

**AREA TECNICA
Settore Territorio**

Ufficio pianificazione, gestione del territorio, commercio, VAS e VIA

**VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
DEL SUAP IN VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI VERGIATE**

ai sensi della DCR 13.03.2007 n. 351, della DGR 10.11.2010 n. 761 e della DGR 25.07.2012 n. 3836

1 - PREMESSA

In data 26.07.2024 il Comune di Vergiate ha messo a disposizione su SIVAS¹, in applicazione delle procedure stabilite con DCR n. 351/2007 e DGR nn. 761/2010 e 3836/2012, la documentazione per la verifica di assoggettabilità a VAS della Variante puntuale al PGT vigente²; nella fattispecie trattasi di una procedura di sportello unico per le attività produttive (SUAP - ex art. 97 LR n. 12/2005) finalizzata all'ampliamento della ditta Cimplasta S.r.L., situata in Via Cascina Nuova.

2 - CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA (GRUPPO DI LAVORO)**2.1 Finalità e limiti dell'istruttoria**

L'istruttoria della documentazione presentata è svolta in stretta osservanza delle competenze provinciali e senza riferimento alcuno a profili inerenti alla legittimità degli atti.

2.2 Attività del Gruppo di Lavoro intersettoriale e multidisciplinare

Il Gruppo di Lavoro intersettoriale e multidisciplinare, nominato con decreto del Direttore Generale, è stato attivato in tempo utile per effettuare le istruttorie di competenza dei singoli Settori.

3 - CONTENUTI DELLA VARIANTE URBANISTICA

L'ambito oggetto di SUAP è di proprietà della Ditta Cimplasta S.r.l che ha esigenza di realizzare un nuovo fabbricato industriale per ampliare le necessità aziendali rispetto all'attuale sede, attigua all'intervento (vedi immagine posta nella pagina seguente, a sinistra, che rappresenta l'inquadramento territoriale).

L'intervento si configura in Variante al PGT per la modifica della destinazione d'uso dell'area, oggi quasi totalmente localizzata fuori dall'area urbana consolidata (TUC), su area agricola disciplinata dall'art. 73 delle norme di attuazione del Piano delle Regole (zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico).

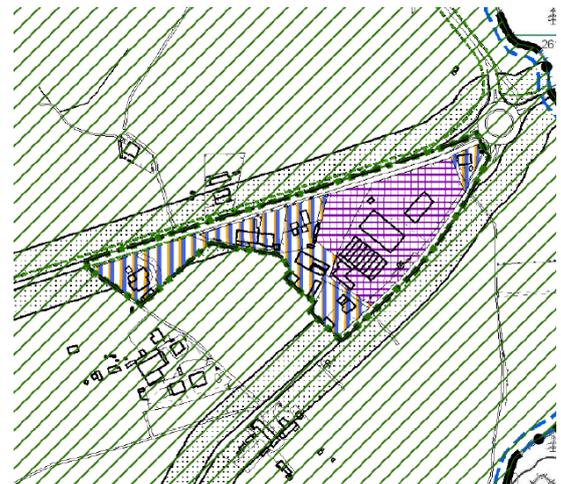
Per una porzione minimale, a est, l'ambito di variante è invece individuato dal PdR in zona AUR.3 ambiti urbani – destinazione mista residenziale e terziario, direzionale, commerciale, di cui all'art. 38 delle norme del PdR (vedi immagine posta sotto, a destra, che rappresenta un estratto del PdR).

Si deduce che, a seguito della Variante, l'ambito oggetto di ampliamento (perimetro rosso) sarà individuato dal PGT con il medesimo azzonamento dell'area sulla quale è localizzata la ditta esistente,

¹ Vedi anche nota PEC n. 39603 del 29.07.2024 che convoca la conferenza di verifica per il giorno 16.09.2024 e fissa come termine per la presentazione delle osservazioni da parte degli Enti il giorno 10.09.2024.

² Approvato con DCC n. 22 del 20.06.2014 e pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 17 del 22.04.2015. Si precisa che l'Amministrazione comunale ha prorogato la validità del DdP con DCC n. 16 del 21.05.2020.

ovverossia, tra gli ambiti destinati alle attività per la produzione di natura prevalentemente industriale (rif. art. 43 delle Nda del PdR).



Tale ambito SUAP, come rappresentato nell'immagine seguente, ricade nel Parco del Ticino ma, la porzione maggioritaria della sua superficie, quella in area agricola, risulta esterna al perimetro della zona di Iniziativa Comunale (IC) ed è azionata come C2 (zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico).



Dalla documentazione si evince che entro il territorio comunale di Vergiate è ancora possibile operare a variazione del perimetro della zona IC in quanto lo stesso, rispetto al perimetro originario, risulta modificato per mq 136.049,90, pari al 2,27% e, dal mero punto di vista quantitativo, sarebbe autorizzabile un'ulteriore trasformazione di aree per un totale pari a 2,73% (corrispondente a 162.998,51 mq), quindi, ai fini del SUAP, è proposta la modifica in estensione del perimetro IC.

