

***Approfondimenti integrativi richiesti  
dalle Autorità competenti***

***Arch.Ovidio Cazzola***

***da parte delle Autorità competenti  
sono pervenute in ordine di data le seguenti osservazioni***

- 08/10/2013 Provincia di Varese
- 17/10/2013 Parco Campo dei Fiori
- 17/10/2013 ASL di Varese
- 18/10/2013 Arpa Lombardia
- 18/10/2013 Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia
- 19/10/2013 Parco Campo dei Fiori

## Provincia di Varese

### Considerazioni sulla bozza del Documento di Piano e sul Rapporto Ambientale

#### *Considerazioni preliminari sul DdP*

La proposta di DdP presentata non riprende acriticamente il Prg nella sua versione dell'anno 2007, a conclusione di un iter di approfondimento e di conoscenza protrattosi per diversi anni.

***Continua invece gli approfondimenti e le elaborazioni ambientali, storiche, urbane delle ricerche, delle riflessioni e proposte già documentate, come è serio che sia, per la conoscenza e la salvaguardia di un territorio particolare e prezioso.***

La proposta di DdP valuta complessivamente il delicato scenario socio-economico in un quadro di area vasta. Compie scelte strategiche che qui si riassumono a conferma di un progetto già condiviso.

- Difesa e valorizzazione delle presenze naturalistiche
- Salvaguardia da fenomeni franosi
- Conservazione dei centri storici.  
364 edifici storici sono stati schedati e per ciascuno è stata definita la modalità di eventuali interventi
- Una maggiore protezione dei percorsi pedonali e la creazione di nuovi percorsi ciclabili
- Rallentamento e maggiore regolamentazione della mobilità veicolare con la creazione di nuove 'rotonde'
- Contrastare l'abbandono di Boarezzo promuovendo il commercio di vicinato a favore dei residenti, realizzando l'allacciamento alla rete gas di valle, sostenendo le attività culturali in atto

(v. pagg.39, 49,41 della 'Proposta di DdP')

#### ***Il quadro conoscitivo del territorio comunale***

##### Il sistema urbano

Il sistema urbano è documentato ampiamente con l'analisi sopra citata.

La vita della comunità valdese è articolata nei singoli centri storici.

Limitati sviluppi residenziali con la realizzazione di alcuni nuovi alloggi, a testimonianza della contenuta e documentata crescita demografica, non hanno modificato significativamente il tessuto urbano esistente alla fine del secolo scorso.

Il DdP prevede limitate possibilità integrative esclusivamente residenziali integrabili da attività commerciali che escludono la possibilità di grandi centri di vendita. Sempre nel rispetto dei valori paesaggistici, di coni e di orizzonti panoramici che si proiettano verso i monti e le valenze storiche e ambientali dei territori dei Comuni vicini.

##### Individuazione degli obiettivi generali

Sono stati già sopra indicati.

##### Le politiche di intervento compatibili con le risorse economiche attivabili dal Comune

Sono riferibili alle disponibilità finanziarie comunali, con le priorità che il Comune vorrà assegnare alle 'scelte strategiche' sopra indicate.

#### Individuazione puntuale degli ambiti di trasformazione

Sono già stati indicati nelle bozze planimetriche e saranno definiti ulteriormente, senza consistenti varianti, nella cartografia predisposta per la delibera di 'adozione'.

#### Eventuali criteri di compensazione e perequazione

Saranno indicati, come previsto dalla l.r. n.12/2005 nel PdR.

#### Il trend demografico

L'indicazione comunale di un computo di 2500 abitanti per il quinquennio ha avuto esclusivo riferimento per la previsione dei servizi pubblici, tenendo conto anche delle presenze al campeggio del Trelago.

Gli abitanti stabilmente o stagionalmente residenti sono certamente di entità più contenuta.

### ***Considerazioni preliminari sul Rapporto Ambientale***

Il DdP indica per il PGT limitate espansioni residenziali prevalentemente interne al tessuto urbano consolidato, come si può rilevare dalle bozze cartografiche di piano allegate.

La proposta di Rapporto Ambientale prende atto correttamente delle previsioni di rispetto e di indicazione ambientale sovraordinate e adegua di conseguenza, condividendole pienamente, le attenzioni prescrittive individuate.

Viene ovviamente prestata notevole attenzione alla consistenza geologica del territorio comunale nel rispetto delle aree a rischio di instabilità

Le previsioni di Piano approfondiscono nel dettaglio le analisi storiche sul costruito per la sua salvaguardia e definiscono le regole di intervento, considerando la storia e i suoi lasciti, valori di umana testimonianza comunitaria, trasmessi nei secoli dalle generazioni che hanno preceduto le attuali generazioni.

