



COMUNE DI GEMONIO

PROVINCIA DI VARESE

Via Rocco Cellina 20

21036 – Gemonio (VA)

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) DELLA
VARIANTE GENERALE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.)
DICHIARAZIONE DI SINTESI**

1	PROCESSO VAS.....	2
1.1	SCHEMA METODOLOGICO.....	2
1.2	SOGGETTI DEL PROCEDIMENTO	4
1.2.1	Partecipazione integrata.....	7
2	LA VARIANTE AL PGT	8
2.1	OBBIETTIVI PRELIMINARI DI VARIANTE	8
3	SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DELLA VARIANTE AL PGT	12
3.1	ANALISI DI SOSTENIBILITÀ	12
3.2	MODALITA' DI VALUTAZIONE	12
3.3	TABELLE SINOTTICHE DI VALUTAZIONE.....	13
4	PARERE MOTIVATO.....	15
5	VALUTAZIONE DI INCIDENZA	15
6	MONITORAGGIO.....	16



COMUNE DI GEMONIO

PROVINCIA DI VARESE

Via Rocco Cellina 20
21036 – Gemonio (VA)

1 PROCESSO VAS

1.1 SCHEMA METODOLOGICO

Lo schema operativo che si intende adottare per la **Valutazione Ambientale Strategica della Variante del PGT di Inarzo** ricalca il processo metodologico procedurale definito dagli indirizzi generali redatti dalla Regione Lombardia, integrato secondo lo schema riportato nell'**Allegato 1a** della **DGR n.9/761 del 10/11/2010** "Determinazione della procedura per la valutazione ambientale di Piani e Programmi – VAS (art. 4, LR n. 12/2005; DCR n. 351/2007) – Recepimento delle disposizioni di cui al D.lgs. 29 giugno 2010 n. 128, con modifica ed integrazione delle dd.g.r. 27 dicembre 2008, n.8/6420 e 30 dicembre 2009, n.8/10971" che definisce lo schema operativo per le VAS.

Lo schema evidenzia come la VAS sia un "processo continuo" che affianca lo strumento urbanistico sin dalle prime fasi di orientamento iniziale, fino oltre la sua approvazione mediante la realizzazione del monitoraggio.

Lo schema seguente illustra le varie fasi del processo metodologico. La sua compilazione è parziale e verrà progressivamente compilata durante lo sviluppo del procedimento.

Fase del P/P	Processo di P/P	Valutazione Ambientale VAS	Procedimento VAS variante del PGT di Gemonio
Fase 0 Preparazione	P0 1 Pubblicazione avviso di avvio del procedimento P0 2 Incarico per la stesura del P/P P0 3 Esame proposte pervenute ed elaborazione del documento programmatico	A0 1 Incarico per la redazione del Rapporto Ambientale A0 2 Individuazione autorità competente per la VAS	Incarichi: Arch. Manuela Brusa Pasquè, per variante al PGT. Idrogea Servizi per il supporto tecnico amministrativo al procedimento di VAS Avvio procedimento di variante del PGT Del. G. C. n. 50 del 21/07/2022 Avvio procedimento di VAS Del. G. C. n. 51 del 21/07/2022 Nuova nomina Autorità procedente Del. G.C. 96 del 20/12/2023 Autorità procedente: Area Tecnica del Comune di Gemonio - ing. Elisa Infantino Autorità competente per la VAS il Sindaco del Comune di Gemonio - dott. Samuel Lucchini
Fase 1 Orientamento	P1 1 Orientamenti iniziali del P/P	A1 1 Integrazione della dimensione ambientale nel P/P	Redazione del documento di Scoping a cura di Idrogea Servizi
	P1 2 Definizione schema operativo P/P	A1 2 Definizione dello schema operativo per la VAS, e mappatura dei soggetti competenti in materia ambientale e del pubblico coinvolto	Il territorio comunale è non interessato da siti Natura 2000 tuttavia ai sensi della Deliberazione Assembleare di Comunità Montana n. 15/2014 si prevede di assoggettare a Screening di Incidenza.
	P1 3 Identificazione dei dati e delle informazioni a disposizione dell'ente su territorio e ambiente	A1 3 Verifica della presenza di Siti Rete Natura 2000 (sic/zps)	
Conferenza di valutazione	avvio del confronto		1ª Conferenza di Valutazione 3/07/2023
Fase 2 Elaborazione e redazione	P2 1 Determinazione obiettivi generali	A2 1 Definizione dell'ambito di influenza (scoping), definizione della portata delle informazioni da includere nel Rapporto Ambientale	



COMUNE DI GEMONIO

PROVINCIA DI VARESE

Via Rocco Cellina 20
21036 – Gemonio (VA)

