

**Allegato B**  
**Osservazioni e pareri**



Assago, 24/09/2019  
Prot. n. 12671

**Cod. Progetto:** ---

*Da indicare in caso di risposta*

**Spett.le**

Comune di Castellanza  
Settore Governo del Territorio  
21053 CASTELLANZA (VA)

c.a. Autorità Procedente

**Arch. Antonella Pisoni**

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

*Inviato tramite PEC*

**Oggetto: VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.) DELLA VARIANTE AL DOCUMENTO DI PIANO AI SENSI DELL'ART. 4 L.R. 11.03.2005 N.12 E S.M.I.  
AVVISO MESSA A DISPOSIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE**

A riscontro della Vostra in oggetto e data la natura programmatica della documentazione resa disponibile, la Scrivente di seguito comunica delle indicazioni di carattere generale, per quanto di competenza:

- dovranno essere tenute in debito conto le prescrizioni normative relative alle attività vietate all'interno delle zone di rispetto dei pozzi d'acqua ad uso potabile (ex art. 94, comma 6 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.), nonché le modalità di realizzazione delle reti fognarie, anche di sole acque bianche, da posarsi in dette zone, così come disciplinato dall'Allegato 1, punto 3 alla D.G.R. 10/04/2003, n. 7/12693. A tal proposito si ricorda che i nuovi tratti di fognatura da situare in zone di rispetto, siano esse pubbliche o private, di acque bianche o nere, dovranno:
  - *costituire un sistema di tenuta bidirezionale, cioè dall'interno verso l'esterno e viceversa, e recapitare esternamente all'area medesima;*
  - *essere realizzate evitando, ove possibile, la presenza di manufatti che possono costituire elemento di discontinuità, quali sifoni ed opere di sollevamento.*
- in merito alla gestione delle acque meteoriche si ricorda che la stessa dovrà avvenire secondo quanto indicato nel Regolamento Regionale n.7/2017 del 23/11/2017 e ss.mm.ii. recanti i criteri e i metodi per il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica ai sensi dell'art.58 bis della L.R. n.12 dell'11/03/2005. Fanno eccezione le acque meteoriche dilavanti eventuali superfici scolanti di cui all'art.3, comma 1 del R.R del 24/03/2006, n.4, al quale si rimanda per i relativi disciplina e regime autorizzatorio. In tal senso il Gruppo CAP ha partecipato alla realizzazione del Manuale sulle buone pratiche di utilizzo dei sistemi di drenaggio urbano sostenibile che potete trovare al seguente link:  
<https://www.gruppocap.it/Other.aspx/ModuleAction/Index?newsId=e7c332ad7f5e4303b5c812271b8a39e5&sectionId=1164fb79-3003-07c5-e054-00144fecba8c&customModuleId=11f41d09-0965-48b1-9dfa-ce9f752eb270&actionName=Detail>

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

- In caso di opere fognarie di urbanizzazione in cessione al Comune, si ricorda che CAP Holding S.p.A. è tenuta ad esprimere parere tecnico, preventivamente al titolo abilitativo all'attività edilizia, in merito al progetto esecutivo delle opere fognarie di urbanizzazione in cessione al Comune, da realizzarsi da parte di privati. Ciò in base a quanto previsto dall'art. 54, co.2 del già citato Regolamento del S.I.I.. Ciò, in base a quanto previsto dall'art. 54, co. 2 e dall'art. 55 del Regolamento del Servizio Idrico Integrato (S.I.I.). Al riguardo, si veda la nota di CAP Holding S.p.A., a mezzo PEC, prot. 2408/DG/DT/pp del 18/02/2014 ed il sito web del Gruppo CAP al link: <https://www.gruppocap.it/clienti/gruppocap/richiedi-assistenza/opere-di-urbanizzazione> , in cui sono disponibili la procedura e la relativa modulistica oltre al Regolamento del Servizio Idrico Integrato.

Si fa inoltre presente che, per quanto concerne le eventuali opere fognarie di urbanizzazione in cessione al Comune, in base a quanto previsto dall'art. 54, co. 1 del richiamato Regolamento del S.I.I., in alternativa alla realizzazione diretta da parte del Soggetto Attuatore, è facoltà dello stesso richiederne la progettazione e la realizzazione al gestore del S.I.I.

Si sottolinea altresì che, ai sensi degli artt. 11, co. 6 e 24, co. 9 del Regolamento del S.I.I., la realizzazione e lo spostamento delle opere acquedottistiche è di esclusiva competenza del gestore del S.I.I. La preventivazione dei relativi costi è attività in capo alla società operativa del Gruppo CAP, Amiacque S.r.l. – Settore Gestione Acquedotti – Ufficio Allacciamenti ed Estensione Rete, che porrà a carico del richiedente i corrispondenti oneri secondo quanto indicato nel prezzario in vigore approvato dall'Ufficio d'Ambito. Relativamente a tutte le opere acquedottistiche, agli allacciamenti fognari di utenza, nonché per le eventuali utenze di cantiere, si faccia riferimento all'apposita modulistica disponibile al sito web del Gruppo CAP, al link <http://www.gruppocap.it/clienti/amiacque/clienti-e-assistenza/pratiche-e-moduli#modulistica>.

Da ultimo si comunica che, l'impianto di depurazione di Canegrate Olona Nord – Codice Agglomerato AG01504601 – nel quale rientra il comune di Canegrate, Castellanza (VA), Legnano, San Giorgio su Legnano, San Vittore Olona, Cerro Maggiore, ha una potenzialità pari a 151.800 A.E., come indicato nella Scheda Tecnica dall'Autorizzazione allo Scarico della Città Metropolitana di Milano – Autorizzazione Dirigenziale n.2420 del 03/04/2019.

In riferimento alla sostenibilità del carico urbanistico di piano, ai sensi dell'art.14 comma 5 bis, delle Norme di Attuazione del PTCP, si comunica che, gli sviluppi urbanistici del redigendo PGT, dovranno avvenire all'interno delle previsioni in scala di Agglomerato indicate nel Piano d'Ambito dell'Ufficio d'Ambito della Città Metropolitana di Milano.

L'occasione è gradita per porgere, cordiali saluti.

Il Responsabile  
Servizi Tecnico Commerciali  
Ing. Laura Maggi

Tecnico:  
Estensione Reti e Progetti Speciali  
Luca Bignotti - tel. 0289520256, e-mail [luca.bignotti@gruppocap.it](mailto:luca.bignotti@gruppocap.it)

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

Class. 6.3

Fascicolo 2019.4.43.26

Spettabile  
Autorità Procedente  
Autorità Competente  
per la VAS

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

e, p.c.

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

**Oggetto: Comune di Castellanza. Procedura VAS relativa alla Revisione del PGT- “messa a disposizione” del pubblico del Rapporto Ambientale e convocazione II Conferenza di Valutazione.**

In merito alle Vostre comunicazioni del 5 e 6 settembre 2019, con cui si metteva a disposizione la documentazione relativa alla proposta di variante generale al PGT comunale, e del 10 ottobre 2019, con cui si convocava la seconda seduta della Conferenza di VAS, indetta per il giorno 12 novembre 2019, e si integrava con la documentazione relativa allo studio del traffico, di seguito si riportano le osservazioni formulate da personale tecnico di questa Agenzia, che fanno seguito alla nota protocollo arpa\_mi.2019.0048445 25 marzo 19 relativamente ai contenuti del documento di Scoping.

Sono stati esaminati i documenti messi a disposizione sul portale regionale articolati in Rapporto Ambientale, Documento di Piano (all.B), Norme Geologiche di Piano, Schede, nonché della Relazione tecnica sul traffico.

Prima di entrare nel merito delle analisi si ritiene opportuno premettere che le competenze di ARPA sono specificatamente indirizzate alla tutela ambientale, ed in particolare alle criticità legate all'inquinamento e depauperamento dell'ambiente. Pertanto il contributo della presente Agenzia relativamente al RA della variante sarà limitato agli aspetti di competenza, considerato che il tema legato alla paesaggistica e le coerenze con il PTR e il PTCP sono di competenza di altri Enti.

## **Premesse**

Il vigente PGT ha definito le politiche di intervento e gli obiettivi quantitativi di sviluppo suddividendo le potenzialità insediative per sistema della residenza, sistema produttivo e sistema agricolo.

Nell'attuale assetto urbanistico sono previsti 15 Ambiti di Progettazione Coordinata (A.P.C.; di cui 6 non residenziali) e 16 Ambiti di Trasformazione Urbanistica (A.T.U. a destinazione mista) che interessano varie zone del territorio comunale sia all'interno del tessuto urbano consolidato sia all'esterno.

Alla data del 31.12.2009 si è registrato un ulteriore decremento della popolazione residente, con una diminuzione di 110 unità rispetto ai dati presi come base per la stesura del Documento di Piano del PGT vigente. Allo stato attuale, con dati demografici in stallo, la differenza tra il numero dei cittadini residenti e quello tra i cittadini teoricamente insediabili risulta pertanto maggiore rispetto a quello ipotizzato nel precedente progetto di Piano.

Gli obiettivi e le strategie del nuovo Documento di Piano sono:

- la ricostruzione dell'identità locale basata sulla centralità del Fiume Olona;
- il riordino della mobilità urbana;
- la qualificazione del tessuto residenziale e del suo spazio pubblico;
- la riduzione del consumo di suolo;
- garantire la fattibilità delle trasformazioni prefigurate dal Documento di Piano.

L'Amministrazione punta alla riqualificazione del territorio comunale con cinque "progetti strategici di scala urbana e territoriale" per macroaree.

La Variante generale del Documento di Piano è impostata a partire dalle previsioni del PGT 2010, modificate in base agli obiettivi ed ai criteri sopra riportati con la modalità operativa di Ambiti di Trasformazione (che comprendono anche gli ambiti di rigenerazione urbana) e gli Ambiti di Compensazione, la cui sistemazione è strettamente legata all'attuazione degli Ambiti di Trasformazione e pertanto sottoposti alla Normativa del Documento di Piano. Il Documento di Piano individua complessivamente 11 Ambiti di Trasformazione raccolti in 4 gruppi da cui rimangono esclusi i progetti strategici dell' "asta della ferrovia" e del "quartiere del Buon Gesù" la cui realizzazione è demandata temporalmente e ad altro strumento attuativo, non definito, estraneo al documento di Piano.

Nel Piano è inserito il previgente A.T. 2.3 del Documento di piano 2010 con istanza di approvazione del relativo piano attuativo depositata entro la scadenza temporale prevista al giugno 2017.

Sono stati individuati ed inseriti nel progetto di Piano 5 Ambiti di Compensazione, garantiti e normati dal PdS, da lasciare ineditati con acquisizione da parte dell'Amministrazione (con modalità espropriative) a baratto di indici edificatori "in volo" da "spendere" in ambiti edificabili individuati nel DdP e PdR, senza vincoli di localizzazione o di destinazione d'uso.

## **Osservazioni**

Si specifica che il Documento di Piano è uno strumento previsionale, a dispetto del Piano dei Servizi e Piano delle Regole, nonché del Piano Attuativo, che si distinguono per essere conformativi sul regime

giuridico dei suoli, pertanto le aree delimitate dal perimetro degli A.T. saranno edificabili all'approvazione del Piano Attuativo i cui elaborati specificano i parametri urbanistici ed edilizi, la convenzione urbanistica che regola le modalità operative e gli impegni derivanti dall'attuazione del piano.

L'Integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) ai sensi della L.r. n. 31 del 2014 per la riduzione del consumo di suolo ha acquistato efficacia il 13 marzo 2019, con la pubblicazione sul BURL. I PGT e relative varianti adottati successivamente al 13 marzo 2019 devono risultare coerenti con criteri e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo.

Il documento "Criteri per l'attuazione delle politiche di riduzione del consumo di suolo" costituisce lo strumento operativo più importante per le Province, la Città metropolitana e i Comuni, di riferimento per l'adeguamento dei rispettivi piani (PTCP, PTM, PGT). I criteri riguardano: la soglia di riduzione del consumo di suolo, la stima dei fabbisogni, i criteri di qualità per l'applicazione della soglia, i criteri per la redazione della carta del consumo di suolo del PGT, i criteri per la rigenerazione territoriale e urbana, il monitoraggio del consumo di suolo.

Il Comune di Castellanza appartiene all'ATO "Sempione e ovest milanese" con l'indice di urbanizzazione largamente superiore all'indice provinciale, ovvero è il più alto di tutta la Provincia. I Criteri redatti col PTR indicano necessariamente 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.

Rispetto al PGT vigente, la nuova proposta dell'assetto urbanistico vede la riduzione del numero di Ambiti e la riorganizzazione edificatoria e funzionale di quelli riproposti: tale scelta si configura quale conseguenza della mancata realizzazione dell'offerta contenuta nel PGT vigente.

Si ritiene che l'Amministrazione avrebbe potuto mantenere il Piano vigente fino alla conclusione del percorso di aggiornamento del PTCP, in modo da adeguare le strategie di Piano agli indici di consumo di suolo a livello di ATO di appartenenza, così come calibrati a livello provinciale. Si evince che nella variante siano stati mantenuti quella quota parte di ambiti da riqualificare dal punto di vista urbanistico e ambientale in quanto già interessati dall'edificazione e in stato di degrado, la cui realizzazione si rende necessaria a guadagnare l'acquisizione e l'inedificazione degli Ambiti di Compensazione.

Nonostante si possa condividere la finalità, ovvero il riordino urbanistico delle aree insistenti sull'asse della Saronnese, con relativa sistemazione viaria, si ritiene che l'ambito AT 3C (ex APC 8) potesse essere stralciato dalle previsioni urbanistiche dal momento che insiste su suolo libero, seppur intercluso nell'edificato e non abbia una propensione agricola. La stessa considerazione potrebbe essere estesa agli ambiti AT 4A (ex APC 10) e AT 4B (ex APC 14), in questo caso anche in relazione alla disponibilità insediativa già realizzata nell'intorno delle due aree (rispettivamente PL Leonardo e APC4).

Si rimane perplessi dalla corposità degli interventi previsti per ciascun ambito in relazione:

- alle classi di fattibilità geologica interessanti le aree di trasformazione che comportano analisi di approfondimento geognostico geotecnico propedeutiche all'edificazione;
- allo stato attuale degli ambiti, ancora interessati da edificazione e da attività pregresse che potrebbero

aver compromesso lo stato di salubrità dei suoli, con la prospettiva di dover verificarne l'eventuale contaminazione ed eventualmente la successiva bonifica;

- al raggiungimento di un It minimo per procedere con la richiesta di Piano Attuativo;
- alla contrazione demografica registrata a livello comunale e la mancata domanda per la trasformazione durante il periodo di vigenza del Piano.

A tal proposito si ritiene che non sia stato definito il dimensionamento del Piano in oggetto. C'è stata una riduzione degli Ambiti rispetto alla proposta contenuta nel vigente PGT, tuttavia non è stato stimato il carico insediativo ipotizzabile con la realizzazione progettuale, che a sua volta non è quantificabile neppure all'interno di ciascun Ambito in virtù dell'ampio margine tra l'It minimo e massimo in carico a ciascun comparto. Oltre più si sottolinea la mancanza di dati demografici sia come elemento rilevato che come stima di crescita/ decrescita per il periodo di valenza del Piano.

Nel rispetto dei Criteri stabiliti a livello regionale, l'Amministrazione avrebbe dovuto, in questa fase di revisione generale del Piano, garantire la redazione della Carta del consumo di suolo del PGT con la rappresentazione dell'intero territorio comunale classificato in tre macro- voci: superficie urbanizzata, superficie urbanizzabile, superficie agricola o naturale (con relative sottoclassi e dati quantitativi riportati in forma tabellare).

La L.R. 31 del 2014 prevede ulteriori adempimenti attuativi che riguardano provvedimenti volti:

- all'identificazione nei PGT delle opere edilizie incongrue presenti nel territorio agricolo e negli ambiti di valore paesaggistico (art. 4, comma 9, della l.r. n. 31 del 2014), approvati con d.g.r. n. 5832 del 18 novembre 2016;
- alla semplificazione, anche procedurale, e incentivazione, anche graduata, senza ulteriori oneri a carico del bilancio regionale, per il recupero del patrimonio edilizio urbano e rurale esistente (art. 4, comma 2, della l.r. n. 31 del 2014), approvate con d.g.r. n. 207 del 11 giugno 2018;
- all'individuazione degli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie di riduzione del consumo di suolo (art. 2, comma 4, della l.r. n. 31 del 2014), approvati con d.g.r. n. 1141 del 14 gennaio 2019.

Si rimanda inoltre al Capitolo 3 dei succitati Criteri regionali in relazione alla valutazione degli aspetti qualitativi del suolo consumato. Come peraltro definito per Legge, in ottemperanza ai contenuti dell'articolo 5, comma 4, L.R. 31/2014 e s.m.i., la relazione del documento di piano avrebbe dovuto "illustrare le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei suoli interessati."

In occasione della variante allo strumento urbanistico (All. A, D.g.r. 2 agosto 2018 - n. XI/470), deve essere accertata la compatibilità delle scelte di Piano rispetto alla componente geologica (in termini di fattibilità geologica degli interventi previsti dalla variante); si evidenzia, in particolare, che gli ATU 1 (a- e: "valle dell'Olonà") insistono lungo il corso del Fiume Olona. Lo Studio di fattibilità per la sistemazione idraulica del Fiume Olona (Interventi per l'assetto idrogeologico a livello di bacino) ha confermato l'opportunità, già indicata dal PAI, che ovunque possibile, ed in relazione alle scelte

urbanistiche locali, siano recuperate all'ambito fluviale le aree golenali oggi occupate da vecchi edifici industriali dismessi o abbandonati, sia in termini idraulici che ambientali.

Secondo quanto riportato nel sito di Regione Lombardia, i Comuni, applicano da subito la normativa riportata nella d.g.r. n. 6738 del 2017 sulle aree allagabili così come presenti nelle mappe di pericolosità del PGRA (accessibili attraverso il Geoportale della Lombardia) e aggiornano conseguentemente i Piani di Emergenza Comunali secondo le indicazioni fornite al paragrafo 7 della d.g.r. n. 6738 del 2017; inoltre, entro le aree R4 - rischio molto elevato - sono tenuti a effettuare una valutazione più dettagliata delle condizioni di pericolosità e rischio locali e a trasmettere tale valutazione a Regione Lombardia o a verificare quella già svolta in passato e, ove necessario, aggiornarla sulla base dei nuovi dati (portate, livelli, topografia) utilizzati per la mappatura delle aree allagabili del PGRA. Per i corsi d'acqua del reticolo idrico principale, entro le aree R4 - rischio molto elevato -, nelle more dell'adeguamento del PGT, possono svolgere valutazioni preliminari della pericolosità e del rischio, oppure applicare le norme riguardanti le aree P3/H e P2/M (fasce A e B) oppure richiedere che gli interventi edilizi siano supportati da uno studio di compatibilità idraulica.

Dalle schede degli Ambiti non è possibile verificare i vincoli derivanti dalla delimitazione delle fasce fluviali definite dal PAI e tra le proposte di variante, inserite nelle schede stesse, non è fatto riferimento, se non genericamente all'arretramento nell'edificazione dalle sponde fluviali, all'eventuale predisposizione di sistemi idonei al contenimento delle piene così come stipulato nello Studio di fattibilità idraulica.

In questa fase si rammenta all'Amministrazione comunale che con la pubblicazione sul BURL in data 27 novembre 2017 è entrato in vigore il Regolamento regionale 23 novembre 2017, n. 7 recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica. Tale regolamento, in attuazione di quanto previsto dalla L.R. 4/2016, art. 7, ha definito gli ambiti territoriali di applicazione (suddivisione del territorio regionale in aree a differente criticità idraulica) e previsto una serie di adempimenti per i Comuni e per chi realizza interventi che ricadono nell'ambito di applicazione del principio di invarianza idraulica; in particolare i Comuni devono adeguare il regolamento edilizio al r.r. entro 6 mesi (28 maggio 2018), decorsi i quali i Comuni sono comunque tenuti ad applicare il r.r. (art. 6). Il R.R. (art. 14) prevede, obbligatoriamente per i Comuni in aree A, come Castellanza, la redazione dello studio comunale di gestione del rischio idraulico, che insieme con il documento semplificato del rischio idraulico comunale, da redigere entro 9 mesi (28 agosto 2018), saranno da allegare alla componente geologica del PGT, quali studi di supporto.

Il regolamento n. 7 del 2017 sull'invarianza idraulica e idrologica è stato aggiornato due volte: con il r.r. n. 7 del 29 giugno 2018, che introduce un periodo transitorio di disapplicazione del regolamento per alcune fattispecie di interventi e con il r.r. n. 8 del 19 aprile 2019, che introduce semplificazioni e chiarimenti in merito all'applicazione del Regolamento per i diversi interventi realizzativi. Rimangono invariati i tempi per la redazione dei documenti tecnici comunali.

Si osserva che le schede degli Ambiti in variante non riportano né graficamente e tantomeno esplicitano i vincoli presenti nelle aree; si ricorda che nella presentazione delle osservazioni relative alla proposta di Piano del PGT vigente questo Dipartimento aveva segnalato le invarianze presenti sul

territorio che impedivano o limitavano l'edificazione in parte delle zone individuate per la trasformazione.

Si ricorda che per l'ATU 1- Valle Olona l'area oggetto di intervento è attraversata da un metanodotto della SNAM (Rif. capitolo 5.1 del RA) e che la documentazione presentata già allora non identificava né descriveva il tracciato e le relative fasce di rispetto relativamente ai due vincoli: il primo riguardante la protezione del metanodotto e il secondo riguardante la prevenzione di danni causati da incendi ed esplosioni.

L'ex ATU 1A, ora ambito governato dal Piano delle Regole (Scheda d'ambito n.8 - aree con funzioni non residenziali) e l'ex ATU 1B (ora AT 1A – Centrale ENEL / AC – 1) sono interessati dalla presenza di alcuni elettrodotti (in particolare erano state identificate cinque linee aeree ad alta tensione (132 kV e 220 kV) che afferivano alla ex centrale ENEL o che la sorvolavano. Sulla base di quanto previsto dal quadro normativo, nella progettazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere che si trovano in prossimità di linee elettriche, sottostazioni e cabine di trasformazione, si deve tener presente l'obiettivo di qualità definito dal DPCM 8 luglio 2003, ovvero che nelle fasce di rispetto calcolate secondo il DM 29 maggio 2008, non deve essere prevista alcuna destinazione d'uso che comporti una permanenza prolungata oltre le quattro ore giornaliere.

L'ex ATU 1d – Cantoni (ora AT 1C – Comparto industriale Cantoni / AC-2; AC3; AC4) è interessato dell'area di rispetto di un pozzo di captazione idropotabile assegnata con criterio geometrico. Andrebbe verificata quale porzione dell'Ambito, così come riconfigurato dalla variante, è interessata dalla fascia di rispetto e pertanto sottoporla all'obbligo delle prescrizioni della DGR VII/12693 del 10.02.03 relativamente alla realizzazione delle fognature e delle opere di urbanizzazione residenziali. Occorre inoltre sottolineare il divieto di realizzazione di pozzi disperdenti e la dispersione sul suolo delle acque meteoriche provenienti anche da piazzali e strade siti all'interno di tale area.

Si chiede di verificare la presenza di stazioni radio base per telefonia cellulare eventualmente adiacenti alle aree di trasformazione; si ritiene opportuno che, al fine della tutela dall'inquinamento elettromagnetico, si approfondisca la problematica connessa con l'eventuale interazione della realizzazione di insediamenti residenziali con i volumi di rispetto per i valori di attenzione per il campo elettromagnetico determinati sul territorio dalla presenza della SRB.

Per l'ex ATU 4 – Mostra del Tessile era stato segnalato che parte dell'Ambito fosse ricompresa nell'area del Parco Alto Milanese; anche se tale informazione non è stata esplicitamente indicata nel R.A. nella perimetrazione mostrata nel documento di VAS della variante sembrerebbe che l'osservazione fatta sia stata accolta e la parte dell'ATU, interessata dal PLIS sia stata esclusa dal nuovo AT 3A – Ex Mostra del tessile e mantenuta immutata nel suo stato ad alto valore paesaggistico-ambientale ed ecologico. Si auspica che nella realizzazione del progetto di recupero dell'area si possa garantire una diversa configurazione interna all'Ambito differente da quella proposta, affinché si possa garantire anche all'interno del perimetro, in adiacenza alla suddetta zona del PLIS, uno stato di semi naturalità con la piantumazione di una cortina arborea e un uso del suolo differente rispetto all'attuale previsione a parcheggio.

Si richiama l'attenzione all'obbligo di presentazione di idonea documentazione di previsione di clima acustico, come previsto dalla L.Q. 447/95 sull'inquinamento acustico, relativamente alla realizzazione

di edifici residenziali all'interno delle fasce di pertinenza acustica di infrastrutture di trasporto Si osserva che le aree dell'ambito AT 4A – Via Morelli nord e AT 2C – Via Pomini sono poste all'interno della fascia di pertinenza acustica ferroviaria ai sensi del DPR 459/98 della linea FNM e quelle dell'ambito AT 1A – Centrale ENEL sono interessate della fascia di pertinenza acustica stradale dell'Autostrada A8 Milano-Laghi, prevista dal D.P.R. n. 142/04.

In merito al vincolo derivante dalla presenza di aziende a Rischio di incidente Rilevante, si osserva la mancanza di specifico approfondimento, nel DdP, circa la compatibilità territoriale degli ambiti di variante con le aree risultanti dall'elaborato ERIR.

Si ricorda che il procedimento di integrazione del documento ERIR nel PGT dovrà essere conforme a quanto contenuto nella Dgr 3753 dell'11 luglio 2012 al paragrafo 3.3.3, ovvero all'interno del PGT, i contenuti dell'ERIR dovranno, in particolare, essere recepiti:

- nel Documento di Piano, le aree di rischio territoriale e ambientale dovranno comparire tra le aree che limitano gli ambiti di trasformazione del PGT, poiché rappresentano a tutti gli effetti vincoli ambientali sovraordinati, definiti a livello locale;
- nel Piano delle Regole, le norme tecniche dovranno essere riportate tra le norme di regolamento dell'uso del suolo;
- nel regolamento edilizio.

Qualora il Comune non disponesse del documento ERIR, lo stesso sarà da sottoporre a specifico parere ambientale da parte di questa Agenzia con un procedimento estraneo alla VAS. Ovvero, per l'approvazione del documento ERIR, facendo riferimento ai contenuti della DGR 3753- "Linee guida per la predisposizione e l'approvazione dell'elaborato tecnico "Rischio di incidenti rilevanti (ERIR)", si chiede che lo stesso venga trasmesso a questo Dipartimento con la richiesta di specifico parere ambientale (con particolare riferimento alle competenze svolte in tema di Rischio industriale) di competenza.

L'ERIR sarà in seguito da recepire nel PGT, in seguito al rilascio di parere ambientale positivo da parte di ARPA (e parere sanitario di ATS), come variante del Piano delle Regole al primo aggiornamento previsto (comunque non oltre cinque anni).

Per quanto riguarda le trasformazioni a carico delle aree degradate e/o dismesse/ in dismissione si ricorda che non potrà essere rilasciato, da parte dell'Amministrazione, alcun permesso di titolo abilitativo edilizio fino a che non sia stata verificata la salubrità dei suoli e, nel caso di bonifica delle aree, sia stato rilasciato il certificato di avvenuta bonifica.

Ai sensi dell'art. 8 al comma 2 lettera e-bis) della L.R.12/05 il Documento di Piano avrebbe dovuto individuare, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, tutte le aree degradate o dismesse presenti sul territorio comunale, anche non soggette a trasformazione. Qualora si ritenga che la dismissione delle aree comporti pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero di degrado ambientale e urbanistico, il Comune può invitare la proprietà dell'area a presentare una proposta di riutilizzo della stessa in attuazione delle previsioni del PGT utilizzando la procedura indicata dall'art. 97-bis della L.R.12/05.

Per tutte quelle aree in cui sono presenti situazioni di superamento delle concentrazioni soglia di

contaminazione, ovvero oggetto di analisi di rischio, di cui all'art. 242 comma 3 e seguenti del D.l. n. 152/06 e s.m.i., il Comune dovrà iscrivere il sito, nel certificato di destinazione urbanistica, nella cartografia e nel Piano delle regole del P.G.T., come indicato dall'allegato 1 punto 3 della D.g.r. 10/03/2010 n. 8/11348 (Linee guida in materia di bonifica di siti contaminati)

Nel caso in cui il provvedimento di approvazione dell'analisi di rischio, prescriva lo svolgimento di un piano di monitoraggio ambientale del sito, il Comune deve provvedere a formalizzare nel Piano delle regole, le caratteristiche tecnico-esecutive e la tempistica del monitoraggio prescritto.

Il Comune, provvede alla cancellazione dell'iscrizione nei certificati urbanistici della situazione di monitoraggio, a seguito della presentazione da parte del soggetto obbligato/interessato, della relazione tecnica riassuntiva del monitoraggio svolto, che confermi che le concentrazioni dei contaminanti presenti nel sito è inferiore alle CSR (concentrazione soglia di rischio).

Qualora intervenga una modifica della destinazione d'uso, o una modifica dell'utilizzo del suolo, indipendentemente dal cambio della destinazione d'uso, in un'area oggetto di analisi di rischio già approvata, il soggetto obbligato/interessato, trasmette agli Enti interessati, una nuova analisi di rischio sito-specifica relativa alla nuova configurazione dell'area unitamente a copia dell'atto di approvazione del progetto esecutivo dell'intervento di trasformazione territoriale, ai fini dell'attivazione di un nuovo iter procedimentale. Nel caso in cui la modifica dell'utilizzo dei suoli comporti interventi di natura edilizia, unitamente al documento di analisi di rischio, il soggetto obbligato/interessato trasmette agli Enti di controllo, copia del permesso di costruzione o D.I.A. o altro atto rilasciato dal comune comprovante l'approvazione dell'opera costruttiva.

Qualora l'opera di trasformazione territoriale è oggetto di accordi di programma o di programmi urbanistici di recupero, l'analisi di Rischio è trasmessa unitamente al planivolumetrico definitivo dell'opera.

Inoltre anche nell'Allegato 1 punto 4.1) della D.g.r. del 31 maggio 2016 – n. X/5248, viene indicato genericamente che, nell'ambito del procedimento di bonifica, il Comune, a seguito dell'accertamento del superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC), deve procedere ad indicare lo stato di potenziale contaminazione, nel P.G.T., e ad aggiornare lo stesso a seguito della situazione di superamento delle concentrazioni soglia di rischio (CSR), ovvero dello stato di sito contaminato e a seguito dell'approvazione del progetto operativo di bonifica (P.O.B.). L'Amministrazione comunale provvederà a seguito della conclusione degli interventi di bonifica ad aggiornare il P.G.T. indicando nello stesso gli obiettivi di bonifica raggiunti.

Per quanto riguarda il bilancio idrico e la disponibilità di captazione della fonte idropotabile, si constata che i dati riportati nel documento di Vas risalgono al decennio antecedente l'approvazione del vigente PGT. Si richiama l'Amministrazione all'esigenza di reperire dati aggiornati circa la disponibilità della risorsa e lo stato della rete di captazione dal punto di vista qualitativo ma anche quantitativo di distribuzione delle opere di conduzione e del loro stato manutentivo.

Si ricorda che la disponibilità della risorsa idrica e la presenza e capacità del sistema di smaltimento dei reflui sono alla base della sostenibilità del Piano e nella fattispecie la Provincia di Varese ha inserito nelle Norme di Attuazione del PTCP, tra i requisiti minimi per la redazione dei PGT, il calcolo del bilancio idrico a supporto delle scelte di Piano.

Il Comune di Castellanza conferisce i reflui prodotti nelle aree servite da pubblica fognatura a due impianti di depurazione, rispettivamente a Canegrate e Olgiate Olona. Deve essere cura dell'Autorità competente per la VAS d'intesa con l'Autorità procedente, verificare con i gestori degli impianti la capacità di ricezione dei volumi di acque da smaltire, e di acquisire il parere preventivo favorevole dell'Ente di gestione del depuratore, in merito al carico inquinante, previa verifica della capacità di trattamento dei propri impianti.

Per quanto riguarda le dotazioni di rete a servizio delle aree soggette a trasformazione, soggette a nuova infrastrutturazione, richiamato il punto 3 dell'ALLEGATO A del Regolamento Regionale 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 osserva che, nel R.A. non siano stati riportati gli elementi necessari a verificare lo stato di fatto del sistema depurativo: la carta relativa alla rete fognaria, di scarsa definizione, è stata estrapolata dal PUGSS, la cui data di redazione risale al 2009. Dalla suddetta immagine non è possibile verificare la distribuzione capillare della rete all'interno del TUC e non si riesce a quantificare la dimensione degli insediamenti isolati presenti nel settore orientale comunale. Si riscontra inoltre che la vetustà della fonte non permette di acquisire eventuali attuali criticità legate anche a porzioni di territorio non interessate dalle trasformazioni proposte.

Si richiama la necessità di aggiornamento dei dati quali- quantitativi delle reti, della caratterizzazione ed estensione sul territorio comunale e l'urgenza di verificare puntualmente le zone non servite dalla rete fognaria nonché la presenza di scarichi in CIS e il corretto funzionamento degli sfioratori fognari.

Il Comune di Castellanza è dotato di un PGTU approvato a seguito Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 14 febbraio 2014. Nel procedimento di VAS è stata allegata una relazione tecnica-Studio del traffico e dell'assetto futuro della saronnese, a supporto alla variante.

Lo studio ha fornito:

- rilievi dell'offerta e conteggi di traffico nei principali incroci oggetto delle aree di studio;
- analisi dei dati e diagnosi con la calibrazione di modelli statici e dinamici sullo stato di fatto;
- definizione e calibrazione di modelli di generazione per la simulazione di scenari urbanistici e di modelli di traffico per la simulazione di scenari infrastrutturali;
- studio e simulazione dello Stato di Progetto (con simulazioni statiche e dinamiche), verifica delle previsioni di PGT e definizione degli Scenari di Progetto.

Le verifiche modellistiche dell'assetto viabilistico hanno dato esiti non soddisfacenti in quanto l'incremento dei traffici dovuta alla previsione di nuovi insediamenti per lo più commerciali, produce su un sistema viario già fragile, quale quello costituito dalla Saronnese e dal Sempione, situazioni di evidenti sofferenze in numerosi punti (tratti stradali e nodi). Dall'analisi delle criticità evidenziate con la simulazione dello e dai risultati dei confronti effettuati sull'efficacia delle rotatorie rispetto alle intersezioni regolamentate con impianto semaforico, è stata proposta la regolamentazione degli incroci semaforizzati con nuove rotatorie con eventuale "potenziamento" delle rotatorie esistenti.

Si ritiene che lo studio effettuato abbia trovato soluzioni di discreta risoluzione per il traffico indotto

sulla saronnese e sui rami ad essa accessori, pur tuttavia, la mancanza di una soluzione progettuale definitiva in capo all'ambito dell'ex Polo chimico e di conseguenza una stima realistica del traffico gravante sul circuito cittadino, rappresenti l'ostacolo alla soluzione ottimale del problema legato al traffico. Si ritiene che l'eventuale realizzazione delle aree commerciali previste dal Piano debba necessariamente indurre ad una revisione del PGTU in un'ottica di risoluzione a macro- scala comunale.

### **Conclusioni**

Si ritiene che il progetto di Piano non sia stato redatto seguendo i criteri di Regione Lombardia seguenti all'approvazione dell'aggiornamento del PTR ai sensi della l.r. n. 31 del 2014 per la riduzione del consumo di suolo e non sia stato dimensionato sulla base delle stime di crescita futura; inoltre il Rapporto Ambientale non ha adeguatamente approfondito gli eventuali aspetti di compatibilità e sostenibilità delle azioni di Piano in variante e non ha aggiornato le informazioni relative alle invarianti di Piano a supporto della sostenibilità delle scelte progettuali.

Si invita l'Amministrazione a prendere in considerazione le osservazioni formulate e le indicazioni fornite in merito alla normativa vigente in materia ambientale al fine di contenere le pressioni sulle matrici ambientali e ottemperare alle prescrizioni legislative. Si auspica che quanto sopra esplicitato sia recepito prima della adozione della variante.

Si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e si attendono comunicazioni circa gli sviluppi del procedimento di VAS.

Il Responsabile del procedimento

Dott. Marco Mombelli

*Il Responsabile dell'istruttoria: Dott.ssa Arianna Castiglioni*

*Verificato: Dott. Camillo Foschini*

*Visto: Il Direttore del Dipartimento, Dott. Adriano Cati*



T E R N A   G R O U P

Direzione  
Territoriale Nord OvestArea Operativa Trasmissione di Milano  
Via Galileo Galilei, 18  
20016 Pero (Milano) - Italia  
Tel. +39 0223214511

INVIO TRAMITE P.E.C.

AOT-MI UICS

Spettabile  
COMUNE DI CASTELLANZA  
Settore Governo del Territorio  
Viale Rimembranze 4  
21053 CASTELLANZA

comune@pec.comune.castellanza.va.it

Oggetto: Valutazione Ambientale Strategica della Variante al Documento di Piano.  
Convocazione seconda Conferenza di valutazione per il giorno 12 novembre 2019 ore 10.30.

Ci riferiamo alla Vostra comunicazione PEC del 14/10/2019 con cui ci informate della convocazione della conferenza in oggetto, per comunicarvi l'elenco degli elettrodotti di nostra competenza presenti in comune di Castellanza:

Linea	Proprietà	Tratto	Km attraversati	Tensione	Palificazione
425	Terna S.p.A.	portale ÷ p.18	circa 3	132 kV	semplice/doppia
287ex	Terna S.p.A.	p.30 ÷ p.48	circa 3	132 kV	semplice
422ex	Terna S.p.A.	35 ÷ portale	< 1	132 kV	semplice
422	Terna S.p.A.	23 ÷ portale	< 1	132 kV	doppia
421ex	Terna S.p.A.	portale ÷ portale	< 1	132 kV	doppia/cavo
432	Terna S.p.A.	portale ÷ portale	< 1	132 kV	doppia

Vi informiamo che il D.M. 13 febbraio 2014 pubblicato in G.U. serie Generale n. 58 del 11.03.2014, istitutivo del Catasto Nazionale, chiarisce che è unicamente lo stesso Catasto Nazionale a fornire ai Catasti Regionali i dati e/o le informazioni inerenti gli elettrodotti facenti parte della Rete Elettrica di Trasmissione Nazionale.

Vi segnaliamo che per quanto attiene alla Legge 36/2001 ed al relativo decreto attuativo, nella progettazione di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti sul territorio, dovranno essere rispettati l'obiettivo di qualità di 3 microtesla, previsto, per il valore di induzione magnetica, dall'art. 4 del DPCM 8.7.2003 e le fasce di rispetto determinate ai sensi dell'art. 6 del medesimo decreto.

./.

Sede legale Terna Rete Italia SpA

Viale Egidio Galbani, 70 - 00156 Roma - Italia - Tel. +39 06 83138111 | [terna.it](http://terna.it)

Reg. Imprese di Roma, C.F. / P.I. 11799181000 | R.E.A. 1328587

Cap. Soc. € 300.000 interamente versato - Socio Unico | Direzione e Coordinamento di Terna SpA

CERTIFICAZIONI,  
ACCREDITAMENTI  
E ATTESTAZIONI SOA

Nello spirito di reciproca collaborazione e per favorire la pianificazione e gestione del territorio Vi invitiamo a trasmetterci i progetti delle opere eventualmente previste nelle immediate vicinanze della linea al fine di verificarne le compatibilità di nostra competenza come i contratti di servitù e il D.M. n. 449 del 21.3.1988 recante le norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne.

Rimaniamo a disposizione per chiarimenti.

Distinti saluti.

Il Responsabile dell'Unità Impianti di Cislago  
Massimiliano Nebuloni



/fc

Pratica trattata da Ing. Federico Cola - Tel. 320 4460996



Città di Castellanza  
Settore Governo del Territorio  
PEC: [comune@pec.comune.castellanza.va.it](mailto:comune@pec.comune.castellanza.va.it)

Milano,

Prot.

Classifica: 6.10.20

Oggetto: Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) della Variante al Documento di Piano ai sensi dell'art.4 L.R. 11.03.2005 n.12 e s.m.i.  
Avviso di messa a disposizione della documentazione.

Esaminata la documentazione messa a disposizione da codesto Comune, si è rilevato l'interessamento dell'asta del fiume Olona, indicativamente nel tratto da via Isonzo alla LIUC.

Il fiume Olona rientra tra i corsi d'acqua di competenza di questa Agenzia facenti parte del Reticolo Idrico Principale (RIP) identificati nell'allegato B della D.G.R. 23.10.2015 n. X/4229 e ss.mm.ii. con codice VA061. Su entrambe le sponde di tale corso d'acqua vige la fascia di rispetto di cui al R.D. 523/1904, che rappresenta il vincolo di polizia idraulica da recepire negli strumenti di pianificazione locale. A tale proposito si evidenzia la necessità da parte della scrivente Agenzia quale Autorità idraulica competente sul corso d'acqua, di avere accesso diretto all'alveo, possibilmente da aree pubbliche.

Si evidenzia inoltre la presenza in adiacenza al corso d'acqua, di fabbricati inutilizzati, alcuni in pessimo stato di manutenzione, che rappresentano una potenziale criticità.

