

## ALLEGATO F

### SCHEDA RIASSUNTIVA DELL'OSSERVAZIONE PROT. 45586 DEL 8.6.2015

(trasmessa con PEC in data 7.6.2015 e nuovamente inviata con nota prot. 47192 del 12.6.2015)

#### OSSERVANTE:

MARCO CALDIROLI

#### SINTESI DEL CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE:

1. Variante e rapporto con il PTCP

L'osservante rileva un contrasto tra le previsioni del PTCP approvato in data 11.4.2007 e la convenzione sottoscritta il 2.5.2007 tra il Comune e la Provincia di Varese per la realizzazione della struttura denominata 'Parco dello sport'

2. Mancata considerazione dell'intorno dell'ambito considerato

L'osservante non ritiene adeguatamente approfondita nel Rapporto ambientale la relazione tra la previsione di variante e le aree limitrofe, in alcuni casi oggetto di trasformazione e/o di previsioni analoghe a quella proposta.

3. Limiti ed estensione dell'oggetto dello screening di VAS

L'osservante ravvisa, in conseguenza della proposta introduzione del comma 8 dell'art.3 delle Norme del piano dei servizi, la necessità di estendere la Valutazione Ambientale Strategica a tutte le aree di proprietà Comunale previste a servizi.

4. Rapporto tra la variante e nuova regolamentazione sulle medie strutture di vendita

L'osservante teme che la valutazione degli effetti dell'impatto della media struttura di vendita possa essere rinviata ad un momento successivo rispetto alla VAS, ovvero alla valutazione di impatto prescritta per l'insediamento dell'attività commerciale.

#### CONTRODEDUZIONE:

1. Variante e rapporto con il PTCP

In merito alle solo apparenti contraddizioni procedurali rilevate dall'osservante è appena il caso di richiamare il fatto che la progettazione e realizzazione nell'area in discorso dell'attrezzatura per il pattinaggio sul ghiaccio è stata effettuata dalla Provincia di Varese, alla quale competevano e competono le verifiche di congruità con i propri strumenti di pianificazione territoriale (PTCP).

Non si devono dimenticare inoltre gli obiettivi complessivi nel cui quadro l'intesa in questione è stata assunta, che vedevano Provincia e Comune impegnati a collaborare alla realizzazione di azioni integrate in vari settori tra i quali quello dell'edilizia scolastica e dei correlati servizi, di sicura e prioritaria importanza per l'intera cittadinanza.

Quanto alla previsione comunale di area a servizi approvata con il PGT per l'area in discorso, del tutto coerente con le intese formali raggiunte tra Comune e Provincia, si richiama comunque la facoltà riconosciuta dal PTCP ai Comuni di apportare rettifiche anche in riduzione della superficie e/o quantità delle aree agricole individuate dal PTCP stesso. Ciò a maggior ragione se il Piano si adegua a delle intese in corso di attuazione con lo stesso Ente cui compete l'assenso a tali riduzioni e addirittura la realizzazione delle attrezzature a servizi.

2. Mancata considerazione dell'intorno dell'ambito considerato

Il PGT definisce gli obiettivi generali di riqualificazione dell'ambito 8 in discorso nel quale è riconosciuta la possibilità di insediamento di strutture commerciali anche di livello superiore (sino a 2500 mq di superficie di vendita) rispetto a quella prevista nell'area sportiva; il Piano crea i presupposti per l'attuazione degli obiettivi stessi a seguito di procedimenti di pianificazione attuativa che consentano la progressiva valutazione e il controllo di effetti e ricadute a fronte di reali e concrete proposte di

trasformazione dell'attuale stato di fatto. Ulteriori forme di controllo sono previste in relazione all'autorizzazione degli esercizi commerciali.'