Fase del P/P	Processo di P/P	Valutazione Ambientale VAS	Procedimento VAS variante del PGT di Gemonio
	P2 2 Costruzione scenario di riferimento	A2 2 Analisi di coerenza esterna	Redazione del documento di variante del PGT di a cura di arch. Manuela Brusa Pasquè
	P2 3 Definizione di obiettivi specifici, costruzione di alternative/scenari di sviluppo e definizione delle azioni da mettere in campo per attuarli	A2 3 Stima degli effetti ambientali attesi A2 4 Valutazione delle alternative di piano A2 5 Analisi di coerenza interna A2 6 Progettazione del sistema di monitoraggio A2 7 Studio di Incidenza delle scelte del piano sui siti di Rete Natura 2000 (se previsto)	Redazione del Rapporto Ambientale a cura di Idrogea Servizi Redazione dello Screening di Incidenza (allegato F alla Dgr 5523/2021)
	P2 4 Proposta di P/P (con variante di piano)	A2 8 Proposta di Rapporto Ambientale e sintesi non tecnica	
	deposito della proposta di P/P, del Rapporto Ambientale e dello Studio di Incidenza (se previsto)		
Conferenza di valutazione	valutazione della proposta di P/P (con variante di piano), e del Rapporto Ambientale		2' Conferenza di Valutazione 28/08/2024 15/11/2024 -Espressione del parere da parte degli enti e del pubblico / parti sociali coinvolti
	Valutazione di incidenza (se prevista): acquisito il parere obbligatorio e vincolante dell'autorità preposta		Espressione del parere di Incidenza a cura di Comunità Montata Valli del Verbano del 06/12/2024
Decisione	PARERE MOTIVATO <i>predisposto dall'autorità competente per la VAS d'intesa con l'autorità procedente</i>		Formulazione a cura di Autorità procedente e Autorità competente per la VAS
Fase 3 Adozione approvazione	3 1 ADOZIONE il Consiglio Comunale adotta: -P/P (con variante di piano) -Rapporto Ambientale -Dichiarazione di sintesi		Adozione variante con Del. C. C.
	3 2 DEPOSITO / PUBBLICAZIONE / INVIO ALLA PROVINCIA -deposito degli atti del P/P (variante al Piano dei Servizi e Piano delle Regole, Rapporto Ambientale, Dichiarazione di sintesi) nella segreteria comunale- ai sensi del comma 4 - art 13, lr 12/2005 -trasmissione in Provincia - ai sensi del comma 5 - art 13, lr 12/2005 -trasmissione ad ASL e ARPA - ai sensi del comma 6 - art 13, lr 12/2005		
	3 3 RACCOLTA OSSERVAZIONI - ai sensi comma 4 - art 13, lr 12/2005		
	3 4 Controdeduzioni alle osservazioni presentate a seguito di analisi di sostenibilità		
Verifica di compatibilità della Provincia	La provincia, garantendo il confronto con il comune interessato, valuta esclusivamente la compatibilità del P/P con il proprio piano territoriale di coordinamento entro centoventi giorni dal ricevimento della relativa documentazione, decorsi inutilmente i quali la valutazione si intende espressa favorevolmente - ai sensi comma 5 - art 13, lr 12/2005		
	PARERE MOTIVATO FINALE <i>nel caso in cui siano presentate osservazioni</i>		Formulazione a cura di Autorità procedente e Autorità competente per la VAS



COMUNE DI GEMONIO

PROVINCIA DI VARESE

Via Rocco Cellina 20
21036 – Gemonio (VA)

Fase del P/P	Processo di P/P	Valutazione Ambientale VAS	Procedimento VAS variante del PGT di Gemonio
	3 5 APPROVAZIONE (ai sensi del comma 7 – art 13, lr 12/2005) il Consiglio Comunale: -decide sulle osservazioni apportando agli atti del PGT le modifiche conseguenti all'eventuale accoglimento delle osservazioni, predisponendo ed approvando la dichiarazione di sintesi finale -provvede all'adeguamento del P/P adottato, nel caso in cui la Provincia abbia ravvisato elementi di incompatibilità con le previsioni prevalenti del proprio piano territoriale di coordinamento, o con i limiti di cui all'art 15, comma 5, ovvero ad assumere le definitive determinazioni qualora le osservazioni provinciali riguardino previsioni di carattere orientativo		
	deposito nella segreteria comunale ed invio alla Provincia e alla Regione (ai sensi del comma 10, art 13, lr 12/2005); pubblicazione su web; pubblicazione dell'avviso dell'approvazione definitiva ALL'Albo pretorio e sul BURL (ai sensi del comma 11, art 13, lr 12/2005);		
Fase 4 Attuazione gestione	P4 1 Monitoraggio dell'attuazione P/P P4 2 Monitoraggio dell'andamento degli indicatori previsti P4 3 Attuazione di eventuali interventi correttivi	A4 1 Rapporti di monitoraggio e valutazione periodica	

1.2 SOGGETTI DEL PROCEDIMENTO

Il presente paragrafo definisce i soggetti coinvolti nel processo di VAS, in linea con le definizioni della direttiva comunitarie (art. 2), integrati in base alle DGR VII/6420 del 27/12/2007, DGR 10971/2009, DGR n.9/761 del 10/11/2010, DGR 9/3836 del 25/07/2012 e adattati alla realtà del procedimento.

I soggetti sono stati individuati con idonea Delibera di Giunta Comunale n. 51 del 21/07/2022 e Nuova nomina Autorità procedente Del. G.C. 96 del 20/12/2023.

Elenco dei soggetti coinvolti	
Definizioni	Soggetti
Proponente	Comune di Gemonio
<u>Autorità procedente</u> Pubblica amministrazione (P.A.) che elabora lo strumento di pianificazione e ne attiva le procedure	Area Tecnica del Comune di Gemonio – ing. Elisa Infantino
<u>Autorità competente per la VAS</u> Autorità con compiti di tutela e valorizzazione ambientale	il Sindaco del Comune di Gemonio – dott. Samuel Lucchini
<u>Estensore della Variante al Piano di Governo del Territorio</u> Soggetto incaricato dalla P.A. proponente di elaborare la documentazione tecnica di variante del PGT	Arch. Anna Manuela Brusa Pasquè



COMUNE DI GEMONIO

PROVINCIA DI VARESE

Via Rocco Cellina 20
21036 – Gemonio (VA)

