



AREA TECNICA
Settore Territorio

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

**VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
DEL SUAP PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO INSEDIAMENTO AGRICOLO IN VARIANTE AL
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CUASSO AL MONTE**

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 19.04.2021 il Comune di Cuasso al Monte (di seguito, per brevità Cuasso) ha messo a disposizione, 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 vigente¹; nella fattispecie trattasi di una procedura di sportello unico per le attività produttive (ex art. 97 LR n. 12/2005) finalizzata alla realizzazione di un nuovo insediamento agricolo in Via Zotte San Salvatore.

2 - CONTENUTI DELLA VARIANTE URBANISTICA

L'area oggetto della presente istanza è identificata dal PGT come "ambito agricolo di rilevanza ambientale e paesaggistica" ed è disciplinata dall'art. 21 delle NTA del Piano delle Regole (PdR).

Dalla relazione di progetto si evince che la stessa è di proprietà di un'azienda agricola che nel terreno ha impiantato un vigneto destinato a vinificazione, un uliveto e la coltivazione di erbe aromatiche a coronamento delle scogliere a sostegno dei terrazzamenti.

A destra, tale area è individuata con perimetro giallo su base ortofoto 2018.

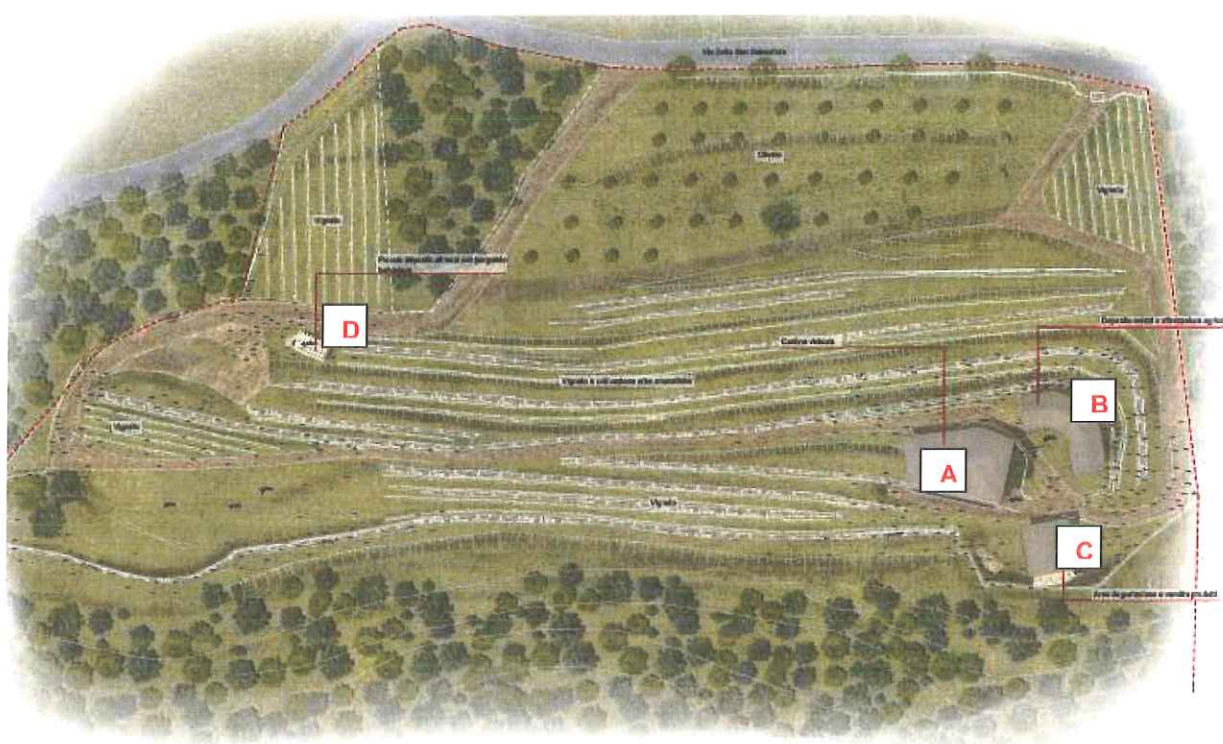


L'azienda rileva la necessità di realizzare una serie di strutture volte alla trasformazione e alla lavorazione dei prodotti:

- una cantina parzialmente ipogea (fabbricato A), costituita da un piano fuori terra (169,9 mq) e un piano interrato (374,8 mq) al fine di ottimizzare l'inserimento paesaggistico del manufatto. Nel piano fuori terra avverranno le lavorazioni delle uve mentre al piano interrato le fasi di fermentazione e affinamento in botti, barrique e bottiglie. L'altezza sarà di circa 6 m al colmo;
- un ricovero macchinari e attrezzature (fabbricato B). Il deposito sarà in posizione arretrata rispetto alla cantina e la sua forma seguirà la morfologia del versante (superficie 145 mq e altezza 4,5 m);
- un locale per la vendita e la degustazione dei prodotti aziendali (fabbricato C). Questo è il manufatto che si collocherà in posizione più avanzata e sarà rivolto verso il lago Ceresio. Le dimensioni saranno di 80 mq più un terrazzo di 45 mq e un'altezza massima di 4,8 m circa;
- un piccolo ricovero per attrezzi posizionato nella porzione più alta della proprietà e separata dalle altre strutture in progetto (fabbricato D). La struttura avrà anche la finalità di ospitare una piccola terrazza belvedere.

¹ Approvato con DCC n. 25 del 25.07.2012 e pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 7 del 13.02.2013 a cui è seguita una Variante approvata con DCC n. 27 del 22.07.2019 e pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 46 del 13.11.2019.

Di seguito si riporta il masterplan (cfr. estratto tav. 04) dal quale è possibile riconoscere l'area d'interesse e il posizionamento delle strutture previste.



La Variante non porterà ad un aumento del carico antropico stabile; il carico derivante dai fruitori occasionali o dai clienti dell'azienda, ad intervento ultimato non è stato stimato.

La Variante si rende necessaria in quanto il PGT non prevede la diretta possibilità edificatoria internamente al fondo: l'art. 21 del PdR, che disciplina l'area, infatti cita che *non sono consentite nuove edificazioni; gli appezzamenti entro tali ambiti possono essere utilizzati ai fini dell'edificazione negli ambiti di cui all'art. 20 Ambiti agricoli produttivi, e negli ambiti agricoli previsti dal PGT dei Comuni contermini, secondo gli indici previsti al medesimo articolo.*

Il Rapporto Preliminare (di seguito RP), dopo aver trattato la Variante rispetto al contesto territoriale locale e sovralocale, e dopo aver indagato i diversi indicatori ambientali, è giunto a conclusione che non sussistono motivi per assoggettare a VAS la Variante medesima in quanto le analisi condotte hanno fatto emergere un generale giudizio di sostenibilità ambientale dell'intervento.

3 - CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA (GRUPPO DI LAVORO)

3.1 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 la legittimità degli atti.

3.2 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 i competenza dei singoli Settori.

4 - ISTRUTTORIA FINALIZZATA ALL'ESPRESSIONE DEL PARERE DELLA PROVINCIA

4.1 Verifica di assoggettabilità a VAS

Prima di esporre le osservazioni specifiche dell'Ente, declinate nelle varie tematiche, è opportuno precisare che tra la documentazione a corredo dell'istanza è presente un elaborato con la verifica delle aree alternative a quella proposta dal SUAP per localizzare l'intervento.

Tale elaborato ha evidenziato che la maggior parte degli "ambiti agricoli produttivi" del Comune di Cuasso, ove potenzialmente collocare la volumetria necessaria ai fini aziendali (ai sensi dell'art. 21 del PdR), sono in realtà superfici in gran parte a bosco, con piccole aree agricole effettivamente condotte ma frammentate per lo più a verde ornamentale, oppure si tratta di orti o frutteti per attività a livello hobbistico.

I terreni agricoli effettivamente coltivati, di più rilevante estensione e come tali teoricamente adatti alle esigenze dell'azienda, sembrano già condotti da altri imprenditori agricoli, pertanto, non disponibili.

Alla luce delle suddette analisi il proponente ha considerato la soluzione attualmente proposta come la più idonea allo scopo, pur essendo l'area classificata "ad elevato valore paesaggistico".

Ciò detto, si osserva che nella relazione redatta dal Comune, a integrazione del RP, è invece indicata un'alternativa localizzativa posta nelle vicinanze dell'area proposta e poco più a nord di essa.

L'alternativa, che per l'Amministrazione potrebbe essere perseguibile, avrebbe però dovuto essere trattata nel RP, quindi, allo stato attuale, da una valutazione di massima di quest'area, si può solo constatare che essa ha un valore agricolo dei suoli che il PTR definisce "alto", mentre l'area SUAP, nel punto ove sono previste le opere, ha un valore dei suoli "basso". Va aggiunto che l'alternativa comunale sembrerebbe meno impattante dal punto di vista ecologico (in fascia tampone e non in *core area*) e paesaggistico (essendo l'area maggiormente arretrata potrebbe essere meno impattante a livello percettivo).