#### **Monitoraggio**

In sede comunale dovrà svolgere i seguenti compiti:

- controllo delle conseguenze sulla rete dei corsi d'acqua minori delle edificazioni adiacenti realizzate
- controllo del regime dell'attività agricola
- sorveglianza della consistenza del patrimonio forestale in collaborazione con l'Autorità competente
- sorveglianza del regime e del governo delle acque del Margorabbia e dei laghi di Ganna e di Ghirla in collaborazione con le Autorità competenti
- rilevazione periodica dello stato dell'aria e dell'atmosfera in particolare lungo la statale n.233
- fare il controllo dei livelli acustici come previsto dal recente 'Piano Acustico'
- verificare l'incidenza della mobilità sull'abitato lungo la 233 e la strada provinciale per Bedero
- controllare i livelli di emissione prodotti dalle linee elettriche ad alta tensione e dagli impianti di telefonia
- razionalizzare ulteriormente la gestione dei rifiuti

### ***Considerazioni generali***

Il DdP non considera previsioni in contrasto con gli indirizzi di tutela e valorizzazione sovraordinati.

Il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi saranno coerenti con lo Studio di Incidenza predisposto.

La salvaguardia delle aree agricole è assicurata dalla loro delimitazione e dal Piano delle Regole.

Le presenze forestali in aree limitatamente edificabili dovranno essere rispettate con le prescrizioni del PdR.

### ***Considerazione sulle aree di trasformazione***

Si intende considerare singolarmente ogni nuova previsione di edificazione

## **Parco del Campo dei Fiori**

Pianificazione aree esterne al Parco  
SIC Monte Martica .- Valutazione di Incidenza

La documentazione allegata risponde alle richieste dell'Ente.

Nella comunicazione successiva vengono ricordate le disposizioni del PTC.  
Gli elaborati del PGT proposti per l'adozione rispettano tali disposizioni.

## **ASL di Varese**

Chiede:

- zonizzazione acustica
- bilancio idrico
- impianto acqua potabile
- rete fognaria
- gestione rifiuti urbani
- qualità dell'aria
- inquinamento elettromagnetico
- concentrazione gas radon
- presenza strutture contenenti amianto

le previsioni di espansione edificatoria

La documentazione allegata risponde alle richieste dell'Ente.

## **Agenzia Regionale Protezione Ambiente (ARPA)**

Con riferimento al d.lgs 3/04/2006 n.152 si precisa quanto segue.

La proposta di DdP presentata non riprende acriticamente il Prg nella sua versione dell'anno 2007, a conclusione di un iter di approfondimento e di conoscenza protrattosi per diversi anni.

***Continua invece approfondimenti e analisi ambientali, storiche, urbane delle ricerche, delle riflessioni e proposte già documentate, come è serio che sia, per la conoscenza e la salvaguardia di un territorio particolare e prezioso.***

La proposta di DdP valuta complessivamente il delicato scenario socio-economico in un quadro di area vasta. Compie scelte strategiche che qui si riassumono a conferma di un progetto già condiviso.

- Difesa e valorizzazione delle presenze naturalistiche
  - Salvaguardia da fenomeni franosi
  - Conservazione dei centri storici.
- 364 edifici storici sono stati schedati e per ciascuno è stata considerata la modalità di eventuali interventi
- Una maggiore protezione dei percorsi pedonali e la creazione di nuovi percorsi ciclabili
  - Rallentamento e maggiore regolamentazione della mobilità veicolare con la creazione di nuove 'rotonde'
  - Proposte per contrastare l'abbandono di Boarezzo promuovendo il commercio di vicinato a favore dei residenti, offerte di ristorazione e di soggiorno, realizzando l'allacciamento alla rete gas di valle, attivando la pista di sci di fondo, sostenendo le attività culturali in atto e in particolare sull'iniziativa qualificante del 'borgo dipinto'.

### ***Il quadro conoscitivo del territorio comunale***

#### **Il sistema urbano**

La vita della comunità valgannese è articolata nei singoli centri storici e nei loro sviluppi successivi caratterizzati in particolare dalle ville 'liberty' inserite in pregevoli parchi.

Sviluppi residenziali ulteriori, con la realizzazione di nuove edificazioni, non hanno modificato significativamente il tessuto urbano esistente alla fine del secolo scorso.

Il DdP prevede limitate possibilità integrative esclusivamente residenziali integrabili da attività commerciali che escludono la possibilità di grandi centri di vendita.

Sempre nel rispetto dei valori paesaggistici, di coni e di orizzonti panoramici che si proiettano anche verso i monti e le valenze storiche e ambientali dei territori dei Comuni vicini.

Sono evidenziate nel 'Rapporto Ambientale' le presenze di rilevanza ambientale e la protezione degli habitat naturali, della flora e della fauna selvatica.