Elenco dei soggetti coinvolti	
Definizioni	Soggetti
<u>Estensore del Rapporto Ambientale</u> Soggetto incaricato dalla P.A. per lo sviluppo del processo di VAS e per l'elaborazione del Rapporto Ambientale	Idrogea Servizi S.r.l. (dott.sa Cristina Fiori, dott. Biol. Barbara Raimondi, dott. Geol. Fantoni Davide)
<u>Soggetti competenti in materia ambientale</u> Strutture pubbliche competenti in materia ambientale e della salute per livello istituzionale	<ul style="list-style-type: none">• ARPA – Dipartimento di Varese• A.T.S. Insubria – Distretto di Varese• ATO – Ufficio d'Ambito della Provincia di Varese• Regione Lombardia – Direzione Generale Territorio e Protezione Civile• Direzione generale per i Beni Culturali e paesaggistici della Lombardia• Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio di Milano• Ente Gestore aree protette S.I.C. e Z.P.S. – Provincia di Varese• Comunità Montana Valli del Verbano
<u>Enti territorialmente competenti</u> Enti territorialmente interessati a vario titolo ai potenziali effetti derivanti dalle scelte del PGT	<ul style="list-style-type: none">• Regione Lombardia;• Provincia di Varese;
<u>Contesto transfrontaliero</u> Amministrazioni territorialmente confinanti	Comune di Brenta, Comune di Cittiglio, Comune di Caravate, Comune di Cocquio-Trevisago, Comune di Azzio, Comune di Besozzo
<u>Pubblico</u> Singoli cittadini e associazioni di categoria e di settore	Soggetti gestori dei Pubblici Servizi; Pubblico: <ul style="list-style-type: none">• Scuola Materna "G. Corda"• Associazione Gruppo Alpini• Associazione Squadra Antincendio Volontari• Associazione Corpo Musicale• Associazione Tennis Club Gemonio• Associazione Gruppo Spes• Associazione Unitalsi – Sezione Gemonio• Associazione Oftal• Centro Aiuto alla Vita Onlus – Sezione Gemonio• Associazione Gruppo Gemonio Donne• Enal Caccia – Circolo Gemonio• Associazione Nazionale Libera Caccia – Sezione Gemonio• Impegno Civico• Parrocchia San Pietro• Associazione Proloco di Gemonio• Associazione Centro sociale ricreativo• CGIL• CISL• UIL• Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Varese• Collegio geometri e geometri laureati della Provincia di Varese• Provincia di Varese• Collegio periti industriali e periti industriali laureati della Provincia di Varese



COMUNE DI GEMONIO

PROVINCIA DI VARESE

Via Rocco Cellina 20

21036 – Gemonio (VA)

Elenco dei soggetti coinvolti

Definizioni	Soggetti
	<ul style="list-style-type: none">• Confagricoltura• Coldiretti• Confcommercio• Confartigianato• Associazione Costruttori Edili di Varese• Unione Industriali• Alfa Servizi srl• E-Distribuzione srl• Snam rete gas• Telecom Italia spa



COMUNE DI GEMONIO

PROVINCIA DI VARESE

Via Rocco Cellina 20
21036 – Gemonio (VA)

1.2.1 Partecipazione integrata

Il processo di partecipazione integrata alla VAS della Variante del Piano di Governo del Territorio viene sviluppato in supporto all'amministrazione precedente, sfruttando diverse tipologie comunicative al fine di raggiungere in modo efficace tutti i soggetti coinvolti e garantire la trasparenza e la ripercorribilità del processo. In particolare gli strumenti di informazione che verranno adottati sino al termine del procedimento sono:

- Momenti di formazione e di partecipazione del pubblico;
- Affissione degli avvisi relative alle diverse pubblicazioni e agli incontri nelle bacheche, presso l'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune.

È prevista la partecipazione e il coinvolgimento dei diversi soggetti durante tutte le fasi della VAS con diverse finalità, in base alla fase di riferimento del processo di valutazione.

Nell'ambito del processo partecipativo sono state realizzate le seguenti conferenze:

- Prima Conferenza di Valutazione 3/07/2023 in cui sono stati acquisiti i seguenti pareri utili:
 - Regione Lombardia - acquisito al prot. n. 5512 del 15/06/2023;
 - A.R.P.A. Lombardia Dipartimento di Varese - acquisito al prot. n. 5715 del 21/06/2023;
 - Società SNAM Rete Gas - acquisito al prot. n. 5772 del 23/06/2023;
 - Provincia di Varese Area Ambiente e Territorio - acquisito al prot. n. 5783 del 23/06/2023.
- Seconda Conferenza di Valutazione 28/08/2024 in cui sono stati acquisiti i seguenti pareri utili:
 - Provincia di Varese Area Ambiente e Territorio - acquisito al prot. n. 6538 del 14/08/2024;
 - Regione Lombardia - acquisito al prot. n. 6540 del 14/08/2024;
 - Regione Lombardia - Direzione generale Territorio e Protezione Civile - acquisito al prot. n. 6614 del 20/08/2024;
 - A.R.P.A. Lombardia Dipartimento di Varese acquisito al prot. n. 6768 del 28/08/2024;
 - Comunità Montana Valli del Verbano - acquisito al prot. n. 6770 del 28/08/2024;

Tutti i pareri espressi sono stati analizzati nel Parere Motivato del 17/10/2024 e nel relativo documento di controdeduzione e le modifiche recepite nella proposta di Variante del PGT.

In data 15/11/2024 si è conclusa la conferenza per il ricevimento di eventuali osservazioni dalle parti sociali ed economiche relativamente alla variante generale del PGT avviata con comunicazione del 14/10/2024. Sono pervenuti i seguenti pareri, anch'essi recepiti nella proposta di PGT:

- Alfa S.r.l.; protocollo 9040 del 08.11.2024
- Snam Rete Gas S.p.a.; protocollo 8937 del 06.11.2024
- Telecom Italia S.p.a.; protocollo 9228 del 15.11.2024
- Confcommercio Ascom Varese protocollo 9237 del 15.11.2024.



COMUNE DI GEMONIO

PROVINCIA DI VARESE

Via Rocco Cellina 20
21036 – Gemonio (VA)

2 LA VARIANTE AL PGT

2.1 OBIETTIVI PRELIMINARI DI VARIANTE

L'amministrazione comunale ha definito, con Delibera di Giunta n. 40 del 17.05.2023 *gli obiettivi strategici*

Gli obiettivi del PGT vigente erano indirizzati al miglioramento della vivibilità dei luoghi attraverso l'utilizzazione ottimale delle risorse paesaggistiche, ambientali ed energetiche, l'ottimizzazione del sistema viabilistico e di quello dei servizi; con la presente variante tali obiettivi vengono nuovamente recepiti ed ampliati, tenendo conto anche dei criteri indicati nel PTR.

La presente variante generale individua e conferma i seguenti criteri, strategie e obiettivi.

