



Città di Castellanza

Provincia di Varese

PROVVEDIMENTO DI VERIFICA

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

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

VISTI:

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

PRESO ATTO CHE:

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

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

A) Soggetti competenti in materia ambientale

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

B) Enti territorialmente interessati:

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

C) Settori del Pubblico:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

autorizzazioni, concessioni e nulla osta.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

dei rilievi che vengono di seguito sintetizzati:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considerato il complesso delle informazioni che emergono dalla documentazione prodotta.

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

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

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

DECRETA

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

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

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

Documento originale Firmato Digitalmente:

Firmato da: Pisoni Antonella

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

Stato Certificato: Esito Positivo

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

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

Num Serie: 5DC18EC11E6431338B8C9AE2DAB25105

Firmato da: Ferraro Silvano

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

Stato Certificato: Esito Positivo

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

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

Num Serie: 256D0DFBE02426F82BB0E25B754E1754
