



## INDICE

Indice .....	1
Premessa .....	2
Sintesi generale dell'intervento .....	3
Quadro catastale dei terreni .....	6
Vincoli esistenti .....	7
Inquadramento paesaggistico – PPR Lombardia .....	9
Pianificazione sovraordinata – PTCP di Varese .....	11
Pianificazione forestale vigente.....	12
Piano di Governo del Territorio.....	13
Bosco allo stato di fatto.....	16
Analisi del contesto paesaggistico: elementi costitutivi del paesaggio .....	18
Valutazione della compatibilità del progetto e interventi di mitigazione .....	23
Compensazione .....	25
Allegati .....	26

## PREMESSA

La società TIGROS srl, all'interno di un Piano Integrato di Intervento, del quale si allega relativo atto convenzionale, intende realizzare un nuovo centro commerciale in comune di Ispra per la cui costruzione e necessita la trasformazione del bosco.

L'intervento complessivo previsto dal PII consiste nella realizzazione di

- Un complesso commerciale e relative pertinenze (parcheggi, spazi di manovra, infrastrutture tecnologiche.
- Uno edificio ad uso somministrazione alimenti e bevande e relative pertinenze
- Due unità residenziali e relative pertinenze
- Un'unità a destinazione turistico-ricettiva e di cohousing e relative pertinenze

L'intervento sommariamente descritto interferisce con un'area boscata, debitamente censita nel PIF della provincia di Varese, oggi in capo alla regione Lombardia presso gli uffici della sede territoriale di Varese per la quale si rende necessario procedere ad istanza di trasformazione mediante l'ottenimento di autorizzazione paesaggistica (ex DPR 42/2004) e autorizzazione forestale (ex LR 31/2008 e ssmi)

La società Tigros srl ha pertanto dato incarico al sottoscritto dott. for. Alessandro Nicoloso di procedere alla stesura degli elaborati relativi alla trasformazione del bosco interessato dall'intervento di costruzione.



## SINTESI GENERALE DELL'INTERVENTO – POSSIBILI ATERNATIVE

Nell'ambito del progetto generale sommariamente descritto in premessa, la superficie forestale da sottoporre a trasformazione interferisce essenzialmente con parte dell'edificio commerciale (e relative pertinenze) e marginalmente con le pertinenze del futuro intervento a destinazione turistico-ricettiva