- **Criteri volti alla salvaguardia del sistema rurale/agricolo e alla valorizzazione ambientale**

Considerato che il territorio è caratterizzato da superfici pianeggianti e di collina, che, dalle analisi fatte in sede di vigente PGT, sono per una buona parte costituite da aree destinazione agricola-boschiva di alto valore generale, si indicano i seguenti indirizzi:

- *nei sistemi rurali periurbani i suoli agricoli devono essere salvaguardati per il ruolo ambientale e paesaggistico che svolgono, anche se di scala locale (capacità di regolazione del microclima locale, contributo all'abbattimento di inquinanti, effetto tampone rispetto ad ulteriori effetti emissivi, funzione connettiva dei residui sistemi rurali ed ambientali, capacità rigenerativa dei paesaggi e delle popolazioni insediate), per il loro valore economico (attività agricole di prossimità in areali ad alta accessibilità), sociale (attività didattiche, sociali e di presidio del territorio non edificato);*
- *limitare la frammentazione del territorio rurale connessa a trasformazioni insediative e infrastrutturali;*
- *salvaguardare gli elementi tradizionali del paesaggio aperto (manufatti, filari, rogge, orditure tradizionali, muretti a secco, terrazzamenti...) connessi alle locali pratiche agricole e alle produzioni tipiche;*
- *prevedere l'impianto di alberi e siepi lungo le strade e/o in corrispondenza di piste ciclabili, con particolare attenzione all'impianto di specie autoctone e caduche, in modo da permettere l'ombreggiamento estivo e l'irraggiamento invernale.*

- **Obiettivi di tutela del paesaggio**

Gli elementi su cui il piano intende porre attenzione sono:

- *I parchi afferenti a ville posti nelle aree esterne all'abitato, che, come il patrimonio naturale agricolo e boschivo, il Piano intende tutelare; tali presenze costituiscono elementi di particolare pregio paesistico sia per le caratteristiche morfologiche e naturalistiche intrinseche, sia per gli aspetti culturali e storici;*
- *la rete idrografica (torrenti, rogge, canali, ecc.) sia dal punto di vista ecologico, sia dal punto di vista funzionale;*
- *le aree boscate, privilegiando e consolidando gli aggregati autoctoni esistenti, evitando l'uso di essenze alloctone e conservando la funzionalità dei sentieri boschivi esistenti;*
- *il recupero del patrimonio edilizio storico e di testimonianza della cultura e traduzione locale, anche attraverso norme volte a disincentivare gli interventi di nuova costruzione rispetto a quelli di recupero ed a individuare le funzioni ammissibili nel patrimonio edilizio esistente, in ragione delle caratteristiche degli immobili.*

- **Criteri /obiettivi per preservare gli ecosistemi e la rete ecologica**

La rete ecologica provinciale ha permesso di individuare sul territorio una zona classificata come core-area di primo livello, da cui diparte una fascia corrispondente ad un corridoio ecologico, che confluisce in un'area critica.

In tale parte terminale è stato segnalato un varco che dovrebbe consentire connessioni ecologiche in più direzioni est-ovest-sud, interessando in buona parte il territorio comunale di Cocquio Trevisago e solo marginalmente la porzione a sud ovest del comune di Gemonio; questo varco, insieme ad altri, costituisce il nodo strategico n. 5 che comprende una vasta zona che corrisponde a "cerniera" tra la parte nord e la direttrice occidentale della rete". Si tratta di aree incluse nella rete ecologica e che rappresentano potenzialmente dei varchi di connessione, che tuttavia presentano notevoli problemi di permeabilità ecologica per la presenza di importanti infrastrutture, come la strada provinciale SP1. Localmente il varco è identificato come area critica n. 12, in quanto dovrebbe fornire una connessione tra la parte nord della rete e la zona dei laghi.

Le principali strategie di tutela della rete ecologica sono:

- *conservazione e valorizzazione dei collegamenti tra le diverse aree di rilevante interesse ambientale paesistico attraverso i corridoi ecologici, intesi come passaggi faunistici tra le diverse aree naturali;*
- *limitazione degli interventi di urbanizzazione (abitazioni, recinzioni, ecc.) nelle core-area e nei corridoi ecologici, rimuovendo o bypassando elementi di interferenza (ad esempio posando passaggi faunistici, sostituendo le recinzioni utilizzando quelle a maglia larga, ecc.);*



COMUNE DI GEMONIO

PROVINCIA DI VARESE

Via Rocco Cellina 20

21036 – Gemonio (VA)

- *coordinare la rete verde comunale con il territorio rurale, assegnando specifica funzione ecologica e di connettività a corsi d'acqua, zone umide, macchie boscate ed elementi vegetazionali lineari;*
- *salvaguardare i varchi tra gli insediamenti esistenti e previsti, con fasce di vegetazione arborea e arbustiva tali da garantire il contenimento dei processi conurbativi e interconnettere le aree libere, anche residuali, sia private che pubbliche, all'interno del territorio urbanizzato in modo da valorizzare il sistema verde anche in ambito urbano;*
- *la promozione, anche sulla base dei contenuti del Piano di indirizzo Forestale, e la riqualificazione delle aree boscate, rafforzandone la valenza anche attraverso la loro fruibilità;*
- *l'individuazione e valorizzazione della sentieristica, con definizione di indirizzi e di norme finalizzati al mantenimento, la cura e la pulizia dei percorsi naturalistici e delle piste ciclopedonali;*
- *l'indicazione delle azioni di mitigazione delle infrastrutture e viabilità.*
- **Criteria volti alla rigenerazione urbana valorizzazione del patrimonio edilizio**

Con riferimento alla primaria esigenza dell'abitazione e la compatibilità con le esigenze di tutela del territorio, il piano mirerà al completamento dei lotti interclusi.

Parallelamente, verrà favorito con l'introduzione di norme incentivanti il riuso del patrimonio edilizio esistente, garantendone, nel contempo, la preservazione in termini di identificazione e tutela dei segni caratteristici della storia e della cultura materiale che vengono a caratterizzare l'ambiente costruito.

Gli ambiti di trasformazione o di completamento posti in aree già urbanizzate o prossime al tessuto consolidato sono per la maggior parte la conferma di previsioni già contenute nel piano vigente.

Il centro storico di Gemonio, collocato in una zona collinare, il cui sviluppo è rimasto nel tempo nel complesso inalterato, con le sole aggiunte sporadiche degli ampliamenti nelle corti esistenti o le nuove piccole costruzioni che non hanno alterato l'impianto della città.

