



AREA AT3A EX MOSTRA TESSILE
Comune di CASTELLANZA

PIANO ATTUATIVO
conforme al Piano di Governo del Territorio

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
VERIFICA DI ASSOGETTABILITÀ

Dir. 2001/42/CE
D.Lgs. 152/06
LR 12/2005
DCR VIII/351 13.03.2007
DGR VIII/6420 27.12.2007 e s.m.i.

RAPPORTO PRELIMINARE

Data: maggio
2022

Revisione: 02

Committente:
Immobiliare San
Patrizio s.r.l.

Estensori:
Stefano Franco
Elisabetta Vangelista

Validazione:
Stefano Franco

L'elaborato contiene il Rapporto Preliminare relativo al procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica per la proposta di Piano Attuativo in attuazione delle previsioni del Piano di Governo del Territorio del Comune di Castellanza.

Proponente:

Immobiliare San Patrizio s.r.l.

Incarico conferito a:



U.lab S.r.l.

Via Borgonuovo 9, 20121 Milano
info@u-lab.it | www.u-lab.it

Gruppo di lavoro:

Ing. Stefano Franco
Responsabile di progetto

Arch. Silvia Ghiringhelli
Coordinamento generale

Dott.ssa Elisabetta Vangelista
Aspetti urbanistici e ambientali

Dott.ssa Alessia Garbi
Elaborazioni GIS



Ing. Stefano Franco

INDICE

PREMESSA.....	3
OGGETTO E ARTICOLAZIONE DEL DOCUMENTO.....	3
1. RIFERIMENTI NORMATIVI IN MATERIA DI VAS.....	5
1.1 LA DIRETTIVA 2001/42/CE E IL D.LGS 152/2006 S.M.I.....	5
1.2. LA VAS NELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2005 S.M.I. DELLA LOMBARDIA.....	7
2. RIFERIMENTI PROGETTUALI DELLA PROPOSTA ATTUATIVA	10
2.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE	10
2.2 CONTENUTI PROGETTUALI DELLA PROPOSTA ATTUATIVA	11
2.3 CONTENUTI URBANISTICI DELLA PROPOSTA ATTUATIVA.....	15
2.4 VALUTAZIONE PRELIMINARE DI COMPATIBILITA' DELLA PROPOSTA ATTUATIVA.....	22
3. QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO.....	23
3.1 PREMESSE.....	23
3.2 QUADRO DI RIFERIMENTO PIANIFICATORIO E PROGRAMMATICO.....	23
3.3 GIUDIZIO DI SINTESI CIRCA LA COERENZA ESTERNA E INTERNA DELLA PROPOSTA ATTUATIVA.....	28
4. SCENARIO AMBIENTALE E POSSIBILI IMPATTI	29
4.1 SCENARIO AMBIENTALE LOCALE	29
4.2 EFFETTI AMBIENTALI DEL PROGETTO.....	30
4.3 EFFETTI SULLA RETE NATURA 2000	36
5. CONCLUSIONI CIRCA L'ESCLUSIONE DALLA VAS	38
5.1 RIFERIMENTI METODOLOGICI	38
5.2 CONSIDERAZIONI SUGLI IMPATTI AMBIENTALI E CONCLUSIONI.....	38
5.3 MISURE PREVISTE PER IMPEDIRE, RIDURRE E COMPENSARE EVENTUALI EFFETTI NEGATIVI SIGNIFICATIVI.....	39
5.4 GIUDIZIO DI NON ASSOGGETTABILITA' A VAS.....	41

PREMESSA

OGGETTO E ARTICOLAZIONE DEL DOCUMENTO

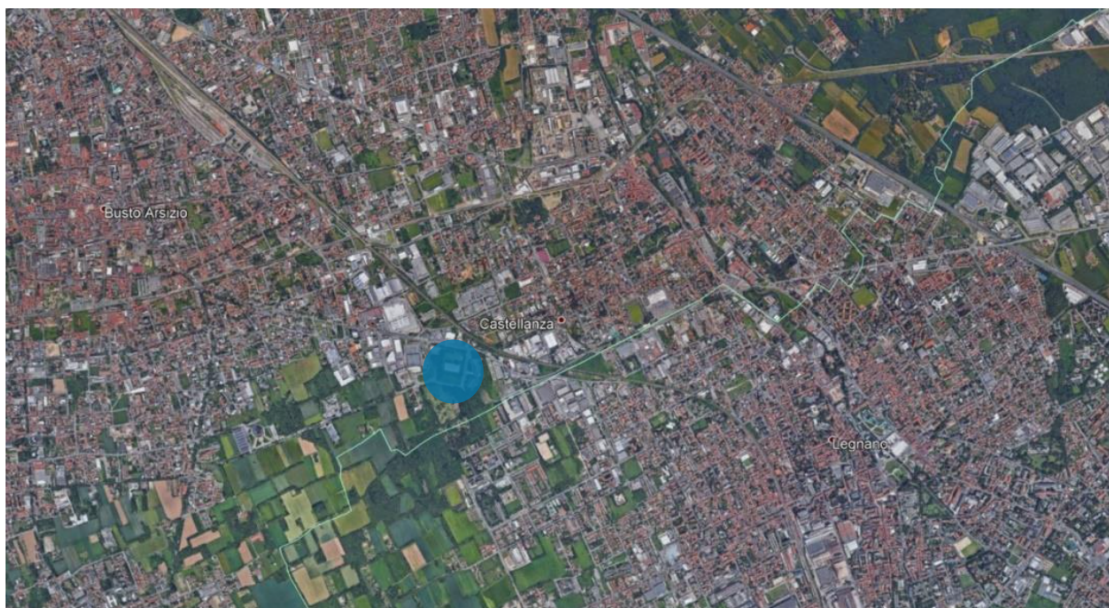
Il documento esamina la proposta di trasformazione urbanistica dell'area riconosciuta come **“AT 3A Ex Area Tessile”**, sita in Comune di Castellanza, attraverso **Piano Attuativo conforme allo strumento urbanistico vigente**.

Il comparto oggetto della proposta attuativa occupa complessivamente una superficie territoriale di circa 34.875 mq.

L'intera area corrisponde a **ambiti del tessuto urbano consolidato attualmente destinati a trasformazione urbanistica, in precedenza occupati da edifici di tipo commerciale espositivo dismessi oggi demoliti**.

Il sito è collocato lungo l'asse della Saronnese, al confine con i territori di Busto Arsizio e Legnano, in stretta relazione con la conurbazione che collega i centri urbani citati densamente occupata da attività del settore economico e produttivo alla scala locale oltre ad attività scolastiche e del tempo libero con la presenza del Parco Alto Milanese.

localizzazione dell'area di intervento sul territorio comunale



FONTE: foto aerea

Il presente documento si articola nei seguenti contenuti principali:

- l'esposizione dei riferimenti normativi generali in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai diversi livelli di competenze;
- la presentazione della metodologia di VAS che verrà applicata al caso di studio;
- i richiami generali alle previsioni progettuali d'intervento, come dettagliate negli elaborati di progetto a cui si rimanda, e alla correlata variante urbanistica;
- la ricostruzione del quadro programmatico e pianificatorio vigente, alle diverse scale; l'analisi di contesto territoriale ed ambientale e l'individuazione delle componenti ambientali potenzialmente coinvolte dall'intervento;
- la stima delle possibili interferenze correlabili all'intervento in progetto sui siti della rete ecologica europea Natura 2000;
- le valutazioni finali circa la proposta di esclusione dalla VAS della trasformazione in oggetto.

Per quanto attiene l'impostazione generale del documento, si richiama il "principio di non duplicazione delle valutazioni ambientali", in base al quale il D.Lgs. 152/2006 ha stabilito che (Art. 12) "*la verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 o alla VAS di cui agli articoli da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati*".

A tale scopo si assume quale valida base conoscitiva il **Rapporto Ambientale redatto nel procedimento di variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di Castellanza approvato con d.c.c. n. 21 del 31.07.2020** (nel seguito "Variante 2019"), che ha introdotto sostanziali modifiche alle previsioni in capo all'ambito "Ex Mostra Tessile".

L'allegato 1 al citato Rapporto Ambientale ricostruisce un quadro conoscitivo completo ed esaustivo circa le componenti territoriali e ambientali; si ritiene che dall'epoca di redazione di detto documento non siano intercorsi cambiamenti tali da privare di efficacia le analisi svolte.

Le tematiche di effettivo rilievo ai fini della valutazione della sostenibilità della trasformazione proposta sono approfondite nel seguito.

1. RIFERIMENTI NORMATIVI IN MATERIA DI VAS

1.1 LA DIRETTIVA 2001/42/CE E IL D.LGS 152/2006 S.M.I.

Già dagli anni '70 si è riconosciuta a livello internazionale l'esigenza di una valutazione ambientale ai piani e ai programmi quale strumento necessario per il sostegno delle azioni rivolte allo sviluppo sostenibile.

L'approvazione della Direttiva 01/42/CE in materia di "valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente" ha intensificato le occasioni di dibattito sulla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in sede europea e nazionale, centrando l'attenzione sulla necessità di introdurre un cambiamento radicale di prospettiva nelle modalità di elaborazione degli strumenti di pianificazione territoriale, a partire dal confronto tra tutte le posizioni e gli approcci disciplinari che contribuiscono al processo di pianificazione.

La Direttiva ha introdotto la valutazione ambientale come strumento chiave per assumere la sostenibilità quale obiettivo determinante nella pianificazione e programmazione. In precedenza, la valutazione ambientale è stata uno strumento generale di prevenzione utilizzato principalmente per conseguire la riduzione dell'impatto di determinati progetti sull'ambiente, in applicazione della Direttiva 85/337/CEE sulla Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) e delle sue successive modificazioni.

La Direttiva comunitaria sulla VAS ha esteso dunque il principio della valutazione ambientale preventiva ai piani e programmi, nella consapevolezza che i cambiamenti ambientali sono causati non solo dalla realizzazione di nuovi progetti, ma anche dalla messa in atto delle decisioni strategiche di natura programmatica. Differenza essenziale indotta da questo ampliamento consiste nel fatto che la valutazione ambientale dei piani e programmi viene ad intendersi quale processo complesso, da integrare in un altro processo complesso - generalmente di carattere pubblico - chiamato pianificazione o programmazione. Perché tale integrazione possa essere effettiva e sostanziale, la VAS deve intervenire fin dalle prime fasi di formazione del piano o programma (a differenza della VIA che viene applicata ad un progetto ormai configurato) con l'intento che le problematiche ambientali siano considerate sin dalle prime fasi di discussione ed elaborazione dei piani e programmi.

Secondo le indicazioni comunitarie, la VAS va intesa come un processo interattivo da condurre congiuntamente all'elaborazione del piano per individuarne preliminarmente limiti, opportunità, alternative e precisare i criteri e le opzioni possibili di trasformazione.

Direttiva 01/42/CE

Art. 3 - Ambito di applicazione

« 1. I piani e i programmi di cui ai paragrafi 2, 3 e 4, che possono avere effetti significativi sull'ambiente, sono soggetti ad una valutazione ambientale ai sensi degli articoli da 4 a 9.

2. Fatto salvo il paragrafo 3, viene effettuata una valutazione ambientale per tutti i piani e i programmi,

a) che sono elaborati per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE, o

b) per i quali, in considerazione dei possibili effetti sui siti, si ritiene necessaria una valutazione ai sensi degli articoli 6 e 7 della direttiva 92/43/CEE.

3. Per i piani e i programmi di cui al paragrafo 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al paragrafo 2, la valutazione ambientale è necessaria solo se gli Stati membri determinano che essi possono avere effetti significativi sull'ambiente.

4. Gli Stati membri determinano se i piani e i programmi, diversi da quelli di cui al paragrafo 2, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, possono avere effetti significativi sull'ambiente.

5. Gli Stati membri determinano se i piani o i programmi di cui ai paragrafi 3 e 4 possono avere effetti significativi sull'ambiente attraverso l'esame caso per caso o specificando i tipi di piani e di programmi o combinando le due impostazioni. A tale scopo gli Stati membri tengono comunque conto dei pertinenti criteri di cui all'allegato II, al fine di garantire che i piani e i programmi con probabili effetti significativi sull'ambiente rientrino nell'ambito di applicazione della presente direttiva.

6. Nell'esame dei singoli casi e nella specificazione dei tipi di piani e di programmi di cui al paragrafo 5, devono essere consultate le autorità di cui all'articolo 6, paragrafo 3.

7. Gli Stati membri fanno in modo che le conclusioni adottate ai sensi del paragrafo 5, comprese le motivazioni della mancata richiesta di una valutazione ambientale ai sensi degli articoli da 4 a 9, siano messe a disposizione del pubblico. »

A livello nazionale la normativa di settore (D.Lgs. 3 Aprile 2006 n. 152, come succ. mod.), nel riprendere i contenuti della Direttiva Comunitaria, sancisce:

D.Lgs. 03.04.2006, n. 152

Art. 6 - Oggetto della disciplina

«1. La valutazione ambientale strategica riguarda i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale.

2. Fatto salvo quanto disposto al comma 3, viene effettuata una valutazione per tutti i piani e i programmi:

- a) che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, III e IV del presente decreto;*
- b) per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione d'incidenza ai sensi dell'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357, e successive modificazioni.*

3. Per i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che possano avere impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 [l'articolo 12 si riferisce alla procedura di verifica di assoggettabilità, n.d.r.].

3-bis. L'autorità competente valuta, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12, se i piani e i programmi, diversi da quelli di cui al paragrafo 2, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, possono avere effetti significativi sull'ambiente.

