



Parco Ticino



Spett.

COMUNE DI VERGIATE

AREA 4 ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO

Servizio Urbanistica e del Sistema Informativo Territoriale

ALLA C.A. AUTORITA' COMPETENTE E AUTORITA' PROCEDENTE

Rif. pratica prot. n. 7676/2024

OGGETTO: PARERE NELL'AMBITO DELLA PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (ART.12 DEL D.LGS. 152/2006), COMPRESIVA DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA, IN MERITO ALLA PROCEDURA SUAP ART. 8 DPR 160/2010 ED ART. 97 LR 12/2005 IN VARIANTE AL PGT VIGENTE DEL COMUNE DI VERGIATE PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO FABBRICATO PER AMPLIARE LE NECESSITÀ AZIENDALI DELLA DITTA CIMPLASTA S.R.L VIA CASCINA NUOVA, 21029 IN COMUNE DI VERGIATE

Tenuto conto che è pervenuto a questo Ente con Vs. nota prot. 12954 del 26/07/2024 (ns. prot. 7676 del 29/07/2024) avviso di deposito e messa a disposizione del rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS, unitamente alla relazione di incidenza, nonché contestuale convocazione di Conferenza dei Servizi in merito alla procedura SUAP in variante al PGT di Vergiate ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 del DPR 160/2010 e dell'art. 97 della l.r. 12/2005 per realizzazione di un nuovo fabbricato per ampliare le necessità aziendale della Ditta Cimplasta srl via Cascina Nuova in Comune di Vergiate.

Premesso che:

- il PGT del Comune di Vergiate è stato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 22 del 20/06/2014 ed è entrato in vigore dal 23/04/2015 a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL – serie Avvisi e Concorsi – n. 17 del 22/04/2015;
- con D.C.C. n. 16 del 21/05/2020 è stata prorogata la validità del Documento di Piano del PGT vigente, ai sensi dell'art. 5, comma 5, della L.R. 31/2014 come modificato dall'art. 1 della L.R. 16/2017;
- Con Delibera di Giunta Comunale n. 70 del 04/07/2024 è stato dato avvio al procedimento SUAP di Variante al P.G.T. ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010 e art. 97 L.R. 12/2005 unitamente a verifica di assoggettabilità alla V.A.S. per la realizzazione di un nuovo fabbricato per ampliare le necessità aziendali della ditta Cimplasta s.r.l via Cascina Nuova n. 6, 21029 Vergiate - Società Mario Rossi Group.

Visionati il Rapporto preliminare e la documentazione messa a disposizione sul sito SIVAS di Regione Lombardia, come indicato nella lettera sopra richiamata.

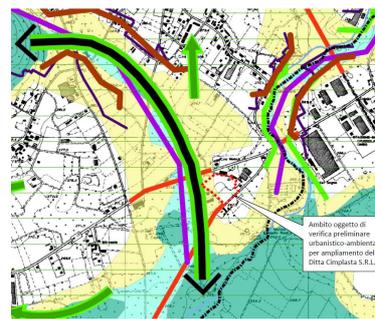
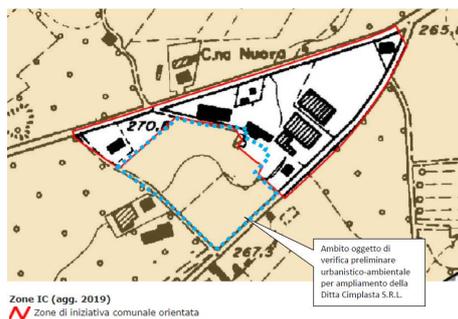
Verificato che l'intero territorio di Vergiate ricade nel Parco lombardo della Valle del Ticino, disciplinato dalla DGR 5983/2001; è altresì interessato dalla presenza dei Siti Natura 2000: ZSC "Lago di Comabbio" (IT 2010008) a nord, "Brughiera del Vigano" (IT 2010010) a sud e "Paludi di Arsago" (IT 2010011), mentre non si riscontra la presenza di Zone di Protezione Speciale

Verificato altresì che:

U.O.4 – Settore Pianificazione Paesaggio e GIS
Tel: 0297210213
Email: urbanistica@parcoticino.it

Parco Lombardo della Valle del Ticino
Via Isonzo, 1 - 20013 Pontevecchio di Magenta -MI-
parco.ticino@pec.regione.lombardia.it www.parcoticino.it

