

FABBRICATO DI NUOVA COSTRUZIONE A DESTINAZIONE COMMERCIALE -
EUROSPIN
IN COMUNE DI LUINO (VA)

Committente: **Prealpi Generale Costruzioni**

Comune: **Luino (VA)**

Località: **Via Turati**



RELAZIONE FORESTALE

Gennaio 2025



Consulenza specialistica
dottore forestale Enrico Pozzi

Ordine degli Agronomi e Forestali
di Varese - n. 203

INDICE

1.	PREMESSA	3
2.	RIFERIMENTI NORMATIVI	3
3.	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	7
4.	INTERFERENZE CON AREE BOSCADE	10
	Studio delle formazioni forestali	10
	Fonti consultate	10
	Tipologie forestali regionali	10
	Inquadramento forestale	10
	Individuazione e quantificazione delle superfici boscate interferenti	14
	Superfici di intervento	14
	Particellare catastale	14
5.	Vincolo idrogeologico	15
6.	VALUTAZIONI	16
	Compatibilità con il D.lgs. 34/2018	16
	Compatibilità con la Dgr 675/2005	16
	Compatibilità con il Piano di Indirizzo Forestale	18
	Caratteri specifici delle aree	18
7.	MISURE DI COMPENSAZIONE FORESTALE	20
8.	CONCLUSIONI	20

ALLEGATI CARTOGRAFICI

- Planimetrie aree in trasformazione del bosco: corografia ed estratto mappa catastale.
- Shapefile delle aree in trasformazione.

1. PREMESSA

La presente relazione forestale viene redatta in accompagnamento al progetto di realizzazione di “*Fabbricato di nuova costruzione a destinazione commerciale - Eurospin*” in via Turati in comune di Luino (VA). Le aree di intervento, come meglio descritto nel prosieguo della relazione, sono in parte interessate da superfici forestali classificabili bosco ai sensi della normativa vigente come accertato dalla Comunità Montana con rettifica d'ufficio del Piano di Indirizzo Forestale n. 468 del 07-06-2024.

L'area in oggetto è un settore di territorio tra la Via Turati e la via Molino in comune di Luino, e comprende l'attuale sedime del supermercato Eurospin, i parcheggi circostanti ed un'area incolta che nel tempo, come richiamato nella rettifica precedentemente citata, ha assunto i caratteri di bosco ai sensi della normativa vigente.

Le opere previste sono:

- Costruzione di nuovo supermercato;
- Demolizione dell'attuale supermercato;
- Predisposizione di parcheggi a servizio dell'area commerciale.
- Predisposizione di un'area sportiva ludica

Per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici si rimanda alla relazione paesaggistica già redatta e oggetto di valutazione da parte della commissione paesaggio del comune di Luino (n.7 del 05.11.2024) mentre nel presente documento si riportano gli elementi relativi agli aspetti forestali derivanti dalla L.r 31/2008 e dalla D.g.r. 675/2005 e s.m.i. Si approfondiranno in particolare i rapporti con il Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana Valli del Verbano.

In appendice alla presente relazione vengono riportati corografia ed estratto mappa delle aree in trasformazione.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

La definizione di bosco risponde a due principali dettati normativi. Il primo derivante dal D. lgs. 34/2018 individua le aree boscate ai fini del vincolo paesaggistico, di competenza statale. Il secondo fa riferimento alla L.r. 31/2008 ed assume valore in tema di agricoltura e foreste di competenza regionale. Il D. lgs 34/2018 definisce i criteri per la definizione di bosco a livello regionale. Si riportano di seguito i principali riferimenti normativi:

Art. 3 comma 3 D. lgs. 34/2018:

“Per le materie di competenza esclusiva dello Stato, sono definite bosco le superfici coperte da vegetazione forestale arborea, associata o meno a quella arbustiva, di origine naturale o artificiale in qualsiasi stadio di sviluppo ed evoluzione, con estensione non inferiore ai 2.000 metri quadri, larghezza media non inferiore a 20 metri e con copertura arborea forestale maggiore del 20 per cento.”

Art. 3 comma 4 D. lgs. 34/2018:

Le regioni, per quanto di loro competenza e in relazione alle proprie esigenze e caratteristiche territoriali, ecologiche e socio-economiche, possono adottare una definizione integrativa di bosco rispetto a quella dettata al comma 3, nonché definizioni integrative di aree assimilate a bosco e di aree escluse dalla definizione di bosco di cui,

rispettivamente, agli articoli 4 e 5, purché non venga diminuito il livello di tutela e conservazione così assicurato alle foreste come presidio fondamentale della qualità della vita.

Art. 42 commi 1 e 6 L.r. 31/2008:

1. Sono considerati bosco:

a) le formazioni vegetali, a qualsiasi stadio di sviluppo, di origine naturale o artificiale, nonché i terreni su cui esse sorgono, caratterizzate simultaneamente dalla presenza di vegetazione arborea o arbustiva, dalla copertura del suolo, esercitata dalla chioma della componente arborea o arbustiva, pari o superiore al venti per cento, nonché da superficie pari o superiore a 2.000 metri quadrati e larghezza non inferiore a 25 metri;

b) i rimboschimenti e gli imboschimenti;

c) le aree già boscate prive di copertura arborea o arbustiva a causa di trasformazioni del bosco non autorizzate.