4. Sono comunque esclusi dal campo di applicazione del presente decreto:

- a) i piani e i programmi destinati esclusivamente a scopi di difesa nazionale caratterizzati da somma urgenza o coperti dal segreto di Stato ricadenti nella disciplina di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, e successive modificazioni;
 - b) i piani e i programmi finanziari o di bilancio;
 - c) i piani di protezione civile in caso di pericolo per l'incolumità pubblica;
- c-bis) i piani di gestione forestale o strumenti equivalenti, riferiti ad un ambito aziendale o sovraaziendale di livello locale, redatti secondo i criteri della gestione forestale sostenibile e approvati dalle regioni o dagli organismi dalle stesse individuati.»

Quanto sopra è integrato, per completezza, dagli articoli da 12 a 18 del D.Lgs 152/2005 e s.m.i..

1.2. LA VAS NELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2005 S.M.I. DELLA LOMBARDIA

La Valutazione Ambientale Strategica è stata introdotta nel quadro normativo della Regione Lombardia con la LR 11 Marzo 2005 n. 12 "Legge per il Governo del Territorio", la quale all'articolo 4, comma 1, dispone che:

« 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.»

Lo stesso Art. 4 della norma regionale ha provveduto ad una prima definizione dell'ambito di applicazione della VAS, stabilendo la seguente determinazione dei piani e programmi da assoggettare a valutazione ambientale (LR 12/2005, Art. 4 , comma 2):

«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. La valutazione ambientale di cui al presente articolo è effettuata durante la fase preparatoria del piano o del programma ed anteriormente alla sua adozione o all'avvio della relativa procedura di approvazione. »

Gli "Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi" approvati dal Consiglio Regionale (Deliberazione n. VIII/351 del 13/03/2007) ai sensi dell'articolo 4, comma 1, della LR 12/2005 hanno ulteriormente precisato che (punto 4.2)

«È effettuata una valutazione ambientale per tutti i Piani/Programmi:

- a) elaborati per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE;*
- b) per i quali, in considerazione dei possibili effetti sui siti, si ritiene necessaria una valutazione ai sensi degli articoli 6 e 7 della direttiva 92/43/CEE.»*

Ad ulteriore specificazione della disciplina, con D.G.R. n. VIII/6420 del 27/12/2007 la Regione Lombardia ha definito i modelli metodologici, procedurali ed organizzativi per la valutazione ambientale delle diverse tipologie di atti programmatici; gli stessi modelli sono stati successivamente modificati ed integrati con le D.G.R. n. VIII/10971 del 30/12/2009 e D.G.R. n. IX/961 del 10/11/2010, in adeguamento alle norme nazionali in precedenza richiamate e nel frattempo entrate in vigore.

La più recente D.G.R. n. IX/3836 del 25/07/2012, in attuazione della LR 4/2012, ha inoltre precisato il modello metodologico e procedurale della valutazione ambientale per le varianti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole.

1.2.1. Disciplina regionale di verifica di assoggettabilità a VAS

I provvedimenti regionali in precedenza richiamati definiscono l'ambito di applicazione della VAS in relazione alle diverse tipologie di piani e programmi e loro varianti.

Nella fattispecie, la disciplina generale per le procedure di verifica di assoggettabilità a VAS è definita nell'*Allegato 1 – Modello Generale* alla D.G.R. IX/761 del 10.11.2010; il provvedimento stabilisce che (punto 2.2 dell'Allegato 1):

La Verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale si applica alle seguenti fattispecie:

- a) P/P ricompresi nel paragrafo 2 dell'articolo 3 della direttiva che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le modifiche minori (punto 4.6 – Indirizzi generali);*
- b) P/P non ricompresi nel paragrafo 2 dell'articolo 3 della direttiva che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti.*

Per i piani e i programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 del D.Lgs. e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento.

L'autorità competente valuta, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 del D.Lgs., se i piani e i programmi, diversi da quelli di cui al comma 2, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, producano impatti significativi sull'ambiente.

Più nello specifico, e ferme restando le disposizioni di carattere generale stabilite dal D.Lgs. 152/2006, l'*Allegato 1a* alla richiamata D.G.R. IX/761 del 10.11.2010 definisce le procedure di Verifica di assoggettabilità a VAS per la formazione e le varianti al Documento di Piano dei PGT, successivamente estese anche al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi (cfr. art. 4, comma 2 bis LR 12/2005 introdotto dalla LR 4/2012 e D.G.R. 9/3836 del 25/07/2012).

Ai sensi delle norme di legge richiamate, il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS si configura nelle seguenti fasi principali:

- pubblicazione di avviso di avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità;
- elaborazione del Rapporto Preliminare volto ad evidenziare i principali effetti ambientali connessi alla proposta di intervento;
- messa a disposizione presso gli Uffici comunali e sul sito web SIVAS del Rapporto Preliminare per almeno trenta giorni al fine dell'espressione dei pareri di competenza da parte dei soggetti competenti in materia ambientale e degli enti territorialmente coinvolti;
- convocazione della Conferenza di Verifica per il confronto con gli Enti al fine della valutazione circa i possibili effetti ambientali correlati alla variante urbanistica;
- emissione del verbale della Conferenza e decisione finale da parte dell'*autorità competente* per la VAS, d'intesa con l'*autorità procedente*, in merito all'assoggettabilità a VAS della proposta di intervento; la pronuncia viene resa con atto pubblico entro novanta giorni dalla messa a disposizione del Rapporto Preliminare.

2. RIFERIMENTI PROGETTUALI DELLA PROPOSTA ATTUATIVA

2.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il comparto oggetto di proposta attuativa è localizzato in Comune di Castellanza, lungo il confine sud, in continuità con il sistema conurbativo attestato sull'asse viabilistico della Saronnese; il margine meridionale del sito confina con il Parco Alto Milanese.

Trattasi di area occupata in passato da fabbricati, ad oggi parzialmente libera da edificazione e incolta dopo la loro demolizione, interna al tessuto urbano consolidato così come riconosciuto dagli strumenti urbanistici vigenti; il sito è completamente circondato da rami della rete stradale principale.

A nord, est e ovest sono presenti funzioni urbane fortemente attrattive quali insediamenti commerciali attivi e l'istituto scolastico superiore ISS Facchinetti; a nord l'area si attesta sulla SS526 altamente trafficata.

Vista da sud del sito in oggetto



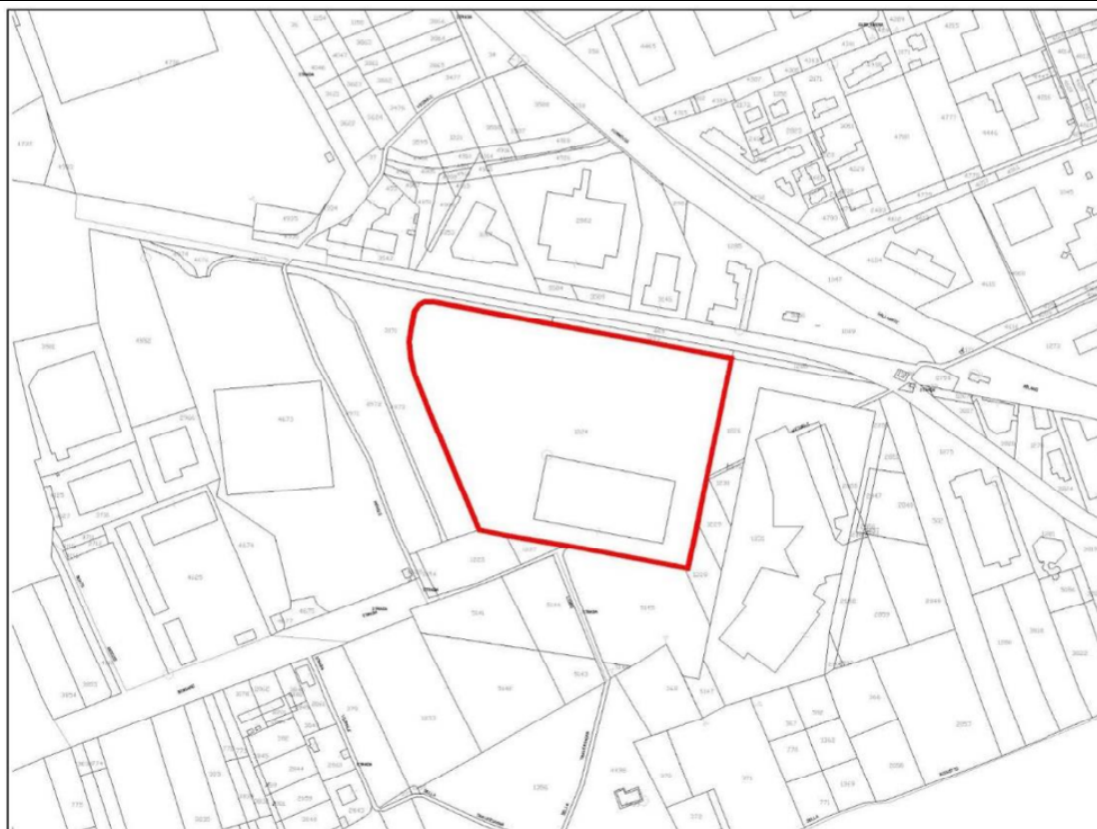
FONTE: foto Google Maps

2.2 CONTENUTI PROGETTUALI DELLA PROPOSTA ATTUATIVA

La proposta di trasformazione del sito in oggetto si configura come Piano Attuativo ai sensi dell'art. 14 della l.r. 12/2005 e s.m.i..

La proposta comprende le superfici che insistono sul mappale n. 1224 del Comune di Castellanza, per un totale di circa 37.000 mq nella piena disponibilità del soggetto proponente.

Assetto catastale



FONTE: estratto mappa catastale

La superficie territoriale interessata dalla proposta attuativa è di 34.875,51 mq.

Il progetto consiste, in via sintetica, nella **riqualificazione del vuoto urbano** generatosi dopo la dismissione del sito che ospitava la **Mostra Internazionale del Tessile**: sostituita alla fine degli anni '90 dal polo fieristico di Malpensafiere (realizzato ex novo in altro sito), l'ex Mostra Internazionale del Tessile è stata abbandonata al degrado per anni prima della sua demolizione.

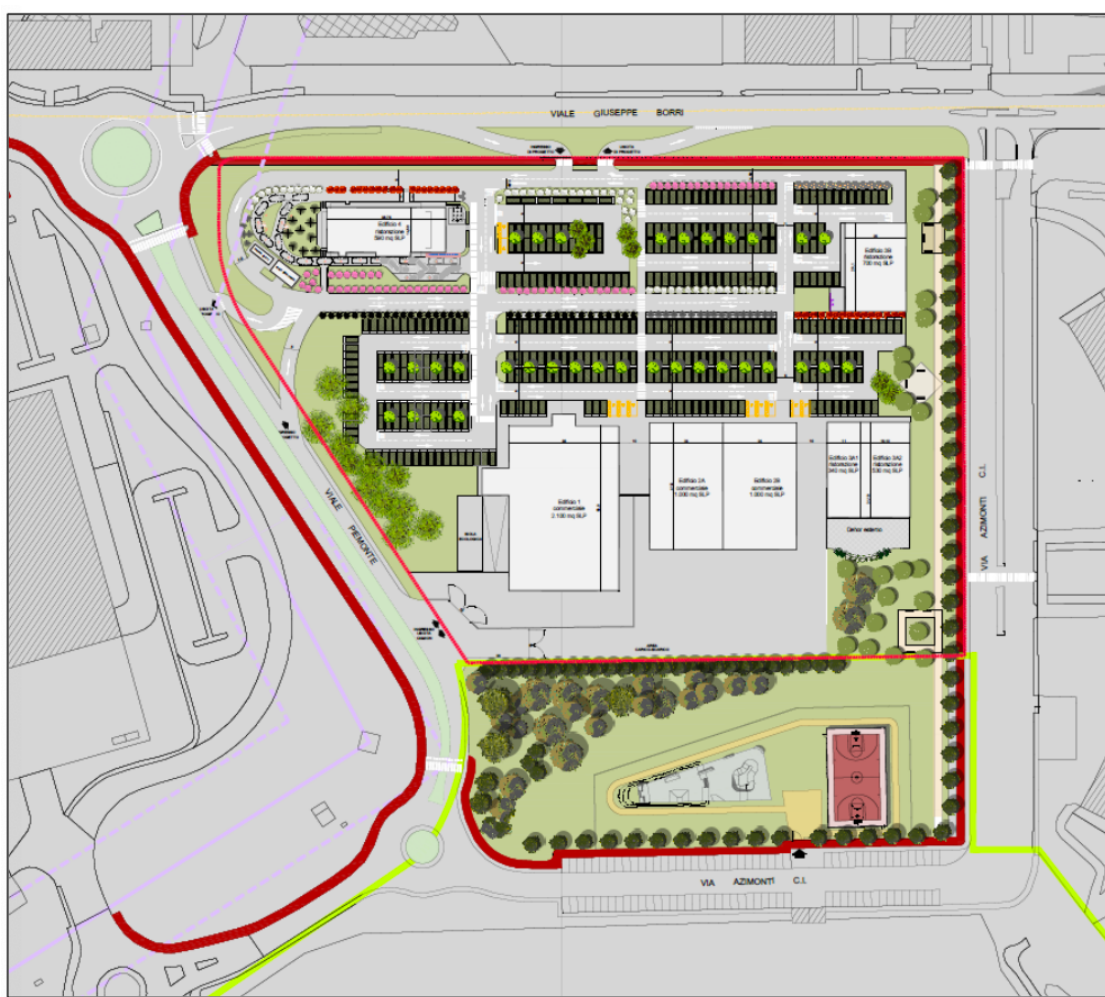
La proposta di intervento intende riqualificare interamente l'area, la cui localizzazione offre opportunità importanti per il Comune di Castellanza, tali da conferire al sito un ruolo strategico sotto il profilo urbanistico alla scala locale.