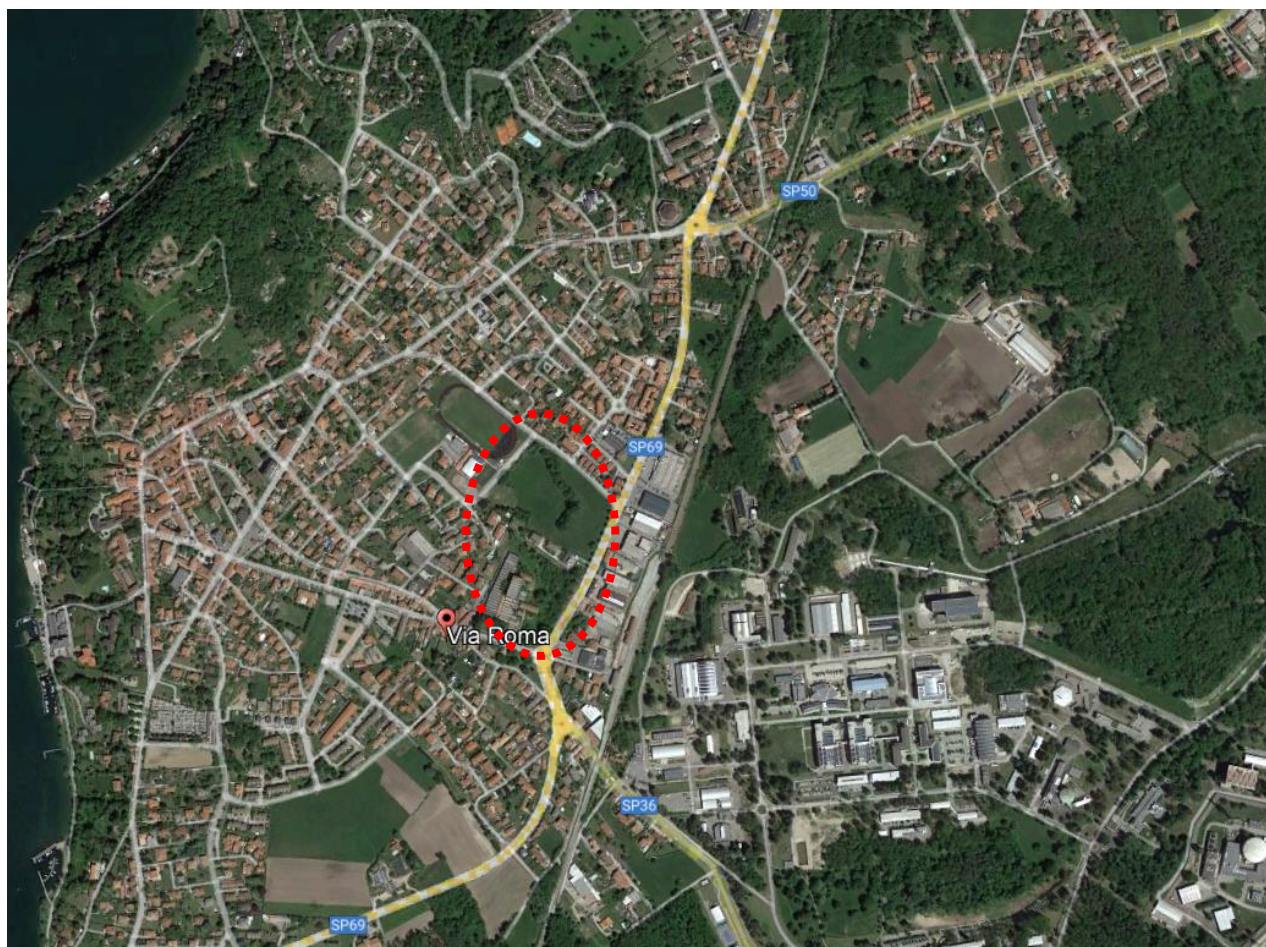


immagine 1: inquadramento territoriale dell'intervento complessivo



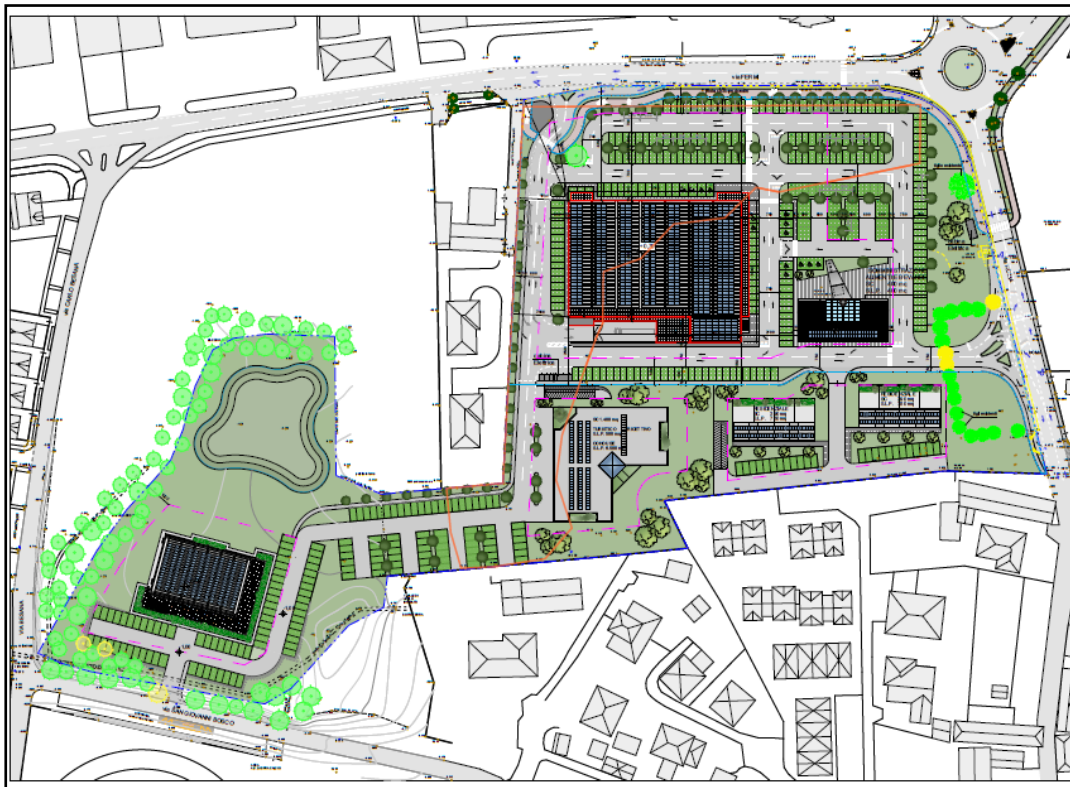


immagine 2: layout del progetto generale. Con tratto arancione la superficie attualmente classificata bosco dal vigente PIF.



immagine 3: render: vista zenitale

Per la realizzazione dell'intervento si rende indispensabile la trasformazione dell'area boscata oggi presente e come visibile nella seguente immagine estratta dal vigente PIF della provincia di Varese

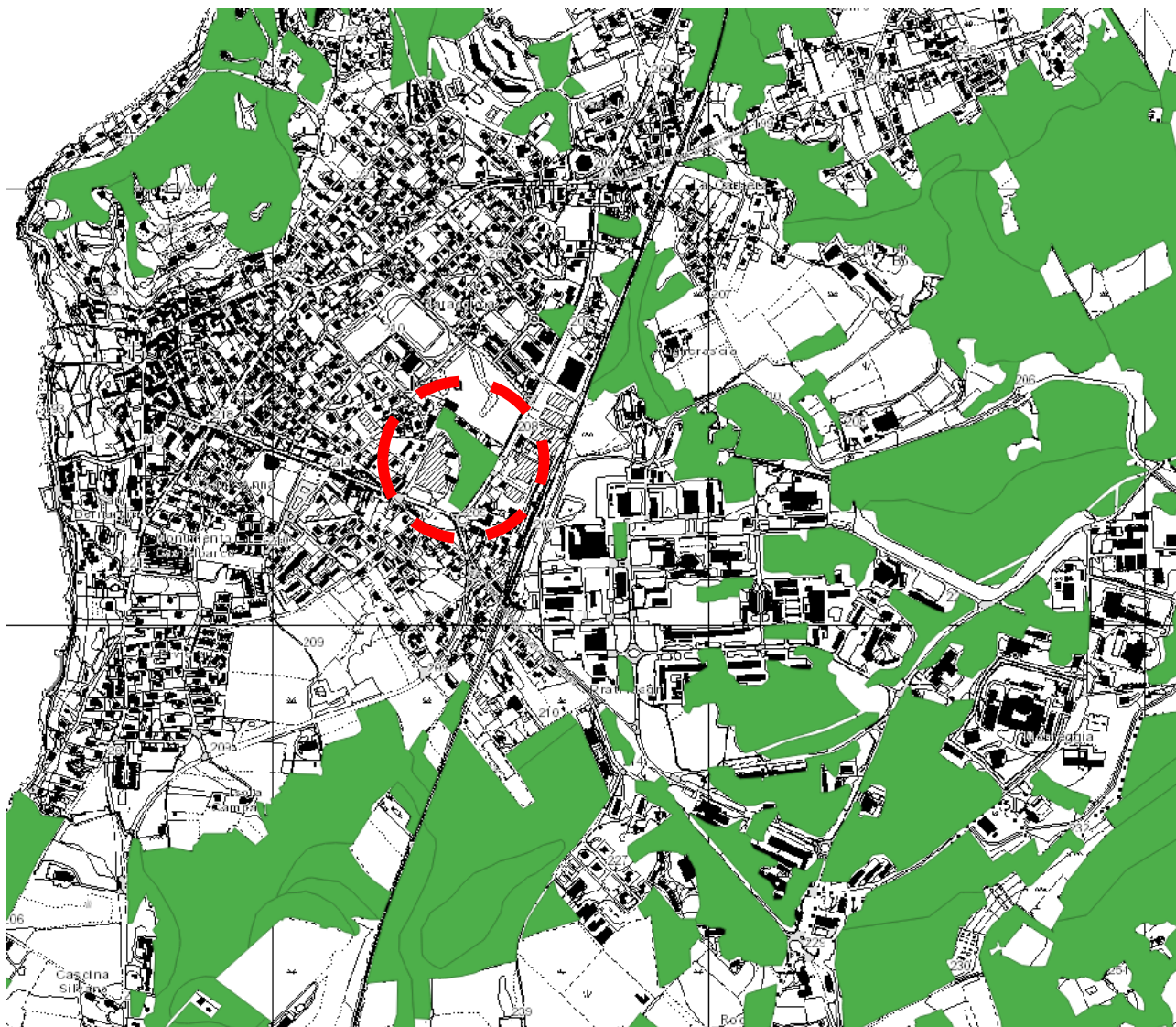


immagine 4 bosco in trasformazione. Estratto dal vigente PIF della provincia di Varese

L'intervento è coerente con lo strumento urbanistico vigente. La rilocazione in altra non trova supporto nella pianificazione urbanistica anche in relazione alla rilevante superficie necessaria alla realizzazione degli edifici commerciali che, ove riallocati in altro spazio, avrebbero certamente intaccato le aree esterne al TUC. Va peraltro anche precisato che il bosco in trasformazione risulta completamente segregato rispetto al restante tessuto agroforestale e che, pertanto, il valore naturalistico della superficie boscata in trasformazione risulta già ampiamente ridotto.

## QUADRO CATASTALE DEI TERRENI

L'area oggetto di trasformazione forestale è individuata dal Catasto ai mappali<sup>1</sup> 5458, 7861, 7862, 7863. La ripartizione delle superficie forestali interessate dalla trasformazione è la seguente

MAPP.	INTESTAZIONE	SUPERFICIE TOTALE m2	SUPERFICIE IN TRASFORMAZIONE m2
5458	TIGROS SPA	27356	8992,00
7861	TIGROS SPA	783	90,00
7862	Ceduti al comune per pista ciclopedonale. Trasformazione a carico di TIGROS SPA per atto convenzionale	51	38,00
7863	TIGROS SPA	420	189,00
<b>TOTALE</b>			<b>9309,00</b>

Tuttavia considerato che il poligono del bosco così come risultante da PIF e visibile nell'immagine 4 si estende per una superficie di 12917,71 m<sup>2</sup> e che le aree residuali dopo la trasformazione risultano singolarmente inferiori a 2000m<sup>2</sup>, perdendo comunque così lo status giuridico di bosco, la trasformazione interesserà di fatto tutto il poligono boscato.

<sup>1</sup> Estratto catastale come Allegato n°1 alla presente relazione



## VINCOLI ESISTENTI

I vincoli ambientali e paesaggistici sono riportati graficamente nel seguente estratto della tavola dei vincoli elaborata all'interno del PIF della provincia di Varese e sintetizzata nella tabella successiva.