Si fa presente infine, che l'Agenzia scrivente nel momento in cui sarà chiamata ad esprimere il parere idraulico di competenza per opere puntuali interferenti con il fiume Olona, lo farà in conformità alle seguenti disposizioni normative:

- R.D. 523/1904 e le Norme Tecniche di Attuazione PAI adottate con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18 in data 26/04/2001 così come integrate dalla delibera del Comitato Istituzionale n.

RP/aa

Direzione Territoriale Idrografica Lombardia Occidentale  
Ufficio Operativo di Milano – La P.O. Tecnica Ing. Remo Passoni  
Referente: Geom. Alberto Agnelli, cell. +393476509699,  
e-mail [alberto.agnelli@agenziapo.it](mailto:alberto.agnelli@agenziapo.it)

Palazzo Sistema Via Taramelli, 12 – 20124 Milano  
Tel. 02/777141 - Fax. 02/77714222  
[www.agenziapo.it](http://www.agenziapo.it)  
[ufficio-mi@cert.agenziapo.it](mailto:ufficio-mi@cert.agenziapo.it)

5/2016 in data 07.12.2016, circa le opere ammesse entro le pertinenze demaniali ed entro le fasce fluviali;

- D.g.r. 23/10/2015 n. X/4229 e ss.mm.ii, che disciplina le modalità di rilascio delle concessioni demaniali e i relativi canoni, nonché i criteri circa l'attività di polizia idraulica entro le pertinenze fluviali del reticolo idrico demaniale;
- L.R. 4/2016 in materia di difesa del suolo, in particolare circa le misure per assicurare la prevenzione del rischio idraulico e idrogeologico e le misure per ripristinare condizioni di maggiore naturalità ai corsi d'acqua, per recuperare a funzioni idrauliche e ambientali le aree di pertinenza idraulica e per la riqualificazione fluviale;
- R.R. 7/2017 e ss.mm.ii. riguardante le i criteri e i metodi per il rispetto dell'invarianza idrologica e idraulica.

Restando a disposizione per ogni informazione in merito, si ringrazia e si porgono distinti saluti.

**IL DIRIGENTE**

**Ing. Marco La Veglia**

Documento firmato digitalmente

ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.



Città di  
Busto Arsizio

**Settore 5 Urbanistica Edilizia Sue Controllo del Territorio**  
**Ufficio Urbanistica**

Titolo      6      Classe      01      Fascicolo      6/2019

Spett.le  
**Comune di Castellanza**  
[comune@pec.comune.castellanza.va.it](mailto:comune@pec.comune.castellanza.va.it)

**OGGETTO:** Procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) della Variante al Documento di Piano - Trasmissione parere.

Con riferimento al procedimento indicato in oggetto si trasmette copia della Deliberazione di Giunta Comunale n.369/2019 relativa all'espressione del parere del Comune di Busto Arsizio.

Distinti saluti

Il Dirigente  
Arch. Monica Brambilla

*Documento firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 23 ter del decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 e s.m.i. – Codice dell'Amministrazione digitale*

**Allegati c.s.**

Rif. MB/VM/de  
Tel. 0331 390260  
[urbanistica.segreteria@comune.bustoarsizio.va.it](mailto:urbanistica.segreteria@comune.bustoarsizio.va.it)



**Parere relativo al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica della variante al PGT del Comune di Castellanza.**

Visti gli obiettivi e le azioni di Piano della variante al PGT di Castellanza, nonché dei progetti strategici a scala urbana e territoriale che il Comune di Castellanza intende promuovere con la presente variante, riscontrato che per alcuni ambiti gli obiettivi stessi si discostano da quelli del PGT 2010 secondo le ragioni indicate puntualmente nella relazione di variante, si pone l'attenzione in particolare al comparto ex. ATU 5 – via Borri (ora AT-3B).

Il comparto in questione vedeva coinvolte al suo interno circa 8.000 mq di aree di proprietà del Comune di Busto Arsizio, aree libere ricadenti in ambito boscato di cui al Piano di indirizzo Forestale della provincia di Varese come evidenziate nelle elaborato grafico allegato. Dette aree rientrano a pieno titolo nel patrimonio Comunale tra le aree dotate di capacità edificatoria.

La scheda dell'ATU 5 del PGT 2010 prevedeva la riqualificazione e lo sviluppo delle aree mediante l'inserimento di destinazioni per lo più residenziali nonché una dotazione di aree per attrezzature pubbliche pari a 7.800 mq e 18.000 mq di aree a verde. L'ambito ricomprendeva aree in parte edificate, in parte attrezzate a parcheggio e in parte libere e boscate (aree poste a ovest a confine con il Parco Alto Milanese di proprietà del Comune di Busto Arsizio e Castellanza); queste ultime, in relazione alla citata scheda, mostravano una naturale vocazione ad ospitare i servizi pubblici previsti.

Pertanto l'attribuzione alle aree boscate di una capacità edificatoria ai sensi del PGT 2010 di Castellanza in coerenza con i meccanismi perequativi/compensativi previsti dalla LR 12/2005 e smi, consentiva alle Amministrazioni Comunali di valorizzare il proprio patrimonio comunale ottenendo nel contempo, a seguito dell'attivazione di interventi privati, la realizzazione di servizi o spazi pubblici attrezzati e fruibili. Il Comune di Busto Arsizio, unitamente a quello di Castellanza, in attuazione della scheda d'Ambito, sarebbe stato coinvolto attivamente, come forza pubblica nella riconversione dell'ATU 5.

La presente variante attribuisce al comparto nuovi obiettivi, l'originario ambito prevalentemente residenziale oggi prevede lo sviluppo di attività commerciali consentendo l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita (non alimentare) oltre a modificare la perimetrazione dello stesso con conseguente riduzione dell'estensione mediante l'esclusione delle aree interessate da attività commerciali in essere e delle aree libere a ovest alle quali viene attribuita una destinazione agricola.

---

Se da un lato si può comprendere la scelta operata dall'Amministrazione comunale di Castellanza che, al fine di recuperare/rigenerare l'area ha ritenuto opportuno attribuire alla stessa una differente vocazione, dall'altro non si condivide l'esclusione dall'ambito di trasformazione delle aree comunali e la loro nuova destinazione.

Si ritiene infatti che la destinazione agricola attribuita alle aree escluse dal comparto abbia distorto la valutazione positiva di alcune componenti indicate nel Rapporto Ambientale per l'ambito AT-3B in relazione alla valutazione degli effetti delle scelte della variante stessa.

Nella relazione illustrativa del Documento di Piano della variante, la modifica della perimetrazione proposta per ATU 5 ora AT-3B viene principalmente sostenuta:

- a) dall'applicazione dei criteri relativi al consumo di suolo dell'integrazione del PTR;
- b) dall'accoglimento di una istanza presentata in avvio di procedimento (istanza 13) più volte richiamata il relazione. Posto che, come indicato nel RA, *“la logica sottesa alla proposta di Variante è quella di agevolare i soggetti attuatori fornendo loro un ampio ventaglio di possibilità, ove questo appare opportuno per ragioni di localizzazione dimensioni degli ambiti.”*

Richiamando i sopra citati presupposti si precisa quanto segue:

- a) fermo restando che trattasi di variante parziale a bilancio ecologico non superiore a zero per la quale si applicano i disposti di cui all'art. 5 comma 4, in coerenza con gli indirizzi individuati dal PTR e considerato che ai sensi dei criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo del PTR non sono da considerarsi quale superficie urbanizzabile *“le porzioni destinate a parco urbano o territoriale con destinazione verde pubblico di superficie superiore a 5000 mq”*, non si comprendono i calcoli riportati al paragrafo 5 della relazione illustrativa del Documento di Piano - La “Carta del consumo di suolo” – in merito alla quantificazione della “superficie urbanizzabile” e della “superficie urbanizzabile non confermata”; nello specifico per l'ambito in questione (ex ATU 5) si ritiene che 18.000 mq di attrezzature a verde pubblico, previste dalla scheda del PGT 2010, non debbano essere computati quale superficie urbanizzabile ma debbano essere detratti dai 24.520 mq indicati nella tabella di pag. 25.

In tal senso l'attribuzione della destinazione agricola alle aree di proprietà del Comune di Busto Arsizio ricadenti nel ex ATU 5, nell'ottica di riduzione di consumo di suolo manca di presupposti; le aree verdi superiori a 5000 mq, anche se ricadenti all'interno di ambiti di trasformazione, qualora vengano destinate a verde pubblico, non comportano consumo di suolo.

Se da un lato la variante attribuisce un ruolo di rilievo alle aree in discorso con particolare riferimento alla rete ecologica e allo schema di rete del verde comunale (vedasi relazione illustrativa e del RA)

---

---

dall'altro non prevede azioni specifiche finalizzate all'incremento del valore ambientale, se non la mera attribuzione della destinazione agricola alle stesse.

Il coinvolgimento di tali aree all'interno dell'ambito di trasformazione, e la valorizzazione/sistemazione delle stesse in concomitanza all'intervento edificatorio dei privati, garantirebbe la riqualificazione del verde boscato e il suo collegamento funzionale al PLIS, aumentandone il valore ambientale.

Pertanto la valutazione degli effetti della variante sulle componenti ambientali così come illustrate negli elaborati di VAS appare sovrastimata in quanto con riferimento a:

- “Ecosistema e biodiversità”: quanto rilevato in merito a continuità tra il tessuto urbanizzato e il PLIS, la creazione di elementi di connessione tra il verde urbano e extraurbano e il rafforzamento delle connessioni ecosistemiche erano tutti elementi presenti anche in attuazione delle previsioni dell'ATU 5 del PGT 2010 (verde pubblico - 18.000 mq);
- “paesaggio”: le aree ricondotte alla destinazione agricola, anche nel PGT del 2010 rappresentavano un elemento di discontinuità (verde pubblico - 18.000 mq);
- “suolo e sottosuolo”, “idrografia”, “gestione dei rifiuti”, “consumi energetici” la valutazione non può limitarsi alla restituzione di un'area alla destinazione agricola (che di fatto rimaneva verde - vedasi quanto già rilevato) o alla riduzione della SLP residenziale ma andrebbe valutata in relazione alle nuove funzioni ammesse, sicuramente medie e grandi strutture di vendita hanno un impatto diverso in termini di impermeabilizzazione del suolo, consumi, rifiuti ecc.

Sembra di difficile valutazione l'aspetto positivo delle componenti della proposta, soprattutto se letto in funzione della nuova destinazione attribuita alle aree di proprietà del comune di Busto Arsizio e Castellanza che, nella sostanza, sia in attuazione del PGT 2010 che nella proposta di variante mantengono di fatto il medesimo ruolo.

b) Posto che tra gli obiettivi di intervento risulta prioritario quello di *“suscitare le risorse per la riqualificazione urbana della Saronnese”* e che al comparto è assegnato uno specifico nodo viario (le cui risorse, come si evince dalla relazione, sono generate dal versamento di un contributo di rigenerazione infrastrutturale - art. 13.6 CTA - in alternativa al raggiungimento dell'indice minimo, nonché dagli interventi compensativi necessarie a bilanciare i carichi che le nuove attività commerciali inducono) non si comprende dove vengano localizzate le aree a standard previste dalla scheda d'Ambito AT-3B (oltre ai parcheggi) – vedasi altresì lo “Schema distributivo indicativo” dell'Ambito contenuto nella bozza del Documento di Piano.

Sembra perdersi la visione della costruzione della città pubblica in un momento in cui le risorse degli Enti sono impegnate in più fronti e, l'inserimento negli ambiti di trasformazione di aree da destinare

---

---

a servizi pubblici, si traduce per le Amministrazioni in una razionalizzazione e ottimizzazione della spesa nonché nel coinvolgimento degli operatori privati nella valorizzazione di un'area a verde pubblico attrezzato e fruibile dalla cittadinanza in collegamento con il PLIS.

Considerate le nuove destinazioni previste negli ambiti di trasformazione, in particolare lungo il viale Borri, principale asse di collegamento tra le città di Busto Arsizio e Castellanza, preso atto che sono state analizzate nell'elaborato **“STUDIO DEL TRAFFICO E DELL'ASSETTO FUTURO DELLA SARONNESE in SUPPORTO ALLA VARIANTE PGT”** le eventuali ricadute dei futuri insediamenti dal punto di vista viabilistico, si invita l'Amministrazione ad approfondire lo studio dei possibili interventi di compensazione ambientale necessari per bilanciare l'incremento dell'infrastrutturazione dell'area.

Busto Arsizio, 21 ottobre 2019

Il Dirigente  
Arch. Monica Brambilla





# CITTÀ DI BUSTO ARSIZIO

## Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

N. **369** Registro deliberazioni

Il giorno ventitre Ottobre duemiladiciannove alle ore 14:30 nella Residenza Comunale, convocata nei modi di legge, si è legalmente riunita la Giunta Comunale nelle persone dei signori:

COGNOME E NOME	QUALIFICA	PRESENTE	ASSENTE
ANTONELLI EMANUELE	Sindaco	Presente	
MAFFIOLI MANUELA	Vice Sindaco		Assente
FARIOLI GIANLUIGI	Assessore	Presente	
MAGUGLIANI PAOLA	Assessore		Assente
ROGORA MASSIMO	Assessore	Presente	
ATTOLINI OSVALDO	Assessore		Assente
MARIANI GIORGIO	Assessore	Presente	
ROGORA LAURA	Assessore	Presente	

Partecipa il Segretario Generale Dott. Domenico d'Apolito

Il Sig. Dott. Emanuele Antonelli assunta la Presidenza e, riconosciuta valida l'adunanza, procede alla trattazione del seguente

### **O G G E T T O:**

PARERE RELATIVO AL PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DELLA VARIANTE AL PIANO GOVERNO TERRITORIO DEL COMUNE DI CASTELLANZA – I.E.

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Castellanza, con deliberazioni di Giunta Comunale n. 95/2018 e n. 4/2019, ha avviato rispettivamente il procedimento di Variante del Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio (PGT) e relativa Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- con atto di Giunta Comunale n. 135 del 28.08.2019 il Comune di Castellanza ha preso atto della proposta di Variante al PGT nonché del Rapporto Ambientale e della Sintesi non Tecnica e ha deliberato la messa a disposizione e pubblicazione sul web della citata documentazione;
- con nota del 04.09.2019 prot. com. 98946 ha comunicato l'avvenuta pubblicazione della documentazione di cui sopra e il termine (02.11.2019) entro il quale trasmettere eventuali suggerimenti e proposte in relazione al Rapporto Ambientale;

Dato atto che il Comune di Busto Arsizio, in qualità di comune confinante è individuato tra gli Enti territorialmente competenti nella procedura di Valutazione Ambientale Strategica e, come tale, chiamato ad esprimere il proprio parere;

Alla luce della documentazione depositata agli atti si riscontra che:

- le principali ricadute di natura sovracomunale interessano la mobilità lungo gli assi del Sempione e del viale Borri, soprattutto in relazione alle nuove destinazioni commerciali ammesse per gli ambiti di trasformazione;
- il Comune di Busto Arsizio è proprietario di aree nel territorio di Castellanza che il PGT 2010, oggetto di variante, inseriva all'interno di un Ambito di Trasformazione Urbanistica del Documento di Piano (ATU 5 – via Borri) attribuendo una valenza strategica alle aree;
- dette aree sono state stralciate dall'Ambito di Trasformazione Urbanistica ATU 5 e destinate all'esercizio dell'attività agricola;

Visto quanto sopra, si ritiene necessario esprimere il proprio parere (Allegato A al presente atto) che, nello specifico, evidenzia alcune perplessità in merito alla valutazione degli effetti delle componenti ambientali relativamente al nuovo ambito di trasformazione denominato “AT-3B – Via Borri” (ex ATU 5 – Via Borri), riflessioni valide non solo per l'ambito in questione ma per l'insieme degli interventi di trasformazione volti alla riqualificazione dell'asse della Saronnese;

Visti i pareri favorevoli espressi dai Dirigenti competenti in ordine alla regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art.49, comma 1, del D.Lgs.18.08.2000 n.267, allegati al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;

Richiamato l'art. 20 dello Statuto;

Richiamati gli artt. n. 48 e n. 134, comma 4, del D.lgs. n. 267/2000;

Con voti unanimi e favorevoli, resi nei modi di legge;

### **DELIBERA**

1. di dare atto che le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di esprimere il proprio parere relativo alla documentazione depositata a seguito del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica della Variante del Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Castellanza come riportato nell'Allegato A, parte integrante e sostanziale del presente atto.

Delibera altresì, con apposita votazione unanime e palese, stante l'assoluta urgenza di provvedere ai necessari adempimenti, di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/00.

Letto, confermato e sottoscritto.

**Sindaco**  
Dott. Emanuele Antonelli

**Segretario Generale**  
Dott. Domenico d'Apolito



COMUNE DI CASTELLANZA

Prot. 0027530/2019

del 29/10/2019

Ora 12:58

Cl.6/1

Ass. Territorio



*Studio*

Spett.le

COMUNE DI CASTELLANZA

Alla c.a..

Sig. SINDACO

E p.c.

Arch. A. Pisoni

Gorla Maggiore, 28 ottobre 2019

**Oggetto: OSSERVAZIONI VARIANTE P.G.T.**

Con la presente, in qualità di tecnico incarico dalla proprietà, a seguito della pubblicazione della variante al P.G.T., per i terreni identificati ai mappali 1759 e 1760 ricadenti all'interno dell'abito di trasformazione denominato APC 14 ora ridenominato AT4B

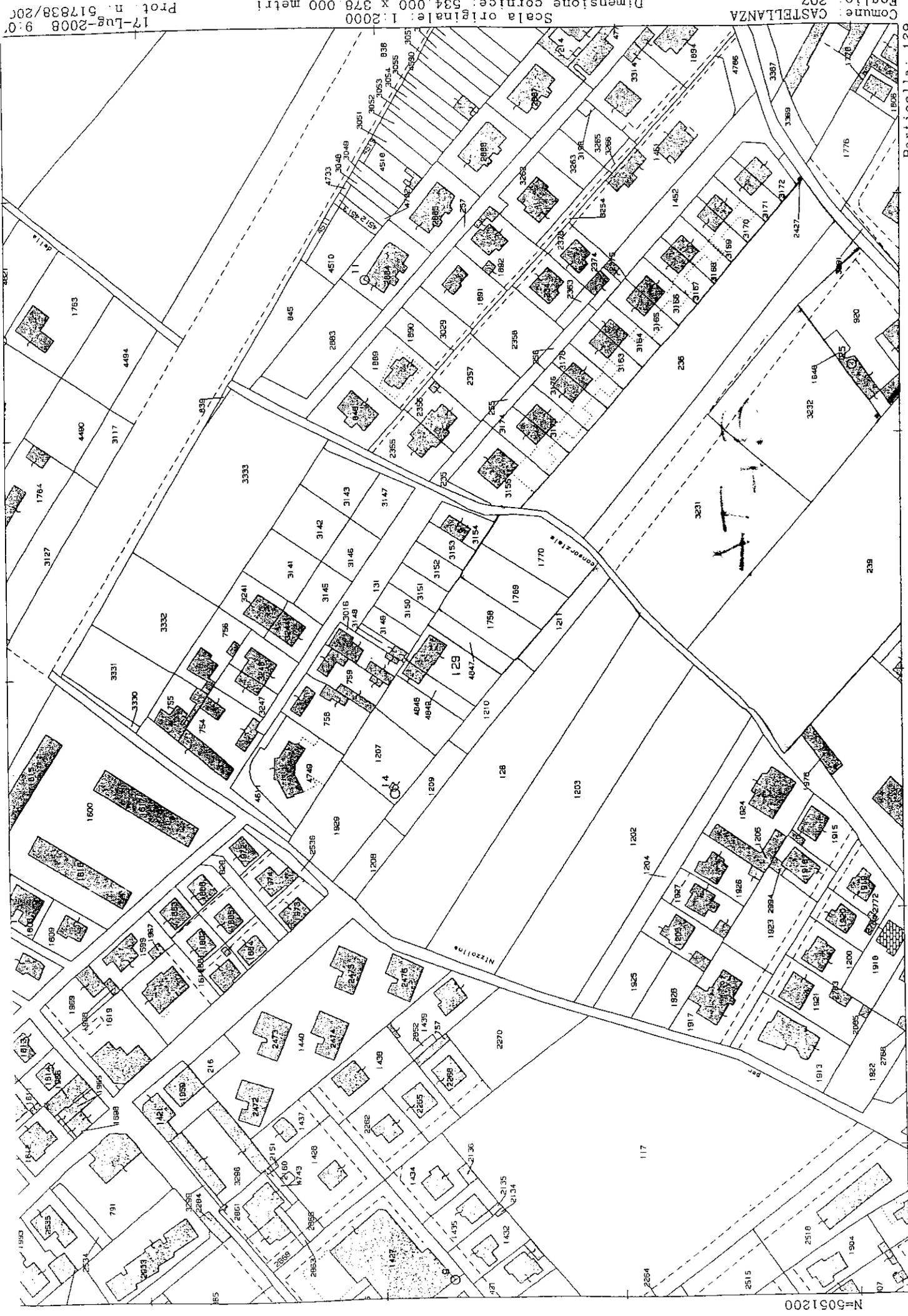
Chiedo lo stralcio con conseguente ripermimetrazione dell'ambito di trasformazione sopra menzionato del mappale 4847, meglio identificato nell'estratto di mappa allegato in tinta gialla. La richiesta viene formulata in quanto il mappale 4847 alla data attuale non risulta correttamente intestato e non si ha la certezza della proprietà. In quanto compartecipanti dell'ambito di trasformazione AT4B si vorrebbe una volta approvato definitivamente il P.G.T. iniziare dare corso alla lottizzazione.

Chiedo inoltre d'avere la possibilità di fare atterrare la volumetria residua del mappale 4848 poi ceduto all'Aler sul mappale 1759 così come da patto speciale inserito all'interno dell'atto notarile Rep. 28284/10762 del 15/05/2013 Dott. Piatti Guglielmo di Varese, che si allega in copia.

Distinti saluti

Resto in attesa di un tuo cortese riscontro e porgo cordiali saluti

Giovanni Natali



17-Lug-2008 9:00  
Prot. n. 517838/200

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

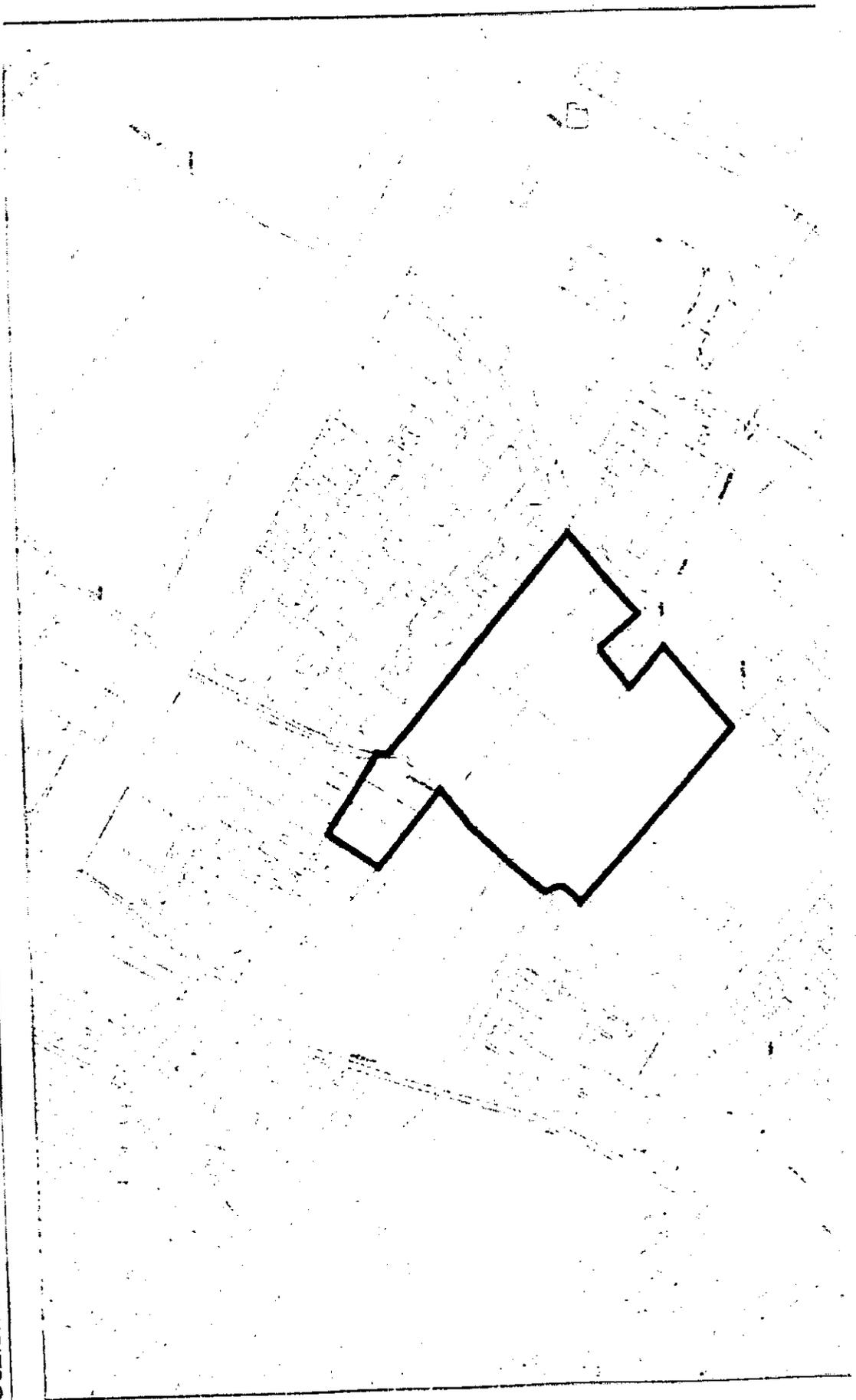
Comune: CASTELLANZA  
Foglio: 207

Particella: 129

N=5031200

E=1492900

Sezione 1 - STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



**PIATTI Dott. GUGLIELMO**  
NOTAIO

N.28284/10782 di repertorio.

**CESSIONI DI AREA**

REPUBBLICA ITALIANA

REGISTRATO A VARESE

L'anno duemilatredici - 2013 -

il

in questo giorno di mercoledì 15 - quindici -

al N.

del mese di maggio.

serie 1T

In Varese, presso la sede dell'Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale

esatti €

della Provincia di Varese, in Via Como n.13,

di cui:

avanti a me Dottor Guglielmo Piatti, Notaio in Varese, iscritto presso il Collegio

€                      TRAS.

Notarile di Milano,

si sono personalmente costituiti i Signori:

TRASCritto ALL'UFFICIO

= NATALI GIOVANNI, nato a Busto Arsizio (VA) il 23 dicembre 1968, domiciliato

DEI

per la carica in Marnate (VA), presso la sede sociale,

REGISTRI IMMOBILIARI

il quale dichiara di intervenire al presente atto esclusivamente nella sua qualità di

di

Amministratore Unico (munito dei più ampi poteri per il presente atto in forza del

il

vigente statuto sociale) ed in legale rappresentanza della Società:

Al N.                      Gen.

"RESIDENZA VERDE CASTELLANZA - S.R.L."

e al N.                      Part.

- con sede in Marnate (VA), Via Varese n. 13,

con €

Codice Fiscale/Partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Varese:

02988980120;

- capitale sociale interamente versato di Euro: 50.000 (cinquantamila);

= FERRARO Arch.SILVANO, nato a Busto Arsizio (VA) il 23 ottobre 1960,

domiciliato per la carica in Castellanza, presso la sede municipale,

il quale dichiara di intervenire al presente atto esclusivamente nella sua qualità

di Responsabile del Settore Opere Pubbliche (tale nominato con Decreto del

Sindaco in data 30 novembre 2011 Prot.n.24490) e quindi in legale rappresentanza

del

= "COMUNE DI CASTELLANZA"

- con sede in Castellanza (VA), Viale Rimembranze n. 4,

Codice Fiscale e Partita I.V.A.: 00252280128;

agendo per quanto infra in base al combinato disposto dell'art.107 comma 3 lett.

c) del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 s.m.i. ed in ossequio a quanto contenuto nella

risoluzione trasmessa alla Giunta Comunale in data 13 febbraio 2013 e dalla

stessa approvata nella seduta del 14 febbraio 2013, che, in copia autentica, si

allega al presente atto sotto la lettera "A";

= GALLI PAOLO, nato a Varese (VA) il 3 dicembre 1944, domiciliato per la carica

in Varese, presso la sede sociale,

il quale dichiara di intervenire al presente atto esclusivamente nella sua qualità

di Presidente del Consiglio di Amministrazione e quindi in legale rappresentanza

dell'Ente:

= "AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI

VARESE"

con sede in Varese (VA), Via Como n. 13,

Codice Fiscale/Partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Varese:

00214310120;

munito dei più ampi poteri per il presente atto in forza di delibera del Consiglio di

Amministrazione in data 15 aprile 2013 il cui verbale, in copia autentica, si allega al

presente atto sotto la lettera "B";

- persone della cui identità personale io Notaio sono certo, le quali a reciproca

richiesta ed accettazione, stipulano e convengono quanto segue:

PREMESSO

- che con scrittura privata in data 16 aprile 2010 N.26610/9902 di repertorio in mia autentica (registrata a Varese il 7 maggio 2010 al N. 3868 Serie 1T - trascritta a Milano 2 in data 11 maggio 2010 al NN. 59500/35726) è stata stipulata convenzione tra il Signor Colombo Luciano ed il Comune di Castellanza con cui:

a) sono state costituite servitù a favore del fondo di cui ai mappali NN. 1929 e 1207 di Catasto Terreni (successivamente frazionati e ceduti da parte del Comune ad ALER in minor consistenza - mappali NN.4892 e 4894) ed a carico del mappale N. 4848 di proprietà del Signor Colombo Luciano per la realizzazione a confine da parte dell'ALER di un fabbricato a fronte del programma di edilizia residenziale pubblica e per permettere l'accesso allo stesso, e precisamente è stato concesso:

"a) di realizzare il suindicato fabbricato a confine tra il mappale N.1207 ed il mappale 4848 permettendo espressamente l'aggetto sul mappale N.4848 di sua proprietà dei balconi, delle gronde o di ogni altra sporgenza di detto fabbricato e ciò in deroga alle vigenti norme in materia di distanze minime dai confini;

b) di eseguire e mantenere tutte le aperture (luci, vedute o prospetti) previste dal suindicato progetto;

c) di realizzare lo scarico dello stillicidio del costruendo fabbricato sulla proprietà del mappale N.4848;

d) di accedere e scaricare con ogni compatibile mezzo sul mappale N.4848 nonchè di posare servizi nel sottosuolo dello stesso";

b) il Signor Colombo Luciano si è impegnato a cedere senza corrispettivo al Comune di Castellanza l'area di sua proprietà al mappale N. 4848 mantenendo la relativa capacità edificatoria da trasferirsi e concentrare sul mappale N. 1759 del Comune di Castellanza Sez.Castegnate;

- che con atto in data 24 maggio 2010 N. 26691/9942 di repertorio a mio rogito (registrato a Varese il 15 giugno 2010 al N. 5161 Serie 1T - trascritto a Milano 2 in data 17 giugno 2010 ai NN. 76485/44943) è stata stipulata convenzione tra il Comune di Castellanza e l'ALER per la concessione in diritto di proprietà dell'area posta in Comune di CASTELLANZA Sez.CASTEGNATE Via Madonnina, in censo vigente di detto Comune identificata in Catasto Terreni con i mappali N. 4892 (già 1929/a) e N. 4894 (già 1207/a) di complessivi mq. 1.735 (millesettecentotrentacinque), per la realizzazione di un fabbricato per complessivi 40 (quaranta) alloggi a canone sociale a fronte del programma straordinario di edilizia residenziale pubblica secondo il progetto approvato con permessi di costruire in data 26 febbraio 2010 n. PE 20/2008/0 ed in data 2 novembre 2010 (n. PE 20/2008/1);

- che successivamente, al fine di poter realizzare sul mappale N. 4848 di Catasto Terreni (adiacente al fabbricato Aler di nuova realizzazione destinato ad accogliere 40 alloggi di edilizia residenziale pubblica) ulteriori boxes esterni ed opere funzionali necessarie per il completamento dei lavori, si è reso necessario sottoscrivere in data 28 dicembre 2012 una ulteriore scrittura privata (registrata a Busto Arsizio il 2 gennaio 2013 al N. 28 Serie 3) tra il Signor Colombo Luciano, il Comune di Castellanza, l'ALER e la Società "RESIDENZA VERDE CASTELLANZA - S.R.L." (società con cui il Signor Colombo Luciano si era accordato per cedere alla stessa la suindicata area al mappale N.4848 alle condizioni tutte contenute nella predetta convenzione con il Comune in data 16 aprile 2010) con cui:

a) il Signor Colombo Luciano ha autorizzato l'ALER, avente causa dal Comune di Castellanza in ordine ai diritti oggetto della citata convenzione in data 16 aprile 2010, a procedere agli interventi edificatori per la realizzazione sul mappale N.

4848 di Catasto Terreni, ancora di sua proprietà, di accessori o altri manufatti

funzionali e di completamento del fabbricato Aler in corso di costruzione sui

mappali NN. 4892 e 4894 di Catasto Terreni;

b) il Signor Colombo Luciano si è impegnato nuovamente, per sé e per i propri

aventi causa, a cedere gratuitamente il mappale N. 4848 di Catasto Terreni al

Comune di Castellanza e ciò in ossequio ai precedenti accordi;

c) il Comune di Castellanza si è impegnato nuovamente a riconoscere gli esistenti

diritti edificatori relativi all'area di cui al mappale N. 4848 di Catasto Terreni al

Signor Colombo Luciano o ad altro soggetto da questi indicato, concentrando il

volume su altre aree in loco di proprietà dello stesso o di altro soggetto da questi

indicato, nel rispetto delle vigenti normative edilizie ed urbanistiche del Comune di

Castellanza;

- che il Signor Colombo Luciano con atto in data 26 febbraio 2013 N.

185874/25834 di repertorio a rogito del Notaio in Legnano Dr.Mario Fugazzola

(registrato a Legnano il 12 marzo 2013 al N. 1319 Serie 1T - trascritto a Milano 2 in

data 13 marzo 2013 ai NN. 23927/16485) ha venduto alla Società "RESIDENZA

VERDE CASTELLANZA - S.R.L." l'area nuda edificabile identificata in Catasto

Terreni con il mappale N. 4848 (già 1930/parte) di mq.620, con la precisazione

che, in relazione a quanto previsto nella suindicata convenzione in data 16 aprile

2010, detta area andrà ceduta senza corrispettivo al Comune di Castellanza, priva

della relativa capacità edificatoria in quanto la stessa resterà trasferita su altra

proprietà cedente in loco;

**CIO' PREMESSO**

**IN PRIMO LUOGO**

la Società "RESIDENZA VERDE CASTELLANZA - S.R.L.", quale proprietaria

esclusiva, come sopra rappresentata,

**DICHIARA DI CEDERE A TITOLO GRATUITO,**

senza corrispettivo alcuno, in esecuzione degli accordi in premessa citati, al

Comune di Castellanza che, come sopra rappresentato, accetta ed acquista,

nominativamente

- piccolo appezzamento di terreno, completamente privo di volumetria, posto in

Comune di CASTELLANZA Sez.CASTEGNATE, in censo vigente di detto Comune

identificato come segue:

Catasto Terreni

Comune di CASTELLANZA Sez.CASTEGNATE

Foglio "logico" 2 - Foglio fisico di mappa 7

mapp.N.4848 bos.ced.2a Ett. 0.06.20 RD Euro 0,64 RA Euro 0,19

(mappale numero quattromilaottocentoquarantotto di metri quadrati seicentoventi)

=.=.=

COERENZE da est a nord in senso orario, secondo la mappa di Catasto Terreni:

mappale N. 4849, mappali NN. 1210 e 1209 (occupati dalla sede stradale di Via

Madonnina), mappali NN. 4894, 759 e 3016.

=.=.=

**PATTO SPECIALE**

Il Comune di Castellanza dà atto e riconosce, ad ogni conseguente effetto, che la

capacità edificatoria della suindicata area resta trasferita e concentrata sull'area in

loco di proprietà della Società cedente "RESIDENZA VERDE CASTELLANZA -

S.R.L.", area in censo vigente del Comune di Castellanza Sez.Castegnate

identificata con il mappale N. 1759 di Catasto Terreni (e così coerenzata da est a

nord in senso orario secondo la mappa di Catasto Terreni: mappali NN. 1760,

5087, 1758, 3152, 3153 e 3154).

=.=.=

Si attribuisce, per quanto possa occorrere, a quanto qui ceduto un valore di Euro

31.000 = trentunomila.

=.=.=

#### REGISTRAZIONE

Trattandosi di trasferimento a titolo gratuito a favore di ente pubblico territoriale,  
si chiede l'esenzione da imposte di registro, ipotecaria e catastale.

=.=.=

#### IN SECONDO LUOGO

Il Comune di Castellanza, come sopra rappresentato,

DICHIARA DI CEDERE A TITOLO GRATUITO,

in ossequio e completamento della suindicata convenzione in data 24 maggio 2010

N. 26691/9942 di repertorio a mio rogito,

all'Ente "AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA

PROVINCIA DI VARESE" che, come sopra rappresentato, accetta ed acquista,

nominativamente

- piccolo appezzamento di terreno, completamente privo di volumetria, posto in  
Comune di CASTELLANZA Sez.CASTEGNATE, in censo vigente di detto Comune  
meglio identificato nell'in primo luogo del presente atto, al quale si fa espresso  
riferimento per una migliore identificazione dello stesso con le relative coerenze.

=.=.=

#### REGISTRAZIONE

L'area di cui al mappale N. 4848 (priva di volumetria), a cui le parti attribuiscono,  
per quanto possa occorrere, un valore di Euro 31.000 = trentunomila, risulta

inclusa nel vigente PGT in "AMBITO DEL TESSUTO CONSOLIDATO".

Per la presente cessione a titolo gratuito, stipulata in esecuzione e completamento della suindicata convenzione ai sensi dell'art.35 - settimo comma e dell'art.51 della Legge 22/10/1971 N. 865 e successive modifiche ed integrazioni (atto in data 24 maggio 2010 N.26691/9942 di repertorio a mio rogito - registrato a Varese il 15 giugno 2010 al N. 5161 Serie 1T - trascritto a Milano 2 in data 17 giugno 2010 ai NN.76485/44943) si chiede la registrazione ad imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali ai sensi dell'art.32, secondo comma, del D.P.R. 29.9.1973 n. 601 nonché l'applicazione di altri benefici più favorevoli.

=.=.=

Le presenti cessioni (primo e secondo luogo) si sono poi dalle parti contraenti rispettivamente fatte ed accettate a corpo e non a misura, nello stato di diritto e di fatto in cui l'immobile, che ne è l'oggetto, trovasi attualmente, con ogni relativa ragione, diritto, azione e servitù attiva e passiva.

Ciascuna parte cessionaria viene da oggi stesso immessa nel possesso e godimento di quanto qui acquistato, con obbligo di pagarne d'ora in avanti le inerenti imposte.

Garantisce ciascuna parte cedente la proprietà e la libertà di quanto qui trasferito da ipoteche e da vincoli pregiudizievoli.

Le parti autorizzano la voltura catastale e la trascrizione del presente atto, al quale effetto rinunziano ad ogni diritto di ipoteca legale.

Le spese e tasse del presente atto (primo e secondo luogo) sono ad esclusivo carico dell'ALER.

=.=.=

inclusa nel vigente PGT in "AMBITO DEL TESSUTO CONSOLIDATO".

Per la presente cessione a titolo gratuito, stipulata in esecuzione e completamento della suindicata convenzione ai sensi dell'art.35 - settimo comma e dell'art.51 della Legge 22/10/1971 N. 865 e successive modifiche ed integrazioni (atto in data 24 maggio 2010 N.26691/9942 di repertorio a mio rogito - registrato a Varese il 15 giugno 2010 al N. 5161 Serie 1T - trascritto a Milano 2 in data 17 giugno 2010 ai NN.76485/44943) si chiede la registrazione ad imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali ai sensi dell'art.32, secondo comma, del D.P.R. 29.9.1973 n. 601 nonché l'applicazione di altri benefici più favorevoli.

=.=.=

Le presenti cessioni (primo e secondo luogo) si sono poi dalle parti contraenti rispettivamente fatte ed accettate a corpo e non a misura, nello stato di diritto e di fatto in cui l'immobile, che ne è l'oggetto, trovasi attualmente, con ogni relativa ragione, diritto, azione e servitù attiva e passiva.

Ciascuna parte cessionaria viene da oggi stesso immessa nel possesso e godimento di quanto qui acquistato, con obbligo di pagarne d'ora in avanti le inerenti imposte.

Garantisce ciascuna parte cedente la proprietà e la libertà di quanto qui trasferito da ipoteche e da vincoli pregiudizievoli.

Le parti autorizzano la voltura catastale e la trascrizione del presente atto, al quale effetto rinunziano ad ogni diritto di ipoteca legale.

Le spese e tasse del presente atto (primo e secondo luogo) sono ad esclusivo carico dell'ALER.

=.=.=

Ciascuna parte cessionaria dichiara di essere a conoscenza e di accettare tutti i patti, le condizioni e le servitù contenuti ovvero richiamati nelle convenzioni e negli atti in premessa citati.