Attualmente, le operazioni aziendali della ditta Cimplasta sono condotte in un complesso che si estende su una superficie complessiva di 17.800 mq, di cui 8.000 mq sono coperti.

L'ampliamento previsto si estende su una superficie territoriale di 19.547 mq.

L'azienda ritiene indispensabile ingrandire la sua struttura produttiva per rimanere competitiva sul mercato e, visto che ad oggi il fabbricato esistente sul terreno limitrofo ha raggiunto i suoi limiti di espansione impedendo il raggiungimento dei livelli di comfort produttivo prefissati e del volume di produzione necessario, per ottemperare a questa esigenza, ha avviato la presente istanza finalizzata alla costruzione di un nuovo edificio con dimensioni superiori rispetto alla sede esistente.

In questo modo, il proponente mira a incrementare e organizzare in modo più razionale la produzione e la commercializzazione dei propri prodotti e a garantire un ambiente di lavoro di maggiore qualità per i dipendenti, con la prospettiva di nuove assunzioni.

Alle pagg. 27 e 28 del Rapporto Preliminare (par. 4.5) sono descritte le caratteristiche costruttive del nuovo fabbricato industriale che avrà una superficie lorda pari a 4.999 mq (49.99 x 100) e un'altezza sotto trave di 11 m.

A seguire si riportano, a titolo esplicativo, le planimetrie dello stato di fatto (sotto a sinistra) e dello stato di progetto (sotto a destra).



Si riportano, altresì, i render dello stato di fatto (sotto a sinistra) e dello stato di progetto (sotto a destra), su base ortofoto digitale.



Per quanto concerne i punti di accesso all'area, gli ingressi e le uscite sono stati disposti lungo la struttura del capannone progettato, seguendo un'orientamento perpendicolare rispetto alla viabilità provinciale sulla quale il fabbricato s'affaccerà.

È prevista, inoltre, la realizzazione di un collegamento interno che conetterà la sede attuale con il futuro ampliamento.

Dalla documentazione presentata si evince anche il progetto delle aree verdi che occuperanno una superficie complessiva di circa 10.354 mq.

Esse sono concepite sia con un'impronta paesaggistica che ambientale in quanto non solo delinieranno gli spazi attorno agli edifici ma promuoveranno anche una sinergia visiva e ambientale con il contesto circostante.

Si specifica che le aree a verde poste tra il nuovo capannone e la strada comunale dovranno avere una sezione non inferiore a 25 m.

Come da schema del verde posto a lato, le aree prative saranno oggetto di interventi ambientali mirati, con la creazione di una fascia tampone costituita da alberi e arbusti autoctoni, insieme a siepi campestri.

Questi elementi naturali agiranno da confine visivo e ambientale tra le nuove strutture edificate e l'ambiente circostante.

In dettaglio, la fascia tampone comprenderà alberi e arbusti autoctoni lungo la parte est e nord-est dell'area, con la messa a dimora di 230 essenze vegetali, di cui 170 appartenenti a specie arboree di prima e seconda grandezza (farnia, carpino bianco, acero campestre) e 60 arbusti (berretto del prete, sanguinella, corniolo, biancospino), rappresentanti circa il 25% del materiale vegetale piantato.



Si specifica che nel rispetto del principio di non duplicazione delle valutazioni (di cui all'art. 9 della Direttiva 42/2001/CE e agli artt. 11, comma, del D. Lgs. 152/06) il Rapporto Preliminare ha valutato unicamente gli effetti ambientali introdotti dalla Variante e si è concluso senza ravvisare condizioni che inducano alla necessità di sottoporre a VAS la stessa.

4 - ISTRUTTORIA FINALIZZATA ALL'ESPRESSIONE DEL PARERE DELLA PROVINCIA

A monte dell'analisi istruttoria si evidenzia che il Rapporto Preliminare ha affrontato una verifica delle alternative atte ad escludere ipotesi localizzative diverse da quella proposta.

Le analisi condotte hanno fatto emergere che nel settore territoriale adiacente alla sede aziendale:

- il PGT vigente non dispone di aree della rigenerazione urbana e territoriale compatibili per destinazione d'uso, dimensionamento, accessibilità, localizzazione rispetto agli assi viari primari, suddivisione rispetto ad ambiti con altre funzioni urbane con tale necessità imprenditoriale;
- il Comune non dispone di aree di trasformazione aventi superfici tali da consentire tale tipologia di insediamento in ampliamento rispetto all'esistente.

L'analisi si è, pertanto, conclusa asserendo l'importanza logistica di collocare l'ampliamento nell'area proposta, nei pressi della ditta esistente, e l'assenza di ulteriori aree nel PGT destinate ad accogliere funzioni produttive in relazione alla specificità del progetto presentato.

Per maggior chiarezza è necessario che la documentazione venga integrata con un estratto catastale in cui siano evidenziate le aree di proprietà dell'azienda.

