

# COMUNE DI CASTELLANZA

Provincia di Varese  
V.le Lombardia ang. Via XI Settembre

## Committente

Colombo Bolla Antonella  
Colombo Bolla Carla  
Colombo Bolla Mariella  
Colombo Bolla Roberta

c/o TBG Studio, Via XX Settembre 34, Legnano, MI, Tel. 0331 595613

## Oggetto Pratica

Piano Attuativo in Variante al PGT Vigente  
area sita in V.le Lombardia ang. Via XI Settembre  
insediamento di Media Struttura di Vendita

## Oggetto Tavola

Verifica VAS: Provvedimento di non assoggettabilità a VAS



Progetto e DL

Arch. LUCA DE RISI

Via Cantoni 1, 21013 Gallarate VA - tel. 0331 784069

Tavola numero

A.14

Scala

-

REV.	OGGETTO	DATA	REDAZIONE	CONTROLLO
03	INTEGRAZIONE GENERALE	04.12.2024		
02	INSERITO STOP DA VIA PER MARNATE	19.04.2024		
01	PRIMA EMISSIONE	13.02.2024		



# Città di Castellanza

## Provincia di Varese

### PROVVEDIMENTO DI VERIFICA

**DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DELL'AREA SITA IN VIALE LOMBARDBIA ANGOLO VIA XI SETTEMBRE, IN VARIANTE AL PGT VIGENTE**

### L'AUTORITA' COMPETENTE PER LA VAS D'INTESA CON L'AUTORITA' PROCEDENTE

#### VISTI:

- la Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27/06/2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;
- la L.R. 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il Governo del Territorio" con la quale la Regione Lombardia ha dato attuazione alla Direttiva sopracitata;
- il D.lgs. 152/2006, e s.m.i. con particolare riferimento all'art. 12, come modificato con Legge n. 108 del 29 luglio 2021 e Legge n. 233 del 29 dicembre 2021;
- la Deliberazione del Consiglio Regionale n. VIII/351 del 13 maggio 2007, recante "Indirizzi per la valutazione ambientale dei piani e programmi (articolo 4, comma 1, LR 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.)", con la quale la Regione Lombardia ha approvato i criteri e gli indirizzi generali per la redazione della Valutazione Ambientale Strategica – VAS, in attuazione della L.R. 12/2005;
- la DGR 10 novembre 2010, n. 9/761 "Determinazione della procedura di Valutazione ambientale di piani e programmi – VAS (art. 4 LR n. 12/2005; d.c.r. 371/2007) – Recepimento delle disposizioni di cui al D.lgs. 29 giugno 2010, n. 128 con modifica e integrazione delle DGR 27 dicembre 2008, n. 8/6420 e 30 dicembre 2009, n. 8/10971";
- il Decreto della Direzione Generale Territorio e Urbanistica n. 13071 del 14.12.2010 di approvazione della Circolare "L'applicazione della Valutazione ambientale di piani e programmi – VAS nel contesto comunale".

#### PRESO ATTO CHE:

- con Deliberazione di Giunta Comunale n.39 del 12.06.2024 si avviava il procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS del Piano Attuativo di iniziativa privata dell'area sita in Viale Lombardia angolo via XI Settembre in variante al PGT vigente e contestualmente si nominavano l'arch. Antonella Pisoni, Responsabile del Settore Governo del Territorio, quale Autorità Procedente, e l'arch. Silvano Ferraro, Responsabile del Settore Opere Pubbliche, quale Autorità Competente per il suddetto procedimento, in quanto persona competente in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale e di sviluppo sostenibile, disponendo che nello svolgimento della seguente procedura, lo stesso operi in piena autonomia;

- con Determinazione n. 471 del 10.07.2024 si è proceduto all'individuazione dei soggetti competenti in materia ambientale e degli enti territorialmente interessati, nonché dei settori del pubblico interessati all'iter decisionale, nell'ambito della procedura di Verifica di assoggettabilità alla VAS della proposta di Piano Attuativo per l'area di viale Lombardia angolo via XI Settembre, di seguito richiamati:

**A) Soggetti competenti in materia ambientale**

- ARPA - Varese
- ATS - Varese
- CONSORZIO PARCO ALTO MILANESE - Castellanza
- SEGRETARIATO REGIONALE DEL MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI PER LA LOMBARDIA
- SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTA' METROPOLITANA DI MILANO
- SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI COMO, LECCO, MONZA BRIANZA, PAVIA, SONDRIO E VARESE

**B) Enti territorialmente interessati:**

- REGIONE LOMBARDIA
- PROVINCIA DI VARESE
- CITTA' METROPOLITANA DI MILANO
- COMUNE DI BUSTO ARSIZIO
- COMUNE DI LEGNANO
- COMUNE DI RESCALDINA
- COMUNE DI MARNATE
- COMUNE DI OLGiate
- ATO Milano
- FERROVIE NORD MILANO

**C) Settori del Pubblico:**

- CASTELLANZA SERVIZI & PATRIMONIO srl – Castellanza
- SOLE GRUPPO ENEL Varese
- ENEL DISTRIBUZIONE- Varese
- TERNA – Rete Elettrica Nazionale - Milano
- CAP HOLDING – Milano
- AMIACQUE Milano
- SNAM RETE GAS SPA – Castellanza
- ENEL 2IRETE GAS
- ENEL X MOBILITY srl
- AMGA LEGNANO spa
- Aemme Linea Ambiente
- VODAFONE ITALIA spa
- WIND TRE spa
- TELECOM ITALIA spa
- EOLO
- OPEN FIBER spa (Metroweb)
- ILIAD ITALIA spa
- LINKEM spa
- FASTWEB
- COMANDO DEI CARABINIERI - Castellanza
- I.C. HUMANITAS MATER DOMINI
- UNIVERSITA' C. CATTANEO – LIUC

- TIGROS SPA
- IN'S MERCATO
- Ordine Professionali (geom/arch/ing/periti edili/agronomi e dottori forestali) Varese - Milano
- CNA Varese (confederazione Nazione dell'Artigianato e della piccola e media Impresa)
- Ass. INDUSTRIALI
- Ass. ARTIGIANI
- Ass. COMMERCianti
- Ass. CONSUMATORI
- Organizzazioni SINDACALI
- Ass. AMBIENTALI (Legambiente - Agenda 21)

- In data 10.07.2024 prot. 16485 è stato pubblicato all'albo pretorio, sul sito web del Comune e sul sito web SIVAS della Regione Lombardia, l'Avviso di deposito del Rapporto Preliminare di Assoggettabilità a VAS e Analisi dell'impatto viabilistico;
- Con nota prot. 16495 del 10.07.2024, rettificata con prot. 16708 del 12.07.2024, sono stati avvisati i Soggetti Competenti in materia Ambientale e gli Enti territorialmente interessati della messa a disposizione del Rapporto Preliminare di Assoggettabilità a VAS in data 10.07.2024;
- Con note prot. 16604 e 16624 del 10.07.2024 sono stati avvisati i settori del pubblico della messa a disposizione del Rapporto Preliminare di Assoggettabilità a VAS in data 10.07.2024;
- In data 09.08.2024 sono scaduti i termini per la presentazione dei pareri.

**CONSIDERATO** che entro il termine sopra indicato sono pervenuti i seguenti pareri, già allegati al verbale della Conferenza di Verifica di seguito citata:

- WINDTRE – prot. 16771 del 15.07.2024
- ARPA Lombardia Dipartimento di Como-Varese – prot. 17310 del 19.07.2024
- SNAM RETE GAS SPA – prot. 17423 del 22.07.2024
- ATS INSUBRIA Sede Territoriale di Varese – prot. 17507 del 22.07.2024
- ATO Ambito Territoriale Ottimale Città Metropolitana di Milano – prot. 17575 del 22.07.2024
- PROVINCIA DI VARESE- prot. 18354 del 31-07-2024
- MILL SRL – prot. 18802 del 05.08.2024
- CONFCOMMERCIO ASCOM BUSTO ARSIZIO E MEDIO OLONA – prot. 18807 del 06.08.2024
- CAP Holding spa – prot. 18947 del 07.08.2024
- I.C. MATER DOMINI SPA – prot. 19106 del 08.08.2024
- FERROVIENORD SPA – prot. 19199 del 09.08.2024
- MEDICINA DEMOCRATICA – prot. 19200 del 09.08.2024
- CIRCOLO LEGAMBIENTE BUSTOVERDE APS – prot. 19313 del 12.08.2024 (data di arrivo 09.08.2024)

**VISTO** il verbale della Conferenza di Verifica del 14.08.2024 prot. comunale n. 19553, completo dei pareri pervenuti, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;

**VISTO** il parere espresso da Windtre, sopra indicato, nel quale la società comunica di non avere proprie infrastrutture interrate contenenti cavi a fibra ottica con collegamenti attivi nella zona interessata dall'intervento oggetto del presente procedimento.

**VISTO** il parere espresso da **ARPA Lombardia – Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente, Dipartimento di Como-Varese**, nel quale si prende atto dei contenuti del Piano Attuativo e del Rapporto Preliminare di Assoggettabilità a VAS e si esprimono le seguenti osservazioni:

- Trattasi di area già urbanizzata le trasformazioni previste sono finalizzate alla rigenerazione ed alla riqualificazione di un compendio costituito da un immobile dismesso con relativo giardino privato, attraverso la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione commerciale;
- **Bilancio idrico, reti fognarie e depurazione:** In relazione al nuovo carico urbanistico, non stimato dal RP, determinato dai futuri dipendenti e fruitori della nuova attività commerciale (abitanti equivalenti), sarà cura dell'Autorità competente per la VAS d'intesa con l'Autorità procedente quantificarne puntualmente l'incremento e valutare la conseguente disponibilità delle risorse idriche e la sufficienza dei sottoservizi (smaltimento e depurazione reflui), acquisendo, preventivamente all'attuazione delle trasformazioni previste dalla variante al PGT, il parere favorevole degli Enti competenti. Richiamato il punto 3 dell'Allegato A del R.R. 29 marzo 2019 - n. 6, ed in particolare le competenze di ATO in sede di VAS, è opportuno che le previsioni di espansione urbanistica siano coerenti con l'esistente quadro infrastrutturale e che, in caso di nuove espansioni, venga assicurata la realizzazione delle infrastrutture necessarie per una corretta gestione del servizio idrico integrato. Si ricorda che l'allaccio alla rete acquedottistica e gli scarichi delle acque reflue domestiche ed assimilate alle domestiche dovranno avvenire nel rispetto del Regolamento del Servizio Idrico Integrato vigente, delle disposizioni di ARERA e delle indicazioni operative del Gestore del servizio, secondo quanto indicato dal R.R. n. 6/2019. Al fine di eliminare gli sprechi e ridurre i consumi, si richiama inoltre il R.R. 24 marzo 2006, n.2 "*Disciplina dell'uso delle acque superficiali e sotterranee, dell'utilizzo delle acque a uso domestico, del risparmio idrico e del riutilizzo dell'acqua*" che, all'art. 6, prevede, per i progetti di nuova edificazione e per gli interventi di recupero degli edifici esistenti, l'impiego di dispositivi per la riduzione del consumo di acqua negli impianti idrico-sanitari, reti di adduzione in forma duale, misuratori di volume omologati, sistemi di captazione filtro e accumulo delle acque meteoriche.
- **Invarianza idraulica:** In relazione alle nuove impermeabilizzazioni del suolo, sarà necessario adottare scelte progettuali adeguate al drenaggio e allo smaltimento delle acque meteoriche, per non aggravare idraulicamente la rete fognaria durante gli eventi piovosi, attentamente calibrate con le caratteristiche del sottosuolo e la protezione delle acque sotterranee dal rischio di percolazione di inquinanti. Come previsto all'art.5 del dal R.R. 7/2017 e s.m.i., lo smaltimento dei volumi invasati di acque pluviali deve avvenire secondo il seguente ordine decrescente di priorità:
  - a) riuso dei volumi stoccati (irrigazione delle aree a verde, utilizzo acque grigie per i servizi igienici, o, previo filtraggio, per alimentare eventuali circuiti di raffreddamento);
  - b) infiltrazione nel suolo o negli strati superficiali del sottosuolo, compatibilmente con le caratteristiche pedologiche del suolo e idrogeologiche del sottosuolo, con le normative ambientali e sanitarie e con le pertinenti indicazioni contenute nella componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio (PGT) comunale;
  - c) scarico in corpo idrico superficiale naturale o artificiale con i limiti di portata di cui all'articolo 8 del R.R. 7/2017;
  - d) scarico in fognatura, con i limiti di portata di cui all'articolo 8 del R.R. 7/2017.

Si rileva che l'ambito di PA è interessato dalla fascia di rispetto di un pozzo di captazione idropotabile, quindi, in tale area, dovrà essere vietato l'insediamento dei centri di pericolo e lo svolgimento delle attività elencate all'art. 94, comma 4 del D. Lgs. 152/06 e s.m.i., tra cui, in particolare, la realizzazione di pozzi disperdenti e la dispersione sul suolo delle acque meteoriche provenienti anche da piazzali e strade. La progettazione esecutiva di interventi (fognature e opere di urbanizzazione) dovrà essere sviluppata in ottemperanza ai contenuti della D.g.r. 10 aprile 2003, n. VII/12693. Inoltre, vista l'elevata vulnerabilità degli acquiferi, la progettazione delle aree di sosta autovetture, normalmente realizzate con pavimentazioni drenanti, permeabili o semipermeabili al fine di consentire l'infiltrazione delle acque, dovrà essere attentamente valutata. Ricordando che l'allegato C del R.R. 7/2017 e s.m.i. classifica il comune di Castellanza ad *Alta criticità idraulica*, dovrà essere predisposto apposito Progetto di invarianza idraulica e idrologica, che tenga conto della dimensione dell'ambito rapportato alle superfici permeabili, parzialmente permeabili e impermeabili previste, al fine di far diminuire il deflusso verso le reti di drenaggio urbano delle acque meteoriche. Sarà cura dell'Autorità competente per la VAS d'intesa con l'Autorità procedente verificare la correttezza del Progetto di invarianza idraulica e idrologica, in ottemperanza ai contenuti degli artt.10 ed 11 del R.R. 7/2017 e s.m.i. Si ricorda, in particolare, che tale Progetto, oltre alla Relazione tecnica, deve contenere:

- documentazione progettuale completa di planimetrie e profili in scala adeguata, sezioni, particolari costruttivi;
- piano di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'intero sistema di opere di invarianza idraulica e idrologica e di recapito nei ricettori, secondo le disposizioni dell'articolo 13;
- asseverazione del professionista in merito alla conformità del progetto ai contenuti del R.R. 7/2017 e s.m.i., redatta secondo il modello di cui all'allegato E.

Si demanda all'Autorità competente per la VAS la verifica del calcolo delle superfici scoperte drenanti, in quanto le indicazioni tecniche di cui all'art. 3.2.3 del nuovo Titolo III del Regolamento Locale di Igiene, rimanda agli strumenti urbanistici stabiliti per le singole località e zone, approvati ai sensi della vigente legislazione.

- **Aspetti geologici:** Il comparto ricade in classe di fattibilità geologica 3 "*Aree con problematiche di tipo idrogeologico - a vulnerabilità intrinseca di grado Elevato e molto Elevato*" e nello scenario di pericolosità sismica Z2a. Si rimanda alle Norme geologiche di Piano, in particolare alle prescrizioni geologico-tecniche e agli approfondimenti geognostici richiesti in funzione di una corretta gestione del territorio e di una preventiva gestione del rischio legato alle azioni di progetto. In attuazione del nuovo Titolo V delle N.d.A. del PAI nel settore urbanistico, la variante dovrà essere corredata da Dichiarazione Sostitutiva dell'atto di Notorietà (Art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445) secondo lo schema dell'Allegato 1 all'Allegato A della D.g.r. 26 aprile 2022 n. XI/6314 di congruità urbanistica della Variante in relazione alla componente geologica del PGT, del PGRA, della variante normativa al PAI e delle disposizioni regionali conseguenti, a firma di geologo abilitato.
- **Suolo e Terre e rocce da scavo:** In riferimento alle previsioni di recupero e rigenerazione dell'area in oggetto, qualora l'utilizzo pregresso della stessa abbia potuto comportare una potenziale insalubrità del suolo, a causa di abbandono di rifiuti, discariche, sversamenti di sostanze pericolose ecc., si ricorda che dovrà essere effettuata un'indagine ambientale preliminare dell'area per la verifica della salubrità dei suoli e dell'eventuale falda idrica, ai fini del giudizio di risanamento, di cui al punto 3.2.1. del Regolamento Locale di Igiene. L'accertamento dello stato dei suoli dovrà precedere qualsiasi intervento di trasformazione delle aree. Si demanda all'Amministrazione Competente la possibilità di richiedere una valutazione in contraddittorio del Piano di Indagine Preliminare con ARPA. La scelta dei parametri da indagare sarà in funzione dei centri di pericolo noti e in funzione delle lavorazioni pregresse. I risultati dell'indagine dovranno essere confrontati con le CSC della Tabella 1 e 2 Allegato 5 della Parte IV, Titolo V del D. Lgs. 152/06 e s.m.i., in funzione della destinazione urbanistica individuata dal Comune. Qualora, invece, si manifestassero evidenze tali da far presupporre una potenziale contaminazione del suolo e sottosuolo del sito, dovranno essere adottate le procedure di cui alla Parte IV, Titolo V del D. Lgs. 152/06 e s.m.i. In caso di opere di demolizione, eventuali materiali contenenti amianto rinvenuti dovranno essere opportunamente raccolti e smaltiti, nel rispetto della normativa vigente. Si chiede inoltre di verificare l'eventuale presenza di serbatoi interrati per il rifornimento del gasolio e si rimanda alle "*Linee guida sui serbatoi interrati*" di ARPA Lombardia, riguardo alle procedure di dismissione. Si rammenta che in tutti gli interventi in cui si determini la produzione di terre e rocce da scavo si dovrà procedere nel seguente modo:
  - esecuzione di caratterizzazione preliminare dei terreni ai sensi dell'allegato 4 del DPR 120/2017 ai fini della verifica della non contaminazione del materiale, nel caso di solo riutilizzo in sito del materiale escavato all'interno dello stesso cantiere di produzione in ottemperanza agli artt. 185 c.1 lettera c del D.lgs 152/06 e art. 24 del DPR 120/2017;
  - esecuzione di caratterizzazione preliminare dei terreni ai sensi dell'allegato 4 del DPR 120/2017 ai fini della non contaminazione del materiale e presentazione della dichiarazione ex art. 21 del DPR 120/2017 almeno 15 giorni prima dell'inizio delle attività di scavo, nel caso di movimentazione delle terre prodotte anche presso altro sito di destinazione. Tale dichiarazione dovrà essere resa ad ARPA e ai Comuni del sito di produzione e di destino delle terre. I trasporti, in tal caso, dovranno essere accompagnati dal modulo previsto dall'allegato 7 del DPR 120/2017 e a conclusione delle attività, ed entro il termine di validità della dichiarazione, dovrà essere presentata la dichiarazione di avvenuto utilizzo ex allegato 8 del DPR 120/2017 ad ARPA e ai Comuni competenti sia per sito di produzione che di destino.
- **Inquinamento atmosferico:** Il comune di Castellanza, ai sensi della D.g.r. n. IX/2605 del 30/11/2011, appartiene all'"*Agglomerato di Milano*", caratterizzato da una più elevata densità di emissioni di

PM10 primario, NOX e COV, da una situazione meteorologica avversa per la dispersione degli inquinanti (velocità del vento limitata, frequenti casi di inversione termica, lunghi periodi di stabilità atmosferica caratterizzata da alta pressione) e da elevata densità abitativa. La previsione di una destinazione d'uso commerciale determina impatti sulla componente atmosfera riconducibili essenzialmente a due aspetti: le emissioni dovute al traffico indotto dagli utenti delle attività commerciali e le emissioni prodotte dagli impianti tecnologici, legate alla tipologia di attività commerciali. La variante è stata corredata di uno specifico Studio di impatto sulla viabilità, finalizzato a valutare le possibili ricadute viabilistiche conseguenti all'attuazione delle previsioni edificatorie e funzionali, il quale ha rilevato che la realizzazione della nuova struttura commerciale e della nuova rotatoria sono compatibili con le condizioni di traffico previste, non comportando criticità sulla rete stradale e garantendo la funzionalità di tutta la rete viaria. Lo Studio è stato realizzato considerando una struttura di tipo FOOD con una superficie di vendita (SdV) pari a 1.150 mq, pertanto, nel caso il progetto dovesse prevedere una modifica di tali parametri, sarebbe opportuno rivalutare l'indotto veicolare e rivedere lo Studio alla luce della vigente norma regionale (paragrafo 5.5 dell'Allegato A1 alla D.g.r. 28 dicembre 2023 - n. XII/1699). Alla luce di tali valutazioni sarà cura dell'Autorità competente d'intesa con l'Autorità procedente indirizzare la progettazione esecutiva del progetto in modo che vengano ridotti il più possibile gli incrementi emissivi di PM10 e NO2, nel rispetto delle indicazioni del PTR e del PRIA. In sede di realizzazione e gestione del nuovo spazio commerciale, dovrà essere posta attenzione all'accessibilità veicolare. In un'ottica di miglioramento della qualità dell'aria è importante consentire il raggiungimento della nuova struttura commerciale attraverso forme di mobilità ecocompatibile e quindi, in tal senso, si valuta positivamente la realizzazione dei nuovi tratti ciclabili previsti, e se ne auspica un'ulteriore implementazione. Infatti ai sensi dell'art.3 commi 4 e 5 della L.r. 30 aprile 2009, n. 7 *"Interventi per favorire lo sviluppo della mobilità ciclistica"* i Comuni redigono piani strategici per la mobilità ciclistica tenuto conto del Piano Regionale della Mobilità Ciclistica (PRMC), approvato con delibera n. X /1657 del 11/04/2014 e del Piano provinciale, ove vigente, individuando la rete ciclabile e ciclopedonale quale elemento integrante della rete di livello regionale e provinciale, prevedendo la connessione dei grandi attrattori di traffico di livello locale, quali il sistema scolastico, i centri commerciali, le aree industriali, il sistema della mobilità pubblica e, in generale, gli elementi di interesse sociale, storico, culturale e turistico di fruizione pubblica. Al fine di incentivare la mobilità sostenibile e la riduzione delle emissioni generate dal traffico automobilistico, si ritiene opportuno che il progetto esecutivo:

- includa dei posti auto preferenziali dedicati a veicoli a bassa emissione e a carburante alternativo;
- preveda l'inserimento di colonnine di ricarica dei veicoli elettrici e stalli per il deposito biciclette;
- crei le premesse per la realizzazione di forme di intermodalità sostenibile, ad esempio potenziando le fermate di mezzi pubblici;
- preveda la piantumazione di vegetazione autoctona a compensazione delle emissioni di CO2.

Il nuovo insediamento commerciale comporterà un incremento della richiesta energetica, determinata principalmente dalle esigenze di raffrescamento e climatizzazione. Per conseguire la sostenibilità delle trasformazioni territoriali, anche attraverso la riduzione di fonti energetiche non rinnovabili e delle emissioni di gas climalteranti, nonché il risparmio energetico, si ricorda che per la progettazione/ristrutturazione degli edifici si dovrà tenere conto delle migliori tecnologie disponibili e delle indicazioni tecniche di settore, nonché del Programma Regionale Energia Ambiente e Clima, approvato con D.g.r. 15 dicembre 2022 - n. XI/7553. In particolare, si segnala che con DDUO n. 18546 del 18/12/2019 (BURL n.1 del 04/01/2020), sono state integrate e riapprovate le disposizioni regionali che disciplinano l'efficienza e la certificazione energetica degli edifici, in sostituzione del precedente DDUO n.2456 del 8/03/2017 (BURL n.12 del 20/03/2017). Per contenere possibili impatti (odori e/o polveri) durante le fasi di cantiere, derivanti dalla movimentazione dei mezzi meccanici e dalle operazioni di scavo, sarà cura dell'Autorità competente per la VAS d'intesa con l'Autorità procedente tenere conto di quanto indicato nel Titolo II del Regolamento Locale di Igiene (art.2.5.31).

- **Inquinamento acustico:** secondo l'attuale piano di zonizzazione acustica comunale, l'area è classificata in Classe III come Area Mista. Si ricorda la necessità di acquisire, in sede di progettazione edilizia degli interventi, la documentazione previsionale d'impatto acustico ai sensi dell'art. 8 commi 2, 4, 5 e 6 della L. 447/95 e dell'art. 5 della L.r. 13/01, nelle forme previste dal D. Lgs. 25 novembre 2016, n. 222 e fatto salvo quanto previsto dal DPR n. 227/11, al fine della valutazione delle emissioni

di rumore prodotte dalle attività future e dagli impianti di raffrescamento e climatizzazione nell'ambiente esterno. Richiamato l'art. 7 della L.r. 13/01, così come modificato e integrato dall'art. 22, comma 1, lett. a), della L.r. 21 maggio 2020, n. 11, si rammenta che i progetti relativi a nuove costruzioni/ ristrutturazioni di edifici devono essere corredati da valutazione e dichiarazione da parte di tecnico competente in acustica che attesti il rispetto dei requisiti acustici passivi stabiliti dal decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 5 dicembre 1997 e dai Regolamenti comunali. Si ricorda, inoltre, che in fase di realizzazione delle opere si potrebbe generare un impatto acustico verso l'ambiente esterno, dovuto soprattutto alle fasi di scavo e alla movimentazione dei mezzi di cantiere, anche ad una certa distanza dall'area di intervento. Per tali impatti, di durata limitata nel tempo, il Comune dovrà autorizzare, anche in deroga ai limiti normativi, ai sensi dell'art. 6, comma 1 lettera h) della L. 447/95 con le modalità di cui all'art. 8 della L.r. 13/01, l'attività temporanea.

- **Radon:** si segnala la necessità del rispetto delle *"Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor"*, approvate con Decreto della Regione Lombardia n.12678 del 21/12/2011, che costituiscono direttiva ai sensi dell'art.124 della L.r. n. 33/2009 e sono finalizzate alla prevenzione del rischio di esposizione al gas radon in ambienti indoor, con indicazioni tecniche sulle modalità costruttive per minimizzarne le concentrazioni in edifici nuovi e sulle modalità di risanamento degli edifici esistenti, in sinergia con gli interventi finalizzati al risparmio energetico.
- **Inquinamento luminoso:** Relativamente all'installazione di nuove fonti di illuminazione nelle aree esterne agli edifici e nelle aree parcheggio, si sottolinea la necessità di specificare, in fase di progetto esecutivo, la modalità di realizzazione dell'illuminazione, che dovrà necessariamente rispettare quanto previsto dalla Legge regionale 5 ottobre 2015 - n. 31 *"Misure di efficientamento dei sistemi di illuminazione esterna con finalità di risparmio energetico e di riduzione dell'inquinamento luminoso"*, in sostituzione dell'abrogata L.R. 17/00. La corretta installazione delle fonti luminose appare particolarmente importante in considerazione dell'appartenenza del comune alla fascia di rispetto dell'Osservatorio Città di Legnano, del New Millennium Observatory di Mozzate e dell'Osservatorio Astronomico di Tradate.
- **Aree verdi:** Nella progettazione di filari e alberature, dovrà essere privilegiata la finalità di mitigazione paesistico-ambientale e la funzionalità ecologica della vegetazione, prevedendo l'utilizzo di specie erbacee, arbustive ed arboree autoctone e consone con le condizioni fitoclimatiche locali, escludendo tassativamente le specie alloctone infestanti di cui all'elenco delle liste nere aggiornate con D.g.r. n. XI/2658 del 16 dicembre 2019 (che sostituiscono integralmente gli allegati D ed E della D.g.r. n.VIII/7736 del 24/07/2008). Inoltre, si suggerisce di prevedere nella progettazione, ove possibile, interventi che utilizzino le NBS (Nature Based Solutions), che consentono il sequestro di carbonio, di accrescere la biodiversità, ma anche un miglioramento delle condizioni di comfort bioclimatico, di salubrità e vivibilità degli spazi urbani. Oltre all'inserimento di alberi, pareti e tetti verdi, nell'ambiente urbano è utile associare l'asfalto a superfici e materiali con albedo più adatta al clima e al calore (per abbassare le temperature delle superfici urbane). L'effetto complessivo di tale tipologia di progettazione restituisce un più alto comfort, maggiori prestazioni ambientali, un importante contributo al contrasto dell'isola di calore e un migliore paesaggio urbano.
- In conclusione si raccomanda di porre in atto le misure previste dalla normativa per contenere l'aumento delle pressioni sulle matrici ambientali e di tener conto delle migliori tecnologie disponibili per l'abbattimento degli eventuali impatti generati, anche in fase di cantiere. Si demanda all'Autorità Competente d'intesa con l'Autorità Procedente la verifica degli adempimenti relativi all'invarianza idraulica ed idrologica di cui al R.R. 7/2017 e s.m.i., e si suggerisce di considerare, nella progettazione esecutiva, interventi che utilizzino le NBS (Nature Based Solutions).

**VISTO** il parere espresso da **SNAM Rete Gas spa** nel quale si prende atto che le opere in progetto non interferiscono metanodotti di propria competenza, e si rammenta quanto riportato nel *D.M. 17 Aprile 2008 del Ministero dello Sviluppo Economico recante "Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8"*, ovvero al punto 1.5 *"Gestione della sicurezza del sistema di trasporto"*, il quale prevede che gli *Enti locali* preposti alla gestione del territorio debbano tenere in debito conto la presenza e l'ubicazione delle condotte di trasporto di gas naturale nella predisposizione e/o nella variazione dei propri strumenti urbanistici e prescrivere il rispetto della citata normativa tecnica di sicurezza in occasione del rilascio di



autorizzazioni, concessioni e nulla osta.

**VISTO** il parere espresso da **ATS INSUBRIA Sede Territoriale di Varese**, nel quale, preso atto dei caratteri dell'intervento proposto, evidenzia che l'ambito di progetto non rientra in nessuna area a "rischio" idraulico e industriale, non intercetta nessun elemento del reticolo idrografico superficiale trovandosi a una certa distanza (circa 300 m) dal Fiume Olona, e non rientra in aree con vincoli idrologici o idrogeologici, inoltre dalla documentazione esaminata non risulta la presenza di vincoli ambientali competenti a questa Agenzia, pertanto si considera come dato di fatto che non sono presenti impianti di telefonia cellulare, elettrodotti e/o cimiteri; tuttavia ricade in una zona con grado di vulnerabilità intrinseca "elevata" riferita all'acquifero superficiale e in parte ricade nella fascia di rispetto di un pozzo. Pertanto **non si rileva una stringente necessità di effettuare la V.A.S. in quanto non si rilevano significativi impatti sulla Salute Pubblica a seguito dell'intervento proposto** tuttavia si ricorda che:

- Il nuovo progetto dovrà valutare la disponibilità delle risorse idriche e la sufficienza dei sottoservizi (smaltimento e depurazione reflui) in conseguenza di futuri dipendenti e fruitori della nuova attività commerciale (abitanti equivalenti);
- l'allaccio alla rete acquedottistica e gli scarichi delle acque reflue domestiche ed assimilate alle domestiche dovranno avvenire nel rispetto del Regolamento del Servizio Idrico Integrato vigente, delle disposizioni di ARERA e delle indicazioni operative del Gestore del servizio, secondo quanto indicato dal R.R. n. 6/2019.
- La realizzazione di nuove edificazioni e di nuove aree a parcheggio determina l'impermeabilizzazione del suolo, sarà pertanto necessario adottare scelte progettuali adeguate al drenaggio e allo smaltimento delle acque meteoriche, per non aggravare idraulicamente la rete fognaria durante gli eventi piovosi, attentamente calibrate con le caratteristiche del sottosuolo e la protezione delle acque sotterranee dal rischio di percolazione di inquinanti.
- L'ambito del Piano Attuativo è interessato dalla fascia di rispetto di un pozzo di captazione idropotabile, quindi, in tale area, dovrà essere vietato l'insediamento dei centri di pericolo e lo svolgimento delle attività elencate all'art. 94, comma 4 del D. Lgs. 152/06 e s.m.i., tra cui, in particolare, la realizzazione di pozzi disperdenti e la dispersione sul suolo delle acque meteoriche provenienti anche da piazzali e strade. La progettazione esecutiva di interventi (fognature e opere di urbanizzazione) dovrà essere sviluppata in ottemperanza ai contenuti della D.g.r. 10 aprile 2003, n. VII/12693. Inoltre, vista l'elevata vulnerabilità degli acquiferi, la progettazione delle aree di sosta autovetture, normalmente realizzate con pavimentazioni drenanti, permeabili o semipermeabili al fine di consentire l'infiltrazione delle acque, dovrà essere attentamente valutata.
- Il verde filtrante, dovrà rispettare l'art. 3.2.3. del Regolamento Comunale d'Igiene (R.C.I.);
- I maggiori inquinanti sono rappresentati dal particolato sottile (PM 10 e PM 2,5), che trova la fonte prevalente di produzione e diffusione nel traffico veicolare, al quale si aggiungono monossido di carbonio (CO), ossidi di azoto (NOX), ossidi di zolfo (SO2). Il contenimento delle emissioni atmosferiche ed acustiche e la limitazione dell'esposizione della popolazione correlata al traffico veicolare rappresentano obiettivi prioritari di salvaguardia sanitaria in fase di predisposizione ed approvazione degli strumenti di governo dello sviluppo territoriale. Il nuovo assetto commerciale determina impatti sulla componente atmosfera riconducibili essenzialmente a due aspetti: le emissioni dovute al traffico indotto dagli utenti delle attività commerciali e le emissioni prodotte dagli impianti tecnologici, legate alla tipologia di attività commerciali. La variante è stata corredata di uno specifico Studio di impatto sulla viabilità, che ha rilevato che la realizzazione della nuova struttura commerciale e della nuova rotatoria sono compatibili con le condizioni di traffico previste, non comportando criticità sulla rete stradale e garantendo la funzionalità di tutta la rete viaria tuttavia in un'ottica di miglioramento della qualità dell'aria è importante consentire il raggiungimento della nuova struttura commerciale attraverso forme di mobilità ecocompatibile e quindi, in tal senso, **si valuta positivamente la realizzazione dei nuovi tratti ciclabili previsti**, e se ne auspica

un'ulteriore implementazione. Al fine di incentivare la mobilità sostenibile e la riduzione delle emissioni generate dal traffico automobilistico, si ritiene opportuno che il progetto esecutivo:

- includa dei posti auto preferenziali dedicati a veicoli a bassa emissione e a carburante alternativo;
- preveda l'inserimento di colonnine di ricarica dei veicoli elettrici e stalli per il deposito biciclette;
- crei le premesse per la realizzazione di forme di intermodalità sostenibile, ad esempio potenziando le fermate di mezzi pubblici;
- preveda la piantumazione di vegetazione autoctona a compensazione delle emissioni di CO2.

Per quanto riguarda il Radon si dovrà fare riferimento alla Direttiva 2013/59/Euratom del Consiglio europeo, recentemente recepita dal D.Lgs. n. 101/2020, si ritiene utile segnalare le "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor", approvate con Decreto della Regione Lombardia n.12678 del 21/12/2011, che costituiscono direttiva ai sensi dell'art.124 della L.r. n. 33/2009 e sono finalizzate alla prevenzione del rischio di esposizione al gas radon in ambienti indoor, con indicazioni tecniche sulle modalità costruttive per minimizzarne le concentrazioni in edifici nuovi e sulle modalità di risanamento degli edifici esistenti, in sinergia con gli interventi finalizzati al risparmio energetico.

Per quanto riguarda le possibili interferenze ambientali riferite alla fase di costruzione appaiono riconducibili alle forme tipiche dei cantieri civili: la movimentazione dei mezzi di cantiere e le diverse fasi di lavorazione comportano infatti, tipicamente emissioni acustiche, possibili sollevamenti di polveri e l'interessamento della viabilità locale da parte di mezzi pesanti; rispetto alle componenti atmosfera e rumore, le moderne modalità di conduzione e gestione dei cantieri consentono significative mitigazioni degli impatti all'interno delle aree di cantiere, con accorgimenti specifici svolti a ridurre ed anche ad eliminare totalmente i possibili fattori di disturbo.

**VISTO** il parere espresso da **ATO – Ambito Territoriale Ottimale Città Metropolitana di Milano**, nel quale si prende atto della proposta di intervento, che l'insediamento ricade parzialmente all'interno di una zona di rispetto delle acque sotterranee destinate al consumo umano, che l'insediamento è collocato in parte all'interno dell'agglomerato di Olona Nord "AG01504601". La potenzialità del summenzionato impianto di depurazione "DP01504601" – Olona Nord (dati aggiornati al 2020) risulta attestarsi a 151.800 AE a fronte di un carico generato sull'intero agglomerato pari a 137.958 AE (costituito da n. 6 comuni), per una capacità depurativa residua complessiva – a servizio dei 6 comuni dell'agglomerato - pari a 13.842 AE; il Carico totale dell'agglomerato di Olona Nord al 2025 è stimato pari a 136.089 AE per una capacità depurativa residua complessiva pari a 15.711 AE. Non hanno ulteriori osservazioni da sollevare, ma forniscono le seguenti indicazioni di carattere generale da tenersi in considerazione nelle future fasi autorizzative/progettuali:

1. Dovrà essere valutata, da parte del Gestore del S.I.I. CAP Holding S.p.A., la compatibilità dei carichi inquinanti/idraulica che si potrebbero generare all'interno delle aree in questione con la capacità residua delle reti fognarie, dei collettori intercomunali riceventi e del relativo impianto di depurazione.
2. Dovranno essere altresì valutati dal Gestore del S.I.I. gli effetti sulle infrastrutture del S.I.I. comunali derivanti da eventuali modifiche/variazioni apportate sulle reti di acquedotto e di fognatura presenti nel sito in oggetto.
3. Un eventuale potenziamento dei pubblici servizi di acquedotto e fognatura che si rendesse necessario dovrà tenere conto di quanto previsto dal "*Regolamento del Servizio Idrico Integrato*" scaricabile sul ns. sito web alla sezione "*Convenzioni e Regolamenti*".
4. **Durante lo svolgimento dei lavori la gestione delle interferenze tra l'area in questione e le infrastrutture del Servizio Idrico Integrato (rete di pubblico acquedotto/fognatura) dovrà essere effettuata in coordinamento con il Gestore del S.I.I. Cap Holding S.p.A.**
5. La progettazione e la successiva realizzazione di nuove reti fognarie interne private e/o di futura cessione destinate alla raccolta di reflui urbani da recapitare nella pubblica rete di fognatura, dovrà tenere conto delle disposizioni tecniche dettate dal "*Regolamento del Servizio Idrico Integrato*" riferito all'ambito di competenza del Gestore CAP Holding S.p.A.

6. Gli eventuali scarichi di natura meteorica soggetti alle disposizioni del R.R. 04/2006 e/o di tipo industriale che verranno recapitati in pubblica fognatura dovranno essere preventivamente autorizzati, con esclusione delle acque reflue domestiche ed assimilate alle domestiche che sono sempre ammesse nel rispetto delle disposizioni del R.R. n. 6 del 29/03/2019 e nell'osservanza del suddetto *"Regolamento del Servizio Idrico Integrato"*. L'eventuale scarico in pubblica fognatura di acque reflue assimilate alle domestiche è soggetto a quanto previsto dall'art. 22 del R.R. 29/03/2019 n. 6, ed in tal senso dovrà essere presentata allo Scrivente Ufficio d'Ambito apposita comunicazione e/o istanza di assimilazione alle acque reflue domestiche, attraverso l'apposita modulistica reperibile sul sito istituzionale [www.atocittametropolitanadimilano.it](http://www.atocittametropolitanadimilano.it).
7. Ai sensi del Regolamento Regionale n. 6/2019 art. 5 gli scarichi di acque reflue domestiche dovranno essere recapitati nella rete fognaria pubblica a servizio di impianti di depurazione nel rispetto delle prescrizioni del *"Regolamento del Servizio Idrico Integrato"*.
8. La gestione delle acque meteoriche, non soggette alle disposizioni del R.R. 4/06, dovrà essere conforme ai principi di invarianza idraulica ed idrologica disciplinati dalla L.R. n. 4/2016, nonché dal Regolamento Regionale del 23 novembre 2017 - n. 7 *"Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12"* e s.m.i.
9. Dovranno essere adottate, all'interno della porzione dell'area di intervento interessata dalla presenza del vincolo vigente delle zone di rispetto delle acque sotterranee destinate al consumo umano erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, tutte le misure e gli accorgimenti realizzativi previsti all'interno delle aree di salvaguardia dei pozzi ad uso idropotabile ai sensi dell'art. 94 del D. Lgs. 152/06 e dell'art. 3 della D.G.R. n.7/12693/2003, fermo restando l'impossibilità di disperdere acque meteoriche all'interno della zona di rispetto del pozzo ad uso idropotabile.
10. Per quanto riguarda il pubblico servizio di fognatura la realizzazione in sede pubblica degli allacciamenti degli immobili alla fognatura verrà eseguita direttamente ed esclusivamente dal Gestore del S.I.I.; inoltre, in relazione a tale servizio, si precisa che risulta vietato lo scarico in fognatura di eventuali acque di falda ai sensi degli Artt. 59 e 60 del *"Regolamento del S.I.I."*; a tal proposito si fa presente che l'Art. 5, comma 8 del R.R. 06/2019 vieta *"lo scarico in rete fognaria nera o unitaria di scarichi di pompe di calore, di acque di falda emunte per operazioni di disinquinamento o drenaggio della falda, di acque di raffreddamento indiretto, con esclusione di quelle provenienti da torri evaporative, nonché di altre eventuali tipologie di reflui eventualmente previste dal regolamento d'ambito. In caso di impossibilità allo scarico in recapito diverso dalla fognatura, l'ufficio d'ambito può derogare al divieto di cui al presente comma, definendo le prescrizioni necessarie a garantire la corretta funzionalità del sistema"*.
11. Ai sensi del *"Regolamento del Servizio Idrico Integrato"* è vietata l'immissione in rete fognaria pubblica di scarichi che possano costituire pregiudizio per la funzionalità delle reti fognarie nonché dei processi di trattamento e depurazione delle acque e dei fanghi.
12. Ai sensi dell'art. 49 comma 1 del sopraindicato *"Regolamento del S.I.I."* gli allacciamenti alle reti fognarie pubbliche servite da impianti di depurazione devono essere eseguiti senza interposizione di sistemi di pretrattamento dei reflui domestici (vasche Imhoff, fosse biologiche) salvo quanto previsto dai commi 2, 4 e 5.
13. Le opere acquedottistiche destinate all'approvvigionamento idropotabile degli ambiti di che trattasi, dovranno essere realizzate dal Gestore del S.I.I. (in quanto opere specialistiche), tenuto conto che:
  - nelle zone già servite dalla rete di distribuzione, il Gestore è tenuto, ai sensi dell'art. 11 comma 1 del *"Regolamento del S.I.I."*, all'erogazione di acqua per uso domestico e per altri usi, fatto salvo le fattispecie indicate ai commi 3 e 4 del medesimo articolo (considerato altresì le norme tecniche di allacciamento alla rete di distribuzione regolate dall'art. 21);

- nelle aree non servite da rete di distribuzione, ove non è previsto alcun potenziamento/estensione del servizio, il Gestore realizza le opere necessarie alla fornitura dello stesso, che sono poste a carico del richiedente secondo quanto indicato nel Prezzario in vigore (rif. art. 11 comma 6 del "Regolamento del S.I.I.").