6. I piani di indirizzo forestale di cui all'articolo 47 individuano e delimitano le aree qualificate bosco in conformità alle disposizioni del presente articolo. Nel periodo di vigenza del piano, la colonizzazione spontanea di specie arboree o arbustive e su terreni non boscati, nonché l'evoluzione di soprassuoli considerati irrilevanti sotto il profilo ecologico, paesaggistico e selvicolturale determinano nuovo bosco solo se previsto nella variante del piano stesso. In mancanza dei piani di indirizzo forestale o alla loro scadenza, la superficie a bosco è determinata secondo quanto previsto dai commi 1 e 2.

Con riferimento all'intervento si richiama che:

- in data 29 Marzo 2012 è stato approvato il Piano di indirizzo forestale della Comunità Montana Valtellina di Sondrio da parte della Provincia di Varese;
- in data 29 Aprile 2014 è stata approvata la prima revisione del Piano di indirizzo forestale della Comunità Montana Valtellina di Sondrio da parte della Comunità Montana;
- ai sensi dell'art. 7.6 della Dgr 675/2005 e s.m.i. la relazione forestale, in presenza di PIF, è sostituita da una relazione tecnico forestale semplificata riportante la compatibilità con il piano stesso dell'intervento proposto;
- trattandosi di opera pubblica la dichiarazione di conformità è sostituita dall'approvazione del progetto definitivo.

Ai sensi della Dgr 675/2005, art. 2.2.b., la documentazione da presentare per la domanda di trasformazione di area boscata è la seguente:

1) autocertificazione del richiedente (redatta secondo quanto previsto dal D.P.R. 445 del 28/12/2000, artt. 46 e 47), relativa a:

-titolo di possesso dei terreni per i quali si chiede la trasformazione (non obbligatorio in caso di lavori pubblici o di pubblica utilità);

-scopo per il quale viene richiesta la trasformazione.

2) assenso del proprietario, qualora non coincida col richiedente, ad eseguire il disboscamento (non obbligatorio in caso di lavori pubblici o di pubblica utilità);

3) corografia su Carta Tecnica Regionale in scala 1:10.000, riportante l'area per la quale si chiede la trasformazione, in formato shape file, distinguendo le aree per le quali si chiede la trasformazione definitiva da quelle oggetto di trasformazione temporanea;

- 4) planimetria catastale con indicazione precisa delle particelle e delle superfici interessate dall'intervento, prodotta – se tecnicamente possibile - in un'unica tavola, riportante il confine del bosco prima e dopo l'intervento;
 - 5) dichiarazione di conformità allo strumento urbanistico vigente o asseverazione di conformità urbanistica redatta dal progettista;
 - 6) descrizioni sintetica del bosco da trasformare, e di quello presente nel contesto, e valutazione di possibili alternative di minore impatto ambientale, redatte da un dottore forestale o altro professionista competente per legge;
 - 7) in caso di presenza di vincolo idrogeologico, progetto dell'opera, con sezioni "ante et post operam", e indicazione precisa dei volumi di sterri e riporti, definizione delle opere di contenimento delle terre;
 - 8) idonea documentazione fotografica.
 - 9) in caso di obbligo di interventi compensativi, il "progetto di compensazione proposta", ossia un progetto definitivo redatto da un tecnico abilitato (vedi successivo paragrafo 2.2.d) proponente gli interventi compensativi e costituito da:
 - relazione tecnica dettagliata degli interventi compensativi proposti;
 - corografia su Carta Tecnica Regionale in scala 1:10.000, riportante l'area oggetto degli interventi compensativi proposti;
 - computo metrico estimativo degli interventi compensativi proposti, in caso di trasformazione in aree con elevato coefficiente di boscosità;
 - computo metrico degli interventi compensativi proposti, in caso di trasformazione in aree con insufficiente coefficiente di boscosità;
 - piano di manutenzione dei rimboschimenti/imboschimenti.
 - 10) assenso del proprietario e del conduttore dei terreni oggetto di interventi compensativi all'esecuzione degli interventi compensativi e, in caso di inadempimento parziale o totale nell'esecuzione degli stessi, all'intervento sostitutivo dell'ente pubblico;
 - 11) nel caso in cui il richiedente intenda proporre la monetizzazione degli interventi compensativi, allegare una "Richiesta di monetizzazione", sottoscritta dal richiedente l'autorizzazione, con relativa indicazione della quota da corrispondere ed impegno a versare la stessa nei tempi e con le modalità che verranno comunicate dall'Ente, pena la mancata validità dell'Autorizzazione;
 - 12) estremi di eventuali altre autorizzazioni già rilasciate
- La presente relazione sviluppa i punti 3, 4, 6, 8 e 11 indicati nella citata D.g.r.

Si richiama inoltre la deliberazione assembleare n° 14 del 31 marzo 2014 con il quale veniva approvato il Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana Valli del Verbano nonché la rettifica d'ufficio del Piano di Indirizzo Forestale n. 468 del 07-06-2024.

La competenza forestale per la trasformazione del bosco ai sensi della L.r. 31/2008 art. 43 rimane in capo alla Comunità montana Valli del Verbano.

Per quanto riguarda le competenze per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 80 comma 7 bis della L.r. 12/2005 si evidenzia che l'area di intervento rientra quasi interamente nel vincolo paesaggistico di cui all'art. 142

comma 1 lett. c del d. lgs 42/2004 (150 m dai fiumi) ed in misura minoritaria in vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 comma 1 lett. g del d. lgs 42/2004 (aree boscate).