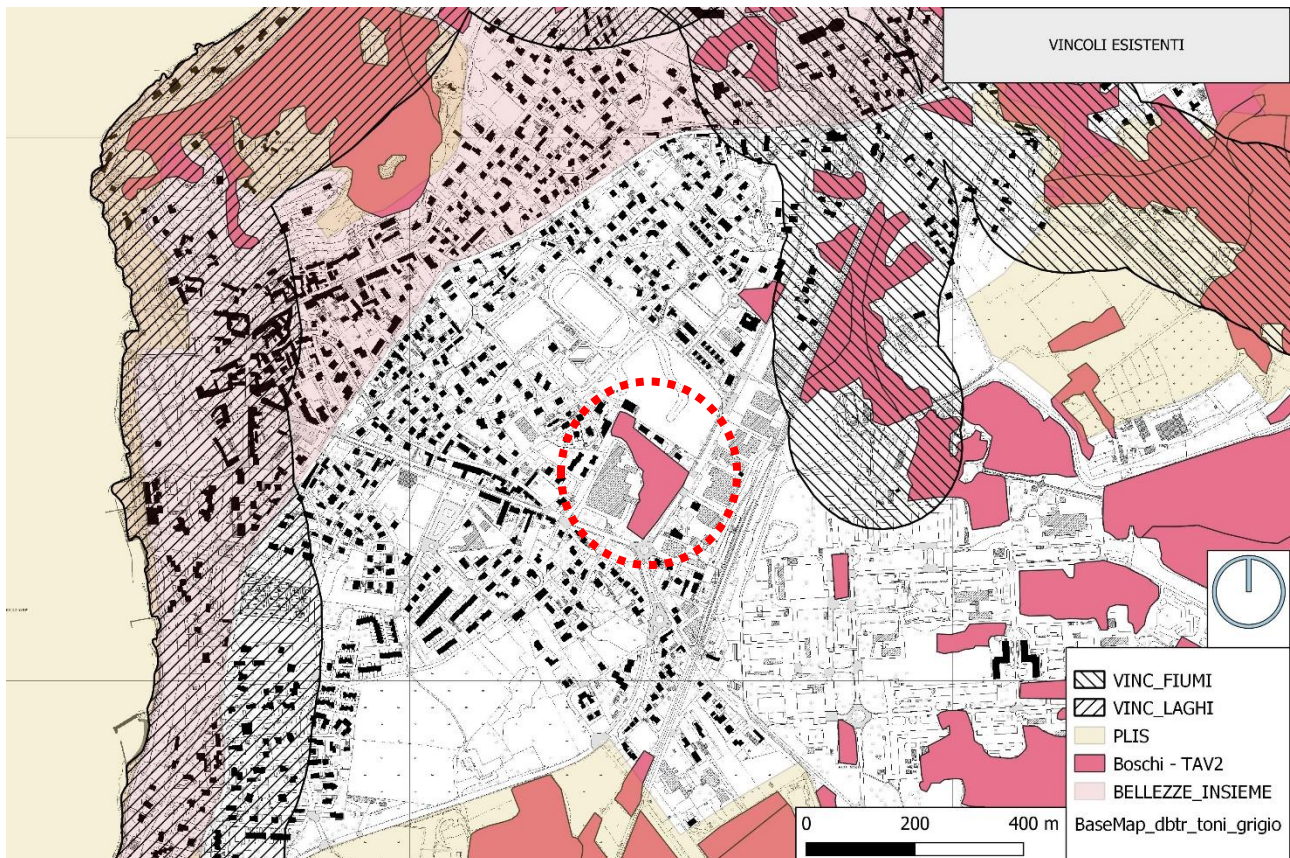


immagine 5: estratto tavola dei vincoli del vigente PIF



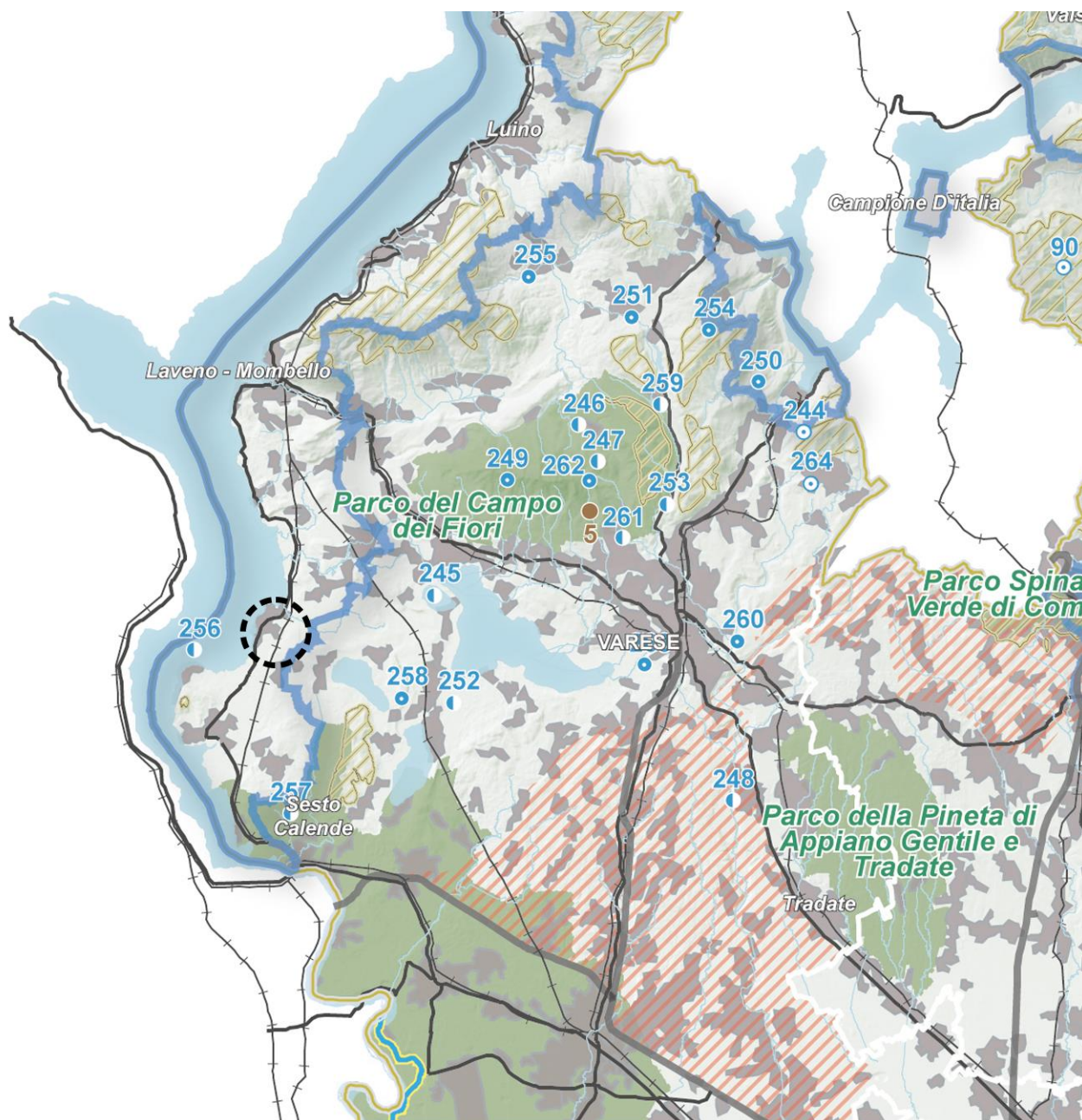
VINCOLO	LEGGE O RIFERIMENTO	SPECIFICA	SI	NO
Vincolo forestale	LR 31/08		X	
Vincolo paesistico	DLgs 42/04	Art.142 comma 1 lettera a (300 m costa)		X
		Art.142 comma 1 lettera b (300 m laghi)		X
		Art.142 comma 1 lettera c (150 m fiumi)		X
		Art.142 comma 1 lettera d (quota superiore a 1200/1600m)		X
		Art.142 comma 1 lettera e (ghiacciai e circhi glaciali)		X
		Art.142 comma 1 lettera f (parchi e riserve nazionali e regionali)		X
		Art.142 comma 1 lettera g (boschi)	X	
		Art.142 comma 1 lettera h (università o usi civici)		X
		Art.142 comma 1 lettera i (vulcani)		X
	Bellezze d'insieme		X	
Vincolo idrogeologico	RD 3267/23			X
Vincolo per altri scopi	RD 3267/23			X
Aree protette		Parchi/riserve nazionali		X
		Parchi/riserve regionali		X
		PLIS		X
		SIC		X
		ZPS		X
Reticolo idrico	DGR 7/7868 e smi			X
Usi civici				X

