



Città di  
Busto Arsizio

## **RAPPORTO PRELIMINARE**

**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”.**

**Verifica di assoggettabilità alla procedura di V.A.S.**  
(ai sensi dell'art.4 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.)

<b>PREMESSA</b> .....	3
<b>1. RIFERIMENTI NORMATIVI</b> .....	4
<b>2. LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA V.A.S.</b> .....	4
2.1. Percorso metodologico .....	5
2.2. L'individuazione dei soggetti coinvolti nel processo e l'avvio del procedimento .....	6
2.3. I contenuti del Rapporto Preliminare .....	7
<b>3. PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE</b> .....	8
3.1. Inquadramento territoriale e stato di fatto dell'area.....	8
3.2. Piano di Governo del Territorio.....	11
3.3. La proposta progettuale .....	12
3.4. La variante al Piano dei Servizi .....	13
<b>4. IL QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO E PIANIFICATORIO</b> .....	16
4.1. Piano Territoriale Regionale (PTR) .....	16
4.2. Piano Paesaggistico Regionale.....	20
4.3. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.....	20
4.4. Piano di indirizzo Forestale (PIF) .....	25
4.5. Piano di Governo del Territorio (PGT) .....	25
<b>5. EFFETTI SULL'AMBIENTE, LA SALUTE UMANA, IL PATRIMONIO CULTURALE</b> .....	26
<b>6. Conclusioni</b> .....	40

## **PREMESSA**

Il presente Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi dell'art. 4 della L.R. 12/2005 viene predisposto a seguito della deliberazione n. 8 del 23.02.2015, con la quale il Consiglio Comunale di Busto Arsizio ha stabilito di procedere al completamento del complesso sportivo denominato "Campus sportivo Beata Giuliana", in corso di realizzazione a seguito di convenzione stipulata con la Provincia di Varese finalizzata alla realizzazione di azioni integrate di carattere didattico-sportivo-ludico-ricreativo.

La deliberazione richiamata prevede l'affidamento della concessione e gestione dei lavori a un soggetto privato ai sensi degli artt. 142 e seguenti del D.LGS. n.163/2006 e s.m.i..

Al fine di rendere economicamente sostenibile la gestione delle infrastrutture pubbliche realizzate nel comparto in discorso, si è ipotizzato di consentire nell'ambito a destinazione sportiva la realizzazione di una struttura commerciale per la vendita al dettaglio con superficie di vendita sino a 1.000 mq.

L'ipotesi di realizzazione della struttura commerciale deriva da una attenta valutazione della specifica redditività (rilevanza economica) degli impianti sportivi da realizzare e gestire (tipologia degli impianti sportivi previsti, dell'utenza interessata e della prevista modalità di gestione delle strutture), dalle caratteristiche dell'ambito territoriale interessato, al quale il P.G.T. assegna funzioni di interesse sovracomunale, oltre che dal riscontro del diffondersi di tale prassi anche a livello europeo come risposta 'pubblica' alla sempre maggiore contrazione delle risorse disponibili.

La realizzazione di strutture commerciali in ambiti a servizi, non essendo specificamente prevista dal Piano dei Servizi del PGT, richiede una variazione delle previsioni dello strumento urbanistico comunale per l'area in discorso, variazione per la quale i vigenti disposti normativi impongono la necessità della preventiva verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

## 1. RIFERIMENTI NORMATIVI

I riferimenti normativi in materia di Valutazione Ambientali di Piani e Programmi sono di seguito elencati:

- La Direttiva europea 2001/42/CE.
- Il D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152 *“Norme in materia ambientale”*, provvedimento con il quale si è provveduto a recepire formalmente la Direttiva Europea e che è stato integrato dal D.lgs. 128/2010.
- Il D.lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 *“Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale”* che integra e modifica le *“Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la valutazione dell'impatto ambientale (VIA) e per l'autorizzazione integrata ambientale (IPPC)”* presenti nel decreto precedente. Inoltre, il D.lgs. chiarisce che, nel caso di piani soggetti a percorso di adozione e approvazione, la VAS deve accompagnare l'intero percorso, sia di adozione sia di approvazione.
- Legge della Regione Lombardia n. 12 dell'11 marzo 2005 (e s.m.i.) art. 4 al comma 2 bis stabilisce la necessità di verificare l'assoggettabilità alla VAS del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.
- Il DCR n. VIII/0351 del 13 marzo 2007 *“Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi”* contiene i criteri attuativi relativi al processo di VAS.
- Il DCR n. VIII/6420 del 27 dicembre 2007 *“Ulteriori adempimenti di disciplina in attuazione dell'articolo 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, “Legge per il governo del territorio” e degli “indirizzi generali per la valutazione ambientale dei piani e programmi” approvati con deliberazione dal Consiglio regionale il 13 marzo 2007 atti n. VIII/0351.(provvedimento n. 1)”* specifica ulteriormente la procedura per la VAS indicando esplicitamente in apposite schede i soggetti coinvolti nel processo, gli elaborati da produrre e l'iter della loro approvazione, oltre a contenere anche le indicazioni relative alle procedure di verifica di esclusione dalla procedura di VAS.
- Le DGR n. VIII/10971 del 30 dicembre 2009 e n. IX/761 del 10 novembre 2010 e n. IX/3836 del 25 luglio 2012, specificano e dettagliano ulteriormente i passaggi sia della procedura di VAS sia al procedimento di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale, ai soggetti coinvolti e alla tempistica generale dell'iter.

## 2. LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA V.A.S.

La verifica di assoggettabilità alla V.A.S. è stata introdotta a livello nazionale dall'art. 12 del D.lgs. 152/2006 e s.m.i. secondo il quale: *“[...] l'Autorità Procedente trasmette all'Autorità Competente,*

[...] un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, [...]". La norma è stata recepita a livello regionale a seguito dell'introduzione nella Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, dell'Art. 2 *bis* (Articolo introdotto dalla Legge Regionale 13 marzo 2012, n. 4) secondo il quale le varianti urbanistiche al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio sono soggette a verifica di assoggettabilità alla V.A.S..

## 2.1. Percorso metodologico

Il procedimento di valutazione di assoggettabilità alla procedura di VAS è puntualmente riportato all'interno dell'allegato 1u alla DGR 761/2010 così come introdotto dalla DGR 3836/2012 ed è articolato nelle seguenti fasi:

1. avviso di avvio del procedimento, individuazione dei soggetti interessati, definizione delle modalità di informazione e comunicazione;
2. elaborazione del rapporto preliminare contenente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma;
3. messa a disposizione del rapporto preliminare e avvio della verifica;
4. decisione in merito alla verifica di assoggettabilità alla VAS e informazione circa la decisione.

Fase del P/P	Processo P/P	Verifica di assoggettabilità alla VAS
<b>Fase 1 Orientamento</b>	P1.1 Orientamenti iniziali della variante al PdS e al PdR	A1.1 Verifica delle interferenze con i Siti di Rete Natura 2000 – Valutazione di incidenza (zps / sic)
	P1.2 Definizione schema operativo della variante	A1.2 Definizione schema operativo per la Verifica e mappatura del pubblico e dei soggetti competenti in materia ambientale coinvolti
		A1.3 Rapporto preliminare della proposta di variante e determinazione degli effetti significativi – allegato II, Direttiva 2001/42/CE
	<b>messa a disposizione e pubblicazione su web (trenta giorni)</b> del rapporto preliminare <b>avviso</b> dell'avvenuta messa a disposizione e della pubblicazione su web <b>comunicazione</b> della messa a disposizione ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati	
<b>Decisione</b>	L'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità procedente, assume la decisione di assoggettare o meno la variante alla valutazione ambientale (entro 45 giorni dalla messa a disposizione) e informazione circa la decisione assunta	

Schema generale – Verifica di Assoggettabilità – Fonte: B.U.R.L.

## **2.2. L'individuazione dei soggetti coinvolti nel processo e l'avvio del procedimento**

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 23.02.2015, l'Amministrazione comunale di Busto Arsizio ha dato avvio al procedimento di variante al Vigente Piano di Governo del Territorio ai sensi dell'Art. 14 della L.R. 12/2005.

Con successiva Deliberazione di Giunta comunale n. 25 del 12.3.2015 è stata nominata l'Autorità Competente e sono stati individuati i soggetti competenti in materia ambientale, gli enti territorialmente interessati e il pubblico interessato al procedimento.