I lineamenti progettuali per l'attuazione della trasformazione si fondano sulla **realizzazione di un insediamento a destinazione commerciale configurato come media struttura di vendita** organizzata in forma unitaria come centro commerciale aggregato.

Parte della trasformazione prevede il consolidamento dell'asse viabilistico della Saronnese mediante lo sviluppo di un progetto di generale **riorganizzazione e miglioramento della qualità e della fruizione della piattaforma stradale**.

In coerenza con gli obiettivi sanciti dal Documento di Piano vigente, sono parte della proposta attuativa anche contenuti finalizzati alla **riqualificazione delle aree verdi in connessione** tra il sistema urbano e il confinante Parco Alto Milanese.

Proposta attuativa | Planivolumetrico generale di progetto



FONTE: elaborati progettuali del Piano Attuativo

Il comparto ospiterà nuovi volumi organizzati in **edifici indipendenti**, combinati come segue:

- un edificio con destinazione **commerciale**, classificato come media struttura di vendita, avente **superficie lorda di circa 2.100,00 mq e altezza massima di 9,00 m**.
Lungo il lato sud dell'edificio è prevista l'area di manovra con accesso per il carico/scarico e una pedana baia di carico per i mezzi pesanti.
- un edificio con destinazione **commerciale**, classificato come media struttura di vendita, avente **superficie lorda di circa 2.000,00 mq e altezza massima di 7,00 m**;
- due edifici destinati a **ristorazione**, aventi **superficie lorda complessiva pari a 1.570,00 mq e altezza massima è di circa 6,50 metri**;
- un edificio destinato a **pubblico esercizio**, avente **superficie lorda di circa 590,00 mq e altezza massima è di circa 6,00 metri**.
L'edificio è circondato da un anello di viabilità del tipo "drive-in".

L'accesso dalla viabilità esistente è garantito lungo il Viale Borri, sul fronte nord del sito, con ingresso e uscita in mano destra. Si aggiunge un varco di accesso/uscita secondario -principalmente dedicato alle aree di carico/carico merci- su Viale Piemonte; i magazzini e i depositi sono previsti a fianco della piastra dedicata allo scarico merci.

La proposta progettuale si completa, all'interno del sito di intervento, con aree a parcheggio, aiuole verdi ed elementi di arredo.

Proposta attuativa | Vista prospettica di progetto



FONTE: elaborati progettuali del Piano Attuativo

Il tema della progettazione del verde è complementare al costruito: le sistemazioni sono progettate per garantire il massimo livello di inserimento del progetto nel contesto.

Il progetto proposto per la trasformazione dell'AT3A approfondisce il tema del **consolidamento della matrice del verde**, operando attraverso interventi di riequipaggiamento delle formazioni vegetazionali esistenti e loro integrazione: assume rilevante importanza il sistema di connessione tra l'asse viabilistico della Saronnese e il Parco Alto Milanese, che lambisce lungo il fronte sud sia il sito di intervento che l'intera conurbazione.

L'asse della Saronnese verte da tempo in una complessiva condizione di scarsa funzionalità: solo gli interventi di trasformazione più recenti hanno effettivamente contribuito al miglioramento delle dotazioni e dell'equipaggiamento della piattaforma stradale affinché l'asse viabilistico potesse garantire una migliore fruizione anche a vantaggio della mobilità leggera e della pedonalità.

La proposta progettuale prevede, nello specifico:

- realizzazione di una connessione verde tra Viale Borri e il Parco Alto Milanese, a sud del sito, con il fine di coniugare lo sviluppo insediativo con le aree libere del parco che rappresentano un'imprescindibile riserva di naturalità all'interno di un contesto totalmente urbanizzato ed edificato.

Il **"corridoio verde fruibile"**, che si snoda lungo Via Azimonti in una fascia di circa 20 metri opportunamente attrezzata, apre un asse di fruizione pubblica in direzione del Parco, garantendo permeabilità all'interno del tessuto edificato; il percorso ciclabile e pedonale, che si attesta a nord sulla pista esistente di Viale Borri, si sviluppa all'interno dell'ambito AT3A fino a raggiungere le aree verdi pubbliche posto sul fronte meridionale del sito;

- caratterizzazione delle aree per la sosta mediante l'interposizione di superfici verdi drenanti, anche piantumate con essenze arboreo-arbustive;
- riqualificazione della vegetazione esistente mediante riequipaggiamento delle specie;
- piantumazione di una quinta arborea (filare *Populus Italica* Negra) con scopi mitigativi, giacché la struttura compatta a sviluppo longilineo permette una fitta mascheratura visiva e acustica; ciò contribuisce a conciliare l'area di carico/scarico a confine con la futura area ludico-sportiva in previsione, localizzata a sud del sito.

Si rinvia all'elaborato *B_02 Planimetria di progetto opere a verde di riqualificazione*, allegata alla proposta attuativa.

2.3 CONTENUTI URBANISTICI DELLA PROPOSTA ATTUATIVA

Ai sensi del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 31.07.2020 (Variante 2019), il sito di interesse è classificato come “**ambito di trasformazione urbanistica AT3A Ex mostra del tessile**”.

Agli ambiti che concorrono alla trasformazione prefigurata dall’ambito AT3, coinvolti nel “**progetto strategico della Saronnese**” è assegnato il compito di suscitare le risorse necessarie alla ristrutturazione dell’asse viario della Saronnese.

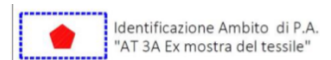
L’ambito AT3A è compreso all’interno del perimetro del **tessuto urbano consolidato**; l’area, in passato occupata da fabbricati di tipologia riconducibile, ospitava la Mostra Internazionale del Tessile.

Il sito si presenta oggi in quota parte impermeabilizzato e in parte libero da edificazione (già avvenuta per effetto della demolizione dei volumi dismessi dalla precedente attività).

In coerenza con le strategie del PGT, la proposta attuativa risponde agli obiettivi fissati dal Documento di Piano relativi a:

- ricucitura del sistema insediativo mediante recupero di un’area dismessa;
- consolidamento della vocazione commerciale dell’asta della Saronnese;
- riqualificazione urbana della Saronnese mediante l’attivazione di risorse economiche;
- riqualificazione delle aree verdi in connessione col Parco Alto Milanese.

Estratto PGT Comune di Castellanza



FONTE: Piano delle Regole
Elaborato cartografico PR 2.1

L'ambito è assoggettato alle disposizioni del Documento di Piano definite nei "Criteri tecnici per l'attuazione", di seguito riportate:

- Indice proprio/minimo: _____ 0,25 mq/mq
- Indice massimo: _____ 0,50 mq/mq
- Altezza massima: _____ 12 m
- Rapporto di copertura: _____ 65%
- Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici: _Terziario 100% di SL, Produttivo 20% di SL, Commercio Grandi sup. di vendita 200% di cui almeno 50% destinata a parcheggio, Commercio medie sup. di vendita 100% di cui almeno 50% destinata a parcheggio

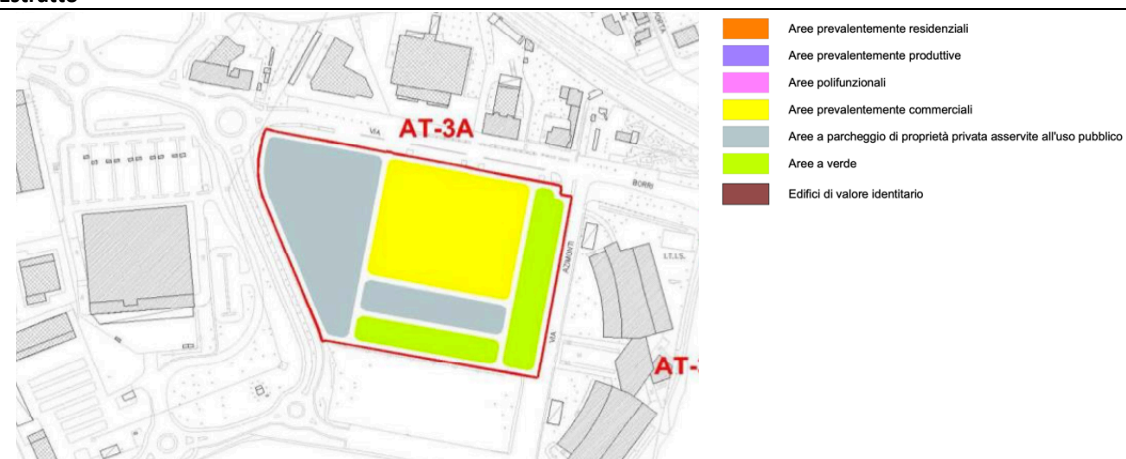
I "Criteri tecnici per l'attuazione" prevedono altresì l'asservimento ad uso pubblico di superfici per la sosta (o disciplinate da Regolamento d'uso), svincolando il soggetto attuatore dalla possibilità di cedere le stesse a favore del Comune di Castellanza.

Ulteriore disposizione del Documento di Piano è la valutazione della sistemazione di aree a verde pubblico adiacenti l'ambito.

L'obiettivo di riqualificazione delle aree prospicienti l'asse viario della Saronnese e la generazione di effetti positivi indotti sull'intero sistema territoriale costituiscono contenuto prevalente e, pertanto, è consentito ai soggetti attuari di operare in base all'applicazione dell'indice proprio (0,25 mq/mq) senza obbligo di raggiungimento dell'indice minimo.

Il Documento di Piano individua uno schema distributivo di massima, orientativo per la proposta di attuazione delle previsioni in capo all'AT3A: l'assortimento funzionale rappresentato nei Criteri è puramente esemplificativo e può essere modificato in sede di pianificazione attuativa nel rispetto delle disposizioni contenute nella parte prescrittiva del Documento di Piano.

Estratto



FONTE: Documento di Piano
Criteri Tecnici per l'attuazione

L'attuazione della proposta attuativa, come descritta al precedente paragrafo, opera **in conformità con lo strumento urbanistico vigente**. Si riportano le verifiche urbanistiche a suffragio di ciò.

	PGT VIGENTE	PIANO ATTUATIVO
superficie lorda	8.718,88 mq	6.260,00 mq
superficie di vendita	art. 7.2 comma 1 bis DGR 4/07/2007 n. 8/5054 così come modificata dalla DGR IX/4345 del 26/10/2012 art. 2 comma 5 DGR 04/07/2007 n. 8/5054	< 2.500,00 mq
altezza massima	12,00 m	Altezze variabili inferiori a 12,00 m
rapporto di copertura	14.226,36 mq	6.452,22 mq <i>Si aggiunge la cessione di 955,93 mq riconducibile alla realizzazione della nuova pista ciclabile interna all'ambito.</i>
superficie drenante	5.231,33 mq	7.919,83 mq
parcheggi pertinenziali	2.817,00 mq	3.765,73 mq
dotazione di aree per servizi e spazi pubblici	6.260,00 mq	12.032,87 mq

Sull'area **non insistono vincoli e limitazioni sia di natura paesistico-ambientale che urbanistica**, fatta eccezione per la fascia di prima approssimazione riferita agli elettrodotti da 132 kv; si intendono fatte salve tutte le relative disposizioni della disciplina del Piano delle Regole, pur tuttavia segnalando che si tratta di un'interferenza marginale e che coincide con porzioni dell'area sulle quali la proposta progettuale prevede interventi sulla viabilità e realizzazione di aiuole di arredo.

Il margine meridionale del perimetro attuativo confina con il Parco Alto Milanese, senza interferenza diretta.

Estratto



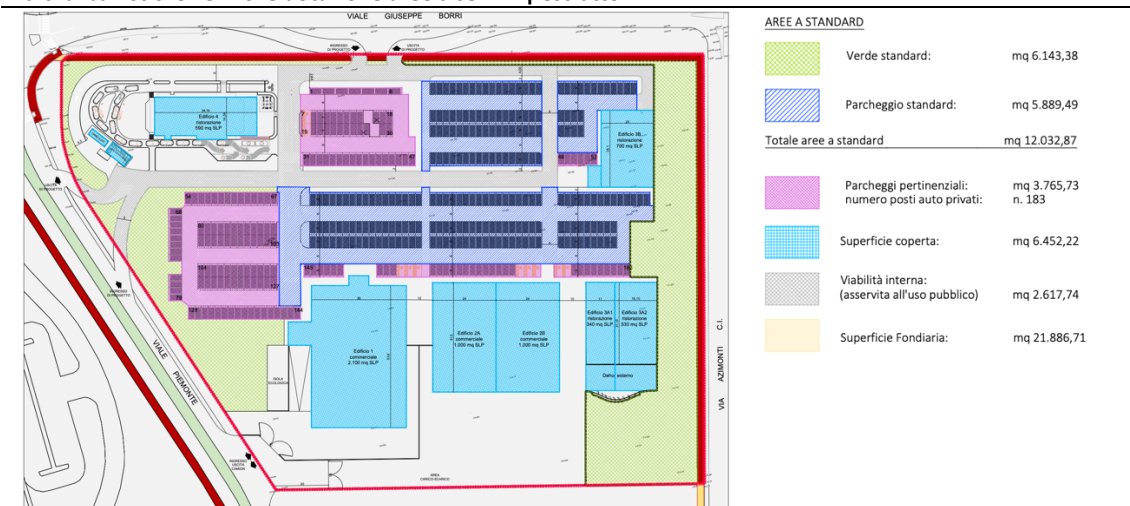
Fonte: Documento di Piano
 Criteri Tecnici per l'attuazione

Non sussistono limitazioni di tipo geologico, idrogeologico e sismico: l'area ricade in classe 2 di fattibilità geologica; non si registra la presenza di fasce di rispetto relative alle opere di captazione, né a corpi idrici. Anche sotto il profilo di più recente indagine, riferito alla gestione del rischio alluvioni, il sito non è interessato da livelli di rischio e pericolosità degni di nota.