Tuttavia, poiché l'ipotesi comunale non è stata sufficientemente indagata da poter essere valutata e, quindi, determinare se sia più sostenibile o meno dell'area proposta nell'ambito del SUAP, si demanda all'Autorità Competente per la VAS la decisione se le motivazioni alla base dell'area selezionata dal proponente siano sufficienti a dimostrare la validità di tale scelta o debbano essere ulteriormente studiate altre soluzioni (come, ad esempio, quella proposta nell'elaborato integrativo), anche attraverso un più ampio processo di VAS (cfr. art. 5 del DPR n. 447/1998).

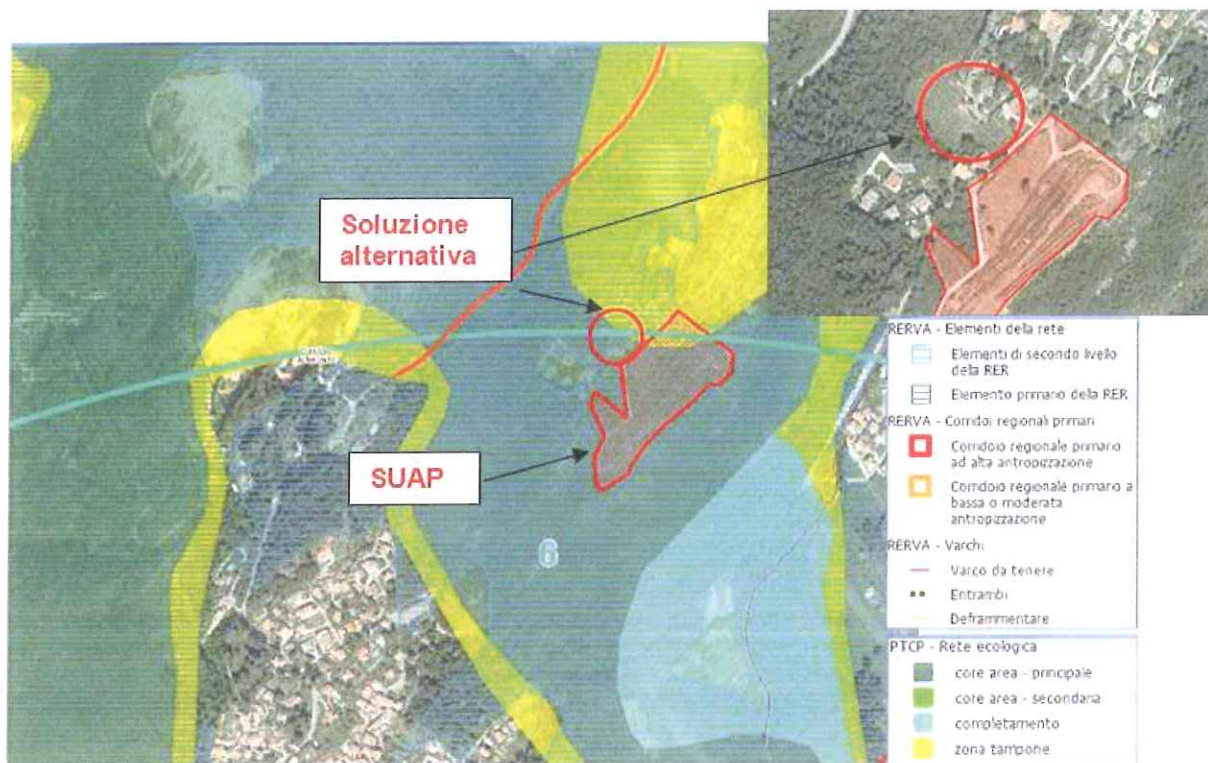
La valutazione di cui sopra, si ricorda, dovrebbe essere considerata anche ai fini della verifica di applicabilità di quanto previsto dall'art. 8 del DPR 160/2010².

In riferimento ai criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi definiti all'Allegato II della DCR VIII/351 del 13.03.07, sia rispetto alle caratteristiche della Variante (punto 1 dei criteri regionali), sia per quanto riguarda le caratteristiche degli effetti e delle aree interessate (punto 2 dei criteri regionali), si riportano le seguenti osservazioni.

In rapporto ad altri piani e programmi o progetti di livello sovracomunale si evidenzia che l'area sita in Via Zotte San Salvatore non interferisce con ambiti agricoli individuati dal PTCP ed è esterna a vincoli di natura ambientale (D.Lgs. n. 42/2004) se non per una porzione, posta a sud-ovest dell'ambito, che è gravata da uso civico ma non interferente con l'intervento.