Attualmente, la maggior parte degli edifici e dei monumenti di valore sono racchiusi all'interno dell'area del centro, che si sviluppa lungo una direttrice costituita dalle vie Trento-Speri della Chiesa, Jemoli-Garibaldi, da cui dipartono la via Cellina che conduce anche alla sede municipale e la Via Marsala che consente il collegamento alle zone più centrali del centro storico.

Lo sviluppo residenziale nel tempo si è sviluppato privilegiando il versante della zona collinare a nord del centro storico, lungo le vie Trento e Via Pasubio, e nella zona a sud del nucleo, nelle fasce comprese tra via Gorizia, Via Cellina, via Castelli e Via Tito Speri.

In tali comparti l'edificazione diffusa, realizzata dagli ultimi decenni del secolo scorso, è costituita da edifici mono-plurifamiliari, non aventi caratteristiche architettoniche significative. In generale il patrimonio edilizio all'esterno del centro storico è in buono stato di mantenimento.

Nelle estremità nord-ovest, sud ovest e sud est si sono sviluppati gli insediamenti produttivi, mentre lungo la Via Verdi SS.394, che affianca anche la linea ferroviaria, si sono attestate tutte le attività commerciali, artigianali e produttive che connotano un sistema misto caratterizzato anche dalla presenza di residenze.

Nelle parti dei versanti più alti delle colline che caratterizzano il territorio comunale sono presenti ville, anche di pregio, immerse in giardini e parchi ad alto valore paesaggistico.

Gli obiettivi per la valorizzazione del patrimonio edilizio sono i seguenti:

- *promuovere il riutilizzo o la demolizione degli immobili dismessi e/o la rimozione delle opere edilizie valutate come incongrue, che possono costituire elementi di degrado, disciplinando con attenzione la riqualificazione/permeabilizzazione dei suoli recuperati;*
- *rigenerare il patrimonio edilizio storico sottoutilizzato (o inutilizzato) e i centri storici in generale, per accogliere parte del fabbisogno insediativo che altrimenti si localizzerebbe su suolo libero;*
- *definire il disegno delle trasformazioni in armonia con il tessuto presente, compattando le forme urbane, riqualificando vuoti e definendo un corretto rapporto fra aree verdi e aree edificabili;*
- *garantire un adeguato livello di accessibilità in funzione della tipologia e della strategicità delle funzioni da insediare, e viceversa prevedere funzioni strategiche (attività economiche e attrezzature pubbliche a forte capacità attrattiva) in luoghi ad alta accessibilità pubblica.*
- **Criteria per favorire la compatibilità delle attività primarie, secondarie e terziarie con l'ambiente urbano, in vista di un miglior sviluppo del sistema socio-economico:**

Dal punto di vista dello sviluppo economico, ed in particolare delle esigenze territoriali che questo comporta, si persegue l'obiettivo di favorire la concentrazione degli insediamenti produttivi, confermando gli ambiti di trasformazione o di riqualificazione in adiacenza ad aree già impegnate dalle attività economiche.

Al fine di favorire l'integrazione del sistema produttivo, commerciale, terziario e dei servizi con il tessuto sociale, sarà agevolata l'introduzione delle varie funzioni nello stesso tessuto consolidato, così da favorire le variabili del mercato attuale che come è noto è in continua evoluzione

Altri criteri che il Piano introdurrà attraverso la definizione delle proprie norme riguarderanno:



COMUNE DI GEMONIO

PROVINCIA DI VARESE

Via Rocco Cellina 20
21036 – Gemonio (VA)

- *l'ammissione nelle zone del centro del paese di esercizi commerciali di vicinato, pubblici esercizi ed attività artigianali di servizio, individuando incentivi per la qualità dell'offerta;*

- *la promozione e la riconversione delle aree dimesse con altre funzioni compatibili con la residenza;*
- *l'ammissione di funzioni terziarie nei vari ambiti sia di tessuto consolidato, sia di trasformazione sia di riqualificazione, di modo che possano così interagire con il sistema produttivo economico e dei servizi.*

- **Criteri per migliorare la dotazione di servizi e l'offerta di opportunità ai cittadini:**

In tema di servizi la variante intende:

- *favorire lo sviluppo ed il miglioramento dei servizi essenziali, garantendone una corretta distribuzione nel territorio;*
- *prevedere nuove aree per parcheggio pubblico in zone strategiche del tessuto urbanizzato soprattutto nel centro storico;*
- *prevedere il ricorso a particolari dispositivi compensativi al fine di evitare di acquisire aree da destinare a servizi;*
- *continuare con il potenziamento del sistema di mobilità pedonale completando la creazione di nuove connessioni ciclabili.*

- **Criteri per il miglioramento della qualità dell'ambiente urbano**

Obiettivo principale della variante è il miglioramento della vivibilità di tale territorio attraverso il ridisegno degli insediamenti residenziali che dovranno essere correlati agli spazi e ai servizi pubblici, potenziando l'estensione della rete di percorsi ciclo pedonali, la riorganizzazione del sistema della sosta.

Attualmente il territorio si trova suddiviso in due parti dalla viabilità statale e dalla ferrovia.

Nella parte ad ovest, sorgono la maggior parte delle attività economiche che risultano ben servite dalla viabilità statale e provinciale; la residenza in tale zona è caratterizzata da porzioni di aree sporadiche, costruite ai margini delle attività produttive.

L'altra zona posta ad est che si è formata sulla parte collinare del territorio, presenta valori architettonici e paesaggistici da valorizzare. E' su tale parte che si svolge la vita della maggior parte dei residenti di Gemonio. Intorno al nucleo centrale, lungo le direttrici viarie, si sono costruiti nel tempo edifici di due / tre piani per lo più dotati di giardini. Ai margini di tale tessuto, in una zona più elevata per favorire il valore vedutistico, sono sorte alcune ville che dominano parchi aventi superfici di notevole dimensione. Le aree verdi dei parchi confluiscono ai bordi delle aree agricole e boschive, determinando nel loro insieme, una continuità dell'ambiente naturale.

Il sistema dei servizi è sorto in modo casuale, in base alle opportunità o occasioni che si sono presentate nel tempo (donazioni, disponibilità di aree e di risorse).