- Alvei fluviali tutelati
- Aree rispetto corsi d'acqua tutelati

Area di Intervento

Vincolo paesaggistico

- Bosco e Fluviale (150 m dalle sponde)
- Fluviale (150 m dalle sponde)
- No Vincolo

Figura 1: ripartizione dei vincoli paesaggistici rispetto all'area di intervento

3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area oggetto di intervento (in rosso in cartografia che segue) è collocata nel Comune di Luino, in via Turati, nella provincia di Varese, Lombardia.



Figura 2. Inquadramento area d'intervento – fonte: Google Earth

Nello specifico, essa insiste su una fascia pianeggiante compresa tra gli ultimi contrafforti basali del Monte Bedea e la valle incisa del Fiume Tresa. La quota è attorno ai 230 m s.l.m. e l'esposizione meridionale.



Figura 3: vista prospettica del settore territoriale in cui si colloca l'intervento

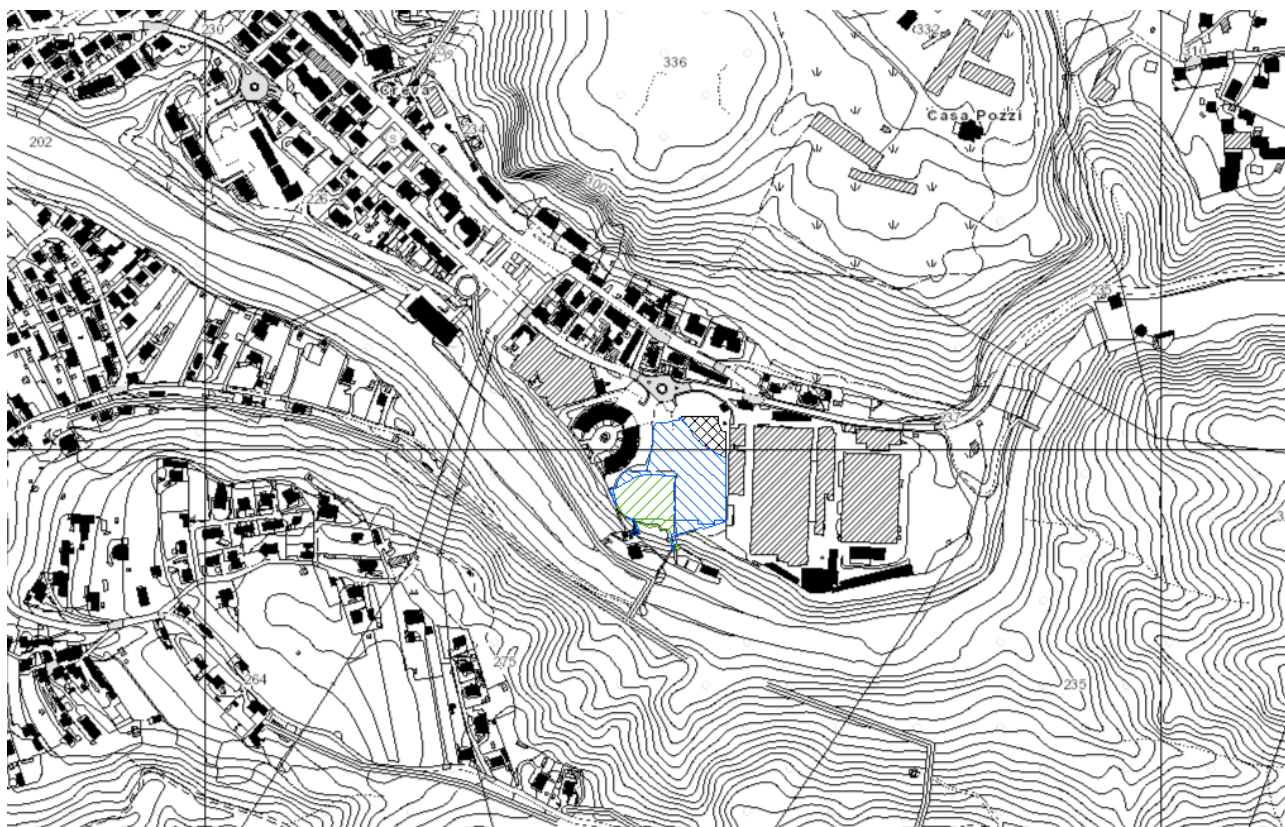


Figura 4: estratto CTR area di intervento

4. SINTESI DELL'INTERVENTO

L'intervento oggetto della richiesta sarà un nuovo punto vendita della catena di negozi Eurospin.

Il nuovo fabbricato sarà prevalentemente realizzato su un'area di proprietà della società Prealpi Generale Costruzioni s.r.l. e sull'adiacente area di proprietà Eurospin dove insiste l'attuale punto vendita che sarà oggetto di totale demolizione.