Rispetto agli obiettivi di tutela e sviluppo della rete ecologica provinciale e regionale si rileva che l'ambito ricade in elementi di 2° livello della RER e in *core area* della REP mentre si pone esternamente alle formazioni boscate individuate dal PIF della Comunità Montana del Piombello.

² Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica.



Pur interessando un'unità funzionale della rete provinciale caratterizzata da alti livelli di biodiversità (*core area*), l'area di intervento, allo stato attuale, non risulta funzionale alla permeabilità faunistica, non si rileva, pertanto, un aggravio delle attuali condizioni di funzionalità ecologica, in quanto:

- l'edificazione si mantiene all'interno del comparto, recintato per la conduzione dell'attività agricola ed estraneo al sistema naturale, dal quale è separato non solo da una delimitazione fisica (rete), ma anche da una dislivello altimetrico, posizionandosi ai limiti della scarpata;
- non si prevede la creazione di nuovi accessi e/o aree di sosta esterne all'azienda agricola;
- non è atteso un aumento apprezzabile del flusso di utenti che potrebbero esercitare una pressione in termini di disturbo antropico; i nuovi fabbricati potenzieranno infatti l'attività produttiva, creando spazi adeguati funzionali alla lavorazione e conservazione dei prodotti, senza determinare un incremento sensibile della frequentazione, riconducibile a fruitori occasionali o ai clienti dell'azienda.

Alla luce delle analisi relative alle potenziali interferenze con il sistema ecologico, si ritiene che lo scenario descritto nel Rapporto Preliminare non induca un peggioramento della permeabilità faunistica rispetto alla situazione attuale. Al fine di un corretto inserimento del comparto agricolo e del progetto in istruttoria si ritiene opportuno valutare la fattibilità tecnica di potenziare la continuità territoriale attraverso la deframmentazione delle recinzioni compatibilmente con l'attività agricola in essere.

Nella relazione integrativa messa a disposizione contestualmente al RP, il Comune propone lo sviluppo di un'ipotesi localizzativa differente, poco più a nord del progetto afferente al SUAP.

Rispetto a tale alternativa, pur non essendo possibile esprimere una valutazione puntuale mancando i necessari approfondimenti di dettaglio, si ritiene che lo sviluppo della stessa potrebbe integrare le esigenze di tutela ambientale concentrando la volumetria a ridosso della via Zotte San Salvatore, soluzione che permetterebbe di consolidare la fascia già urbanizzata, senza generare nuove frange ed episodi di frammentazione al di fuori del processo di conurbazione lineare già avviato lungo la viabilità. Anche in questo caso, dovrebbe inoltre essere indagata la possibilità di compensare il consumo di suolo di alta qualità rimuovendo le recinzioni che creano discontinuità nel corridoio REP o, in alternativa, rialzando le stesse da terra (almeno 20 cm), al fine di garantire una maggiore permeabilità faunistica.

Considerata la distanza tra la previsione urbanistica e il sito natura ZSC "Torbiere di Cavagnano", in gestione alla Provincia di Varese, non si ritiene di attivare la procedura di Valutazione di Incidenza.

Ai fini della valutazione sul paesaggio, si evidenzia che il PTCP colloca il Comune in ambito n. 9 "della Valceresio" per il quale, tra gli indirizzi, si citano "Salvaguardare la panoramicità della montagna prealpina

verso i laghi e la pianura. Mantenere sgombre le dorsali, i prati di montagna, i crinali" e "Definire le visuali sensibili (punti panoramici) dalle sponde dei laghi e tutelare i coni visuali, la percezione lacustre e gli scenari montuosi".

Rispetto alla coerenza con il PTR è opportuno un richiamo all'art. 19 relativo alla tutela e alla valorizzazione dei laghi lombardi e, in particolare, alle indicazioni contenute nel punto 4, tra le quali si evidenziano *"Il massimo contenimento delle edificazioni sparse e l'attenta individuazione delle aree di trasformazione urbanistica al fine di salvaguardare la continuità e la riconoscibilità del sistema insediamenti – percorrenze - coltivi, che caratterizza i versanti e le sponde del lago, evitando pertanto sviluppi urbani lineari lungo la viabilità ed indicando le aree dove dimensioni ed altezza delle nuove edificazioni devono essere attentamente commisurate alle scale di relazione e ai rapporti storicamente consolidati tra i diversi elementi del territorio"* e *"l'attento inserimento paesaggistico di edifici e manufatti relativi alla conduzione agricola, tenendo conto dei caratteri propri del paesaggio rurale tradizionale e dei sistemi di relazioni che lo definiscono, privilegiando collocazioni limitrofe a insediamenti e nuclei esistenti"*.