Le strutture scolastiche e sportive a nord del centro storico, gli uffici amministrativi a sud, il tutto mal collegato da una viabilità con calibri ridotti e mancanza di zone per la sosta.

Il piano pertanto prevede:

- *un potenziamento della zona per servizi scolastici e sportivi tramite l'eliminazione di una strada di attraversamento e l'inglobamento di alcuni piccoli comparti posti nell'intorno, al fine di poter introdurre ulteriori funzioni di servizio;*
- *la creazione di un secondo polo per servizi a sud.*

Per l'implementazione delle attrezzature a sud si prevede:

- *la creazione di un parco pubblico nell'area attualmente a parco privato, definita dalle Via Roma e Via Battisti;*
- *la creazione di un'area a parcheggio a seguito acquisizione e demolizione di un edificio dismesso in centro storico;*
- *la creazione di un sistema di collegamento pedonale tra le varie funzioni per favorire un collegamento nord-sud*

Di conseguenza per tale nuovo schema distributivo di servizi, le aree destinate alla residenza non verranno previste ai margini del tessuto urbano consolidato, come fino ad ora è stato fatto, ma in adiacenza a queste polarità erogatrici di servizi.

- **Obiettivi per la rigenerazione**

L'Amministrazione comunale ha provveduto ad approvare con specifica Delibera, in attuazione della l.r.18/2019 e come previsto dall'art. 8-bis della l.r.12/2005, i seguenti indirizzi e provvedimenti in merito alla rigenerazione urbana.

Le strategie fissate dall'Amministrazione si basano sul tema principale della valorizzazione e rigenerazione degli spazi urbani di interesse pubblico, della mobilità e delle aree produttive, integrata con gli aspetti e le iniziative sociali e culturali, e sono delineate nei seguenti punti



COMUNE DI GEMONIO

PROVINCIA DI VARESE

Via Rocco Cellina 20
21036 – Gemonio (VA)

- *Utilizzare gli spazi del patrimonio pubblico liberi o già parzialmente utilizzati all'interno dei centri urbanizzati, per incrementare la molteplicità delle funzioni presenti, prevedendo nuovi utilizzi come: parchi gioco, aree attrezzate urbane, luoghi per installazioni artistiche, per fare musica e luoghi di incontro.*
- *Recuperare il patrimonio edilizio sottoutilizzato o dismesso, con inserimento di nuove funzioni, un sistema misto di residenze, funzioni commerciali, terziarie, culturali, sociali e assistenziali, artigianato di servizio, ricettive, direzionali.*
- *Recuperare il settore produttivo. A seguito delle recenti contrazioni del mercato, alcune attività presenti sia nell'area prettamente residenziale del comune, che in quella destinata al settore secondario, hanno subito un periodo di crisi e si trovano pertanto in uno stato di dismissione o sottoutilizzo.*
- *Promuovere il commercio di qualità. Si propone ai fini della sostenibilità economica e sociale, di creare le condizioni, per rendere il centro storico la giusta cornice in cui far crescere il commercio di qualità, capace di portare creatività e valore nei piccoli centri; tale obiettivo può essere proprio favorito dalla ridefinizione degli spazi pubblici da rendere vivibili, pedonabili e attraenti.*
- *Favorire l'imprenditoria creativa, rendere pertanto possibile l'apertura di negozi temporanei e incentivare i giovani ad aprire nuove attività commerciali, con specifiche azioni di formazione e l'esenzione dal pagamento delle tasse locali.*
- *Revisione sistema della mobilità. L'ipotesi è quella di potenziare il più possibile gli spazi per la sosta e completare il sistema dei marciapiedi e dei percorsi pedonali, recuperando i luoghi/spazi centrali, al fine di renderli maggiormente fruibili alla cittadinanza.*

Sulla base di tali obiettivi e strategie si sono individuati gli ambiti in cui promuovere una rigenerazione diffusa o puntuale, tramite il possibile recupero di alcuni ambiti/manufatti esistenti e la loro rifunzionalizzazione mediante il consolidamento delle attività di servizio presenti o necessarie di potenziamento e la riqualificazione della rete viaria. Per tale finalità si è deciso di proporre, in relazione al PGT vigente, il riconoscimento delle seguenti aree quali ambiti della rigenerazione e di riassetto urbanistico:

ACR-1 area ex Ditta Franzetti -Via Curti

ACR-5 area ex Ditta Fumasi -Via Verdi

ATP3 area ex Società INVA -Via Breccia

Si è inoltre valutato che, a causa della non favorevole situazione economica e dei limiti dati dalle norme vigenti, la presenza di parti del tessuto del Nucleo Storico che hanno subito un progressivo degrado dovuto alla obsolescenza del patrimonio edilizio per carenza di operazioni di riqualificazione–riuso–manutenzione.

L'Amministrazione comunale ha espresso l'intendimento di preservare gli attuali caratteri paesaggistici, ambientali, identitari e testimoniali del tessuto edilizio, anche sotto il profilo storico-artistico, la cui salvaguardia è essenziale per il mantenimento dell'identità culturale e per il rafforzamento dei livelli di riconoscibilità dell'identità del paesaggio locale. Tali situazioni non paiono suscettibili di soluzione mediante l'applicazione degli ordinari dispositivi di azionamento e di disciplina regolatoria dettati dal PGT vigente, soprattutto in ragione della carenza di incentivi tesi a sollecitare iniziative di riqualificazione con recupero e salvaguardia dei valori architettonici e compositivi originari a rischio di definitiva dispersione; invece, la ricomprensione entro ambiti della rigenerazione di tali situazioni puntuali (ma con prevedibili esternalità positive entro orizzonti più ampi) può consentire di profilare le condizioni affinché intervengano effettivamente interventi di riqualificazione con effetti di più ampia scala.

Per tale finalità si è deciso di proporre il riconoscimento del tessuto del Nucleo Storico, come ambito della "rigenerazione diffusa".