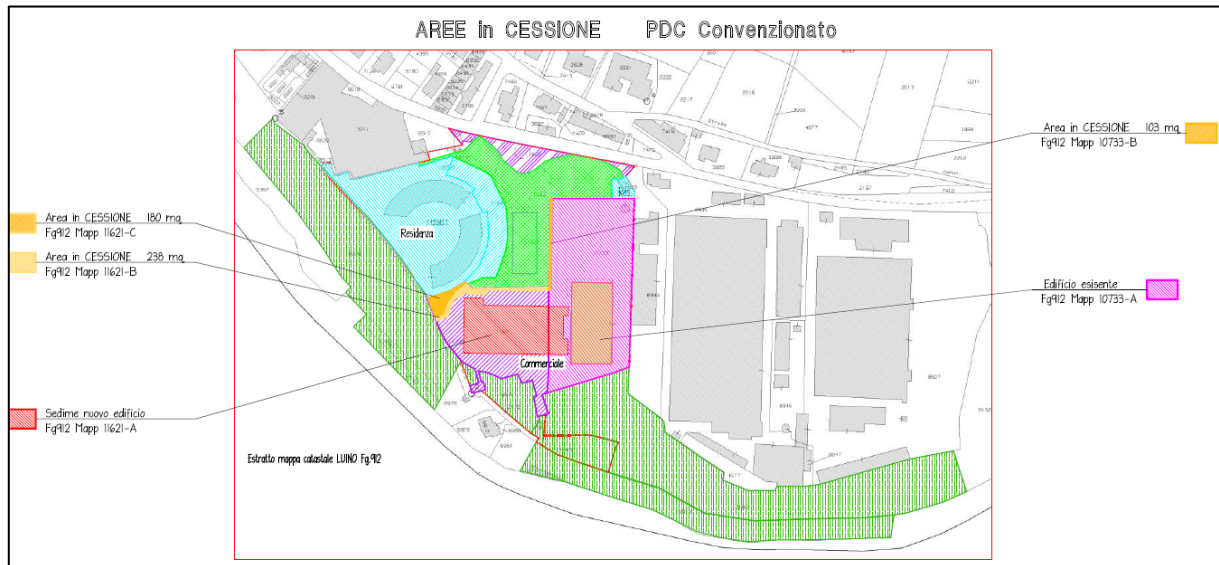


Figura 5: estratto assetto planimetrico di progetto

A sud dell'area di intervento rimarrà una ristretta fascia boscata che non sarà oggetto di trasformazione e che, come da convenzione con il comune di Luino, sarà invece riqualificata con contenimento delle specie alloctone ed inserimento di soggetti arborei di specie autoctone.

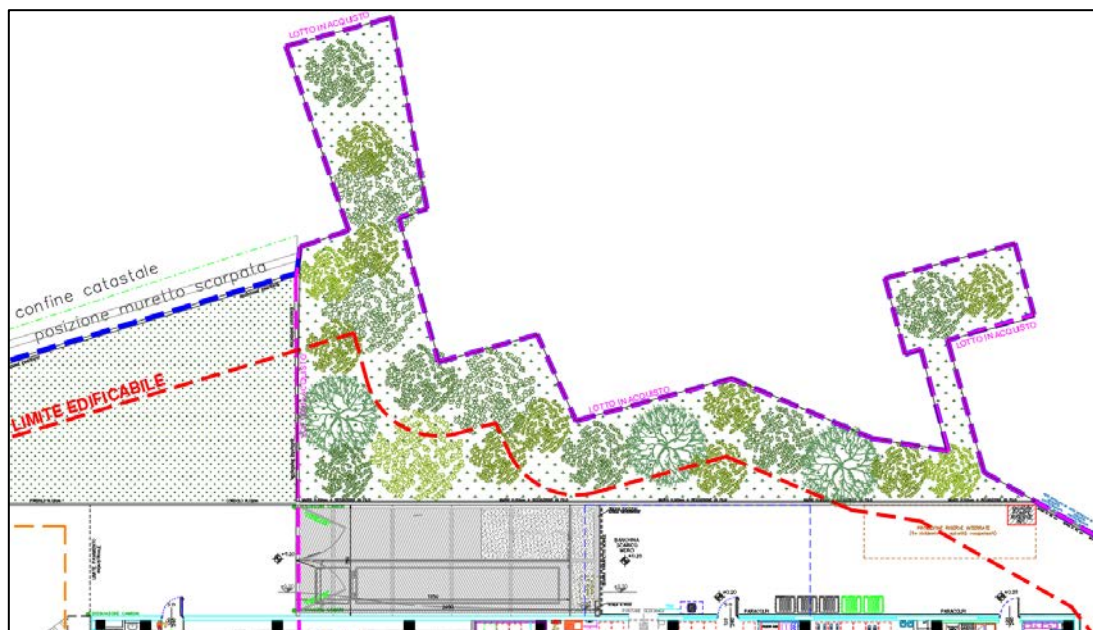


Figura 6: particolare area di futura riqualificazione di circa 560 m² (di cui 380 m² classificati a bosco come d planimetrie PIF)

Fonti consultate

Con riferimento all'indagine forestale i principali documenti di riferimento sono:

- Il Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana Valli del Verbano (Cfr. par. 2).
- I tipi forestali nella regione Lombardia / a cura di Roberto Del Favero (2002 Regione Lombardia, Agricoltura ; Ente Regionale Servizi all'Agricoltura ed alle Foreste).
- Verbale di Rettifica n. 468 del 07-06-2024.

Tipologie forestali regionali

Con riferimento alla documentazione precedentemente citata, come accertato dal personale della Comunità Montana le aree di intervento ricadono nella tipologia forestale dei Robinieti misti, appartenenti alla categoria forestale delle formazioni antropogene.

Nel successivo paragrafo si descrivono più nel dettaglio le caratteristiche dei boschi interferenti con le opere.

Inquadramento forestale

Nello specifico l'area boscata interessata dall'intervento è completamente delimitata da elementi antropici: a nord dal parcheggio esistente, a est ed ovest da recinzioni su aree private e a sud da un muro di contenimento su via Mulino.

La vegetazione è caratterizzata dalla presenza di una formazione forestale di origine antropogena abbastanza eterogena con partecipazione di Robinia, Platano, Pioppo, Ailanto; diffusa componente arbustiva con Rovo, Nocciolo e Sambuco. Presenza anche di specie ornamentali provenienti dai limitrofi giardini.