In riferimento ai criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi definiti all'Allegato II della DCR VIII/351 del 13.03.07, in relazione alle caratteristiche della Variante (punto 1 dei criteri regionali), si ritiene di evidenziare quali elementi di attenzione rispetto a piani e programmi o progetti di livello sovracomunale, l'interferenza della stessa (area individuata in rosso nelle immagini a seguire) con ambiti agricoli di PTCP (figura 1, campitura verde) e con elementi delle reti ecologiche sovraordinate: zona tampone della REP (figura 2, campitura gialla), elementi di primo livello della RER (figura 3, linee verdi orizzontali), elementi della rete Campo dei Fiori – Ticino (figura 4, campitura gialla).



figura 1



figura 2



figura 3



figura 4

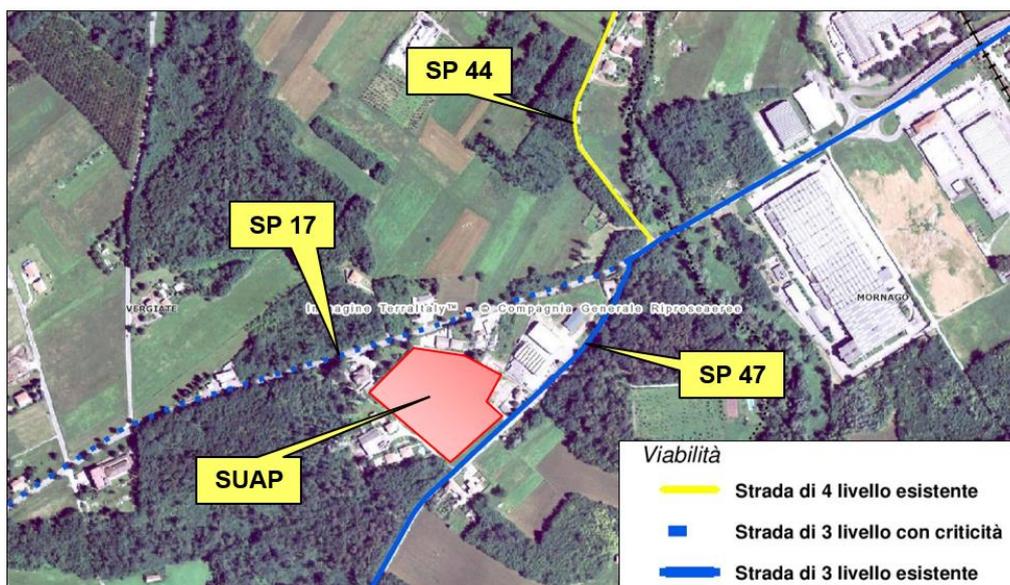
Come anticipato nei contenuti del precedente paragrafo 3, la maggior parte dell'ambito di variante ricade in zona C2 del Parco del Ticino (esternamente alla zona di Iniziativa Comunale) e, in tali zone, le norme del PTC vietano la realizzazione di nuovi edifici adibiti ad attività produttive (rif. art. 8.C.4 NTA del Parco contenute nel 2° Supplemento Straordinario al n. 40 – 5 ottobre 2001), pertanto si rimanda al Parco del Ticino ogni valutazione circa la procedura, soprattutto laddove comporti variante allo strumento urbanistico del Parco.

Contestualmente, è necessaria una modifica alla rete Campo dei Fiori Ticino in cui la medesima area ricade.

Per l'approfondimento di tali aspetti si rimanda alla parte del presente parere dedicata alla rete ecologica.

Per quanto concerne alle caratteristiche degli effetti e delle aree interessate (punto 2 dei criteri regionali), per le quali è di esclusiva competenza comunale verificare il diverso ruolo delle aree all'interno delle più ampie politiche di governo del territorio, si osserva quanto segue.

In tema di **viabilità** si evidenzia che l'area dell'intervento interessa la rete viaria principale individuata dal PTCP, come illustrato nell'immagine seguente.



PTCP – MOB1 Carta della gerarchia stradale

Il progetto presentato prevede l'apertura di un nuovo accesso lungo la SP 47, in un tratto attualmente al di fuori del centro abitato; la SP 17 risulta essere di tipo "C" (extraurbana secondaria) secondo la classificazione di cui all'art. 2 del D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285.

Di seguito si fa riferimento allo stato di fatto, prescindendo dall'eventuale nuova perimetrazione del centro abitato, citata nel Rapporto Preliminare, per la quale è necessaria specifica procedura distinta da quella in oggetto.

L'apertura di nuovi accessi, la modifica o la variazione d'uso di quelli esistenti fuori dal centro abitato, ai sensi degli artt. 22 e 26 c. 2 del D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 sono soggette ad autorizzazione del Settore Trasporto e Catasto Strade della Provincia di Varese.