Come si evince dalla precedente tabella di verifica dei parametri urbanistici, la soluzione progettuale garantisce il **reperimento delle dotazioni stabilite dal Piano dei Servizi**, sia in termini di servizi pubblici e di interesse generale che di reperimento di superfici per la sosta sia di uso pubblico che privato, così come regolamentate dalla disciplina vigente.

Il reperimento delle dotazioni stabilite dal Piano dei Servizi prevede la realizzazione di parcheggi privati dotati di fognatura, pubblica illuminazione, sistemazione aree a verde e segnaletica, nonché aree verdi (da asservire ad uso pubblico) interne al perimetro dell'intervento.

Indici urbanistici e verifiche dotazione aree a servizi | estratto



FONTE: elaborato B_03 Piano Attuativo

Dal punto di vista delle condizioni urbanizzative, trattandosi di un sito inserito nel tessuto urbano consolidato (oltre ad aver ospitato un'importante attività ad oggi non più presente), l'ambito di intervento risulta **servito da tutte le principali reti di sottoservizi**; il progetto prevede di garantire, lungo Viale Borri e Viale Piemonte, le urbanizzazioni minime utili per la funzionalità degli edifici in progetto. Per gli allacciamenti con le nuove reti si renderanno necessari adeguamenti per i quali ogni valutazione è demandata ai pareri degli enti gestori in fase di presentazione dei permessi di costruire.

La proposta attuativa reperisce una **superficie drenante complessiva che supera il 20% della superficie territoriale di Piano**, distribuita in larga parte nel lato est del comparto e lungo Viale Piemonte; si aggiungono le porzioni a verde di arredo delle aree a parcheggio.

Per tutte le superfici impermeabilizzate, invece, sono previste **soluzioni coerenti con il regolamento regionale n. 8/2019** atte a minimizzare il rischio di allagamento e stagnazione delle acque meteoriche: è previsto che il volume di laminazione calcolato venga invaso mediante la realizzazione di una batteria di pozzi perdenti, che riceveranno le acque meteoriche delle coperture raccolte dai pluviali; le acque meteoriche dei parcheggi e della viabilità sono preventivamente trattate da impianti disoleatori e quindi trasferite ai pozzi.

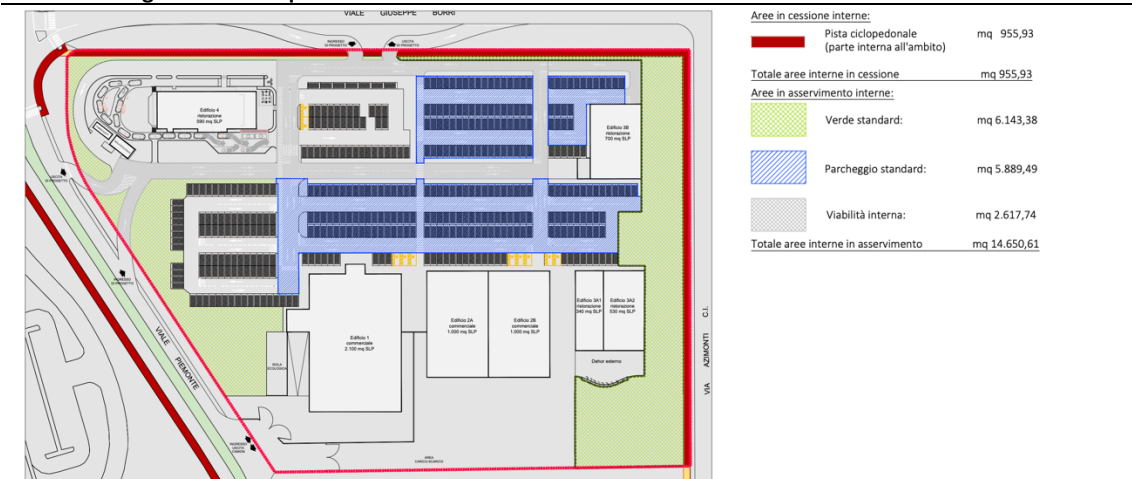
Contenuti di interesse pubblico e generale

L'attuazione delle trasformazioni in capo all'ambito AT3A determina l'asservimento all'uso pubblico e la relativa regolamentazione (di cui al documento C_10 allegato al Piano Attuativo) delle aree per servizi pubblici e/o ad uso pubblico reperiti ai sensi della disciplina vigente in termini di spazi per la sosta e aree a verde per 12.032,87 mq; a ciò si aggiunge la viabilità interna al comparto, che occupa complessivamente 14.650,61 mq, e la cessione di una nuova pista ciclabile (interna all'ambito di intervento, sviluppata su 955,93 mq).

La **dotazione di aree cosiddette "a standard", asservite all'uso pubblico**, è ricavata per effetto dei seguenti parametri:

- superfici "a standard" **complessivi**: _____ mq 12.032,87 > mq 6.260,00
di cui
aree a verde di progetto: _____ **mq 6.143,38**
 (almeno la metà da destinarsi a) **parcheggi di uso pubblico**: _____ **mq 5.889,49** > 3.130,00 mq

Assetto del regime dei suoli | estratto



FONTE: elaborato B_05 Piano Attuativo

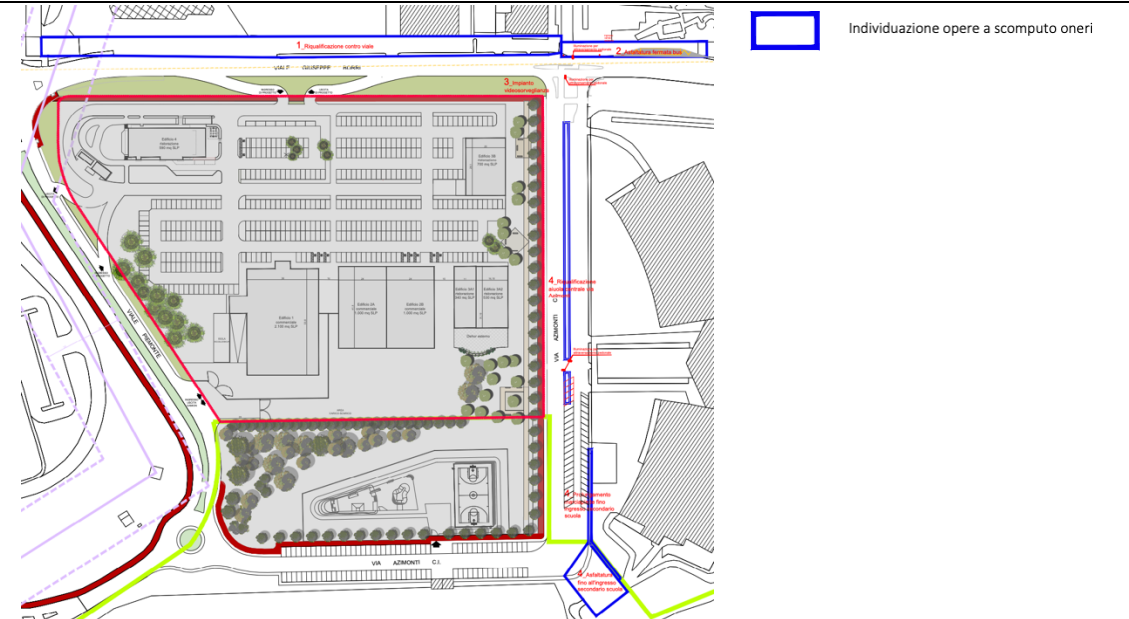
L'attuazione del Piano Attuativo prevede, inoltre, l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria in carico al proponente e la loro realizzazione, oltre al potenziamento o estensione di servizi pubblici a rete (comprese le opere funzionali all'allacciamento del comparto ai pubblici servizi).

Le opere di urbanizzazione primaria di carattere infrastrutturale, esterne al perimetro di intervento, sono finalizzate al miglioramento della rete della viabilità e delle sue condizioni di sicurezza; gli interventi si concentrano lungo l'asse di Viale Borri e su Via Azimonti, in prossimità dell'istituto scolastico Facchinetti. Essi riguardano, in sintesi:

- riqualificazione del **controviale fronteggiante l'ingresso lungo Viale Borri**;
- realizzazione di una nuova **fermata del trasporto pubblico urbano sul fronte di Viale Borri**, in prossimità dell'attraversamento protetto pedonale;
- installazione di impianto di videosorveglianza pubblica in prossimità dell'incrocio tra le vie Borri e Azimonti e l'ingresso all'ambito;

- riqualificazione del **tratto stradale di Via Azimonti** mediante rifacimento dell'aiuola centrale -o sua parziale eliminazione- finalizzato all'individuazione di nuovi posti auto in continuità con quelli esistenti;
- prolungamento della **sede stradale verso il Parco Alto Milanese**, fino al secondo ingresso dell'istituto scolastico, comprensivo di estensione del marciapiede esistente sul lato est fino al passo carraio secondario dell'istituto.

Individuazione opere a scomputo oneri | estratto



FONTE: elaborato B_01 Piano Attuativo

Il PGT di Castellanza prevede, mediante specifica disciplina del Documento di Piano (art. 13.06 dell'elaborato *DP.06 Criteri Tecnici per l'Attuazione*), un **contributo aggiuntivo di "rigenerazione infrastrutturale"** i cui proventi a favore del Comune sono da utilizzare per la realizzazione degli interventi di riqualificazione delle intersezioni stradali regolate con impianto semaforico, tramite l'inserimento di nuove rotonde; al citato contributo, garantito dalla proposta attuativa, si aggiungono gli interventi di **riqualificazione dell'ambiente urbano volti a favorire la mobilità dolce**.

In ragione di tutto quanto sopra esposto, si ritiene che la proposta attuativa soddisfi pienamente, in via parametrica e preliminare, quanto disposto dalla normativa vigente in materia e quanto ulteriormente disciplinato dal Comune.

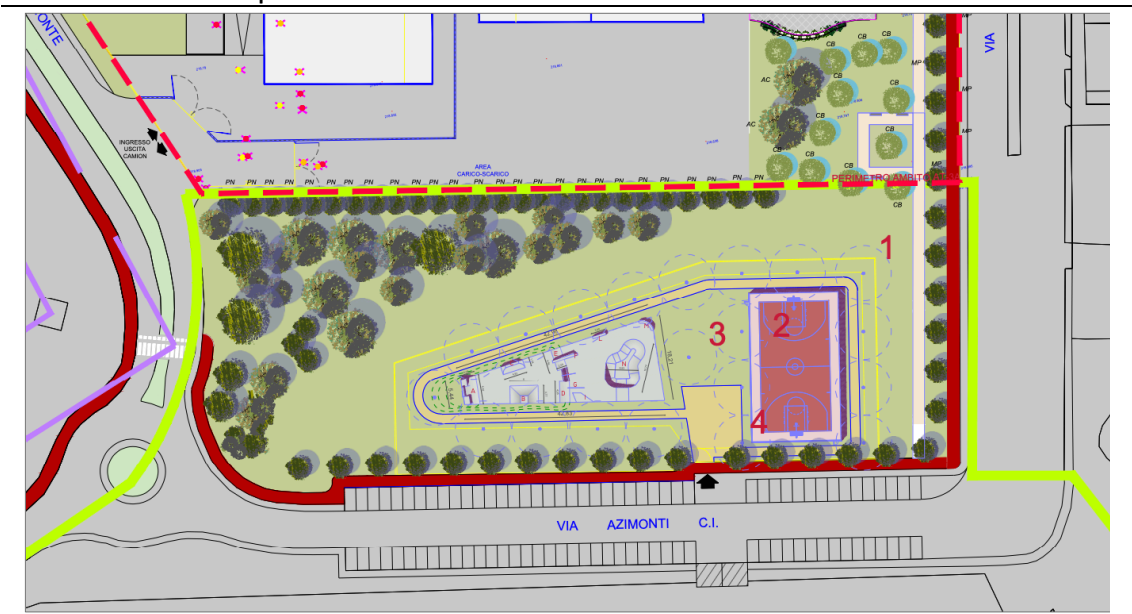
La quantificazione economica dell'intervento (per la quale si rinvia integralmente agli elaborati *D_01* e *D_02* allegati al Piano Attuativo) mostra un utile per l'Amministrazione Comunale, in termini di valore delle opere di interesse pubblico e generale previste, distintamente maggiore dell'importo che sarebbe richiesto al Comune di Castellanza per la realizzazione di nuove attrezzature urbane aventi le medesime caratteristiche di quelle proposte.

A ciò va aggiunto il considerevole vantaggio per l'Ente nel disporre, mediante cessione, di una connessione verde fortemente integrata con il tessuto esistente che garantisce la fruizione qualificata del territorio e potenzia l'accessibilità al Parco Alto Milanese.

A completamento di ogni onere dovuto è prevista, infine, la realizzazione di un'opera pubblica esterna al perimetro della proposta attuativa ma contigua, finalizzata alla **riqualificazione dell'area di proprietà comunale sita in Via Azimonti** in corrispondenza dell'ingresso principale di Castellanza del parco Alto Milanese: l'intervento consiste nella realizzazione di un'area ludico-sportiva, prettamente verde, dotata di campo polifunzionale per basket/calciotto e uno skate park.

L'intervento è previsto quale "standard qualitativo", atto a compensare gli impatti derivanti dalla realizzazione del nuovo insediamento di carattere commerciale.

Planimetria aree a verde | estratto



FONTE: elaborato D_04 Piano Attuativo

2.4 VALUTAZIONE PRELIMINARE DI COMPATIBILITA' DELLA PROPOSTA ATTUATIVA

Il PGT di Castellanza prevede, per l'ambito AT3A, la specifica modalità del Piano Attuativo, per il quale **deve essere preliminarmente valutata la compatibilità rispetto ai contenuti del Rapporto Ambientale vigente** (il riferimento è il procedimento della cosiddetta Variante 2019, già citata nei paragrafi precedenti): ciò anche in caso di attuazione conforme al PGT vigente, come accade per la proposta attuativa in anaisi.