Tabella 1: sintesi dei principali vincoli sull'area

Di fatto sull'area non grava alcun vincolo ulteriore a quello della semplice presenza di bosco

## INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO – PPR LOMBARDIA

Il Piano Paesaggistico Regionale della Lombardia individua l'area di intervento all'interno dei "Laghi insubrici" come "Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale", descritto dall'art. 19, comma 4 della Normativa di Piano e approfondito a livello cartografico dalla tavola D1, di cui si riporta un estratto alla pagina successiva.



### AREE DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE-PAESISTICO


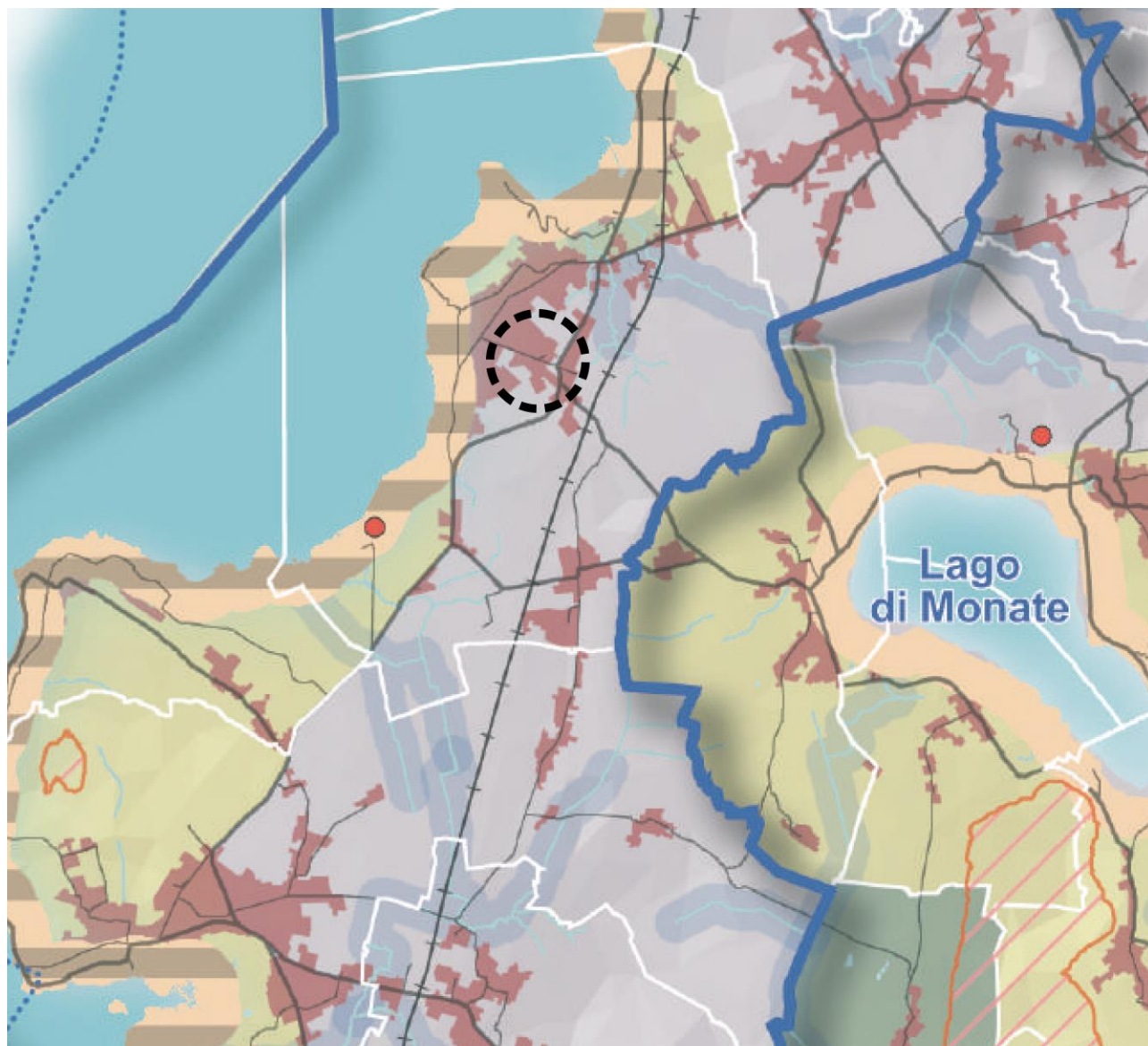

 Laghi insubrici. Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale  
 [art. 19, comma 4 - vedi anche Tavole D1a - D1b -D1c - D1d]

immagine 6: estratto Tavola D del PPR Lombardia






-  Ferrovie
-  Autostrade e tangenziali
-  Ambiti urbanizzati

immagine 7: estratto Tavola D1 del PPR Lombardia

Osservando l'estratto cartografico si nota come l'area di intervento sia localizzata in un ambito decisamente urbanizzato, caratterizzato dalla presenza di assi viabilistici e ferroviari nelle immediate vicinanze.

La Normativa di Piano, all'art. 19, comma 4, non pone alcuna prescrizione in senso stretto e si limita a indicare gli obiettivi che la pianificazione locale, tramite PTCP, PGT ed interventi di trasformazione, deve perseguire. I Comuni, nella redazione dei propri Piani di Governo del Territorio, recepiscono e declinano le indicazioni contenute al sopracitato articolo, considerando attentamente le condizioni di contesto.



## PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA – PTCP DI VARESE

Il PTCP di Varese inserisce l'area nell'ambito paesaggistico n° 5 del *Basso Verbano, Lago Maggiore, Comabbio e Monate* i cui principali caratteri paesaggistici sono graficamente riportati nella cartografia seguente.

Nello specifico l'area entro cui è collocato il bosco in trasformazione è definita come "Area dismessa a riqualificazione produttiva".

Si evidenzia che l'area non interferisce con la Rete Ecologica Provinciale rimanendo esterna a tutta la rete ecologica provinciale.