Il PGT prevede altresì l'ampliamento del tratto urbano della SS. 33 del Sempione dai 5 ponti al confine comunale verso Gallarate. Il calibro stradale previsto è tale da consentire anche la realizzazione dei nuovi percorsi ciclopeditoni auspicati anche se la citata pista ciclopeditona su Viale Stelvio è quella che effettivamente garantisce l'accesso all'area dal Quartiere di Beata Giuliana e dal centro cittadino.

3. Limiti ed estensione dell'oggetto dello screening di VAS

L'osservazione trae origine da un errato presupposto: il contestato comma 8 infatti non estende l'effetto della variante ad altre aree a servizi ma, all'opposto, sancisce la necessità di procedere, in tutti gli eventuali futuri casi di proposta inclusione nelle aree per attrezzature pubbliche di destinazioni diverse da quelle a servizi, con un procedimento analogo a quello adottato nel caso della variante in discorso, ovvero ad avviare la procedura di variante di Piano dei servizi previo perfezionamento della verifica di assoggettabilità alla VAS.

E' così garantita una specifica e dettagliata valutazione delle situazioni che dovessero presentarsi, molto più che con una general/generica valutazione estesa a tutte le aree a servizi ove peraltro il Piano dei Servizi lascia ampio margine alla individuazioni delle attrezzature pubbliche da insediare.

4. Rapporto tra la variante e nuova regolamentazione sulle medie strutture di vendita

Il provvedimento di verifica dell'Autorità competente per la VAS non richiama tra i motivi di non necessità di procedere a VAS i 'futuri studi di impatto' previsti per l'autorizzazione della struttura commerciale e quindi non si fonda su detto presupposto. Peraltro si deve dare atto che la valutazione di impatto (non solo viabilistico) da presentare per l'ottenere l'effettiva possibilità di esercizio commerciale rappresenta una ulteriore possibilità di intervenire, se necessario, nel processo di insediamento, a fronte oltretutto di una reale previsione del numero degli accessi e degli orari di apertura e quindi di una situazione concreta.

**ESITO:**

In relazione a quanto controdedotto punto per punto l'**OSSERVAZIONE NON E' ACCOLTA.**

All'autorità procedente  
Arch. Patrizia Falbo  
c/o Municipio di Busto Arsizio  
via F.lli d'Italia 12  
protocollo@comune.bustoarsizio.va.legalmail.it

7 giugno 2015

Oggetto : AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE DEL PIANO DEI SERVIZI DEL PGT DEL COMUNE DI BUSTO ARSIZIO FUNZIONALE ALLA REALIZZAZIONE DEL CAMPUS SPORTIVO DI BEATA GIULIANA E DEL CORRELATO PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS). Prot. com. n. 30563 del 16.04.2015. Trasmissione di note di commento ai contenuti del "rapporto preliminare"

Il sottoscritto Marco Caldiroli, nato a Castellanza (VA) il 9.10.1960 e residente in Busto Arsizio (VA), via Quintino Sella 115, in qualità di "pubblico interessato" invia le seguenti note inerenti quanto contenuto nel rapporto preliminare del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS per la variante in oggetto.

#### *1. Variante e rapporto con il PTCP*

Un primo aspetto da prendere in considerazione, emergente dal rapporto preliminare è la discrasia tra programmazione comunale e provinciale già in sede di definizione del progetto originario di "campus sportivo" nel cui ambito realizzativo viene attuata la procedura in essere.

Si afferma infatti che : “

*“Su parte dell'area insiste un fabbricato destinato all'attività sportiva di pattinaggio sul ghiaccio i cui lavori non risultano completati. L'immobile fa parte di un complesso sportivo denominato “Parco dello Sport” la cui realizzazione è stata intrapresa a seguito dell'intervenuta stipulazione, tra il Comune di Busto Arsizio e la Provincia di Varese, di una convenzione finalizzata alla realizzazione di azioni integrate di carattere didattico-sportivo-ludico-ricreativo (convenzione a rogito del Segretario Generale della Provincia di Varese in data 02.05.2007 Rep. n. 21549).*