Inoltre, *"nelle strade extraurbane secondarie sono consentiti accessi privati purché realizzati a distanza non inferiore, di norma, a 300 m tra loro, misurata tra gli assi degli accessi consecutivi per ogni senso di marcia. L'ente proprietario della strada può derogare a tale distanza, fino ad un minimo di 100 m..."*.

Vista la documentazione presentata, tale ultimo vincolo relativo alla distanza minima non appare rispettato, pertanto, non è ammissibile la prevista accessibilità dalla SP 47. Peraltro, anche l'eventuale deroga stessa alla distanza 300 m sarebbe in contrasto con quanto previsto dalla Delibera di Giunta provinciale P.V. n. 140 del 16 aprile 2013, volta a limitare la concessione di deroghe per l'autorizzazione di nuovi accessi sulle strade provinciali extraurbane, al fine di non aumentare i punti di potenziale pericolo per la circolazione stradale e non inficiare il livello di servizio.

Si ricorda inoltre che, ai sensi dell'art. 26 c. 2 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, *"Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a: ... c) 30 m per le strade di tipo C"*.

Si riporta la definizione di confine stradale, ex art. 3 c. 1 del D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285: *"limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato"*.

Nel Rapporto Preliminare viene affermato: *"La localizzazione dell'uscita avviene in corrispondenza di una tratta rettilinea della SP 47, a garanzia dell'ottimale visibilità dei veicoli già transitanti lungo tale asse viario"*.

Si fa presente che tale "ottimale visibilità" può riguardare i veicoli che transitano in direzione Somma Lombardo, non certo quelli in direzione Mornago: infatti, la distanza di visibilità risulta limitata da una curva con una siepe di pertinenza di una proprietà privata, come si può vedere nell'immagine seguente. Si constata, inoltre, che la maggior parte dei conducenti percorrono tale tratta ad una velocità media piuttosto elevata.



Pertanto, alla luce delle considerazioni sopra esposte, si esprime parere negativo riguardo il progetto presentato, sia per quanto attiene all'accesso dalla SP 47 sia per la fascia di rispetto stradale che non risulta garantita. Nel corso della procedura di VAS sarà possibile valutare alternative atte a risolvere le criticità sopra evidenziate.

In tema di **paesaggio** il progetto del verde mira a creare aree naturali, su una superficie complessiva di 10.354 mq, delineando spazi pertinenti agli edifici e favorendo, su tre lati, l'integrazione delle strutture previste nell'ambiente circostante. Le nuove piantumazioni, pur a regime solo nel corso degli anni, fungeranno da elementi di transizione tra le costruzioni e l'ambiente aperto e mitigheranno l'impatto visivo delle nuove opere sul paesaggio circostante.

Tuttavia, dall'asse di principale percorrenza SP 47, individuato dal PTCP tra i tracciati d'interesse paesaggistico (strada nel verde), l'edificio industriale ha un impatto importante a modifica dell'attuale quadro percettivo costituito da un sistema prativo con alcune alberature a nord e a est.

Pertanto, in linea con gli indirizzi del PTCP per l'ambito paesaggistico d'appartenenza (n. 4 – di Gallarate), tra i quali:

- valutare i nuovi interventi nell'ottica di evitare la banalizzazione del paesaggio, nonché frenare l'estrema parcellizzazione del territorio e il consumo di suolo;
 - salvaguardare i tratti di viabilità panoramica e i tracciati di interesse paesaggistico;
- si raccomanda una progettazione di qualità dal punto di vista architettonico e un'attenzione maggiore agli aspetti vedutistici e alla mitigazione percettiva anche dalla strada provinciale.

A tal proposito, si chiede di integrare la progettazione con opere mitigative a verde che potranno interessare la fascia di rispetto stradale dell'SP 47 dimensionate coerentemente alle osservazioni in tema di infrastrutture, anche a fronte del fatto che il rapporto preliminare ha trattato solo superficialmente gli impatti ambientali (ad esempio, emissioni in atmosfera, rumore, etc.) nel contesto, costituito sia da edifici non residenziali che residenziali.

A titolo esplicativo, a seguire, si riportano alcuni render estrapolati dalla tavola progettuale n. 8.



PUNTO DI VISTA RENDER DALL'ALTO TERRENO STATO DI FATTO



PUNTO DI VISTA RENDER DALL'ALTO STATO DI FATTO CON POSIZIONAMENTO CAPANNONE



PUNTO DI VISTA RENDER DALL'ALTO STATO DI PROGETTO CON MESSA A DIMORA PIANTE

PUNTO DI VISTA RENDER DA PROGETTO 1
DA SP N47PUNTO DI VISTA RENDER DA PROGETTO 2
DA SP N47PUNTO DI VISTA RENDER DA PROGETTO 3
DA SP N47PUNTO DI VISTA RENDER DA PROGETTO 4
DA SP N47PUNTO DI VISTA RENDER DA PROGETTO 5
DA VIA CASCINA NUOVAPUNTO DI VISTA RENDER DA PROGETTO 6
DA VIA G. PUCCINI- SP17

Il PPR vigente individua l'ambito internamente all'unità tipologica di paesaggio dei "paesaggi delle colline e degli anfiteatri morenici".

