Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente
Dipartimento di Como e Varese
Valutazioni Ambientali

Class. 6.3

Fascicolo 2018.4.43.96

Spettabile
Autorità Competente
Autorità Procedente
per la VAS

COMUNE DI BUGUGGIATE
PIAZZA A. MORO E VITTIME DEL 16 MARZO, 1
21020 BUGUGGIATE (VA)
Email: affarigenerali@pec.comunebuguggiate.it

e, p.c.

ATS INSUBRIA - SEDE TERRITORIALE DI VARESE
Email: protocollo@pec.ats-insubria.it

Oggetto : Comune di Buguggiate, osservazioni al Rapporto preliminare e Relazione di Piano per proposta di variante ai documenti del PGT, PdR, PdS e coerenziazione del DdP, sottoposta a verifica di assoggettabilità alla VAS.

In relazione alla Vs comunicazione prot.7622 del 4 ottobre 2018 con cui il Comune di Buguggiate convocava la Conferenza di Verifica Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica - VAS ai sensi dell'art. 4 comma 2-bis della L.R.12/05 e s.m.i., prevista in data 5 novembre c.a., e invitava gli Enti in indirizzo a inviare i propri suggerimenti e proposte, con la presente, avendo preso visione della documentazione pubblicata sul sito web comunale e sul sito regionale "SIVAS", si espongono di seguito le osservazioni formulate da personale tecnico di questo Dipartimento.

Premessa

Con delibera di C.C. del 30/07/2018 il Comune di Buguggiate ha decretato la sostituzione del previsto procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) relativamente alla variante al Piano delle Regole, al Piano dei Servizi e conseguente coerenziazione degli elaborati del Documento di Piano interessati dalla variante del P.G.T., avviato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 92 del 01/10/2015, con procedimento di verifica di Assogettabilità VAS della variante suddetta con studio

incidenza per l'integrazione/ modifica della scheda d'ambito "A6" (via Verdi) la quale è ubicata all'interno dei confini del SIC.
La variante si configura quale necessità di provvedere alla modifica dei contenuti dell'apparato normativo e in modifica al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, comprendenti correzioni e rettifiche delle norme tecniche e delle previsioni grafiche.
La variante interessa:
1. solo ambiti ricadenti all'interno del Tessuto Urbano Consolidato
2. norme tecniche al fine di consentire una interpretazione chiara e univoca delle stesse;
3. il sistema dei servizi;
4. il sistema viario;
5. alcune parti del confine tra ambito agricolo e ambito boscato.
Sono state prese in considerazione le istanze preliminari presentate dai cittadini qualora conformi alla normativa vigente e coerenti con gli obiettivi della variante.

Valutazioni tecniche

Osservazioni puntuali

Tra le istanze presentate dai cittadini, sono state meritevoli di accoglimento e procedibili le richieste numerate da 1 a 16 escluse la 5 e la 13.

Entrando nel merito delle scelte si osserva che le istanze n.1 e 4, con previsione di inserimento di un nuovo ambito di completamento, rispettivamente AC3 e AC2, comportaranno il cambio di destinazione d'uso prevista dal PGT vigente da "Tessuto delle ville" a "Tessuto della Residenza" (2.4.1. tessuto nuclei storici, NtA PdR vigente). Si evidenzia che la normativa del PdR ammette per il "tessuto delle ville", per i soli edifici esistenti, ampliamenti con eventuale incremento volumetrico, determinabile dall'applicazione dell'Ifm non superiore ai 250 mc (2.4.5. tessuto delle ville- NtA PdR). Il cambio di azzonamento non solo muterebbe la tipologia di attuazione- da "intervento edilizio diretto" a permesso di costruire convenzionato, ma incrementerebbe l'lfm= Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq) senza limite massimo di edificazione con conseguente consumo di suolo. La stessa considerazione vale per l'istanza 2.

Nel caso delle istanze 3 e 8, la variazione di zonizzazione, da area per "Attrezzature previste" rispettivamente a "Tessuto della residenza a media densità" e "Tessuto della residenza nel verde pertinenziale" (PdR01b_tavola_3) pur non configurandosi quale consumo di suolo, dal momento che l'uso del suolo per tali aree è già conformato nel PGT vigente, comporterebbe l'edificazione a scopo residenziale con aumento della previsione insediativa e riduzione delle aree a standard pro capite previste. Se il rapporto nel caso delle dotazioni a standard potrebbe comunque essere positivo rispetto ai criteri regionali (la quota necessaria per il soddisfacimento dello standard, in base al Piano dei Servizi, potrà essere determinata negli interventi che determinano un incremento del fabbisogno di

aree per servizi ed attrezzature pubbliche; già calcolata nel capitolo riepilogativo come: dotazione di aree per attrezzature per abitante mq/ab), sarà invece da verificare la sostenibilità degli interventi rispetto alle dotazioni di rete a supporto dell'incremento abitativo.