Ulteriori precisazioni cartografiche sono fornite in allegato con riferimento alle coltivazioni agricole.

## **Il trend demografico**

L'indicazione dell'Amministrazione comunale di un computo di 2500 abitanti per il quinquennio ha avuto esclusivo riferimento per la previsione dei servizi pubblici, tenendo conto anche delle presenze al campeggio del Trelago.

Gli abitanti stabilmente o stagionalmente residenti sono certamente di entità più contenuta come è indicato nelle indicazioni del Piano dei Servizi.

Le presenze stagionali occupano prevalentemente un'edilizia di pregio risalente alla fine dell'Ottocento e agli inizi del secolo scorso.

## **Le prescrizioni di vincolo ambientale e paesistico sovraordinate**

La proposta di Rapporto Ambientale prende atto correttamente preliminarmente delle obbliganti e pienamente condivise prescrizioni sovraordinate e definisce ulteriori prescrizioni specifiche per il territorio comunale, per la sua particolare delicatezza e necessità di salvaguardia; per la valorizzazione e fruizione dei beni ambientali e storici esistenti.

Viene ovviamente prestata particolare attenzione per la consistenza geologica del territorio comunale nel rispetto delle aree a rischio di instabilità

Le previsioni di Piano approfondiscono nel dettaglio le analisi storiche sul costruito per la sua salvaguardia e definiscono le regole di intervento, considerando la storia e i suoi lasciti, valori di umana testimonianza comunitaria, trasmessi nei secoli dalle generazioni che hanno preceduto le attuali generazioni.

Le 364 schede predisposte per ciascun edificio dei Centri storici individuano le qualità esistenti e prescrivono le norme obbligatorie per eventuali interventi edilizi integrativi e comunque modificativi.

## **Riferimenti all'allegato VI al D.lgs 152/2006**

La documentazione di DdP, di PdR, di PdS e la cartografia allegata rispondono alle richieste di verifica prescritte dal D.lgs 152.

Per quanto riguarda le modalità di monitoraggio sull'attuazione del PGT:

in sede comunale dovranno essere svolti i seguenti compiti:

- controllo delle conseguenze sulla rete dei corsi d'acqua minori delle edificazioni adiacenti realizzate
- controllo del regime dell'attività agricola
- sorveglianza della consistenza del patrimonio forestale in collaborazione con l'Autorità competente
- sorveglianza del regime e del governo delle acque del Margorabbia e dei laghi di Ganna e di Ghirla in collaborazione con le Autorità competenti
- rilevazione periodica dello stato dell'aria e dell'atmosfera in particolare lungo la statale n.233
- fare il controllo dei livelli acustici come previsto dal recente 'Piano Acustico'
- verificare l'incidenza della mobilità sull'abitato lungo la 233 e la strada provinciale per Bedero
- controllare i livelli di emissione prodotti dalle linee elettriche ad alta tensione e dagli impianti di telefonia
- razionalizzare ulteriormente la gestione dei rifiuti



### **Prescrizioni del Piano dei Servizi**

La cartografia di Piano aggiornata nella sua stesura che si allega finalizzata alla delibera di adozione da parte del Consiglio comunale contiene l'indicazione dei percorsi pedonali e ciclabili previsti.

Il Piano dei Servizi indica , con il dettaglio necessario, i caratteri specifici di tali percorsi, individuati nel loro rapporto prevalente con le aree fiancheggianti le sponde dei laghi.

### **Percorsi ecologici**

I percorsi ecologici esistenti ed altri proposti saranno dall'Amministrazione comunale salvaguardati e promossi in accordo con il Consorzio Campo dei Fiori

### **PUGSS**

Si allegano gli elaborati relativi allo studio commissionato dal Comune.

### **Risorse idriche**

Si allegano gli elaborati relativi allo studio commissionato dal Comune.

### **Lo Studio di Incidenza**

Come viene evidenziato anche dalla cartografia, le aree di trasformazione non incidono sugli habitat che conferiscono all'ambiente l'importanza e la valenza per cui devono essere tutelati.

### **Ex Albergo Piambello**

L'istruttoria avviata dall'Amministrazione comunale sarà ripresa nel rispetto delle indicazioni del PGT. Analogamente per ogni altra istruttoria in corso e non conclusa entro i termini di validità del PRG in vigore.

### ***Considerazioni sulle aree di trasformazione***

Si è considerata singolarmente ogni nuova previsione edificatoria, in relazione alla situazione esistente e ai vincoli evidenziati.

## **Soprintendenza ai beni archeologici della Lombardia**

Prescrizioni in zone di rilievo archeologico

La documentazione allegata risponde, con il PdR, alle richieste dell'Ente.