**VISTO il parere** espresso dalla **Provincia di Varese**, nel quale si prende atto che *"l'ambito d'interesse si colloca in un contesto prevalentemente residenziale nella porzione settentrionale del territorio comunale, sul limitare della Valle dell'Olonza, tra il polo chimico e l'autostrada dei Laghi, è recintato e attualmente occupato da un immobile dismesso con relativo giardino privato che, ai fini dell'intervento, verrà demolito; la Variante è ininfluente rispetto al tema del consumo di suolo."* Il parere, ampiamente articolato, tratta alcuni temi principali, che si possono così riassumere:

- Per quanto riguarda la verifica di assoggettabilità a VAS, in relazione alle caratteristiche della Variante (punto 1 dei criteri regionali per la determinazione dei possibili effetti significativi definiti all'allegato II della DCR VIII/351 del 13.03.07) si osserva che **le trasformazioni a carico del PA non sono tali da comportare influenza negativa rispetto ad altri piani e programmi o progetti di livello sovracomunale;**
- Per quanto concerne le **caratteristiche degli effetti e delle aree interessate** (punto 2 dei criteri regionali per la determinazione dei possibili effetti significativi definiti all'allegato II della DCR VIII/351 del 13.03.07) **non si rilevano elementi di attenzione;**
- L'area presenta al suo interno un edificio dismesso con la propria pertinenza e le trasformazioni previste, pur essendo irreversibili, sono funzionalmente coerenti con il contesto urbano in cui si inseriscono, che risulta caratterizzato principalmente dalla residenza;
- La LR n. 31/2014 detta disposizioni affinché gli strumenti di governo del territorio orientino le loro previsioni verso aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare al fine di minimizzare il consumo di suolo e non compromettere ambiente, paesaggio, nonché l'attività agricola e il Piano Attuativo in oggetto indubbiamente opera in tal senso, andando a interessare un'area degradata nel TUC;
- L'intervento **non comporta ricadute rispetto agli obiettivi di tutela e sviluppo della rete ecologica provinciale e regionale e, dal punto di vista prettamente paesaggistico**, si può osservare che **il PA può non considerarsi critico alla scala vasta vista la sua localizzazione in ambito urbano non connotato da particolari rilevanze;**
- Anche **in riferimento alle indicazioni del PTCP per l'ambito paesaggistico di pertinenza** (ambito n. 3 – Il Medio Olona) e agli altri argomenti trattati agli artt. 65-68 delle NdA del PTCP, **si ritiene che il PA in variante non debba essere sottoposto a VAS;**
- In riferimento agli **aspetti viabilistici**, esaminata la documentazione di variante, si comunica che **non si ritiene necessario attivare la procedura di VAS e che non si riscontrano elementi di incompatibilità con il PTCP.** La variante è finalizzata alla realizzazione di una MSV e il progetto comprende anche la realizzazione di opere viabilistiche, tra cui una rotatoria e alcuni percorsi ciclopedonali. Lo studio trasportistico basato su rilievi di traffico effettuati nel 2023, che contiene la simulazione relativa allo stato di progetto, dimostra che, lungo la viabilità adiacente, non si registrano variazioni significative del livello di servizio nel confronto con lo stato di fatto. Si segnala che per la stima del traffico generato/attratto dalla nuova MSV, nello studio si fa riferimento alla DGR del 20 dicembre 2013, n. X/1193, ma tale DGR è attualmente superata dalla DGR del 28 dicembre 2023 - n. XII/1699, che non ha tuttavia modificato sostanzialmente le modalità di calcolo;
- Per quanto riguarda gli interventi viabilistici in previsione, si ricorda che i nuovi tratti stradali, le riqualifiche dei tratti esistenti e gli interventi sulle intersezioni, dovranno essere progettati secondo quanto richiesto dalla normativa regionale vigente, approvata con DGR del 27 settembre 2006 - n. 8/3219 *"Elementi tecnici puntuali inerenti ai criteri per la determinazione delle caratteristiche funzionali e geometriche per la costruzione dei nuovi tronchi viari e per l'ammodernamento ed il potenziamento dei tronchi viari esistenti ex art. 4, r.r. 24 aprile 2006, n. 7"*;
- Per quanto attiene alla tutela e gestione delle risorse idriche, nonché del contenimento e del governo dei consumi idrici, di cui agli articoli 93, 94 e 95 delle NdA del PTCP, non sono pervenute osservazioni;

- In tema di recapito dei reflui si riportano le osservazioni di ATO (Protocollo Partenza n. 3496/2024 del 22.07.2024, che contiene la presa d'atto del parere del gestore del SII Alfa S.r.l., prot. ATO n. 3490 del 22.07.2024) che evidenziano che l'area in oggetto risulta esterna agli agglomerati della Provincia di Varese e, pertanto, la competenza risulta essere in capo all'Ufficio d'Ambito della Provincia di Milano;
- **Dal punto di vista geologico si ricorda che il PA dovrà essere corredato anche da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, c.d. "Allegato 1"4 (che costituisce il nuovo schema di asseverazione in sostituzione dell'ex "Allegato 6") e che tale Allegato dovrà essere adottato unitamente agli altri elaborati di PA e con essi approvato.**
- **In relazione al procedimento in corso, si segnala che detta Variante - introduce modifiche al Piano delle Regole non ricadenti nella fattispecie di cui all'art. 15, comma 5, L.R. 12/2005 e in relazione alle quali il quadro previsionale e strategico del Documento di Piano non subisce variazioni – 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.**

Visti gli esiti dell'istruttoria, **la Provincia di Varese ritiene che il PA in Variante non debba essere assoggettato a VAS.**

**VISTO il parere** espresso dalla soc. **MILL s.r.l.**, in qualità di soggetto proponente del Masterplan relativo al "*Progetto Mill – Manufacturing Innovation Learning Logistic*", approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 18 marzo 2024, nel quale "*si ritiene opportuno che l'Amministrazione, nella valutazione delle ricadute ambientali della nuova struttura di vendita, tenga in primaria considerazione il futuro Progetto MILL, coordinando – ove necessario – gli scenari urbanistici prefigurati dai due interventi. Ad avviso della Scrivente, da un esame dei documenti depositati, il progetto della nuova struttura di vendita è compatibile con il Progetto MILL, oggetto del Masterplan approvato. Anche rispetto all'analisi del traffico depositata, si ha modo di ritenere che le opere infrastrutturali previste dal piano attuativo della struttura commerciale siano coerenti con quelle del Progetto MILL, proposte nel Masterplan. In particolare, la nuova rotatoria da realizzarsi sull'intersezione tra viale Lombardia, via XI Settembre e via Piave, si colloca sullo stesso asse viario (via Piave) ove è in progetto la nuova rotatoria del Progetto MILL, potendo così le due opere contribuire in maniera sinergica allo smaltimento dei flussi attesi lungo l'asse in questione.*"

**VISTO il parere** espresso da **Confcommercio Busto Arsizio e Medio Olona**, nel quale vengono effettuati i seguenti rilievi:

- **Urbanistica commerciale:** eccessiva presenza di superfici commerciali rispetto al numero degli abitanti insediati;
- **Mancata corrispondenza del Piano Attuativo alle prescrizioni della LR 12/2005:** mancanza di un disegno unitario finale dell'ambito;
- **Necessaria sottoposizione del Piano Attuativo alla VAS trattandosi di Piano Attuativo in variante anche al Documento di Piano:** ai sensi dell'art. 8 della LR 12/2005 le attività della distribuzione commerciale dovrebbero essere disciplinate all'interno del Documento di Piano, in difetto di una variante integrativa al Documento di Piano si determinerebbe la violazione dei principi del PGT vigente, atteso che il Piano Attuativo stravolgerebbe l'assetto urbanistico dell'area in questione prevedendo un insediamento esclusivamente commerciale;
- **Perplexità in merito alla non integrazione della nuova Media Struttura di vendita del Piano Attuativo con il tessuto urbano e la rete viaria:** il Piano Attuativo si colloca in un complesso quadro urbano e territoriale, quanto previsto non sembra risolvere "ogni criticità" circa il rapporto con la rete viaria esistente;
- **Incompatibilità del Piano Attuativo con le valenze del sito interessato meritevoli di tutela da parte della Soprintendenza:** si ritiene che il sito sia meritevole di doverosa tutela per le rilevanti valenze di natura storico, ambientale, paesaggistica e mnemonica che la Soprintendenza potrà adeguatamente valutare e, intervenendo nel procedimento in oggetto, eventualmente tutelare;

- **Necessità di attenersi alle indicazioni disposte da Regione Lombardia con la DGR 22.07.2024, n. XII/2828:** la media struttura di vendita prevista nel Piano Attuativo è soggetta alle disposizioni di cui alla DGR. In sintesi l'esponente Associazione esprime parere negativo in merito al procedimento amministrativo in oggetto, evidenziando la necessità per l'Amministrazione di:
  1. Riscontrare l'inammissibilità e la non conformità urbanistica del Piano Attuativo in quanto in contrasto con quanto prevede l'art. 12 della LR 12/2005 e comunque in variante non soltanto al Piano delle Regole ma anche al Documento di Piano del PGT;
  2. Revocare in autotutela il procedimento in oggetto in quanto in contrasto con la DGR di Regione Lombardia n. 2828/2024;
  3. Ottemperare a tutte le indicazioni stabilite da Regione Lombardia riguardanti ogni Media Struttura di Vendita contenute nella succitata DGR n. 2828/2024, in particolare sospendendo il procedimento in oggetto e:
    - chiedendo al proponente di fornire lo studio viabilistico che determini il bacino gravitazionale di riferimento della Media struttura di vendita in questione;
    - deliberando preventivamente le modalità e i criteri di valutazione della media struttura di vendita che tengano conto degli impatti della stessa sul contesto, stabilendo le conseguenti misure di compensazione;
    - attivare un'adeguata forma di consultazione dei comuni vicini, interessati dalla isocrona di riferimento nel bacino gravitazionale della media struttura di vendita (Busto Arsizio, Marnate, Olgiate Olona) mediante una conferenza di servizi che coinvolgo, insieme ai predetti comuni, anche l'attuale Distretto del Commercio e l'Amministrazione Provinciale di Varese per le questioni territoriali, viabilistiche e ambientali di sua competenza;
  4. Attendere gli sviluppi della *"qui evocata interlocuzione istruttoria con la succitata Soprintendenza"*.

**VISTO il parere** espresso da **CAP Holding spa**, articolato nei seguenti punti:

1. **Rete pubblico acquedotto:** parere **POSITIVO** subordinato all'ottemperanza alle prescrizioni tecniche nelle successive fasi progettuali, alle quali si rimanda (ved. Parere allegato al presente atto);
2. **Interventi in fascia di rispetto pozzi:** parere **POSITIVO** subordinato all'ottemperanza alle prescrizioni tecniche nelle successive fasi progettuali, alle quali si rimanda (ved. Parere allegato al presente atto);
3. Rete Pubblica Fognatura: parere **POSITIVO** subordinato all'ottemperanza alle prescrizioni tecniche nelle successive fasi progettuali, alle quali si rimanda (ved. Parere allegato al presente atto);
4. Opere fognarie in pubblica cessione: rispetto delle prescrizioni da recepire nelle future fasi progettuali (ved. Parere allegato al presente atto).

**VISTA la nota** dell'Istituto Clinico **I.C. Mater Domini S.p.A.** di Castellanza, con la quale, dopo aver preso visione della documentazione pubblicata, comunicano di non avere suggerimenti e/o proposte da fornire.

**VISTO il parere** espresso da **Ferrovienord S.p.A.** nel quale comunicano che non sono emerse particolari osservazioni. Si segnala, tuttavia, l'importanza di ottenere l'autorizzazione necessaria ai sensi dell'art. 60 del DPR 753/80, evidenziando che la proprietà dell'area ha già provveduto a trasmettere l'istanza, attualmente in fase di istruttoria. Inoltre, si evidenzia che nel progetto di riorganizzazione viabilistica sono stati integrati i progetti del Gruppo FNM relativi alla mobilità ciclistica, con un'attenzione particolare alla Superstrada ciclabile Milano Cadorna – Aeroporto di Malpensa.

**VISTO il parere** espresso da **Medicina Democratica-Sezione di Castellanza e della Provincia di Varese**- in cui si ravvisa la necessità di un assoggettamento della proposta di variante alla procedura di VAS, alla luce

dei rilievi che vengono di seguito sintetizzati:

1. **Procedura di VAS e riferimenti normativi:** le recenti modifiche alla normativa nazionale rendono obsoleta la corrispondente normativa regionale. Si chiede di confermare la vigenza della normativa regionale a cui il Rapporto Ambientale Preliminare fa riferimento.
2. **Autorità procedente e autorità competente:** si ritiene opportuno verificare se l'attribuzione di autorità procedente e autorità competente, nel caso di specie, sia da considerarsi correttamente svolta oppure se non sia meglio adottare una autorità competente al di fuori dell'organico della amministrazione comunale.
3. **Ulteriore questione procedimentale:** non si è a conoscenza di quanto l'autorità competente abbia attuato in merito all'applicazione dell'art. 4 comma 3quater della LR 12/2005. Si ricorda comunque che il proponente è depositario di obblighi previsti dall'art. 90 c. 1 e c. 6 bis della LR 12/2005 risulta pertanto pacifico che il proponente deve essere individuato in modo chiaro dall'inizio della procedura di attuazione del piano proposto.
4. **Origine e fine della procedura:** Si ritiene che la destinazione d'uso a struttura medio commerciale debba essere preso in considerazione nell'ambito del rapporto ambientale preliminare anche in quanto una possibile non conformità tra proposta e il Piano delle regole motiverebbe un rinvio ad una VAS proprio per valutare tali aspetti.
5. **Consumo di suolo e invarianza idraulica:** si chiede di giustificare l'assenza di consumo di suolo connesso all'intervento, anche con riferimento ai contenuti del PTR della Regione Lombardia: *"è necessario che le previsioni di trasformazione siano prioritariamente orientate alla rigenerazione e, solo a fronte dell'impossibilità di intervento, optare per consumi di suolo necessari al soddisfacimento di fabbisogni, rendendo la diminuzione di consumo di suolo effettiva e di portata significativa. L'eventuale consumo di suolo deve comunque essere limitato a puntuali esigenze di cucitura e riqualificazione urbana o periurbana, salvaguardando la funzione connettiva delle aree libere con gli elementi ambientali di pregio (Parco della valle del Ticino, ZSC e ZPS, altre aree libere esterne)."*  
Viene rilevato inoltre l'assenza di una valutazione sulla invarianza idraulica e idrologica, ulteriore aspetto mancante che determina la necessità di una VAS sul piano attuativo.
6. **Studio trasportistico:** le osservazioni contenute nello studio trasportistico dimostrano la poca utilità di un ulteriore supermercato nell'area interessata e contestualmente la necessità di valutare una distribuzione del traffico anche in orari diversi rispetto a quanto effettuato (venerdì e sabato sera). E' necessaria una revisione di dettaglio del traffico nella zona, per un aggiornamento delle condizioni mutate dalla approvazione del PGT.
7. **Componente Aria:** Il tema qualità dell'aria è stato trattato con evidente approssimazione senza avvedersi di una incongruenza dell'applicativo Inemar, ulteriore conferma che il rapporto ambientale preliminare non riesce a dare risposte esaustive e quindi necessita perlomeno di un livello di approfondimento tramite una completa procedura di VAS. Non è chiaro a quali buone scelte progettuali si faccia riferimento di cui non vi è traccia alcuna nel rapporto non avendo presentato o messo a disposizione idonei dettagli del progetto. Non è chiaro infatti se si parli di intenzioni del proponente, di auspici del redattore del rapporto ambientale, di condizione per l'esclusione dalla VAS ovvero di soluzioni progettuali già depositate alla amministrazione comunale.
8. **Paesaggio:** il rapporto ambientale sottovaluta il possibile impatto negativo del fabbricato sul paesaggio.

**VISTO il parere** espresso da **Legambiente Busto Verde**, nel quale si ritiene che il *"documento ambientale preliminare"* *"non contiene i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente e sulla salute e conseguentemente esprime un giudizio inattendibile con conseguente necessario avvio di un procedimento di VAS per le seguenti motivazioni:"*

1. **Collocazione dell'opera:** lungo un asse viario (quello ferroviario) di particolare interesse, *"tracciato storico (di archeologia industriale), che collega persistenze perlopiù dismesse ma pregiate e pertanto idonee ad essere recuperate e inidonee ad essere anonimizzate in un tracciato dedicato al*

*commercio*". Viene segnalato un progetto pubblicato nel 2016 per lo sviluppo di tale asse come un "parco lineare". L'asse viario è individuato come "linea da riqualificare" nel PTCP Varese.

2. **Consumo di suolo:** l'intervento determina la perdita di aree verdi.
3. **Viene omessa la verifica sull'area come sito originariamente ricco di alberature:** fino a pochi anni fa l'area era occupata da alberatura di grandi dimensioni, che in seguito sono state abbattute.
4. **Inidoneità delle infrastrutture proposte:** le opere di urbanizzazione previste sono apparentemente di scarso interesse ambientale, limitandosi a manutenzioni / formazione e completamento di tratti marciapiede, oltre alle tradizionali superfici a standard (leggasi parcheggi, di uso privato e di uso pubblico).
5. **Sulla porzione di ciclopedonale prevista:** *Ma manca uno studio sulla effettiva utilità di quel minimo tratto previsto; La ciclopedonale mette in conflitto pedoni e ciclisti ed è una infrastruttura di mobilità sostenibile superata e da evitare; Non è inserita in una progettualità più ampia, dove i nuovi percorsi vengano previsti in un'ottica più allargata e dove la centralità del nuovo percorso possa diventare il sedime del vecchio tracciato ferroviario.*
6. **Inadeguata valutazione del traffico veicolare:** volume del traffico valutato in modo insufficiente, manca traffico lavorativo e scolastico, manca valutazione impatto del traffico dei mezzi di grandi dimensioni diretti all'area commerciale con il traffico veicolare delle aree in via di sviluppo per interventi prossimi a venire. *"Dell'incidenza di questo aumento di traffico veicolare non è stato valutato l'aggravio di effetti sulla qualità dell'aria della zona né le conseguenze dal punto di vista del rumore aggiuntivo."*
7. **Il documento non valuta i vicini progetti in via di sviluppo:** area ex Centrale Enel, MILL, area della vecchia stazione con previsione di molti posti auto.
8. **L'analisi paesaggistica è insufficiente:** *"Viene fatta una analisi molto ampia e generale e non locale non tenendosi conto dell'inserimento dell'opera, con caratteristiche tipiche di un supermercato dal minimo investimento in estetica, in un ambito (per es. quello del Mill o del vicino centro storico, dell'università LIUC o dei prestigiosi edifici ex Enel) esteticamente pregiato."*

**CONSIDERATO** che in merito ai contenuti del parere espresso **Confcommercio Busto Arsizio e Medio Olona** si formulano le seguenti controdeduzioni:

- Urbanistica commerciale: *eccessiva presenza di superfici commerciali rispetto al numero degli abitanti insediati* - **In merito si premette che il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS è finalizzato a verificare la necessità di effettuazione di un procedimento di VAS, valutando gli effetti significativi diretti e indiretti delle azioni previste dal Piano attuativo, limitatamente agli aspetti della variante, sulla popolazione, la salute umana, la biodiversità, il territorio, il suolo, l'acqua, l'aria, il clima, i beni materiali, il patrimonio culturale, il paesaggio nonché l'interazione tra i suddetti fattori. Pertanto l'osservazione non è pertinente. Inoltre si precisa che gli abitanti insediati non rappresentano l'effettiva presenza di persone sul territorio, a fronte della presenza di ben due istituti universitari e altrettanti istituti ospedalieri che contribuiscono ad elevare il numero della popolazione gravitante nel contesto urbano ad almeno 18.000 abitanti equivalenti.**
- **Mancata corrispondenza del Piano Attuativo alle prescrizioni della LR 12/2005:** *manca di un disegno unitario finale dell'ambito* - **L'affermazione non è attinente in quanto il Piano Attuativo proposto rappresenta esso stesso disegno unitario di riqualificazione dell'area, in quanto contiene l'intero sviluppo della stessa, non prevedendo ulteriori interventi sul medesimo ambito.**
- Necessaria sottoposizione del Piano Attuativo alla VAS trattandosi di Piano Attuativo in variante anche al Documento di Piano: *ai sensi dell'art. 8 della LR 12/2005 le attività della distribuzione commerciale dovrebbero essere disciplinate all'interno del Documento di Piano, in difetto di una variante integrativa al Documento di Piano si determinerebbe la violazione dei principi del PGT vigente, atteso che il Piano Attuativo stravolgerebbe l'assetto urbanistico dell'area in questione prevedendo un insediamento esclusivamente commerciale* - **L'affermazione che l'insediamento debba essere disciplinato all'interno del documento di Piano è discrezionale in quanto il documento di Piano ha valore esclusivamente strategico, mentre l'intervento in progetto è**



**assolutamente privo di valore strategico, trattandosi della riqualificazione di un'area marginale di estensione limitata.**

- Perplexità in merito alla non integrazione della nuova Media Struttura di vendita del Piano Attuativo con il tessuto urbano e la rete viaria: *il Piano Attuativo si colloca in un complesso quadro urbano e territoriale, quanto previsto non sembra risolvere "ogni criticità" circa il rapporto con la rete viaria esistente - Il Piano attuativo prevede la realizzazione di una nuova rotatoria, risolvendo delle criticità viabilistiche, oltre a sviluppare un tracciato per la viabilità leggera, pertanto si ritiene l'osservazione non accoglibile.*
- Incompatibilità del Piano Attuativo con le valenze del sito interessato meritevoli di tutela da parte della Soprintendenza: *si ritiene che il sito sia meritevole di doverosa tutela per le rilevanti valenze di natura storico, ambientale, paesaggistica e mnemonica che la Soprintendenza potrà adeguatamente valutare e, intervenendo nel procedimento in oggetto, eventualmente tutelare; L'area oggetto di intervento non ha le caratteristiche per essere considerata meritevole di tutela. Ne è prova il fatto che la Soprintendenza non abbia partecipato al presente procedimento, nonostante sia stata invitata ad esprimersi nel merito sia in quanto ente competente in materia Ambientale, sia per effetto delle sollecitazioni dell'esponente. Peraltro lo stesso PGT non ricomprende l'area in questione tra le aree con presenza di edifici con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente né tantomeno tra le aree di pregio, tutte meritevoli di tutela.*
- Necessità di attenersi alle indicazioni disposte da Regione Lombardia con la DGR 22.07.2024, n. XII/2828: *In sintesi l'esponente Associazione esprime parere negativo in merito al procedimento amministrativo in oggetto, evidenziando la necessità per l'Amministrazione di:*
  1. *Riscontrare l'inammissibilità e la non conformità urbanistica del Piano Attuativo in quanto in contrasto con quanto prevede l'art. 12 della LR 12/2005 e comunque in variante non soltanto al Piano delle Regole ma anche al Documento di Piano del PGT;*
  2. *Revocare in autotutela il procedimento in oggetto in quanto in contrasto con la DGR di Regione Lombardia n. 2828/2024;*
  3. *Ottemperare a tutte le indicazioni stabilite da Regione Lombardia riguardanti ogni Media Struttura di Vendita contenute nella succitata DGR n. 2828/2024, in particolare sospendendo il procedimento in oggetto e:*
    - *chiedendo al proponente di fornire lo studio viabilistico che determini il bacino gravitazionale di riferimento della Media struttura di vendita in questione;*
    - *deliberando preventivamente le modalità e i criteri di valutazione della media struttura di vendita che tengano conto degli impatti della stessa sul contesto, stabilendo le conseguenti misure di compensazione;*
    - *attivare un'adeguata forma di consultazione dei comuni vicini, interessati dalla isocrona di riferimento nel bacino gravitazionale della media struttura di vendita (Busto Arsizio, Marnate, Olgiate Olona) mediante una conferenza di servizi che coinvolga, insieme ai predetti comuni, anche l'attuale Distretto del Commercio e l'Amministrazione Provinciale di Varese per le questioni territoriali, viabilistiche e ambientali di sua competenza;*
  4. *Attendere gli sviluppi della "qui evocata interlocuzione istruttoria con la succitata Soprintendenza" - La disposizione regionale citata, approvata successivamente alla presentazione della Proposta del Piano Attuativo, contiene, ai sensi dell'art. 4, comma 4 della LR 2 febbraio 2010, n. 6 "Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere", indicazioni ai comuni per l'adozione di criteri finalizzati alla valutazione delle istanze per l'apertura e la modifica delle Medie Strutture di Vendita (MSV), in attuazione di quanto previsto alla Parte 3, paragrafo 3.1.3, lettere a) e c) del "Programma Pluriennale per lo sviluppo del Settore commerciale". Pertanto tali indicazioni dovranno essere prese in considerazione solo in seguito*

all'approvazione di detti criteri da parte dell'Amministrazione Comunale. La stessa Provincia di Varese, nel proprio parere, non ne fa alcun accenno.

Per le motivazioni sopra indicate le osservazioni si ritengono non accoglibili.

**CONSIDERATO** che in merito ai contenuti del parere espresso **Medicina Democratica-Sezione di Castellanza e della Provincia di Varese** si formulano le seguenti controdeduzioni:

1. Procedura di VAS e riferimenti normativi: *le recenti modifiche alla normativa nazionale rendono obsoleta la corrispondente normativa regionale. Si chiede di confermare la vigenza della normativa regionale a cui il Rapporto Ambientale Preliminare fa riferimento - Come precisato dalle informazioni contenute sul sito di Regione Lombardia a proposito di VAS, le novità introdotte dalla normativa nazionale in materia, per il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, riguardano esclusivamente:*
  - **il Rapporto preliminare del procedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS è denominato Rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS (art. 12, c. 1 del d.lgs. n. 152 del 2006)**
  - **il provvedimento di verifica non può definire eventuali prescrizioni (art. 12, c. 4 del d.lgs.n. 152 del 2006)**
  - **nel provvedimento di non assoggettabilità possono essere specificate raccomandazioni per evitare o prevenire effetti significativi e negativi sull'ambiente (art. 12, c. 3 bis del d.lgs. n. 152 del 2006).**

**Viene pertanto confermata la vigenza della normativa regionale in materia.**
2. Autorità procedente e autorità competente: *si ritiene opportuno verificare se l'attribuzione di autorità procedente e autorità competente, nel caso di specie, sia da considerarsi correttamente svolta oppure se non sia meglio adottare una autorità competente al di fuori dell'organico della amministrazione comunale - Ai sensi dell'Allegato A alla D.d.s. 14 dicembre 2010 – n. 13071 Approvazione della circolare "L'applicazione della valutazione ambientale di piani e programmi – VAS nel contesto comunale" l'Autorità procedente e l'Autorità competente per la VAS sono individuate all'interno dell'ente che procede nella formazione del piano in modo che siano ben distinte fra loro. Tale condizione è stata pertanto rispettata.*
3. Ulteriore questione procedimentale: *non si è a conoscenza di quanto l'autorità competente abbia attuato in merito all'applicazione dell'art. 4 comma 3quater della LR 12/2005. Si ricorda comunque che il proponente è depositario di obblighi previsti dall'art. 90 c. 1 e c. 6 bis della LR 12/2005 risulta pertanto pacifico che il proponente deve essere individuato in modo chiaro dall'inizio della procedura di attuazione del piano proposto - L'osservazione non è pertinente, in quanto fa riferimento alla disciplina dei Programmi Integrati di Intervento e il Piano Attuativo in oggetto non rientra in tale casistica.*
4. Origine e fine della procedura: *Si ritiene che la destinazione d'uso a struttura medio commerciale debba essere preso in considerazione nell'ambito del rapporto ambientale preliminare anche in quanto una possibile non conformità tra proposta e il Piano delle regole motiverebbe un rinvio ad una VAS proprio per valutare tali aspetti - La verifica di assoggettabilità a VAS ha valutato la variante al Piano delle Regole, introdotta mediante l'approvazione del Piano Attuativo, consistente nella localizzazione di una nuova media struttura di vendita.*
5. **Consumo di suolo e invarianza idraulica:** *si chiede di giustificare l'assenza di consumo di suolo connesso all'intervento, anche con riferimento ai contenuti del PTR della Regione Lombardia: "è necessario che le previsioni di trasformazione siano prioritariamente orientate alla rigenerazione e, solo a fronte dell'impossibilità di intervento, optare per consumi di suolo necessari al soddisfacimento di fabbisogni, rendendo la diminuzione di consumo di suolo effettiva e di portata significativa. L'eventuale consumo di suolo deve comunque essere*

*limitato a puntuali esigenze di cucitura e riqualificazione urbana o periurbana, salvaguardando la funzione connettiva delle aree libere con gli elementi ambientali di pregio (Parco della valle del Ticino, ZSC e ZPS, altre aree libere esterne)."*

*Viene rilevato inoltre l'assenza di una valutazione sulla invarianza idraulica e idrologica, ulteriore aspetto mancante che determina la necessità di una VAS sul piano attuativo - Come espresso dalla Provincia di Varese nel proprio parere "la Variante è ininfluente rispetto al tema del consumo di suolo", in quanto trattasi di area già occupata da un insediamento. A conferma di ciò si rimanda alla tavola DP03 del Documento di Piano del PGT vigente, nella quale l'area in oggetto è ricompresa tra le Superfici urbanizzate. Per quanto attiene la verifica sull'invarianza idraulica si precisa che la stessa si applica agli interventi edilizi pertanto deve essere effettuata in occasione del rilascio degli atti abilitativi alla costruzione, trattandosi di valutazioni riferite al progetto esecutivo, come previsto dalla normativa vigente in materia (Regolamento Regionale 23 novembre 2017, n. 7 e s.m.i.).*

6. Studio trasportistico: *le osservazioni contenute nello studio trasportistico dimostrano la poca utilità di un ulteriore supermercato nell'area interessata e contestualmente la necessità di valutare una distribuzione del traffico anche in orari diversi rispetto a quanto effettuato (venerdì e sabato sera). E' necessaria una revisione di dettaglio del traffico nella zona, per un aggiornamento delle condizioni mutate dalla approvazione del PGT - Le analisi rappresentate nel report sono molto cautelative dal punto di vista del traffico considerato sia nello scenario attuale che in quello di progetto: infatti, in entrambi i casi è stato analizzato il picco del traffico circolante, ovvero l'ora di punta del venerdì sera e del sabato sera e, in aggiunta -per il solo scenario progettuale- è stato sovrapposto al suddetto traffico circolante il traffico indotto nell'ora di punta dalla nuova struttura, così come calcolato a partire dai parametri regionali. Ulteriore riprova dell'approccio prudentiale dei tecnici risiede nel fatto che Regione Lombardia non indica l'ora specifica del giorno in cui si verificano tali ingressi, quindi, la sovrapposizione con l'ora di punta del traffico circolante risulta una scelta del modellista a favore di sicurezza [cfr. pagine 18-19 dello Studio del traffico].*

*Inoltre le verifiche hanno riguardato la rete di adduzione alla nuova struttura, verificando attraverso strumenti specifici, quali macrosimulazioni e analisi statiche delle intersezioni, che tra lo scenario attuale e quello di progetto i livelli di servizio degli archi rimangono pressoché invariati [cfr. pagina 24 dello Studio del traffico] e che le capacità residue delle intersezioni presentano lievi riduzioni dell'ordine dell'1% [cfr. pagina 39 dello Studio del traffico]. Nello Studio del traffico è altresì presente uno specifico capitolo che riguarda la mobilità dolce e il trasporto pubblico. Il riassetto urbanistico, dovuto all'inserimento di una nuova rotatoria comporta innumerevoli benefici alla circolazione stradale per tutte le tipologie di utenze. Infatti, oltre alla rotatoria che, rispetto all'attuale incrocio con STOP, garantisce maggiore sicurezza ai veicoli, vi sono nuovi tratti di marciapiede e piste ciclabili con specifici attraversamenti ciclopedonali rialzati che innalzano il livello di sicurezza anche di pedoni e ciclisti [cfr. pagine 11-12 dello Studio del traffico].*

7. Componente Aria: *Il tema qualità dell'aria è stato trattato con evidente approssimazione senza avvedersi di una incongruenza dell'applicativo Inemar, ulteriore conferma che il rapporto ambientale preliminare non riesce a dare risposte esaustive e quindi necessita perlomeno di un livello di approfondimento tramite una completa procedura di VAS. Non è chiaro a quali buone scelte progettuali si faccia riferimento di cui non vi è traccia alcuna nel rapporto non avendo presentato o messo a disposizione idonei dettagli del progetto. Non è chiaro infatti se si parli di intenzioni del proponente, di auspici del redattore del rapporto ambientale, di condizione per l'esclusione dalla VAS ovvero di soluzioni progettuali già depositate alla amministrazione comunale. Le analisi effettuate sulla componente aria sono state ricavate dai dati ufficiali regionali di Inemar Lombardia (Inventario delle emissioni dell'aria) pertanto si ritengono attendibili. Le valutazioni effettuate si riferiscono ai risultati contenuti nello studio del traffico.*

8. Paesaggio: *il rapporto ambientale sottovaluta il possibile impatto negativo del fabbricato sul paesaggio* - **L'intervento in oggetto, accompagnato dalla relazione paesaggistica redatta da professionista abilitato, sarà sottoposto all'espressione del giudizio di impatto paesaggistico in sede di rilascio del titolo abilitativo alla costruzione, mediante l'acquisizione del parere della Commissione per il Paesaggio, la quale viene chiamata all'espressione del relativo parere anche prima dell'adozione del Piano Attuativo.**

**Per le motivazioni sopra indicate le osservazioni si ritengono non accoglibili.**

**CONSIDERATO** che in merito ai contenuti del parere espresso da **Legambiente Busto Verde** si formulano le seguenti controdeduzioni:

1. Collocazione dell'opera: *lungo un asse viario (quello ferroviario) di particolare interesse, "tracciato storico (di archeologia industriale), che collega persistenze perlopiù dismesse ma pregiate e pertanto idonee ad essere recuperate e inidonee ad essere anonimizzate in un tracciato dedicato al commercio". Viene segnalato un progetto pubblicato nel 2016 per lo sviluppo di tale asse come un "parco lineare". L'asse viario è individuato come "linea da riqualificare" nel PTCP Varese. **La proposta di Piano Attuativo non interferisce con il progetto citato. Si evidenzia che il sedime ferroviario dismesso interessa il progetto FILI promosso da Regione Lombardia, FNM, FERROVIENORD e Trenord per l'attuazione di un progetto di rigenerazione urbana per il collegamento Milano-Malpensa.***
2. Consumo di suolo: *l'intervento determina la perdita di aree verdi* - **Come espresso dalla Provincia di Varese nel proprio parere "la Variante è ininfluente rispetto al tema del consumo di suolo", in quanto trattasi di area già occupata da un insediamento. A conferma di ciò si rimanda alla tavola DP03 del Documento di Piano del PGT vigente, nella quale l'area in oggetto è ricompresa tra le Superfici urbanizzate.**
3. Viene omessa la verifica sull'area come sito originariamente ricco di alberature: *fino a pochi anni fa l'area era occupata da alberatura di grandi dimensioni, che in seguito sono state abbattute* - **Nel tempo sono state richieste e rilasciate le autorizzazioni per il taglio delle piante presenti, giustificate da relazione agronomiche sullo stato delle alberature, con prescrizioni circa la compensazione del verde che verranno attuate nell'ambito dell'intervento in progetto.**
4. Inidoneità delle infrastrutture proposte: *le opere di urbanizzazione previste sono apparentemente di scarso interesse ambientale, limitandosi a manutenzioni/formazione e completamento di tratti marciapiede, oltre alle tradizionali superfici a standard (leggasi parcheggi, di uso privato e di uso pubblico)* - **L'osservazione non è attinente al procedimento in oggetto di verifica di assoggettabilità alla VAS del Piano attuativo.**
5. Sulla porzione di ciclopedonale prevista: *Ma manca uno studio sulla effettiva utilità di quel minimo tratto previsto; La ciclopedonale mette in conflitto pedoni e ciclisti ed è una infrastruttura di mobilità sostenibile superata e da evitare; Non è inserita in una progettualità più ampia, dove i nuovi percorsi vengano previsti in un'ottica più allargata e dove la centralità del nuovo percorso possa diventare il sedime del vecchio tracciato ferroviario* - **Premesso che l'osservazione non attiene al procedimento in oggetto, si sottolinea comunque che la pista ciclopedonale prevista si configura come elemento di interconnessione con il tessuto urbanizzato, facilitando la mobilità leggera protetta. Inoltre le infrastrutture previste (rotatoria e relativi attraversamenti) favoriscono il futuro riutilizzo del sedime ferroviario dismesso per il sopra citato progetto FILI.**
6. Inadeguata valutazione del traffico veicolare: *volume del traffico valutato in modo insufficiente, manca traffico lavorativo e scolastico, manca valutazione impatto del traffico dei mezzi di grandi dimensioni diretti all'area commerciale con il traffico veicolare delle aree in via di sviluppo per interventi prossimi a venire. "Dell'incidenza di questo aumento di traffico veicolare non è stato valutato l'aggravio di effetti sulla qualità dell'aria della zona né le conseguenze dal punto di vista del rumore aggiuntivo."* - **Si rimanda alle considerazioni espresse al punto 6 delle osservazioni di Medicina Democratica.**
7. Il documento non valuta i vicini progetti in via di sviluppo: *area ex Centrale Enel, MILL, area della vecchia stazione con previsione di molti posti auto. L'osservazione non è pertinente al procedimento in oggetto. Inoltre, degli interventi richiamati solo il MILL è in fase di valutazione.*

8. L'analisi paesaggistica è insufficiente: *"Viene fatta una analisi molto ampia e generale e non locale non tenendosi conto dell'inserimento dell'opera, con caratteristiche tipiche di un supermercato dal minimo investimento in estetica, in un ambito (per es. quello del Mill o del vicino centro storico, dell'università LIUC o dei prestigiosi edifici ex Enel) esteticamente pregiato."* - **Si richiama quanto specificato nella precedente controdeduzione all'osservazione 8 di Medicina Democratica.**

**Per le motivazioni sopra indicate le osservazioni si ritengono non accoglibili.**

**VALUTATO** di recepire le indicazioni e raccomandazioni fornite nei pareri espressi dai seguenti enti intervenuti al presente procedimento: ARPA Lombardia – Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente Dipartimento di Como-Varese, SNAM Rete Gas spa, ATS INSUBRIA Sede Territoriale di Varese, ATO – Ambito Territoriale Ottimale Città Metropolitana di Milano, Provincia di Varese, MILL s.r.l., CAP Holding spa, Ferrovienord S.p.A.;

Considerato il complesso delle informazioni che emergono dalla documentazione prodotta.

Ritenuto pertanto che il Piano Attuativo in oggetto per l'area sita in viale Lombardia angolo via XI Settembre in variante al PGT vigente, risulta compatibile con i caratteri ambientali analizzati e non ha le caratteristiche tali da rendere necessaria l'attivazione del processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) come confermato dai soggetti competenti in materia ambientale che hanno partecipato al presente procedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS inviando il proprio parere (ARPA e ATS), nonché dagli Enti territorialmente interessati che allo stesso modo hanno partecipato al medesimo procedimento inviando il proprio parere, come sopra puntualmente descritto (Provincia di Varese, ATO Milano, Ferrovie Nord Milano).

Condividendo tutte le motivazioni compiutamente descritte nel parere espresso dalla Provincia di Varese, nel quale si ritiene che il PA in variante non debba essere sottoposto a VAS, lo si allega integralmente al presente atto a formarne parte integrante.

Per tutto quanto sopra esposto, l'Autorità Competente per la Verifica di assoggettabilità alla VAS, d'intesa con l'Autorità Procedente

#### **DECRETA**

1. La non assoggettabilità, per le motivazioni sopra descritte, alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica – VAS del Piano Attuativo di iniziativa Privata dell'area sita in viale Lombardia angolo via XI Settembre in variante al PGT vigente;
2. di accogliere le raccomandazioni impartite nei pareri espressi dai soggetti competenti in materia ambientale e dagli enti territorialmente interessati nonché dai settori del pubblico intervenuti al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, già allegati al verbale della conferenza di verifica tenutasi in data 09/08/2024, che a sua volta è allegato al presente provvedimento;
3. di pubblicare il presente Atto sul sito SIVAS della Regione Lombardia, sul sito web e all'Albo Pretorio del Comune;
4. di provvedere alla trasmissione del presente decreto e dei relativi allegati ai soggetti competenti in materia ambientale ed agli Enti territorialmente interessati, come precedentemente individuati.

L'AUTORITA' COMPETENTE PER LA V.A.S.  
Arch. Silvano Ferraro

L'AUTORITA' PROCEDENTE PER LA V.A.S.  
Arch. Antonella Pisoni

---

Documento originale Firmato Digitalmente:

Firmato da: Pisoni Antonella

Data della Firma: 08/11/2024 18:20:29 UTC +1

Stato Certificato: Esito Positivo

Rilasciato da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3, ArubaPEC S.p.A.

Valido dal 18/07/2022 al 18/07/2025

Num Serie: 5DC18EC11E6431338B8C9AE2DAB25105

---

Firmato da: Ferraro Silvano

Data della Firma: 08/11/2024 18:18:44 UTC +1

Stato Certificato: Esito Positivo

Rilasciato da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3, ArubaPEC S.p.A.

Valido dal 16/01/2023 al 16/01/2026

Num Serie: 256D0DFBE02426F82BB0E25B754E1754

---



# CITTÀ DI CASTELLANZA

PROVINCIA DI VARESE

## VERBALE DELLA CONFERENZA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DELL'AREA SITA IN VIALE LOMBARDIA ANGOLO VIA XI SETTEMBRE, IN VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE

### PREMESSO CHE:

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 39 del 12.06.2024 è stato avviato il procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS del Piano Attuativo di iniziativa Privata dell'area sita in viale Lombardia angolo via XI settembre in variante al piano delle Regole del PGT vigente e contestualmente sono state nominate le relative Autorità Procedente e Competente;
- con determinazione del Responsabile del Settore Governo del Territorio n. 471 del 10.07.2024 sono stati individuati i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati, oltre ai singoli settori del pubblico interessati all'iter decisionale, da consultare nell'ambito di tale procedura, elencati nell'allegato A a formarne parte integrante;
- in seguito alla pubblicazione dell'Avviso di messa a disposizione e pubblicazione su web del Rapporto Preliminare di Assoggettabilità a VAS e dell'Analisi dell'Impatto Viabilistico, prot. 16485 del 10.07.2024, con nota prot. 16495 del 10.07.2024 i soggetti Competenti in materia ambientale e gli Enti territorialmente interessati sono stati avvisati della messa a disposizione del Rapporto Preliminare Ambientale e Analisi di impatto Viabilistico, invitati a inviare i propri pareri e osservazioni entro il 09/08/2024 e contestualmente sono stati invitati a partecipare alla conferenza di verifica prevista per lo stesso 09/08/2024 al fine di consentire all'Autorità Competente, in accordo con l'Autorità Procedente, di assumere il provvedimento di assoggettabilità o esclusione del Piano Attuativo dalla VAS;
- con la suddetta nota sono stati invitati alla presente conferenza di verifica i seguenti soggetti ed enti:

Regione Lombardia

Provincia di Varese

Città Metropolitana di Milano

Comune di Legnano

Comune di Busto Arsizio

Comune di Rescaldina

Comune di Olgiate Olona

Comune di Marnate

ATO Ufficio d'Ambito della Città Metropolitana di Milano

Ferrovienord spa

ARPA Varese

ATS Insubria

Consorzio Parco Alto Milanese

Segretariato Regionale del Ministero della cultura per la Lombardia

Soprintendenza Archeologica, Belle arti e Paesaggio per la città metropolitana di Milano

Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Como, Lecco, Monza e

Brianza, Pavia, Sondrio e Varese.

L'anno 2024, addì 09 del mese di agosto, alle ore 10,00 sono presenti alla Conferenza di Verifica:

- arch. Silvano Ferraro – Autorità Competente
- arch. Antonella Pisoni – Autorità Procedente

Si prende atto che alla presente conferenza di verifica non sono presenti tutti i soggetti e gli enti invitati con nota prot. 16495 del 10.07.2024.

L'autorità Competente in accordo con l'Autorità Procedente illustra le premesse al procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS del Piano Attuativo:

il Piano Attuativo per il quale è in corso il procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS risulta in variante al PGT vigente, in quanto prevede la demolizione del fabbricato esistente e la realizzazione di un fabbricato con destinazione commerciale per l'apertura di una nuova media struttura di vendita. Tale intervento è previsto, ai sensi dell'art. 40 della Normativa del Piano delle Regole del PGT vigente, all'interno di Ambiti di Progettazione Coordinata non residenziali. Pertanto la variante introdotta dalla proposta di Piano Attuativo consiste nell'individuazione di un Ambito di progettazione Coordinata APC non residenziale per l'area in oggetto.

Si prende atto che nell'ambito del procedimento oggetto della presente conferenza di Verifica, sono pervenuti i seguenti pareri:

- WINDTRE – prot. 16771 del 15.07.2024
- ARPA Lombardia Dipartimento di Como-Varese – prot. 17310 del 19.07.2024
- SNAM RETE GAS SPA – prot. 17423 del 22.07.2024
- ATS INSUBRIA Sede Territoriale di Varese – prot. 17507 del 22.07.2024
- ATO Ambito Territoriale Ottimale Città Metropolitana di Milano – prot. 17575 del 22.07.2024
- PROVINCIA DI VARESE- prot. 18354 del 31-07-2024
- MILL SRL – prot. 18802 del 05.08.2024
- CONFCOMMERCIO ASCOM BUSTO ARSIZIO E MEDIO OLONA – prot. 18807 del 06.08.2024
- CAP Holding spa – prot. 18947 del 07.08.2024
- I.C. MATER DOMINI SPA – prot. 19106 del 08.08.2024
- FERROVIENORD SPA – prot. 19199 del 09.08.2024
- MEDICINA DEMOCRATICA – prot. 19200 del 09.08.2024
- CIRCOLO LEGAMBIENTE BUSTOVERDE APS – prot. 19313 del 12.08.2024

L'autorità competente riferisce che, come sottolineato nel parere pervenuto da Confcommercio Busto Arsizio e Medio Olona sopra citato, la Giunta Regionale Lombardia ha recentemente approvato, successivamente all'avvio della presente procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, la delibera 22 luglio 2024, n. XII/2828 contenente le "Indicazione ai comuni per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio dell'attività delle medie strutture di vendita (MSV)".

Visti i pareri pervenuti, sopra richiamati, si segnala che hanno espresso parere non favorevole alla conclusione del presente procedimento con un provvedimento di esclusione del Piano Attuativo dalla VAS, con la conseguente richiesta di effettuazione del procedimento di

Valutazione Ambientale Strategica, la Confcommercio Ascom Busto Arsizio e Medio Olona,  
Medicina Democratica, Legambiente Busto Verde.

Alle ore 10,30 circa si conclude la conferenza.

Allegati:

I pareri pervenuti nell'ambito del procedimento, come indicati nel presente verbale.

---

Documento originale Firmato Digitalmente:

Firmato da: Pisoni Antonella

Data della Firma: 14/08/2024 19:46:06 UTC +2

Stato Certificato: Esito Positivo

Rilasciato da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3, ArubaPEC S.p.A.

Valido dal 18/07/2022 al 18/07/2025

Num Serie: 5DC18EC11E6431338B8C9AE2DAB25105

---

Firmato da: Ferraro Silvano

Data della Firma: 14/08/2024 19:55:51 UTC +2

Stato Certificato: Esito Positivo

Rilasciato da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3, ArubaPEC S.p.A.

Valido dal 16/01/2023 al 16/01/2026

Num Serie: 256D0DFBE02426F82BB0E25B754E1754

---



## Protocollo - Città di Castellanza

---

**Da:** interferenze-windtre-lombardia@pec.windtre.it  
**Inviato:** lunedì 15 luglio 2024 10:02  
**A:** comune@pec.comune.castellanza.va.it  
**Oggetto:** I: SOL Protocol - New Document - 2024/IN/700421 - Castellanza  
**Allegati:** p0010\_n01\_r00\_POSTA CERTIFICATA FwMSG00006156620240016624 VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DELL'AREA SIT.msg

In riferimento ed in risposta alla richiesta sotto riportata, la scrivente società comunica di non avere proprie infrastrutture interrato contenenti cavi a fibra ottica con collegamenti attivi nella zona indicata in planimetria.