- l'area in questione ricade in zona C2 ai sensi del PTC del Parco, in ambito esterno, ma immediatamente adiacente al perimetro della zona di Iniziativa Comunale (IC) del Parco del Ticino, per il quale il SUAP ne propone la modifica;
- L'area non è compresa all'interno della Rete Natura 2000 e dista circa 2 km dal sito Natura 2000 più prossimo (ZSC Paludi di Arsago) e oltre 3 km dalla ZSC Brughiera del Vigano e Lago di Comabbio;
- L'area oggetto di proposta di intervento risulta limitrofa, ma non compresa, ad una "fascia per consolidare e promuovere corridoi ecologici secondari" della Rete ecologica del Parco del Ticino; ricade in un elemento primario della RER ed è ricompresa entro gli elementi della Rete Campo dei Fiori – Ticino, a sud di due varchi (esterni) perimetrati (dettaglio dei varchi regionali individuati dalla RER) denominati "61 e "39".



Preso atto che:

- Oggetto di esame è l'area di proprietà della Ditta Cimplasta S.r.l. Via Cascina Nuova, 21029 Vergiate, realtà produttiva presente sul territorio di Vergiate dagli anni '60, dedicata all'attività di trasformazione delle polveri fenoliche termoindurenti, nonché della vetroresina. L'azienda prevede nei prossimi anni una rampa di crescita consistente che necessita di nuovi spazi. L'integrazione tra produzione e magazzino con tecnologie industria 4.0, richiede un efficientamento sia dal punto di vista dei costi che della riduzione dei tempi di consegna; il presupposto principale ed economico è che produzione e magazzino siano localizzati nella medesima unità o comunque collegabili in maniera automatica;
- Il progetto SUAP prevede quindi un **nuovo fabbricato per ampliare le necessità aziendali** rispetto all'attuale sede attigua all'intervento. Il progetto prevede una superficie territoriale di nuova costruzione pari a **19.547 mq**;
- La progettazione include la realizzazione di ulteriori spazi per la produzione e stoccaggio del materiale finito e un minimo blocco uffici ed i locali mensa e accessori per gli auto trasportatori, allo scopo di agevolare la permanenza degli stessi senza che questa incida sulla attività produttiva e renda più agevole la permanenza di detto personale esterno.

- È prevista, inoltre, la realizzazione di un collegamento interno che connetta la sede attuale con il futuro ampliamento.
- Il progetto prevede l'installazione di recinzioni lungo i confini settentrionale e occidentale, adiacenti al perimetro del nuovo ampliamento. Le recinzioni previste dovranno garantire il passaggio della fauna selvatica e dovranno essere localizzate in adiacenza alla superficie coperta e viabilità interna previste, evitando di comprendere gli spazi a verde.
- Il sito oggetto d'esame si trova cinto su due lati dalle strade SP17 e SP40 che lambiscono la proprietà a Nord e a Sud, mentre sul lato Nord - Ovest è presente una strada privata che separa il sito dalle proprietà confinanti, a Ovest si trova l'area produttiva di Cimplasta S.r.l. con gli edifici legati all'attività aziendale;
- L'area è costituita da un prato stabile polifita di forma regolare che si estende per tutta la superficie in oggetto. All'interno dell'area, in una parte marginale a Nord – Est è presente un soprassuolo arborato di circa 2.000 m² composto da alberi ad alto fusto di cui alcuni morti e schiantati a terra con esemplari che presentano altezze massime di 15 – 20 m;
- **Gli aspetti che determinano la variante al PGT del SUAP riguardano la destinazione d'uso, in quanto l'area oggi è quasi totalmente localizzata su area agricola e prevalentemente situata al di fuori dell'area urbana consolidata**