In particolare sono state nominate:

- Autorità Competente per la procedura di Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. (ai sensi del punto 3.3 dell'Allegato 1U alla D.G.R. n. IX/3836): il Dirigente del Settore "Ambiente, tutela del territorio e qualità della vita";
- Autorità Procedente (già ai sensi della Deliberazione di Giunta Comunale n. 501/2009): il Dirigente del Settore "Urbanistica Edilizia e Politiche della Casa".

Sono stati altresì individuati:

- Soggetti competenti in materia ambientale:
  - A.R.P.A.
  - A.S.L.
  - Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Regione Lombardia
  - Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici
  - Soprintendenza per i beni archeologici
- Enti Territorialmente interessati:
  - Regione Lombardia
  - Provincia di Varese
  - Comuni confinanti (Castellanza, Legnano, Dairago, Magnago, Samarate, Gallarate, Cassano Magnago, Olgiate Olona e Fagnano Olona)
  - Autorità di bacino
- Pubblico interessato al procedimento:
  - ASCOM – Associazione Commercianti di Busto Arsizio;
  - Parrocchia di Beata Giuliana;
  - A.S.S.B. Associazione Società Sportive Bustesi;

Con la medesima Deliberazione di Giunta, al fine di agevolare la partecipazione di tutti i cittadini interessati, l'Amministrazione ha statuito di mettere a disposizione sul sito istituzionale il Rapporto Preliminare e la proposta di Variante Urbanistica, consentendo la presentazione di osservazioni, nonché di procedere alla pubblicazione dell'Avviso di avvio del procedimento sul sito web S.I.V.A.S.

([http:// www.cartografia.regione.lombardia.it/sivas](http://www.cartografia.regione.lombardia.it/sivas)) ai sensi del punto 5.2 dell'Allegato 1U alla D.G.R. n. IX/3836 e sul sito internet del Comune di Busto Arsizio.

### **2.3.I contenuti del Rapporto Preliminare**

Il Rapporto Preliminare, redatto dall'Autorità Procedente per la V.A.S. con riferimento all'allegato II della Direttiva 2001/42/CE, contiene informazioni e dati necessari alla verifica degli effetti significativi sull'ambiente, sulla salute umana e sul patrimonio culturale.

Il contenuto è redatto con riferimento all'allegato II alla Direttiva che elenca i criteri finalizzati a determinare possibili effetti significativi che piani o programmi potrebbero avere sull'ambiente.

Dovranno pertanto essere definite:

1. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:
  - in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
  - in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
  - la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
  - problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
  - la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).
2. Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:
  - probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti;
  - carattere cumulativo degli effetti;
  - natura transfrontaliera degli effetti;
  - rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
  - entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
  - valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
    - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
    - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
    - dell'utilizzo intensivo del suolo;
  - effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

### 3. PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE

#### 3.1. Inquadramento territoriale e stato di fatto dell'area

L'area oggetto di variante, interamente di proprietà comunale, è situata a nord – ovest del territorio in quartiere Beata Giuliana tra le vie Aprica/Stelvio, Minghetti e S.S. n. 33 del Sempione.



*Vista aerea - Fonte Google maps*

Di forma regolare e 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 sorgono 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) garantisce 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. Sempre lungo Viale Stelvio è presente, in prossimità dell'area una fermata autobus. Infine la vicinanza all'ingresso e uscita della S.S. 336 assicura il collegamento al sistema autostradale.

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



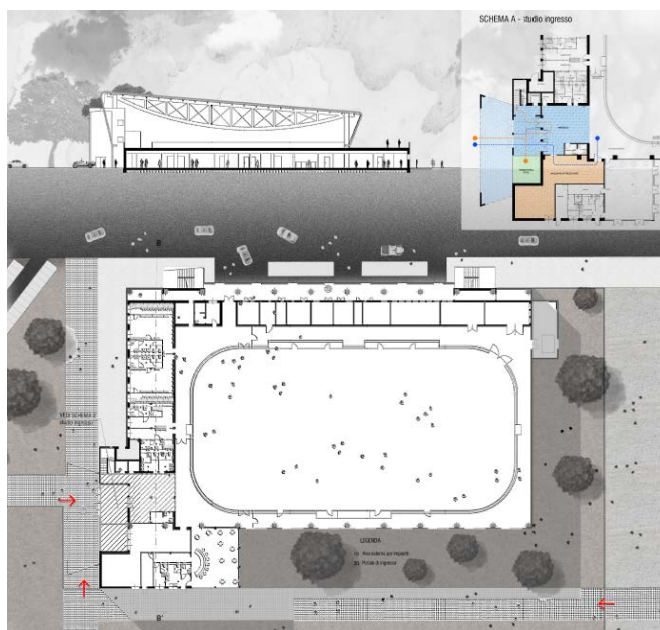
di azioni integrate di carattere didattico-sportivo-ludico-ricreativo (convenzione a rogito del Segretario Generale della Provincia di Varese in data 02.05.2007 Rep. n. 21549).