Cordiali saluti



---

**Da:** Wind3 SOL <no\_reply\_SOL@windtre.it>  
**Inviato:** giovedì 11 luglio 2024 17:36  
**A:** Lista Interferenze Wind Lombardia <interferenzewindlombardia@mail.wind.it>; Lista accesdeploymentNWfiber <accessdeploymentNWfiber@mail.wind.it>; Basso Sara <sara.basso@windtre.it>; Fulginiti Anna Maria <annamaria.fulginiti@windtre.it>; Di bisceglia Anna <Anna.Dibisceglia@windtre.it>  
**Oggetto:** SOL Protocol - New Document - 2024/IN/700421 - Castellanza

Gentile Utente,  
in allegato può trovare copia del documento protocollato.

### Dettagli:

Protocol Number: 2024/IN/700421  
Receiving Date: 11/07/2024  
Sender Company:  
Sender: Comune di Castellanza  
Recipient Company: Wind Tre Milano  
Recipient:  
Subject: Castellanza, Viale Lombardia Ang. Via XI Settembre - Deposito Rapporto Preliminare di Assoggettabilità a VAS e Analisi dell'Impatto Viabilistico  
Argument:  
Area of Responsibility:  
Shipping Code: Protocollo nr 0016624 del 11/07/2024  
Notes:  
Site Code:  
Ticket N.:

SOL  
Document Protocol System

Questa email è stata generata automaticamente, ogni risposta a questo indirizzo verrà ignorata.  
Per problemi scrivere a [SOL\\_Support@windtre.it](mailto:SOL_Support@windtre.it)



Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente

Dipartimento di Como-Varese

U.O. Agenti Fisici e Valutazioni Ambientali

Class. 6.3

Pratica 2024.4.43.46

Spettabile  
Autorità Competente  
Autorità Procedente  
per la VAS

COMUNE DI CASTELLANZA  
VIALE RIMEMBRANZE, 4  
21053 CASTELLANZA (VA)  
Email: [comune@pec.comune.castellanza.va.it](mailto:comune@pec.comune.castellanza.va.it)

e, p.c.

ATS INSUBRIA - SEDE TERRITORIALE DI  
VARESE  
Email: [protocollo@pec.ats-insubria.it](mailto:protocollo@pec.ats-insubria.it)

**Oggetto : Comune di Castellanza (VA) - Verifica di assoggettabilità alla VAS del Piano attuativo di iniziativa privata dell'area sita in viale Lombardia, angolo via XI settembre, in variante al Piano delle Regole del PGT vigente. Deposito Rapporto Preliminare di Assoggettabilità a VAS e Analisi dell'Impatto Viabilistico – Convocazione conferenza di verifica per il giorno 09/08/2024, ore 10.00.**

In riferimento alle Vs. note prot. n.16495 del 10/07/2024 (prot. ARPA n.109484 del 11/07/2024) e prot. n.16708 del 12/07/2024 (prot. ARPA n.111235 del 15/07/2024), con cui si comunica la convocazione alla conferenza di verifica e la messa a disposizione della documentazione sul sito web comunale e sul sito SIVAS della Regione Lombardia, con la presente si riportano le osservazioni formulate da questa Agenzia, utili a conseguire i principi di sostenibilità di cui all'art. 1 comma 2 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e si precisa che le stesse non riguardano gli aspetti le cui competenze di programmazione e controllo sono attribuite ad altri Enti, ed in particolare non riguardano gli aspetti paesaggistici.

### **Premessa**

Il Comune di Castellanza è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con DCC n. 9 del 19/03/2010, pubblicata sul BURL n. 22 in data 03/06/2010.

Successivamente sono state approvate una serie di varianti parziali e, in ultimo, una variante al Documento di Piano (DCC n. 21 del 31/07/2020 – BURL n. 3 del 20/01/2021).

Scopo della variante in oggetto è quello di dare attuazione alla proposta di Pianificazione Attuativa, consistente nella realizzazione di un nuovo edificio a destinazione commerciale, dal dimensionamento complessivo di 6.355,13 mq di SF e 1.730 mq di SLP, con modifica della viabilità esistente mediante realizzazione di rotatoria a raso da posizionare sulla sede dell'ex tracciato delle rete ferroviaria nell'incrocio tra Viale Lombardia, Via XI Settembre, Via Marnate e Via Piave. Il progetto interessa un'area posta nella porzione settentrionale del territorio comunale, in Via Lombardia angolo Via XI Settembre, sul limitar della valle dell'Olonza, compresa tra il polo chimico e l'autostrada dei Laghi.

L'ambito, occupato da un immobile ora dismesso con relativo giardino privato, si presenta completamente incolto e senza specie arboree; esso appartiene al tessuto urbano consolidato ed è disciplinato dalla Scheda d'Ambito n.1 del Documento di Piano. Il soggetto attuatore cede gratuitamente al Comune di Castellanza le aree per l'urbanizzazione primaria (viabilità), aventi estensione pari a 65,54 mq. Il Piano Attuativo prevede la costituzione di dotazioni di standards a parcheggi a uso pubblico per complessivi 1700 mq, mentre la differenza, pari a 1.014,60 mq resterà a uso privato, e le seguenti opere di urbanizzazione primaria: la nuova rotatoria, la sistemazione via XI Settembre comprensiva di riasfaltatura, nuovi tratti di marciapiede e nuovi attraversamenti pedonali rialzati. Inoltre, si prevedono due nuovi tracciati ciclabili: il completamento della pista ciclabile con sbocco su viale Italia e il tratto facente parte della superstrada ciclabile che collegherà Milano Cadorna con l'aeroporto di Milano Malpensa.

La variante prevede la modifica dell'If da 0,40 mq/mq a 0,60 mq/mq e quindi una SLP max che passa da 2.542,05 mq a 3.813,08 mq.

In termini di connessioni ecologiche, l'area oggetto di variante è inserita in un ambito urbanizzato, che non è coinvolto direttamente in ambiti di interesse per la RER, la REP e la Rete ecologica comunale, non è classificata come bosco e neanche come sistema verde e non è inserita nella perimetrazione di nessuna area naturale; inoltre, nelle vicinanze non sono presenti né SIC né ZPS.

L'ambito di progetto non rientra in nessuna area a "rischio" idraulico, sismico e industriale, non intercetta nessun elemento del reticolo idrografico superficiale trovandosi a una certa distanza (circa 300 m) dal Fiume Olona, e non rientra in aree con vincoli idrologici o idrogeologici, però ricade in una zona con grado di vulnerabilità intrinseca "elevata" riferita all'acquifero superficiale e in parte nella fascia di rispetto di un pozzo.

L'area non è interessata dalla presenza di Stazioni Radio Base e non si trova in prossimità di linee elettriche di alta tensione. Essa ricade in Classe di fattibilità geologica 3 "Aree con problematiche di tipo idrogeologico - a vulnerabilità intrinseca di grado Elevato e molto Elevato". Il RP precisa che il progetto è compatibile con le caratteristiche geotecniche dei terreni e che verrà redatta opportuna relazione geologica di approfondimento, confrontandosi con FN Milano per eventuali interferenze con il tracciato del tunnel ferroviario interrato.

L'ambito è servito dalla rete acquedottistica e fognaria comunale, quest'ultima appartenente all'agglomerato "Olgiate Olona", connesso all'omonimo impianto di depurazione (Codice DP 01210801). Nel Comune di Castellanza il Servizio Idrico Integrato è gestito da CAP Holding.

Secondo quanto riportato a pag.57 del RP, non si avrà nuovo consumo di suolo poiché, anche se attualmente l'area è in parte ineditata, la sua vocazione funzionale è stata già definita dal PGT vigente come ambito urbano. Il suolo "consumato" non coincide con alcuna porzione di ambito agricolo o porzione di territorio a valenza paesistica, trattandosi di un lotto residuale.

Secondo quanto riportato a pag.45 del RP, con l'approvazione del vigente PGT è già stata valutata la coerenza del PA in oggetto, quindi per la natura della variante proposta (integrazione e parziale modifica degli indici urbanistici) e la non intercorsa sostanziale modificazione dei diversi Piani sovracomunali considerati, restano fondamentalmente valide le analisi svolte in sede di estensione e approvazione del PGT, che ha fatto propri e attuati tutti gli elementi strategici e prescrittivi dei piani sovraordinati.

È stato prodotto uno specifico Studio del traffico, considerando una Superficie di Vendita (SDV) pari a circa 1.150 mq di tipo FOOD, dal quale emerge "che le infrastrutture viarie esistenti e di progetto sono in grado di supportare il carico di domanda incrementale senza variazioni significative delle attuali performances della rete di studio".

Per la ricostruzione dello scenario attuale di traffico e della tipologia veicolare è stata condotta una campagna di rilievo di conteggi di traffico tramite telecamere nelle due intersezioni prossime all'area di intervento: in particolare i rilievi si sono svolti venerdì 01 Marzo 2024 dalle 17:00 alle ore 19:00 e sabato 02 Marzo 2024 dalle 16:00 alle ore 18:00, individuate come le fasce di massimo carico per le funzioni che si andranno a insediare nell'area di studio. Dall'analisi di tali rilevazioni si è desunta l'ora di punta della sera del venerdì dalle 17:00 alle 18:00 e l'ora di punta della sera del sabato dalle 16:45 alle 17:45.

Per la ricostruzione dello scenario progettuale è stato calcolato il numero di indotti generato/attratto dalla struttura di vendita secondo le linee guida regionali. Trattandosi di una struttura di tipo FOOD con una superficie di vendita (SdV) pari a 1.150 mq, si sono stimati, nell'ora di punta, 288 veicoli indotti il venerdì, di cui 173 in ingresso e 115 in uscita, e 345 veicoli il sabato, di cui 207 entranti e 138 uscenti.

Sulla base della ricostruzione dello scenario attuale e del calcolo delle origini/destinazioni degli indotti, è stato ricostruito lo scenario di progetto, nel quale è stata inserita anche la nuova rotatoria all'intersezione tra le vie Lombardia, XI Settembre, Marnate e Piave, che sostituisce l'attuale stop.

Tramite il software VISUM è stato analizzato il flusso circolante su ogni arco della rete di studio, verificando anche il rapporto con la capacità e i relativi Livelli di Servizio: tra lo SDF e lo SDP non si sono riscontrate variazioni significative.

A livello di microsimulazione tramite i software VISSIM e GIRABASE, invece, si è potuto analizzare in dettaglio il comportamento di guida degli utenti e i fenomeni di accodamento ai principali rami delle intersezioni nell'area di studio. Da tale analisi è emerso che le performances subiscono una variazione dovuta non solo all'incremento del traffico circolante per la presenza degli indotti, ma anche per l'inserimento della rotatoria progettuale che definisce un generale rallentamento di tutti i flussi ivi circolanti per garantire anche una migliore sicurezza della circolazione. Dal punto di vista degli accodamenti non vi sono particolari variazioni e tutti gli accodamenti non presentano criticità. Infine, anche nelle verifiche alle rotatorie non si registrano significative variazioni (al massimo una diminuzione dell'1% delle riserve minime di capacità) con lo SDF e le riserve di capacità di tutti i rami in tutti gli scenari sono sempre superiori al 59%.

### **Osservazioni**

La proposta di intervento riguarda un'area già urbanizzata e le trasformazioni previste sono finalizzate alla rigenerazione ed alla riqualificazione di un compendio costituito da un immobile dismesso con relativo giardino privato, attraverso la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione commerciale.

Per quanto riguarda aspetti ambientali di competenza, si annotano le seguenti osservazioni.

### **Bilancio idrico, reti fognarie e depurazione**

In relazione al nuovo carico urbanistico, non stimato dal RP, determinato dai futuri dipendenti e fruitori della nuova attività commerciale (abitanti equivalenti), sarà cura dell'Autorità competente per la VAS d'intesa con l'Autorità precedente quantificarne puntualmente l'incremento e valutare la conseguente disponibilità delle risorse idriche e la sufficienza dei sottoservizi (smaltimento e depurazione reflui), acquisendo, preventivamente all'attuazione delle trasformazioni previste dalla variante al PGT, il parere favorevole degli Enti competenti.

Richiamato il punto 3 dell'Allegato A del R.R. 29 marzo 2019 - n. 6, ed in particolare le competenze di ATO in sede di VAS, è opportuno che le previsioni di espansione urbanistica siano coerenti con l'esistente quadro infrastrutturale e che, in caso di nuove espansioni, venga assicurata la realizzazione delle infrastrutture necessarie per una corretta gestione del servizio idrico integrato.

Si ricorda che l'allaccio alla rete acquedottistica e gli scarichi delle acque reflue domestiche ed assimilate alle domestiche dovranno avvenire nel rispetto del Regolamento del Servizio Idrico Integrato vigente, delle disposizioni di ARERA e delle indicazioni operative del Gestore del servizio, secondo quanto indicato dal R.R. n. 6/2019.

Al fine di eliminare gli sprechi e ridurre i consumi, si richiama inoltre il R.R. 24 marzo 2006, n.2 "*Disciplina dell'uso delle acque superficiali e sotterranee, dell'utilizzo delle acque a uso domestico, del risparmio idrico e del riutilizzo dell'acqua*" che, all'art. 6, prevede, per i progetti di nuova edificazione e per gli interventi di recupero degli edifici esistenti, l'impiego di dispositivi per la riduzione del consumo di acqua negli impianti idrico-sanitari, reti di adduzione in forma duale, misuratori di volume omologati, sistemi di captazione filtro e accumulo delle acque meteoriche.

### **Invarianza idraulica**

Si osserva che la realizzazione di nuove edificazioni e di nuove aree a parcheggio, determina l'impermeabilizzazione del suolo, sarà pertanto necessario adottare scelte progettuali adeguate al drenaggio e allo smaltimento delle acque meteoriche, per non aggravare idraulicamente la rete fognaria durante gli eventi piovosi, attentamente calibrate con le caratteristiche del sottosuolo e la protezione delle acque sotterranee dal rischio di percolazione di inquinanti.

Come previsto all'art.5 del dal R.R. 7/2017 e s.m.i., lo smaltimento dei volumi invasati di acque pluviali deve avvenire secondo il seguente ordine decrescente di priorità:

- a) riuso dei volumi stoccati (irrigazione delle aree a verde, utilizzo acque grigie per i servizi igienici, o, previo filtraggio, per alimentare eventuali circuiti di raffreddamento);
- b) infiltrazione nel suolo o negli strati superficiali del sottosuolo, compatibilmente con le caratteristiche pedologiche del suolo e idrogeologiche del sottosuolo, con le normative ambientali e sanitarie e con le pertinenti indicazioni contenute nella componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio (PGT) comunale;
- c) scarico in corpo idrico superficiale naturale o artificiale con i limiti di portata di cui all'articolo 8 del R.R. 7/2017;
- d) scarico in fognatura, con i limiti di portata di cui all'articolo 8 del R.R. 7/2017.

Si rileva che l'ambito di PA è interessato dalla fascia di rispetto di un pozzo di captazione idropotabile, quindi, in tale area, dovrà essere vietato l'insediamento dei centri di pericolo e lo svolgimento delle attività elencate all'art. 94, comma 4 del D. Lgs. 152/06 e s.m.i., tra cui, in particolare, la realizzazione di pozzi disperdenti e la dispersione sul suolo delle acque meteoriche provenienti anche da piazzali e strade. La progettazione esecutiva di interventi (fognature e opere di urbanizzazione) dovrà essere sviluppata in ottemperanza ai contenuti della D.g.r. 10 aprile 2003, n. VII/12693.

Inoltre, vista l'elevata vulnerabilità degli acquiferi, la progettazione delle aree di sosta autovetture, normalmente realizzate con pavimentazioni drenanti, permeabili o semipermeabili al fine di consentire l'infiltrazione delle acque, dovrà essere attentamente valutata.

Ricordando che l'allegato C del R.R. 7/2017 e s.m.i. classifica il comune di Castellanza ad *Alta criticità idraulica*, dovrà essere predisposto apposito Progetto di invarianza idraulica e idrologica, che tenga conto della dimensione dell'ambito rapportato alle superfici permeabili, parzialmente permeabili e impermeabili previste, al fine di far diminuire il deflusso verso le reti di drenaggio urbano delle acque meteoriche.

Sarà cura dell'Autorità competente per la VAS d'intesa con l'Autorità precedente verificare la correttezza del Progetto di invarianza idraulica e idrologica, in ottemperanza ai contenuti degli artt.10 ed 11 del R.R. 7/2017 e s.m.i..

Si ricorda, in particolare, che tale Progetto, oltre alla Relazione tecnica, deve contenere:

- documentazione progettuale completa di planimetrie e profili in scala adeguata, sezioni, particolari costruttivi;
- piano di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'intero sistema di opere di invarianza idraulica e idrologica e di recapito nei ricettori, secondo le disposizioni dell'articolo 13;
- asseverazione del professionista in merito alla conformità del progetto ai contenuti del R.R. 7/2017 e s.m.i., redatta secondo il modello di cui all'allegato E.

Si demanda all'Autorità competente per la VAS la verifica del calcolo delle superfici scoperte drenanti, in quanto le indicazioni tecniche di cui all'art. 3.2.3 del nuovo Titolo III del Regolamento Locale di Igiene, rimanda agli strumenti urbanistici stabiliti per le singole località e zone, approvati ai sensi della vigente legislazione.

### **Aspetti geologici**

Il comparto ricade in classe di fattibilità geologica 3 "*Aree con problematiche di tipo idrogeologico - a vulnerabilità intrinseca di grado Elevato e molto Elevato*" e nello scenario di pericolosità sismica Z2a.

Si rimanda alle Norme geologiche di Piano, in particolare alle prescrizioni geologico-tecniche e agli approfondimenti geognostici richiesti in funzione di una corretta gestione del territorio e di una preventiva gestione del rischio legato alle azioni di progetto.

In attuazione del nuovo Titolo V delle N.d.A. del PAI nel settore urbanistico, la variante dovrà essere corredata da Dichiarazione Sostitutiva dell'atto di Notorietà (Art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445) secondo lo schema dell'Allegato 1 all'Allegato A della D.g.r. 26 aprile 2022 n. XI/6314 di congruità urbanistica della Variante in relazione alla componente geologica del PGT, del PGRA, della variante normativa al PAI e delle disposizioni regionali conseguenti, a firma di geologo abilitato.

### **Suolo e Terre e rocce da scavo**

In riferimento alle previsioni di recupero e rigenerazione dell'area in oggetto, qualora l'utilizzo pregresso della stessa abbia potuto comportare una potenziale insalubrità del suolo, a causa di abbandono di rifiuti, discariche, sversamenti di sostanze pericolose ecc., si ricorda che dovrà essere effettuata un'indagine ambientale preliminare dell'area per la verifica della salubrità dei suoli e dell'eventuale falda idrica, ai fini del giudizio di risanamento, di cui al punto 3.2.1. del Regolamento Locale di Igiene. L'accertamento dello stato dei suoli dovrà precedere qualsiasi intervento di trasformazione delle aree. Si demanda all'Amministrazione Competente la possibilità di richiedere una valutazione in contraddittorio del Piano di Indagine Preliminare con ARPA.

La scelta dei parametri da indagare sarà in funzione dei centri di pericolo noti e in funzione delle lavorazioni pregresse. I risultati dell'indagine dovranno essere confrontati con le CSC della Tabella 1 e 2 Allegato 5 della Parte IV, Titolo V del D. Lgs. 152/06 e s.m.i., in funzione della destinazione urbanistica individuata dal Comune.

Qualora, invece, si manifestassero evidenze tali da far presupporre una potenziale contaminazione del suolo e sottosuolo del sito, dovranno essere adottate le procedure di cui alla Parte IV, Titolo V del D. Lgs. 152/06 e s.m.i..

In caso di opere di demolizione, eventuali materiali contenenti amianto rinvenuti dovranno essere opportunamente raccolti e smaltiti, nel rispetto della normativa vigente.

Si chiede inoltre di verificare l'eventuale presenza di serbatoi interrati per il rifornimento del gasolio e si rimanda alle "Linee guida sui serbatoi interrati" di ARPA Lombardia, riguardo alle procedure di dismissione.

Si rammenta che in tutti gli interventi in cui si determini la produzione di terre e rocce da scavo si dovrà procedere nel seguente modo:

- esecuzione di caratterizzazione preliminare dei terreni ai sensi dell'allegato 4 del DPR 120/2017 ai fini della verifica della non contaminazione del materiale, nel caso di solo riutilizzo in sito del materiale escavato all'interno dello stesso cantiere di produzione in ottemperanza agli artt. 185 c.1 lettera c del D.lgs 152/06 e art. 24 del DPR 120/2017;

- esecuzione di caratterizzazione preliminare dei terreni ai sensi dell'allegato 4 del DPR 120/2017 ai fini della non contaminazione del materiale e presentazione della dichiarazione ex art. 21 del DPR 120/2017 almeno 15 giorni prima dell'inizio delle attività di scavo, nel caso di movimentazione delle terre prodotte anche presso altro sito di destinazione. Tale dichiarazione dovrà essere resa ad ARPA e ai Comuni del sito di produzione e di destino delle terre.

I trasporti, in tal caso, dovranno essere accompagnati dal modulo previsto dall'allegato 7 del DPR 120/2017 e a conclusione delle attività, ed entro il termine di validità della dichiarazione, dovrà essere presentata la dichiarazione di avvenuto utilizzo ex allegato 8 del DPR 120/2017 ad ARPA e ai Comuni competenti sia per sito di produzione che di destino.

### **Inquinamento atmosferico**

Il comune di Castellanza, ai sensi della D.g.r. n. IX/2605 del 30/11/2011, appartiene all'"*Agglomerato di Milano*", caratterizzato da una più elevata densità di emissioni di PM10 primario, NOX e COV, da una situazione meteorologica avversa per la dispersione degli inquinanti (velocità del vento limitata, frequenti casi di inversione termica, lunghi periodi di stabilità atmosferica caratterizzata da alta pressione) e da elevata densità abitativa.

La previsione di una destinazione d'uso commerciale determina impatti sulla componente atmosfera riconducibili

essenzialmente a due aspetti: le emissioni dovute al traffico indotto dagli utenti delle attività commerciali e le emissioni prodotte dagli impianti tecnologici, legate alla tipologia di attività commerciali.

La variante è stata corredata di uno specifico Studio di impatto sulla viabilità, finalizzato a valutare le possibili ricadute viabilistiche conseguenti all'attuazione delle previsioni edificatorie e funzionali, il quale ha rilevato che la realizzazione della nuova struttura commerciale e della nuova rotatoria sono compatibili con le condizioni di traffico previste, non comportando criticità sulla rete stradale e garantendo la funzionalità di tutta la rete viaria.

Lo Studio è stato realizzato considerando una struttura di tipo FOOD con una superficie di vendita (SdV) pari a 1.150 mq, pertanto, nel caso il progetto dovesse prevedere una modifica di tali parametri, sarebbe opportuno rivalutare l'indotto veicolare e rivedere lo Studio alla luce della vigente norma regionale (paragrafo 5.5 dell'Allegato A1 alla D.g.r. 28 dicembre 2023 - n. XII/1699).

Alla luce di tali valutazioni sarà cura dell'Autorità competente d'intesa con l'Autorità procedente indirizzare la progettazione esecutiva del progetto in modo che vengano ridotti il più possibile gli incrementi emissivi di PM10 e NO2, nel rispetto delle indicazioni del PTR e del PRIA. In sede di realizzazione e gestione del nuovo spazio commerciale, dovrà essere posta attenzione all'accessibilità veicolare. In un'ottica di miglioramento della qualità dell'aria è importante consentire il raggiungimento della nuova struttura commerciale attraverso forme di mobilità ecocompatibile e quindi, in tal senso, si valuta positivamente la realizzazione dei nuovi tratti ciclabili previsti, e se ne auspica un'ulteriore implementazione.

Infatti ai sensi dell'art.3 commi 4 e 5 della L.r. 30 aprile 2009, n. 7 *"Interventi per favorire lo sviluppo della mobilità ciclistica"* i Comuni redigono piani strategici per la mobilità ciclistica tenuto conto del Piano Regionale della Mobilità Ciclistica (PRMC), approvato con delibera n. X /1657 del 11/04/2014 e del Piano provinciale, ove vigente, individuando la rete ciclabile e ciclopedonale quale elemento integrante della rete di livello regionale e provinciale, prevedendo la connessione dei grandi attrattori di traffico di livello locale, quali il sistema scolastico, i centri commerciali, le aree industriali, il sistema della mobilità pubblica e, in generale, gli elementi di interesse sociale, storico, culturale e turistico di fruizione pubblica.

Al fine di incentivare la mobilità sostenibile e la riduzione delle emissioni generate dal traffico automobilistico, si ritiene opportuno che il progetto esecutivo:

- includa dei posti auto preferenziali dedicati a veicoli a bassa emissione e a carburante alternativo;
- preveda l'inserimento di colonnine di ricarica dei veicoli elettrici e stalli per il deposito biciclette;
- crei le premesse per la realizzazione di forme di intermodalità sostenibile, ad esempio potenziando le fermate di mezzi pubblici;
- preveda la piantumazione di vegetazione autoctona a compensazione delle emissioni di CO2.

Il nuovo insediamento commerciale comporterà un incremento della richiesta energetica, determinata principalmente dalle esigenze di raffrescamento e climatizzazione.

Per conseguire la sostenibilità delle trasformazioni territoriali, anche attraverso la riduzione di fonti energetiche non rinnovabili e delle emissioni di gas climalteranti, nonché il risparmio energetico, si ricorda che per la progettazione/ristrutturazione degli edifici si dovrà tenere conto delle migliori tecnologie disponibili e delle indicazioni tecniche di settore, nonché del Programma Regionale Energia Ambiente e Clima, approvato con D.g.r. 15 dicembre 2022 - n. XI/7553. In particolare, si segnala che con DDUO n. 18546 del 18/12/2019 (BURL n.1 del 04/01/2020), sono state integrate e riapprovate le disposizioni regionali che disciplinano l'efficienza e la certificazione energetica degli edifici, in sostituzione del precedente DDUO n.2456 del 8/03/2017 (BURL n.12 del 20/03/2017).

Per contenere possibili impatti (odori e/o polveri) durante le fasi di cantiere, derivanti dalla movimentazione dei mezzi meccanici e dalle operazioni di scavo, sarà cura dell'Autorità competente per la VAS d'intesa con l'Autorità procedente tenere conto di quanto indicato nel Titolo II del Regolamento Locale di Igiene (art.2.5.31).

## Inquinamento acustico



L'area di variante, secondo l'attuale piano di zonizzazione acustica comunale, è classificata in Classe III come Area Mista. Si ricorda la necessità di acquisire, in sede di progettazione edilizia degli interventi, la documentazione previsionale d'impatto acustico ai sensi dell'art. 8 commi 2, 4, 5 e 6 della L. 447/95 e dell'art. 5 della L.r. 13/01, nelle forme previste dal D. Lgs. 25 novembre 2016, n. 222 e fatto salvo quanto previsto dal DPR n. 227/11, al fine della valutazione delle emissioni di rumore prodotte dalle attività future e dagli impianti di raffrescamento e climatizzazione nell'ambiente esterno.

Richiamato l'art. 7 della L.r. 13/01, così come modificato e integrato dall'art. 22, comma 1, lett. a), della L.r. 21 maggio 2020, n. 11, si rammenta che i progetti relativi a nuove costruzioni/ ristrutturazioni di edifici devono essere corredati da valutazione e dichiarazione da parte di tecnico competente in acustica che attesti il rispetto dei requisiti acustici passivi stabiliti dal decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 5 dicembre 1997 e dai Regolamenti comunali.

Si ricorda, inoltre, che in fase di realizzazione delle opere si potrebbe generare un impatto acustico verso l'ambiente esterno, dovuto soprattutto alle fasi di scavo e alla movimentazione dei mezzi di cantiere, anche ad una certa distanza dall'area di intervento. Per tali impatti, di durata limitata nel tempo, il Comune dovrà autorizzare, anche in deroga ai limiti normativi, ai sensi dell'art. 6, comma 1 lettera h) della L. 447/95 con le modalità di cui all'art. 8 della L.r. 13/01, l'attività temporanea.

### **Radon**

In riferimento alla Direttiva 2013/59/Euratom del Consiglio europeo, recentemente recepita dal D. Lgs. n. 101/2020, si ritiene utile segnalare le *"Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor"*, approvate con Decreto della Regione Lombardia n.12678 del 21/12/2011, che costituiscono direttiva ai sensi dell'art.124 della L.r. n. 33/2009 e sono finalizzate alla prevenzione del rischio di esposizione al gas radon in ambienti indoor, con indicazioni tecniche sulle modalità costruttive per minimizzarne le concentrazioni in edifici nuovi e sulle modalità di risanamento degli edifici esistenti, in sinergia con gli interventi finalizzati al risparmio energetico.

### **Inquinamento luminoso**

Relativamente all'installazione di nuove fonti di illuminazione nelle aree esterne agli edifici e nelle aree parcheggio, si sottolinea la necessità di specificare, in fase di progetto esecutivo, la modalità di realizzazione dell'illuminazione, che dovrà necessariamente rispettare quanto previsto dalla Legge regionale 5 ottobre 2015 - n. 31 *"Misure di efficientamento dei sistemi di illuminazione esterna con finalità di risparmio energetico e di riduzione dell'inquinamento luminoso"*, in sostituzione dell'abrogata L.R. 17/00.

La corretta installazione delle fonti luminose appare particolarmente importante in considerazione dell'appartenenza del comune alla fascia di rispetto dell'Osservatorio Città di Legnano, del New Millennium Observatory di Mozzate e dell'Osservatorio Astronomico di Tradate.

### **Aree verdi**

Nella progettazione di filari e alberature, dovrà essere privilegiata la finalità di mitigazione paesistico-ambientale e la funzionalità ecologica della vegetazione, prevedendo l'utilizzo di specie erbacee, arbustive ed arboree autoctone e consone con l'orizzonta fitoclimatico locale, escludendo tassativamente le specie alloctone infestanti di cui all'elenco delle liste nere aggiornate con D.g.r. n. XI/2658 del 16 dicembre 2019 (che sostituiscono integralmente gli allegati D ed E della D.g.r. n.VIII/7736 del 24/07/2008).

Inoltre, si suggerisce di prevedere nella progettazione, ove possibile, interventi che utilizzino le NBS (Nature Based Solutions), che consentono il sequestro di carbonio, di accrescere la biodiversità, ma anche un miglioramento delle condizioni di comfort bioclimatico, di salubrità e vivibilità degli spazi urbani. Oltre all'inserimento di alberi, pareti e tetti verdi, nell'ambiente urbano è utile associare l'asfalto a superfici e materiali con albedo più adatta al clima e al

calore (per abbassare le temperature delle superfici urbane).

L'effetto complessivo di tale tipologia di progettazione restituisce un più alto comfort, maggiori prestazioni ambientali, un importante contributo al contrasto dell'isola di calore e un migliore paesaggio urbano.

**Conclusioni:**

Si raccomanda di porre in atto le misure previste dalla normativa per contenere l'aumento delle pressioni sulle matrici ambientali e di tener conto delle migliori tecnologie disponibili per l'abbattimento degli eventuali impatti generati, anche in fase di cantiere. Si demanda all'Autorità Competente d'intesa con l'Autorità Procedente la verifica degli adempimenti relativi all'invarianza idraulica ed idrologica di cui al R.R. 7/2017 e s.m.i., e si suggerisce di considerare, nella progettazione esecutiva, interventi che utilizzino le NBS (Nature Based Solutions).

Nel restare a disposizione per qualsiasi chiarimento, con la presente si porgono distinti saluti.

Il Responsabile del Procedimento  
Responsabile dell'U.O.S. Agenti Fisici e Valutazioni Ambientali  
Marco Mombelli

*Il Responsabile dell'istruttoria: Anna Maria Monguzzi*

Verificato: Arianna Castiglioni

Visto: il Direttore del Dipartimento Fabio Carella



energy to inspire the world

Castellanza, 18/07/2024  
DI-NORD/CAST/24/514/ED

Spett.le  
**Comune di Castellanza**  
**Ufficio Protocollo**  
**Edilizia Privata**  
Via delle Rimembranze 4  
21053 Castellanza (VA)  
Inviata tramite posta certificata a:  
[comune@pec.comune.castellanza.va.it](mailto:comune@pec.comune.castellanza.va.it)

**OGGETTO: Verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS) del piano attuativo di iniziativa privata dell'area sita in Viale Lombardia angolo Via XI Settembre, in variante al piano delle regole del PGT vigente.**

**Deposito Rapporto Preliminare di Assoggettabilità a VAS e Analisi dell'Impatto Viabilistico.**

Con riferimento alla Vs. convocazione pari oggetto, limitatamente alle aree citate, SNAM RETE GAS (Ente gestore di Reti Gasdotti Regionali e Nazionali destinate all'attività di trasporto del gas naturale dichiarata – ai sensi del D.Lgs. 23 maggio 2000 N.164 – attività di Interesse Pubblico) con la presente comunica che le opere in oggetto non interferiscono metanodotti di propria competenza, e pertanto non presenzierà alla seduta da Voi convocata.

Con l'occasione, si rammenta quanto riportato nel *D.M. 17 Aprile 2008 del Ministero dello Sviluppo Economico* recante "Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8", ovvero al punto 1.5 "Gestione della sicurezza del sistema di trasporto", il quale prevede che gli *Enti locali* preposti alla gestione del territorio debbano tenere in debito conto la presenza e l'ubicazione delle condotte di trasporto di gas naturale nella predisposizione e/o nella variazione dei propri strumenti urbanistici e prescrivere il rispetto della citata normativa tecnica di sicurezza in occasione del rilascio di autorizzazioni, concessioni e nulla osta.

Infine si evidenzia che il *Centro Snam Rete Gas di Castellanza – Via C. Jucker, 24 – Castellanza – Resp. Flavio Bordin - tel. 0331-501000* - resta comunque a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o occorrenza.

Distinti saluti.

  
Business Unit Asset Italia  
Distretto Nord  
Trasporto  
Manager Centro di Castellanza  
Flavio Bordin  
(documento firmato digitalmente)

Centro di Castellanza  
via C. Jucker, 24  
21053 Castellanza (VA)  
Tel. + 39 0331. 501000  
[www.snam.it](http://www.snam.it)  
PEC: [centrocastellanza@pec.snam.it](mailto:centrocastellanza@pec.snam.it)  
Chiama Prima di Scavare numero verde (800.900.010)

snam rete gas S.p.A.  
Sede legale: San Donato Milanese (MI), Piazza Santa Barbara, 7  
Capitale sociale Euro 1.200.000.000,00 i.v.  
Codice Fiscale e iscrizione al Registro Imprese della CCIAA di Milano, Monza Brianza, Lodi n. 10238291008  
R.E.A. Milano n. 1964271, Partita IVA n. 10238291008  
Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di snam S.p.A.  
Società con unico socio

---

Documento originale Firmato Digitalmente:  
Firmato da: BORDIN FLAVIO  
Data della Firma: 19/07/2024 12:32:47 UTC +2  
Stato Certificato: Esito Positivo  
Rilasciato da: Namirial CA Firma Qualificata, Namirial S.p.A./02046570426  
Valido dal 02/11/2022 al 01/11/2025  
Num Serie: 03D07D4A3617847B

---



Direzione Sanitaria  
DIPARTIMENTO DI IGIENE E PREVENZIONE SANITARIA  
STRUTTURA COMPLESSA IGIENE E SANITA' PUBBLICA  
**STRUTTURA SEMPLICE IGIENE PUBBLICA – SEDE TERRITORIALE DI VARESE**

Via Ottorino Rossi n. 9 – 21100 Varese  
Tel. 0332/277.111; 0332/277.240  
[www.ats-insubria.it](http://www.ats-insubria.it)  
[protocollo@pec.ats-insubria.it](mailto:protocollo@pec.ats-insubria.it)

Varese,

Rif prot. in entrata: n. P. 79513 del 11.07.2024

Al Comune di  
21053 Castellanza(Va)

E p.c., A.R.P.A. - Dipartimento di Varese  
via Campigli, n° 5  
21100 VARESE  
[dipartimentovarese.arpa@pec.regione.lombardia.it](mailto:dipartimentovarese.arpa@pec.regione.lombardia.it)

**OGGETTO: VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DELL'AREA SITA IN VIALE LOMBARDIA ANGOLO VIA XI SETTEMBRE, IN VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE Deposito Rapporto Preliminare di Assoggettabilità a VAS e Analisi dell'Impatto Viabilistico – RICHIESTA PARERE**

**Riferim. Comune di Castellanza  
prot. n. 16495 del 10.07.2024 e prot. n. 16708 del 12.07.2024**

**Riferim. SIVAS REGIONE LOMBARDIA  
ID. 140900**

E' pervenuta n data 11.07.2024 ns. prot. n. P.0079513 la richiesta in oggetto formulata dal Comune di Castellanza.

Il Comune di Castellanza è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), che è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.9 del 13 marzo 2010. E' stato oggetto di rettifica con Delibera di Consiglio Comunale n.25 del 02 luglio 2010 e di seguito modificato con Delibera di Consiglio Comunale n.13 del 22 marzo 2013, Delibera di Consiglio Comunale n.54 del 17 dicembre 2013 e Delibera di Consiglio Comunale n.38 del 23 giugno 2014.

L'oggetto della richiesta della valutazione ambientale è la Variante al vigente PGT comunale (secondo quanto disposto dall'art.8, co.4 della LR. 12/2005, mediante ricorso alle modalità procedurali di cui all'art.14, co.5, della medesima LR. 12/2005 e s.m.i.), riguardante la proposta di Pianificazione Attuativa consistente nella realizzazione di un nuovo edificio commerciale in media struttura di vendita con modifica della viabilità esistente mediante



realizzazione di rotatoria a raso da posizionare sulla sede dell'ex tracciato della rete ferroviaria nell'incrocio tra Viale Lombardia, Via XI Settembre, Via Marnate e Via Piave, (compresa tra il polo chimico e l'autostrada dei Laghi). pista ciclo-pedonale in asfalto colato di completamento fino al Viale Italia; – sistemazione via XI Settembre comprensiva di riasfaltatura e nuovo marciapiede lato sud; – nuovo tratto di marciapiede su viale Lombardia; – n.5 nuovi attraversamenti pedonali rialzati; – completamenti marciapiedi su via Marnate.

L'intervento comporta variante urbanistica poiché secondo il PGT vigente la superficie territoriale del lotto complessivo è facente parte dell'area relativa alla scheda d'Ambito ATU n.1 ma per la completa realizzazione delle opere del PA si deve provvedere a parziale modifica degli indici urbanistici attualmente previsti.

La proposta di intervento come già detto, riguarda un'area già urbanizzata e le trasformazioni previste sono finalizzate alla rigenerazione ed alla riqualificazione di un compendio costituito da un immobile dismesso con relativo giardino privato, attraverso la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione commerciale con un'estensione complessiva di circa 6.400 mq, identificato al Catasto Fabbricati con il Foglio 4 mappali 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301 e 545, e al Catasto Terreni al Foglio 4 mappali 4996 e 352.

L'ambito di progetto non rientra in nessuna area a "rischio" idraulico e industriale, non intercetta nessun elemento del reticolo idrografico superficiale trovandosi a una certa distanza (circa 300 m) dal Fiume Olona, e non rientra in aree con vincoli idrologici o idrogeologici, inoltre dalla documentazione esaminata non risulta la presenza di vincoli ambientali competenti a questa Agenzia, pertanto si considera come dato di fatto che non sono presenti impianti di telefonia cellulare, elettrodotti e/o cimiteri; tuttavia ricade in una zona con grado di vulnerabilità intrinseca "elevata" riferita all'acquifero superficiale e in parte ricade nella fascia di rispetto di un pozzo.

Per la sola richiesta di assoggettabilità a V.A.S. del Piano Attuativo in variante al P.G.T fatti salvi i pareri di competenza di altri Enti nonché eventuali diritti di terzi, valutata la documentazione presentata, per gli aspetti igienico-sanitari di competenza, **non si rileva una stringente necessità di effettuare la V.A.S. in quanto non si rilevano significativi impatti sulla Salute Pubblica a seguito dell'intervento proposto tuttavia si ricorda che:**

Il nuovo progetto dovrà valutare la disponibilità delle risorse idriche e la sufficienza dei sottoservizi (smaltimento e depurazione reflui) in conseguenza di futuri dipendenti e fruitori della nuova attività commerciale (abitanti equivalenti),

Si ricorda che l'allaccio alla rete acquedottistica e gli scarichi delle acque reflue domestiche ed assimilate alle domestiche dovranno avvenire nel rispetto del Regolamento del Servizio Idrico Integrato vigente, delle disposizioni di ARERA e delle indicazioni operative del Gestore del servizio, secondo quanto indicato dal R.R. n. 6/2019.

La realizzazione di nuove edificazioni e di nuove aree a parcheggio, determina l'impermeabilizzazione del suolo, sarà pertanto necessario adottare scelte progettuali adeguate al drenaggio e allo smaltimento delle acque meteoriche, per non aggravare idraulicamente la rete fognaria durante gli eventi piovosi, attentamente calibrate con le caratteristiche del sottosuolo e la protezione delle acque sotterranee dal rischio di percolazione di inquinanti.

L'ambito del Piano Attuativo è interessato dalla fascia di rispetto di un pozzo di captazione idropotabile, quindi, in tale area, dovrà essere vietato l'insediamento dei centri di pericolo e lo svolgimento delle attività elencate all'art. 94, comma 4 del D. Lgs. 152/06 e s.m.i., tra cui, in



particolare, la realizzazione di pozzi disperdenti e la dispersione sul suolo delle acque meteoriche provenienti anche da piazzali e strade. La progettazione esecutiva di interventi (fognature e opere di urbanizzazione) dovrà essere sviluppata in ottemperanza ai contenuti della D.g.r. 10 aprile 2003, n. VII/12693. Inoltre, vista l'elevata vulnerabilità degli acquiferi, la progettazione delle aree di sosta autoveature, normalmente realizzate con pavimentazioni drenanti, permeabili o semipermeabili al fine di consentire l'infiltrazione delle acque, dovrà essere attentamente valutata.

Il verde filtrante, dovrà rispettare l'art. 3.2.3. del Regolamento Comunale d'Igiene (R.C.I);

I maggiori inquinanti sono rappresentati dal particolato sottile (PM 10 e PM 2,5), che trova la fonte prevalente di produzione e diffusione nel traffico veicolare, al quale si aggiungono monossido di carbonio (CO), ossidi di azoto (NOX), ossidi di zolfo (SO2).

Il contenimento delle emissioni atmosferiche ed acustiche e la limitazione dell'esposizione della popolazione correlata al traffico veicolare rappresentano obiettivi prioritari di salvaguardia sanitaria in fase di predisposizione ed approvazione degli strumenti di governo dello sviluppo territoriale.

Il nuovo assetto commerciale determina impatti sulla componente atmosfera riconducibili essenzialmente a due aspetti:

le emissioni dovute al traffico indotto dagli utenti delle attività commerciali e le emissioni prodotte dagli impianti tecnologici, legate alla tipologia di attività commerciali.

La variante è stata corredata di uno specifico Studio di impatto sulla viabilità, che ha rilevato che la realizzazione della nuova struttura commerciale e della nuova rotatoria sono compatibili con le condizioni di traffico previste, non comportando criticità sulla rete stradale e garantendo la funzionalità di tutta la rete viaria tuttavia in un'ottica di miglioramento della qualità dell'aria è importante consentire il raggiungimento della nuova struttura commerciale attraverso forme di mobilità ecocompatibile e quindi, in tal senso, si valuta positivamente la realizzazione dei nuovi tratti ciclabili previsti, e se ne auspica un'ulteriore implementazione.

Al fine di incentivare la mobilità sostenibile e la riduzione delle emissioni generate dal traffico automobilistico, si ritiene opportuno che il progetto esecutivo: - includa dei posti auto preferenziali dedicati a veicoli a bassa emissione e a carburante alternativo; - preveda l'inserimento di colonnine di ricarica dei veicoli elettrici e stalli per il deposito biciclette; - crei le premesse per la realizzazione di forme di intermodalità sostenibile, ad esempio potenziando le fermate di mezzi pubblici; - preveda la piantumazione di vegetazione autoctona a compensazione delle emissioni di CO2.

Per quanto riguarda il Radon si dovrà fare riferimento alla Direttiva 2013/59/Euratom del Consiglio europeo, recentemente recepita dal D. Lgs. n. 101/2020, si ritiene utile segnalare le "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor", approvate con Decreto della Regione Lombardia n.12678 del 21/12/2011, che costituiscono direttiva ai sensi dell'art.124 della L.r. n. 33/2009 e sono finalizzate alla prevenzione del rischio di esposizione al gas radon in ambienti indoor, con indicazioni tecniche sulle modalità costruttive per minimizzarne le concentrazioni in edifici nuovi e sulle modalità di risanamento degli edifici esistenti, in sinergia con gli interventi finalizzati al risparmio energetico.

Per quanto riguarda le possibili interferenze ambientali riferite alla fase di costruzione appaiono riconducibili alle forme tipiche dei cantieri civili:

- la movimentazione dei mezzi di cantiere e le diverse fasi di lavorazione comportano infatti, tipicamente emissioni acustiche, possibili sollevamenti di polveri e l'interessamento della viabilità locale da parte di mezzi pesanti.



- rispetto alle componenti atmosfera e rumore, le moderne modalità di conduzione e gestione dei cantieri consentono significative mitigazioni degli impatti all'interno delle aree di cantiere, con accorgimenti specifici svolti a ridurre ed anche ad eliminare totalmente i possibili fattori di disturbo.