L'impatto cumulativo delle previsioni in capo all'ambito di trasformazione AT3A per effetto della Variante 2019, assunta quale principale riferimento analitico e conoscitivo, si dimostra sostanzialmente positivo fatta eccezione per talune criticità connesse con l'assenza di parametri certi stabiliti dal Piano circa i potenziali effetti nei confronti del sistema insediativo correlati ai mix funzionali: è questo il caso degli ambiti di trasformazione coinvolti nel "progetto strategico della Saronnese", corrispondenti alle residue aree trasformabili distribuite lungo l'omonimo tracciato stradale (tra cui anche l'ambito AT3A).

Elemento di sospensione di giudizio è, per ogni livello di analisi, quello dell'evoluzione del traffico veicolare in conseguenza delle scelte della Variante 2019 per effetto delle quali è ammesso l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita o comunque strutture commerciali che comportano elevati livelli di traffico indotto.

Il Rapporto Ambientale della Variante 2019 si limitava dunque a decretare, in via precauzionale, la sostenibilità delle previsioni in capo agli ambiti del "progetto strategico della Saronnese" nel loro complesso e in coerenza rispetto agli obiettivi strategici di governo del territorio, demandando alle successive fasi attuative un'ulteriore valutazione ambientale strategica (da limitare alla verifica di non assoggettabilità), finalizzata a verificare gli effetti potenzialmente prodotti nei confronti di quelle componenti difficilmente indagabili in assenza di una proposta progettuale di dettaglio e di studi di settore.

L'attenzione verte, in particolare per l'ambito AT3A, sul tema della mobilità, inteso soprattutto in termini di effetti connessi al traffico indotto dalla proposta attuativa: un apposito studio di settore allegato al Piano Attuativo in oggetto analizza l'assetto della rete viabilistica esistente (anche in funzione delle previsioni prefigurate dal Piano di Governo del Territorio alla scala locale) con il fine di valutare le potenziali variazioni indotte sullo scenario viabilistico attuale. Si rimanda al successivo cap. 4.

3. QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO

3.1 PREMESSE

Il Rapporto Ambientale relativo al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica che ha accompagnato il Piano di Governo del Territorio vigente -e le successive varianti- del Comune di Castellanza ha esaminato nel dettaglio le relazioni tra lo strumento urbanistico in esame e gli strumenti di programmazione e pianificazione vigenti che, alle diverse scale, governano il contesto ambientale e territoriale interessato.

In particolare, l'analisi dello scenario pianificatorio e programmatico è stata finalizzata a due obiettivi principali:

- a. la verifica di compatibilità generale delle scelte di piano con le disposizioni dei diversi piani e programmi di scala sovracomunale;
- b. l'individuazione degli eventuali obiettivi ambientali definiti dai diversi piani e programmi sovracomunali da implementare nel piano a favore dei criteri di sostenibilità ambientale.

Il capitolo 6 del Rapporto Ambientale redatto in sede di valutazione ambientale strategica della Variante 2019 al Piano di Governo del Territorio, al quale si rinvia, ricostruisce un quadro programmatico completo ed esaustivo e dichiara verificata la coerenza esterna dello strumento urbanistico comunale rispetto a piani e programmi di scala sovraordinata e di settore.

Le modifiche introdotte dalla proposta attuativa in oggetto non comportano variazioni alle politiche e strategie definite dal Documento di Piano vigente, sia in termini generali che specifici, poiché interviene in conformità con il PGT vigente. Si ritiene, a fronte di ciò, di confermare quanto già definito nel procedimento di VAS sopra citato, sia rispetto alle valutazioni di complesso sulle componenti del sistema ambientale che sulla coerenza con gli obiettivi generali di pianificazione nei confronti degli strumenti sovraordinati di governo del territorio.

3.2 QUADRO DI RIFERIMENTO PIANIFICATORIO E PROGRAMMATICO

L'insieme dei piani e programmi che governano l'ambiente-territorio oggetto del piano attuativo ne costituiscono il quadro pianificatorio e programmatico: l'analisi di tale quadro è finalizzata a stabilire la rilevanza del nuovo programma d'intervento e la sua relazione con gli altri piani o programmi considerati, con specifico riferimento alla materia ambientale.

In particolare, la collocazione del piano attuativo nel contesto pianificatorio e programmatico vigente deve consentire il raggiungimento di due risultati:

- la costruzione di un quadro d'insieme strutturato contenente gli obiettivi ambientali fissati dalle politiche e dagli altri piani e programmi territoriali o settoriali, le decisioni già assunte e gli effetti ambientali attesi;
- il riconoscimento delle questioni già valutate in strumenti di pianificazione e programmazione di diverso ordine, che nella valutazione ambientale in oggetto dovrebbero essere assunte come risultato al fine di evitare duplicazioni.

Si introducono di seguito, in forma sintetica, gli strumenti di scala vasta assunti come riferimento secondo le finalità sopra espresse; ai sensi del già citato “*principio di non duplicazione delle valutazioni ambientali*” (di cui al il D.Lgs. 152/2006), il presente Rapporto Preliminare propone una trattazione breve e concisa in merito.

Piano Territoriale Regionale (PTR) - approvato con DCR n. 951 del 19.01.2010

Con riferimento alle analisi territoriali a scala regionale, Castellanza si colloca all'interno del Sistema Territoriale Metropolitan. All'interno della fascia pedemontana, Castellanza presenta seppur marginalmente alcune delle caratteristiche di rilevanza paesaggistica all'interno di un panorama fortemente antropizzato.

Il Comune è inserito nell'ambito geografico della Valle Olona, all'interno dell'unità di paesaggio dell'alta pianura.

Il paesaggio locale dell'area vasta in cui si trova il Comune è quello tipico della regione Lombardia, ossia molto vario e dettato dal susseguirsi di boschi, campi coltivati, distese prative, boschetti di pioppi, siepi alberate e brughiera.

Si confermano, senza riportarli integralmente nel testo nel rispetto del già citato principio di non duplicazione, gli obiettivi territoriali fissati dal PTR per il Sistema Territoriale Metropolitan.

Rete Ecologica Regionale (RER) - approvata con DGR n. 8/10962 del 30.12.2009

Nelle analisi territoriali a scala regionale, gran parte del territorio lombardo ricade entro gli elementi di primo livello della RER.

La rete ecologica sul territorio di Castellanza risulta fortemente limitata dall'elevata urbanizzazione; si riconoscono esclusivamente due elementi di primo e secondo livello in corrispondenza di ambiti territoriali già disciplinati come parchi.

Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) introdotto dalla Direttiva Europea 2007/60/CE e recepito dal D.Lgs 49/2010

Il territorio di Castellanza è interessato dalla perimetrazione di scenari di pericolosità dovuti al rischio alluvionale, individuati dal PGRA, in corrispondenza del Fiume Olona.

Non sussiste alcuna interferenza, né diretta né indiretta o per prossimità, con gli areali relativi agli scenari sopra indicati.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Varese - approvato con DCP n.27 del 11.04.2007 e successivi procedimenti di adeguamento

Rispetto alla suddivisione del territorio provinciale in sistemi insediativi, il comune di Castellanza appartiene al sistema territoriale della Pianura e delle Valli Fluviali, più precisamente articolato tra la conurbazione metropolitana afferente al Fiume Olona e quella lineare che si attesta sull'asse del Sempione; Castellanza è, inoltre, polo attrattore di rilevanza provinciale.

Individuate le identità territoriali dell'ambito paesaggistico espresse dagli elementi base, il PTCP demanda ai singoli comuni (tipicamente in sede di redazione dei PGT) la successiva fase di valutazione analitica dei segni naturalistici e storici all'interno dei singoli ambiti, con riferimento agli aspetti morfologici, semiologici e percettivi.

Il territorio del Comune di Castellanza appartiene all'ambito paesaggistico del "Medio Olona", all'interno del quale si rilevano necessità di governo del territorio finalizzate alla tutela degli spazi aperti, alla conservazione dei caratteri morfologici e al recupero delle aree dismesse. Il contesto è di forte antropizzazione.

Il sistema agricolo rimane marginale ed è limitato ai comparti interni al Parco Alto Milanese e a quelli posti a nord-est del tessuto urbano consolidato. Tuttavia, esso riesce a mantenere un ruolo portante dal punto di vista ecosistemico ed è oggetto di azioni mirate alla tutela e valorizzazione da parte della disciplina del PTCP.

Limitate appaiono le estensioni di boschi esterne al Parco Alto Milanese, che interessa superfici contenute a sud-ovest del tessuto urbano consolidato.

L'ambito di intervento risulta libero da interferenze nei confronti di vincoli di natura paesaggistica di livello provinciale.

Come già rilevato per la rete ecologica regionale, il territorio di Castellanza poco lascia alla componente ecosistemica: è individuata una fascia tampone in corrispondenza delle aree comprese nel perimetro del Parco Alto Milanese, a sud del territorio comunale sul confine con i Comuni di Legnano e Busto Arsizio.

Numerose sono le interferenze generate da infrastrutture di trasporto.

È individuata un'area critica sulle sponde del Fiume Olona, dove si registrano potenziali interruzioni del corridoio fluviale che connette la zona dei laghi a nord della provincia con la direttrice orientale della rete ecologica principale.

Sul territorio comunale sono presenti insediamenti produttivi classificati a rischio di incidente rilevante, ma sono escluse interferenze con l'ambito oggetto di intervento.

Si confermano, senza riportarli integralmente nel testo nel rispetto del già citato principio di non duplicazione:

- gli obiettivi fissati dal PTCP per il sistema territoriale della Pianura e Valli Fluviali
- gli indirizzi stabiliti per i sistemi conurbativi della SP 527 (conurbazione lineare minore) e del Sempione (conurbazione lineare principale).

Revisione del PTCP

Il PTCP vigente è attualmente in fase di revisione al fine di raggiungere il livello di adeguatezza previsionale prefigurato dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e richiesto dal Piano Territoriale Regionale.

Piano Territoriale Metropolitano di Milano

I confinanti comuni di Legnano e Rescaldina ricadono all'interno del territorio della Città Metropolitana di Milano. Ai soli fini della verifica di coerenza esterna, si conferma che non sussistono interferenze di rilievo nei confronti della proposta attuativa.

Piano di Governo del Territorio del Comune di Castellanza - approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 31.07.2020

Il Comune di Castellanza individua, mediante il proprio Documento di Piano, i seguenti obiettivi per il governo del territorio:

- tutela del suolo libero esistente e preservazione dall'edificato, privilegiando l'utilizzo di aree dismesse o degradate per l'edificazione.
- tutela delle aree agricole, in particolar modo di quelle di maggior pregio e delle aree a parco dall'edificazione.
- utilizzo delle aree dismesse o degradate e bonifica di quelle inquinate, con attenzione a previsioni d'uso che non si limitino ad aree edificate ma prendano in considerazione l'insediamento di servizi pubblici e di verde (con particolare riferimento all'asta dell'Olonà).
- valorizzazione del sistema del verde e delle aree libere nel ridisegno delle aree di frangia, per il miglioramento della qualità del paesaggio urbano e periurbano ed il contenimento dei fenomeni conurbativi, con specifica attenzione alle situazioni a rischio di saldatura.
- riduzione dell'inquinamento elettromagnetico, acustico e luminoso.
- tutela del sistema dei corridoi ecologici e valorizzazione e tutela delle aree a parco (con particolare riferimento all'asta dell'Olonà).
- realizzazione di opere infrastrutturali ed edilizie di buona qualità architettonica e con attenzione per la loro coerenza paesaggistica.

Il più recente procedimento di variante urbanistica del PGT, condotto nel 2019, ha integrato gli obiettivi di cui sopra proponendo alcuni focus circa i temi correlati a:

- ricostruzione dell'identità locale;
- riordino della mobilità urbana;
- qualificazione del tessuto residenziale e del suo spazio pubblico;
- promozione delle attività lavorative, con il fine di cogliere le diverse opportunità per la localizzazione di nuove attività lavorative sia di tipo manifatturiero che terziario e commerciale, che il territorio comunale ancora presenta senza che questo comporti il consumo di nuovo suolo;
- riduzione del consumo di suolo.

Il PGT di Castellanza, così come la sua Variante 2019, promuovono la riqualificazione urbana dell'asta della Saronnese, che presenta i caratteri disordinati nonostante il ruolo fortemente attrattivo per le attività produttive e commerciali, tuttavia "oppresso" dalla casualità e dal degrado dello spazio pubblico.

In tal senso il Documento di Piano sviluppa le indicazioni necessarie a:

- indirizzare tutte le trasformazioni realizzabili lungo l'asta alla riqualificazione dello spazio pubblico convogliando su questo obiettivo le risorse rese disponibili dagli interventi stessi;
- promuovere gli interventi di trasformazione ampliando l'assortimento delle funzioni insediabili, senza escludere anche le grandi strutture di vendita, compatibilmente con le condizioni della viabilità.

Le aree interessate dalla proposta attuativa sono classificate dal vigente Documento di Piano quali ambiti di trasformazione urbana che concorrono al cosiddetto "progetto strategico della Saronnese", al quale è assegnato il compito di suscitare le risorse necessarie alla ristrutturazione dell'asse viario della Saronnese.

Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di Castellanza - approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 27.07.2011

Il Comune di Castellanza è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica, redatto in conformità con la normativa vigente in materia che stabilisce i valori limite assoluti di immissione sono riferiti al rumore immesso nell'ambiente esterno dall'insieme di tutte le sorgenti; tali valori sono indicati nella seguente tabella:

Classi di destinazione d'uso del territorio
<i>I Aree particolarmente protette</i>
<i>II Aree prevalentemente residenziali</i>
<i>III Aree di tipo misto</i>
<i>IV Aree di intensa attività umana</i>
<i>V Aree prevalentemente industriali</i>
<i>VI Aree esclusivamente industriali</i>

Le aree interessate dalla proposta attuativa sono inserite in classe III – Aree di tipo misto.