- **Obiettivi per la riduzione del consumo di suolo**

Il PTR introduce inoltre un ulteriore importante criterio utile alla definizione del consumo di suolo non solo in termini quantitativi, ma anche qualitativi. L'art. 2 comma 1, lettera d) della L.R. n° 31/2014 definisce il "[.....] bilancio ecologico del suolo come la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile [.....]" che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola.

Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero.

L'adeguamento che l'Amministrazione comunale di Gemonio si propone con la variante generale in corso, è quella di redigere il nuovo DdP, non in adeguamento diretto al PTR, ma a Bilancio Ecologico del Suolo (BES) non superiore a zero, ai sensi dell'art. 5, comma 4, della LR n. 31/2014.

Per Gemonio, prevedendo un Bilancio Ecologico del Suolo (BES) non superiore a zero, si verificherà la coerenza, con i criteri relativi alla stima dei fabbisogni e alla redazione della carta del consumo di suolo.



COMUNE DI GEMONIO

PROVINCIA DI VARESE

Via Rocco Cellina 20
21036 – Gemonio (VA)

3 SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DELLA VARIANTE AL PGT

3.1 ANALISI DI SOSTENIBILITÀ

Segue una tabella di raffronto tra le azioni della variante di Piano e gli obiettivi di sostenibilità ambientale definiti.

CRITERI DI SOSTENIBILITA'	OBIETTIVI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE							
	Salvaguardia del sistema rurale/agricolo e alla valorizzazione ambientale	Tutela del paesaggio	Preservare gli ecosistemi e la rete ecologica	Rigenerazione urbana valorizzazione del patrimonio edilizio	Favorire la compatibilità delle attività primarie, secondarie e terziarie con l'ambiente urbano, in vista di un miglior sviluppo del sistema socio-economico	Migliorare la dotazione di servizi e l'offerta di opportunità ai cittadini	Miglioramento della qualità dell'ambiente urbano	Riduzione del consumo di suolo
Proteggere la qualità dei suoli								
Tutelare le acque superficiali								
Tutelare le acque sotterranee								
Tutela delle peculiarità geologiche e geomorfologiche								
Contenere i consumi delle risorse rinnovabili e non								
Prevenire il rischio di inquinamento								
Tutelare habitat, specie ed ecosistemi								
Conservazione e potenziamento dei corridoi ecologici								
Tutelare e valorizzare il paesaggio								
Valorizzazione della fruibilità turistica del territorio								

Obiettivo non pertinente con il criterio di sostenibilità	
Obiettivo pienamente corente con il criterio di sostenibilità	
Obiettivo parzialmente corente con il criterio di sostenibilità	
Obiettivo non corente con il criterio di sostenibilità	

Osservando il raffronto emerge che gli obiettivi di pianificazione proposti **perseguono l'obiettivo generale di sostenibilità ambientale delle previsioni** declinate secondo i criteri di sostenibilità.

Le analisi di dettaglio delle azioni relative alle previsioni insediative di piano sono illustrate nel paragrafo seguente che analizza gli effetti di tali previsioni sui diversi settori ambientali analizzati.

3.2 MODALITA' DI VALUTAZIONE

Nel presente paragrafo viene condotta una valutazione degli effetti ambientali delle varianti puntuali proposte.

Il giudizio sui possibili effetti ambientali delle diverse modifiche proposte viene espresso attraverso un'analisi puntuale dei diversi settori di riferimento utilizzati per la delimitazione del quadro ambientale e per i quali sono stati definiti specifici obiettivi di sostenibilità. Tali settori sono:

- Uso del suolo



COMUNE DI GEMONIO

PROVINCIA DI VARESE

Via Rocco Cellina 20
21036 – Gemonio (VA)

- Paesaggio e beni culturali

- Aree protette ed ecosistemi
- Rischio idrogeologico
- Rischio idraulico
- Sistema viabilistico
- Sistema insediativo
- Passività ambientali

Il giudizio sintetico riportato verrà espresso secondo al seguente legenda e tiene conto di diversi elementi descritti.

LEGENDA DI VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI			
Effetto nullo o non significativo		Effetto locale	L
Effetto nullo o non significativo se mitigato		Effetto comunale	C
Effetto negativo lieve		Effetto sovracomunale	SC
Effetto negativo rilevante		Effetto provinciale / regionale	P/R
Effetto positivo lieve		Effetto temporaneo	t
Effetto positivo rilevante		Effetto permanente	p

- valutazione degli effetti in base alla sua entità, secondo la seguente scala:
 - Effetto nullo o non significativo: L'azione non genera alcun effetto oppure genera effetti che non presentano una significatività rilevabile per lo specifico contesto
 - Effetto nullo o non significativo se mitigato: L'azione genera effetti teoricamente significativi ma che possono essere agevolmente mitigati da opportune misure, introdotte dal piano stesso oppure indicate come opere di mitigazione nel rapporto ambientale
 - Effetto negativo lieve: L'azione genera effetti che a giudizio degli esperti e della documentazione raccolta possono essere classificati come negatività per specifiche componenti ambientali e sociali analizzate, di entità "lieve"
 - Effetto negativo rilevante: L'azione genera effetti che a giudizio degli esperti e della documentazione raccolta possono essere classificati come negatività per specifiche componenti ambientali e sociali analizzate, di entità
 - Effetto positivo lieve: L'azione genera effetti che a giudizio degli esperti e della documentazione raccolta possono essere classificati come positivi per specifiche componenti ambientali o sociali, di entità "lieve"
 - Effetto positivo rilevante: L'azione genera effetti che a giudizio degli esperti e della documentazione raccolta possono essere classificati come positivi per specifiche componenti ambientali o sociali, di entità "rilevante"
- valutazione dell'estensione geografica di ricaduta degli effetti, secondo la seguente scala:
 - Effetto locale: L'azione genera effetti diretti e indiretti che hanno una valenza di carattere locale;
 - Effetto comunale: L'azione genera effetti diretti e indiretti che hanno una valenza di carattere comunale;
 - Effetto sovracomunale: L'azione genera effetti diretti e indiretti che hanno una valenza di carattere sovracomunale;
 - Effetto provinciale / regionale: L'azione genera effetti diretti e indiretti che hanno una valenza di carattere provinciale e/o regionale;
- valutazione della durata degli effetti, secondo la seguente scala:
 - Effetto temporaneo
 - Effetto permanente

3.3 TABELLE SINOTTICHE DI VALUTAZIONE

L'analisi di sostenibilità ambientale delle strategie e delle azioni di piano ha evidenziato che gli effetti della variante prevedono diversi effetti positivi come evidenziato dai giudizi sintetici espressi nell'analisi delle singole azioni.