=.=.=

#### DICHIARAZIONE URBANISTICA

Ciascuna parte cedente dichiara che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici successivamente alla data del rilascio del certificato di destinazione urbanistica che al presente atto si allega sotto la lettera "C".

Le parti dichiarano inoltre che sull'area qui ceduta sono stati iniziati i lavori autorizzati con permesso di costruire per variante n. 2 alla P.E. 20/2008 rilasciato dal Comune di Castellanza in data 19 aprile 2013.

=.=.=

Le parti dispensano espressamente me Notaio dal dare loro lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza.

=.=.=

Di questo atto ho io Notaio dato lettura ai componenti che lo approvano e lo confermano.

Consta di 3 - tre - fogli dattiloscritti per pagine 11 - undici - e parte della 12a - dodicesima - da persona di mia fiducia e sotto mia cura e da me Notaio completato e viene sottoscritto essendo le ore 11,20.

F.TO = GIOVANNI NATALI =

F.TO = SILVANO FERRARO =

F.TO = PAOLO GALLI =

F.TO = GUGLIELMO PIATTI NOTAIO (L.S.) =

IL TENORE DEGLI INSERTI ALLEGATI E' IL SEGUENTE:

 **COMUNE DI CASTELLANZA**  
Prot. **0027534/2019**  
Del 29/10/2019  
Ora 13 10  
Cl 6/1  
Ass. Territorio / *Scudera*



Al Signor Sindaco  
del Comune di Castellanza  
Viale Rimembranze 4  
21053 Castellanza VA

Vista la deliberazione di Giunta Comunale del 13/06/2018 avente per oggetto l'avvio del procedimento di Variante al Documento di Piano del PGT Vigente, e la successiva redazione della proposta di variante, vista la Deliberazione di Giunta Comunale n. 135 del 28/08/2019, di presa d'atto della documentazione di aggiornamento e adeguamento della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, delle proposte di documento di Piano, di rapporto Ambientale e Sintesi non Tecnica per la messa a disposizione e pubblicazione,

Il Sottoscritto Maurizio Lombardi (C.F.: LMB MZL 70A31 F839B) , nato a Napoli il 31/01/1970, e residente a Milano in via Amedei 4  
in qualità di liquidatore rappresentante della  
Società "Immobiliare EMMEGI DUE Srl IN LIQUIDAZIONE", P.IVA: 11061490154  
con sede a Busto Arsizio, viale Pirandello 7,

PRESENTA

la seguente proposta alla Variante del Documento di Piano del PGT Vigente

\*\*\* \*\*

PREMESSO CHE

- La scrivente società è proprietaria di un lotto sito nel Comune di Castellanza tra via Buon Gesu' e Corso Sempione identificato nel catasto terreni del comune di Castellanza al f. 4 mapp. 4729 – 4730 – 4731 – 971 – 970 – 974 – 4132 – 4734;
- Entro tale compendio risulta edificato un immobile produttivo, attualmente dimesso, con una consistente area di pertinenza;

- Il lotto e' collocato tra due importanti arterie stradali che in ragione dell'affaccio diretto su strada presenta una evidente vocazione commerciale di ampio respiro, ulteriormente ribadita dalla presenza consolidata nel contesto urbano da medie strutture di vendita poste in adiacenza (Carrefour Market) o collocate sul fronte opposto della statale del Sempione (Penny Market e Lidl) nel comune di Olgate Olona;
- L'attuale proposta di variante al Documento di Piano ricomprende l'area nell'ambito del tessuto consolidato all'interno delle "Aree con funzioni non residenziali" in cui le possibilità di intervento sono restrittivamente (per le caratteristiche morfologiche, dimensionali e strategiche dell'area in oggetto) dettate dalle schede d'ambito n. 7 e n. 8 rispettivamente per gli interventi di nuova costruzione e per gli interventi di ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti, che rimandano, per l'insediamento di strutture commerciali, al titolo IV "Disciplina Urbanistica-Edilizia Commerciale" della normativa del piano delle Regole (dall'art. 37 all'art. 49);
- Il citato Titolo IV consente l'insediamento di attività commerciali diversi dagli esercizi di vicinato solo nei nuclei di antica formazione (limitatamente a superfici di vendita non superiori a 400 mq.) o negli Ambiti di Progettazione Coordinata (APC) nonché negli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano;
- L'area in questione non viene identificata nelle tavole del Piano delle Regole quale ambito da sottoporre a progettazione coordinata e pertanto, inopinatamente, la confinano a soluzioni urbanistiche che vanno a limitare il corretto e naturale sviluppo del lotto in chiave commerciale, penalizzando il recupero del compendio in coerenza con il contesto urbano nel quale è inserito;
- Il lotto , infatti, presenta tutte le caratteristiche e gli obiettivi che stanno alla base degli Ambiti di Progettazione Coordinata individuati nel territorio comunale: trattasi di un'area di ampie dimensioni, interstiziale da completare all'interno del tessuto urbano consolidato con un costruito non



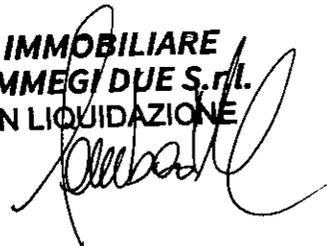
piu' compatibile con l'esigenze dell'intorno, che necessita di una nuova articolazione funzionale degli spazi, dei percorsi e del verde;

Tutto ciò premesso, la scrivente società – nel ribadire il proprio concreto interesse alla riqualificazione del comparto – chiede che la proposta di variante al Documento di Piano prenda in considerazione, nel senso sopra profilato, l'inserimento del lotto in un contesto di Progettazione Coordinata che possa prevedere, ancorché nei presupposti di una corretta pianificazione attuativa, l'inserimento di medie strutture commerciali, in coerenza con il carattere dominante del contesto oggettivamente riscontrabile, onde evitare che una limitata programmazione urbanistica impedisca ogni iniziativa di riconversione del sito produttivo, con perpetuazione dell'attuale stato di fatto, corrispondente ad uno stadio di abbandono entro il tessuto urbano e dunque, nei fatti, incapace di generare positivi impatti (occupazionali ed economici) per la collettività e urbanisticamente corretti.

Confidando nell'accoglimento della presente proposta, porge doveroso ossequio

Castellanza li 23/10/2019

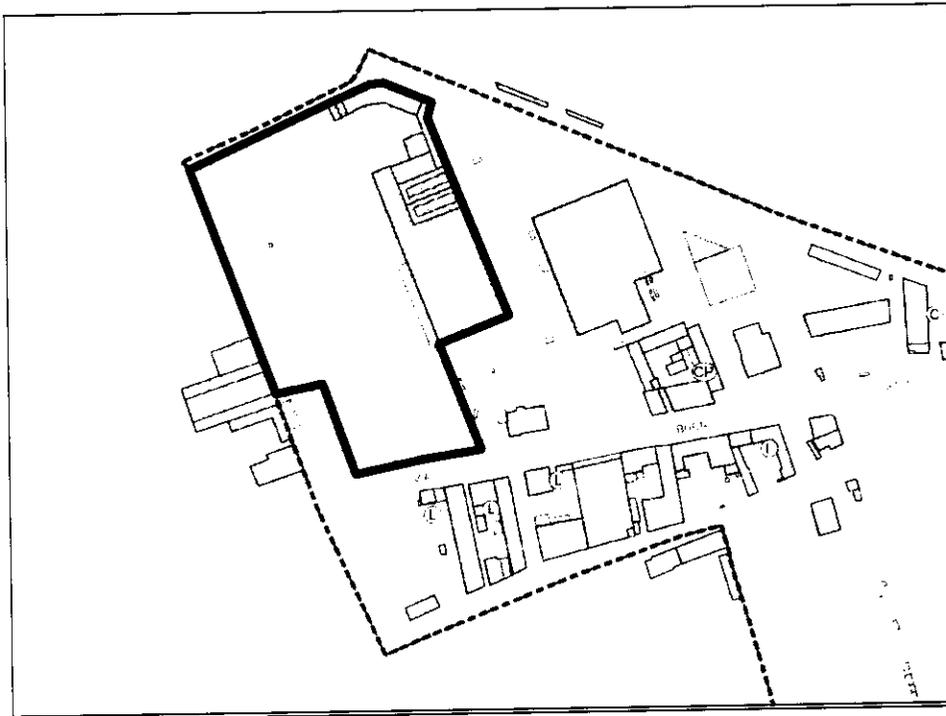
**IMMOBILIARE  
EMMEGI DUE S.r.l.  
IN LIQUIDAZIONE**



Allegati:

- estratto proposta di Variante al PGT
- estratto mappa

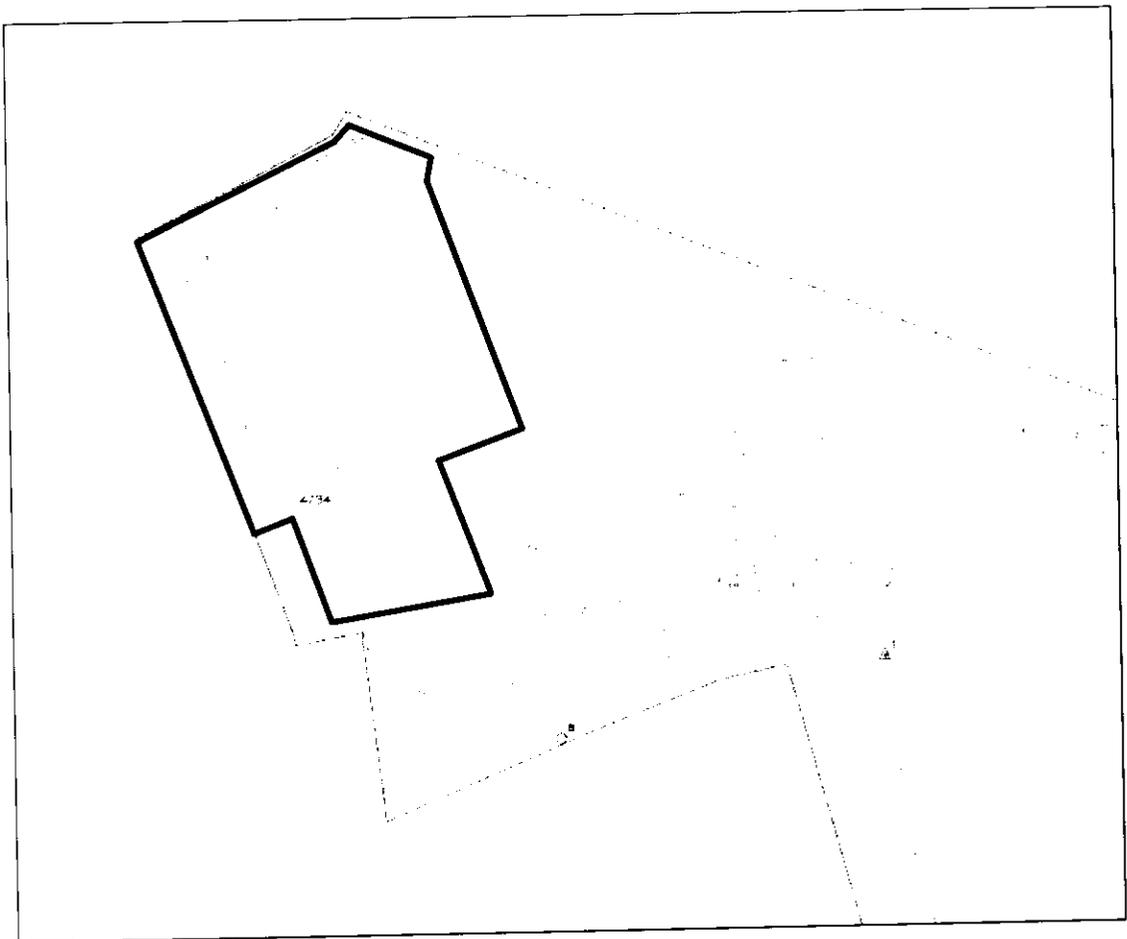
ESTRATTO PROPOSTA DI VARIANTE con individuazione del lotto



AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO

-  Perimetro del tessuto consolidato
  -  Aree con funzioni non residenziali
  -  Ambiti di trasformazione urbanistica
  -  Lotto di proprietà
  -  Nucleo di antica formazione
  -  Ambiti di Progettazione Coordinata
  -  Attrezzature esistenti
- MLL*

ESTRATTO MAPPA CATASTALE



*Handwritten signature*

**AL COMUNE DI CASTELLANZA**

**Settore Governo del Territorio**

**Oggetto: ISTANZA DI VARIAZIONE URBANISTICA PER AVVIO DI PROCEDIMENTO DI VARIANTE AL DOCUMENTO DI PIANO DEL PGT VIGENTE AI SENSI DELLA L.R. 12/2005**

La sottoscritta

TOGARISTELLA SAS con sede in Castellanza, via Gerenzano 61, in persona della propria accomandataria, signora Nicoletta Guidali

**IN QUALITA'**

di proprietaria dell'appezzamento di terreno di circa 64.000 mq, con caseggiati annessi, sito in via Gerenzano 61/63;

**AL FINE**

di rivalorizzare la zona circostante al Museo Pagani, oggi insicura ed in stato di semi-abbandono, non negando la possibilità di esercitare attività comunque previste dalle normative vigenti;

**CHIEDE**

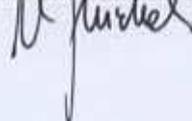
di approfondire e variare al meglio l'attuale destinazione urbanistica, totale o parziale, dell'area, con la possibilità di poter essere sentita personalmente, o tramite un proprio delegato.

Con osservanza.

Castellanza, 29 ottobre 2019

TOGARISTELLA SAS

Nicoletta Guidali





COMUNE DI CASTELLANZA

Prot 0027666/2019

del 30/10/2019

Ora 14:43

Cl.6/1

Ass Territorio



*[Handwritten signature]*

ILL.MA SIG.RA SINDACO PRO TEMPORE

DOTT. MIRELLA CERINI

PREG.MA RESPONSABILE UFFICIO PIANIFICAZIONE

E GOVERNO DEL TERRITORIO

ARCH. ANTONELLA PISONI

**DEL COMUNE DI CASTELLANZA**

**OGGETTO: richiesta di modifica destinazione urbanistica Area sita in Castellanza nel Vigente PGT ricompresa in Piano Attuativo denominato ATU 8-**

Con la presente i sottoscritti

Sig Alberto Monolo nato a Castellanza il 29.06.52 CF. MNL LRT 52H29C139Y residente a Castellanza, Via L. Pomini 13 bis

La Società Termoidraulica Sergio s.r.l. con sede in Arconate, Via del Commercio 3 CF 03145780965

Proprietari in quota di ½ cadauno delle aree site in Castellanza identificate catastalmente come segue:

Catasto Terreni FG **MAPP. 124** DI CONSISTENZA PARI A mq. 3.160,00 e **MAPP. 535** di consistenza pari a mq. 5.769

PREMESSO CHE:

- Le aree così identificate sono ricomprese nel PGT VIGENTE con aree di proprietà del Comune di Castellanza identificate ai **mappali 1808** fg. 2 della superficie di Mq. 4.975 e **mapp. 1757** fg. 2 di mq. 2.210. Quale AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATU 8 con destinazione **residenziale** per una ST di Mq. 21.700 ed una SLP realizzabile di Mq. 8.680 con una previsione insediativa pari a 174 abitanti

CONSIDERATO CHE

I suddetti Signori proprietari nel corso degli anni hanno più volte richiesto al Comune di Castellanza quale fosse l'intenzione dell'amministrazione di fronte alla necessità di presentare proposta di Piano Attuativo per lo sviluppo dell'area con particolare riferimento all'area di proprietà Comunale di Mq. 7.185

Il Comune di Castellanza ha sempre risposto che non era intenzione dell'Amministrazione partecipare ad alcun Piano di sviluppo e che l'unico interesse poteva essere la Cessione dell'area

Sul tema della cessione i valori attribuiti non sono mai stati definiti ed esplicitati e pertanto i proprietari si trovavano nella difficoltà di poter valutare correttamente l'intervento, tenuto anche conto che l'Area di proprietà del Comune di Castellanza è completamente collocata sotto i fili dell'elettrodotto e di fatto inedificabile

Che l'Immobiliare Emanuela srl proprietaria di aree ricomprese nel P.A. per Mq. 7.250 complessivi chiedeva di essere estromessa dall'ATU 8 visto che negli anni era caricata di tassazione quale area edificabile che di fatto non lo era

Che l'attuazione di tale comparto pertanto risultava per i proprietari A.Monolo e Termoidraulica Sergio srl non procedibile nemmeno con la costituzione volontaria di un Consorzio di Urbanizzazione

Che il Comune, nella figura del responsabile dell'U.T. rimandava la questione alla prossima redazione di variante al PGT in cui si sarebbero potute meglio affrontare le problematiche evidenziatesi

Che in data 18 Luglio 2018 le proprietà presentavano istanza al Comune di revisione della perimetrazione dell'ATU 8

Che le proprietà A. Monolo e Termoidraulica Sergio srl ribadivano la loro volontà di sviluppare le aree di loro proprietà sebbene con funzione non residenziale

### **TUTTO CIO' PREMESSO**

#### **E CONSIDERATO che**

nella Bozza di VAS preliminare alla variante del PGT vigente l'intera ATU 8 è stata riportata allo stato agricolo, con ciò annullando tutti i legittimi diritti di valorizzazione della proprietà più volte espressi dai Sigg. Proprietari A. Monolo e Termoidraulica Sergio srl

che l'obbligatorietà invocata dalle linee guida della variante di PGT di riduzione di consumo di suolo, peraltro non ancora codificata dal PTCP in fase di definizione non può essere giustificazione accettabile in quanto, per espressa dichiarazione contenuta nelle indicazioni del Documento di Piano la riduzione del consumo di suolo supera in maniera sensibile quanto effettivamente richiesto dalle vigenti Leggi in materia

Che pertanto appare del tutto discriminatoria la scelta effettuata di azzerare ogni e qualunque possibilità di difesa e valorizzazione dell'area in proprietà degli scriventi

I sottoscritti

#### **CHIEDONO**

che venga rivista la destinazione urbanistica delle aree di loro proprietà, ripristinando la capacità edificatoria delle stesse anche con destinazione non residenziale secondo criterio di equità e giustizia che deve essere alla base delle scelte pianificatrici anche di questa variante al PGT come da linee guida della stessa che introduce il concetto di perequazione, qui completamente disatteso.

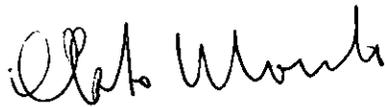
#### **CHIEDONO altresì**

Come già verbalmente fatto, che si possa pervenire, già in questa fase della Pianificazione, ad un confronto che ci si augura propositivo e positivo.

In attesa di gentile riscontro,

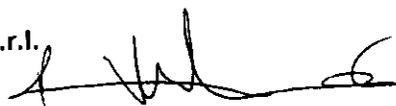
si porgono i migliori saluti

**Alberto Monolo**



**Termoidraulica Sergio s.r.l.**

**Legale rappresentante**



**Castellanza li.....**

**Data di protocollo**



AMBITO TERRITORIALE OTTIMALE  
CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

ATO Città Metropolitana di Milano

Protocollo 0013395 del 30/10/2019

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

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

**Spettabile:** Comune di Castellanza (VA)  
Settore Governo del Territorio  
Viale Rimembranze, n. 4  
21053 – Castellanza (Va)  
**PEC [comune@pec.comune.castellanza.va.it](mailto:comune@pec.comune.castellanza.va.it)**  
c.a. Arch. Antonella Pisoni

Fascicolo 7.8\2019\1

Pagina 1

**Oggetto: Conferenza di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) della Variante al del Documento di Piano ai sensi dell'art. 4 L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i.**

**Rif. Vs. nota del 06/09/2019 (Prot. 6314/2019 - Prot. U.A. n. 10607).**

In riferimento alla Vs. comunicazione in oggetto del 06/09/2019 e facendo seguito alla ns. precedente nota del 22/03/2019 (Prot. U.A. n. 3453) relativa alla prima conferenza di V.A.S. del procedimento di variante al Documento di Piano del vigente P.G.T. del comune di Castellanza, con la presente si comunica quanto segue.

Dai contenuti del Rapporto Ambientale e della documentazione allegata messa a disposizione si rileva che:

- a) il vigente Documento di Piano prevede n. 11 Ambiti di Trasformazione, raccolti in 4 gruppi (AT1, AT2, AT3 e AT4) di superficie complessiva pari a 368.500 mq e n. 5 Ambiti di Compensazione (aree destinate a rimanere inedificate, prevalentemente a verde) di superficie complessiva pari a 81.000 mq;
- b) la variante apporta (in linea generale) modifiche agli Ambiti di Trasformazione attraverso l'eliminazione della capacità edificatoria per gli ambiti AT2.2 e AT2.3, l'eliminazione della funzione residenziale/riduzione pressione insediativa per gli ambiti AT1A, AT1B, AT3A, AT3B e AT1C, l'eliminazione delle previsioni di nuove attività insediative per l'ex ambito ATU1e, ATU3, ATU6 e ATU8 ed il mantenimento delle sole previsioni commerciali/produttive per gli ambiti AT1A, AT2A, AT2B, AT3C, AT4A ed AT4B; per quanto attiene l'ambito AT2A la variante prevede la stipula di un PII per la riqualificazione dell'esistente polo chimico dismesso con l'insediamento di attività produttive, terziarie e di commercio di vicinato (oltre a parcheggi a verde);
- c) per quanto attiene i potenziali effetti derivanti dall'attuazione della variante, figura: la riduzione della superficie territoriale (o eliminazione di ambiti), la riduzione della capacità edificatoria, la modifica delle destinazioni d'uso ammissibili favorendo quelle a minori livelli di copertura, la bonifica dei suoli compromessi da attività industriali e la riduzione della superficie fondiaria;
- d) rispetto alla componente "acqua" viene previsto un miglioramento che, in relazione ai consumi idrici, si traduce in una lieve riduzione degli stessi (ad eccezione degli ambiti AT2A, AT3C, AT4A e AT4B);
- e) tra gli indicatori di monitoraggio ambientale per la componente "acqua" figurano:
  - dotazione idrica pro capite (l/abitante\*d);
  - numero di pozzi/superficie comunale (n/Kmq);
  - prelievo acque sotterranee (mc/anno);
  - percentuale di perdite della rete di distribuzione (%);
  - carico inquinante potenziale settore industriale (Abitanti Equivalenti);
  - carico inquinante potenziale settore industriale, N (t/anno);
  - percentuale di popolazione allacciata alla rete fognaria (%).

Per quanto attiene le valutazioni di ns. competenza preme precisare che:

- I. gli Ambiti di Trasformazione ex ATU1a, AT1A e AT-2A risultano ricadere all'interno di una porzione di territorio depurato presso l'impianto di trattamento di Olgiate Olona (VA), ricadente nell'ambito territoriale della Provincia di Varese;
- II. tutti gli altri Ambiti di Trasformazione risultano essere ricompresi all'interno dell'Agglomerato<sup>1</sup> AG01504601 – Olona Nord afferente all'impianto di Depurazione DP01504601 - Canegrate;
- III. la potenzialità del summenzionato impianto di depurazione DP01504601 - Canegrate 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 – a servizio di tutti i comuni dell'agglomerato - pari a 13.842 AE;
- IV. nelle adiacenze degli Ambiti di Trasformazione risultano essere presenti i pubblici servizi di acquedotto e di fognatura;
- V. la rete di acquedotto e la rete fognaria del comune di Castellanza - a meno del territorio interessato dagli Ambiti di trasformazione di cui al precedente punto I. - risulta essere gestita da Cap Holding SpA, quale Gestore del S.I.I. che opera all'interno dell'ATO della Città Metropolitana di Milano;
- VI. i sotto riportati Ambiti di Trasformazione risultano interferire con la zona di rispetto di pozzi ad uso idropotabile la cui disciplina è regolata dall'art. 94 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e dalla Delibera di Giunta Regionale Lombardia n.7/12693/2003, in particolare:
  - AT2B e AT2C con la ZdR del pozzo cod. SIF 012042003;
  - AT1C con la ZdR del pozzo cod. SIF 012042002;
  - AT4B con la ZdR del pozzo cod. SIF 012042007;
  - AT3C con la ZdR del pozzo cod. SIF 0151180126.

In relazione al procedimento di V.A.S. della variante al vigente PGT, nel prendere atto che risultano essere stati presi in considerazione i sopradescritti criteri/indicatori di sostenibilità ambientale (vedi precedente punto e), nonché della riduzione del numero di abitanti teorici insediabili (rispetto al vigente PGT) pari a 672 abitanti, con la presente, ritiene necessario fornire le seguenti indicazioni di carattere generale da tenersi in considerazione nelle future fasi autorizzative/progettuali di attuazione delle trasformazioni urbanistiche:

1. l'eventuale allacciamento al servizio di fognatura/depurazione esistente delle aree di trasformazione urbanistica:
  - potrà essere effettuato, per quanto attiene gli ambiti di cui al precedente punto n. II, solo a seguito della verifica di compatibilità dei carichi inquinanti/idraulici che si potrebbero generare all'interno delle stesse, da parte del Gestore del S.I.I. società Cap Holding Spa, con la capacità residua delle rete fognarie, dei collettori intercomunali e del relativo impianto di depurazione DP01504601 - Canegrate e delle verifiche di competenza dello scrivente Ufficio d'Ambito, atteso che non risultano essere stati quantificati (all'interno del Rapporto Ambientale) i nuovi carichi inquinanti generabili nelle aree a diversa destinazione d'uso (commerciale, artigianale, produttiva ecc.);
  - ex ATU1, AT1A e AT-2A (vedi precedente punto n. I) dovrà essere sottoposta alle relative verifiche di capacità residua dell'impianto di depurazione di Olgiate Olona (VA) di competenza del Gestore del SII dell'ATO della Provincia di Varese;

<sup>1</sup> Rif. art. 74, comma 1, lettera n del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.



AMBITO TERRITORIALE OTTIMALE  
CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

ATO Città Metropolitana di Milano

Protocollo 0013395 del 30/10/2019

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

VIALE PICENO 60 - 20129 MILANO

TELEFONO: 02 710493 11 (CENTRALINO)

2. la progettazione e la successiva realizzazione di nuove reti fognarie interne private destinate alla raccolta di reflui urbani (all'interno delle aree di cui al precedente punto n. II) da recapitare nella pubblica rete di fognatura dovrà tenere conto delle disposizioni tecniche dettate dal Regolamento del Servizio Idrico Integrato del Gestore Cap Holding SpA;
3. gli eventuali scarichi di tipo industriale, derivanti dagli ambiti di trasformazione citati al punto precedente, che verranno recapitati in pubblica fognatura dovranno essere preventivamente autorizzati, con esclusione delle acque reflue domestiche ed assimilate<sup>2</sup> 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;
4. le acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate dovranno essere raccolte e interamente smaltite sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo e solo in ultima analisi in corsi d'acqua superficiale nel rispetto delle norme in materia di scarichi e tenuto conto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica<sup>3</sup> (con esclusione delle acque di prima/seconda pioggia individuate ai sensi del R.R. 24/03/2006 n. 4 che dovranno essere recapitate in pubblica fognatura previa rilascio di preventiva autorizzazione a norma di legge). A tal proposito è necessario che siano tenute in considerazione, nell'ambito delle aree di trasformazione indicate al precedente punto n. VI, tutte le misure e gli accorgimenti realizzativi previsti all'interno delle Zone di Rispetto dei Pozzi dall'art. 94 del D.Lgs. 152/06 ed dall'art. 3 della D.G.R. n.7/12693/2003.

Rimanendo a disposizione per qualsiasi richiesta di informazioni e o precisazioni in merito alle osservazioni sopra esposte si porgono cordiali saluti.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO  
PIANIFICAZIONE E CONTROLLO  
(Ing. Giuseppe Pasquali)

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

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

*Responsabile del procedimento: Avv. Italia Pepe*

*Responsabile dell'istruttoria: Ing. Rampini Oscar – Responsabile Ufficio Verifiche Adempimenti Convenzionali  
tel. 02/71049305 e-mail: [o.rampini@atocittametropolitanadimilano.it](mailto:o.rampini@atocittametropolitanadimilano.it)*

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> C.f.r Legge Regionale 15/03/2016 n. 4 "Revisione normativa regionale in materia di difesa del suolo, di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico e di gestione dei corsi d'acqua" e successivo Regolamento Regionale 23/11/2017 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 (Legge per il governo del territorio)".

 **COMUNE DI CASTELLANZA**  
Prot. **0027699/2019**  
del 30/10/2019  
Ora 16:06  
Cl.6/1  
Ass: Territorio



Comune di Castellanza

Ufficio Tecnico

Viale Rimembranze, 4  
21053 Castellanza - VA

**Oggetto: PROCEDIMENTO DI VARIANTE AL DOCUMENTO DI PIANO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) E RELATIVA VAS - CONTRIBUTO PARTECIPATIVO AREA "EX MOSTRA DEL TESSILE"**

La società **Immobiliare San Patrizio S.r.l.**, con sede a Torino in Corso Matteotti n. 49, C.F. e P.IVA n. 11933100015, in persona dell'Amministratore Unico, Dott. **Luciano Mandiello**, nato a Torino (TO) il 27 aprile 1976, codice fiscale MNDLCN76D27L219Y, residente per la carica presso la sede della società, in qualità di aggiudicataria del compendio immobiliare sito a Castellanza (VA) in Viale G. Borri n. 21 - all'esito dell'asta tenutasi presso lo studio dello scrivente in data 26 luglio 2019 - concordato preventivo C.I.C. S.p.a. in liquidazione, tribunale Milano RG1222014, al fine di partecipare, come previsto dagli atti e dalle deliberazioni di codesta Pubblica Amministrazione, al procedimento di Variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), del Comune di Castellanza, rassegna le seguenti:

#### Osservazioni e proposte

al procedimento di variante al documento di piano del PGT e relativa VAS

#### **Premesso che**

- con delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 19 marzo 2010, l'Amministrazione Comunale ha approvato in forma definitiva gli atti costituenti il Piano Di Governo Del Territorio (PGT);
- lo stesso è divenuto efficace a seguito di avvenuta pubblicazione sul B.U.R.L. n. 22 "Serie inserzioni e concorsi" del 03.06.2010;
- la Giunta Comunale, con deliberazione n. 95 del 13.06.2018 ha avviato il procedimento di Variante al Documento di Piano del PGT vigente, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- la Giunta Comunale con deliberazione n. 4 del 16.01.2019 ha avviato il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica della Variante al Documento di Piano del PGT vigente;
- la Giunta Comunale, con atto n. 135 del 28.08.2019, ha deliberato di prendere atto delle proposte del nuovo Documento di Piano e conseguentemente del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi

ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005, nonché del Rapporto Ambientale e della Sintesi non tecnica ai sensi della D.G.R. 10 novembre 2010, n. 9/761 e di procedere alla messa a disposizione e pubblicazione su web di tali atti;

- alla nuova documentazione sopra citata, è possibile presentare suggerimenti e proposte all'Ufficio Protocollo del Comune di Castellanza entro e non oltre il giorno 02.11.2019;

#### Considerato che

- La società **Immobiliare San Patrizio S.r.l.** è assegnataria del lotto di terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Castellanza (Va), foglio 7, mappali 1224;
- Le suddette aree sono individuate dalla nuova proposta di Documento di Piano del PGT come "Ambito di trasformazione AT 3A – Ex Mostra del Tessile";
- La previsione di insediare una grande struttura di vendita su queste aree comporterà certamente un notevole impatto di carattere ambientale soprattutto relativamente agli indotti viabilistici generati da questa tipologia dimensionale di attività commerciale;

Tutto ciò premesso e considerato

#### **Immobiliare San Patrizio S.r.l. chiede:**

1. In merito alle destinazioni d'uso previste:

- a. che venga esclusa nelle destinazioni d'uso la previsione di realizzazione di Grande Struttura di Vendita (GSV), e che sia introdotta la previsione di **una Media Struttura di Vendita (MSV) fino al 3° livello (Gf 4a.4 fino a mq 2.500 Sv), alimentare e non alimentare, anche articolata nella forma del centro commerciale**, certamente capace di ridurre l'impatto di carattere ambientale che verrebbe invece generato dall'attuale previsione;
- b. che vengano espressamente previste nelle destinazioni d'uso di carattere commerciale, **le Attività di somministrazione di alimenti e bevande e attività similari di categoria Gf4b.1 che Gf4b.2;**

2. in merito ai parametri urbanistici:

- a. che venga prevista la possibilità di **sviluppare un insediamento con una superficie minima propria pari a mq 5.500 di SLP.**

Rimanendo a disposizione per qualsiasi riscontro, l'occasione è gradita per porgere i migliori saluti.

Torino, 30 ottobre 2019

Immobiliare San Patrizio S.r.l. .... *Mangiello Luciano* .....



**AREA 4 – AMBIENTE E TERRITORIO**  
**Settore Amministrativo**

Ufficio Attività Amministrativa  
Referente pratica:  
Dott.ssa Alessia Lo Duca  
tel. 0332/252784

Nell'eventuale risposta citare il numero di protocollo indicato nel messaggio di posta elettronica certificata con cui è trasmesso il presente documento.

Classificazione 7.4.1

Spett.<sup>le</sup>  
COMUNE DI CASTELLANZA  
21053 CASTELLANZA  
*comune@pec.castellanza.va.it*

**Oggetto: trasmissione Decreto Dirigenziale n. 224/2019.**

Si trasmette il Decreto Dirigenziale n. 224 del 31 ottobre 2019, avente ad oggetto “*Valutazione ambientale strategica della variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di Castellanza. Parere*”, comprensivo dell'allegato “A”, firmato digitalmente.

Cordiali saluti

IL RESPONSABILE  
Rag. Maria Grazia Pirocca

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi della vigente normativa.

Allegati: 2

**AREA 4 – AMBIENTE E TERRITORIO****Settore Territorio***Ufficio pianificazione e gestione del territorio - VAS***VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA****DELLA VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CASTELLANZA**

ai sensi della DCR 13/03/2007 n. 351, della DGR 10/11/2010 n. 761 e della DGR 25/07/2012 n. 3836

**1 - PREMESSA**

Il Comune di Castellanza, in data 02.09.2019, ha messo a disposizione la documentazione inerente al processo di VAS della Variante al proprio PGT<sup>1</sup> e la Provincia è chiamata a partecipare al processo di valutazione ambientale della suddetta Variante di Piano<sup>2</sup>.

Si precisa che l'Amministrazione con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 27.04.2018 ha provveduto a prorogare la validità del Documento di Piano ai sensi dell'art. 5, comma 5, della LR n. 31/2014 come modificata dalla LR n. 16/2017.

Questa relazione illustra gli esiti dell'esame degli elaborati (Rapporto Ambientale – RA e bozza degli elaborati di Variante) attraverso considerazioni, sia di carattere generale, sia specifiche, rispetto agli obiettivi di sostenibilità fissati dal PTCP. Vengono, inoltre, riportate informazioni aggiuntive utili per la predisposizione della documentazione che la Variante dovrà contemplare per l'adozione e la compatibilità col PTCP, nonché per la sua coerenza con il Piano Territoriale Regionale (Progetto d'Integrazione del PTR ai sensi della LR n. 31/2014, approvato con Del. C.R. n. 411 del 19.12.2018).

**2 - CONTENUTI DELLA VARIANTE URBANISTICA**

La Variante al Documento di Piano (DdP) presentata, sostanzialmente, sembra configurarsi come un nuovo strumento di governo del territorio<sup>3</sup>, in quanto il PGT vigente, che era promotore di numerose trasformazioni, a fronte di nuove condizioni operative e di un'inversione delle dinamiche di sviluppo demografico, non è più idoneo ad assolvere le esigenze del Comune; pertanto, l'Amministrazione ha predisposto una Variante maggiormente improntata alla riorganizzazione urbana. Essa, a partire dalla valutazione delle risorse territoriali e dei residui margini di trasformazione, ha selezionato le previsioni effettivamente necessarie.

Da quanto si evince dalla Relazione del DdP, di fatto, ben poche di queste previsioni hanno avuto attuazione, sia per quanto concerne gli ambiti di trasformazione urbanistica (ATU), sia per gli ambiti di progettazione coordinata (APC). La Variante mira, infatti, ad una riorganizzazione del costruito ed alla salvaguardia del non costruito, più che all'individuazione di nuove aree d'espansione.

Di seguito si riportano, in sintesi, gli obiettivi principali della suddetta Variante, che a loro volta sono declinati in azioni specifiche.

- a. **LA RICOSTRUZIONE DELL'IDENTITÀ LOCALE:** valorizzazione dei nuclei storici, riuso del patrimonio di archeologia industriale, salvaguardia e integrazione delle aree verdi centrali per una politica di "rinverdimento" del Comune, programmazione delle opere pubbliche e messa a punto di provvedimenti volti a rendere riconoscibili e a valorizzare i punti d'accesso a Castellanza.
- b. **IL RIORDINO DELLA MOBILITÀ URBANA:** revisione della gerarchia stradale, ripensamento del rapporto tra gli assi di viabilità locale e i grandi assi di scala regionale che attraversano il territorio comunale, provvedimenti nei NAF finalizzati a lasciare uno spazio più ampio al transito di pedoni e ciclisti.

<sup>1</sup> Approvato il 19.03.2010, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 09 e vigente dal 03.06.2010 a seguito di pubblicazione sul BURL n. 37 – Serie Avvisi e Concorsi, al quale sono seguite delle Varianti (anni 2013-2014-2016).

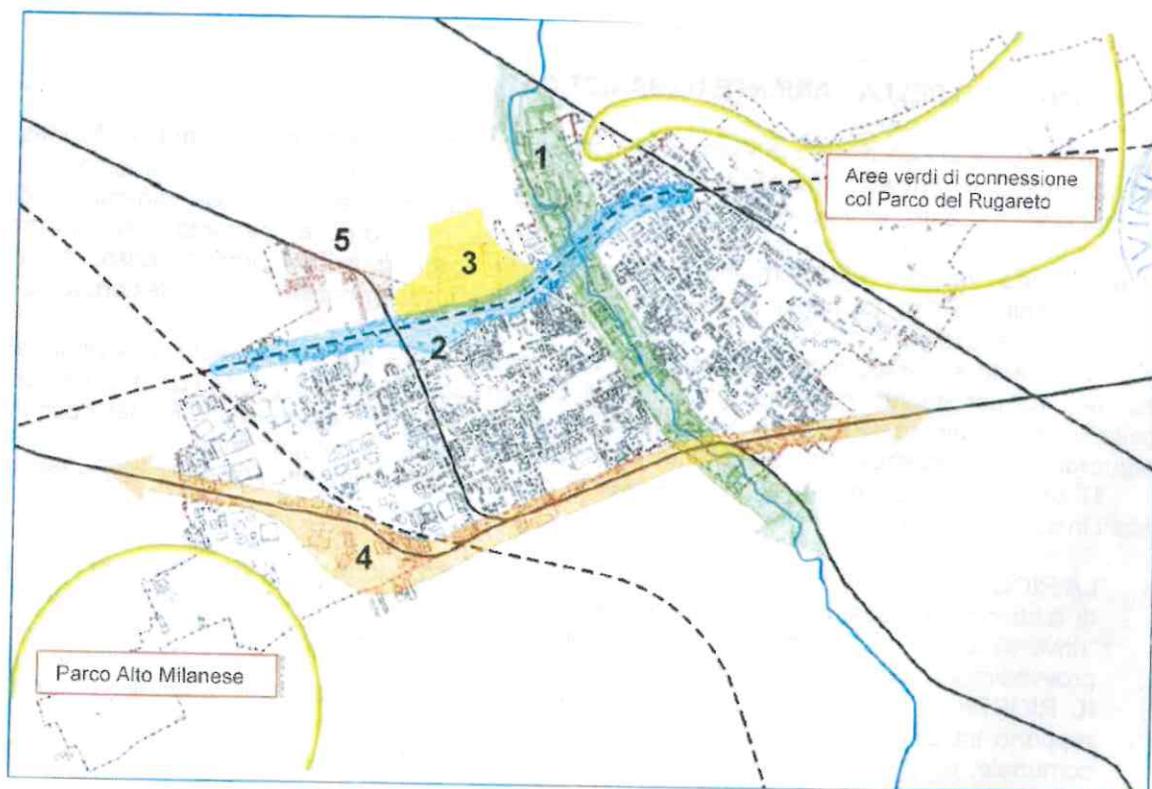
<sup>2</sup> Vedi anche prot. PEC n. 45069 del 10.10.2019 inerente alla convocazione della 2<sup>a</sup> conferenza VAS.

<sup>3</sup> Sarebbe opportuno che in sede di adozione dello strumento urbanistico venisse chiarito se lo stesso costituisce variante al vigente documento di piano oppure "nuovo documento di piano" (con conseguente riavvio dei termini di validità quinquennale previsti dall'ar. 8 comma 4 della Lr 12/2005).