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).

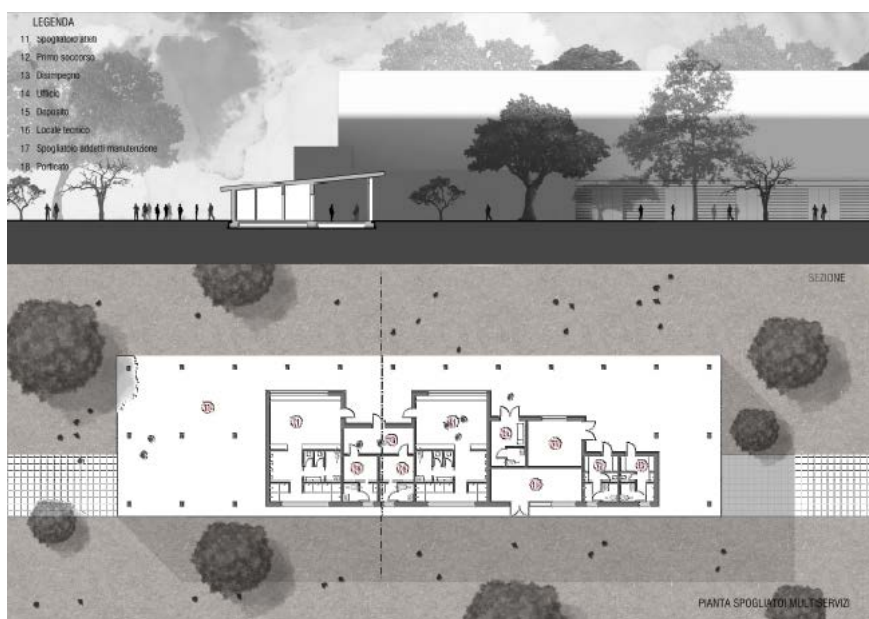
L'Amministrazione Comunale, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 23.02.2015, ha stabilito di procedere al completamento di tale ambito tramite il concorso di privati che possano contribuire con idee, proposte e risorse alla valorizzazione del sito e alla successiva gestione dell'intera area.

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 (1800 mq di superficie), la realizzazione di 3 campi polifunzionali per calcio a 5 o tennis (20 m x 40 m), la realizzazione di un campo da calcio regolamentare, di apposita struttura destinata a spogliatoio e di un area a verde attrezzata.