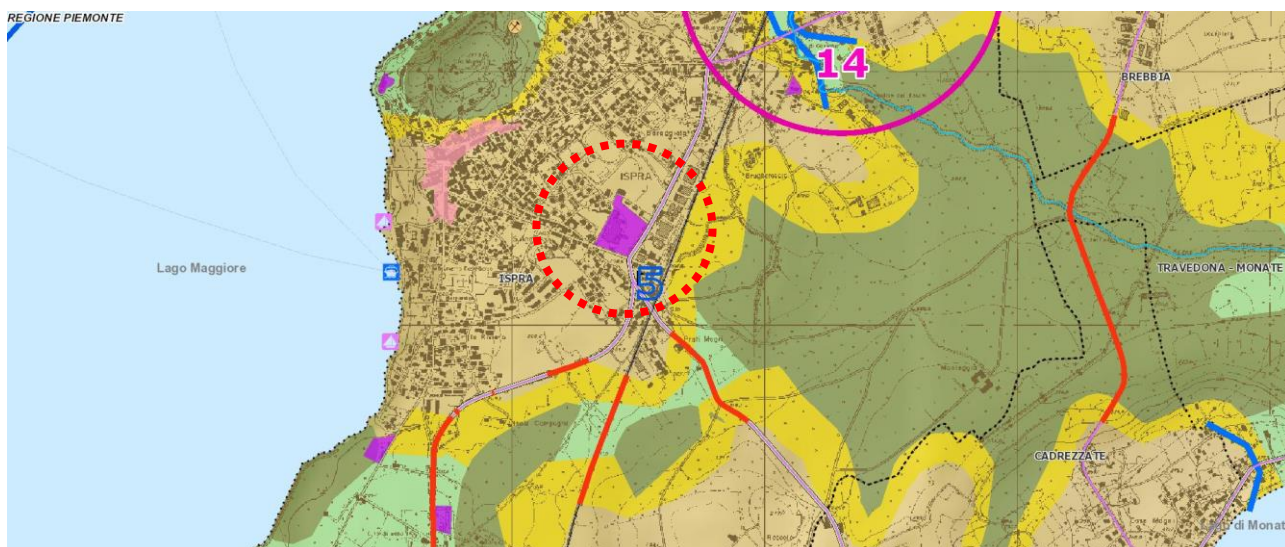


immagine 8: Estratto PTCP

## PIANIFICAZIONE FORESTALE VIGENTE

Il PIF classifica il bosco in oggetto come *Robinetto misto* (immagine 6), non appartiene ai boschi “non trasformabili” e presenta rapporto di compensazione pari a 1:1,5.

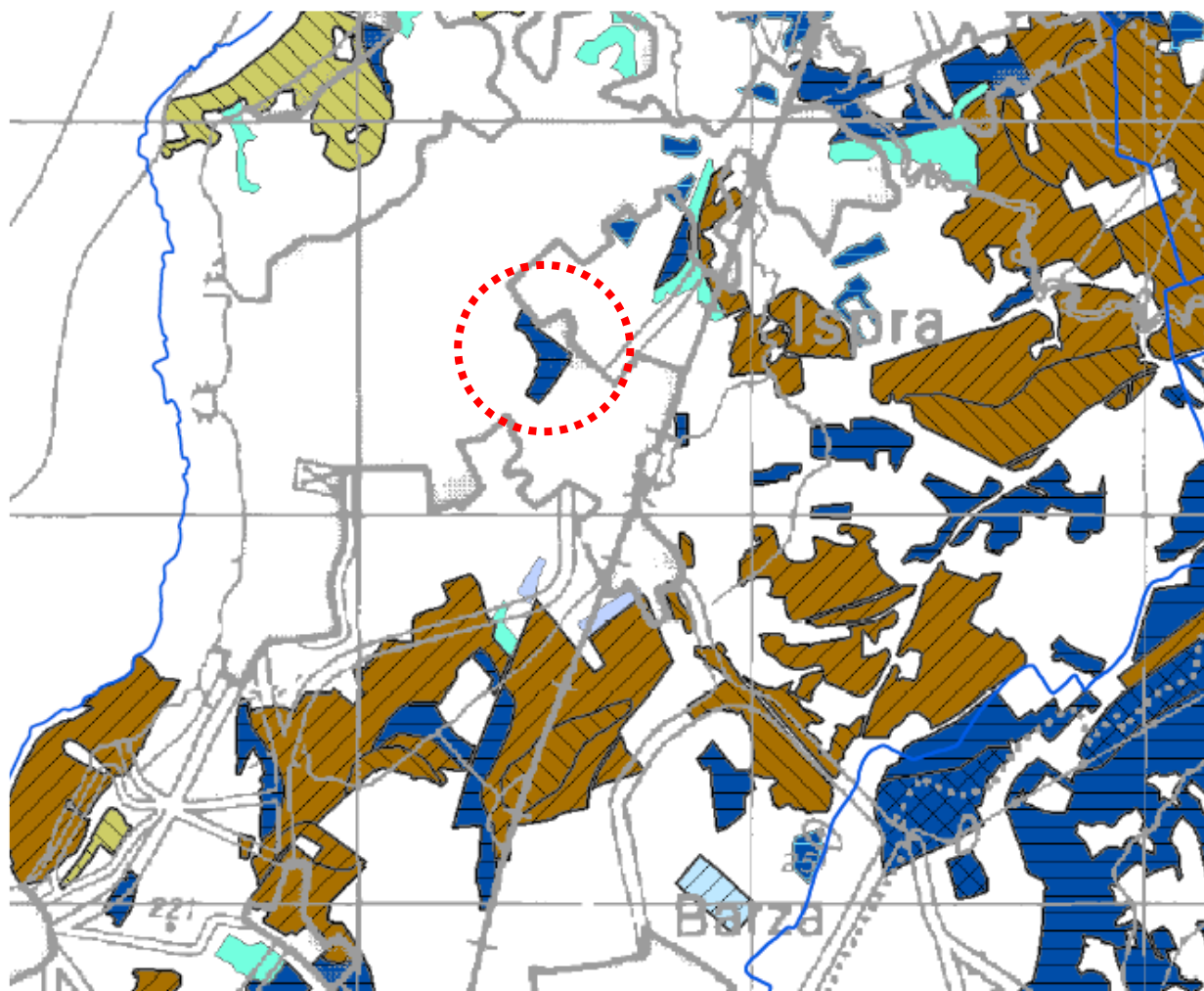
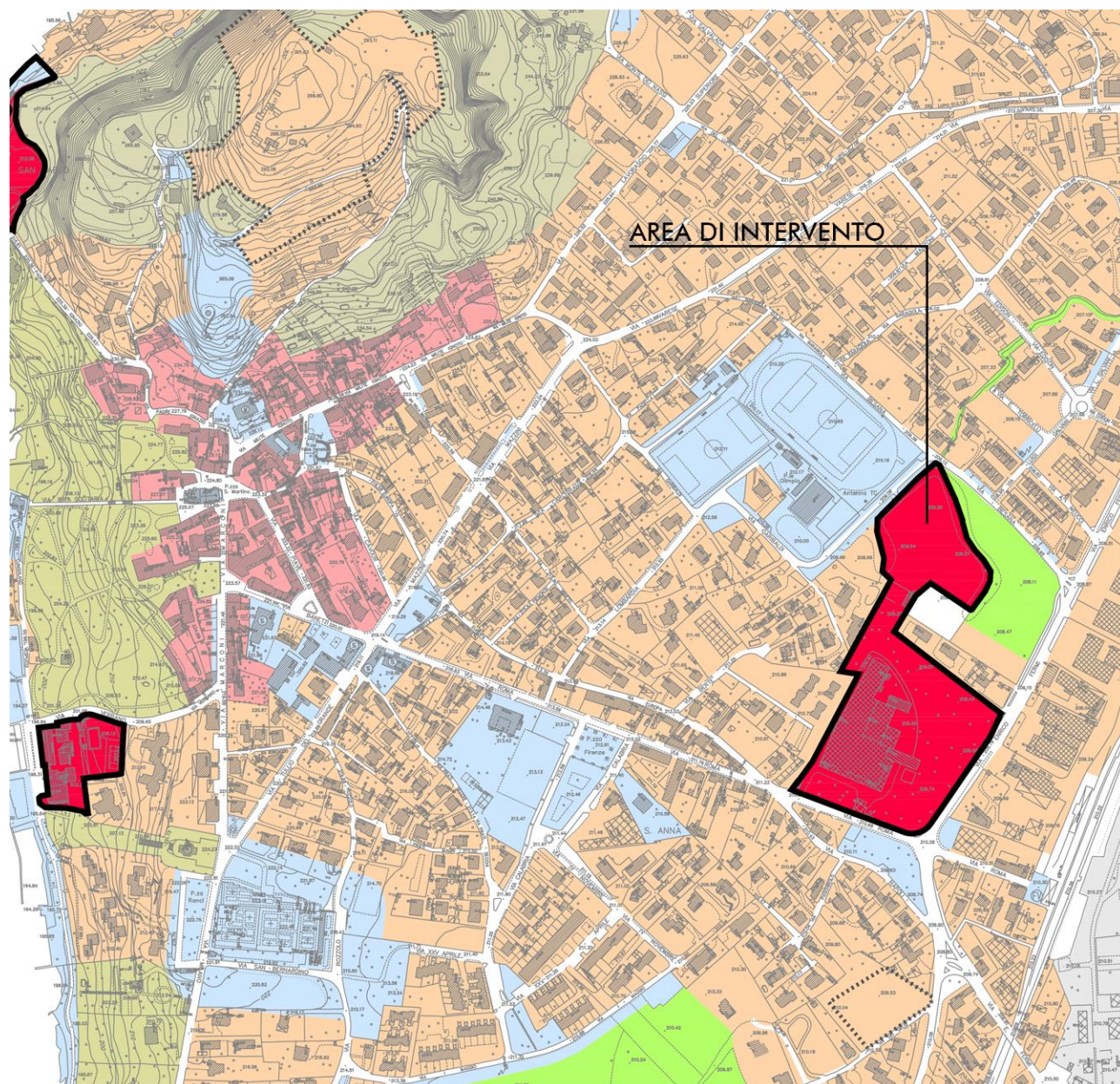