Tra gli obiettivi di tutela propri dell'unità tipologica è specificato, in linea generale, di tutelare la struttura geomorfologica e gli elementi connotativi del paesaggio agrario, con esclusione di nuove concentrazioni edilizie che interromperebbero la continuità del territorio agricolo.

Anche la scheda dell'ambito geografico di paesaggio del PTR (revisione 2022), la cui proposta è stata approvata dalla Giunta regionale con DGR n. 7170 del 17 ottobre 2022, a cui Vergiate appartiene (30.1 – Colline del Varesotto), tra gli indirizzi, indica di salvaguardare gli spazi naturali residuali e di margine interclusi tra gli elementi del sistema infrastrutturale e gli ambiti, promuovere il riordino e la ricomposizione dei paesaggi periurbani, salvaguardando le aree agricole residuali e di margine, contrastando i processi di frammentazione fondiaria e promuovendo l'integrazione fra l'esercizio dell'attività agricola e la fruizione dello spazio rurale aperto, anche con riferimento al progetto di Rete Verde Regionale.

Ad ogni modo, a fronte delle osservazioni proposte, si rimanda agli approfondimenti documentali che potranno essere valutati nell'ambito del processo di VAS.

Come anticipato, in tema di **agricoltura** l'area SUAP interferisce con un ambito agricolo individuato dal PTCP che si presenta di ampia superficie e intercluso, per la quasi totalità, dalla viabilità provinciale e dall'urbanizzato esistente.

Nel RP si dichiara che tale ambito, di proprietà della ditta Cimplasta, era un tempo destinato all'attività agricola ma attualmente è un prato permanente.

Pur prendendo atto dell'assenza di ulteriori soluzioni localizzative diverse da quella proposta per l'intervento in oggetto, si evidenzia che la superficie di ambito agricolo provinciale coinvolta dalla trasformazione è estesa ed ammonta a quasi 15.500 mq.

Richiamando le Linee Guida del PTCP³ si ricorda che in caso di riduzione di ambiti agricoli provinciali è sempre necessario analizzare il valore agro-forestale dei suoli così come i caratteri del tessuto agricolo, sia negli aspetti socio-economici e culturali, sia in quelli territoriali e paesistici, considerando l'effettivo uso agricolo delle aree, nonché il loro ruolo rispetto all'intero ambito agricolo e rispetto agli ambiti agricoli nel Comune, verificando l'incidenza della sottrazione, sulle caratteristiche dell'ambito e sui criteri di tutela proposti dal PTCP: estensione dell'ambito, frastagliatura e funzioni ai margini.

Nel caso specifico le suddette valutazioni dovranno partire dagli approfondimenti resi da UTR Insubria circa gli aspetti produttivi dei terreni (rif. nota PEC n. 45410 del 06.09.2024) che ritiene la documentazione e la proposta progettuale oggetto di istanza *"non idonea a contemperare le esigenze di incremento produttivo della ditta con quelle del settore primario"*. E considerare anche i criteri specifici per i SUAP contenuti nelle Linee Guida del PTCP per la fase transitoria⁴ (paragrafo 2.4); tali criteri sono particolarmente rivolti ai progetti

³ Approvate con Deliberazione del Consiglio provinciale P.V. n. 34 del 21.10.2008.

⁴ Approvate con Deliberazione del Consiglio provinciale P.V. n. 33 del 21.10.2008.

che presentano un'incidenza sugli ambiti agricoli in relazione alla particolare tutela degli stessi, connessa al ruolo plurimo e multifunzionale dell'agricoltura più volte richiamato nel PTCP e richiedono di porre attenzione alla *sostenibilità economica della sottrazione di tale area per l'impresa agricola, anche a fronte dell'eventuale possibilità d'utilizzo di altre aree per le suddette colture.*

È pertanto necessario che il progetto verifichi, anche alla luce dei dati forniti da UTR, la sostenibilità economica della sottrazione dovuta alla trasformazione dell'ambito (anche verificando l'eventuale possibilità d'utilizzo di altre aree da adibire a scopi agricoli), nell'ambito del processo di VAS, in coerenza con il parere rilasciato da UTR.

Si fa altresì presente che la Variante sarà valutata anche ai fini della sua coerenza con i Criteri del Progetto d'Integrazione del PTR ai sensi della LR n. 31/2014, approvato con Del. C.R. n. 411 del 19.12.2018.

Per quanto concerne i Criteri PTR, già richiamati, sarà necessario che siano effettuati degli approfondimenti circa la qualità dei terreni facendo riferimento alla Carta della qualità dei suoli 2018 del PTR che classifica la superficie dell'ambito di Variante di qualità "moderata".

Da ultimo, si precisa che, secondo quanto previsto dall'art. 5, comma 4, della LR. n. 31/2014, il **consumo di suolo** generato dalla Variante concorrerà al rispetto della soglia regionale e provinciale di riduzione del consumo di suolo.