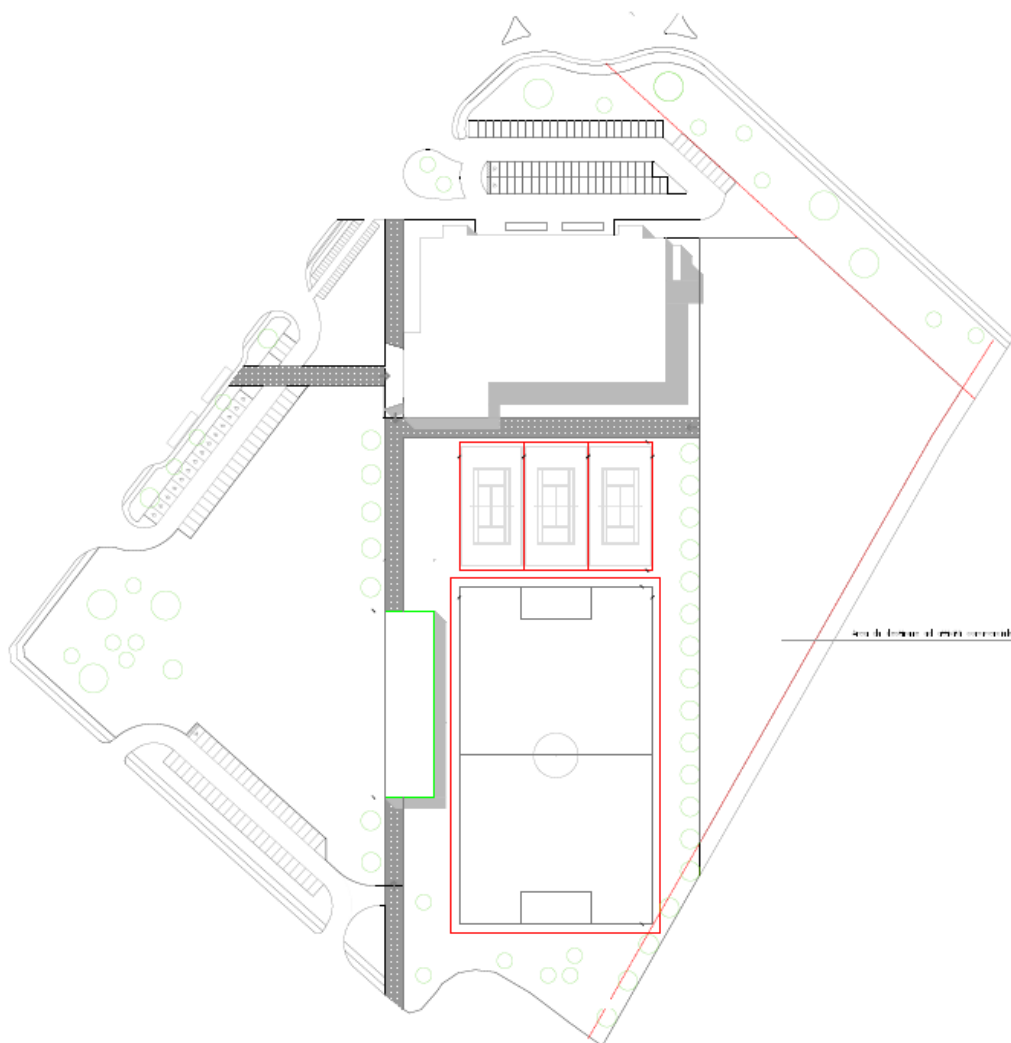
Al fine di rendere possibile il reperimento delle risorse per la gestione delle attrezzature a servizi, l'Amministrazione Comunale ha ipotizzato di consentire nell'ambito a destinazione sportiva la realizzazione di una struttura commerciale per la vendita al dettaglio con superficie di vendita fino a 1.000 mq. L'area dell'intero Campus verrà assegnata ad operatore privato in diritto di superficie per 30 anni, dietro corresponsione di un canone annuo.



*Estratto - Allegato 3- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8/20015 - Piano terra sezione B-B -*



Estratto - Allegato 2- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8/20015 - Particolare spogliatori



Estratto - Allegato 1- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8/20015 - Planimetria generale

### 3.2. Piano di Governo del Territorio

In base al vigente Piano di Governo del Territorio 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".

L'inserimento dell'area all'interno dell'Ambito di riqualificazione 8, trova ragione negli obiettivi che il P.G.T. si è prefissato di raggiungere tra i quali:

- *promozione di processi di riqualificazione urbana dei tessuti storici e dei quartieri periferici;*
- *recupero, trasformazione e riqualificazione delle aree dismesse, degradate o in via di dismissione;*
- *definizione di un sistema integrato di poli urbani attrattori;*
- *potenziamento e qualificazione della "città pubblica";*
- *riorganizzazione e razionalizzazione del sistema commerciale (rilancio del ruolo e della funzione degli esercizi di vicinato, "format" commerciali e di servizi alla persona di medie dimensioni in grado di rispondere ai bisogni dei cittadini);*

Il comparto territoriale dell'ambito 8 si sviluppa lungo la SS33 del Sempione, arteria che attraversa il territorio comunale da nord ovest a est ed è, per valore storico, un tracciato di grande importanza strategica dove la stratificazione ha portato al consolidarsi di un sistema produttivo e commerciale di qualità e forte attrattività.

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 dismissione e da esigenze di riconversione a destinazioni attrattive.

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.

Il Piano dei Servizi, nell'ottica di incrementare e qualificare la dotazione comunale di standard, si caratterizza per due indicazioni sostanziali: l'intercambiabilità delle funzioni delle aree a destinazione d'uso pubblico e il ricorso al contributo di soggetti privati alla realizzazione del sistema dei servizi.