immagine 9: Estratto del vigente PIF – Tavola delle categorie e tipi forestali



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L'area di intervento, come indicato nel "Quadro territoriale" del Piano delle Regole, è un ambito disciplinato dal Documento di Piano. A tal proposito, si riporta uno stralcio della tavola A12.a del DdP contenente le "Previsioni di piano" che classifica l'area in oggetto come *Ambito di trasformazione*.



### LEGENDA

 Urbanizzato storico consolidato	 Aree agricole
 Urbanizzato consolidato	 Ambiti di trasformazione
 Urbanizzato per servizi	

immagine 10: estratto del vigente PGT - Tavola A12.a Previsioni di piano



Di seguito si riporta uno stralcio della tavola A14 “Rete ecologica comunale” del Documento di Piano che recepisce indicazioni e prescrizioni dei piani sovraordinati (PPR Lombardia e PTCP della Provincia di Varese).

Come si può osservare dalla cartografia, l’area in oggetto non ha alcun tipo di relazione con la Rete ecologica comunale.

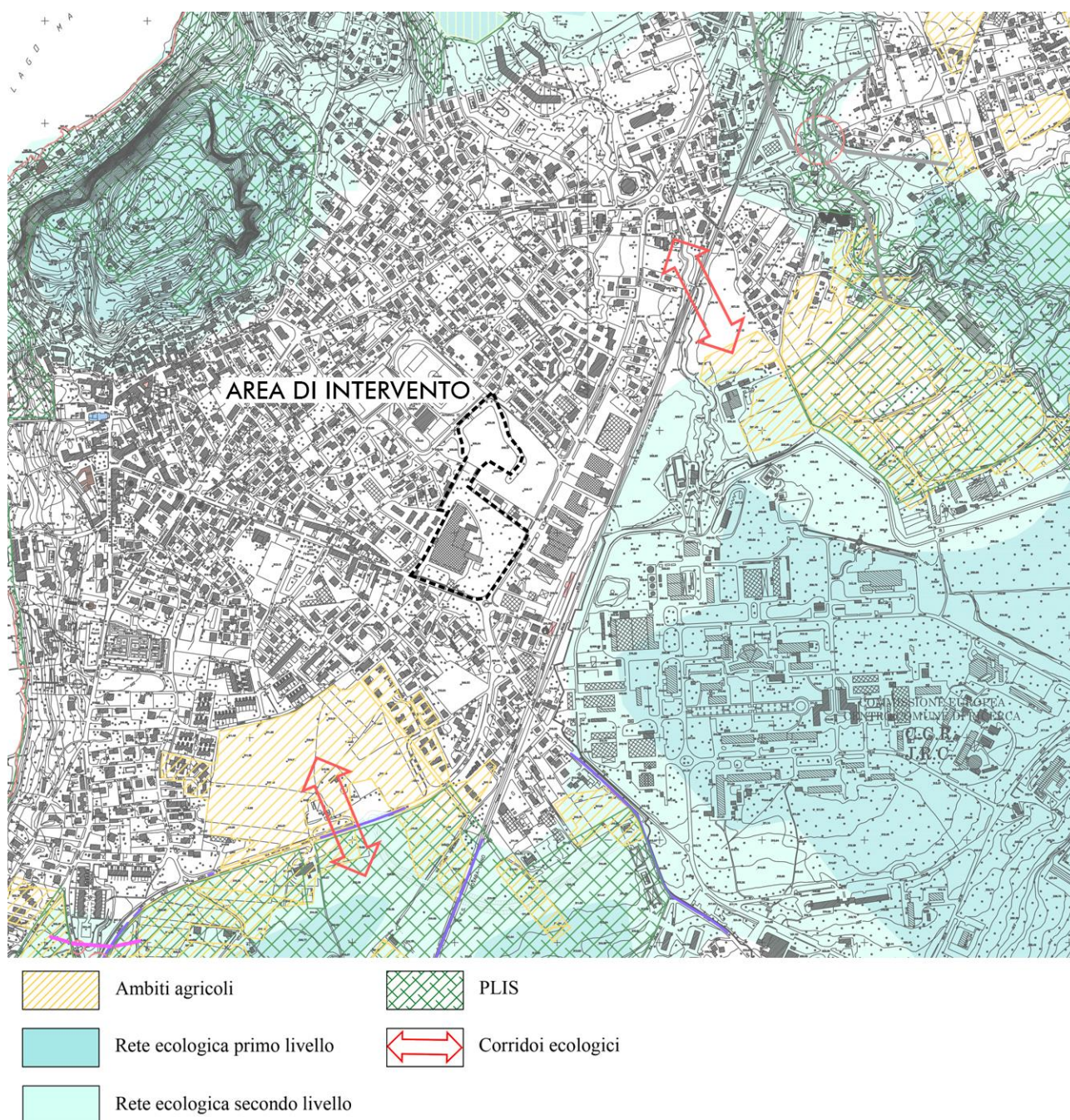


immagine 11: estratto del vigente PGT – Tavola A14 Rete ecologica comunale



In ultima analisi, si riporta uno stralcio della tavola PDR20 "Classi di sensibilità paesaggistica" nella quale si osserva l'appartenenza dell'area di intervento alla classe di sensibilità inferiore presente sul territorio comunale, ovvero la classe III.