In relazione agli schemi di **rete ecologica** alle diverse scale, come riportato nelle immagini a seguire, si evidenzia che il progetto di ampliamento, funzionale al potenziamento dell'attività produttiva della ditta Cimplasta s.r.l., ricade all'interno del sistema di reti ecologiche sovraordinate descritte al paragrafo 3: rispetto alla REP l'intervento interferisce con una fascia tampone, mentre rispetto alla RER intercetta integralmente un elemento di primo livello, in posizione centrale rispetto alle direttrici di due varchi da mantenere (linee viola nella figura in basso a destra).

La trasformazione, inoltre, sottrae una porzione della Rete ecologica CMF-T (in giallo nella figura in basso a sinistra).



Le nuove strutture produttive sono integrate con un progetto del verde, che ricalca con alcuni aggiustamenti il perimetro della fascia tampone della REP e ridefinisce il margine del tessuto urbanizzato a ovest.

Il potenziamento vegetazionale, esterno alla recinzione del fabbricato produttivo, è quindi funzionale al mantenimento e miglioramento delle connessioni in direzione nord-ovest e sud -est, declinando a livello locale gli indirizzi di attuazione e tutela del progetto ecologico provinciale.



La ripiantumazione, infatti, ricostruisce un ecosistema forestale di maggiore complessità e funzionalità ecologica, ascrivibile all'habitat forestale del querceto-carpineteto secondo un sesto di impianto 5 m x 5 m, con un'alternanza tra specie arboree e arbustive.

Un'ulteriore sistemazione ambientale è diretta alla riqualificazione della macchia boscata a est, la cui composizione floristica sarà rivista attraverso il ripopolamento di farnie e ciliegi, in sostituzione delle relative specie alloctone vicarianti quali querce rosse e ciliegio tardivo.

La sovrapposizione tra lo stato di fatto e di progetto, che schematizza l'ingombro del fabbricato e l'inserimento delle misure di mitigazione, evidenzia il mantenimento del corridoio di connessione che unisce i territori boscati a nord con le aree naturali in direzione sud-ovest (in rosso) e sud-est (in blu).

La nuova connotazione vegetazionale del passaggio faunistico garantisce una ristrutturazione delle continuità ecologiche, attraverso un equipaggiamento vegetazionale, che indirizza e favorisce i movimenti della fauna verso le unità ambientali boscate e prative del quadrante ambientale in cui si inserisce l'intervento.

Si ritiene quindi che il progetto bilanci l'erosione di aree libere contigue alla REP, ricostruendo un'area di transizione e di separazione funzionale tra il comparto produttivo e le aree del corridoio di connessione della REP, senza alterare in modo significativo la permeabilità del comparto.

Si precisa inoltre che laddove le modifiche progettuali richieste per risolvere le criticità su viabilità e paesaggio la nuova proposta progettuale riveda la conformazione e l'estensione della fascia di filtro e di connessione, sarà necessario riverificare, nel più ampio processo di VAS, anche il riequilibrio delle relazioni tra la previsione urbanistica e il sistema delle connessioni.

Per quanto riguarda gli effetti dell'intervento di trasformazione sulla Rete CMF-T, si demanda alla autorità competente per la valutazione di incidenza, ai sensi della DGR 5523/2021 e della LR 86/83, art. 25 bis.

In relazione alla **tutela delle risorse idriche** non sono pervenute osservazioni relativamente alla Variante in oggetto.

Rispetto al tema del **recapito dei reflui**⁵, con riferimento alla documentazione depositata e preso atto del parere del gestore del SII Alfa S.r.l. (prot. ATO n. 3844 del 06.08.2024), si fanno presenti le seguenti osservazioni:

l'area oggetto di intervento ricade all'esterno dell'agglomerato AG01213081_Vergiate S. Eurosia, servito dall'impianto DP01213802 Vergiate S. Eurosia, con potenzialità massima di trattamento di 10.000 AE (Abitanti Equivalenti) e 8.954 AE trattati.

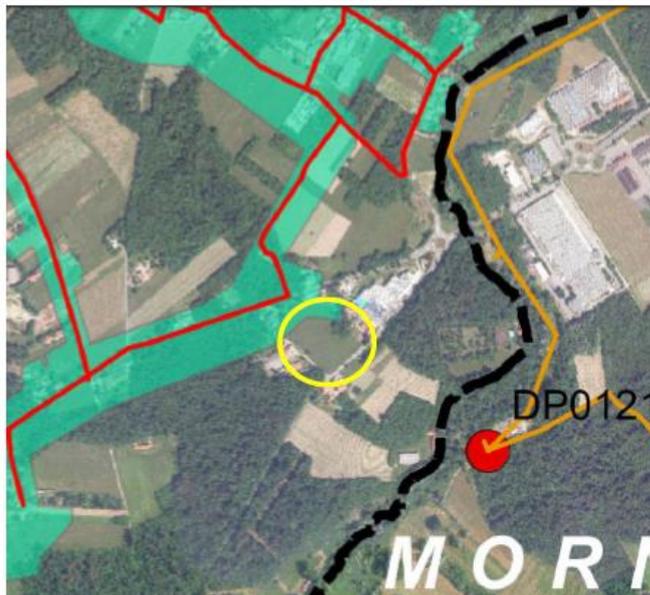
L'intervento prevede l'ampliamento dell'attività tramite un nuovo edificio, al fine di soddisfare le richieste di mercato e di competitività e incrementare e organizzare in modo più razionale la produzione e la commercializzazione dei propri prodotti, realizzando anche un minimo blocco uffici e i locali mensa e accessori per gli auto trasportatori. È previsto un incremento dei lavoratori fino a 65 unità.