Dette indicazioni, volte a consentire all'Amministrazione Comunale di cogliere tutte le opportunità di incrementare e migliorare l'offerta dei servizi alla cittadinanza e alla più ampia comunità territoriale della quale Busto Arsizio fa parte, oltre che a valorizzare il principio della sussidiarietà nella realizzazione degli interventi di interesse pubblico, non pongono limite alla tipologia di infrastrutture a servizi da collocare nei comparti a tale scopo individuati e, con esse, neppure alla contestuale realizzazione di spazi per la somministrazione di alimenti e bevande o per la ristorazione; ciò a condizione ovviamente che si configurino come attività accessorie e che i relativi progetti/condizioni di gestione siano approvati e condivisi dalla pubblica amministrazione.

Diverso è il caso della realizzazione di strutture commerciali in ambiti a servizi che, non essendo specificamente prevista dalle elaborazioni del PGT, richiede una specifica variazione dello strumento urbanistico comunale, variazione della quale è altresì necessario valutare preventivamente l'effetto sull'ambiente.

### **3.3. La proposta progettuale**

Nella planimetria generale del progetto preliminare di realizzazione del "Campus Sportivo di Beata Giuliana", approvato con la citata deliberazione di Consiglio Comunale n. 8/2015, è individuata un'area destinata ad ospitare una struttura commerciale di vendita al dettaglio, da collocare preferenzialmente in affaccio sulla SS33 del Sempione.

L'ipotesi di realizzazione della struttura commerciale deriva da una attenta valutazione della specifica redditività (rilevanza economica) degli impianti sportivi da realizzare e gestire (tipologia degli impianti sportivi previsti, dell'utenza interessata e della prevista modalità di gestione delle strutture), dalle caratteristiche dell'ambito territoriale in discorso al quale il PGT assegna funzioni di interesse sovracomunale, oltre che dal riscontro del diffondersi di tale prassi anche a livello europeo come risposta 'pubblica' alla sempre maggiore contrazione delle risorse disponibili.

La struttura commerciale da realizzare, dotata di spazi a magazzino e adeguati parcheggi, deve rientrare nella categoria massima MSV2 (superficie di vendita fino a 1000 mq) secondo la classificazione riportata al Titolo V delle Norme del Piano delle Regole del vigente P.G.T. – art. 65, comma 1.

La struttura commerciale deve avere attinenza, per caratteristica e tipologia dei prodotti venduti, con la destinazione sportiva dell'ambito a servizi, con esclusione quindi delle medie strutture di vendita del settore merceologico alimentare.

Le caratteristiche dimensionali della media struttura di vendita sono determinate in relazione alla necessità di renderla compatibile con la destinazione a servizi dell'ambito in cui ricade.

La superficie lorda di pavimento (Slp) e la superficie coperta (Rc) della struttura non potranno superare 1500 mq; l'altezza massima ammissibile è di 10 metri.

L'attrezzatura deve essere dotata dei parcheggi di pertinenza calcolati in relazione alla destinazione da insediare, secondo i parametri di cui all'art. 10 delle Norme del Piano delle Regole come riportato nella tabella che segue:

ATTIVITA' ECONOMICHE		
Attività terziarie e commerciali	Utenti/visitatori	Abitanti/Addetti
Esercizi di vicinato	4 posti auto ogni 100 mq di slp	1 posto auto ogni 150 mq di slp
Attività paracommerciali – fino a 1000 mq di slp		
Attività paracommerciali – oltre 1000 mq di slp	5 posti auto ogni 100 mq di slp	
Medie strutture di vendita – fino a 500 mq di SdV	4 posti auto ogni 100 mq di slp	
Medie strutture di vendita – da 501 a 1.000 mq di SdV	5 posti auto ogni 100 mq di slp	

*Estratto tabella ART. 10 Norme del Piano delle Regole*

La dotazione di parcheggi di pertinenza, calcolata in relazione ai parametri della tabella sopra riportata, risulta superiore rispetto alla dotazione minima di spazi a parcheggio prescritta dalle norme Regionali per l'insediamento delle medie strutture di vendita.

Il parcheggio di specifica pertinenza della struttura, utilizzato in sinergia con le altre aree a parcheggio pubblico previste nel comparto, contribuisce a garantire un'adeguata dotazione di spazi di sosta all'intero complesso sportivo commerciale.