- c. LA QUALIFICAZIONE DEL TESSUTO RESIDENZIALE E DEL SUO SPAZIO PUBBLICO: riqualificazione del tessuto migliorando gli spazi interni ad esso, creando del verde e delle alberature lungo le strade, nonché ponendo attenzione alla dotazione dei servizi di vicinato e alle attività utili alla vitalità dei luoghi.
- d. LA PROMOZIONE DELLE ATTIVITÀ LAVORATIVE: miglioramento della qualità dell'ambiente urbano anche attraverso una disciplina del PdR *ad hoc*.
- e. LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO: tale obiettivo trova campo d'azione ridotto a Castellanza, stante le condizioni del territorio già largamente urbanizzato; sono comunque intraprese delle azioni mirate a sottrarre delle aree all'edificazione.
- f. GARANTIRE LA FATTIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI PREFIGURATE DAL DdP: impostazione della disciplina attuativa per garantire l'operatività.

Nel DdP sono altresì individuate delle situazioni prioritarie d'intervento, volte a valorizzare le peculiarità del territorio comunale, coerentemente con gli obiettivi sopra enunciati; esse sono di seguito elencate e, nella figura sottostante, sono rappresentati i progetti strategici di scala urbana e territoriale:

1. IL SISTEMA DELLA VALLE OLONA: questo tema ha accompagnato il susseguirsi dei vari strumenti urbanistici comunali ed è ancora attuale in termini di individuazione delle aree da recuperare e riqualificare a verde lungo il fiume per organizzare interventi volti a garantire la continuità degli elementi di naturalità lungo la valle e la loro fruibilità.
2. L'ASTA DELLA FERROVIA: l'interramento della ferrovia rappresenta un'occasione per il Comune di realizzare una spina verde con spazi riservati alla mobilità dolce. La rigenerazione di quest'area può rappresentare anche il momento per creare una nuova forma di centralità per Castellanza.
3. IL POLO CHIMICO: nel DdP è previsto il riuso dell'area che viene ripartita in più ambiti d'intervento a seconda della vocazionalità degli stessi.
4. L'ASTA DELLA SARONNESE: è promossa la riqualificazione urbana dell'asta viaria anche ampliando l'assortimento delle funzioni insediabili lungo di essa (senza escludere la grande distribuzione).
5. IL QUARTIERE DEL BUON GESÙ: si tratta di un quartiere identitario di Castellanza piuttosto frammentato e dotato di aree libere edificabili. Tali aree vengono confermate dalla Variante la quale ha, tra i suoi obiettivi, quello di ricomporre e qualificare questa porzione di territorio.



PROGETTI STRATEGICI DI SCALA URBANA E TERRITORIALE

La Variante mantiene la stessa impostazione del Piano vigente suddividendo le previsioni a seconda delle modalità operative ad esse afferenti, perciò individua ambiti di trasformazione e ambiti di compensazione.

Gli ambiti di trasformazione, che comprendono anche quelli di rigenerazione, sono disciplinati dal DdP e sono complessivamente 11 ma raccolti in 4 gruppi:

- gli AT1 (A, B e C) riguardano le aree della valle Olona e l'obiettivo centrale è quello di realizzare un parco urbano attraverso la rinaturalizzazione del fiume, ciò anche al fine di creare un collegamento fra i PLIS riconosciuti posti a nord e a sud. Nei tre ambiti è prevista una pluralità di funzioni ma con la conservazione degli edifici che presentano un valore identitario in termini di archeologia industriale. Rispetto al vigente Piano la ripartizione degli ambiti è stata ridisegnata eliminando le previsioni non più attuali o quelle realizzate: ad esempio, l'ambito n. 8 è stato ricondotto all'agricolo e il letto del fiume Olona, così come il sedime ferroviario, sono stati esclusi dal nuovo perimetro degli AT. Nella porzione meridionale del fiume il vigente individuava altri ambiti di trasformazione che la Variante non riconferma (ex ATU-2F e ex ATU-1E) ad eccezione dell'ex ATU-3F, oggi denominato APC 17.
- gli AT2 (A, B e C) afferiscono al polo chimico lungo la ferrovia che la Variante perimetra in modo preciso. In particolare è rivista la perimetrazione della parte meridionale del complesso, dal quale sono esclusi i margini orientali e occidentali che sono disciplinati come "aree con funzioni non residenziali" ed è ridisegnato l'ex ATU-2.3, ora denominato AT-2C, coerentemente con i confini catastali.  
In questi ambiti è prevista una pluralità di funzioni insediabili fra le quali quella commerciale in tutte le sue forme (GSV-MSV, anche intese come parco commerciale, ed esercizi di vicinato).
- gli AT3 (A, B e C) corrispondono alle aree lungo "la Saronnese"; in questi ambiti l'Amministrazione vorrebbe collocare strutture di vendita *no food* anche di grande dimensione e riqualificare l'asta viaria. Due di questi ambiti (AT-3a e AT-3B) erano già stati individuati dal Piano del 2010 (ex ambiti nn. 4 e 5) ma ora, nella Variante, vengono ripermetrati in riduzione; da essi sono infatti escluse le aree inedificate ed in parte boscate. L'AT-3C è invece una nuova previsione (tale area nel PGT vigente era classificata come tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina).
- Gli AT4 corrispondono ad ambiti di progettazione coordinata del PdR (ex APC 10 e ex APC 14) il cui valore strategico discende dalla grande dimensione e dalle opportunità d'integrazione del sistema locale degli spazi e delle infrastrutture pubbliche, tali ambiti, ora denominati AT-4A e AT-4B, pertanto, sono inseriti nel DdP ma con superfici diverse<sup>4</sup> rispetto agli APC originari.
- Per l'asta della ferrovia e il quartiere del Buon Gesù non sono individuati AT.

Il DdP individua, inoltre, 5 ambiti di compensazione. Gli AC 1, 2, 3 e 4 sono situati lungo l'Olona e sono destinati a rimanere in edificati. Essi dovranno essere sistemati a verde previa acquisizione da parte del Comune che può sfruttare la capacità edificatoria propria delle aree stesse (in totale 20.250 mq) per realizzare edifici altrove, ossia in altre aree edificabili individuate dal DdP o dal PdR. Detti AC sono parte dei vigenti ATU-1B e ATU-1D, quest'ultimo già destinato per quasi l'80% a parco urbano. L'AC 5, invece, è legato al polo chimico.

La Variante introduce anche la correzione di articoli nel testo normativo del PdR (artt. 40, 42, 74, 56bis) e delle modifiche al PdS; le Varianti a tali atti, tuttavia, non sono da considerarsi come Varianti specifiche bensì come adattamenti alle innovazioni introdotte dal DdP (per evitare contraddizioni o duplicazioni normative).

In particolare, la tavola PS 2.1 (Attrezzature esistenti e previste) viene coerenzata alle disposizioni della Variante al DdP, sono cioè riportate le aree lungo l'Olona in precedenza ricomprese nell'ATU 1E: i nuovi servizi sono denominati P48 e V25. Anche le aree di compensazione del DdP, che, a tutti gli effetti, risultano aree per servizi, sono identificate nell'elaborato PS 2.1.

Nel RA è definito il sistema di monitoraggio della Variante che consentirà di raccogliere ed elaborare informazioni relative agli effetti ambientali significativi indotti dagli interventi (indicatori degli effetti ambientali), allo stato d'avanzamento e alle modalità d'attuazione delle azioni di Piano (indicatori di processo) e all'andamento del contesto ambientale (indicatori di contesto).

Gli elementi raccolti permetteranno d'interpretare eventuali scostamenti rispetto alle previsioni e di valutare la necessità di riorientare le scelte di Piano.

Il RA si conclude dimostrando un quadro ambientalmente sostenibile della Variante per quanto riguarda le previsioni del DdP e migliorativo rispetto alle componenti biodiversità, suolo e paesaggio.

### 3 - CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA (GRUPPO DI LAVORO)

#### 3.1 Finalità e limiti dell'istruttoria

L'istruttoria della documentazione presentata è svolta in osservanza delle competenze provinciali.

<sup>4</sup> L'ex APC 10 misurava 11.640 mq, l'AT-4A ne misura 12.000 mq, l'ex APC 14 misurava 26.258 mq, l'AT-4B ne misura 23.500 mq.

### 3.2 Attività del Gruppo di Lavoro intersettoriale e multidisciplinare

Il Gruppo di Lavoro intersettoriale e multidisciplinare, nominato con decreto del Direttore Generale, è stato attivato in tempo utile per effettuare le istruttorie di competenza dei singoli Settori.

## 4 - CONSIDERAZIONI GENERALI

Si premette chiarire, prima dell'adozione della Variante al DdP, che la stessa, configurandosi come *uno strumento sostanzialmente nuovo* dovrà essere coerente ai criteri d'integrazione del PTR per quanto riguarda le definizioni e le modalità di calcolo dei parametri introdotti dalla LR n. 31/2014 e dall'integrazione del PTR (cap. 2.1) necessarie all'applicazione del Bilancio Ecologico dei Suoli (BES), nonché allo sviluppo dei contenuti previsti per il nuovo DdP dalla LR n. 12/2005 come modificata dalla LR n. 31/2014; la stima dei fabbisogni (cap. 2.3); i criteri di qualità (cap. 3); i criteri per la redazione della carta del consumo di suolo (cap. 4).

Ad ogni modo, ai fini di verificarne la sostenibilità ambientale, si riscontra che la Variante ha valutato tutte le previsioni di Piano confermando solo quelle effettivamente strategiche per il Comune (pur ridefinendone talvolta i perimetri), ha individuato nuovi ambiti, ma entro il tessuto consolidato, e, di contro, ha eliminato previsioni non più attinenti alle esigenze dell'Amministrazione e ne ha ridimensionate delle altre, complessivamente preservando gli areali agro-naturali extraurbani.

La Variante ha cercato, inoltre, di agevolare gli interventi nelle aree di rigenerazione maggiormente strategiche e ha confermato la volontà di eliminare situazioni di degrado paesaggistico e ambientale nelle quali versano soprattutto gli ambiti lungo l'Olona.

Di seguito si riportano delle considerazioni specifiche declinate nelle varie tematiche.

## 5 - CONSIDERAZIONI SPECIFICHE

### 5.1 Carico insediativo

La popolazione di Castellanza a gennaio 2018 era di 14.340 residenti. Dalla documentazione si evince che nel recente passato (ultimi 15 anni circa) l'andamento demografico del Comune è stato in costante riduzione, salvo il verificarsi, più o meno negli ultimi 3 anni, di una debole ripresa, pari a un incremento medio annuo dello 0,5% e l'attestarsi dei valori attorno ai 14.300.

Su questa base la Variante effettua una previsione sul verosimile andamento della popolazione residente nei prossimi 10 anni, secondo tre diversi scenari:

- A) Ipotesi BASSA: conferma della generale tendenza negativa per la quale, a fronte di una diminuzione del saldo naturale, vi è una compensazione tramite il saldo migratorio positivo. Ne consegue una stabilità demografica (incremento per i prossimi 10 anni uguale a zero).
- B) Ipotesi MEDIA: il saldo naturale permane negativo, il saldo migratorio cresce leggermente, conseguentemente a ciò si determina un incremento medio annuo di +60 residenti. L'incremento demografico nel prossimo decennio è quindi stimato a 600 abitanti teorici.
- C) Ipotesi ALTA: il saldo naturale viene azzerato e il saldo migratorio si conferma positivo con una stima di +100 abitanti annui (incremento per i prossimi 10 anni uguale a 1.000 abitanti insediabili).

Nella relazione del DdP si evidenzia che, a fronte di una domanda potenziale massima di 1.000 nuovi abitanti, il nuovo Piano mette in campo per la sola destinazione residenziale una nuova capacità edificatoria variabile tra i 27.000 mq e i 38.000 mq di SLP, riferita ai soli AT, che corrisponde a un numero di nuovi abitanti teorici tra i 540 e i 760: da queste considerazioni si evince la collocazione di Castellanza nello scenario C), che delinea un'ipotesi di crescita "ALTA".

Tuttavia, se ai nuovi abitanti teorici derivanti dagli AT s'aggiungono gli abitanti insediabili negli ambiti di progettazione coordinata e negli eventuali completamenti nel TUC, si possono stimare, complessivamente, circa 1.200 abitanti teorici massimi, i quali vanno a superare anche lo scenario d'ipotesi "ALTA".

Pur tenendo conto dello sviluppo incerto delle aree della rigenerazione, che potrebbero attuarsi anche in un periodo di tempo più lungo, le previsioni di tipo residenziale sono comunque ingenti e, poiché ad esse è connesso lo scenario di crescita proposto dalla Variante, la scelta dell'ipotesi di crescita più alta avrebbe dovuto essere motivata quantomeno con la dimostrazione di un effettivo fabbisogno residenziale.

La stima dei fabbisogni non ha inoltre considerato i dati riguardanti la popolazione fluttuante (Castellanza è identificata come polo attrattore dal PTCP ed è sede universitaria) e nemmeno l'offerta presente nello stock edilizio esistente (attraverso un'analisi degli edifici vuoti o inutilizzati).

Queste analisi sono necessarie anche ai fini della futura verifica di coerenza della Variante medesima ai Criteri del Progetto d'Integrazione del PTR ai sensi della LR n. 31/2014 (capitolo 2.3 "Stima dei fabbisogni").

È necessario, pertanto, che il dimensionamento totale della Variante dimostri che, nella definizione (o ridefinizione/modifica) degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo, il DdP abbia tenuto conto della *minimizzazione del consumo di suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale*<sup>4</sup>.

## 5.2 Consumo di suolo e ambiti agricoli

Castellanza ha un territorio largamente urbanizzato con la sola esclusione dei margini occidentale e orientale, pertanto, vista la sua conformazione, la riduzione del consumo di suolo e la possibilità di restituire aree al sistema agro-naturale per il Comune sono ridotte. Nel caso specifico, l'Amministrazione intende tale riduzione come un'opportunità di miglioramento dell'ambiente urbano aprendo varchi e liberando aree nel tessuto edificato.

La Variante sembra operare entro i limiti posti dalla fase transitoria della LR 31/2014 "assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero" e, per meglio sintetizzare, si riporta quanto enunciato nella relazione del DdP, ovvero che la superficie sottratta al consumo di suolo rispetto al Piano vigente è pari a 89.015 mq, dati dalla somma delle superfici che il DdP restituisce all'ambiente agricolo/naturale. Sono indicate come aree in restituzione quelle urbanizzabili appartenenti agli AT per un totale di 67.515 mq e gli ambiti di compensazione destinati a parco urbano e territoriale (Parco dell'Olonia) pari a 21.500 mq.

A fronte di quanto sopra riportato e proprio al fine della coerenza con il PTR per il perseguimento dell'obiettivo di riduzione del consumo di suolo, sembra d'uopo segnalare la necessità di verificare le riduzioni effettuate.

Si coglie quindi l'occasione per evidenziare che, secondo i Criteri regionali (Progetto d'Integrazione del PTR ai sensi della LR n. 31/2014, approvato con Del. C.R. n. 411 del 19.12.2018), devono essere esclusi dal conteggio delle aree urbanizzate e urbanizzabili le porzioni di territorio destinate a parco urbano, o territoriale, o comunque con destinazione a verde pubblico di superficie maggiore a 5.000 mq, ciò vale anche per quanto riguarda gli AT previsti dal DdP che interessano suolo libero.

Pertanto, alla luce delle considerazioni sopra esposte è necessario controllare le tabelle afferenti al cap. 5 della Relazione illustrativa del DdP ("Carta del consumo di suolo") e, in particolare, circa gli AT si segnala quanto segue: per l'ex ATU5, ora AT-3B, si evidenzia che la scheda d'ambito del vigente prevedeva che 18.000 mq fossero a verde, di conseguenza, la riduzione effettiva di superficie urbanizzabile dovrebbe essere decurtata di tali aree, per un totale di 6.520 mq e non di 24.520 mq; l'ex ATU6, che la Variante riconduce alle aree destinate all'attività agricola ma il Piano vigente identifica come area sulla quale realizzare opere di rilevanza sovracomunale, rientra nella casistica degli interventi per i quali non trovano applicazione le soglie di riduzione del consumo di suolo.

Le riduzioni effettive sembrano quindi riconducibili esclusivamente all'ex ambito n. 8 e alla porzione ovest dell'ex ambito n. 5 (ora AT-3B), ovvero meno di 30.000 mq.

Ciò premesso, per quanto riguarda la redazione del Bilancio Ecologico del Suolo, la documentazione del Piano presenta la tavola DP.03 denominata "Carta del consumo di suolo"; in essa sono rappresentati la superficie urbanizzata, la superficie urbanizzabile da PGT vigente e confermata dalla Variante in esame, la superficie urbanizzabile da PGT vigente e non confermata dalla Variante, il PA presentato e le aree della rigenerazione.

Premesso che la carta del consumo di suolo e la carta di supporto alla redazione del BES dovrebbero essere due elaborati differenti, con differenti obiettivi, la tavola presente (DP.03) non risulta redatta con le definizioni dei criteri del PTR che, al paragrafo 4, prevedono la rappresentazione dell'intero territorio comunale in superficie urbanizzata, superficie urbanizzabile e superficie agricola o naturale (a cui si sovrappongono le aree della rigenerazione). Il suddetto elaborato dovrebbe, pertanto, attenersi a questo tipo di classificazione, oppure, in alternativa, dovrebbe essere redatto un nuovo elaborato cartografico avente queste caratteristiche.

Si evidenzia che è definita superficie agricola o naturale quella superficie non classificabile né come urbanizzata, né come urbanizzabile, indipendentemente dall'uso che la caratterizza; pare evidente che le porzioni occidentale e orientale del territorio comunale, che nella tavola DP.03 non hanno nessuna campitura, siano ascrivibili a tale definizione.

A titolo collaborativo pare opportuno ricordare anche che è competenza del DdP *quantificare il grado di intervenuto consumo di suolo [...] quale somma delle previsioni contenute negli atti di PGT*, pertanto, è necessario verificare che le previsioni del PdR e/o del PdS<sup>5</sup> siano coerenti con i criteri del PTR (cfr. paragrafo

<sup>4</sup> Rif. LR n. 12/2005, art. 8, comma 2, lett. b).

<sup>5</sup> Dividendo i diversi servizi (esistenti o previsti) tra le aree urbanizzate o urbanizzabili secondo le definizioni dei Criteri del PTR. Fermo restando che le attrezzature leggere e di servizio esistenti e previste dal PdS, connesse alla fruizione dei parchi urbani e territoriali

4.2) evidenziando, altresì, che le infrastrutture d'interesse pubblico o generale che comportino consumo di suolo, in linea generale, si rammenta che non sono compatibili con la tutela dei suoli agricoli e naturali, in particolare, degli ambiti agricoli di PTCP e la REP, facendo salva la facoltà di realizzare opere per la tutela idraulica e idrogeologica del territorio.

Infine, sempre a titolo collaborativo e ai fini della redazione della Carta del consumo di suolo, si ricorda che tra le superfici urbanizzabili dovrebbero ricadere sia le aree soggette a pianificazione attuativa<sup>6</sup> (così come definite al cap. 4.2 dei Criteri regionali per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo, p.to 2, lettera b), sia le aree edificabili a titolo edilizio diretto (come da p.to 2, lett. c) e sia le aree per servizi, previste dal PdS (come da p.to 2, lettere d, e) e non ancora realizzate, ad eccezione dei parchi urbani e territoriali.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si richiama al Comune l'opportunità di integrare gli elaborati con una rappresentazione cartografica corretta del consumo di suolo prima dell'adozione della Variante.

### 5.3 Paesaggio

Il PTCP individua il Comune nell'ambito paesaggistico n. 3 "del Medio Olona" e il PPR come parte della "fascia dell'alta pianura" nell'ambito di paesaggio della "Valle Olona". Il suo territorio non è sottoposto a particolari vincoli e tutele se si escludono le aree lungo il fiume Olona che sono soggette alla tutela paesaggistica dei corsi d'acqua (art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004).

Castellanza si trova al crocevia di due conurbazioni lineari sviluppatesi lungo gli assi delle ex SS n. 33 e n. 527, in un contesto caratterizzato da una forte perdita di qualità del paesaggio urbano dovuta a un susseguirsi di trasformazioni edilizie puntuali che, in tempi e modi diversi, si sono sviluppate nelle aree più vicine agli assi stradali senza sempre dialogare fra loro.

Castellanza appartiene all'ATO "Sempione e Ovest Milanese", l'ambito interessa infatti anche porzioni della Città Metropolitana di Milano.

Per la parte ricadente nei confini della Provincia di Varese, l'indice di urbanizzazione (43,3%) è largamente superiore all'indice provinciale (28,5%) ed è il più alto di tutta la Provincia in quanto assimilabile all'indice metropolitano che determina un consumo di suolo molto intenso (a Castellanza pari a circa il 50%).

In quest'ATO la qualità dei suoli non è generalmente elevata e il sistema rurale è relegato, spesso, a funzioni periurbane anche se, a Castellanza, le aree libere a vocazione agro-naturale, poste a ovest del territorio comunale, ricadono nel PLIS "Parco Alto Milanese" che contribuisce ad una maggior salvaguardia delle stesse.

Pur in presenza di elevate potenzialità di rigenerazione le previsioni di consumo di suolo nell'ATO sono ancora intense e proprio per queste condizioni è necessario che le previsioni di trasformazione siano prioritariamente orientate alla rigenerazione e, solo a fronte dell'impossibilità di intervento, optare per consumi di suolo necessari al soddisfacimento di fabbisogni, rendendo la diminuzione di consumo di suolo effettiva e di portata significativa. Tra gli indirizzi per l'ATO è infatti evidenziato che l'eventuale consumo di suolo deve comunque essere limitato a puntuali esigenze di cucitura e di riqualificazione salvaguardando la funzione connettiva delle aree libere con gli elementi ambientali di pregio e le altre aree libere esterne.

La direttrice del Sempione, di antica industrializzazione, sulla quale si colloca Castellanza, assume una rilevanza regionale, per popolazione, capacità produttiva e grado di infrastrutturazione; pertanto, il recupero urbano e la rigenerazione costituiscono un obiettivo strategico non solo in termini di riqualificazione dell'urbanizzato ma anche in termini di riqualificazione del tessuto urbano attraverso la strutturazione di reti ecologiche urbane, ad esempio con la restituzione di aree libere significative al sistema ecologico locale.

Nello specifico, il Comune si colloca nell'areale di rigenerazione n. 2 – direttrice del Sempione, che, riprendendo quanto sopra enunciato, rappresenta una direttrice fortemente infrastrutturata e con rilevante peso demografico, con rilievo strategico sovralocale dato dal suo ruolo di connessione europea e internazionale della Regione e dell'area metropolitana milanese, connessa a poli d'interesse nazionale quali, ad esempio, l'aeroporto di Malpensa.

Le NTA del DdP, all'art. 15, disciplinano le "aree di rigenerazione prioritaria" individuando tra esse l'AT-1A e l'AT-2B. Al fine di accelerare la rigenerazione di tali ambiti il DdP prevede forme d'incentivazione quali la riduzione del contributo di costruzione (art. 15.1) e la riduzione del valore di monetizzazione (art. 15.2).

pubblici o di uso pubblico e le aree verdi e del sistema ambientale e rurale, non comportano consumo di suolo e sono dunque ricomprese nella superficie agricola o naturale, anche dopo la loro realizzazione.

<sup>6</sup> Con l'eccezione dei PA approvati e dei Permessi di Costruire Convenzionati rilasciati.

In relazione alle aree di trasformazione denominate AT-3A e AT-3B, adiacenti al PLIS "Parco Alto Milanese", nonché, il secondo, interferente con boschi del PIF, si lascia intendere un'attenzione dell'Amministrazione nei confronti della fruizione del Parco. Si ricorda che i Criteri regionali (DCR n. 411/2018), al paragrafo 4.2, ammettono, per le superfici individuate come agricole o naturali, la possibilità di realizzare attrezzature leggere e di servizio connesse alla fruizione dei parchi urbani e territoriali pubblici o di uso pubblico, delle aree verdi e del sistema ambientale e rurale, senza che esse comportino consumo di suolo.

Pregevole la costruzione di una rete verde comunale fondata sugli elementi Olona e ferrovia. Il parco lungo il fiume, innervandosi nel tessuto urbano, permette una connessione con le aree verdi a nord e a sud, mentre il vuoto lasciato dall'interramento della ferrovia rappresenta un collegamento lineare verde.

Ai fini della valutazione sul paesaggio e anche sugli argomenti riferiti agli art. 65-68 del PTCP dalla documentazione presentata, per gli aspetti di competenza, le previsioni della Variante, in linea generale, risultano compatibili e le modifiche introdotte non incidono negativamente per gli aspetti riguardanti il paesaggio.

Rispetto alla necessità (ai sensi dell'art. 26 delle NdA del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale e in applicazione delle "linee guida per l'esame paesaggistico dei progetti") di addivenire alla redazione della "Carta della sensibilità paesaggistica", si riscontra l'effettiva restituzione di tale cartografia (elaborato DP.04 – Carta della sensibilità paesaggistica) contenente la classificazione del territorio in cinque classi (molto bassa, bassa, media, elevata e molto elevata). Si suggerisce di verificare se possano essere individuati nell'elaborato dei coni visuali d'interesse paesaggistico lungo i tratti stradali di maggior pregio.

Da ultimo, è opportuno ricordare che, ove fosse presente il vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 16, comma 3, della legge 17.08.1942, n. 1150 e come ribadito con sentenza TAR Lombardia, Milano, n. 6541/2007 e, successivamente, TAR Lombardia, Brescia, n. 959/2011, infine, TAR Lombardia, Milano, n. 1207/2017, i PII/PA ricadenti in vincolo paesaggistico andranno sottoposti, prima della loro adozione, a verifica preliminare della Soprintendenza.

#### 5.4 Rete ecologica

In tema di rete ecologica, dall'analisi della documentazione pubblicata e con riferimento agli orientamenti dettati dagli strumenti sovraordinati in materia di REP e RER, si riportano alcune considerazioni.

Il territorio di Castellanza non è interessato dalla presenza di aree appartenenti alla Rete Natura 2000 ma, in piccola parte, è interferente con elementi della RER e della REP: nelle aree a sud-ovest, dove il Comune confina con Busto Arsizio, la Città Metropolitana di Milano ed è individuato il PLIS "Parco Alto Milanese", nelle aree a sud dell'autostrada A8 nelle vicinanze del PLIS "Medio Olona", e ad est in continuità con il PLIS "Bosco del Rugareto".

Nella sottostante Figura 1 si riportano in dettaglio le unità funzionali degli schemi di rete ecologica.

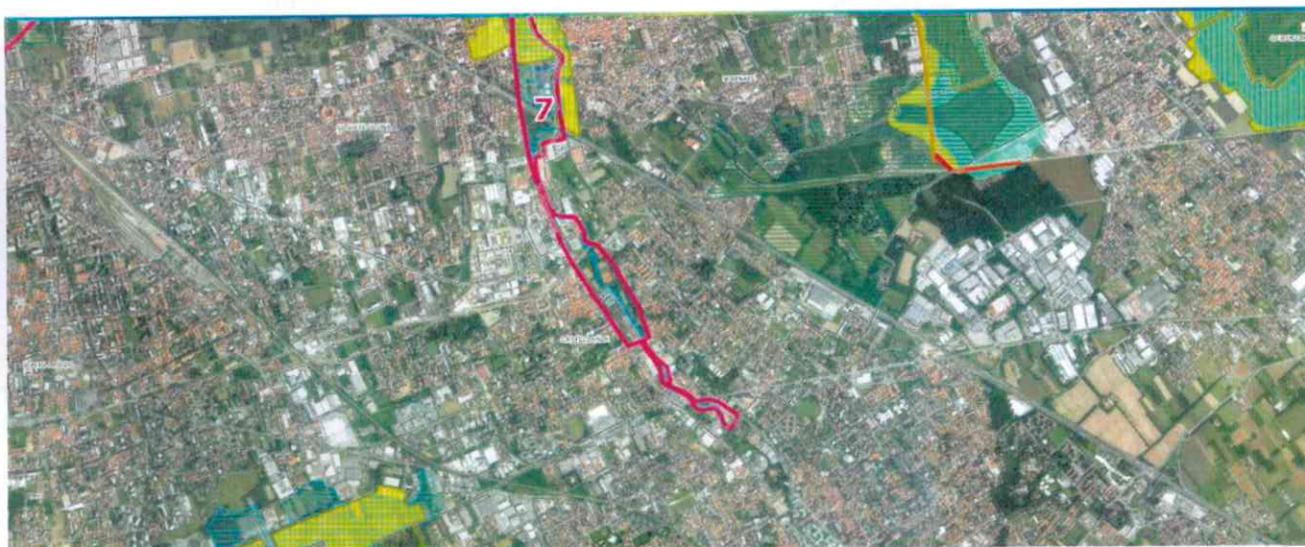


Figura 1: elementi RER (retino a righe orizzontali verdi e azzurre), elementi REP (core area in verde scuro, fascia tampone in giallo e aree di completamento in verde acqua), PLIS (retino a righe verticali verdi).

Per quanto riguarda il corridoio del fiume Olona, che attraversa il territorio comunale lungo una direttrice nord-sud, il PTCP individua l'intera fascia fluviale come critica e appartenente all'area n. 7, in cui ricadono "corridoi interrotti o fortemente minacciati da interruzioni".

Si condividono, pertanto, le previsioni della Variante che riconoscono la rilevanza che riveste la presenza del fiume e assegna alle aree compensative posizionate lungo di esso (AC 1, 2, 3 e 4) obiettivi di rinaturalizzazione e valorizzazione dell'asta fluviale. Si consiglia, in ogni caso, un'attenzione particolare alla fascia ripariale dell'Olona, ricadente negli ambiti di trasformazione AT-1A e AT-1B: al fine di mantenere la continuità ecologica verso il PLIS "Medio Olona" posto a nord, l'attuazione delle previsioni contenute nella scheda d'ambito dovranno essere il più possibile coerenti con gli obiettivi di Piano e potenziare le funzionalità di connessione ecologica dell'Olona nonché la valenza naturalistica dell'ecosistema fluviale, che rappresenta un sito trofico e di rifugio per molte specie faunistiche.

Nell'ottica di una riqualificazione fluviale, le sponde dovranno essere sistemate attraverso la costituzione di fasce ripariali ecotonali, formate da specie arboree autoctone consone al contesto fitosociologico (*Salix alba* e *Alnus glutinosa*) frammiste a uno strato arbustivo di specie baccifere con funzionalità trofica per le specie ornitiche (*Cornus mas*, *Viburnum opulus*, *Crataegus monogyna*, *Euonymus europeus*).

Si rileva che non è stato sviluppato un vero e proprio progetto di REC, componente obbligatoria del PGT per il recepimento, a scala locale, delle indicazioni della rete provinciale e regionale secondo un principio di miglior definizione. Al fine di disegnare una REC, le informazioni relative agli elementi territoriali con riconosciuta funzione ecologica, contenuti nell'elaborato PS.2.1 del Piano dei Servizi (corridoi ecologici, corridoio fluviale dell'Olona e aree a verde di connessione), dovranno essere riorganizzate e integrate con la rappresentazione delle unità funzionali delle reti ecologiche a scala regionale e provinciale (REP e RER) e della Rete Verde (vedi figura n. 23, pag. 28, Relazione del DdP).

Inoltre, affinché la REC non si riduca ad un mero esercizio cartografico, il PGT dovrà prevedere una specifica normativa, afferente al PdS e/o al PdR, per la disciplina in dettaglio delle attività antropiche nelle aree di rete ecologica.

Riguardo alle fasce di rispetto autostradale e ferroviaria, si osserva che esse, più che fasce di connessione, dovrebbero essere considerate come aree con funzione di mitigazione e di schermatura.

Infine, si evidenzia che alcune previsioni interessano aree boscate individuate dal PIF, di conseguenza, si rammenta al Comune che la trasformazione di tali aree può avvenire solo in seguito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche e forestali.

## 5.5 Viabilità e Commercio

Il territorio comunale è interessato dalla rete principale individuata dal PTCP, in particolare dai percorsi urbani della SP 527, classificata dal PTCP di 2° livello con criticità e della SS 33 classificata dal PTCP di futuro 4° livello.

La proposta di Documento di Piano prevede numerosi ambiti di trasformazione con destinazione d'uso commerciale, media e grande distribuzione (MSV-GSV), la cui realizzazione inciderà sulla viabilità della conurbazione lineare principale del territorio.

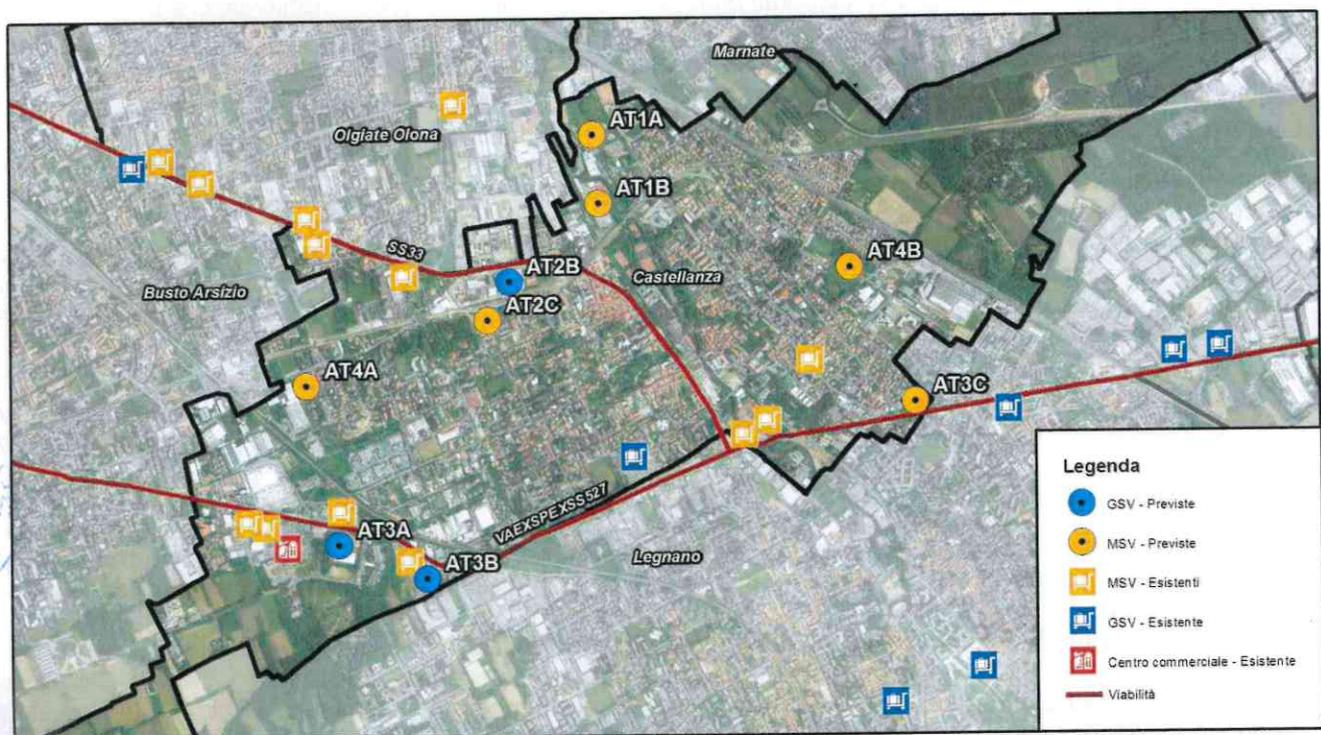
	St mq	It proprio	It minimo	It massimo	H m	Rc %	Destinazioni d'uso	Commercio
AT 1A	76.500	19.125	26.775	38.250	18	50%	indifferenza funzionale	MS1
AT 1B	26.500	---	9.275	13.250	18	50%	Gf 1 Residenza	MS1
AT 1C	18.000	4.500	6.300	9.000	18	50%	Gf3a (salvo 3a.4 e 3a.5)	Vicinato
AT 2A	41.500	---	14.525	20.750	12	65%	Gf 1 Residenza	Vicinato
AT 2B	69.000	---	24.150	34.500	12	65%	Indifferenza funzionale Gf3a (salvo Gf 3a.4 e 3a.5)	GSV
AT 2C	20.000	---	7.000	10.000	12	65%	Gf1, Gf3a (- Gf 3a.4 e 3a.5)	MS1
AT 3A	37.000	9.250	12.950	18.500	12	65%	Gf1, Gf3a (- Gf 3a.4 e 3a.5)	GSV
AT 3B	27.000	6.750	9.450	13.500	12	65%	Gf3a (salvo Gf 3a.4 e 3a.5)	GSV
AT 3C	14.500	3.625	5.075	7.250	12	65%	Gf3a (salvo Gf 3a.4 e 3a.5)	MS3
AT 4A	12.000	3.000	4.200	6.000	18	50%	Gf3a (salvo Gf 3a.4 e 3a.5)	MS1
AT 4B	26.500	6.625	9.275	13.250	18	50%	Gf3a (salvo Gf 3a.4 e 3a.5)	MS1
Tot. mq	368.500	52.875	128.975	184.250				

A tal proposito si ricorda che i Comuni, secondo quanto indicato nel PTCP, hanno l'onere di garantire la funzionalità della rete, attraverso il controllo dell'urbanizzazione del territorio, disciplinando la localizzazione degli insediamenti commerciali, i servizi comunali o sovracomunali, le aree residenziali o produttive, al fine di garantire la miglior combinazione possibile tra accessibilità ai servizi e percorribilità delle strade, valutando, quindi, anche se l'incremento dei veicoli sulla rete possa provocare interferenze potenzialmente pericolose, ad esempio nelle zone di intersezione e nei punti di attraversamento pedonale.

Pertanto, nelle fasi successive della pianificazione la documentazione proposta dovrà essere integrata con uno studio<sup>7</sup> degli effetti indotti dalla Variante sul traffico, utilizzando, per le strutture di vendita, i coefficienti indicati dal punto 5 dell'Allegato 1 della DGR 20 dicembre 2013, n. 1193 e verificando la capacità delle intersezioni a rotatoria esistenti e in progetto lungo la rete stradale individuata dal PTCP.

Si evidenzia che i PGT dovrebbero disciplinare le attività commerciali nel rispetto dei principi del PTCP e valutare i rapporti che intercorrono tra le suddette attività e la rete di viabilità e trasporti, la struttura insediativa della città, l'assetto urbanistico dei quartieri e il sistema della logistica; a tali fini i Piani comunali dovrebbero motivare le loro scelte pianificatorie alla luce delle indagini svolte, sia a livello di contesto urbano<sup>8</sup>, sia a livello di contesto territoriale, esteso almeno ai Comuni contermini ove si suppone un bacino d'utenza sovracomunale, in modo tale da poter approfondire lo studio della rete viabilistica laddove si vengano a delineare delle criticità.

Alla luce delle considerazioni effettuate e in relazione alla localizzazione di numerose attività commerciali sia nell'ambito del Comune di Castellanza, sia nei Comuni di prima corona – vedi immagine sotto riportata che rappresenta la distribuzione delle MSV e delle GSV<sup>9</sup> esistenti e previste nell'areale d'interesse – si rimanda agli articoli contenuti al capo III delle NdA del PTCP, inerenti agli insediamenti commerciali, per le necessarie integrazioni documentali, affinché le stesse possano adeguatamente motivare la conferma o meno di tali scelte.



Il DdP propone, nelle schede di orientamento degli ambiti di trasformazione, nuovi interventi sulla rete stradale e sulle intersezioni, a tal proposito si ricorda che la progettazione dovrà essere effettuata secondo quanto richiesto dalla normativa regionale vigente, approvata con DGR del 27 settembre 2006, n. 3219.

Si evidenzia che l'inserimento negli strumenti di pianificazione di interventi infrastrutturali, in assenza di una preventiva verifica della coerenza del progetto con le norme tecniche, potrebbe costituire elemento di difficoltà nella fasi successive della progettazione stessa, che sarebbe difforme dagli strumenti di pianificazione adottati. Si consiglia, quindi, in assenza di un progetto verificato, di adottare una simbologia che non preveda elementi che ne definiscano esattamente la geometria.

Negli elaborati grafici della proposta di Variante, oggetto della presente Valutazione Ambientale Strategica, non è stata inserita nessuna previsione infrastrutturale sia di scala comunale che di livello

<sup>7</sup> Nella Relazione del DdP è citato uno "Studio del traffico e dell'assetto futuro della Saronnese" (Centro Studi Traffico – maggio 2019) che però non è allegato alla documentazione di Variante.

<sup>8</sup> Con particolare riferimento ad analisi della domanda e dell'offerta commerciale, delle tendenze evolutive in tema di localizzazione degli esercizi, dello studio dei flussi di traffico anche in relazione alla presenza di aste commerciali consolidate e del livello di soddisfacimento della domanda di trasporto pubblico.

<sup>9</sup> Centri Commerciali compresi.

sovralocale; per quanto riguarda le competenze provinciali, si ricorda che in sede di adozione dovrà essere identificato<sup>10</sup> il tracciato di PTCP denominato "S-31", con valore prescrittivo nei confronti del PGT.

Le previsioni di Piano indicano un'estensione della rete ciclabile. Si ricorda che gli itinerari ciclopedonali sono classificati come strade F-bis dall'art. 2 del Codice della Strada, pertanto, la progettazione della pista e degli attraversamenti dovrà essere effettuata secondo le prescrizioni normative e caratterizzata da una sicurezza intrinseca a tutela dell'utenza debole della strada, senza ridurre il livello di servizio della rete stradale esistente.

## 5.6 Componente geologica e bonifica

Esaminata la documentazione a corredo della Variante, in special modo l'Allegato A inerente alla componente geologica di Piano (elaborati redatti dallo studio Aretusa, giugno 2019), si fa presente che le tavole 6A, 6B, 6C e 6D (Carte della fattibilità geologica) risultano di difficile comprensione.