Figura 7: limite settentrionale del lotto boschivo



Figura 8: limite occidentale del lotto



Figura 9: limite meridionale del lotto



Figura 10: limite meridionale del lotto



Figura 11: dettaglio del limite meridionale del lotto con abbondante presenza di Ailanto



Figura 12: vista generale con evidenziata la vegetazione interferita

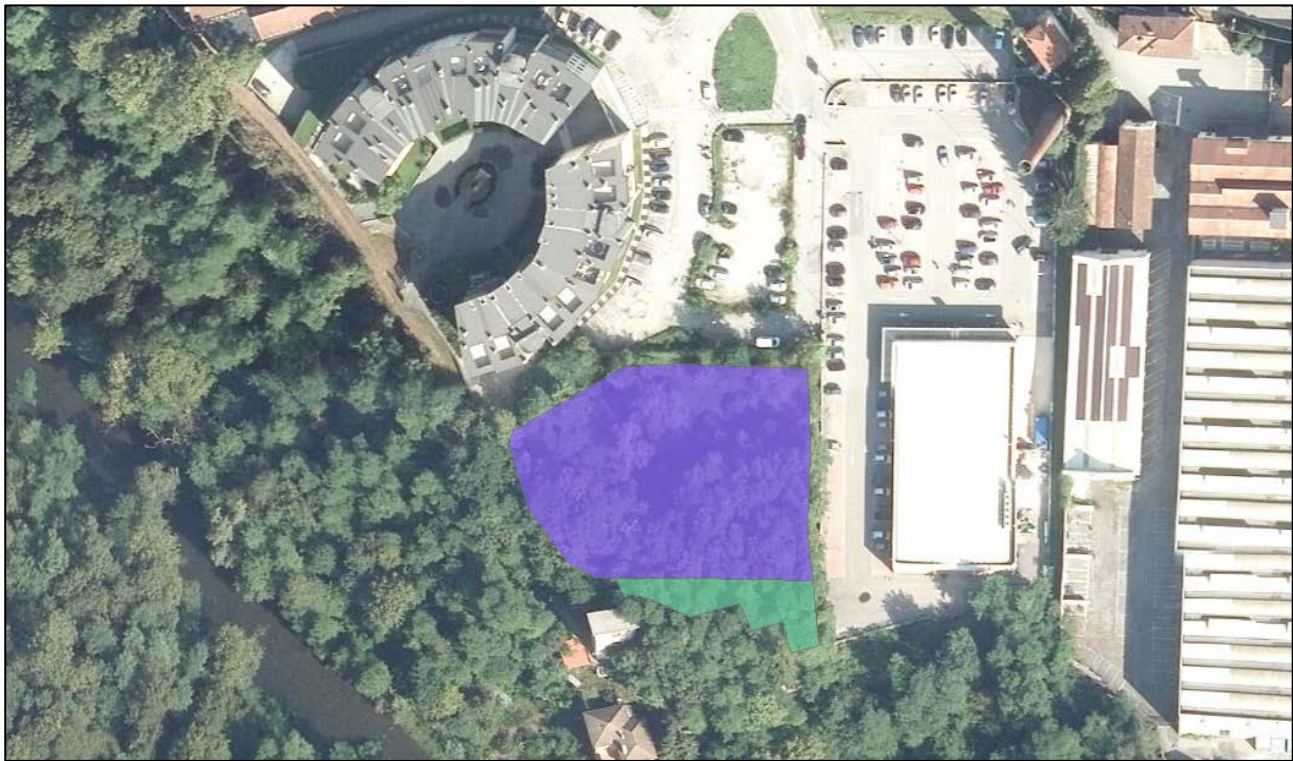


Figura 13: particolare interno dell'area boscata con diffusa presenza di Ailanto

Individuazione e quantificazione delle superfici boscate interferenti

Superfici di intervento

Le aree forestali complessivamente coinvolte dal progetto risultano essere di circa 2970 m² di cui 2590 m² saranno soggette a trasformazione per opere urbanistiche (manufatti, percorrenze e parcheggi) e la restante parte rimarrà invece boscata e sarà oggetto di interventi di riqualificazione come da accordi in convenzione con il comune di Luino.



Aree boscate interessate dall'intervento

- Interventi "urbanistici"
- Riqualificazione del verde

Figura 14: sovrapposizione intervento ed ortofoto

Particellare catastale

Il mappale interessato dalla trasformazione del bosco ricade è il mappale 11621 foglio 912 sez. A del comune di Luino.

Le superfici sono così definite:

Mappale 11621	Mappale
Superficie mappale	4065 m ²
Superficie mappale classificata a bosco	2970 m ²
Di cui bosco oggetto di trasformazione	2590 m ²

Le aree di intervento non ricadono interamente in vincolo idrogeologico.



Figura 15: limite vincolo idrogeologico come da Portale Cartografico Regionale

Compatibilità con il D.lgs. 34/2018

Ai sensi dell'art. 8 comma 2 del D.lgs. 34/2018 l'autorizzazione può essere concessa compatibilmente con le esigenze di difesa idrogeologica, di stabilità dei terreni, di regime delle acque, di difesa dalle valanghe e dalla caduta dei massi, di conservazione della biodiversità e di tutela della pubblica incolumità.