*Il completamento del Palaghiaccio e dell'intero complesso sportivo, oggi denominato “Campus Sportivo di Beata Giuliana”, è previsto a carico dell'Amministrazione Comunale in relazione a quanto statuito con deliberazione di Consiglio Comunale n. 94 del 09.12.2010 e alla successiva convenzione integrativa stipulata dal Comune con la Provincia di Varese (convenzione a rogito del Segretario Generale della Provincia di Varese in data 06.11.2013 Rep. n. 86114). ”*

In tale direzione il PGT (definitivamente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 20.06.2013, è divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. n. 51 – serie avvisi e concorsi - del 18.12.2013) rileva che “.... l'area risulta individuata quale ‘Area a servizi previsti disciplinata dal Piano dei Servizi’. La parte di area in affaccio su corso Sempione ricade altresì all'interno della perimetrazione dell'Ambito di riqualificazione 8 – “Riqualificazione Asse Sempione e Collegamento 336” del Documento di Piano.

*Il vigente PGT ha confermato la destinazione a servizi dell'area già definita dal previgente Piano Regolatore Generale, che classificava la stessa come subarea F2/g – Attività sportive; ciò anche in*

*coerenza con quanto statuito dalle convenzioni stipulate tra la Provincia di Varese e il Comune di Busto Arsizio per la realizzazione della struttura denominata "Parco dello Sport".*

Viceversa, il Piano Territoriale di Coordinamento Territoriale (approvato in data 11.04.2007 delibera C.P. n. 27) indicava, come riportato nel rapporto che : *"L'area oggetto di variante è individuata dal vigente P.T.C.P. quale area agricola in parte ricadente su macroclasse Fertile e in parte su macroclasse Moderatamente Fertile. In fase di stesura del P.G.T., è stata redatta la Relazione Agronomica e Forestale finalizzata a verificare le previsioni del P.T.C.P. in relazione all'effettivo stato dei luoghi.*

***Dall'analisi puntuale è emerso che aree attualmente impiegate nella pratica agricola, non individuate dal P.T.C.P., alcuni terreni, nello stato di fatto, non possono più essere ricondotti alla classificazione di ambito agricolo strategico in quanto già urbanizzati, come nel caso dell'area oggetto di variante ove a seguito delle convenzioni con la stessa provincia di Varese è in corso la realizzazione di attrezzature sportive.*** " (il neretto è nostro, ndr).

Dai passaggi esposti sembra che, il 11.04.2007 la Provincia individua l'insieme dell'area interessata come area agricola ed esprime l'obiettivo di *"conservare il residuo sistema vegetazionale esistente e tutelare la continuità degli spazi aperti"* nonché di recuperare le aree agricole abbandonate (a quella data l'area non era abbandonata).

Ciò nonostante il 2.05.2007 la Provincia e il Comune di Busto Arsizio sottoscrivono una convenzione che ha determinato anche la modifica della destinazione d'uso dell'area in apparente (evidente ?) contrasto con quanto riportato nel PTCP. Secondo quanto riportato nel rapporto preliminare, la convenzione Provincia/Comune costituisce uno *"stato di fatto"* che ha abrogato *"di fatto"* la previsione del PTCP in quanto il sito è *"già urbanizzato"*. Il tutto viene ovviamente confermato dal successivo PGT comunale.

Attualmente ciò che ci occupa è una variante dello *"stato di fatto"* incluso nella convenzione del 2007 (costruzione parziale dell'edificio sportivo principale) ovvero una *"variante della variante"* del PGT (e *"di fatto"* del PTCP) ma il rapporto non si preoccupa di considerare questa sequenza decisionale che appare alquanto anomala e illogica ovvero logicamente occupata esclusivamente a modificare *"di fatto"* una area agricola in una urbanizzata, in contrasto con gli obiettivi di conservazione *"del residuo sistema vegetazionale"* e del recupero delle aree agricole in abbandono.