A pag. 157 del Rapporto Preliminare, nel capitolo 8.7 *Smaltimento dei reflui - Scarichi fognari*, si riporta che *"Il Comune è ricompreso entro l'agglomerato intercomunale AG01213801 (Vergiate - S. Eurosia), che serve il centro del comune di Vergiate. Si constata che l'impianto di depurazione garantisce 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."*

Si fa presente che l'area oggetto di intervento risulta essere al di fuori dell'agglomerato, come rilevabile dall'immagine successivamente riportata. Dalla tavola delle reti di scarico, che risulta essere poco leggibile, non si riesce a individuare la presenza o meno di uno scarico in pubblica fognatura. Dalla mappatura GIS delle reti del gestore Alfa, non risultano, infatti, reti che servono l'insediamento, sia quello in progetto che quello esistente. Va pertanto chiarita la presenza o meno di un allaccio in pubblica fognatura.

Anche per quanto riguarda gli allacci alla rete acquedotto, è da chiarire quali siano le modalità di collegamento delle due aree (esistente e in progetto).

⁵ Rif. Prot. di partenza Ufficio ATO n. 3862/2024 del 06.08.2024.



Ubicazione dell'intervento. L'area risulta essere al di fuori dell'agglomerato AG01213081_Vergiate S Eurosia

Essendo l'area al di fuori dell'agglomerato, il Comune di Vergiate dovrà condividere con l'Ufficio d'Ambito la richiesta di modifica dell'agglomerato stesso (in termini di perimetrazione).

A tal proposito, si evidenzia che qualsiasi modifica degli agglomerati deve essere approvata dal CdA dell'Ufficio d'Ambito di Varese, dalla Conferenza dei Comuni e, in ultima istanza, dal Consiglio Provinciale.

Si rileva che non è stato inoltre quantificato, in termini di AE, il carico aggiuntivo derivante dall'attuazione dell'intervento.

Non è riportata nessuna informazione relativamente alla presenza o meno di scarichi industriali e/o alla necessità di assoggettare l'impianto al R.R. n. 4/2006.

Si prende atto dal Rapporto Preliminare che "dovrà prevedersi il recupero delle acque meteoriche per irrigazione delle aree a verde e mediante rimpiego con la realizzazione di impianto idrico duale".

Si dichiara che verrà applicata la normativa relativa all'invarianza idraulica.

Si riporta il parere del gestore Alfa s.r.l.

"A riscontro dell'avvio del procedimento e della convocazione della conferenza per la verifica di assoggettabilità alla VAS relativa alla realizzazione di un nuovo fabbricato in oggetto, nell'ambito di pianificazione attuativa di iniziativa privata in variante al vigente Piano di Governo del Territorio, pervenute in data 26.07.2024, prot. 15836, preso visione del Rapporto Preliminare e degli elaborati messi a disposizione, si comunica che la società scrivente ha in gestione per il Comune di Vergiate il servizio di acquedotto, fognatura e depurazione.

In questa fase del procedimento che porterà ad una variante puntuale al Piano di Governo del Territorio ed all'approvazione del progetto definitivo dell'intervento, lo scrivente ufficio può segnalare che non si rilevano in questo momento ed in linea generale, particolari criticità o elementi ostativi a riguardo.

Tuttavia, in allegato alla presente nota, si trasmette estratto dell'area d'interesse con l'indicazione della rete di acquedotto e fogna esistenti, dalle quali si evince che l'area risulta vicino ad entrambi i servizi pur collocandosi parzialmente fuori agglomerato (Vergiate - S. Eurosia, codice: AG01213801).

Per quanto è possibile comprendere dagli elaborati messi a disposizione, non è evidente la modalità di collegamento del complesso produttivo in progetto al servizio di fognatura presente sulle planimetrie di WebGis. Pertanto, si chiede che nelle successive fasi di approvazione del progetto di costruzione si provveda alla definizione di tale aspetto tramite opportune e complete rappresentazioni grafiche.

In particolare, si segnala che l'attuazione degli ambiti urbanistici comunque denominati (completamento, rigenerazione, trasformazione, ecc.), in cui è prevista la realizzazione di estensione di reti fognarie bianche o nere in cessione da parte di privati, saranno assoggettati alla procedura prevista dagli articoli 54 comma 2 e 55 del Regolamento del SII.