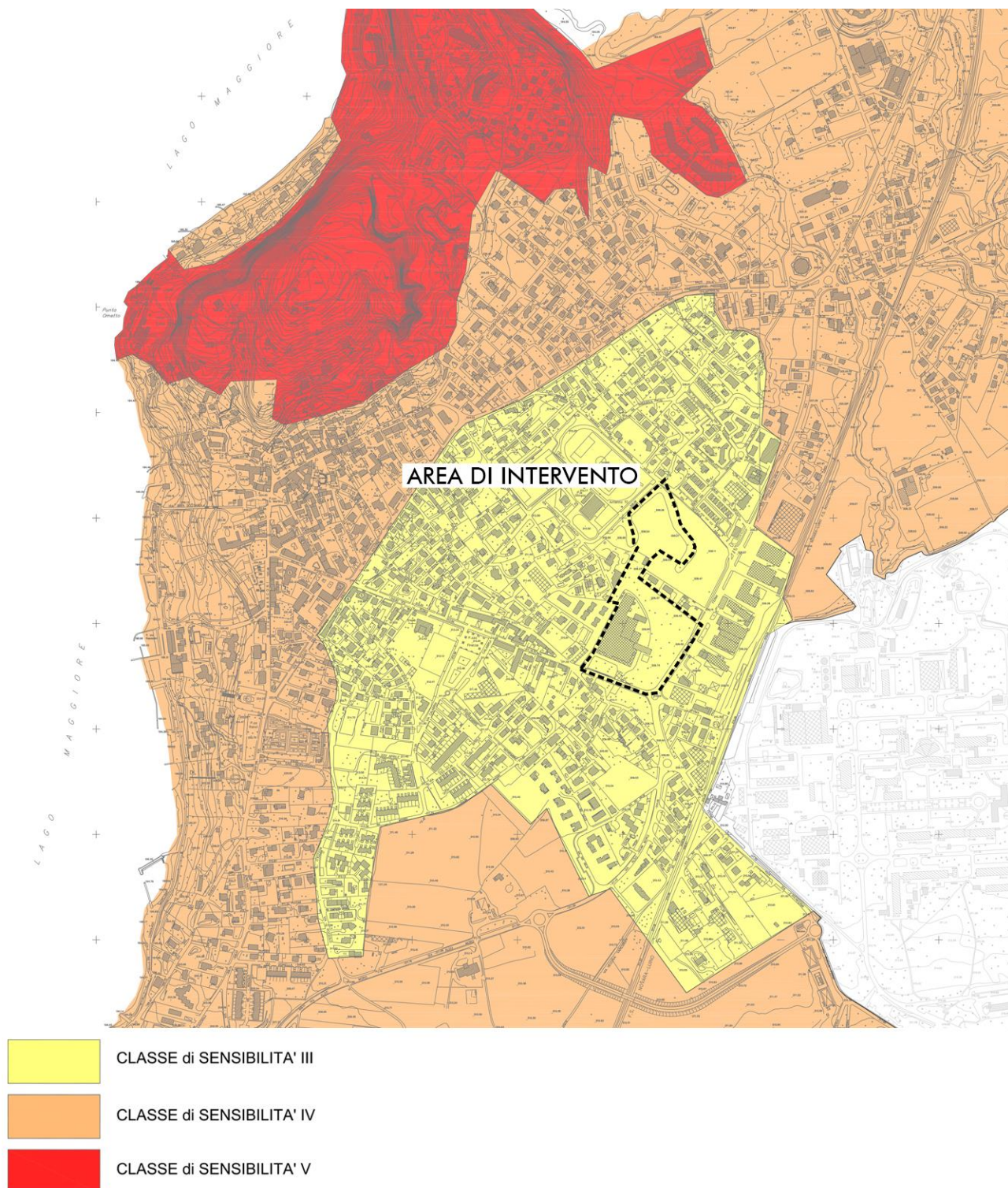


immagine 12: estratto del vigente PGT - Tavola PDR20 Classi di sensibilità paesistica



## BOSCO ALLO STATO DI FATTO – COERENA CON DGR 675/2005

Alla data del rilievo di cui alla presente relazione, l'area boscata risulta essere stata sottoposta a taglio dell'intera componente a ceduo di Robinia talchè si presenta oggi come una rada fustaia di Frassino, Quercia e Pioppo bianco con densa rinnovazione agamica di Robinia.



Foto 1: stato di fatto del bosco a Giugno 2023. In primo piano la diffusa rinnovazione agamica di Robinia sotto rada copertura di latifoglie nobili costituita da matricine invecchiate



Considerata la densità della rinnovazione agamica presente si deve ritenere che la componente arborea di Robinia pre intervento selvicolturale sia stata molto rilevante. Pertanto si può affermare la coerenza dello stato di fatto con la classificazione del PIF (*Robinieto misto* in transizione verso querceto).

Ciò conferma la coerenza con i criteri di cui alla DGR 675/2005 con particolare riferimento al contenuto di cui al paragrafo 2.1.a (conservazione della biodiversità).

Trattandosi di superficie pianeggiante non contigua a corpo idrico è altresì verificata la coerenza con quanto fissato al paragrafo 2.1.b in ordine alla stabilità dei terreni, al regime delle acque, alla difesa dalle valanghe e alla caduta massi.

La trasformazione non interessa aree vincolate ai sensi dell'art 136 del Codice dei Beni culturali e del paesaggio, ed è, in quanto coerente con le previsioni di PGT vigente, implicitamente coerente con il piano paesaggistico regionale e con il piano paesaggistico provinciale, di cui, peraltro, il PIF è piano attuativo.

La trasformazione non interessa superfici vincolate ai sensi dell'art 17 ex RD 3267/'23 e non riguarda boschi realizzati con risorse provenienti da compensazioni o finanziamenti pubblici.

## ANALISI DEL CONTESTO PAESAGGISTICO: ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO

Le tabelle che seguono sono state elaborate sulla base della proposta metodologica d'analisi paesaggistica di Regione Lombardia, in applicazione della specifica normativa paesistica nazionale; pertanto gli elementi costitutivi del paesaggio indagati sono:

- *Settore geomorfologico e naturalistico*
- *Infrastrutture, viabilità e rete idrografica artificiale*
- *Elementi del paesaggio agrario e strutture verdi*
- *Sistemi insediativi*

L'analisi, viene elaborata alla scala puntuale, riferita alla sola area d'intervento, e alla scala territoriale, che comprende il contesto ambientale e paesaggistico in cui l'intervento si inserisce, su una superficie proporzionata all'entità dell'intervento e a questo correlabile in termini percettivi.

Ai fini della comprensione dell'analisi condotta valgono le seguenti note: con la sigla "X" si indica la presenza (a scala puntuale e territoriale) dell'elemento cui si riferisce, le cui rilevanza e integrità vengono valutate su una scala di punteggi 1-5, riportati a margine. La totale assenza di indicazioni significa l'assenza dell'elemento cui si riferisce.

Data la limitatezza dell'intervento, in quanto si tratta di realizzazioni puntuali, non si ritiene di dover produrre una tavola di analisi paesaggistica, e ci si limita all'enunciazione dei temi in forma di tabella.



