

**SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE ATTUATIVA/EDILIZIA PRIVATA**

**Relazione di accompagnamento alle controdeduzioni alle osservazioni al Piano Attuativo di iniziativa privata dell'Ambito di Trasformazione Urbanistica denominato "ATU 1F" sito in via Bettinelli, in variante al PGT vigente.**

Elenco osservazioni pervenute:

- Sig. Michele Palazzo, prot. 3275/2016 del 22/02/2016;
  - Sig. Michele Palazzo, prot. 3276/2016 del 22/02/2016;
  - Dott. Arch. Giovanni Ferrario, prot. 3334/2016 del 23/02/2016;
  - Soc. Poside S.r.l., prot. 3539/2016 del 25/02/2016;
  - HumanitArs<sup>14</sup>, prot. 3544/2016 del 26/02/2016;
  - Gruppo Consigliare "Impegno per la Città", prot. 3551 del 26/02/2016;
  - Legambiente-Circolo Busto Arsizio, prot. 3553 del 26/02/2016.
- 
- Valutazione di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Varese, prot. 4357 del 09/03/2016.
- 
- DGR n. X/5073 del 18/04/2016 - Determinazioni in ordine alla variante al Piano di Governo del Territorio (art. 13, comma 8, L.R. 12/2005), prot. 7329/2016 del 19/04/2016.

**Osservazioni inoltrate dal Sig. Michele Palazzo**

**Controdeduzione all'osservazione prot. 3275/2016:**

Nel Protocollo d'intesa al quale si fa riferimento nell'osservazione si parla di sviluppo sostenibile dei comuni aderenti, il che non significa necessariamente il mantenimento dello *status quo* né tantomeno il mantenimento delle aree industriali dismesse. Inoltre nello stesso documento si parla di sviluppo socio economico, che, insieme al recupero di un'area industriale dismessa, è uno degli obiettivi che il piano in oggetto si prefigge. Le osservazioni espresse dall'osservante sono estremamente soggettive e non circostanziate laddove ritiene "sbagliato e dannoso approvare un nuovo inserimento di struttura a vocazione commerciale-distributivo ubicandola nell'area oggetto di discussione". Tale scelta è stata ritenuta coerente con lo sviluppo urbanistico del territorio dall'Amministrazione comunale. La sostenibilità territoriale ed ambientale connessa all'intervento in oggetto, prerogativa necessaria alla previsione di localizzazione della media struttura di vendita, è stata dimostrata sia attraverso il provvedimento di esclusione dalla VAS in sede di verifica di assoggettabilità alla stessa, sia attraverso la relazione socio-economica e la valutazione del traffico allegata al progetto di piano attuativo.

Per le motivazioni sopra esposte, l'osservazione **non viene accolta**.

**Controdeduzione all'osservazione prot. 3276/2016:**

In merito alle considerazioni sul traffico, espresse nella presente osservazione, si rimanda al successivo punto 2 dell'osservazione della soc. Poside s.r.l. Inoltre si ritiene che l'inserimento di attività commerciali e di ristorazione nell'area in oggetto sia allineata alla vocazione naturale di tale area, posta a stretto contatto con un asse viario come la SS Saronnese sulla quale si sono sviluppate

nel tempo molte attività commerciali di vario tipo. In tale ottica la vicinanza con la ex Esselunga non contribuisce a definire “una forzatura pericolosa” l’inserimento di attività commerciali e di ristorazione, come definita dall’osservante, trattandosi del naturale sviluppo di un’area industriale dismessa oggetto di un importante intervento di recupero, riqualificazione e trasformazione in prossimità di un asse viario sul quale si affacciano molte attività di questo tipo. In merito all’interferenza del traffico connesso alla struttura commerciale con il Pronto Soccorso della Mater Domini, si precisa che in prossimità della nuova rotatoria è previsto un allargamento a tre corsie in corrispondenza della nuova rotatoria in via Bettinelli, che consente l’accesso ai fabbricati e costituisce corsia preferenziale per i mezzi di soccorso diretti all’ospedale che proseguono diritto, evitando l’immissione nella rotatoria stessa.

In merito alle considerazioni di carattere paesistico, si rimanda a quanto di seguito espresso al punto 5 delle controdeduzioni alle osservazioni della soc. Poside s.r.l., precisando che in questa fase si procede all’approvazione di un progetto planivolumetrico, nel quale sono rappresentati i volumi che verranno edificati, rimandando la valutazione circa il grado di incidenza dei nuovi fabbricati ad una attenta valutazione in fase di rilascio dei titoli abilitativi e della preventiva autorizzazione paesaggistica. Proprio per le caratteristiche formali e storico-architettoniche dei fabbricati esistenti, estremamente diversi nella loro connotazione linguistica rispetto ai fabbricati dell’ex cotonificio Cantoni recuperati quale sede universitaria, essi non sono stati oggetto di tutela in quanto ingiustificata, anche perchè privi di uno specifico vincolo monumentale. Come ribadito al punto 5 della controdeduzione alle osservazioni della soc. Poside s.r.l., gli edifici esistenti sono riconducibili a periodi storici abbastanza recenti, tali da non poterli definire d’epoca.

In relazione alle destinazioni d’uso previste nel piano attuativo, si sottolinea che nella scheda d’ambito dell’ATU 1F del PGT vigente sono già indicati gli insediamenti terziari tra quelli previsti, all’interno dei quali si colloca la destinazione commerciale quale attività specifica, in un area prossima all’asse della Saronnese già a vocazione terziario/commerciale.

Per le motivazioni sopra esposte, l’osservazione **non viene accolta**.

#### **Osservazioni inoltrate dal Dott. Arch. Giovanni Ferrario**

In merito alle osservazioni circa gli aspetti paesaggistici connessi all’intervento in oggetto, si rimanda alla successiva controdeduzione all’osservazione n. 5 inoltrata dalla soc. Poside s.r.l.

Per le motivazioni sopra esposte, l’osservazione **non viene accolta**.

#### **Osservazioni inoltrate dalla Soc. Poside S.r.l.**

- 1) Il progetto di Piano Attuativo per l’ATU 1F introduce variante al PGT per quanto concerne la suddivisione in sub-ambiti di trasformazione e l’introduzione di attività di media struttura di vendita. Tali contenuti della variante rientrano tra i presupposti ammessi dalla LR 31/2014 per l’approvazione di piani attuativi in variante al PGT che possono essere approvati fino all’adeguamento provinciale di cui al comma 3 dell’art. 5 della stessa legge. In particolare tale disposizione ammette le varianti al PGT “...che non comportino nuovo consumo di suolo, diretti alla riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per le finalità di incentivarne e accelerarne l’attuazione...”. Nel caso di specie, il frazionamento dell’ambito di trasformazione in più ambiti di trasformazione consente l’attuazione, per l’ambito denominato 2F, delle previsioni di trasformazione già vigenti, lasciando inalterati i contenuti quantitativi degli altri ambiti di trasformazione individuati (3F, 4F e 5F), per i quali vengono preservati tutti i diritti già contenuti nel PGT. In merito alla vicinanza del fiume e alla mancata rinaturalizzazione delle sponde, si evidenzia che in corrispondenza dell’ATU 2F il fiume è completamente tombinato e

l'area sovrastante non è di pertinenza dell'Ambito di trasformazione in oggetto, ma è annessa all'area a parcheggio dell'ex Esselunga, non oggetto del presente intervento.

- 2) La stima del traffico indotto allegata al Piano Attuativo dimostra l'adeguatezza delle infrastrutture esistenti ed in progetto a sostenere il traffico indotto dal nuovo insediamento, facendo uso dei parametri previsti dalla DGR 20.12.2013 n. X/1193 per le grandi strutture di vendita. Nel caso di specie si tratta invece di media struttura di vendita, pertanto più ridotta e meno impattante rispetto alla grande distribuzione commerciale. Anche i rilievi di traffico effettuati rispondono ai requisiti previsti dalla normativa sopra richiamata, in una fascia oraria considerata più critica per gli insediamenti commerciali. Si precisa inoltre che non risulta rispondente al vero che la Provincia di Varese e/o gli enti competenti siano stati chiamati ad esprimersi e non abbiano concesso la possibilità di prevedere un ingresso lungo l'asse viario della SS 33, dalla quale peraltro l'insediamento in progetto non è direttamente accessibile se non attraversando aree di proprietà di terzi.
- 3) Le aree a parcheggio previste in progetto regolamentate all'uso pubblico soddisfano la dotazione minima di aree pubbliche o di uso pubblico prevista per le medie strutture di vendita ai sensi dell'art. 43 della Normativa del Piano delle Regole del PGT vigente, in ottemperanza alle previsioni normative di cui all'art. 46 della LR 12/2005. Ai sensi del citato art. 43 devono essere garantiti gli spazi ad uso pubblico e i parcheggi al servizio delle nuove strutture commerciali di media superficie di vendita nella misura del 100% della slp (superficie lorda di pavimento), di cui almeno il 50% destinati a parcheggio, consentendo la monetizzazione della quota parte non destinata a parcheggio. In particolare il progetto prevede la regolamentazione dell'uso pubblico di mq 3.306,00 di area standards a parcheggio, corrispondente a più del 50% delle aree standards minime, e la monetizzazione della restante parte (mq 2.904,00), soddisfacendo così le necessità delle nuove attività ivi previste. Per quanto concerne "il problema della carenza di parcheggi in zona" lamentata dall'osservante, lo stesso non sussiste dal momento che al servizio della Clinica Mater Domini sono presenti i parcheggi interni al complesso ospedaliero ed anche il parcheggio di via Mulini strutturato su due piani realizzato, in concomitanza con la nuova costruzione dell'ampliamento della Clinica, nel 2003. Inoltre nelle immediate vicinanze è presente la piazza mercato attrezzata a parcheggio pubblico (ad esclusione della sola mattinata del venerdì, in occasione del mercato settimanale), che presenta un'elevata disponibilità di parcheggio nelle diverse fasce orarie della giornata.
- 4) In merito allo smaltimento delle acque meteoriche lungo via Bettinelli, nell'ambito dell'intervento in oggetto verrà coinvolta la soc. CAP Holding in qualità di gestore della rete fognaria della città, al fine di individuare gli interventi necessari alla risoluzione delle problematiche connesse alla rete fognaria esistente. Peraltro la stessa società di gestione della rete fognaria, coinvolta nel procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS della variante al PGT connessa al piano attuativo in oggetto, in tale sede ha già fornito le prime indicazioni procedurali connesse alla realizzazione delle opere fognarie di urbanizzazione, nonché delle opere acquedottistiche di urbanizzazione che dovranno essere realizzate (ved. parere CAP Holding - prot. 21250 del 26.11.2015).
- 5) L'area di intervento è oggi occupata da fabbricati industriali realizzati in epoche diverse, a partire dagli anni '20 del ventesimo secolo ma soprattutto negli anni compresi tra il 1956 al 1963 secondo quanto riportato nelle carte I.G.M. La tipologia dei fabbricati è prevalentemente a carattere industriale, disponendo di capannoni con struttura costituita da pilastri in ghisa a sostegno di coperture a shed. Solo i fabbricati ad uso uffici posti ai lati dell'ingresso sono costituiti da palazzine a due piani fuori terra con corpo di fabbrica di ridotte dimensioni, non adeguate ad un uso diverso da quello al quale sono sempre state destinate (uffici dell'attività produttiva). Tutti i fabbricati presenti si trovano in uno stato di degrado tale da richiedere un intervento massiccio, anche alla luce della necessità di un loro adeguamento ai fini del rispetto della normativa antisismica e sul contenimento dei consumi energetici. I fabbricati esistenti non sono soggetti ad alcun vincolo monumentale, né ai sensi del D.Lgs. 42/2004 né ai sensi del PGT

vigente che all'interno del territorio comunale individua in altri casi i fabbricati classificati quali beni storici artistici e monumentali. Lo stesso PGT vigente, nella scheda d'ambito relativa all'ATU 1F in oggetto, prevede, tra gli obiettivi della progettazione, di rivedere le attuali destinazioni anche prevedendo insediamenti residenziali e terziari. L'inserimento di tali nuove destinazioni e la previsione di "Riconversione e riqualificazione" complessiva dell'area, come titola la stessa scheda d'ambito, non può prescindere dalla sostituzione edilizia dei fabbricati esistenti con nuovi corpi di fabbrica aventi le caratteristiche adeguate alle nuove destinazioni d'uso, per i quali la presente pianificazione attuativa ne definisce esclusivamente i contenuti planovolumetrici, rimandando alla progettazione esecutiva, in fase di rilascio dei titoli abilitativi alla costruzione, la definizione dei caratteri tipologici e formali, preventivamente valutati anche sotto l'aspetto paesaggistico-ambientale mediante il preventivo rilascio della necessaria autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 per interventi in area soggetta a tutela paesaggistico-ambientale.

- 6) Le classi di rischio idraulico sono state definite nell'ambito dello studio idraulico effettuato durante la redazione del PGT, del quale costituisce un allegato. La revisione di tale classificazione potrà essere effettuata in occasione dell'approvazione di un nuovo PGT nei tempi previsti dall'art. 5 della LR31/2014, la quale ha disposto la proroga dei Documenti comunali di Piano fino all'adeguamento provinciale alle disposizioni della Regione Lombardia, attualmente in corso di redazione quale integrazione del PTR (Piano Territoriale Regionale).

Per le motivazioni sopra esposte, l'osservazione **non viene accolta**.

#### **Osservazioni inoltrate da HumanitArs<sup>14</sup>**

Valutazione del traffico veicolare: si rimanda alla precedente controdeduzione all'osservazione n. 2 della soc. Poside srl.

Ciclopeditoneale: il percorso ciclopeditoneale proposto in progetto permette di collegare il percorso esistente lungo la Saronnese con la via Bettinelli in prossimità dell'istituto ospedaliero, lungo la quale è presente un marciapiede di dimensioni adeguate alla viabilità ciclo-peditoneale. Il percorso alternativo proposto dall'osservante comporta delle difficoltà di attuazione per mancanza di spazio adeguato in corrispondenza dell'ingresso al parcheggio ex Esselunga, trovandosi a ridosso delle sponde del fiume. Inoltre la previsione del percorso ciclo-peditoneale all'interno dell'ambito di intervento contribuisce a connotare l'insediamento con caratteri di urbanità favorendo la percorribilità del pubblico attraverso la viabilità dolce, riservata agli utenti non motorizzati.

Situazione Idrogeologica: si rimanda alla precedente controdeduzione all'osservazione n. 4 della soc. Poside srl.

Posti di lavoro: l'art. 11 - Impegni aggiuntivi finalizzati alla sostenibilità socio-economica del nuovo insediamento commerciale di media struttura di vendita - dello schema di convenzione allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 22.12.2015 prevede l'impegno da parte del soggetto privato attuatore ad assicurare priorità nell'assunzione, presso il nuovo insediamento commerciale di media struttura di vendita e previa verifica circa l'idoneità professionale, di cittadini residenti in Comune di Castellanza in ragione della percentuale del 60% in rapporto al complessivo numero di addetti di previsto impiego. Si accoglie parzialmente l'osservazione inserendo all'art. 11 dello schema di convenzione, prima dell'ultimo capoverso: "considerando anche la possibilità di reimpiego della forza lavoro (11 dipendenti) dell'attività Peplos ora cessata".

Valutazioni estetiche del progetto: si rimanda alla precedente controdeduzione all'osservazione n. 5 della soc. Poside srl. In merito al distributore di carburante, trattandosi di un'attività in corso e tutt'ora attiva non si è ritenuto opportuno il suo coinvolgimento, anche in considerazione dell'assenza di vantaggi rilevanti sotto l'aspetto urbanistico e in particolar modo viabilistico, connessi ad una soluzione progettuale che vedeva coinvolta tale area, essendo la stessa un'area di risulta della viabilità.

Per le motivazioni sopra esposte, l'osservazione **viene parzialmente accolta, limitatamente** alle richieste circa i posti di lavoro, come sopra indicato.

#### **Osservazioni inoltrate dal Gruppo Consigliare “Impegno per la Città”**

- 1) Il provvedimento di esclusione dalla VAS è stato assunto dall'autorità competente, d'intesa con l'autorità procedente, dopo aver valutato attentamente i pareri espressi dai soggetti competenti in materia ambientale e dagli enti territorialmente interessati ed aver recepito le relative prescrizioni. In particolare, in merito a quanto segnalato dall'ARPA si precisa che l'intervento rispetta le distanze minime dal corso d'acqua stabilite dall'art. 96 del R.D. 523 del 1904. In merito al parere espresso dalla Polizia Locale nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS si rimanda alle relative controdeduzioni redatte dal Settore Governo del Territorio, allegate al provvedimento di esclusione dalla VAS del Piano Attuativo in oggetto, prot. 22105 del 10.12.2015. Relativamente alla stima del traffico indotto si rimanda alla precedente controdeduzione all'osservazione n. 2 della soc. Poside srl.
- 2) In merito si rimanda alla precedente controdeduzione all'osservazione n. 1 della soc. Poside srl.
- 3) In merito si rimanda alla precedente controdeduzione all'osservazione dell'Associazione HumanitArs<sup>14</sup>, secondo capoverso.
- 4) In merito si rimanda alla precedente controdeduzione all'osservazione dell'Associazione HumanitArs<sup>14</sup> quarto capoverso, la quale è stata parzialmente accolta inserendo all'art. 11 dello schema di convenzione, prima dell'ultimo capoverso: “considerando anche la possibilità di reimpiego della forza lavoro (11 dipendenti) dell'attività Peplos ora cessata”.
- 5) I fabbricati oggetto di demolizione sono espressamente indicati con le lettere A, B, C e D nell'elaborato di cui all'Allegato “B” – individuazione fabbricati in demolizione e relativa stima – del Piano Attuativo. Da ciò si evince che le demolizioni previste riguardano solo alcuni fabbricati e pertanto la relativa stima non è comparabile ai contenuti della perizia di stima redatta ai fini della permuta delle aree.

Per le motivazioni sopra esposte, l'osservazione **viene parzialmente accolta, limitatamente** alle richieste circa i posti di lavoro, come indicato al precedente punto 4.

#### **Osservazioni inoltrate da Legambiente-Circolo Busto Arsizio**

##### Perdita della rinaturalizzazione del fiume Olona

La validità del Documento di Piano del PGT vigente, scaduta il 03.06.2015, è stata prorogata di dodici mesi successivi all'adeguamento provinciale ai sensi dell'art. 5, comma 5 della Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31 – Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato. Pertanto non si può procedere alla redazione di un nuovo strumento urbanistico generale in assenza delle integrazioni regionali al PTR e del successivo adeguamento provinciale del PTCP, alle quali ci si dovrà attenere nella redazione dell'adeguamento del PGT alle disposizioni della legge sopra citata. Il comma 6 della stessa legge dispone che possano essere presentate le istanze per l'approvazione di “piani attuativi conformi o in variante connessi alle previsioni di PGT vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge....entro 30 mesi da tale ultima data”. Pertanto il PGT è vigente e possono essere attuate le previsioni urbanistiche ivi contenute.

##### Cessione di superfici al Comune

Le aree relative alla rotatoria e alla pista ciclabile sono aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e la loro cessione gratuita al Comune è prevista quale contenuto della convenzione di piani attuativi ai sensi dell'art. 46 della LR 12/2005.

Pista ciclabile e rotonda sulla SS527

In merito alle considerazioni sulla pista ciclabile, si rimanda alla precedente controdeduzione all'osservazione dell'Associazione HumanitArs<sup>14</sup>, secondo capoverso.

Copertura dell'Olonca e interferenze con il distributore di carburante

In merito occorre precisare che l'area interessata dal distributore di carburante non è ricompresa nell'ambito 2F oggetto della pianificazione attuativa di che trattasi, così come "l'ambito di copertura del fiume" non è compreso nel perimetro dell'Ambito di Trasformazione Urbanistica 1F previsto nel PGT vigente trattandosi dell'area occupata dal parcheggio di pertinenza del fabbricato cosiddetto ex Esselunga.

Stima del traffico indotto

In merito si rimanda alla precedente controdeduzione all'osservazione n. 2 della soc. Poside srl.

Riqualificazione urbanistica e paesaggio

In merito si rimanda alla precedente controdeduzione all'osservazione n. 5 della soc. Poside srl.

Rotonda sulla via Bettinelli

La sostenibilità della rotatoria di via Bettinelli è stata dimostrata nella stima del traffico indotto, allegata al Piano Attuativo nella quale i risultati portano a definire l'impiego della rotatoria in misura di molto inferiore rispetto alla sua capacità effettiva.

ATU 4F e ATU 5F

Le aree occupate dagli ambiti 4F e 5F sono cosiddette aree di risulta della viabilità trattandosi, nel primo caso di un'area verde in prossimità della rotatoria con annessa una piccola area a parcheggio, parzialmente interessata dalla rete del gas metano che ne impedisce un ulteriore utilizzo, nel secondo caso si tratta di un distributore di carburante esistente, quale attività di servizio alla viabilità.

Aderenza al fiume Olona e rinaturalizzazione delle sponde

La mancata sinergia tra l'area oggetto di intervento e l'area a parcheggio di pertinenza del fabbricato ex Esselunga è dettata dal fatto che le aree sono poste su due livelli assolutamente diversi fra loro (2 m circa) e pertanto difficilmente collegabili fra loro se non attraverso una viabilità di ampie dimensioni. Inoltre tra le due aree è posto il fiume, che nel tratto interessato è attualmente tombinato ed utilizzato a parcheggio annesso all'insediamento commerciale esistente sulla sponda opposta del fiume.

Osservazione sulla depurazione e le acque

Lo studio geologico allegato al PGT vigente e condiviso con gli enti preposti alla tutela del fiume classifica l'area di intervento come area non interessata da rischio idraulico. In relazione alla consistenza dei terreni si provvederà, in fase di progettazione dei fabbricati, ad attuare tutti gli accorgimenti necessari a garantirne la portata.

Per le motivazioni sopra esposte, l'osservazione **non viene accolta**.

**Controdeduzioni alle osservazioni espresse dalla Provincia di Varese nell'ambito della Valutazione di compatibilità al PTCP relativa alla variante al PGT connessa al Piano Attuativo di iniziativa privata dell'Ambito di Trasformazione Urbanistica denominato "ATU 1F" sito in via Bettinelli.**

Visto l'esito dell'istruttoria effettuata dalla Provincia di Varese nell'ambito della verifica tecnica di compatibilità con il PTCP della variante connessa al Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 13 comma 5 della LR 12/2005, nella quale sono state rilevate alcune criticità tali però da non comportare la violazione di previsioni a carattere prescrittivo e prevalente del PTCP, si procede a controdedurre le osservazioni formulate.

Premessa: il carico insediativo proposto nella variante si riduce da 100 a 93 abitanti, il che è apprezzabile considerato che avrebbe potuto anche rimanere invariato riproponendo i contenuti del

PGT vigente. Lo stesso si può dire della capacità edificatoria per la quale è prevista una riduzione di 946 mq di superficie lorda di pavimento (slp). La capacità edificatoria indicata nell'ATU 3F rimane invariata rispetto alle previsioni del PGT vigente, con la precisazione che la stessa potrà essere realizzata all'esterno dell'ATU, come è tutt'ora previsto per altri ambiti di trasformazione le cui aree sono classificate in classe di rischio idraulico R4 (ved. ATU 1C e ATU 1D). A tal proposito **si accoglie parzialmente** l'osservazione inserendo nella nuova scheda ATU 3F, nella specifica relativa alla S.L.P. dopo la parola ATU: "in tutte le aree edificabili presenti all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, anche in Piani Attuativi comunque denominati, alle condizioni previste nel Cap. 15-Criteri di compensazione e di perequazione – della Relazione del Documento di Piano del PGT vigente". Inoltre si specifica che gli Obiettivi della Progettazione indicati nella scheda ATU 3F sono anch'essi rimasti invariati, come risulta evidente nell'Allegato A.3 alla variante, dove non compaiono gli insediamenti commerciali fino alla media struttura di vendita, erroneamente indicati nell'Allegato A.2 della variante. Pertanto **si accoglie parzialmente** l'osservazione eliminando il contenuto "commerciali fino alla media struttura di vendita" indicati negli Obiettivi della progettazione nella scheda ATU 3F di cui all'Allegato A2 della variante.

In merito a quanto richiamato relativamente ai livelli di inquinanti del suolo, prima del rilascio dei titoli abilitativi finalizzati alla realizzazione degli interventi si effettueranno le necessarie procedure di indagine ambientale e l'eventuale bonifica dei suoli come previsto dalla normativa vigente.

Paesaggio e mobilità ciclopedonale: il Piano Attuativo è stato trasmesso alla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici della Lombardia con nota prot. 2966 del 18.02.2016 ai sensi dell'art. 16 comma 3 della legge n. 1150 del 17 agosto 1942.

Viabilità: la Stima del traffico indotto allegata al Piano Attuativo in oggetto dimostra la capacità della rotonda a sostenere il traffico previsto. Pertanto la stessa è da ritenersi adeguata. Si prende atto e si terrà conto dell'indicazione circa gli interventi sui nuovi tratta stradali e sugli esistenti, nonché sulle intersezioni che dovranno essere progettati secondo quanto richiesto dalla normativa regionale vigente, approvata con DGR del 27 settembre 2006 n. 8/3219.

Altre tematiche: si precisa che nelle aree classificate in classe 4b nella carta di fattibilità non verranno realizzate nuove edificazioni, trattandosi di aree incompatibili con qualsiasi tipo di nuova infrastruttura di urbanizzazione (edifici, industrie, depositi, parcheggi ecc) come previsto all'art. 8.1 della Relazione Tecnica dello Studio Geologico allegato al PGT vigente.

Per le motivazioni sopra esposte, l'osservazione **viene parzialmente accolta**, procedendo alla correzione e integrazione della scheda 3F nelle versione sinottica (Allegato A.3) e in variante (Allegato A.2).

**Controdeduzioni alle osservazioni espresse dalla Regione Lombardia con DGR n. X/5073 del 18/04/2016 – Determinazioni in ordine alla variante al Piano di Governo del Territorio (art. 13, comma 8, L.R. n. 12/2005)**

In merito ai contenuti della scheda ATU 3F si accoglie l'osservazione rimandando alle precedenti controdeduzioni alle osservazioni espresse dalla Provincia di Varese.

In merito alle aree interessate dagli ATU 4F e 5F si conferma che queste verranno restituite al Tessuto Urbano Consolidato, pertanto verranno di conseguenza adeguati i relativi elaborati del Piano delle Regole. Per tali ambiti è confermata la capacità edificatoria propria del Tessuto Urbano Consolidato non soggetto a particolare disciplina.



COMUNE DI CASTELLANZA

N. Prot.: 3275/2016 Data: 22/02/2016

Ufficio: 11 TERRITORIO

Copia A: SINDACO - ASS FRIGOLI -

SEGRETERIA

Allegati.: NO

Al Sindaco del Comune di Castellanza

p.c. Giunta Comunale

p.c. Consiglieri Comunali

Oggetto: Osservazioni in merito all'adozione Piano Attuativo di iniziativa privata dell'ambito di trasformazione urbanistica (ex Peplos) in variante al P.G.T.

Con riferimento all'oggetto il sottoscritto Michele Palazzo, nato il 19 novembre 1950 e residente a Castellanza in via Adua 22, formula la seguente osservazione riguardante area EX PEPLOS.

Premesso che nel 2009 la città di Castellanza ha approvato un **PROTOCOLLO D'INTESA** tra 20 Comuni delle "TERRE DEL SEPRIO - MEDIO OLONA" con l'obiettivo di *elaborare strategie condivise per la valorizzazione della Valle Olona*. Di fatto la maggior parte dei venti comuni, pur nelle loro peculiarità, condivide alcune caratteristiche territoriali simili:

- la presenza del fiume Olona;
- un percorso storico comune;
- la Ferrovia della Valle Olona;
- la pista ciclo pedonale
- i Parchi Locali d'Interesse – Sovracomunale (PLIS): il Rile -Tenore-Olona a Nord, il Medio Olona a Sud e il bosco del Rugareto ad Est.

Il documento approvato indica percorsi e obiettivi condivisi:

1. programmare e progettare interventi per uno sviluppo sostenibile delle aree comprese lungo l'asta del fiume Olona;
2. promuovere azioni congiunte per la valorizzazione del paesaggio, delle valenze ed emergenze storiche/culturali e naturalistiche;
3. coordinare e promuovere iniziative per attività socio-economiche, favorendo lo sviluppo turistico.

La forte condivisione del progetto di realizzare l'Ecomuseo della Valle Olona, da parte dell'attuale amministrazione, è *incompatibile con le scelte di riferimento all'oggetto di variazione del PGT* in quanto l'Ecomuseo della Valle Olona è per:

- prendersi cura del territorio;
- tutelarlo, valorizzarlo, conservare l'esistente nel suo insieme, sia ambientale che paesaggistico.

Nella mia "Visione urbanistica" d'insieme, l'area della EXPEPLOS costituisce la porta d'ingresso da sud nella città di Castellanza e nel territorio della Valle Olona in un **itinerario** che *porta al cuore del centro città, passando per la sede Universitaria, fiancheggiata da strutture scolastiche e sanitarie, ambienti socio-culturale, parco pubblico terminando a nord alla pista ciclabile a vocazione turistica e pedonale che se percorsa nella sua interezza raggiunge Varese*

Se vogliamo promuovere e valorizzare il futuro del territorio e la sua identità culturale. **ritengo** estremamente **sbagliato** e **dannoso** approvare un nuovo inserimento di struttura a vocazione commerciale-distributivo ubicandola nell'area oggetto di discussione.

Con stima verso le Istituzione, ritengo che l'estensore della osservazione sia ampiamente legittimato, ai sensi dell'art.13 LR 12/05, alla sua presentazione e auspico che le riflessioni qui illustrate possano essere accolte e condivise, da parte del Consiglio Comunale.

Castellanza 21 Febbraio 2016

Michele Palazzo  




COMUNE DI CASTELLANZA

N.Prot.: 3276/2016 Data: 22/02/2016

Ufficio: 11 TERRITORIO

Copia A: SINDACO - ASS FRIGOLI -

SEGRETERIA

Allegati.: NO

Al Sindaco del Comune di Castellanza

e p.c. Giunta Comunale

p.c. Consiglieri Comunali

Oggetto: Osservazioni in merito all'adozione Piano Attuativo di iniziativa privata dell'ambito di trasformazione urbanistica ( ex Peplos) in variante al P.G.T.

Con riferimento all'oggetto di cui sopra, il sottoscritto Michele Palazzo, nato il 19 novembre 1950 e residente a Castellanza in via Adua 22, formula la seguente osservazione riguardante area EX PEPLOS.

Non entrando in merito ai dettagli architettonici del progetto che non sono di nostra pertinenza e comunque legati alle intenzionalità della proprietà privata, ci permettiamo di esprimere, attraverso una semplice osservazione delle opportunità sul territorio, una **opinione discordante** soprattutto sulla **viabilità**.

La zona già congestionata dal traffico sulla "Saronnese" è interessata da un'attività di tipo sanitario per la presenza della **Clinica "Humanitas Mater Domini"** e del **relativo Pronto Soccorso cardiologico** di primo livello inserito nel contesto del pronto intervento 118.

Le attività di contorno, residenziale soprattutto, artigianale, piccola industria e servizi, sono al momento in equilibrio precario e **l'inserimento di una nuova area già commerciale e ristorazione rappresenta una forzatura pericolosa** in considerazione del fatto che esistono, in prossimità, *altri numerosi punti di ristorazione e di vendita commerciale, non ultima la ex-ESSELUNGA, già di proprietà comunale, ora data in gestione e a diretto contatto con l'area in oggetto.*

Il movimento del traffico in entrata e uscita dalla struttura commerciale, così come viene concepito, *non tiene minimamente conto delle necessità del Pronto Soccorso* sulla via Bettinelli: Pronto Soccorso che ha avuto il **placet** sia dalla Regione che dalla Conferenza Dei Servizi e rappresenta un punto di riferimento per il servizio 118 soprattutto in ambito cardiologico.

Non mancano considerazioni di carattere paesistico e, in riferimento alla **deliberazione della Giunta regionale dell'8 novembre 2002 n°7/11045** che recita :*"quanto più il luogo in cui si opera risulta contraddistinto da una propria riconoscibile caratterizzazione paesistica, tanto più le perturbazioni risultano avvertibili, le differenze tra il prima e il dopo evidenti"*, chi conosce la situazione dell'area Peplos ed è in grado di valutare senza pregiudizi le preesistenze anche di contenuto architettonico, **non può non chiedere di valutare la sensibilità del sito inteso come ambito territoriale complessivamente interessato dalle opere proposte e il grado di incidenza di queste.**

Ricordando l'intervento di recupero architettonico e paesistico realizzato dalla L.I.U.C. e il **progetto di recupero dell'area ex-Enel**, non si può non evidenziare come *la sensibilità progettuale abbia contribuito al recupero di una storia costruttiva, di tipo industriale, con una operazione di valorizzazione delle elaborazioni stilistiche particolari, di gusti ed esperienze tecniche proprie di interesse storico insediativo.*

Non si può e non si deve prescindere da *uno sforzo operativo che eviti la sistematica sottrazione di edifici e manufatti d'epoca* che costituisce il rischio più evidente di compromissione morfologica e fortemente connessa di riconoscibilità o di elementi caratterizzanti.

Si chiede al progettista, chiunque sia, di verificare le opportunità, pur nel rispetto delle esigenze della committenza, di un *intervento mirato in stretta connessione tra matrice ambientale e moduli dimensionali dell'organizzazione del territorio.* L'incidenza paesistica è, infine, necessariamente connessa al linguaggio architettonico adottato dal progetto che **deve essere rispettoso del senso del luogo legato a fattori qualitativi come il colore, l'articolazione dei volumi e delle superfici, i rapporti pieni/vuoti delle strutture.**

Ne deriva che spesso la confusione dei linguaggi, pur legati alla necessità di soddisfacimento delle esigenze della committenza, è la conclusione di una progettazione poco sensibile ai luoghi *"e solo funzionale tout court"*.

Si ritiene opportuna una **riflessione generosa sul futuro delle aree dismesse della città di Castellanza** che rappresentano un *patrimonio assoluto* e meritano **attenzione e partecipazione** da parte degli **Amministratori** tutti, delle **proprietà, dei singoli cittadini**, nonché progettazioni organiche e mirate ad un sistema più complesso, e non solo **mere esercitazioni di assemblaggio** per occupare spazi e/o semplicistiche **operazioni speculative.**

Castellanza merita un livello di lettura delle esigenze maggiore e soprattutto una espressione di cultura urbanistica e architettonica rispettosa dell'ambiente, della sua storia e del suo futuro.

Al di là, quindi, delle verifiche di carattere planivolumetrico e di corrispondenza alle indicazioni del P.G.T. che spettano doverosamente agli uffici competenti dell'Amministrazione e che comunque rivestono una importanza fondamentale nell'accettazione di qualsiasi istanza progettuale presentata, è importante la considerazione delle opportunità più consone agli aspetti vocazionali del territorio e agli interessi dei cittadini nelle scelte di nuove destinazioni d'uso dell'area in oggetto.

Per questo motivo e, leggendo coerentemente le dinamiche di sviluppo odierne e future, non si capisce la motivazione della scelta tipologica prospettata indirizzata verso un **ulteriore** sviluppo di carattere commerciale e di distribuzione, per di più prossima ad una realtà analoga tra l'altro di proprietà del Comune di Castellanza e da questi affittata

Bisognerebbe ricordare come la provinciale "Saronnese" sia ormai dedicata nelle sue prospicenze a questo tipo di destinazione e che, correttamente, costituisce un asse commerciale operativo di importanza sovracomunale.

E' forse disdicevole pensare che una ulteriore riflessione sulle nuove destinazioni dell'area ex Peplos sia una pratica doverosa da parte di qualsiasi amministratore che abbia considerazione per lo sviluppo opportuno del tessuto urbano della sua città? I cittadini di Castellanza non la meritano?

Sicuramente la proposta presentata risente di una *scarsa consapevolezza* di come coerentemente si debba interpretare la vocazionalità già espressa e per di più presente nella filosofia delle indicazioni di P.G.T., pertanto e a seguito di ulteriori considerazioni oggettive di un rapporto positivo pubblico-privato sarebbe *necessario esplorare altre possibilità di intervento per non gravare ulteriormente su una zona già congestionata dal traffico di attraversamento e che richiede e necessita di una protezione maggiore per la natura dei servizi ora già forniti alla popolazione.*

Non si comprende come un'Amministrazione attenta e capace come dice di essere possa cadere in una semplicistica operazione di accettazione delle volontà di altri.

Si ritiene, infatti, che il rispetto delle necessità delle proprietà private sia doveroso, come già sottolineato, ma che le articolazioni urbanistiche, nell'intenzioni di P.G.T. siano altrettanto importanti e di competenza dell'Amministratore che indica la direzione da seguire e manifesta le possibilità di collaborazione per il bene dei cittadini.

Dunque le **necessità di carattere assistenziale, in tutte le sue forme, il recupero paesistico, le manifestazioni culturali, una viabilità protetta, ed altro**, devono essere **punto di riferimento** soprattutto nell'ottica di non nuocere alle strutture pubbliche esistenti.

Il compito di chi amministra è quello di trovare il legante tra le richieste del privato e le opportunità per il pubblico e ribadiamo che questa, come altre sul territorio, rappresenta un'occasione per costruire **una città più vivibile e amica** e vicina ai reali bisogni dei castellanzesi che non passano il tempo a visitare negozi e supermercati, alla luce dei tempi di crisi economica quali sono gli attuali.

Nella mia "Visione urbanistica" d'insieme, l'area della EXPEPLOS costituisce la porta d'ingresso da sud nella città di Castellanza e nel territorio della Valle Olona in un **itinerario** che *porta al cuore del centro città, passando per la sede Universitaria, fiancheggiata da strutture scolastiche e sanitarie, ambienti socio-culturale, parco pubblico terminando a nord alla pista ciclabile a vocazione turistica e pedonale che se percorsa nella sua interezza raggiunge Varese*

Se vogliamo promuovere e valorizzare il futuro del territorio e la sua identità culturale. **ritengo** estremamente erroneo e dannoso approvare un nuovo inserimento di struttura a vocazione commerciale-distributivo ubicandola nell'area oggetto di discussione.

Con stima verso le Istituzione, ritengo che l'estensore della osservazione sia ampiamente legittimato, ai sensi dell'art.13 LR 12/05, alla sua presentazione e auspico che le riflessioni qui illustrate possano essere accolte e condivise, da parte del Consiglio Comunale.

Castellanza 21 Febbraio 2016

Michele Palazzo  


Dott. Arch. Giovanni Ferrario  
Via F. Baracca n.° 7  
21052 Busto Arsizio (Varese)  
e-mail: g.ferrario7@virgilio.it

→ Ill.mo sig. Sindaco  
Comune di Castellanza (Varese)

→ Alla cortese attenzione Settore Tecnico / Urbanistica

→ Alla cortese attenzione Settore Istruzione / Cultura

→ Ufficio Tecnico  
Comune di Castellanza (Varese)

**OGGETTO: PIANO ATTUATIVO ATU 1F – Area ed immobili ex Cantoni, siti  
in via Bettinelli, Castellanza (Varese) – OSSERVAZIONI**

 **COMUNE DI CASTELLANZA**  
N. Prot.: 3334/2016 Data: 23/02/2016  
Ufficio: 11 TERRITORIO  
Copia A: SINDACO - CULTURA - ASS FRIGOLI  
SEGRETERIA  
Allegati.: NO

Con la presente, con riferimento al Piano Attuativo ATU 1F in variante al vigente PGT, relativo al complesso ex Cantoni di via Bettinelli, si intende far presente quanto segue:

Nella Relazione paesistica, al paragrafo 3 - Valutazione della sensibilità paesistica del sito, si indica espressamente che:

*"3.1.2 interesse storico-artistico, agrario*

*Nell'ambito urbano in oggetto non si trovano monumenti, chiese, mura storiche e tantomeno manufatti rurali o percorsi di collegamento tra edifici storici e parchi urbani. L'unico elemento di richiamo è dato dal fiume Olona che costeggia il confine nord-est della proprietà.*

*3.3 aspetti simbolici*

*Questo tipo di approfondimento vuole valutare la presenza o meno di avvenimenti storici, leggendari, luoghi di celebrazioni che potrebbero rievocare la memoria del passato o introdurre sentimenti o valori legati alla storia del sito.*

*Anche sotto tale aspetto non si trovano riscontri nei ricordi dei residenti, nè in epoche recenti sono state inserite funzioni pubbliche o di rilevanza pubblica, quali sedi universitarie, fiere o luoghi di forte richiamo.*

*Il vero e unico simbolo di memoria è rappresentato dallo stabilimento, inteso come luogo di lavoro e movimentazione di merci, ma non come opera di archeologia industriale vista la semplicità costruttiva del complesso, la composizione architettonica non unitaria e l'uso di materiali diversi, utilizzati in periodi differenti per rispondere alle esigenze del momento attuando ampliamenti o modifiche dell'assetto produttivo. Tant'è che l'immobile non è riconosciuto dagli strumenti di tutela dei beni, quali il piano territoriale regionale, il piano territoriale paesistico regionale, il piano territoriale di coordinamento provinciale"*

In contrasto con quanto indicato, **si ritiene che l'intervento**, che si propone di riorganizzare e riqualificare un'area strategica dismessa collocata lungo il fiume

Dott. Arch. Giovanni Ferrario  
Via F. Baracca n.° 7  
21052 Busto Arsizio (Varese)  
e-mail: g.ferrario7@virgilio.it

Olona mediante un insieme organico di interventi di riorganizzazione e riqualificazione urbanistica, ambientale e funzionale **non possa in alcun modo prescindere dalla tutela degli elementi architettonici e tipologici di valore storico e mnemonico (archeologia industriale) che sono invece ben presenti nel complesso.**



Da questo punto di vista si ritiene che non solo "monumenti, chiese e mura storiche" sia caratterizzati da un interesse storico ma che anche edifici di archeologia industriale hanno ormai maturato tale valenza.

In più, a seguire, si indica che a livello di memoria il complesso ha un valore in quanto "luogo di lavoro": valore che si va però immediatamente a negare (ed a negarne anche la valenza di edificio di archeologia industriale) sulla base della "semplicità costruttiva del complesso, la composizione architettonica non unitaria

Dott. Arch. Giovanni Ferrario  
Via F. Baracca n.° 7  
21052 Busto Arsizio (Varese)  
e-mail: g.ferrario7@virgilio.it

*e l'uso di materiali diversi, utilizzati in periodi differenti per rispondere alle esigenze del momento attuando ampliamenti o modifiche dell'assetto produttivo. Tant'è che l'immobile non è riconosciuto dagli strumenti di tutela dei beni, quali il piano territoriale regionale, il piano territoriale".*

La stessa esigua documentazione fotografica allegata al progetto ben evidenzia invece situazioni interessanti, a partire dagli stessi edifici posti sul fronte nord del viale di accesso all'area (palazzina in mattoni) e lungo il fronte di via Bettinelli.



Dott. Arch. Giovanni Ferrario  
Via F. Baracca n.° 7  
21052 Busto Arsizio (Varese)  
e-mail: g.ferrario7@virgilio.it

Lo stesso dicasi anche per caratteristiche tipiche dell'archeologia paleoindustriale quali sono le colonnine in ghisa, interne ai capannoni.



**La soluzione prevista, ben lontana da un recupero, con la demolizione completa dell'esistente prefigurerebbe la completa perdita della memoria e del valore storico dell'area;** valori che verrebbero completamente cancellati e sostituiti dai nuovi edifici.

**L'insediamento delle nuove funzioni,** sia per il valore di memoria storica del complesso sia per la localizzazione – prossima al fiume, vicina alla clinica Mater Domini, quasi una "porta di ingresso" della città, oltrechè strategica per un possibile collegamento ad una rete di "luoghi della cultura" diffusi lungo il fiume Olona e sul territorio, **necessiterebbe di una maggiore lungimiranza da parte dell'Ente pubblico e di una analisi e di una progettualità più approfondita che garantiscano la sopravvivenza e la conservazione dei valori storici.**

Dott. Arch. Giovanni Ferrario  
Via F. Baracca n.° 7  
21052 Busto Arsizio (Varese)  
e-mail: g.ferrario7@virgilio.it



Viceversa, il progetto così come previsto, con la sola edificazione di nuovi volumi, completamente estranei anche rispetto al sedime delle preesistenze, comporterebbe un **grave danno al patrimonio storico-architettonico (e dunque culturale) della città di Castellanza e della Valle Olona.**

Tanto dovevasi.

Busto Arsizio, 22.02.2016

Dott. Arch. Giovanni Ferrario

AL COMUNE DI CASTELLANZA  
IN PERSONA DEL SINDACO PRO TEMPORE

AL COMUNE DI CASTELLANZA  
NELLA PERSONA DELLA  
→ RESPONSABILE del Settore Governo del Territorio  
Servizio Pianificazione attuativa/Edilizia privata

Viale Rimembranze n.4  
21053 CASTELLANZA (VA)

0°0°0°

**OSSERVAZIONI** INERENTI L'ADOZIONE DEL PIANO ATTUATIVO DI  
INIZIATIVA PRIVATA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA  
DENOMINATO "ATU 1F" SITO IN VIA BETTINELLI, IN VARIANTE AL P.G.T.  
VIGENTE.

0°0°0°

La **POSIDE S.r.l.** (p.IVA e c.f. 05421390963), con sede in 20122 Milano, Corso Monforte n.19, in persona del legale rappresentante Dr. Carlo Cerini di Castegnate, ai fini del presente atto rappresentata, difesa ed assistita dall'Avv. Walter Livio Verrengia, con studio in Busto Arsizio, Via Arona n.4 (C.F. VRRWTR58L31B781M), tel. 0331323021, indirizzo mail [avvocatoverrengia@studiolegaleverrengia.it](mailto:avvocatoverrengia@studiolegaleverrengia.it), indirizzo PEC [walterlivio.verrengia@busto.pecavvocati.it](mailto:walterlivio.verrengia@busto.pecavvocati.it), nonche', per quanto riguarda le competenze tecniche, dall'Arch. Roberto Ghisolfo, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti P.P e C. della provincia di Varese al n.2168 di posizione, giuste deleghe in calce al presente atto, nella sua qualità di proprietaria degli immobili siti in Comune di Castellanza, Via Giovanni Bettinelli n.6, eseguite le necessarie indagini e analizzati gli elaborati di variante dello strumento urbanistico vigente, adottati con deliberazione del Consiglio Comunale n.53 del 22/12/2015,

#### PREMESSO

- a) La società POSIDE S.r.l. è proprietaria degli immobili meglio identificati nella mappa di Catasto Terreni del Comune di Castellanza, sezione censuaria di Castegnate al foglio CG/7 particelle n.550, 253 e 5114.
- b) Gli immobili di proprietà della POSIDE S.r.l. sono, per buona parte, in aderenza con i fabbricati industriali di proprietà della I.T.C. CANTONI



COMUNE DI CASTELLANZA

N.Prot.: 3539/2016 Data: 25/02/2016

Ufficio: 11 TERRITORIO

Copia A: SINDACO - ASS FRIGOLI - SEGRET

Allegati.: SI

*JB*

S.p.A. (stabilimento Peplos), meglio indentificati nella mappa di Catasto Terreni del Comune di Castellanza, sezione censuaria di Castegnate al foglio CG/7 particelle n.3079 e 5113 (vedi estratto di mappa allegato sotto la lettera A).

- c) La società POSIDE S.r.l., in qualità di proprietaria degli immobili interessati alla variante di P.G.T., in quanto confinanti con l'area di proprietà I.T.C. Cantoni S.p.A. e in quanto parte dell'originario ambito "ATU 1F" (ora indicato come "3F" a seguito variante adottata), non è mai stata né coinvolta, né avvisata dall'Amministrazione Comunale affinché intervenisse nelle diverse fasi di elaborazione della variante di P.G.T.
- d) L'intera area di proprietà della società POSIDE S.r.l. rientrava nell'ambito di trasformazione urbanistica "1F", unitamente all'area di proprietà della società I.T.C. Cantoni S.p.A. a formare un unico ambito, mentre con l'adozione del Piano Attuativo di Iniziativa Privata le due aree sono state divise, impedendo di fatto una progettazione urbanistica unitaria di questa importante porzione del tessuto urbano, come era invece negli intenti originari del P.G.T.
- e) L'intera area di proprietà POSIDE S.r.l. rientra ancora nella classe di pericolosità idraulica a rischio molto elevato (R4), mentre l'area di proprietà della società I.T.C. Cantoni S.p.A. non rientra addirittura nelle classi di rischio idraulico (se non per una minima porzione), pur trovandosi a una quota altimetrica di molto inferiore rispetto a quella della proprietà POSIDE S.r.l.
- f) All'interno del nuovo ambito "ATU 2F" è stata inserita la possibilità di prevedere insediamenti "commerciali fino alla media struttura di vendita", che addirittura diventano prevalenti (come superficie e posizione) rispetto alla originaria previsione di insediare strutture residenziali e terziarie. L'intento dichiarato nella variante è quello di "riqualificare l'area".
- g) All'interno dell'area di proprietà I.T.C. Cantoni S.p.A. sono presenti alcuni edifici storici industriali sicuramente identificabili quali importanti elementi di archeologia industriale (rappresentati anche in diverse pubblicazioni e testi storici sulla Città di Castellanza), che sarebbe auspicabile conservare e recuperare per l'identità di una Città che si è sviluppata anche e soprattutto grazie alle presenze produttive/industriali sorte lungo il fiume





Olona. Si cita quale esempio il recupero dei fronti degli edifici industriali dell'area ex Cantoni, nel Comune di Legnano, lungo la S.S.33 del Sempione. In quel caso, almeno qualche traccia è stata conservata.

- h) L'area oggetto del Piano Attuativo di iniziativa privata in questione è da considerarsi strategica per il Comune di Castellanza, sia perché si sviluppa lungo le sponde del fiume Olona, sia perché costituisce la "porta della Città" verso Sud.

Cio' premesso e considerato

#### ESPONE

le seguenti osservazioni inerenti il Piano Attuativo di Iniziativa Privata, al fine di sottoporle a questa rispettabile Amministrazione Comunale, per le controdeduzioni:

1. Il mantenimento di un unico ambito di trasformazione urbanistica, com'era il precedente "ATU 1F" avrebbe consentito di progettare, a livello urbanistico/urbano, l'auspicabile continuità lungo le sponde del fiume Olona del progetto di rinaturalizzazione dell'area attraverso un parco lineare, che da Legnano potrebbe proseguire lungo l'intera Valle dell'Olona, a completamento di quanto già eseguito in questo e in altri Comuni, quali a esempio Fagnano Olona, Olgiate Olona, ecc., che lungo le sponde del fiume hanno progettato e realizzato una "vera" pista ciclabile, immersa nella natura, che oggi consente di arrivare sino a Castiglione Olona, conservando gli edifici di archeologia industriale, mentre il tratto di "pista ciclabile" inserito nel Piano di Iniziativa Privata in questione segue un tracciato tortuoso e infelice, che sbocca sulla Via Bettinelli. Il piccolo parco previsto è invece incuneato all'interno di un'area a ridosso della Via Bettinelli e non si estende nemmeno sino alla sponda del fiume. Le sponde del fiume non vengono rinaturalizzate, anzi il corso d'acqua resta addirittura coperto per un lungo tratto.
2. Lo studio della viabilità lungo la Via Bettinelli è solo apparentemente risolto attraverso la previsione di una rotatoria, che dovrebbe regolare il traffico in entrata e uscita dall'edificio commerciale. In realtà la sistemazione di un edificio commerciale in questo punto del tessuto urbano – benché possa essere appetibile a un investitore privato, poiché ha una buona visibilità - contribuirebbe a congestionare il traffico già difficoltoso, come ben noto all'Amministrazione Comunale, a causa della presenza della Clinica

“Humanitas Mater Domini” e del pronto soccorso, che ha accesso proprio lungo la via Bettinelli, pochi metri oltre la rotonda in previsione. Il traffico è già molto sostenuto anche durante i giorni di mercato. La relazione di stima del traffico indotto, allegata agli atti, evidenzia come l'indagine si sia svolta solo tra le 17,30 e le 18,30, ma in realtà gli orari di maggior congestione sono dalle 8,00 alle 17,00, considerata la presenza di scuole, università, mercato, clinica e aziende. Il solo fatto che la Provincia di Varese e/o gli enti competenti non abbiano concesso la possibilità di prevedere un ingresso lungo l'asse viario della S.S.33 è sintomatico del carico di traffico indotto dal nuovo insediamento commerciale previsto.

3. Altra importante e fondamentale carenza critica del Piano Attuativo adottato è costituita dalla mancanza di previsione di “reali” parcheggi pubblici. E' sufficiente analizzare la Tavola n.5 allegata agli atti, per capire che quelle che vengono denominate “strade secondarie” altro non sono che le corsie di manovra del parcheggio ad uso dell'edificio commerciale (che hanno uno scopo ben preciso, tranne quello di migliorare la viabilità della zona) e dei posti auto (indicati in colore “grigio”) che vengono considerati come “parcheggi pubblici”, ma che la distribuzione, di fronte all'ingresso del centro commerciale, è sufficiente a chiarire da chi saranno in realtà utilizzati (solo dai clienti del centro commerciale). E' noto da diverso tempo, all'Amministrazione Comunale, il problema della carenza dei parcheggi in zona, dovuta soprattutto dalla presenza dell'utenza richiamata dall'importante presenza della clinica (vedi foto allegata sotto la lettera B). L'adozione del piano, così come impostato, costituisce un'occasione unica mancata da parte dell'Amministrazione Comunale di risolvere l'annosa questione dei parcheggi pubblici in zona, aggravata addirittura dalla previsione del nuovo edificio commerciale, con il relativo indotto di traffico.
4. Importante aspetto che viene segnalato all'Amministrazione Comunale è il problema di smaltimento delle acque meteoriche lungo la Via Bettinelli. Le foto che seguono (vedi allegato C) sono solo un esempio della situazione critica che si viene a creare nel momento in cui vi sono importanti precipitazioni meteorologiche. Purtroppo la rete fognaria comunale non riesce a smaltire le acque che in poco tempo si riversano sulle strade limitrofe e quindi – a causa delle pendenze – sulla via Bettinelli, provocando



ingenti danni agli edifici privati (tra i quali anche quelli di proprietà della società POSIDE S.r.l.) e anche un non trascurabile disagio al pronto soccorso, che sulla via Bettinelli ha il proprio accesso. La progettazione dell'ambito di trasformazione urbanistica deve diventare quindi un'occasione per risolvere l'importante problema urbano.

5. Altra carenza del Piano Attuativo di iniziativa privata è dovuta alla previsione di demolizione indiscriminata di tutti gli edifici industriali presenti nell'area di proprietà della società I.T.C. Cantoni S.p.A., senza considerare il mantenimento di una parte dei fabbricati, che costituiscono importanti preesistenze dello "Stabilimento Cerini", oggetto anche di alcune pubblicazioni storiche sulla Città. Pensare al mantenimento di alcuni corpi di fabbrica e a un riutilizzo – soprattutto quelli presenti lungo la via Bettinelli – costituisce un'occasione unica per conservare la memoria storica dell'importante presenza industriale e quindi l'identità di una Città che si è sviluppata anche attraverso la presenza di tali fabbricati. L'edificio commerciale, come anche il "fast food" previsti in progetto, sicuramente non richiamano alcun canone e/o linguaggio dell'architettura locale e come accennato in precedenza, sono collocati proprio all'ingresso della Città. Chi arriva dalla S.S.33 del Sempione e/o dalla S.S. Saronnese ed entra in Castellanza, vede questi due edifici (vedi immagini tridimensionali nella Tavola n.8 di progetto a confronto con foto storica dello stabilimento, che si allegano alla presente sotto la lettera D). Pertanto anche l'impatto paesaggistico dell'intervento, oltre a considerare il mantenimento dell'archeologia industriale, dovrebbe essere oggetto di un attento studio e di un'analisi approfondita delle preesistenze naturalistiche e architettoniche. Nella relazione paesistica, allegata agli atti, è sminuita la presenza di elementi d'interesse storico-artistico e d'identità locale, affermando che "l'area non proietta un'immagine di appartenenza linguistica coerente e degna di memoria e che non esistono neppure edifici storici o di pregio che possano ravvivare la visuale panoramica". Non sono state rilevate e segnalate le alberature presenti e da conservare. Sono state inoltre allegate immagini poco significative, che mal rappresentano le presenze di rilievo interne all'area oggetto di progettazione (come, ad esempio, i corpi di fabbrica industriali lungo la via Bettinelli, che non sono

nemmeno stati fotografati). Si allega di seguito (sotto la lettera E) una foto tratta dal libro "Castellanza in un caleidoscopio di ricordi e immagini", dove sono ritratti alcuni corpi di fabbrica dello Stabilimento Cerini, lungo la via Bettinelli, a inizio del secolo scorso. Probabilmente, attraverso una ricerca storica, si potrebbe analizzare meglio il valore architettonico e linguistico degli edifici esistenti e quello identificativo della tradizione industriale lungo le sponde del fiume Olona, che rischiano di essere cancellati per sempre.

6. Ultima osservazione, che riguarda solo in parte il Piano Attuativo in questione, ma che può riguardare la variante di P.G.T., è costituita dall'attribuzione delle **classi di rischio idraulico**, che non rispecchiano la reale situazione. Infatti, l'area di proprietà della società I.T.C. Cantoni S.p.A. (ATU2F), che si trova a una quota notevolmente inferiore rispetto alla proprietà POSIDE S.r.l., pur non essendo compresa in alcuna classe di rischio idraulico, è stata spesso oggetto di forti allagamenti a seguito esondazione del fiume Olona. L'acqua che fuoriesce dal letto del fiume scorre verso il punto più basso dell'area, costituito appunto dalla proprietà Cantoni. Questo aspetto non è però stato oggetto di valutazione nel Piano Attuativo, mentre dovrebbe esserlo, per i rischi che comporta al nuovo insediamento. Al contrario l'area di proprietà POSIDE S.r.l., pur essendo classificata a rischio "molto elevato" R4, non è in realtà interessata dal problema, proprio perché si trova a una quota altimetrica più alta di alcuni metri rispetto all'area adiacente. Per tale motivo, si chiede di rivedere la classificazione del rischio idraulico in modo coerente con la conformazione e le quote altimetriche dei siti.

In virtu' delle osservazioni esposte, **POSIDE S.r.l.** rassegna, quindi, le seguenti

### CONCLUSIONI

In accoglimento delle osservazioni di cui sopra chiede:

- un coinvolgimento nelle scelte urbanistiche dell'intera area oggetto di variante (ex ATU 1F);
- che sia attribuita anche per l'ATU 3F, una quota proporzionale di insediamenti a destinazione commerciale, come è stato fatto per l'ATU 2F,



senza discriminare quindi una parte già facente parte del medesimo ambito;

- che siano variate le attribuzioni delle classi di rischio idraulico coerentemente con le quote altimetriche dei siti e in particolare, per l'ambito 3 F, sia tolto il rischio specifico.

Certi di un favorevole e propositivo coinvolgimento dell'istante, propedeutico alla definitiva approvazione delle osservazioni alla variante urbanistica, i sottoscritti attendono fiduciosi le controdeduzioni di codesto Ente.

La Poside Srl intende, infine, significare che in mancanza di positivo riscontro si vedrà costretta a tutelare i propri interessi nelle sedi previste dalla normativa vigente in materia.

Allegati:

Procura ai professionisti

- A. Estratto di mappa catastale;
- B. Documentazione fotografica;
- C. Documentazione fotografica;
- D. Tav.8 e foto storica Stabilimento Cerini;
- E. Foto storica delle Stabilimento Cerini.

Castellanza, il 24.02.2016-

POSIDE SRL

Il legale rappresentante

Carlo Cerini di Castegnate

**POSIDE s.r.l.**

Corso Monforte, 19

20122 - MILANO

C.F. e P.IVA 03421390963

Avv. Walter Livio Verrengia



Arch. Roberto Ghisolfo



POSTED 277  
E. New Market St.  
2015 - 2016  
CH. P. 174 0613300003

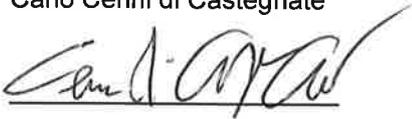
**MANDATO.**

Il sottoscritto CERINI CARLO DI CASTEGNATE, in qualità di legale rappresentante di POSIDE SRL, delega l'Avv. Walter Livio Verrengia alla difesa, assistenza e rappresentanza, con riferimento alle osservazioni inerenti l'adozione del Piano Attuativo di Iniziativa Privata dell'Ambito di trasformazione urbana denominato "ATU 1F" sito in Via Bettinelli, in variante al P.G.T. Vigente, in ogni fase, stato o grado di impugnazione, compreso il processo di esecuzione e l'eventuale giudizio di opposizione, negli atti o giudizi inerenti o consequenziali, anche di natura cautelare, di convalida, di accertamento obblighi terzo pignorato, con facoltà di transigere, conciliare, rinunciare, accettare rinunce, incassare, quietanzare, proporre domande nuove, connesse, riconvenzionali, eleggere domicilio presso altri studi, farsi sostituire da colleghi, conferendo loro le stesse facoltà, chiamare terzi in causa, ridurre, integrare, modificare la domanda, iscrivere ipoteche, trascrivere atti, deferire e riferire giuramenti, disconoscere documenti, proporre querela di falso, riassumere il giudizio.

Elegge domicilio presso lui

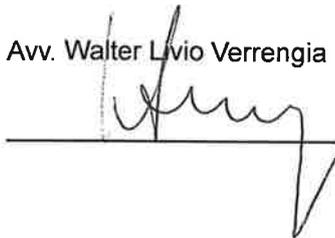
Busto Arsizio, il

POSIDE SRL  
Il legale rappresentante  
Carlo Cerini di Castegnate



È vera e autentica

Avv. Walter Livio Verrengia





**MANDATO.**

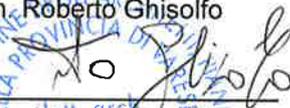
Il sottoscritto CERINI CARLO DI CASTEGNATE, in qualità di legale rappresentante di POSIDE SRL, delega l'Arch. Roberto Ghisolfo ad ogni incombente relativo alle osservazioni inerenti l'adozione del Piano Attuativo di Iniziativa Privata dell'Ambito di trasformazione urbana denominato "ATU 1F" sito in Via Bettinelli, in variante al P.G.T. Vigente, in ogni fase, stato.

Busto Arsizio, il

POSIDE SRL  
Il legale rappresentante  
Carlo Cerini di Castegnate



Arch. Roberto Ghisolfo


dott. arch.  
ROBERTO  
GHISOLFO  
n° 2168

CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA DI  
VALE D'AOSTA  
PAESAGGISTE E CONSERVATORI



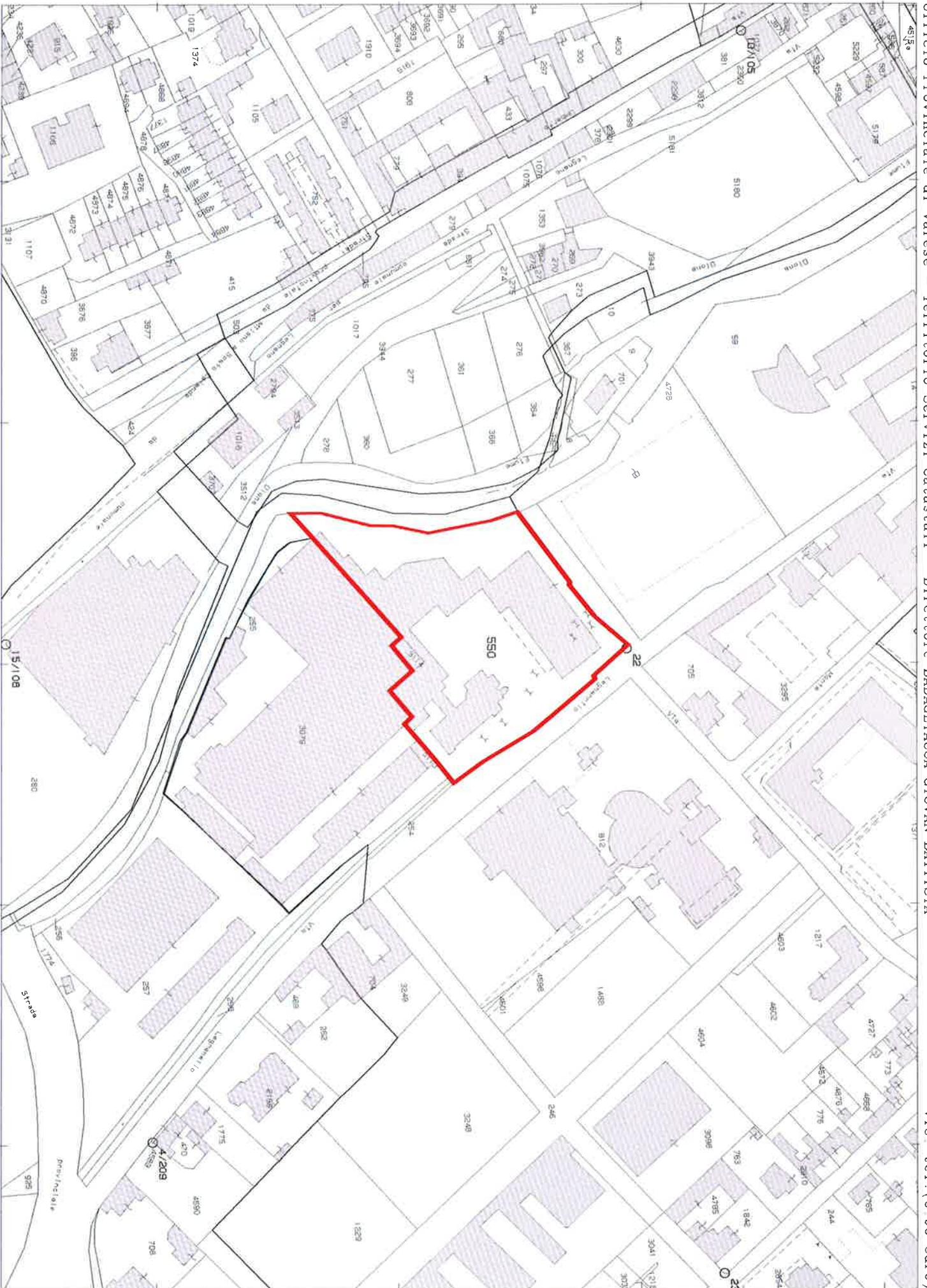
# **ALLEGATO A**

## **ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE**



N=5050500

E=1492500



1 Particella: 550

Comune: CASTELLANZA  
Foglio: 207

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

15-Feb-2016 17:24:7  
Prot. n. T286750/2016

**ALLEGATO A**

Ufficio Provinciale di Varese - Territorio Servizi Catastali - Direttore BADAGLIACCA GIOVAN BATTISTA

Vis. tel. (0 90 euro)



**ALLEGATO B**  
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**





2013.05.29



2013.05.30



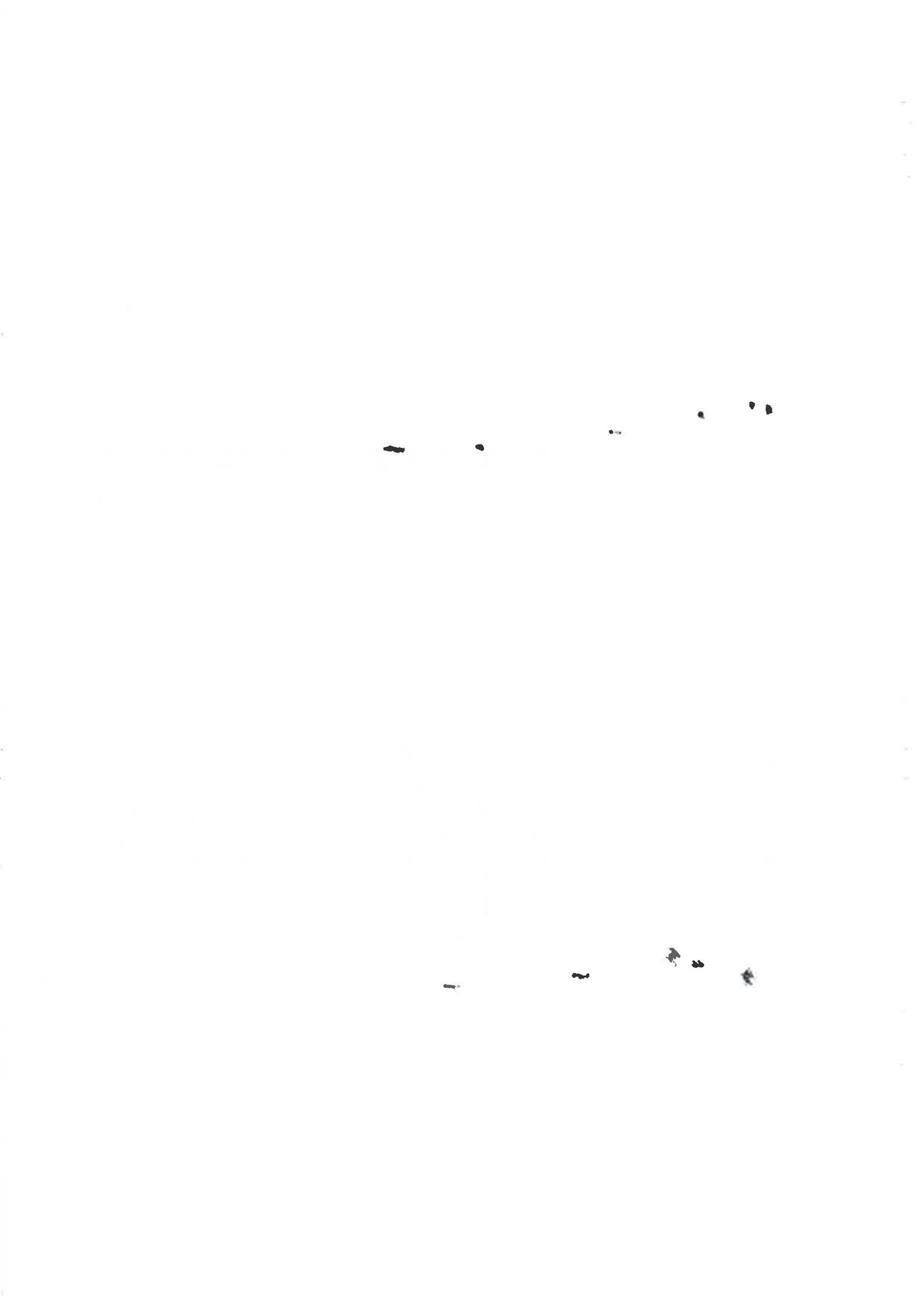


1. 2. 3. 4. 5.



6. 7. 8. 9. 10.





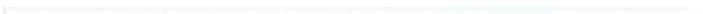
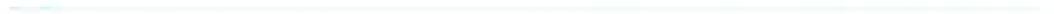
**ALLEGATO C**  
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

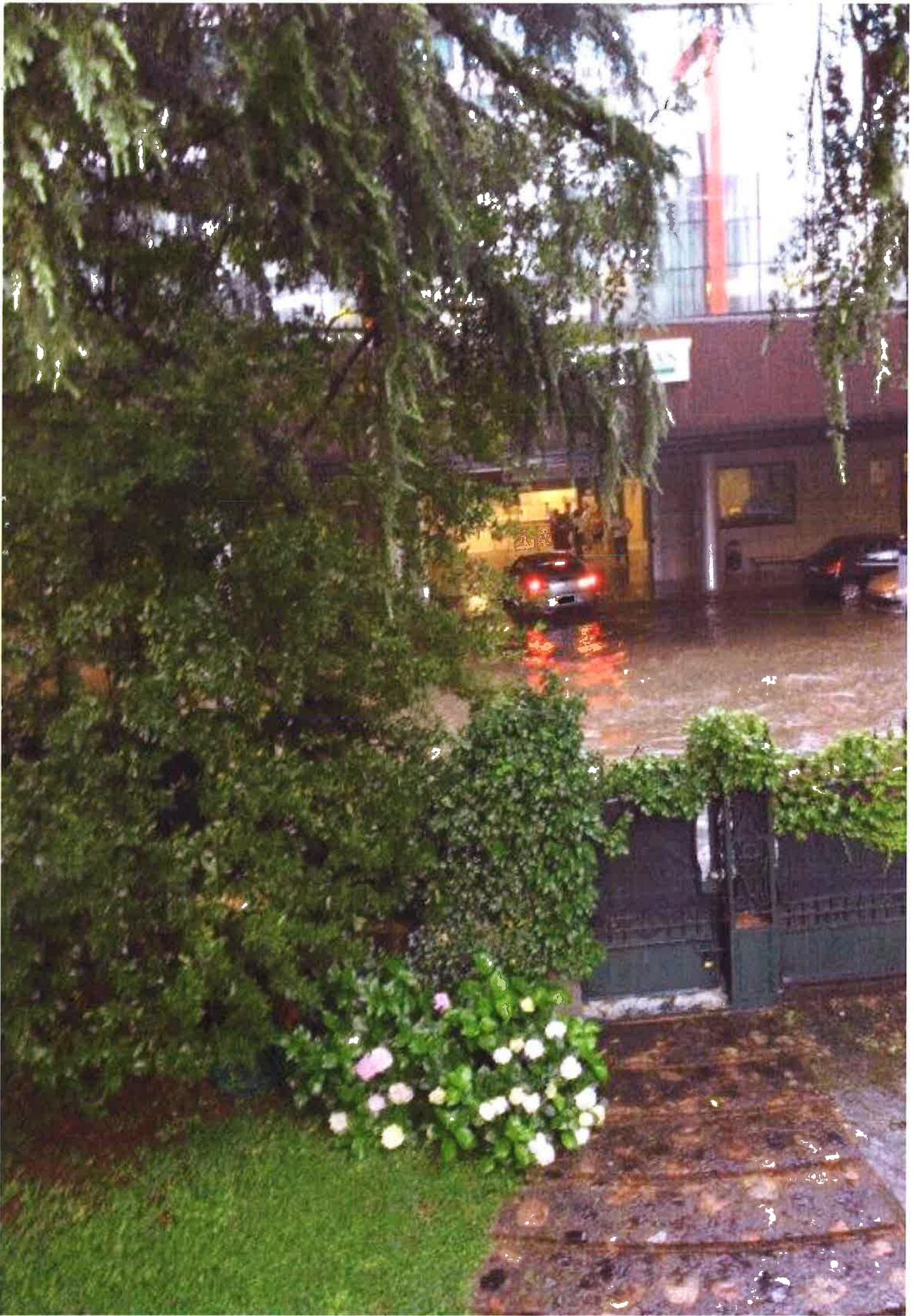




10/15/20





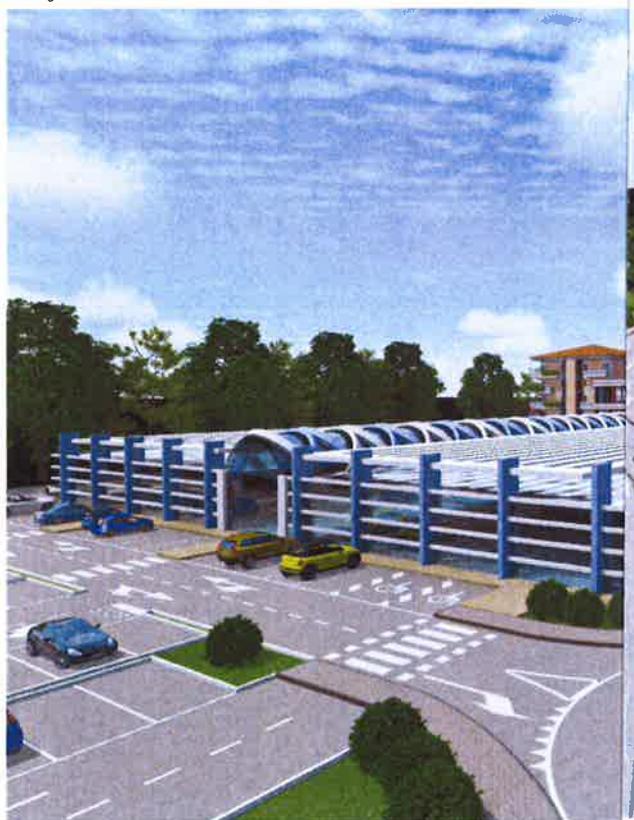




vista da Via Bettinelli



vista ingresso dalla rotonda



CITTA' di CASTELLANZA

Provincia di Varese

Regione Lombardia

**s.p.a. I.T.C. CANTONI**  
stabilimento Peplos

Piano Attuativo

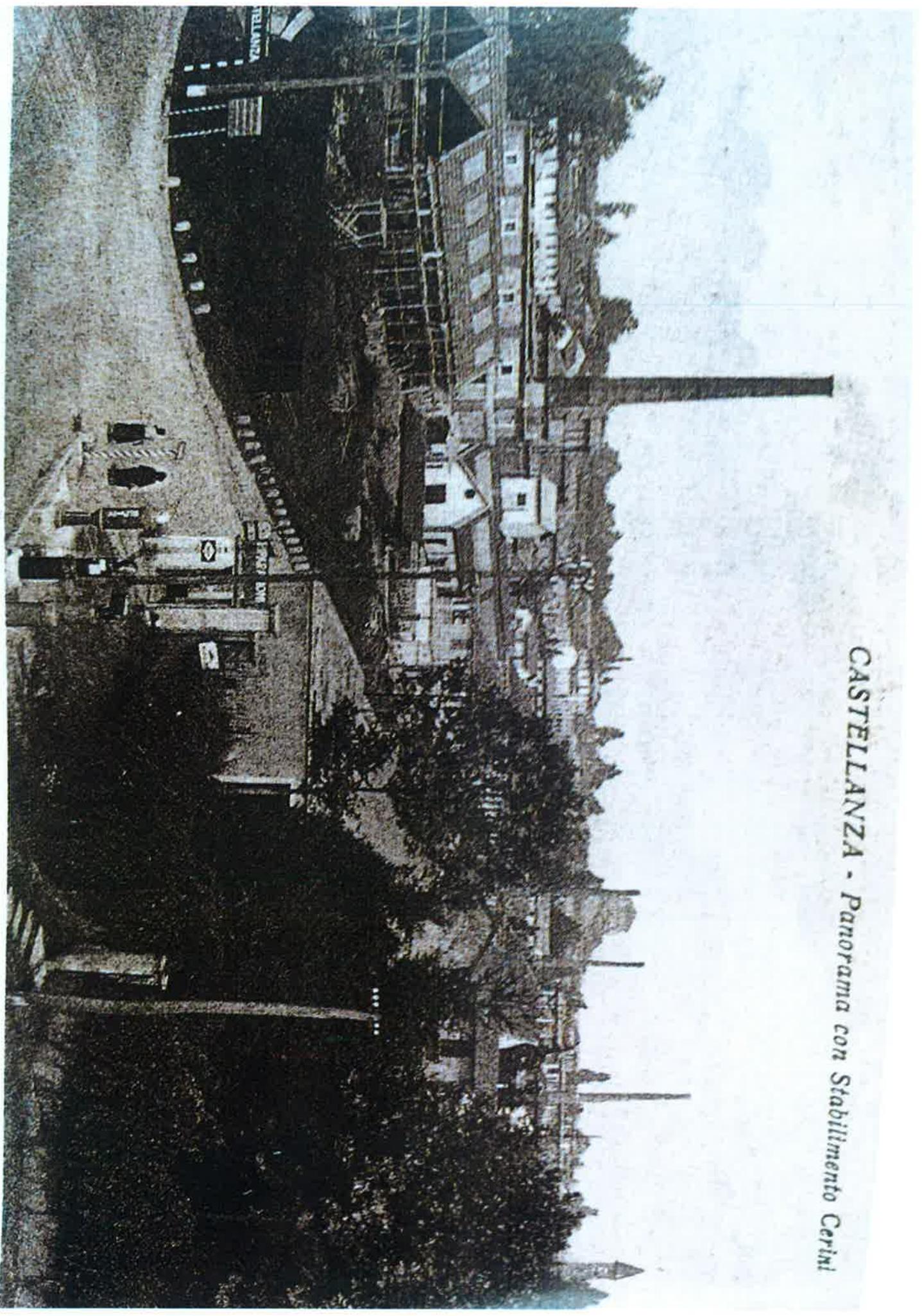


**Tavola n. 8**

oggetto: immagini virtuali renderizzate



CASTELLANZA - Panorama con Stabilimento Cerini









HumanitArs<sup>14</sup>

Associazione di Promozione Sociale

Sede legale: Via Carducci, 1

21052 Busto Arsizio - VA - Italy

Segreteria: +39 377 4268499

[info@humanitars14.org](mailto:info@humanitars14.org)

[www.humanitars14.org](http://www.humanitars14.org)

Busto Arsizio 25/02/2016

Oggetto:

**Osservazioni all'Adozione Piano Attuativo di iniziativa privata dell'ambito di trasformazione urbanistica denominato "ATU 1F" sito in via Bettinelli, in variante al P.G.T. vigente**

- **Premessa**

Riteniamo che le amministrazioni pubbliche sono le principali responsabili della promozione e dell'organizzazione della mobilità sostenibile; gli interventi devono essere finalizzati a ridurre la presenza degli autoveicoli privati negli spazi urbani per favorire la mobilità alternativa che in ordine d'importanza viene svolta: a piedi; in bicicletta; con i mezzi di trasporto pubblico (autobus, tram, sistema ferroviario metropolitano); con i mezzi di trasporto privato condivisi (*car pooling* e *car sharing*) e con la combinazione ottimale di vari sistemi di trasporto.

Alla luce di quanto sopra, l'intervento indicato come "**riqualificazione**" sembra non rientrare in un discorso di miglioramento qualitativo della vivibilità della Città di Castellanza.

- **Valutazione del traffico veicolare**

Gli insediamenti inseriti dal progetto, dal punto di vista del miglioramento del traffico veicolare, non sono i più indicati, essendo la zona saturata di simili attività e di conseguenza con un già cospicuo carico di traffico. Si deve inoltre considerare la presenza in ordine di posizionamento di:

Un complesso Ospedaliero con Pronto soccorso, un Istituto scolastico policomprensivo, una Scuola media inferiore, una Casa di riposo, senza contare le attività private presenti nella via. A quanto già elencato bisogna aggiungere il traffico generato dagli studenti dell'Istituto Universitario e quello del mercato settimanale.

Questi generano durante la giornata un flusso veicolare di notevole consistenza ed a orari variabili che possono subire modificazioni in conseguenza delle condizioni atmosferiche (aumento in caso di pioggia). La visione generale della viabilità della zona, deve essere valutata attentamente effettuando nuovi e accurati rilievi del traffico esistente. Non è credibile né accettabile che per elaborare l'ultima versione (3°) della "STIMA DEL TRAFFICO INDOTTO" e calcolare i flussi e la validità delle soluzioni proposte dall'operatore privato in tema di viabilità in risposta a numerosi rilievi tra cui quelli della Polizia Urbana sia stato sufficiente effettuare un ora di rilievi del traffico il giorno 4 dicembre tra le ore 17.30 e le 18.30. La visione generale della viabilità, deve essere valutata per una intera settimana.

- **Ciclopedonale**

Per quanto riguarda l'inserimento proposto nel progetto di una "ciclopedonale" lo valutiamo negativamente. Si tratta di un percorso collocato tra le varie costruzioni con il suo termine sull'attuale marciapiede di via Bettinelli, nell'impossibilità di una ulteriore continuazione, anzi, creando un concreto pericolo per gli utenti della ciclopedonale e per i veicoli che si trovassero a transitare.

La nostra Associazione ha studiato un percorso alternativo (tavola allegata) che non si limita a considerare l'area in questione ma ha un logico futuro sviluppo verso il "Bosco Cantoni" e oltre verso la Valle Olona.



- *Recupero delle sponde fiume Olona*

Il percorso da noi proposto comporta un aumento della fascia di rispetto verso il fiume. Questa variazione è dettata anche dalla possibilità di una futura sistemazione delle sponde qualora si provvedesse alla rimozione dell'attuale tombinatura del parcheggio "ex Esselunga", così come anche indicato da AIPo in riferimento ai fabbricati che si trovano a monte sempre nella proprietà Cantoni, ....i quali costituiscono ostacolo al deflusso e rappresentano una delle principali criticità idrauliche del Comune di Castellanza rispetto al fiume Olona. Si ritiene inoltre importante la conservazione di alcune piante e delle siepi (dopo una necessaria potatura) attualmente presenti lungo il muro di cinta confinante con il parcheggio e in altre zone dell'area interessata all'intervento.

Le modifiche da noi proposte porteranno sicuramente ad una diminuzione della superficie utile costruttiva, ma a riguardo, riteniamo che scopo primario di una Amministrazione Comunale sia, oltre un rientro economico, quello di creare un contesto urbano volto ad un progettuale miglioramento futuro, che vada a vantaggio di tutti i cittadini.

- *Situazione Idrogeologica*

Una ulteriore valutazione va fatta sulla situazione idrogeologica del terreno. Come evidenziato dalle osservazioni della Polizia Urbana, l'attuale sistema fognario risulta inadeguato per sopportare gli scarichi del nuovo insediamento. Per quanto si preveda un aumento del livello del terreno, risulta che rispetto al piano stradale risulterebbe sempre inferiore e con l'attuale dimensionamento della rete fognaria resta l'incognita della possibilità di scaricare il nuovo flusso di acque nella stessa. Questa valutazione deriva dal fatto che la precedente utenza (Peplos) non scaricava nulla nella rete fognaria anzi, durante i violenti temporali provvedeva ad assorbire e smaltire l'eccesso di acqua (che l'impianto fognario non riusciva a sostenere) e che penetrava, per via delle pendenze, dal cancello di via Bettinelli.

Si ritiene quindi necessario, prima di ogni altro intervento sull'area (compresa la demolizione), l'adeguamento dell'impianto fognario di via Bettinelli.

- *Posti di lavoro*

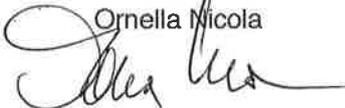
Pur ritenendo primaria la necessità della creazione di nuovi posti di lavoro, il nostro gruppo rileva come non ci sia nella delibera 53..nessun impegno scritto per reinserire tutti i dipendenti Ex Peplos che sono attualmente in mobilità (11) anche quelli che non sono cittadini di Castellanza.

- *Valutazioni estetiche del progetto*

In coerenza con le politiche di valorizzazione delle archeologie industriali nel piano di "riqualificazione", sarebbe stato auspicabile mantenere almeno una struttura esistente ed integrarla nel progetto.

Per quanto riguarda il distributore di benzina, risulterebbe positivo un suo inserimento nel nuovo progetto, il che genererebbe un miglioramento estetico e uno viabilistico permettendo con il suo spostamento una migliore accessibilità all'area risolvendo, in parte, il problema della rotonda di via Bettinelli.

Cordiali saluti

Il Presidente  
Ornella Nicola  


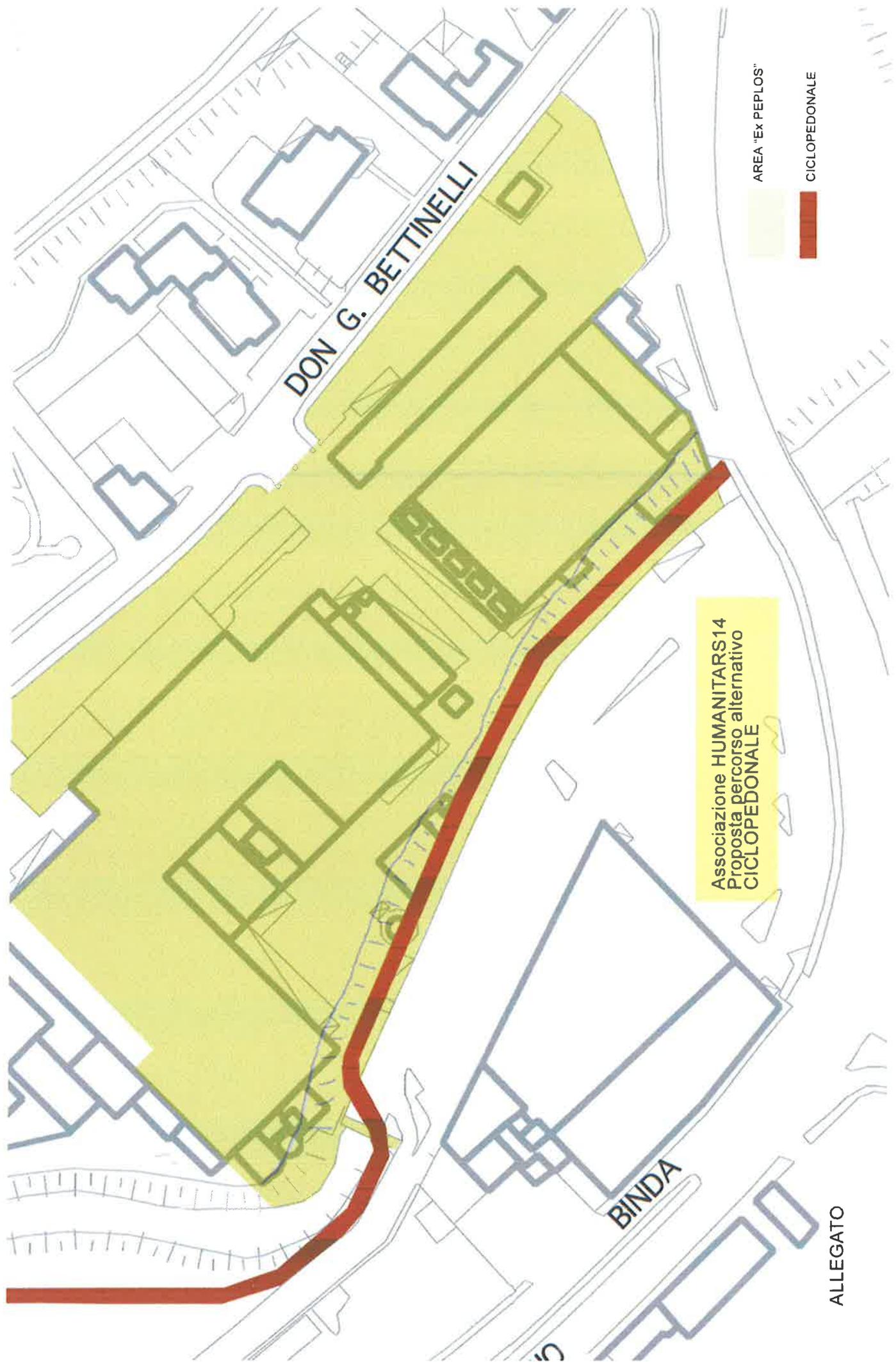
*HumanitArs14 è un'associazione di promozione sociale costituita nel Novembre del 2014 e operante in forma di gruppo spontaneo dal 2012 con una petizione denominata "coworking art project".*

*Scopo dell'associazione è lo studio, la mappatura, l'individuazione di aree e edifici dismessi al fine di un loro riutilizzo temporaneo e non, per realizzare spazi di coworking rivolti ad artigiani, artisti e a tutta la collettività.*

*Si prevede di configurare tali spazi per attività artistiche/artigianali/atelier e per la progettazione e realizzazione di opere e iniziative culturali/educative/formative/ambientali a scopo sociale, concertate con le amministrazioni, gli enti, le associazioni e i movimenti cittadini sul territorio.*

**Allegato c.s.d**





AREA "EX PEPLOS"

CICLOPEDONALE

Associazione HUMANITARS14  
Proposta percorso alternativo  
CICLOPEDONALE

DON G. BETTINELLI

BINDA

ALLEGATO





COMUNE DI CASTELLANZA

N.Prot.: 3551/2016 Data: 26/02/2016

Ufficio: 11 TERRITORIO

Copia A: SEGRETERIA SINDACO + ASS. M. FRIGOLI

+ SEGRETERIA

Allegati.: NO



Castellanza, 26/02/2016

Al comune di Castellanza  
In persona del Sindaco pro tempore  
e del responsabile del settore Governo del territorio

Oggetto: OSSERVAZIONI SULLA ADOZIONE PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA DENOMINATO "ATU 1F" SITO IN VIA BETTINELLI , IN VARIANTE AL P.G.T. VIGENTE

Premesso che non si ritiene opportuno provvedere a modifiche parziali del PGT perché se ne snatura i contenuti e le finalità.

Sottolineato che questa Amministrazione ne ha già eseguiti diversi.

Si è fortemente critici sulla variante in oggetto perché la rideterminazione dell'area relativa all'ambito di trasformazione pregiudica le opportunità di assetto urbanistico valutate in sede di approvazione del PGT .

Il gruppo consiliare " Impegno per la città " provvede quindi alle seguenti segnalazioni:

- 1) Il gruppo consiliare " Impegno per la città " ritiene che il provvedimento di esclusione dalla procedura di VAS del piano attuativo in oggetto emesso ,in data 10/12/2015 prot. 22105 dall'Autorità Competente sia stato preso senza considerare puntualmente la valenza di alcune osservazioni presentate e accettando senza una puntuale verifica le integrazioni fornite dalla società Spa I.T.C. Cantoni

Nella documentazione agli atti del procedimento di non assoggettabilità a VAS della variante urbanistica sono da considerare con particolare attenzione il parere ARPA e quello della Polizia Locale richiamati nell'istruttoria nel provvedimento di approvazione della Provincia di Varese . Per quanto riguarda ARPA si rileva una marcata puntualizzazione alla zona ad elevato rischio idraulico in fregio al fiume Olona, con particolare riferimento al divieto di edificazione nella fascia di rispetto per ragioni di sicurezza idraulica, rimandando nelle conclusioni alla decisione in capo alla Autorità Competente circa l'assoggettabilità puntualizzando sulle proprie osservazioni e raccomandando , nel caso si procedesse alla realizzazione del progetto a **"....porre in atto tutte le misure previste dalla normativa per contenere l'aumento delle pressioni sulle matrici ambientali .."** Pertanto



riferendosi non solo alle condizioni idrogeologiche ma anche all'inquinamento prodotto dall'aumento di traffico.

Il parere espresso dalla Polizia Locale, molto puntuale, evidenzia tre ordini di criticità:

- Criticità generata dall'incremento di portata dei reflui nei sistemi fognari in una zona fortemente compromessa;
- Incremento di traffico globale della zona con previsione sovrastimate di velocità sulla via Bettinelli non sufficientemente supportate;
- Proposta di una necessaria diversa sistemazione degli edifici all'interno dell'area per una migliore fruizione degli accessi.

Gli elementi portati a supporto delle criticità evidenziate dalla Polizia Locale sono di forte problematicità dal punto di vista della possibilità di superarli, in quanto necessitano di un esame approfondito dell'intera realtà progettata che determinerebbe, un'altra impostazione delle ipotesi di partenza del Piano.

Anche la Provincia di Varese, nell'approvazione degli esiti finali dell'istruttoria della non assoggettabilità a VAS della variante evidenzia: "...emergono rilevanti necessità di un approfondimento riguardo alla verifica dei flussi di traffico ..." ed inoltre "... di ritenere che la sostenibilità di detta variante non possa prescindere da accurate verifiche circa il mantenimento di adeguati livelli di servizio lungo la viabilità principale, già oggi oggetto di rilevanti pressioni conseguenti alla presenza di numerosi insediamenti commerciali ..."

L'Autorità Competente e l'Autorità proponente nella "Verifica di assoggettabilità alla VAS ( doc. 22105 del 10-12-2015 ) nel dare parere favorevole alla non assoggettabilità aveva in parte avvertito il problema e così stabiliva di : **RICHIEDERE L'INTEGRAZIONE DELLA PRATICA PRIMA DELL'ADOZIONE DEL PIANO CON I SEGUENTI DOCUMENTI:**

**"Integrare la stima del traffico con una verifica dei flussi di traffico aggiornati e di tenere in considerazione gli impatti cumulativi che si potrebbero generare a causa della presenza di altre strutture...."**

.....

La società Spa Cantoni tramite l'ing. Camozzi a questo punto elaborava una nuova versione (la 3°) del documento "STIMA DEL TRAFFICO INDOTTO"; ma come si può ritenere sufficiente una verifica dei flussi effettuata in via Bettinelli in una sola ora, tra le 17.30 e le 18.30 e in un unico giorno, il 4 dicembre 2015 per costruire un nuovo documento attendibile? Sicuramente la nostra Polizia Locale sarebbe stata in grado di indicare all'ing. Camozzi, se richiesta, le ore di maggior congestione e i giorni necessari in cui fare i rilievi sufficienti per verificare i reali flussi.

Quindi a poco più di nulla, valgono gli ultimi rilievi del traffico effettuati e non potendo essere gli stessi un corretto riferimento rispetto ai rilievi del PIANO Urbano del Traffico che sono datati addirittura nel remoto ottobre 2007 e utilizzati insieme dall'ing. Camozzi per elaborare l'ultima versione della "STIMA DEL TRAFFICO INDOTTO" riteniamo che tale documento che fa parte integrante e sostanziale del provvedimento in essere non abbia validità sufficiente e quindi debba essere completamente rifatto.

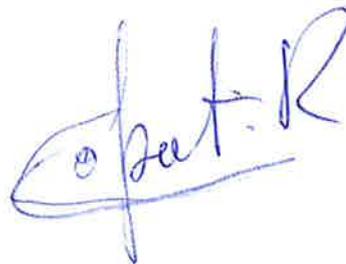
Ma è anche evidente che il riflesso maggiormente critico dell'incremento del traffico veicolare con le logiche conseguenze ambientali (vedi Polizia Locale e ARPA) avrebbe dovuto far spostare l'oggetto dell'esame della variante nella direzione di una variazione del Piano Urbano del Traffico che è sicuramente da aggiornare e modificare sia in relazione al PGT vigente sia in relazione alle indagini ambientali ormai superate.

Ricordiamo la validità biennale del Piano Urbano del Traffico. Certamente quanto sopra potrebbe far supporre che una eventuale variazione del PGTU dovrebbe essere assoggettata a VAS. In merito agli adeguamenti degli strumenti di pianificazione vedasi a tal proposito la Direttiva in data



12.4.1995 del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti per la redazione ,adozione e attuazione dei Piani Urbani del Traffico.

- 2) Un altro elemento di criticità di questo Piano Attuativo che vogliamo evidenziare è la situazione che si viene a creare sull'ambito residuo , non oggetto di trasformazione di tipo commerciale terziario . Su questo ambito i vincoli esistenti non consentono di attuare alcuno degli indici posti sullo stesso, di fatto penalizzando ulteriormente il lotto che avrebbe potuto avere un interesse qualora non fosse stato frazionato.
- 3) la pista ciclabile prevista nel piano attuativo è prevista in mezzo alle nuove costruzioni , termina alla fine dell'area sul marciapiede di Via Bettinelli senza alcuna possibilità di proseguire senza mettere a rischio i ciclisti ; riteniamo che sia più opportuno studiare una pista ciclabile parallela al fiume Olona ,alle spalle dei nuovi edifici che possa arrivare in piazza mercato per poi proseguire verso il bosco Cantoni .
- 4) Si ritiene che la Peplos sia stata volutamente "dismessa" dalla proprietà ITC Cantoni nonostante avesse ancora mercato e ordinazioni sufficienti , la prova è che è rimasta attiva fino al giugno 2015 . Pertanto chiediamo a parziale risarcimento dei lavoratori che debba essere inserita una clausola specifica che impegni il soggetto attuatore ad assicurare oltre la priorità all'assunzione presso il nuovo insediamento commerciale di cittadini Castellanza come indicato in delibera anche l'assunzione di tutti i dipendenti EX PEPLoS che alla conclusione dei lavori possano risultare ancora disoccupati, compresi quelli non residenti a Castellanza .
- 5) in base a quanto previsto al punto 12 della convenzione, la Proprietà su richiesta del comune dovrebbe effettuare un intervento di demolizione nell'area del parco Cantoni per un importo di circa 1 milione e centomila euro.  
Rilevato che non viene specificato quali demolizioni si debbano effettuare, per logica conseguenza si ritiene che siano le stesse richiamate nella perizia di valorizzazione dell'area Inghirami oggi denominata "bosco Cantoni".  
Specificato che nella perizia il costo delle demolizioni, che ammonta a circa 2 milioni e trecentomila euro e non corrisponde a quanto in convenzione, concorre, con la relativa riedificazione, alla determinazione della valorizzazione dell'area oggetto di permuta.  
La demolizione così come prevista in convenzione finalizzata alla soppressione definitiva rappresenta di fatto un depauperamento del patrimonio pubblico.





**Al Sindaco della Città di Castellanza**  
**Agli Uffici preposti**

**Viale Rimembranze, 4**  
**Castellanza, VA**

**Osservazioni al Piano Attuativo ATU 1F di via Bettinelli, in variante al P.G.T. vigente.**

**Introduzione.**

Siamo molto contrariati di non avere avuto occasione di presentare osservazioni in tempo all'esclusione della V.A.S. entro la scadenza data di fine Novembre 2015. Ciò detto, ci sembra quindi giusto in questa fase rimarcare che il P.A. non riguarda l'ATU 1F ma l'ATU 2F, come ben specificato nella Delibera n.53 del C.C. in data 22.12.2015. E' per tanto necessario verificare la legittimità di questo P.A. in oggetto e la sua conformità ai regolamenti vigenti.

**Perdita della rinaturalizzazione del fiume Olona.**

La densificazione urbanistica proposta nel P.A. trascura completamente i vincoli idrogeologici e la rinaturalizzazione del fiume Olona, nel tratto in questione ricoperto artificialmente, su cui stanno numerosi parcheggi. Il PGT della città di Castellanza avrebbe dovuto essere revisionato alla scadenza dei cinque anni, in data Marzo 2015. La vacanza di quasi un anno e la proposta trasformazione in due sub-aree inficia ogni successiva rinaturalizzazione delle sponde del fiume Olona.

**Cessione di superfici al Comune.**

La cessione da parte dei proprietari al Comune dell'area della rotonda di via Bettinelli e della pista ciclabile non torna a vantaggio della comunità castellanzone, la quale dovrà farsi carico delle opere di manutenzione. E' necessario, a nostro avviso, prevedere una convenzione sulla manutenzione di queste aree soggette a probabili assestamenti e opere di avviamento, oltre al futuro degrado dei manufatti sottoposti al traffico importante che recepiranno.

**Pista ciclabile e rotonda sulla SS527.**

Entrambe i due manufatti presentano considerevoli impatti negativi nel P.A. in oggetto. La pista ciclabile è disegnata in maniera approssimativa, slegata dal contesto urbano esistente. Dato che l'area a monte, di questa in oggetto, è precipuamente area di utilizzo pubblico da lungo tempo, è più che doveroso rifarsi agli schemi funzionali esistenti. La proposta di una pista a gomito tra la SS527, ancorché declassata, e la via Bettinelli non stimola la sua percorribilità. Il fatto che essa non rientri nel Piano Urbano del Traffico e della Ciclabilità testimonia il carattere velleitario di questa ciclabile.

La rotonda sulla SS527 ospita già al suo interno una pista ciclabile, in direzione est-ovest. Non ci stancheremo di ripetere quanto sia impegnativo conciliare le rotonde stradali nella gestione promiscua di automezzi e di traffico ciclistico e pedonale. In questo caso viene totalmente ignorata questa rotonda e la sinuosa pista ciclabile descritta prima. E' assolutamente necessario rivedere l'impianto complessivo di questa ciclabile e del raccordo con via Bettinelli, con il P.A. in oggetto e con il parco e la scuola a lato di via dei Platani.

**Copertura dell'Olona e interferenze col distributore di carburante.**

Date le premesse di "trasformazione urbanistica", naturalmente poste in senso migliorativo, si osserva che la coesistenza tra l'impianto distributore, ovvero con i conseguenti rischi ambientali connessi, non sono stati progettati nel P.A. proposto.



## **LEGAMBIENTE**

Circolo Busto Arsizio

Dalla Relazione Illustrativa, al capitolo 4, manca la recente corsia di accesso al confinante, per quanto diviso dal corso del fiume Olona, parcheggio della ex-Esselunga. Questo ambito di copertura del fiume lasciato a sé stesso all'interno del P.A. proposto costituisce una greve ipoteca alla rinaturalizzazione del fiume e del paesaggio. Il suo utilizzo indiscriminato a fini commerciali e di forte traffico veicolare pone enormi macigni alla futura qualità della vita urbana della città e delle strade statali qui riunite, la SS33 del Sempione e la SS527 Bustese.

### **Stima del traffico indotto.**

La relazione dell'ingegnere Gian Mario Comazzi non considera l'intorno al P.A. proposto. Inoltre considera la SS33 e la SS527 alla stregua di due normali strade urbane. Riteniamo gravi errori concettuali queste premesse.

L'area circostante l'ATU 2F è delimitata dalle strade statali a sud; a ovest da una struttura commerciale di media grandezza, l'ex-Esselunga, ora adibita a negozio e ristorazione, alle cui spalle si svolge l'importante mercato cittadino del venerdì. Sul lato opposto dell'Olona abbiamo l'area feste della Capannina e la biblioteca comunale con i relativi parcheggi; sul lato est di via Bettinelli le scuole Maria Ausiliatrice e le Scuole Medie di via dei Platani, entrambi servite dalla sola via Gerenzano, originata dalla via Bettinelli. Dulcis in fundo l'intera struttura della Clinica Mater Domini, un importante centro ospedaliero accreditato al Servizio Sanitario Nazionale. Qui interessa sottolineare come questi centri di attrazione non sono interessati dal flusso di traffico valutato dal Comazzi nei sessanta minuti di picco tra le 17.30 e le 18.30 del venerdì, bensì hanno picchi di traffico nelle ore antemeridiane. Analoga considerazione per la vicina università LIUC, alla quale si accede dalla via Bettinelli.

Quanto a considerare la strada a sud divisa in via Saronno, via Milano e corso Matteotti nei capitoli Verifica Della Rotatoria, lo riteniamo sbagliato. Queste strade sono fondamentali assi viari regionali. Sono due strade di grande comunicazione, inopinatamente adattate all'ambito urbano e male adeguate in senso infrastrutturale. Insistere a sbagliare è diabolico, insegna il proverbio. Queste sottovalutazioni sono molto squilibrate; si rammenti che in caso di gravi incidenti alla vicina autostrada A8 la congestione del Sempione è totale, caso accaduto in vari eventi annuali.

### **Riqualificazione urbanistica e paesaggio.**

La prevista riqualificazione urbana tramite la demolizione dei vecchi fabbricati industriali, comunque patrimonio architettonico e storico del territorio locale, non ci sembra definita in sede di rispetto paesaggistico e stilistico dell'ambiente.

Non sono create cortine di verde per migliorare il paesaggio; nulla viene detto della qualità architettonica dei futuri manufatti. Di quale sostenibilità stiamo parlando, se vengono proposti come spazi pubblici grandi superfici di automobili parcheggiate ?

Il miscuglio di negozi di media superficie, di esercizi di ristorazione, di uffici e di abitazioni tritura indefinibilmente ogni carattere locale di attrattività e di buongusto, impoverendo il panorama urbano in quanto a bellezza e stile, svilendo l'ambiente fluviale e valligiano. L'irrimediabile trasformazione in **non-luogo** delle superfici interessate preclude irrimediabilmente ai caratteri nazionali di stile e di tradizione.

### **Rotonda sulla via Bettinelli.**

La soluzione viabilistica scelta ci pare adottata all'insegna del traffico delle ambulanze e delle abitazioni al lato opposto della via. Per quanto chiusa in una sua logica di meccanica stradale, l'originalità della rotonda su via Bettinelli dimostra la grande complicazione dell'ATU 2F. La trasformazione si risolve, per queste evidenze, in cesura con la storia e la vita della comunità.

Facile prevedere come in questa strada così originale potranno accadere numerosi casi di incidente e di errata guida. La macchinosità della rotonda dimostra l'assoluta insussistenza dei presupposti urbanistici per insediare le superfici commerciali, quelle per le quali si richiedono soluzioni viabilistiche di complicata ingegneria dei trasporti. Nella persistenza di volere lasciate in situ tale tipologia di vendita, è quindi necessario riprogettare tutta la viabilità locale, dunque trasformandola allo scopo richiesto. Altrimenti la trasformazione urbana non è tale, configurandosi in mera sostituzione di edifici.



**LEGAMBIENTE**  
Circolo Busto Arsizio

#### **ATU 4F e ATU 5F.**

L'isolamento di queste due microaree è la contraddizione più grande del concetto di PGT. Escludere dalla pianificazione urbana queste porzioni di città visualizza immediatamente la parzialità della trasformazione urbana, incompleta e slegata dal contesto ambientale. Questa è la nostra idea, la quale ci auguriamo essere contraddetta da specifici vincoli che non abbiamo tuttora accertato nei documenti visionati.

#### **Aderenza al fiume Olona e rinaturalizzazione delle sponde.**

La vicinanza col parcheggio ex-Esselunga, la sparizione del filare di sempreverdi, la mancata rinaturalizzazione delle sponde dell'Olona, sono tutti elementi trascurati in questa progettazione. Per il primo punto, è evidente la mancanza di sinergia tra i due parcheggi. D'altronde la scelta stessa di mantenere così tanti e ampi parcheggi dimostra che non si guarda alla dimensione urbana della città, bensì ad una viabilità extraurbana, ovvero alla capacità di attrarre traffico veicolare privato. Anche in questa ottica, irrimediabilmente superata dalle problematiche globali del riscaldamento globale e della riduzione delle emissioni di inquinanti da fonti fossili, rinunciare alla sinergia tra i due parcheggi è una via di frettolosa volontà di monetizzare e di ignorare le problematiche ambientali esistenti, finendo per consegnare alle generazioni future scenari urbani decontestualizzati e deprimenti. Il taglio delle numerose piante sempreverdi è un atto illogico e colpevole, non giustificato alla luce della pista ciclabile proposta. Della rinaturalizzazione del fiume Olona non si hanno segni visibili. La copertura esistente non si lega all'ATU 2F in alcun modo. Tale mancanza pregiudica una riqualificazione di indirizzo politico e urbanistico, relegando le aree al semplice mercato delle volumetrie.

#### **Osservazione sulla depurazione e le acque.**

E' estremamente problematica la previsione di urbanizzare i terreni in oggetto, superfici poste sotto il livello degli argini e del fiume Olona stesso. Per ovviare alla subsidenza di queste superfici sono previsti complessi sistemi di smaltimento delle acque reflue. La vulnerabilità tecnica e strutturale di questa metodologia di installazione è un buco nero rispetto al futuro di tutta l'area; in queste situazioni ci sono molte variabili da considerare – ad esempio il mantenimento dell'apertura del commercio, crisi societarie, possibili allagamenti, eccetera – oltre le quali i rischi di malfunzionamenti e di inquinamenti accidentali sono possibili. Si consideri che all'epoca degli insediamenti produttivi il fiume aveva il letto alveare più basso, mentre il terreno ripale era certamente più solido e attestato. E' per queste osservazioni che è fermamente sconsigliato di mantenere edificati questi suoli, se non tramite una completa riprogettazione dell'intervento, la quale operi lontano dal fiume e con rimodellamenti cospicui delle quote altimetriche dei fabbricati erigendi.

#### **Considerazione finale.**

A parte gli errori sulla viabilità e sul traffico indotto dalla media struttura di vendita in relazione alle infrastrutture esistenti, errori che inficiano la decisione di adottare questa proposta di P.A. Cantoni, trasformare in senso peggiorativo le aree scarsamente urbanizzate, in quanto a persone presenti sull'area fintanto che c'era lo stabilimento Peplos attivo, ma che aumenteranno enormemente da poche decine a molte centinaia giornaliere con tutti i problemi relativi all'affollamento, pregiudica una porzione di città quale questa è come porta d'ingresso. Praticamente un muro davanti alla parte più bella e storica di Castellanza. Quali che siano gli interessi economici sottesi all'operazione, essi non possono compensare l'abbruttimento e la svalutazione dell'esistente che si andrà a configurare.

Cordiali saluti.

Andrea Barucci,

Presidente circolo Legambiente Busto Arsizio



---

**Da:** <istituzionale@pec.provincia.va.it>  
**A:** <comune@pec.comune.castellanza.va.it>  
**Data invio:** martedì 8 marzo 2016 14.58  
**Allega:** cc\_Castellanza .pdf.p7m; SEGNATURA.XML; 1DST\_525\_2016 .pdf.p7m  
**Oggetto:** (Rif. 2016/15012 PROT) TRASMISSIONE COPIA INFORMATICA CONFORME  
ALL'ORIGINALE ANALOGICO ; DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N.525/2016.



**MACROSETTORE AMBIENTE**

**Servizi Amministrativi – Autorizzatori e Sanzionatori**

**Responsabile Servizi: Rag. Maria Grazia Pirocca**

**Funzionario Incaricato: Dott.ssa Alessia Lo Duca**

**Tel. 0332. 252784**

**Fax 0332. 252804**

**istituzionale@pec.provincia.va.it**

*Gli estremi relativi alla segnatura di protocollo sono indicati nel messaggio di posta elettronica certificata con cui è trasmesso il presente documento.*

*Segue nota protocollo n. 986*

*Nell'eventuale risposta citare il numero di protocollo e la classificazione*



**COMUNE DI CASTELLANZA**

N.Prot.: 4357/2016 Data: 09/03/2016

Ufficio: 11 TERRITORIO

Copia A

Allegati.: SI

Varese, 08.03.2016

Spett. le

COMUNE DI CASTELLANZA

Viale Rimembranze, 4

21053 CASTELLANZA (VA)

comune@pec.comune.castellanza.va.it

**Oggetto: trasmissione copia informatica conforme all'originale analogico – Determinazione dirigenziale n.525/2016.**

Si trasmette copia informatica conforme all'originale analogico della Determinazione dirigenziale n. 525 del 07.03.2016, avente ad oggetto "Valutazione di compatibilità con il "Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale" relativa a variante al "Piano di Governo del Territorio" del Comune di Castellanza", comprensiva dell'allegato "A", redatta ai sensi dell'art. 22, D.Lgs. 82/2005 (Codice dell'amministrazione digitale).

Si segnala che la citata determinazione è depositata nell'area web provinciale denominata "Valutazione di compatibilità con il PTCP", nella sottosezione "Pianificazione e governo del territorio" del sito istituzionale, costituita ai sensi del D.Lgs. 33/2013, accessibile all'indirizzo <http://www.provincia.va.it/code/11566/Valutazione-di-compatibilita-PTCP>.

Con l'occasione si ricorda che, a seguito di Accordo con la Regione Lombardia, la competenza all'attività di controllo della fornitura digitale relativa agli atti del PGT, è stata trasferita alla Provincia, alla quale pertanto dovrà essere inoltrata la richiesta di verifica, unitamente alla richiesta di pubblicazione sul BURL, successivamente all'approvazione della variante al PGT.

Cordiali saluti

Il presente documento è firmato digitalmente ex articoli 21 e 24, D.Lgs. 82/2005 da:

**Rag. Maria Grazia Pirocca – Responsabile Servizi Amministrativi - Autorizzatori e Sanzionatori del Macrosettore Ambiente, delegata alla firma del presente atto ex Determinazione Dirigenziale n. 2376 del 02.10.2015.**

Allegato: 1



**MACROSETTORE AMBIENTE -SERVIZI PER IL TERRITORIO**

Varese, 07/03/2016

Prot. n. 14590/7.4.1 /

Determinazione n. 525

**Oggetto: VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL "PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE" RELATIVA A VARIANTE AL "PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO" DEL COMUNE DI CASTELLANZA.**

**IL DIRIGENTE RESPONSABILE**

**VISTI:**

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

**RICHIAMATI:**

- il Decreto Presidenziale del 22.12.2014 n. 129, 97360, "Atto di Indirizzo";
- la Deliberazione Presidenziale n. 5 del 12.05.2015, "Approvazione nuovo organigramma dell'Ente";
- il Decreto Presidenziale del 30.09.2015, n. 120 "Attribuzione incarichi dirigenziali";
- la Determinazione Dirigenziale n. 2376 del 02.10.2015, "Macrosettores Ambiente - conferimento responsabilità procedimento e delega di firma";
- gli articoli 25, "Criteri generali in materia di organizzazione" e 26 "Segretario Generale, Dirigenti e Direttore Generale" dello Statuto vigente;

PREMESSO che nella "Relazione Previsionale e Programmatica" al bilancio di previsione per l'anno 2015, approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale del 14.12.2015, n. 58, viene individuato l'obiettivo relativo alla gestione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale anche attraverso l'attività finalizzata alla valutazione di compatibilità degli strumenti urbanistici, nell'ambito Macrosettores Ambiente, Servizi per il territorio;

VISTA la Deliberazione Presidenziale del 14.12.2015, P.V.156, relativa all'approvazione ed affidamento ai Dirigenti del "Piano Esecutivo di Gestione" anno 2015;

**DATO ATTO:**

- che il PTCP è stato approvato in data 11.04.2007, con Deliberazione del Consiglio Provinciale P.V. 27 avente per oggetto: "Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: adempimenti previsti dall'art. 17, comma 9, L.R. 12/2005 ed approvazione definitiva del piano";
- che il piano ha acquistato efficacia in data 02.05.2007 in seguito alla pubblicazione dell'avviso di definitiva approvazione dello stesso sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, serie inserzioni e concorsi n. 18, del 2 maggio 2007;

RICHIAMATA la L.R. 12/2005, "Legge per il governo del territorio", la quale stabilisce che:

- la Provincia, se dotata di PTCP, esprime la valutazione di compatibilità in merito agli atti costituenti il "Piano di Governo del Territorio", di competenza comunale;
- "le disposizioni del presente articolo [13, "Approvazione degli atti costituenti il piano di governo del territorio"] si applicano anche alle varianti agli atti costituenti il PGT";

CONSIDERATO che i contenuti e i limiti della verifica/valutazione di compatibilità con il PTCP sono stabiliti dalla Legge Regionale citata e dallo stesso piano, in particolare:

- l'art. 13, "Approvazione degli atti costituenti il piano di governo del territorio", L.R. 12/2005, al comma 5 stabilisce: *"(omissis) la Provincia, garantendo il confronto con il comune interessato, valuta esclusivamente la compatibilità del documento di piano con il proprio piano territoriale di coordinamento entro centoventi giorni dal ricevimento della relativa documentazione, decorsi inutilmente i quali la valutazione si intende espressa favorevolmente. (omissis)"*;
- l'art. 18, "Effetti del piano territoriale di coordinamento provinciale", L.R. 12/2005, recita: *"la valutazione di compatibilità rispetto al PTCP, sia per gli atti della stessa provincia sia per quelli degli enti locali o di altri enti, concernono l'accertamento dell'idoneità dell'atto, oggetto della valutazione, ad assicurare il conseguimento degli obiettivi fissati nel piano, salvaguardandone i limiti di sostenibilità previsti"*. Al comma 2 individua le previsioni del PTCP che hanno efficacia prescrittivi e prevalente sugli atti del PGT ed infine indica i casi di prevalenza del PTCP sui piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali, non costituenti parchi naturali o aree naturali protette secondo la vigente legislazione;
- l'art. 15, comma 5, "Contenuti del piano territoriale di coordinamento provinciale" dispone che: *"Tale individuazione ha efficacia prevalente ai sensi dell'articolo 18, nei limiti della facoltà dei comuni di apportarvi, in sede di redazione del piano delle regole, rettifiche, precisazioni e miglioramenti derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale. In tal caso per l'approvazione di detto piano si applicano anche i commi 5 e 7 dell'art. 13"*.
- l'art. 6, delle "Norme d'Attuazione del PTCP", disciplina gli effetti del piano;

VISTA la comunicazione del Comune di Castellanza, acquisita al protocollo in data 28.12.2015, n. 75960, avente ad oggetto "Adozione Piano Attuativo di iniziativa privata dell'ambito di trasformazione urbanistica "ATU 1F" sito in Via Bettinelli, in variante al PGT vigente", dove si precisa che la variante è stata adottata con Deliberazione di Consiglio comunale n. 53 del 22.12.2015;

DATO ATTO che la documentazione inerente al presente procedimento - ed elencata nel "Report di pubblicazione" del 30.12.2015 - è stata caricata, a cura del Comune, nell'area web provinciale denominata "Valutazione di compatibilità con il PTCP", accessibile all'indirizzo <http://www.provincia.va.it/ptcp>;

CONSIDERATO che il Comune di Castellanza è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 19.03.2010, divenuto efficace in seguito a pubblicazione dell'avviso di definitiva approvazione sul BURL serie inserzioni e concorsi n. 22 del 03.06.2010;

VISTO l'art. 112, "Norme d'Attuazione del PTCP", che detta le procedure per la valutazione di compatibilità dei piani comunali;

**RICHIAMATE:**

- la deliberazione di Giunta Provinciale del 27.06.2007, P.V. 163, dichiarata immediatamente eseguibile, che definisce le procedure e gli adempimenti relativi alla valutazione di compatibilità con il "Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale", di cui all'art. 13, comma 5, L.R. 12/2005, e la successiva deliberazione di Giunta Provinciale del 22.01.2013, P.V. 15, avente ad oggetto "Valutazione di compatibilità con il "Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale" - modifica procedure" e la comunicazione del Settore Territorio ed Urbanistica di questa Provincia del 27.02.2014, n. 17968 avente ad oggetto: "Area web provinciale "Valutazione di compatibilità con il PTCP" - modalità di caricamento e pubblicazione dei piani";
- la deliberazione di Consiglio Provinciale P.V. 34 del 21.10.2008, avente ad oggetto "Linee Guida - criteri per la documentazione minima dei PGT- approvazione";
- la deliberazione di Giunta Provinciale P.V. n. 140 del 16.04.2013 inerente agli ambiti di applicazione della deroga di cui all'art. 45 del D.P.R. 495/1992;

RILEVATO che la valutazione inerente alla variante agli atti del PGT riguarda esclusivamente la compatibilità con il PTCP, mentre è escluso qualsiasi sindacato in merito alla legittimità degli atti, che la normativa pone in capo al comune;

CONSIDERATO che l'istruttoria relativa ai procedimenti di valutazione di compatibilità e di valutazione ambientale strategica viene svolta dal Macrosettore Ambiente – servizi per il territorio, supportato dal gruppo di lavoro costituito con Decreto del Direttore Generale n. 110 del 27.11.2013, avente ad oggetto *“Composizione gruppo di lavoro intersettoriale e multidisciplinare in materia di valutazione/verifica di compatibilità con il “Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale” e di valutazione ambientale di piani e programmi, di cui alla L.R. 12/2005, “Legge per il governo del territorio” ed approvazione “Modalità Operative e di funzionamento” e successivamente modificato con decreto del Direttore Generale n. 91/2014;*

CONSIDERATO inoltre che, al fine della salvaguardia della sicurezza e fluidità della circolazione, è opportuno limitare l'autorizzazione di nuovi accessi sulle strade provinciali;

RICHIAMATA la propria Determinazione del 26.11.2015, n. 2833, avente ad oggetto *“Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica relativa alla variante al vigente “Piano di Governo del Territorio” del Comune di Castellanza (Piano Attuativo ATU 1F)” con la quale è stato espresso il seguente parere: “di ritenere che non sussistano presupposti tali da indurre a proporre all’Autorità Competente l’avvio del processo di valutazione ambientale strategica, ma che dall’esame della documentazione presentata emergano rilevanti necessità di un approfondimento riguardo alla verifica dei flussi di traffico”;*

PRESO ATTO del decreto di non assoggettabilità a valutazione ambientale strategica espresso dall’Autorità Competente per la VAS, d’intesa con l’Autorità procedente, in data 10.12.2015, protocollo comunale n. 22125;

CONSIDERATO:

- che il gruppo di lavoro intersettoriale e multidisciplinare citato è stato attivato in tempo utile;
- che con nota del 12.01.2016, prot. 986 indirizzata al Comune di Castellanza, è stato comunicato l’avvio del procedimento di valutazione di compatibilità della variante al PGT, stabilendo quale termine di conclusione il 28.04.2016;

ESAMINATO il documento allegato, relativo alla verifica tecnica di compatibilità con il PTCP della variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di Castellanza, adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 22.12.2015;

ATTESO che il presente atto è privo di riflessi finanziari;

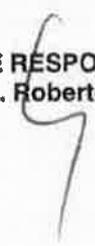
ATTESTATA la regolarità tecnica del presente atto e la correttezza dell’azione amministrativa ai sensi dell’art. 147-bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000;

#### DETERMINA

1. DI APPROVARE gli esiti dell’istruttoria, contenuti nell’allegato documento tecnico (allegato “A”) che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, relativo alla verifica tecnica di compatibilità con il “Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale” della variante al “Piano di Governo del Territorio” del Comune di Castellanza (Piano Attuativo per l’ATU 1F), adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 53/2015;
2. DI RICONTRARE, nella citata variante urbanistica, criticità riguardanti - principalmente - l’indeterminatezza dei trasferimenti volumetrici e gli aspetti viabilistici;
3. DI DARE ATTO che dette criticità non si pongono, tuttavia, in contrasto con previsioni prescrittive e prevalenti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
4. DI VALUTARE COMPATIBILE con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale la variante in argomento al Piano di Governo del Territorio del Comune di Castellanza, fermo restando l’onere per il Comune di valutare le criticità rilevate e, ove intenda approvare il Piano Attuativo, assumere le proprie definitive determinazioni sulla scorta di adeguate motivazioni;

5. DI EVIDENZIARE inoltre all'Amministrazione comunale che è indirizzo generale della Provincia non consentire la costituzione di nuovi accessi sulle strade di competenza provinciale, con i conseguenti riflessi rispetto alle trasformazioni urbanistiche previste lungo dette strade;
6. DI PRECISARE che la valutazione in oggetto riguarda esclusivamente la compatibilità con il piano provinciale, mentre è escluso qualsiasi sindacato in merito alla legittimità degli atti, che la normativa pone in capo al Comune;
7. DI TRASMETTERE il presente atto al Comune di Castellanza;
8. DI DARE ATTO che la presente determinazione verrà depositata nella sottosezione "Pianificazione e governo del territorio" del sito istituzionale, costituita ai sensi del D.Lgs. 33/2013, accessibile all'indirizzo <http://www.provincia.va.it/ptcp>;
9. DI DARE ATTO che l'efficacia del presente provvedimento decorre dalla data di adozione dello stesso.

**IL DIRIGENTE RESPONSABILE**  
**(Arch. Roberto Bonelli)**



**n. 1 allegato.**

**VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**  
ex art. 7 LR 11/03/2005, n.12**VERIFICA TECNICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP**  
ai sensi degli articoli 13 comma 5, e 15 comma 5, LR 11/03/2005, n.12**RICHIEDENTE: COMUNE DI CASTELLANZA****1. PREMESSA**

Il Comune di Castellanza in data 30.12.2015 ha trasmesso alla Provincia gli elaborati relativi al piano attuativo di iniziativa privata dell'ambito di trasformazione urbanistica denominato "ATU 1F" in variante al Piano di Governo del Territorio (PGT), adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 22.12.2015, al fine di acquisire il parere di compatibilità al PTCP.

Castellanza è dotata di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 19.03.2010, e vigente dal 03.06.2010.

La variante in esame è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), che si è conclusa con la decisione di non svolgere la VAS, come attesta il provvedimento emesso in data 10.12.2015, prot. n. 22105, dall'autorità Competente d'intesa con l'autorità Procedente.

La verifica tecnica di compatibilità al PTCP è effettuata ai sensi degli articoli 13, comma 5, e 15, comma 5, della LR n. 12 dell'11.03.2005.

**2. CONTENUTI DELLA VARIANTE**

La variante riguarda un ambito di trasformazione identificato dal PGT vigente come ATU 1F, che interessa un'area, interna al Tessuto Urbano Consolidato, attualmente occupata da un insediamento industriale dismesso che si colloca a sud del territorio comunale, lungo il corso dell'Olonà. La variante propone una ripermimetrazione dell'ATU 1F, con la quale vengono individuati due sub-ambiti di trasformazione, e in particolare, la porzione identificata come 2F corrisponde al piano oggetto della presente variante, mentre la porzione 3F, posta a nord-ovest (proprietà Cerini), verrà attuata con un altro piano attuativo. Sono, inoltre, escluse dall'ambito di trasformazione le aree identificate come 4F e 5F, poste a sud dell'ambito, attualmente occupate da distributore di carburante e da un'area a parcheggio pubblico, che sono quindi individuate come tessuto urbano consolidato (TUC).

L'ambito 2F oggetto della variante ha una superficie di 17.830 mq e verrà realizzato tramite piano attuativo che modifica in parte le destinazioni d'uso principali ammesse dal DdP al fine di consentire, oltre a insediamenti residenziali e terziari, anche insediamenti commerciali (media struttura di vendita<sup>1</sup>).

Il progetto si pone l'obiettivo di riqualificare l'area, demolendo i fabbricati esistenti e prevedendo la realizzazione di nuovi insediamenti con le seguenti attività:

- Residenze con parcheggi privati;
- Uffici e parcheggi (potenzialmente a servizio della Clinica Mater Domini);
- Area commerciale;
- Parcheggi e punto vendita (area ristorazione).

L'intervento prevede inoltre, la realizzazione di una rotonda su via Bettinelli, che garantirà l'accesso a tutte le strutture dell'area, e la realizzazione di un tratto di percorso ciclo pedonale di 250 m.

<sup>1</sup> Superficie di vendita pari a 2.500 mq e superficie di ristorazione pari a 500 mq.

### 3. GRUPPO DI LAVORO INTERSETTORIALE INTERNO

#### 3.1. Finalità e limiti dell'istruttoria

L'istruttoria della documentazione presentata è svolta in stretta osservanza delle competenze provinciali e, pertanto, esclusivamente al fine dell'espressione del parere di compatibilità con il PTCP, senza riferimento alcuno a profili inerenti la legittimità degli atti.

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

Il Gruppo di Lavoro intersettoriale e multidisciplinare, nominato con decreto del Direttore Generale n. 110 del 27.11.2013, integrato e modificato con decreto del Direttore Generale n. 91 del 07.10.2014, è stato attivato in tempo utile per compiere le istruttorie di competenza dei singoli Servizi.

### 4. ISTRUTTORIA PER LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DEL PGT CON IL PTCP

#### 4.1. Premessa

Con la variante adottata l'ambito ATU 1F è stato rimodulato, le parti identificate come 4F e 5F vengono stralciate, mentre gli ambiti 2F e 3F vengono disciplinati come due ambiti di trasformazione distinti. L'ambito di trasformazione individuato dal PGT vigente prevede una SIp di 11.230 mq, mentre per i nuovi due ambiti si individua una SIp di 7.132 mq per l'ambito 2F e di 3.152 mq per l'ambito 3F (per un totale di 10.284 mq). In termini di peso insediativo il PGT vigente prevede 100 abitanti insediabili, mentre la variante individua 30 abitanti per l'ambito 2F e un massimo di 63 abitanti per l'ambito 3F.

Aver chiarito il nuovo assetto dell'ambito 3F mostra che, la diminuzione del carico insediativo è molto meno contenuta di quanto annunciato nel rapporto ambientale, infatti, si passa da 100 a 93 abitanti. Anche la riduzione della volumetria totale realizzabile è molto contenuta, passando da una SIp di 11.230 a SIp di 10.280 (- 946 mq).

Si pronde atto altresì che la SIp prevista per l'ambito 3F è da realizzarsi al di fuori di esso senza riscontro circa la localizzazione, se presso altri ambiti di trasformazione o presso aree del TUC. Permane quindi, un elemento di indeterminazione che la variante avrebbe dovuto e potuto chiarire, considerando che tra le destinazioni di questa SIp compare, nuovamente, la destinazione commerciale fino alla media struttura di vendita.

Riguardo alla verifica della variante rispetto ai contenuti della L.R. 31/14 non emergono elementi di contrasto, in quanto la variante coinvolge esclusivamente aree interne al tessuto urbano consolidato che non comportano nuovo consumo di suolo.

Per quanto attiene ai livelli di inquinanti nel suolo, si richiama la necessità (a fronte di realizzazione della parte residenziale) di attivare le procedure di bonifica nell'area dove i valori riscontrati sono conformi alle CSC della c.d. "colonna B" D.Lgs. n. 152/2006 - All. 5 al Titolo V Parte IV, ma non a quelli della "colonna A".

#### 4.2. Paesaggio e mobilità ciclopedonale

Il progetto risulta coerente con gli indirizzi del PTCP, i quali, per l'ambito paesaggistico n. 3 "il Medio Olona", a cui appartiene Castellanza, spingono al recupero delle aree produttive dismesse, promuovendo il riuso di aree esistenti piuttosto che il consumo di territorio libero.

Si precisa tuttavia che, non si riscontra nella documentazione presentata alcuna traccia dell'avvio della procedura di valutazione paesaggistica preventiva sul piano attuativo, necessaria in quanto l'area è inserita nella fascia di rispetto fluviale di 150 metri del Torrente Olona. Si auspica che il Comune abbia provveduto a richiedere alla Soprintendenza di esprimersi preliminarmente all'adozione della variante<sup>2</sup>.

#### 4.3. Viabilità

La variante indica la previsione di una nuova struttura di vendita in ambito urbanizzato, l'area si trova in prossimità dell'intersezione tra l'itinerario urbano della SS 33 "del Sempione" quello della SP 527, indicata nel PTCP come strada di 2° livello con criticità.

<sup>2</sup> Ai sensi dell'art. 16, comma 3, della legge 17 agosto 1942, n.1150, e come ribadito con sentenza TAR Lombardia, Milano, n. 6541/2007 e successivamente, TAR Lombardia, Brescia, n. 959/2011: Queste condizioni erano già state richiamate nel contributo fornito in sede di verifica di assoggettabilità a VAS.

Le due direttrici stradali hanno costituito elemento di sviluppo delle conurbazioni lineari identificate dal PTCP: lungo l'asse della SP 527 si è sviluppata la conurbazione lineare minore tra Saronno e Busto Arsizio, mentre lungo l'asse storico del Sempione si è sviluppata la conurbazione lineare principale, che costituisce l'elemento territoriale più rilevante per peso demografico, economico e funzionale dell'intera Provincia.

Lo studio di traffico presentato, indica che il calcolo dei movimenti generati dalle nuove attività commerciali è stato svolto utilizzando i coefficienti indicati dal punto 5 dell'allegato 1 della DGR del 20 dicembre 2013 n. X/1193. Le verifiche di capacità delle rotatorie sono state effettuate con il metodo CETUR proposto per le rotatorie in ambito urbano al punto 3.A.2.1 della normativa regionale approvata con DGR del 27 settembre 2006 n. 8/3219.

I risultati delle verifiche indicano che per la rotatoria tra le vie Bettinelli/Milano/Matteotti/Saronno si prevede, una capacità residua del 12% circa per l'ingresso da via Saronno, e dell'1% da corso Matteotti. In sintesi, lo studio conferma che l'intervento potrebbe portare la rotatoria al limite di capacità. Inevitabile, pertanto, osservare che non si può escludere l'insorgere di criticità locali sulla rete infrastrutturale a rilevanza sovracomunale; il fatto, ampiamente noto, che questa sia già connotata da elevati livelli di traffico, non giustifica che ulteriori pressioni siano da considerare come inevitabili e, comunque, di marginale rilievo.

Giova, quindi, richiamare che ricade sui Comuni l'onere di garantire la funzionalità della rete, attraverso il controllo dell'urbanizzazione del territorio, valutando anche se l'incremento dei veicoli sulla rete produca interferenze potenzialmente pericolose.

Si ricorda, infine, che i nuovi tratti stradali, le riqualifiche dei tratti esistenti e gli interventi sulle intersezioni, in particolare la rotatoria progettata in via Bettinelli, dovranno essere progettati secondo quanto richiesto dalla normativa regionale vigente, approvata con DGR del 27 settembre 2006 N. 8/3219.

#### 4.4. Altre tematiche

Si ribadisce che, nelle aree in classe di fattibilità 4 possono essere realizzate solo opere pubbliche a carattere infrastrutturale se non altrimenti localizzabili<sup>3</sup>. A nulla rileva che il progetto planivolumetrico escluda gli edifici da tali aree, se comunque sono localizzate infrastrutture per la viabilità di comparto, non riconducibili a opere pubbliche.

Si ricorda, inoltre, che in fase di approvazione della variante è necessario produrre tutte le tavole e gli elaborati del PGT modificati (non è consentito consegnare stralci e/o estratti), in quanto, gli elaborati variati dovranno essere caricati all'interno dell'archivio documentale (PGTWEB), questo passaggio è necessario per ottenere la pubblicazione sul BURL dell'avviso di approvazione della variante, ai sensi dell'art. 13 della LR n. 12 dell'11.03.2005.

### 5. ESITO DELL'ISTRUTTORIA

Dall'esame della documentazione adottata, e visti i pareri formulati a seguito dell'istruttoria, volta all'esclusiva verifica circa la compatibilità nei confronti del PTCP della Variante al PGT di Castellanza, recata attraverso Piano Attuativo, senza riferimento alcuno ai profili inerenti la legittimità degli atti, si rileva che tale variante è connotata da diverse criticità, descritte nel paragrafo 4, ma che esse non sono tali da comportare la violazione di previsioni a carattere prescrittivo e prevalente del PTCP. Resta fermo, in capo al Comune, l'onere di valutare le criticità rilevate nel presente parere e assumere le proprie definitive determinazioni sulla scorta di adeguate motivazioni.

Varese, 03.03.2016

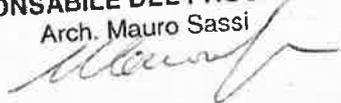
**IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA**

Dott.ssa Lorena Perri



**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Arch. Mauro Sassi



<sup>3</sup> In particolare nel punto 8.1 del paragrafo "8 Norme geologiche di piano" del documento "Relazione tecnica" dello studio geologico del PGT, si indica per la sottoclasse 4b a, a cui appartiene l'area, che "...si tratta di aree incompatibili con qualsiasi tipo di nuova infrastruttura di urbanizzazione (edifici, industrie, depositi, parcheggi ecc.). Comunque prima del rilascio del permesso di procedere alla realizzazione di qualsiasi tipo di intervento del tipo sopra citato, si dovrà produrre adeguata relazione idraulica-idrologica e geologico-  
tecnica che dimostri la compatibilità e l'efficacia delle opere in relazione al grave rischio idraulico".



Io sottoscritta Maria Grazia Pirocca, Responsabile dei Servizi Amministrativi - Autorizzatori e Sanzionatori del Macrosettore Ambiente della Provincia di Varese, attesto ai sensi dell'articolo 22, "Copie informatiche di documenti analogici", D.Lgs. 82/2005 "Codice dell'amministrazione digitale" che il presente atto, che consta di 8 fogli, compresa la presente, è conforme all'originale analogico.

Varese, 08.03.2016

Il presente documento è firmato digitalmente ex articoli 21 e 24, D.Lgs. 82/2005 da:  
**Rag. Maria Grazia Pirocca – Responsabile Servizi amministrativi - autorizzatori e sanzionatori del Macrosettore Ambiente, delegato alla firma del presente atto ex Determinazione Dirigenziale n. 2376 del 02.10.2015.**

▼ marco\_pilloni@regione.lombardia.it A me



DGR 5073 e Allegato

10:31

Come da accordi intercorsi

la segreteria

Marco Pilloni  
Direttore  
U.O. Pianificazione Operativa, Controllo di Gestione e  
Coordinamento Sireg  
Presidenza - DC Programmazione, Finanza e Controllo di Gestione  
P.zza Città di Lombardia, 1  
20124 Milano - N1 - 25° p. stanza 21  
tel. 02 6765 6847  
fax 02 6765 4594

----- Inoltrato da Monica Gori/Regione\_Lombardia il 19/04/2016 10:23 -----

Da: Marco Pilloni/Regione\_Lombardia  
Per: a.pisoni@comune.castellanza.va.it  
Data: 19/04/2016 09:35  
Oggetto:  
Inviato da: Francesca Russo

📎 Scarica tutti gli allegati  
come...[Visualizza](#) [Download](#)**DGR5073\_2...** 113KB[Visualizza](#) [Download](#)**allegato dgr ...** 2.5MB

Come da accordi intercorsi

Marco Pilloni  
Direttore  
U.O. Pianificazione Operativa, Controllo di Gestione e  
Coordinamento Sireg  
Presidenza - DC Programmazione, Finanza e Controllo di Gestione  
P.zza Città di Lombardia, 1  
20124 Milano - N1 - 25° p. stanza 21  
tel. 02 6765 6847  
fax 02 6765 4594

**COMUNE DI CASTELLANZA**

N Prot. 7329/2016 Data: 19/04/2016  
Ufficio 11 TERRITORIO  
Copia A

Allegati... 5

Risposta rapida



# Regione Lombardia

## LA GIUNTA

---

DELIBERAZIONE N° X / 5073

Seduta del 18/04/2016

---

Presidente **ROBERTO MARONI**

Assessori regionali FABRIZIO SALA *Vice Presidente*  
VALENTINA APREA  
VIVIANA BECCALOSI  
SIMONA BORDONALI  
FRANCESCA BRIANZA  
CRISTINA CAPPELLINI  
LUCA DEL GOBBO

GIOVANNI FAVA  
GIULIO GALLERA  
MASSIMO GARAVAGLIA  
MAURO PAROLINI  
ANTONIO ROSSI  
ALESSANDRO SORTE  
CLAUDIA TERZI

Con l'assistenza del Segretario Fabrizio De Vecchi

Su proposta dell'Assessore Viviana Beccalossi

Oggetto

COMUNE DI CASTELLANZA (VA) - DETERMINAZIONI IN ORDINE ALLA VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (ART. 13, COMMA 8, L.R. N. 12/2005)

Si esprime parere di regolarità amministrativa ai sensi dell'art.4, comma 1, l.r. n.17/2014:

Il Dirigente Dario Fossati

Il Direttore Generale Dario Fossati

L'atto si compone di 12 pagine

di cui 9 pagine di allegati

parte integrante



## Regione Lombardia

### LA GIUNTA

#### VISTE :

- la legge regionale 11 marzo 2005, n.12 "Legge per il Governo del Territorio" e successive modificazioni;
- la D.C.R. n. 951 del 19 gennaio 2010 "Approvazione del Piano Territoriale Regionale" ed in particolare:
  - i contenuti del paragrafo 3.2 del Documento di Piano "Obiettivi prioritari di interesse regionale o sovraregionale";
  - la sezione Strumenti Operativi che individua i comuni tenuti alla trasmissione alla Regione del proprio Piano di Governo del Territorio ai sensi dell'art.13 comma 8 della l.r. n.12/2005;

#### PRESO ATTO CHE:

- il Comune di CASTELLANZA (VA) con nota n. 1430 del 25 gennaio 2016 pervenuta il 26 gennaio 2016 ha chiesto l'espressione del parere in ordine alla variante al Piano di Governo del Territorio ai sensi dell'art. 13, comma 8, della l.r. n. 12/2005;
- con deliberazione consiliare n. 53 del 22 dicembre 2015, il Comune ha adottato la Variante al Piano di Governo del Territorio, ai sensi dell'art. 13 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12;
- il comune è interessato dall'obiettivo prioritario d'interesse regionale "Potenziamento del Sistema Gottardo: potenziamento tratta Gallarate-Rho e Raccordo Y";

**CONSIDERATO** che per il parere conclusivo redatto dalla Struttura Pianificazione Territoriale è stato richiesto il contributo alla D.G. Infrastrutture e Mobilità;

**RITENUTO** di poter assumere, ai sensi dell'art.13 comma 8 della l.r. n. 12/2005, in ordine alla Variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di CASTELLANZA (VA), le determinazioni risultanti dal parere formulato dal Dirigente della Struttura Pianificazione Territoriale di cui all'*Allegato A*, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

#### VISTI:

- il Programma Regionale di Sviluppo della X legislatura approvato con D.C.R. n. 78 del 9 luglio 2013 e la declinazione allo stesso nella missione 08, programma 1 "Urbanistica ed Assetto del Territorio";



**Regione Lombardia**  
LA GIUNTA

---

- il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;

**Ad unanimità di voti**, espressi nelle forme di legge;

**DELIBERA**

1. di assumere, ai sensi dell'art. 13 comma 8 della l.r. n. 12/2005, in ordine alla Variante del Piano di Governo del Territorio del Comune di Castellanza (VA), le determinazioni risultanti dal parere formulato dal Dirigente della Struttura Pianificazione Territoriale indicato in premessa di cui all'*Allegato A*, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di demandare al Dirigente competente la comunicazione di questa deliberazione al Sindaco del Comune medesimo, al fine di perfezionare l'iter di approvazione dello strumento di pianificazione.

IL SEGRETARIO  
FABRIZIO DE VECCHI

Atto firmato digitalmente ai sensi delle vigenti disposizioni di legge

## ALLEGATO A

**PARERE IN MERITO ALLA VARIANTE AL PGT DEL COMUNE DI CASTELLANZA (VA), AI SENSI DELL'ART. 13, COMMA 8, L.R. N. 12/05.  
DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 53 DEL 22.12.2015.**

### PREMESSA

Il presente parere è finalizzato alla verifica dell'assunzione degli obiettivi del Piano Territoriale Regionale della Lombardia (PTR) - approvato con dCR n. 951 del 19/01/10 e s.m.i - all'interno delle politiche e delle strategie della Variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) in Comune di CASTELLANZA (VA) e, in ottemperanza all'art. 20, comma 2, della LR 12/05, nell'accertamento dell'idoneità della variante a concorrere al conseguimento degli obiettivi fissati nel Piano Regionale, in particolare per ciò che riguarda la previsione costituente l'obiettivo prioritario di interesse regionale **"Potenziamento del Sistema Gottardo: potenziamento tratta Gallarate-Rho e Raccordo Y"**.

In considerazione della presenza dell'obiettivo prioritario sopracitato, nell'attività di verifica – in capo alla Direzione Generale Territorio, Urbanistica e Difesa del Suolo – è stata coinvolta la Direzione Generale Infrastrutture e Mobilità.

La verifica tecnica di coerenza con il PTR è stata effettuata con riferimento alla compatibilità del Documento di Piano (DdP) della variante al PGT, tuttavia – nel quadro di unicità del processo di pianificazione e in considerazione della reciprocità delle sezioni che compongono il Piano, si è ritenuto opportuno estendere l'analisi della variante al PGT nella sua interezza. Ciò anche in considerazione del fatto che il Piano delle Regole (PdR), il Piano dei Servizi (PdS), e la VAS sono i documenti che definiscono le azioni per la realizzazione delle strategie prefigurate nel Documento di Piano.

Pertanto i riferimenti al PdR, PdS e alla VAS, presenti nel testo del parere, sono da intendersi finalizzati ad una maggiore comprensione di tematiche che – poste in sede di DdP – trovano piena attuazione solo nella lettura trasversale della variante al PGT.

Si evidenzia inoltre che la presente variante è stata valutata anche rispetto ai disposti previsti dalla LR 31/14<sup>1</sup> "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato", entrata in vigore il 2 dicembre 2014.

---

<sup>1</sup> Pubblicata sul BURL Supplemento n. 49 del 1 dicembre 2014.

Alla riunione di valutazione degli esiti del procedimento regionale, svoltasi il giorno 3 marzo 2016, hanno preso parte un rappresentante della DG Infrastrutture e Mobilità e l'Amministrazione Comunale<sup>2</sup> ed è stato pertanto garantito il confronto con il Comune secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 5, della LR 12/05.

**ANALISI DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PGT, COERENZA RISPETTO AGLI OBIETTIVI DEL PTR E AI DISPOSTI DELLA L.R. 12/2005.**

La variante in esame adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 22 dicembre 2015 costituisce una proposta di modifica alle previsioni del vigente PGT, approvato con dCC n. 9 del 19/03/2010 e divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi n. 22 del 03/06/2010.

L'adozione della Variante in argomento, non comporta modifiche sostanziali alle strategie e agli obiettivi del Documento di Piano del PGT, in quanto prevede la suddivisione dell'ATU 1F (già previsto nel vigente PGT all'interno al Tessuto Urbano Consolidato), in quattro sub ambiti ATU 2F, ATU 3F, ATU 4F e ATU 5F con una leggera diminuzione del carico insediativo (da 100 a 93 abitanti complessivi per gli ambiti 2F e 3F). Il sub-ambito 2F viene realizzato tramite piano attuativo (presentato contestualmente alla variante) nel quale, oltre alle destinazioni d'uso principali ammesse dal vigente DdP (residenziale e terziario), viene consentita anche la realizzazione di insediamenti commerciali (media struttura di vendita). L'area 3F verrà attuata successivamente con un altro Piano Attuativo mentre le aree 4F e 5F, attualmente occupate da un distributore di carburanti e da un parcheggio pubblico vengono escluse dall'ambito di trasformazione ed individuate di conseguenza come Tessuto Urbano Consolidato.

Con riferimento agli ATU 3F, 4F e 5F si evidenziano tuttavia una serie di imprecisioni e/o carenze. Per quanto riguarda il sub-ambito 3F si rileva come, a fronte del contenuto del decreto di esclusione dalla procedura VAS dove si confermano le destinazioni del previgente ATU 1F, la relativa scheda riportata nell'Allegato A alla variante preveda l'integrazione delle funzioni già ammesse (residenziale e terziario) anche con la funzione commerciale fino alle medie strutture di vendita, senza chiarire opportunamente dove i volumi di pertinenza dell'ATU andranno a trovare collocazione nell'ambito del PGT, partendo dal presupposto che non possano essere realizzati in sede, trattandosi di un'area a rischio idraulico R4. L'incongruenza tra gli elaborati andrà

---

<sup>2</sup> Hanno partecipato all'incontro Farisoglio Fabrizio (Sindaco), Corona Antonino (Segretario Comunale), Ramolini Paolo e Pisoni Antonella (Ufficio Tecnico).

opportunamente risolta, anche sulla base delle valutazioni espresse dalla DG Infrastrutture e Mobilità, cui si rimanda, in merito alla funzionalità del sistema viabilistico.

In merito agli ATU 4F e 5F, pur ricavando, sempre dai documenti della VAS, che tali sub-ambiti vengono restituiti al tessuto urbano consolidato (TUC), negli elaborati adottati non risultano essere presenti parti del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi che, invece, dovrebbero essere necessariamente a loro volta modificati. Anche in questo caso dovrà essere chiarito se tale ambiti mantengono una potenzialità volumetrica residua e dove eventualmente tale potenzialità potrà trovare collocazione nell'ambito del PGT.

In linea generale, considerando che il PGT approvato non è stato assoggettato al parere di compatibilità con il PTR in quando l'obiettivo prioritario che interessa il comune è stato inserito nel PTR con l'aggiornamento del 2014<sup>3</sup> si coglie l'occasione per ricordare che, ai sensi dell'art. 8 comma 4, della LR n. 12/05, al rinnovo del Documento di Piano, il Comune dovrà adeguare il PGT al Piano Territoriale Regionale riconoscendosi in uno o più dei Sistemi Territoriali individuati dal PTR, assumendone gli obiettivi specifici per il proprio territorio e riconoscendoli come riferimento per la definizione di strategie e azioni dello strumento urbanistico comunale. Secondo il principio di maggior definizione (così come indicato nel PTR nel Documento di Piano al Capitolo 3, par. 3.1 "Compatibilità degli atti di governo del territorio in Lombardia"), attraverso una declinazione alla scala locale degli obiettivi e degli indirizzi della pianificazione sovraordinata, il PGT dovrà effettuare il confronto diretto tra il progetto territoriale di piano e gli obiettivi che il PTR propone per ciascun sistema, indicando esplicitamente la rispondenza delle linee programmatiche del PGT rispetto agli obiettivi dei sistemi Territoriali del PTR e, soprattutto, le azioni e le modalità per la loro attuazione nello strumento urbanistico. Una volta individuato il proprio sistema di obiettivi e azioni il piano comunale dovrà provvedere inoltre ad evidenziare le corrispondenti ricadute concrete nei tre atti del PGT (DdP, PdR, e PdS) in modo da poter cogliere direttamente quali siano le trasformazioni territoriali, le misure attuative, gli incentivi e le politiche messe in campo per realizzare gli obiettivi individuati.

---

<sup>3</sup> dCR. n.557 del 9/12/2014, pubblicato sul B.U.R.L. n. 51 Serie Ordinaria del 20 dicembre 2014.

**CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLE PREVISIONI COSTITUENTI L'OBIETTIVO PRIORITARIO DI INTERESSE REGIONALE PER LA MOBILITÀ SECONDO IL PARERE ESPRESSO CON NOTA N. S1.2016.0016130 DEL 15/04/2016 DALLA DG INFRASTRUTTURE E MOBILITÀ DI SEGUITO RIPORTATO**

Il territorio comunale è interessato dalla previsione infrastrutturale relativa a:

**Sistema ferroviario Gottardo: potenziamento tratta Rho-Gallarate e Raccordo Y**

inserita nel vigente Piano Territoriale Regionale quale Obiettivo prioritario di interesse regionale ai sensi dell'art. 20 l.r. 12/2005 e s.m.i.

Il parere di compatibilità della variante al P.G.T. rispetto alla programmazione di competenza è reso con riferimento al rispetto della disciplina di settore e dei criteri di valutazione indicati nel Documento di Piano del Piano Territoriale Regionale - § 3.2 ('Obiettivi prioritari di interesse regionale').

Dall'esame istruttorio della documentazione trasmessa si rileva quanto segue.

Il Comune è dotato di P.G.T. approvato il 19.3.2010. L'obbligo di trasmissione anche alla Regione dello strumento urbanistico o di sue varianti è stato introdotto in sede di aggiornamento annuale 2014 del P.T.R., approvato dal Consiglio Regionale con d.c.r. n. 557 del 9.12.2014 nell'ambito del Documento di Economia e Finanza Regionale (DEF) 2014 - Aggiornamento PRS per il triennio 2015-2017 (BURL, S.O., n. 51 del 20.12.2014).

La variante in esame riguarda l'insediamento industriale dismesso 'Ex Cantoni', localizzato nel quadrante sud del tessuto urbano consolidato di Castellanza in fregio alla sponda sinistra del fiume Olona.

Nel P.G.T. vigente la riqualificazione di tale comparto è affidata all'attuazione di uno specifico ambito di trasformazione - denominato 'ATU 1F' - di 28.070 mq di superficie territoriale per 11.230 mq di s.l.p. realizzabile, soggetto a Piano attuativo convenzionato per l'insediamento di funzioni di tipo residenziale e terziario.

La variante in esame propone in particolare:

la ripermetrazione dell'ambito di trasformazione in quattro distinti sottocomparti, con ripartizione dell'attuale capacità edificatoria in proporzione all'estensione territoriale degli stessi;

per due di essi (lotti c.d. '4F' e '5F', rispettivamente di 1.590 mq e 770 mq) il Comune dichiara la riconduzione alla disciplina del tessuto urbano consolidato<sup>4</sup>;

per uno dei due ambiti di trasformazione rimanenti (il c.d. '2F', di 17.830 mq di superficie territoriale e 7.132 mq s.l.p. di potenzialità edificatoria), l'introduzione della possibilità di insediare - in aggiunta alle tipologie residenziale e terziaria già consentite - anche funzioni commerciali fino alla media struttura di vendita e la contestuale adozione del relativo Piano attuativo di iniziativa privata.

Il progetto urbanistico di tale ambito '2F', da attuarsi previa demolizione dei fabbricati produttivi esistenti, prevede la realizzazione - nella parte riservata ad usi commerciali, disposta in prossimità della ex S.S. 527 'Bustese' - di una media struttura di 2.500 mq di superficie di vendita e di un servizio per ristorazione di 600 mq s.l.p., per complessivi 4.670 mq s.l.p. Le funzioni terziarie e residenziali, localizzate nella parte interna del comparto e realizzabili per complessivi 2.462 mq s.l.p., constano invece, rispettivamente, di un blocco uffici a completamento della struttura sociosanitaria esistente sulla locale Via Bettinelli e di una nuova unità abitativa. L'accesso a tutti i comparti è previsto dal proponente dalla stessa Via Bettinelli, oggetto di contestuale riconfigurazione nel progetto di Piano attuativo in virtù dell'inserimento di una nuova rotonda in corrispondenza della struttura di vendita, di un innesto diretto a servizio dei subcomparti terziario e residenziale e di una corsia preferenziale di servizio atta a evitare il transito in rotatoria per il traffico passante in direzione nord.

Dato atto, preliminarmente, che i contenuti della variante non presentano profili di interferenza con l'infrastruttura ferroviaria strategica in premessa, la verifica delle ricadute indotte dal progetto proposto sulla funzionalità della rete viabilistica esistente e dei tratti di adduzione ad essa assume importanza in relazione al rango rivestito dalla ex S.S. 527, asse portante della mobilità sovralocale e locale sul quale graverebbero, in misura sostanzialmente integrale, i carichi di traffico aggiuntivi indotti dal nuovo insediamento. Si fa infatti rilevare che anche per il tratto in Castellanza, ancorché in gestione amministrativa del Comune, la classificazione della rete viaria regionale di cui alla d.g.r. n. VII/19709 del 3.12.2004 prevede il mantenimento della qualifica di asse di interesse regionale di secondo livello ('R2') attribuita all'intero itinerario Monza-Busto Arsizio, a testimonianza della necessità di garantire che anche nei punti di maggiore rottura di carico, quali i contesti urbani

---

<sup>4</sup>) determinazione contenuta nel decreto di esclusione VAS (nota del Comune n. 22105 del 10.12.2015) ma non riscontrabile, negli atti adottati, in corrispondenti variazioni di elaborati del Piano delle Regole.

attraversati, le iniziative di trasformazione proposte ai vari livelli di pianificazione del territorio siano attuate senza ledere i requisiti prestazionali dell'infrastruttura nella sua funzione di servizio (anche) a spostamenti di media/lunga percorrenza.

In questa chiave di analisi si osserva che la variante proposta presenta alcuni significativi aspetti di criticità, di seguito richiamati.

Il nodo viabilistico su cui gravita il sistema di accesso all'area, costituito principalmente dalle rotatorie Via Saronno (direttrice ex S.S. 527)/Via Milano (S.S. 33)/Via Bettinelli e, più ad ovest, Viale Borri/Corso Matteotti/Via Legnano e relativi rami di adduzione/collegamento, risulta già oggi caratterizzato da carichi di traffico veicolari molto rilevanti sia nelle fasce orarie di punta che, talora, in condizioni di traffico ordinarie.

Lo Studio di traffico compreso tra gli elaborati adottati, pur confermando nella sostanza tale condizione generale, non contribuisce a restituirne un quadro conoscitivo di base adeguatamente aggiornato, in quanto la ricostruzione delle condizioni di esercizio attuale della rete - necessaria per poter dimensionare in modo corretto l'entità dei decadimenti prestazionali che sarebbero effettivamente imputabili al nuovo insediamento (quantomeno limitatamente alla componente commerciale introdotta con la variante) - risulta circoscritta all'esecuzione di un unico punto di rilievo lungo Via Bettinelli, nella fascia oraria 17.30-18.30 della sola giornata di venerdì 4.12.2015. Tale scelta appare non congrua rispetto alla rilevanza e alla complessità delle ricadute potenzialmente generate dalla trasformazione, che - considerando anche la vetustà dei precedenti dati di raffronto censuario, mutuabili dallo Studio di traffico allegato al P.G.T. risalente al 2008 - avrebbero reso opportuno seguire come riferimento i criteri di analisi indicati dalla vigente normativa regionale di settore<sup>5</sup>, in termini di estensione del bacino di indagine, numero e localizzazione delle sezioni, ampiezza, diversificazione e distribuzione dei periodi e degli intervalli di rilievo, etc. Si evidenzia, in tal senso, anche il mancato approfondimento del funzionamento a regime di altri punti potenzialmente critici del sistema principale, con prioritario riferimento alla citata rotatoria Viale Borri/Corso Matteotti/Via Legnano.

L'effettiva attendibilità degli esiti quantitativi dello Studio andrebbe inoltre verificata anche alla luce della (apparente) mancata computazione, nel modello di simulazione della domanda, degli impatti cumulati dovuti alla presenza di eventuali ulteriori polarità insediative già in attuazione o in programmazione nell'intorno, nonché - nel segno opposto di una eventuale sovrastima - della scelta di dimensionare l'indotto di traffico generato/attratto dalla componente commerciale

---

<sup>5</sup>) si vedano, in particolare, l'Allegato 4 della d.g.r. n. VIII/3219 del 27.9.2006 e la d.g.r. n. VIII/5258 del 2.8.2007.

secondo i parametri validi a priori per le grandi strutture di vendita senza scomputi di quote di traffico già circolante.

Premessi i suddetti limiti, si osserva che gli esiti dello Studio di traffico attestano uno scenario previsionale di funzionamento dell'intersezione della ex S.S. 527 con Via Bettinelli comunque peggiorativo delle condizioni attuali di esercizio, raggiungendosi valori attesi di deflusso fino ai limiti di capacità del nodo lungo i bracci di immissione da Corso Matteotti, Via Saronno e dalla stessa Via Bettinelli. Tale condizione risulta ulteriormente penalizzata – in termini di incremento del rischio e dell'entità attesa degli accodamenti sul nodo, oltre che di compromissione degli standard di sicurezza della circolazione locale - dalle conseguenze ipotizzabili sulla funzionalità della Via Bettinelli per effetto di alcune scelte operate dal proponente nella definizione del layout urbanistico.

Il riferimento è, in particolare:

- agli schemi progettuali proposti per la viabilità di accesso e distribuzione ai singoli subcomparti dell'ambito, che risultano non del tutto conformi alla disciplina tecnica regionale in materia stradale di cui alla citata d.g.r. n. VIII/3219 del 27.9.2006 in ordine al disegno della minirotatoria in uscita/ingresso d/alla struttura commerciale e, soprattutto, alla pericolosità della soluzione con via preferenziale esterna al transito nel nodo ma soggetta a stop in corrispondenza del passaggio pedonale; su questo tema, peraltro, avrebbe meritato un approfondimento specifico anche l'accertamento di adeguati requisiti di accesso in tempestività e sicurezza alla struttura ospedaliera e al pronto soccorso prospicienti, in lato nord, l'ambito di intervento;
- alla configurazione e alla distribuzione degli spazi a parcheggio, ripartiti nel progetto in due aree internamente non comunicanti e con disposizione degli stalli non funzionale ad un'efficiente circolazione interna (a mero titolo di esempio, per la mancanza di piazzole di risvolta in alcune corsie). La stessa capacità complessiva di parcheggio dell'ambito andrebbe probabilmente riverificata con approfondimenti relativi all'effettivo grado di utilizzo prevedibile, tenuto conto che le scelte indicate nello schema di convenzione del Piano attuativo in merito alla sua regolamentazione ne prevedono una fruizione libera e gratuita in tutti i periodi di apertura al pubblico della struttura commerciale.

I suddetti profili di criticità risulterebbero naturalmente accentuati qualora la possibilità di realizzare insediamenti commerciali fino alla media struttura di vendita dovesse intendersi attribuita anche al secondo ambito di trasformazione creato dalla variante, il c.d. ambito '3F' di

7.880 mq di estensione per una edificabilità di 3.152 mq s.l.p., realizzabile esclusivamente in comparti esterni all'ambito stesso ma non ulteriormente individuati negli elaborati del procedimento. Su questo punto si rilevano infatti, nella documentazione adottata, elementi di contraddizione interna<sup>6</sup> che non consentono di riscontrare univocamente negli elaborati la volontà dell'Amministrazione comunale di confermare, per l'ambito in questione, gli usi già attualmente previsti per l'ATU 1F, come enunciato nel citato Decreto di esclusione VAS.

Per tutto quanto sopra, si ritiene che, allo stato degli atti esaminati, la sostenibilità della trasformazione proposta agli effetti dell'impatto sui livelli prestazionali e di sicurezza degli elementi del sistema della viabilità portante non possa giudicarsi adeguatamente comprovata.

La risoluzione di tali aspetti appare tuttavia ragionevolmente perseguibile studiando, con il dovuto grado di approfondimento indicato nella normativa regionale precedentemente richiamata, opportune rimodulazioni del layout progettuale e l'adozione di conseguenti interventi mitigativi di tipo infrastrutturale/gestionale sulla rete di accesso.

Si prescrive pertanto che, prima della sottoscrizione della Convenzione urbanistica del Piano attuativo dell'ambito '2F', il Comune di Castellanza proceda con gli approfondimenti mancanti e con gli aggiornamenti necessari dello Studio di traffico, e definisca - attivando allo scopo uno specifico tavolo tecnico con la Provincia di Varese quale soggetto titolare delle maggiori competenze sull'itinerario della ex S.S. 527 - il complesso di misure da adottarsi sul sistema della viabilità prima dell'attivazione delle strutture terziario/commerciali, in termini di regolazione della circolazione, realizzazione di nuovi interventi infrastrutturali e ridefinizione dei nodi critici della viabilità proposta dall'intervento, come precedentemente esplicitato.

Nell'ambito del suddetto tavolo tecnico dovranno essere altresì ridefinite e verificate la configurazione della viabilità e la disposizione dei parcheggi interni al comparto, nell'ottica di eliminare, anche su tale fronte, i possibili impatti negativi del progetto insediativo proposto sugli standard prestazionali e di sicurezza della direttrice qualificata 'di interesse regionale'.

### IN CONCLUSIONE

Per quanto sopra espresso si precisa che il presente parere non costituisce valutazione di compatibilità dell'intero PGT, come previsto dall'art.13, comma 8, della l.r.12/2005, ma è finalizzato esclusivamente all'oggetto della variante.

---

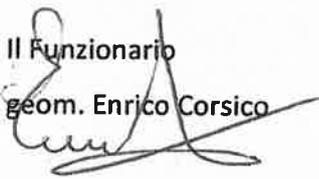
<sup>6</sup>) la possibilità di realizzare, anche all'interno di questo Ambito di trasformazione, strutture di tipo commerciale fino alla media struttura di vendita compare nella versione della scheda d'ambito di cui al punto A.2 dell'Allegato 'A' ma non nella corrispondente 'versione sinottica' riportata al successivo punto A.3.

Le indicazioni espresse nel parere sono indirizzate a perfezionarne i contenuti per una migliore rispondenza alle disposizioni della l.r. 12/05 e per un più adeguato conseguimento degli obiettivi fissati nel Piano regionale.

Si ricorda che per gli effetti dell'art. 13, comma 7, della l.r. 12/05 il Consiglio Comunale in sede di approvazione, a pena di inefficacia degli atti assunti, deve provvedere all'adeguamento della variante adottata assumendo le definitive determinazioni per quanto riguarda le previsioni di carattere orientativo e recependo le prescrizioni afferenti gli obiettivi prioritari di interesse regionale e sovraregionale.

Milano, 15 aprile 2016

Il Funzionario  
geom. Enrico Corsico



Il Direttore Vicario

Dott. Dario Fossati