E' infatti pacifico che l'approvazione della variante costituisce piena attuazione della urbanizzazione dell'intero comparto di interesse e la cancellazione definitiva della previsione del PTCP.

## *2. Mancata considerazione dell'intorno dell'ambito considerato*

Dalla lettura del rapporto ambientale appare, ad avviso di chi scrive, poco considerato lo stato, esistente e di pianificazione, delle aree vicinali.

Si richiama che l'area è nell'ambito 8 e che *"Proprio per la sua peculiarità l'ambito 8 è stato individuato dal Documento di Piano come uno degli ambiti di "Riorganizzazione della città esistente" con lo scopo di promuovere le azioni necessarie al raggiungimento degli obiettivi sopra richiamati.*

*Dall'analisi del sistema urbano dell'asse del Sempione emergono criticità e opportunità che, attraverso azioni mirate, possono determinare un'evoluzione del sistema stesso, potenziando i punti di forza e limitando le criticità presenti. Riconosciuto pertanto il valore e la potenzialità per il tessuto economico della città di tale ambito, il P.G.T. prevede di promuovere azioni di valorizzazione e riqualificazione del tessuto produttivo esistente, interessato da fenomeni di dimissione e da esigenze di riconversione a destinazioni attrattive.* "

E' noto che l'area si trova nelle immediate vicinanze di una serie di aree industriali dismesse (tra le quali spicca la ex Mizar) ma nel rapporto non ci si preoccupa di approfondire questo stato e quali (ad oggi) azioni siano state promosse per *"valorizzare e riqualificare"* il tessuto produttivo con relative

possibilità di riconversione a “*destinazioni attrattive*”. Eppure è lo stesso che intende rendere possibile la edificazione di un’area commerciale ritenuta sufficientemente “*attrattiva*” affinché un soggetto privato si prenda la gestione dell’intero complesso sportivo.

E’ vero che si ricorda che la variante “*si localizza in prossimità di un comparto omogeneo di natura produttiva individuato dal vigente Piano delle Regole quale zona D2 “zone produttive-commerciali lungo l’asse del Sempione” dove è ammesso l’insediamento di medie strutture commerciali con superficie di vendita fino a 2500 mq;*” ma poi non ci si dilunga a valutare quali effetti cumulativi o sinergici (di impatto) possono determinare da tale vicinanza.

Per non dire della vicinanza – allo stato di fatto – a circa 1 km di distanza, nel territorio di Gallarate, di ben due strutture di vendita di articoli sportivi, evidentemente il confine amministrativo “taglia” la competenza dello screening in questione.

Fermo quanto sopra nel rapporto si ricorda che “*La realizzazione degli interventi nei comparti non residenziali dell’ambito 8, è subordinata a procedura di pianificazione attuativa al fine di garantire l’adeguamento del sistema viabilistico esistente, oltre alla progettazione/realizzazione di aree pubbliche attrezzate funzionali alla creazione di un sistema urbano più efficiente e di migliore qualità.*” Non vi è traccia però di previsioni per l’adeguamento del sistema viabilistico esistente ed in particolare della SS del Sempione (ad unica corsia per marcia) e neppure servita da una pista ciclopeditone (rimandare alla struttura su viale Stelvio appare una conferma di tale carenza).

Né il complesso come progettato a suo tempo né la variante sembrano necessitare di tale “*adeguamento*” viabilistico.

Nell’insieme la interazione della previsione di variante non sembra venir approfonditamente relazionata con le aree e relative destinazioni con quelle limitrofe, in alcuni casi oggetto di trasformazione e/o di previsioni analoghe a quella proposta (se non per quanto si dirà al punto 4).