Pertanto, a titolo collaborativo, al fine di evitare errori interpretativi delle Carte e, di conseguenza, delle relative norme geologiche, dovuti ad una difficile lettura degli elaborati, si consiglia di rivedere gli stessi ottimizzando le informazioni/indicazioni in essi contenute.

Per quanto concerne gli altri elaborati riguardanti il tema, non si rilevano problematiche particolari.

Per quanto concerne il capitolo "Contaminazione del suolo" del Rapporto Ambientale, si segna che i dati in esso riportati, seppur sostanzialmente corretti, andrebbero aggiornati.

Infine, per quanto riguarda le schede degli ambiti di trasformazione AT-2A e AT-2B (Relazione illustrativa del DdP, Appendice, pagg. 35 e 36), si evidenzia che entrambi gli ambiti, ad oggi, sono soggetti a "Messa in Sicurezza Operativa", ovvero ad *"...interventi eseguiti in un sito con attività in esercizio atti a garantire un adeguato livello di sicurezza per le persone e per l'ambiente, in attesa di ulteriori interventi di messa in sicurezza permanente o bonifica da realizzarsi alla cessazione dell'attività..."*. Non vi sono quindi tempi certi delle operazioni di bonifica in senso stretto che risultino funzionali agli obiettivi di recupero delle aree così come prospettato nel documento esaminato.

## 5.7 Bilancio idrico e recapito dei reflui

Con riferimento agli artt. 93, 94 e 95 delle NdA del PTCP, non si rilevano criticità relativamente alla Variante in oggetto. Si segnala che la Zona di Rispetto del pozzo Italia nuovo deve essere individuata con criterio idrogeologico (coincidente con la Zona di Tutela Assoluta - cerchio di raggio minimo 10 m intorno al pozzo) in tutte le tavole di PGT ove essa è riportata (es. tav. DA.02) e non solo nella carta dei vincoli dello studio geologico.

Per quanto di competenza, in relazione al recapito dei reflui si fanno presenti le seguenti osservazioni: il territorio comunale di Castellanza è servito dall'impianto di depurazione "DP01210801\_Olgiate Olona" per una limitata porzione di territorio (circa l'1% della rete di collettamento del Comune), all'interno della quale si vengono a inserire esclusivamente gli ambiti di trasformazione AT-1A, AT-1B e AT 2A.

Si fa presente che tale impianto "DP01210801\_Olgiate Olona", cui fa capo la porzione di agglomerato collettata, è al momento oggetto di uno studio di fattibilità preliminare alla progettazione degli interventi di adeguamento e potenziamento del medesimo impianto, definito dall'Accordo siglato in data 7 novembre 2018 tra l'Ufficio d'Ambito, la Società Olona S.p.A. e il gestore unico Alfa S.r.l.

Ad ogni modo, valgono sempre le seguenti prescrizioni:

- 1) gli edifici di nuova costruzione dovranno essere allacciati alla pubblica fognatura nel rispetto del nuovo R.R. n. 6/2019;
- 2) qualora ve ne fosse presenza, per gli scarichi industriali e di prima pioggia dovrà essere attivata la procedura di AUA;
- 3) tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi alla normativa vigente in materia di invarianza idraulica ai sensi del R.R. n. 7/2017, aggiornato con R.R. n. 8/2019.

## 6 - ALTRI TEMI

Dalla verifica effettuata emerge che gli elaborati della VAS della Variante al PGT non sono stati redatti utilizzando i confini comunali concordati dal Comune al termine della Conferenza dei Servizi finale del 25.07.2012 e approvato dalla Provincia di Varese con Determina Dirigenziale del 21.09.2012, n. 3597.

<sup>10</sup> Si consiglia di implementare la tav. DP.01 inerente alle previsioni di Piano.

Affinché gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale a diverso livello ed i relativi studi conoscitivi territoriali siano riferiti a basi geografiche e cartografiche congruenti, come previsto per la realizzazione del Sistema Informativo Territoriale integrato (art. 3, L.R. 12/2005), si segnala l'opportunità di procedere - prima dell'adozione degli atti inerenti al Piano di Governo del Territorio - all'adeguamento degli elaborati di PGT ai confini comunali concordati ed approvati, suggerendo altresì di concludere - qualora non avesse ancora provveduto - la verifica dei propri limiti amministrativi, al fine di concordare l'intero perimetro comunale con tutti i comuni limitrofi.

Si ricorda, inoltre, la necessità di inviare la documentazione relativa agli accordi intercorsi e i nuovi perimetri concordati alla Provincia di Varese e a Regione Lombardia, al fine della loro integrazione nelle basi cartografiche condivise.

Si ricorda che, ai sensi dell'art. 5, comma 4, della LR 31/2014, entro dicembre 2019 tutti i Comuni sono tenuti a restituire alla Regione informazioni relative al consumo di suolo nei PGT, con riferimento a contenuti e modalità approvate con DGR n. 1372 del 11.03.2019, tramite l'applicazione Viewer "Indagine Offerta PGT e Aree della rigenerazione" disponibile sulla piattaforma MULTIPLAN (<https://www.multipan.servizirl.it/>).

Per eventuali necessità di supporto nello svolgimento di tale attività è possibile contattare l'ufficio SIT della Provincia di Varese (telefono 0332.252865, e-mail [sit@provincia.va.it](mailto:sit@provincia.va.it)).

In merito alla successiva valutazione/verifica di compatibilità con il PTCP, si ricorda che - come comunicato con ns. nota del 17.2.2014, protocollo n. 17968 e con successiva del 5.2.2019, protocollo n. 6188 - consultabili al seguente indirizzo <http://www.provincia.va.it/code/11566/Valutazione-di-compatibilita-PTCP> - dal 1° aprile 2014 è operativa l'area web provinciale denominata "Valutazione di Compatibilità con il Piano di Territoriale di Coordinamento Provinciale" (<http://www.provincia.va.it/ptcp>), dove è necessario caricare la documentazione informatica oggetto di valutazione. L'accesso all'area web è preceduto da una fase di accreditamento, finalizzata all'ottenimento delle credenziali di accesso all'applicativo.

Infine si evidenzia al Comune che le procedure di aggiornamento complessivo di tutti gli atti del Piano di Governo del Territorio (PGT) avviate dopo il 31 ottobre 2018 devono prevedere anche l'adeguamento del Regolamento Edilizio alle indicazioni della deliberazione n. 695 del 24 ottobre 2018, pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia n. 44, Serie Ordinaria, del 31 ottobre 2018, con la quale Regione Lombardia, sulla base dell'intesa tra il governo e le regioni, ha recepito lo schema tipo del Regolamento Edilizio (RE) e le definizioni tecniche uniformi e ha effettuato la ricognizione delle disposizioni normative in materia edilizia.

Poiché la deliberazione regionale prevedeva che i Comuni adeguassero i propri RE entro 180 giorni dall'efficacia della stessa (ossia entro il 29 aprile 2019), si precisa che una volta decorso tale termine, le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia trovano diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili.

## 7 - ESITO DELL'ISTRUTTORIA

Con riferimento a quanto emerso dall'istruttoria tecnica, si può affermare che lo scenario generale di riduzione del consumo di suolo, così come l'attenzione agli aspetti paesaggistici ed ecologici, rappresentino un fattore di maggiore sostenibilità ambientale della Variante rispetto al PGT vigente, diversamente dalla definizione degli obiettivi quantitativi di sviluppo e da alcune scelte di governo operate che, come argomentato ai capitoli 4 e 5, possono generare effetti negativi sul sistema viabilistico ed ambientale non sufficientemente valutati e mitigati.

Il quadro che emerge porta quindi a ritenere che la proposta di Variante urbanistica al vigente PGT di Castellanza debba essere integrata e corretta per essere pienamente sostenibile sotto il profilo ambientale e, conseguentemente, risultare compatibile rispetto al PTCP e coerente con i criteri del PTR "Integrazione LR 31/2014".

Varese, 29.10.2019

**IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA**

Arch. Melissa Montalbetti

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Dott.ssa Lorenza Toson





Il Responsabile del Settore Territorio, Dott.ssa Lorenza Toson, attesta ai sensi dell'art. 23-ter, "*Documenti amministrativi informatici*" D.Lgs. 82/2005, "Codice dell'amministrazione digitale" che la presente copia informatica, che consta di 12 fogli, compresa la presente, è conforme all'originale analogico.

IL RESPONSABILE  
Dott.ssa Lorenza Toson

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi della vigente normativa.

**AREA 4 - AMBIENTE E TERRITORIO**  
**SETTORE TERRITORIO**

**DECRETO N. 224 DEL 31/10/2019**

**OGGETTO: VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DELLA VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI CASTELLANZA. PARERE.**

**IL DIRIGENTE**

**VISTI:**

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

**RICHIAMATI:**

- il Decreto presidenziale n. 212 del 10.10.2019, "Attribuzione incarichi dirigenziali";
- i Decreti dirigenziali nn.127 e 135 di conferimento degli incarichi di posizione organizzativa all'interno dell'Area 4 - Ambiente e Territorio;
- il Decreto dirigenziale n. 223 del 30.10.2019 di individuazione dei responsabili dei procedimenti e delega di funzioni dirigenziali - Area 4 - Ambiente e Territorio (fino al 31.12.2019);
- gli articoli 25, "Criteri generali in materia di organizzazione" e 26 "Segretario Generale, Dirigenti e Direttore Generale" dello Statuto vigente

CONSIDERATO che nel "Documento Unico di Programmazione 2019-2021", approvato con deliberazione di Consiglio Provinciale del 10.05.2019, n. 19, ed aggiornato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 31 del 30.07.2019 viene individuato, nell'ambito del centro di responsabilità Settore Territorio, l'obiettivo strategico 1.1 inerente alla "Pianificazione, governo e tutela del territorio provinciale" provinciale" e l'obiettivo operativo 1.1.1. "Pianificazione territoriale e urbanistica";

**VISTE:**

- la deliberazione del Consiglio Provinciale del 10.5.2019, n. 20 inerente all'approvazione del bilancio di previsione finanziario 2019-2020-2021;
- la deliberazione presidenziale del 28.5.2019 n. 81 di approvazione del PEG e del Piano delle performance-Piano degli obiettivi 2019-2021;

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

DATO ATTO che il PTCP è stato approvato in data 11.04.2007, con Deliberazione del Consiglio Provinciale P.V. 27 ed ha acquistato efficacia in data 02.05.2007 in seguito alla pubblicazione dell'avviso di definitiva approvazione dello stesso sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, serie inserzioni e concorsi n. 18, del 2 maggio 2007;

**RILEVATO che:**

- l'articolo 4, "Valutazione ambientale dei piani", L.R. 12/2005, al comma 1 stabilisce: *"Al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, la Regione e gli enti locali, nell'ambito dei procedimenti di elaborazione ed approvazione dei piani e programmi di cui alla direttiva 2001/42/CEE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente e successivi atti attuativi, provvedono alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dall'attuazione dei predetti piani e programmi"*;
- il medesimo articolo, al comma 2, precisa che: *"sono sottoposti alla valutazione di cui al comma 1 il piano territoriale regionale, i piani territoriali regionali d'area e i piani territoriali di coordinamento provinciali, il documento di piano di cui all'articolo 8, nonché le varianti agli stessi"*;

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

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

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

VISTE le seguenti comunicazioni del Comune di Castellanza

- la nota acquisita al protocollo in data 4.9.2019, n. 39547 avente ad oggetto “Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della Variante al Documento di Piano ai sensi dell’art. 4 L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i. – Avviso di messa a disposizione della documentazione”;
- la nota acquisita al protocollo in data 6.9.2019, n. 39864, avente ad oggetto “Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della Variante al Documento di Piano ai sensi dell’art. 4 L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i. – Avviso di messa a disposizione della documentazione”;
- la nota acquisita al protocollo in data 10.10.2019, n. 45069, avente ad oggetto “Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della Variante al Documento di Piano ai sensi dell’art. 4 L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i. – Convocazione seconda Conferenza di Valutazione”, che convoca la conferenza di valutazione il 12.11.2019;

PRESO ATTO che il Comune di Castellanza è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 19.3.2010 e pubblicazione sul vigente BURL n. 22 del 3.6.2010; inoltre l’Amministrazione con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 27.04.2018 ha prorogato la validità del Documento di Piano;

CONSIDERATO che, ai sensi delle vigenti disposizioni, entro sessanta giorni dalla messa a disposizione della documentazione sul sito web regionale “SIVAS” (Sistema Informativo Lombardo Valutazione Ambientale Piani e Programmi) – vale a dire entro il 01.11.2019 deve essere inviato il parere di competenza all’Autorità competente per la VAS ed all’Autorità procedente;

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

CONSIDERATO altresì che:

- in data 10.9.2019 è stato attivato il gruppo di lavoro intersettoriale e multidisciplinare citato;
- si è conclusa l'istruttoria finalizzata all'espressione del parere della Provincia;

ESAMINATO l'allegato documento tecnico datato 29.10.2019 (Allegato "A"), parte integrante e sostanziale del presente atto, relativo alla valutazione ambientale strategica della variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di Castellanza;

DATO ATTO che la variante in argomento dovrà essere valutata ai fini della compatibilità con il PTCP e in tale sede la Provincia è chiamata anche a verificare il corretto recepimento dei criteri e degli indirizzi del Piano Territoriale Regionale sul contenimento del consumo di suolo (ex art. 5, comma 4, L.R. 31/2014);

DATO ATTO che con determinazione 21.09.2012, n. 3597, del Dirigente del Settore Territorio e Urbanistica della Provincia, si è provveduto ad approvare i limiti amministrativi concordati e con successiva comunicazione dell'1.10.2012, protocollo 83092, avente ad oggetto "Progetto database topografico - trasmissione limiti amministrativi approvati", si è comunicata la chiusura del procedimento inerente alla definizione delle nuove geometrie convenzionali da utilizzare per la redazione del piano di governo del territorio e/o in fase di successivo aggiornamento o variante;

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

RICHIAMATO il Decreto presidenziale n. 129 del 22.12.2014, atto di indirizzo in merito all'assunzione di alcuni provvedimenti;

#### **DECRETA**

1. DI APPROVARE gli esiti dell'istruttoria contenuti nell'allegato documento tecnico datato 29.10.2019 (allegato "A") che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, relativo alla valutazione ambientale strategica della variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di Castellanza;
2. DI RITENERE che lo scenario generale di riduzione del consumo di suolo, così come l'attenzione agli aspetti paesaggistici ed ecologici, rappresentino un fattore di maggiore sostenibilità ambientale della Variante rispetto al PGT vigente, diversamente dalla definizione degli obiettivi quantitativi di sviluppo e da alcune scelte di governo operate che, come argomentato ai capitoli 4 e 5 dell'Allegato tecnico, possono generare effetti negativi sul sistema viabilistico ed ambientale non sufficientemente valutati e mitigati;
3. DI EVIDENZIARE al Comune la necessità di integrare e correggere la documentazione della Variante prima dell'adozione della stessa per essere pienamente sostenibile sotto il profilo ambientale, risultare compatibile rispetto al PTCP e garantire la coerenza con i Criteri del PTR "Integrazione LR 31/2014";
4. DI SEGNALARE che la variante in argomento dovrà essere valutata ai fini della compatibilità con il PTCP e in tale sede la Provincia è chiamata anche a verificare il corretto recepimento dei criteri e degli indirizzi del Piano Territoriale Regionale sul contenimento del consumo di suolo (ex art. 5, comma 4, L.R. 31/2014);
5. DI SEGNALARE, altresì, al Comune l'opportunità di procedere - prima dell'adozione degli atti inerenti alla variante al PGT - all'adeguamento degli atti ai confini comunali concordati ed approvati con Determinazione del Dirigente del Settore Territorio ed Urbanistica della Provincia di Varese del 21.9.2012, n. 3597, suggerendo altresì di concludere - qualora non lo avesse fatto - la verifica dei propri limiti amministrativi, al fine di concordare l'intero perimetro comunale con tutti i comuni limitrofi, per la realizzazione di basi geografiche e cartografiche congruenti, come previsto dalla realizzazione del SIT integrato;
6. DI PRECISARE che il parere in oggetto riguarda esclusivamente la valutazione ambientale strategica inerente alla variante in argomento, mentre è escluso qualsiasi sindacato in merito alla legittimità degli atti, che la normativa pone in capo al Comune;

7. DI SEGNALARE, in merito alla successiva valutazione/verifica di compatibilità con il PTCP, che - come comunicato con ns. nota del 17.2.2014, protocollo n. 17968 e con successiva del 5.2.2019, protocollo n. 6188 - consultabili al seguente indirizzo <http://www.provincia.va.it/code/11566/Valutazione-di-compatibilita-PTCP> - dal 1° aprile 2014 è operativa l'area web provinciale denominata "Valutazione di Compatibilità con il Piano di Territoriale di Coordinamento Provinciale" (<http://www.provincia.va.it/ptcp>), dove è necessario caricare la documentazione informatica oggetto di valutazione. L'accesso all'area web è preceduto da una fase di accreditamento, finalizzata all'ottenimento delle credenziali di accesso all'applicativo;
8. DI TRASMETTERE il presente atto al Comune di Castellanza;
9. DI DARE ATTO che:
  - è stato rispettato il termine di conclusione del procedimento, scadente l'1.11.2019 (conferenza di valutazione 12.11.2019);
  - che il presente provvedimento resterà pubblicato sul sito web provinciale nella sezione "Amministrazione trasparente" – "Pianificazione e governo del territorio" ex art. 39 del D.Lgs. 33/2013 (in formato aperto) ed in elenco nella sezione "Provvedimenti", ex art. 23 del citato decreto;
  - quanto disposto con il presente decreto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;
  - il responsabile del Settore Territorio ed il responsabile del presente procedimento è la Dott. Lorenza Toson.

IL DIRIGENTE  
TOSON LORENZA

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

n. 1 allegato



# COMUNE DI RESCALDINA

Città Metropolitana di Milano

Piazza della Chiesa n. 15 - 20027 Rescaldina (MI)  
Tel. 0331.467811 - [www.comune.rescaldina.mi.it](http://www.comune.rescaldina.mi.it)  
P.IVA 01633080153 - PEC: [comune.rescaldina@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.rescaldina@pec.regione.lombardia.it)

## AREA 5

GOVERNO DEL TERRITORIO E AMBIENTE

SC/ms

oss-VAS-VarPGT-Castellanza\_30-10-2019

li, 30/10/2019

Spettabile  
**COMUNE DI CASTELLANZA**  
Via San Carlo, 17  
20023 – CERRO MAGGIORE (MI)  
PEC: [protocollo.cerromaggiore@legalmail.it](mailto:protocollo.cerromaggiore@legalmail.it)

**Al Responsabile del Settore**  
**Governo del Territorio**  
**Autorità procedente per la V.A.S.**  
Arch. Antonella Pisoni

**Oggetto: Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) della Variante al Documento di Piano ai sensi dell'art.4 L.R. 11.03.2005 n.12 e s.m.i. - Messa a disposizione della documentazione.**

A riscontro della Vs. comunicazione pervenuta agli atti comunali con prot. n. 18529 del 04/09/2019, relativa al procedimento in oggetto, si esprime quanto segue:

Con riferimento agli aspetti di sostenibilità ambientale legati al sistema della viabilità, si chiede se siano stati adeguatamente valutati gli **effetti cumulativi** in termini di traffico aggiuntivo, con particolare riferimento all'asse della ex SP. 527 "prov.le saronnese e bustese", riconducibili all'attuazione di progetti di trasformazione urbanistica/territoriale - soprattutto di natura commerciale - e/o infrastrutturale, anche nei Comuni limitrofi (vedasi strutture di prossima apertura o ancora in fase di attivazione).

Cordiali saluti.

IL RESPONSABILE AREA N. 5  
GOVERNO DEL TERRITORIO  
Arch. Stefano Codari

Responsabile del Procedimento: Arch. Stefano Codari – Tel. 0331-467880 – [codari.stefano@comune.rescaldina.mi.it](mailto:codari.stefano@comune.rescaldina.mi.it)  
Referente della Pratica: Geom. Marina Svanera - Tel. 0331-467801 – [svanera.marina@comune.rescaldina.mi.it](mailto:svanera.marina@comune.rescaldina.mi.it)

DOCUMENTO INFORMATICO FIRMATO DIGITALMENTE AI SENSI T.U. 445/2000 E D.LGS 82/2005  
E RISPETTIVE NORME COLLEGATE



COMUNE DI CASTELLANZA

Prot 0027846/2019

del 31/10/2019

Ore 15:39

di 8/

Ass: Territorio

*Stalder*



**COLOMBO ELISABETTA**

Via Liberta 7

20027 – Rescaldina - (MI)

**COLOMBO PAOLO**

Via Stoppani 16

20025 – Legnano – (MI)

Rescaldina 26 ottobre 2019

Spett.le **COMUNE DI CASTELLANZA**

Alla c.a. Sig. Sindaco

E p.c. **UFFICIO TECNICO**

Arch. Pisoni Antonella

**OGGETTO : OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE AL P.G.T. VIGENTE**

I sottoscritti Colombo Elisabetta e Colombo Paolo proprietari per la quota di metà indivisa ciascuno dei terreni siti in Castellanza tra Viale Italia e la Saronnese, identificati al Nuovo Catasto Terreni di Varese al foglio 2 mappali 337-4850-4851-4852-4853-3203-3204-3205-, ricadenti secondo la variante al P.G.T. pubblicata in ambito di trasformazione denominato AT-3C,

verificati i nuovi insediamenti commerciali a destinazione alimentare del Comune di Legnano in aderenza alla nostra proprietà adiacente alla Via Saronesse, l

**CHIEDONO**

- la possibilità di insediare all'interno dell'ambito di trasformazione anche medie strutture di vendita alimentari, con vincolo d'assunzione per i residenti in Castellanza di almeno un terzo degli addetti

- La possibilità di sviluppare l'ambito di trasformazione senza ulteriori varianti, estromettendo dallo stesso la piccola porzione di fabbricato residenziale, palazzina otto piani, attualmente di proprietà di piu' soggetti.

Distinti Saluti

Colombo Elisabetta  
Joach Colombo



COMUNE DI CASTELLANZA

Prot 0027848/2019

Jel 31/10/2019

Ora 15:46

Cl.6/1

Ass. Territorio



*Sindaco* *Segretario*



Castellanza 28 Ottobre 2019

Al Sindaco del Comune di Castellanza  
e alla Giunta Comunale  
Settore Governo del Territorio

Oggetto: presentazione proposta e suggerimento in merito alla Variante al Documento di Piano del vigente P.G.T.

Con la presente il sottoscritto Michele Palazzo, a nome e per conto dell'Associazione Culturale Ecomuseo della Valle Olona,  
presenta

una proposta/suggerimento, in merito alla Variante al Documento di Piano del vigente P.G.T., per riconsiderare il ripristino della linea ferroviaria della Valmorea/Mendrisio in un futuro turistico, al fine di valorizzare i nostri tesori del territorio, archeologici, paesaggistici e naturalistici.

La proposta si inserisce perfettamente nel decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dei beni e delle attività culturali e del turismo e con il Ministro dell'economia e delle finanze...  
Legge 9 Agosto 2017. n.128 - "Disposizioni per l'istituzione di ferrovie turistiche mediante il reimpiego di linee in disuso o in corso di dismissione situate in aree di particolare pregio naturalistico o archeologico."

L'estensore della proposta è ampiamente legittimato ai sensi dell'art.13 LR 12/2005 alla sua presentazione e si auspica che la proposta qui illustrata possa essere accolta e condivisa.

Cordiali saluti

Associazione Culturale Ecomuseo della Valle Olona

Il Presidente

Michele Palazzo

*Michele Palazzo*



COMUNE DI CASTELLANZA

Prot. 0027849/2019

del 31/10/2019

Ora 15.52

Cl.6/1

Ass. Territorio



*Strozza* *Segret.*



Castellanza 28 Ottobre 2019

Al Sindaco del Comune di Castellanza  
e alla Giunta Comunale

Settore Governo del Territorio

Oggetto: presentazione proposta e suggerimento in merito alla Variante al Documento di Piano del vigente P.G.T.

Con la presente il sottoscritto Michele Palazzo, a nome e per conto dell'Associazione Culturale Ecomuseo della Valle Olona,

presenta

una proposta/suggerimento, in merito alla Variante al Documento di Piano del vigente P.G.T., per superare le discontinuità territoriali tra Parco dei Mulini e il Parco Medio Olona con un progetto (allegato A) di collegamento ciclopedonale della Valle Olona per unire il territorio paesaggistico e naturale della Mi-Lu nel tratto di Castellanza.

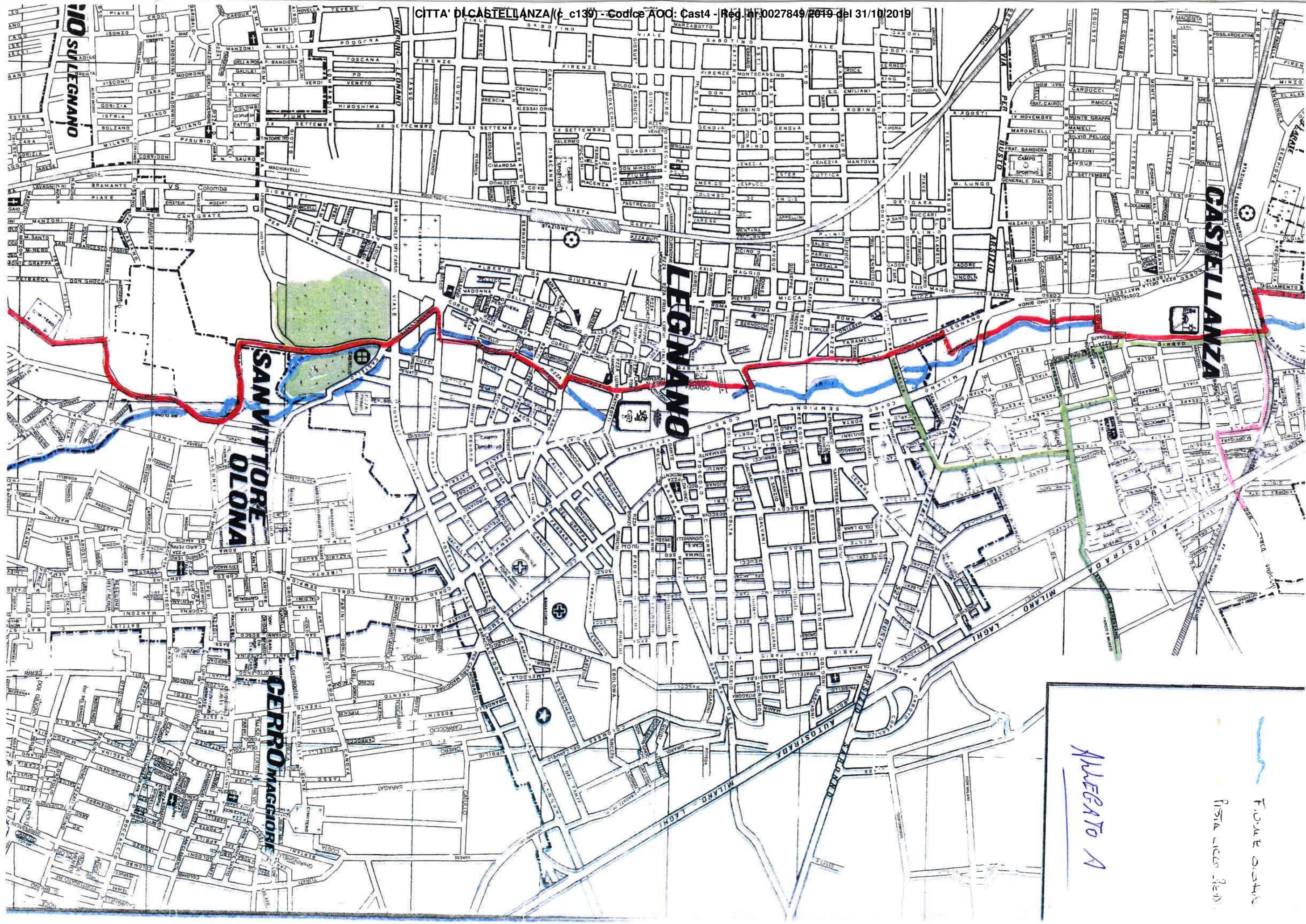
L'estensore della proposta è ampiamente legittimato ai sensi dell'art.13 LR 12/2005 alla sua presentazione e si auspica che la proposta qui illustrata possa essere accolta e condivisa.

Cordiali saluti

Associazione Culturale Ecomuseo della Valle Olona

Il Presidente

Michele Palazzo  
*Michele Palazzo*



**SANVITTORE  
OLONA**

**CERRO  
MAGGIORE**

**LEGNANO**

**CASTELLANZA**

*ALBERTO A*

*FIDUCIARIA*

*PIAZZA VICO 2/10*

Spettabile  
Comune di Castellanza  
Settore Governo del Territorio  
Viale Rimembranze 4  
21053 Castellanza (VA)

**E p.c.:** Arch. Antonella Pisoni

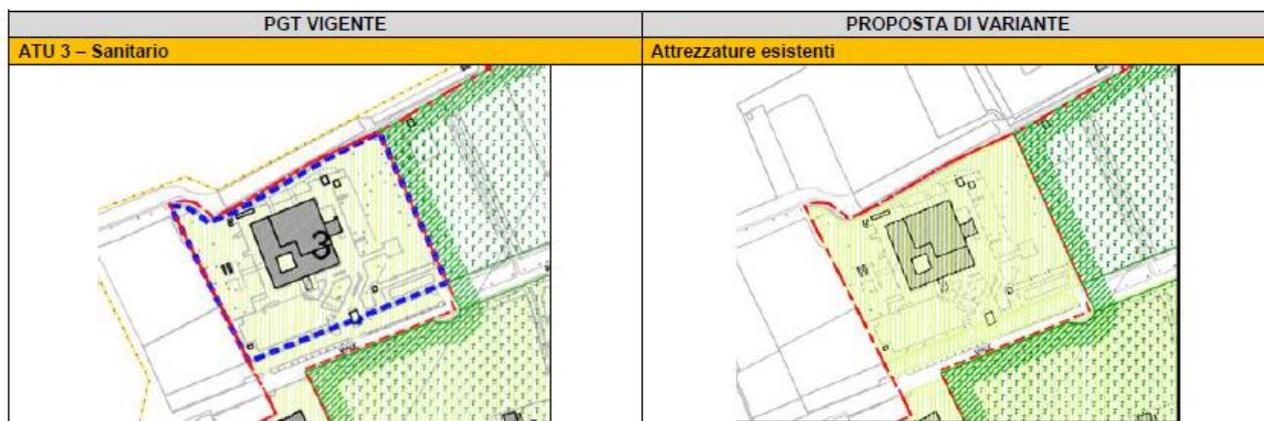
**INVIO A MEZZO PEC:**

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

Castellanza, 31 ottobre 2019  
Rif. CE/DG/318/19/RM/fc

**Oggetto:**  Variante al Documento di piano del PGT del Comune di Castellanza - suggerimenti e proposte.

Il sottoscritto Dott. Raffaele Besso, nato a Milano il 13/01/1946, C.F. BSSRFL46A13F2050, Legale Rappresentante dell'Ospedale **MultiMedica** posto nel Comune di Castellanza viale Piemonte n.70, individuato nel PGT vigente come ambito di trasformazione urbanistica ATU 3 – Sanitario, con riferimento alla Variante in corso e in particolare al documento VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA – RAPPORTO AMBIENTALE 08/2019



117

./.

**MultiMedica S.p.A.**

Società con socio unico soggetta a direzione e coordinamento di MultiMedica Holding S.p.A.

Sede legale: via Fantoli 16/15 - 20138 Milano  
C.F. e P. IVA 06781690968  
Isr. R. I. Milano 06781690968 / REA: MI - 1914159  
Capitale sociale € 20.000.002,00 i. v.

\*Sistema di Gestione per la Qualità certificato UNI EN ISO 9001:2008

**Sedi Operative**

**IRCCS MultiMedica\***  
*Istituto di Ricovero e Cura a Carattere Scientifico*  
Via Milanese, 300  
20099 Sesto S. Giovanni (MI)  
Tel. 02 2420.91

**Ambulatorio Multispecialistico MultiMedica**  
Via San Barnaba, 29  
20122 Milano  
Tel. 02 2420.91

**Ospedale MultiMedica\***  
Viale Piemonte, 70  
21053 Castellanza (VA)  
Tel. 0331 393.111

**Ospedale MultiMedica**  
Via Fratelli Bandiera, 3  
20812 Limbiate (MB)  
Tel. 02 2420.91

**Ospedale San Giuseppe\***  
Via San Vittore, 12  
20123 Milano  
Tel. 02 8599.1

**Centro di Medicina di Laboratorio e Anatomia Patologica MultiLab\***  
Via Fantoli, 16/15  
20138 Milano  
Tel. 02 55406.1



PGT VIGENTE	PROPOSTA DI VARIANTE
<b>Obiettivi e indirizzi</b>	<b>Obiettivi</b>
<p><i>Stato di fatto</i> La Casa di cura Santa Maria è collocata in Viale Piemonte, al confine con la città di Busto Arsizio.</p> <p><i>Obiettivi prioritari</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ampliamento della struttura: nuovi padiglioni dipartimento ambulatoriale, day hospital, medicina nucleare</li> <li>- Nuove dotazioni di servizi per gli utenti: parcheggio</li> </ul> <p><i>Valore del progetto</i> Ampliamento e potenziamento della struttura esistente</p>	Rientra nella disciplina ordinaria del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi
<b>Parametri urbanistici</b>	<b>Parametri urbanistici</b>
<p>Area: 26.750 mq. S.L.P.: 14.800 mq</p>	<p>ART. 5 - MODALITÀ' DI INTERVENTO</p> <p>10. Il Consiglio Comunale approva progetti speciali per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nonché progetti volti a sostenere e riqualificare l'ambiente e a promuovere trasformazioni qualitative a livello urbano, su iniziativa dei proprietari siano essi soggetti pubblici e/o privati, anche in variante alle previsioni del P.G.T. secondo le speciali procedure semplificate previste dalle Leggi nazionali e regionali.</p> <p>ART. 7 - MODALITÀ' DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI</p> <p>1. Gli edifici esistenti, fermi restando i vincoli a tutela dei beni storici e artistici, possono essere assoggettati a tutti gli interventi edilizi di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), f) dell'art. 27 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, nel rispetto delle norme specifiche d'ambito.</p> <p>2. All'interno di detti interventi è sempre ammesso il recupero dei volumi e spazi attualmente non utilizzati.</p> <p>ART. 8 - AMPLIAMENTO DEGLI EDIFICI ESISTENTI</p> <p>1. L'indice di edificabilità (If) prescritto dalle specifiche norme contenute nelle schede allegate, può essere superato, nel caso di interventi di ampliamento di edifici fino a 2 unità immobiliari esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, ove tale indice di edificabilità (If) sia saturato o saturabile entro il limite di mq. 60 di superficie lorda di piano (Slp). Tale ampliamento è consentito a condizione che non siano già state utilizzate analoghe norme in precedenza e non potrà comunque superare il limite massimo complessivo di mq. 60 di Slp per unità immobiliari.</p>

118

PGT VIGENTE	PROPOSTA DI VARIANTE
	<p>Destinazioni d'uso:</p> <p>5. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale: uffici amministrativi pubblici; istituzioni e fondazioni pubbliche e private; case di riposo; chiese; oratori; terminali trasporti pubblici; biblioteche; cinematografi; teatri; sale per lo spettacolo; collegi; convitti; scuole di ogni ordine e grado, comunque gestite; palestre sportive ed attrezzature pubbliche e private, chiuse o all'aperto, per il gioco e lo sport; centri di orientamento; parcheggi; mercato pubblico; attività ad esse assimilabili.</p>
<b>Indirizzi progettuali</b>	<b>Indirizzi progettuali</b>
<p><i>Obiettivi della progettazione</i> Realizzare un intervento che garantisca una più completa dotazione dei servizi sanitari di interesse sovra comunale.</p> <p><i>Inserimento ambientale e paesaggistico</i> Adeguate sistemazione a verde e di riqualificazione arborea.</p> <p><i>Dotazione di aree per attrezzature pubbliche</i> Sistemazione viabilistica; parcheggio pubblico di cui 300 posti auto in Comune di Busto Arsizio</p> <p><i>Dotazioni infrastrutturali e servizi</i> Sistemazione viabilistica di V.le Piemonte anche in relazione alla viabilità ciclabile.</p>	-
<b>Fattibilità geologica</b>	<b>Fattibilità geologica</b>
classe 2b: fattibilità con modeste limitazioni	Classe 2D: Aree a vulnerabilità intrinseca di grado medio e alto Classe 3A': depositi fluvio-glaciali con presenza negli strati superficiali di terreni granulari con scadenti caratteristiche geotecniche

Effetti sulle componenti del contesto		Grado di incidenza sulla componente
Dinamiche socio-economiche	La proposta di Variante elimina un ambito di trasformazione legato al potenziale ampliamento di una struttura sanitaria che può ottenersi tramite interventi disciplinati dal Piano delle Regole.	
Infrastrutture per la mobilità e traffico	A tali interventi possono essere associati anche gli obiettivi di pubblica utilità contenuti nella scheda d'ambito vigente. Si rileva peraltro la presenza di un parcheggio di circa 7.000 mq in comune di Busto Arsizio connesso a viale Piemonte ed agli spazi di sosta esistenti nell'area della struttura sanitaria.	
Qualità dell'aria		
Idrografia e gestione delle acque		

119



Suolo e sottosuolo - Dinamica insediativa e uso del suolo		
Paesaggio		
Ecosistema e biodiversità		
Gestione dei rifiuti		
Consumi energetici		
Rischi per la salute umana		
	<u>Incidenza totale</u>	<b>0</b>
<b>Indicazioni per la riduzione delle nuove pressioni</b>		
1. In occasione della presentazione di progetti di ampliamento verificare la possibilità e l'opportunità di raggiungere gli obiettivi di qualificazione contenuti nella scheda d'ambito del PGT vigente.		
<b>Considerazioni generali</b>		
La proposta di Variante non modifica nella sostanza le possibilità di ampliamento che ha la struttura sanitaria e permangono pertanto gli effetti potenziali sulle componenti già rilevati in sede di VAS del PGT vigente.		

### presenta la seguente proposta

ambito di trasformazione urbanistica ATU 3 – Sanitario nella colonna PROPOSTA DI VARIANTE ART. 8 - ampliamento degli Edifici esistenti:

comma 1 - poiché il parametro di "unità immobiliare" è più consono per una destinazione di natura residenziale si chiede di sostituire il limite di mq. 60 di slp per unità immobiliare con un **indice percentuale rapportato alla slp totale**;

comma 5 – si chiede di aggiungere nella descrizione delle Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale **"Ospedali e Case di Cura"**;

Distinti saluti,

MultiMedica S.p.A.  
*Il Legale Rappresentante*  
Dr. Raffaele Besso  


Spett.le  
CITTA' DI CASTELLANZA  
Settore Governo del Territorio  
c.a. Arch. Pisoni Antonella

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

**OGGETTO: FERROVIA SARONO - NOVARA. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.) DELLA  
VARIANTE AL DOCUMENTO DI PIANO**

Con riferimento alle Vs. pec del 04/09/2019 e del 10/10/2019 ed esaminata la documentazione di cui all'oggetto, la Scrivente chiede la possibilità di rettificare quanto previsto nel Documento di Piano per parte delle aree del vecchio sedime ferroviario denominata " asta della ferrovia " di circa 5000 mq (vedasi allegato grafico), prevedendo di non individuarla come Ambito di Compensazione ma bensì come area a pertinenza diretta attribuendo l'indice di capacità edificatoria minimo di 0,35 mq/mq pari a 1750 mq di S.l.p., vincolando l'eventuale operatore sviluppatore dell'iniziativa immobiliare a sostenere l'onere della ristrutturazione dell'ex stazione ferroviaria.

Si coglie l'occasione per evidenziare che per gli Ambiti di Trasformazione previsti in prossimità della linea ferroviaria interrata dovrà essere osservato quanto disposto nel titolo III del D.P.R. n.753/80 relativamente alle fasce di rispetto ferroviario, e le relative Linee Guida approvate con DGR n. X/3284 del 16/03/2015 da Regione Lombardia.

Certi di un pronto riscontro, restiamo a Vostra disposizione per eventuali delucidazioni in merito.

Distinti saluti

  
FERROVIENORD S.p.A.  
IL DIRETTORE GENERALE  
Dott. Enrico Bellavia

  
\\netapp01\Patrimonio\GTA\MI\CORRISPONDENZA ESTERNA\LETTERE\lettere 2019\Castellanza\_Variante DdP.docx

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

Piazzale Cadorna, 14  
20123 Milano, Italia  
Tel. +39 02 8511 1 - Fax +39 02 8511 4708  
PEC [ferroviennord@legalmail.it](mailto:ferroviennord@legalmail.it)

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



Spett.le  
**COMUNE DI CASTELLANZA**  
SETTORE GOVERNO DEL TERRIOTRIO  
Viale Rimembranze, 4  
21053 - Castellanza (VA)  
[comune.@pec.comune.castellanza.va.it](mailto:comune.@pec.comune.castellanza.va.it)

Milano, 30.10.2019  
Prot. *1039062*  
Raccomandata via PEC

Oggetto: Comune di Castellanza | **Osservazioni e proposte nell'ambito del  
Procedimento di VAS relativo alla Variante al Documento di Piano del PGT  
Ambito ATU 2.1 – diverse Proprietà**

I sottoscritti:

Sig. PERUZZOTTI Stefano, nato a Somma Lombardo (VA) il 12/04/1971 domiciliato per la carica in piazza S. Stefano 14 Milano, in qualità di Direttore dell'Istituto per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Milano (IDSC), Istituto proprietario delle seguenti aree edificabili:

✓ foglio 2, mappale 134;

di seguito brevemente detto "IDSC"

Sig. LURAGHI Alberto Maria, nato a Busto Arsizio (VA) il 25/05/1950 domiciliato in Busto Arsizio (VA), piazza S. Michele n. 4, proprietario delle seguenti aree edificabili:

✓ foglio 2, mappale 136;

di seguito brevemente detto "Luraghi"

Sig. COLOMBO BOLLA Enrico nato a Castellanza il 27/11/1963, in forza di procura speciale del 23/09/2015 (allegata alla lettera "B") conferita dai seguenti proprietari:

COLOMBO BOLLA Arturo nato a Castellanza il 31/05/1955

COLOMBO BOLLA Carlo nato a Legnano il 26/08/1954

COLOMBO BOLLA Cristina nata a Castellanza il 12/09/1969

COLOMBO BOLLA Maria nata a Castellanza il 15/02/1953

COLOMBO BOLLA Massimiliano nato a Legnano il 12/11/1948

COLOMBO BOLLA Rosa Maria nata a Legnano il 06/12/1946

Sig. AIROLDI Alessandro nato a Cantù il 27/11/1963, in forza di procura speciale del 23/09/2015 (allegata alla lettera "C") conferita dai seguenti proprietari:

COLOMBO BOLLA Antonella nata a BUSTO ARSIZIO il 25/06/1959

COLOMBO BOLLA Carla nata a CASTELLANZA il 07/04/1952

COLOMBO BOLLA Mariella nata a CASTELLANZA il 01/01/1946

COLOMBO BOLLA Roberta nata a CASTELLANZA il 14/12/1947

di seguito brevemente detti "Fam. Colombo Bolla"

di seguito congiuntamente detti "gli scriventi"

presentano congiuntamente osservazione alla Proposta di Documento di Piano pubblicata con avviso del 02.09.2019, nell'ambito del Procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) relativo alla Variante al Documento di Piano del Piano di Governo (PGT) del Comune di Castellanza avviata con D.G.C. n. 95 del 13.06.2018.

#### **PREMESSO CHE**

- Le Parti sono ad oggi proprietarie di diversi terreni sul territorio comunale, tra cui i cespiti sotto indicati;

Proprietario	Foglio	Mappale	Sup. catastale (mq)
IDSC	2	134	12.260
Luraghi	2	136	11.600
Fam. Colombo/Bolla	2	135	3.650
Totale sup. catastale			<b>27.510</b>

- il comune di Castellanza è dotato di PGT vigente approvato con DCC n° 9 del 19/03/2010 e pubblicata sul BURL serie Inserzioni e concorsi n. 22 del 3/6/2010;
- ai sensi della L.R. 12/05, art. 8 comma 4 il Documento di Piano ha raggiunto la data di naturale scadenza il 03.06.2015; con D.C.C. n. 17 del 27.04.2018, ai sensi dell'art. 5 comma 5 della L.R. 31/14, così come modificato con la L.R. 16/17, il Documento di Piano è stato prorogato sino a dodici mesi successivi all'adeguamento della pianificazione provinciale al fine di non privare di pianificazione urbanistica le aree normate dal suddetto documento;
- con D.G.C. n. 95 del 13.06.2018, in considerazione delle difficoltà attuative che hanno compromesso l'efficacia delle previsioni del Documento di Piano vigente, l'Amministrazione Comunale ha dato avvio alla revisione del Documento di Piano al fine di aggiornarne il disegno strategico, migliorarne l'operatività e adeguarne il contenuto alle nuove disposizioni di legge;
- con avviso del 02.09.2019 è stata pubblicata la Proposta di Documento di Piano, nell'ambito del Procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS); chiunque ne abbia interessi può presentare osservazione e proposte entro il 01.11.2019.

#### **CONSIDERATO CHE**

- Negli atti del PGT vigente è individuato l'ambito "ATU 2.1 area ex PL Rescalda", di consistenza pari a 45.180 mq, all'interno del quale i mappali oggetto della presente sono compresi per una superficie pari a 27.510 mq (61% circa della superficie territoriale);
- i proprietari IDSC e Luraghi in data 31.05.2017 hanno presentato congiuntamente un'istanza di P.I.I. per l'attuazione dell'area (agli atti dell'A.C. protocollo n. 10908), rappresentando la maggioranza assoluta (56% circa) del valore dei mappali coinvolti nell'ATU 2.1 in base all'imponibile catastale ai sensi della L.R. 12/05 art. 12 comma 4;
- l'Amministrazione Comunale in data 30.06.2017 (agli atti dell'A.C. protocollo n. 13399) ha inviato una comunicazione di sospensione del procedimento;
- in data 10.11.2017, mediante lettera raccomandata ed interlocuzioni successive, è stato chiesto alle altre proprietà comprese nell'ambito ATU 2.1. di manifestare l'interesse a

partecipare alla proposta di intervento così come prevista nel PGT vigente, senza che vi sia stato esito positivo;

- in considerazione dell'impossibilità di coinvolgere attivamente le altre numerose proprietà incluse nell'ATU 2.1 ai fini dell'attuazione dello stesso, e data la condizione del mercato immobiliare che comporta difficoltà a individuare operatori disponibili ad attuare un unico intervento di rilevanti dimensioni, si è consolidata da parte delle Proprietà IDSC, Luraghi e fam. Colombo Bolla la volontà di chiedere all'A.C. una revisione delle condizioni di trasformazione dell'ambito prevista dal PGT vigente. Pertanto, a seguito dell'avviso di Avvio della Variante al Documento di Piano, il 06.08.2018 le stesse hanno presentato una nota partecipativa chiedendo che il nuovo PGT preveda "la suddivisione dell'attuale ambito ATU 2.1 in due distinti ambiti di trasformazione autonomi, uno dei quali coinvolga unicamente le proprietà dei sottoscrittori del presente contributo partecipativo" e, in data 22.05.2019, hanno presentato una integrazione e modifica dell'istanza di PII presentata nel 2017, in variante parziale alle destinazioni urbanistiche vigenti, di cui sono state precedentemente informate le altre Proprietà (lettere del 19.03.2019);

- ad oggi nessuna comunicazione da parte dell'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 14 comma 1 della L.R. 12/05 e s.m.i., è pervenuta agli scriventi in merito all'integrazione dell'istanza di PII sopra citata;

#### **TENUTO CONTO CHE**

- la Proposta di Documento di Piano depositata nell'ambito del procedimento di VAS, all'art. 10 dei Criteri Tecnici per l'Attuazione "di procedere per stralci funzionali, prevede la possibilità di suddividere taluni Ambiti di Trasformazione in più comparti di pianificazione attuativa, sulla base di un disegno unitario d'ambito (Masterplan)". Tuttavia, tale opzione appare non applicabile all'ambito ATU 2.1, in quanto non è esplicitata nelle modalità di intervento contenute nella Scheda di Orientamento dell'ambito.

- Dato che la disciplina dell'art. 10 sopra citata corrisponde alla richiesta presentata dagli scriventi mediante la nota partecipativa e l'integrazione dell'istanza di PII, discussa preventivamente con l'Amministrazione comunale negli incontri svoltisi presso la sede comunale, non si comprende la motivazione per cui ne sia stata esclusa l'applicabilità proprio per l'Ambito ATU 2.1, salvo che tale mancanza sia imputabile ad un mero errore materiale. Infatti, l'opzione contemplata dal PGT di procedere per stralci funzionali, attuabili con singoli piani attuativi in coerenza con un disegno unitario, permetterebbe di attuare le previsioni del Documento di Piano che, diversamente, non potrebbero trovare attuazione come, peraltro, l'Amministrazione Comunale ha già piena consapevolezza. L'opzione corrisponde quindi a criteri di razionalità, da applicare anche all'ambito ATU 2.1. per motivi di equità, posti secondo la Costituzione italiana alla base dell'agire dell'Amministrazione Pubblica

\*\*\*\*\*

Pertanto, alla luce degli obiettivi di miglioramento dell'operatività del Documento di Piano che l'Amministrazione comunale si è data in fase di avvio della revisione del Piano ed in considerazione delle notevoli dimensioni dell'attuale ambito di trasformazione ATU 2.1, nonché della numerosità delle proprietà coinvolte, le quali, nonostante i ripetuti tentativi da parte dell'IDSC, non hanno espresso volontà a procedere fattivamente nell'attuazione dell'area, per tutto quanto sopra esposto e dato che il procedimento di VAS ha anche il fine di monitorare l'attuazione delle previsioni del Documento di Piano, le Parti

#### **CHIEDONO CHE**

1. L'Amministrazione Comunale valuti una revisione delle scelte di pianificazione urbanistica contenute nello strumento vigente, mediante l'introduzione nella Scheda di Orientamento dell'Ambito ATU 2.1. alla voce "Strumento attuativo" della dicitura "l'Ambito deve essere oggetto di un piano attuativo unitario o, in alternativa, di più piani attuativi o permessi di costruire convenzionati previo Masterplan unitario esteso alle aree comprese nel perimetro", in coerenza con l'integrazione all'istanza di

PII presentata dagli scriventi in data 22.05.2019, e conseguentemente venga stralciata la specifica disciplina per l'Ambito ATU 2.1 contenuta all'art. 7.1 dei "Criteri Tecnici per l'Attuazione" della Proposta di Documento di Piano.

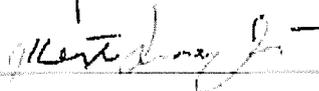
2. Siano mantenuti gli indici volumetrici attuali dell'Ambito ATU 2.1 e siano indicati correttamente i corrispondenti abitanti teorici all'interno della relativa Scheda di Orientamento.
3. Qualora la richiesta di cui al punto 1. non venga accolta, l'Amministrazione comunale dia adeguata motivazione del mantenimento nel Documento di Piano di una previsione che, nonostante gli sforzi compiuti, si è dimostrata non attuabile.

Ringraziando anticipatamente per l'attenzione, si porgono distinti saluti,

Istituto per il Sostentamento del  
Clero della Diocesi di Milano  
Il Direttore Stefano Peruzzotti



Alberto Maria Luraghi



Enrico Colombo Bolla



Alessandro Airoidi



**Allegati:**

Allegato A – Procura a Enrico Colombo Bolla

Allegato B – Procura a Alessandro Airoidi

Allegato C – Estratto Proposta di Documento di Piano

Allegato D – Indicazione delle Proprietà su base catastale

Carte di identità degli scriventi

## ALLEGATO A

Castellanza, 23/09/2015

**OGGETTO: procura speciale in relazione a “Variante Urbanistica all’Ambito di Progettazione Coordinata n° 14 di via Gerenzano” a Castellanza.**

I sottoscritti:

**COLOMBO BOLLA ROSA MARIA**, nata a Legnano (MI) il 06/12/1946, avente codice fiscale CLM RMR 46T46 E514F;

**COLOMBO BOLLA MASSIMILIANO**, nato a Legnano (MI) il 12/11/1948, avente codice fiscale CLM MSM 48S12 E514C;

**COLOMBO BOLLA CARLO**, nato a Legnano (MI) il 26/08/1954, avente codice fiscale CLM CLR 54M26 E514E;

**COLOMBO BOLLA MARIA**, nata a Castellanza (VA) il 15/02/1953, avente codice fiscale CLM MRA 53B55 C139K;

**COLOMBO BOLLA ARTURO**, nato a Castellanza (VA) il 31/05/1955, avente codice fiscale CLM RTR 55E31 C139I;

**COLOMBO BOLLA CRISTINA**, nata a Castellanza (VA) il 12/09/1969, avente codice fiscale CLM CST 69P52 C139A;

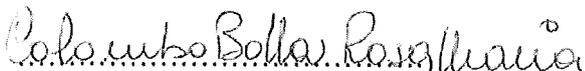
### CONFERISCONO

al sig. **COLOMBO BOLLA ENRICO**, nato a Castellanza (VA) il 27/11/1963, avente codice fiscale CLM NRC 63S27 C139C,

procura speciale per firmare per loro conto tutti gli atti ed i documenti in genere, nessuno escluso, necessari per la presentazione della variante urbanistica di cui all’oggetto.

**Firma leggibile**

COLOMBO BOLLA ROSA MARIA



COLOMBO BOLLA MASSIMILIANO

*Colombo Bolla*

COLOMBO BOLLA CARLO

*Carlo Bolla*

COLOMBO BOLLA MARIA

*Maria Colombo Bolla*

COLOMBO BOLLA ARTURO

*Arturo Bolla*

COLOMBO BOLLA CRISTINA

*Colombo Bolla Cristina*

Per accettazione dell'incarico

COLOMBO BOLLA ENRICO

*Enrico Colombo Bolla*

## ALLEGATO B

Castellanza, 23/09/2015

**OGGETTO: procura speciale in relazione a “Variante Urbanistica all’Ambito di Progettazione Coordinata n° 14 di via Gerenzano” a Castellanza.**

I sottoscritti:

**COLOMBO BOLLA CARLA** , nata a Castellanza (VA) il 07/04/1952, avente codice fiscale CLM CRL 52D47C139U;

**COLOMBO BOLLA ROBERTA**, nato a Castellanza (VA) il 14/12/1947, avente codice fiscale CLM RRT47T54C139S;

**COLOMBO BOLLA ANTONELLA**, nato a Busto Arsizio (VA) il 25/06/1959, avente codice fiscale CLM NNL59H65B300P;

**COLOMBO BOLLA MARIELLA**, nata a Castellanza (VA) il 01/01/1946, avente codice fiscale CLM MLL46A41C139D;

### CONFERISCONO

al sig. **AIROLDI ALESSANDRO**, nato a Cantu’ (CO) il 13/03/1973, avente codice fiscale RLDLSN73C13B639F,

procura speciale per firmare per loro conto tutti gli atti ed i documenti in genere, nessuno escluso, necessari per la presentazione della variante urbanistica di cui all’oggetto.

### Firma leggibile

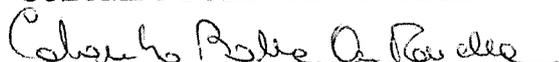
COLOMBO BOLLA CARLA



COLOMBO BOLLA ROBERTA



COLOMBO BOLLA ANTONELLA



.....  
COLOMBO BOLLA MARIELLA

*Colombo Bolla Mariella*

Per accettazione dell'incarico

*Airolidi Alessandro*  
AIROLDI ALESSANDRO

## ALLEGATO C

### Art. 3 Efficacia del Documento di Piano: prescrizioni, indirizzi

- 3.1 Hanno valore di prescrizioni l'individuazione degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di Compensazione e le ulteriori disposizioni indicate al successivo art. 13 dei presenti Criteri.
- 3.2 Costituiscono "indirizzi" tutte le altre disposizioni contenute nel Documento di Piano, volte a orientare le scelte dell'Amministrazione Comunale e l'attività dei soggetti attuatori.

### Art. 4 Relazioni fra il Documento di Piano, Piano delle Regole e il Piano dei Servizi

Per l'attuazione delle previsioni del Documento di Piano sono da applicare le definizioni degli indici e dei parametri così come le disposizioni inerenti l'esecuzione degli interventi di trasformazione urbanistico edilizia contenute nella Normativa del Piano delle Regole.

Il Documento di Piano demanda al Piano dei Servizi il compito di recepire gli Ambiti di Compensazione classificandoli come aree per servizi e spazi pubblici.

### Art. 5 Componente geologica, idrogeologica e sismica e invarianza idraulica e idrologica

- 5.1 Il Documento di Piano è integrato dalla definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico descritto nei documenti che compongono lo Studio geologico del territorio comunale. Le disposizioni normative della componente geologica, idrogeologica e sismica sono recepite dal presente Documento di Piano in quanto parte integrante del PGT.
- 5.2 Gli interventi di trasformazione devono rispettare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica di cui all'art. 58-bis della LR 12/2005 (Invarianza idraulica, invarianza idrologica e drenaggio urbano sostenibile) secondo le indicazioni contenute nel relativo Regolamento Regionale.

### Art. 6 Capacità edificatoria

Il Documento di Piano individua Ambiti di Trasformazione ed Ambiti di Compensazione ai quali attribuisce indifferentemente un unico indice di edificabilità pari a:  
**It proprio = 0,25 mq/mq**

Agli Ambiti di Trasformazione sono inoltre attribuiti gli indici di edificabilità "minimo" e "massimo", da conseguire tramite il trasferimento della capacità edificatoria generata dagli Ambiti di Compensazione secondo le modalità descritte al successivo art. 9.

L'edificabilità assegnata a ciascun Ambito di Trasformazione si considera attribuita uniformemente a tutta la superficie dell'ambito, comunque ripartita fra le diverse proprietà e indipendentemente dalla destinazione finale, pubblica o privata, delle aree.

### Art. 7 Individuazione degli Ambiti di Trasformazione

- 7.1 Il Documento di Piano individua:
- gli Ambiti di Trasformazione (AT) ai quali si applicano le disposizioni di seguito esposte e precisate, per ciascun Ambito, nelle "Schede di orientamento", raccolte nella Parte 3ª dei presenti Criteri;
  - l'Ambito di Trasformazione individuato dal Documento di Piano 2010 (ATU 2.1), per il quale continuano a valere le disposizioni contenute in detto Documento di Piano per effetto della disciplina dettata dall'art. 5, comma 6, della LR 31/2014. Ove detto piano attuativo non dovesse pervenire ad approvazione o, una volta approvato, dovesse decadere, le aree relative dovranno essere oggetto di nuova pianificazione da operarsi o tramite variante al Documento di Piano o tramite la presentazione di un nuovo Piano Attuativo in variante al PGT.

La cessione anticipata delle aree degli Ambiti di Compensazione della Valle Olona è subordinata alla assunzione da parte del soggetto cedente degli obblighi di sistemazione e manutenzione delle aree disposti al precedente comma 4. Detti obblighi saranno successivamente trasferiti agli acquirenti dei diritti edificatori generati dalle aree cedute.

#### **Art. 9 Conseguimento degli indici "minimo" e "massimo"**

Per l'acquisizione della capacità edificatoria aggiuntiva da trasferire negli Ambiti di Trasformazione ai fini del raggiungimento degli indici "minimo" o "massimo" sono disposte le modalità di seguito descritte.

##### **9.1 Cessione diretta delle aree di compensazione**

Ai fini dell'avvalimento della capacità edificatoria aggiuntiva, i soggetti attuatori degli Ambiti di Trasformazione dovranno acquisire la titolarità degli Ambiti di Compensazione e trasferirne gratuitamente la proprietà al Comune al momento della sottoscrizione della convenzione, nel rispetto delle condizioni dettate al precedente art. 8.3. Nella stessa convenzione è sancita l'attribuzione della capacità edificatoria aggiuntiva.

##### **9.2 Monetizzazione a fini di compensazione**

In sostituzione della cessione delle aree di compensazione, il Comune potrà chiedere che venga versato un importo corrispondente a quello che sarebbe dovuto quale monetizzazione per la mancata cessione di aree per servizi e spazi pubblici della stessa estensione di dette aree di compensazione non cedute.

##### **9.3 Cessione di aree per compensazioni urbanistiche in permuta**

Per gli Ambiti di Trasformazione per i quali è obbligatorio il raggiungimento dell'indice minimo (AT dei gruppi 1 e 4) in sostituzione della cessione gratuita al Comune delle aree per spazi pubblici in grado di generare la capacità edificatoria necessaria al raggiungimento di detto indice minimo, il Comune può chiedere che il soggetto attuatore individui all'interno del comparto di piano attuativo le **aree per le compensazioni urbanistiche in permuta**. Dette aree saranno cedute gratuitamente al Comune il quale potrà offrirle in permuta ai fini dell'acquisizione delle aree di compensazione oppure potrà utilizzarle per la realizzazione di servizi pubblici o alienarle come aree fondiarie seguendo le procedure di legge.

L'estensione e la conformazione delle aree di compensazione individuate all'interno dell'Ambito deve essere tale da consentire l'edificazione della capacità edificatoria aggiuntiva, corrispondente alla differenza fra l'applicazione dell'indice proprio e l'applicazione dell'indice minimo, realizzando densità fondiarie coerenti con quelle previste nella restante parte dell'Ambito.

#### **Art. 10 Pianificazione attuativa**

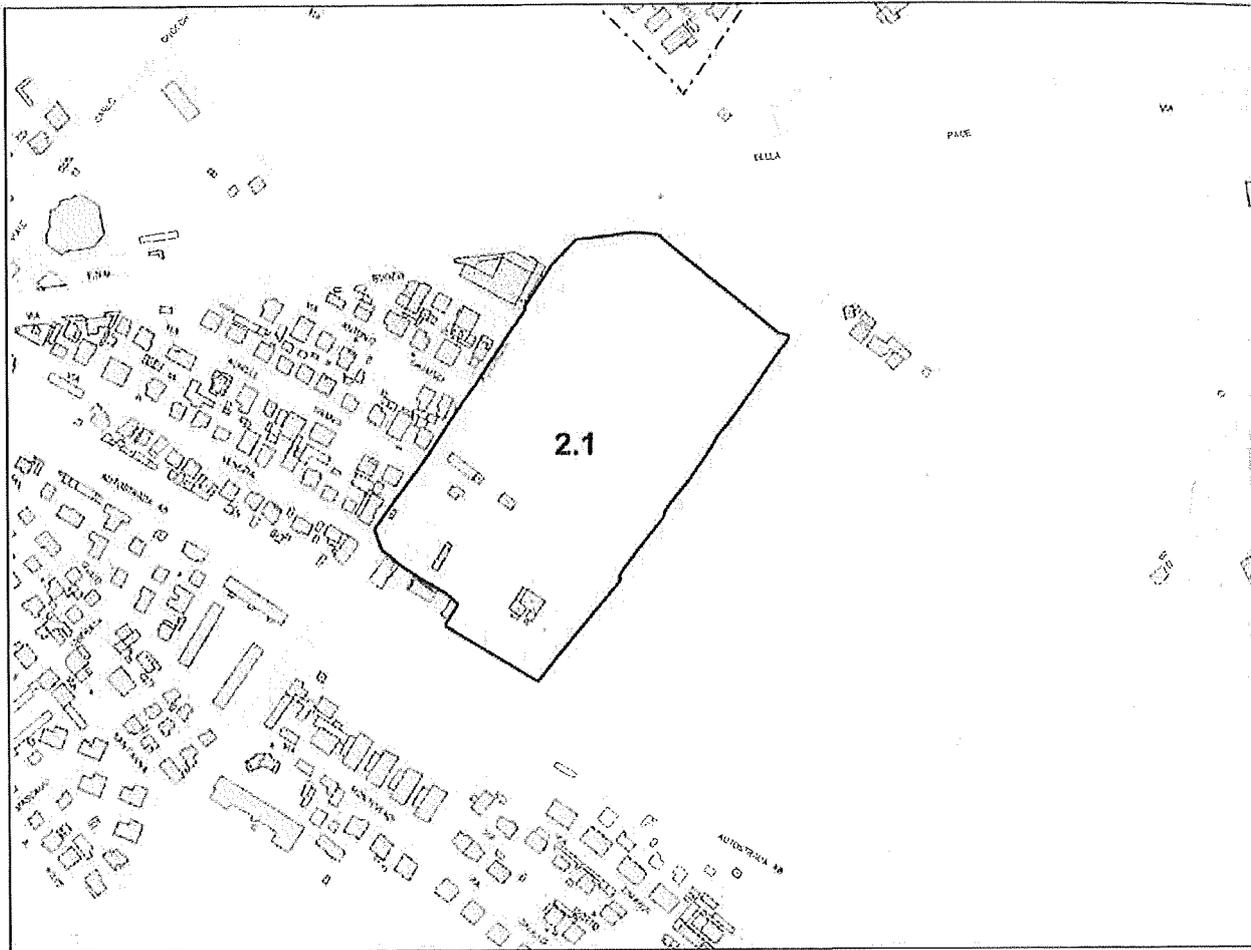
Gli interventi negli Ambiti di Trasformazione sono subordinati all'approvazione di piani attuativi, come disposto all'art. 12, comma 1, della LR 12/2005.

Le modalità di intervento sono specificate per ciascun Ambito di Trasformazione nelle **Schede di Orientamento** prodotte nella Parte 3<sup>a</sup> dei presenti CTA, ove è anche indicata la possibilità di procedere per stralci funzionali, suddividendo l'Ambito in più comparti di pianificazione attuativa, sulla base di un disegno unitario d'ambito (*Masterplan*).

La richiesta di suddivisione dell'Ambito in più comparti di attuazione può essere accolta al Comune nel corso del confronto negoziale, purché sia garantito il rispetto dei seguenti requisiti:

- a) la conformazione e l'estensione del singolo comparto non devono pregiudicare l'attuazione della restante parte dell'ambito;
- b) le opere pubbliche da realizzare nel contesto dell'esecuzione del singolo comparto devono avere il carattere di lotto funzionale autonomo e risultare fruibili anche in pendenza dell'attuazione degli altri comparti nei quali l'ambito dovesse risultare ripartito;
- c) per ciascun comparto dovrà essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni dettate nelle Schede di Orientamento relativamente alla dotazione di aree per servizi e spazi pubblici e all'estensione delle aree da riservare a verde privato, ove previste;
- d) salvo diversa indicazione contenuta nelle "Schede", ciascun comparto individuato dal *Masterplan* non potrà avere estensione inferiore a mq. 5.000. Lo stesso *Masterplan* dovrà dimostrare che la ripartizione proposta non determina la formazione di reliquati.

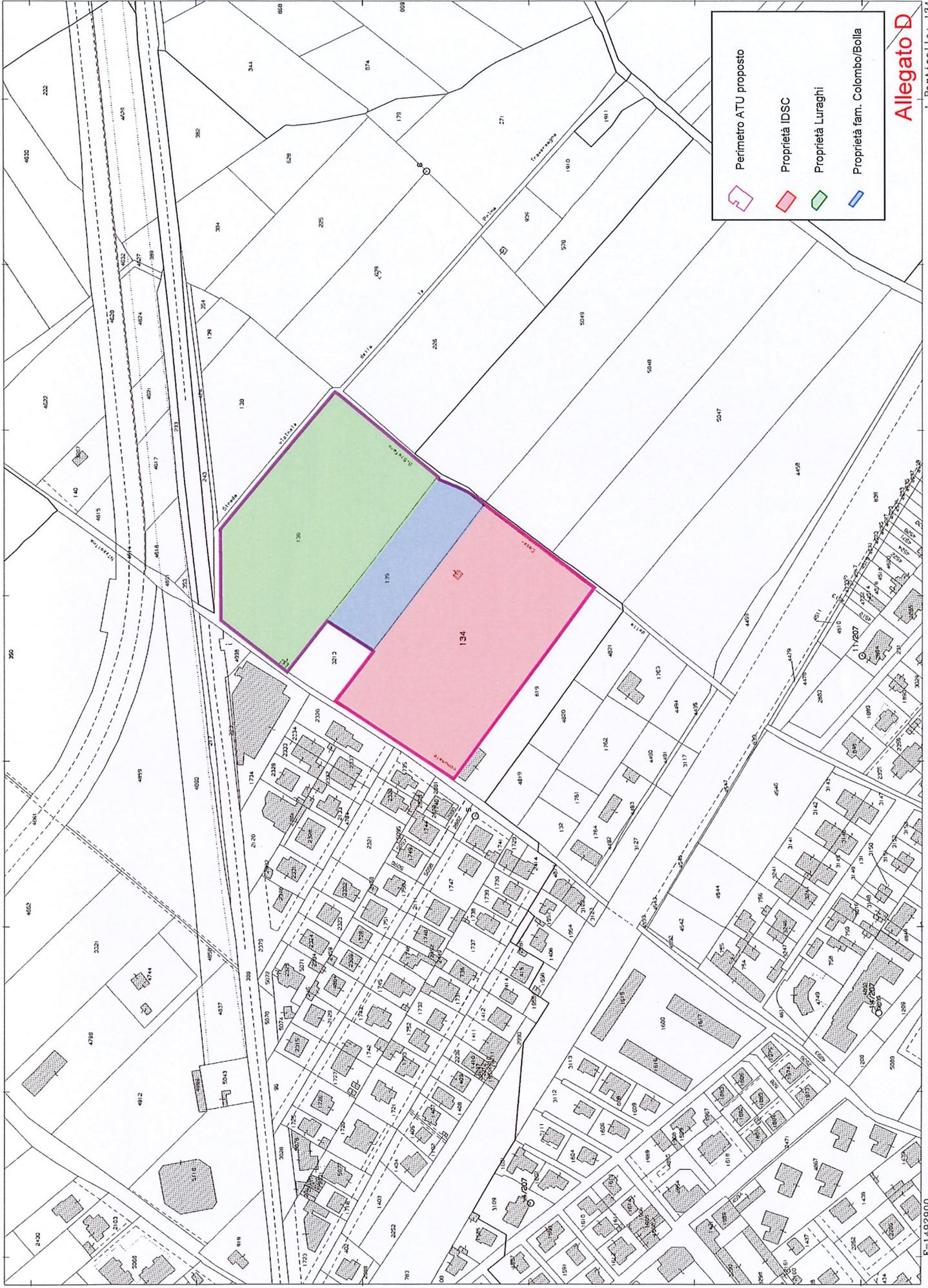
Estratto della Relazione del Documento di piano 2010 (DP 0)  
 Cap 14 Individuazione degli Ambiti di Trasformazione Urbanistica



Individuazione dell'Ambito in scala 1:5.000

Testo estratto dalla Relazione

Stato di fatto	Area libera già oggetto di pianificazione attuativa nel vigente PRG non attuata
Area	45.180 mq.
S.L.P.	13.550 mq.
Abitanti previsti	70 ab.
Obiettivi prioritari	Realizzazione di un insediamento residenziale ad impatto ambientale tendente a "zero" con impiego di spazi verdi, ipotizzati come fortemente alberati, che si alternano agli spazi costruiti con possibilità di "ricoprire" anche gli spazi costruiti (giardini pensili e pareti verdi).
Valore del progetto	-
Obiettivi della progettazione	-
Inserimento ambientale e paesaggistico	-
Dotazione di aree per attrezzature pubbliche	-
Dotazioni infrastrutturali e servizi	Adeguamenti stradali della viabilità di contorno
Strumento attuativo	Piano Integrato di Intervento
Fattibilità geologica	classe 2a: fattibilità con modeste limitazioni
Verifica di conformità al PTCP	Conforme



	Perimetro ATU proposto
	Proprietà IDSC
	Proprietà Luraghi
	Proprietà fam. Colombo/Bolla

**Allegato D**  
1 Particella: 134

Cognome PERUZZOTTI  
 Nome STEFANO  
 nato il 12/04/1971  
 (atto n. 139 P. 1 S. A)  
 a SOMMA LOMBARDO  
 Cittadinanza ITALIANA  
 Residenza SOMMA LOMBARDO  
 Via VIA GALILEI G. n. 11  
 Stato civile CONIUGATO  
 Professione DIRIGENTE  
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI  
 Statura cm. 173  
 Capelli NERI  
 Occhi CASTANI  
 Segni particolari



Firma del titolare Stefano Peruzzotti  
 Somma L. 11/06/2011

Impronta del dito indice sinistra  
**IL DELEGATO**  
**IL SINDACO**  
**ORDINE DEL SINDACO**  
 (Donatella Stagni)

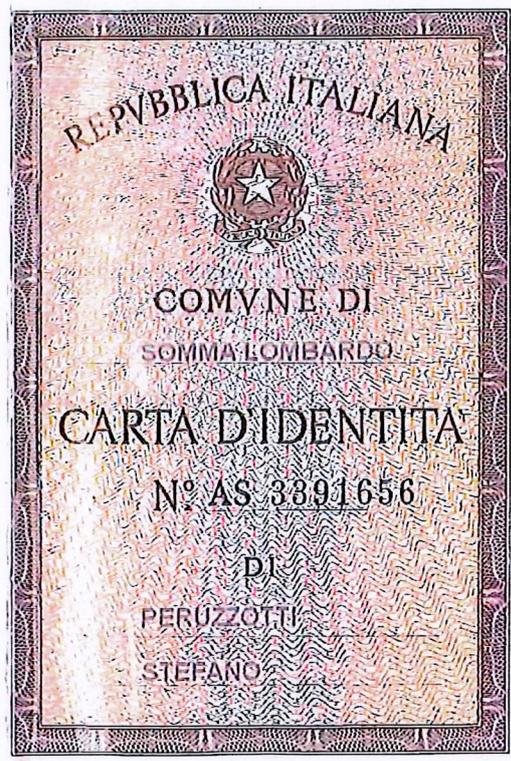
Diritti Carta d'Identità  
 € 5,16  
 Diritti Segreteria  
 € 0,26



Data Scadenza: 10/06/2021

AS 3391656

IPZS SPA - OFF. CIA CV. - ROMA



REPUBBLICA ITALIANA



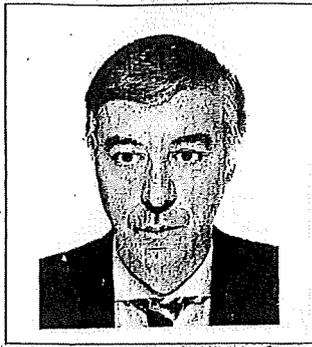
COMUNE DI  
SOMMA LOMBARDO

CARTA D'IDENTITÀ

N° AS 3391656

DI  
PERUZZOTTI  
STEFANO

Cognome...COLOMBO...BOLLA.....  
 Nome...ENRICO.....  
 nato il 27/11/1963.....  
 (atto n. 148..... P.I./A..... S.....)  
 a...CASTELLANZA (VA).....  
 Cittadinanza...ITALIANA.....  
 Residenza...BUSTO ARSIZIO.....  
 Via...VIA FRATELLI CAIROLI n.2-s.c.....  
 Stato civile.....  
 Professione.....  
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI  
 Statura...1,91.....  
 Capelli...BRIZZOLATI.....  
 Occhi...MARRONI.....  
 Segni particolari.....



Firma del titolare *Enrico Colombo Bolla*

Busto A.V. il 27-09-2011

Impronta del dito indice sinistro

IL SINDACO

d'ordine del Sindaco  
 L'IMPIEGATO ADDETTO

IMP. FISSO 5,16  
 CIR. SEGR. 0,28

*Matteo C...*  
*Enrico Colombo Bolla*

CODICE FISCALE **CLMNRC63S27C139C**  
 COGNOME COLOMBO BOLLA  
 NOME ENRICO SESSO M  
 LUOGO DI NASCITA CASTELLANZA  
 PROVINCIA VA DATA DI NASCITA 27/11/63

Scad. 26/09/2021

AS 3415393

LPZS - OFFICINA C.V. - ROMA

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI  
 BUSTO ARSIZIO (VA)

CARTA D'IDENTITA

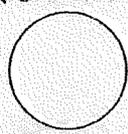
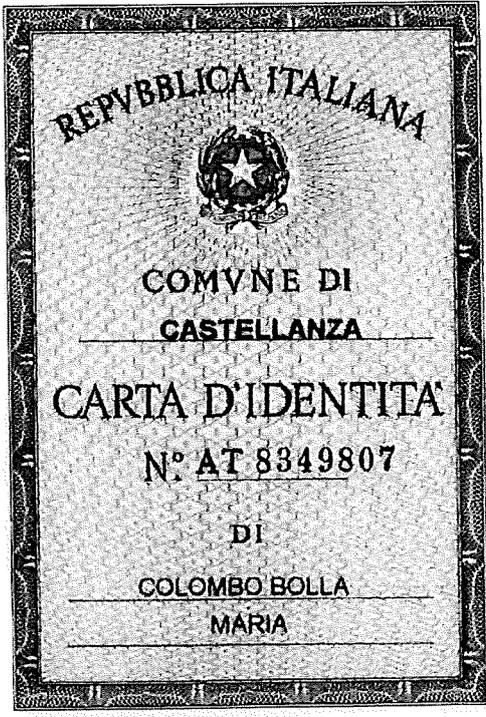
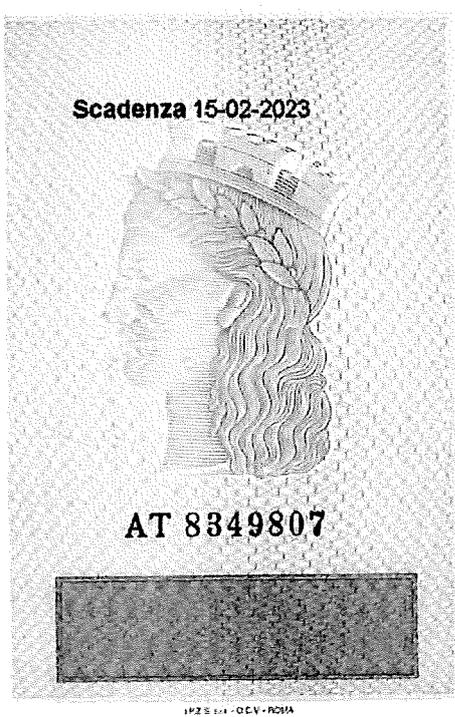
N° AS 3415393

DI  
 COLOMBO BOLLA  
 ENRICO

Cognome..... **COLOMBO BOLLA**  
 Nome..... **MARIA**  
 nato il..... **15-02-1953**  
 (alto n..... **10** P..... **1** s..... **A** )  
 a..... **CASTELLANZA (VA)**  
 Cittadinanza..... **ITALIANA**  
 Residenza..... **CASTELLANZA (VA)**  
 Via..... **LE ITALIA N.53**  
 Stato civile..... **STATO LIBERO**  
 Professione..... **INSEGNANTE**  
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI  
 Statura..... **m. 1,65**  
 Capelli..... **biondi**  
 Occhi..... **castani**  
 Segni particolari..... **\*\*\*\*\***



Firma del titolare *Maria Colombo Bolla*  
**CASTELLANZA** li..... **27-08-2012**.....  
 Impronta del dito indice sinistro  
 IL SINDACO  
 d'ordine del Sindaco  
*(Raffaella Casati)*

Cognome.....**COLOMBO BOLLA**.....  
 Nome.....**CRISTINA**.....  
 nato il.....**12/09/1969**.....  
 (atto n.....**332** P.....**1** S.....**A** 1969.....)  
 a.....**CASTELLANZA (VA)**.....  
 Cittadinanza.....**ITALIANA**.....  
 Residenza.....**BUSTO ARSIZIO (VA)**.....  
 Via.....**VIA VIZZOLONE DI SOPRA 5**.....  
 Stato civile.....  
 Professione.....  
**CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI**  
 Statura.....**178 cm**.....  
 Capelli.....**CASTANI**.....  
 Occhi.....**GRIGI**.....  
 Segni particolari.....  
 .....



Firma del titolare.....*Cristina Colombo Bolla*.....  
 .....**Busto A.**.....**27/02/2015**.....  
 IL SINDACO  
 Impronta del dito  
 indice sinistro.....  
**DOPPIA LINEA DEL SINDACO**  
*(Cristina Colombo Bolla)*  
*Cristina Colombo Bolla*

Regione Lombardia **Carta Regionale dei Servizi** **5** TESSERA SANITARIA CARTA NAZIONALE DEI SERVIZI

Codice fiscale CLMCST69P52C139A Data di scadenza 18/10/2016  
 Cognome COLOMBO BOLLA  
 Nome CRISTINA Sesso F  
 Codice assistito 095MY256

Luogo di nascita CASTELLANZA  
 Provincia VA Data di nascita 12/09/1969

TESSERA EUROPEA DI ASSICURAZIONE MALATTIA

COLOMBO BOLLA  
 CRISTINA  
 CLMCST69P52C139A  
 0030-LOMBARDIA  
 12/09/1969  
 18/10/2016  
 80380000306065827503

SCADENZA 12/09/2025  
 Diritti Euro 5,42  
 AV 6041357

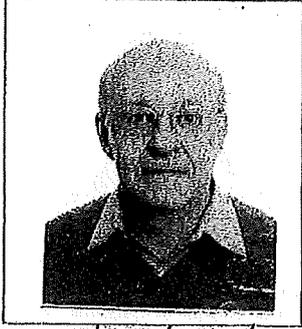
REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI BUSTO ARSIZIO (VA)

CARTA D'IDENTITÀ  
 N° AV 6041357  
 DI  
 COLOMBO BOLLA  
 CRISTINA

Cognome..... COLOMBO BOLLA  
 Nome..... ARTURO  
 nato il..... 31-05-1955  
 (atto n. 30 P. I S. A)  
 a..... CASTELLANZA (VA)  
 Cittadinanza..... ITALIANA  
 Residenza..... LEGNANO (MI)  
 Via..... BUONARROTI MICHELANGELO  
 Stato civile..... CONIUGATO  
 Professione..... LIBERO PROFESS.  
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI  
 1.80  
 Statura..... BIONDI  
 Capelli..... AZZURRI  
 Occhi.....  
 Segni particolari.....

Esatte Euro 5,42 per diritti e rimborso spese



Firma del titolare..... *Arturo Colombo Bolla*  
 08-11-2021  
 LEGNANO (MI)

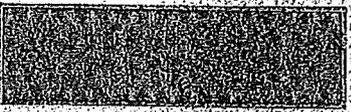
Impronta dell'indice sinistro..... IL SINDACO  
 LAZZATI MARIA GRAZIA



LA PRESENTE CARTA D'IDENTITA  
 SCADE IL 08-11-2021



AS 1168637



IPZB spa - OFFICINA CV - ROMA

REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI  
 LEGNANO  
 CARTA D'IDENTITA  
 N° AS 1168637  
 DI  
 COLOMBO BOLLA  
 ARTURO

Cognome..... COLOMBO BOLLA  
 Nome..... MASSIMILIANO  
 nato il..... 12-11-1948  
 (atto n..... 623p..... 1s..... A.....)  
 a..... LEGNANO (MI)  
 Cittadinanza..... ITALIANA  
 Residenza..... CASTELLANZA (VA)  
 Via..... CORSO G. MATTEOTTI N.19/B  
 Stato civile..... CONIUGATO  
 Professione..... INDUSTRIALE  
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI  
 Statura..... m. 1,81  
 Capelli..... castani  
 Occhi..... castani  
 Segni particolari..... \*\*\*\*\*



Firma del titolare..... *Massimiliano Colombo Bolla*  
 CASTELLANZA li..... 20-04-2015  
 IL SINDACO  
 d'ordine del Sindaco  
 (Rosario Garavaglia)




 Regione Lombardia

**Carta Regionale dei Servizi**

 TESSERA SANITARIA  
 CARTA NAZIONALE DEI SERVIZI

 Codice fiscale  
 CLMMSM48S12E514C

Data di scadenza  
 18/10/2016

Cognome  
 COLOMBO BOLLA

Nome  
 MASSIMILIANO

Sesso  
 M

Luogo di nascita  
 LEGNANO

Codice assistito  
 095MY363

Provincia Data di nascita  
 MI 12/11/1948

Cognome ..... COLOMBO BOLLA  
 Nome ..... ROSA MARIA  
 nato il ..... 06-12-1946  
 (atto n. 874, 1 s. A)  
 a ..... LEGNANO (MI)  
 Cittadinanza ..... ITALIANA  
 Residenza ..... LEGNANO (MI)  
 Via ..... DELLA VITTORIA N.68  
 Stato civile ..... ///////////////  
 Professione ..... PENSIONATA  
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI  
 Statura ..... 1.70  
 Capelli ..... BIONDI  
 Occhi ..... VEROI  
 Segni particolari .....

Esatte Euro 5,42 per diritti e rimborso spese



Firma del titolare *Rosa Maria Colombo Bolla*  
 LEGNANO 23-06-2008  
 Impronta del dito indice sinistra  
 IL SINDACO  
 D'ordine del *Maria Grazia Lazzati*  
 LAZZATI MARIA GRAZIA  


LA PRESENTE CARTA D'IDENTITA  
 SCADA IL 23-06-2013  
 Validità prorogata ai sensi  
 dell'art. 31 del D.L. 26-06-2008  
 n. 112, fino al  
  
 L'UFFICIALE DI ANAGRAFE  
*Maria Ramello*  
 AO 5010194  
 IPZS SPA OFFICINA CV - ROMA

REPUBBLICA ITALIANA  
  
 COMUNE DI  
 LEGNANO  
 CARTA D'IDENTITA  
 N° AO 5010194  
 DI  
 COLOMBO BOLLA  
 ROSA MARIA

REPUBBLICA ITALIANA  
 MINISTERO DELLE FINANZE  
 CODICE FISCALE CLMRMR46T46E514F  
 COGNOME COLOMBO BOLLA  
 NOME ROSA MARIA SESSO F  
 LUOGO DI NASCITA LEGNANO  
 PROVINCIA MI DATA DI NASCITA 06/12/46  
 1986

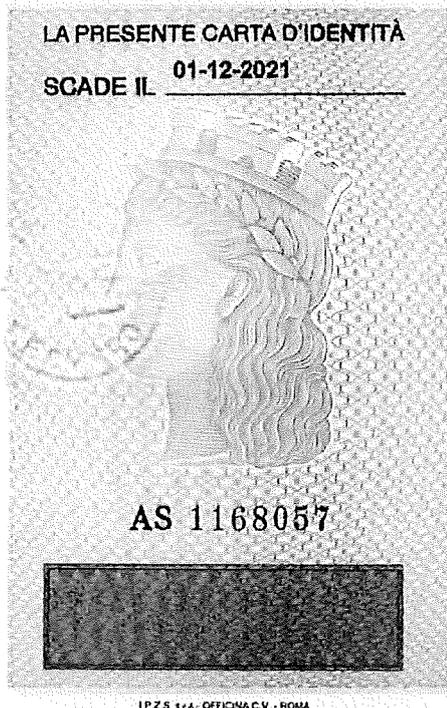
REGIONE LOMBARDA  
 CARTA REGIONALE dei SERVIZI  
 5 TESSERA SANITARIA CARTA NAZIONALE DEI SERVIZI  
 Codice fiscale CLMRMR46T46E514F  
 Cognome COLOMBO BOLLA  
 Nome ROSA MARIA  
 Sesso F  
 Luogo di nascita LEGNANO  
 Provincia MI Data di nascita 06/12/1946  
 Data di scadenza 13/12/2014  
 Codice assistito 095MW079

Cognome..... COLOMBO BOLLA  
 Nome..... CARLO  
 nato il..... 26-08-1954  
 (atto n. 470 P 1 S A)  
 a..... LEGNANO (MI)  
 Cittadinanza..... ITALIANA  
 Residenza..... LEGNANO (MI)  
 Via..... VENTINOVE MAGGIO N.28  
 Stato civile.....  
 Professione..... COMMERCIANTE  
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI  
 1.75  
 Statura..... CASTANI  
 Capelli..... CASTANI  
 Occhi.....  
 Segni particolari.....

Esatte Euro 5,42 per diritti e rimborso spese



Firma del titolare.....  
 LEGNANO 01-12-2011  
 Impresca del Sindaco  
 indice sinistro  
 IL SINDACO  
 LAZZATI MARIA GRAZIA  

Regione Lombardia

CARTA REGIONALE  
 dei SERVIZI

TESSERA  
 SANITARIA  
 CARTA NAZIONALE  
 DEI SERVIZI

Codice fiscale..... CLMCRL54M26E514E  
 Data di scadenza..... 13/12/2014  
 Cognome..... COLOMBO BOLLA  
 Nome..... CARLO  
 Sesso..... M  
 Luogo di nascita.....  
 LEGNANO  
 Codice assistito..... 433MM511  
 Provincia..... MI  
 Data di nascita..... 26/08/1954

REPUBBLICA  
 ITALIANA  
 MINISTERO  
 DELLE  
 FINANZE



CODICE  
 FISCALE..... CLMCRL54M26E514E  
 COGNOME..... COLOMBO BOLLA  
 NOME..... CARLO  
 LUOGO DI  
 NASCITA..... LEGNANO  
 PROVINCIA..... MI  
 DATA DI NASCITA..... 26/08/54  
 SESSO..... M

Regione Lombardia

**CARTA REGIONALE  
dei SERVIZI**

TASSE  
SANT'ANNA  
CARTA NAZIONALE  
DEI SERVIZI

Codice fiscale RLDLSN73C13B639F  
 Cognome AIROLDI  
 Nome ALESSANDRO

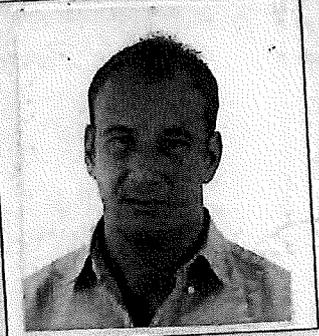
Luogo di nascita CANTU'  
 Provincia CO  
 Data di nascita 13/03/1973

Codice assistito 41275483  
 Sesso M  
 Data di scadenza 25/06/2016



Costo Euro 6,42 per diritti e rimborso spese

Cognome.....	AIROLDI
Nome.....	ALESSANDRO
nato il.....	13-03-1973
(atto n. ....)	233 P. 1 S. A
a.....	CANTU' (CO)
Cittadinanza.....	ITALIANA
Residenza.....	LEGNANO
Via.....	SAURO NAZARIO N.28
Stato civile.....	LIBERO PROFESS.
Professione.....	LIBERO PROFESS.
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI	1.84
Statura.....	CASTANI
Capelli.....	AZZURRI
Occhi.....	
Segni particolari.....	



Firma del titolare..... *[Signature]*  
03-08-2007

LEGNANO

Impronta del D.ordine del Sindaco  
indice sinistro

*[Signature]*  
LAZZARI MARIA GIULIA





REPUBBLICA ITALIANA  
MINISTERO DELLE FINANZE

CODICE FISCALE CLMMLL46A41C139D

COGNOME COLONBO BOLLA  
NOME MARIELLA  
LUOGO DI NASCITA CASTELLANZA (VA)  
PROVINCIA VA  
1984  
DATA DI NASCITA 01/01/1946  
Il Ministro delle Finanze

COGNOME COLONBO BOLLA

Nome MARIELLA

nato il 01/01/1946

(atto n. 1 P. 1 S. A )  
CASTELLANZA (VA)

a .....  
ITALIANA

Cittadinanza ITALIANA

Residenza GALLARATE

Via VIA MAGENTA n. 15

Stato civile CONIUGATA ALVERDI

Professione CASALINGA

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI  
1.65

Statura CASTANI

Capelli CASTANI

Occhi NESSUNO

Segni particolari



Paolo Nespoli  
Firma del titolare

Gallarate 07-05-2007

Impronta digitale  
Indice sinistro  
SINDACO



5116  
5144

FIRMA DEL TITOLARE

AVVERTENZE

- Il tesserino può essere utilizzato solo se i dati anagrafici in esso indicati sono esatti.
- Il titolare del tesserino deve apporre la propria firma nello spazio sovrastante.
- Nel caso di smarrimento, sottrazione o distruzione può essere richiesto, ed un qualsiasi ufficio distrettuale delle imposte dirette, un duplicato del tesserino.

Attesto protostata ai sensi dell'art. 51 del D.L. n. 112/2005 convertito con modificazioni in L. n. 133 del 28.2.2008

VALIDA FINO AL 6 MAG 2017

2 MAR 2012

Divisione del Sindaco  
L. 12/02/2012  
L. 12/02/2012

Scad. 06/05/2012  
AN 6864072



L.P.S. s.p.a. - OFFICINA S.P.A. - ROMA

REPUBBLICA ITALIANA

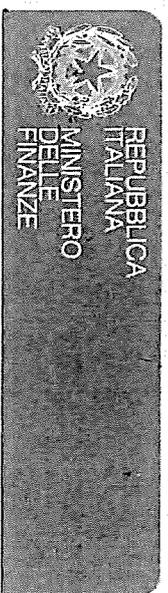


COMUNE DI  
Gallarate

CARTA D'IDENTITÀ

N° AN 6864072

DI  
COLOMBO BOLLA  
MARELLA



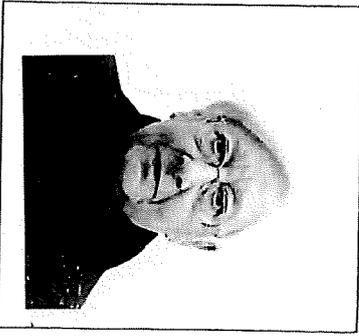
REPUBBLICA ITALIANA  
MINISTERO DELLE FINANZE

CODICE FISCALE CLMCRL52D4701391  
COGNOME COLOMBO BOLLA  
NOME CARLA  
LUOGO DI NASCITA CASTELLANZA  
PROVINCIA VA  
DATA DI NASCITA 07/04/57  
1984  
Il Direttore generale Finanze

Cognome... COLOMBO BOLLA  
Nome... CARLA  
nato il... 07-04-1952  
(atto n. 30 P. 1 S. A )  
a... CASTELLANZA (VA)  
Cittadinanza... ITALIANA  
Residenza... LEGNANO (MI)  
Via... SAURO NAZARIO N.28  
Stato civile... CONIUGATA  
Professione... CASALINGA  
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALENTE  
Statura... 1,65  
Capelli... GRIGI  
Occhi... VERDI  
Segni particolari

Esatte Euro 5,42. per diritti e rimborso spese

Impronta del dito indice sinistro  
Firma del titolare  
LEGNANO il 25-11-2014  
Città di LEGNANO  
C. Finanziari

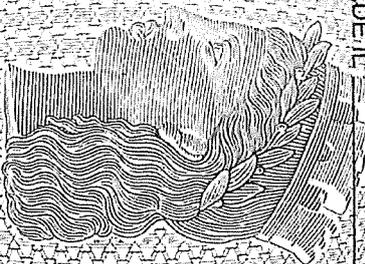


FIRMA DEL TITOLARE

AVVERTENZE

- Il tessero può essere utilizzato solo se i dati anagrafici in esso indicati sono esatti.
- Il titolare del tessero deve apporre la propria firma nello spazio sovra-stante.
- Nel caso di smarrimento, sottrazione o distruzione può essere richiesto, ad un qualsiasi ufficio distrettuale delle imposte dirette, un duplicato del tessero.

LA PRESENTE CARTA D'IDENTITÀ  
SCADE IL 07-04-2025



N.° AV 6268333

IPZS/111 - CCV - ROMA

REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI  
LEGNANO

CARTA D'IDENTITÀ

N.° AV 6268333

DI

COLOMBO BOELA

CARLA





3 Cognome  
**COLOMBO BOLLA**

4 Nome  
**ROBERTA**

5 Data di nascita  
**14/12/1947**

6 Numero identificazione personale  
**CIMRRT47T54C139S SSN-MIN SALUTE - 500001**

7 Numero di identificazione dell'azienda  
**80380000305015515572**

8 Scadenza  
**22/10/2020**

LA PRESENTE CARTA D'IDENTITÀ

SCADE IL 14-12-2022



N° AS 1171336



I.P.25. SPA - OFFICINA CIV. ROMA

REPUBBLICA ITALIANA

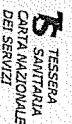


COMUNE DI  
**LEGNANO**

CARTA D'IDENTITÀ

N° AS 1171336

DI  
**COLOMBO BOLLA**  
**ROBERTA**

 Regione Lombardia  
**Carta Regionale dei Servizi**  
 TESSERA SANITARIA  
 CARTA NAZIONALE DEI SERVIZI

Codice fiscale: CLMNNLS9H65B300P  
 Cognome: COLOMBO BOLLA  
 Nome: ANTONELLA

Luogo di nascita: BUSTO ARSIZIO  
 Provincia: VA  
 Data di nascita: 25/06/1959

Data di scadenza: 27/11/2016  
 Sesso: F  
 Codice assistito: 095MY389

Cognome: **COLOMBO BOLLA**  
 Nome: **ANTONELLA**  
 nato il: **25/06/1959**  
 (alto n. **680** P. **1** S. **A**)  
 a. **BUSTO ARSIZIO (VA)**  
 Cittadinanza: **ITALIANA**  
 Residenza: **GALLARATE**  
 Via: **VIA TORINO n. 9 p. 3**  
 Stato civile: **==**  
 Professione: **CASALINIGA**  
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

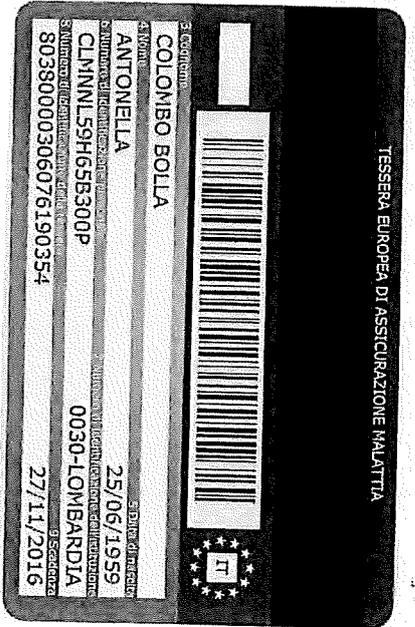
Statura: **1,65**  
 Capelli: **CASTANI**  
 Occhi: **CASTANI**  
 Segni particolari: **==**

IMP. FISSO **5,16**  
 DIR. SERV. **0,26**  
**TOTALE 5,42**

Impronta del dito:   
 Impronta del dito:   
 Firma del titolare: *Antonella Colombo Bolla*  
 Gallarate 02-07-2012

Il SINDACO  
**CONCORDINE DEL SINDACO**  
 Manuela Serrano





TESSERA EUROPEA DI ASSICURAZIONE MALATTIA



COLOMBO BOLLA

ANTONELLA

25/06/1959

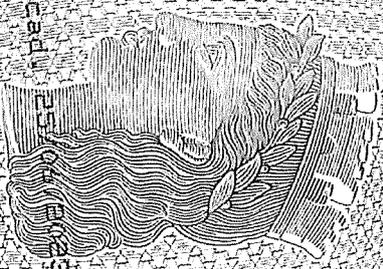
CLINIVL59H65B300P

0030-LOMBARDIA

8038000030607619035-4

27/11/2016

AT 8297951



REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI BELLINZATE

CARTA DIDENTITA

N° AT 8297951

ANTONELLA COLOMBO BOLLA



COMUNE DI CASTELLANZA

Prot. 0027969/2019

Del 04/11/2019

Ora 13:03

Cl.6/1

Ass. Territorio

/ Studeco

COMUNE DI  
CASTELLANZA

## Comitato VALLEOLONARESPIRA

### Suggerimenti, proposte e richieste del Comitato alla proposta di variante al Piano di Governo del Territorio

Nell'ambito del procedimento di approvazione della Variante al Piano del Governo del Territorio del Comune di Castellanza, il sottoscritto Prof. Avv. Stefano Catalano, quale Presidente p.t del Comitato ValleOlonaRespira, presenta i seguenti suggerimenti e le seguenti proposte.

1. L'area del Polo chimico 'ex Montedison' è, nel vigente PGT e nel vigente Piano delle regole, considerato in maniera unitaria. La proposta di variante al PGT intende dividere il Polo chimico in due zone (zona Nord e zona Sud). Nel documento non si pone alcun vincolo ad una visione congiunta delle due aree. Non si prevede, in particolare, che i progetti che un qualunque operatore presenti debbano prendere in considerazione lo sviluppo e prima ancora il recupero dell'intera area del Polo chimico. Ciò si traduce in una mancanza di visione strategica, consentendo interventi parziali, e in una limitazione notevole delle possibilità di recupero complessivo del sito. Solo una visione complessiva dell'intero Polo può rendere possibile un suo recupero. Ammettere interventi parziali significa ammettere che una parte del sito possa essere recuperata e che altre continuino ad essere abbandonate. Con la presente osservazione si chiede alla Amministrazione procedente di: a) spiegare le ragioni della divisioni in due aree del Polo chimico; b) ritornare a considerare, come nei documenti vigenti, il Polo chimico nella sua unitarietà; c) dare specifica motivazione, in mancanza di accoglimento della richiesta precedente (sub B).
2. Per quanto riguarda la zona Nord del polo chimico (AT 2A) si prevede solo genericamente di mantenere la vocazione manifatturiera della zona. Si indicano fra gli obiettivi dell'intervento quello di accelerare il percorso di bonifica. Si auspica, inoltre, una valutazione coordinata dell'area con il Comune di Olgiate Olona. Tuttavia, le indicazioni restano solo generiche e non vi sono indicazioni sulle idee strategiche e di governo dello sviluppo dell'area. In particolare: a) non si dice quali vincoli porre alle valutazioni di piani attuativi industriali, anzi sparisce la regola del vigente Piano delle regole al recupero industriale; b) non si dice in alcun modo in che modo favorire la bonifica, per altro seguita come procedimento dalla Regione. Si indica genericamente un obiettivo, ma nulla viene previsto nella scheda per favorire realmente il perseguimento di tale obiettivo, se non la separazione dell'area Nord del Polo da quella Sud; c) l'auspicio al

coinvolgimento del Comune di Olgiate Olona non viene assistito da specifiche previsioni idonee a rendere effettivo il coordinamento. Con la presente osservazione si chiede alla Amministrazione procedente di: a) spiegare in che modo si intende favorire la bonifica; b) reintrodurre i vincoli al recupero industriale previsti dal vigente Piano delle Regole; c) prevedere strumenti di coordinamento specifici con il Comune di Olgiate Olona e comunque vincolanti ed idonei a rendere effettivo il coordinamento stesso.

3. Per quanto riguarda la zona Sud del Polo chimico si segnalano le criticità maggiori. Infatti, la scheda AT 2B non pone alcuna indicazione sostanziale e strategica per l'area. In breve, il Piano di Governo del Territorio che si propone rinuncia alla sua necessaria vocazione di documento di 'governo', lasciando genericamente mano libera a chiunque voglia intervenire. La assoluta mancanza di pianificazione e visione strategica risulta ancora più grave se si considera come nelle note della scheda si affermi solennemente che quella in esame è probabilmente "l'area più importante per il futuro di Castellanza". L'area più importante per il futuro di Castellanza meriterebbe una qualche indicazione su come l'Amministrazione di Castellanza intende svilupparla. Invece, si dice, nella sostanza, che chi vuole può 'venire e fare ciò che meglio crede'! Quando si danno le indicazioni sulla "Destinazione funzionale" ci si limita ad un laconico "Indifferenziazione funzionale". Un simile atteggiamento risulta privo di senso e in contraddizione con la natura stessa del Piano di Governo del Territorio. Si è consapevoli della problematicità dell'area, ma questa consapevolezza non deve condurre ad una totale rinuncia della visione strategica che, per altro, esiste nel vigente documento urbanistico che prevede il recupero industriale, dando specifiche indicazioni. Tutto ciò viene aggravato dal fatto che si ammettono persino interventi frazionati e parziali sull'area. Il che rende possibile qualunque intervento, di qualunque dimensione. Ci si chiede, allora, in quale modo l'Amministrazione comunale intende perseguire gli obiettivi che indica nella scheda. Con la presente osservazione si chiede alla Amministrazione procedente di: a) indicare specifici vincoli sull'utilizzo dell'area; b) motivare per quale ragione si vuole procedere ad una variante simile; c) stabilire che gli interventi che riguardano l'area debbano necessariamente valutare l'area stessa nel suo complesso; d) indicare con precisione le "Destinazioni di utilizzo".
4. Il documento di governo urbanistico vigente, ovvero il Piano delle Regole, prevede per il Polo chimico una scheda specifica (la 8.1). Si dice che i piani attuativi sull'area devono essere subordinati al recupero industriale dell'area e si prescrive un Piano di Recupero Industriale (P.I.R.). Si dice che il "L'obiettivo del P.I.R. sarà quello di ricondurre l'area ad un miglior inserimento nel tessuto urbano anche attraverso la realizzazione di idonee schermature vegetazionali e la riqualificazione degli ambiti contermini, appartenenti al sistema della mobilità. Ogni intervento all'interno dell'area deve tendere all'abbattimento del livello di rischio

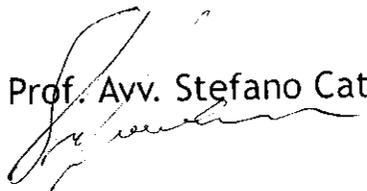
ambientale e territoriale ed alla razionalizzazione anche visiva degli insediamenti". Si prevede, inoltre, che si debba valutare l'area nella sua unicità. Tutto questo viene eliminato dalla proposta di variate al PGT ora in esame. Con la presente osservazione si chiede alla Amministrazione procedente di: a) spiegare per quale ragione la scheda 8.1 del Piano delle Regole vigente viene superata ed eliminata; b) valutare se reintrodurre nel nuovo PGT indicazioni analoghe a quelle del documento vigente.

5. La variante al Piano di Governo del Territorio che si propone prevede una moltiplicazione delle aree a destinazione commerciale (sia di piccola, sia di media, sia di grande vendita). Ci si chiede se la visione strategica di governo del territorio della Amministrazione di Castellanza sia quella di moltiplicare i centri commerciali. Una simile visione, dalla lettura delle proposte di variante, non può che apparire strategica, anzi appare l'unica strategia del documento urbanistico che si propone. Lo dimostra la semplice lettura delle schede (AT). Con la presente osservazione si chiede alla Amministrazione procedente di: a) spiegare come le scelte urbanistiche si collegano con il Piano del Commercio; b) rivalutare e motivare la scelta di moltiplicare le aree a destinazione commerciale.

Tutto ciò considerato il Comitato ValleOlonaRespira chiede alla Amministrazione comunale di Castellanza di: a) sospendere il procedimento di approvazione di variate al PGT; b) disporre un supplemento istruttorio; c) prevedere un momento ulteriore di confronto con la cittadinanza e di meglio valutare le scelte strategiche di governo del territorio.

Si segnala, inoltre, che già allo stato, risulta evidente il vizio del procedimento che in effetti risulta del tutto carente dal punto di vista della coerenza e soprattutto da quello motivazionale.

Castellanza, 31 ottobre 2019

Prof. Avv. Stefano Catalano  


All'Attenzione del Sindaco di Castellanza

Dott. Arch. Mirella Cerini

All'attenzione Responsabile Ufficio Governo del Territorio

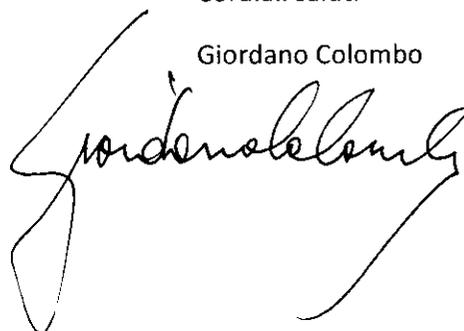
Dott. Arch. Antonella Pisoni

**Oggetto: Osservazioni alla VAS e alla bozza di variante Documento di Piano PGT**

Con riferimento all'oggetto, alla presente allego il documento con le mie osservazioni.

Cordiali saluti

Giordano Colombo



Castellanza, 4 novembre 2019

documento anticipato via mail il 4/11/2019



COMUNE DI CASTELLANZA

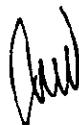
Prot 0028027/2019

del 05/11/2019

Ora 09:16

Cl.6/1

Ass. Territori - SINDACO



## Osservazioni

Il sottoscritto Colombo Giordano abitante in Via Monte Ortigara,1 Castellanza, con la presente sottopone alcune osservazioni alla VAS e alla bozza di Variante del Documento di Piano del PGT.

**Premesso che** con delibera di G.C. n°95 del 13.6.2018, l'Amministrazione comunale ha avviato la variante del Documento di Piano del PGT,

### Preso atto :

- 1- della scelta dell'Amministrazione comunale di procedere alla revisione del Documento di Piano, senza attendere la revisione del PTCP in conformità del PTR e indirizzi PTR,
- 2- della normativa regionale che si prefigge l'obiettivo di promuovere lo sviluppo sostenibile ed una elevata protezione dell'ambiente e della salute umana.
- 3- dei fattori di rischio individuati dalla VAS, quali :
  - *dinamiche demografiche*: una densità **ab/Kmq di 2072** superiore alla **media della Prov. di Varese pari a 743 ab/Kmq** e di poco superiore alla Città Metropolitana, ma inferiore a Legnano e Busto Arsizio. Quindi il contesto urbano del triangolo Legnano- Castellanza- Busto è di elevata densità, di molto superiore della Città Metropolitana, con tutte le conseguenze ambientali connesse, **senza godere delle strutture, infrastrutture e governo del territorio che richiederebbe una situazione dai potenziali rischi ambientali e della salute.**
  - *dinamica demografica*: **la crescita è sostanzialmente stabile**
  - *sistema economico*: sono esaminati solo i dati della Provincia di Varese. Manca una analisi di Castellanza; comunque i dati mettono in evidenza la presenza di molto terziario, della riduzione del produttivo, poca agricoltura.
  - *infrastrutture per la mobilità e il traffico*: **criticità legata alla SS33, SS527 che produce ridotta fluidità e bassa vivibilità. Scarso livello di gerarchizzazione della viabilità , criticità per la presenza di strade di attraversamento e di connessione, assi e nodi critici per la concentrazione di incidenti stradali. In sintesi la mobilità evidenzia un progressivo peggioramento, con il rischio della perdita di controllo del fenomeno.**
  - *trasporto pubblico*: **perdita della stazione** da posizione baricentrica ad un'area esterna sul territorio di Busto Arsizio. Trasporto urbano di collegamento punti di interesse e scolastico.
  - *mobilità dolce*: **scarsa estensione della rete**
  - *qualità dell'aria*: **emissioni PM10 e 2,5, NOX e COV superiori all'ammissibile, alta densità abitativa, alto traffico, situazione meteorologica avversa, scarsa capacità del comparto forestale di stoccare CO2.** Dati rilevati con centralina su Busto- Accam!

- *acque superficiali*: **forte sofferenza dell'asta fluviale, con ridotta capacità di laminazione delle acque.**
  - *acque sotterranee*: **stato non buono per la presenza di sostanze inquinanti.**
  - *acquedotto*: occorre monitorare consumi e perdite
  - *Fognatura e depurazione*: **zone non servite da fognature**
  - *suolo e sottosuolo*: **aree della Valle Olona vulnerabili dal punto di vista idraulico con indice elevato R3 nel comparto a monte la Via Piola; molto elevato R4 nel comparto Cantoni; R3 ed R4 per quelle a valle. ( Fig. 6.11 pag.52 rapporto di scooping). Le aree R3 richiedono adeguate misure di mitigazione del rischio. Le aree R4 sono incompatibili con qualsiasi tipo di nuova infrastruttura di urbanizzazione. Altri comparti industriali e commerciali di notevole dimensione che presentano elevati livelli di impermeabilizzazione del suolo, polo chimico con attività produttive a rischio incidente rilevante, insalubri, contaminazione dei suoli.**
  - *paesaggio*: **altamente edificato** con ripetitività anonima degli artefatti, visualizzazione frantumata tra capannoni edilizia e raccolta rifiuti, paesaggio agrario non moderno.
  - *ecosistema e biodiversità*: **spazi non edificati marginali, verde da valorizzare , dal punto di vista vegetazionale la situazione è compromessa da specie alloctone ed infestanti. Verde attuale pari a 50,13 mq/ab, di cui solo 14,18 mq/ab nel tessuto urbano.**
  - *gestione rifiuti*: si attesta su valori 1,4 – 1,5 Kg/g per abitante; raccolta differenziata attorno il 67%
  - *consumi energetici*: **superiori a quello lombardo del 37%**
  - *emissioni di CO2*: i valori procapite **sono superiori alla media regionale**, in particolare al gas naturale è riconducibile il 53% delle emissioni.
  - *analisi rischi per la salute umana*: territorio attraversato da elettrodotti, presenza antenne per la telefonia, microrcelle e impianti trasmissione televisiva, 4 tracciati stradali con flussi annui superiori a 3 milioni di veicoli con **rischio problemi acustici ed emissioni, stabilimento RIR in territorio di Legnano da considerare per le scelte urbanistiche, elevato livello di rischio alluvioni lungo l'Olona.**
- 4- Le previsioni della bozza della variante del Documento di Piano del PGT prevedono:
- a)- **temi ed indirizzi di scala sovracomunale** con particolare riguardo alle indicazioni del PTR e del PTCP in relazione alla rigenerazione territoriale e urbana, **ricostruire l'identità locale offuscata dalla vastità della conurbazione metropolitana**, salvaguardia del territorio non edificato individuando connessioni tra parchi locali e spazi pubblici e percorsi urbani, **consolidare insediamenti produttivi con nuove attività**, valorizzare i tratti urbani della grande viabilità, **individuando politiche di riqualificazione dello spazio pubblico e ricostruendo le connessioni coi centri della città.**

b) - **obiettivi e azioni del Piano** relativi la ricostruzione dell'identità locale, riordino della mobilità urbana, qualificazione del tessuto residenziale e spazio pubblico, promozione attività lavorative, la riduzione del consumo di suolo, garantirne la fattibilità.

c) - **progetti strategici** di scala urbana e territoriale, il sistema della Valle Olona, l'asta della ferrovia, il Polo Chimico, l'asta della Saronnese, il quartiere Buon Gesù.

**Le osservazioni sulla VAS sono le seguenti:**

- a) Polo chimico: Poiché l'Ambito di Trasformazione del Polo Chimico è stato ripermetrato, escludendo le attività produttive ancora funzionanti, non è stato preso in esame i rischi incidentali delle attività produttive funzionanti escluse, sul contesto e previsioni prese in esame dalla variante. Non viene evidenziato il RIR, come indicato dal PTCP e sulle tavole del Documento di Piano. Comunque la pericolosità dell'area permane fino a quando non sono rimossi gli impianti, che, verosimilmente, contengono ancora sostanze pericolose. Inoltre è presente nel comparto AT2B o nell'area produttiva ancora funzionante esclusa dall'AT, una sorta di "discarica" di sostanze tossico- nocive, poiché sono stati rilevati depositi e accumuli di pirite, arsenico, mercurio. E' evidente che per questi casi la bonifica richiede metodi diversi da quelli adottati per siti inquinati da sversamenti accidentali o causati dall'esercizio degli impianti.
- b) Manca qualsiasi riferimento alla centrale produzione energia e calore autorizzata dalla Provincia da insediare nel comparto del polo chimico.  
Non c'è traccia di quanto produce in termini di Kwh e Mwt, che hanno un impatto ambientale, anche in considerazione delle emissioni. Tanto meno vi è alcun cenno sull'inammissibilità dell'installazione della centrale e di qualsiasi attività insalubre di 1° classe di cui all'elenco del D.M. 05/09/1994 e ai sensi della legge sanitaria nazionale, all'interno del perimetro urbano.
- c) Non si fa alcun cenno sulle numerose industrie attive e non attive lungo l'argine del fiume Olona e nel comparto del polo chimico che non hanno ancora eseguito la caratterizzazione ambientale delle aree, per effettuare, se del caso, la necessaria bonifica. Non si fa alcun cenno circa le azioni messe in atto dall'amministrazione comunale per sollecitare e conseguire l'obiettivo della bonifica definitiva del Polo Chimico, in difesa della salute pubblica.
- d) Non si fa cenno all'eventuale fascia di rispetto di 150 metri su entrambe le sponde del fiume Olona.
- e) Non si fa cenno sulla eventuale presenza di gas Radon ( sostanza cancerogena) nelle abitazioni ed eventuali misure di prevenzione e riduzione delle concentrazioni.
- f) Manca un'analisi specifica del sistema economico di Castellanza, il cui risultato potrebbe inficiare in parte o in toto le scelte urbanistiche del Documento di Piano. In particolare non c'è alcuna analisi e valutazione sulla necessità di incrementare la dotazione di medie e grandi strutture di vendita, che il Documento di Piano prevede in grande misura e in quasi la totalità degli ambiti di trasformazione e anche nelle aree con funzioni non residenziali (

se fossero realizzate in tutti gli ambiti, senza alcuna limitazione sul numero si potrebbe raggiungere ipotesi di 80.000 mq di superficie; superiore alla dotazione esistente).

- g) L' Ambito di Trasformazione è tale solo se prevede la riorganizzazione urbanistica e nuovi servizi, non solo standard urbanistici. Così come sono individuati sembrano più aree di rigenerazione urbana o aree appartenenti al tessuto urbano consolidato.
- h) Gli Ambiti di Compensazione generano una capacità compensativa totale pari a 20.250 mq in grado di soddisfare il fabbisogno della capacità edificatoria dell'it minimo di 13.300 mq, ma non il fabbisogno dell'it massimo di 55.275 mq.

Nel documento Criteri Tecnici di Attuazione viene descritto all'art. 9.3 la cessione in permuta con una modalità che potrebbe essere semplificata, prevedendo già ora la superficie delle aree in permuta per gli AT1 e AT4 che non raggiungono l'it minimo neppure con la cessione degli AC di riferimento. Per esempio l'it minimo dell'AT1A non è raggiunto neppure con la cessione dell'AC1 ( 2000 mq dell'AC1 contro il fabbisogno minimo di 7650mq).

- i) L'analisi dell'insieme dei fattori di rischio, mostrano una situazione ambientale fortemente compromessa, con alti rischi per la salute umana, che richiederebbe una valutazione più attenta di tutti i fattori e scelte di programmazione e pianificazione urbanistica tale da promuovere interventi migliorativi di tutte le matrici ambientali compromesse, **in primis potenziare la capacità del comparto forestale di stoccare CO2, attualmente scarsa, per concorrere, in modo essenziale, all'abbattimento delle polveri sottili generate dal traffico e riscaldamento e migliorare il paesaggio.**

**Le osservazioni sulla bozza della variante del Documento di Piano sono le seguenti:**

- a) **Osservazioni alla Premessa:** L'affermazione della premessa che nel passato le strategie di trasformazione erano sollecitate dal mercato non è condivisibile . E' il contrario di quanto si afferma. Se così fosse stato, sarebbero state realizzate da tempo. E' piuttosto la realtà di oggi ad essere condizionata dalle sollecitazioni di mercato. Il mercato che si sostituisce al pubblico nelle scelte dell'assetto urbanistico, grazie ad una disciplina indifferente ed elastica e grazie al meccanismo dell'urbanistica contrattata, dove l'apprezzamento dell'interesse pubblico non passa attraverso forme di partecipazione attiva della Città. Il Consiglio Comunale e i cittadini sono chiamati ad esprimere un voto ed un giudizio ad una proposta di variante che lascia le scelte importanti di dettaglio alla fase successiva di negoziazione. Una procedura che spoglia il consiglio comunale e i cittadini di una parte delle prerogative, che fanno la differenza tra partecipazione attiva e partecipazione generica e di esprimere il giudizio anche sul dettaglio se quanto si va a realizzare è nell'interesse pubblico e collettivo. Certo c'è sempre la possibilità di presentare osservazioni ai piani attuativi, ma con una disciplina indifferente e ampia l'azione di controllo e verifica è spuntata. Quello che viene proposto è un quadro di riferimento urbanistico ampio e indifferente dove è possibile fare tutto, con alcune esclusioni. Non può bastare un intervento qualsiasi, purché si risolva il problema della rigenerazione urbana dei comparti dismessi o da recuperare. Occorre valutare la corrispondenza dell'iniziativa con l'interesse pubblico e collettivo, non solo come sommatoria delle coerenze con strategie e obiettivi sovraordinati , ma come risposta alle necessità e bisogni della Città. E non è un atto di sfiducia nell'amministrazione, è una questione di garanzie, garanzie di buona amministrazione, dove la Polis è il baricentro politico e culturale.

I problemi degli ambiti che necessitano della rigenerazione urbana, a ben guardare, sono tali che possono essere risolti solo attraverso la concertazione tra Comune e Regione, sia per la loro complessità, sia per l'impegno di capitale che richiedono. Solo con una inversione di metodo tra fare da soli - con previsioni elastiche ed indifferenti, che finiscono per lasciare nelle mani del solo capitale privato le scelte urbanistiche - e fare con altri soggetti pubblici, si potranno fare le rigenerazioni urbane che servono a rispondere alle necessità e bisogni della nostra Città.

La variante del Documento di Piano dovrebbe essere una grande riflessione sulla visione del futuro della nostra Città, ma anche sull'intero territorio circostante. Non può essere solo un atto dovuto per conformarsi alle nuova normativa e un atto di buona volontà volta a risolvere problemi annosi, ma che richiedono tempo, metodo e scelte ampiamente condivise dalla Città, quando ricadono sulla vita dei cittadini. Meglio fare poco, ma bene, che fare molto e sbagliato. Qualche esempio del passato dovrebbe farci riflettere. Comunque non c'è dubbio che la trasformazione urbana della nostra città non possa più essere guidata con previsioni che in molti casi non hanno dato luogo a effettive trasformazioni, oppure non sono state attuate o perché avulse dalla realtà o perché, seppur buone, richiedono tempo. Ovviamente di buono c'è che le previsioni non realizzate consentono oggi di rivedere le scelte e centrarle sulle necessità e bisogni della popolazione.

**Purtroppo il quadro di riferimento previsionale propone di intervenire con ATU su una superficie totale di 368.500 mq (circa il 5% del territorio di Castellanza) con volumi di edificazione pari a 1.834.950 mc, nella previsione minima, e di 2.689.500 mc, nella previsione massima, che significa costruire 4,99 mc/mq o 7,29 mc/mq. Una quantità di volume per mq che non ha riscontro con il passato e che penalizzerà tutte le componenti ambientali e territoriali. In questo dato sono presenti medie e grandi strutture di vendita in quasi tutti gli ambiti, amplificando da una lato le criticità territoriali e ambientali e dall'altro il simbolo di città dei supermercati, a significare che siamo inquadrati solo come consumatori. Sarebbe preferibile procedere con metodo, senza farsi prendere dall'ansia del risultato, sapendo che la concorrenza nell'alto milanese è spietata nella proposta di aree dismesse da rigenerare e più in generale nel policentrismo lombardo e che le risorse economiche sono limitate.**

**Agire in modo pragmatico nella riparazione dell'ambiente della nostra città, con interventi di spesa limitata, ma di alto contenuto ambientale è la strada vincente per i prossimi anni. Gli elementi chiave e di direzione strategica dovrebbero essere: i) aumentare la dotazione forestale per migliorare la qualità dell'aria, ii) ridurre la densità abitanti per km quadro del perimetro urbano, iii) ridurre il consumo di suolo, non solo come la legge lo impone, ma riducendo la superficie coperta manufatti rispetto lo stato di fatto, iv) valutare il reale fabbisogno di residenza, tipo di commercio, tipo di produzione, verde e servizi pubblici e collettivi, v) recuperare le aree industriali dismesse, con funzioni di alto contenuto ambientale e funzioni collettive per renderla più bella e più vivibile.** Dal punto di vista sostanziale i problemi e criticità di Castellanza sono quelli di sempre dal 1978 e mai hanno trovato una soluzione reale.

Anzi i problemi si sono aggravati. Si accavallano problemi ambientali a quelli di mobilità, proprietà pubbliche in cattivo stato di manutenzione con quelle private in stato di abbandono, aree dismesse da bonificare, ed altri problemi di ordine sociale e culturale. Non riusciamo a trarre vantaggio dall'essere al centro di un grande agglomerato urbano, in termini di buona qualità del vivere e dell'aria, nonostante la presenza di eccellenze del territorio, quali l'università e le cliniche e da tempo si fa della pianificazione urbana occasione di occupazione di suolo da antropizzare. Per una Castellanza del futuro non basta più considerare solo il nostro territorio occorre inquadrare un territorio più ampio costituito dalle Città contermini, considerandolo come una sorta di piccola città metropolitana per meglio affrontare le sfide del futuro, in termini di sostenibilità ambientale, rilancio

economico e occupazionale, servizi pubblici, qualità della vita, abbattendo gli effetti negativi di un territorio eccessivamente antropizzato, attraverso soluzioni urbanistiche di riduzione del consumo del suolo e misure di compensazione ambientale tali da risarcire anni e anni di eccessi e impatti negativi sulle persone. Un dato su tutti ne fa un territorio martoriato: l'alta densità abitativa, più elevata della città metropolitana, le alte emissioni di particolato, viabilità con alti volumi di traffico, sistema di trasporto pubblico intercomunale che non facilita l'uso di mezzi pubblici, mobilità leggera spezzettata e disarticolata, pubblici servizi mal organizzati e distribuiti, presenza eccessiva della grande distribuzione che deprime il commercio di vicinato, spogliazione delle piccole attività di vendita e artigianali, sparizione della media produzione e difficoltà delle piccole aziende manifatturiere e commerciali. Insomma occorre una capacità di coordinamento ed azione dei comuni contermini che insieme studiano, pianificano ed agiscono per il recupero ambientale e il rilancio del territorio.

Confido che prima dell'adozione della variante, ci sia la volontà di verificare la disponibilità di aprire una nuova stagione di collaborazione, improntata alla prevenzione e promozione della salute e dell'ambiente, per migliorare la qualità del vivere in una parte importante dell'alto milanese.

- b) Le proposte urbanistiche contenute nel Documento di Piano sono contraddittorie e riduttive rispetto agli obiettivi dichiarati e l'indirizzo della legge della sostenibilità ambientale, la rigenerazione urbana, la riduzione del consumo di suolo e della superficie coperta da manufatti.
- c) Da un punto di vista metodologico il confronto, tra la variante proposta e il PGT vigente, di ambiti che non sono stati attuati, sembra più apparente che utile. Sarebbe più congeniale una valutazione tra lo stato di fatto e la variante che si vuole adottare, per rigenerare l'esistente e non con ciò che non è stato attuato. Di conseguenza la valutazione degli effetti dovrebbe prendere in esame lo stato di fatto e la proposta di variante.
- d) L'analisi di coerenza evidenzia una coerenza parziale con gli strumenti di pianificazione sovraordinati. Solo in minima parte sono coincidenti; sono presenti anche giudizi sospesi. Questo significa che non vengono centrati gli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale e che la proposta di variante dovrebbe introdurre dei correttivi per migliorarne la coerenza.
- e) **Le ATU** - La scelta di adottare le ATU ed una norma tecnica attuativa **elastica ed indifferente nelle funzioni**, oltretutto con forti premialità e senza penalità **non è condivisibile**. **Le ATU** sono tutte aree appartenenti al tessuto urbano consolidato e **non sono ambiti di trasformazione urbana vera e propria**, perché non vi è alcuna proposta seria di riorganizzazione urbana e di nuovi servizi pubblici, che non sono standard urbanistici. **Al più si tratta di ambiti di rigenerazione urbana** per i quali si può operare anche nell'ambito del Piano delle Regole, con norme tecniche più definite e meno elastiche, valorizzando il recupero di aree dismesse con destinazioni d'uso funzionali, volte a rafforzare l'identità di presenze di alta eccellenza nel campo produttivo, universitario, sanitario con una attenzione particolare per la ricerca, residenza sociale, housing sociale, verde e parchi urbani, la qualità dello spazio pubblico.
- f) **L'AT 1 Valle Olona** – dall'esame dell'ambito emerge quanto segue: la scelta di aumentare nel comparto **AT1A e AT1B** la superficie coperta oltre il 50%, di edificare manufatti che possono raggiungere un'altezza di 18 metri, di edificare sulla superficie fondiaria - cioè la superficie che rimane dopo la cessione degli standard urbanistici e delle aree in permuta all'interno dell'ambito - con un indice fondiario m<sup>3</sup>/mq, superiore di 10 volte quello della zona omogenea circostante e valori di rendita superiore di 4 volte quella esistente (terziario e strutture polivalenti), di insediare nuove medie strutture di vendita, senza un limite al numero, **non è condivisibile**, perché l'area è a rischio allagamenti e **la pianificazione urbanistica previsionale proposta è l'opposto di ciò che serve**: sostenibilità ambientale, recupero del suolo, contenimento e mitigazione delle matrici ambientali,

miglioramento della viabilità e mobilità. Con quale interesse pubblico e collettivo viene giustificata la scelta di incrementare a dismisura i valori di rendita fondiaria complessiva? Non c'è alcun interesse territoriale e ambientale. Se il fiume Olona rappresenta davvero un elemento strategico e di identità di Castellanza, l'indirizzo generale deve essere quello del recupero di tutto il fondo valle a parco fluviale e verde, togliendo i manufatti decadenti, conservando solo quelli di interesse identitario, senza aggiungere nuovi manufatti. Nel caso specifico dell'AT1A, basta recuperare i due edifici di interesse identitario con nuove funzioni di interesse sociale e mantenere libero da manufatti la parte restante del lotto. I valori della nuova rendita fondiaria sarebbero commisurati all'intervento e non esagerati e ingiustificati come la nuova norma propone.

- g) **AT 1A centrale Enel:** dall'esame dell'ambito emerge quanto segue: i) it proprio è di 19125 mq; it minimo 26775 mq; it massimo 38250mq, l'AC1 associato genera 2000 mq. Per raggiungere il fabbisogno dell'it minimo obbligatorio mancano 7650 mq e per raggiungere l'it massimo ulteriori 11475 mq; per recuperare il fabbisogno mancante obbligatorio pari a 7650 mq, si dovrebbe procedere con la cessione al Comune dell'AC 1 pari a 2000 mq. Per la parte mancante di 5650 mq si applica l'art. 9.3 dei Criteri Tecnici per l'Attuazione, che prevede di utilizzare le aree a std urbanistico, come aree per compensazione urbanistiche in permuta, incrementando di fatto dello 0,10 mq/mq la capacità edificatoria dei 5650 mq di std urbanistico fino a raggiungere lo 0,35 mq/mq. Una aberrazione inammissibile.

La capacità edificatoria di questa porzione di area, sostanzialmente, di std urbanistico, è superiore alla capacità edificatoria delle aree di compensazione (AC) identificate nel Documento di Piano, proprio per rendere fattibile la perequazione e la compensazione. Poi l'ipotesi di fattibilità della previsione massima è tutta da dimostrare. Cioè monetizzando un'altra porzione. **Se fosse così il valore delle aree deve essere commisurato al valore edificatorio generato e non al valore delle aree a standard urbanistico, come prevede l'art.9.2 dei Criteri Tecnici di Attuazione, per evitare una sperequazione di trattamento;** ii) L'accessibilità è bassa e il tessuto urbano di contorno è tra i meno densi di Castellanza. La previsione di 481.950 mc ( minimo ) o 688.500 mc ( massimo ) snaturano tutto il contesto urbano della zona; iii) La variante peggiora lo stato di fatto in termini di superficie coperta da manufatti e alte volumetrie, prevedendo una destinazione di indifferenza funzionale, senza porre limiti al numero di medie strutture di vendita; iv) le aree e opere pubbliche a cui si fa riferimento nella scheda tecnica sono in realtà aree ed opere dovute per il funzionamento delle attività prospettate ( produttive , terziario, commerciale), senza le quali le attività non potrebbero svolgersi. Almeno per quanto riguarda la quota di dotazione di parcheggi. Quindi sembra più appropriato definirle aree e opere asservite alle attività, come per altri ambiti e comparti, senza rinunciare agli std urbanistici.

In conclusione la variante, per un ambito sostanzialmente intercluso, prospetta un intervento di rigenerazione urbana di dubbia efficacia ambientale, gravato da una norma che contraddice la semplificazione. Per tutto quanto sopra si suggerisce una riconsiderazione della proposta della variante che punti alla recupero dei soli edifici esistenti a funzioni di interesse sociale e mantenga l'identità locale tra Castellanza e Marnate, prevedendo una fascia di rispetto a verde con Marnate e trovi spazi per un corridoio verde di collegamento con la parte più a valle.

- h) **AT 1B comparto industriale Via Isonzo:** si prevedono destinazioni produttive e polifunzionali con possibilità di medie strutture di vendita. Anche in questo comparto non si pone un limite al numero di strutture commerciali e nella voce aree e spazi pubblici si fa cenno alla residenza ( chiaramente un errore della scheda). Non si capisce con quale artificio si possa raggiungere l'it massimo, probabilmente con la monetizzazione. Anche in questa area si possono costruire edifici alti 18 metri, inesistenti nel circondario. Considerato la presenza ancora attiva di attività produttive la

previsione è di difficile attuazione, ma si impone un vincolo per la realizzazione del corridoio a verde della Valle Olona.

- i) **AT 1C comparto industriale Cantoni:** Incrociando i seguenti dati: i) fiume Olona con alto rischio di allagamento, ii) alta densità abitativa del territorio, iii) dato demografico sostanzialmente stabile, iv) alta offerta di case, v) edifici alti 18 metri. La scelta di prevedere edificazioni alte 18 metri con volumetrie pari a 113400 mc nella condizione di minima o di 162000 nella condizione di massima, con **indice fondiario pari a 18mc/mq è incoerente e inammissibile**, rispetto gli obiettivi di recupero ambientale. La creazione di un fronte edificato alto 18 metri, contraddice l'obiettivo di eliminare il muro che racchiude l'area del comparto. L'obiettivo deve essere quello di riportare il fiume Olona ad essere parco fluviale e verde, ridisegnando le sponde con percorsi ed essenze ad alto fusto, escludendo la presenza di manufatti che non siano per attività di interesse pubblico. In questo senso per esempio si potrebbe prevedere una struttura per un archivio storico fotografico regionale (attualmente c'è un portale) e per esposizioni permanenti fotografiche storiche e una scuola di fotografia, esaltando la presenza di associazioni in questo campo presenti nel nostro comune e nell'alto milanese. L'obiettivo può essere perseguito con fondi regionali ed europei. Un'altra alternativa è scambiare le aree di fondo valle con proprietà pubbliche (edifici residenziali abbandonati da recuperare come quello di Piazza Soldini e altri) per riportare a verde tutto l'invaso della Valle Olona.
- j) **AT 2 Polo Chimico:** Il tema del risanamento ambientale e bonifica del Polo Chimico è sicuramente un obiettivo preminente e di interesse locale, ma anche del circondario e regionale. Gli impianti seppur in larga misura non più funzionanti costituiscono una effettiva seria minaccia per la salute e l'ambiente. L'urgenza dell'intervento di rigenerazione non può prescindere da alcune strategie che non possono dimenticare di affrontare anche il tema risarcitorio, nella prospettiva di **fare scelte non improntate alla valorizzazione economica di un'area** - che nel passato ha rappresentato una fonte di lavoro, ma anche e soprattutto un pericolo alla salute e all'ambiente - attraverso la conversione del sito e di alcuni manufatti recuperabili a **strutture di servizio strategico e di pubblica utilità per ottenere un dividendo sociale e ambientale** e non trasformata in attività commerciali, grandi strutture di vendita, terziarie, produzione, magari ancora insalubri, per ottenere un dividendo economico e uno scarso effetto di miglioramento ambientale. Con questa premessa, una prima considerazione, riguarda la scelta di togliere il Polo Chimico dal Piano delle Regole, per inserirla nella variante del Documento di Piano, che per sua natura ha carattere previsionale e senza vincolo sul regime giuridico dei suoli. Non c'è un ostacolo nella norma - nel senso che non è esplicitato - a far diventare un'area già compresa nel Piano delle Regole un'area da inserire nel Documento di Piano. Ma c'è un profilo di opportunità che tocca in qualche misura anche quello dei principi. Infatti gli atti che compongono il PGT sono articolati, non solo per funzioni diverse e per un livello di dettaglio diverso tra loro, ma anche con vincoli di carattere diverso e soprattutto per la procedura di valutazione della proposta del soggetto attuatore. Poiché il Documento di Piano è di carattere previsionale, la disciplina (destinazioni, slp o volumi ammessi, etc) può essere più o meno "elastica" o di indifferenza funzionale, come nel caso dell'AT2 B, lasciando ampi margini di discrezionalità di valutazione che poi saranno "risolti" nella fase di negoziazione, secondo la procedura descritta nei Criteri Tecnici di Attuazione, togliendo dalle mani del consiglio comunale e dei cittadini la responsabilità di concorrere nella valutazione e responsabilità delle scelte di dettaglio. Anche se si possono presentare osservazioni al piano di attuazione, la disciplina piuttosto elastica o indifferente, limita il campo delle osservazioni. Per tutto quanto sopra chiedo di riportare il Polo Chimico nel Piano delle Regole e procedere con le eventuali modifiche dello stesso. Una seconda considerazione, riguarda la non condivisione di definire l'area del Polo Chimico riprogettato un'

Ambito di Trasformazione Urbanistica. Per essere una ATU deve richiedere la riorganizzazione urbanistica e nuovi servizi, che non sono le aree a std urbanistico.

Un servizio è il nuovo collegamento automatico stazione – centro, ma questa previsione non è inclusa nell'ATU! Quindi il Polo Chimico è a tutti gli effetti un ambito di rigenerazione urbana che può continuare a stare nel Piano delle Regole. Per quanto sopra chiedo di riportare l'area del Polo Chimico nel Piano delle Regole come area da rigenerare. Una terza considerazione, riguarda la bonifica definitiva di tutta l'area. La bonifica definitiva è dovuta per legge ambientale e non come scambio di interventi urbanistici, volti a costituire la base economica per l'intervento di bonifica. La legge in materia ambientale è chiara "chi inquina paga". In tal senso le proprietà prima devono bonificare, poi si parlerà del futuro urbanistico delle aree, in funzione anche del tipo di bonifica che verrà messo in atto, partendo dall'attuale destinazione produttiva. Per quanto sopra **chiedo, in primis, di cancellare la previsione della variante** e di modificare la scheda 8.1 allegata alle NTA del PGT vigente con una disciplina che indichi il percorso da mettere in atto per la bonifica e successiva pianificazione dell'area, mantenendo la funzione produttiva, escludendo le attività insalubri di cui al D.M. 05/09/94. **In subordine chiedo** di escludere la grande struttura di vendita commerciale, e le attività insalubri, perché peggiorerebbero la maggior parte dei parametri ambientali già non buoni. Dopo 100 anni di presenza del polo chimico è inammissibile non escludere le attività insalubri in modo esplicito e prevedere una grande struttura di vendita nel centro della città, che attirerebbe una grande massa di veicoli, intasando la viabilità già compromessa su Via Matteotti e nello snodo del Buon Gesù, e spostando parte del traffico sulle strade secondarie e residenziali della città per trovare una via di sbocco più fluida, generando maggiori rischi per la salute pubblica. Una quarta considerazione riguarda la **non condivisione delle premialità concesse quali** : i) la rinuncia all'obbligo dell'it proprio e quindi alla cessione gratuita delle aree di compensazione per raggiungere l'it minimo; ii) la riduzione del contributo di costruzione e riduzione del valore di monetizzazione in relazione (AT2B) al fatto che i valori di mercato di attività commerciali e delle grandi strutture di vendita sono di almeno **4 volte superiori** ai valori con destinazione d'uso produttiva; iii) riduzione del 50% degli std urbanistici. Per quanto sopra si chiede di escludere tutte le premialità previste.

Per ultimo si chiede : i) se sono in corso incontri con le proprietà e se da questi incontro sono scaturite bozze di protocollo d'intesa, citato nella VAS, ii) se sì, lo stato di avanzamento, iii) se L'APEA ( Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata) citata nella VAS e non nel documento Criteri Tecnici per l' Attuazione, sia una previsione formulata dall'estensore della VAS o di un accordo di massima tra soggetto privato e Comune. Poiché l'APEA non esclude sistemi di smaltimento e trattamento dei rifiuti, anche con combustione dei rifiuti, si chiede di aggiungere tra le esclusioni attività insalubri come descritte nel D.M. 05/09/94.

- k) **AT 2A - Polo Chimico Nord.** Incrociando i dati della VAS e del Documento del Piano l'obiettivo è mantenere la vocazione produttiva con presenze di commercio di vicinato e terziario. L'incidenza totale degli effetti della previsione è negativa ( -2) , come riportato nella VAS, pertanto non è condivisibile la previsione che prevede volumi complessivi sono pari a 174300 mc, condizione minima, o 249.000 mc, condizione massima, pari a **12 mc/mq** ( un indice edificatorio fondiario altissimo). Viene richiamata la scheda tecnica 8.1 allegata alle NTA del PGT vigente che non esclude in modo esplicito le attività insalubri del D.M. 05/09/94, che hanno dato avvio alla proposta Elcon, poi respinta. Pertanto chiedo la revisione della scheda 8.1 introducendo l'esclusione delle attività insalubri del D.M. 05/09/94. In subordine chiedo di considerare l'area del Polo Chimico Nord come fascia di rispetto del cimitero e per una futura espansione a cimitero a parco per offrire una soluzione alternativa al cimitero tradizionale.

AT2B – **Polo Chimico Sud** . Incrociando i dati della VAS e del Documento del Piano l’obiettivo della rigenerazione è condivisibile. Non sono condivisibili il metodo, la previsione della destinazione d’uso della variante e la premialità prevista. Dall’analisi della VAS risulta che gli effetti sull’ambiente sono peggiorativi, quali l’incremento del traffico e la qualità dell’aria. Altri effetti sono positivi solo come conseguenza della bonifica del sito. Scomputando gli effetti positivi della bonifica che è dovuta per legge ambientale e non urbanistica, la previsione urbanistica proposta risulta essere negativa, quindi da rivedere. La previsione propone di costruire **edifici pari a 289.800 mc o 414000mc pari a un indice di 12 mc/mq e una grande struttura di vendita che incrementano il traffico e peggiorano la qualità dell’aria**. Perciò la previsione è inaccettabile, perché peggiorativa. In sostituzione chiedo di valutare in collaborazione con la Regione la realizzazione, all’interno del comparto bonificato, di un centro di ricerca nel vecchio stabile Larac e di un incubatore per aziende industriali della filiera 4.0 o di altre filiere, da insediare in un dei capannoni esistenti, liberando tutto il resto della superficie per destinarla a parco urbano, allo scopo di recuperare il paesaggio e creare un raccordo e collegamento a verde con il nucleo abitativo.

- l) **AT 3A- ex Mostra del Tessile**. La previsione è inaccettabile poiché gli effetti sono negativi, vedi VAS (-2) . La previsione va rivista per migliorare le componenti ambientali. Chiedo di inserire l’area nell’ambito del Parco Alto Milanese.
- m) **AT 3B- Via Borri**. La previsione è inaccettabile perché peggiora gli effetti sull’ambiente, in particolare traffico più intenso e peggiore qualità dell’aria e perché poiché prevede la possibilità di insediare una grande struttura di vendita . Chiedo di inserire l’area nel Parco Alto Milanese per migliorare con l’area ex Mostra del Tessile il comparto dell’Istituto Tecnico Facchinetti.
- n) **AT 3C – Via Saronnese**. La previsione è inaccettabile poiché gli effetti sono fortemente negativi (-6) . La previsione va rivista per migliorare tutte le componenti negative.
- o) **AT 4B – Via San Camillo/Gerenzano**. La nuova previsione che aumenta la SL, **con volumetrie pari a 166.950 mc o 238.500 mc massimo, rispetto alla massima volumetria del PGT vigente di 139.980 mc** , rinuncia al verde di pubblica utilità, ammette la ripartizione di comparti attuativi è inaccettabile. **Non si spiega quale sia l’interesse pubblico dell’ aumento di volume nella quantità minima di 27.030 mc e massima di 98.520 mc** , senza alcun corrispettivo per l’interesse pubblico. Chiedo di mantenere i parametri del PGT vigente o di ridurli per migliorare la qualità dell’ambiente.
- p) All’art. 8.3 dei Criteri Tecnici per l’Attuazione chiedo di aggiungere “senza alcun corrispettivo monetario” dopo “impianti tecnologici”.
- q) All’art. 8.4 dei Criteri Tecnici per l’Attuazione chiedo di aggiungere “senza alcun corrispettivo monetario” dopo “dovrà contenere l’impegno”.
- r) All’art. 8.5 dei Criteri Tecnici di Attuazione chiedo di aggiungere “ fatto salvi gli obblighi di cui all’art. 8.3 ” dopo “la capacità edificatoria da questa generata”.
- s) Art. 9.2 dei Criteri di Attuazione chiedo che l’importo da monetizzare per la mancata cessione delle aree di compensazione sia commisurato al valore edificatorio generato e non al valore delle aree a standard urbanistico, per evitare una sperequazione di trattamento;
- t) L’art. 9.3 è di dubbia legittimità per il caso dell’AT1 e AT4 poiché considera le aree e spazi pubblici da cedere gratuitamente come standard, quando nella realtà una percentuale consistente o nella totalità sono aree asservite alle attività.
- u) La previsione degli ambiti di perequazione non è funzionale ad acquisire le aree nel patrimonio pubblico, poiché nel caso l’operatore dovesse edificare con It proprio o minimo l’operazione di acquisizione potrebbe non sarebbe completata. Inoltre l’applicazione di un it proprio, minimo e max induce un valore del terreno che va oltre il valore effettivo, creando una ipotesi di profitto sproporzionato al valore reale.

- l) Per quanto riguarda le altre previsioni , presentano scelte di funzioni e parametri edificatori inaccettabili che graverebbero i valori ambientali della viabilità e del paesaggio già pessimi. Peggiorano i volumi di traffico già altamente compromessi delle arterie stradali principali di passaggio e di attraversamento della città, senza apportare alcun elemento di miglioramento ambientale.
- m) La variante non prende in considerazione i veri problemi della città che sono il degrado di molti edifici, tra i quali diversi sono sull'arteria principale della città, soluzioni della viabilità ( tunnel, rotonde, divieti,etc) che risolvano i problemi gravi di connessione con le altre città e impediscano l'attraversamento nel reticolo residenziale. Il recupero degli stabili di Via Sant'Anna da anni abbandonati, la necessità di trovare una soluzione alla casa di riposo che scoppia e non riesce a rispondere alle tante richieste, non guarda alle tante situazioni di disagio abitativo formulando proposte ai tanti privati con case sfitte per collocare a canone convenzionato chi ha bisogno di casa. Serve un grande confronto con tutte le realtà della città, attraverso tavoli a tema generali e specifici per le diverse zone, per sviluppare un piano largamente condiviso, così da mettere risorse pluriennali pubbliche per farne una bella città attrattiva dal punto di vista ambientale del buon vivere.



*Ministero per i Beni e le Attività Culturali e  
per il Turismo*

**SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E  
PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI COMO, LECCO,  
MONZA-BRIANZA, PAVIA, SONDRIO E VARESE  
C.F. 80143930156**

Lettera inviata solo tramite PEC  
SOSTITUISCE L'ORIGINALE  
ai sensi art. 43, comma 6, DPR 445/2000

Spett.le  
Comune di Castellanza  
Settore Governo del Territorio  
*comune@pec.comune.castellanza.va.it*

*Allegati .....*

*Risposta al Foglio del 9/10/2019 Prot. 25764  
Acquisito il 10/10/2019 No. Prot. 19668*

**OGGETTO: CASTELLANZA (VA) – Variante al Documento di Piano ai sensi dell'art.4 L.R. 11.03.2005 n.12 e s.m.i.  
– Valutazione Ambientale Strategica. Seconda Conferenza di Valutazione – PARERE DI TUTELA ARCHEOLOGICA**

Con riferimento al procedimento in oggetto e alla Conferenza di valutazione del 12/011/2018, esaminata la documentazione messa a disposizione, questo Ufficio comunica alcune osservazioni inerenti gli aspetti di tutela archeologica.

Quasi tutti gli interventi previsti nell'ambito dei diversi progetti strategici si collocano nelle vicinanze di aree considerabili ad alto rischio archeologico per pregressi rinvenimenti di tombe romane di varie epoche, pertinenti a necropoli che potrebbero estendersi oltre i limiti già individuati e conosciuti (posizionamenti verificabili su <https://www.raptor.beniculturali.it>).

Considerati pertanto gli aspetti di criticità rappresentati da possibili future interferenze tra i singoli interventi e la presenza di depositi archeologici ancora conservati nel sottosuolo, si chiede a codesta Amministrazione di inserire all'interno della disciplina per l'attuazione degli interventi di ciascun Ambito di Trasformazione in cui siano previsti interventi di manomissione del sottosuolo specifiche indicazioni di tutela archeologica preventiva, che prevedano la trasmissione dei singoli progetti a questa Soprintendenza per le valutazioni di competenza.

Si chiede inoltre di valutare la possibilità di prevedere già in sede di Criteri Tecnici di Attuazione, soprattutto nel caso degli interventi che comportino un più consistente impatto sul territorio, l'esecuzione di indagini preventive sul sottosuolo volte a verificare l'effettiva sussistenza di un rischio di impatto con depositi archeologici, secondo una procedura analoga a quella cui – si ricorda - sono comunque sottoposti per legge tutti gli interventi di iniziativa pubblica e le opere di interesse pubblico (art. 25 del D.Lgs. 50/2016). Ciò rappresenterebbe infatti un superamento della logica dell'intervento a posteriori e in corso d'opera, rivelatosi nel tempo fortemente problematico per i conflitti che tende a generare, a progetti già definiti e a cantieri già operanti, tra esigenze della tutela archeologica ed esigenze di crescita e rinnovamento urbanistico-edilizio.

Il funzionario responsabile indicato in calce resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, anche tramite incontri specifici volti ad approfondire quanto segnalato.

**IL SOPRINTENDENTE**  
**Arch. Luca Rinaldi**  
FIRMATO DIGITALMENTE

Il funzionario responsabile per l'istruttoria:  
dott.ssa Daniela Locatelli  
danielapatrizia.locatelli@beniculturali.it  
02-89400555 int. 224; 338-9302683



Sistema Socio Sanitario



Regione  
Lombardia

ATS Insubria

Direzione Sanitaria  
DIPARTIMENTO DI IGIENE E PREVENZIONE SANITARIA  
**U.O.C IGIENE E SANITA' PUBBLICA, SALUTE-AMBIENTE**

Via Ottorino Rossi n. 9 – 21100 Varese  
Tel. 0332/277.111- 0332.277.578  
e-mail: [uocisp-sa.va@ats-insubria.it](mailto:uocisp-sa.va@ats-insubria.it)  
[www.ats-insubria.it](http://www.ats-insubria.it)  
[protocollo@pec.ats-insubria.it](mailto:protocollo@pec.ats-insubria.it)

**Sistema Qualità Certificato – UNI EN ISO 9001:2015**

Classif.: 02.03.05

Rif. Prot. in entrata n. P.0088283 del 04/09/2019 e P.0088893 del 06/09/2019

Spett. le      Ufficio Tecnico  
                    del Comune di  
                    21053 Castellanza (VA)

e, p.c          A.R.P.A. - Dipartimento di Varese  
                    via Campigli , 5  
                    21100 VARESE

**OGGETTO: Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) della Variante al Documento di Piano, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 11/03/2005 n. 12 e smi. Avviso di messa a disposizione della documentazione.**

- Preso atto che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 4 del 16/01/2019 è stato avviato il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della Variante al Documento di Piano;
- poiché la proposta di variante apporterà le seguenti modifiche e variazioni:

**DOCUMENTO DI PIANO** (Ambiti di Trasformazione Urbanistica)

Il Documento di Piano individua complessivamente 11 Ambiti di Trasformazione raccolti in 4 gruppi:

**AT1:** Sono gli Ambiti di Trasformazione corrispondenti al progetto strategico della Valle Olona, si prevede l'eliminazione delle strutture produttive dismesse, loro riqualificazione e la creazione di nuovi ambiti di naturalità nell'area periferuale.

**A.T.2:** Sono gli Ambiti corrispondenti al settore urbano del "Polo chimico", attraversato dal vuoto corrispondente al tracciato della ferrovia.

**A.T.3:** Sono gli Ambiti coerenti col progetto strategico della Saronnese, consistenti nelle residue



aree trasformabili distribuite lungo il tracciato stradale.

**A.T.4:** Si tratta degli Ambiti di Progettazione Coordinata (APC) individuati dal vigente Piano delle Regole, il cui valore strategico discende dalla grande dimensione e dalle opportunità di integrazione del sistema locale degli spazi e delle infrastrutture pubbliche.

Viene inoltre riportato nel nuovo Documento di Piano l'Ambito di Trasformazione individuato col n° 2.3 dal Documento di piano 2010.

Per conseguire gli obiettivi dettati dal Documento di Piano ed in particolare per realizzare il nuovo disegno dello spazio pubblico centrale articolato sulla spina verde della Valle Olona e sulla trasversale dell'asta della ferrovia, sono inoltre individuati 5 Ambiti di Compensazione.

- **(Vigente A.T.U. 1a) Variante P.d.R.:** Criticità: *vista la presenza di un elettrodotto aereo che attraversa l'ambito nella sua porzione centrale, si ricorda che, per quanto concerne la tutela sanitaria connessa alla esposizione della popolazione a campi elettrici e magnetici generati da elettrodotti e cabine elettriche occorre prevedere l'adesione alla normativa specifica vigente, con l'attenta determinazione delle fasce di rispetto così come previsto dall'art. 6 del D.P.C.M 08.07.2003 e secondo le modalità riportate nel D.M. 29.05.2008. Si rammenta inoltre che ai sensi degli artt. 3 e 4 del medesimo D.P.C.M. "a titolo di misura di cautela per la popolazione da possibili effetti a lungo termine, eventualmente connessi con l'esposizione ai campi magnetici generati alla frequenza di rete (50 Hz), nelle aree gioco per l'infanzia, in ambienti abitativi, in ambienti scolastici e nei luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere, si assume per l'induzione magnetica il valore di attenzione di 10 microTesla, da intendersi come mediana dei valori nell'arco delle 24 ore nelle normali condizioni di esercizio" (art. 3); "Nella progettazione di nuovi elettrodotti in corrispondenza di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore e nella progettazione dei nuovi insediamenti e delle nuove aree di cui sopra in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti nel territorio, ai fini della progressiva minimizzazione dell'esposizione ai campi elettrici e magnetici generati dagli elettrodotti operanti alla frequenza di 50 Hz, è fissato l'obiettivo di qualità di 3 microTesla per il valore dell'induzione magnetica, da intendersi come mediana dei valori nell'arco delle 24 ore nelle normali condizioni di esercizio" (art. 4).*
- **(Vigente A.T.U. 1b – Area centrale ENEL) Variante A.T.-1A – Area centrale ENEL.** La propaggine meridionale del comparto ENEL viene stralciata dal perimetro dell'Ambito di Trasformazione e individuata come Ambito di Compensazione **(AC-1)**. Criticità: *si ritiene di indicare un maggior approfondimento di sostenibilità per questo ambito in quanto le residenze sono state previste in vicinanza di insediamenti produttivi. Dovranno comunque essere previste tutte le attenzioni, mitigazioni e limitazioni particolari, se il caso, atte a non arrecare disturbo alla popolazione tra cui l'evitare, per quanto possibile, l'insediamento di industrie rumorose e/o insalubri vicino alle previste residenze e/o installare eventuali barriere antirumore.*
- **(Vigente A.T.U. 1c) Variante A.T 1B – Comparto industriale in via Isonzo:** non si rilevano criticità particolari.
- **(Vigente A.T.U. 1d – Cantoni) Variante AT 1C – Comparto industriale Cantoni / AC-2; AC3; AC4:** non si rilevano criticità.
- **(Vigente A.T.U. 1e – Valle Olona Sud) Variante PdR:** non rilevano criticità.



- **(Vigente A.T.U. 2F) Variante Pdf:** non rilevano criticità.
- **(Vigente A.T.U. 3F) Variante A.P.C. 17:** non si rilevano criticità.
- **(Vigente A.T.U. 2.2 – Sedime ferroviario (comprensivo del sedime Valmorea) Variante Aree per pubblico transito - Area di compensazione A.C.-5:** non si rilevano criticità.
- **(Vigente A.T.U. 2.3 – Servizi, terziario, residenza) Variante A.T. 2C – Via Pomini:** non si rilevano criticità.
- **(Vigente A.T.U. 3 – Sanitario) Variante P.d.R.:** non si rilevano criticità.
- **(Vigente A.T.U. 4 – Mostra del Tessile) Variante A.T. 3A – Ex Mostra del Tessile Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche:** non si rilevano criticità.
- **(Vigente A.T.U. 5 – via Borri) variante A.T. 3B – Via Borri Aree con funzioni non residenziale Aree destinate all’esercizio dell’attività agricola:** non si rilevano criticità.
- **(Vigente A.T.U. 6 – Polo Stazione “Museo Pagani”) Variante Aree destinate all’esercizio dell’attività Agricola Aree per la circolazione veicolare / Sedime ferroviario:** non si rilevano criticità.
- **(Vigente A.T.U. 7 – Culturale-ricreativo) Variante P.d.R.:** non si rilevano criticità.
- **(Vigente A.T.U. 8) Variante Aree destinate all’esercizio dell’attività Agricola:** non si rilevano criticità.
- **(Vigente P.d.R.) Variante A.T. 2A – Polo chimico Nord:** *Criticità: si prescrive che non vengano realizzate strutture edilizie inamovibili, tranne le opere di urbanizzazione primaria, nella zona di rispetto cimiteriale, che, anzi, per quanto possibile, dovrà essere ripristinata in questa area.*
- **(Vigente P.d.R.) variante A.T. 2B – Polo chimico Sud:** non si rilevano particolari criticità nonostante l’incremento delle attività localizzate e il conseguente aumento del traffico indotto.
- **(Vigente P.d.R.) Variante A.T. 3C – Via Saronnese:** non si rilevano criticità, tranne quelle già segnalate nel Rapporto Ambientale.
- **(Vigente A.P.C. 10) Variante A.T. 4A – Via Morelli Nord:** non si rilevano criticità.
- **(Vigente A.P.C. 14) Variante A.T. 4B – Via San Camillo/Gerenzano:** non si rilevano criticità.

Pertanto, fatti salvi i diritti di terzi ed i pareri di competenza di altri Enti e non riscontrando particolari problematiche relative ad aspetti igienico-sanitari si vuole ricordare:

- sostituire, ove citata, la dizione “Regolamento Locale d’Igiene” con Regolamento Comunale di Igiene (R.C.I.);



- si ricorda che in ogni caso le previsioni contenute nella Normativa del Piano delle Regole, nei Criteri Tecnici per l'attuazione del Documento di Piano e delle Norme Geologiche di Piano non dovranno essere difformi da quanto previsto nel Regolamento Comunale di Igiene (R.C.I.) e nelle norme regionali e statali vigenti. In particolare si fa presente che le norme contenute nel R.C.I. sono da intendersi come prescrittive, non superabili, e riferite ai parametri minimi al di sotto dei quali non è possibile procedere;
- che la realizzazione di quanto previsto negli ambiti di trasformazione, di completamento e di edificazione in genere, con particolare riferimento alla presenza di vincoli amministrativi ed ambientali (elettrorodotti, pozzi destinati all'acquedotto, cimitero ecc.. nonché alla presenza di limitazione o condizioni relative allo studio idrogeologico, geologico e sismico) deve avvenire nel rispetto delle condizioni individuate VAS e/o PGT vigente ed eventuali studi ed approfondimento specifici ad essi correlati;
- si fa presente che i velux dovranno essere apribili anche in condizioni di intemperie;
- gli interventi dovranno privilegiare la permeabilità verde delle area di riferimento, promuovendo la valorizzazione paesaggistico-ambientale complessiva e curando l'inserimento visuale delle nuove realizzazioni edilizie rispetto al contesto circostante;
- si ritiene opportuno evidenziare, che nel caso di ristrutturazione o demolizione di edifici che potrebbero contenere amianto, si dovrà rispettare quanto previsto dal PRAL e dalla recente Legge regionale n. 14 del 31/07/2012 riguardante: "modifiche ed integrazioni della L.R. n. 17 del 29.09.2003 3 smi;
- si precisa che nella realizzazione di strade, percorsi pedonali e parcheggi si dovrà considerare il tipo di impermeabilizzazione del manto di pavimentazione, in quanto la stessa deve garantire un regolare deflusso delle acque meteoriche;
- la percentuale di superficie permeabile in relazione alle destinazioni d'uso dei fabbricati, nonché la distanza tra gli edifici ai fini della garanzia dei rapporti aero-illuminanti e del fattore medio di luce diurna all'interno dei vani, non devono essere difformi dai requisiti minimi previsti dal Regolamento Comunale d'Igiene in vigore;
- in relazione a quanto previsto dalle "Linee Guida per la prevenzione dell'esposizione dal gas Radon in ambienti indoor" adottate con Decreto del Direttore Generale Sanità del 21.12.2011 n. 12678, dovranno essere adottati nella fase costruttiva, a partire dalle fondamenta, gli accorgimenti tecnici necessari per impedire l'accesso del gas Radon negli ambienti (es. vespai aerati e/o intercapedini aerate per parti contro terra, ecc.);
- per le aree soggette a bonifica ed anche per l'eventuale presenza di siti inquinati si richiede necessariamente la loro bonifica e ripristino ambientale, ai sensi del Decreto Legislativo n. 152/2006 e della D.G.R. n. 6/17252 del 01.08.1996, di entità commisurabile anche alla specifica futura destinazione d'uso dei siti medesimi. Inoltre si ricorda il rispetto dei criteri previsti dall'art. 7 della L.R. n. 1 del 02.02.2007 per il recupero di dette aree, nonché quanto previsto dall'art. 3.2.1 del Titolo III del Regolamento Comunale d'Igiene (R.C.I.) in tema di salubrità delle aree edificabili;
- si ricorda, in ogni caso, che le eventuali aree e/o zone riservate per l'insediamento delle industrie insalubri di prima classe (elenco D.M. 5.09.94) dovranno essere esterne al perimetro del "centro abitato", allo scopo di evitare possibili fenomeni di molestia alla popolazione (art. 216 T.U.LL.SS.; artt. 2.7.3.3 del Regolamento Comunale di Igiene - R.C.I. -). Si ricorda altresì che le industrie insalubri di prima classe non potranno essere neppure ampliate all'interno del perimetro dei Centri Edificati, ai sensi di quanto disposto dal suddetto art. 2.7.3.3. del R.C.I.
- ai fini della salvaguardia dell'igiene dell'abitato, appare congruente l'applicazione del medesimo criterio (aree riservate lontane dalle abitazioni) anche per alcune attività insalubri di seconda classe o di quelle che, pur non classificabili, sono fonte di emissioni di varia natura (rumore, vibrazioni, fumi, odori, vapori, ecc.);



- dal momento che il territorio di Castellanza è attraversato da impianti di telefonia cellulare si devono porre limiti sull'altezza degli edifici vicini, in prossimità delle suindicate antenne.
- si ricorda inoltre il rispetto delle norme nazionali e regionali in tema di superamento delle barriere architettoniche.

Si ritiene di indicare che quanto evidenziato venga debitamente tenuto in considerazione e preventivamente approfondito e verificato, privilegiando in materia sistematica l'adozione di soluzioni attente agli obiettivi di promozione e tutela della salute pubblica, di igiene del territorio e dell'abitato;

Infine, si ricorda che nelle previsioni di sviluppo dovrà essere considerato e rispettato ogni altro vincolo eventualmente presente sul territorio comunale (idrogeologico, ambientale, ecc.) di cui alla normativa vigente.

Distinti saluti.

IL DIRETTORE DELL'UNITA' OPERATIVA  
IGIENE E SANITA' PUBBLICA, SALUTE - AMBIENTE  
*Dott. Paolo Bulgheroni*

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

*Responsabile del procedimento: Dr. F. Montani, tel. n. 0332/277477*

*e-mail: montanif@ats-insubria.it*

*Pratica trattata da: T. P. A. Pizzoli, tel. e fax n. 0331/652103*

*e-mail: pizzolia@ats-insubria.it*

**DPM19I01C**

*P.C. Tecnico Prevenzione*

C|Anno2019|VAS-PGT|Castellanza|variante/2019

12/09/2019 12:20

Riferimento archivio igiene pubblica: protocollo in uscita