In relazione alla modifica contrassegnata n.10 si evidenzia che l'area per attrezzature, di cui si chiede la modifica della normativa per l'istallazione di una struttura prefabbricata permanente e multiuso con finalità ricreative e didattiche, è azzonata tra i "servizi per la fruibilità ecocompatibile" (PS06_Norme_tecniche_Piano_Servizi). Tali aree, di proprietà pubblica, esistenti in ambito perilacuale, utilizzate per servizi esistenti e di progetto, rientrano all'interno dei confini del SIC e pertanto sono soggette ad una specifica disciplina. Inoltre dall'estratto grafico del PdS vigente si realizza che l'ambito è suddiviso in 2 aree: V22, attrezzata a percorso vita adiacente Supermercato Tigros e A6. area posta a nord del comparto di V22, quale area integrativa, all'epoca di approvazione del PGT vigente, non ancora di proprietà dell'Amministrazione. Tra le note mitigative presenti nella scheda d'ambito del PdS vigente si fa giustamente riferimento al divieto di qualsiasi forma di impermeabilizzazione del suolo e alla sola possibilità realizzativa di installazione di strutture fisse finalizzata all'incremento la superficie di habitat di interesse comunitario (bosco igrofilo) o collocazione di pannelli esplicativi e didattici riferiti alle peculiarità naturalistiche dell'area. Vista la particolare ubicazione delle aree si ritiene che per la corretta gestione delle stesse a favore del mantenimento dell'integrità ecologica del SIC e il mantenimento delle connessioni ecologiche, obiettivo anche della rete ecologica Campo dei Fiori- Ticino, l'attuale prefigurazione dell'ambito sia più sostenibile rispetto alla nuova proposta contenuta nella variante.

Si ricorda, per l'attuazione del comparto a cambio di destinazione d'uso prevista da "tessuto terziario commerciale consolidato" a "Ambito di completamento" con riqualificazione ACR3, soggetto a permesso di costruire convenzionato, che qualora si ritenga che le aree possano presentare uno stato di contaminazione del suolo, dovuta alle attività pregresse, sarà da prevedere un piano di indagine per accertare lo stato di salubrità dei terreni (mancato superamento delle CSC per specifica destinazione d'uso) quale condizione *sine qua non* all'edificabilità delle aree stesse. L'indagine ambientale preliminare deve essere sempre riferita alla destinazione d'uso effettiva dell'immobile e, nei casi di previsto cambio d'uso, anche a quella futura. Qualora all'esito delle indagini sia riscontrata la presenza di una potenziale contaminazione (superamento dei limiti tabellari di cui all'Allegato 5 Titolo V parte IV Dlgs 152/06, "CSC") il soggetto responsabile oppure il soggetto interessato non responsabile (ai sensi rispettivamente degli artt. 242 e 245 del Dlgs 152/06) è tenuto a darne tempestiva comunicazione a tutti gli Enti competenti, per l'avvio del procedimento di bonifica, utilizzando i moduli di cui alla DGR 27 giugno 2006, n. 8/2838.
Essendo lo stesso ambito destinato in variante ad uso principale quale attività terziarie (T), attività commerciali (C) con alcune destinazioni complementari/ compatibili, ed essendo inserito in un contesto prevalentemente di "Tessuto della residenza ad alta densità" (PdR01b_tavola_2), si ricorda che in fase attuativa dovrà essere redatta documentazione di previsione di impatto acustico, redatta secondo i criteri e le prescrizioni della DGR n. VII/8313/2002- "Modalità e criteri di redazione della documentazione di previsione di impatto acustico e di valutazione previsionale del clima acustico".

Inoltre essendo l'area ricadente all'interno della fascia di pertinenza acustica stradale vige l'obbligo prescritto dall'art. 8 della L. 447/95 e dall'art. 5 della L.R. 13/01 di presentazione di idonea documentazione di previsione di clima acustico preliminare alla realizzazione della parte di edificio destinata alla residenza del titolare dell'azienda e del personale di custodia.
Si auspica che il possibile cambio di destinazione d'uso a commerciale per l'ambito sia stato valutato quale soluzione attuabile per appetibilità dell'area ma soprattutto in relazione alla compatibilità ambientale e zonale della scelta. Si ritiene che tale proposta debba essere sottoposta a specifica disciplina urbanistica del commercio e verificata nel contesto viabilistico della zona di ubicazione in relazione ad una eventuale compromissione del traffico veicolare e dello stato di qualità dell'aria a livello locale.