Per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche, è necessario rispettare i contenuti del R.R. del 23.11.2017, n. 7 e s.m.i.

A tal fine si sottolinea che, ai sensi dell'art. 57, comma 7, del regolamento del SII: "Lo scarico di acque meteoriche nelle reti fognarie pubbliche destinate alla raccolta dei reflui urbani non regolamentate ai sensi del Regolamento Regionale n. 4/06, art. 3 e fuori dai casi di cui ai precedenti commi è vietato".

Qualora le acque raccolte dal complesso delle aree pavimentate esterne di pertinenza dell'impianto produttivo dovessero rientrare nelle disposizioni di cui al R.R. del 24.03.2006 n. 4, le stesse dovranno essere opportunamente separate e parzialmente convogliate in fognatura.

Valutazioni più dettagliate sulle necessità peculiari dell'ambito, saranno pertanto eseguite dopo aver effettuato un sopralluogo ed i rilievi necessari durante le successive fasi di attuazione del progetto".



Rete acquedotto



Rete fognaria

Come previsto dall'art. 10 del R.R. 6/2019, in presenza di fognature di tipo unitario, le acque meteoriche di dilavamento devono essere prioritariamente smaltite in recapiti diversi dalla pubblica fognatura e gli scarichi delle acque meteoriche di dilavamento provenienti da aree assoggettate all'applicazione del Regolamento Regionale del 23 novembre 2017, n. 7 devono rispettare gli obblighi previsti dallo stesso R.R. 7/2017.

Relativamente allo smaltimento delle acque meteoriche non soggette a R.R. 4/2006, si fa inoltre presente l'art 57, comma 7, del Regolamento del Servizio Idrico Integrato approvato il 22.03.2022 dal CdA dell'Ufficio d'Ambito: "Lo scarico di acque meteoriche nelle reti fognarie pubbliche destinate alla raccolta dei reflui urbani non regolamentate ai sensi del Regolamento Regionale n. 4/06, art. 3, e fuori dai casi di cui ai precedenti commi, è vietato."

Valgono comunque le seguenti prescrizioni:

- 1) gli edifici di nuova costruzione dovranno essere allacciati alla pubblica fognatura nel rispetto del nuovo R.R. 6/2019 e del Regolamento del Servizio Idrico Integrato approvato il 22.03.2022 dal CdA dell'Ufficio d'Ambito;
- 2) qualora ve ne fosse presenza, per gli scarichi industriali e di prima pioggia dovrà essere attivata la relativa procedura autorizzativa (AIA, AUA, ex art 208 D.lgs 152/2006, ex art 124 D.lgs 152/2006, etc.);
- 3) tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi alla normativa vigente in materia di invarianza idraulica R.R. n. 7/2017, aggiornato con R.R. n. 8/2019.

Dal **punto di vista geologico** si rammenta al Comune che alla documentazione dovrà essere allegata la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, c.d. "Allegato 1"⁶ (che costituisce il nuovo schema di asseverazione in sostituzione dell'ex "Allegato 6") e che tale Allegato dovrà essere adottato unitamente agli altri elaborati del SUAP e con essi approvato.

5 - NOTE

Per quanto riguarda la valutazione di incidenza che analizza gli impatti della trasformazione sulla Rete CMF-T, si demanda agli esiti della procedura di VincA, così come disposto dalla DGR 5523/2021 e dalla LR 86/83, art. 25 bis.

Per quanto attiene al procedimento urbanistico, in sede di conferenza SUAP la Provincia si esprimerà sia in merito alla verifica di compatibilità con il PTCP che alla coerenza con il PTR.

A tal proposito, si ricorda che è operativa l'area web provinciale denominata "Valutazione di Compatibilità con il Piano di Territoriale di Coordinamento Provinciale" (<http://www.provincia.va.it/ptcp>), dove è necessario caricare la documentazione informatica oggetto di valutazione. L'accesso all'area web - parte riservata - è preceduto da una fase di accreditamento, finalizzata all'ottenimento delle credenziali di accesso all'applicativo.

6 - ESITO DELL'ISTRUTTORIA

Si ritiene che la Variante qui esaminata nell'ambito di procedura SUAP avviata dal Comune di Vergiate, presenti elementi di criticità riguardo alla sua sostenibilità rispetto al sistema agricolo, infrastrutturale e del paesaggio, puntualmente analizzate al paragrafo 4 e che, pertanto, necessiti di approfondimenti che potranno essere resi nell'ambito di un più ampio processo di VAS.

Si richiamano, altresì, gli ulteriori contenuti dei paragrafi precedenti utili al perfezionamento degli atti prima della procedura urbanistica di SUAP.

Varese, 10.09.2024

IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA

Arch. Melissa Montalbetti

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott.ssa Lorenza Toson

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi della vigente normativa.

⁶ Rif. DGR del 26 aprile 2022 - n. XI/6314.