Si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

Dr.ssa Daniela Neri  
Dirigente  
SS Igiene Pubblica  
sede di Varese

Documento informatico firmato digitalmente  
ex D.P.R. n. 445/2000 e D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate  
sostituisce il documento cartaceo firmato in autografo

All.: /

Responsabile del procedimento: dott.ssa D. Neri  
Pratica trattata da: TdP: A. Pizzoli



AMBITO TERRITORIALE OTTIMALE  
CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

UFFICIO D'AMBITO DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO - AZIENDA SPECIALE

VIALE PICENO 60 - 20129 MILANO  
TELEFONO: 02 710403 11 (CENTRALINO)

Fascicolo 6.14/2024/58

**Spettabile: Comune di Castellanza**

*Settore Governo del Territorio*

*Settore Opere Pubbliche*

Via delle Rimembranze n. 4

21053 – Castellanza (VA)

PEC: *comune@pec.comune.castellanza.va.it*

*c.a. Arch. Silvano Ferraro, Arch. Antonella Pisoni*

**OGGETTO: Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Piano Attuativo di iniziativa privata dell'area sita in Viale Lombardia angolo Via XI Settembre, in variante al piano delle regole del PGT vigente**

**Deposito Rapporto Preliminare di Assoggettabilità a VAS e Analisi dell'Impatto Viabilistico – Richiesta parere.**

Con riferimento alla Vs. comunicazione in oggetto, pervenuta in data 11.07.2024 (Prot. Uff. Ambito n. 7794), con la quale viene indetta Conferenza di Servizi in forma semplificata ed asincrona per il giorno 09.08.2024, relativa al Rapporto Preliminare di Assoggettabilità a VAS e l'Analisi dell'Impatto Viabilistico del Piano Attuativo di iniziativa privata dell'area sita in viale Lombardia angolo via XI Settembre in variante al Piano delle Regole del PGT vigente, si comunica quanto segue.

Alla luce dei soli contenuti esplicitati all'interno della documentazione messa a disposizione e dalle informazioni in Ns. possesso risulta che:

- l'area in questione, oggetto della proposta progettuale, da una verifica del P.G.T. del Comune di Castellanza (VA) ai sensi della L.R. 12/05, ricade parzialmente all'interno di una zona di rispetto delle acque sotterranee destinate al consumo umano erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse ex art. 94 Dlgs 152/06;
- l'insediamento è ubicato in parte all'interno dell'agglomerato di Olona Nord "AG01504601"; la configurazione attuale degli agglomerati è stata approvata con Delibera n. 5 dalla Conferenza dei Comuni dell'ATO della Città Metropolitana di Milano nella seduta del 21.12.2020 (visionabile e scaricabile al seguente link: <http://atocittametropolitanadimilano.it/amministrazione/lufficio-dambito/le-funzioni/pianificazione-e-controllo/agglomerati/>);
- la potenzialità del summenzionato impianto di depurazione "DP01504601" – Olona Nord (dati aggiornati al 2020) risulta attestarsi a 151.800 AE a fronte di un carico generato sull'intero agglomerato pari a 137.958 AE (costituito da n. 6 comuni), per una capacità depurativa residua complessiva – a servizio dei 6 comuni dell'agglomerato - pari a 13.842 AE; il Carico totale dell'agglomerato di Olona Nord al 2025 è stimato pari a 136.089 AE per una capacità depurativa residua complessiva pari a 15.711 AE.

Per quanto attiene l'esame del procedimento di cui all'oggetto non si hanno ulteriori osservazioni da sollevare; si coglie tuttavia l'occasione per fornire le indicazioni di carattere generale, di seguito elencate, da tenersi in considerazione nelle future fasi autorizzative/progettuali:

1. Dovrà essere valutata, da parte del Gestore del S.I.I. CAP Holding S.p.A., la compatibilità dei carichi inquinanti/idraulica che si potrebbero generare all'interno delle aree in questione con la capacità residua delle reti fognarie, dei collettori intercomunali riceventi e del relativo impianto di depurazione.





AMBITO TERRITORIALE OTTIMALE  
CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

UFFICIO D'AMBITO DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO - AZIENDA SPECIALE

VIALE PICENO 60 - 20129 MILANO  
TELEFONO: 02 710403 11 (CENTRALINO)

2. Dovranno essere altresì valutati dal Gestore del S.I.I. gli effetti sulle infrastrutture del S.I.I. comunali derivanti da eventuali modifiche/variazioni apportate sulle reti di acquedotto e di fognatura presenti nel sito in oggetto.
3. Un eventuale potenziamento dei pubblici servizi di acquedotto e fognatura che si rendesse necessario dovrà tenere conto di quanto previsto dal “Regolamento del Servizio Idrico Integrato” scaricabile sul ns. sito web alla sezione “Convenzioni e Regolamenti”.
4. **Durante lo svolgimento dei lavori la gestione delle interferenze tra l’area in questione e le infrastrutture del Servizio Idrico Integrato (rete di pubblico acquedotto/fognatura) dovrà essere effettuata in coordinamento con il Gestore del S.I.I. Cap Holding S.p.A..**
5. La progettazione e la successiva realizzazione di nuove reti fognarie interne private e/o di futura cessione destinate alla raccolta di reflui urbani da recapitare nella pubblica rete di fognatura, dovrà tenere conto delle disposizioni tecniche dettate dal “Regolamento del Servizio Idrico Integrato” riferito all’ambito di competenza del Gestore CAP Holding S.p.A..
6. **Gli eventuali scarichi di natura meteorica soggetti alle disposizioni del R.R. 04/2006 e/o di tipo industriale che verranno recapitati in pubblica fognatura dovranno essere preventivamente autorizzati, con esclusione delle acque reflue domestiche ed assimilate alle domestiche che sono sempre ammesse nel rispetto delle disposizioni del R.R. n. 6 del 29/03/2019 e nell’osservanza del suddetto “Regolamento del Servizio Idrico Integrato”. L’eventuale scarico in pubblica fognatura di acque reflue assimilate alle domestiche è soggetto a quanto previsto dall’art. 22 del R.R. 29/03/2019 n. 6, ed in tal senso dovrà essere presentata allo Scrivente Ufficio d’Ambito apposita comunicazione e/o istanza di assimilazione alle acque reflue domestiche, attraverso l’apposita modulistica reperibile sul sito istituzionale [www.atocittametropolitanadimilano.it](http://www.atocittametropolitanadimilano.it).**
7. Ai sensi del Regolamento Regionale n. 6/2019 art. 5 gli scarichi di acque reflue domestiche dovranno essere recapitati nella rete fognaria pubblica a servizio di impianti di depurazione nel rispetto delle prescrizioni del “Regolamento del Servizio Idrico Integrato”.
8. La gestione delle acque meteoriche, non soggette alle disposizioni del R.R. 4/06, dovrà essere conforme ai principi di invarianza idraulica ed idrologica disciplinati dalla L.R. n. 4/2016, nonché dal Regolamento Regionale del 23 novembre 2017 - n. 7 “Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell’invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell’articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12” e s.m.i..
9. Dovranno essere adottate, all’interno della porzione dell’area di intervento interessata dalla presenza del vincolo vigente delle zone di rispetto delle acque sotterranee destinate al consumo umano erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, tutte le misure e gli accorgimenti realizzativi previsti all’interno delle aree di salvaguardia dei pozzi ad uso idropotabile ai sensi dell’art. 94 del D. Lgs. 152/06 e dell’art. 3 della D.G.R. n.7/12693/2003, fermo restando l’impossibilità di disperdere acque meteoriche all’interno della zona di rispetto del pozzo ad uso idropotabile.
10. Per quanto riguarda il pubblico servizio di fognatura la realizzazione in sede pubblica degli allacciamenti degli immobili alla fognatura verrà eseguita direttamente ed esclusivamente dal Gestore del S.I.I.; inoltre, in relazione a tale servizio, si precisa che risulta vietato lo scarico in fognatura di eventuali acque di falda ai sensi degli Artt. 59 e 60 del “Regolamento del S.I.I.”; *a tal proposito si fa presente che l’Art. 5, comma 8 del R.R. 06/2019 vieta “lo scarico in rete fognaria nera o unitaria di scarichi di pompe di calore, di acque di falda emunte per operazioni di disinquinamento o drenaggio della falda, di acque*



AMBITO TERRITORIALE OTTIMALE  
CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

UFFICIO D'AMBITO DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO - AZIENDA SPECIALE

VIALE PICENO 60 - 20129 MILANO  
TELEFONO: 02 710493 11 (CENTRALINO)

***di raffreddamento indiretto, con esclusione di quelle provenienti da torri evaporative, nonché di altre eventuali tipologie di reflui eventualmente previste dal regolamento d'ambito. In caso di impossibilità allo scarico in recapito diverso dalla fognatura, l'ufficio d'ambito può derogare al divieto di cui al presente comma, definendo le prescrizioni necessarie a garantire la corretta funzionalità del sistema".***

11. Ai sensi del "Regolamento del Servizio Idrico Integrato" è vietata l'immissione in rete fognaria pubblica di scarichi che possano costituire pregiudizio per la funzionalità delle reti fognarie nonché dei processi di trattamento e depurazione delle acque e dei fanghi.
12. Ai sensi dell'art. 49 comma 1 del sopraindicato "Regolamento del S.I.I." gli allacciamenti alle reti fognarie pubbliche servite da impianti di depurazione devono essere eseguiti senza interposizione di sistemi di pretrattamento dei reflui domestici (vasche Imhoff, fosse biologiche) salvo quanto previsto dai commi 2, 4 e 5.
13. Le opere acquedottistiche destinate all'approvvigionamento idropotabile degli ambiti di che trattasi, dovranno essere realizzate dal Gestore del S.I.I. (in quanto opere specialistiche), tenuto conto che:
  - ✓ nelle zone già servite dalla rete di distribuzione, il Gestore è tenuto, ai sensi dell'art. 11 comma 1 del "Regolamento del S.I.I.", all'erogazione di acqua per uso domestico e per altri usi, fatto salvo le fattispecie indicate ai commi 3 e 4 del medesimo articolo (considerato altresì le norme tecniche di allacciamento alla rete di distribuzione regolate dall'art. 21);
  - ✓ nelle aree non servite da rete di distribuzione, ove non è previsto alcun potenziamento/estensione del servizio, il Gestore realizza le opere necessarie alla fornitura dello stesso, che sono poste a carico del richiedente secondo quanto indicato nel Prezzario in vigore (rif. art. 11 comma 6 del "Regolamento del S.I.I.").

A disposizione per qualsiasi richiesta di informazioni e/o precisazioni in merito alle osservazioni sopra esposte.

Cordiali saluti.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO  
AUTORIZZAZIONI ALLO SCARICO IN  
PUBBLICA FOGNATURA  
*(Ing. Saverio Rocco Cillis)*

IL DIRETTORE GENERALE DELL'UFFICIO  
D'AMBITO DELLA CITTÀ METROPOLITANA  
DI MILANO AZIENDA SPECIALE  
*(Avv. Italia Pepe)*

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate

*Responsabile del Procedimento e del Servizio Tecnico Autorizzazioni allo Scarico in Pubblica Fognatura:*

*Ing. Saverio Rocco Cillis*

*Responsabile dell'istruttoria e dell'Ufficio Controlli Progetti/Cantieri: Ing. Davide Donzella*

*tel. 02/710493.16 email: d.donzella@atocittametropolitanadimilano.it*



**AREA TECNICA  
Settore Territorio**

Ufficio Pianificazione, Governo del Territorio,  
Commercio, VAS e VIA

Responsabile del Settore  
Dott.sa Lorenza Toson  
Tel. 0332.252650

Referente pratica:  
Arch. Melissa Montalbetti  
tel. 0332/252738

NUMERO E DATA DEL PROTOCOLLO INFORMATICO  
Classificazione 7.4.1

Spett.le  
COMUNE DI CASTELLANZA  
21053 CASTELLANZA  
[comune@pec.comune.castellanza.va.it](mailto:comune@pec.comune.castellanza.va.it)

**Oggetto: trasmissione Decreto Dirigenziale n. 147/2024.**

Si trasmette il Decreto Dirigenziale n. 147 del 29 luglio 2024, avente ad oggetto "VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DEL PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT DEL COMUNE DI CASTELLANZA – PARERE" e l'allegato "A", firmati digitalmente.

Cordiali saluti

IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
Dott.ssa Lorenza Toson  
*(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del  
T.U. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate)*

Allegati: 2



AREA TECNICA  
SETTORE TERRITORIO

DECRETO N. 147 DEL 29/07/2024

**OGGETTO: VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DEL PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT DEL COMUNE DI CASTELLANZA - PARERE.**

**IL DIRIGENTE**

**VISTI:**

- la L. 241/1990 *Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*;
- il D.Lgs. 267/2000, *Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*, in particolare l'articolo 107, *Funzioni e responsabilità della dirigenza*;
- la Legge 56/2014, *Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni*;
- la L.R. 12/2005, *Legge per il governo del territorio*;
- la L.R. 31/2014 *Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato*;

**VISTE:**

- la Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 67 del 30.11.2023, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2024-2026 e con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 71 del 14.12.2023, è stata approvata la nota di aggiornamento del DUP 2024-2026;
- la Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 75 del 18.12.2023 che ha approvato del bilancio di previsione finanziario 2024-2025-2026;
- la Deliberazione Presidenziale n. 1 dell'8.1.2024, di approvazione del Piano esecutivo di gestione (PEG) 2024/2026;
- la Deliberazione Presidenziale n. 10 del 7.2.2024, Approvazione Piano Integrato di Attività e Organizzazione (P.I.A.O.) per il triennio 2024/2026;

CONSIDERATO che nel "Documento Unico di Programmazione 2024-2026" aggiornato, viene individuato, l'obiettivo strategico 7 "Governare il Territorio";

DATO ATTO che quanto disposto con il presente atto non comporta riflessi diretti o indiretti, presenti o futuri, sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

**PRESO ATTO che:**

- il PTCP è stato approvato in data 11.04.2007, con Deliberazione del Consiglio Provinciale P.V. 27 ed ha acquistato efficacia in data 02.05.2007 in seguito alla pubblicazione dell'avviso di definitiva approvazione dello stesso sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, serie inserzioni e concorsi n. 18, del 2 maggio 2007;
- è stata approvata l'integrazione del Piano Territoriale Regionale con Deliberazione di Consiglio Regionale n. XI/411 del 19.12.2018, il cui avviso è stato pubblicato sul BURL, Serie Avvisi e Concorsi n. 11 del 13.3.2019;

**RILEVATO che:**

- l'articolo 4, *Valutazione ambientale dei piani*, L.R. 12/2005, al comma 1 stabilisce: «Al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, la Regione e gli enti locali, nell'ambito dei procedimenti di elaborazione ed approvazione dei piani e programmi di cui alla direttiva 2001/42/CEE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente e successivi atti attuativi, provvedono alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dall'attuazione dei predetti piani e programmi»;

- il medesimo articolo, al comma 2, precisa che: «sono sottoposti alla valutazione di cui al comma 1 il piano territoriale regionale, i piani territoriali regionali d'area e i piani territoriali di coordinamento provinciali, il documento di piano di cui all'articolo 8, nonché le varianti agli stessi»;
- il medesimo articolo, al comma 2 bis, precisa che: «le varianti al piano dei servizi, di cui all'articolo 9, e al piano delle regole, di cui all'articolo 10, sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS, fatte salve le fattispecie previste per l'applicazione della VAS di cui all'articolo 6, commi 2 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale)»;
- il D.Lgs. 152/2006 Norme in materia ambientale, nella Parte Seconda, stabilisce anche le procedure per la valutazione ambientale strategica;
- la L.R. 31/2014 detta disposizioni in materia di riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato;
- la Deliberazione del Consiglio Regionale del 13.03.2007 – n. VIII/351, detta gli indirizzi generali per la valutazione di piani e programmi;
- la Deliberazione di Giunta Regionale 10.11.2010, n. 9/761, avente ad oggetto *Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi - VAS (art. 4, L.R. n. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007) – Recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs. 29 giugno 2010, n. 128, con modifica ed integrazione delle dd.g.r. 27 dicembre 2008, n. 8/6420 e 30 dicembre 2009, n. 8/10971* approva i nuovi modelli metodologici procedurali e organizzativi;
- la Deliberazione di Giunta Regionale 25.07.2012, n. 9/3836, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, Serie Ordinaria n. 31 del 03.08.2012, avente ad oggetto *Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi - VAS (art. 4, L.R. n. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007) – Approvazione allegato 1u* riguarda il modello metodologico, procedura e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – variante al piano dei servizi e piano delle regole;

CONSIDERATO che la Provincia, in qualità di ente territorialmente interessato, è chiamata a partecipare ai processi di valutazione ambientale/verifiche di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica ed esprime il proprio parere nell'ambito del processo in corso;

CONSIDERATO che l'istruttoria relativa ai procedimenti di valutazione di compatibilità e di valutazione ambientale strategica viene svolta dal Settore Territorio dell'Area Tecnica (già Area 4), supportato dal gruppo di lavoro costituito con Decreto del Direttore Generale n. 97 del 27.11.2017, avente ad oggetto *Costituzione gruppo di lavoro multidisciplinare - in materia di valutazione/verifica di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e di valutazione ambientale di piani e programmi attinenti alla pianificazione territoriale, urbanistica e forestale (L.R. 12/2005) - ed approvazione delle Modalità Operative e di funzionamento*, già costituito con precedente Decreto n. 91/2014;

VISTE le comunicazioni del Comune di Castellanza:

- nota acquisita in data 11.07.2024, n. 36704 avente ad oggetto "Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Piano Attuativo di iniziativa privata dell'area sita in Viale Lombardia angolo Via XI Settembre, in Variante al Piano delle Regole del PGT vigente - Deposito Rapporto Preliminare di Assoggettabilità a VAS e Analisi dell'Impatto Viabilistico – richiesta parere", che convoca la conferenza di valutazione per il 09.08.2024;
- nota acquisita in data 15.07.2024, n. 37173 avente ad oggetto "Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Piano Attuativo di iniziativa privata dell'area sita in Viale Lombardia angolo Via XI Settembre, in Variante al Piano delle Regole del PGT vigente - Deposito Rapporto Preliminare di Assoggettabilità a VAS e Analisi dell'Impatto Viabilistico – rettifica indirizzo WEB Portale SIVAS R.L. per consultazione documentazione";

PRESO ATTO che il Comune di Castellanza ha approvato il Piano di Governo del Territorio con Delibera di Consiglio Comunale del 19.03.2010 n. 9 e il relativo avviso è stato pubblicato sul BURL - Serie Avvisi e Concorsi n. 22 del 03.06.2010; inoltre l'Amministrazione ha prorogato la validità del Documento di Piano con DCC n. 17 del 27.04.2018;

CONSIDERATO che, ai sensi delle vigenti disposizioni, entro trenta giorni dalla messa a disposizione della documentazione sul sito web regionale SIVAS (Sistema Informativo Lombardo Valutazione Ambientale Piani e Programmi) – vale a dire entro il 08.08.2024 – deve essere inviato il parere di competenza all'Autorità competente per la VAS ed all'Autorità procedente;

DATO ATTO che il parere in oggetto riguarda esclusivamente la verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica inerente alla variante in argomento, mentre è escluso qualsiasi sindacato in merito alla legittimità degli atti, che la normativa pone in capo al Comune;

CONSIDERATO altresì che:

- in data 12.07.2024 è stato attivato il gruppo di lavoro intersettoriale e multidisciplinare citato;
- si è conclusa l'istruttoria finalizzata all'espressione del parere della Provincia;

ESAMINATO l'allegato documento tecnico datato 26.07.2024 (Allegato A), parte integrante e sostanziale del presente atto, relativo alla verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica del Piano Attuativo in Variante al PGT del Comune di Castellanza;

CONSIDERATO che, a seguito dell'istruttoria compiuta, è emerso che la variante urbanistica di cui si tratta introduce modifiche esclusivamente al Piano delle Regole, non ricadenti nella fattispecie di cui all'art. 15, comma 5, L.R. 12/2005 e in relazione alle quali il quadro previsionale e strategico del "Documento di Piano" non subisce variazioni;

DATO ATTO che, ai sensi dell'art. 6-bis della Legge n. 241/1990 e del 1° comma dell'articolo 30, "Obbligo di astensione" del vigente *Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi*, non si rileva alcun conflitto di interessi, nemmeno potenziale, relativamente ai componenti del gruppo di lavoro intersettoriale e multidisciplinare che hanno partecipato all'istruttoria, al Responsabile dell'Istruttoria, al Responsabile del Procedimento nonché Responsabile di Settore ed al Dirigente competente ad adottare il provvedimento finale;

RICHIAMATI:

- la Deliberazione Presidenziale n. 75 del 10.6.2024, "Atto di indirizzo per l'espressione di pareri in materia di commercio e di pianificazione";
- la Deliberazione Presidenziale n. 9 del 24.1.2020, che approva il nuovo organigramma e funzionigramma dell'Ente, in vigore dal 1° marzo 2020 e demanda ad atti di microorganizzazione di competenza dirigenziale l'articolazione dei Settori in uffici con rilevanza meramente interna e la successiva Deliberazione Presidenziale n. 126 del 12.10.2023 di modifica del funzionigramma dell'Ente;
- il Decreto dirigenziale n. 369 del 28.12.2023 che definisce la microstruttura dell'Area Tecnica in seguito alla modifica del funzionigramma dell'Ente (D.P. n. 126/2023);
- il Decreto Presidenziale n. 79 del 3.5.2024, "Attribuzione incarichi dirigenziali a decorrere dal 2 maggio 2024", che attribuisce al sottoscritto la responsabilità dirigenziale dell'Area Tecnica;
- il Decreto dirigenziale n. 347 del 21.12.2023, con il quale è stato attribuito l'incarico di elevata qualificazione presso il Settore Territorio alla dipendente Dott. Lorenza Toson per il periodo corrente dall'1.1.2024 all'1.1.2026;
- Decreto Dirigenziale n. 65 del 25.3.2024, relativo all'individuazione dei responsabili dei procedimenti e delega di funzioni dirigenziali relativamente ai Settori dell'Area Tecnica, integrato dal Decreto Dirigenziale n. 78 del 2.5.2024 e n. 105 del 12.6.2024;
- gli articoli 25, Criteri generali in materia di organizzazione e 26 Segretario Generale, Dirigenti e Direttore Generale dello Statuto vigente;

ATTESTATA la regolarità tecnica del presente atto e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 147-bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000;

## DECRETA

1. DI APPROVARE gli esiti dell'istruttoria contenuti nell'allegato documento tecnico datato 26.07.2024 (allegato A) che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, relativo alla verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica del Piano Attuativo in Variante al PGT del Comune di Castellanza;
2. DI RITENERE che, visti gli esiti dell'istruttoria, il PA in Variante non debba essere assoggettato a VAS;
3. DI PRECISARE che il parere in oggetto riguarda esclusivamente la verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica inerente alla variante in argomento, mentre è escluso qualsiasi sindacato in merito alla legittimità degli atti, che la normativa pone in capo al Comune;

4. DI SEGNALARE che detta variante - introducendo modifiche esclusivamente al Piano delle Regole, non ricadenti nella fattispecie di cui all'art. 15, comma 5, L.R. 12/2005 e in relazione alle quali il quadro previsionale e strategico del "Documento di Piano" non subisce variazioni - non è soggetta a valutazione di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, fatte salve eventuali modifiche, discendenti dal processo di valutazione ambientale strategica in corso, che dovranno essere debitamente segnalate e valutate; conseguentemente la variante non sarà valutata neppure rispetto alla coerenza con i criteri del PTR;
5. DI SEGNALARE altresì che, a seguito di Accordo con la Regione Lombardia, la competenza all'attività di controllo della fornitura digitale relativa agli atti del PGT, è stata trasferita alla Provincia, alla quale pertanto dovrà essere inoltrata la richiesta di verifica, unitamente alla richiesta di pubblicazione sul BURL, successivamente all'approvazione della variante al PGT. Le modalità per la trasmissione in formato digitale al fine della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL ed i relativi fac-simile della lettera di richiesta sono pubblicati sul sito istituzionale della Provincia di Varese al seguente link: <http://www.provincia.va.it/code/25489/Richiesta-pubblicazione-avviso-approvazione-PGT-sul-BURL>
6. DI TRASMETTERE il presente atto al Comune di Castellanza;
7. DI DARE ATTO che:
  - è stato rispettato il termine di conclusione del procedimento, scadente il 08.08.2024 (conferenza di valutazione il 09.08.2024);
  - il presente provvedimento resterà pubblicato sul sito web provinciale nella sezione *Amministrazione trasparente – Pianificazione e governo del territorio* ex art. 39 del D.Lgs. 33/2013;
  - quanto disposto con il presente decreto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;
  - il responsabile del Settore Territorio ed il responsabile del presente procedimento è la Dott. Lorenza Toson;
  - ai sensi dell'art. 6-bis della Legge n. 241/1990 e del 1° comma dell'articolo 30, "Obbligo di astensione" del vigente *Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi*, non si rileva alcun conflitto di interessi, nemmeno potenziale, relativamente ai componenti del gruppo di lavoro intersettoriale e multidisciplinare che hanno partecipato all'istruttoria, al Responsabile dell'Istruttoria, al Responsabile del Procedimento nonché Responsabile di Settore ed al Dirigente competente ad adottare il provvedimento finale.

IL DIRIGENTE  
GIUSEPPE RUFFO

(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

n. 1 allegato



**AREA TECNICA  
Settore Territorio**

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

**VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**  
ai sensi della DCR 13/03/2007 n. 351, della DGR 10/11/2010 n. 761 e della DGR 25/07/2012 n. 3836

**PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT DI CASTELLANZA**

## **1 PREMESSA**

In data 10.07.2024 il Comune di Castellanza ha messo a disposizione<sup>1</sup>, 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 al PGT vigente<sup>2</sup>; nello specifico, trattasi di PA in Variante al Piano delle Regole del PGT.

## **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 I CONTENUTI DELLA VARIANTE URBANISTICA E IL RAPPORTO PRELIMNARE**

La proposta di Pianificazione Attuativa consiste nella realizzazione di un nuovo edificio commerciale della tipologia Media Struttura di Vendita (MSV) con i relativi parcheggi e nella modifica della viabilità esistente mediante realizzazione di rotatoria a raso da posizionare sulla sede dell'ex tracciato delle rete ferroviaria, nell'incrocio tra Viale Lombardia, Via XI Settembre, Via Marnate e Via Piave.

L'intervento comporta variante urbanistica poiché modifica gli indici urbanistici attualmente previsti dalla scheda d'ambito dell'area che, secondo l'articolato normativo del PdR vigente, appartiene al tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina - scheda n. 1.

L'ambito d'interesse si colloca in un contesto prevalentemente residenziale nella porzione settentrionale del territorio comunale, sul limitare della Valle dell'Olonza, tra il polo chimico e l'autostrada dei Laghi, è recintato e attualmente occupato da un immobile dismesso con relativo giardino privato che, ai fini dell'intervento, verrà demolito; la Variante è ininfluenza rispetto al tema del consumo di suolo.

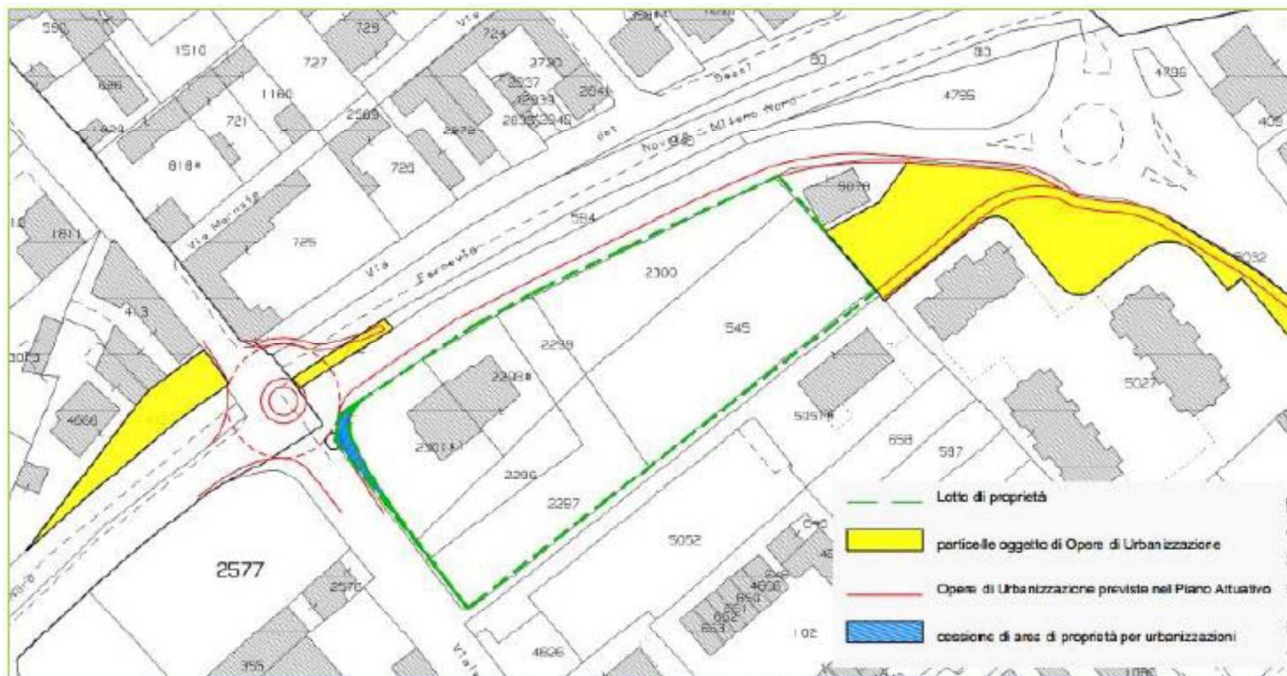
<sup>1</sup> Vedi anche nota PEC n. 36704 del 11.07.2024 che convoca la Conferenza di Valutazione il giorno 09.08.2024 e PEC n. 37173 del 15.07.2024.

<sup>2</sup> Il PGT risulta approvato con DCC n. 9 del 19.03.2010 e pubblicato su BURL Serie Inserzioni e Concorsi n. 22 del 20.03.2015. Il DdP è stato prorogato con DCC n. 17 del 27.04.2018.



Tale ambito ha un'estensione complessiva di circa 6.400 mq ed è identificato al Catasto Fabbricati con il Foglio 4, mappali 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301 e 545, e al Catasto Terreni al Foglio 4 mappali 4996 e 352.

Di seguito, a titolo esplicativo, si riporta l'individuazione dell'area soggetta a PA (perimetro tratteggiato verde) su mappa catastale.

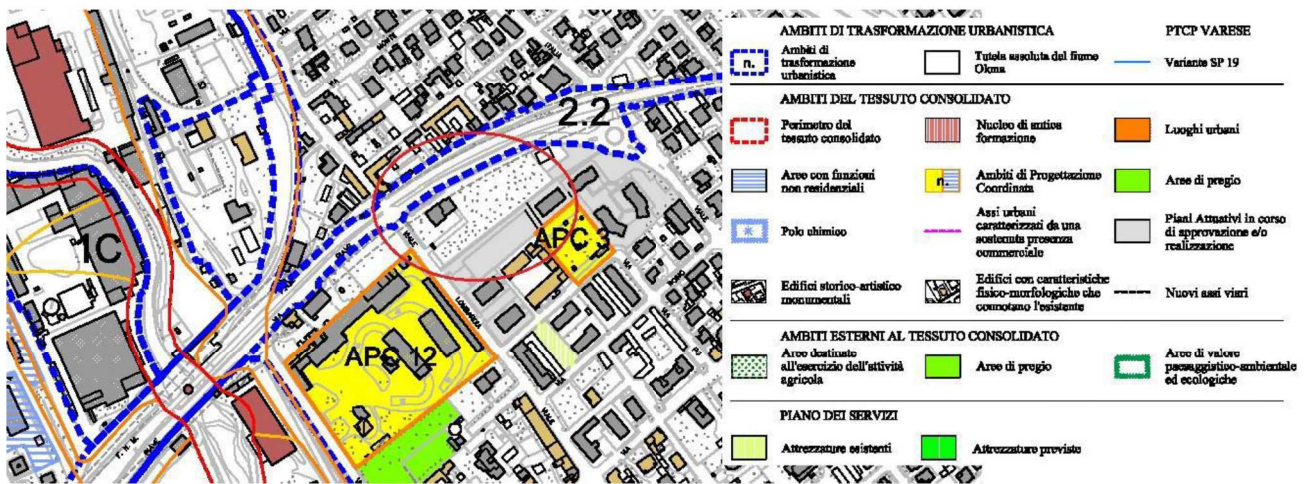


*L'area oggetto del Piano Attuativo.*

Di seguito, l'area è identificata in rosso su base ortofotogrammetrica.

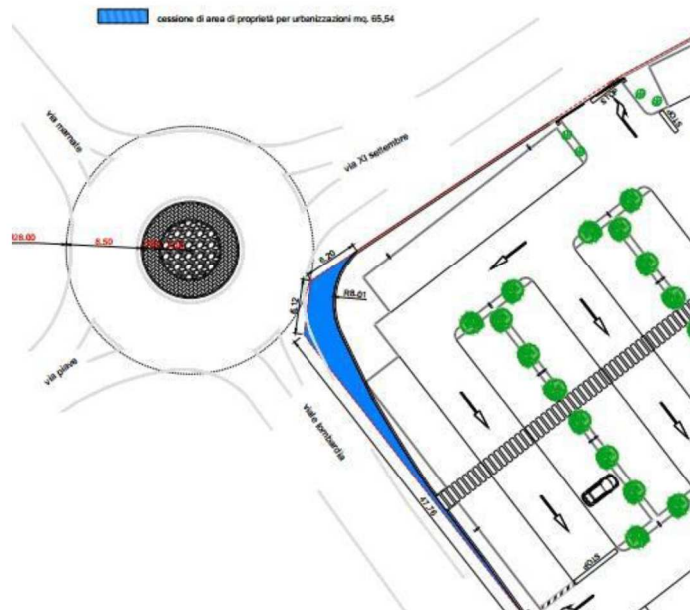


Come anticipato, l'area in oggetto è in disciplina urbanistica-edilizia nell'ambito del tessuto urbano consolidato - Scheda d'Ambito n. 1 del PdR (e non del Documento di Piano, come erroneamente scritto nel Rapporto Preliminare a pag. 16) ed è individuata nell'elaborato PR 2.1 (e PR2.2c) come di seguito rappresentato. Nel cerchio rosso l'area di Variante.



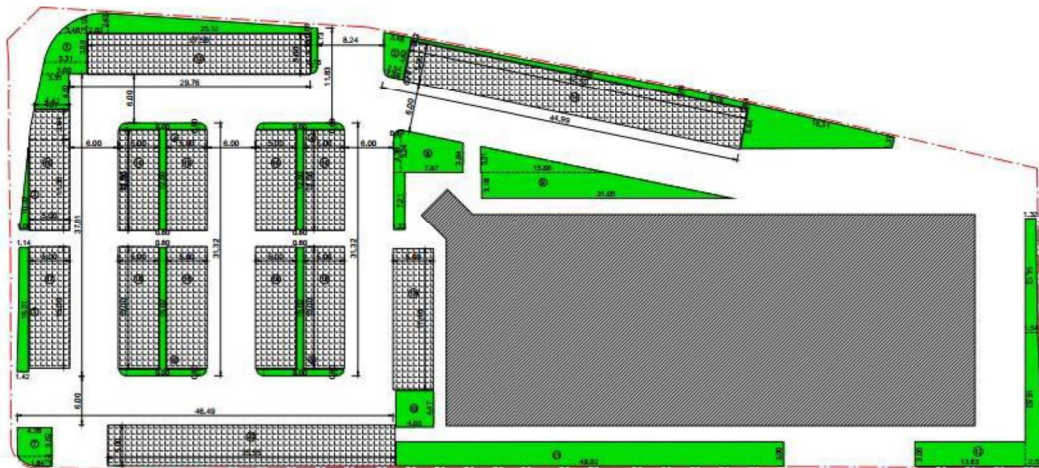
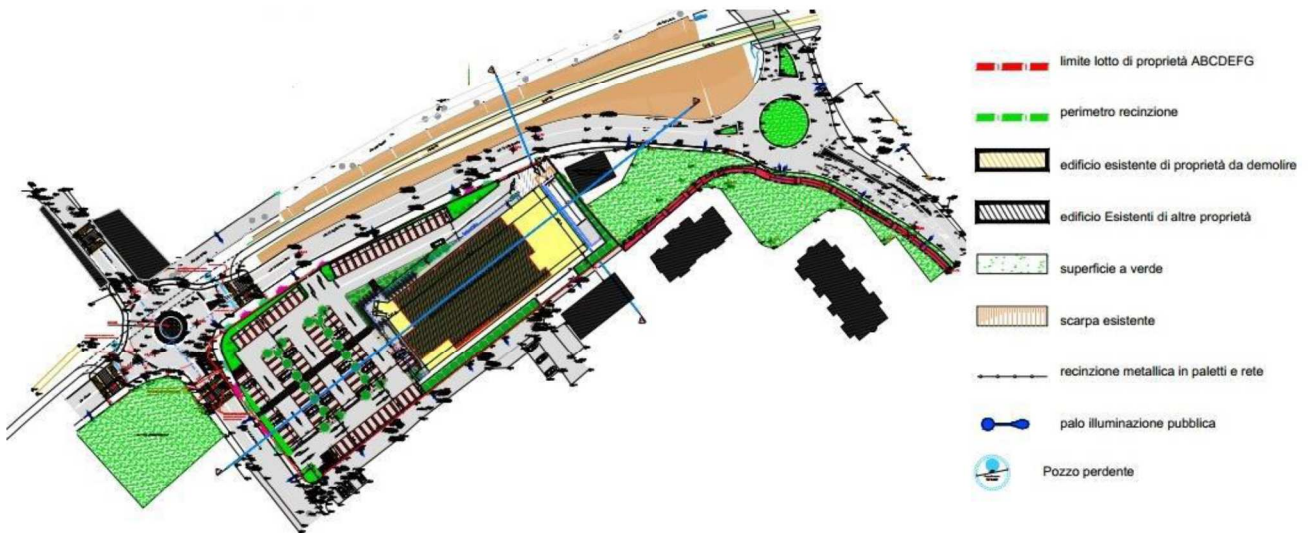
La pianificazione attuativa è finalizzata a dar corso all’allocazione di edificio a destinazione commerciale dal dimensionamento complessivo di 1.700 mq di SLP (da adibire ad attività commerciali fino alla media distribuzione, ovvero, con un massimo di 2.500 mq di superficie di vendita). La sottoscrizione di una convenzione ha avuto, in particolare, per oggetto le seguenti disposizioni:

- il soggetto attuatore si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Castellanza le aree per l’urbanizzazione primaria (viabilità) aventi estensione pari a 65,54 mq come di seguito rappresentato (in blu);



- l’intervento di nuova edificazione prevede nuove dotazioni standards: parcheggi a uso pubblico per complessivi 1700 mq, mentre 1.014,60 mq resteranno a uso privato;
- il soggetto attuatore si impegna a realizzare (integralmente a propria cura e spese) e, successivamente, a cedere a titolo gratuito, le seguenti opere di urbanizzazione primaria: nuova rotatoria tra il Viale Lombardia, Via XI Settembre, Via Marnate e Via Piave, pista ciclo-pedonale (in asfalto colato di completamento fino al Viale Italia), sistemazione via XI Settembre (comprensiva di riasfaltatura e nuovo marciapiede lato sud), nuovo tratto di marciapiede su Viale Lombardia, cinque nuovi attraversamenti pedonali rialzati e il completamento dei marciapiedi su Via Marnate.

Di seguito si riportano la planimetria di progetto, i parcheggi e i prospetti del fabbricato.



P-04 PROSPETTO 4 1:100



P-01 PROSPETTO 1 1:100

Si riportano, infine, le modifiche proposte per la scheda d'ambito messe a confronto con l'attuale scheda vigente.

	Previsioni contenute nella Scheda d'Ambito 1	Previsioni in variante
Estensione dell'ambito di intervento		
Superficie fondiaria	6.355,13 m <sup>2</sup>	6.355,13 m <sup>2</sup>
Urbanizzazione 1° in cessione	65,54 m <sup>2</sup>	65,54 m <sup>2</sup>
Superficie rotatoria Ø 28 m	615,44 m <sup>2</sup>	615,44 m <sup>2</sup>
S.L.P. max	6.355,13 x 0.40 = 2.542,05 m <sup>2</sup>	6.355,13 x 0.60 = 3.813,08 m <sup>2</sup>
S.L.P. in progetto	1.730 m <sup>2</sup>	1.730 m <sup>2</sup>

Il Rapporto Preliminare ha indagato il quadro programmatico di riferimento (cap. 4), l'eventuale interferenza con i siti Natura 2000 (cap. 5) e il quadro ambientale (cap. 6).

Ha poi approfondito gli effetti del PA sul sistema ambientale (cap. 7) arrivando a ritenere sostenibili le condizioni di non assoggettabilità alla procedura di VAS del PA in oggetto.

#### 4 ISTRUTTORIA FINALIZZATA ALL'ESPRESSIONE DEL PARERE DELLA PROVINCIA

##### 4.1 Considerazioni in merito alla Verifica di Assoggettabilità a VAS

Per quanto riguarda la verifica di assoggettabilità a VAS, in relazione alle caratteristiche della Variante (punto 1 dei criteri regionali)<sup>3</sup> si osserva che le trasformazioni a carico del PA non sono tali da comportare influenza negativa rispetto ad altri piani e programmi o progetti di livello sovracomunale, in quanto riguardano l'attuazione di previsioni già contenute all'interno dello strumento urbanistico vigente.

Per quanto concerne le caratteristiche degli effetti e delle aree interessate (punto 2 dei criteri regionali) non si rilevano elementi di attenzione.

L'area presenta al suo interno un edificio dimesso con la propria pertinenza e le trasformazioni previste, pur essendo irreversibili, sono funzionalmente coerenti con il contesto urbano in cui si inseriscono, che risulta caratterizzato principalmente dalla residenza.

La LR n. 31/2014 detta disposizioni affinché gli strumenti di governo del territorio orientino le loro previsioni verso aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare al fine di minimizzare il consumo di suolo e non compromettere ambiente, paesaggio, nonché l'attività agricola e il Piano Attuativo in oggetto indubbiamente opera in tal senso, andando a interessare un'area degradata nel TUC.

L'intervento non comporta ricadute rispetto agli obiettivi di tutela e sviluppo della rete ecologica provinciale e regionale e, dal punto di vista prettamente paesaggistico, non essendo presenti dei fotoinserimenti delle opere nel contesto ma solo dei prospetti, si può solo osservare che il PA può non considerarsi critico alla scala vasta vista la sua localizzazione in ambito urbano non connotato da particolari rilevanze.

Anche in riferimento alle indicazioni del PTCP per l'ambito paesaggistico di pertinenza (ambito n. 3 – Il Medio Olona) e agli altri argomenti trattati agli artt. 65-68 delle NdA del PTCP, si ritiene che il PA in variante non debba essere sottoposto a VAS.

In riferimento agli aspetti viabilistici, esaminata la documentazione di variante, si comunica che non si ritiene necessario attivare la procedura di VAS e che non si riscontrano elementi di incompatibilità con il PTCP.

La variante è finalizzata alla realizzazione di una MSV e il progetto comprende anche la realizzazione di opere viabilistiche, tra cui una rotatoria e alcuni percorsi ciclopedonali.

Lo studio trasportistico basato su rilievi di traffico effettuati nel 2023, che contiene la simulazione relativa allo stato di progetto, dimostra che, lungo la viabilità adiacente, non si registrano variazioni significative del livello di servizio nel confronto con lo stato di fatto.

Si segnala che per la stima del traffico generato/attratto dalla nuova MSV, nello studio si fa riferimento alla DGR del 20 dicembre 2013, n. X/1193, ma tale DGR è attualmente superata dalla DGR del 28 dicembre 2023 - n. XII/1699, che non ha tuttavia modificato sostanzialmente le modalità di calcolo.

Per quanto riguarda gli interventi viabilistici in previsione, si ricorda che i nuovi tratti stradali, le riqualifiche dei tratti esistenti e gli interventi sulle intersezioni, dovranno essere progettati secondo quanto richiesto dalla

<sup>3</sup> Criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi definiti all'allegato II della DCR VIII/351 del 13.03.07.

normativa regionale vigente, approvata con DGR del 27 settembre 2006 - n. 8/3219 "Elementi tecnici puntuali inerenti ai criteri per la determinazione delle caratteristiche funzionali e geometriche per la costruzione dei nuovi tronchi viari e per l'ammodernamento ed il potenziamento dei tronchi viari esistenti ex art. 4, r.r. 24 aprile 2006, n. 7".

Per quanto attiene alla tutela e gestione delle risorse idriche, nonché del contenimento e del governo dei consumi idrici, di cui agli articoli 93, 94 e 95 delle NdA del PTCP, non sono pervenute osservazioni.

In tema di recapito dei reflui si riportano le osservazioni di ATO (Protocollo Partenza n. 3496/2024 del 22.07.2024, che contiene la presa d'atto del parere del gestore del SII Alfa S.r.l., prot. ATO n. 3490 del 22.07.2024) che evidenziano che l'area in oggetto risulta esterna agli agglomerati della Provincia di Varese e, pertanto, la competenza risulta essere in capo all'Ufficio d'Ambito della Provincia di Milano.

Dal punto di vista geologico si ricorda che il PA dovrà essere corredato anche da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, c.d. "Allegato 1"<sup>4</sup> (che costituisce il nuovo schema di asseverazione in sostituzione dell'ex "Allegato 6") e che tale Allegato dovrà essere adottato unitamente agli altri elaborati di PA e con essi approvato.

## 5 NOTE

In relazione al procedimento in corso, si segnala che detta Variante - introduce modifiche al Piano delle Regole non ricadenti nella fattispecie di cui all'art. 15, comma 5, L.R. 12/2005 e in relazione alle quali il quadro previsionale e strategico del Documento di Piano non subisce variazioni - 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.

Con l'occasione si fa presente che la competenza all'attività di controllo della fornitura digitale, relativa agli atti del PGT, è stata trasferita alla Provincia, alla quale pertanto dovrà essere inoltrata la richiesta di verifica, unitamente alla richiesta di pubblicazione sul BURL, successivamente all'approvazione della variante al PGT (referente Ufficio SIT, telefono 0332.252834).

## 6 ESITO DELL'ISTRUTTORIA

Visti gli esiti dell'istruttoria, si ritiene che il PA in Variante non debba essere assoggettato a VAS.

Varese, 26.07.2024

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.

<sup>4</sup> Rif. DGR del 26 aprile 2022 - n. XI/6314.

---

Documento originale Firmato Digitalmente:

Firmato da: Toson Lorenza

Data della Firma: 26/07/2024 13:21:36 UTC +2

Stato Certificato: Esito Positivo

Rilasciato da: Actalis EU Qualified Certificates CA G1, Actalis S.p.A.