Si riportano in merito alcune considerazioni:

- Difesa idrogeologica e stabilità dei terreni: tali aspetti sono approfonditi negli specifici elaborati specialistici relativi alla relazione geologica e geotecnica del progetto oltre agli elaborati tecnici per la valutazione delle opere murarie. L'area di intervento risulta pianeggiante e non si rilevano particolari elementi dissestivi.
- Regimazione delle acque: l'area pur rientrando nella fascia di vincolo dei 150 m dai fiumi non subisce effetti diretti dai corsi d'acqua che risultano in tale settore molto incisi scorrendo oltre 40 m più in basso rispetto al piano di intervento.
- Difesa dalle valanghe e caduta massi: non si rileva tale fattispecie di problematica.
- Tutela della biodiversità: la vegetazione interessata dall'intervento è caratterizzata dalla dominanza di specie alloctone insediatesi su un'area edificabile che, lasciata incolta per un periodo prolungato ha subito una colonizzazione spontanea recente. Come evidenziato in precedenza l'area è intermante delimitata da elementi antropici.
- Tutela della pubblica incolumità: le aree risultano attualmente incolte e marginali rispetto ad un'area fortemente frequentata e non svolgono un particolare ruolo di tutela.

Compatibilità con la Dgr 675/2005

La Dgr 675/2005 e S.m.i. (Criteri per la trasformazione del bosco e per i relativi interventi compensativi) in gran parte richiama i limiti per la trasformabilità dei boschi di cui al precedente paragrafo.

Il testo contiene comunque alcuni elementi di maggior dettaglio.

- Conservazione della biodiversità (2.1.a D.gr. 675/2005):
 - o evitare la trasformazione delle Tipologie rare a livello regionale o importanti a livello comunitario.
 - o Evitare la trasformazione dei boschi da seme.
 - o Limitare la trasformazione di:
 - Boschi climax
 - Boschi ricadenti in corridoi primari della rete ecologica regionale o provinciale.
 - Boschi ricadenti in habitat della Rete Natura 2000

- Stabilità dei terreni, regime delle acque, difesa dalle valanghe e dalla caduta dei massi (2.1.b D.gr. 675/2005): vedi paragrafo precedente.
- Tutela del paesaggio (2.1.c D.gr. 675/2005): si rimanda alla relazione paesaggistica per maggiori approfondimenti.
- Azione frangivento e di igiene ambientale locale (2.1.c D.gr. 675/2005): nessun effetto.

In riferimento agli interventi di cui al presente progetto si ritiene che non sussistano elementi ostativi alla trasformabilità delle aree.