Si ricorda di attenersi a quanto previsto nelle NtA PdR- 2.3.5. Interventi previsti su aree produttive dismesse per tutti quegli ambiti soggetti a recupero e in particolare nel cambio di destinazione d'uso previsti nel PGT vigente e nella variante quale è per il su citato "Ambito di completamento" con riqualificazione ACR3 e per il comparto di via Matteotti (accoglimento istanza 15) che prevede la mutazione dell'area da "Tessuto produttivo consolidato", area dismessa, a "tessuto delle ville".

La modifica apportata al PdR al paragrafo 2.4.5. tessuto delle ville, quale possibilità di aumento a 300 mc per ampliamento di edificio esistente, in accoglimento dell'istanza 9, si stima comporterà un complessivo incremento nel consumo di suolo e relativa impermeabilizzazione, senza contare un possibile incremento insediativo, considerata l'importante presenza ed estensione di ambiti azzonati in questa tipologia sul territorio comunale.

Osservazioni generali

In questa fase di revisione del Piano, si reputa conveniente, da parte di questo Dipartimento, fornire indicazioni di carattere tecnico legislativo, afferenti alla normativa entrata in vigore posteriormente alla data di approvazione del PGT vigente, di cui l'Amministrazione potrà avvalersi per le scelte e le realizzazioni progettuali a garanzia del rispetto della sostenibilità ambientale.

Si rammenta all'Amministrazione comunale che con la pubblicazione sul BURL in data 27 novembre 2017 è entrato in vigore il Regolamento regionale 23 novembre 2017, n. 7 recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica. Tale regolamento, in attuazione di quanto previsto dalla L.R. 4/2016, art. 7, ha definito gli ambiti territoriali di applicazione (suddivisione del territorio regionale in aree a differente criticità idraulica) e previsto una serie di adempimenti per i Comuni e per chi realizza interventi che ricadono nell'ambito di applicazione del principio di invarianza idraulica; in particolare i Comuni devono adeguare il regolamento edilizio al r.r. entro 6 mesi (28 maggio 2018), decorsi i quali i Comuni sono comunque tenuti ad applicare il r.r. (art. 6). Il R.R. (art. 14) prevede la redazione dello studio comunale di gestione del rischio idraulico, che insieme con il documento semplificato del rischio idraulico comunale, da redigere entro 9 mesi (28 agosto 2018), saranno da allegare alla componente geologica del PGT, quali studi di supporto.

L'adeguamento del PGT alla L.R. 12/2005 e al R.R. sarà da prevedersi nei tempi di cui all'art. 5, comma 3, della L.R. 31/2014 per il PdS ovvero per lo Studio geologico come detto sopra.
Si segnala che è stata proposta dalla Giunta Regionale (DGR n. XI/128) una prevista disapplicazione temporanea, per un periodo di 6 mesi, del Regolamento regionale 7/2017 per le istanze di permesso di costruire, segnalazione certificata inizio attività o comunicazione di inizio lavori asseverata relativamente agli interventi riconducibili all'art. 3, comma 2 lettere b) e c) del Regolamento regionale 7/2017, nonché lettera a) limitatamente ai soli ampliamenti. Non viene pertanto prorogata la data di applicazione del Regolamento regionale 7/2017 per gli interventi di nuova costruzione (riconducibili all'art. 3, comma 2 lettera a) e per le infrastrutture stradali, autostradali, loro pertinenze e parcheggi, per i quali il regolamento stesso si applica a partire dal 28 maggio 2018.

Si evidenzia che il Decreto del Dirigente di U.O. di Regione Lombardia n. 6480 del 30/07/2015 "Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici e per il relativo attestato di prestazione energetica a seguito della D.G.R. 3868 del 17 luglio 2015" prevede dal 1 gennaio 2016 per tutti gli edifici il raggiungimento dei requisiti di prestazione energetica per «Edifici ad energia quasi zero» previsti dalla Direttiva 2010/31/UE e definiti dai Decreti interministeriali 26 giugno 2015.
In questa sede si raccomanda inoltre di recepire, eventualmente anche nel Regolamento edilizio comunale, il decreto n. 28 del 03 marzo 2011 sulle fonti rinnovabili, in accoglimento della Direttiva 2009/28/CE, che impone l'utilizzo del 50% di fonti rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria come condizione per il rilascio del titolo edilizio, sia per gli edifici nuovi che per le ristrutturazioni rilevanti e, dal 1 gennaio 2014, l'utilizzo del 35% di fonti rinnovabili per la produzione della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento, quota che aumenterà al 50% dal 1 gennaio 2017, secondo lo schema previsto nell'allegato 3 del medesimo decreto.