Stato attuale dell'ambito oggetto di variante



Stato di progetto

- Per attuare tale intervento, risulta necessario **ampliare la zona di Iniziativa Comunale**, all'interno della quale ricade l'insediamento esistente. Dalle verifiche effettuate dall'estensore della proposta SUAP; entro il territorio comunale è ancora possibile operare a modifica del perimetro della zona IC, in quanto lo stesso, rispetto al perimetro originario, risulta variato per mq 136.049,90, pari al 2,27% (inferiore alla quota massima concedibile del 5%). Dal mero punto di vista quantitativo sarebbe autorizzabile ulteriore trasformazione di aree per un totale pari a 2,73%, corrispondente a 162.998,51 mq.
- Come **opere a verde** verrà realizzata una fascia tampone costituita da alberi e arbusti autoctoni per tutta la parte Est e Nord Est dell'area. A tal fine verranno messe a dimora complessivamente 230 essenze vegetali di cui 170 appartenenti a specie arboree latifoglie di prima e seconda grandezza (Farnia, Carpino bianco e Acero campestre) e 60 arbusti che rappresentano circa il 25 % del materiale vegetale piantato (Berretto del prete, Sanguinella, Corniolo e Biancospino). Lungo il margine tra superficie impermeabile e prativa verrà realizzata una siepe campestre formata da piante di ligustro volgare. Il progetto proposto prevede in secondo luogo la messa a dimora di Farnie e Ciliegi all'interno del soprassuolo arborato posto a Est rispetto all'edificio in progetto, e che è interessato dagli interventi edilizi che richiedono l'utilizzo di una superficie di circa 546 m² attualmente occupata da alberi appartenenti a Querce rosse e Ciliegio tardivo.

Preso atto altresì dall'esame del rapporto preliminare che le ricadute della variante urbanistica sulle diverse componenti ambientali vengono così valutate:

- **Acqua:** Il luogo non è attraversato da corsi d'acqua, e nelle vicinanze immediate non sono identificabili corsi d'acqua che possano interferire con l'area in questione. Il rapporto preliminare ritiene che l'impianto di depurazione garantisca una capacità nominale residua utile all'attuazione di detto SUAP, stante il fatto che lo stesso riguarda la realizzazione puntuale di un nuovo fabbricato ad uso produttivo. Non si prevede pertanto un incremento rilevante derivante dalla variante.
- **Aria:** In relazione alla nuova volumetria dedicata a spazi per immagazzinamento e stoccaggio oltre a un blocco ufficio e locale mensa, si prevede un incremento di traffico veicolare pari a n.4 furgoni e n.6 autotreni in aggiunta all'attuale volume. I furgoni continueranno ad operare in orario pomeridiano, mentre gli autotreni in mattinata. Stante le condizioni attuali di qualità dell'aria, si attende un incremento modesto delle emissioni, anche in ragione della presenza dell'attuale sede aziendale limitrofa e della SP47 ed SP17 quali assi viari a traffico sovralocale. Inoltre, si stima, per quanto concerne le emissioni da riscaldamento degli edifici, l'attuazione della variante SUAP un ridotto impatto inquinante in funzione della qualità architettonica delle volumetrie attese caratterizzate da una elevata efficienza energetica. Per quanto riguarda le emissioni determinate dalla fase di cantierizzazione dell'opera, non si ritiene che l'attuazione del SUAP in variante rispetto a quanto previsto da PGT, possa determinare emissioni rilevanti
- **Componente geologica:** Dal punto di vista della fattibilità geologica l'ambito risulta coerente con l'intento della trasformazione oggetto di verifica preliminare. Lo studio geologico del PGT inserisce l'area in oggetto in classe di fattibilità 2, coerente con l'intento progettuale.
- **Rete Ecologica:** Il progetto del verde allegato al SUAP prevede la creazione di una nuova fascia boscata lungo i lati sud e ovest, di larghezza minima pari a 25 metri (settore prospiciente alla SP47), al fine di disegnare operativamente l'infrastruttura ecologica definita a livello sovraordinato e locale
- **Paesaggio:** In relazione agli impatti paesaggistici ed ecologici, il progetto di sviluppo del verde proposto mira a creare aree verdi con un'impronta naturale su una superficie complessiva di 10.354 m², delineando spazi pertinenti agli edifici e favorendo l'integrazione delle strutture pianificate per la ditta Cimplasta nell'ambiente circostante. Il giudizio complessivo del grado di incidenza della variante sotto il profilo paesistico viene considerato di medio-bassa entità.
- **Rumore:** Si ritiene che la variante in esame non comporti un aumento di inquinamento acustico, rispetto a quanto già valutato nel PGT e rispetto alla sua vicinanza le reti stradali di percorrenza la SP 17 e la SP47.
- **Rischio archeologico:** Non si evidenzia nessun rischio archeologico nell'area del SUAP.
- **Consumo di suolo:** In relazione al consumo di suolo agricolo individuato dalla proposta di SUAP, la LR 31/2014 specifica che "i comuni possono approvare, altresì, le varianti finalizzate [...] all'ampliamento di attività economiche già esistenti nonché le varianti di cui all'articolo 97 della l.r. 12/2005. Il consumo di suolo generato dalle varianti di cui al precedente periodo concorre al rispetto della soglia regionale e provinciale di riduzione del consumo di suolo [...]. Pertanto, di tale consumo di suolo, correttamente non conteggiato alla soglia comunale, verrà conteggiato nella successiva verifica della soglia provinciale, secondo i dettami della Provincia di Varese

Viste le conclusioni del rapporto preliminare in base a cui si afferma:

Si ritengono ravvisabili condizioni di non assoggettabilità alla procedura di VAS senza l'obbligo prescrittivo di azioni migliorative del paesaggio ovvero dell'infrastrutturazione urbana oltre a quanto già in animo di realizzazione tramite il progetto di Variante SUAP

Si partecipano le seguenti osservazioni.

