



Città di Castellanza

Provincia di Varese

# Valutazione Ambientale Strategica della Variante al Documento di Piano del PGT vigente

## Dichiarazione di Sintesi preliminare

Gennaio 2020

---

## INDICE

PREMESSA.....	1
1 INTEGRAZIONE TRA PROCESSO DI PIANIFICAZIONE E DI VALUTAZIONE AMBIENTALE.....	2
2 SOGGETTI COINVOLTI NEL PROCESSO E MODALITA' DI INFORMAZIONE, PARTECIPAZIONE E CONSULTAZIONE.....	9
3 CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI PIANO E VALUTAZIONE DELLE ALTERNATIVE.....	13
3.1 Analisi della Proposta di Piano.....	13
3.2 Valutazione di scenari alternativi e delle compensazioni.....	22
4 CORRELAZIONE TRA PROPOSTA DI VARIANTE E RAPPORTO AMBIENTALE.....	25
5 INTEGRAZIONI E MODIFICAZIONI A VALLE DEL PARERE MOTIVATO.....	25
6 DEFINIZIONE DEL SISTEMA DI MONITORAGGIO.....	28
APPENDICE A – TABELLA PARERE MOTIVATO.....	34
APPENDICE B – MODIFICHE AL RAPPORTO AMBIENTALE.....	76

---

---

## PREMESSA

L'obbligo di redigere una Dichiarazione di Sintesi che riepiloghi il percorso di valutazione attuato e ne renda conto sia alle autorità preposte, sia ai soggetti interessati è contenuto nella Direttiva 2001/42/CE all'art. 9. Tale Dichiarazione deve essere presa in considerazione all'atto dell'adozione del Piano/Programma per il quale si è intrapresa l'attività di VAS e deve specificare, oltre all'iter di redazione del Rapporto Ambientale, anche come sono state considerate le osservazioni ed i pareri pervenuti in sede di conferenza, e, infine, le misure adottate per il monitoraggio.

La Direttiva di cui sopra è stata recepita a livello nazionale, ma è a livello regionale che sono stati promulgati gli "Indirizzi Generali per la Valutazione Ambientale di Piani e Programmi", approvati dal Consiglio regionale con delibera n.351 del 13 marzo 2007, nei quali si dichiara che l'Autorità procedente per la VAS, d'intesa con l'Autorità competente, provvede a predisporre la "Dichiarazione di Sintesi" nella fase sia di adozione sia di approvazione.

Gli indirizzi generali sono stati seguiti dalla DGR 6420 del 27 dicembre 2007 che contiene criteri operativi che specificano non solo i passi del procedimento di VAS, ma anche i contenuti dei documenti che rendono conto dell'attività di valutazione. In particolare, alla scheda H allegata al decreto vengono elencate le caratteristiche della Dichiarazione di Sintesi:

- riepiloga sinteticamente il processo integrato del piano e della valutazione;
- elenca i soggetti coinvolti e fornisce informazioni sulle consultazioni effettuate e sulla partecipazione del pubblico;
- dà informazioni sulle consultazioni effettuate e sulla partecipazione, in particolare sugli eventuali contributi ricevuti e sui pareri espressi;
- illustra le alternative/strategie di sviluppo e le motivazioni/ragioni per le quali è stata scelta la proposta di Piano;
- dà conto delle modalità di integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare di come si è tenuto conto del Rapporto Ambientale;
- dichiara come si è tenuto conto del Parere Motivato;
- descrive le misure previste in merito al monitoraggio.

Sulla scorta di quanto contenuto nelle normative citate, e considerando anche le successive variazioni ed integrazioni intercorse si procederà di seguito ad illustrare la Dichiarazione di Sintesi preliminare associata al percorso di Valutazione Ambientale Strategica utile ai fini dell'adozione della Variante al Documento di Piano del PGT del Comune di Castellanza.

---

## **1 INTEGRAZIONE TRA PROCESSO DI PIANIFICAZIONE E DI VALUTAZIONE AMBIENTALE**

La VAS può essere considerata come lo strumento che accompagna il processo, ex ante, in itinere ed ex post la formulazione di un qualsiasi atto di pianificazione.

Il processo di valutazione ha lo scopo principale di orientare le scelte di piano favorendo una comprensione dell'oggetto del piano nei suoi vari aspetti, economico, sociale, storico culturale e ambientale analizzando le relazioni tra questi ambiti in modo da raggiungere obiettivi di sostenibilità economica ambientale.

La Valutazione Ambientale Strategica garantisce che le eventuali criticità del contesto siano identificate e definite precocemente nel processo decisionale e siano valutate in modo interattivo ed ampio, dando così modo di porre l'adeguata attenzione alle diverse fasi di progettazione.

Il coinvolgimento del pubblico e delle Autorità Competenti interessate aumenta la trasparenza del processo di pianificazione.

I benefici potenziali che la VAS può dare sono sintetizzabili nei seguenti punti:

- incoraggiare la considerazione della tematica ambientale nella sua accezione più ampia durante le attività di predisposizione di atti di pianificazione;
- facilitare la consultazione tra le autorità sulla valutazione della tematica ambientale nella formulazione degli atti di pianificazione;
- permettere la formulazione di misure di mitigazione;
- incoraggiare e facilitare la considerazione degli effetti sinergici;
- consentire una considerazione più efficace di effetti ed attività indotti o secondari;
- facilitare la considerazione di impatti ad ampio raggio e dilatati nel tempo.

Nel percorso di Valutazione che si è impostato vi è stata una continua interazione tra tecnici estensori del Piano e valutatori che ha permesso di facilitare lo scambio di informazioni tenendo sempre in considerazione il fatto che si agisce in un contesto nel quale è già presente un PGT vigente, cui è stato a suo tempo associato un procedimento di VAS con il quale si è instaurato un confronto all'insegna della continuità.

La scelta dei valutatori, suggerita anche dal ruolo non pianificatorio del procedimento di VAS, è stata quella di porsi sempre in una luce propositiva nel tentativo di sposare la necessità di una revisione generale delle strategie di trasformazione con uno sviluppo sostenibile del territorio.

Da qui anche l'opportunità di approfondire i livelli analitici tramite uno strumento di supporto quale lo "Studio del traffico e dell'assetto futuro della Saronnese supporto alla Variante PGT", che ha consentito ad estensori e valutatori di meglio dettagliare le proposte pianificatorie e le esternalità relative, riguardo alcuni degli ambiti di trasformazione soggetti a revisione.

---

Fondamentale punto di confronto tra valutatori, pianificatori e soggetti con competenze ambientali è stato l'elenco di criteri di sostenibilità, derivanti dalla rielaborazione e contestualizzazione di documenti di livello comunitario e nazionale che trattano il tema e ne propongono punti di attenzione che possono divenire anche elementi del monitoraggio del Piano. Di seguito si propone l'elenco definitivo e condiviso dei criteri assunti per l'analisi e la valutazione.

#### *Uso del suolo e ambiente urbano*

1. Contenere il consumo di suolo evitando uno sviluppo urbanistico incontrollato
2. Privilegiare il completamento di aree già urbanizzate o il recupero di aree dismesse nella costruzione del disegno di sviluppo dell'abitato
3. Intervenire sui fenomeni di sfrangiatura dell'urbanizzato e di urbanizzazione lineare lungo le infrastrutture
4. Curare la localizzazione delle funzioni urbane nell'ottica di una minimizzazione degli spostamenti dei residenti

#### *Aria*

5. Prevedere interventi diretti o indiretti che riducano le emissioni dei gas responsabili dell'effetto serra (mitigazioni ambientali, innovazioni tecnologiche nell'edilizia, riduzione del traffico veicolare circolante...)

#### *Acqua*

6. Contribuire a mantenere e, ove possibile, migliorare il livello attuale della qualità delle acque superficiali e sotterranee
7. Consentire la permanenza di un regime idrico compatibile con la tutela degli ecosistemi e con l'assetto del territorio, tendendo all'invarianza idraulica

#### *Natura e biodiversità*

8. Tutelare e valorizzare il sistema ambientale ed arrestare la perdita di biodiversità, riducendo la pressione antropica sugli ambiti ad elevata naturalità e sul suolo a destinazione agricola e forestale
9. Diffondere la diversità biologica e moltiplicare gli spazi verdi nelle zone urbane

#### *Ambiente e salute*

10. Mantenere le concentrazioni di inquinanti al di sotto di limiti che escludano danni alla salute umana, agli ecosistemi e al patrimonio monumentale
11. Prevedere la bonifica e il recupero delle aree e dei siti inquinati preventivamente a qualsiasi intervento di trasformazione
12. Non aggravare la situazione presente o ridurre l'inquinamento acustico

#### *Mobilità*

13. Favorire la mobilità ciclopedonale e l'uso integrato del trasporto pubblico locale

#### *Paesaggio*

---

14. Considerare l'interdipendenza tra città e campagna, intervenendo sulle relazioni tra tessuto urbanizzato e spazi ineditati

#### **Consumi energetici**

15. Tendere ad un tessuto edificato che risulti in grado di favorire l'uso di fonti di energia rinnovabili e che riduca la richiesta energetica.

I criteri sono stati presentati alla Prima Conferenza di Valutazione e ritenuti idonei dai soggetti presenti all'incontro potendosi quindi candidare a divenire il metro col quale verificare in quale misura la proposta di Variante potesse definirsi sostenibile o, almeno, non impattante dal punto di vista ambientale.

L'attività di valutazione, che si è concretizzata nella redazione del Rapporto Ambientale, è stata preceduta dalla riproposizione delle tabelle di sintesi delle sensibilità e criticità riferite alle singole componenti territoriali già analizzate in sede di Rapporto Preliminare di Scoping, che hanno definito il quadro di riferimento per verificare gli impatti delle modifiche introdotte dalla Variante.

Accanto a questo è stato definito nel dettaglio anche il quadro programmatico di riferimento, considerando obiettivi ed indirizzi di piani e programmi di livello sovraordinato.

La prima fase della valutazione dei contenuti della proposta di Variante si è concretizzata nell'analisi di coerenza, verificando la congruità dei nuovi obiettivi e della strategia del Documento di Piano rispetto a:

- gli obiettivi dei piani e programmi di livello sovraordinato (coerenza esterna)
- i criteri di sostenibilità assunti

Si è anche provveduto all'analisi di coerenza interna confrontando le azioni di Variante con la strategia delineata nelle Linee Guida per il nuovo Documento di Piano.

Si riportano di seguito le risultanze dell'analisi condotta:

Non sono emersi elementi di forte incoerenza o incompatibilità tra gli obiettivi di Variante e quelli della pianificazione sovraordinata, nonché tra i primi e i criteri di sostenibilità condivisi in sede di I conferenza.

Si denota una continuità tra l'impostazione della presente Variante e la strategia del PGT vigente che viene riorganizzata e per la quale vengono introdotti meccanismi funzionali a favorire l'attuazione delle trasformazioni previste.

Elemento di sospensione di giudizio è per ogni livello di analisi quello dell'evoluzione del traffico veicolare in conseguenza delle scelte di Variante, tuttavia, si è rilevato come tale elemento debba essere valutato più compiutamente a valle dell'attivazione del sistema di monitoraggio, non costituendo a priori un impedimento all'attuazione della strategia proposta.

---

Anche dal punto di vista della coerenza interna tra obiettivi ed azioni proposte, la Variante mostra una generale congruenza dimostrando un collegamento diretto tra le istanze di carattere generale enunciate e la loro declinazione sul contesto territoriale.

La seconda fase di valutazione si è concentrata sugli effetti delle scelte di Variante sulle componenti del contesto.

In considerazione del fatto che la Variante al Documento di Piano del PGT vigente concentra le modifiche sugli ambiti di trasformazione, la valutazione degli effetti è stata compiuta riportando per ogni ambito eliminato, modificato o di nuova introduzione una tabella riassuntiva che contenga:

- Una comparazione dello stato di fatto e della proposta di modifica relativamente agli obiettivi, ai parametri urbanistici ed alle funzioni ammissibili
- Un'analisi degli effetti che riporta per ogni componente del contesto un giudizio qualitativo ed un bilancio numerico rispetto alla previsione contenuta nel PGT vigente
- Un elenco di indicazioni relative alla riduzione delle pressioni rilevate
- Una casella conclusiva con considerazioni generali

Dal novero delle aree sottoposte a valutazione è stato escluso l'ambito 2.1 del PGT vigente in quanto recepito integralmente nel nuovo Documento di Piano senza modificazioni.

Dall'analisi è emerso quanto segue:

A fronte di impatti altalenanti delle singole modifiche apportate dalla Variante al PGT vigente, queste, se prese nel loro complesso e lette a partire dalle componenti, determinano un quadro di sostanziale positività, nel quale le lievi criticità riscontrate in alcune azioni sono compensate dagli impatti positivi delle restanti.

Si può quindi affermare che complessivamente la Variante abbia un impatto migliorativo rispetto all'impostazione del PGT vigente soprattutto sulle componenti biodiversità, suolo e paesaggio, in quanto non solo rivede nella sostanza gli indici urbanistici assegnati alle trasformazioni, ma introduce meccanismi di compensazione in grado di far presupporre che nel lungo periodo sia raggiungibile l'obiettivo primario di riqualificazione della valle Olona come sorgente di biodiversità cui connettere la maglia del verde urbano che fa capo al secondo elemento portante determinato dalle aree dei sedimi ferroviari.

La Variante introduce inoltre, all'interno delle schede di indirizzo per gli ambiti di trasformazione, degli schemi grafici in grado di orientare gli interventi di trasformazione rendendoli maggiormente coerenti con il sistema urbano circostante e con gli obiettivi di continuità della maglia degli spazi verdi e pubblici in generale.

Per quanto concerne invece i suoli, si verifica una maggioranza di impatti positivi derivanti da diversi fattori:

- Riduzione della superficie territoriale o eliminazione dell'ambito (AT 1A, AT 1C, AT 3B, ex ATU 6, ex ATU 8)
- Riduzione della capacità edificatoria assegnata all'ambito (AT 1C, APC 17, ex ATU 2.2)
- Modifica delle destinazioni d'uso ammissibili favorendo quelle a minori livelli di copertura (AT 1C, AT 2C, AT 4A)
- Bonifica di suoli compromessi da attività industriale (AT 2A, AT 2B)

- 
- Riduzione della superficie fondiaria (AT 4B)

Dal punto di vista degli impatti sul paesaggio, le positività sono motivate sia da riduzione delle capacità edificatorie con possibilità di maggiori aree di cessione o a verde pertinenziale, o alla contemporanea identificazione di aree di compensazione associate alle trasformazioni in grado di qualificare il contesto non solo dal punto di vista ambientale, ma anche della percezione visiva.

Si sottolinea come l'ambito AT 1C soddisfi appieno il miglioramento delle condizioni di impatto sulle componenti Suolo, Paesaggio e Biodiversità e come la sua trasformazione possa essere il volano per attivare la riqualificazione delle altre aree perfluviali.

Rispetto alle restanti componenti si possono trarre le seguenti conclusioni:

1. Dinamiche socio economiche: in generale la Variante mantiene le strategie di recupero associate agli ambiti di trasformazione del PGT vigente e conferma la necessità di interventi che contemplino mix funzionali in grado di insediare sul territorio nuove attività economiche che possano essere anche di stimolo all'occupazione locale.
2. Mobilità e traffico: al netto delle singole potenziali criticità di cui si dirà più oltre, non si rilevano impatti particolarmente peggiorativi rispetto all'impostazione del PGT vigente. E' peraltro evidente che la componente, soprattutto in un territorio come quello di Castellanza, assume in sé connotazioni di particolare complessità date dall'assommarsi di livelli di traffico e mobilità molteplici, in un contesto di scarsa gerarchizzazione dei percorsi. Pertanto risulta piuttosto complesso determinare come singole trasformazioni possano incidere (se incidono) sullo stato di fatto.
3. Aria: rispetto ad una condizione che mostra allo stato di fatto alcuni elementi di criticità si può dire che la Variante introduca modifiche in grado di determinare la riduzione parziale di alcune pressioni derivanti dalle azioni del PGT vigente. A ciò contribuiscono:
  - la riduzione delle capacità edificatorie cui consegue anche una riduzione dei livelli di traffico indotto
  - la modifica di alcune destinazioni d'uso negli ambiti
  - l'introduzione delle aree di compensazione come comparti di cessione nei quali siano sviluppati progetti di rinaturalizzazione in grado di incrementare le quote di vegetazione arborea ed arbustiva che svolge un ruolo anche per quanto concerne l'assorbimento dei gas serra.

Come precisato anche nelle tabelle valutative, si sottolinea infine che nella progettazione di nuovi fabbricati è ormai imprescindibile la messa in campo accorgimenti tecnici attivi e passivi per la riduzione delle emissioni in atmosfera.

4. Acqua: per quanto concerne i consumi idrici non si rilevano particolari condizioni di criticizzazione della componente rispetto a quanto previsto dal PGT vigente.

Rispetto alla qualità delle acque dell'Olonza si è data particolare positività alla modifica apportata all'ambito 1C (ex 1D) cui sono associate aree di compensazione di grande estensione che, come già detto, sono il nucleo centrale del sistema di riqualificazione ambientale delle aree perfluviali che può avere effetti positivi anche sulle acque.

5. Gestione dei rifiuti: senza dubbio la riduzione delle consistenze edificatorie ha come corollario una parallela riduzione della produzione di rifiuti; tuttavia si sottolinea come anche laddove si registrino incrementi di potenziale superficie insediabile non si ritiene che siano tali da costituire elemento di criticità per la componente.

---

6. Consumi energetici: vale in buona parte quanto affermato per l'aria in quanto gli stessi accorgimenti progettuali sono in grado di ridurre notevolmente anche i consumi energetici.

7. Rischi per la salute umana: è stata assegnata particolare positività agli interventi associati alla riqualificazione del polo chimico in grado di ridurre gli attuali livelli di inquinamento presenti nelle aree.

Si è inoltre citata, soprattutto in corrispondenza delle aree perfluviali, la modifica delle condizioni di rischio, con conseguente modifica delle classi di fattibilità geologica assegnati, che appaiono maggiormente favorevoli alla trasformazione edilizia (per dettagli si rimanda all'aggiornamento della componente geologica).

Se l'impatto cumulativo della Variante sulle singole componenti è positivo, emergono invece alcune criticità riferite a scelte cui sono state associate, all'interno delle tabelle di valutazione del capitolo che precede, indicazioni per la riduzione o l'eliminazione.

In generale risulta complesso determinare nel dettaglio gli effetti di trasformazioni cui non sono associati parametri certi, soprattutto quando si tratta di mix funzionali che permettono un'ampia gamma di combinazioni possibili.

I giudizi che sono stati forniti sono precauzionali e rimandano, qualora lo si è ritenuto opportuno, a procedimenti di valutazione di dettaglio che si basino su progetti di intervento dai contorni meglio definiti.

Ci si riferisce in particolare sia agli ambiti 3A, 3B e 3C (afferenti al sistema della Saronnese) e all'ambito 2B nei quali è possibile insediare grandi strutture di vendita o comunque strutture commerciali che comportino elevati livelli di traffico indotto. Per questi ambiti si è presupposta la verifica di assoggettabilità alla VAS dei Piani Attuativi, da realizzarsi contestualmente a studi che rilevino gli impatti sul traffico e sulla qualità dell'aria.

Si è citata la presenza di uno Studio di Traffico associato alla presente Variante (cui si rimanda per i dettagli) che costituisce un buon quadro analitico di partenza e nel quale sono contenute indicazioni atte a ridurre gli impatti di nuove strutture commerciali soprattutto sull'asse della Saronnese. Proprio agli ambiti di trasformazione posti lungo la Saronnese la Variante assegna il compito di contribuire pro quota alla riqualificazione dell'infrastruttura, tuttavia occorrerà verificare se verranno effettivamente messe in campo le soluzioni prospettate dallo Studio di Traffico e quali alternative vengano eventualmente proposte, valutandone l'efficacia.

Altro ambito il cui approfondimento valutativo viene demandando ad una fase successiva di approfondimento è il 2A relativo alla porzione di Polo Chimico in continuità con quanto presente in Comune di Olgiate Olona. Ciò è determinato dalla necessità di una valutazione coordinata che consideri la trasformazione nel suo complesso e gli impatti generati sui due comuni.

In particolare per questo ambito viene suggerito di valutare la possibilità all'interno del Protocollo di Intesa di inserire clausole che impegnano le future attività che si insedieranno nel comparto a formalizzare la nascita ed il mantenimento nel tempo di un'APEA (Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata) ex art. 26 del decreto legislativo n. 112 del 1998. La gestione delle aree produttive in forma di APEA consente infatti di migliorare le esternalità potendosi avere apprezzabili risultati in termini di: contenimento delle emissioni inquinanti e dei consumi idrici; smaltimento dei reflui e gestione dei rifiuti; gestione della logistica delle merci e del personale.

---

Altra potenziale criticità, emergente in modo più o meno evidente a seconda delle caratteristiche degli ambiti, è connessa agli alti livelli di copertura dei suoli necessari per l'insediamento delle funzioni non residenziali che si localizzano in fabbricati dallo sviluppo orizzontale e sono contornate da vaste aree per la sosta.

Tale tipologia insediativa può generare principalmente due effetti: la cosiddetta isola di calore (che produce un innalzamento anomalo locale della temperatura nei giorni di particolare soleggiamento) e difficoltà nel drenaggio delle acque meteoriche con conseguenti fenomeni di allagamento della viabilità circostante.

Si può facilmente ovviare ad entrambe queste problematiche innanzi tutto tramite il rispetto di quanto contenuto nel RR 7/2017 inerente l'invarianza idraulica, quindi "sacrificando" piccole porzioni delle aree a parcheggio al fine di inserire aiuole ed elementi arborei che possano mitigare gli effetti del soleggiamento. Il rispetto di queste indicazioni dovrebbe essere verificato in sede di valutazione dei Piani Attuativi.

---

## **2 SOGGETTI COINVOLTI NEL PROCESSO E MODALITÀ DI INFORMAZIONE, PARTECIPAZIONE E CONSULTAZIONE**

La nomina dei soggetti coinvolti nel processo di VAS è stata definita con Delibera di Giunta Comunale n. 4 del 16.01.2019:

### *Autorità procedente*

- Responsabile del Settore Governo del Territorio – arch. Antonella Pisoni

### *Autorità competente*

- Arch. Silvano Ferraro, Responsabile del Settore Opere Pubbliche in quanto persona competente in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale e di sviluppo sostenibile, disponendo che nello svolgimento della seguente procedura, lo stesso operi in piena autonomia

### *Soggetti competenti in materia ambientale*

- ARPA di Varese
- ATS di Varese
- Parco Alto Milanese – Castellanza
- Segretariato Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali per la Lombardia
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano
- Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia

### *Enti territorialmente interessati*

- Regione Lombardia
- Provincia di Varese
- Città Metropolitana di Milano
- Comune di Busto Arsizio
- Comune di Legnano
- Comune di Rescaldina
- Comune di Olgiate Olona
- Comune di Marnate
- AIPO – Agenzia Interregionale per il Fiume Po – Parma
- ATO Milano
- ATO Varese
- ALFA Varese

### *Pubblico interessato*

- Castellanza Servizi & Patrimonio srl - Castellanza
- S.I.ECO srl – Cassano Magnago (VA)
- SO.LE Gruppo Enel - Varese

- 
- ENEL Distribuzione- Varese
  - ENEL Gas – Busto Arsizio
  - TERNA – Rete Elettrica Nazionale - Milano
  - Consorzio Fiume Olona - Castellanza
  - Consorzio per la Tutela e la Salvaguardia del Fiume Olona – Varese
  - CAP Holding – Milano
  - SNAM Rete Gas ENI – Castellanza
  - ENEL 2IRete Gas
  - ENEL X
  - AMGA Legnano Spa
  - VODAFONE – Ivrea (To)
  - WIND Telecomunicazioni spa - Milano
  - H3G spa – Trezzano sul Naviglio (Mi)
  - TELECOM
  - TIM - Milano
  - EOLO
  - METROWEB – Milano
  - NEMO Castellanza
  - Comando dei Carabinieri - Castellanza
  - Ferrovie Nord Milano spa
  - Ferrovie dello Stato spa - Milano
  - Soc. Autostrade – Novate Milanese
  - Humanitas - Istituto Clinico Mater Domini - Castellanza
  - Multimedita – Casa di Cura Santa Maria - Castellanza
  - L.I.U.C. - Castellanza
  - Istituto Comprensivo Statale di Castellanza
  - ITIS Facchinetti
  - Università Carolina Albasio
  - Istituto Scolastico Maria Montessori
  - Istituto Scolastico Maria Ausiliatrice
  - Istituto E. Fermi
  - Fondazione Moroni
  - Ass. Industriali
  - Ass. Artigiani
  - Ass. Commercianti
  - Ass. Consumatori
  - Organizz. Professionali Agricole

- 
- Organizzazioni Sindacali
  - Ass. Ambientali: Legambiente, Valleolona Respira, Medicina Democratica
  - Ordini Professionali (geom/arch/ing/periti edili/agronomi)

Come evidenziato dall'elenco riportato, l'attività di valutazione ha coinvolto uno spettro di soggetti diversificati per competenze e settori di appartenenza.

Questo ha consentito di poter garantire un'adeguata partecipazione in sede di lavori di VAS, considerando non solo le sedute ufficiali, corrispondenti alle conferenze di valutazione previste dalla normativa, ma anche gli incontri pubblici ed il proficuo scambio di informazioni che si è potuto mettere in campo per la definizione delle sensibilità e delle criticità e per l'individuazione di mitigazioni delegate alla fase di realizzazione dell'intervento o alla verifica successiva all'attività di monitoraggio.

Durante il percorso di formazione della Variante si sono svolti i seguenti incontri aperti alla cittadinanza:

- presentazione delle "Linee guida per la variante al Documento di Piano" alla Commissione Tecnica nelle sedute del 27.12.2018 e 07.01.2019.
- incontri tematici:
  - "La Valle Olona" (21.03.2019)
  - "La Saronnese e il quartiere Buon Gesù" (25.03.2019)
  - "Il Polo Chimico e la ferrovia" (28.03.2019)

Per quanto riguarda la partecipazione dei soggetti coinvolti nell'iter del procedimento di VAS dalla delibera comunale, si sono svolte le seguenti conferenze di valutazione:

- In data 25.03.2019 si è tenuta la prima conferenza, o conferenza di apertura, durante la quale è stato presentato il rapporto preliminare di scoping riportante il metodo di valutazione che si sarebbe seguito, i contenuti del rapporto ambientale, una prima descrizione del contesto di intervento ed un primo elenco di punti di attenzione inerenti il territorio.  
Sono stati quindi raccolti i pareri e contributi dei presenti.
- In data 12.11.2019 si è tenuta la seconda conferenza, o conferenza di chiusura, durante la quale sono stati esposti i contenuti del Rapporto Ambientale.  
Sono stati raccolti i pareri e i contributi.

In data 01.07.2019 si è svolto inoltre un incontro con il Comune di Olgiate Olona, finalizzato a condividere le idee della variante di PGT aprendo il dialogo con i Comuni contermini e andando oltre le singole realtà. In data 04.07.2019 si è svolto un incontro congiunto con i Comuni di Olgiate

---

Olona e Busto Arsizio al fine di valutare le problematiche inerenti in particolare modo il quartiere del Buon Gesù.

Il giorno 17.10.2019 si è inoltre svolto l'incontro di consultazione delle parti economiche e sociali previsto dalla LR 12/2015.

---

### 3 CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI PIANO E VALUTAZIONE DELLE ALTERNATIVE

#### 3.1 ANALISI DELLA PROPOSTA DI PIANO

Dalle Linee Guida per la Variante e dalla proposta di Relazione della Variante al Documento di Piano si estrapolano le seguenti informazioni utili ad inquadrare gli elementi di valutazione.

##### Linee Guida per la Variante

A seguito dell'avvio di procedimento è stato redatto il documento "Linee Guida per la Variante 2018 al Documento di Piano" che ha lo scopo di chiarire l'approccio alla redazione della Variante al Documento di Piano vigente dal 2010.

All'interno del documento si trovano dichiarati gli obiettivi e le strategie del nuovo Documento di Piano, che sono stati recepiti anche nella proposta di Documento di Piano e che si riportano di seguito:

##### Obiettivi

#### 1. *La ricostruzione dell'identità locale*

Si tratta di un tema centrale, la cui urgenza emerge dalla contraddizione fra la straordinaria particolarità del territorio di Castellanza, determinata dalla collocazione geografica - crocevia di direttrici regionali nel punto d'inizio del solco vallivo dell'Oloni - e della struttura urbana, coi due nuclei originari sulle sponde opposte della valle - e l'appannamento dell'identità del luogo nel grande magma della conurbazione. Alla valorizzazione dell'identità locale sono indirizzati alcuni dei progetti urbani descritti più oltre e possono contribuire anche azioni da sviluppare in futuro nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole, fra le quali:

- nuova disciplina e programmi di valorizzazione attiva di quanto rimane dei nuclei di antica formazione;
- riconoscimento e programmi di riuso e valorizzazione del residuo patrimonio di archeologia industriale;
- salvaguardia e integrazione delle aree verdi centrali in vista di possibili programmi di "rinverdimento" della città da operare attraverso il Piano dei Servizi e la programmazione delle opere pubbliche;
- messa a punto di provvedimenti volti a rendere riconoscibili e valorizzare i principali punti di accesso alla città.

#### 2. *Il riordino della mobilità urbana*

---

Si tratta di una tema presente in quasi tutti gli strumenti urbanistici del passato e ancora di indiscutibile attualità, per il quale sono da coinvolgere competenze specialistiche che contribuiscano alla costruzione della Variante. I temi più urgenti da affrontare riguarderanno fra l'altro:

- la revisione della gerarchia stradale, individuando aree di riposo coerentemente con gli obiettivi di valorizzazione dei nuclei di antica formazione e di riqualificazione dello spazio pubblico dei quartieri residenziali;
- il ripensamento del rapporto fra la trama viaria urbana e i grandi assi di scala regionale che l'attraversano;
- la scelta dei provvedimenti da adottare per proteggere dal traffico veicolare i nuclei di antica formazione lasciando più ampio spazio al transito di pedoni e ciclisti.

### 3. *La qualificazione del tessuto residenziale e del suo spazio pubblico*

Il conseguimento di una migliore qualità della città deve essere l'obiettivo al quale orientare la trasformazione delle residue aree edificabili, ancora di qualche consistenza, distribuite con una certa continuità nel tessuto urbano.

- migliorare la continuità e la consistenza del sistema del verde e dei suoi singoli elementi, anche puntando sull'alberatura stradale in assenza di spazi utilizzabili allo scopo;
- porre la massima attenzione alla dotazione di attrezzature di vicinato e alla agevolazione dell'insediamento di attività, commerciali e artigianali, che abbiano relazioni con la strada pubblica e possano migliorarne la vitalità;
- coordinare gli interventi di riqualificazione del tessuto residenziale con le politiche dei comuni vicini ove il tessuto residenziale non presenta soluzioni di continuità.

### 4. *La promozione delle attività lavorative*

Si tratta di cogliere le diverse opportunità per la localizzazione di nuove attività lavorative sia di tipo manifatturiero che terziario e commerciale, che il territorio comunale ancora presenta senza che questo comporti il consumo di nuovo suolo.

- rivedere le aree individuate dallo strumento urbanistico vigente, anche in considerazione della loro diversa origine e finalità, riconsiderando anche la diversa destinazione funzionale a queste attribuita;
- rimuovere gli ostacoli che possono intralciare l'insediamento delle attività lavorative, indirizzando il Piano delle Regole all'adozione di una disciplina più leggera, in particolare per quanto riguarda le destinazioni d'uso;
- evitare di gravare gli interventi relativi a nuovi insediamenti produttivi con la richiesta di utilità pubbliche aggiuntive;
- promuovere interventi che garantiscano il miglioramento della qualità dell'ambiente urbano.

### 5. *La riduzione del consumo di suolo*

---

Nel caso di Castellanza l'obiettivo della riduzione del consumo, pur ampiamente condiviso, trova un campo di applicazione estremamente ridotto, stanti le condizioni di completa urbanizzazione del territorio comunale. Le azioni conseguenti saranno quindi rivolte ai pochi casi nei quali la cancellazione delle previsioni edificatorie appare possibile e coerente con le finalità specifiche di qualificazione dei territori sottratti all'edificazione.

6. *Garantire la fattibilità delle trasformazioni prefigurate dal Documento di Piano*

Impostare la disciplina di attuazione in modo da garantire l'immediata operatività, ponendo le basi per la futura revisione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

- disciplinare le modalità di attuazione in modo da chiarire i contenuti della fase negoziale che precede la presentazione dei piani attuativi e in modo da garantire la brevità del percorso procedurale;
- determinare le utilità pubbliche da conseguire nei diversi casi in relazione all'entità delle trasformazioni ed agli obiettivi pubblici delle trasformazioni stesse;
- fissare le priorità sulle quali orientare l'azione della Pubblica Amministrazione, in coerenza coi programmi della Giunta e con le disposizioni di legge.

Progetti strategici di scala urbana e territoriale

Vengono offerte alla discussione 5 occasioni di intervento di scala urbana, che riprendono in larga parte le suggestioni del passato antico e recente, volte a valorizzare le particolarità del territorio comunale coerentemente con gli obiettivi più sopra enunciati.

1. *Il sistema della Valle Olona*

Si tratta di un tema che ha accompagnato tutti i piani urbanistici di Castellanza a partire dal PRG del 1978. Il tema è ancora di grande attualità e urgenza anche in considerazione del susseguirsi degli interventi di trasformazione di parte degli insediamenti industriali dismessi, attualmente in corso. Al Documento di Piano spetta il compito di individuare:

- i margini di intervento per il recupero delle aree da sistemare a verde pubblico;
- gli orientamenti da seguire nella redazione dei piani di intervento dei soggetti privati;
- le priorità da osservare per garantire la continuità, la fruibilità e la qualità ambientale delle aree verdi della valle.

2. *L'asta della ferrovia*

L'interramento della ferrovia Saronno - Novara rappresenta, in prospettiva, un'occasione storica per Castellanza, anche se al momento si è tradotta in una perdita di attrattività, e quindi di centralità, per il nucleo storico e il suo spazio pubblico. Gli obiettivi della trasformazione riguardano principalmente:

- la realizzazione di una spina verde con spazi riservati alla mobilità dolce ed eventualmente la via di corsa di un mezzo di trasporto pubblico;

- 
- valorizzare l'intersezione fra l'asta della ferrovia e la Valle Olona che, per la sua collocazione geografica, può rappresentare il campo di sperimentazione di una nuova forma di centralità per Castellanza ed anche per un introno più vasto.

### 3. *Il "polo chimico"*

Si tratta di un intervento assai complesso per la dimensione e le condizioni dell'area, che richiederebbe una iniziativa di carattere sovracomunale, anche ricorrendo al contributo della Regione. Il Documento di Piano contribuisce alla promozione del riuso dell'area indicando:

- la ripartizione in più ambiti di attuazione a partire dal riconoscimento della diversa collocazione e vocazione delle aree;
- il percorso da seguire per giungere all'approvazione dei programmi attuativi e le modalità di condivisione delle scelte anche alla scala sovracomunale;
- l'approccio da adottare per la scelta delle funzioni da insediare e per la gestione del processo di trasformazione.

### 4. *L'asta della Saronnese*

Si tratta di promuovere la riqualificazione urbana dell'asta della Saronnese che presenta i caratteri disordinati di un viale della periferia metropolitana, fortemente attrattivo per le attività più diverse ma caotico e anonimo, oppresso dalla casualità e dal degrado dello spazio pubblico. Il Documento di Piano sviluppa le indicazioni necessarie a:

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

### 5. *La riqualificazione del quartiere del Buon Gesù*

La particolare identità di questo piccolo quartiere e così forte da non essere stata cancellata dalla sua divisione in tre diverse entità amministrative: i Comuni di Busto, Olgiate e Castellanza. Attorno al nucleo centrale si trovano ancora aree libere dal destino incerto, la cui eventuale trasformazione è destinata a influire in modo determinante sul futuro del quartiere.

Stante la frammentazione delle aree, l'invasione delle linee di traffico, l'incoerenza dei confini amministrativi, il Documento di Piano non rappresenta lo strumento più adatto ad attivare politiche di ricomposizione e qualificazione del quartiere. Il Documento si limita pertanto ad indicare l'obiettivo che dovrà essere conseguito attraverso la revisione dei Piani dei Servizi e dei Piani delle Regole dei tre comuni interessati.

---

## **Individuazione degli Ambiti di Trasformazione e Compensazione**

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 enunciati. Obiettivo prioritario del Documento di Piano è inoltre la messa a punto degli strumenti per la realizzazione dei progetti sopra elencati: a questa finalità è indirizzata l'individuazione di due distinte modalità operative: gli Ambiti di Trasformazione e gli Ambiti di Compensazione.

- Gli **Ambiti di Trasformazione** presentano le caratteristiche disposte all'art. 8 della LR 12/2005 e comprendono anche gli ambiti di rigenerazione urbana, che vengono opportunamente collocati all'interno Documento di Piano.
- Gli **Ambiti di Compensazione** sono le aree destinate a costruire la nuova struttura dello spazio pubblico della città; la loro sistemazione è strettamente legata all'attuazione degli Ambiti di Trasformazione e pertanto sono collocati nel Documento di Piano; verranno successivamente ripresi nel Piano dei Servizi.

### **Ambiti di trasformazione**

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, individuati a partire dalle previsioni del Documento di Piano 2010, sottraendo i comparti già attuati e le aree pubbliche già organizzate a servizi.

**AT2:** Sono gli Ambiti corrispondenti al settore urbano del "Polo chimico", attraversato dal vuoto corrispondente al tracciato della ferrovia.

**AT3:** Sono gli Ambiti coerenti col progetto strategico della Saronnese, consistenti nelle residue aree trasformabili distribuite lungo il tracciato stradale.

**AT4:** 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.

Non vengono individuati Ambiti di Trasformazione per l'attuazione di 2 dei progetti strategici più sopra elencati:

- l'asta della ferrovia, che era e rimane uno spazio destinato al pubblico transito, da attrezzare, almeno per la parte più prossima al centro di Castellanza, come viale di passeggiata o giardino lineare ed allo scopo individuata come Ambito di Compensazione;

- 
- il quartiere del Buon Gesù, la cui qualificazione deve essere affrontata con strumenti e risorse che non rientrano fra quelli attivabili col Documento di Piano.

Viene inoltre riportato nel nuovo Documento di Piano l'Ambito di Trasformazione individuato col n° 2.3 dal Documento di piano 2010, per il quale è stata depositata l'istanza di approvazione del relativo piano attuativo entro la scadenza fissata dalla norma transitoria della LR 31/2014, ossia entro il mese di giugno del 2017.

Coerentemente con quanto disposto dalla legge, per l'Ambito in questione viene confermata la disciplina dettata dal PGT 2010 senza modifica alcuna.

### Ambiti di Compensazione

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. Si tratta di aree destinate a rimanere inedificate, da sistemare prevalentemente a verde, e quindi da acquisire alla proprietà comunale attraverso la modalità compensativa disciplinata dal Documento di Piano, che consiste nell'attribuzione di una capacità edificatoria sfruttabile altrove, ossia nelle aree propriamente edificabili individuate dallo stesso Documento di Piano o anche dal Piano delle Regole.

Trattandosi a tutti gli effetti di aree per servizi e spazi pubblici le stesse vengono riportate nel Piano dei Servizi come aree vincolate a fini pubblici, la cui acquisizione potrebbe pertanto avvenire tramite le ordinarie procedure espropriative.

La norma consente anche la cessione anticipata al Comune delle aree degli Ambiti di Compensazione, purché libere da fabbricati e non gravate da oneri di bonifica. Tale disposizione è volta ad accelerare il processo indicato dal Piano ma anche a rendere più agevole la commercializzazione dei diritti edificatori che, una volta separati dal terreno che li ha generati, potranno essere ceduti a terzi anche in piccoli lotti, registrando di volta in volta i trasferimenti nel Registro dei Diritti edificatori.

Nella tabella sono indicate la superficie territoriale di ciascun Ambito di Compensazione e la capacità edificatoria generata dall'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale pari a 0,25 mq/mq. Detta capacità edificatoria può essere trasferita negli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano o nei lotti disciplinati dal Piano delle Regole senza vincoli di localizzazione o di destinazione d'uso.

	Superficie territoriale mq	Capacità edificatoria mq
AC 1	8.000	2.000
AC 2	5.500	1.375
AC 3	16.000	4.000
AC 4	29.500	7.375
AC 5	22.000	5.500
<b>Totale</b>	<b>81.000</b>	<b>20.250</b>

#### Attribuzione della capacità edificatoria

A tutte le aree disciplinate dal Documento di Piano è attribuito un unico indice di utilizzazione territoriale pari a 0,25 mq/mq.

Agli Ambiti di trasformazione sono inoltre attribuiti gli indici:

- Il minimo **0,35 mq/mq** corrispondente alla capacità edificatoria che deve obbligatoriamente essere raggiunta per poter presentare l'istanza di approvazione del piano attuativo. Detta capacità si raggiunge acquisendo quella generata dagli Ambiti di compensazione oppure con le ulteriori modalità descritte nel testo normativo (cessione diretta delle aree di compensazione; monetizzazione a fini di compensazione; cessione di aree per compensazioni urbanistiche in permuta).
- Il massimo **0,50 mq/mq** definisce la capacità edificatoria massima realizzabile all'interno dell'Ambito. Il passaggio dall'It minimo all'It massimo può avvenire ancora col trasferimento della capacità edificatoria generata dagli Ambiti di Compensazione ma anche attraverso l'individuazione di ulteriori utilità pubbliche da definire in sede di negoziale.

Anche gli indici minimo e massimo sono identici per tutti gli Ambiti di Trasformazione.

Alcuni Ambiti di Trasformazione sono esentati dall'obbligo del conseguimento dell'indice minimo.

Si tratta in particolare degli Ambiti:

- **AT2** a questi Ambiti è attribuito direttamente l'indice It minimo in ragione dell'obiettivo prevalente di promuovere la rigenerazione delle aree e delle attività; rimane facoltà dei soggetti attuatori di pervenire alla realizzazione dell'indice It massimo attraverso le procedure più sopra delineate;
- **AT3** a questi Ambiti è assegnato il compito di suscitare le risorse necessarie alla ristrutturazione della Saronnese e tale obiettivo risulta prevalente rispetto a quello dell'acquisizione di Ambiti di Compensazione; pertanto solamente in questi Ambiti è consentito ai soggetti attuari di operare in base all'applicazione dell'indice proprio (0,25 mq/mq) senza obbligo di raggiungimento dell'indice minimo; quest'ultimo, così come l'indice massimo, potrà essere comunque conseguito attraverso il meccanismo perequativo compensativo più sopra delineato.

**Quadro generale degli Ambiti di Trasformazione e della capacità edificatoria attribuita**

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

**Fabbisogno di capacità edificatoria per il raggiungimento degli indici minimo obbligatorio e massimo**

		SL per indice minimo	SL da minimo a massimo	SL TOT
1. Sistema Valle Olona	<b>1A</b>	7.650	11.475	9.125
	<b>1B</b>		3.975	3.975
	<b>1C</b>	1.800	2.700	4.500
2. Sistema Polo Chimico	<b>2A</b>		6.225	6.225
	<b>2B</b>		10.350	10.350
	<b>2C</b>		3.000	3.000
3. Sistema Saronnese	<b>3A</b>		5.550	5.550
	<b>3B</b>		4.050	4.050
	<b>3C</b>		2.175	2.175
4. Ambiti di trasformazione residenziali	<b>4A</b>	1.200	1.800	3.000
	<b>4B</b>	2.650	3.975	6.625
<b>TOTALE mq di SL necessari</b>		<b>13.300</b>	<b>55.275</b>	<b>68.575</b>

---

## **La rete verde comunale**

La rete verde posta alla base delle previsioni del Documento di piano si fonda su due elementi principali:

- il parco della Valle Olona e le sue potenziali connessioni col sistema territoriale a più vasta scala;
- l'asta della ferrovia, ossia il vuoto lasciato nel pieno centro della città dall'interramento della via ferrata.

## **Il sistema verde della valle Olona**

Il fiume rappresenta un valore eccezionale per la città: è una striscia di natura che attraversa il tessuto urbano, potenzialmente ampia e continua e come tale formalmente riconosciuta dalla Rete Ecologica Regionale, dalla pianificazione provinciale (PTCP di Milano e di Varese) e dallo stesso PGT di Castellanza.

Il riconoscimento del valore del fiume e delle sue sponde è all'origine delle molte iniziative assunte dalla Regione e dalle comunità locali, testimoniate dal ricco patrimonio di studi, documenti, atti formali ed anche dalla costituzione dei due parchi locali più prossimi al territorio di Castellanza: il Parco del Medio Olona a nord e quello dei Mulini a sud.

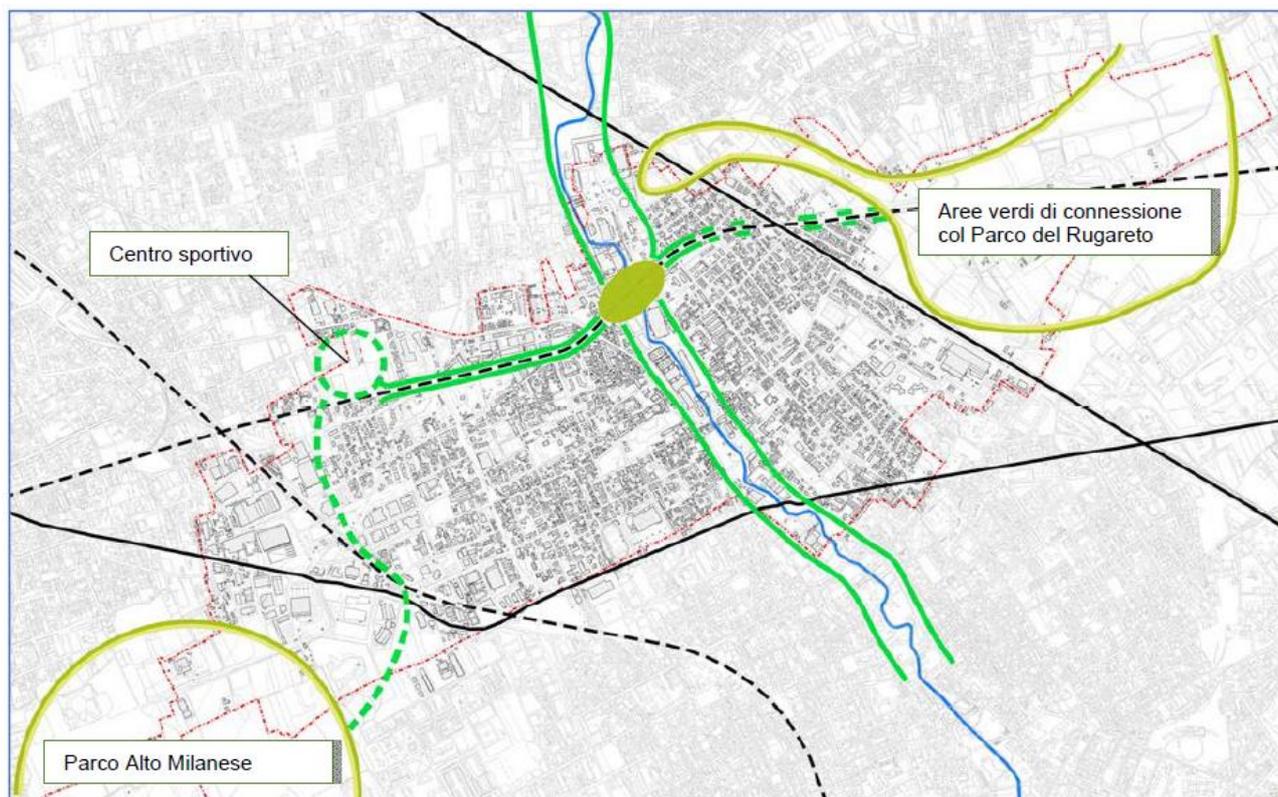
La valorizzazione dell'asta del fiume richiede di affrontare il tema del tratto urbano partendo dalla riconsiderazione del destino assegnato dalla pianificazione comunale alle aree distribuite lungo il suo corso.

In questa direzione si muove la nuova disciplina urbanistica dettata per gli Ambiti di trasformazione e di Compensazione individuati dal Documento di piano lungo il corso del fiume.

## **L'asta della ferrovia e il disegno della Rete**

Il vuoto lasciato in superficie dall'interramento della ferrovia è ancora in attesa di sistemazione, in vista della quale sono all'esame diverse alternative in considerazione del potenziale valore dell'asta per i collegamenti con la nuova stazione ferroviaria, a ovest, e coi tracciati viari principali, verso est. Un ruolo importante nella sistemazione dell'area dovrà essere giocato dagli elementi verdi: alberi in filare, gruppi di alberi e cespugli, aiuole di varia estensione dovrebbero connotare l'area come una sorta di giardino lineare, riservando lo spazio necessario al transito di un mezzo di trasporto pubblico automatizzato, destinato a collegare la nuova stazione all'area dell'ex polo chimico (AT 2B) e al centro di Castellanza.

## Schema di Rete del verde comunale



### **3.2 VALUTAZIONE DI SCENARI ALTERNATIVI E DELLE COMPENSAZIONI**

La DCR 351/2007 della Regione Lombardia prevede che siano individuate “delle alternative di P/P attraverso l’analisi ambientale di dettaglio” e che sia prodotta una “stima degli effetti ambientali delle alternative di P/P, con confronto tra queste e con lo scenario di riferimento al fine di selezionare l’alternativa di P/P”.

La conseguenza di quanto sopra riportato è che all’interno del Rapporto Ambientale deve essere riportata l’analisi di potenziali scenari alternativi di Piano che dovrebbero essere valutati ed eventualmente “ibridati” al fine di produrre una strategia nel complesso sostenibile.

Come premessa deve essere ricordato come l’Amministrazione Comunale abbia indetto incontri pubblici di ascolto aventi ad oggetto i progetti strategici presentati all’interno delle Linee Guida.

Da tali incontri sono emerse aspettative e proposte da parte della cittadinanza con la perplessità principale connessa alla relativa difficoltà di immaginare futuri possibili in ambiti in pluridecennale condizione di declino delle attività economiche locali e del numero di residenti.

Si è però condivisa la visione di punti chiave la cui riqualificazione può determinare un processo di rigenerazione dell’intorno.

---

E' proprio partendo dall'approfondimento dei contenuti delle Linee Guida e dalla considerazione delle risultanze degli incontri pubblici che è stata elaborata la proposta di Variante che poggia essenzialmente su due elementi:

- conferma di alcuni degli AT vigenti introducendo modifiche soprattutto funzionali
- introduzione di nuovi ambiti di trasformazione

Nel primo caso gli scenari alternativi possono essere individuati nei possibili mix funzionali verificando quale sia la situazione più desiderabile.

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 e dimensione degli ambiti.

Risulta piuttosto difficoltoso immaginare quali possano essere le combinazioni percentuali possibili e le dislocazioni delle attività internamente agli ambiti proposti.

Si può senza dubbio affermare che, rispetto ad uno scenario di base nel quale la rigenerazione degli ambiti maggiormente strategici non si è realizzata, la proposta di Variante fornisce un possibile innesco di operazioni di riqualificazione che possano avere un effetto volano positivo anche sui contesti urbani circostanti.

Risulta piuttosto evidente che scenari monofunzionali, oltre che non desiderabili, non sono nemmeno presumibili ed erano già stati scartati dalla strategia del PGT vigente.

Lo scenario più sostenibile è senza dubbio quello del mix funzionale, considerando tuttavia come Castellanza possa svolgere un ruolo anche dal punto di vista dell'insediamento di attività di ricerca e sviluppo al servizio delle imprese di un contesto territoriale nel quale il settore secondario ha ancora un ruolo rilevante.

A ciò si deve aggiungere come il mercato immobiliare residenziale non si sia ancora ripreso dallo shock della crisi del settore del 2008, oltre al fatto che la domanda stessa per il settore non è più ai livelli di qualche decennio fa.

Gli impatti che si possono presumere dalla trasformazione degli ambiti sono stati discussi al capitolo 9 del Rapporto Ambientale, dal quale risulta che, indipendentemente dalle scelte localizzative e funzionali effettuate dai piani attuativi, l'attivazione delle trasformazioni è comunque un passo avanti rispetto all'attuale condizione di dismissione e degrado paesaggistico ed ambientale nel quale versano soprattutto gli ambiti in valle Olona.

Non si può pertanto predeterminare quale siano le quantità minime e massime di funzioni insediabili che sommate tra loro possano avviare un percorso di sviluppo territoriale sostenibile.

Sarà senza dubbio il sistema di monitoraggio a verificare sia il livello di attuazione, sia gli impatti che le trasformazioni effettivamente avranno sul contesto al fine di introdurre eventuali elementi correttivi in grado di orientare le scelte verso una direzione di sostenibilità ambientale, sociale ed economica.

---

Per quanto concerne gli ambiti di nuova introduzione la scelta è ricaduta su aree del TUC dalle precise caratteristiche dimensionali localizzative e dal contributo che fattivamente possono dare alla strategia generale.

Non si rilevano alternative possibili, stante anche l'occasione che queste trasformazioni comportano in termini di ridefinizione di spazi non edificati, ma comunque non agricoli, dal futuro piuttosto incerto.

---

## **4 CORRELAZIONE TRA PROPOSTA DI VARIANTE E RAPPORTO AMBIENTALE**

La citata stretta integrazione tra processo di pianificazione territoriale e processo di valutazione ambientale ha prodotto, come sottolineato nei paragrafi precedenti, una proposta di variante che sviluppa una strategia di recupero di aree dismesse con attenzione alla massimizzazione delle esternalità positive in senso paesaggistico ed ambientale, soprattutto sull'asta fluviale dell'Olon, lungo la quale le aree di compensazione e di cessione associate ai singoli ambiti di trasformazione, contribuiscono a dare continuità al disegno di valorizzazione delle sponde, già contenuto nel PGT vigente.

Anche in merito agli ambiti di trasformazione distribuiti sull'asse della Saronnese, ed alla connessa strategia di riqualificazione dell'infrastruttura, la proposta di Variante è stata accompagnata dalle considerazioni contenute nello Studio di Traffico, che suggerisce accorgimenti progettuali atti a mitigare, se non ad annullare, gli effetti determinati dalla presenza di attività commerciali di nuovo insediamento. Il Rapporto Ambientale contiene ulteriori indicazioni atte a mitigare gli effetti sulle componenti ambientali, tra le quali l'indicazione di produrre approfondimenti valutativi in sede di presentazione dei Piani Attuativi, al fine di verificare la sostenibilità degli interventi.

In generale la valutazione ha confermato il rispetto dei criteri di sostenibilità da parte della proposta di Variante che non sembra rafforzare le criticità esistenti né generarne di nuove, sempre in considerazione del fatto che in sede di pianificazione attuativa dovrà essere verificato il rispetto delle indicazioni contenute nel Rapporto Ambientale e nello Studio di Traffico.

## **5 INTEGRAZIONI E MODIFICAZIONI A VALLE DEL PARERE MOTIVATO**

Con la pubblicazione della proposta di Variante e, conseguentemente, del Rapporto Ambientale e della Sintesi non tecnica, si è dato avvio al periodo nel quale è possibile per i soggetti partecipanti al procedimento di VAS presentare pareri ed osservazioni che possono eventualmente portare a modifiche o integrazioni sia dei documenti di pianificazione che di quelli di valutazione.

Tali contributi sono stati analizzati all'interno del Parere Motivato Preliminare e, laddove accolti dall'Autorità Competente in accordo con l'Autorità Procedente, hanno prodotto effetti modificativi sulla documentazione di Variante.

Sono pervenuti i seguenti pareri / contributi:

- Gruppo CAP – Reg. nr.0024036/2019 del 25/09/2019
- ARPA dipartimento di Como e Varese – Valutazioni Ambientali – Reg. nr.0026939/2019 del 23/10/2019
- TERNA group – Reg. nr.0027247/2019 del 25/10/2019
- AIPO – Reg. nr.0027314/2019 del 28/10/2019

- 
- Città di Busto Arsizio – Parere allegato alla DGC 369 del 23.10.2019 – Reg. nr.0027375/2019 del 28/10/2019
  - Studio Tecnico Natali – Reg. nr.0027530/2019 del 29/10/2019
  - Società Immobiliare EMMEGI DUE Srl in liquidazione – Reg. nr.0027534/2019 del 29/10/2019
  - Togaristella sas – Reg. nr.0027544/2019 del 29/10/2019
  - Sig. Alberto Monolo et alia – Reg. nr.0027666/2019 del 30/10/2019
  - ATO Città Metropolitana di Milano – Reg. nr.0027688/2019 del 30/10/2019
  - Società Immobiliare San Patrizio Srl – Reg. nr.0027699/2019 del 30/10/2019
  - Provincia di Varese – AREA 4 – Ambiente e Territorio – Settore Territorio, Decreto Dirigenziale n. 224/2019 – Reg. nr.0027812/2019 del 31/10/2019
  - Comune di Rescaldina – Reg. nr.0027814/2019 del 31/10/2019
  - Sig.ra Elisabetta Colombo – Reg. nr.0027846/2019 del 31/10/2019
  - Associazione Culturale Ecomuseo della Valle Olona – Reg. nr.0027848/2019 del 31/10/2019
  - Associazione Culturale Ecomuseo della Valle Olona – Reg. nr.0027849/2019 del 31/10/2019
  - Gruppo Multimedita – Reg. nr.0027862/2019 del 31/10/2019
  - Ferrovienord – FNM Group – Reg. nr.0027864/2019 del 31/10/2019
  - Sig. Stefano Peruzzotti et alia – Reg. nr.0027899/2019 del 31/10/2019
  - Comitato Valleolonaespira – Reg. nr.0027969/2019 del 04/11/2019
  - Sig. Giordano Colombo – Reg. nr.0028027/2019 del 05/11/2019
  - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Como, Lecco, Monza-Brianza, Pavia, Sondrio e Varese – Reg. nr.0029055/2019 del 14/11/2019
  - ATS Insubria – Sede Territoriale di Varese – Dip. Igiene e Prevenzione Sanitaria – UOC Igiene e sanità pubblica, salute – ambiente – Prot n.DIPS.0104475.18-10-2019

I testi integrali dei contributi sono reperibili all'Allegato B del Parere Motivato.

I testi riassuntivi delle principali questioni emerse e le relative considerazioni sono riportati nella tabella allegata al presente atto (allegata anche al Parere Motivato).

Visti i pareri / contributi pervenuti si è ritenuto che i seguenti non fossero pertinenti al procedimento di VAS in corso e fossero da demandare a successiva e più opportuna fase di consultazione:

- Studio Tecnico Natali
- Società Immobiliare EMMEGI DUE Srl in liquidazione
- Togaristella sas
- Sig. Alberto Monolo et alia
- Società Immobiliare San Patrizio Srl
- Sig.ra Elisabetta Colombo
- Associazione Culturale Ecomuseo della Valle Olona
- Ferrovienord – FNM Group
- Sig. Stefano Peruzzotti et alia

---

Da quanto decretato dal Parere Motivato emerge che le principali modificazioni introdotte nella documentazione di variante, in accoglimento dei pareri pervenuti sono:

1. Integrazione delle schede degli Ambiti di Trasformazione con la planimetria riportante i vincoli di ogni natura gravanti sul territorio (zone di rispetto dei pozzi d'acqua ad uso potabile, classi di fattibilità geologica...).
2. Integrazione delle schede degli Ambiti di Trasformazione AT-1A e AT-1B: coi suggerimenti avanzati dalla Provincia per la piantagione di alberi e arbusti, dichiarandone le finalità naturalistiche.
3. Cancellazione della previsione della grande struttura di vendita prevista nella Sezione 2 della Scheda di orientamento dell'Ambito AT 2B.
4. Verifica dei tracciati degli elettrodotti rappresentati nella Tav. DA 03.
5. Aggiunta di un nuovo articolo ai CTA col seguente testo, con riguardo allo stato di contaminazione dei suoli:  
*“Per gli interventi da effettuarsi su aree già utilizzate per attività produttive o di deposito, il proponente gli interventi di trasformazione dovrà produrre, a corredo della documentazione unita alla proposta di piano attuativo la documentazione attestante la coerenza fra la qualità del suolo e la destinazione di progetto, con riferimento ai limiti disposti dalla legislazione nazionale e regionale in materia.  
In particolare l'istanza di approvazione del piano attuativo dovrà essere corredata dalla documentazione sull'esito favorevole dell'Indagine Ambientale Preliminare, riconosciuto dai competenti organismi istituzionali.”*
6. Introduzione nei CTA di una ulteriore opportunità per il conseguimento della capacità edificatoria aggiuntiva, quantomeno per il passaggio dall'indice minimo all'indice massimo, consentendo di concordare, nel contesto del percorso negoziale, le opere pubbliche da realizzare o finanziare in sostituzione della cessione delle aree di compensazione.
7. Aggiunta di un ulteriore comma all'art. 13 dei CTA (Disciplina degli Ambiti di Trasformazione) riportandovi le disposizioni di salvaguardia richieste dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.
8. Integrazione dell'articolato con specifiche disposizioni inerenti la bonifica dei suoli collocandole opportunamente anche nel percorso negoziale trattato all'art. 14 dei CTA.
9. Rielaborazione della valutazione del consumo di suolo (DP 03 – Carta del Consumo di Suolo e DP 05 - Relazione illustrativa Cap. 5 Il consumo di suolo).
10. Modifica e ampliamento della descrizione dei “Criteri di stima del fabbisogno residenziale” contenuta nell'Appendice 2 della Relazione Illustrativa del Documento di Piano
11. Aggiornamento nel Rapporto Ambientale dei dati relativi all'impianto di depurazione di Canegrate Olona Nord

- 
12. Verifica nel Rapporto Ambientale della presenza di stazioni radio base per telefonia cellulare eventualmente adiacenti alle aree di trasformazione
  13. Modifica nel Rapporto Ambientale della scheda di valutazione dell'ambito AT 2B a seguito della cancellazione della previsione della grande struttura di vendita
  14. Aggiornamento della Carta dei vincoli della componente geologica con la nuova ripermimetrazione della fascia di rispetto del Pozzo Italia

La normativa vigente, ed in particolare lo schema 1a della DGR 761/10 prevede che *“l'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità procedente, alla luce della proposta di P/P e Rapporto Ambientale, formula il parere motivato, che costituisce presupposto per la prosecuzione del procedimento di approvazione del P/P, entro il termine di novanta giorni a decorrere dalla scadenza di tutti i termini di cui al punto 6.6.*

*A tale fine, sono acquisiti:*

- *i verbali delle conferenze di valutazione, comprensivi del parere obbligatorio e vincolante dell'autorità competente in materia di SIC e ZPS;*
- *i contributi delle eventuali consultazioni transfrontaliere;*
- *le osservazioni e gli apporti inviati dal pubblico.*

*Il parere motivato può essere condizionato all'adozione di specifiche modifiche ed integrazioni della proposta del P/P valutato.*

*L'Autorità procedente, in collaborazione con l'Autorità competente per la VAS, provvede, ove necessario, alla revisione del piano o programma alla luce del parere motivato espresso prima della presentazione del piano o programma per l'adozione o approvazione”.*

Come riportato nel Parere Motivato preliminare, e come mostrato nella tabella precedente, sia il Documento di Piano sia il Rapporto Ambientale, sono stati modificati ed integrati in accoglimento dei pareri / contributi pervenuti e si è verificato che il complesso delle modifiche apportate non muta nella sostanza il senso delle valutazioni effettuate nel Rapporto Ambientale e le indicazioni e conclusioni ivi contenute, non rendendosi necessaria una ripubblicazione del medesimo

## **6 DEFINIZIONE DEL SISTEMA DI MONITORAGGIO**

Come anticipato all'interno del Documento di Scoping condiviso in sede di I Conferenza di VAS, il monitoraggio della Variante non può non considerare che esiste già un monitoraggio in atto che coinvolge il PGT vigente e dunque è su quest'ultimo che occorre agire per apportare eventuali modifiche affinché vi sia un'effettiva armonizzazione tra i due strumenti soggetti a VAS.

Di seguito si riporta quanto contenuto nel Rapporto Ambientale della VAS del PGT vigente (cap. 12):

### **Sistema degli indicatori**

Il sistema di monitoraggio deve consentire il controllo degli aspetti dell'attuazione del piano dal punto di vista procedurale, finanziario e fisico, nonché la verifica degli elementi di qualità ambientale. In particolare, il sistema di monitoraggio deve consentire di raccogliere ed elaborare informazioni relative:

- agli effetti ambientali significativi indotti dagli interventi (indicatori di monitoraggio degli effetti ambientali);
- allo stato di avanzamento e alle modalità di attuazione delle azioni di Programma (indicatori di processo);
- all'andamento del contesto ambientale (indicatori di contesto).

Gli elementi così raccolti consentono di individuare e interpretare eventuali scostamenti rispetto alle previsioni, e quindi di valutare la necessità di riorientare le scelte del Piano.

### 1 Nucleo di indicatori per le relazioni di monitoraggio

La tabella che segue riporta la proposta di indicatori degli effetti ambientali significativi; essi possono essere intesi come il nucleo di indicatori da considerarsi ogni anno in occasione della stesura della relazione di monitoraggio. Molti di questi indicatori ricadono nella categoria di indicatori di processo: essi consentono infatti di caratterizzare lo stato di attuazione delle azioni di Piano, alle quali sono direttamente legati; pertanto tutti gli elementi necessari per il loro calcolo sono o saranno in possesso dell'Amministrazione Comunale. Una parte degli indicatori proposti, di calcolo meno immediato, è invece rivolta alla caratterizzazione degli effetti ambientali significativi delle azioni di Piano. Ricade ad esempio in questa categoria l'indicatore che monitora la connettività ambientale.

1. Superficie urbanizzata / Superficie territoriale (%)
2. Superficie di nuova urbanizzazione / Superficie territoriale (%)
3. Superficie di riuso del territorio urbanizzato / Superficie di nuova urbanizzazione (%)
4. Numero di superamenti della soglia di allarme di NO<sub>2</sub> (n)
5. Numero di superamenti della soglia di allarme di PM<sub>10</sub> (n)
6. Superficie nuove aree boschive / Superficie boschiva totale (%)
7. Connettività ambientale (m<sup>2</sup>)
8. Superficie area agricola / Superficie territoriale (%)
9. Incremento lunghezza siepi e filari (m)
10. Potenza installata per produzione di energia da fonti rinnovabili (solare termico e fotovoltaico) (KW/h)
11. Lunghezza percentuale dei tratti di strada comunale interessati da interventi di riduzione dell'inquinamento luminoso (Km)
12. Lunghezza piste ciclopedonali (Km)
13. Numero fermate TPL (n)
14. Incidenti stradali per chilometro (n)
15. Incremento posti auto nei parcheggi comunali (n)

16. Numero di recettori sensibili (ai sensi della L. 447/95) collocati all'interno delle classi dalla III in poi, secondo il Piano di zonizzazione acustica comunale (n)
17. Incremento posti auto nei parcheggi comunali (n)
18. Numero dei cantieri aperti che includono la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, comportando interazioni con il sottosuolo (n)
19. Quantità di acqua potabile utilizzata (m3);
20. Quantità di acqua conferita in fognatura (m3);
21. Quantità (m3) di acqua riutilizzata (acque grigie, piovane);
22. Altezza della falda di riferimento (m).
23. Quantità di rifiuti prodotta, disaggregata per singola attività insediata e totale (Kg);
24. Quantità di rifiuti speciali prodotti (Kg)
25. Quantità di gas metano utilizzata (m3), disaggregata per singola attività insediata
26. Quantità di gas metano utilizzata (m3) totale
27. Quantità di energia elettrica utilizzata (KW), disaggregata per singola attività insediata
28. Quantità di energia elettrica utilizzata (KW) totale

## 2 Indicatori di processo

La tabella che segue riporta la proposta di indicatori di processo con i quali, sinergicamente con quelli individuati per il monitoraggio delle azioni di piano, valutare il grado di attuazione del Piano.

1. SLP realizzata / SLP realizzabile disaggregata per ATU (%)
2. SLP realizzata / SLP realizzabile complessiva per tutti gli ATU (%)
3. Volumetria realizzata / Volumetria realizzabile disaggregata per ATU (%)
4. Volumetria realizzata / Volumetria realizzabile complessiva per tutti gli ATU (%)
5. Superficie coperta realizzata / Superficie coperta realizzabile disaggregata per ATU (%)
6. Superficie coperta realizzata / Superficie coperta realizzabile complessiva per tutti gli ATU (%)
7. Popolazione insediata / Popolazione insediabile disaggregata per ATU (%)
8. Popolazione insediata / Popolazione insediabile complessiva per tutti gli ATU (%)
9. Attività insediate / Attività previste (n/n)
10. Numero di incontri di tipo partecipativo con i Soggetti interessati al processo di piano (n)

## 3 Indicatori di contesto

In fase di monitoraggio può rivelarsi utile considerare l'andamento di parametri chiave caratterizzanti il contesto ambientale, anche non direttamente riconducibili agli obiettivi di Programma.

La tabella che segue propone una selezione di indicatori di contesto attualmente disponibili presso enti regionali e provinciali, caratterizzati da livello di aggregazione spaziale comunale e frequenza di calcolo annuale. Alcuni indicatori, disponibili su base provinciale o anche regionale, possono inoltre costituire utile riferimento di confronto territoriale (benchmark) per la valutazione degli effetti di Piano in fase di attuazione.

Aria e fattori climatici	FONTE
--------------------------	-------

1C. Emissioni di Nox pro capite (Kg/abitante*anno)	ARPA
2C. Emissioni di PM10 pro capite (Kg/abitante*anno)	ARPA
3C. Episodi di inquinamento atmosferico acuto NO2 (n)	ARPA
4C. Episodi di inquinamento atmosferico acuto PM10 (n)	ARPA
5C. Inquinamento atmosferico cronico NO2 (mg/m3)	ARPA
6C. Inquinamento atmosferico cronico PM10 (mg/m3)	ARPA
7C. Impronta ecologica pro capite derivata dalla CO2 equivalente emessa (m2/abitante)	ARPA
8C. Numero di superamenti della soglia di allarme dell'O3 (n)	ARPA
9C. Numero di superamenti della soglia per l'informazione dell'O3 (n)	ARPA
Acqua	FONTE
10C. Dotazione idrica pro capite (l/abitante*giorno)	Comune di Castellanza
11C. Numero di pozzi / Superficie comunale (n/Km2)	Comune di Castellanza
12C. Prelievo acque sotterranee (m3/anno)	Comune di Castellanza
13C. Percentuale di perdite della rete di distribuzione (%)	Comune di Castellanza
14C. Carico inquinante potenziale settore industriale (Abitanti equivalenti)	Comune di Castellanza
15C. Carico inquinante potenziale settore industriale, N (t/anno)	Comune di Castellanza
16C. Percentuale di popolazione allacciata a rete fognaria (%)	Comune di Castellanza
17C. Indice Naturale per i corpi idrici superficiali	Regione Lombardia
18C. Stato Ambientale dei Corsi d'Acqua (SACA)	ARPA
19C. Stato Ecologico dei Corsi d'Acqua (SECA)	ARPA
Suolo	FONTE
20C. Superficie urbanizzata / Superficie totale (%)	Comune di Castellanza
21C. Carico inquinante potenziale sul suolo dal settore agricolo (t/anno)	Comune di Castellanza
22C. Percentuale di superficie comunale occupata da siti estrattivi (%)	Comune di Castellanza
23C. Percentuale di superficie di cave risanata rispetto alla superficie comunale (%)	Comune di Castellanza
24C. Percentuale di SAU destinata a coltivazioni biologiche (%)	Comune di Castellanza
25C. Numero di siti contaminati (n)	ARPA
26C. Superficie aree da bonificare / Superficie territoriale (%)	Provincia di Varese
27C. Numero aree bonificate / Numero totale aree da bonificare (%)	Provincia di Varese
Flora, fauna e biodiversità	FONTE
28C. Percentuale della superficie naturale rispetto alla superficie totale (%)	Comune di Castellanza
29C. Percentuale della superficie delle aree boschive rispetto alla superficie totale (%)	Comune di Castellanza
30C. Percentuale delle aree protette rispetto alla superficie totale (%)	Comune di Castellanza
31C. Interruzioni della rete ecologica principale (n)	Provincia di Varese
32C. Grado di frammentazione delle aree naturali (%)	Provincia di Varese
33C. Numero di specie di fauna e flora minacciate (n)	Provincia di Varese
34C. Numero di alberi monumentali riconosciuti (n)	Provincia di Varese
35C. Diffusione degli alberi monumentali (n/m2)	Comune di Castellanza
Paesaggio e beni culturali	FONTE
36C. Percentuale di aree soggette a vincolo paesistico rispetto alla superficie totale urbanizzata (%)	Comune di Castellanza
37C. Numero beni culturali (n)	Provincia di Varese
38C. Superficie ambiti di rilevanza naturalistica / Superficie territoriale (%)	Provincia di Varese
39C. Superficie aree agricole ricadenti in aree di rilevanza paesistica o naturalistica (m2)	Provincia di Varese

Popolazione e salute umana	
	FONTE
40C. Popolazione residente (n)	Comune di Castellanza
41C. Densità della popolazione (n/Km2)	Comune di Castellanza
42C. Numero nuclei famigliari (n)	Comune di Castellanza
43C. Saldo naturale (n)	Comune di Castellanza
44C. Saldo migratorio (n)	Comune di Castellanza
45C. Popolazione straniera residente / Totale residenti (%)	Comune di Castellanza
46C. Popolazione attiva (%)	ISTAT
47C. Numero stabilimenti a rischio di incidente rilevante (n)	ARPA
48C. Tassi standardizzati relativi alla comparsa di malattie (%)	Regione Lombardia
Rumore	
	FONTE
49C. Livello di rumore stradale diurno (6:00 – 22:00) (dB(A))	Comune di Castellanza
Radiazioni	
	FONTE
50C. Numero di impianti fissi per le telecomunicazioni / Superficie comunale (n/Km2)	ARPA
51C. Numero di impianti fissi per la telefonia cellulare / Superficie comunale (n/Km2)	ARPA
52C. Numero di impianti fissi per la radiotelevisione / Superficie comunale (n/Km2)	ARPA
53C. Numero medio di impianti fissi per le telecomunicazioni per 10.000 abitanti (n/ab)	ARPA
54C. Numero medio di impianti fissi per la telefonia cellulare per 10.000 abitanti (n/ab)	ARPA
55C. Numero medio di impianti fissi per la radiotelevisione per 10.000 abitanti (n/ab)	ARPA
56C. Numeri di superamenti accertati dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici e/o dei livelli di cautela (n)	ARPA
57C. Percentuale di popolazione esposta a livelli di inquinamento elettromagnetico superiori ai valori limite (%)	ARPA
58C. Tratti di linee elettriche AAT in aree urbanizzate (m)	ARPA
59C. Superficie territoriale ricadente in fasce di rispetto da elettrodotti in ambito urbano in rapporto alla superficie urbanizzata (%)	ARPA
Qualità edilizia ed urbana	
	FONTE
60C. Superficie pro capite di verde urbano fruibile dal pubblico (m2/abitante)	Comune di Castellanza
Energia	
	FONTE
61C. Consumi energetici annui di gas naturale (m3/anno)	Comune di Castellanza
62C. Consumi annui pro capite di gas naturale (m3/abitante*anno)	Comune di Castellanza
63C. Consumi annui di energia elettrica (MWh/anno)	Comune di Castellanza
64C. Consumi elettrici annui per utenza familiare (KWh/utenza familiare*anno)	Comune di Castellanza
65C. Consumi di energia elettrica per il settore agricolo (%)	Comune di Castellanza
66C. Consumi di energia elettrica per il settore industria (%)	Comune di Castellanza
67C. Consumo di energia elettrica per il settore servizi (%)	Comune di Castellanza
68C. Consumo di energia elettrica per uso domestico (%)	Comune di Castellanza
69C. Consumi energetici annui procapite (tep/anno)	Comune di Castellanza
Rifiuti	
	FONTE
70C. Produzione di rifiuti urbani (t/anno)	Provincia di Varese
71C. Produzione pro capite di rifiuti urbani (Kg/abitante*anno)	Provincia di Varese
72C. Produzione di rifiuti speciali (t/anno)	Provincia di Varese
73C. Quantità di raccolta differenziata (t/anno)	Provincia di Varese

74C. Percentuale di raccolta differenziata (%)	Provincia di Varese
Mobilità e trasporti	
75C. Tasso di motorizzazione (veicoli/abitanti)	Regione Lombardia
76C. Percentuali di veicoli conformi alla normativa più recente in termini di emissioni atmosferiche (%)	Provincia di Varese
77C. Numero di passeggeri per autobus diretti a Varese nella fascia oraria di punta mattutina (7.00-9.30) (n)	Provincia di Varese
78C. Numero incidenti su strada (per categorie di mezzo di trasporto) (n)	Provincia di Varese
79C. Piste ciclabili / Superficie urbanizzata (Km/Km2)	Provincia di Varese
80C. Km piste ciclopedonali / Km strade (Km/Km)	Provincia di Varese
81C. Lunghezza media percorsi ciclopedonali (Km/numero di percorsi distinti)	Provincia di Varese
82C. Parcheggi di interscambio (numero stalli)	Provincia di Varese

L'analisi svolta sul contesto e le caratteristiche intrinseche della Variante portano a ritenere che le modifiche apportate richiedano un'attenzione particolare sulla raccolta sistematica dei dati relativi alla qualità dell'aria anche tramite periodiche misurazioni effettuate con mezzi di campagna mobile, al fine di comprendere gli eventuali effetti non solo delle attività insediabili negli ambiti di trasformazione, ma anche del traffico da esse indotto; il tutto verificato includendo anche le emissioni attualmente presenti nel contesto.

Si ritiene inoltre che dovrebbero essere effettuate periodiche campagne di misurazione del traffico o che dovrebbe essere prevista la messa in campo di sistemi automatici di rilevamento dei veicoli sugli assi della Saronnese e sulla porzione nord dell'asse del Sempione, al fine di verificare l'andamento dei flussi e monitorare anche il presentarsi di fenomeni di congestionamento, a valle dell'attivazione delle trasformazioni previste.

Data 02.01.2020

Autorità competente per la VAS  
Arch. Silvano Ferraro

Autorità procedente  
Arch. Antonella Pisoni

---

**APPENDICE A – TABELLA PARERE MOTIVATO**

<b>Gruppo CAP</b> <b>Reg. nr.0024036/2019 del 25/09/2019</b> <b>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</b>	
Contenuto parere / contributo	Considerazioni
<p>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.</p>	<p>Le prescrizioni di legge relative alla salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano hanno piena efficacia anche se non esplicitamente citate nell'apparato normativo del Documento di Piano, il quale omette necessariamente di citare tutta la disciplina di legge e regolamentare, relativa alle materie toccate dalle scelte di pianificazione.</p> <p>Nondimeno, al fine di rendere più immediata la lettura del complesso dei vincoli gravanti sulle aree di trasformazione, si propone di integrare le "Schede di orientamento degli Ambiti di trasformazione", prodotte nella Parte III dei Criteri Tecnici di Attuazione del Documento di Piano con una ulteriore planimetria nella quale vengono riportati detti vincoli.</p>
<p>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.</p>	<p>L'obbligo segnalato è espressamente riportato nella disciplina del Documento di Piano (Art. 5 dei CTA). Per una maggiore precisazione degli interventi strutturali e non strutturali per il contenimento del rischio idraulico, da riportare rispettivamente nel Piano dei Servizi e nel Regolamento Edilizio, si dovrà attendere la redazione delle varianti a detti strumenti che non formano l'oggetto della presente procedura</p>
<p>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.</p>	<p>Si prende atto del richiamo e si conferma la procedura indicata e già attualmente praticata, la quale tuttavia non costituisce materia che possa essere affrontata col Documento di Piano.</p>
<p>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.</p>	<p>Si procederà all'aggiornamento del dato all'interno del Rapporto Ambientale</p>

**ARPA LOMBARDIA – Dipartimento di Como e Varese****Reg. nr.0026939/2019 del 23/10/2019**

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

Contenuto parere / contributo	Considerazioni
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>La materia trattata non pare rientrare fra le competenze di ARPA Lombardia, alla quale tanto meno compete di valutare quale sia il momento più opportuno per l'approvazione del nuovo Documento di Piano, realizzata nel rispetto della legge e degli strumenti di pianificazione sovracomunale.</p> <p>Si segnala nondimeno che, anche a seguito delle obiezioni sollevate dal Comune di Busto Arsizio, viene rielaborata e ulteriormente dettagliata la valutazione del consumo di suolo, in maniera da rendere più facilmente comprensibili anche ai "non addetti ai lavori" le innovazioni introdotte dalla Variante rispetto al Documento di Piano 2010 e la conseguente valutazione del consumo di suolo.</p>
<p>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.</p> <p>Nonostante si possa condividerne 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).</p>	<p>Non risulta che ARPA Lombardia abbia competenza sulla scelta delle aree sulle quali sviluppare l'edificazione e di quelle delle quali "guadagnare l'inedificazione": la quale scelta rimane saldamente in capo, per diritto costituzionale, al Consiglio Comunale.</p> <p>Nel dettaglio si segnala quanto già contenuto nella Relazione Illustrativa del Documento di Piano relativamente agli Ambiti di trasformazione citati.</p> <p>AT 3C: rappresenta una delle occasioni per realizzare l'obiettivo della riqualificazione della Saronnese; all'interno dell'Ambito ricade inoltre un fabbricato residenziale in stato di parziale abbandono, assai prossimo alla strada, in posizione assolutamente inidonea alla residenza; la demolizione di detto fabbricato è condizione imprescindibile per l'attuazione degli interventi nell'Ambito il quale, diversamente da quanto distrattamente indicato nel parere, non "insiste su suolo libero";</p>

	<p>AT 4A l'individuazione di questo Ambito, come anche del citato "4B", è indirizzata a introdurre nel Documento di Piano le più estese aree di trasformazione individuate dal Piano delle Regole, senza tuttavia metterle sostanzialmente in discussione; ciò al fine di valorizzare le utilità pubbliche conseguibili grazie al percorso negoziale destinato a guidare le scelte attuative. La soppressione dei due Ambiti citati non porterebbe alla loro riconduzione alla destinazione agricola, per altro del tutto improponibile, ma al semplice ripristino delle disposizioni del Piano delle Regole il quale, nel contesto della presente procedura, viene solamente aggiornato per quanto immediatamente conseguente l'individuazione degli Ambiti di Trasformazione.</p>
<p>Si rimane perplessi dalla corposità degli interventi previsti per ciascun ambito in relazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• alle classi di fattibilità geologica interessanti le aree di trasformazione che comportano analisi di approfondimento geognostico geotecnico propedeutiche all'edificazione;</li> <li>• 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;</li> <li>• al raggiungimento di un It minimo per procedere con la richiesta di Piano Attuativo;</li> <li>• alla contrazione demografica registrata a livello comunale e la mancata domanda per la trasformazione durante il periodo di vigenza del Piano.</li> </ul>	<p>Nel dettaglio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• quanto alle classi di fattibilità geologica queste sono trattate nella Componente geologica del PGT opportunamente aggiornata nel contesto dell'elaborazione del nuovo Documento di Piano; come più sopra indicato, per agevolare la lettura dei vincoli gravanti sugli Ambiti di trasformazione le relative Schede vengono integrate con una nuova planimetria destinata a riportare, fra l'altro, anche le classi di fattibilità geologica;</li> <li>• quanto allo stato di contaminazione dei suoli, vale per gli Ambiti di Trasformazione quanto stabilito dalla disciplina nazionale e regionale in materia, tuttavia, al fine di fugare le perplessità segnalate, si propone di aggiungere un nuovo articolo ai CTA col seguente testo: <i>Per gli interventi da effettuarsi su aree già utilizzate per attività produttive o di deposito, il proponente gli interventi di trasformazione dovrà produrre, a corredo della documentazione unita alla proposta di piano attuativo la documentazione attestante la coerenza fra la qualità del suolo e la destinazione di progetto, con riferimento ai limiti disposti dalla legislazione nazionale e regionale in materia.</i> <i>In particolare l'istanza di approvazione del piano attuativo dovrà essere corredata dalla documentazione sull'esito favorevole dell'Indagine Ambientale Preliminare, riconosciuto dai competenti organismi istituzionali.</i></li> <li>• la prescrizione dell'<i>It minimo</i> è condizione indispensabile per il funzionamento del meccanismo della perequazione; d'altra parte gli indici di edificabilità assegnati agli Ambiti, compreso l'<i>It massimo</i>, sono ampiamente coerenti con le densità previste in condizioni simili dai PGT dei Comuni contermini;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>la “contrazione demografica” segnalata non riguarda, come è noto, il solo Comune di Castellanza ed è coerente col generale declino demografico che caratterizza questo tormentato periodo del nostro Paese; per il resto la relazione tra le prospettive dello sviluppo demografico, gli andamenti attuali e le previsioni di Piano è trattata nell’Appendice 2 della Relazione Illustrativa, alla quale si rimanda per gli opportuni approfondimenti.</li> </ul>
<p>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.</p>	<p>La materia è trattata nell’Appendice 2 alla Relazione Illustrativa del Documento di Piano (Criteri di stima del fabbisogno residenziale). I dati demografici furono prodotti in occasione della presentazione delle “Linee Guida” per il nuovo Documento di Piano e, per completezza, verranno riprodotti in allegato alla citata Relazione.</p> <p>Quanto alla stima del carico insediativo, questa viene necessariamente rapportata all’edificabilità massima ed in tal senso si muovono anche le valutazioni contenute nel Rapporto Ambientale.</p>
<p>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).</p>	<p>La carta del “Consumo di suolo” è prodotta fra gli elaborati del Nuovo Documento di piano (DP 03) e contiene tutte le informazioni richieste. I dati quantitativi relativi sono riportati nella Relazione Illustrativa (Cap. 5 – Carta del Consumo di suolo). Entrambi gli elaborati verranno aggiornati per renderne più agevole la comprensione.</p>
<p>La L.R. 31 del 2014 prevede ulteriori adempimenti attuativi che riguardano provvedimenti volti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>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.</li> </ul>	<p>Nel dettaglio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>l’identificazione delle “opere edilizie incongrue” costituisce una facoltà e non un obbligo, come chiaramente specificano nel citato articolo di legge; inoltre la materia è da trattare nel piano delle Regole il quale non costituisce oggetto della presente procedura;</li> <li>del pari al Piano delle Regole è attribuito il compito della semplificazione delle iniziative di recupero del patrimonio edilizio urbano e rurale;</li> <li>non risultano esservi, nel territorio di Castellanza, “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”.</li> </ul>
<p>La relazione del documento di piano avrebbe dovuto</p>	<p>Tale è appunto il contenuto della Relazione</p>

<p>“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 (ex art. 5 comma 4 LR 31/2014).</p>	<p>Illustrativa del nuovo Documento di Piano. Inoltre la materia della salvaguardia del territorio agricolo non è esplicitamente affrontata nella Relazione in considerazione della sostanziale stabilizzazione delle previsioni relative a detto territorio, della presenza di diverse forme di tutela, dell’assenza di nuove previsioni insediative. La materia sarà e più opportunamente affrontata nel contesto di una prossima variante al Piano delle Regole.</p>
<p>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)</p>	<p>La componente geologica è stata aggiornata contestualmente al Documento di Piano ed è stata messa a disposizione dei componenti la Conferenza di Valutazione.</p> <p>La compatibilità delle scelte di Piano rispetto alla componente geologica verrà accertata tramite l’apposita dichiarazione sostitutiva (Allegato 6 alla D.g.r. 19 giugno 2017 n.X/6738) da allegare alla Variante</p>
<p>Si evidenzia, in particolare, che gli ATU 1 (a- e: “valle dell’Olona”) 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.</p> <p>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.</p>	<p>Come più sopra indicato le schede degli Ambiti saranno integrate con la planimetria riportante i vincoli di ogni natura gravanti sul territorio. In particolare la materia è ampiamente trattata nella componente geologica del piano, messa a disposizione dei componenti la Conferenza di Valutazione.</p> <p>L’obiettivo di ricondurre allo stato naturale la più ampia fascia spondale è il motore stesso dell’individuazione degli Ambiti di trasformazione e Compensazione individuati nella Valle Olona, come ampiamente argomentato nella Relazione Illustrativa.</p>
<p>Si rammenta all’Amministrazione comunale che è entrato in vigore il Regolamento regionale 23 novembre 2017, n. 7, che 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.</p>	<p>Il documento semplificato redatto dal gruppo CAP Holding è stato consegnato al Comune ma deve ancora completare il percorso di verifica per giungere all’approvazione da parte del Consiglio Comunale. La componente geologica aggiornata per il nuovo Documento di Piano risulta comunque già coerente coi contenuti di detto studio semplificato.</p>
<p>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</p>	<p>Si veda quanto sopra relativamente all’integrazione delle Schede di orientamento degli Ambiti di trasformazione.</p>

<p>proposta di Piano del PGT vigente questo Dipartimento aveva segnalato le invarianti presenti sul territorio che impedivano o limitavano l'edificazione in parte delle zone individuate per la trasformazione.</p>	
<p>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.</p>	<p>I vincoli da infrastrutture sono riportati nella Tav. DA 02 del Documento di Piano e verranno riportati nelle Schede di orientamento degli Ambiti di Trasformazione, come più sopra indicato.</p>
<p>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.</p>	<p>Vedi quanto sopra:</p>
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Vedi quanto sopra. Si richiama inoltre quanto argomentato circa il rispetto delle disposizioni delle leggi vigenti, ancorché non richiamate nella disciplina di piano.</p>
<p>Si chiede di verificare la presenza di stazioni radio base per telefonia cellulare eventualmente adiacenti alle aree di trasformazione; si ritiene opportuno che,</p>	<p>Fermo restando quanto sopra verrà prodotta una integrazione della tavola dei vincoli (DP 03), ove necessaria ed una apposita integrazione al Rapporto</p>

<p>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.</p>	<p>Ambientale.</p>
<p>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.</p> <p>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</p>	<p>La scheda di valutazione riportata al capitolo 9 del Rapporto Ambientale (pag. 121 e seguenti), relativa all'ambito AT 3A Ex Mostra del Tessile, nella parte relativa agli obiettivi riporta quanto contenuto nella scheda di variante <i>“L'Ambito è collocato al margine meridionale del territorio comunale, lungo l'asta della Saronnese a confine con il Parco Alto Milanese”</i>.</p> <p>Inoltre, nella parte relativa all'analisi degli effetti della variante sulle componenti del contesto, riporta, per quanto concerne la componente “ecosistema e biodiversità” la seguente dicitura <i>“L'esclusione del territorio del Parco Alto Milanese dall'ambito di trasformazione, benchè non fosse destinato all'edificazione nemmeno dal PGT vigente, consente di mantenere separato l'ambito di rigenerazione dal contesto a valenza paesaggistica ed ambientale che si sviluppa a sud con il quale deve necessariamente confrontarsi”</i>.</p> <p>Non pare pertanto confermato quanto contenuto nel parere.</p> <p>Rispetto a quanto suggerito riguardo la realizzazione di una cortina arborea in adiacenza all'area del PLIS, si fa presente che la scheda di valutazione del Rapporto Ambientale a pag. 125 riporta la seguente dicitura <i>“Oltre ad un'area filtro di separazione con l'istituto scolastico, dovrebbe essere attentamente valutato il rapporto del comparto con il confinante Parco Alto Milanese, tramite la realizzazione di un'area di transizione tra l'urbanizzato e le aree libere”</i>, che implica una trattazione più approfondita della problematica del rapporto tra area edificata e superfici del PLIS, non imponendo a priori scelte progettuali riguardo a trasformazioni di cui non si conosce la consistenza e l'impatto.</p>
<p>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</p>	<p>Le salvaguardie citate si riferiscono alle misure da prevedere per il contenimento delle emissioni rumorose delle infrastrutture. Dette misure possono riguardare sia l'infrastruttura stessa che i recettori attuali o potenziali e non incidono sulle condizioni di edificabilità delle aree.</p>
<p>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</p>	<p>Non risultano aziende a rischio di incidente rilevante nel territorio del Comune di Castellanza. La più prossima azienda a rischio di incidente rilevante si trova nel Comune di Legnano ma l'area di rischio</p>

<p>variante con le aree risultanti dall'elaborato ERIR.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• nel Piano delle Regole, le norme tecniche dovranno essere riportate tra le norme di regolamento dell'uso del suolo;</li> <li>• nel regolamento edilizio.</li> </ul>	<p>corrisponde alla sola sede aziendale e rimane distante dal territorio comunale di Castellanza.</p>
<p>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.</p>	<p>Non risultano altre aree classificabili come "degradate o dismesse" oltre a quelle ricadenti all'interno degli Ambiti di Trasformazione.</p>
<p>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.</p>	<p>L'analisi del comparto idropotabile è stata effettuata sulla base dei dati disponibili al momento dell'estensione del Rapporto Ambientale e non si riferiscono al decennio precedente all'approvazione del PGT vigente, essendo, come citato nel testo, del 2008 e derivanti dallo studio geologico propedeutico proprio all'estensione del PGT vigente medesimo.</p> <p>A ciò si aggiunga che tali dati sono relativi alla fase di crescita della popolazione di Castellanza che, come dimostrato dall'analisi demografica riportata nel Rapporto Ambientale, ha avuto un'inversione di tendenza nel 2011 per tornare a valori simili a quelli del 2008 solo negli ultimi anni. Ciò significa che, presumibilmente, i dati di consumo non si discostano di molto da quelli riportati.</p> <p>In ultima analisi, e più importante per quanto concerne il procedimento in corso, si fa presente che la Variante opera una generale riduzione della pressione insediativa, rispetto al PGT vigente, pertanto si può a priori presumere una parallela riduzione della richiesta di risorsa idrica. Ciò è peraltro confermato anche dal parere di ATO Città Metropolitana, allegato al presente Parere Motivato, nel quale viene rilevata una riduzione del numero di abitanti teorici insediabili (rispetto al vigente PGT) pari a 672 abitanti. Ad ogni buon conto si precisa che a far data da luglio 2017 la rete idrica comunale risulta essere collegata ad anello con la rete</p>

	<p>dell'acquedotto del Comune di Rescaldina.</p> <p>Infine si fa presente che la presente variante è relativa al solo Documento di Piano, mentre le analisi integrative richieste sono di pertinenza del PUGSS che, essendo componente del Piano dei Servizi, verrà aggiornato in occasione di un'eventuale Variante al medesimo. Inoltre nell'anno 2017 si è completato il rilievo delle reti idriche e fognarie esistenti su base cartografica GIS, consultabili sul sito web del Gruppo CAP.</p>
<p>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.</p>	<p>Per quanto concerne il depuratore di Canegrate, si rimanda ai pareri di ATO Città Metropolitana e Gruppo CAP (allegati al presente Parere Motivato) che riportano che la potenzialità del summenzionato impianto di depurazione 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.</p> <p>Ricordando quanto riportato precedentemente in merito alla riduzione complessiva dei carichi insediativi operata dalla Variante in esame, si ritiene che non si profilino rischi di sovraccaricamento per l'impianto di Canegrate.</p>
<p>Per quanto riguarda le dotazioni di rete a servizio delle aree soggette a trasformazione, soggette a nuova infrastrutturazione 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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Per quanto concerne la verifica generale dello stato dei sottoservizi si richiama quanto riportato precedentemente.</p> <p>La figura riportata all'interno del Rapporto Ambientale non ha la pretesa di essere esaustiva, ma rende conto del fatto che si è considerata la tematica ed esplicita la fonte (in questo caso il PUGSS) facilmente consultabile ed acquisibile per una verifica più puntuale della condizione delle reti in base alla cartografia GIS consultabile sul sito web del Gruppo CAP.</p> <p>Si fa presente che rispetto al 2009 non si sono avuti interventi di rilevanti modifiche all'assetto generale della rete fognaria, fatta eccezione per l'estensione della rete su viale Borri e via Piemonte, dovendosi nel RA rendere conto del fatto che la rete fosse capillarmente presente e che non si riscontrano particolari oneri a carico di eventuali trasformatori per gli allacci e l'estensione della medesima.</p> <p>Per quanto concerne gli ambiti isolati, la presente Variante ne stralcia le previsioni insediative, pertanto non si comprende la preoccupazione di verificarne lo stato che permane quello già rilevato dal PUGSS nel 2009 e riportato nella rete GIS riscontrabile sul sito web del Gruppo CAP.</p>

<p>corretto funzionamento degli sfioratori fognari.</p>	
<p>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).</p> <p>Dall'analisi delle criticità evidenziate con la simulazione dello e dai risultati dei confronti effettuati sull'efficacia delle rotonde rispetto alle intersezioni regolamentate con impianto semaforico, è stata proposta la regolamentazione degli incroci semaforizzati con nuove rotonde con eventuale "potenziamento" delle rotonde esistenti.</p> <p>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.</p>	<p>Rispetto alle problematiche degli impatti del traffico indotto dalle scelte di Variante il Rapporto Ambientale ha prodotto considerazioni cautelative che rimandano, data la complessità della materia, e l'assoluta dipendenza dalle scelte trasformative puntuali, ad analisi e valutazioni di dettaglio da compiersi durante la fase implementativa del Piano.</p> <p>In linea generale si concorda con le soluzioni prospettate dallo Studio di Traffico, la cui attuazione dovrà essere però verificata nelle proposte dei Piani Attuativi di futura presentazione.</p>

---

**TERNA group**

**Reg. nr.0027247/2019 del 25/10/2019**

Valutazione Ambientale Strategica della Variante al Documento di Piano.

Convocazione seconda Conferenza di valutazione per il giorno 12 novembre 2019 ore 10.30.

Contenuto parere / contributo	Considerazioni
Vengono comunicati gli elettrodotti di competenza presenti in Comune di Castellanza. Si ricordano i contenuti della L 36/2001 e del DPCM 8.7.2003.	Sulla base della comunicazione vengono verificati i tracciati rappresentati nella Tav. DA 03.

**AIPO**

**Reg. nr.0027314/2019 del 28/10/2019**

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

Contenuto parere / contributo	Considerazioni
<p>Si è rilevato l'interessamento dell'asta del fiume Olona, indicativamente nel tratto da via Isonzo alla LIUC.</p> <p>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. 523/19 0 4, che rappresenta il vincolo di polizia idraulica da recepire negli strumenti di pianificazione locale A tale proposito <u>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.</u></p> <p>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</p>	<p>L'individuazione degli Ambiti di Compensazione lungo il corso dell'Olona è rivolta, fra l'altro, anche a conseguire gli obiettivi segnalati da AIPO.</p> <p>La demolizione dei fabbricati inutilizzati e degradati segnalati da AIPO costituisce uno degli obiettivi dell'individuazione degli Ambiti del gruppo AT 1 ed in particolare dell'AT 1C, come chiaramente esposto nelle Schede di orientamento degli Ambiti stessi.</p>

**Città di Busto Arsizio**

**Reg. nr.0027375/2019 del 28/10/2019**

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

Contenuto parere / contributo	Considerazioni
<p>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 5.000 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.</p> <p>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.</p>	<p>Si prende atto di quanto segnalato dal Comune di Busto Arsizio e, anche in risposta ad altri contributi, viene riedita la Carta del consumo di suolo e riformulato il calcolo del Consumo stesso, escludendo le aree destinate a parco urbano e territoriale di estensione superiore a mq 5.000.</p> <p>Cionondimeno si conferma l'opportunità di escludere le aree in questione dal perimetro dell'Ambito al fine della loro corretta e definitiva collocazione fra le aree non trasformabili. Infatti, come è noto, rimane tutt'ora aperta la contraddizione fra la disciplina introdotta dal PTR riguardo le aree destinate a parchi urbani e territoriali, richiamata dal Comune di Busto Arsizio, e la facoltà di modificare la destinazione delle aree per servizi e spazi pubblici senza attivare procedure di variante, disposta dall'art. 9, comma 15, della LR 12/2005.</p> <p>La decisione di escludere le aree in questione, tanto quelle di proprietà del Comune di Busto Arsizio che quelle di proprietà del Comune di Castellanza, dal perimetro dell'Ambito si muove nella direzione di garantire permanentemente l'effettivo mantenimento a verde delle aree stesse, indipendentemente dagli effetti contabili sulla verifica del consumo di suolo.</p>
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Pertanto la valutazione degli effetti della variante sulle componenti ambientali così come illustrate negli elaborati di VAS appare sovrastimata in quanto con riferimento a:</p>	<p>Rispetto ai giudizi contenuti nella scheda valutativa del Rapporto Ambientale si rileva quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La scheda di trasformazione del PGT vigente riferita all'ambito ATU 5 riporta come unica dicitura "<i>realizzazione delle aree a verde in stretta connessione con il Parco Alto Milanese</i>", non citando esplicitamente le aree di cui all'oggetto del parere. Trattandosi inoltre di aree verdi in adiacenza ad un comparto residenziale, ciò implica che potrebbero essere attrezzate inserendovi anche elementi di copertura del suolo che limitino l'attuale permeabilità.</li> </ul> <p>Il punteggio +2 attribuito alla nuova configurazione dell'ambito deriva dalla certa collocazione delle aree arboree mantenute nello stato di fatto (formalmente agricolo, ma tutelato dal PIF) ed al loro inserimento in un disegno di</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- “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);</li> <li>- “paesaggio”: le aree ricondotte alla destinazione agricola, anche nel PGT del 2010 rappresentavano un elemento di discontinuità (verde pubblico - 18.000 mq);</li> <li>- “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.</li> </ul> <p>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.</p>	<p>rete del verde di scala comunale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Con riferimento quanto riportato al punto precedente si ribadisce che anche per quanto concerne il giudizio dato agli impatti sul paesaggio (+1) è relativo alla certezza attribuita dalla Variante che nell’area in oggetto non potranno essere realizzate strutture di servizio</li> <li>- Rispetto ai condizionamenti imposti dal mutamento di destinazione d’uso, alla positività attribuita nei punteggi, si sono comunque associati elementi di attenzione (es. La previsione di funzioni non residenziali e commerciali implica un potenziale maggiore sviluppo orizzontale delle strutture edilizie con necessità di aree per parcheggi, che implicano elevati gradi di copertura del suolo), da cui derivano indicazioni apposite per la riduzione delle nuove pressioni individuate contenute nell’apposita sezione della scheda valutativa.</li> </ul>
<p>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.</p> <p>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</p>	<p>All’estensore del parere forse sfugge che è proprio la “la visione della costruzione della città pubblica” a dettare le scelte relative all’individuazione degli Ambiti di trasformazione lungo il tracciato della Saronnese. Infatti, come chiaramente esposto nella Relazione Illustrativa, il progetto riqualificazione della Saronnese è uno dei 5 progetti strategici di scala urbana individuati dal Documento di Piano. Scopo del progetto è trasformare in un viale urbano correttamente attrezzato un vialone della periferia metropolitana attualmente privo di identità, di qualità ed anche delle condizioni minime di <i>comfort</i> non solamente per la mobilità pedonale e ciclistica ma anche per il transito e la sosta dei veicoli.</p> <p>Nel contesto dell’attuazione del progetto della Saronnese trova ovviamente spazio anche la realizzazione di connessioni col grande spazio verde del Parco Alto Milanese e tali connessioni potranno essere valorizzate proprio grazie alle risorse economiche che si riusciranno a suscitare con gli interventi di trasformazione favoriti dall’assegnazione di un ampio assortimento funzionale e da una più</p>

<p>valorizzazione di un'area a verde pubblico attrezzato e fruibile dalla cittadinanza in collegamento con il PLIS.</p>	<p>rigorosa perimetrazione delle aree da trasformare.</p>
<p>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.</p>	<p>Proprio per valutare le ricadute specifiche inerenti la trasformazione dell'area, il Rapporto Ambientale suggerisce (pag. 167) che il Piano Attuativo dell'ambito AT 3B in oggetto sia sottoposto a Verifica di Assoggettabilità alla VAS dalla quale possano essere verificate nel dettaglio le pressioni indotte dall'intervento specifico e le mitigazioni / compensazioni messe in campo.</p>

**ATO – Città Metropolitana di Milano****Reg. nr.0027688/2019 del 30/10/2019**

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.

Contenuto parere / contributo	Considerazioni
<p>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.</p> <p>Tutti gli altri Ambiti di Trasformazione risultano essere ricompresi all'interno dell'Agglomerato1 AG01504601 Olona Nord afferente all'impianto di Depurazione DP01504601 Canegrate.</p> <p>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</p>	<p>Si prende atto dei dati aggiornati riguardanti l'impianto di depurazione di Canegrate.</p>
<p>Nelle adiacenze degli Ambiti di Trasformazione risultano essere presenti i pubblici servizi di acquedotto e di fognatura</p>	<p>Si prende atto dell'informazione</p>
<p>I sotto riportati Ambiti di Trasformazione risultano interferire con la zona di rispetto di pozzi ad uso idropotabile:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• AT2B e AT2C con la ZdR del pozzo cod. SIF 012042003;</li><li>• AT1C con la ZdR del pozzo cod. SIF 012042002;</li><li>• AT4B con la ZdR del pozzo cod. SIF 012042007;</li><li>• AT3C con la ZdR del pozzo cod. SIF 0151180126</li></ul>	<p>La precisa individuazione dei pozzi di captazione dell'acqua potabile e delle relative aree di rispetto è riportata negli elaborati della Componente geologica aggiornata che accompagna il nuovo Documento di piano e nella Tav. DA03 del Documento stesso. Come indicato in risposta ad altri contributi le stesse informazioni verranno altresì riportate nelle nuove planimetrie da introdurre nelle schede di ciascun Ambito di trasformazione.</p>
<p>In relazione al procedimento di V.A.S. della variante al vigente PGT, si prende atto che risultano essere stati presi in considerazione i criteri/indicatori di sostenibilità ambientale, nonché della riduzione del numero di abitanti teorici insediabili (rispetto al vigente PGT) pari a 672 abitanti.</p>	<p>Si prende atto dell'informazione</p>
<p>Seguono indicazioni di carattere generale da tenersi in considerazione nelle future fasi autorizzative / progettuali di attuazione delle trasformazioni urbanistiche</p>	<p>Le questioni sollevate potranno essere adeguatamente affrontate nella nuova edizione del Regolamento Edilizio comunale che costituisce la sede più appropriata per trattare la materia degli allacciamenti alla fognatura pubblica per lo smaltimento delle acque bianche e nere.</p>

Provincia di Varese

Area 4 – Ambiente e Territorio – Settore Territorio

Decreto n. 224 del 31/10/2019

Valutazione Ambientale Strategica della Variante al Piano Di Governo del Territorio del Comune di Castellanza. Parere.

Contenuto parere / contributo	Considerazioni
<p><u>Carico insediativo</u></p> <p>La Variante effettua una previsione sul verosimile andamento della popolazione residente nei prossimi 10 anni, secondo tre diversi scenari.</p> <p>Dalle considerazioni contenute nella relazione di DdP si evince la collocazione di Castellanza nello scenario C, che delinea un'ipotesi di crescita "ALTA" (incremento di 1.000 abitanti insediabili nei prossimi 10 anni).</p> <p>Se ai nuovi abitanti teorici derivanti dagli AT si aggiungono gli abitanti insediabili negli ambiti di progettazione coordinata e negli eventuali completamenti del TUC, si possono stimare, complessivamente, circa 1.200 abitanti teorici massimi, i quali vanno a superar anche lo scenario di ipotesi ALTA.</p> <p>La scelta dell'ipotesi di crescita più alta avrebbe dovuto essere motivata con la dimostrazione di un effettivo fabbisogno residenziale.</p> <p>La stima dei fabbisogni non ha inoltre considerato i dati riguardanti la popolazione fluttuante e nemmeno l'offerta presente nello stock edilizio esistente.</p> <p>E' necessario 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.</p>	<p>In risposta alle argomentazioni avanzate dalla Provincia viene modificata e ampliata la descrizione dei "Criteri di stima del fabbisogno residenziale" contenuta nell'Appendice 2 della Relazione Illustrativa del Documento di Piano. In quella sede verranno precisate le motivazioni della probabile crescita di detto fabbisogno in relazione alle previsioni di sviluppo delle attività produttive e alle strutture di servizio di livello sovracomunale presenti nel territorio di Castellanza (Università, strutture ospedaliere) che ne motivano il ruolo di polarità locale.</p>
<p><u>Consumo di suolo e ambiti agricoli</u></p> <p>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".</p> <p>Sembra d'uopo segnalare la necessità di verificare le riduzioni effettuate. Si coglie l'occasione per evidenziare che, secondo i Criteri regionali, devono essere esclusi dal conteggio delle aree urbanizzate e urbanizzabili le porzioni di territorio destinare a parco</p>	<p>In risposta alle argomentazioni avanzate dalla Provincia e da altri soggetti (ARPA, Comune di Busto Arsizio) viene proposta la riedizione della Cart del Consumo di Suolo e della relativa tabella di verifica quantitativa, contenuta nel cap. 5 della Relazione Illustrativa. La nuova edizione prende in considerazione le aree destinate a verde pubblico di estensione superiore a mq 5.000 sia negli Ambiti di trasformazione non riconfermati dal nuovo Documento di Piano che in quelli individuati dallo</p>

<p>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.</p> <p>E' necessario controllare le tabelle afferenti al cap. 5 della Relazione illustrativa del DdP.</p>	<p>stesso.</p>
<p>Premesso che la carta del consumo di suolo e la carta di supporto alla redazione del Bilancio Ecologico Sostenibile dovrebbero essere due elaborati differenti, con differenti obiettivi, la tavola DP 03 non risulta redatta con le definizioni dei criteri del PTR.</p> <p>E' 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 siano coerenti con i criteri del PTR evidenziando altresì che le infrastrutture di interesse pubblico o generale che comportino consumo di suolo non sono compatibili con la tutela dei suoli agricoli e naturali.</p> <p>Si ricorda che tra le superfici urbanizzabili dovrebbero ricadere sia le aree soggette a pianificazione attuativa, sia le aree edificabili a titolo edilizio diretto e sia le aree per servizi previste dal PdS e non ancora realizzate, ad eccezione dei parchi urbani e territoriali,</p>	<p>La riedizione della Carta del Consumo di Suolo verrà prodotta nel più rigoroso rispetto dei Criteri dettati dalla variante al PTR.</p> <p>In tale riedizione verrà dimostrata la coerenza di tutte le individuazioni contenute nella Carta stessa, comprese quelle conseguenti le disposizioni del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.</p>
<p><u>Paesaggio</u></p> <p>Si suggerisce di verificare se possano essere individuati nell'elaborato DP 04 dei coni visuali di interesse paesaggistico lungo i tratti stradali di maggior pregio.</p>	<p>Le elaborazioni relative al paesaggio ed alle sue componenti sono assunte senza modifiche dal Documento di Piano 2010 in quanto ritenute adeguate e coerenti in sede di approvazione dello stesso.</p>
<p><u>Rete ecologica</u></p> <p>Si consiglia 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.</p> <p>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 (<i>Salix alba</i> e <i>Alnus glutinosa</i>) frammiste a uno strato arbustivo di specie baccifere con funzionalità trofica</p>	<p>Le disposizioni contenute nelle Schede di orientamento degli Ambiti di Trasformazione citate sono propriamente rivolte a garantire la continuità della connessione ecologica lungo le sponde del fiume. A tale scopo è infatti disposta la cessione al Comune di una fascia della profondità minima di 30 m da destinare a verde all'interno degli Ambiti stessi.</p> <p>A conferma di tale prescrizione si propone di integrare la scheda coi suggerimenti avanzati dalla Provincia per la piantagione di alberi e arbusti, dichiarandone le finalità naturalistiche.</p> <p>Per il resto il Documento di Piano, come è suo specifico compito, delinea con chiarezza il disegno strategico della rete verde e dei suoi nodi principali demandando al Piano dei Servizi il compito di precisare e disciplinare la Rete Ecologica Comunale (REC).</p>

<p>per le specie ornitiche (<i>Cornus mas</i>, <i>Viburnum opulus</i>, <i>Crataegus monogyna</i>, <i>Euonymus europeus</i>).</p> <p>Si rileva che non è stato sviluppato un vero e proprio progetto di REC-</p>	
<p><u>Viabilità e commercio</u></p> <p>Nelle fasi successive della pianificazione la documentazione dovrà essere integrata con uno studio degli effetti indotti dalla Variante sul traffico, utilizzando, per le strutture di vendita, i coefficienti indicati al punto 5 dell'allegato 1 della DGR 1193/2013 e verificando le capacità delle intersezioni a rotatoria esistenti e in progetto lungo la rete stradale individuata dal PTCP.</p> <p>In relazione alla localizzazione di numerose attività commerciali sia nell'ambito del Comune di Castellanza, sia nei comuni di prima corona si rimanda agli articoli contenuti al capo III delle NdA del PTCP inerenti gli insediamenti commerciali per le necessarie integrazioni documentali, affinché le stesse possano adeguatamente motivare la conferma o meno di tali scelte.</p>	<p>Al fine di valutare le ricadute specifiche in termini di traffico indotto dei Piani Attuativi riferiti agli ambiti di trasformazione per i quali è ammessa la GSV, il Rapporto Ambientale suggerisce (pag. 167) che siano sottoposti a Verifica di Assoggettabilità alla VAS cui sia allegato apposito studio di traffico.</p> <p>Si ricorda che le previsioni del nuovo Documento di Piano per quanto attiene gli effetti dei nuovi insediamenti commerciali consentiti negli Ambiti di Trasformazione poggiano sulla verifica preliminare delle condizioni del traffico veicolare contenuta nel citato "Studio del traffico e dell'assetto futuro della Saronnese". Il Documento di Piano non è corredato da uno studio dell'offerta commerciale presente nel contesto territoriale perché la valutazione di tale offerta non può essere portata a sostegno delle scelte localizzative se non violando la disciplina nazionale e comunitaria relativa alla libera concorrenza.</p>
<p><u>Componente geologica e bonifica</u></p> <p>Si fa presente che le tavole 6A, 6B, 6C e 6D (Carte della fattibilità geologica) risultano di difficile comprensione. Si consiglia di rivedere gli elaborati ottimizzando le informazioni / indicazioni in essi contenute.</p> <p>Per quanto concerne il capitolo "Contaminazione del suolo" del Rapporto Ambientale, si segnala che i dati in esso riportati, seppur sostanzialmente corretti, andrebbero aggiornati.</p> <p>Per quanto riguarda gli ambiti AT 2A e AT 2B, si evidenzia che sono soggetti a "Messa in Sicurezza Operativa". 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.</p>	<p>In ottemperanza alla richiesta si è provveduto ad una più univoca identificazione delle aree ove si sovrappongono differenti classi di fattibilità.</p>
<p><u>Bilancio idrico e recapito dei reflui</u></p> <p>Si segnala che la zona di rispetto del pozzo Italia nuovo deve essere individuata con criterio idrogeologico in tutte le tavole del PGT ove essa è riportata.</p>	<p>Le aree di rispetto dei pozzi, individuate nella Componente geologica, sono riportate nell'atav. DA 03 e verranno riportate nella planimetria integrativa aggiunta nelle Schede di orientamento di ciascun Ambito di trasformazione.</p> <p>Si è provveduto ad aggiornare la Carta dei vincoli della componente geologica con la nuova ripermimetrazione della fascia di rispetto del Pozzo Italia.</p>

<p><u>Altri temi</u></p> <p>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 approvati dalla Provincia di Varese con Det. Dir. 3597 del 21.09.2012.</p> <p>Si segnala l'opportunità di procedere all'adeguamento degli elaborati di PGT ai confini comunali concordati ed approvati, suggerendo altresì di concludere la verifica dei propri limiti amministrativi, al fine di concordare l'intero perimetro comunale con tutti i comuni limitrofi.</p>	<p>Gli elaborati riferiti alla procedura di VAS (Rapporto Ambientale e Sintesi non Tecnica) riportano al loro interno immagini estrapolate dalle cartografie vigenti del PTCP, del PGT e dei piani di settore a vario titolo operativi sul territorio.</p> <p>Le cartografie elaborate specificamente sono state realizzate in ambiente GIS utilizzando i dati ufficiali del Geoportale Regionale.</p> <p>In ogni caso si specifica che gli elaborati relativi al procedimento di VAS non hanno alcun carattere prescrittivo.</p>
<p><u>Esito dell'istruttoria</u></p> <p>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 possono generare effetti negativi sul sistema viabilistico ed ambientale non sufficientemente valutati e mitigati.</p>	<p>Non si concorda con l'affermazione in quanto il Rapporto Ambientale contiene una dettagliata analisi quali-quantitativa degli effetti delle scelte di Variante sul contesto rispetto alla condizione prospettata dal PGT vigente (vedasi ad es. tabella pag. 164). Laddove si sono evidenziate situazioni di potenziale criticità si sono prospettati, come previsto dalla normativa vigente e dai criteri attuativi per la VAS, livelli di approfondimento valutativo successivi da applicarsi sugli strumenti attuativi, al fine di verificare l'effettiva sostenibilità delle scelte trasformative.</p>

**Comune di Rescaldina**

**Reg. nr.0027814/2019 del 31/10/2019**

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.

Contenuto parere / contributo	Considerazioni
<p>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 "provinciale 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).</p>	<p>Lo "Studio del traffico e dell'assetto futuro della Saronnese", prodotto a supporto delle scelte della Variante, è specificamente finalizzato a valutare le prospettive della riqualificazione dell'asse stradale a partire dalla verifica delle criticità attuali ed in considerazione della presenza di diverse attività commerciali alle quali sono destinate a sommarsi quelle consentite dalle nuove disposizioni di piano. Lo studio esamina le criticità, valuta i carichi di traffico sulla base di diversi scenari, ipotizza gli interventi necessari al conseguimento degli obiettivi di riqualificazione e stima le condizioni del traffico a valle degli interventi stessi e dell'insediamento delle nuove strutture di vendita al dettaglio.</p> <p>Si rimanda pertanto ai contenuti dello studio per una più ampia risposta al quesito proposto.</p>

**Comitato Valleolonaespira****Reg. nr.0027969/2019 del 04/11/2019**

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

Contenuto parere / contributo	Considerazioni
<p>La proposta di variante al PGT intende dividere il Polo Chimico in due zone. 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.</p> <p>Ciò si traduce in una mancanza di visione strategica, consentendo interventi parziali, e in una limitazione notevole delle possibilità di recupero complessivo del sito.</p> <p>Si chiede all'amministrazione di:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• spiegare le ragioni della divisione in due aree del Polo Chimico;</li><li>• ritornare a considerare, come nei documenti vigenti, il Polo chimico nella sua unitarietà</li></ul>	<p>Come argomentato nella Relazione Illustrativa del Documento di Piano, la vasta area definita per brevità "Polo chimico" è ripartita in due settori distinti, separati dal tracciato storico del Sempione. I due settori, ancorché risultanti dallo stesso complesso industriale, sono completamente diversi per dimensione, configurazione, relazioni col contesto urbano e, conseguentemente, per vocazione funzionale e potenzialità di valorizzazione urbana:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• al settore settentrionale, inserito in un contesto industriale e distante dai luoghi centrali della città, è riconosciuta una vocazione propriamente produttiva; scopo della trasformazione è di pervenire ad un assetto più razionale e corretto, sotto il profilo ambientale e morfologico, dell'insediamento, garantendo le condizioni per un corretto intervento di bonifica;</li><li>• al settore sud, affacciato sul vuoto lasciato dalla ferrovia e, più oltre, sul nucleo centrale di Castellanza, è riconosciuta una forte potenzialità urbana, da valorizzare puntando alla realizzazione di un ricco assortimento funzionale e di un sistema continuo di spazi e attrezzature pubbliche in continuità col nucleo centrale; anche in questo caso l'intervento di bonifica costituisce un presupposto imprescindibile.</li></ul> <p>Sulla base di tale diagnosi della condizione urbana sono costruite la ripartizione in due distinti Ambiti di trasformazione e la diversa disciplina assegnata a ciascuno.</p>
<p>Per quanto riguarda l'AT 2A si chiede di:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• spiegare in che modo si intende favorire la bonifica</li><li>• reintrodurre i vincoli di recupero industriale previsti dal vigente Piano delle Regole</li><li>• prevedere strumenti di coordinamento specifici con il Comune di Olgiate Olona e comunque vincolanti ed idonei a rendere effettivo il coordinamento stesso</li></ul>	<p>Si segnala che la promozione degli interventi di bonifica costituisce uno dei contenuti specifici della nuova legge regionale contenente "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale ...", approvata lo scorso 12 novembre dal Consiglio Regionale. La materia infatti non può essere adeguatamente affrontata a livello comunale.</p> <p>La norma vigente non contiene vincoli di recupero industriale, la cui natura appare difficilmente definibile, ma si limita ad escludere la destinazione residenziale, che invece viene consentita dal nuovo Documento di Piano per il solo settore meridionale, ovviamente nel rispetto delle disposizioni di legge relative alla decontaminazione dei suoli.</p>

	<p>Il coordinamento degli interventi col Comune di Olgiate Olona è specificamente previsto dalla scheda dell'Ambito di Trasformazione AT-2A, ove si dispone che "L'attuazione dell'Ambito dovrà avvenire attraverso l'approvazione di un Programma Integrato di Intervento intercomunale".</p>
<p>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. Il PGT che si propone rinuncia alla sua necessaria vocazione di documento di "governo", lasciando genericamente mano libera a chiunque voglia intervenire. L'assoluta mancanza di pianificazione e visione strategica risulta ancora più grave se si considera come nelle note della scheda si affermi che quella in esame è probabilmente l'area più importante per il futuro di Castellanza.</p> <p>Quando si danno le indicazioni sulla "destinazione funzionale" ci si limita ad un laconico "indifferenziazione funzionale".</p> <p>Ci si chiede in quale modo l'Amministrazione comunale intende perseguire gli obiettivi che indica nella scheda.</p> <p>Si chiede all'amministrazione di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• indicare specifici vincoli sull'utilizzo dell'area</li> <li>• motivare per quale ragione si vuole procedere ad una variante simile</li> <li>• stabilire che gli interventi che riguardano l'area debbano necessariamente valutare l'area stessa nel suo complesso</li> <li>• indicare con precisione le "destinazioni di utilizzo".</li> </ul>	<p>La disciplina assegnata all'Ambito AT-2B discende dalla considerazione della sua importanza strategica per l'area centrale di Castellanza e quindi per l'intero Comune. Si tratta infatti di costruire un nuovo quartiere dove ancor oggi esiste un recinto che racchiude un ambiente estraneo allo spazio urbano nel quale è collocato. Riconquistare quest'area alla città è l'obiettivo dichiarato del nuovo Documento di Piano.</p> <p>L'obiettivo può essere conseguito solamente attraverso un progetto che tenga conto di tutti i fattori di fattibilità: quelli ambientali, quelli funzionali ed anche quelli morfologici; considerando che l'area si affaccia sul grande vuoto della ferrovia e sul centro della città ma anche considerando i fattori economici e la successione nel tempo degli interventi di trasformazione che potranno portare a soluzioni inattese e forse inimmaginabili nelle condizioni attuali.</p> <p>Compito del Piano è rendere possibile il percorso delineato indicando fin dall'inizio le utilità pubbliche attese e gli obiettivi generali della rigenerazione urbana.</p> <p>In base a tale impostazione viene introdotto il principio dell'indifferenza funzionale, applicato in diversi comuni lombardi e promosso anche dalla nuova LR 18/2019 legge più sopra citata, e viene proposta una procedura più volte a consentire l'attuazione graduale in un arco di tempo ampio, non comprimibile nel periodo di validità di un singolo piano attuativo, come del resto esplicitamente previsto dalla LR 18/2019 all'art. 3.</p> <p>Nondimeno, anche al fine di scongiurare fraintendimenti o attese insediative incoerenti con gli obiettivi dettati dal Documento di Piano, si propone di cancellare la previsione della grande struttura di vendita prevista nella Sezione 2 della Scheda di orientamento dell'Ambito AT 2B.</p>
<p>Si chiede di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• spiegare per quale ragione la scheda 8.1 del PdR vigente viene superata ed eliminata</li> <li>• valutare se reintrodurre nel nuovo PGT indicazioni analoghe a quelle del documento vigente</li> </ul>	<p>La "Scheda" citata è relativa al solo "Polo chimico" ossia all'area che viene nuovamente disciplinata dal Documento di Piano attraverso l'individuazione dei due ambiti di Trasformazione AT 2A e AT 2B. La Scheda demanda ad uno specifico piano attuativo (Piano di Recupero Industriale – PRI), non altrove precisato, il compito di promuovere la reindustrializzazione dell'area attraverso fasi</p>

	<p>successive di precisazione che saranno individuate dallo stesso PRI.</p> <p>La Scheda persegue obiettivi diversi da quelli indicati dal nuovo Documento di Piano più sopra richiamati e pertanto non è possibile riproporne i contenuti né le disposizioni procedurali.</p>
<p>Si chiede di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• spiegare come le scelte urbanistiche si collegano con il Piano del Commercio</li> <li>• rivalutare e motivare la scelta di moltiplicare le aree a destinazione commerciale.</li> </ul>	<p>Come è noto il Decreto Bersani (D.Lgs 114/98) ha cancellato la precedente disciplina riguardante la pianificazione delle attività di commercio al dettaglio (legge 11 giugno 1971, n. 426) in quanto contraria ai principi della libera concorrenza riconosciuti dalle direttive europee. Da quel tempo i comuni non possono più adottare strumenti di pianificazione commerciale.</p> <p>Già nel documento di Linee Guida del nuovo Documento di Piano era evidenziata la scelta di indirizzare la naturale tendenza alla localizzazione delle nuove strutture di vendita al dettaglio lungo la Saronnese verso il miglioramento della qualità urbana della strada stessa, sfruttando le risorse economiche generate dai nuovi insediamenti. Tale scelta viene confermata dal Documento di Piano e precisata nel testo normativo e nelle Schede di orientamento degli Ambiti di Trasformazione.</p>
<p>Si chiede di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sospendere il procedimento di approvazione di variante al PGT</li> <li>• disporre un supplemento istruttorio</li> <li>• prevedere un momento ulteriore di confronto con la cittadinanza e di meglio valutare le scelte strategiche di governo del territorio.</li> </ul>	<p>Il percorso di formazione e condivisione delle scelte del nuovo Documento di Piano è iniziato con la presentazione, nel gennaio del 2019 delle “Linee guida per la variante al Documento di Piano”. È proseguito con incontri, presentazioni e discussioni pubbliche sui diversi temi: la Valle Olona il 21 marzo, la Saronnese il 25 marzo, il Polo chimico il 28 marzo. È proseguito nei mesi successivi attraverso la procedura di VAS, della quale le presenti argomentazioni costituiscono parte integrante, e con la consultazione delle parti economiche e sociali.</p> <p>I temi centrali del nuovo Documento di Piano sono chiaramente delineati fin dalle Linee Guida, le quali individuano infatti i “Progetti strategici di scala urbana e territoriale” sui quali si articolano, in perfetta continuità coi presupposti dichiarati in quella sede, l’individuazione delle aree di trasformazione e la relativa disciplina.</p> <p>Sciupare le energie fin qui ampiamente profuse nella costruzione del piano sarebbe un danno per l’intera collettività, oltre che una grave scorrettezza sul piano formale. Pertanto la richiesta non può essere presa in considerazione.</p>

**Sig. Giordano Colombo**  
**Reg. nr.0028027/2019 del 05/11/2019**

Osservazioni alla VAS e alla bozza di variante al Documento di Piano del PGT

Contenuto parere / contributo	Considerazioni
<b>Osservazioni riguardo la VAS</b>	
<p>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.</p> <p>Non viene evidenziato il RIR, come indicato dal PTCP e sulle tavole del Documento di Piano.</p> <p>Comunque la pericolosità dell'area permane fino a quando non sono rimossi gli impianti, che, verosimilmente, contengono ancora sostanze pericolose.</p> <p>Inoltre è presente nel comparto AT 2B 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. È 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.</p>	<p>Non si comprende il tenore del parere in merito all'esclusione dal perimetro del Polo Chimico di attività produttive ancora funzionanti. Si precisa tuttavia che per entrambi i comparti in cui è suddivisa l'attuale area del Polo Chimico è stato suggerito di sottoporre i Piani Attuativi a Verifica di assoggettabilità alla VAS al fine di verificare nel dettaglio le funzioni insediabili ed il loro rapporto con l'intorno.</p> <p>Per quanto concerne il citato stabilimento RIR, la situazione aggiornata in merito (riportata a pag. 248 del RA, sulla base degli elenchi periodicamente aggiornati dal Ministero dell'Ambiente) modifica quanto contenuto nelle tavole di PTCP, evidenziando che l'unico stabilimento RIR attualmente presente è collocato in Comune di Legnano.</p>
<p>Manca qualsiasi riferimento alla centrale produzione energia e calore autorizzata dalla Provincia da insediare nel comparto del polo chimico.</p> <p>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.</p>	<p>Il quadro della qualità dell'aria è stato verificato sulla base di dati di livello provinciale derivanti dalle centraline di ARPA Lombardia posizionate in Comune di Busto Arsizio.</p> <p>La specificità citata dal parere potrà essere adeguatamente verificata e considerata in sede della Verifica di assoggettabilità alla VAS cui saranno sottoposti i Piani Attuativi.</p>
<p>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.</p>	<p>Non deve essere confuso il Rapporto Ambientale con il Rapporto sullo Stato dell'Ambiente formulato in sede di procedure di Agenda 21. Scopo del presente Rapporto Ambientale è verificare come le modifiche introdotte dalla Variante impattino sul contesto in rapporto a quanto già conformato dal PGT vigente.</p> <p>Le citate operazioni di bonifica e la loro verifica sono conseguenti ad un livello attuativo che è successivo a quello della pianificazione generale pertinente il PGT.</p>
<p>Non si fa cenno all'eventuale fascia di rispetto di 150 metri su entrambe le sponde del fiume Olona.</p>	<p>Non si comprende il tenore dell'osservazione, in quanto, se ci si riferisce alla fascia di tutela paesaggistica dalle sponde fluviali, essa è un vincolo</p>

	<p>di legge che non è modificabile a livello comunale e che permane come elemento di condizionamento delle trasformazioni indipendentemente dalle scelte specifiche dei singoli ambiti.</p> <p>Si segnala comunque che, anche a seguito di altri contributi pervenuti, le Schede di orientamento degli Ambiti di Trasformazione verranno integrate con una nuova planimetria nella quale riportare tutti i vincoli gravanti sui terreni ricadenti all'interno degli Ambiti stessi.</p>
<p>Non si fa cenno sulla eventuale presenza di gas Radon (sostanza cancerogena) nelle abitazioni ed eventuali misure di prevenzione e riduzione delle concentrazioni.</p>	<p>La pubblicazione delle 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, che rende obbligatoria l'adozione di sistemi di protezione per la salute umana nella progettazione di nuove strutture edilizie e nella riqualificazione delle esistenti, rende pleonastica un'analisi di dettaglio in merito.</p> <p>Si fa inoltre presente che i dati a disposizione, oltre che piuttosto datati, hanno una distribuzione geografica scarsamente capillare che non consentirebbe comunque una valutazione sufficientemente dettagliata.</p>
<p>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).</p>	<p>Il Rapporto Ambientale a pag. 180 riporta un'analisi del sistema economico estraendo le informazioni dal Documento di Analisi allegato alla revisione al PTR, a seguito dell'adeguamento di detto strumento alla LR 31/2014.</p> <p>Per quanto concerne nel dettaglio l'analisi del sistema commerciale non è di stretta pertinenza dello strumento di valutazione che, al limite, può desumere dati da documenti già esistenti o in redazione.</p> <p>Si deve inoltre considerare tutti i Piani Attuativi degli ambiti di trasformazione che ammettono GSV sono assoggettati a Verifica di VAS nella quale devono rientrare anche considerazioni di dettaglio rispetto agli impatti delle strutture commerciali sull'intorno anche a livello sovracomunale.</p>
<p>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.</p>	<p>Le motivazioni dell'individuazione degli Ambiti di trasformazione sono chiaramente espresse nella Relazione Illustrativa del Documento di Piano. I presupposti di tali individuazioni sono già ampiamente presenti nel documento di Linee Guida deliberato dalla Giunta Comunale nel gennaio 2019, ampiamente presentato e discusso, nel quale venivano indicati i "Progetti strategici" sulla base dei quali sono successivamente stati individuati gli Ambiti di trasformazione.</p>
<p>Gli Ambiti di Compensazione generano una capacità compensativa totale pari a 20.250 mq in grado di</p>	<p>La disciplina di piano non istituisce alcuna correlazione diretta fra gli Ambiti di Compensazione e</p>

<p>soddisfare il fabbisogno della capacità edificatoria dell'it minimo di 13.300 mq, ma non il fabbisogno dell'it massimo di 55.275 mq.</p> <p>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 (2.000 mq dell'AC1 contro il fabbisogno minimo di 7.650mq).</p>	<p>gli Ambiti di Trasformazione. In altri termini, nel caso dell'esempio proposto, non ha rilevanza il fatto che l'AC1 non risulti sufficiente a generare l'intera capacità edificatoria necessaria all'AT1A, poiché quest'ultimo può acquisire detta capacità edificatoria da qualunque altro AC oppure attraverso gli altri strumenti messi a disposizione nel citato art. 9 dei CTA del Documento di Piano.</p> <p>Nondimeno, al fine di rendere ancora maggiormente fluido il percorso di attuazione del piano, si propone di introdurre una ulteriore opportunità per il conseguimento della capacità edificatoria aggiuntiva, quantomeno per il passaggio dall'indice minimo all'indice massimo, consentendo di concordare, nel contesto del percorso negoziale, le opere pubbliche da realizzare o finanziare in sostituzione della cessione delle aree di compensazione.</p>
<p>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.</p>	<p>Contrariamente a quanto contenuto nel parere la tabella sintetica degli impatti derivanti dalle scelte di Variante (pag. 164 RA) riporta una situazione di sostanziale miglioramento degli impatti sulle singole componenti territoriali ed ambientali, rispetto a quanto prospettato dal PGT vigente.</p> <p>Laddove si sono verificate situazioni di potenziale criticità si sono prospettati approfondimenti analitici e valutativi in grado di mitigare i rischi prospettati.</p>
<p><b>Osservazioni riguardo la Variante</b></p>	<p>Per dichiarazione dello stesso proponente, il contenuto dei successivi paragrafi riguarda prevalentemente questioni generali o specifiche dello strumento urbanistico che dovrebbe formare l'oggetto delle osservazioni da presentare a seguito dell'adozione del Documento di Piano da parte del Consiglio Comunale. Conseguentemente vengono di seguito prese in considerazione solo le argomentazioni direttamente riferibili ai contenuti del Rapporto Ambientale ed in generale alla procedura di VAS.</p>
<p>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.</p> <p>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</p>	<p>Si demanda la trattazione degli argomenti proposti alla discussione delle osservazioni presentate avverso il Documento di Piano adottato, quando venissero ripresentati in quella sede.</p> <p>Si anticipa solamente la segnalazione che la stima dei volumi edificabili in base alla disciplina degli Ambiti di Trasformazione risulta errata.</p>

<p>pubblico non passa attraverso forme di partecipazione attiva della Città.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
<p>Le proposte urbanistiche contenute nel Documento di Piano sono contraddittorie e riduttive rispetto gli 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.</p>	<p>Si demanda la trattazione degli argomenti proposti alla discussione delle osservazioni presentate avverso il Documento di Piano adottato, quando venissero ripresentati in quella sede.</p>
<p>Da un punto di vista metodologico il confronto, tra la</p>	<p>Il parere è pertinente il RA e non la Variante.</p>

<p>variante proposta e il PGT vigente, di ambiti che non sono stati attuati, sembra più apparente che utile.</p> <p>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.</p>	<p>Fatta questa precisazione, si deve considerare che il PGT vigente è stato sottoposto a VAS e che le scelte in esso contenute sono state ritenute sostenibili. La normativa vigente, correttamente, impone che, in caso di Variante allo strumento vigente, anche al fine di non moltiplicare le informazioni e i dati, siano sottoposte a valutazione solo le modificazioni introdotte che, in questo caso, sono relative a modificazioni nella conformazione e struttura degli ambiti di trasformazione. Da qui la conformazione assunta dalle schede di valutazione del RA.</p>
<p>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.</p>	<p>Il parere è pertinente il RA e non la Variante. Fatta questa precisazione, si deve considerare che la sospensione del giudizio è relativa solo al fatto che nell'analisi di coerenza viene effettuato un confronto sulla base di strategie e obiettivi.</p> <p>La valutazione effettiva viene effettuata a livello delle scelte operative, cosa che è stata compiuta al cap. 9 del RA.</p>
<p>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.</p>	<p>Si demanda la trattazione degli argomenti proposti alla discussione delle osservazioni presentate avverso il Documento di Piano adottato, quando venissero ripresentati in quella sede.</p>
<p>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 mc/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</p>	<p>Si demanda la trattazione degli argomenti proposti alla discussione delle osservazioni presentate avverso il Documento di Piano adottato, quando venissero ripresentati in quella sede.</p>

<p>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.</p> <p>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.</p>	
<p>AT 1A centrale Enel: dall'esame dell'ambito emerge quanto segue:</p> <p>i) il proprio è di 19125 mq; il minimo 26775 mq; il massimo 38250mq, l'AC1 associato genera 2000 mq. Per raggiungere il fabbisogno dell'it minimo obbligatorio mancano 7.650 mq e per raggiungere l'it massimo ulteriori 11.475 mq; per recuperare il fabbisogno mancante obbligatorio pari a 7.650 mq, si dovrebbe procedere con la cessione al Comune dell'AC 1 pari a 2.000 mq. Per la parte mancante di 5.650 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 5.650 mq di std urbanistico fino a raggiungere lo 0,35 mq/mq. Una aberrazione inammissibile.</p> <p>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;</p>	<p>Si demanda la trattazione degli argomenti proposti alla discussione delle osservazioni presentate avverso il Documento di Piano adottato, quando venissero ripresentati in quella sede.</p> <p>Si anticipa solamente la segnalazione che la stima dei volumi edificabili in base alla disciplina dell'Ambito di Trasformazione risulta errata.</p>

<p>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;</p> <p>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;</p> <p>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.</p> <p>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 al 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.</p>	
<p>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.</p>	<p>Si demanda la trattazione degli argomenti proposti alla discussione delle osservazioni presentate avverso il Documento di Piano adottato, quando venissero ripresentati in quella sede.</p>
<p>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</p>	<p>Si demanda la trattazione degli argomenti proposti alla discussione delle osservazioni presentate avverso il Documento di Piano adottato, quando venissero ripresentati in quella sede.</p>

pari a 113.400 mc nella condizione di minima o di 162.000 nella condizione di massima, con indice fondiario pari a 18mc/mq è incoerente e inammissibile, rispetto agli 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.

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

Si demanda la trattazione degli argomenti proposti alla discussione delle osservazioni presentate avverso il Documento di Piano adottato, quando venissero ripresentati in quella sede.

<p>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 nel 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.</p> <p>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.</p>	
<p>Una seconda considerazione, riguarda la non condivisione di definire l'area del Polo Chimico ripermetrato un Ambito di Trasformazione Urbanistica. Per essere una ATU deve richiedere la riorganizzazione urbanistica e nuovi servizi, che non sono le aree a standard urbanistico.</p> <p>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</p>	<p>Si demanda la trattazione degli argomenti proposti alla discussione delle osservazioni presentate avverso il Documento di Piano adottato, quando venissero ripresentati in quella sede.</p>

<p>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.</p> <p>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.</p>	
<p>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.</p>	<p>Si demanda la trattazione degli argomenti proposti alla discussione delle osservazioni presentate avverso il Documento di Piano adottato, quando venissero ripresentati in quella sede.</p>
<p>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.</p>	<p>Si sottolinea che il Protocollo di Intesa citato dal RA è in realtà presente tra gli "indirizzi per la pianificazione attuativa" della scheda dell'ambito AT 2A, non essendo la VAS un procedimento pianificatorio, ma di valutazione.</p> <p>L'introduzione dell'APEA nel Protocollo di Intesa è un suggerimento del RA che dovrà trovare eventuale accoglimento solo in fase di definizione del Protocollo medesimo.</p>
<p>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 174.300 mc, condizione minima, o 249.000 mc, condizione massima, pari a 12 mc/mq (un indice edificatorio fondiario altissimo).</p>	<p>Il giudizio sintetico di incidenza totale contenuto nel RA non vuole essere un sistema per suggerire la cancellazione di una previsione, quanto piuttosto per evidenziare situazioni di potenziale criticità che possono essere risolte mettendo in campo adeguati interventi o in fase di pianificazione generale o in fase di attuazione.</p> <p>Nel caso specifico le criticità rilevate sono appianabili tramite un livello di approfondimento analitico e valutativo effettuato sulla pianificazione attuativa.</p>

<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Si segnala che anche in questo caso la valutazione della capacità edificatoria non è corretta. In particolare, trattandosi di interventi con destinazione produttiva, di beni i servizi, ciò che rileva non è il volume ma la superficie di pavimento, ossia lo spazio di lavoro e conseguentemente il probabile numero di addetti alle lavorazioni. Da molto tempo la grande maggioranza dei piani urbanistici lombardi riporta questo parametro, in sostituzione di quello volumetrico, in quanto meglio rappresentativo del carico urbanistico.</p>
<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Il giudizio sintetico di incidenza totale contenuto nel RA non vuole essere un sistema per suggerire la cancellazione di una previsione, quanto piuttosto per evidenziare situazioni di potenziale criticità che possono essere risolte mettendo in campo adeguati interventi o in fase di pianificazione generale o in fase di attuazione.</p> <p>Nel caso specifico le criticità rilevate sono appianabili tramite un livello di approfondimento analitico e valutativo effettuato sulla pianificazione attuativa.</p> <p>Per il resto si demanda la trattazione degli argomenti proposti alla discussione delle osservazioni presentate avverso il Documento di Piano adottato, quando venissero ripresentati in quella sede.</p> <p>Si anticipa solamente, come in altri casi, la segnalazione che la stima dei volumi edificabili risulta errata.</p>
<p>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.</p>	<p>Il giudizio sintetico di incidenza totale contenuto nel RA non vuole essere un sistema per suggerire la cancellazione di una previsione, quanto piuttosto per evidenziare situazioni di potenziale criticità che possono essere risolte mettendo in campo adeguati interventi o in fase di pianificazione generale o in fase di attuazione.</p> <p>Nel caso specifico le criticità rilevate sono appianabili tramite un livello di approfondimento analitico e valutativo effettuato sulla pianificazione attuativa.</p> <p>Si precisa che l'inserimento dell'area nel PLIS non ne garantirebbe comunque la sostenibilità ambientale,</p>

	<p>avendo il PLIS compiti specifici di tutela dei suoli agricoli in senso ambientale ed essendo invece a tutti gli effetti l'ambito in oggetto parte del tessuto urbano consolidato.</p> <p>Per il resto si demanda la trattazione degli argomenti proposti alla discussione delle osservazioni presentate avverso il Documento di Piano adottato, quando venissero ripresentati in quella sede.</p>
<p>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 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.</p>	<p>Il giudizio sintetico di incidenza totale contenuto nel RA non vuole essere un sistema per suggerire la cancellazione di una previsione, quanto piuttosto per evidenziare situazioni di potenziale criticità che possono essere risolte mettendo in campo adeguati interventi o in fase di pianificazione generale o in fase di attuazione.</p> <p>Nel caso specifico le criticità rilevate sono appianabili tramite un livello di approfondimento analitico e valutativo effettuato sulla pianificazione attuativa.</p> <p>Si precisa che l'inserimento dell'area nel PLIS non ne garantirebbe comunque la sostenibilità ambientale, avendo il PLIS compiti specifici di tutela dei suoli agricoli in senso ambientale ed essendo invece a tutti gli effetti l'ambito in oggetto parte del tessuto urbano consolidato.</p> <p>Per il resto si demanda la trattazione degli argomenti proposti alla discussione delle osservazioni presentate avverso il Documento di Piano adottato, quando venissero ripresentati in quella sede</p>
<p>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.</p>	<p>Il giudizio sintetico di incidenza totale contenuto nel RA non vuole essere un sistema per suggerire la cancellazione di una previsione, quanto piuttosto per evidenziare situazioni di potenziale criticità che possono essere risolte mettendo in campo adeguati interventi o in fase di pianificazione generale o in fase di attuazione.</p> <p>Nel caso specifico le criticità rilevate sono appianabili tramite un livello di approfondimento analitico e valutativo effettuato sulla pianificazione attuativa.</p>
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Chiedo di mantenere i parametri del PGT vigente o di</p>	<p>Si demanda la trattazione degli argomenti proposti alla discussione delle osservazioni presentate avverso il Documento di Piano adottato, quando venissero ripresentati in quella sede.</p> <p>Si anticipa solamente la segnalazione che la stima dei volumi edificabili in base alla disciplina dell'Ambito di Trasformazione risulta errata.</p>

ridurli per migliorare la qualità dell'ambiente.	
All'art. 8.3 dei Criteri Tecnici per l'Attuazione chiedo di aggiungere "senza alcun corrispettivo monetario" dopo "impianti tecnologici".	Si demanda la trattazione degli argomenti proposti alla discussione delle osservazioni presentate avverso il Documento di Piano adottato, quando venissero ripresentati in quella sede. Si anticipa che la cessione degli Ambiti di Compensazione al Comune non può che essere gratuita in quanto l'attribuzione della capacità edificatorie tiene luogo dell'indennità di acquisizione.
All'art. 8.4 dei Criteri Tecnici per l'Attuazione chiedo di aggiungere "senza alcun corrispettivo monetario" dopo "dovrà contenere l'impegno".	Vedi sopra.
All'art. 8.5 dei Criteri Tecnici di Attuazione chiedo di aggiungere " fatti salvi gli obblighi di cui all'art. 8.3 " dopo "la capacità edificatoria da questa generata".	Si demanda la trattazione degli argomenti proposti alla discussione delle osservazioni presentate avverso il Documento di Piano adottato, quando venissero ripresentati in quella sede.
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;	Si demanda la trattazione degli argomenti proposti alla discussione delle osservazioni presentate avverso il Documento di Piano adottato, quando venissero ripresentati in quella sede.
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.	Si demanda la trattazione degli argomenti proposti alla discussione delle osservazioni presentate avverso il Documento di Piano adottato, quando venissero ripresentati in quella sede.
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.	Si demanda la trattazione degli argomenti proposti alla discussione delle osservazioni presentate avverso il Documento di Piano adottato, quando venissero ripresentati in quella sede.
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.	Si demanda la trattazione degli argomenti proposti alla discussione delle osservazioni presentate avverso il Documento di Piano adottato, quando venissero ripresentati in quella sede.
La variante non prende in considerazione i veri problemi della città che sono il degrado di molti	Si demanda la trattazione degli argomenti proposti alla discussione delle osservazioni presentate

---

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.

avverso il Documento di Piano adottato, quando venissero ripresentati in quella sede.

**Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Como, Lecco, Monza-Brianza, Pavia, Sondrio e Varese**

**Reg. nr.0029055/2019 del 14/11/2019**

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

Contenuto parere / contributo	Considerazioni
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>La disciplina concernente le aree a rischio archeologico trova generalmente collocazione nel Piano delle Regole che non costituisce parte della presente procedura. Nondimeno, in accoglimento della richiesta, si propone di aggiungere un ulteriore comma all'art. 13 dei CTA (Disciplina degli Ambiti di Trasformazione) riportandovi le disposizioni di salvaguardia richieste dal proponente.</p>

**ATS – Insubria****Prot n.DIPS.0104475.18-10-2019**

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.

Contenuto parere / contributo	Considerazioni
(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.	L'ATU 1a del Documento di Piano 2010 non viene riproposto nel Documento di Piano in discussione. L'area è ricondotta alla ordinaria destinazione produttiva disciplinata dal Piano delle Regole. Nondimeno continuano a valere le disposizioni di legge relative alle fasce di salvaguardia degli elettrodotti.
(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.	Nella normativa del Documento di Piano in discussione (art. 13.3) il compito di dimostrare le corrette relazioni fra le diverse destinazioni d'uso è necessariamente demandato alla fase della pianificazione attuativa. È infatti in questa fase che verrà definito l'assortimento delle destinazioni d'uso per tutti gli Ambiti ai quali è assegnata l'indifferenza funzionale, come nel caso in questione.
(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.	Come è noto la disciplina delle aree di rispetto cimiteriale è dettata dall'art. 338 del TULS (RD 1965/1934). La relativa disciplina viene usualmente riportata nel testo normativo del Piano delle Regole.
Sostituire, ove citata, la dizione "Regolamento Locale d'Igiene" con Regolamento Comunale di Igiene (R.C.I.)	Il Regolamento di Igiene non è citato nel testo dei Criteri Tecnici di Attuazione.
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.	Non risultano contraddizioni fra il contenuto dei Criteri Tecnici di Attuazione del Documento di Piano ed il Regolamento citato. Le norme geologiche recepiscono la normativa sovraordinata statale e regionale e non sono in contrasto con quanto contenuto nel Regolamento comunale di Igiene.
I velux dovranno essere apribili anche in condizioni di intemperie	La materia non è oggetto della procedura in discussione.

<p>Gli interventi dovranno privilegiare la permeabilità verde delle aree di riferimento, promuovendo la valorizzazione paesaggistico-ambientale complessiva e curando l'inserimento visuale delle nuove realizzazioni edilizie rispetto al contesto circostante</p>	<p>La valorizzazione paesaggistico ambientale del territorio comunale è fra gli obiettivi fondanti del nuovo Documento di Piano, come testimonia l'attenzione dedicata alla Valle dell'Otona. La distribuzione planivolumetrica delle aree di trasformazione è demandata alla fase attuativa.</p>
<p>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</p>	<p>La materia non è oggetto della procedura in discussione.</p>
<p>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</p>	<p>La materia non è oggetto della procedura in discussione.</p>
<p>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</p>	<p>La materia non è oggetto della procedura in discussione.</p>
<p>Dovranno essere adottati nella fase costruttiva, a partire dalle fondamenta, gli accorgimenti tecnici necessari per impedire l'accesso del gas Radon negli ambienti</p>	<p>La materia non è oggetto della procedura in discussione.</p>
<p>Per le aree soggette a bonifica ed anche per l'eventuale presenza di siti inquinati si richiede necessariamente la loro bonifica e ripristino ambientale</p>	<p>La bonifica dei suoli, ove necessaria, certificata dai competenti organismi pubblici costituisce preconditione per qualsiasi intervento di trasformazione e per la cessione al Comune delle aree di Compensazione, come chiaramente disposto dalla normativa di Piano. Tuttavia, a maggiore chiarimento, si propone di integrare l'articolato con specifiche disposizioni collocando opportunamente anche nel percorso negoziale trattato all'art. 14 dei CTA.</p>
<p>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". 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.)</p>	<p>Anche in accoglimento di altri suggerimenti si propone di esplicitare nella normativa di piano il divieto al nuovo insediamento delle industrie insalubri di prima classe.</p>
<p>Dal momento che il territorio di Castellanza è attraversato da impianti di telefonia cellulare si</p>	<p>La materia sarà presa in considerazione in sede di pianificazione attuativa ove sarà possibile rendere</p>

devono porre limiti sull'altezza degli edifici vicini, in prossimità delle suindicate antenne.	coerente la distribuzione planivolumetrica con le misure di rispetto dei campi elettromagnetici generati dagli impianti di telefonia cellulare ed in generale dalle antenne radio.
Si ricorda inoltre il rispetto delle norme nazionali e regionali in tema di superamento delle barriere architettoniche.	Il tema non attiene le materie trattate dal Documento di Piano.

## APPENDICE B - MODIFICHE AL RAPPORTO AMBIENTALE

Le modifiche riportate in questa sezione sostituiscono a tutti gli effetti il testo del Rapporto Ambientale pubblicato il 02.09.2019.

### 1. Aggiornamento dei dati relativi all'impianto di depurazione di Canegrate Olona Nord

Alla pagina 214 del Rapporto Ambientale il testo viene modificato come segue (in rosso le modifiche apportate):

Di seguito si riportano i dati tecnici del **depuratore di Canegrate** desunti dalla scheda messa a disposizione dal Gruppo CAP **ed integrati con informazioni aggiornate a novembre 2019 dal medesimo ente gestore e dall'ATO Città Metropolitana di Milano.**

*Comuni serviti: Canegrate, Cerro Maggiore (Capoluogo), Legnano, San Giorgio su Legnano, San Vittore Olona (MI), Castellanza (VA)*

*Entrata in esercizio: 1986*

*Ultimo revamping: 2015*

*Potenzialità autorizzata (Autorizzazione Dirigenziale n.2420 del 03/04/2019): 151.800 A.E.*

*Carico generato sull'intero agglomerato: 137.958 AE*

*Capacità depurativa residua a servizio di tutti i comuni dell'agglomerato: 13.842 AE*

*Portata media acque reflue in ingresso: 32.640 mc/die*

*L'impianto di depurazione di Canegrate è di tipo biologico a fanghi attivi su tre linee parallele.*

*Al depuratore pervengono due collettori distinti, il primo dei quali riunifica i rami San Giorgio su Legnano-Canegrate e Legnano-San Vittore Olona-Canegrate, mentre il secondo proviene da Cerro Maggiore.*

## 2. Verifica della presenza di stazioni radio base per telefonia cellulare eventualmente adiacenti alle aree di trasformazione

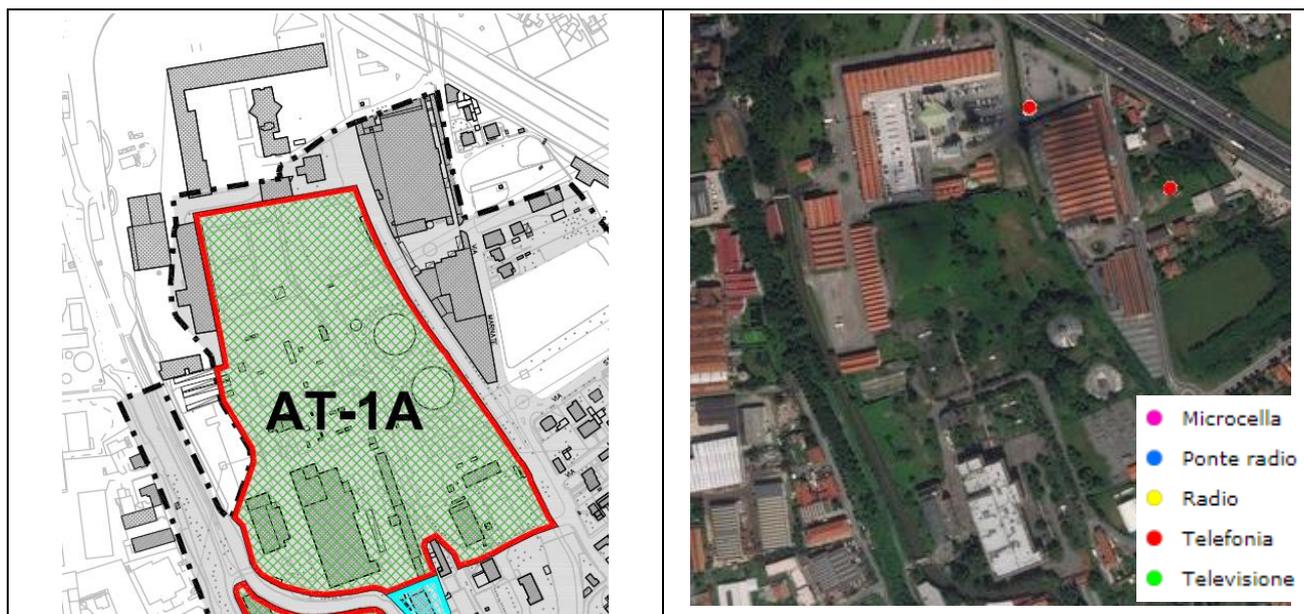
Alla pagina 167 del Rapporto Ambientale il testo viene modificato come segue (in rosso le modifiche apportate):

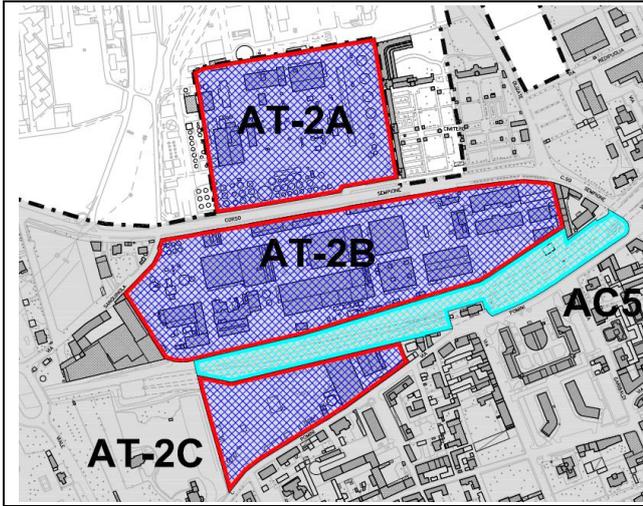
Rischi per la salute umana: è stata assegnata particolare positività agli interventi associati alla riqualificazione del polo chimico in grado di ridurre gli attuali livelli di inquinamento presenti nelle aree.

Si è inoltre citata, soprattutto in corrispondenza delle aree perfluviali, la modifica delle condizioni di rischio, con conseguente modifica delle classi di fattibilità geologica assegnati, che appaiono maggiormente favorevoli alla trasformazione edilizia (per dettagli si rimanda all'aggiornamento della componente geologica).

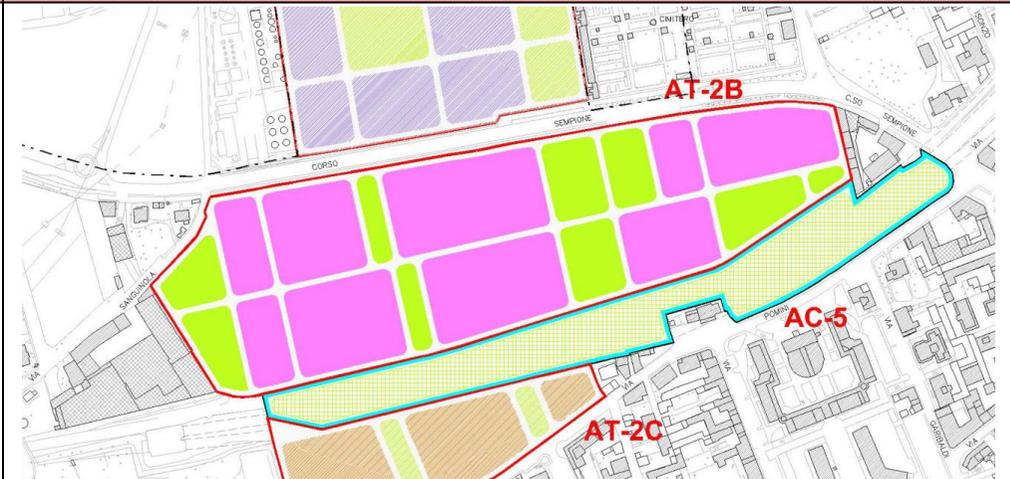
Per quanto riguarda la prossimità degli interventi di trasformazione urbanistica a fonti emissive di onde radio, non si rilevano a priori situazioni di rischio che ne determinino la non praticabilità, sebbene alcuni ambiti di trasformazione si collochino presso impianti la cui portata dovrà essere verificata in sede di valutazione dei Piani Attuativi, al fine di determinare le migliori condizioni di abitabilità degli spazi.

Di seguito si riportano le localizzazioni degli impianti di trasmissione (fonte: portale CASTEL di ARPA Lombardia) e i confini degli ambiti di trasformazione proposti dalla Variante per i quali dovranno essere effettuate le opportune verifiche in fase attuativa:





3. Modifica della scheda di valutazione dell'ambito AT 2B a seguito della cancellazione della previsione della grande struttura di vendita

PGT VIGENTE	PROPOSTA DI VARIANTE
Aree con funzioni non residenziali	AT 2B – Polo chimico sud
	 <p data-bbox="1227 778 2024 1145"> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange; margin-right: 5px;"></span> Aree prevalentemente residenziali  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: purple; margin-right: 5px;"></span> Aree prevalentemente produttive  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: pink; margin-right: 5px;"></span> Aree polifunzionali  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; margin-right: 5px;"></span> Aree prevalentemente commerciali  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: grey; margin-right: 5px;"></span> Aree a parcheggio di proprietà privata asservite all'uso pubblico  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: green; margin-right: 5px;"></span> Aree a verde e/o a parcheggio  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: brown; margin-right: 5px;"></span> Edifici di valore identitario </p>
Obiettivi e indirizzi	Obiettivi
<p data-bbox="103 1201 705 1233">Rientra nella disciplina ordinaria del Piano delle Regole</p>	<p data-bbox="1122 1201 2132 1415"> <i>Stato attuale</i>            Si tratta della parte del Polo chimico contornata dai tracciati della ferrovia e della strada del Sempione.            Pur facendo parte del vasto complesso industriale, l'area presenta una propria individualità che prefigura un rapporto più diretto con il centro di Castellanza.  <i>Obiettivi di intervento</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Promuovere l'insediamento di funzioni attrattive in grado di rivitalizzare il centro di</li> </ul> </p>

PGT VIGENTE	PROPOSTA DI VARIANTE
	Castellanza. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Favorire la rigenerazione ambientale dell'area.</li> <li>• Contribuire alla realizzazione di una linea dedicata di trasporto pubblico per la connessione con la stazione ferroviaria di Castellanza - Busto.</li> </ul>
<u>Parametri urbanistici</u>	<u>Parametri urbanistici</u>
<p>Scheda d'ambito n.8.1 - aree con funzioni non residenziali (Polo chimico) - intervento di ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti:</p> <p><u>Parametri edificatori</u>            Rc esistente o definiti dal Piano di Recupero Industriale (P.R.I.)            If esistente o definiti dal P.R.I.            H max esistente o definiti dal P.R.I.            H min esistente o definiti dal P.R.I.</p> <p><u>destinazioni non ammissibili</u>            attività agricole; residenza salvo per un max di 150 mq di Slp per unità</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 allegare, 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> <p>Destinazioni d'uso:</p> <p>3. Attività terziarie, direzionali, commerciali, artigianali e industriali di produzione: medie e grandi strutture di vendita, centri commerciali; uffici direzionali; sale espositive e spazi espositivi all'aperto; centro congressi; discoteche/locali notturni; tutte le attività produttive compatibili con le norme sanitarie ad esclusione delle attività produttive di tipo agricolo.</p>	<p><u>Capacità edificatoria</u>            St: 69.000 mq            Indice minimo: 0,35 mq/mq            Indice massimo: 0,50 mq/mq            Slp max: 34.500 mq</p> <p><u>Destinazioni d'uso</u>  <u>Indifferenza funzionale</u>  <u>Commercio:</u> sono ammesse le medie strutture di vendita (Gf 4a.4)</p>

PGT VIGENTE	PROPOSTA DI VARIANTE
<u>Indirizzi progettuali</u>	<u>Indirizzi progettuali</u>
<p>Scheda d'ambito n.8.1 - aree con funzioni non residenziali (Polo chimico) - intervento di ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti - norme particolari:</p> <p>L'intervento di edilizio diretto è previsto per i soli casi di interventi di adeguamento tecnologico dei processi produttivi esistenti.</p> <p>Il P.R.I. è previsto per interventi di implementazione e/o subentro nei cicli produttivi.</p> <p>Al fine di favorire l'attivazione del procedimento volto alla bonifica dell'area e all'attuazione del piano di recupero industriale della stessa, si ammette che l'attuazione urbanistica dell'ambito potrà essere realizzata per lotti funzionali, a condizione che ogni lotto preveda lo studio della pianificazione del lotto successivo, da attuarsi attraverso gli strumenti di pianificazione attuativa previsti dalla legge.</p> <p>L'obiettivo del P.R.I. 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.</p> <p>Ogni intervento all'interno dell'area deve tendere all'abbattimento del livello di rischio ambientale e territoriale ed alla razionalizzazione anche visiva degli insediamenti.</p> <p>La realizzazione delle aree per attrezzature di interesse pubblico o di uso pubblico sarà prevista all'interno del P.R.I., prevedendo in particolare la riorganizzazione infrastrutturale e ambientale delle aree a margine.</p> <p>Il P.R.I. seguirà le procedure previste dall'art. 14 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni.</p>	<p><i>Indirizzi per la pianificazione attuativa</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Realizzare un nuovo spazio pubblico di scala urbana nella parte orientale dell'Ambito, a ridosso dell'area centrale.</li> <li>Ridefinire il rapporto con la striscia ineditata del sedime ferroviario.</li> </ul> <p><i>Aree e opere pubbliche</i></p> <p>Residenza (Gf 1) 50% di SL  Terziario (Gf2, Gf 3b) 100% di SL  Produttivo (Gf 3a) 20% di SL  Commercio vedi art. 43 NTA</p> <p><i>Prescrizioni particolari</i></p> <p>Al fine di promuovere la rigenerazione del comparto, la dotazione di aree per servizi e spazi pubblici sopra indicata è ridotta del 25%, con l'eccezione delle dotazioni relative alla strutture commerciali (Gf4a, salvo 4a.1 e 4a.2).</p> <p>Le restanti aree per verde e parcheggi, necessarie alla corretta sistemazione degli insediamenti, potranno rimanere di proprietà privata.</p>
<u>Fattibilità geologica</u>	<u>Fattibilità geologica</u>
<p>classe 3d: fattibilità con consistenti limitazioni</p>	<p>Classe 3A': depositi fluvio-glaciali con presenza negli strati superficiali di terreni granulari con scadenti caratteristiche geotecniche</p> <p>Classe 3C: Aree oggetto di bonifiche, scavi, riporti</p> <p>Classe 3D: Aree a vulnerabilità intrinseca di grado elevato e molto elevato</p>

<u>Effetti sulle componenti del contesto</u>		<u>Grado di incidenza sulla componente</u>
Dinamiche socio-economiche	Viene mantenuta la previsione di riqualificazione dell'ambito con localizzazione di attività economiche che possano favorire la tenuta occupazionale locale.	<b>0</b>
Infrastrutture per la mobilità e traffico	La variante presuppone un incremento delle attività localizzate nell'ambito cui corrisponde un parallelo incremento di traffico indotto soprattutto sull'asse di via Sempione. Sebbene localizzato in un contesto ad alta accessibilità dato dalla presenza dell'asse di via Sempione, la potenziale localizzazione di attività commerciali comporta una valutazione di dettaglio degli impatti sul traffico generato.	<b>-1</b>
Qualità dell'aria	Per l'ambito viene suggerita una vocazione polifunzionale che, accanto all'attività produttiva anche ora presente, veda attività legate al comparto terziario o commerciale. Rispetto alla condizione attuale non si ritiene vi possano essere critici incrementi delle emissioni inquinanti in atmosfera dati dalle nuove	<b>-1</b>

	attività insediate. Degli incrementi potrebbero essere invece generati dal traffico indotto dalle nuove attività insediate.	
Idrografia e gestione delle acque	Non si ritiene si possano verificare incrementi critici dei consumi idrici rispetto alla condizione presente.	<b>0</b>
Suolo e sottosuolo - Dinamica insediativa e uso del suolo	La rigenerazione dell'ambito comporta, come prefigurato anche dalla scheda di indirizzo ad una riduzione delle superfici coperte ed impermeabilizzate, ferma restando la necessità di proteggere il sottosuolo e la falda acquifera da eventuali percolazioni di inquinanti. Gli interventi di riconversione dovranno necessariamente attivare procedure di caratterizzazione e bonifica con risoluzione delle problematiche attualmente presenti.	<b>+1</b>
Paesaggio	La sostituzione edilizia associata ad un diradamento delle cortine ed all'apertura di varchi di permeabilità visiva assicurerà, anche in relazione all'area di compensazione AC-5 un miglioramento dell'assetto compositivo dell'area con incremento della qualità paesaggistica dei luoghi.	<b>+2</b>
Ecosistema e biodiversità	La realizzazione di aree verdi pertinenziali e di aree pubbliche nelle quali possano essere inserite porzioni di verde, assieme alla presenza dell'area di compensazione AC-5, a sua volta inserita all'interno del sistema verde lineare del sedime ferroviario, fanno presupporre un rafforzamento della rete del verde comunale.	<b>+1</b>
Gestione dei rifiuti	La variante presuppone un incremento delle attività localizzate nell'ambito cui corrisponde un parallelo incremento dei rifiuti prodotti.	<b>-1</b>
Consumi energetici	La variante presuppone un incremento delle attività localizzate nell'ambito cui corrisponde un parallelo incremento dei consumi energetici.	<b>-1</b>
Rischi per la salute umana	L'attività di caratterizzazione e bonifica associata agli interventi di riqualificazione contribuirà a ridurre la presenza di sostanze inquinanti presenti nell'area.	<b>+1</b>
	<u>Incidenza totale</u>	<b>+1</b>
<b>Indicazioni per la riduzione delle nuove pressioni</b>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. La previsione di trasformazione deve essere necessariamente associata ad un'analisi del traffico presente ed indotto che consideri il sistema di accessibilità dei mezzi pesanti e leggeri favorendo il mantenimento per quanto possibile dei livelli di funzionalità degli assi viari principali di Castellanza.</li> <li>2. La presenza di ampie superfici impermeabilizzate impone la messa a punto di soluzioni progettuali coerenti con il RR 7/2017 atte a minimizzare il rischio di allagamento e stagnazione delle acque meteoriche.</li> <li>3. Nel caso di localizzazione di attività produttive, se possibile, orientarne la localizzazione nella porzione nord dell'ambito.</li> <li>4. In sede di definizione del progetto di intervento rispettare l'indicazione della scheda d'ambito riguardo le aree pubbliche collegate all'area di compensazione AC-5, al fine di poter costruire un sistema di connessione verde che possa avere una reale funzionalità nel complesso della rete comunale.</li> </ol>		
<b>Considerazioni generali</b>		
<p>La promozione del mantenimento in essere di attività economiche con contemporanea riqualificazione dell'ambito è già contenuta nella scheda 8.1 allegata alle NTA del PGT vigente di cui la proposta di Variante persegue la strategia, rafforzandola tramite indirizzi più puntuali riguardo le consistenze urbanistiche e la composizione insediativa che dovrà assumere il comparto. Vi sono elementi di potenziale criticizzazione associati prevalentemente alla problematica del traffico indotto dalle nuove attività insediate, soprattutto se comportanti la localizzazione di attività commerciali.</p> <p>La presenza dell'asse di via Sempione sul quale si affacciano due importanti previsioni di riqualificazione impone una valutazione di approfondimento fatta sulla base di dati concreti che diano conto delle effettive intenzioni dei soggetti sviluppatori. Si ritiene pertanto che qualunque Piano Attuativo presentato per il presente ambito venga sottoposto a verifica di assoggettabilità alla VAS, con corollario di studio di traffico e della qualità dell'aria, che garantisca la sostenibilità della proposta rispetto al contesto di inserimento.</p>		