COMUNE DI GEMONIO

PROVINCIA DI VARESE

Via Rocco Cellina 20

21036 – Gemonio (VA)

AMBITI DI RIGENERAZIONE Descrizione	USO DEL SUOLO	PAESAGGIO E BENI CULTURALI	AREE PROTETTE ED ECOSISTEMI	RISCHIO IDRO- GEOLOGICO	RISCHIO IDRAULICO	SISTEMA VIABILISTICO	SISTEMA INSEDIATIVO	PASSIVITÀ AMBIENTALI
AR.2 Ambito di via Trento Residenziale 2 445 mq Area servizi P60 (510 mq)								
AR.3 (ex Fumasi) Ambito di via Verdi attività economiche/servizi 3 110 mq								

Ambiti di completamento

AMBITI DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO CONSOLIDATO Descrizione	USO DEL SUOLO	PAESAGGIO E BENI CULTURALI	AREE PROTETTE ED ECOSISTEMI	RISCHIO IDRO- GEOLOGICO	RISCHIO IDRAULICO	SISTEMA VIABILISTICO	SISTEMA INSEDIATIVO	PASSIVITÀ AMBIENTALI
AC.1 Ambito di via Bolzano - via Deserto								
AC.2 Ambito di via Bolzano								
AC.3 Ambito di via Deserto								
AC.4 Ambito di via Piero Chiara								
AC.5 Ambito di via Laioli								
AC.6 Ambito di via Campiuso								
AC.7 ex AC.9 Ambito di via Campagna								

4 PARERE MOTIVATO

In data 17/10/2024 l'autorità competente per la VAS d'intesa con l'autorità procedente ha decretato un **parere positivo** circa la compatibilità ambientale della Variante al PGT.

I pareri e le osservazioni pervenute sono stati commentati ed analizzati nel documento di controdeduzioni allegato al parere stesso fornendo le indicazioni sugli aggiornamenti effettuati nella proposta di PGT.

Si precisa che la variante al PGT ha recepito le indicazioni fornite.

5 VALUTAZIONE DI INCIDENZA

Con atto "Parere di competenza" prot. 10140 del 12-12-2024 la Comunità Montana Valli del Verbano si è espressa con **parere positivo** in merito all'incidenza della variante sui varchi ecologici n. 18 "Cittiglio" n. 17 "Luvedit".



COMUNE DI GEMONIO

PROVINCIA DI VARESE

Via Rocco Cellina 20

21036 – Gemonio (VA)

6 MONITORAGGIO

La VAS prevede l'avvio di un sistema di monitoraggio dei caratteri territoriali. Obiettivo del monitoraggio è assicurare *“il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione dei piani e dei programmi approvati e la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e da adottare le opportune misure correttive”*.

Il monitoraggio ambientale costituisce parte integrante del processo di VAS ed è progettato in modo che sia integrato con il monitoraggio relativo all'attuazione delle azioni previste nel PUMS stesso. La programmazione del sistema di controllo si esplica attraverso la costruzione di un set di indicatori che vanno a verificare se le strategie del PUMS sono in corso di realizzazione.

Nei paragrafi seguenti si riporta la descrizione degli indicatori di maggiore rilevanza nell'ambito della trattazione delle problematiche ambientali legate al traffico: inquinamento atmosferico e rumore.

Si precisa che la definizione degli indicatori è stata effettuata, a partire dal quadro conoscitivo ambientale, mediante la miglior “combinazione” che potesse conciliare la **validità tecnica del dato e la facile reperibilità**, in un percorso complessivo di monitoraggio agilmente applicabile.



COMUNE DI GEMONIO

PROVINCIA DI VARESE

Via Rocco Cellina 20

21036 – Gemonio (VA)

OBBIETTIVO DI PIANO	Indicatore	Obiettivo	Cadenza di monitoraggio	Reperibilità del dato
Criteri volti alla salvaguardia del sistema rurale/agricolo e alla valorizzazione ambientale	Superfici agro-naturali residue vigenti = 2.192.584 mq	2.267.192 mq (obiettivo di variante)	Decennale	Uffici Comunali
Obiettivi di tutela del paesaggio	num. autorizzazioni paesaggistiche	da definire	Annuale	Uffici Comunali
Criteri /obiettivi per preservare gli ecosistemi e la rete ecologica	Superficie delle espansioni su Suolo Utile Netto in classi 4 e 5 vigente = 8.288 mq	1.004 mq (obiettivo di variante)	Decennale	Uffici Comunali
Criteri volti alla rigenerazione urbana valorizzazione del patrimonio edilizio	mq di aree dismesse recuperate = 0 mq	22.290 mq	a previsioni attuate ARU.1, ARU.2, ARU.3, ARU.4° e ARU.4b	Uffici Comunali
Criteri per favorire la compatibilità delle attività primarie, secondarie e terziarie con l'ambiente urbano, in vista di un miglior sviluppo del sistema socio-economico	Superfici ambiti a destinazione produttiva = 0 mq	29.929 mq	a previsioni attuate ATP1, ATP2, ATP3, ATP4	Uffici Comunali
Criteri per migliorare la dotazione di servizi e l'offerta di opportunità ai cittadini	aree per nuovi servizi e attrezzature previsti dal Piano dei Servizi = 0 mq	20.270 mq	a previsioni attuate	Uffici Comunali
Criteri per il miglioramento della qualità dell'ambiente urbano	-	-	-	-
Obiettivi per la rigenerazione	-	-	-	-
Obiettivi per la riduzione del consumo di suolo	Superficie urbanizzabile vigente = 244.723 mq	87.599 mq (obiettivo di variante)	Decennale	Uffici Comunali

AUTORITA' COMPETENTE

AUTORITÀ PROCEDENTE

firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i