Valido dal 18/05/2022 al 18/05/2025

Num Serie: 137D33AE9984FB8B5A0DB1CDA800C86F

---

Firmato da: Montalbetti Melissa

Data della Firma: 26/07/2024 11:15:09 UTC +2

Stato Certificato: Esito Positivo

Rilasciato da: Actalis EU Qualified Certificates CA G1, Actalis S.p.A.

Valido dal 15/11/2023 al 15/11/2026

Num Serie: 4D301D9C94A3C469567CE2E372464BA9

---

## MILL S.r.l.

---

Castellanza, lì 05.08.2024

Spett.le

**Comune di Castellanza**

Viale Rimembranze, n. 4

21053 – Castellanza (VA)

A mezzo PEC all'indirizzo:

comune@pec.comune.castellanza.va.it

**Oggetto: Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Piano Attuativo di iniziativa privata dell'area sita in viale Lombardia angolo via XI Settembre, in variante al Piano delle Regole del PGT vigente – Osservazioni MILL S.r.l.**

Spettabile Amministrazione,

la Società MILL S.r.l., in qualità di soggetto proponente del Masterplan relativo al “Progetto Mill – Manufacturing Innovation Learning Logistic”, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 18 marzo 2024, presenta le seguenti osservazioni, con riferimento al Rapporto Preliminare Ambientale depositato nel procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS relativo al piano attuativo in oggetto.

\*

Come noto, dal 2022 la Scrivente è impegnata nell'elaborazione di un progetto di riqualificazione di un vasto ambito del territorio comunale, che comprende il comparto industriale dismesso dell'ex Cotonificio Cantoni, tra via Piave, via Gabrio Piola, piazza Castegnate e corso Giacomo Matteotti.

Il Comune di Castellanza, condividendo fin dall'inizio gli obiettivi proposti dalla Scrivente, ha approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 29

novembre 2022, l'atto di indirizzo relativo al Progetto *“MILL – Manufacturing Innovation Learning Logistic”*.

Rispetto a tale proposta è stato successivamente avviato un procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 24 dell'8 marzo 2023 ed è stata effettuata la prima conferenza di scoping il 6 settembre 2023.

Di seguito, a valle di una fase interlocutoria con l'Amministrazione finalizzata alla definizione della proposta di pianificazione attuativa in variante al PGT, la Società ha protocollato una proposta di Masterplan, che - tra gli altri aspetti - individua le opere e gli interventi di interesse pubblico, e presenta un adeguamento viabilistico per l'ambito territoriale considerato.

Tale proposta è stata approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 18 marzo 2024, atto in cui l'Amministrazione ha confermato che le finalità del progetto MILL, sono *“tutte annoverabili tra finalità di grande interesse per il territorio ed in particolare per la città di Castellanza, oltre a rappresentare occasione di inserimento di opere aventi interesse pubblico”*.

Ciò premesso, la Società ha avuto modo di esaminare il Rapporto Ambientale Preliminare e Analisi dell'Impatto Viabilistico, relativo al piano attuativo in variante al PGT, finalizzato alla realizzazione di una nuova media struttura di vendita, in via Lombardia angolo via XI Settembre.

Considerata la prossimità del nuovo insediamento all'area interessata dal Progetto MILL, si ritiene opportuno che l'Amministrazione, nella valutazione delle ricadute ambientali della nuova struttura di vendita, tenga in primaria considerazione il futuro Progetto MILL, coordinando – ove necessario – gli scenari urbanistici prefigurati dai due interventi.

Ad avviso della Scrivente, da un esame dei documenti depositati, il progetto della nuova struttura di vendita è compatibile con il Progetto MILL, oggetto del Masterplan approvato.

Anche rispetto all'analisi del traffico depositata, si ha modo di ritenere che le opere infrastrutturali previste dal piano attuativo della struttura commerciale siano coerenti con quelle del Progetto MILL, proposte nel Masterplan.

In particolare, la nuova rotatoria da realizzarsi sull'intersezione tra viale Lombardia, via XI Settembre e via Piave, si colloca sullo stesso asse viario (via Piave) ove è in progetto la nuova rotatoria del Progetto MILL, potendo così le due opere contribuire in maniera sinergica allo smaltimento dei flussi attesi lungo l'asse in questione.

Ciò detto, con riferimento al procedimento ambientale e urbanistico relativo al nuovo insediamento commerciale, si invita l'Amministrazione a coordinare quest'ultimo con lo sviluppo del Progetto MILL, al fine di non creare ostacoli o contraddizioni nelle opere e negli interventi pubblici generati dai due interventi.

Più in generale, si invita l'Amministrazione, negli attuali e futuri procedimenti di pianificazione dell'area territoriale qui considerata, a salvaguardare lo sviluppo del Progetto MILL, senza aggravii sul progetto di Masterplan già approvato.

Ciò in considerazione del preminente interesse pubblico che connota il progetto della Scrivente, e del valore pubblico che è destinato a generare per l'intero territorio comunale, come peraltro già riconosciuto dall'Amministrazione con la Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 18 marzo 2024.

Infine, per le ragioni di interesse sopra indicate, si chiede che l'Amministrazione voglia tenere informata la Scrivente (all'indirizzo: [cittadelladelsapere.srl@legalmail.it](mailto:cittadelladelsapere.srl@legalmail.it) oppure [mill@confindustriavarese.it](mailto:mill@confindustriavarese.it)) in merito a tutte le fasi procedurali relative al piano attuativo qui in esame, cui sarà possibile partecipare con proprie osservazioni, nei termini e modalità di legge.

Cordialmente,

MILL S.r.l.

L'Amministratrice delegata

Silvia Pagani

MILL S.r.l. – Società a socio unico 21100 Varese - Piazza Monte Grappa, 5 - telefono 0332 251000 - PEC: [cittadelladelsapere.srl@legalmail.it](mailto:cittadelladelsapere.srl@legalmail.it) - Cap. Soc. Euro 10.000 i.v. Cod. Fisc., P. IVA e n. iscrizione al Registro Imprese di Varese: 03902730120

---

Documento originale Firmato Digitalmente:

Firmato da: PAGANI SILVIA

Data della Firma: 05/08/2024 14:18:32 UTC +2

Stato Certificato: Esito Positivo

Rilasciato da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA, InfoCamere S.C.p.A.

Valido dal 21/02/2022 al 21/02/2025

Num Serie: 124B50

---



## **SPETTABILE COMUNE DI CASTELLANZA**

Palazzo Municipale, Viale Rimembranze, 4 21053 Castellanza (Va)

P.E.C.: [comune@pec.comune.castellanza.va.it](mailto:comune@pec.comune.castellanza.va.it)

e.mail [ediliziaprivata@comune.castellanza.va.it](mailto:ediliziaprivata@comune.castellanza.va.it)

All'attenzione del Sindaco,  
del Presidente del Consiglio Comunale e, suo tramite, dei capigruppo dei gruppi consiliari  
del Segretario Generale del Comune,  
dell'Autorità Competente Resp. Sett. Opere Pubbliche (Arch. Silvano Ferraro),  
dell'Autorità Procedente Resp. Sett. Governo del Territorio (Arch. Antonella Pisoni)

e p.c. alla SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
per le Province di Como, Lecco, Monza-Brianza, Pavia, Sondrio e Varese  
via Magenta 24 - 20123 Milano  
pec: [mbac-sabap-co-lc@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-co-lc@mailcert.beniculturali.it)

\* \* \*

### **ATTO DI DETERMINAZIONI & PARERE DI CONFCOMMERCIO ASCOM BUSTO ARSIZIO E MEDIO OLONA**

avente per

**OGGETTO: Procedimento amministrativo per la verifica di  
assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del  
Piano Attuativo di iniziativa privata dell'area sita in Viale  
Lombardia angolo Via XI Settembre in variante al P.G.T. vigente  
del Comune di Castellanza. Atto di Determinazioni e Parere di  
Confcommercio Ascom Busto Arsizio e Medio Olona (Delibera della  
G.C. in data 12.6.2024, n.39).**

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto Rudy Paolo COLLINI, nella sua qualità di Presidente e legale rappresentante di **CONFCOMMERCIO BUSTO ARSIZIO E MEDIO OLONA**, con sede legale in Via Macchiavelli, 5 a Busto Arsizio (Varese), C.F. 81000350124, ivi domiciliato ai fini del presente atto e presso la quale chiede a codesta Amministrazione di inviare ogni inerente atto o documento comunale, quale primaria associazione di categoria del settore del commercio che rappresenta, anche nel territorio di Castellanza, la maggior parte delle imprese e degli operatori commerciali interessati dal procedimento richiamato in oggetto, riscontrandone la documentazione pubblicata sul sito informatico dell'Amministrazione Comunale e sul sito SIVAS di Regione Lombardia, a tutela dei propri associati - assistito sul piano tecnico dalla Commissione Provinciale di Tutela Sindacale Confcommercio Uniascom, presieduta dal Presidente Antonio Besacchi, con l'arch. Giorgio De Wolf

dell'Ordine Architetti di Varese e l'avv. Antonio Chierichetti dell'Ordine Avvocati di Busto Arsizio – in riferimento al predetto procedimento richiamato in oggetto formula quanto segue:

### PREMESSO

1. che l'Amministrazione comunale di Castellanza, con avviso datato 10 luglio 2024, avente ad oggetto: *“Avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS del Piano Attuativo di iniziativa privata dell'area sita in Viale Lombardia angolo Via XI Settembre, in variante al Piano delle Regole del PGT vigente”*, assunto dal Responsabile del Settore arch. Antonella Pisoni, ha reso noto che con Deliberazione di Giunta Comunale n.39 del 12 giugno 2024 è stato avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità all V.A.S. del Piano Attuativo predetto oltre alla nomina delle Autorità sia Procedente che Competente in merito appunto alla V.A.S. suddetta;
2. che la succitata Delibera G.C. 12.6.2024, n.39 riguarda la proposta di Piano Attuativo in oggetto consistente - riferisce il Rapporto Ambientale Preliminare (in atti nel sito web del Comune di Castellanza) - in particolare: **“nella realizzazione di un nuovo edificio commerciale in media struttura di vendita con modifica della viabilità esistente mediante realizzazione di rotatoria a raso da posizionare sulla sede dell'ex tracciato delle rete ferroviaria nell'incrocio tra Viale Lombardia, Via XI Settembre, Via Marnate e Via Piave, in comune di Castellanza (VA). L'intervento comporta variante urbanistica poiché secondo il PGT vigente la superficie territoriale del lotto complessivo è facente parte dell'area relativa alla scheda d'Ambito ATU n.1 (n.d.r. in realtà la Scheda d'ambito è denominata S1, come riportato a pag.17 del Rapporto Preliminare Ambientale, del resto un'eventuale individuazione come ATU, come invece indica ben tre volte sempre il suddetto Rapporto Ambientale Preliminare, risulterebbe dover far parte del D.d.P.) ma per la completa realizzazione delle opere del PA si deve provvedere a parziale modifica degli indici urbanistici attualmente previsti”** e, circa la sua localizzazione, riferisce che: *“il progetto oggetto di PA da realizzarsi in variante al P.G.T. vigente, interessa un'area posta nella porzione settentrionale del territorio comunale, in Viale Lombardia angolo Via XI Settembre, sul limitar della valle dell'Olona, compresa tra il polo chimico e l'autostrada dei Laghi. L'ambito, attualmente occupato da un immobile ora dismesso con relativo giardino privato, ha una estensione complessiva di circa 6.400 mq”*; nello stato di fatto: **“l'area in oggetto è attualmente occupata da un edificio abitativo e dalla sua area verde”** mentre nello stato di progetto: **“l'intervento prevede la demolizione dell'edificio e la trasformazione dell'area con la realizzazione di una struttura di media vendita con annesso parcheggio e modifica della rete viaria con la realizzazione di una nuova rotonda”**;
3. che l'Amministrazione comunale di Castellanza, con ulteriore avviso di deposito del Rapporto Preliminare di Assoggettabilità a V.A.S. e Analisi dell'Impatto Viabilistico, anch'esso datato 10 luglio 2024, avente ad oggetto: *“Avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a V.A.S. del Piano Attuativo di*

*iniziativa privata dell'area sita in Viale Lombardia angolo Via XI Settembre, in variante al Piano delle Regole del P.G.T. vigente*", assunto dal Responsabile del Settore arch. Antonella Pisoni, ha reso noto altresì che i succitati Rapporto Preliminare e Analisi di Impatto sono stati depositati in libera visione per trenta giorni e che chiunque abbia interesse, anche per la tutela degli interessi diffusi, può presentare suggerimenti e proposte entro le ore 12 del 9 agosto 2024 in carta semplice con le seguenti modalità: consegna diretta all'Ufficio Protocollo del Comune di Castellanza; tramite posta all'indirizzo Comune di Castellanza Viale Rimembranze, 4 o all'indirizzo e.mail [ediliziaprivata@comune.castellanza.va.it](mailto:ediliziaprivata@comune.castellanza.va.it), PEC [comune@pec.comune.castellanza.va.it](mailto:comune@pec.comune.castellanza.va.it);

4. che l'Amministrazione comunale di Castellanza, con comunicazione inviata via PEC all'esponente Associazione, il 11.7.2024 (MSG000061548/2024/0016604), avente ad oggetto: "*verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (V.A.S.) del Piano Attuativo di iniziativa privata dell'area sita in Viale Lombardia angolo Via XI Settembre, in variante al Piano delle Regole del P.G.T. vigente deposito Rapporto Preliminare di assoggettabilità a V.A.S. e Analisi dell'Impatto Viabilistico*", assunto dall'Autorità Competente, il Responsabile del Settore Opere Pubbliche arch. Silvano Ferraro e congiuntamente dall'Autorità Procedente, la Responsabile del Settore Governo del Territorio arch. Antonella Pisoni, comunicava appunto che il Comune procedente ha messo a disposizione e pubblicato i predetti Rapporto di Assoggettabilità a V.A.S. e l'Analisi dell'Impatto Viabilistico del citato Piano Attuativo in variante al P.d.R. del vigente P.G.T. "*in merito alle potenziali ricadute*" correlate alla proposta di tale Piano Attuativo in variante; che con il suddetto provvedimento comunicato via P.E.C. all'esponente Associazione codesta Amministrazione comunale comunicava che chiunque ne abbia interesse, anche per la tutela di interessi diffusi, può presentare suggerimenti e proposte all'Ufficio Protocollo del Comune di Castellanza entro e non oltre le ore 12 del giorno 9 agosto p.v.;
5. che a seguito dell'approvazione della D.C.R. n.2547/2022 Programma Pluriennale di Sviluppo del Settore Commerciale (PPSSC) la Giunta di Regione Lombardia con la delibera 22 luglio 2024, n.XII/2828 ha approvato le indicazioni ai Comuni per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio dell'attività delle Medie Strutture di Vendita (provvedimento pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione n.31 del 29 luglio 2024);
6. che la succitata D.G.R. 22.7.2024, n.XII/2828 contiene - ai sensi del quarto comma dell'art.4 della L.R. n.6/2010 (testo unico regionale in materia di commercio) il quale stabilisce che al fine di rendere omogenei ed uniformare gli interventi di programmazione comunale la Giunta regionale, con proprio atto di indirizzo, indica i criteri qualitativi per l'insediamento delle attività commerciali - indirizzi per i Comuni lombardi riguardanti per le M.S.V. il procedimento amministrativo, la configurazione degli esercizi commerciali, l'adozione di fattori di valutazione degli impatti e della sostenibilità delle domande, l'adozione di standard per la documentazione da produrre in allegato alla domanda e l'adozione di altre importanti disposizioni di carattere generale che anche la

precedente Amministrazione comunale di Castellanza deve osservare per il procedimento in oggetto;

Nello specifico del procedimento in oggetto si può sin da ora rilevare quanto segue:

**(1) RILEVATO CIRCA LA RAGIONI DI OPPOSIZIONE SUL PIANO DELL'URBANISTICA COMMERCIALE**

In primo luogo l'esponente Associazione deve evidenziare all'attenzione dell'Amministrazione comunale di Castellanza che gli ultimi dati ufficiali disponibili, desumibili dai dati pubblicati dall'Osservatorio del commercio della Regione Lombardia, aggiornati alla data del 31/06/2023, depongono per il respingimento del Piano Attutivo in oggetto poichè fotografano la seguente consistenza commerciale sul territorio del Comune di Castellanza:

- Grandi strutture di vendita (G.S.V.): n. 2 punti vendita, per una Superficie complessiva mq. 11.134 di cui
  - Alimentare: mq. 7.669
  - Non alimentare: mq. 3.465
- Medie strutture di vendita (M.S.V.): n. 14 punti vendita, per una Superficie complessiva mq. 21.669 di cui
  - Alimentare: mq. 5.052
  - Non alimentare: mq. 16.617
- Esercizi di vicinato (E.V.): n. 150 punti vendita, per una Superficie complessiva mq. 8.871 di cui
  - Alimentare: mq. 1.076
  - Non alimentare: mq. 6.481
  - Misti: mq. 1.314

Comparando questi dati con la popolazione residente al 01/01/2023 (13.981 ab.) si evidenzia che:

- la **superficie totale complessiva ad uso commerciale** presente sul territorio di Castellanza:
  - è pari a mq. 41.674
  - corrispondente a 2,98 mq/abitante residente

di cui:

- le grandi strutture di vendita (G.S.V.):
  - rappresentano il 26,72% dell'intero sistema commerciale del Comune
  - corrispondente a 0,79 mq/abitante residente
- le medie strutture di vendita (M.S.V.):
  - rappresentano il 52,00% dell'intero sistema commerciale del Comune
  - corrispondente a 1,55 mq/abitante residente

- gli esercizi di vicinato (E.V.)
  - rappresentano il 21,28% dell'intero sistema commerciale del Comune
  - corrispondente a 0,63 mq/abitante residente

Ferma restando la difficoltà nel comparare realtà territoriali molto diverse tra loro e in cui i grandi agglomerati urbani incidono sostanzialmente sulle medie, di seguito si riportano i dati medi a livello provinciale e regionale delle varie tipologie commerciali in sede fissa:

- le medie strutture di vendita M.S.V.:
  - ✓ a livello provinciale: rappresentano il 36,90% dell'intero sistema commerciale pari a 0,61 mq./abitante;
  - ✓ a livello regionale: rappresentano il 35,62% dell'intero sistema commerciale pari a 0,59 mq./abitante;
- gli esercizi di vicinato E.V.:
  - ✓ a livello provinciale: rappresentano il 41,37% dell'intero sistema commerciale pari a 0,69 mq./abitante;
  - ✓ a livello regionale: rappresentano il 40,11% dell'intero sistema commerciale pari a 0,67 mq./abitante;

Il suddetto raffronto tra tipologie commerciali viene meglio evidenziato nella sottostante tabella:

	tot. commerciale		G.S.V.		M.S.V.		E.V.	
	Mq. tot.	Mq/ab.	% slp tot.	Mq/ab.	% slp tot.	Mq/ab.	% slp tot.	Mq/ab.
Regione	16575728	1,67	24,27	0,40	35,62	0,59	40,11	0,67
Provincia	1462736	1,67	21,74	0,36	36,90	0,61	41,37	0,69
Castellanza	41.674	2,98	26,72	0,79	52,00	1,55	21,28	0,63

Dall'esame della consistenza attuale del settore commerciale nel Comune di Castellanza, sia complessiva che per tipologia di servizio, raffrontata con i dati medi riscontrabili a livello provinciale e regionale balza subito all'attenzione **un'eccessiva presenza di superfici commerciali rispetto al numero degli abitanti insediati (quasi l'80% in più rispetto alla media provinciale e regionale)** chiaramente addebitabile a:

- ✓ una sproorzionata presenza di superfici riconducibili alle G.S.V. che determina un rapporto sup/abitanti insediati pari al doppio della media riscontrabile a livello provinciale e regionale (0,79 contro 0,40);
- ✓ una ancora più sproorzionata presenza di superfici riconducibili alle M.S.V. che determina un rapporto, sup/abitanti insediati pari a 2,5 volte la media riscontrabile a livello provinciale e regionale (1,55 contro 0,60);

tanto che l'insieme G.S.V. + M.S.V. rappresenta quasi il 77% dell'intero sistema commerciale di Castellanza a danno ovviamente del sistema degli E.V. che

rappresentano solo il 21% della superficie commerciale contro una media regionale e provinciale attestata sul 40%. E tutto questo in totale contrasto con gli obiettivi regionali sul commercio e soprattutto i provvedimenti comunali che dovessero avvallare il piano attuativo in oggetto risulterebbero illegittimi e come tali annullabili in quanto sarebbero assunti in violazione e falsa applicazione dei principi di legge in materia di commercio:

Tale macroscopico disequilibrio oggi esistente a Castellanza tra le tipologie commerciali, a tutto svantaggio di quella già oggi penalizzata del commercio di vicinato, che l'approvazione del P.A. in oggetto aggraverebbe, contrasta con la disciplina sia a livello statale che regionale in materia di commercio che infatti persegue come finalità: *“il pluralismo e l'equilibrio tra le diverse tipologie delle strutture distributive e le diverse forme di vendita, con particolare riguardo al riconoscimento e alla valorizzazione del ruolo delle piccole e medie imprese”* (art.1 terzo comma lett.d del D.Lgs. n.114/1998 Riforma della disciplina del commercio); *“integrare la pianificazione territoriale e urbanistica e la programmazione commerciale per un equilibrato ed armonico assetto del territorio e delle diverse tipologie di vendita al dettaglio con particolare attenzione alla tutela e alla valorizzazione delle piccole e medie imprese commerciali; assicurare il rispetto della libera concorrenza favorendo lo sviluppo della presenza delle varie formule organizzative della distribuzione e, all'interno di queste, tra le varie imprese, al fine di garantire un corretto equilibrio tra imprese di diverse dimensioni”* (art.2 primo comma della L.R. Lombardia n.6/2010 testo unico delle leggi regionali in materia di commercio);

Anche Regione Lombardia ha recentemente indicato, tra gli indirizzi di riqualificazione e sviluppo sostenibile della rete commerciale, quello di una *“attenta pianificazione in relazione alla localizzazione della media distribuzione in contesti ad alta densità abitativa compresi i nuclei storici che devono essere integrati ad interventi di riqualificazione complessiva e di salvaguardia del commercio di vicinato”* (D.c.r. 18 ottobre 2022 - n. XI/2547 Programma pluriennale per lo sviluppo del settore commerciale).

Alla luce di quanto sopra evidenziato:

- appare del tutto incomprensibile e non condivisibile la scelta dell'Amministrazione di procedere addirittura ad una modificazione del vigente P.G.T. pur di consentire l'insediamento di una ulteriore siffatta M.S.V. sul territorio comunale;
- appare che un'eventuale approvazione del Piano Attuativo in oggetto, attraverso una discrezionale e poco attenta modifica del P.G.T., evidenzerebbe che per l'Amministrazione comunale di Castellanza sia la valorizzazione del piccolo commercio di vicinato che la promozione di reali azioni finalizzate al riequilibrio delle diverse forme distributive che oggi vedono gli esercizi di vicinato straordinariamente penalizzati, anche se previste tra le finalità della vigente legislazione, rimangono soltanto lettera morta;
- appaiono invece assolutamente condivisibili gli obiettivi che il datato P.G.T. ancora oggi vigente si poneva – purtroppo senza successo a causa delle successive diverse scelte poste in atto da codesta Amministrazione - in merito ad

un futuro possibilmente più equilibrato del sistema commerciale di Castellanza, ancorchè erroneamente espressi nel Piano delle Regole invece che nel Documento di Piano, i quali hanno previsto, come qui di seguito evidenziato:

- ✓ il diniego a nuovi insediamenti di G.S.V.;
- ✓ un consistente contenimento sia quantitativo che localizzativo di nuovi insediamenti di M.S.V.;
- ✓ un conseguente tentativo di rivitalizzare e sostenere il sistema degli Esercizi di vicinato.

## (2) RILEVATO CIRCA LA MANCATA RISPONDENZA DEL PIANO ATTUATIVO ALLE PRESCRIZIONI DELLA LEGGE REGIONALE 12/2005

Per quanto a noi noto e rilevabile dal “Rapporto preliminare REV 01” (pag.21) allegato alla documentazione, la variante richiesta comporta la modifica dei seguenti parametri edilizi-urbanistici:

	Scheda d'ambito	variante
- superficie fondiaria mq:	6.355,13	6.355,13
- superficie fondiaria mq:	6.355,13	6.355,13
- indice di edificabilità mq/mq:	0,40	0,60
- S.l.p. massima ammessa mq:	2.542,05	3.813,08
- S.l.p. in progetto mq.	1.730,00	1.730,00

Di seguito si riportano le prescrizioni dettate dall'art. 12 (Piani attuativi comunali) della L.R. 12/2005: “1. L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel documento di piano avviene attraverso i piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale. **L'esecuzione del piano attuativo può avvenire per stralci funzionali, preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito,** con salvezza dell'utilizzo del permesso di costruire convenzionato nei casi previsti dalla legge.”

Fermo restando tutto quanto viene *infra* qui rilevato nel merito della variante richiesta, si evidenzia comunque la necessità del ritiro del Piano Attuativo in oggetto di variante al P.G.T. (attualmente all'esame di codesta Amministrazione) e la presentazione semmai di un nuovo strumento attuativo che, alla luce delle varianti apportate, espliciti **il disegno unitario finale dell'ambito** in coerenza con gli incrementi della potenzialità edificatoria e ciò al fine di poter effettuare una corretta valutazione dell'intervento nella sua globalità.

Dai suddetti dati in ns. possesso si evince infatti ancora una possibilità aggiuntiva di mq. 812 di S.l.p. rispetto ai dati dello strumento vigente e di mq. 2.083 rispetto all'incremento oggetto di richiesta di variante. La mancanza del necessario “disegno unitario d'ambito” dell'intervento rende impossibile valutare le ricadute della trasformazione dall'operatore auspicata sul sistema urbano, ambientale, paesaggistico, viabilistico, economico e commerciale di Castellanza..

**(3) RILEVATO CIRCA LA NECESSARIA SOTTOPOSIZIONE DEL  
PIANO ATTUATIVO ALLA V.A.S. TRATTANDOSI DI P.A. IN  
VARIANTE ANCHE AL DOCUMENTO DI PIANO**

- (1) che la suddetta Delibera G.C. del 12.6.2024 n. 39 si basa su un erroneo presupposto dato che afferma che: *“trattandosi di una proposta di Piano Attuativo in variante al Piano delle Regole del P.G.T. vigente, la stessa è soggetta alla preventiva procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S., come disposto all’art. 4, comma 2-bis della Legge 11.3.2005, n. 12”*;
- (2) che diversamente da quanto presuppone la suddetta Delibera della G.C. n.39/2024 la proposta di Piano Attuativo in questione configurerebbe, se approvata, non una semplice variante al Piano delle Regole bensì una ben più rilevante variante al Documento di Piano del P.G.T. e come tale assoggettata ad altra procedura valutativa;
- (3) che alla luce di quanto sopra evidenziato, a differenza di quanto erroneamente dispone la suddetta Delibera G.C. n.39/2024, sarebbe errato procedere ai sensi e per gli effetti del comma 2-bis del citato art.4 per la verifica di assoggettabilità a VAS ma il Comune nella fattispecie dovrebbe invece procedere semmai ai sensi del secondo comma dello stesso art.4 il quale infatti stabilisce che le varianti ai Documento di Piano del P.G.T. devono essere senza indugio sottoposte alla V.A.S.;
- (4) che il secondo comma dell’art.8 della L.R.12/2005 s.m.i., quale norma fondamentale del vigente diritto urbanistico commerciale di Regione Lombardia, stabilisce che è proprio il **Documento di Piano** – e non il Piano delle Regole - l’atto del PGT che: *“individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale”* (lettera a) e che: *“determina”* - in coerenza con gli obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, ivi comprese le eventuali politiche per l’edilizia residenziale pubblica - **le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, “ivi comprese quelle della distribuzione commerciale”** (lettera c), così come infatti il Piano Attuativo in oggetto incide, in modo rilevante, sia in merito allo sviluppo che in merito alla distribuzione commerciale di Castellanza con l’inserimento di una nuova media struttura commerciale;
- (5) che il vigente Documento di Piano del P.G.T. purtroppo non ha però in alcun modo determinato, come invece avrebbe dovuto essere ai sensi del suddetto art.8, i succitati *obiettivi* di sviluppo e nemmeno determinato le *attività* della distribuzione commerciale da considerare in coerenza ai predetti carenti obiettivi (va osservato che a supplire tali mancate sostanziali determinazioni non soccorrono ovviamente le mere analisi ricognitorie dello stato attuale del sistema commerciale riportate alle pagg. 104 e seguenti nel D.d.P.) ragion per cui



l'approvazione, del Piano Attuativo in oggetto, che prevede una nuova costruzione per attivare una media struttura di vendita, determinerebbe una variante integrativa al D.d.P. stesso e non già unicamente una variante al Piano delle Regole;

(6) che gli **obiettivi di sviluppo del settore commerciale**, erroneamente declinati nel Piano delle Regole invece che nel Documento di Piano del P.G.T., come già detto, emergono comunque chiaramente dallo stesso articolato del Piano delle Regole che nel momento in cui detta :

- art. 38 PROO variante 2014:
  - ✓ gli esercizi di vicinato sono consentiti nell'intero ambito del tessuto urbano consolidato;
  - ✓ gli esercizi commerciali diversi dagli esercizi di vicinato sono consentiti solo nei nuclei di antica formazione ma limitatamente a M.S.V. con superficie di vendita non superiore a mq. 400 e negli APC di cui all'art 5 delle presenti norme ritenute idonee, ai sensi del Programma Pluriennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale (P.P.S.S.C.) della Regione Lombardia ad ospitare insediamenti commerciali diversi dagli esercizi di vicinato;
- art. 40 PROO variante 2014 - norme riguardanti la realizzazione delle medie strutture di vendita:  
comma 2 - non sono ammessi nuovi interventi commerciali e loro ampliamento e trasferimenti senza una articolata integrazione tra la funzione commerciale e le altre funzioni di tipo pubblico e/o privati esistenti o da prevedere all'interno del piano attuativo stesso;
- art. 42 PROO variante 2014:  
non è consentita in tutto il territorio comunale l'apertura di nuove grandi strutture di vendita e di nuovi centri commerciali;  
tale normativa esplicita in maniera **inequivocabile la chiara scelta del P.G.T., per il settore commerciale, di favorire, supportare e incentivare la presenza degli esercizi di vicinato** limitando, anche in termini dimensionali, la nuova realizzazione di M.S.V. e non consentendo insediamenti di nuove G.S.V., ragion per cui l'affermazione di diversi obiettivi di sviluppo commerciale possono essere oggetto solo di una adeguata variante integrativa al Documento di Piano del P.G.T.;

(7) che in difetto di una tale variante integrativa al Documento di Piano si determinerebbe, con il P.A. in oggetto, la violazione dei principi del P.G.T. vigente – ancorchè impropriamente formulati nel P.d.R. – atteso che il predetto P.A. stravolgerebbe l'assetto urbanistico dell'area in questione prevedendo un insediamento esclusivamente commerciale in una nuova costruzione con M.S.V. in un ambito già destinato esclusivamente, limitatamente al settore commerciale, alla tipologia degli esercizi di vicinato disconoscendo così gli assi portanti del PGT in ordine all'esercizio delle attività commerciali;

- (8) che alla luce di quanto sopra evidenziato emerge con chiarezza che il Piano Attuativo in oggetto prevede opzioni urbanistiche le quali – a prescindere da una loro valutazione di merito, non positiva – rientrano oggettivamente nell’ambito degli *obiettivi di sviluppo* riguardanti le attività della distribuzione commerciale, cioè in una tematica pianificatoria che l’art.8 della L.R. 12/2005, come detto, affida invece esclusivamente al Documento di Piano del P.G.T. (e non già al Piano delle Regole) ragion per cui **l’approvazione del suddetto P.A. determinerebbe non soltanto una variante al vigente P.d.R.** (una variante per altro *correttiva* essendosi tale P.d.R. erroneamente occupato di un tema invece affidato dalla legge alle previsioni del D.d.P.) **ma determinerebbe soprattutto una variante anche al vigente D.d.P.,** (una variante *integrativa* volta a colmare, ancorchè solo in parte e come tale in modo comunque insufficiente, la grave lacuna di un D.d.P. in tal senso inadeguato non avendo esso individuato, nei modi previsto dal citato art.8, gli obiettivi per le attività della distribuzione commerciale) e come tale da sottoporre quindi alla V.A.S. ai sensi del secondo comma dell’art.4 della L.R.12/2005;
- (9) che anche la D.C.R. 13.3.2007, n.VIII/352 (Indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale) già stabiliva, a proposito del documento di piano del PGT, risulta importante che, **al momento della definizione delle nuove scelte urbanistiche, si valuti adeguatamente l’insieme degli effetti** generati dagli esercizi con superficie di vendita di maggiore estensione rispetto alle diverse componenti commerciali, urbanistico-infrastrutturale ed ambientale, accertando così, in via preliminare, la loro congruenza generale rispetto agli obiettivi di corretto sviluppo degli insediamenti richiamati nel Documento di Piano del P.G.T.; del resto è la stessa Regione ad affermare, nei suoi succitati indirizzi di urbanistica commerciale, che è nel Documento di Piano del P.G.T. (e non nel P.d.R.) che deve essere garantita specifica attenzione al sistema commerciale locale ed in particolare alla funzionalità complessiva della rete commerciale, la distribuzione sul territorio comunale degli esercizi commerciali e le relative potenzialità, la presenza e localizzazione delle diverse tipologie di vendita;
- (10) che la suddetta censura trova conferma nel punto 4.1 (recante indicazioni di natura urbanistica) della recente D.G.R. 28 dicembre 2023, n.XII/1699 (pubblicata in B.u.R.L. 3 gennaio n.2024, n.1) in cui si stabilisce che: “*Negli strumenti di pianificazione comunale gli insediamenti commerciali di medie e grandi strutture di vendita **devono essere espressamente individuati** anche sulla base della loro classificazione (“esercizio singolo” o “centro commerciale” e che: “in relazione a tale individuazione è verificata la conformità urbanistica dell’insediamento con gli atti del Piano di Governo del Territorio. A tal fine, la generica destinazione d’uso ad attività di tipo terziario o di ammissibilità commerciale **consente esclusivamente la localizzazione di esercizi di vicinato**” ragion per cui, mette conto sin da ora evidenziare, nella fattispecie, sul piano urbanistico, risulterebbe ammissibile in luogo della prevista M.S.V. solo un esercizio di vicinato;*

**(4) RILEVATO CIRCA LA PERPLESSITA' IN MERITO ALLA NON INTEGRAZIONE DELLA NUOVA M.S.V. DEL P.A. CON IL TESSUTO URBANO E LA RETE VIARIA**

- (1) che il D.d.P. del vigente P.G.T., a pag.5, cogliendo tutta la complessità del quadro urbano e territoriale nel quale si colloca il P.A. in oggetto con la sua previsione di una ennesima nuova M.S.V., riferisce quanto segue: *“Un intreccio di linee ferroviarie, una congestionata rete di strade di grande traffico, un apparato commerciale di peso e di livello territoriale, un muro di fabbriche dentro il "fosso" dell'Olona e sui terrazzamenti laterali e, poi, importanti presenze terziarie quali: la Mostra del Tessile, il complesso dell'I.T.I.S., il Museo d'Arte Moderna Fondazione Pagani ....., il tutto, ..... aggrovigliato dentro quella lista di suolo che forma il Comune di Castellanza; meno di 7 Km quadrati (esattamente 692 ettari) l'estensione del territorio comunale, una cerniera importantissima interposta fra le città di Busto Arsizio e di Legnano e di altri tre comuni tutti sollecitati, negli ultimi decenni, da un rovente fenomeno insediativo.”* (con queste parole, il 3 giugno 1978, trent'anni fa, il prof. Ezio Cerutti introduceva la sua proposta di nuovo piano regolatore per la città di Castellanza); ebbene l'intervento commerciale di cui al P.A. in oggetto, trasformando un'area già residenziale, si collocherebbe contro ogni logica di buona pianificazione urbanistica proprio dentro il citato fosso dell'Olona in una zona viabilisticamente problematica, urbanisticamente consolidata e gravata dalla presenza di vicine rilevanti infrastrutture universitarie e ospedaliere;
- (2) che l'art. 150, terzo comma, della L.R.6/2010 (Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio) stabilisce che i Comuni, al fine di integrare la pianificazione territoriale ed urbanistica generale con la programmazione commerciale, non possono assumere una linea neutra ma devono espressamente favorire: *“una integrazione armonica degli insediamenti commerciali con il tessuto urbano esistente e previsto, nel rispetto dei valori architettonici ed ambientali e del contesto sociale”* (lett.a) e inoltre favorire: *“un equilibrato rapporto tra la rete viaria e gli insediamenti commerciali in modo da evitare fenomeni negativi sulla rete viaria esistente”* (lett. e), mentre quanto previsto a tal fine in un'ottica di equilibrato rapporto con la rete viaria esistente non sembra risolvere ogni criticità;

**(5) RILEVATO CIRCA L'INCOMPATIBILITA' DEL P.A. IN OGGETTO CON LE VALENZE DEL SITO INTERESSATO MERITEVOLI DI TUTELA DA PARTE DELLA SOPRINTENDENZA**

Il presente atto viene inoltrato per opportuna conoscenza anche alla competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti Paesaggio di Milano in quanto dal procedimento trasformativo di P.A. richiamato in oggetto viene direttamente interessato, prevedendone la demolizione e sostituzione con una nuova struttura commerciale di MSV, un compendio immobiliare – rappresentato dalla *Villa Colombo Bolla* e soprattutto dal parco circostante utilizzato ancora fino a pochi anni fa come *“location”* privilegiata per incontri associativi e matrimoni, grazie anche alle

molteplici presenze arboree e non solo (come ben censite, elencate e descritte anche in una recensione pubblicata sul sito web Tripadvisor) che lo avevano fatto conoscere come esempio di “*collezionismo botanico*”, ancora (almeno fino a pochi anni fa) ben curato e conservato, tanto da farlo ritenere, a nostro giudizio assolutamente meritevole di doverosa tutela per le rilevanti valenze di natura storico, ambientale, paesaggistica e mnemonica che la Soprintendenza potrà adeguatamente valutare e, intervenendo nel procedimento in oggetto, eventualmente tutelare. A tal proposito si allega quale utile documentazione circa le suddette valenze lo stesso Rapporto Ambientale Preliminare 2024 (cfr. pagg.14, 15, 19), già in atti del precedente Comune; nel Rapporto si afferma che: “*l’intervento prevede la demolizione dell’edificio e la trasformazione dell’area con la realizzazione di una struttura di media vendita con annesso parcheggio e modifica della rete viaria con la realizzazione di una nuova rotonda*”;

**(6) RILEVATO CIRCA LE INDICAZIONI DISPOSTE DA REGIONE LOMBARDIA CON LA D.G.R. 22.7.2024, n.XII/2828 CHE RIGUARDANO LA M.S.V. DEL P.A. IN OGGETTO**

- (1) che nel suddetto Rapporto Preliminare 2024 (qui allegato) si evidenzia che la proposta di Pianificazione Attuativa in oggetto consiste nella realizzazione di un nuovo edificio commerciale in media struttura di vendita (per attività commerciali fino alla M.S.V. con un massimo di 2.500 m<sup>2</sup> di superficie di vendita) e che pertanto la predetta nuova Media Struttura di Vendita è assoggettata a tutte le indicazioni che regione Lombardia ha stabilito nella succitata D.G.R. 22 luglio 2024, n.XII/2828 e che allo stato non risultano essere state state in alcun modo rispettate nel procedimento in oggetto;
- (2) che la M.S.V. prevista dal P.A. in oggetto, ai sensi della citata D.G.R. n.2828/2024, risulta qualificabile come “Media Struttura di Vendita di ricaduta intercomunale” e cioè una MSV che, per la posizione all’interno del territorio comunale, la dimensione e la tipologia di struttura (a prescindere che sia singolo esercizio o centro commerciale per classificazione) risulta avere un’attrattività (bacino gravitazionale) che va oltre il confine del Comune di Castellanza ove la MSV sarebbe localizzata; ai sensi della cit. D.G.R. una M.S.V. è di ricaduta intercomunale qualora il bacino gravitazionale, definito dalle isocrone di riferimento riportate alla tabella 1 contenuta nella stessa DGR, basate sul tempo di percorrenza veicolare in minuti, interessi anche il territorio (nella fattispecie quanto meno i Comuni di Busto Arsizio, Marnate e Olgiate Olona) oltre il confine del Comune di Castellanza ove è situata la stessa M.S.V.;
- (3) che la citata D.G.R. n.2828/2024 stabilisce che tra i documenti da allegare alla domanda di apertura di una M.S.V. come quella del P.A. in oggetto il Comune chiede al soggetto istante di “fornire uno studio viabilistico che determini il bacino gravitazionale di riferimento della M.S.V., sulla base delle isocrone di cui alla tabella 1, con l’indicazione dei Comuni interessati”;

- (4) che la precedente Amministrazione di Castellanza, ai sensi del punto 2.1 della citata D.G.R. n.2828/204, al fine della di un equilibrato sviluppo della distribuzione commerciale sul territorio e di una razionalizzazione delle M.S.V. deve agire mediante:
- a. gli strumenti comunali della pianificazione urbanistica generale e attuativa;
  - b. l'adozione di *misure atte a promuovere l'integrazione* degli insediamenti delle M.S.V. con il commercio di prossimità e il tessuto urbano circostante, anche mediante il Distretto del Commercio (già esistente);
  - c. la *definizione di criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali, nonché la previsione di condizioni di sostenibilità* socio-economica, territoriale ed ambientale sufficienti a mitigare gli impatti delle M.S.V. nei contesti territoriali interessati;
  - d. la realizzazione di infrastrutture per il miglioramento dell'accessibilità veicolare, del trasporto pubblico e della mobilità dolce, nonché dell'ambiente in termini di contenimento dell'impatto acustico e atmosferico e della qualità del contesto urbano di riferimento.
- (5) che nella fattispecie del Comune di Castellanza i suddetti strumenti, misure, criteri e previsioni indicati dalla citata D.G.R. non risultano essere sussistenti e che pertanto devono essere assunti dall'Amministrazione comunale di Castellanza preliminarmente alla prosecuzione dell'iter istruttorio di cui al procedimento in oggetto;
- (6) che pertanto, ai sensi del punto 2.2.1. della citata D.G.R. n.2828/2024, la trasformazione del contesto locale e sovra locale, conseguente alla richiesta di nuova M.S.V. di cui al P.A. in oggetto, dall'Amministrazione comunale di Castellanza "*deve essere attentamente considerata per controllarne gli eventuali effetti e impatti che ne potrebbero derivare*" non solo in termini di ulteriore consumo di suolo ma anche "*di incremento dei volumi di traffico e del relativo inquinamento atmosferico e acustico*";
- (7) che inoltre, ai sensi del successivo punto 2.2.2. della citata DGR n.2828/2024, alla richiesta inerente la M.S.V. in questione "*deve essere allegata l'attestazione che per l'area oggetto di richiesta non vi sia il superamento dei valori di concentrazione soglia di contaminazione (CSC) per l'inquinamento di suolo, sottosuolo, acque superficiali e acque sotterranee, così come stabilito dalla normativa vigente in materia ambientale verificati con analisi o studi effettuati non oltre un anno prima della presentazione della domanda*";
- (8) che ai sensi del punto 3.2 della citata D.G.R. n.2828/2024, in tema di "*Coinvolgimento dei comuni interessati*", nel caso come nella fattispecie di M.S.V. avente ricaduta intercomunale, "*il Comune ove ha sede la struttura può attivare una consultazione dei Comuni interessati dall'isocrona di riferimento, ricorrendo anche a specifici tavoli di confronto*", che non risulta invece l'Amministrazione di Castellanza abbia già attivato, coinvolgendo l'esistente Distretto del Commercio;

(9) che ai sensi del punto 3.4. della citata D.G.R. n.2828/2024, in tema di “*Valutazione degli impatti delle M.S.V.*”, l’amministrazione comunale di Castellanza è tenuta a prevedere: “*modalità e criteri di valutazione delle domande di autorizzazione delle M.S.V. che tengano conto degli impatti delle stesse sul contesto territoriale, paesistico e ambientale e delle misure di compensazione* previste per mitigare le esternalità negative prodotte sulla base delle indicazioni riportate ai paragrafi 3.5.1 e 3.5.2”, che per economia espositiva s’intendono qui richiamati;

\* \* \* \* \*

Premesso e rilevato quanto sopra espresso l’esponente Associazione, allo stato, non può che FORMULARE all’esame di codesta Amministrazione comunale procedente il proprio motivato parere negativo in merito al procedimento amministrativo richiamato in oggetto ed evidenziare, allo stato, quale PROPOSTA collaborativa, la necessità per l’Amministrazione medesima, nell’interesse generale e per la legittimità dei propri provvedimenti, di provvedere a quanto segue:

- **IN PRIMO LUOGO** riscontrare la inammissibilità e la non conformità urbanistica dell’atipico P.A. in oggetto essendo esso, oltre che in contrasto con quanto prevede l’art.12 della L.R. n.12/2005 per le ragioni sopra esposte, comunque in variante non soltanto al Piano delle Regole ma anche al Documento di Piano del P.G.T.;
- **IN SECONDO LUOGO** revocare in autotutela il procedimento in oggetto di verifica di assoggettabilità a V.A.S. ex art.4 comma 2-bis della L.R. 12/2005 *ut supra* richiamato, erroneamente impostato sulla base della detta norma dalla citata delibera G.C. 12.6.2024, n.39 e in contrasto con quanto invece dispone la suddetta D.G.R. di regione Lombardia n.2828/2024;
- **IN TERZO LUOGO** ottemperare a tutte le indicazioni stabilite da Regione Lombardia riguardanti ogni M.S.V. contenute nella succitata D.G.R. 22.7.2024, n.XII/2828 e, tra l’altro, in particolare il Comune di Castellanza, revocato o almeno sospeso il procedimento in oggetto, in esecuzione di tale DGR, dovrebbe in via preliminare:
  - a) **chiedere al proponente il P.A. in oggetto** di fornire al Comune di Castellanza lo *studio viabilistico che determini il bacino gravitazionale* di riferimento della M.S.V. in questione;
  - b) **deliberare preventivamente** le *modalità ed i criteri di valutazione* della M.S.V. che tengano conto degli impatti della stessa sul contesto e stabilire le conseguenti *misure di compensazione*;
  - c) **attivare un’adeguata forma di consultazione** di tutti i Comuni vicini che risultano essere interessati dalla suddetta isocrona di riferimento nel

bacino gravitazionale di riferimento della M.S.V. (a cominciare, *inter alia*, dai Comuni di Busto Arsizio, Marnate ed Olgiate Olona), ricorrendo ad uno specifico tavolo di confronto (o conferenza di servizi) che insieme ai predetti Comuni coinvolga anche l'attuale Distretto del Commercio e l'Amministrazione Provinciale di Varese per le questioni territoriali, viabilistiche e ambientali di sua competenza;

- **IN QUARTO LUOGO attendere, nel procedimento in oggetto, gli sviluppi della qui evocata interlocuzione istruttoria con la succitata Soprintendenza** alla quale il presente atto, ad ogni conseguente effetto ed esame, viene inoltrato;

\* \* \* \* \*

L'esponente Associazione si riserva ogni ulteriore propria successiva eccezione e determinazione in ordine agli atti di cui al procedimento amministrativo di pianificazione in variante al P.G.T. richiamato in oggetto ed alle correlate attività autorizzative dei relativi interventi sia edilizi che commerciali che per derivazione risulterebbero conseguentemente illegittime.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA: Suddetto Rapporto Ambientale Preliminare 2024.