3.3 GIUDIZIO DI SINTESI CIRCA LA COERENZA ESTERNA E INTERNA DELLA PROPOSTA ATTUATIVA

L'intervento progettuale proposto dal Piano Attuativo in analisi è conforme allo strumento urbanistico vigente; la sua sostenibilità, in termini di coerenza rispetto ai contenuti programmatici alla scala sovraordinata, è verificata dai procedimenti di valutazione ambientali relativi al PGT vigente (quindi comprensivo di Variante 2019) e in questa sede confermata.

La Variante 2019, infatti, raggiungeva un buon grado di coerenza con gli obiettivi degli strumenti della pianificazione sovraordinata nonché con quelli dei Piani di Governo dei Comuni limitrofi, soprattutto rispetto alle strategie rivolte alla rigenerazione e riqualificazione degli spazi urbani. Si rileva continuità tra l'impostazione della Variante e la strategia del PGT previgente, per la quale vengono introdotti meccanismi funzionali a favorire l'attuazione delle trasformazioni previste.

In merito alla verifica della coerenza interna, la proposta attuativa risponde agli obiettivi del Documento di Piano vigente e, nello specifico, dimostra congruenza rispetto alle azioni sancite dalla Variante 2019 per gli ambiti di trasformazione che concorrono al "progetto strategico della Saronnese":

- favorire la riorganizzazione e il miglioramento della qualità e della fruizione della piattaforma stradale della Saronnese;
- consolidare la vocazione commerciale dell'asta della Saronnese;
- suscitare le risorse necessaria alla riqualificazione urbana della Saronnese, sviluppando un progetto generale di riorganizzazione dell'asse viario, volto a razionalizzare le intersezioni e migliorare la qualità e l'utilizzazione della piattaforma stradale;
- contribuire alla riqualificazione delle aree verdi ai margini dell'ambito in connessione col Parco Alto Milanese.

L'assetto urbanistico della proposta attuativa risponde pienamente a quello configurato in via indicativa dal PGT vigente per l'ambito AT3A.

In merito alle azioni del PGT vigente volte alla riqualificazione dell'asse di Via Borri, la proposta progettuale dispone approfondimenti di settore atti a sostenere l'insediamento di funzioni attrattive in un contesto già altamente accessibile. La valutazione dei potenziali effetti correlati a detti temi è esplicitata nei capitoli a seguire.

Per quanto riguarda l'intervento proposto sui lotti a sud del comparto attuativo, sui quali si prevede la realizzazione del cosiddetto "standard qualitativo", le trasformazioni prefigurate insistono su aree classificate dal PGT come "Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche" facenti parte del Parco Locale di Interesse Sovracomunale Alto Milanese: la disciplina del Piano delle Regole vigente, che regola le modalità di intervento su tali aree (art. 35), non ammette attività non compatibili con le esigenze di protezione della natura e dell'ambiente e di sviluppo delle attività agricole.

Una lettura superficiale del disposto normativo potrebbe lasciar intendere che lo "standard qualitativo", sebbene finalizzato alla riqualificazione di un'area di proprietà pubblica, non risponda a quanto previsto dal PGT vigente in quanto la realizzazione di un'area ludico-sportiva non possa conciliarsi con la tutela del territorio in stato di naturalità.

Invero, le strategie di governo del territorio devono poter esprimere un concetto avanzato di tutela che non sia limitato alla dimensione strettamente vincolistica: l'insieme delle azioni volte a favorire una fruizione consapevole dei valori paesaggistici e ambientali del territorio, tra cui l'implementazione di attività compatibili (ludiche, sportive, sociali, culturali), rafforza l'azione di pura tutela insita nella disciplina di Piano vigente e soddisfa l'interesse pubblico e generale della trasformazione prefigurata dal Piano Attuativo.

4. SCENARIO AMBIENTALE E POSSIBILI IMPATTI

4.1 SCENARIO AMBIENTALE LOCALE

La ricostruzione dello scenario ambientale è finalizzata a rappresentare nel loro stato di fatto le diverse componenti ambientali sulle quali agisce la proposta di intervento, al fine della successiva individuazione dei possibili effetti determinati dall'attuazione del progetto e quindi la valutazione circa l'assoggettabilità o meno al procedimento VAS.

La scelta delle componenti ambientali da considerare costituisce un momento di specifica attenzione, in quanto la successiva stima degli impatti farà riferimento unicamente a quelle componenti ambientali per le quali si sarà provveduto alla rappresentazione dello stato di fatto ante operam; la mancata considerazione di una componente ambientale esclude pertanto a priori la possibilità di valutare gli effetti introdotti su di essa dalla proposta progettuale.

Per una corretta determinazione di quali componenti ambientali esaminare viene di norma applicata la metodologia dello "scoping", tecnica rivolta alla preliminare individuazione delle componenti ambientali a cui dedicare specifico approfondimento, la quale viene condotta sulla base delle risultanze della fase conoscitiva, del confronto con casi analoghi e delle evidenze fenomenologiche; riferimenti metodologici in tal senso sono presenti, tra gli altri, nella "Guida alla determinazione del campo di applicazione – scoping - della Valutazione d'Impatto ambientale", edita nel 1996 dalla Commissione Europea - Direzione Generale XI, nel "Sistema di Liste di controllo" elaborate dalla Società Italiana di Ecologia nel 1990.

La scala di analisi e rappresentazione di ciascuna componente ambientale -a livello comunale o locale, riferita all'ambito di intervento- varia coerentemente con la tematica esaminata.

Caratterizzazione di sintesi alla scala locale

Analogamente a quanto indicato per lo scenario programmatico, considerato che i contenuti della proposta progettuale in esame risultano coerenti, sotto il profilo urbanistico, con gli obiettivi del Documento di Piano e con le previsioni disciplinate dal PGT del Comune di Castellanza, tenuto conto del già citato principio di non duplicazione delle valutazioni ambientali si assume quale valida base conoscitiva di riferimento per l'analisi complessiva dello scenario ambientale il Rapporto Ambientale Finale redatto in sede di procedimento di valutazione ambientale strategica del PGT vigente (Variante 2019).

Il comune di Castellanza è localizzato nella zona meridionale della provincia di Varese, in corrispondenza della conurbazione lineare della strada denominata Saronnese: si tratta di un sistema urbano di buona qualità (sia per gli insediamenti sia per i servizi a popolazione e imprese), con un elevato livello di accessibilità dalle reti lunghe di rilievo sovralocale.

La strada Saronnese è elemento ordinatore dello sviluppo antropico, caratterizzata da un ruolo spiccatamente commerciale che mantiene ancora oggi testimonianze edilizie del processo di terziarizzazione in atto nella zona: dove un tempo vi si svolgevano esclusivamente attività manifatturiere, ora sono si trovano luoghi per la commercializzazione dei beni finali.

Il sito oggetto di trasformazione si colloca a sud del territorio comunale in contesto prettamente edificato e urbanizzato, in continuità con i margini del tessuto urbano consolidato così come definito dal PGT vigente; il sistema insediativo concentrato lungo l'asse viario della Saronnese esclude quasi del tutto la

funzione residenziale e mostra i caratteri tipici dei tessuti terziari e produttivi, con le relative problematiche connesse con la transizione tra edificato e suoli liberi.

A livello generale le pratiche colturali sul territorio comunale, circoscritte alla coltivazione di seminativi e foraggio, risultano marginali ai fini dell'economia locale: non sussistono interferenze dirette con il sistema agricolo, né locale né di interesse provinciale.

Non si rileva presenza di elementi rilevanti circa la componente vegetazionale.

La perizia sulle alberature esistenti, redatta a corredo della proposta attuativa in analisi, ha permesso una attenta valutazione per la salvaguardia delle specie meritevole di conservazione all'interno dell'area di intervento: delle 11 specie rilevate, poche sono autoctone (il Pino nero, l'Abeto rosso, il Cipresso, il Tasso) ma non tipiche della flora della pianura o dell'alta pianura; si aggiungono conifere e latifoglie.

Si tratta di esemplari di dimensioni medio-grandi, tuttavia nel complesso poco rilevanti dal punto di vista compositivo e paesaggistico, oltre ad essere specie poco adatte al clima e al suolo dove si trovano.

In generale, le condizioni vegetative sono mediocri, e molte piante (quasi un terzo) sarebbero da abbattere.

Si rinvia all'elaborato del Piano Attuativo *A_06 Assetto vegetazionale dell'area*.

I principali elementi di rilievo paesaggistico e di rilevanza naturalistica ed ecosistemica si concentrano all'interno del Parco Alto Milanese, collocato a sud della conurbazione e confinante con il comparto.

4.2 EFFETTI AMBIENTALI DEL PROGETTO

Esaminati i contenuti progettuali della proposta di intervento e considerati i connotati attuali della sua collocazione in continuità con l'ambito urbano, le potenziali interferenze tra le opere in progetto e il sistema territoriale interessato, valutate in termini qualitativi sulla base dell'esperienza di casi analoghi e delle evidenze fenomenologiche, possono essere ricondotte ai sistemi di seguito elencati:

- *Suolo e sottosuolo*
- *Assetto idrogeologico*
- *Sistema agricolo*
- *Assetto vegetazionale ed ecosistemi*
- *Paesaggio*
- *Assetto insediativo*
- *Salute pubblica*
- *Sistema socioeconomico*
- *Mobilità e traffico*
- *Atmosfera*
- *Clima acustico*
- *Luce naturale in ambiente notturno*
- *Radiazioni elettromagnetiche e ionizzanti*
- *Risorse primarie ed energia*

L'analisi conoscitiva assume come riferimento i dati e le informazioni disponibili in letteratura e, come già ampiamente indicato, derivanti da analisi e indagini pregresse (recenti procedimenti di valutazione ambientale).

Le voci per le quali non si evidenziano fattori di pressione ambientale non sono necessariamente prive di effetti, tuttavia questi vengono valutati non significativi rispetto agli scopi e all'ambito di indagine della presente valutazione ambientale.

Il Rapporto Ambientale della Variante 2019, assunto in questa sede quale principale base conoscitiva e riferimento per la valutazione della sostenibilità delle previsioni urbanistiche, verificava la cosiddetta *coerenza interna* confermando il ruolo strategico dell'ambito AT3A giudicandolo complessivamente sostenibile rispetto alle strategie per il governo del territorio di Castellanza.

Caratterizzazione dei potenziali effetti

Suolo e sottosuolo

Non sussistono vincoli di natura geologica; la classe di fattibilità geologica individuata per l'ambito territoriale di riferimento non pone limitazioni alla trasformazione.

Il progetto esecutivo dovrà conformarsi alle prescrizioni normative della componente geologica, idrogeologia e sismica allegata al PGT.

Trattandosi di sito dismesso, l'intenzione a procedere alla trasformazione ha richiesto la preliminare definizione di un programma di indagine per la caratterizzazione dei suoli: la prima valutazione restituita dalle indagini effettuate sui terreni **ha escluso criticità di sorta, valutando le frazioni campionate come pienamente conformi** (colonna A D.Lgs. 152/2006).

Per ogni ulteriore approfondimento in relazione agli aspetti di caratterizzazione ed eventuale bonifica delle aree di intervento, qui richiamati a titolo compilativo e che esulano dall'oggetto della Valutazione Ambientale Strategica, si rimanda alla documentazione e alle procedure di legge in materia.

Assetto idrogeologico

Non sussistono vincoli di natura idrogeologica e sismica; non si registrano interferenze degne di nota nei confronti della componente indagata.

Le funzioni che verranno attivate all'interno dell'ambito oggetto di intervento non sottendono consumi idrici o esigenze di smaltimento reflui a cui siano correlabili criticità degne di nota e maggiormente impattanti rispetto a quanto previsto dal vigente strumento urbanistico. Si segnala che la verifica circa la sostenibilità delle previsioni in capo all'ambito di trasformazione AT3A, effettuata per lo strumento urbanistico vigente, valutava come idoneo l'insediamento di funzioni commerciali fino alla grande struttura di vendita; ciò comportava, dal punto di vista dell'assetto idrico e dei consumi, la stima di impatti potenzialmente maggiori rispetto alla media struttura di vendita proposta dal Piano Attuativo in oggetto.

Per quanto concerne gli elementi tecnico-funzionali per le emissioni in ambiente idrico non si evidenziano esigenze progettuali specifiche oltre a quanto già previsto ai sensi della normativa vigente in materia.

Il progetto di trasformazione prevede le dovute valutazioni e l'implementazione delle misure cosiddette "di invarianza idraulica", finalizzate alla gestione delle acque meteoriche e di dilavamento, come previsto dalla normativa vigente.

Sistema agricolo, assetto vegetazionale ed ecosistemi

La proposta attuativa interviene su suoli non edificati ma parzialmente impermeabilizzati, ai margini di un contesto di completa urbanizzazione e infrastrutturazione che poco lascia alla componente naturale.

Pur in presenza di suolo libero, la trasformazione interviene su suoli oggetto di previsioni urbanistiche consolidate nel tempo; l'attuale condizione di non edificazione deriva, infatti, dalla demolizione dei fabbricati dismessi che insistevano sull'area.

Non si registra alcuna interferenza degna di nota, diretta o indiretta, nei confronti delle componenti agronomiche e boschive.

In ragione dello scarso livello qualitativo della dotazione vegetazionale, nonché dell'assenza di elementi di rilievo ecosistemico alla scala locale, si ritiene che le modifiche introdotte dalla proposta attuativa non comportino alcuna interferenza degna di nota anche nei confronti della componente ecosistemica.

Quanto sopra espresso è da ritenersi del tutto valido limitatamente alla realizzazione dell'insediamento commerciale e delle attrezzature ad esso connesse.