Caratteri specifici delle aree

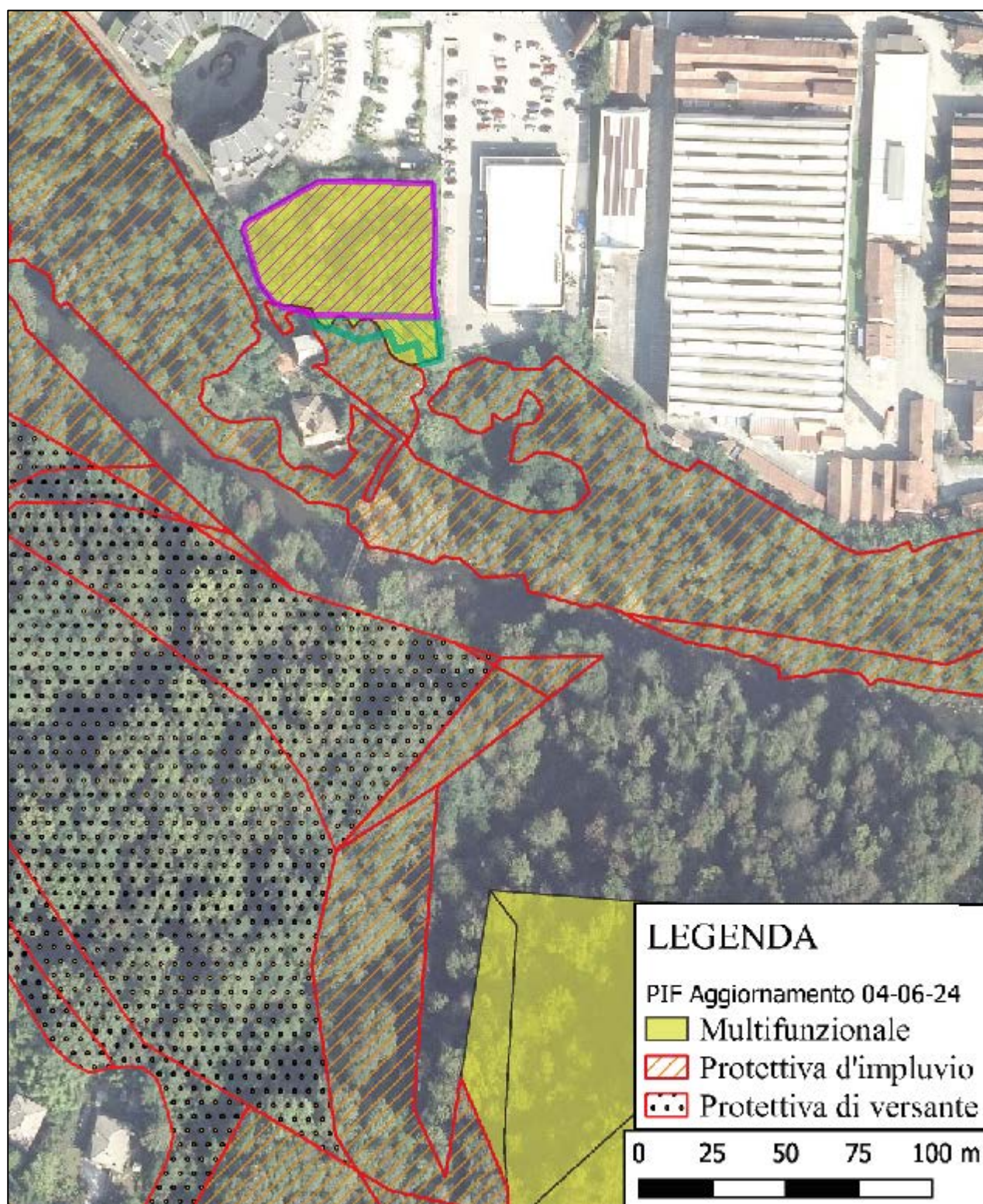


Figura 16: destinazione selvicolturale PIF

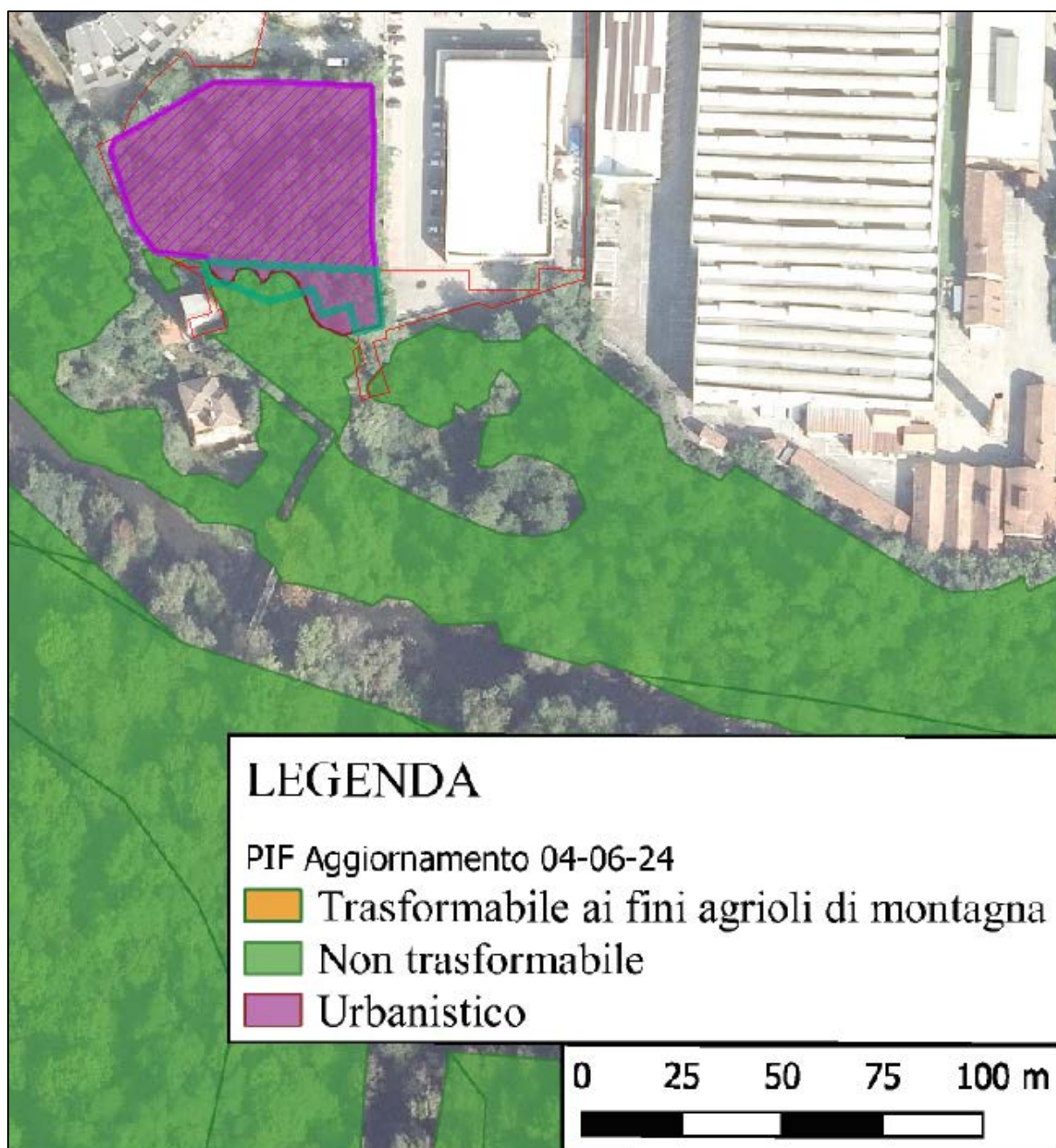


Figura 17: trasformabilità PIF

Ai fini dell'art. 88 comma 2 lettera j ed l del regolamento attuativo di piano di indirizzo forestale (Trasformazioni del bosco a carattere speciale) le opere pubbliche di sistemazione del dissesto idrogeologico sono ammissibili anche in aree non trasformabili.

8. MISURE DI COMPENSAZIONE FORESTALE

Il proponente opta per la monetizzazione della compensazione forestale.