Con osservanza.

Busto Arsizio, 2 agosto 2024



Milano, 06/08/2024  
Prot. n. 13150

**Cod. Progetto:**

*Da indicare in caso di risposta*

Spett.le **CITTÀ DI CASTELLANZA**  
**PROVINCIA DI VARESE**  
**SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO**  
**SETTORE OPERE PUBBLICHE**

c.a. Responsabile del Procedimento  
arch. Antonella Pisoni  
[comune@pec.comune.castellanza.va.it](mailto:comune@pec.comune.castellanza.va.it)

*Inviato tramite PEC*

**Oggetto: VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DELL'AREA SITA IN VIALE LOMBARDIA ANGOLO VIA XI SETTEMBRE, IN VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE Deposito Rapporto Preliminare di Assoggettabilità a VAS e Analisi dell'Impatto Viabilistico - PARERE GRUPPO CAP.**

Dall'esame della documentazione resa disponibile, con la Vs. PEC di pari oggetto, nonché dai dati in possesso di CAP Holding S.p.A., si evince che:

- Nell'area dell'intervento di cui all'oggetto sono presenti reti fognarie e acquedottistiche in gestione a CAP Holding S.p.A. come indicato negli estratti allegati e riportati in calce;
- La proposta di variante consiste in:
  - a) realizzazione di nuovo edificio commerciale in media struttura di vendita;
  - b) modifica della viabilità esistente mediante realizzazione di rotatoria a raso da posizionare sulla sede dell'ex tracciato della rete ferroviaria all'incrocio tra il Viale Lombardia, Via XI Settembre, Via Marnate e Via Piave con piste ciclopedonali e annessi attraversamenti e marciapiedi quali opere di urbanizzazione primaria da cedere al Comune;
  - c) nuove aree di parcheggio che rimarranno private ad uso pubblico.
- L'area oggetto di intervento **ricade all'interno dell'agglomerato ATO cod. AG01504601** servito dall'impianto di depurazione di CANEGRATE per il quale lo scrivente gestore garantisce il servizio idrico integrato;
- **Una parte dell'area oggetto di intervento ricade nella fascia di rispetto avente raggio 200m del pozzo idropotabile localizzato in via Lombardia.** La porzione ricadente è potenzialmente identificabile con gran parte del nuovo parcheggio ad uso pubblico e una piccola parte del nuovo edificio ad uso commerciale.
- **Non sono stati trasmessi i fabbisogni idropotabili medio, di punta, il fabbisogno antincendio e i relativi quantitativi di punta previsti come scarico fognatura acque nere espressi in l/s e provenienti dall'intervento in oggetto.**
- **Per la realizzazione del nuovo edificio e relativi schemi di rete interna, dagli elaborati resi disponibili NON si evince il rispetto dell'Allegato 1 del "Regolamento del Servizio Idrico Integrato";**



- Si prende atto da quanto trasmesso che l'intervento edilizio privato e ad uso pubblico di nuova realizzazione è assoggettato al rispetto dell'invarianza idraulica e idrologica di cui al R.R. 07/2017 e s.m.i. per il quale sarà elaborato nelle successive fasi il relativo progetto di drenaggio e smaltimento acque meteoriche. Si segnala sin da ora che il progetto stesso dovrà essere sottoposto ai competenti uffici comunali.

**1. RETE PUBBLICO ACQUEDOTTO** – (Riferimento Gruppo CAP – ing. Marco Tavecchia – [marco.tavecchia@gruppocap.it](mailto:marco.tavecchia@gruppocap.it))

Visionata la documentazione trasmessa e il grado di dettaglio fornito, si rileva che le opere in progetto potrebbero essere interferenti in attraversamento o parallelismo con infrastrutture acquedottistiche in ns gestione.

Si ritiene pertanto di rilasciare parere **POSITIVO subordinato all'ottemperanza delle seguenti prescrizioni tecniche nelle successive fasi progettuali:**

- Deve essere fatta preventiva richiesta di esatta localizzazione delle reti in gestione alla Scrivente Società mediante procedura di tracciamento** reti di Gruppo CAP, richiedibile al link <https://www.gruppocap.it/it/servizi-per-i-cittadini/clienti-business/gestione-della-tua-acqua/interventi-sulla-rete#tracciamento-reti> Allo stesso percorso sono presenti tutte le istruzioni specifiche qualora si rendesse necessario il tracciamento in campo delle reti, sia in fase di progettazione che in fase immediatamente precedente l'inizio dei lavori.
- Nel caso di reti d'acquedotto - Planimetricamente mantenere una distanza minima di posa mai inferiore a 150 cm dal fianco tubazione;
- Altimetricamente mantenere una distanza minima di posa mai inferiore a 100 cm dall'estradosso superiore della tubazione;
- Tutte le eventuali intersezioni con gli allacci d'acquedotto dovranno garantire una distanza minima di posa di almeno 80 cm.
- Lasciare tutti i chiusini di saracinesche e idranti presenti liberi da vincoli e a vista al fine di non ostacolare le attività di manutenzione ordinaria/straordinaria in carico al Gestore del SII qualora ce ne fosse bisogno.
- Per i punti di intersezione critici, per i quali non è possibile rispettare le prescrizioni sopra riportate,** si necessita di ricevere elaborati di dettaglio (relazione sulla gestione delle interferenze presenti) per le opportune valutazioni tecniche. In particolar modo, tale elaborato dovrà essere accompagnato da tavole di dettaglio in cui siano riportate sovrapposizioni planimetriche ed altimetriche delle opere in progetto rispetto allo stato di fatto esistente delle infrastrutture acquedottistiche in Gestione a GRUPPO CAP ed eventuali opere di protezione previa presa visione sul portale Webgis delle nostre reti. Si richiede di inviare tale documentazione progettuale all'indirizzo [piani.urbanistici@gruppocap.it](mailto:piani.urbanistici@gruppocap.it) **al fine di rendere possibile allo Scrivente Gestore di valutare tali interferenze ed esprimersi con nulla osta, parere di competenza o preventivo di risoluzione delle stesse** a carico del richiedente.
- Al fine di permettere allo Scrivente Gestore del S.I.I. di verificare la compatibilità dell'intervento in oggetto con la disponibilità effettiva della risorsa idrica ad oggi caratterizzante l'acquedotto del comune di Castellanza, dovranno essere trasmessi quanto prima i fabbisogni idropotabili medio, di punta, il fabbisogno antincendio in termini di l/s.** Ciò consentirà di valutare eventualmente la necessità di interventi di potenziamento/adeguamento sulle opere del S.I.I. in gestione allo Scrivente Gruppo, i cui eventuali costi saranno posti in carico all'attuatore."

- a) Per quanto riguarda la futura richiesta di dotazione idrica si precisa che, nel rispetto dell'Art. 12 "Modalità di fornitura" del Regolamento del Servizio Idrico Integrato (consultabile sul sito web [www.gruppocap.it](http://www.gruppocap.it)), il Gestore non garantisce valori soglia di portata idrica erogata al punto di fornitura ma bensì garantisce un valore di pressione minima pari a 20 m di colonna d'acqua al contatore in condizioni di portata nulla (pressione statica). Per pressioni superiori al valore minimo e fino a un massimo di 100 m di colonna d'acqua, l'eventuale riduzione della pressione è a carico del Cliente. Qualora il Cliente necessiti di una pressione superiore a quella resa disponibile, purché quest'ultima non sia inferiore al minimo garantito, dovrà dotarsi, a propria cura e spesa, di idonei dispositivi di sollevamento (per le prescrizioni tecniche vedasi l'Art.23 del sopracitato Regolamento).
- b) Infine, si rende noto che non viene assicurata una pressione costante in quanto la stessa può variare durante l'arco delle 24 ore e nel corso dell'anno, anche in funzione dei prelievi effettuati dalla rete dell'acquedotto in modo contemporaneo e non prevedibile.

### 1.1 INTERVENTI IN FASCIA DI RISPETTO POZZI – (Riferimento Gruppo CAP – dott. geol. Fabio Torreggiani – [fabio.torreggiani@gruppocap.it](mailto:fabio.torreggiani@gruppocap.it))

Rilevato che una porzione dell'intervento urbanistico ricade all'interno della fascia di rispetto del pozzo idropotabile di Via Lombardia si richiamano tutti i riferimenti normativi per le Aree di Salvaguardia dei pozzi principalmente rappresentati da:

- a) **D.L.gs. 152/06 art. 94 – Disciplina delle aree di salvaguardia, in cui al comma 4** si elencano le attività qualificate come centri di pericolo che non possono essere realizzate/svolte in concomitanza con le zone di rispetto dei pozzi.
- b) **D.G.R. n.7-12693 del 10/04/2003 – Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano** L' Allegato 01 – Capitolo 03 disciplina la progettazione per le nuove opere; in particolare:
- par. 3.1 in merito al sistema fognario;
  - par. 3.2 presenta alcuni criteri da rispettare per le opere civili;
  - par. 3.3 presenta alcuni criteri da rispettare per le opere viarie e ferroviarie.

Per quanto sopra, si esprime **PARERE POSITIVO subordinato all'ottemperanza delle seguenti prescrizioni tecniche nelle successive fasi progettuali:**

- Il parcheggio dovrà essere dotato di un sistema di drenaggio delle acque meteoriche, progettato nel rispetto delle indicazioni di cui alla D.G.R. n.7-12693 del 10/04/2003 – par. 3.1. In particolare, per la fognatura è da preferire l'adozione di un sistema a tenuta bidirezionale, evitando, ove possibile, elementi di discontinuità quali sifoni e opere di sollevamento; **sono VIETATI pozzi perdenti o altri elementi di dispersione.**
- L'edificio ad uso commerciale dovrà essere progettato nel rispetto delle indicazioni di cui alla D.G.R. n.7-12693 del 10/04/2003 – par. 3.2. In particolare, in merito ad eventuali sistemi di stoccaggio e di movimentazione di sostanze pericolose.

Tutte le opere in progetto dovranno in generale rispettare le indicazioni di cui all'art.94 comma 4 del D.Lgs. 152/06 e della D.G.R. n.7-12693 del 10/04/2023.

## 2. RETE PUBBLICA FOGNATURA (Riferimento Gruppo CAP – ing. Adriano Aveta – [adriano.aveta@gruppocap.it](mailto:adriano.aveta@gruppocap.it) )

A seguito alla presa visione dei documenti pervenuti relativi all'oggetto si rilascia parere **POSITIVO subordinato all'ottemperanza delle seguenti prescrizioni tecniche nelle successive fasi progettuali:**

**Acque bianche:** Per quanto concerne le acque meteoriche si fa riferimento al RR 4/2006, Disciplina dello smaltimento delle acque di prima pioggia, e al Regolamento del SII (art. 57) che ha recepito lo stesso. In linea generale il RR 4/2006 si applica in base a quanto riportato nell'art.3 dello stesso. Pertanto se l'attività svolta nell'area rientra fra in una delle categorie di cui alle lettere a), b), c), d) di cui all'art.3, si applica il RR 4/2006 e deve essere operata la separazione fra acque di prima e di seconda pioggia. Le acque meteoriche di seconda pioggia e le acque meteoriche in generale provenienti da superfici coperte e/o da aree scolanti in cui non sono svolte attività alle lettere sopra riportate (RR 4/2006 – art.3) **non devono andare in pubblica fognatura, sia essa di tipologia nera o mista, secondo quanto disposto dall'art. 57 del Regolamento del SII;** tali acque devono essere prioritariamente smaltite in loco, per esempio nel sottosuolo se ciò è possibile sia da un punto di visto idrogeologico che dei vincoli in essere, oppure possono essere inviate in corpo idrico superficiale, se presente (previa autorizzazione all'Autorità competente per scarichi in sottosuolo / scarichi in CIS, quindi alla Città Metropolitana / alla Provincia). In entrambi i casi si verifichino però anche i vincoli dal RR 7/2017, se applicabile al caso di specie. Resta inteso che, qualunque sia il recapito delle acque meteoriche, esse debbano rispettare i limiti previsti dal D.lgs. 152/2006 per lo scarico delle stesse a seconda di quale sia il recapito: in sottosuolo, in corpo idrico superficiale oppure in pubblica fognatura.

**Compatibilità idraulica – acque bianche:** Si rammenta che Gruppo CAP - a partire dal 2021 - ha avviato il processo di acquisizione in gestione della manutenzione delle reti di acque meteoriche in capo ai Comuni e relative infrastrutture, realizzate/collaudate prima del 2012. Tale conferimento comprende le attività di manutenzione ordinaria quali pulizia e rifacimento dello stato di fatto, mentre le attività collegate alla gestione straordinaria, ivi compresa la titolarità in caso di modifiche sostanziali e la richiesta di autorizzazioni qualitative e quantitative, rimangono in capo al Comune in quanto proprietario dell'infrastruttura e titolare di eventuali autorizzazioni allo scarico in corso idrico.

**Acque nere:** Per quanto concerne invece i reflui civili potranno essere convogliati in pubblica fognatura, secondo quanto previsto dal Regolamento del SII – Sezione C – Servizi Fognatura e Depurazione. Le aree risultano servite e non si ravvisano attualmente problematiche idrauliche sulle reti presenti. Si rammenta che la posa delle reti fognarie interne dovrà avvenire solo dopo avvenuta realizzazione dell'allacciamento da parte dell'ufficio allacciamenti di Gruppo CAP. Sono vietati allacciamenti a gravità alla rete fognaria pubblica di fognature interne che abbiano il fondo di scorrimento ad un livello inferiore all'estradosso – Art. 46 comma 2 del Regolamento del SII.

**Compatibilità idraulica – acque nere:** Si resta in attesa di ricevere, nelle successive fasi progettuali, elaborati di dettaglio (relazione idraulica acque nere) che chiariscano i quantitativi scaricati (portate di punta scaricate espresse in l/s) per le opportune verifiche di compatibilità delle reti in essere a ricevere ulteriori apporti **nel rispetto della check list - contenuti minimi richiesti dal Gestore che alla presente si allega. Tale verifica è condizione necessaria al fine di valutare la necessità di eseguire opere di potenziamento delle reti/impianti fognari esistenti i cui costi verranno posti a carico dell'Attuatore tramite preventivo.**

**Interferenze:** Si registrano potenziali interferenze con le infrastrutture di nostra gestione in base alla documentazione trasmessa. Pertanto si richiede comunque una verifica da parte dei progettisti tramite accesso a WebGis Acque Lombardia al seguente indirizzo, relativamente alla parte "Comuni e Professionisti":

<https://www.gruppocap.it/it/cosa-facciamo/mappe-e-cantieri>

Qualora si necessitasse di informazioni precise sull'esatta localizzazione delle reti in gestione alla Scrivente Società, si rimanda alla procedura di **tracciamento reti di Gruppo CAP**, richiedibile al link: <https://www.gruppocap.it/clienti/gruppocap/richiedi-assistenza/tracciamento-reti> (sezione TRACCIAMENTO RETI).

Si prescrive in ogni caso di considerare, nelle successive fasi progettuali, il rispetto di quanto segue:

- a) Nel caso di reti fognarie nere/miste - Planimetricamente mantenere una distanza minima di posa mai inferiore a 150 cm dal fianco tubazione della fognatura al fianco della trincea tipologica prevista;
- b) Altimetricamente, nell'ipotesi che le reti fognarie siano sempre inferiori rispetto gli altri sottoservizi, è necessario invece garantire una distanza minima di posa (valutata tra generatrice superiore della tubazione fognaria e generatrice inferiore della condotta del nuovo sottoservizio) di almeno 150 cm per le reti fognarie miste/nere e di almeno 300 cm per i collettori fognari.
- c) Tutte le eventuali intersezioni con gli allacci fognari, nell'ipotesi che gli stessi siano sempre inferiori rispetto gli altri sottoservizi, dovranno garantire una distanza minima di posa (valutata tra generatrice superiore dell'allaccio fognario e generatrice inferiore della condotta del nuovo sottoservizio) di almeno 80 cm.
- d) Divieto di realizzare/posare alcun tipo di struttura/piantumazione lungo tutta la dorsale di attraversamento della rete fognaria;
- e) necessità di lasciare tutti i chiusini di ispezione presenti liberi da vincoli al fine di non ostacolare le attività di manutenzione ordinaria/straordinaria in carico al Gestore del SII qualora ce ne fosse bisogno.
- f) Necessità di lasciare viabilità di accesso e manovra per l'esecuzione di attività di spurgo/pulizia rete in carico al Gestore del SII qualora ce ne fosse bisogno.
- g) **Le pendenze del manto stradale dovranno tenere conto della posizione attuale/futura dei sistemi di raccolta (caditoie/bocche di lupo) onde evitate ristagni di acqua in seguito ad eventi meteorici.**
- h) Rispetto dei principi dell'Invarianza Idraulica (Es. Divieto di realizzare nuove caditoie che contribuiscono ad incrementare il carico idraulico attuale oltre che variare la qualità delle acque e i loro tempi di corrivazione verso le reti fognarie);
- i) Per i punti di intersezione critici, per i quali non è possibile rispettare le prescrizioni sopra riportate, si necessita di ricevere elaborati di dettaglio (relazione sulla gestione delle interferenze presenti) per le opportune valutazioni tecniche. In particolar modo, tale elaborato dovrà essere accompagnato da tavole di dettaglio in cui siano riportate sovrapposizioni planimetriche ed altimetriche delle opere in progetto rispetto allo stato di fatto esistente delle infrastrutture fognarie in Gestione a GRUPPO CAP ed eventuali opere di protezione previa presa visione sul portale Webgis delle nostre reti.

**Laddove si rendesse necessario risolvere eventuali interferenze con infrastrutture in Gestione a Gruppo CAP, si potrà procedere alla loro risoluzione tramite una delle seguenti opzioni:**

- **Opzione 1:** emissione di un preventivo, da parte di CAP Holding, relativo allo spostamento della/e infrastruttura/e i cui costi saranno posti a carico del soggetto attuatore/richiedente;
- **Opzione 2:** valutazione di un progetto, relativo allo spostamento della/e infrastruttura/e, redatto dal soggetto attuatore/richiedente e disponibilità da parte di CAP Holding S.p.A. allo svolgimento dell'attività di alta sorveglianza, con relativi oneri posti in carico al soggetto attuatore/richiedente;

**3. OPERE FOGNARIE IN PUBBLICA CESSIONE (Referente CAP ing. Simona Gaglioti – mail: [piani.urbanistici@gruppocap.it](mailto:piani.urbanistici@gruppocap.it) )**

Dall'analisi della documentazione pervenuta NON SI EVINCE la presenza a progetto di opere fognarie meteoriche di pubblica cessione a servizio della nuova viabilità (rotatoria) che sarà ceduta al Comune.

Pertanto, qualora esse fossero previste, si forniscono sin da ora alcune prescrizioni da recepire nelle successive fasi progettuali:

- **Si ricorda che gli impianti fognari pubblici dovranno drenare unicamente le aree pubbliche o in futura cessione SENZA alcuna interconnessione idraulica con gli impianti fognari privati e relative aree asservite.**
- il progettista acquisisca i dati, in possesso del Gruppo CAP, relativi alla rete idrica e fognaria esistenti nell'area d'interesse, accedendo alla banca dati del Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.) del WebGIS del Gruppo CAP, contattando [ufficiosit@gruppocap.it](mailto:ufficiosit@gruppocap.it) . Si sottolinea che la progettazione non potrà comunque prescindere dall'acquisizione in sito di tutte le informazioni geometriche e piano altimetriche delle reti ed impianti esistenti, necessarie alla redazione del progetto medesimo. **Nella documentazione progettuale dovrà essere data evidenza dell'avvenuta acquisizione di tutte le suddette informazioni e dei relativi risultati;**
- il dimensionamento e la verifica del sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalle aree in cessione al Comune e dal lotto privato venga effettuato secondo **i criteri e i metodi definiti nel R.R. del 23/11/2017, n. 7 per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica. Fanno eccezione le acque meteoriche dilavanti eventuali superfici scolanti di cui all'art.3, comma 1 del R.R del 24/03/2006, n.4 e s.m.i. al quale si rimanda per i relativi disciplina e regime autorizzatorio;**
- Il dimensionamento dei manufatti di smaltimento delle portate di origine meteorica nel suolo o negli strati superficiali del suolo sia effettuato tenendo conto delle informazioni circa le reali caratteristiche di permeabilità del suolo in cui tali manufatti saranno posati, nonché delle informazioni relative al livello di minima soggiacenza della falda. Tali informazioni dovranno essere ricavate anche da apposite prove geologiche e dovranno essere opportunamente documentate;
- nel caso di più pozzi perdenti, gli stessi non dovranno essere collegati in serie, ma ciascuno dovrà essere collegato distintamente e direttamente al manufatto disoleatore e dissabbiatore al fine di evitare la perdita completa di efficienza del sistema drenante a seguito dell'interramento del pozzo di testa;
- qualunque sia il recapito finale, le acque meteoriche di dilavamento siano sottoposte a preventivo trattamento di dissabbiatura e disoleatura;
- si impieghino dispositivi di coronamento in ghisa lamellare, adottando una classe appropriata al luogo d'impiego secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 124:1995 (classe minima D400);
- le pareti dei pozzetti d'ispezione relativi alle reti nere e bianche siano rivestite in idonea resina impermeabilizzante a tutt'altezza;
- il fondo dei pozzetti d'ispezione venga opportunamente sagomato con canale di scorrimento e banchine laterali aventi idonea pendenza, al fine di garantire il corretto deflusso verso valle delle acque e del materiale trasportato, evitando così la formazione di depositi persistenti all'interno dei pozzetti;
- le caditoie stradali per la raccolta delle acque meteoriche dovranno essere del tipo monoblocco, prefabbricate e sifonate, dotate di apposito cestello di accumulo sul fondo, ovvero aventi una distanza minima tra fondo del sifone e fondo del pozzetto pari a 20÷25 cm. Ciò, in modo tale da evitare che la componente sedimentabile del deflusso entri nei condotti di allacciamento alla rete fognaria bianca in progetto in cessione al Comune.
- tutte le opere fognarie di urbanizzazione in progetto in cessione al Comune siano interamente poste in aree in cessione al Comune ovvero di proprietà comunale, onde evitare la definizione di servitù, e problemi nella gestione da parte del soggetto competente. **Qualora ciò non fosse possibile, si dovrà provvedere alla definizione di apposita servitù di fognatura tra il/i soggetto/i proprietario/i e codesta Amministrazione**

**Comunale:**

- dovrà essere presentato l'Allegato E al R.R. 07/2017;

Infine per tutte le opere fognarie da intendersi in futura cessione al Comune e previste dal piano di lottizzazione in oggetto si sottolinea che **la scrivente è tenuta ad esprimere parere tecnico, preventivamente al rilascio del titolo abilitativo all'attività edilizia, in merito al progetto esecutivo delle opere fognarie di urbanizzazione in cessione al Comune, da realizzarsi da parte di privati**, comprese nell'intervento di che trattasi.

Ciò, in base a quanto previsto dall'art. 54, co. 2 e dall'art. 55 del summenzionato Regolamento del S.I.I..

Al riguardo, si vada al link <https://www.gruppocap.it/it/servizi-per-i-cittadini/comuni-ed-enti/gestione-della-tua-acqua/interventi-sulla-rete#opere-urbanizzazione-pareri-e-collaudi> in cui sono disponibili la procedura e la relativa modulistica.

**Resta inteso che quanto ai punti che precedono, in premessa e in prescrizione, dovrà essere recepito nella documentazione relativa al progetto esecutivo da presentare a corredo della richiesta di parere tecnico preventivo, fermo restando l'obbligo dell'adempimento di tutto quanto previsto dalla richiamata procedura, in termini di prescrizioni, documentazione da produrre e dei relativi contenuti. Dovrà essere trasmessa unicamente la documentazione necessaria ai fini della richiesta di parere tecnico preventivo.**

Nel caso in cui si voglia acquisire il sopramenzionato **parere tecnico preventivo nell'ambito di una Conferenza di Servizi Decisoria**, la modulistica sopra richiamata, debitamente compilata e firmata, nonché tutta la prescritta documentazione a corredo, dovranno essere consegnate dal Soggetto Attuatore al Comune e, da questi, a CAP Holding S.p.A. nell'ambito dei lavori della Conferenza stessa.

**OSSERVAZIONI GENERALI**

Si sottolinea che, ai sensi degli artt. 11, co. 6 e 24, co 9 del Regolamento del S.I.I., **la realizzazione delle opere acquedottistiche è di esclusiva competenza del gestore del SII, lo stesso dicasi per gli allacciamenti fognari di utenza**, provenienti dall'intervento di che trattasi. La preventivazione dei relativi costi è attività in capo alla società CAP Holding S.p.A. che porrà a carico del richiedente i corrispondenti oneri secondo quanto indicato nel Prezzario in vigore approvato dall'Ufficio d'Ambito. Pertanto, relativamente a tutte le opere acquedottistiche, agli allacciamenti fognari di utenza, nonché per utenze di cantiere, si faccia riferimento all'apposita modulistica disponibile sulla pagina web ufficiale di CAP Holding S.p.A., al link: <https://www.gruppocap.it/it/servizi-per-i-cittadini/la-nostra-offerta/allacciamento>

**Si ricorda che, nel caso in cui vi sia la necessità di una fornitura idrica ad uso antincendio**, la richiesta dovrà essere effettuata alla società CAP Holding S.p.A., corredando la stessa con la documentazione progettuale presentata al corpo dei VV.FF ai fini del rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.).

Nel rendere disponibili i dati delle reti tecnologiche in Gestione alla Scrivente mediante la consultazione del sistema Webgis di cui si invita a prendere visione, si precisa che, pur trattandosi della rappresentazione cartografica più attendibile ed aggiornata possibile, il servizio cartografico di Gruppo CAP non può garantire la precisione assoluta di quanto inviato.

Resta onere del richiedente, verificare la completezza e la correttezza delle informazioni fornite e, in fase esecutiva, adottare ogni necessaria cautela e tutti gli accorgimenti possibili al fine di evitare ogni eventuale danno agli impianti idrici e fognari in gestione a Gruppo CAP.

Eventuali danni o guasti recati alle infrastrutture tecnologiche in gestione a Gruppo CAP non potranno essere imputati a eventuali discordanze o mancanze nella cartografia fornita in questa sede.

**Si evidenzia che sono fatte salve le competenze e le autorizzazioni che soggetti terzi sono tenuti a rilasciare ai sensi della normativa vigente in riferimento a tutti gli impianti afferenti al SII in cessione al Comune nell'ambito dell'intervento in argomento.**

L'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

Il Responsabile  
Servizi Tecnico Commerciali  
Ing. Laura Maggi

ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 - Estratto rete fognatura e agg. ATO
- ALLEGATO 2 - Estratto rete acquedotto e fascia rispetto pozzo
- ALLEGATO 3 - Check list contenuti minimi settore fognatura

Referente per la pratica: Ufficio Piani Urbanistici e Interferenze \_ ing. Simona Gaglioti \_ [piani.urbanistici@gruppcap.it](mailto:piani.urbanistici@gruppcap.it)

---

CAP Holding spa  
via Rimini 38, 20142 Milano - Tel. 02 825021  
PEC: capholding@legalmail.it  
[www.gruppcap.it](http://www.gruppcap.it)

Partita IVA, Codice Fiscale e Iscrizione nel Registro  
delle Imprese di Milano n.13187590156 - R.E.A. di Milano n.1622889  
Capitale Sociale 571.381.786 euro i.v.



---

Documento originale Firmato Digitalmente:

Firmato da: MAGGI LAURA

Data della Firma: 06/08/2024 20:07:25 UTC +2

Stato Certificato: Esito Positivo

Rilasciato da: InfoCert Firma Qualificata 2, INFOCERT SPA

Valido dal 22/02/2022 al 22/02/2025

Num Serie: 016BE3BF

---

Firmato da: GAGLIOTI SIMONA

Data della Firma: 06/08/2024 17:12:43 UTC +2

Stato Certificato: Esito Positivo

Rilasciato da: InfoCert Firma Qualificata 2, INFOCERT SPA

Valido dal 13/09/2021 al 13/09/2024

Num Serie: 0161C160

---

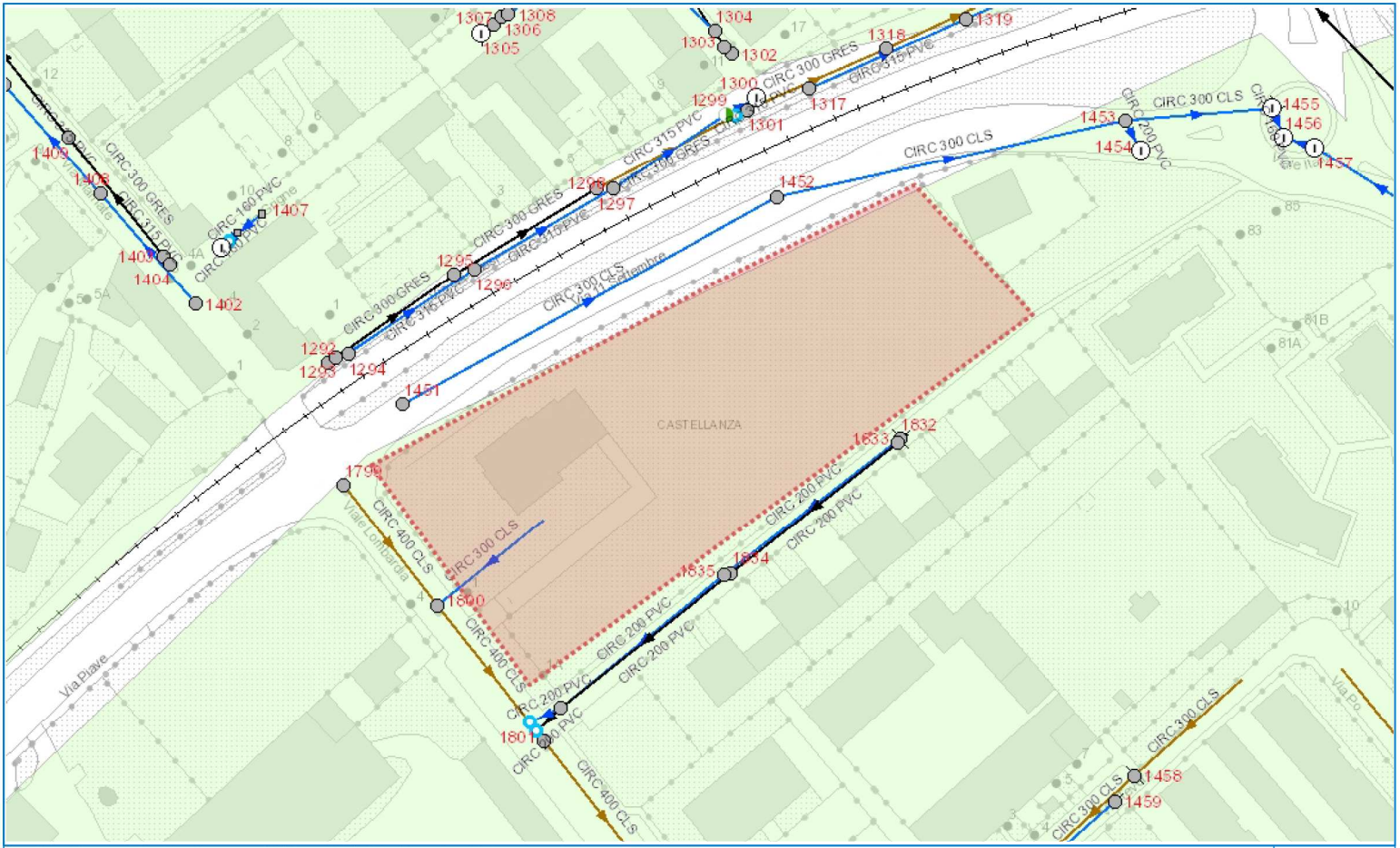


**CASTELLANZA**

**VAS PA Viale Lombardia**

**ALLEGATO 1 - Estratto rete fognatura e agi ATO**

**Data: 31/07/2024**



Questo disegno è di nostra proprietà esclusiva ed è posto sotto tutela della legge, ne è proibita la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi senza nostra autorizzazione scritta



CITTA' DI CASTELLANZA (c\_c139) - Codice AOO: Cast4 - Reg. nr.0018947/2024 del 07/08/2024 - Cl. 6.2 - fasc.

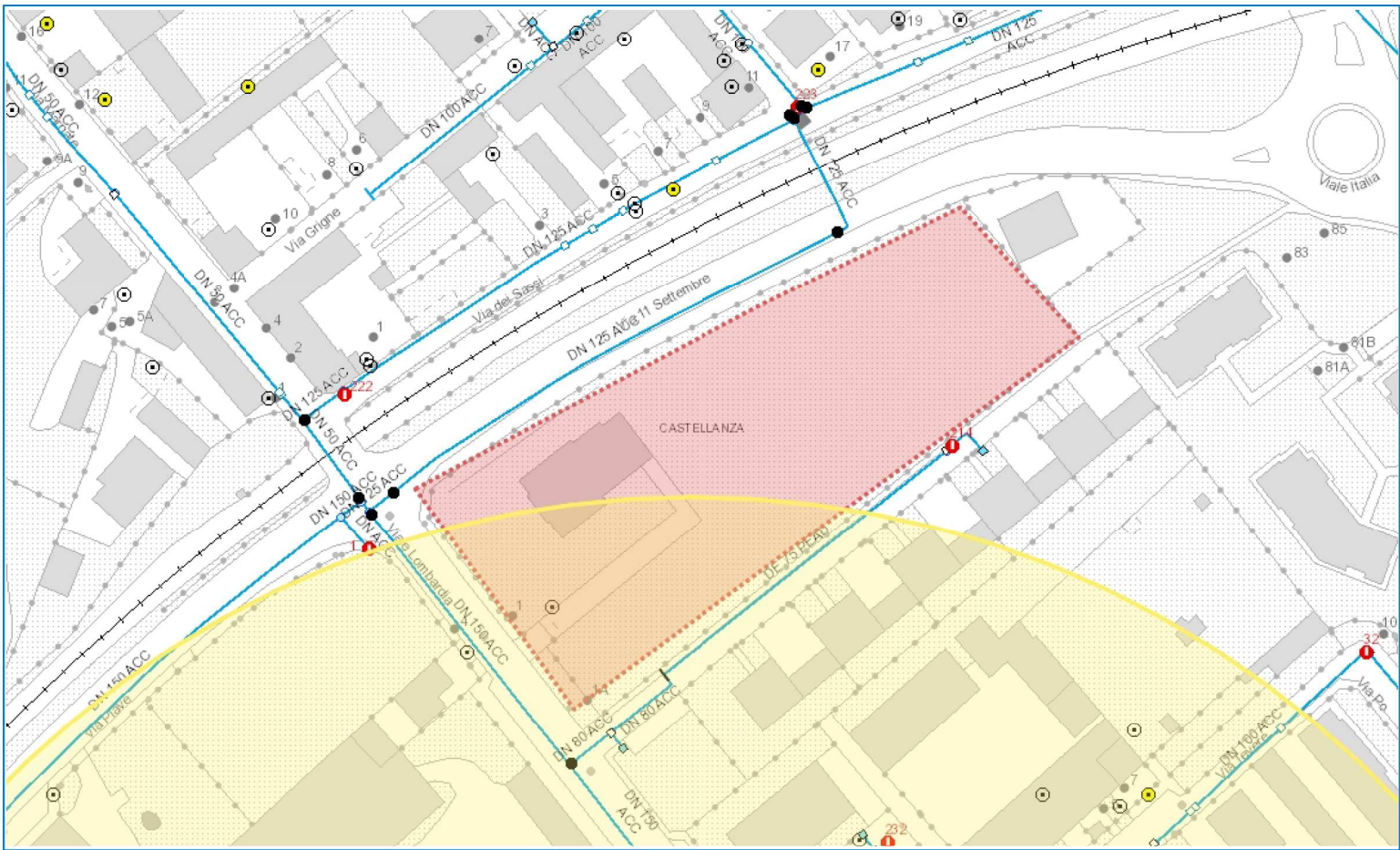


**CASTELLANZA**

**VAS PA Viale Lombardia**

**ALLEGATO 2 - Estratto rete acquedotto e fascia rispetto pozzo**

**Data: 31/07/2024**



Questo disegno è di nostra proprietà esclusiva ed è posto sotto tutela della legge, ne è proibita la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi senza nostra autorizzazione scritta

Scala 1:1000

## RETE DI PUBBLICA FOGNATURA

Foglio n° 1 di 1

## CHECK LIST DI ASSEVERAZIONE

A) PRESCRIZIONI E RICHIESTE TECNICHE	SI <sup>1</sup>	NO <sup>2</sup>	N.A. <sup>3</sup>	NOTE (da compilarsi a cura del progettista)
<b>1. Reti di Fognatura Mista/Nera per compatibilità idraulica</b>				
Relazione Tecnico Descrittiva delle opere	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Relazione Tecnico Idraulica con indicato le portate di punta da scaricare in rete fognaria pubblica espresse in l/s.				
Elaborato planimetrico di inquadramento delle opere di progetto.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Elaborato plano-altimetrico degli schemi fognari interni - redatto secondo l'Allegato 1 del Regolamento del SII - contenente l'ubicazione dei punti di allaccio alla rete fognaria pubblica.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Relazione di Invarianza Idraulica (laddove prevista)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>2. Interferenze con Reti Fognarie</b>				
Relazione sulla gestione delle interferenze individuate sulla base del coordinamento sottoservizi svolto;	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Elaborato plano-altimetrico con riportato la sovrapposizione delle opere in progetto e dello stato di fatto delle infrastrutture fognarie, recepite mediante accesso tramite Sistema Informativo Webgis di Gruppo CAP *.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Elaborato grafico con riportato la soluzione individuata per l'eventuale risoluzione delle interferenze e/o opere di protezione proposte per le infrastrutture fognarie.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

.....  
(luogo, data)

.....  
(Il progettista)

1 - Nel caso in cui si barri la casella "SI", si dovrà trasmettere in allegato il relativo documento a cura del progettista.

2 - Nel caso in cui si barri la casella "NO", si dovrà motivare la scelta nella colonna "Note (da compilarsi a cura del progettista)".

3 - "N.A." = Non Applicabile. Nel caso in cui si barri la casella "N.A.", si dovrà motivare la scelta nella colonna "Note (da compilarsi a cura del progettista)".

\*Si precisa che, pur trattandosi della rappresentazione cartografica più attendibile ed aggiornata possibile, il servizio cartografico di Gruppo CAP non può garantire la precisione assoluta di quanto inviato. Pertanto, in fase progettuale, resta onere esterno verificare la completezza e la correttezza delle informazioni fornite mentre in fase esecutiva sarà essenziale adottare ogni necessaria cautela e tutti gli accorgimenti possibili al fine di evitare ogni eventuale danno agli impianti idrici e fognari in gestione a Gruppo CAP. Qualora si necessitasse di informazioni precise sull'esatta localizzazione delle reti in gestione alla Scrivente Società, si rimanda alla procedura di tracciamento reti di Gruppo CAP, richiedibile al link: <https://www.gruppocap.it/clienti/gruppocap/richiedi-assistenza/tracciamento-reti> (sezione TRACCIAMENTO RETI)

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

Gentilissimi,

facendo seguito alla Vs. mail pec ricevuta in data 11 Luglio c.a., pari oggetto, dopo aver preso visione di quanto ricevuto Vi comuniciamo che da parte dell'I.C. Mater Domini Casa di Cura Privata S.p.A. non abbiamo suggerimenti e/o proposte da fornire.

Cordialmente,

I.C. MATER DOMINI S.p.A.

Via Gerenzano n. 2

21053 CASTELLANZA – VA

Tel: 0331 476215 – Fax: 0331 476204

Email: [direzione.generale@materdomini.it](mailto:direzione.generale@materdomini.it)

Pec: [dirgenerale\\_materdomini@legalmail.it](mailto:dirgenerale_materdomini@legalmail.it)

Web: [www.materdomini.it](http://www.materdomini.it)

Spett.le  
CITTA' DI CASTELLANZA  
Settore Governo del Territorio - Opere Pubbliche  
PEC: [comune@pec.comune.castellanza.va.it](mailto:comune@pec.comune.castellanza.va.it)

**OGGETTO: OSSERVAZIONI IN MERITO ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DELL'AREA SITA IN VIALE LOMBARDIA ANGOLO VIA XI SETTEMBRE IN VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE DEL P.G.T. VIGENTE**

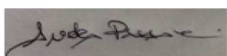
In merito alla documentazione allegata alle note ricevute tramite posta certificata in data 11 e 12 luglio 2024, la Scrivente comunica che non sono emerse particolari osservazioni.

Si segnala, tuttavia, l'importanza di ottenere l'autorizzazione necessaria ai sensi dell'art. 60 del DPR 753/80, evidenziando che la proprietà dell'area ha già provveduto a trasmettere l'istanza, attualmente in fase di istruttoria.

Inoltre, si evidenzia che nel progetto di riorganizzazione viabilistica sono stati integrati i progetti del Gruppo FNM relativi alla mobilità ciclistica, con un'attenzione particolare alla Superstrada ciclabile Milano Cadorna – Aeroporto di Malpensa.

Distinti saluti

FERROVIENORD S.p.A.  
DIREZIONE SVILUPPO INFRASTRUTTURA  
IL DIRETTORE  
Ing. Passarelli Andrea Lucia



Firmato da ANDREA  
LUCIA PASSARELLI  
Data: 08/08/2024  
16:42:55 CEST

Iniziativa di  
Guida Delle Opere  
il 08/08/2024 alle 13:50:05 CEST

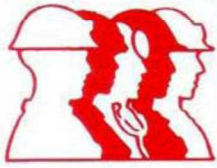
**FERROVIENORD S.p.A.**  
con socio unico

Piazzale Cadorna, 14 - 20123 Milano, Italia  
Tel. +39 02 85111 - Fax +39 85111 4708  
PEC [ferroviennord@legalmail.it](mailto:ferroviennord@legalmail.it)

Cap. Soc. € 5.250.000,00 i.v.  
Iscrizione al Reg. Imp. della C.C.I.A.A.  
di Milano/Monza Brianza/Lodi  
C.F. e P. IVA 06757900151 - REA MI 1118019  
Società soggetta a direzione e coordinamento  
di FNM S.p.A.



MOVIMENTO DI LOTTA PER LA SALUTE ONLUS



**Medicina  
Democratica**

Via dei Carracci, 2 - Tel. 02 4984678 - 20149 MILANO

[www.medicinademocratica.org](http://www.medicinademocratica.org)

[segreteria@medicinademocratica.org](mailto:segreteria@medicinademocratica.org)

Sezione di Castellanza e della Provincia di Varese  
Via Roma 2 – Castellanza

Castellanza, 8 agosto 2024

Alla Autorità Procedente di VAS  
la Responsabile del Settore Governo del Territorio  
arch. Antonella Pisoni

Alla Autorità Competente per la VAS  
il Responsabile del Settore Opere Pubbliche  
arch. Silvano Ferraro

[comune@pec.comune.castellanza.va.it](mailto:comune@pec.comune.castellanza.va.it)

**Oggetto : Procedura VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS DEL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DELL'AREA SITA IN VIALE LOMBARDIA ANGOLO VIA XI SETTEMBRE IN VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE - Osservazioni sul Rapporto Ambientale**

Lo scrivente Marco Caldiroli a nome e per conto di Medicina Democratica Onlus, sezione di Castellanza e della Provincia di Varese, con le presenti note invia proprie osservazioni in merito alla documentazione della verifica di assoggettabilità a VAS del piano attuativo in oggetto.

### **1. Procedura di VAS e riferimenti normativi**

L'autorità procedente fa riferimento alla "LR 12/05 (che) disciplina in modo molto dettagliato i vari aspetti della materia (... ) lo schema metodologico procedurale del processo di VAS che si intende seguire è esplicitato nell'allegato 1U "Modello metodologico procedurale e organizzativo della Valutazione Ambientale di Piani e Programmi (VA) – VARIANTI AL PIANO DEI SERVIZI PIANO DELLE REGOLE DGR 25 luglio 2012 n. IX/3836".