La quota parte dei contenuti della proposta attuativa che coinvolge l'area di proprietà pubblica sita in Via Azimonti, introdotta dalla proposta progettuale quale "standard qualitativo", deve essere necessariamente valutata in relazione alla sua presenza all'interno del Parco Alto Milanese.

Dalla verifica delle interferenze nei confronti dei sistemi qui indagati, non emergono ingerenze, giacché questa porzione del Parco non coinvolge ambiti agricoli di rilevanza provinciale, né geometrie riconoscibili dell'ordito agrario; la potenzialità dei suoli a ospitare e favorire la crescita di piante coltivate e spontanee presenta limitazioni anche severe per il loro uso.

Si ritiene che la riqualificazione dell'area di Via Azimonti attui appieno il concetto di tutela attiva del territorio, che sottende una **fruizione consapevole dei valori paesaggistici e ambientali locali**: si ritiene che la previsione di attrezzature per usi ludici, sportivi, sociali e culturali, ancorché differente dalla condizione di autentica di naturalità, rafforzi l'azione di pura tutela sostenuta dal Parco e soddisfi l'interesse pubblico e generale.

Paesaggio

I contenuti della proposta progettuale non evidenziano, in linea generale, elementi di incongruenza morfologica rispetto ai connotati insediativi tipici dell'ambito territoriale di riferimento; l'intervento si inserisce in un contesto di continuità con il tessuto produttivo e commerciale esistente, assumendo un'**incidenza simbolica molto bassa**.

Per effetto di un linguaggio di progetto coerente rispetto a quello prevalente nell'immediato intorno, la trasformazione assume un **modesto impatto complessivo**: gli ingombri visivi non occultano i coni visuali e i volumi edificati vengono mitigati dall'interposizione di quinte arboree di protezione percettiva ed esemplari a verde. La connessione nord-sud, prevista lungo la Via Azimonti a partire da Viale Borri in direzione del Parco Alto Milanese, caratterizza la **transizione tra il sistema edificato della conurbazione Saronnese e il Parco**, all'interno del quale si riconoscono aree libere e boscate immediatamente a sud del comparto attrezzato conosciuto come "Baitina".

L'intervento di trasformazione rappresenta un'importante occasione di **recupero di una condizione di degrado del tessuto urbano**, che agisce a favore del risanamento di una situazione di degrado pregressa. Ciò permette di avviare un volano di effetti positivi, tra i quali la riabilitazione di un sito al quale oggi è attribuita una percezione fortemente negativa imputabile allo stato di abbandono prolungato nel tempo.

Si richiama, infine, il parere espresso dalla Commissione per il Paesaggio in data 15.12.2021 nella seduta n. 10/2021, favorevole con la prescrizione del mantenimento, nei limiti della compatibilità con il progetto, delle alberature di maggior rilievo laddove presenti nel comparto.

Assetto insediativo

Gli effetti più significativi attesi dall'attuazione della proposta attuativa, nel dominio della sostenibilità, riguardano il **recupero completo di un sito dismesso mediante incremento dell'offerta commerciale e miglioramento delle dotazioni urbane e territoriali ad essa collegate**.

La proposta attuativa si configura come razionale riqualificazione di una situazione di degrado del tessuto urbano, che coglie il forte livello di strategicità sotto il profilo logistico e permette il recupero del sito mediante l'incremento dell'offerta commerciale e il miglioramento delle dotazioni urbane e territoriali ad essa collegate.

La trasformazione, così come prefigurata, trova piena coerenza con le disposizioni normative regionali introdotte per incentivare il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio dismesso o in condizione di criticità.

La crescente attenzione verso l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali si è tradotta, nel panorama normativo di livello regionale più recente, nell'approvazione della Legge per la rigenerazione urbana (l.r. 18/2019 "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente"), che completa la strategia regionale per la riduzione del consumo di suolo introdotta dalla Legge per il governo del territorio (l.r. 12/2005).

Concorre a quanto sopra anche l'intervento proposto a titolo di "standard qualitativo" in corrispondenza dell'area sita in Via Azimonti, finalizzato a ottimizzare le condizioni di fruibilità al Parco Alto Milanese (PAM): esterna al perimetro del Piano Attuativo, l'area offre interessanti **opportunità di sviluppo per la fruizione pubblica qualificata del Parco** andando di fatto a **integrare la porzione del PAM destinata a uso prettamente antropici**. In corrispondenza delle aree interposte tra l'ingresso di Via Azimonti e quello di Legnano trovano spazio già oggi le attrezzature per l'attività fisica e il tempo libero, oltre al parco giochi e al "percorso vita".

Le dotazioni previste, insieme all'**integrazione della rete della mobilità leggera** rispetto ai rami esistenti, nonché alla caratterizzazione a verde dello spazio pubblico fruibile rinnovano un'area che ad oggi si presenta come residuale e priva di continuità con la restante parte delle aree del Parco.

Con riferimento alle misure per il contenimento del consumo di suolo ai sensi dei disposti di cui alla l.r. 31/2014 e del "Progetto di integrazione del Piano Territoriale Regionale ai sensi della LR 31/2014", **le trasformazioni prefigurate non determinano variazioni in termini di bilancio ecologico** del suolo poiché intervengono all'interno del tessuto urbano consolidato.

Si ribadisce quanto già detto circa la trasformazione dell'area di Via Azimonti, il cui uso futuro deve essere necessariamente inteso come compatibile ai fini della valorizzazione del territorio a mezzo di modalità fruibili qualificate e consapevoli.

Sistema socioeconomico

L'intervento di trasformazione rappresenta un'importante **opportunità per il potenziamento per il sistema dell'economia locale e per l'offerta sul territorio**.

La proposta attuativa risponde alla necessità di interventi che contemplino mix funzionali in grado di insediare sul territorio nuove attività economiche che possano essere anche di stimolo all'occupazione locale nel breve-medio periodo, anche considerato il potenziale bacino di utenza.

La sostenibilità delle previsioni in capo all'ambito di trasformazione AT3A nei confronti del sistema socioeconomico è stata ampiamente verificata in sede di valutazione ambientale della Variante 2019 (nello specifico, la valutazione si riferiva all'insediamento di una grande struttura di vendita); si ritiene di confermare, in questa sede, il giudizio di sostenibilità espresso dal precedente procedimento.

Salute pubblica

Non si registra alcuna interferenza degna di nota, diretta o indiretta, nei confronti della componente indagata.

Si ritiene che il miglioramento delle attrezzature territoriali rivolte alla fruizione qualificata del territorio (con specifico riferimento alla proposta di riqualificazione dell'area sita in Via Azimonti) possano contribuire al miglioramento della qualità della vita.

Mobilità e traffico

Lo scenario progettuale comporta un potenziale aumento di flussi di traffico, che tuttavia insistono su un contesto già caratterizzato da forti carichi veicolari; data la presenza delle numerose attività insediate nell'intorno, non necessariamente l'intervento in oggetto potrà determinare effetti fortemente peggiorativi rispetto allo stato di fatto.

In via preliminare, come già verificato nei precedenti procedimenti di valutazione ambientale strategica, la viabilità esistente supporta il potenziale carico aggiuntivo dei flussi di traffico senza comportare situazioni di criticità.

Gli studi di fattibilità che hanno preceduto la proposta attuativa in oggetto, come lo “Studio del traffico e dell’assetto futuro della Saronnese” redatto a supporto della Variante 2019 al PGT, hanno approfondito in via preliminare specifiche valutazioni trasportistiche finalizzate a verificare che l’assetto infrastrutturale e viabilistico esistente, se opportunamente potenziato con interventi, è in grado di supportare eventuali carichi aggiuntivi senza compromettere la funzionalità della rete nel suo complesso.

È stato valutato che il traffico generato dalle nuove previsioni urbanistiche per l’ora di punta del pomeriggio di giorni feriali tipo, da sommarsi ai traffici esistenti, comporterebbe un aumento del traffico sulla viabilità esistente del 12% circa.

Le valutazioni sono state effettuate anche in relazione ad uno scenario di domanda e offerta di area vasta esteso ai comuni contermini.

Gli effetti indotti dai nuovi insediamenti, per lo più commerciali, in un sistema viario già fragile produce delle situazioni di evidente sofferenza della rete; la proposta avanzata dallo Studio citato prevede, per l’ambito di interesse, l’introduzione di 3 nuove rotatorie lungo la Via Saronnese in sostituzione degli impianti semaforici esistenti (in corrispondenza di Via Italia, Via Pergolesi -già realizzata sul territorio del Comune di Legnano- e di Via Edison) e il potenziamento delle rotatorie esistenti lungo la Saronnese, introducendo il doppio attestamento, in corrispondenza di Via Don Minzoni, C.so Matteotti e Via Bettinelli.

A fronte del potenziale aumento del traffico veicolare, per effetto degli interventi prefigurati dallo Studio del 2019 i principali parametri risultano paragonabili a quelli dello stato di fatto, mentre le code medie risultano ridotte del 65% circa.

L’evoluzione del traffico veicolare in conseguenza all’insediamento di medie e grandi strutture di vendita -o comunque strutture commerciali- in un contesto già fortemente antropizzato e attraversato da importanti flussi di traffico di breve e media percorrenza comporta, per il caso dell’ambito di trasformazione AT3A, la necessità di ulteriori approfondimenti mirati a valutare i potenziali effetti sulla viabilità in ragione dell’assetto definitivo della trasformazione urbanistica prefigurata.

A tal proposito, a partire dalla coerenza con il Rapporto Ambientale riferito all’ultimo procedimento urbanistico (ovvero la Variante 2019) come prescritto all’art. 13.9 dei Criteri Tecnici per l’Attuazione del Documento di Piano del PGT vigente, la proposta di Piano Attuativo verifica la compatibilità dell’intervento mediante una mirata analisi dell’impatto viabilistico, al quale si rinvia integralmente.

Dall’analisi dei dati rilevati non si evidenziano particolari aspetti critici: la rete stradale di interesse è caratterizzata da flusso stabile con fenomeni di rallentamenti riconducibili esclusivamente ai segnali di precedenza presenti sulle intersezioni che regolamentano la viabilità dell’area di studio.

L’insediamento previsto risulta ben inserito all’interno della maglia viabilistica presente al contorno dell’area di intervento, nonché adeguatamente collegato ad essa.

Le analisi effettuate hanno permesso di rilevare che, dal punto di vista viabilistico, l’insediamento in risulta adeguatamente collegato con la viabilità di livello principale.

Le analisi modellistiche, e il relativo confronto tra scenari infrastrutturali, hanno permesso di rilevare come le variazioni indotte dal traffico aggiuntivo generato e attratto dall’intervento in oggetto non alterino il regime di circolazione riferito allo scenario di attuale. Nello specifico, l’analisi dello scenario di breve termine ha permesso di verificare la sostenibilità dell’attuazione:

- i livelli di servizio degli assi viari denotano condizioni di flusso stabile;
- le intersezioni, che disciplinano la circolazione in prossimità degli accessi al futuro insediamento, sono caratterizzate da condizioni di accodamento accettabili.

Analogamente, l'analisi dello scenario di medio termine ha dimostrato come il potenziamento dell'assetto infrastrutturale per effetto della nuova rotatoria tra la Saronnese e Via Robino -prevista dal PGT vigente a carico dell'attuazione dell'ambito di trasformazione AT3b- produca un netto miglioramento delle condizioni di circolazione anche a compimento dell'attuazioni delle previsioni in capo al piano attuativo AT3A.

Per tutto quanto sopra si conferma dunque, sulla base delle analisi, delle verifiche e delle considerazioni esposte, la compatibilità dell'intervento con l'assetto viabilistico esistente e previsto: **le variazioni indotte all'attuale regime di circolazione, determinate dall'attivazione delle funzioni urbanistiche previste all'interno della proposta progettuale, sono supportate dalla capacità della rete stradale conterminare all'ambito di intervento.**

Per quanto riguarda l'ipotizzata attrazione/generazione dei mezzi destinati all'approvvigionamento del nuovo comparto commerciale, l'effetto che questi potrebbero generare sul traffico è da considerarsi nullo nell'ora di punta individuata dai rilievi (dalle 17.00 alle 18.00): si ritiene che non si verifichino influenze sulla determinazione dello scenario di intervento futuro.

Per quanto attiene gli effetti sulla viabilità ordinaria durante la fase di cantiere, l'ubicazione del sito consente di assumere come trascurabili le possibili interferenze.

Atmosfera

Ad opere ultimate, gli effetti attesi sull'atmosfera sono riconducibili alle emissioni da traffico autoveicolare per le funzioni insediate: raffrontati i valori ipotizzabili con i livelli di concentrazione di inquinanti tipici delle aree urbane a elevata densità di traffico autoveicolare, non si registrano interferenze sensibili nei confronti della componente indagata.

Clima acustico

Le caratteristiche generali di clima acustico del contesto risultano sensibilmente condizionate dalla presenza delle attività attualmente insediate e attive.

Eventuali potenziali effetti relativi alle emissioni acustiche correlabili alle movimentazioni veicolari sono esaminati nell'ambito di specifica valutazione previsionale di impatto acustico, allegata alla proposta di Piano Attuativo ai sensi delle norme di settore vigenti (*C_05 Valutazione previsionale di impatto acustico*). Per la valutazione previsionale di cui sopra sono state considerate sorgenti sonore suddivise sulla base della potenziale influenza che possono avere sulla rumorosità attualmente presente nella zona di indagine (cosiddetto "scenario peggiore").

I ricettori presenti nell'immediato intorno sono rappresentati da insediamenti industriali, commerciali e da talune abitazioni civili oltre alla struttura scolastica secondaria di secondo grado; il traffico (pesante) presente sulle vie di percorrenza limitrofe risulta allo stato attuale già di elevata intensità.