In base alla documentazione presentata e per quanto di competenza, si rileva che l'intervento, pur essendo collocato per il PGT in zona a sensibilità paesaggistica "molto alta", in base alle caratteristiche degli edifici in progetto risulta modificare minimamente gli aspetti percettivi; i fabbricati, infatti, si integrano con l'orografia dei suoli e adottano materiali, colori e stili idonei al contesto.

La documentazione comprende l'analisi percettiva dell'intervento sia alla piccola scala che alla scala ampia anche con l'uso del fotoinserimento. In molte viste l'intervento non è percepibile, in altre, come in quelle di seguito rappresentate, appare mitigato nell'ambiente grazie alle soluzioni materiche e cromatiche proposte.



VISTA DA BESANO, VIA POZZO



VISTA DA BESANO, VIA NOVELLA



VISTA DA PORTO CERESIO, VIA MONTE GENEROSO



VISTA DA PORTO CERESIO, LUNGOLAGO

Relativamente all'area alternativa proposta dal Comune (pur in assenza di analogo approfondimento) si condividono le considerazioni proposte nella relazione integrativa, ovvero che, essendo la stessa maggiormente arretrata rispetto all'ambito SUAP e alla fascia direttamente visibile dal lago, potrebbe annullare l'impatto a livello percettivo di scala vasta.

In merito alla viabilità, non riscontrando elementi di non compatibilità dell'intervento previsto con il PTCP, non si ritiene necessario attivare la procedura di VAS.

In riferimento alla tutela delle risorse idriche si rileva che non sono stati identificati né l'attuale/previsto fabbisogno idrico, né la fonte di approvvigionamento, tali aspetti meritano una specifica nella documentazione (rif. artt. 93, 94 e 95 delle NdA del PTCP).

Rispetto al tema del recapito dei reflui si fa presente che l'azienda risulta essere fuori agglomerato e per lo smaltimento dei reflui assimilati ai domestici dichiara di smaltirli mediante sistema di subirrigazione.

Non essendovi convogliamento in fognatura dei reflui, l'Ufficio d'Ambito della Provincia non ha titolo per esprimersi, si demanda, pertanto, agli uffici preposti la valutazione dello scarico su suolo.

Dal punto di vista geologico, esaminata la documentazione a corredo dell'istanza e, in particolar modo, la Relazione Tecnica, non si rilevano problematiche per l'intervento proposto anche se lo stesso ricade totalmente in classe di fattibilità geologica 3; pertanto, si raccomanda particolare attenzione nell'esecuzione delle opere a seguire tutte le indicazioni previste per quella classe di fattibilità.

Si ricorda che alla documentazione di progetto SUAP dovrà essere allegata la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, c.d. "Allegato 6" (DGR n. 6738 del 19.06.2017), attestante la congruità delle trasformazioni previste con la classe di fattibilità geologica stabilita nello studio a supporto del PGT.

5 – NOTE

In relazione al procedimento in corso, si segnala che la Variante puntuale, da realizzarsi a mezzo di procedura SUAP – non introducendo modifiche al Piano delle Regole ricadenti nella fattispecie di cui all'art. 15, comma 5, LR n. 12/2005 o al quadro previsionale e strategico del Documento di Piano - non è soggetta a valutazione di compatibilità con il PTCP, fatte salve eventuali modifiche, discendenti dal processo di VAS in corso, che dovranno essere debitamente segnalate e valutate; di conseguenza, la Variante non sarà valutata nemmeno rispetto alla coerenza con i criteri del PTR per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo (approvati dal Consiglio regionale con Deliberazione n. 411 del 19.12.2018).

6 - ESITO DELL'ISTRUTTORIA

Si ritiene che la Variante qui esaminata, nell'ambito di procedura SUAP avviata dal Comune di Cuasso al Monte, non presenti criticità di rilievo rispetto alle previsioni prevalenti di scala provinciale. Tuttavia, poiché la sostenibilità dell'ipotesi proposta nelle integrazioni al rapporto ambientale elaborate dall'Autorità Procedente non è stata indagata nel Rapporto Preliminare, si demanda all'Autorità Competente per la VAS la decisione in merito all'opportunità di un suo approfondimento entro un più ampio processo di VAS, ferme restando le valutazioni di competenza in merito alle motivazioni della scelta già esposte dal proponente.

Varese, 18.05.2021

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.