La regione Lombardia (<https://www.regione.lombardia.it/wps/portal/istituzionale/HP/DettaglioRedazionale/servizi-e-informazioni/Enti-e-Operatori/territorio/valutazione-ambientale-strategica-VAS/valutazione-ambientale-strategica-vas/valutazione-ambientale-strategica-vas>) ci rammenta le recenti modifiche

normative nazionali apportate alla VAS (L. 108 del 29.07.2021 e L. 233 del 29.12.2021) che *“rendono ormai obsoleti alcuni aspetti della disciplina regionale: in particolare non risultano conformi alcuni punti dei modelli metodologici procedurali e organizzativi della VAS relativi a modalità e tempistiche delle fasi.”* In una recente VAS nel nostro territorio (VAS per l’Ospedale Unico di Busto Arsizio) si è infatti inteso mettere da parte tali procedure regionali dichiarando di dover *“pertanto fare riferimento alla normativa statale”*, più precisamente la tabella richiamata nel rapporto ambientale preliminare è da considerare *“riferimento generale, da aggiornare rispetto alle recenti normative nazionali e regionali”*.

**Si ritiene opportuno che venga chiarito questo aspetto preliminare ovvero aver conferma della piena vigente applicazione dei riferimenti tecnico-normativi regionali cui si fa riferimento del rapporto ambientale preliminare.**

## **2. Autorità procedente e autorità competente**

Secondo il dlgs 152/06 l’autorità competente in tema di VAS è la *“pubblica amministrazione cui compete l’adozione del provvedimento di verifica di assoggettabilità a VIA, l’elaborazione del parere motivato, nel caso di valutazione di piani e programmi”*, l’autorità procedente è invece *“la pubblica amministrazione che elabora il piano, programma soggetto alle disposizioni del presente decreto, ovvero nel caso in cui il soggetto che predispose il piano, programma sia un diverso soggetto pubblico o privato, la pubblica amministrazione che recepisce, adotta o approva il piano, programma;”* Secondo la LR 12/2005 nel caso di specie *“Le funzioni amministrative relative alla valutazione ambientale di piani e programmi sono esercitate dall’ente cui compete l’adozione o anche l’approvazione del piano o programma.*

*L’autorità competente per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), individuata prioritariamente all’interno dell’ente di cui al comma 3 bis, deve possedere i seguenti requisiti:*

- a) separazione rispetto all’autorità procedente;*
- b) adeguato grado di autonomia;*
- c) competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale e di sviluppo sostenibile.”*

Nel caso che stiamo trattando l’autorità procedente è la responsabile del Settore Governo del Territorio mentre l’autorità competente per la VAS è il responsabile del Settore Opere Pubbliche. Secondo il vigente organigramma comunale (delibera della giunta comunale n. 8 del 8.02.2023) tra le competenze del Settore Governo del Territorio vi è la *“gestione dei procedimenti di VAS”* e, nello stesso tempo, di *“Collaborazione nei procedimenti di verifica di assoggettabilità a VAS e VIA”*, mentre per il Settore Opere Pubbliche si parla di competenze di *“supporto nelle fasi di VAS”*. Sembra a chi scrive che non siano pienamente rispettate, sia in termini di separazione ed adeguato grado di autonomia (supporto vs gestione VAS) i ruoli attribuiti ai due uffici anzidetti.

Appare significativo che nella delibera di Giunta che attiva la procedura, l’ente abbia voluto specificare di *“nominare quale Autorità Competente per la verifica di assoggettabilità a VAS di detto piano il Responsabile del Settore Opere Pubbliche - arch. Silvano Ferraro in quanto persona competente in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale e di sviluppo sostenibile, disponendo che nello svolgimento della seguente procedura, lo stesso operi in piena autonomia”*. Questa singolare specificazione farebbe supporre che, in via ordinaria, *“lo stesso”* non operi in piena autonomia mentre tale attributo dovrebbe essere normalmente esercito (requisito preesistente e non eccezione) dal soggetto individuato quale autorità competente.

**Si ritiene opportuno verificare se l’attribuzione di autorità procedente e autorità competente, nel caso di specie, sia da considerarsi correttamente svolta oppure se non sia meglio adottare una autorità competente al di fuori dell’organico della amministrazione comunale.**

### 3. Ulteriore questione procedurale

Nel rapporto ambientale disponibile non viene esplicitamente indicato il soggetto proponente.

Nella delibera della Giunta che attiva la procedura (n. 39 del 12.06.2024) si afferma che “*in data 04.04.2024 (prot. in atti comunali n. 8170/2024) e successiva integrazione prot. 11030 del 09/05/2024, le Sigg.re Colombo Bolla Antonella, Colombo Bolla Carla, Colombo Bolla Mariella e Colombo Bolla Roberta in qualità di proprietarie dell’area sita in Castellanza in viale Lombardia angolo via 11 settembre, hanno depositato presso questa Amministrazione comunale una proposta di Piano Attuativo in variante al PGT vigente, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 19.03.2010 e successiva Variante al Documento di Piano approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 31.07.2020, pubblicata sul BURL n. 3 del 20/01/2021*”.

Nella procedura di approvazione del PGT nella versione iniziale del 2010 per la zona in questione era stata presentata una istanza da parte della proprietà (famiglia Colombo Bolla) relativa alla realizzazione di interventi nella area per edifici residenziali.

Nella documentazione nulla viene indicato sul passaggio da quella istanza alla attuale proposta.

Non è stato messo a disposizione alcun documento in tal senso e quindi è difficile farsi una idea precisa della iniziativa stessa anche considerando che i proprietari non sono i reali proponenti, non è chiaro come possano aver titolo per realizzare una attività commerciale con un marchio predefinito, né peraltro è chiaro a quale titolo il marchio stesso abbia la disponibilità dell’area per formulare, di fatto, una proposta in tal senso.

**In ogni caso non si è a conoscenza di quanto l’autorità competente abbia attuato in merito alla applicazione dell’art. 4 comma 3quater della LR 12/2005:**

“3 quater. L’autorità competente per la VAS:

(...)

*b) collabora con il proponente al fine di definire le forme e i soggetti della consultazione pubblica, nonché l’impostazione ed i contenuti del rapporto ambientale e le modalità di monitoraggio.”*

Si ricorda comunque che il proponente è depositario di obblighi previsti dall’art. 90 c. 1 e c. 6 bis della LR 12/2005 risulta pertanto pacifico che il proponente deve essere individuato in modo chiaro dall’inizio della procedura di attuazione del piano proposto.

### 4. Origine e “fine” della procedura

Nella documentazione disponibile non emerge chiaramente il motivo della attivazione della procedura : si afferma che riguarda “*la proposta di pianificazione attuativa, consistente nella realizzazione di un nuovo edificio commerciale in media struttura di vendita con modifica della viabilità esistente mediante realizzazione di rotatoria a raso*”.

Si individua l’area come disciplinata dalla scheda d’ambito n.1 ove “*destinazioni non ammissibili art. 6 e tabella A : discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri, fatto salvo le attività che non rechino nocumento alla salute del vicinato in base a quanto previsto dal comma V dell’art. 216 del T.U. LL. SS., e di classe di emissione acustica superiore alla terza , attività agricole*”.

Siccome la disciplina della scheda d’ambito n. 1 non risulterebbe in contrasto con la previsione di un edificio commerciale si dà per già valutata “*la coerenza di tale definizione con l’approvazione del PGT*”. In altri termini qualunque proposta di realizzazione che non sia in contrasto con quanto indicato nella scheda suddetta è accettabile e quindi indiscutibile, secondo chi ha elaborato il rapporto

ambientale preliminare, pertanto anche un eventuale VAS non avrebbe come oggetto la scelta e le caratteristiche della destinazione d'uso commerciale proposta.

Non sembra invece che si ponga attenzione a un possibile contrasto della proposta con l'art. 40 del Piano delle regole vigente :

*ART. 40 NORME RIGUARDANTI LA REALIZZAZIONE DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA*

*1. La nuova apertura, l'ampliamento o il trasferimento di medie strutture di vendita deve essere prevista all'interno di AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA (APC) non residenziali salvo il caso in cui si dovesse ravvisare la necessità di una nuova media struttura di vendita in relazione alla domanda presente nella zona di ubicazione dell'APC; 2. Non sono ammessi nuovi interventi commerciali e loro ampliamento e trasferimenti senza una articolata integrazione tra la funzione commerciale e le altre funzioni di tipo pubblico e/o private esistenti o da prevedere all'interno del piano attuativo stesso. 3. Il piano attuativo deve prevedere una sistemazione paesaggistica delle eventuali fasce di rispetto stradale presenti e prevedere idonee ed efficaci soluzioni per il raccordo tra la viabilità ordinaria, sia veicolare che ciclopedonale, e le aree di parcheggio di pertinenza. (...)*

Premesso che non si è a conoscenza, per quanto detto prima, se il piano attuativo è da considerarsi idoneo rispetto alle prescrizioni richiamate sopra nella parte finale dell'art. 40 riportato in estratto, ancora di più, nella sostanza, il Piano delle regole del PGT vigente appare ostativo rispetto a tale proposta:

*ART. 38 AREE DA DESTINARE AGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI*

*1. Nell'intero ambito del tessuto urbano consolidato è consentito insediare esercizi di vicinato. 2. Gli insediamenti commerciali diversi dagli esercizi di vicinato sono consentiti solo nei nuclei di antica formazione (limitatamente a medie strutture di vendita con superfici non superiori a mq 400 di vendita e come ampliamento/trasformazione di esercizi di vicinato esistenti) e negli APC di cui all'art.5, comma 1 delle presenti Norme, ritenute idonee, ai sensi del Programma Pluriennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale (PTSSC) della Regione Lombardia, ad ospitare insediamenti commerciali diversi dagli esercizi di vicinato.*

**Si ritiene che la destinazione d'uso a struttura medio commerciale debba essere preso in considerazione nell'ambito del rapporto ambientale preliminare anche in quanto una possibile non conformità tra proposta e il Piano delle regole motiverebbe un rinvio ad una VAS proprio per valutare tali aspetti.**

## **5. Consumo di suolo e invarianza idraulica**

Con considerazioni analoghe a quelle relative alla "indiscutibilità" della destinazione d'uso proposta (a fronte dell'esito della VAS sul PGT vigente) nel rapporto ambientale si esclude ogni criticità relativa alla applicazione della LR 31/2014 (successiva alla approvazione del PGT) in quanto "il "consumo di suolo" è definito come: "la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali".

Sempre secondo l'estensore del rapporto ambientale preliminare "La Variante modifica la disciplina attuativa di un ambito di trasformazione strategica già incluso nel perimetro delle superfici urbanizzate o urbanizzabili (stato confermato con la proroga del Documento di Piano approvata con DCC n.14 del 26 aprile 2018 - proroga ai sensi dell'art. 5 co.5 della LR 31/2014 come modificato dall'art. 1 della LR 16/2017)."

In particolare "L'ambito di proposta di variante è inserito all'interno del tessuto consolidato nel PGT vigente, pertanto **non si configura consumo di suolo non urbanizzato; le trasformazioni previste**



*ripercorrono l'attuale destinazione d'uso dell'area e permettono il consolidarsi di una realtà produttiva viva. L'area in oggetto non è classificata come bosco e neanche come sistema verde; una parte è individuata come arboricoltura ma nella realtà è un'area incolta; non insistono sull'area particolari prescrizioni di rischio; non rientra in nessun elemento della Rete Ecologica Regionale, e nemmeno in quella Provinciale; l'area non è inserita nella perimetrazione di nessuna area naturale. Nell'area di interesse non sono presenti siti della Rete Natura 2000.*

*L'analisi, quindi, non ha dimostrato punti di incoerenza, anzi ha evidenziato come per più aspetti (territoriali, ambientali paesaggistici, ecc.) il piano voglia perseguire gli obiettivi proposti e definiti da tali strumenti.”*

La proposta di piano attuativo con la destinazione commerciale viene riconosciuta come coerente con la tutela e la corretta attuazione degli obiettivi territoriali, ambientali e paesaggistici.

Non solo non determina criticità ma va premiata perché attua gli obiettivi del PGT.

Si potrebbe agevolmente affermare allora che il problema non è la proposta di piano attuativo ma, se una area commerciale è così positivamente inseribile nel contesto urbanistico, forse qualche dubbio, a posteriore, va riferito ai contenuti del PGT.

Sfugge allora il senso del richiamo al PTR della Regione Lombardia quando si ricorda, con riferimento alla zona che “Pur in presenza di elevate potenzialità di rigenerazione le previsioni di consumo dei suoli sono ancora intense, soprattutto nell'areale di Busto Arsizio e della Malpensa. **Proprio in queste condizioni è necessario che le previsioni di trasformazione siano prioritariamente orientate alla rigenerazione e, solo a fronte dell'impossibilità di intervento, optare per consumi di suolo necessari al soddisfacimento di fabbisogni, rendendo la diminuzione di consumo di suolo effettiva e di portata significativa. L'eventuale consumo di suolo deve comunque essere limitato a puntuali esigenze di cucitura e riqualificazione urbana o periurbana, salvaguardando la funzione connettiva delle aree libere con gli elementi ambientali di pregio (Parco della valle del Ticino, ZSC e ZPS, altre aree libere esterne).”**

A quale esigenza di “puntuali esigenze di ricucitura e riqualificazione urbana o periurbana” risponde la realizzazione di un supermercato, in genere, ed in particolare in quella area ?

Non è neppure chiaro a quale *consolidamento di realtà produttiva viva esistente* si faccia riferimento considerato che lo stesso rapporto ci ricorda che l'area è occupata da un fabbricato residenziale e da terreno incolto, tantomeno a quale “ripercorso” dell'attuale destinazione d'uso si faccia riferimento, se consideriamo l'aspetto della “urbanizzazione” ex novo o virtualmente già completato, si evidenzia che il rapporto non si pone minimamente il tema della invarianza idraulica ovvero si accetti, visto che non vi sarebbe consumo di suolo, che il comparto venga in gran parte impermeabilizzato.

Sempre nel rapporto, a tale proposito, si afferma che “ *La Variante non incide sulla qualità delle acque superficiali poiché l'area oggetto di PA non intercetta o si trova vicino a elementi della rete idrografica naturale superficiale; non ricade in nessuna area a vincolo idrologico o idrogeologico. Le trasformazioni previste dalla proposta di PA riguardano un'area già urbanizzata e, per quanto riguarda le acque sotterranee, non si rileva il rischio di potenziali percolazioni di inquinanti legate all'attività commerciale. Non si producono alterazioni della qualità delle acque sotterranee poiché le acque raccolte e utilizzate durante le attività nell'area, vengono adeguatamente gestite, garantendo il collettamento degli scarichi e la loro depurazione.*”

Infatti ci si preoccupa di indicare un generico “auspicio” che non si esageri nella progettazione esecutiva : “*Pur non sussistendo disagi nel poter disporre della risorsa è auspicabile che gli edifici, che verranno realizzati in attuazione della proposta di variante, prevedano scelte progettuali volte alla corretta gestione degli scarichi e al risparmio idrico.*”

Nessun cenno alla necessità di garantire la invarianza idraulica e idrologica ai sensi del r.r. n. 7/2017 e smi, comprendente la descrizione del sistema di gestione delle acque pluviali, i criteri di dimensionamento delle opere di drenaggio e smaltimento e i risultati dei relativi calcoli idraulici .

**Si rileva pertanto l'assenza di una valutazione sulla invarianza idraulica e idrologica, ulteriore aspetto mancante che determina la necessità di una VAS sul piano attuativo.**

## 6. Studio trasportistico

Nel rapporto ambientale preliminare viene proposto uno studio trasportistico basato sulle seguenti assunzioni.

*“Nel raggio di 2.5 km sono presenti numerosi altri insediamenti sia con funzionalità similari, come ad esempio un “Carrefour Market”, un “Aldi”, un “In’S”, un “Gigante” e un “Esselunga”, sia con funzionalità differenti è, quindi, probabile ipotizzare che alcuni attuali clienti di tali strutture, che già circolano con i loro veicoli sulla rete di studio, possano sia cambiare la loro meta di destinazione che aggiungere una tappa al loro spostamento soprattutto nel caso delle strutture alimentari.*

*Inoltre, si può tenere in considerazione, anche il fatto che i veicoli attualmente circolanti nella rete per altri motivi (come gli spostamenti sistematici casa-lavoro-scuola) possano essere attratti dalle nuove strutture in progetto, quindi “deviati” dal loro percorso originale.*

*In entrambe queste ipotesi il flusso indotto risulterebbe in parte un flusso oggi circolante con una deviazione di percorso con una conseguente riduzione del traffico totale negli scenari progettuali: in ogni caso, cautelativamente, nelle successive analisi, si è scelto di aggiungere tutto il traffico indotto al traffico già circolante senza introdurre alcun tipo di riduzione.”*

Lo studio, nonostante tali premesse, si concentra a valutare gli effetti aggiuntivi del traffico nei periodi del venerdì e del sabato sera, quindi senza alcun effetto negli orari legati al lavoro anche se gli utenti della nuova struttura commerciale sarebbero soggetti che già si “aggirano” da un supermercato all’altro (alla ricerca dell’ultima offerta, si suppone). Tale osservazione, unitamente all’elenco delle strutture esistenti della stessa tipologia, segnala la poca utilità di un ulteriore supermercato nell’area interessata e contestualmente la necessità di valutare una distribuzione del traffico anche in orari diversi rispetto a quanto effettuato visto che tali soggetti *vaganti* da un supermercato all’altro evidentemente hanno tempo libero abbondante da dedicare a tale attività e quindi lo possono fare in orari diversificati.

Peraltro eravamo rimasti al PGT vigente ove, per l’area di interesse, si rilevava (relazione traffico) che *“Alla sezione n. 1 (V.le Lombardia, V. Piave) le situazioni di criticità avvengono qualora il passaggio a livello presenti risultati chiusi per il transito di un treno. In questo caso si formano delle code con tempi di smaltimento legati al tempo di chiusura del passaggio a livello. Per la conformazione della viabilità le provenienze da nord risultano essere le più penalizzate in (strada a senso chiuso senza possibilità di alternativa di svolta per i veicoli in attesa della riapertura del passaggio a livello). Sempre nella sezione n. 1 si evidenzia una situazione di attenzione su Viale Lombardia, anche se con numero di veicoli in coda di non particolare livello critico.”* Quindi una condizione (presenza del passaggio a livello) non esistente da parecchi anni.

Quindi la necessità di una revisione di dettaglio del traffico nella zona è necessaria anche oltre l’iniziativa in esame per un aggiornamento delle condizioni mutate dalla approvazione del PGT.

Rimanendo allo studio trasportistico allegato si può notare che, secondo quest'ultimo, con l'introduzione della rotatoria progettuale (già prevista dal PGT "a prescindere" dalle destinazioni d'uso dell'area in esame e modificata nella sua configurazione nella variante in esame) "i veicoli provenienti da via Piave (contatore 6) nello SDF dovevano rispettare uno STOP mentre nello SDP solo la precedenza permettendo di diminuire gli accodamenti da quel ramo, inoltre, i veicoli lungo via Marmora (contatore 5) nello SDF avevano la precedenza su tutti gli altri flussi mentre nello SDP devono rispettare le regole di precedenza imposte dalla rotatoria con un conseguente lieve aumento dei veicoli in coda (dovuto soprattutto al dover dare la precedenza all'importante flusso che da viale Lombardia svolta a sinistra in via Piave).

*In ogni caso, tali variazioni, non determinano situazioni di criticità in nessuno degli scenari analizzati."*

**Il rapporto ambientale preliminare conferma la non necessità di un nuovo insediamento commerciale di tali dimensioni e finalità nel territorio di Castellanza, ciò nonostante esprime a priori che l'iniziativa sia coerente con gli obiettivi generali del PGT.**

**Inoltre lo studio trasportistico conferma la necessità di una rotatoria nella intersezione via Piave/via Lombardia la cui presenza, secondo gli estensori, risolverebbe sia i problemi di "accodamento" esistenti sia si farebbe carico di compensare quelli aggiuntivi (se gli orari e le giornate considerate risulteranno confermate) connessi con il nuovo insediamento commerciale.**

## 7. Componente Aria

Ai fini della valutazione della componente aria, in assenza di rilevamenti con centraline fisse, il redattore del rapporto afferma che "I dati a livello comunale ottenibili da INEMAR costituiscono un'interessante base di conoscenza per affrontare il problema delle emissioni locali, ma potrebbero contenere alcune imprecisioni, a causa della natura statistica dell'inventario.

*Attraverso la stima delle emissioni sono state individuate le principali cause dell'inquinamento atmosferico dell'area in esame e quindi l'impatto della realtà socioeconomica e produttiva sul territorio in esame."*

Proponendo l'elaborazione che si riporta sotto, tratta da una interrogazione personalizzata dell'applicativo con riferimento ad alcuni parametri (inquinanti) per i diversi macrosettori definiti dalla metodologia Inemar.

Descrizione macrosettore	SO <sub>2</sub>	PM <sub>10</sub>	PTS	NO <sub>x</sub>	COV	PM <sub>2,5</sub>	PREC_OZ	CO
	t	t	t	t	t	t	t	t
Combustione nell'industria	0,015	0,009	0,018	0,005	0,000	0,008	0,007	0,004
Processi produttivi	0,000	0,034	0,141	0,000	4,446	0,007	4,495	0,440
Estrazione e distribuzione combustibili	0,000	0,000	0,000	0,000	18,731	0,000	19,422	0,000
Uso di solventi	0,000	0,618	0,904	0,000	93,279	0,550	93,279	0,000
Trasporto su strada	0,000	6,490	9,888	0,000	0,000	3,493	0,000	0,000
Agricoltura	0,000	0,000	0,000	0,014	1,048	0,000	1,066	0,000
Altre sorgenti e assorbimenti	0,017	0,969	0,985	0,292	7,726	0,892	8,694	5,514

Il redattore, ricava da tale elaborazione che "Nel Comune di Castellanza si osserva che il trasporto su strada è la fonte principale delle emissioni di PM10, PM2,5 e PTS e l'uso di solventi contribuisce

*maggiormente al resto degli inquinanti. Il traffico veicolare e l'attività industriale risultano essere la maggiore fonte emissive di inquinanti nel territorio comunale. ”*

E' certamente condivisa l'importanza del traffico veicolare e l'attività industriale (da ultimo anche la produzione di energia con la nuova centrale termoelettrica nell'area ex Montedison non ancora inserita in Inemar, fermo al 2021) ma occorre aggiungere un ulteriore contaminante a quelli citati ovvero gli ossidi di azoto (Nox) che vengono assurdamente indicati pari a zero per il trasporto stradale nonostante sia elementare che la combustione connessa con questo settore determina necessariamente emissioni di questo tra i principali contaminanti dell'atmosfera.

E' probabilmente colpa dell'applicativo Inemar e di una particolare formulazione della interrogazione del sistema che ha determinato tale incongruenza ma l'evidenza della stessa è palese per chiunque si occupi di temi ambientali.

Per l'esattezza le emissioni di NOx per il trasporto stradale a Castellanza sono quantificate (anno 2021) in 105,095 tonnellate, altro che zero emissioni !

A conferma si riporta una delle elaborazioni predefinite disponibili su Inemar e riguardante le emissioni della Provincia di Varese ove si può valutare il contributo del trasporto su strada nelle emissioni di ossidi di azoto che è primario rispetto a tutte le altre fonti.

**Il tema qualità dell'aria è stato trattato con evidente approssimazione senza avvedersi di una incongruenza dell'applicativo Inemar, ulteriore conferma che il rapporto ambientale preliminare non riesce a dare risposte esaustive e quindi necessita perlomeno di un livello di approfondimento tramite una completa procedura di VAS.**

**Il rapporto ambientale, comunque, conclude come segue** *“L'intervento in progetto non può essere considerata una azione che va a migliorare la qualità dell'aria, ma buone scelte progettuali volte all'organizzazione del traffico (e la creazione di una nuova rotatoria va in questo senso), alla creazione di parcheggi ombreggiati, scelte progettuali di risparmio energetico, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (verranno installati impianti fotovoltaici, miglioramento vegetazionale dell'area (creazione di un nuovo filare arboreo), creazioni di opportunità di mobilità lenta (verrà realizzata una ciclabile di completamento), certamente operano nella direzione dello sviluppo di situazioni urbanizzate più sostenibili. “*

**Non è chiaro a quali buone scelte progettuali si faccia riferimento di cui non vi è traccia alcuna nel rapporto non avendo, come già detto, presentato o messo a disposizione idonei dettagli del progetto. Non è chiaro infatti se si parli di intenzioni del proponente, di auspici del redattore del rapporto ambientale, di condizione per l'esclusione dalla VAS ovvero di soluzioni progettuali già depositate alla amministrazione comunale.**

	SO <sub>2</sub>	NOx	COV	CH <sub>4</sub>	CO	CO <sub>2</sub>	N <sub>2</sub> O	NH <sub>3</sub>	PM2.5	PM10	PTS
	t/anno	t/anno	t/anno	t/anno	t/anno	kt/anno	t/anno	t/anno	t/anno	t/anno	t/anno
Produzione energia e trasform. combustibili	1	273	15	31	178	169	1	0	1	1	1
Combustione non industriale	49	1.019	713	397	5.606	1.376	54	85	657	672	704
Combustione nell'industria	159	2.624	221	151	1.256	1.306	46	82	53	78	104
Processi produttivi	563	123	449	8	615	947	4	0	32	68	100
Estrazione e distribuzione combustibili			586	2.373							
Uso di solventi	0	9	6.528		16			2	65	86	126
<b>Trasporto su strada</b>	3	<b>3.219</b>	1.151	86	4.842	1.290	42	66	184	274	375
Altre sorgenti mobili e macchinari	55	1.105	75	0	572	201	1	0	12	13	13
Trattamento e smaltimento rifiuti	22	120	17	3.826	65	45	30	13	1	1	1
Agricoltura		4	254	1.495			35	640	2	4	8
Altre sorgenti e assorbimenti	3	33	5.516	885	789	-408	1	114	83	93	110
<b>Totale</b>	<b>856</b>	<b>8.529</b>	<b>15.525</b>	<b>9.252</b>	<b>13.939</b>	<b>4.926</b>	<b>213</b>	<b>1.001</b>	<b>1.090</b>	<b>1.291</b>	<b>1.542</b>

**Emissioni in provincia di Varese nel 2021 - public review (Fonte: INEMAR ARPA LOMBARDIA)**

## 8. paesaggio

Il tema viene riassunto e “risolto” dal rapporto ambientale come segue “ *In merito alla sensibilità paesaggistica si evidenzia che l’area dove si sviluppa il Piano ricade in in parte in una classe di sensibilità 3 “media” e in parte in classe 1 “molto bassa”, con sensibilità paesaggistica media. E’ sempre auspicabile un buon inserimento nel contesto della nuova attività commerciale.*”

**Il redattore quindi risolve la realizzazione di un parallelepipedo di cemento armato prefabbricato con un “auspicio” che sia in qualche modo mitigato da qualche intervento cromatico (sicuramente non è prevedibile una qualche innovazione sulla forma dell’edificio ....).**

### Conclusioni

Avendo mente agli scopi della VAS e ai contenuti che in una VAS deve avere il rapporto ambientale si rileva, per quanto qui evidenziato, che le conclusioni del rapporto ambientale appaiono parziali e non tengono conto di impatti negativi ambientali, in primis la differenza – se si ritiene che l’area sia da considerarsi “urbanizzata” a priori per le scelte del PGT dal 2010 a questa parte - tra la realizzazione di un intervento edilizio di carattere residenziale e la realizzazione di un edificio commerciale di medie dimensioni.

Anche solo il confronto tra due diverse prospettive determina, ad avviso dello scrivente, l’opportunità come la necessità di una VAS e quindi di un esito della verifica di assoggettabilità che confermi un passaggio alla procedura di VAS.

Basti pensare che, in tale sede, il rapporto ambientale (non più “preliminare”) dovrà contenere l’esame delle alternative rispetto agli obiettivi proposti esplicitando le motivazioni della scelta, oltre agli effetti significativi che l’attuazione del Piano potrebbe avere sull’ambiente, individua e illustra le misure per impedire, ridurre e compensare gli effetti negativi.

Nel rapporto preliminare ambientale le alternative non trovano posto e le misure suddette appaiono indefinite, nelle presenti note sono state evidenziate incongruenze e approssimazioni tali da rendere ancor più necessario lo svolgimento di una procedura di VAS sulla variante per le implicazioni ambientali che la scelta proposta implica sul territorio. Né una valutazione positiva di VAS sul PGT vigente può esentare di per sé da approfondimenti quando da una possibilità di destinazione d’uso (ambito 1) espressa principalmente come esclusione di alcune tipologie, si passa ad una scelta specifica di un’opera quale una struttura commerciale di medie dimensioni non motivata da necessità di incrementare una tale tipologia di servizi.

**Per quanto sopra si ravvisa la necessità di un assoggettamento della proposta di variante alla procedura di VAS.**

Marco Caldiroli

Medicina Democratica Onlus

sezione di Castellanza e della Provincia di Varese



Spettabile  
COMUNE DI CASTELLANZA

*Busto Arsizio, lì 8 agosto 2024*

*Trasmessa a mezzo pec [comune@pec.comune.castellanza.va.it](mailto:comune@pec.comune.castellanza.va.it)*

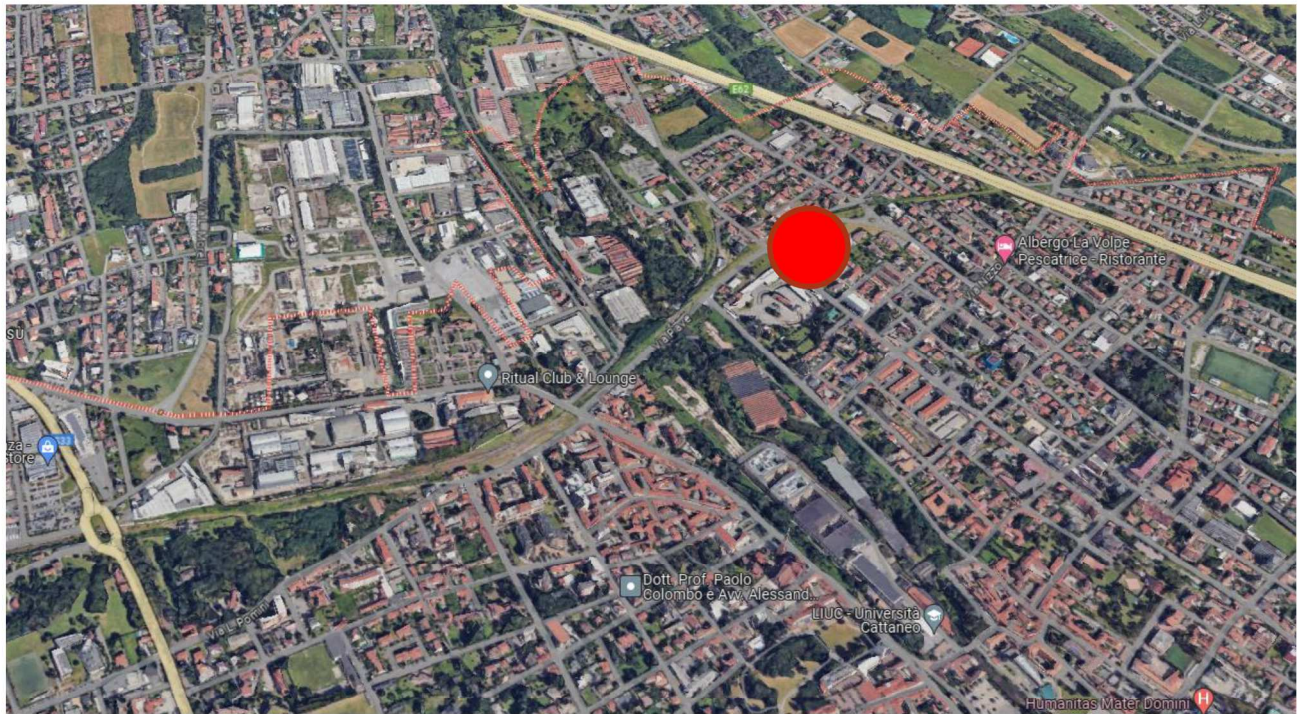
Il CIRCOLO LEGAMBIENTE BUSTOVERDE ApS (C.F.90050800128) con sede in Busto Arsizio via Carlo Pisacane n. 20, iscritto al n. 95129 del Runts, rappresentato dal presidente e legale rappresentante Gandini Paola (C.F. GNDPLA66H49C623N), esaminato il documento ambientale preliminare della proposta di variante relativa al **Piano Attuativo di Iniziativa Privata in Variante al PGT vigente in Via Lombardia angolo Via XI Settembre, Castellanza (VA)**.

precisa che esso non contiene i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente e sulla salute e conseguentemente esprime un giudizio inattendibile con conseguente necessario avvio di un procedimento di VAS per le seguenti motivazioni:

1) Collocazione dell'opera

L'opera va ad intervenire lungo un asse viario di particolare interesse per Castellanza, adiacente al tracciato, una volta fuori terra, della Ferrovia.

Si tratta di un asse viario che parte dalla zona, ancora ricca di verde, di via Pomini (in realtà l'asse della Ferrovia arriva alla rotonda sulla SS33 e prosegue verso Busto lungo via della Padella, sbucando in prossimità dello stadio) e, verso est, sfocia oltre il tracciato dell'autostrada, collegandosi ad ampie zone boscate (tra Nizzolina e Rescalda).



Individuazione area di intervento

Si tratta, in qualche modo, di un tracciato storico (di archeologia industriale), che collega persistenze perlopiù dismesse ma pregiate e pertanto idonee ad essere recuperate e inidonee ad essere anonimizzate in un tracciato dedicato al commercio. Nel 2016 era stato pubblicato questo progetto, proprio per lo sviluppo di tale asse come un “parco lineare”:

<https://www.varesenews.it/2016/05/la-vecchia-ferrovia-diventa-smart-con-un-filo-verde/521265/>



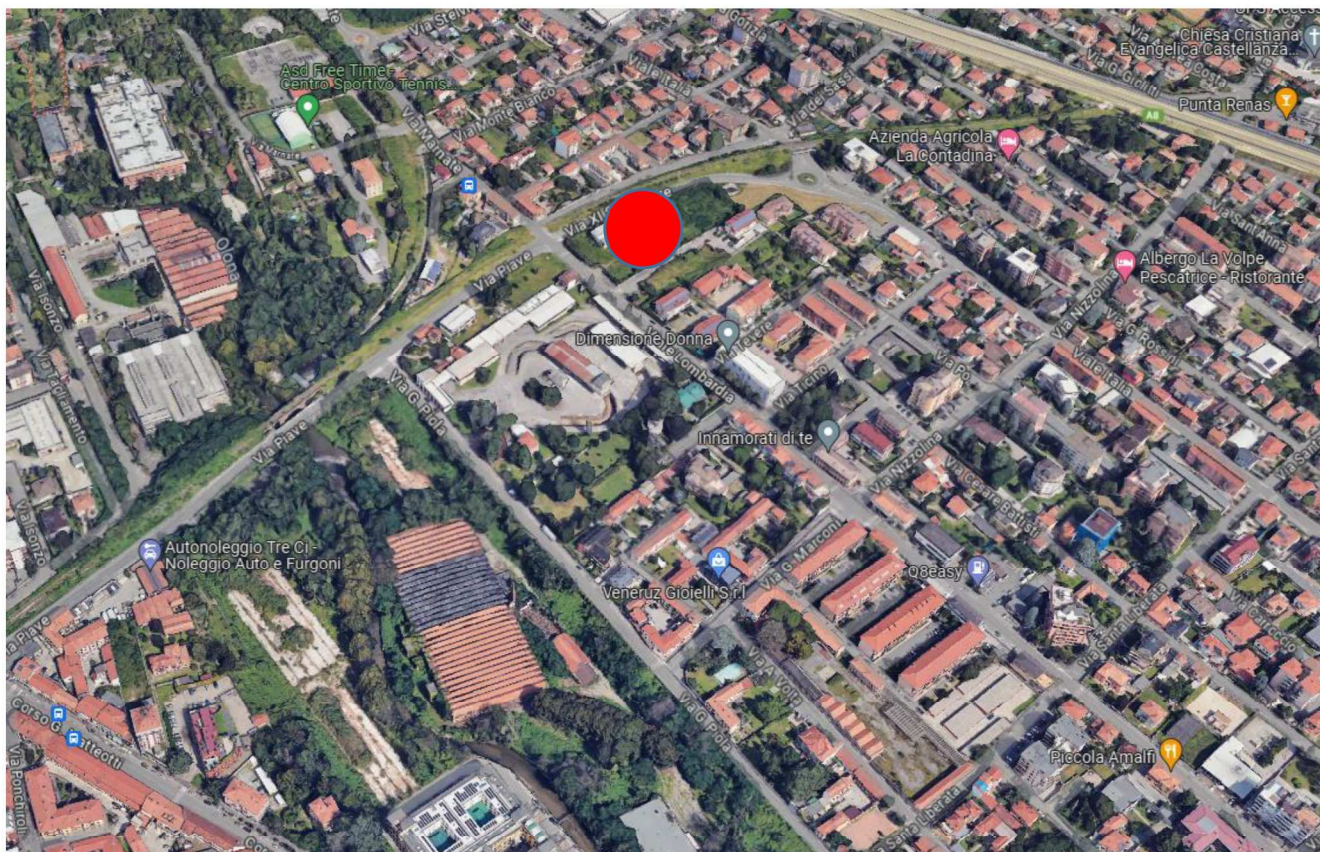


1 - Tratto tra lo stadio di Busto Arsizio e la rotonda di via della Padella



2 - Tratto tra la rotonda di via della Padella e l'intersezione con corso Sempione

Busto Arsizio (VA) via Carlo Pisacane n. 20 - telefoni: 3497717500-3382261628-3395418372  
[legambiente.bustoverde@gmail.com](mailto:legambiente.bustoverde@gmail.com)

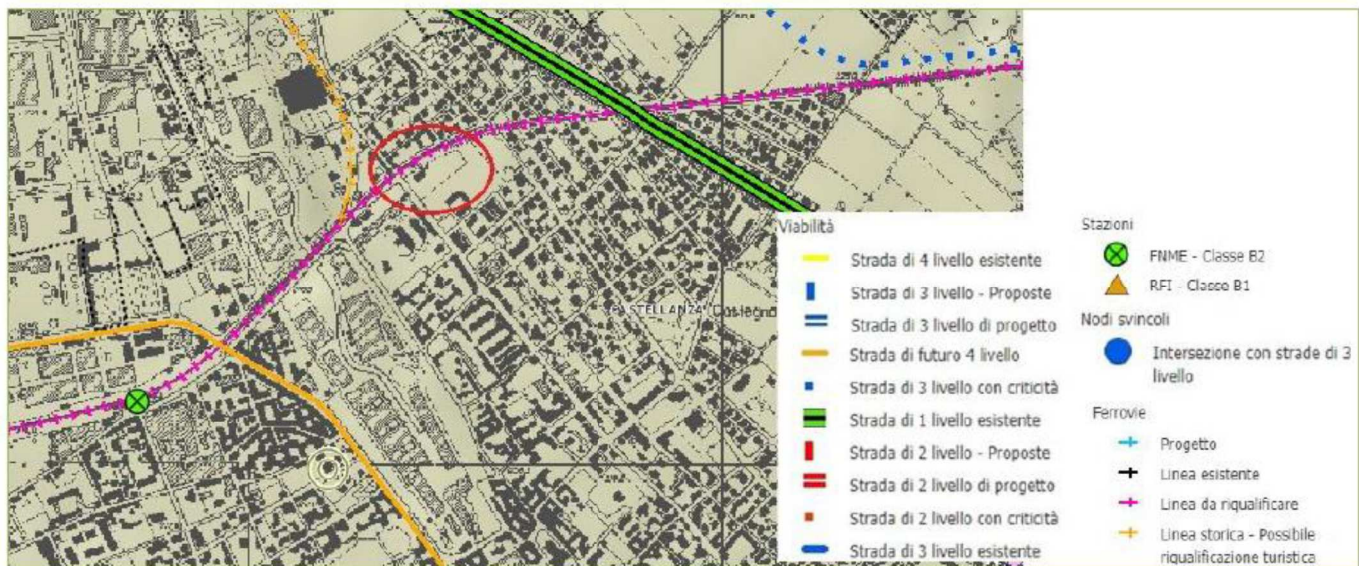


3 - Tratto tra l'intersezione con corso Sempione e l'intersezione con l'autostrada



4 - Tratto oltre l'intersezione con l'autostrada verso i boschi tra Nizzolina e Rescalda)

Busto Arsizio (VA) via Carlo Pisacane n. 20 - telefoni: 3497717500-3382261628-3395418372  
[legambiente.bustoverde@gmail.com](mailto:legambiente.bustoverde@gmail.com)



Estratto della "Carta della gerarchia stradale" (PTCP Varese).

L'asse viario, come anche riportato a pag. 36, è individuato come una "linea da riqualificare" nel PTCP Varese.

## 2) Consumo di suolo

L'intervento prevede la cementificazione di un'area verde e perlopiù inedificata, contraddicendo quanto al primo punto degli stessi obiettivi di PGT (vedi pag. 16): "Attraverso l'attuazione del PGT il Comune di Castellanza si pone i seguenti obiettivi:

1. Tutela del suolo libero esistente e preservazione dall'edificato, privilegiando l'utilizzo di aree dismesse o degradate per l'edificazione."



Esistente.

Stato iniziale (schema a pag. 19)

Busto Arsizio (VA) via Carlo Pisacane n. 20 - telefoni: 3497717500-3382261628-3395418372  
[legambiente.bustoverde@gmail.com](mailto:legambiente.bustoverde@gmail.com)



Progetto.

Stato di progetto (schema a pag. 20)

### **La perdita di aree verdi inedificate tra il prima ed il dopo risulta ben evidente.**

Tuttavia, come meglio indicato in seguito, riportando un paragrafo di pag. 26, formalmente non si va a fare “consumo di suolo”

*“Ai sensi dell’art.2 co.1c, della LR 31/2014, il “consumo di suolo” è definito come: “la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l’attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali; il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile ”.*

*All’art.2 co.1d si definisce il “bilancio ecologico del suolo” come “la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero.”*

La Variante modifica la disciplina attuativa di un ambito di trasformazione strategica già incluso nel perimetro delle superfici urbanizzate o urbanizzabili (stato confermato con la proroga del Documento di Piano approvata con DCC n.14 del 26 aprile 2018 - proroga ai sensi dell’art.5 co.5 della LR 31/2014 come modificato dall’art. 1 della LR 16/2017).

Gli interventi previsti dalla variante sono in linea con le prescrizioni di legge”. → **vero, ma in ogni caso si va a perdere un’area perlopiù verde (e fino a poco tempo fa anche ricca di grandi alberature)**

*“L’attuale stato di utilizzo del territorio di Castellanza riguarda la percentuale di territorio urbanizzato: su una superficie complessiva di circa 6,93 km<sup>2</sup> ben 4,68 km<sup>2</sup> (pari al 67% del totale) sono*  
**Busto Arsizio (VA) via Carlo Pisacane n. 20 - telefoni: 3497717500-3382261628-3395418372**  
**[legambiente.bustoverde@gmail.com](mailto:legambiente.bustoverde@gmail.com)**

*urbanizzati. Il centro storico rappresenta solo l'1,3% della superficie totale, e le aree destinate a residenza rappresentano poco più del 30%. Un peso rilevante hanno le aree industriali e artigianali (19%), mentre le aree classificate come agricole e boschive, praticamente le uniche non urbanizzate, si fermano al 22%.*

*Le zone industriali e artigianali attive occupano complessivamente una superficie di 857.000 m<sup>2</sup>, mentre le attività industriali dismesse occupano una superficie di oltre 80.000 m<sup>2</sup>” I numeri parlano da soli in merito ai bisogni del territorio.*

3) *Viene omessa la verifica sull'area come sito originariamente ricco di alberature.*

*Il documento ignora che l'area fino a pochi anni fa era coperta, deotta l'area occupata dalla villa, da alberi di grandi dimensioni. Ne fanno prova gli estratti di Google Earth che si riportano in sequenza*





*Nel corso di pochi anni gli alberi sono stati abbattuti con una progressione continua.*

*Di questi tagli non si conoscono le motivazioni, le autorizzazioni, le compensazioni.*

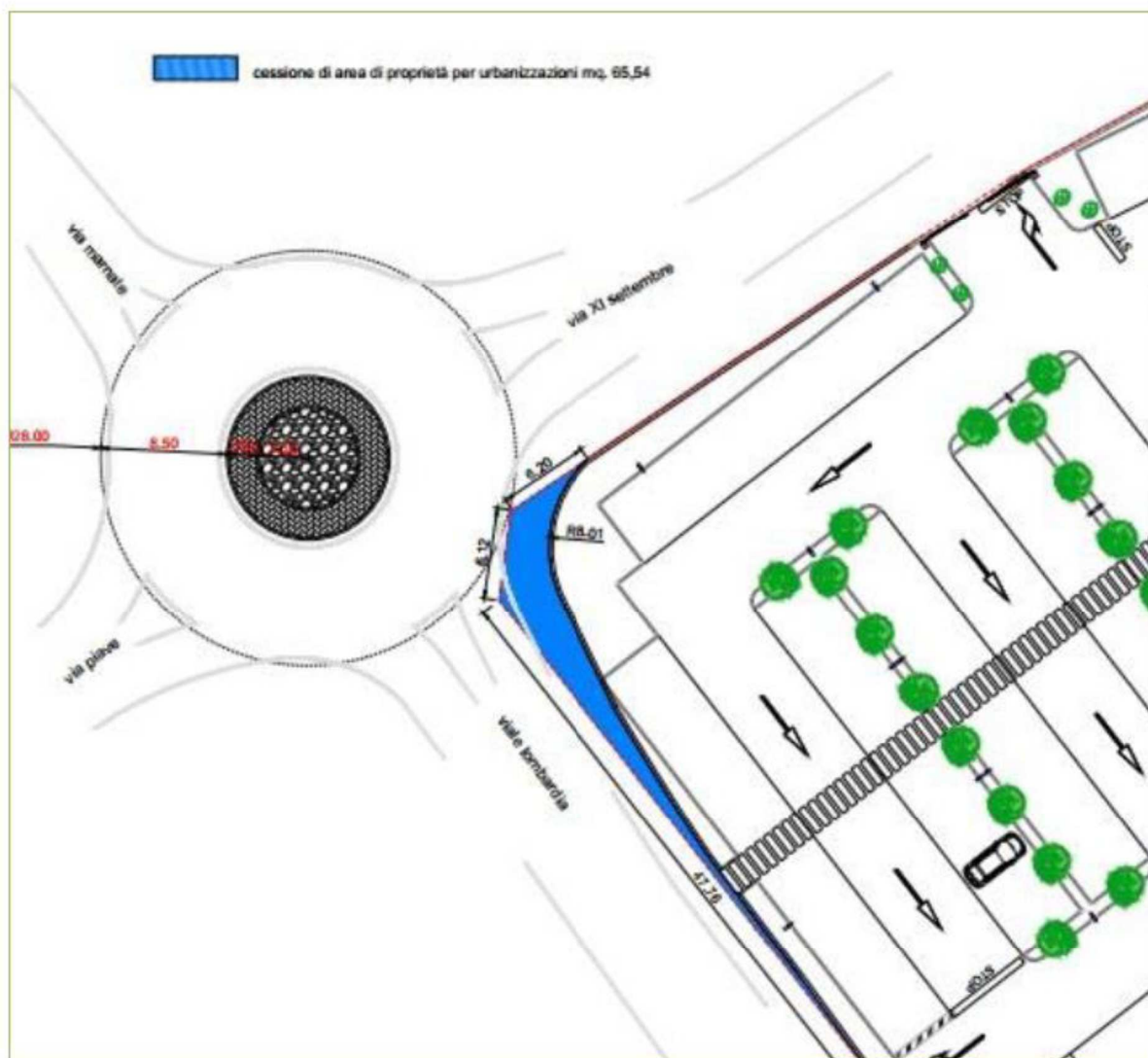
*Per completezza di analisi, questi dati dovrebbero essere inseriti nella valutazione complessiva dell'area.*



Busto Arsizio (VA) via Carlo Pisacane n. 20 - telefoni: 3497717500-3382261628-3395418372  
[legambiente.bustoverde@gmail.com](mailto:legambiente.bustoverde@gmail.com)

4) Inidoneità delle infrastrutture proposte.

*Il soggetto attuatore, in relazione al disposto di cui all'art.46 della LR. 12/2005 e successive modifiche, si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Castellanza, che accetta, le aree per l'urbanizzazione primaria (viabilità) aventi estensione pari a 65,54 m<sup>2</sup> come di seguito rappresentato” (vedi grafico sotto riportato) → si tratta di un reliquato di area, di nessun interesse salvo la realizzazione della sola viabilità che interessa il privato.*



*Estratto della Tavola 08 del PA "Planimetria aree da cedere per urbanizzazioni".*

E ancora (pag. 18):

*"Ai sensi dell'art.46 co.1 lett.a della LR. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, nonché in conformità a quanto disposto dall'art.43 della Normativa Tecnica del Piano delle Regole del PGT*



vigente, l'intervento di nuova edificazione previsto nello strumento di pianificazione attuativa comporta l'obbligo di costituire dotazioni di standards: parcheggi a uso pubblico con la loro apertura in coincidenza con l'attività di media struttura.

Il Piano Attuativo prevede la costituzione di dotazioni di standards a parcheggi a uso pubblico per complessivi 1700 m<sup>2</sup>, mentre la differenza, pari a 1.014,60 m<sup>2</sup> resterà a uso privato. In conformità alle disposizioni di cui all'art.9 co.10 della LR. 12/2005, le aree a parcheggio pubblico rimarranno di proprietà del soggetto attuatore e verranno disciplinate da un Regolamento d'uso che sarà allegato alla convenzione quale parte integrante e sostanziale.

-Ai sensi degli artt.45 e 46 della LR. 12/2005 e s.m.i., il soggetto attuatore si impegna a realizzare, integralmente a propria cura e spese, e successivamente a cedere a titolo gratuito le seguenti opere di urbanizzazione primaria, costituite da:

- nuova rotatoria tra il viale Lombardia, Via XI Settembre, Via Marnate e Via Piave;
- pista ciclo-pedonale in asfalto colato di completamento fino al Viale Italia;
- sistemazione via XI Settembre comprensiva di riasfaltatura e nuovo marciapiede lato sud;
- nuovo tratto di marciapiede su viale Lombardia;
- n.5 nuovi attraversamenti pedonali rialzati;
- completamenti marciapiedi su via Marnate".

Anche le opere di urbanizzazione previste sono apparentemente di scarso interesse ambientale, limitandosi a manutenzioni / formazione e completamento di tratti marciapiede, oltre alle tradizionali superfici a standard (leggasi parcheggi, di uso privato e di uso pubblico).

#### 5) Sulla porzione di ciclopedonale prevista

Sicuramente più interessante potrebbe risultare la formazione della porzione di pista ciclopedonale sino a Viale Italia.

- ➔ Ma manca uno studio sulla effettiva utilità di quel minimo tratto previsto;
- ➔ La ciclopedonale mette in conflitto pedoni e ciclisti ed è una infrastruttura di mobilità sostenibile superata e da evitare;
- ➔ Non è inserita in una progettualità più ampia, dove i nuovi percorsi vengano previsti in un'ottica più allargata e dove la centralità del nuovo percorso possa diventare il sedime del vecchio tracciato ferroviario.

#### 6) Inadeguata valutazione del traffico veicolare

Il volume di traffico veicolare è stato valutato soltanto un solo venerdì dalle 17:00 alle 19:00 e un solo sabato tra le 16:00 e le 18:00 (decisamente un po' poco), cioè in orari che non prevedono la somma del

traffico lavorativo e scolastico. Inoltre non è stato valutato l'impatto del traffico dei mezzi di trasporto di grandi dimensioni (TIR e camion) che normalmente devono raggiungere l'area commerciale con il traffico veicolare delle aree in via di sviluppo per interventi prossimi a venire. Dell'incidenza di questo aumento di traffico veicolare non è stato valutato l'aggravio di effetti sulla qualità dell'aria della zona né le conseguenze dal punto di vista del rumore aggiuntivo.

7) Il documento non valuta i vicini progetti in via di sviluppo

Manca la valutazione della connessione di questo progetto con l'intervento "area ex centrale ENEL" (<https://www.piccoarchitetti.it/projects/castellanza-piano-di-recupero-ex-centrale/>) e l'intervento "Mill" (<https://www.varesenews.it/2024/03/castellanza-approva-il-nuovo-masterplan-di-mill-la-citta-si-ampliera-per-125-mila-metri-quadri/1876314/>), posti rispettivamente a nord e a sud di via Piave, ma anche dell'area della vecchia stazione ove vengono anche lì realizzati molti posti auto (<https://www.varesenews.it/2023/11/due-rotatorie-e-un-parcheggio-lungo-i-binari-dismessi-a-castellanza/1779854/>). Nella vicina area di grandi dimensioni dell'Ex Centrale ENEL si prevedeva la realizzazione di aree commerciali. E' evidente che la realizzazione di opere molto vicine deve essere valutata su tutti gli aspetti: dai servizi, all'impatto sull'ambiente in termini di traffico, rumore, rifiuti, qualità dell'aria, impermeabilizzazione del territorio.

8) L'analisi paesaggistica è insufficiente.

Viene fatta una analisi molto ampia e generale e non locale non tenendosi conto dell'inserimento dell'opera, con caratteristiche tipiche di un supermercato dal minimo investimento in estetica, in un ambito (per es. quello del Mill o del vicino centro storico, dell'università LIUC o dei prestigiosi edifici ex Enel) esteticamente pregiato.

Conclusioni:

Per tutte le ragioni anzidette, il Circolo Legambiente BustoVerde ApS chiede che venga accertata e dichiarata l'insufficienza e inadeguatezza delle conclusioni raggiunte dal documento ambientale preliminare e venga avviata la procedura di VAS.

La Presidente

Paola Gandini

Busto Arsizio (VA) via Carlo Pisacane n. 20 - telefoni: 3497717500-3382261628-3395418372  
[legambiente.bustoverde@gmail.com](mailto:legambiente.bustoverde@gmail.com)

---

Documento originale Firmato Digitalmente:

Firmato da: GANDINI PAOLA

Data della Firma: 09/08/2024 21:54:13 UTC +2

Stato Certificato: Esito Positivo

Rilasciato da: Namirial CA Firma Qualificata, Namirial S.p.A./02046570426

Valido dal 06/06/2024 al 20/07/2027

Num Serie: 7EB534DA35BCB597

---



**AREA TECNICA  
Settore Territorio**

Ufficio Pianificazione, Governo del Territorio,  
Commercio, VAS e VIA

Responsabile del Settore  
Dott.sa Lorenza Toson  
Tel. 0332.252650

Referente pratica:  
Arch. Melissa Montalbetti  
tel. 0332/252738

NUMERO E DATA DEL PROTOCOLLO INFORMATICO  
Classificazione 7.4.1

Spett.le  
COMUNE DI CASTELLANZA  
21053 CASTELLANZA  
[comune@pec.comune.castellanza.va.it](mailto:comune@pec.comune.castellanza.va.it)

**Oggetto: trasmissione Decreto Dirigenziale n. 147/2024.**

Si trasmette il Decreto Dirigenziale n. 147 del 29 luglio 2024, avente ad oggetto "VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DEL PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT DEL COMUNE DI CASTELLANZA – PARERE" e l'allegato "A", firmati digitalmente.

Cordiali saluti

IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
Dott.ssa Lorenza Toson  
*(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del  
T.U. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate)*

Allegati: 2

---

Provincia di Varese, Piazza Libertà, 1, 21100 Varese – Tel. 0332 252111  
C.F. n. 80000710121 – P.I. n. 00397700121 – [www.provincia.va.it](http://www.provincia.va.it) - [istituzionale@pec.provincia.va.it](mailto:istituzionale@pec.provincia.va.it)

---

Documento originale Firmato Digitalmente:  
Firmato da: Toson Lorenza  
Data della Firma: 30/07/2024 14:38:56 UTC +2  
Stato Certificato: Esito Positivo  
Rilasciato da: Actalis EU Qualified Certificates CA G1, Actalis S.p.A.  
Valido dal 18/05/2022 al 18/05/2025  
Num Serie: 137D33AE9984FB8B5A0DB1CDA800C86F

---



AREA TECNICA  
SETTORE TERRITORIO

DECRETO N. 147 DEL 29/07/2024

**OGGETTO: VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DEL PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT DEL COMUNE DI CASTELLANZA - PARERE.**

**IL DIRIGENTE**

**VISTI:**

- la L. 241/1990 *Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*;
- il D.Lgs. 267/2000, *Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*, in particolare l'articolo 107, *Funzioni e responsabilità della dirigenza*;
- la Legge 56/2014, *Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni*;
- la L.R. 12/2005, *Legge per il governo del territorio*;
- la L.R. 31/2014 *Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato*;

**VISTE:**

- la Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 67 del 30.11.2023, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2024-2026 e con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 71 del 14.12.2023, è stata approvata la nota di aggiornamento del DUP 2024-2026;
- la Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 75 del 18.12.2023 che ha approvato del bilancio di previsione finanziario 2024-2025-2026;
- la Deliberazione Presidenziale n. 1 dell'8.1.2024, di approvazione del Piano esecutivo di gestione (PEG) 2024/2026;
- la Deliberazione Presidenziale n. 10 del 7.2.2024, Approvazione Piano Integrato di Attività e Organizzazione (P.I.A.O.) per il triennio 2024/2026;

CONSIDERATO che nel "Documento Unico di Programmazione 2024-2026" aggiornato, viene individuato, l'obiettivo strategico 7 "Governare il Territorio";

DATO ATTO che quanto disposto con il presente atto non comporta riflessi diretti o indiretti, presenti o futuri, sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

**PRESO ATTO che:**

- il PTCP è stato approvato in data 11.04.2007, con Deliberazione del Consiglio Provinciale P.V. 27 ed ha acquistato efficacia in data 02.05.2007 in seguito alla pubblicazione dell'avviso di definitiva approvazione dello stesso sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, serie inserzioni e concorsi n. 18, del 2 maggio 2007;
- è stata approvata l'integrazione del Piano Territoriale Regionale con Deliberazione di Consiglio Regionale n. XI/411 del 19.12.2018, il cui avviso è stato pubblicato sul BURL, Serie Avvisi e Concorsi n. 11 del 13.3.2019;

**RILEVATO che:**

- l'articolo 4, *Valutazione ambientale dei piani*, L.R. 12/2005, al comma 1 stabilisce: «Al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, la Regione e gli enti locali, nell'ambito dei procedimenti di elaborazione ed approvazione dei piani e programmi di cui alla direttiva 2001/42/CEE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente e successivi atti attuativi, provvedono alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dall'attuazione dei predetti piani e programmi»;

- il medesimo articolo, al comma 2, precisa che: «sono sottoposti alla valutazione di cui al comma 1 il piano territoriale regionale, i piani territoriali regionali d'area e i piani territoriali di coordinamento provinciali, il documento di piano di cui all'articolo 8, nonché le varianti agli stessi»;
- il medesimo articolo, al comma 2 bis, precisa che: «le varianti al piano dei servizi, di cui all'articolo 9, e al piano delle regole, di cui all'articolo 10, sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS, fatte salve le fattispecie previste per l'applicazione della VAS di cui all'articolo 6, commi 2 e 6, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale)»;
- il D.Lgs. 152/2006 Norme in materia ambientale, nella Parte Seconda, stabilisce anche le procedure per la valutazione ambientale strategica;
- la L.R. 31/2014 detta disposizioni in materia di riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato;
- la Deliberazione del Consiglio Regionale del 13.03.2007 – n. VIII/351, detta gli indirizzi generali per la valutazione di piani e programmi;
- la Deliberazione di Giunta Regionale 10.11.2010, n. 9/761, avente ad oggetto *Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi - VAS (art. 4, L.R. n. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007) – Recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs. 29 giugno 2010, n. 128, con modifica ed integrazione delle dd.g.r. 27 dicembre 2008, n. 8/6420 e 30 dicembre 2009, n. 8/10971* approva i nuovi modelli metodologici procedurali e organizzativi;
- la Deliberazione di Giunta Regionale 25.07.2012, n. 9/3836, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, Serie Ordinaria n. 31 del 03.08.2012, avente ad oggetto *Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi - VAS (art. 4, L.R. n. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007) – Approvazione allegato 1u* riguarda il modello metodologico, procedura e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – variante al piano dei servizi e piano delle regole;

CONSIDERATO che la Provincia, in qualità di ente territorialmente interessato, è chiamata a partecipare ai processi di valutazione ambientale/verifiche di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica ed esprime il proprio parere nell'ambito del processo in corso;

CONSIDERATO che l'istruttoria relativa ai procedimenti di valutazione di compatibilità e di valutazione ambientale strategica viene svolta dal Settore Territorio dell'Area Tecnica (già Area 4), supportato dal gruppo di lavoro costituito con Decreto del Direttore Generale n. 97 del 27.11.2017, avente ad oggetto *Costituzione gruppo di lavoro multidisciplinare - in materia di valutazione/verifica di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e di valutazione ambientale di piani e programmi attinenti alla pianificazione territoriale, urbanistica e forestale (L.R. 12/2005) - ed approvazione delle Modalità Operative e di funzionamento*, già costituito con precedente Decreto n. 91/2014;

VISTE le comunicazioni del Comune di Castellanza:

- nota acquisita in data 11.07.2024, n. 36704 avente ad oggetto "Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Piano Attuativo di iniziativa privata dell'area sita in Viale Lombardia angolo Via XI Settembre, in Variante al Piano delle Regole del PGT vigente - Deposito Rapporto Preliminare di Assoggettabilità a VAS e Analisi dell'Impatto Viabilistico – richiesta parere", che convoca la conferenza di valutazione per il 09.08.2024;
- nota acquisita in data 15.07.2024, n. 37173 avente ad oggetto "Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Piano Attuativo di iniziativa privata dell'area sita in Viale Lombardia angolo Via XI Settembre, in Variante al Piano delle Regole del PGT vigente - Deposito Rapporto Preliminare di Assoggettabilità a VAS e Analisi dell'Impatto Viabilistico – rettifica indirizzo WEB Portale SIVAS R.L. per consultazione documentazione";

PRESO ATTO che il Comune di Castellanza ha approvato il Piano di Governo del Territorio con Delibera di Consiglio Comunale del 19.03.2010 n. 9 e il relativo avviso è stato pubblicato sul BURL - Serie Avvisi e Concorsi n. 22 del 03.06.2010; inoltre l'Amministrazione ha prorogato la validità del Documento di Piano con DCC n. 17 del 27.04.2018;

CONSIDERATO che, ai sensi delle vigenti disposizioni, entro trenta giorni dalla messa a disposizione della documentazione sul sito web regionale SIVAS (Sistema Informativo Lombardo Valutazione Ambientale Piani e Programmi) – vale a dire entro il 08.08.2024 – deve essere inviato il parere di competenza all'Autorità competente per la VAS ed all'Autorità procedente;

DATO ATTO che il parere in oggetto riguarda esclusivamente la verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica inerente alla variante in argomento, mentre è escluso qualsiasi sindacato in merito alla legittimità degli atti, che la normativa pone in capo al Comune;

CONSIDERATO altresì che:

- in data 12.07.2024 è stato attivato il gruppo di lavoro intersettoriale e multidisciplinare citato;
- si è conclusa l'istruttoria finalizzata all'espressione del parere della Provincia;

ESAMINATO l'allegato documento tecnico datato 26.07.2024 (Allegato A), parte integrante e sostanziale del presente atto, relativo alla verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica del Piano Attuativo in Variante al PGT del Comune di Castellanza;

CONSIDERATO che, a seguito dell'istruttoria compiuta, è emerso che la variante urbanistica di cui si tratta introduce modifiche esclusivamente al Piano delle Regole, non ricadenti nella fattispecie di cui all'art. 15, comma 5, L.R. 12/2005 e in relazione alle quali il quadro previsionale e strategico del "Documento di Piano" non subisce variazioni;

DATO ATTO che, ai sensi dell'art. 6-bis della Legge n. 241/1990 e del 1° comma dell'articolo 30, "Obbligo di astensione" del vigente *Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi*, non si rileva alcun conflitto di interessi, nemmeno potenziale, relativamente ai componenti del gruppo di lavoro intersettoriale e multidisciplinare che hanno partecipato all'istruttoria, al Responsabile dell'Istruttoria, al Responsabile del Procedimento nonché Responsabile di Settore ed al Dirigente competente ad adottare il provvedimento finale;

RICHIAMATI:

- la Deliberazione Presidenziale n. 75 del 10.6.2024, "Atto di indirizzo per l'espressione di pareri in materia di commercio e di pianificazione";
- la Deliberazione Presidenziale n. 9 del 24.1.2020, che approva il nuovo organigramma e funzionigramma dell'Ente, in vigore dal 1° marzo 2020 e demanda ad atti di microorganizzazione di competenza dirigenziale l'articolazione dei Settori in uffici con rilevanza meramente interna e la successiva Deliberazione Presidenziale n. 126 del 12.10.2023 di modifica del funzionigramma dell'Ente;
- il Decreto dirigenziale n. 369 del 28.12.2023 che definisce la microstruttura dell'Area Tecnica in seguito alla modifica del funzionigramma dell'Ente (D.P. n. 126/2023);
- il Decreto Presidenziale n. 79 del 3.5.2024, "Attribuzione incarichi dirigenziali a decorrere dal 2 maggio 2024", che attribuisce al sottoscritto la responsabilità dirigenziale dell'Area Tecnica;
- il Decreto dirigenziale n. 347 del 21.12.2023, con il quale è stato attribuito l'incarico di elevata qualificazione presso il Settore Territorio alla dipendente Dott. Lorenza Toson per il periodo corrente dall'1.1.2024 all'1.1.2026;
- Decreto Dirigenziale n. 65 del 25.3.2024, relativo all'individuazione dei responsabili dei procedimenti e delega di funzioni dirigenziali relativamente ai Settori dell'Area Tecnica, integrato dal Decreto Dirigenziale n. 78 del 2.5.2024 e n. 105 del 12.6.2024;
- gli articoli 25, Criteri generali in materia di organizzazione e 26 Segretario Generale, Dirigenti e Direttore Generale dello Statuto vigente;

ATTESTATA la regolarità tecnica del presente atto e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 147-bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000;

## DECRETA

1. DI APPROVARE gli esiti dell'istruttoria contenuti nell'allegato documento tecnico datato 26.07.2024 (allegato A) che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, relativo alla verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica del Piano Attuativo in Variante al PGT del Comune di Castellanza;
2. DI RITENERE che, visti gli esiti dell'istruttoria, il PA in Variante non debba essere assoggettato a VAS;
3. DI PRECISARE che il parere in oggetto riguarda esclusivamente la verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica inerente alla variante in argomento, mentre è escluso qualsiasi sindacato in merito alla legittimità degli atti, che la normativa pone in capo al Comune;

4. DI SEGNALARE che detta variante - introducendo modifiche esclusivamente al Piano delle Regole, non ricadenti nella fattispecie di cui all'art. 15, comma 5, L.R. 12/2005 e in relazione alle quali il quadro previsionale e strategico del "Documento di Piano" non subisce variazioni - non è soggetta a valutazione di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, fatte salve eventuali modifiche, discendenti dal processo di valutazione ambientale strategica in corso, che dovranno essere debitamente segnalate e valutate; conseguentemente la variante non sarà valutata neppure rispetto alla coerenza con i criteri del PTR;
5. DI SEGNALARE altresì che, a seguito di Accordo con la Regione Lombardia, la competenza all'attività di controllo della fornitura digitale relativa agli atti del PGT, è stata trasferita alla Provincia, alla quale pertanto dovrà essere inoltrata la richiesta di verifica, unitamente alla richiesta di pubblicazione sul BURL, successivamente all'approvazione della variante al PGT. Le modalità per la trasmissione in formato digitale al fine della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL ed i relativi fac-simile della lettera di richiesta sono pubblicati sul sito istituzionale della Provincia di Varese al seguente link: <http://www.provincia.va.it/code/25489/Richiesta-pubblicazione-avviso-approvazione-PGT-sul-BURL>
6. DI TRASMETTERE il presente atto al Comune di Castellanza;
7. DI DARE ATTO che:
  - è stato rispettato il termine di conclusione del procedimento, scadente il 08.08.2024 (conferenza di valutazione il 09.08.2024);
  - il presente provvedimento resterà pubblicato sul sito web provinciale nella sezione *Amministrazione trasparente – Pianificazione e governo del territorio* ex art. 39 del D.Lgs. 33/2013;
  - quanto disposto con il presente decreto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;
  - il responsabile del Settore Territorio ed il responsabile del presente procedimento è la Dott. Lorenza Toson;
  - ai sensi dell'art. 6-bis della Legge n. 241/1990 e del 1° comma dell'articolo 30, "Obbligo di astensione" del vigente *Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi*, non si rileva alcun conflitto di interessi, nemmeno potenziale, relativamente ai componenti del gruppo di lavoro intersettoriale e multidisciplinare che hanno partecipato all'istruttoria, al Responsabile dell'Istruttoria, al Responsabile del Procedimento nonché Responsabile di Settore ed al Dirigente competente ad adottare il provvedimento finale.

IL DIRIGENTE  
GIUSEPPE RUFFO

(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

n. 1 allegato



**AREA TECNICA  
Settore Territorio**

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

**VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**  
ai sensi della DCR 13/03/2007 n. 351, della DGR 10/11/2010 n. 761 e della DGR 25/07/2012 n. 3836

**PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT DI CASTELLANZA**

## **1 PREMESSA**

In data 10.07.2024 il Comune di Castellanza ha messo a disposizione<sup>1</sup>, 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 al PGT vigente<sup>2</sup>; nello specifico, trattasi di PA in Variante al Piano delle Regole del PGT.

## **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 I CONTENUTI DELLA VARIANTE URBANISTICA E IL RAPPORTO PRELIMNARE**

La proposta di Pianificazione Attuativa consiste nella realizzazione di un nuovo edificio commerciale della tipologia Media Struttura di Vendita (MSV) con i relativi parcheggi e nella modifica della viabilità esistente mediante realizzazione di rotatoria a raso da posizionare sulla sede dell'ex tracciato delle rete ferroviaria, nell'incrocio tra Viale Lombardia, Via XI Settembre, Via Marnate e Via Piave.

L'intervento comporta variante urbanistica poiché modifica gli indici urbanistici attualmente previsti dalla scheda d'ambito dell'area che, secondo l'articolato normativo del PdR vigente, appartiene al tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina - scheda n. 1.

L'ambito d'interesse si colloca in un contesto prevalentemente residenziale nella porzione settentrionale del territorio comunale, sul limitare della Valle dell'Olonza, tra il polo chimico e l'autostrada dei Laghi, è recintato e attualmente occupato da un immobile dismesso con relativo giardino privato che, ai fini dell'intervento, verrà demolito; la Variante è ininfluenza rispetto al tema del consumo di suolo.

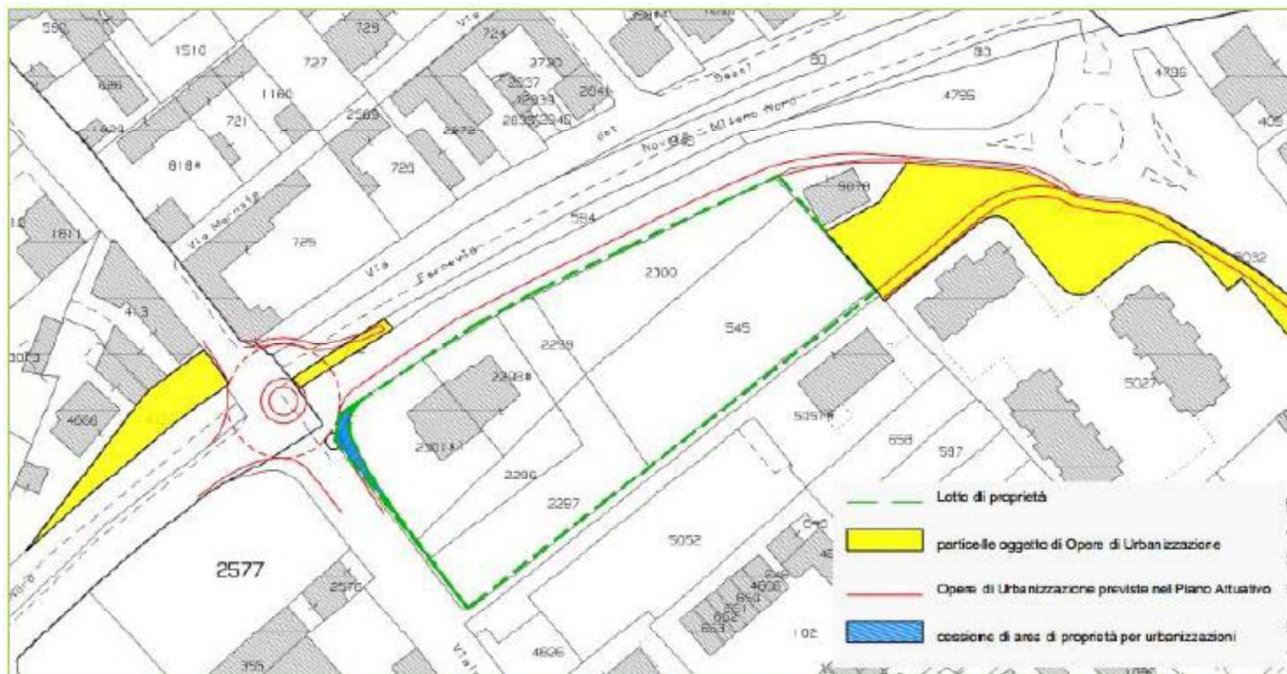
<sup>1</sup> Vedi anche nota PEC n. 36704 del 11.07.2024 che convoca la Conferenza di Valutazione il giorno 09.08.2024 e PEC n. 37173 del 15.07.2024.

<sup>2</sup> Il PGT risulta approvato con DCC n. 9 del 19.03.2010 e pubblicato su BURL Serie Inserzioni e Concorsi n. 22 del 20.03.2015. Il DdP è stato prorogato con DCC n. 17 del 27.04.2018.



Tale ambito ha un'estensione complessiva di circa 6.400 mq ed è identificato al Catasto Fabbricati con il Foglio 4, mappali 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301 e 545, e al Catasto Terreni al Foglio 4 mappali 4996 e 352.

Di seguito, a titolo esplicativo, si riporta l'individuazione dell'area soggetta a PA (perimetro tratteggiato verde) su mappa catastale.

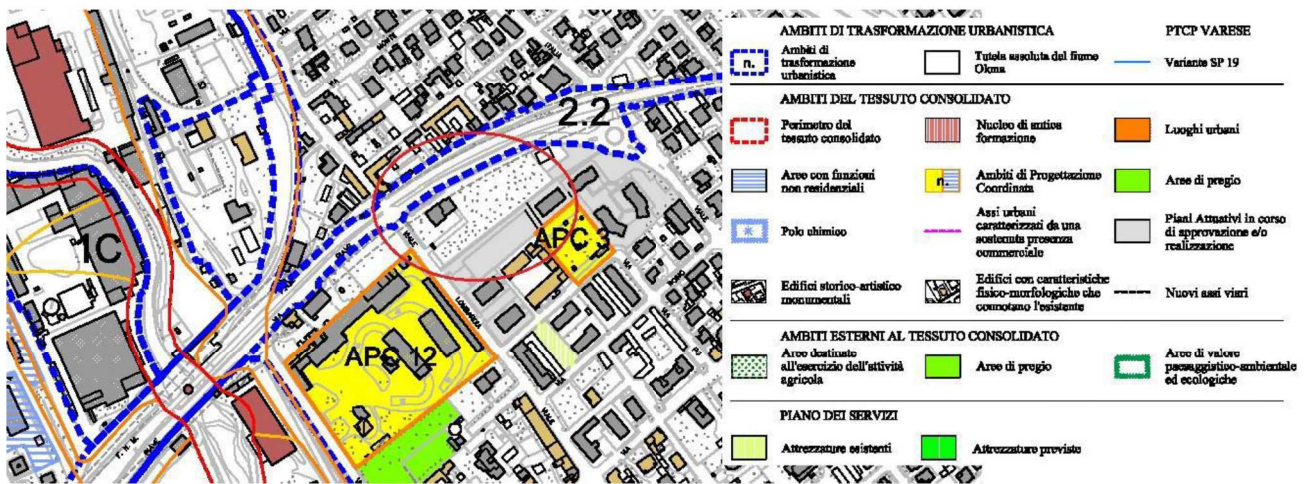


*L'area oggetto del Piano Attuativo.*

Di seguito, l'area è identificata in rosso su base ortofotogrammetrica.

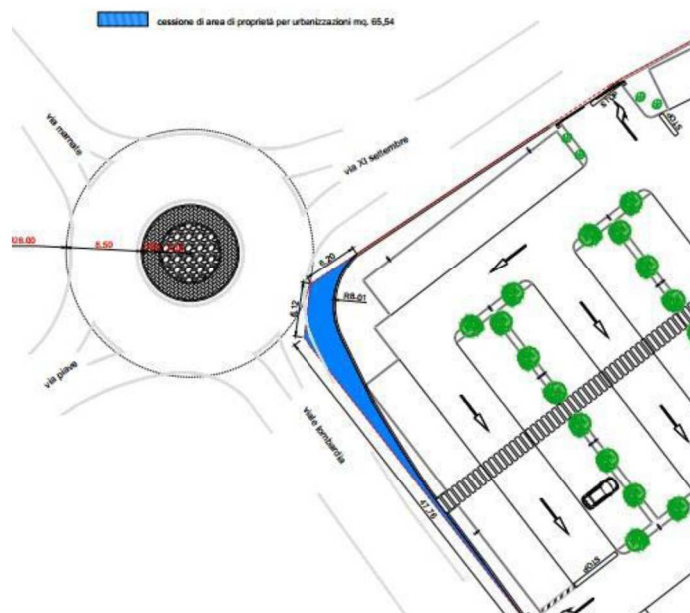


Come anticipato, l'area in oggetto è in disciplina urbanistica-edilizia nell'ambito del tessuto urbano consolidato - Scheda d'Ambito n. 1 del PdR (e non del Documento di Piano, come erroneamente scritto nel Rapporto Preliminare a pag. 16) ed è individuata nell'elaborato PR 2.1 (e PR2.2c) come di seguito rappresentato. Nel cerchio rosso l'area di Variante.



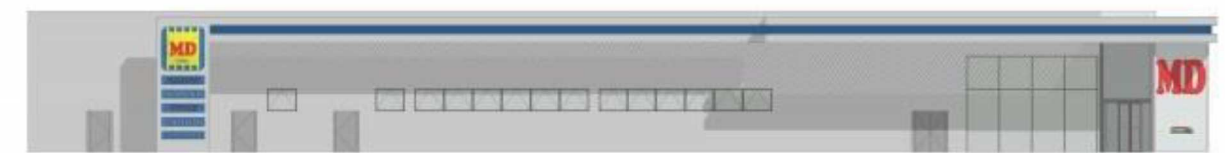
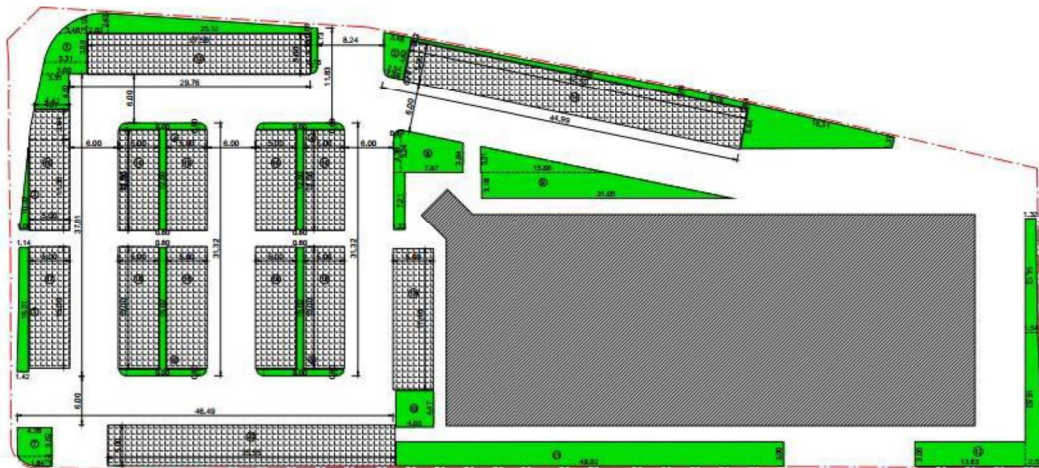
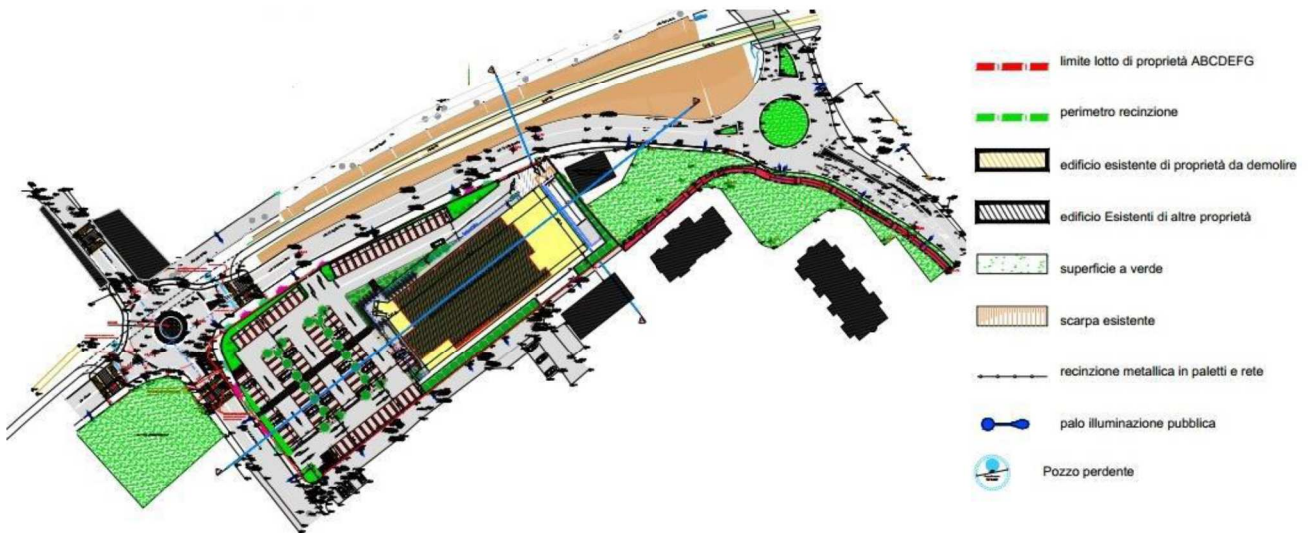
La pianificazione attuativa è finalizzata a dar corso all'allocazione di edificio a destinazione commerciale dal dimensionamento complessivo di 1.700 mq di SLP (da adibire ad attività commerciali fino alla media distribuzione, ovvero, con un massimo di 2.500 mq di superficie di vendita). La sottoscrizione di una convenzione ha avuto, in particolare, per oggetto le seguenti disposizioni:

- il soggetto attuatore si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Castellanza le aree per l'urbanizzazione primaria (viabilità) aventi estensione pari a 65,54 mq come di seguito rappresentato (in blu);



- l'intervento di nuova edificazione prevede nuove dotazioni standards: parcheggi a uso pubblico per complessivi 1700 mq, mentre 1.014,60 mq resteranno a uso privato;
- il soggetto attuatore si impegna a realizzare (integralmente a propria cura e spese) e, successivamente, a cedere a titolo gratuito, le seguenti opere di urbanizzazione primaria: nuova rotatoria tra il Viale Lombardia, Via XI Settembre, Via Marnate e Via Piave, pista ciclo-pedonale (in asfalto colato di completamento fino al Viale Italia), sistemazione via XI Settembre (comprensiva di riasfaltatura e nuovo marciapiede lato sud), nuovo tratto di marciapiede su Viale Lombardia, cinque nuovi attraversamenti pedonali rialzati e il completamento dei marciapiedi su Via Marnate.

Di seguito si riportano la planimetria di progetto, i parcheggi e i prospetti del fabbricato.



P-04 PROSPETTO 4 1:100



P-01 PROSPETTO 1 1:100

Si riportano, infine, le modifiche proposte per la scheda d'ambito messe a confronto con l'attuale scheda vigente.

	Previsioni contenute nella Scheda d'Ambito 1	Previsioni in variante
Estensione dell'ambito di intervento		
Superficie fondiaria	6.355,13 m <sup>2</sup>	6.355,13 m <sup>2</sup>
Urbanizzazione 1° in cessione	65,54 m <sup>2</sup>	65,54 m <sup>2</sup>
Superficie rotatoria Ø 28 m	615,44 m <sup>2</sup>	615,44 m <sup>2</sup>
S.L.P. max	6.355,13 x 0.40 = 2.542,05 m <sup>2</sup>	6.355,13 x 0.60 = 3.813,08 m <sup>2</sup>
S.L.P. in progetto	1.730 m <sup>2</sup>	1.730 m <sup>2</sup>

Il Rapporto Preliminare ha indagato il quadro programmatico di riferimento (cap. 4), l'eventuale interferenza con i siti Natura 2000 (cap. 5) e il quadro ambientale (cap. 6).

Ha poi approfondito gli effetti del PA sul sistema ambientale (cap. 7) arrivando a ritenere sostenibili le condizioni di non assoggettabilità alla procedura di VAS del PA in oggetto.

#### 4 ISTRUTTORIA FINALIZZATA ALL'ESPRESSIONE DEL PARERE DELLA PROVINCIA

##### 4.1 Considerazioni in merito alla Verifica di Assoggettabilità a VAS

Per quanto riguarda la verifica di assoggettabilità a VAS, in relazione alle caratteristiche della Variante (punto 1 dei criteri regionali)<sup>3</sup> si osserva che le trasformazioni a carico del PA non sono tali da comportare influenza negativa rispetto ad altri piani e programmi o progetti di livello sovracomunale, in quanto riguardano l'attuazione di previsioni già contenute all'interno dello strumento urbanistico vigente.

Per quanto concerne le caratteristiche degli effetti e delle aree interessate (punto 2 dei criteri regionali) non si rilevano elementi di attenzione.

L'area presenta al suo interno un edificio dimesso con la propria pertinenza e le trasformazioni previste, pur essendo irreversibili, sono funzionalmente coerenti con il contesto urbano in cui si inseriscono, che risulta caratterizzato principalmente dalla residenza.

La LR n. 31/2014 detta disposizioni affinché gli strumenti di governo del territorio orientino le loro previsioni verso aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare al fine di minimizzare il consumo di suolo e non compromettere ambiente, paesaggio, nonché l'attività agricola e il Piano Attuativo in oggetto indubbiamente opera in tal senso, andando a interessare un'area degradata nel TUC.

L'intervento non comporta ricadute rispetto agli obiettivi di tutela e sviluppo della rete ecologica provinciale e regionale e, dal punto di vista prettamente paesaggistico, non essendo presenti dei fotoinserimenti delle opere nel contesto ma solo dei prospetti, si può solo osservare che il PA può non considerarsi critico alla scala vasta vista la sua localizzazione in ambito urbano non connotato da particolari rilevanze.

Anche in riferimento alle indicazioni del PTCP per l'ambito paesaggistico di pertinenza (ambito n. 3 – Il Medio Olona) e agli altri argomenti trattati agli artt. 65-68 delle NdA del PTCP, si ritiene che il PA in variante non debba essere sottoposto a VAS.

In riferimento agli aspetti viabilistici, esaminata la documentazione di variante, si comunica che non si ritiene necessario attivare la procedura di VAS e che non si riscontrano elementi di incompatibilità con il PTCP.

La variante è finalizzata alla realizzazione di una MSV e il progetto comprende anche la realizzazione di opere viabilistiche, tra cui una rotatoria e alcuni percorsi ciclopedonali.

Lo studio trasportistico basato su rilievi di traffico effettuati nel 2023, che contiene la simulazione relativa allo stato di progetto, dimostra che, lungo la viabilità adiacente, non si registrano variazioni significative del livello di servizio nel confronto con lo stato di fatto.

Si segnala che per la stima del traffico generato/attratto dalla nuova MSV, nello studio si fa riferimento alla DGR del 20 dicembre 2013, n. X/1193, ma tale DGR è attualmente superata dalla DGR del 28 dicembre 2023 - n. XII/1699, che non ha tuttavia modificato sostanzialmente le modalità di calcolo.

Per quanto riguarda gli interventi viabilistici in previsione, si ricorda che i nuovi tratti stradali, le riqualifiche dei tratti esistenti e gli interventi sulle intersezioni, dovranno essere progettati secondo quanto richiesto dalla

<sup>3</sup> Criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi definiti all'allegato II della DCR VIII/351 del 13.03.07.

normativa regionale vigente, approvata con DGR del 27 settembre 2006 - n. 8/3219 "Elementi tecnici puntuali inerenti ai criteri per la determinazione delle caratteristiche funzionali e geometriche per la costruzione dei nuovi tronchi viari e per l'ammodernamento ed il potenziamento dei tronchi viari esistenti ex art. 4, r.r. 24 aprile 2006, n. 7".

Per quanto attiene alla tutela e gestione delle risorse idriche, nonché del contenimento e del governo dei consumi idrici, di cui agli articoli 93, 94 e 95 delle NdA del PTCP, non sono pervenute osservazioni.

In tema di recapito dei reflui si riportano le osservazioni di ATO (Protocollo Partenza n. 3496/2024 del 22.07.2024, che contiene la presa d'atto del parere del gestore del SII Alfa S.r.l., prot. ATO n. 3490 del 22.07.2024) che evidenziano che l'area in oggetto risulta esterna agli agglomerati della Provincia di Varese e, pertanto, la competenza risulta essere in capo all'Ufficio d'Ambito della Provincia di Milano.

Dal punto di vista geologico si ricorda che il PA dovrà essere corredato anche da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, c.d. "Allegato 1"<sup>4</sup> (che costituisce il nuovo schema di asseverazione in sostituzione dell'ex "Allegato 6") e che tale Allegato dovrà essere adottato unitamente agli altri elaborati di PA e con essi approvato.

## 5 NOTE

In relazione al procedimento in corso, si segnala che detta Variante - introduce modifiche al Piano delle Regole non ricadenti nella fattispecie di cui all'art. 15, comma 5, L.R. 12/2005 e in relazione alle quali il quadro previsionale e strategico del Documento di Piano non subisce variazioni - 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.

Con l'occasione si fa presente che la competenza all'attività di controllo della fornitura digitale, relativa agli atti del PGT, è stata trasferita alla Provincia, alla quale pertanto dovrà essere inoltrata la richiesta di verifica, unitamente alla richiesta di pubblicazione sul BURL, successivamente all'approvazione della variante al PGT (referente Ufficio SIT, telefono 0332.252834).

## 6 ESITO DELL'ISTRUTTORIA

Visti gli esiti dell'istruttoria, si ritiene che il PA in Variante non debba essere assoggettato a VAS.

Varese, 26.07.2024

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.

<sup>4</sup> Rif. DGR del 26 aprile 2022 - n. XI/6314.

---

Documento originale Firmato Digitalmente:

Firmato da: Toson Lorenza

Data della Firma: 26/07/2024 13:21:36 UTC +2

Stato Certificato: Esito Positivo

Rilasciato da: Actalis EU Qualified Certificates CA G1, Actalis S.p.A.

Valido dal 18/05/2022 al 18/05/2025

Num Serie: 137D33AE9984FB8B5A0DB1CDA800C86F

---

Firmato da: Montalbetti Melissa

Data della Firma: 26/07/2024 11:15:09 UTC +2

Stato Certificato: Esito Positivo

Rilasciato da: Actalis EU Qualified Certificates CA G1, Actalis S.p.A.

Valido dal 15/11/2023 al 15/11/2026

Num Serie: 4D301D9C94A3C469567CE2E372464BA9

---