L'importo, ai sensi dell'art. 5.3 della dgr 675/2005 e dell'artt. 82 e 83 del regolamento attuativo del PIF, viene così definito:

Costo compensazione (€/m²) = 1,2 X (VAM del Bosco in trasformazione (€/m²) + 3,0282 (€/m²) (D.d.g. 16542/2022))

$$CC \text{ (€/m}^2\text{)} = 1,2 \times (1,59^* + 3,0282) = 1,2 \times 4,6182 = \mathbf{5,54184 \text{ (€/m}^2\text{)}}$$

*VAM Bosco ceduo 2024 REGIONE Agraria n. 2 Commissione espropri Varese anno 2024. Trattandosi di popolamento di recente insediamento si è valutata la forma di gestione comunemente utilizzata per la tipologia forestale di appartenenza del bosco ovvero il Robinieto misto.

La superficie di trasformazione come definita in precedenza è di 2 590 m².

Il costo dell'onere compensativo è quindi di 14 353,37 €

9. CONCLUSIONI

Il presente documento costituisce la Relazione Forestale ai sensi della D.g.r 675/2005, in accompagnamento al progetto di realizzazione di "Fabbricato di nuova costruzione a destinazione commerciale - Eurospin" in via Turati in comune di Luino (VA).

A livello forestale l'intervento comporta la trasformazione di 2590 m² di bosco di neoformazione classificabile come Formazione antropogena - Robinieto misto. Tali categorie, nel territorio circostante, sono ordinariamente governate a ceduo.

Dall'analisi di dettaglio delle superfici forestali, anche in relazione alle pianificazioni territoriali vigenti, non sono emersi elementi ostativi alla trasformabilità delle aree e l'intervento risulta compatibile con le destinazioni di PGT e le previsioni di trasformabilità del PIF come rettificato con nota n. 468 del 07-06-2024.

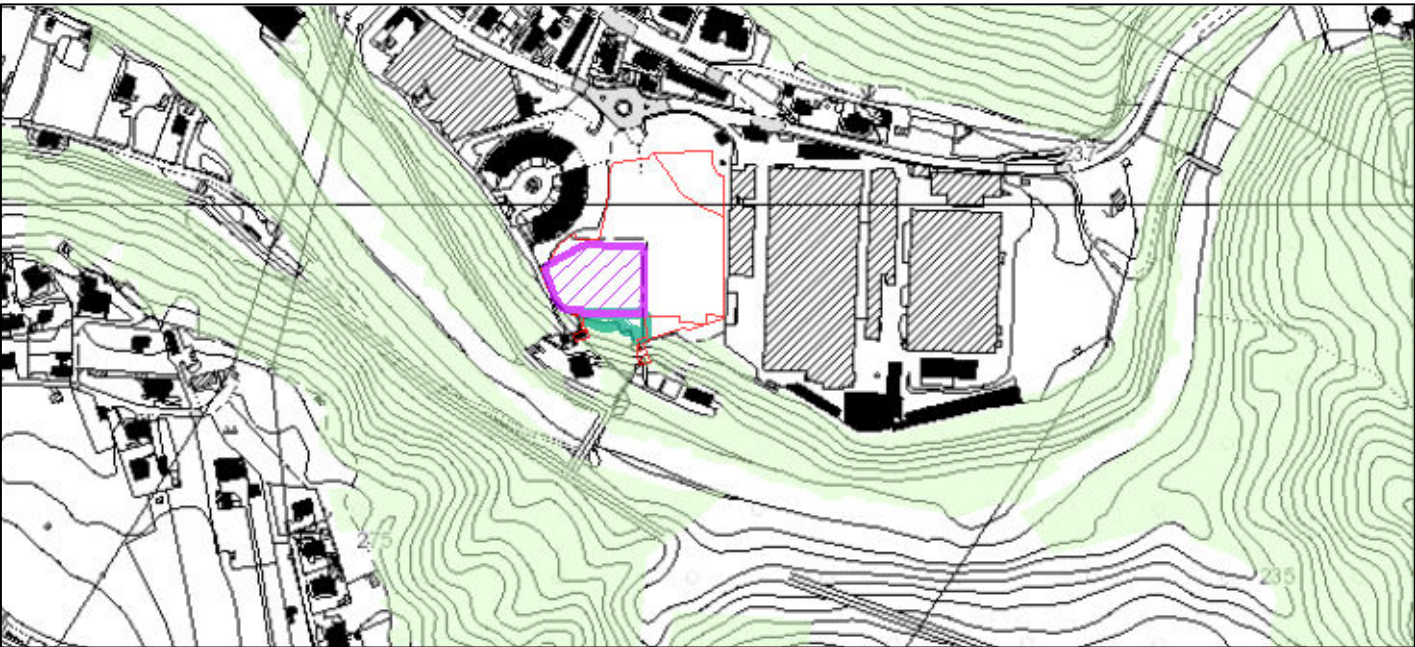
Complessivamente la superficie forestale trasformata è di circa 2590 m². Il proponente opta per la monetizzazione degli interventi compensativi che, calcolati come da precedente paragrafo 8, ammontano ad € 14 353,37.



Consulenza specialistica

ALLEGATO CARTOGRAFICO COROGRAFIA ED ESTRATO MAPPA

COROGRAFIA GENERALE Scala 1:5000



Legenda

Limiti intervento

Aree boscate interessate dall'intervento

Aree in trasformazione

Aree boscate oggetto di miglioria

Aree boscate

0 62,5 125 250
Meters

ESTRATTO MAPPA CATASTALE Scala 1:2000



Documento firmato da: PIZZOLATO STEFANIA In data: 28/05/2025
© Agenzia delle Entrate 2024

0 25 50 100
Meters

C_E734 - A878F93 - 1 - 2025-05-28 - 0016681