Si rileva in primis che il rapporto preliminare non esamina le previsioni del PIF stralcio di Vergiate, vigente sul territorio di Vergiate, richiamando erroneamente solo il PIF della Provincia di Varese.

Si ritiene, a prescindere da quanto sopra, che:

- La proposta in esame riguarda l'ampliamento in zona attualmente agricola di uno stabilimento esistente dagli anni '60; pur comprendendo le ragioni di tale espansione e la scelta della localizzazione in prossimità dell'edificio esistente – in assenza di una soluzione alternativa su aree già compromesse-, per un'ottimizzazione della logistica operativa, si rileva la perdita di un'area prativa e del valore ecologico-paesaggistico ad essa connesso;
- Non si condivide pertanto quanto riportato nella relazione circa l'impatto paesaggistico dell'intervento: *Dal punto di vista dell'impatto sulla rete ecologica e della percezione del paesaggio, l'intervento completerà e migliorerà specifiche aree naturali mediante l'implementazione di aree boscate per il passaggio della fauna.* Si ritiene che, rispetto alla già vasta estensione di aree boscate nell'intorno dell'area di intervento, la superficie a prato – che verrà perso - rappresenti un elemento di connotazione del paesaggio che non potrà essere del tutto compensato dalla creazione di una fascia boscata, peraltro a fronte di una nuova edificazione, con perdita di suolo. Se l'intervento risulta dotato di misure di mitigazione, non si può sostenere che sia migliorativo delle aree naturali in senso assoluto;
- Rispetto all'ampliamento della zona IC, si ritiene che lo stesso possa rientrare tra le casistiche ammesse dal PTC ex art. 12 e nelle percentuali di ampliamento concesse; in ogni caso si auspica la valutazione da parte dell'amministrazione comunale di una revisione più generale del perimetro IC che porti ad una "compensazione" dell'area in ampliamento, anche alla luce delle politiche di contenimento del consumo di suolo;
- Il progetto del verde prevede la realizzazione di una fascia arborea a ovest del comparto, ma non risulta adeguatamente chiarito se la stessa sia mantenuta del tutto esterna all'ambito recintato di progetto, in quanto dal confronto tra la cd relazione di incidenza, il rapporto preliminare, le tavole di progetto ed in particolare i render non si ritrova una chiara identificazione della recinzione prevista. In ogni caso, al fine di assolvere al proprio ruolo ecologico, tale ambito dovrà risultare privo di recinzioni;
- Per quanto concerne gli aspetti connessi alle ricadute sulla rete ecologica Campo dei Fiori- Ticino e sul sistema di connessioni locali, si rimanda al provvedimento da rilasciarsi per la valutazione di incidenza.

Per quanto sopra esposto, si trasmettono le suddette considerazioni, ai sensi della L.r. 12/2005 e s.m.i. e per quanto di competenza, all'Autorità competente e Proponente **nell'ambito della procedura di esclusione dalla Valutazione ambientale strategica della procedura SUAP in variante**

al PGT di Vergiate ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 del DPR 160/2010 e dell'art. 97 della l.r. 12/2005 **per realizzazione di un nuovo fabbricato per ampliare le necessità aziendale della Ditta Cimplasta srl** via Cascina Nuova in Comune di Vergiate.

Rispetto ai contenuti della relazione di incidenza presentata, si chiedono preliminarmente chiarimenti rispetto a quanto riportato a pag. 40: *Si prevede lo stralcio della possibilità di nuova costruzione entro gli "ambiti edificati di interesse paesistico (AIP)" del PGT vigente, di cui all'art. 31 delle NTA del PdR.* Si chiarisca se trattasi di un refuso (come i riferimenti al Comune di Biandronno) o di ulteriori previsioni di variante.

Distinti saluti.

La Responsabile UO4
Dott.ssa Francesca Trotti

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa