



# Città di Castellanza

## Provincia di Varese

### PARERE MOTIVATO AI FINI DELL'ADOZIONE DELLA VARIANTE DEL DOCUMENTO DI PIANO DEL PGT VIGENTE

#### L'AUTORITÀ COMPETENTE PER LA VAS, D'INTESA CON L'AUTORITÀ PROCEDENTE

**VISTO** il Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 recante "Norme in materia ambientale" concernente "Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la Valutazione d'impatto ambientale (VIA) e per l'autorizzazione ambientale integrata (IPPC)", modificato con successivo D.Lgs. 16 gennaio 2008, n.4;

**VISTA** la Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 s.m.i. "Legge per il governo del territorio", con la quale la Regione Lombardia ha dato attuazione alla direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;

**CONSIDERATO** che il Consiglio Regionale nella seduta del 13 marzo 2007, atto n. VIII/0351, ha approvato gli Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi in attuazione del comma 1 dell'articolo 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12;

**CONSIDERATO** che, a seguito di approvazione da parte del Consiglio Regionale degli Indirizzi citati, la Giunta Regionale ha proceduto all'approvazione di ulteriori atti di specificazione riguardo la procedura di VAS, con DGR 27 dicembre 2007 n. VIII/6420, DGR 30 dicembre 2009, n. VIII/10971 e DGR 10 novembre 2010 n. IX/761;

**VISTE** la Delibera di Giunta Comunale n. 95 del 13.06.2018 con la quale il Comune di Castellanza ha dato avvio al processo di valutazione ambientale della Variante al Documento di Piano del PGT vigente e la Delibera di Giunta Comunale n. 4 del 16.01.2019 con la quale ha dato luogo alla nomina delle Autorità Procedente e Competente per la VAS e dei soggetti da coinvolgere nel procedimento, di seguito richiamati:

#### **Autorità procedente**

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

#### **Autorità competente**

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

## **Soggetti competenti in materia ambientale**

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

## **Enti territorialmente interessati**

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

## **Pubblico interessato**

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

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

**PRESO ATTO** che, per quanto concerne l'attività di coinvolgimento e partecipazione:

a) All'interno della Conferenza di Valutazione, sono stati svolti i seguenti incontri:

Data	Oggetto dell'incontro
25.03.2019	I Conferenza di Valutazione E' stato presentato il Rapporto Preliminare di scoping riportante il metodo di valutazione che si sarebbe seguito, i contenuti del Rapporto Ambientale, una prima descrizione del contesto di intervento ed un primo elenco di punti di attenzione inerenti il territorio. Sono stati quindi raccolti i pareri / contributi dei presenti.
12.11.2019	II Conferenza di Valutazione Sono stati esposti i contenuti del Rapporto Ambientale Sono stati raccolti i pareri e i contributi.

I verbali degli incontri sono reperibili sul portale SIVAS e riportati all'**Allegato A**.

b) Sono pervenuti i seguenti pareri / contributi in merito al processo di Piano e di Valutazione, allegati al presente atto:

- Gruppo CAP – Reg. nr.0024036/2019 del 25/09/2019
- ARPA dipartimento di Como e Varese – Valutazioni Ambientali – Reg. nr.0026939/2019 del 23/10/2019
- TERNA group – Reg. nr.0027247/2019 del 25/10/2019
- AIPO – Reg. nr.0027314/2019 del 28/10/2019
- Città di Busto Arsizio – Parere allegato alla DGC 369 del 23.10.2019 – Reg. nr.0027375/2019 del 28/10/2019
- Studio Tecnico Natali – Reg. nr.0027530/2019 del 29/10/2019
- Società Immobiliare EMMEGI DUE Srl in liquidazione – Reg. nr.0027534/2019 del 29/10/2019
- Togaristella sas – Reg. nr.0027544/2019 del 29/10/2019
- Sig. Alberto Monolo et alia – Reg. nr.0027666/2019 del 30/10/2019
- ATO Città Metropolitana di Milano – Reg. nr.0027688/2019 del 30/10/2019
- Società Immobiliare San Patrizio Srl – Reg. nr.0027699/2019 del 30/10/2019
- Provincia di Varese – AREA 4 – Ambiente e Territorio – Settore Territorio, Decreto Dirigenziale n. 224/2019 – Reg. nr.0027812/2019 del 31/10/2019
- Comune di Rescaldina – Reg. nr.0027814/2019 del 31/10/2019
- Sig.ra Elisabetta Colombo – Reg. nr.0027846/2019 del 31/10/2019
- Associazione Culturale Ecomuseo della Valle Olona – Reg. nr.0027848/2019 del 31/10/2019
- Associazione Culturale Ecomuseo della Valle Olona – Reg. nr.0027849/2019 del 31/10/2019
- Gruppo Multimedita – Reg. nr.0027862/2019 del 31/10/2019
- Ferroviennord – FNM Group – Reg. nr.0027864/2019 del 31/10/2019
- Sig. Stefano Peruzzotti et alia – Reg. nr.0027899/2019 del 31/10/2019
- Comitato Valleolonarespira – Reg. nr.0027969/2019 del 04/11/2019
- Sig. Giordano Colombo – Reg. nr.0028027/2019 del 05/11/2019
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Como, Lecco, Monza-Brianza, Pavia, Sondrio e Varese – Reg. nr.0029055/2019 del 14/11/2019
- ATS Insubria – Sede Territoriale di Varese – Dip. Igiene e Prevenzione Sanitaria – UOC Igiene e sanità pubblica, salute – ambiente – Prot n.DIPS.0104475.18-10-2019

## RILEVATO CHE

La Variante in oggetto persegue i seguenti obiettivi:

1. La ricostruzione dell'identità locale
2. Il riordino della mobilità urbana
3. La qualificazione del tessuto residenziale e del suo spazio pubblico
4. La promozione delle attività lavorative
5. La riduzione del consumo di suolo
6. Garantire la fattibilità delle trasformazioni prefigurate dal Documento di Piano

Gli obiettivi sono declinati all'interno di una strategia sviluppata sulla base di 5 progetti strategici di scala urbana e territoriale:

1. Il sistema della Valle Olona  
Si tratta di un tema che ha accompagnato tutti i piani urbanistici di Castellanza a partire dal PRG del 1978. Il tema è ancora di grande attualità e urgenza anche in considerazione del susseguirsi degli interventi di trasformazione di parte degli insediamenti industriali dismessi, attualmente in corso. Il Documento di Piano individua:
  - i margini di intervento per il recupero delle aree da sistemare a verde pubblico;
  - gli orientamenti da seguire nella redazione dei piani di intervento dei soggetti privati;
  - le priorità da osservare per garantire la continuità, la fruibilità e la qualità ambientale delle aree verdi della valle.
2. L'asta della ferrovia  
L'interramento della ferrovia Saronno - Novara rappresenta, in prospettiva, un'occasione storica per Castellanza, anche se al momento si è tradotta in una perdita di attrattività, e quindi di centralità, per il nucleo storico e il suo spazio pubblico. Gli obiettivi della trasformazione riguardano principalmente:
  - la realizzazione di una spina verde con spazi riservati alla mobilità dolce ed eventualmente la via di corsa di un mezzo di trasporto pubblico;
  - valorizzare l'intersezione fra l'asta della ferrovia e la Valle Olona che, per la sua collocazione geografica, può rappresentare il campo di sperimentazione di una nuova forma di centralità per Castellanza ed anche per un introno più vasto.
3. Il "polo chimico"  
Si tratta di un intervento assai complesso per la dimensione e le condizioni dell'area, che richiederebbe una iniziativa di carattere sovracomunale, anche ricorrendo al contributo della Regione. Il Documento di Piano contribuisce alla promozione del riuso dell'area indicando:
  - la ripartizione in più ambiti di attuazione a partire dal riconoscimento della diversa collocazione e vocazione delle aree;
  - il percorso da seguire per giungere all'approvazione dei programmi attuativi e le modalità di condivisione delle scelte anche alla scala sovracomunale;
  - l'approccio da adottare per la scelta delle funzioni da insediare e per la gestione del processo di trasformazione.
4. L'asta della Saronnese  
Si tratta di promuovere la riqualificazione urbana dell'asta della Saronnese che presenta i caratteri disordinati di un viale della periferia metropolitana, fortemente attrattivo per le attività più diverse ma caotico e anonimo, oppresso dalla casualità e dal degrado dello spazio pubblico. Il Documento di Piano sviluppa le indicazioni necessarie a:
  - indirizzare tutte le trasformazioni realizzabili lungo l'asta alla riqualificazione dello spazio pubblico convogliando su questo obiettivo le risorse rese disponibili dagli interventi stessi;
  - promuovere gli interventi di trasformazione ampliando l'assortimento delle funzioni insediabili, senza escludere anche le grandi strutture di vendita, compatibilmente con le condizioni della viabilità;
5. La riqualificazione del quartiere del Buon Gesù

La particolare identità di questo piccolo quartiere e così forte da non essere stata cancellata dalla sua divisione in tre diverse entità amministrative: i Comuni di Busto, Olgiate e Castellanza. Attorno al nucleo centrale si trovano ancora aree libere dal destino incerto, la cui eventuale trasformazione è destinata a influire in modo determinante sul futuro del quartiere. Stante la frammentazione delle aree, l'invadenza delle linee di traffico, l'incoerenza dei confini amministrativi, il Documento di Piano non rappresenta lo strumento più adatto ad attivare politiche di ricomposizione e qualificazione del quartiere. Il Documento si limita pertanto ad indicare l'obiettivo che dovrà essere conseguito attraverso la revisione dei Piani dei Servizi e dei Piani delle Regole dei tre comuni interessati.

La Variante generale del Documento di Piano è impostata a partire dalle previsioni del PGT 2010, modificate in base agli obiettivi ed ai criteri sopra enunciati. Obiettivo prioritario del Documento di Piano è inoltre la messa a punto degli strumenti per la realizzazione dei progetti sopra elencati: a questa finalità è indirizzata l'individuazione di due distinte modalità operative: gli Ambiti di Trasformazione e gli Ambiti di Compensazione.

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

#### Ambiti di trasformazione

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

- AT1: Sono gli Ambiti di Trasformazione corrispondenti al progetto strategico della Valle Olona, individuati a partire dalle previsioni del Documento di Piano 2010, sottraendo i comparti già attuati e le aree pubbliche già organizzate a servizi.
- AT2: Sono gli Ambiti corrispondenti al settore urbano del "Polo chimico", attraversato dal vuoto corrispondente al tracciato della ferrovia.
- AT3: Sono gli Ambiti coerenti col progetto strategico della Saronnese, consistenti nelle residue aree trasformabili distribuite lungo il tracciato stradale.
- AT4: Si tratta degli Ambiti di Progettazione Coordinata (APC) individuati dal vigente Piano delle Regole, il cui valore strategico discende dalla grande dimensione e dalle opportunità di integrazione del sistema locale degli spazi e delle infrastrutture pubbliche.

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

- l'asta della ferrovia, che era e rimane uno spazio destinato al pubblico transito, da attrezzare, almeno per la parte più prossima al centro di Castellanza, come viale di passeggiata o giardino lineare ed allo scopo individuata come Ambito di Compensazione;
- il quartiere del Buon Gesù, la cui qualificazione deve essere affrontata con strumenti e risorse che non rientrano fra quelli attivabili col Documento di Piano.

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

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

#### Ambiti di Compensazione

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

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

### La rete verde comunale

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

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

### Il sistema verde della valle Olona

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

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

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

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

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

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

**VALUTATI** all'interno del Rapporto Ambientale, i potenziali effetti prodotti dalle modificazioni introdotte dalla Variante relativamente:

- a. alle indicazioni operative emergenti dall'analisi degli strumenti di scala sovralocale
- b. ai criteri assunti quali parametri di garanzia di uno sviluppo territoriale sostenibile e condivisi in sede di I Conferenza
- c. al contesto territoriale ed ambientale di riferimento, tramite un sistema di giudizi di tipo qualitativo e quantitativo, riferiti ad ogni variazione apportata agli Ambiti di Trasformazione.

**CONSIDERATO** che l'attività di valutazione ha prodotto le seguenti conclusioni:

### Analisi di coerenza

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

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

Elemento di sospensione di giudizio è per ogni livello di analisi quello dell'evoluzione del traffico veicolare in conseguenza delle scelte di Variante, tuttavia, si è rilevato come tale elemento debba

essere valutato più compiutamente a valle dell'attivazione del sistema di monitoraggio, non costituendo a priori un impedimento all'attuazione della strategia proposta.

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

### Analisi degli effetti

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

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

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

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

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

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

Rispetto alle restanti componenti si possono trarre le seguenti conclusioni:

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

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

- Acqua: per quanto concerne i consumi idrici non si rilevano particolari condizioni di criticizzazione della componente rispetto a quanto previsto dal PGT vigente. Rispetto alla qualità delle acque dell'Olona si è data particolare positività alla modifica apportata all'ambito 1C (ex 1d) cui sono associate aree di compensazione di grande estensione che, come già detto, sono il nucleo centrale del sistema di riqualificazione ambientale delle aree perifluviali che può avere effetti positivi anche sulle acque.
- Gestione dei rifiuti: senza dubbio la riduzione delle consistenze edificatorie ha come corollario una parallela riduzione della produzione di rifiuti; tuttavia si sottolinea come, anche laddove si registrino incrementi di potenziale superficie insediabile, non si ritiene che siano tali da costituire elemento di criticità per la componente.
- Consumi energetici: vale in buona parte quanto affermato per l'aria in quanto gli stessi accorgimenti progettuali sono in grado di ridurre notevolmente anche i consumi energetici.
- Rischi per la salute umana: è stata assegnata particolare positività agli interventi associati alla riqualificazione del polo chimico in grado di ridurre gli attuali livelli di inquinamento presenti nelle aree.  
Si è inoltre citata, soprattutto in corrispondenza delle aree perifluviali, la modifica delle condizioni di rischio, con conseguente modifica delle classi di fattibilità geologica assegnati, che appaiono maggiormente favorevoli alla trasformazione edilizia (per dettagli si rimanda all'aggiornamento della componente geologica).

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

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

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

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

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

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

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

Altra potenziale criticità, emergente in modo più o meno evidente a seconda delle caratteristiche degli ambiti, è connessa agli alti livelli di copertura dei suoli necessari per l'insediamento delle

funzioni non residenziali che si localizzano in fabbricati dallo sviluppo orizzontale e sono contornate da vaste aree per la sosta.

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

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

**VALUTATI** i pareri / contributi pervenuti a seguito della messa a disposizione della proposta di Documento di Piano e di Rapporto Ambientale di VAS, nonché i pareri / contributi emersi in sede di II Conferenza di VAS, di seguito allegati in forma cartacea (**Allegato B**) e presentati in forma tabellare unitamente alle relative controdeduzioni (**Allegato C**), quale parte integrante e sostanziale del presente atto:

- Gruppo CAP – Reg. nr.0024036/2019 del 25/09/2019
- ARPA dipartimento di Como e Varese – Valutazioni Ambientali – Reg. nr.0026939/2019 del 23/10/2019
- TERNA group – Reg. nr.0027247/2019 del 25/10/2019
- AIPO – Reg. nr.0027314/2019 del 28/10/2019
- Città di Busto Arsizio – Parere allegato alla DGC 369 del 23.10.2019 – Reg. nr.0027375/2019 del 28/10/2019
- Studio Tecnico Natali – Reg. nr.0027530/2019 del 29/10/2019
- Società Immobiliare EMMEGI DUE Srl in liquidazione – Reg. nr.0027534/2019 del 29/10/2019
- Togaristella sas – Reg. nr.0027544/2019 del 29/10/2019
- Sig. Alberto Monolo et alia – Reg. nr.0027666/2019 del 30/10/2019
- ATO Città Metropolitana di Milano – Reg. nr.0027688/2019 del 30/10/2019
- Società Immobiliare San Patrizio Srl – Reg. nr.0027699/2019 del 30/10/2019
- Provincia di Varese – AREA 4 – Ambiente e Territorio – Settore Territorio, Decreto Dirigenziale n. 224/2019 – Reg. nr.0027812/2019 del 31/10/2019
- Comune di Rescaldina – Reg. nr.0027814/2019 del 31/10/2019
- Sig.ra Elisabetta Colombo – Reg. nr.0027846/2019 del 31/10/2019
- Associazione Culturale Ecomuseo della Valle Olona – Reg. nr.0027848/2019 del 31/10/2019
- Associazione Culturale Ecomuseo della Valle Olona – Reg. nr.0027849/2019 del 31/10/2019
- Gruppo Multimedita – Reg. nr.0027862/2019 del 31/10/2019
- Ferrovienord – FNM Group – Reg. nr.0027864/2019 del 31/10/2019
- Sig. Stefano Peruzzotti et alia – Reg. nr.0027899/2019 del 31/10/2019
- Comitato Valleolonaespira – Reg. nr.0027969/2019 del 04/11/2019
- Sig. Giordano Colombo – Reg. nr.0028027/2019 del 05/11/2019
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Como, Lecco, Monza-Brianza, Pavia, Sondrio e Varese – Reg. nr.0029055/2019 del 14/11/2019
- ATS Insubria – Sede Territoriale di Varese – Dip. Igiene e Prevenzione Sanitaria – UOC Igiene e sanità pubblica, salute – ambiente – Prot n.DIPS.0104475.18-10-2019

**DATO ATTO** che la documentazione di Variante ed il Rapporto Ambientale sono stati integrati e modificati in recepimento delle osservazioni e dei pareri come meglio descritto nelle controdeduzioni allegate di seguito in tabella e secondo quanto contenuto nell'elenco sintetico seguente:

1. Integrazione delle schede degli Ambiti di Trasformazione con la planimetria riportante i vincoli di ogni natura gravanti sul territorio (zone di rispetto dei pozzi d'acqua ad uso potabile, classi di fattibilità geologica...)
2. Integrazione delle schede degli Ambiti di Trasformazione AT-1A e AT-1B: coi suggerimenti avanzati dalla Provincia per la piantagione di alberi e arbusti, dichiarandone le finalità naturalistiche

3. Cancellazione della previsione della grande struttura di vendita prevista nella Sezione 2 della Scheda di orientamento dell'Ambito AT 2B.
4. Verifica dei tracciati degli elettrodotti rappresentati nella Tav. DA 03
5. Aggiunta di un nuovo articolo ai CTA col seguente testo, con riguardo allo stato di contaminazione dei suoli:  
*“Per gli interventi da effettuarsi su aree già utilizzate per attività produttive o di deposito, il proponente gli interventi di trasformazione dovrà produrre, a corredo della documentazione unita alla proposta di piano attuativo la documentazione attestante la coerenza fra la qualità del suolo e la destinazione di progetto, con riferimento ai limiti disposti dalla legislazione nazionale e regionale in materia.  
 In particolare l'istanza di approvazione del piano attuativo dovrà essere corredata dalla documentazione sull'esito favorevole dell'Indagine Ambientale Preliminare, riconosciuto dai competenti organismi istituzionali.”*
6. Introduzione nei CTA di una ulteriore opportunità per il conseguimento della capacità edificatoria aggiuntiva, quantomeno per il passaggio dall'indice minimo all'indice massimo, consentendo di concordare, nel contesto del percorso negoziale, le opere pubbliche da realizzare o finanziare in sostituzione della cessione delle aree di compensazione.
7. Aggiunta di un ulteriore comma all'art. 13 dei CTA (Disciplina degli Ambiti di Trasformazione) riportandovi le disposizioni di salvaguardia richieste dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.
8. Integrazione dell'articolato con specifiche disposizioni inerenti la bonifica dei suoli collocando opportunamente anche nel percorso negoziale trattato all'art. 14 dei CTA.
9. Rielaborazione della valutazione del consumo di suolo (DP 03 e Cap. 5 – Carta del Consumo di suolo).
10. Modifica e ampliamento della descrizione dei “Criteri di stima del fabbisogno residenziale” contenuta nell'Appendice 2 della Relazione Illustrativa del Documento di Piano.
11. Aggiornamento nel Rapporto Ambientale dei dati relativi all'impianto di depurazione di Canegrate Olona Nord.
12. Verifica nel Rapporto Ambientale della presenza di stazioni radio base per telefonia cellulare eventualmente adiacenti alle aree di trasformazione.
13. Modifica nel Rapporto Ambientale della scheda di valutazione dell'ambito AT 2B a seguito della cancellazione della previsione della grande struttura di vendita.
14. Aggiornamento della Carta dei vincoli della componente geologica con la nuova ripermimetrazione della fascia di rispetto del Pozzo Italia.

**VERIFICATO** che il complesso delle modifiche apportate non muta nella sostanza il senso delle valutazioni effettuate nel Rapporto Ambientale e le indicazioni e conclusioni ivi contenute, non rendendosi necessaria una ripubblicazione del medesimo.

**VALUTATO** il complesso delle informazioni che emergono dalla documentazione prodotta;

**VISTI** i verbali delle Conferenze di Valutazione;

per tutto quanto esposto

## **DECRETA**

1. di **esprimere**, ai sensi dell'art. 15 del Decreto legislativo 16 gennaio 2008, n. 4 e degli Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi approvati dal Consiglio regionale nella seduta del 13 marzo 2007, atto n. VIII/0351, in attuazione del comma 1 dell'articolo 4 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12,  
**parere positivo circa la compatibilità ambientale della Variante al Documento di Piano del PGT vigente del Comune di Castellanza a condizione che si ottemperi alle seguenti prescrizioni e indicazioni:**
  - Si proceda ad un coordinamento dei contenuti di tutta la documentazione afferente al PGT ed alla VAS;
  - Vengano apportate integrazioni al Rapporto Ambientale, conseguenti a eventuali modifiche non sostanziali apportate alla documentazione di Variante in funzione dell'accoglimento

delle osservazioni che giungeranno a valle dell'adozione, che dovranno essere successivamente recepite nel Parere Motivato e nella Dichiarazione di Sintesi finali;

2. di mettere a disposizione del pubblico il presente Atto;
3. di provvedere alla trasmissione di copia del presente decreto ai soggetti competenti in materia ambientale ed agli Enti territorialmente interessati, come precedentemente individuati;
4. di pubblicare sul portale SIVAS di Regione Lombardia il presente atto.

L'AUTORITA' COMPETENTE PER LA V.A.S.

Arch. Silvano Ferraro

L'AUTORITA' PROCEDENTE PER LA V.A.S.

Arch. Antonella Pisoni