Dall'indagine fonometrica condotta a corredo della proposta attuativa emerge che **l'impatto acustico generato dall'attività futura non influenzerà in modo sensibile il clima acustico dell'ambito territoriale di riferimento.**

Tuttavia, i contenuti progettuali prevedono comunque interventi di sistemazione a verde con posa di filari vegetali funzionali a livello mitigativo anche dal punto di vista acustico, finalizzati nello specifico a conciliare la localizzazione dell'area di carico/scarico prevista a confine con l'opera pubblica sull'area interna al Parco Alto Milanese lungo Via Azimonti.

Radiazioni elettromagnetiche e ionizzanti. Luce naturale in ambiente notturno

Non si registra alcuna interferenza degna di nota, diretta o indiretta, nei confronti della componente indagata.

La verifica delle direzioni dei campi elettromagnetici delle antenne di viale Piemonte e dell'elettrodotto è demandata, qualora necessaria, alla fase attuativa.

Risorse primarie ed energia

Non si registra alcuna interferenza degna di nota, diretta o indiretta, nei confronti della componente indagata.

Si ritiene che le soluzioni introdotte dalla proposta progettuale siano coerenti con le politiche di risparmio energetico sostenute dagli strumenti urbanistici alla scala locale.

Le soluzioni di dettaglio e le tecniche da adottare per il contenimento dei consumi energetiche e l'utilizzo di fonti rinnovabili dovranno essere esplicitate nella proposta progettuale in fase attuativa.

La fase di realizzazione delle opere

Le possibili interferenze ambientali riferite alla fase di costruzione appaiono riconducibili alle forme tipiche dei cantieri civili in ambito urbano, senza evidenze di criticità specifiche.

La movimentazione dei mezzi di cantiere e le diverse fasi di lavorazione comportano, tipicamente, emissioni acustiche, possibili sollevamenti di polveri e l'interessamento della viabilità locale da parte di transiti di mezzi pesanti, in particolare nelle fasi preliminari di scavo.

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

Ciò premesso, e valutato anche il carattere transitorio, gli impatti potenziali correlabili alla fase di realizzazione delle opere presentano connotati riferiti strettamente alla dimensione locale e della buona pratica edilizia, senza esigenza di ulteriori approfondimenti alla scala urbanistica generale, propria della VAS.

4.3 EFFETTI SULLA RETE NATURA 2000

Con la Direttiva Habitat 92/42/CEE è stata istituita la rete ecologica europea "Natura 2000", un complesso di siti caratterizzati dalla presenza di habitat e specie sia animali e vegetali di interesse comunitario, la cui funzione è quella di garantire la sopravvivenza a lungo termine della biodiversità sul continente europeo. L'insieme di tutti i siti definisce un sistema relazionato da un punto di vista funzionale, al quale afferiscono le aree ad elevata naturalità identificate dai diversi paesi membri ed i territori ad esse contigui indispensabili per garantirne la connessione ecologica.

La Rete Natura 2000 è costituita da Zone di Protezione Speciale (ZPS), Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e Zone Speciali di Conservazione (ZSC).

Le ZPS sono istituite ai sensi della Direttiva Uccelli 79/409/CEE al fine di tutelare i siti in cui vivono le specie ornitiche di cui all'allegato 1 della Direttiva e per garantire la protezione delle specie migratrici nelle zone umide di importanza internazionale (Convenzione di Ramsar).

I SIC sono istituiti ai sensi della Direttiva Habitat al fine di mantenere o ripristinare un habitat naturale (allegato 1 della Direttiva) o una specie (allegato 2 della Direttiva) in uno stato di conservazione soddisfacente. Le ZSC sono l'evoluzione dei proposti SIC (pSIC) e ZPS individuati a seguito della redazione dei piani di gestione predisposti e approvati dalle comunità locali attraverso le deliberazioni dei Comuni in cui ricadono le zone.

Per la conservazione dei siti, l'art. 6 della Direttiva 92/42/CEE e l'art. 5 del D.P.R. 357/97 prevedono la procedura di Valutazione di Incidenza, finalizzata a tutelare la Rete Natura 2000 da possibili perturbazioni esterne negative: ad essa sono sottoposti tutti i piani o progetti che possono avere incidenze significative sui siti di Rete Natura 2000. La D.G.R. della Lombardia n. 6420 del 27/12/2007 in materia di Valutazione Ambientale Strategica di Piani e Programmi ha ulteriormente precisato (cfr. Allegato 2 della D.G.R.) l'esigenza di un raccordo tra le procedure di VAS e di Valutazione di Incidenza, definendo le modalità per lo svolgimento di un unico procedimento coordinato.

La stessa Regione Lombardia, con comunicato del 23.02.2012 della Direzione Generale Sistemi Verdi e Paesaggio e della Direzione Generale Territorio e Urbanistica inerente le "Istruzioni per la pianificazione locale della RER (Rete Ecologica Regionale n.d.r.)", ha inoltre precisato che la procedura di Valutazione di Incidenza si affianca alla procedura di VAS in presenza di Siti Natura 2000 ricadenti nel territorio del Comune oggetto della pianificazione o nel territorio di Comuni limitrofi.

Verifica delle interferenze con la Rete Natura 2000

Il territorio comunale di Castellanza non è direttamente interessato dalla presenza di siti appartenenti alla Rete Natura 2000 (SIC e ZPS, ai sensi delle direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE). La proposta attuativa non ha pertanto effetti sui sistemi di tipo naturalistico e ambientale tutelati a livello comunitario e nazionale.

Si escludono relazioni di tipo diretto o indiretto tra la proposta progettuale in esame e i siti della Rete Natura 2000.

Non si ravvisa, pertanto, occorrenza di raccordo tra la procedura di valutazione ambientale in oggetto e le procedure di Valutazione di Incidenza di cui alle norme di settore vigenti in precedenza richiamate.

Si segnala, per completezza, che il territorio comunale è in parte compreso all'interno del Parco Alto Milanese.

5. CONCLUSIONI CIRCA L'ESCLUSIONE DALLA VAS

5.1 RIFERIMENTI METODOLOGICI

In relazione a quanto richiamato circa i contenuti della proposta progettuale, si evidenzia come la stessa:

- non costituisca quadro di riferimento per l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e successive modifiche relativa alla disciplina della Valutazione di Impatto Ambientale;
- non produca effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE e come tale non richieda approfondimenti circa una sua valutazione di incidenza sui siti medesimi.

La proposta attuativa in esame non rientra tra le tipologie di cui all'art. 6 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., richiamate al Cap. 2; la fattispecie esula, pertanto, dall'ambito più generale di applicazione della VAS come previsto dalla Direttiva 2001/42/CE.

5.2 CONSIDERAZIONI SUGLI IMPATTI AMBIENTALI E CONCLUSIONI

Alla luce di quanto espresso nei capitoli precedenti, si sintetizza come segue la relazione tra la proposta progettuale in esame e il campo di applicazione della Valutazione Ambientale Strategica definito dalle norme di settore vigenti:

- i contenuti della proposta non ricadono entro il campo di applicazione più generale della Direttiva 2001/42/CE in materia VAS, come stabilito dal D.Lgs. n. 152/2006, non costituendo il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, III e IV del decreto medesimo; la proposta progettuale non definisce, infatti, quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e s.m.i. (VIA), né le nuove previsioni urbanistiche sottendono possibili effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE (Rete Natura 2000);
- le valutazioni di carattere ambientale non hanno evidenziato potenziali fattori di perturbazione ambientale tali da indurre attenzioni circa possibili superamenti dei livelli di qualità ambientale, dei valori limite definiti dalle norme di settore o effetti cumulativi con altre fonti di interferenza ambientale.

Dal punto di vista dell'interazione con lo stato attuale del territorio, è possibile segnalare che:

- a) non si modifica l'ambito di influenza del PGT vigente;
- b) le modifiche agli effetti applicativi del PGT non determinano variazioni delle politiche e delle strategie fondative del Documento di Piano vigente;
- c) non si verificano nuove interferenze nei confronti delle componenti del sistema territoriale;
- d) non viene alterato lo stato delle componenti ambientali già indagate in sede di procedimento VAS del PGT vigente;
- e) non si verificano incidenze negative nei confronti della rete ecologica;
- f) non si verificano incidenze negative nei confronti delle superfici boscate ai sensi di legge;

- g) non si verifica sottrazione di suoli liberi da edificazione (superfici non urbanizzate ex L.r. 31/2014).

Le valutazioni riferite agli effetti potenzialmente indotti sul sistema territoriale in termini di aumento dei flussi di traffico rappresentano il necessario approfondimento richiesto dal PGT vigente; lo stesso è verificato dagli studi di settore e dagli allegati al Piano Attuativo, che confermano la sostenibilità delle previsioni di trasformazione così come configurate nella proposta progettuale.

5.3 MISURE PREVISTE PER IMPEDIRE, RIDURRE E COMPENSARE EVENTUALI EFFETTI NEGATIVI SIGNIFICATIVI

Le misure per ridurre e compensare gli eventuali effetti negativi si traducono nell'implementazione di misure atte a mitigare l'impatto degli insediamenti commerciali nei confronti dell'assetto insediativo esistente e nel rapporto di transizione verso il territorio in stato di naturalità.

L'incidenza totale delle previsioni in capo all'ambito di trasformazione AT3A è stata valutata come complessivamente sostenibile, seppur parzialmente critica nei confronti delle componenti di mobilità/traffico e qualità dell'aria, nel corso del procedimento di valutazione ambientale strategica del PGT vigente.

È fondamentale riconoscere che **la proposta progettuale in esame risponde alle indicazioni fornite dal Rapporto Preliminare della Variante 2019 per la riduzione delle nuove pressioni generate dalla trasformazione urbana**. Si veda il raffronto di seguito riportato.

<p>Rapporto Preliminare Variante 2019 al PGT: valutazione degli effetti delle scelte di Variante sulle componenti del contesto</p>	<p>Proposta attuativa: verifica della compatibilità rispetto al Rapporto Preliminare Variante 2019 al PGT</p>
<p><i>1. Occorrerà valutare con attenzione il sistema dell'accessibilità all'ambito in considerazione delle funzioni proposte in occasione della presentazione di un Piano Attuativo. Come anticipato, dovrà essere data la preminenza alla riqualificazione dell'asse della Saronnese con l'obiettivo almeno di mantenere i livelli attuali di servizio.</i></p>	<p>La proposta attuativa è corredata da approfondimenti di settore circa l'analisi dell'impatto viabilistico, come già ampiamente argomentato.</p> <p>Si segnala che la sostenibilità della trasformazione in capo all'AT3A è stata verificata in sede di procedimento Vas relativo alla Variante 2019 al PGT; detta verifica contemplava l'insediamento di funzioni commerciali fino alla grande struttura di vendita.</p> <p>Invero, il Piano Attuativo in oggetto prevede l'inserimento di funzioni commerciali equiparate alla media struttura di vendita, che presenta caratteristiche dimensionali e di utenza ridotte oltre ad avere un impatto nell'insieme più contenuto.</p>

2. La presenza di ampie superfici impermeabilizzate impone la messa a punto di soluzioni progettuali coerenti con il RR 7/2017 atte a minimizzare il rischio di allagamento e stagnazione delle acque meteoriche.

3. La realizzazione delle aree a parcheggio dovrebbe contemplare la possibilità di realizzare aiuole verdi anche per minimizzare l'effetto di isola di calore.

4. Oltre ad un'area filtro di separazione con l'istituto scolastico, dovrebbe essere attentamente valutato il rapporto del comparto con il confinante Parco Alto Milanese, tramite la realizzazione di un'area di transizione tra l'urbanizzato e le aree libere.

Agli interventi in oggetto sono applicate le disposizioni del regolamento regionale n. 8/2019 relativo all'invarianza idraulica, obbligatorio per gli interventi di nuova edificazione, per la gestione degli scarichi delle acque meteoriche di dilavamento.

La proposta attuativa prevede la caratterizzazione delle aree per la sosta mediante l'interposizione di superfici verdi drenanti, anche piantumate con essenze arboreo-arbustive.

La soluzione progettuale reperisce una superficie drenante complessiva che supera il 20% della superficie territoriale.

La proposta progettuale prevede la realizzazione di una connessione verde tra Viale Borri e il Parco Alto Milanese, finalizzata a coniugare lo sviluppo insediativo con le aree libere del parco.

Il "corridoio verde fruibile", che corrisponde a una fascia attrezzata di circa 20 metri, garantisce permeabilità all'interno del tessuto edificato.

È previsto il consolidamento della matrice verde mediante riequipaggiamento delle formazioni vegetazionali.

5.4 GIUDIZIO DI NON ASSOGGETTABILITA' A VAS

Le modifiche introdotte dal presente procedimento non comportano variazioni alle politiche e strategie definite nel PGT vigente, le cui tematiche ambientali sono state oggetto di ampia valutazione nel procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

Considerati i riferimenti normativi richiamati e il quadro di senso d'insieme che essi esprimono, non si ravvisano effetti ambientali tali da incidere sulle scelte a scala urbanistica, rispetto alla quale la Valutazione Ambientale Strategica è chiamata a esprimersi.

Il Piano Attuativo dovrà quantificare il carico approssimativo degli abitanti equivalenti in termini di forza lavoro che può essere ulteriormente presente per effetto dell'attuazione delle previsioni proposte, verificando l'apporto in reflui prodotto dall'insediamento.

Il presente Rapporto Preliminare valuta positivamente la compatibilità della proposta attuativa rispetto al Rapporto Ambientale della Variante 2019 vigente.

Si ritiene che la proposta attuativa in oggetto non sia da assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica.

Eventuali ulteriori approfondimenti settoriali potranno accompagnare le fasi di attuazione, ove richiesti in sede di Conferenza di Verifica da parte degli Enti e delle Autorità coinvolti, senza tuttavia sottendere l'esigenza di una ulteriore e più ampia fase di Valutazione Ambientale Strategica.