



Città di
Busto Arsizio

RELAZIONE DI VARIANTE

Allegato A

VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI DEL P.G.T. DI BUSTO ARSIZIO PER LA LOCALIZZAZIONE DI UNA MEDIA STRUTTURA COMMERCIALE DI VENDITA AL DETTAGLIO (categ. max MSV2) FUNZIONALE ALLA REALIZZAZIONE DEL “CAMPUS SPORTIVO DI BEATA GIULIANA”.

L'area oggetto di variante in base al vigente Piano di Governo del Territorio risulta destinata 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", di cui dal Documento di Piano.

L'area, interamente di proprietà comunale, è situata a nord – ovest del territorio comunale in quartiere Beata Giuliana tra le vie Aprica/Stelvio, Minghetti e S.S. n. 33 del Sempione. Di forma regolare e dall'andamento pianeggiante, si estende per circa 50.000 mq in un contesto caratterizzato dalla presenza di insediamenti produttivi – commerciali lungo l'asse del Sempione e di tessuto residenziale mediamente denso lungo le vie Minghetti e Stelvio.

In prossimità dell'area sorge la Scuola Primaria "Beata Giuliana Puricelli" e l'Istituto professionale E.N.A.I.P. nonché la Parrocchia di San Luigi con annesso oratorio.

La presenza di due importanti direttrici (Viale Stelvio a Sud – Ovest e S.S. n. 33 del Sempione a Nord – Est) garantiscono un elevato grado di accessibilità veicolare, mentre dal punto di vista ciclo pedonale l'accessibilità è garantita da Viale Stelvio dotato di ampi marciapiedi su entrambe i lati e di percorso ciclabile a raso. La vicinanza all'ingresso e uscita della S.S. 336 garantisce il collegamento al sistema autostradale.

Su parte dell'area sorge un fabbricato destinato all'attività sportiva di pattinaggio sul ghiaccio i cui lavori risultano sospesi e devono essere completati. L'immobile fa parte di un realizzando complesso sportivo denominato "Parco dello Sport" 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).

L'Amministrazione Comunale, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 23.02.2015, ha stabilito di procedere al completamento di tale ambito tramite il concorso di privati che possano contribuire con idee, proposte e risorse alla valorizzazione del sito e alla successiva gestione dell'intera area.

A tale scopo risulta avviata procedura aperta per la concessione della realizzazione e gestione del "Campus Sportivo di Beata Giuliana" ex art. 142 e seguenti del D.lgs. 163/2006 e smi. La gara di appalto si basa su un progetto preliminare redatto dal Comune, approvato con la richiamata deliberazione di Consiglio Comunale n. 8/2015, che prevede il completamento del Palaghiaccio, la realizzazione di 3 campi polifunzionali per calcio a 5 o tennis, la realizzazione di un campo da calcio regolamentare, di apposita struttura destinata a spogliatoio e di un area a verde attrezzata.

Al fine di rendere possibile il reperimento delle risorse per la gestione delle attrezzature a servizi, l'Amministrazione Comunale ha ipotizzato di consentire nell'ambito a destinazione sportiva la realizzazione di una struttura commerciale per la vendita al dettaglio con superficie di vendita fino a 1.000 mq.

La realizzazione di strutture commerciali in ambiti a servizi, non essendo specificamente prevista dalle elaborazioni del PGT, richiede una variazione del Piano dei Servizi, variazione della quale è altresì necessario valutare preventivamente l'effetto sull'ambiente previa verifica dell'assoggettabilità a VAS della variante stessa, ai sensi del richiamato art.4 comma 2bis della medesima legge e secondo i disposti procedurali della DGR 25 luglio 2012 - n. IX/3836 – allegato 1u – paragrafo 5).

La variante urbanistica oggetto 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 una migliore gestione del servizio stesso;
- variazione la tav 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 urbanistici per l'edificazione della struttura commerciale, le prescrizioni e indicazioni progettuali e le misure di mitigazione e compensazione.

La variante non interessa il Documento di Piano e il Piano delle Regole. La stessa non contrasta con gli obiettivi del PGT indicati al precedente paragrafo 3.2 e prevede l'attivazione di procedure attuative e autorizzative già codificate e normate dal Piano delle Regole, dai Regolamenti comunali vigenti.

In relazione alle previsioni dello strumento urbanistico vigente si evidenzia che l'area in questione:

- è coinvolta dai processi di riqualificazione e riorganizzazione dell'Ambito 8 "Riqualificazione Asse Sempione e Collegamento 336" di cui al Documento di Piano (vedasi precedente paragrafo 3.2);
 - 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;
 - prevede l'insediamento di medie strutture di vendita la cui autorizzazione è subordinata a quanto statuito dal *Titolo V "Norme per il Commercio"* delle Norme del Piano delle Regole e dai *"Criteri per l'insediamento delle medie strutture di vendita"* (approvati con deliberazione di Giunta Comunale n. 28/2015).
-