### *3. Limiti ed estensione dell’oggetto dello screening di VAS*

L’estensore ci ricorda che lo screening di VAS non viene fatto sul progetto sul suo insieme né sulla destinazione d’uso dell’area bensì che “*La variante urbanistica oggetto della presente valutazione riguarda esclusivamente il Piano dei Servizi e si rende necessaria al fine di consentire l’insediamento di una media struttura di vendita al dettaglio nel comparto a servizi denominato “Campus sportivo Beata Giuliana”.*”

In dettaglio, “*La variante consiste:*

- *nell’integrazione dell’art. 3 delle Norme di Piano dei Servizi con i commi 7, 8 e 9 volti a disciplinare il procedimento di inclusione di destinazioni secondarie nelle aree a servizi, diverse da quella principale ivi localizzata e funzionali a garantire la migliore gestione del servizio pubblico stesso;*
- *variazione della tavola B4 “Quadro Progettuale” del Piano dei Servizi che riporta le indicazioni grafiche relative al comparto del Campus Sportivo Beata Giuliana, ove viene introdotto il rimando alla scheda del servizio in progetto;*
- *predisposizione della scheda del servizio in progetto – codice identificativo 8Ts1-prog - contenente la descrizione del servizio stesso, i parametri edilizi e urbanistici per l’edificazione della struttura commerciale, le prescrizioni e indicazioni progettuali oltre alle le misure di mitigazione e compensazione.* “

Quello che però appare, a prima vista, una delimitazione degli effetti della variante (modifica delle norme del piano dei servizi per “*destinazioni secondarie nelle aree a servizi diverse da quella principale*” diventa una estensione degli effetti della variante richiesta.

Modificare il Piano di servizi come nella proposta presentata e oggetto di screening di VAS determina effetti non solo sull’area in esame.

Si propone infatti di modificare il Piano dei servizi inserendo un comma (8) così proposto:

- 8 *In tutte le aree di proprietà comunale destinate a servizi pubblici e di uso pubblico esistenti o di nuova previsione possono essere incluse, a seguito di procedura di variante urbanistica ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i., destinazioni secondarie diverse da quella principale di pubblico interesse ivi localizzata e da quelle sempre ammesse di cui al comma 7, al fine garantire una migliore gestione dei servizi stessi.*

A questo punto, estendendo a tutte le aree di proprietà comunale a servizi pubblici/uso pubblico tale modifica richiesta, oggi, per l'area di interesse lo screening di VAS dovrebbe preoccuparsi di individuare tali aree ed estendere l'attenzione alle stesse.

Questo aspetto, a nostro avviso, determina di per sé l'esigenza di un approfondimento dei temi tramite una VAS "completa", considerando pertanto la procedura in essere ed in particolare il rapporto preliminare esclusivamente come un documento di scoping.

#### 4. *Rapporto tra variante e nuova regolamentazione sulle strutture medie di vendita*

Il rapporto preliminare ricorda che, successivamente alla definizione della proposta sottoposta a screening di VAS; sono stati approvati i "Criteri per l'insediamento delle medie strutture di vendita" (elaborato approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 28/2015). "

Secondo il rapporto preliminare ciò determina che "L'insediamento della media struttura di vendita dovrà essere supportato dall'elaborazione di un Rapporto di Impatto finalizzato alla valutazione integrata degli impatti al fine di definire la sostenibilità dell'intervento rispetto al contesto socio-economico di riferimento, alla rete distributiva esistente, al contesto territoriale, urbanistico, infrastrutturale ed ambientale in cui l'area di intervento si inserisce. Il Rapporto di Impatto è costituito da elaborati idonei a fornire una descrizione delle opere edilizie ed impiantistiche, oltre a quelle infrastrutturali, ambientali e complementari, dell'insediamento commerciale, da una relazione illustrativa e da materiale fotografico, cartografico e grafico atto a fornire una completa rappresentazione dello stato dei luoghi e delle trasformazioni indotte dall'intervento progettuale. Sarà articolato nelle seguenti sezioni:

**commerciale:** descrizione delle caratteristiche dell'insediamento commerciale valutando l'impatto generato dalla nuova struttura commerciale sulla rete distributiva esistente e sul bacino di gravitazione;

**urbanistico-territoriale:** descrizione delle scelte progettuali del nuovo insediamento commerciale e il loro inserimento nel contesto territoriale. In particolare dovranno essere fornite le seguenti informazioni:

- dimensione dell'intervento (illustrazione dei parametri urbanistico edilizi)
- localizzazione dell'intervento (analisi del contesto urbanistico, rapporti con le strutture commerciali esistenti e con le aree per servizi pubblici; rete di accesso, rete viabilistica e reti di trasporto pubblico, analisi dell'accessibilità di addetti/utenti e merci, dotazioni di parcheggio e delle aree verdi).
- valutazione dell'impatto sul traffico attraverso la rappresentazione e confronto tra scenario di riferimento e scenario ad opera realizzata.
- presenza di strutture, impianti, infrastrutture, siti e aree in prossimità dell'area di intervento che necessitano di particolari condizioni di tutela o salvaguardia."

Il rapporto preliminare richiama tali obblighi per affermare che – successivamente allo screening di VAS – la variante, in quanto contiene una media struttura di vendita – sarà oggetto, tra l'altro, di una valutazione dell'impatto sul traffico, dei rapporti con altre strutture analoghe ecc.

Il timore, ad avviso di chi scrive, è che la verifica di assoggettabilità si concluda con una decisione di non necessità di VAS richiamando, tra i motivi di non necessità, a quanto previsto da tale delibera ovvero a futuri studi di “*impatto*”.

Viceversa è la VAS che deve considerare – prima della approvazione della variante – la presenza ma anche l’entità dei diversi aspetti per definire sia la “*compatibilità*” assoluta della previsione di variante come pure eventuali aspetti da porre alla attenzione a livello progettuale.

Rimandare alla delibera 28/2015 sarebbe, ad avviso di chi scrive, un modo improprio per rimandare gli approfondimenti necessari e, nel contempo, proseguire nella procedura saltando il passaggio di una VAS “*completa*”.

Analoga considerazione può essere espressa in merito a diversi richiami, nel rapporto preliminare, alla realizzazione di aree verdi e altri interventi mitigativi, si afferma, per esempio : “*Gli interventi in progetto prevedono anche la realizzazione di aree verdi e percorsi ciclo-pedonali, entrambe strategie in grado di migliorare la risposta del sistema ambientale relativamente alla componente indagata: le aree verdi hanno la capacità di assorbire gli inquinanti immessi in atmosfera dalle attività antropiche, mentre l’implementazione dei percorsi ciclabili permette di incentivare forme di trasporto sostenibili.*”

A chi scrive sfugge ove siano indicati e in cosa consistano tali interventi. Risulta però evidenti che la VAS deve affrontare in modo approfondito tali aspetti, pertanto apparirebbe strano che si proceda alla esclusione della VAS richiamando la previsione di tali opere senza che se ne compia una loro attenta valutazione.

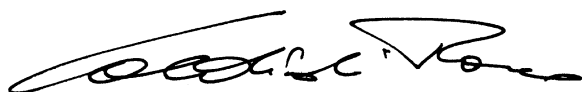
### *Conclusioni*

Gli elementi tratti dall’esame del rapporto preliminare, ad avviso di chi scrive, sono tali da sostenere la necessità di effettuazione di una VAS sulla variante in oggetto proseguendo quindi nella procedura e utilizzando il contenuto del rapporto come pure di quanto emergerà dalla conferenza dei servizi quale documento di scoping finalizzato ad approfondire gli aspetti qui evidenziati.

Con riserva di presentare ulteriori considerazioni in relazione all’iter procedurale ovvero alla presentazione di ulteriori elementi sull’oggetto.

Distinti saluti

Marco Caldiroli



marcocaldirol@pec.it