SETTORE GEOMORFOLOGICO E NATURALISTICO	A SCALA TERR.LE				A SCALA PUNTUALE			
	Pr	Ri	In	Fo	Pr	Ri	In	Fo
Emergenza geologica, idrogeologica, geomorfologia: forre, massi erratici, cascate, grotte, sorgenti								
Vetta, crinale, sommità, sella, passo, valico, testata di valico								
Detriti di falda, conoide di deiezione								
Versante								
Lago	X	5	5					
Corso d'acqua - ret. principale								
Corso d'acqua - ret. secondario								
Zona umida								
Brughiera								
Bosco	X	2	2		X	3	3	
Albero monumentale								
Punto panoramico								
<b>DESCRIZIONE</b>	L'area è localizzata nel in una piana alluvionale localizzata a poco men di 1km dalla battigia del lago al limite della zona urbanizzata centrale di raccordo con la periferia orientale e quindi di fatto senza alcuno scambio paesaggistico/percettivo con questo							
<b>ATTENZIONI</b>	nessuna							
<b>TAVOLA RIF.</b>	//							

**Pr** = Presenza

**Ri** = Rilevanza

**In** = Integrità

**Fo** = Foto

INFRASTRUTTURE, VIABILITA' E RETE IDROGRAFICA ARTIFICIALE		A SCALA TERR.LE				A SCALA PUNTUALE			
		Pr	Ri	In	Fo	Pr	Ri	In	Fo
Viabilità storica									
Naviglio, canale e opere idraulica									
Linea ferroviaria		X	2	2					
Opera militare e trincea									
Fortificazione									
Sentiero									
Ponte									
Galleria									
Pozzo									
Cava e miniera									
Monumento									
Fontana									
Fontanile – Sorgente									
<b>DESCRIZIONE</b>	Non si riscontrano elementi infrastrutturali paesaggisticamente significativi appartenenti alla infrastrutturazione lineare. La ferrovia, collocata a circa 150m in linea d'aria risulta percettivamente separata da insediamenti edilizi prevalentemente produttivi								
<b>ATTENZIONI</b>	nessuna								
<b>TAVOLA RIF.</b>	//								

**Pr** = Presenza

**Ri** = Rilevanza

**In** = Integrità

**Fo** = Foto



ELEMENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO E STRUTTURE VERDI	A SCALA TERR.LE				A SCALA PUNTUALE			
	Pr	Ri	In	Fo	Pr	Ri	In	Fo
Coltura agraria	X	3	2					
Prato pascolo, maggese								
Oliveto, vigneto, frutteto, arboricoltura								
Allevamento								
Terrazzamenti								
Bosco d'impianto								
Roccolo (inteso anche come manufatto agricolo tradizionale/storico)								
Filare								
Fascia boscata	X	3	3		X	5	3	x
Orto								
Giardino								
Verde urbano	X	3	3		X	1	1	
Parco								
Lungolago /spiaggia	X	4	4					
<b>DESCRIZIONE</b>	Non sono presenti a scala locale rilevanti elementi riconducibili al paesaggio agrario salvo la presenza di due sistemi verdi, uno perimetrale a nord (fascia boscata) e uno costituito da un filare arboreo a "U" rovesciata, entrambi probabilmente riconducibili all'antico ordito agrario e/o alla presenza di ville storiche. A scala territoriale il tessuto agrario è ancora ben presente ma collocato ormai del tutto esternamente alla cerchia urbana.							
<b>ATTENZIONI</b>	nessuna							
<b>TAVOLA RIF.</b>	//							

**Pr** = Presenza  
**Ri** = Rilevanza  
**In** = Integrità  
**Fo** = Foto

SISTEMI INSEDIATIVI	A SCALA TERR.LE				A SCALA PUNTUALE			
	Pr	Ri	In	Fo	Pr	Ri	In	Fo
Insediamenti di versante e di terrazzo								
Insediamenti di sommità								
Insediamenti di fondovalle								
Insediamenti d'altura								
Insediamenti rivieraschi	X	2	2					
Insediamenti con case isolate	X	2	2					
Insediamenti con case a schiera	X	2	2					
Insediamenti con case a corte								
Insediamenti commerciali								
Insediamenti produttivi	X	2	2		X	1	1	
Villa	X	3	3					
Chiesa, Monastero	X	3	3					
Borgo, villaggio, centro storico	X	3	3					
Tipi specialistici e di uso pubblico								
Edifici di archeologia industriale								
<b>DESCRIZIONE</b>	<p>A scala locale non sono presenti elementi paesaggisticamente significativi riferibili al sistema insediativo che qui è caratterizzato da un tessuto a bassa densità di cintura esterna rispetto al nucleo storico e di transizione verso il comparto artigianale</p> <p>A scala territoriale le due chiese di San Bernardino e San Martino sono distanti e paesaggisticamente non interferenti con l'area di intervento</p>							
<b>ATTENZIONI</b>	nessuna							
<b>TAVOLA RIF.</b>	//							

**Pr** = Presenza

**Ri** = Rilevanza

**In** = Integrità

**Fo** = Foto



## VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ DEL PROGETTO E INTERVENTI DI MITIGAZIONE

Il progetto, certamente rilevante, insiste su una zona di transizione fra il tessuto insediativo residenziale e quello periferico artigianale. Le esigenze tipicamente legate alla presenza di ampia dotazione di parcheggi viene risolta collocando i medesimi verso la viabilità di ordine superiore senza interferenze verso il centro del paese, direzione nella quale si colloca il tessuto esclusivamente residenziale.

Qui anzi vengono previsti insediamenti residenziali e ricettivi nonché una palestra (intesa quale standard qualitativo) dotata di un'ampia area verde inserita in margine ad un filare arborato tipicamente riconducibile al pregresso ordito paesaggistico agricolo. In tale area antistante è altresì collocato un "laghetto" in funzione di invarianza idraulica che si inserisce in modo e ottimale nel contesto paesaggistico rispetto al quale introduce anche significativi elementi di biodiversità.

### Attenzioni da porre in sede realizzativa

- Valorizzare con gli opportuni interventi manutentivi
  - la fascia boscata settentrionale (immagine n° 8 e immagine 9 in alto) favorendo la specie arbustive autoctone dotate di rilevante di interesse apistico e quelle arboree autoctone di maggiore rilevanza paesaggistica a maturità, eliminando le specie d'invasione e sostituendole con esemplari in grado di costituire una unità di paesaggio forestale di particolare pregio.
  - il filare a "U" rovesciata (immagine 9 in basso) presente a Sud prevedendo opportune attenzioni cantieristiche per preservarne l'integrità epigea e ipogea. In particolare andrà prevista la segregazione degli esemplari rispetto al transito di mezzi e allo scarico di materiali.



immagine 13: fascia boscata al limite settentrionale dell'area di progetto da valorizzare



immagine 14: layout generale dell'intervento per il quale si chiede la trasformazione del bosco. La fascia alberata a Nord e il filare a "U" rovesciata a Sud sono delle invariati paesaggistiche che verranno opportunamente mantenute



## COMPENSAZIONE

L'area in trasformazione, di superficie totale pari a 12917,71 inquadrate come bosco ceduo, appartiene alla regione agraria n° 1 della Provincia di Varese, per la quale la commissione provinciale espropri ha indicato un valore agricolo medio pari a 1.57 €/mq. Per il calcolo verrà applicato il valore del soprassuolo corrente pari a €3,0282 e il rapporto di compensazione 1:1,5 così come fissato ai sensi del decreto 17355 del 14/12/2021

COSTO DEL SOPRASUOLO	VALORE DEL SUOLO	VALORE UNITARIO DI COMPENSAZIONE	SUP. DI TRASFORMAZIONE	RAPPORTO DI COMPENSAZIONE	SUPERFICIE DI CALCOLO	COSTO DI COMPENSAZIONE (OPERE DIRETTE)	COSTO DI MONETIZZAZIONE
€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	€	€
A	B	C (A+B)	D	E	F (DxE)	G (Fx C)	H
3,0282	1.57	4,5982	12.917,71	1,5	19.376,56	<b>89.097,30</b>	106.916,78

TIGROS spa opta per la realizzazione di opere di compensazione diretta per un importo non inferiore ad **€89.097,32**.

A tal fine verrà presentato un progetto di Sistemazione Idraulico Forestale da realizzarsi in comune di Taino secondo accordi già utilmente intercorsi fra la medesima operatrice, il comune di Ispra e lo stesso comune di Taino.

## ALLEGATI

1. Mappa catastale
2. Convenzione sottoscritta fra Tigros spa e il comune di Ispra

Proponenti:  
TIGROS SPA

Tecnico:  
dott. for. Alessandro Nicoloso