Si rinvia alla Legge Regionale n. 31/2015, volta ad incrementare il risparmio energetico e a ridurre l'inquinamento luminoso mediante l'efficientamento e l'ammodernamento degli impianti di illuminazione esterna, per cui sono attribuite al Comune le funzioni di vigilanza sull'applicazione delle norme.
L'art. 3 della Legge definisce l'ambito di applicazione della stessa, ovvero tutti i nuovi impianti d'illuminazione esterna dovranno essere progettati e realizzati in modo tale da garantire attraverso l'applicazione di requisiti di prestazione energetica, che verranno definiti da apposito regolamento da emanarsi a cura della Giunta regionale, i requisiti relativi alla sicurezza fotobiologica, la non alterazione del ritmo circadiano, il rispetto delle esigenze di tutela della biodiversità e i diversi equilibri biologici, soprattutto in aree adiacenti a siti di particolare rilevanza naturalistica quale SIC, ZPS e Parchi (comma 7).

Nel rispetto delle prescrizioni regionali l'Amministrazione dovrebbe adeguare lo Studio geologico del PGT al PGRA. Secondo quanto riportato nel sito di Regione Lombardia, i Comuni, applicano da subito la normativa riportata nella d.g.r. n. 6738 del 2017 sulle aree allagabili così come presenti nelle mappe di pericolosità del PGRA (accessibili attraverso il Geoportale della Lombardia) e aggiornano

conseguentemente i Piani di Emergenza Comunali secondo le indicazioni fornite al paragrafo 7 della d.g.r. n. 6738 del 2017; inoltre, entro le aree R4 - rischio molto elevato - sono tenuti a effettuare una valutazione più dettagliata delle condizioni di pericolosità e rischio locali e a trasmettere tale valutazione a Regione Lombardia o a verificare quella già svolta in passato e, ove necessario, aggiornarla sulla base dei nuovi dati (portate, livelli, topografia) utilizzati per la mappatura delle aree allagabili del PGRA. Per i corsi d'acqua del reticolo idrico principale, entro le aree R4 - rischio molto elevato -, nelle more dell'adeguamento del PGT, possono svolgere valutazioni preliminari della pericolosità e del rischio, oppure applicare le norme riguardanti le aree P3/H e P2/M (fasce A e B) oppure richiedere che gli interventi edilizi siano supportati da uno studio di compatibilità idraulica.
Entro e non oltre i termini stabiliti dall'art. 5 "Norma transitoria" della L.R. n. 31 del 2014 sul consumo di suolo, procedono con il recepimento delle aree allagabili e relative norme per l'adeguamento del PGT.

Inoltre, si coglie l'occasione per informare che a partire dal giorno 22 agosto 2017 è entrato in vigore il nuovo Regolamento relativo alla gestione delle terre e rocce da scavo (DPR n.120 del 13/06/2017 pubblicato sulla G.U. 183 del 07/08/2017), conseguentemente, a partire da tale data, non potranno più essere inoltrate ad ARPA le dichiarazioni di cui all'art. 41 Bis Legge 98/2013.
I produttori delle terre dovranno invece provvedere ad inviare, almeno 15 giorni prima dell'inizio delle opere di scavo, al Comune di produzione delle terre (che ha l'onere della verifica) e ad ARPA, il nuovo modulo previsto dal Regolamento indicato, che per i cantieri non VIA o AIA (o VIA o AIA ma con quantità di terre prodotte inferiore a 6000 mc) è quello riportato a pagina 16 della Gazzetta Ufficiale.
Al termine delle operazioni di scavo dovrà essere inviata, sia al Comune del luogo di produzione che al Comune del luogo di destino e ad ARPA, la dichiarazione di avvenuto utilizzo di cui al modulo DAU. Tale modulo deve essere inviato agli Enti indicati assolutamente entro la data di validità indicata nella dichiarazione iniziale (tempi previsti per utilizzo).
Per quanto concerne il trasporto delle terre i produttori sono tenuti a compilare il documento di trasporto.

Conclusioni

Per quanto sopra osservato non si condivide la scelta di rimandare, alla fase di revisione generale del PGT, la verifica del dimensionamento di piano e il contestuale accertamento della disponibilità delle risorse di rete a supporto del progetto di Piano, che in questa fase determina un incremento di 36 abitanti previsti nella nuova destinazione di variante senza contare gli eventuali potenzialmente insediabili nei comparti "tessuto delle ville" di cui si vuole procedere ad aumentare l'indice fondiario massimo.
Si rimanda all'Autorità Competente la decisione in merito all'assoggettabilità alla VAS della variante ovvero alla sua esclusione. Si raccomanda di porre in atto tutte le misure previste dalla normativa vigente in materia ambientale ed edilizia per contenere l'aumento delle pressioni sulle matrici ambientali.

Il Responsabile del procedimento
Dott.ssa Elisa Nava

Il Responsabile dell'istruttoria: Dott.ssa Arianna Castiglioni
Verificato: Dott. Camillo Foschini
Visto: Il Direttore del Dipartimento, Dott. Fabio Carella