L'utilizzo ad uso pubblico di tutti i parcheggi dell'ambito è possibile stante la diversa articolazione degli orari di frequentazione delle varie attrezzature previste; si consegue così una ottimizzazione dell'uso del suolo e delle attrezzature di sosta realizzate.

In analogia con i criteri di pianificazione urbanistica disposti dal P.G.T. per le aree di trasformazione del Documento di Piano, anche per l'edificazione della struttura commerciale nell'ambito a servizi in discorso vengono introdotte delle prescrizioni e indicazioni progettuali, oltre a misure di mitigazione e compensazione.

Le indicazioni di cui sopra sono nel dettaglio riportate nella scheda del servizio in progetto che è parte integrante della variante al Piano dei Servizi oggetto del presente Rapporto Preliminare.

### 3.4. La variante al Piano dei Servizi

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".

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.

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 e 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"* (elaborato approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 28/2015).

Nello specifico l'insediamento di medie strutture di vendita lungo asse del Sempione è gestito dagli articoli 8.3 (Criteri per l'insediamento di medie strutture di vendita in ambiti di particolare interesse) e 8.4 (Prescrizioni particolari per l'Asse del Sempione e la Direttrice per Cassano Magnago) di cui ai citati Criteri secondo i quali le proposte di insediamento di medie strutture di vendita devono prevedere il raggiungimento di obiettivi di riqualificazione e rinnovo urbanistico ed ambientale degli assi viabilistici coinvolti con particolare attenzione agli aspetti di:

- inserimento architettonico e paesaggistico del nuovo edificio e/o dell'edificio recuperato, riutilizzato o rinnovato rispetto al contesto circostante;
- arretramento degli edifici in progetto, al fine di evitare fronti chiusi e continui in prossimità dei bordi stradali;
- continuità nei percorsi ciclabili e pedonali che si dovranno sviluppare in parallelo ai tracciati viari e dovranno garantire le necessarie connessioni con il tessuto urbano circostante;
- presenza adeguata di elementi verdi, quali essenze arboree, siepi e arbusti, quali elementi in grado di caratterizzare i bordi stradali e di mitigare l'impatto dell'insediamento;
- riduzione/razionalizzazione degli accessi veicolari;
- qualità progettuale e realizzativa delle aree a parcheggio, anche attraverso la ricerca di soluzioni che prevedano una loro localizzazione all'interno della struttura (spazi interrati e/o in copertura);
- attenzione alle caratteristiche degli elementi di arredo urbano, in modo particolare per quanto riguarda le insegne e i messaggi pubblicitari.

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;

**paesistico-ambientale:** descrizione delle scelte progettuali assunte in relazione alle condizioni ambientali del contesto di riferimento e agli aspetti energetici e di utilizzo di materiali eco-compatibili. (rispetto degli elementi architettonici caratteristici, messa a dimora di alberature con effetto di barriera al traffico, al rumore, opere di arredo urbano, contenimento dell'impatto luminoso)

In relazione alle risultanze del Rapporto di Impatto l'Amministrazione Comunale potrà chiedere eventuali integrazioni/modifiche finalizzate a migliorare l'inserimento della nuova attività all'interno del contesto urbano di riferimento e a definire le compensazioni necessarie a garantire la sostenibilità complessiva dell'intervento.

## 4. IL QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO E PIANIFICATORIO

Di seguito viene delineato il quadro della pianificazione di livello sovralocale - regionale e provinciale – di riferimento per il Comune di Busto Arsizio in cui si colloca l'ambito oggetto di proposta di variante.

### 4.1. Piano Territoriale Regionale (PTR)

Il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.), è stato definitivamente approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n. VIII/951 del 19.01.2010. Successivamente la Regione ha provveduto ad aggiornarlo annualmente come prescritto dall'Art. 22 della citata legge.

Il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) *“costituisce atto fondamentale di indirizzo, agli effetti territoriali, della programmazione di settore della Regione, nonché di orientamento della programmazione e pianificazione territoriale dei comuni e delle province”* con cui la Regione *“indica gli elementi essenziali del proprio assetto territoriale e definisce altresì, in coerenza con quest'ultimo, i criteri e gli indirizzi per la redazione degli atti di programmazione territoriale di province e comuni”* (Art. 19, comma 1 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i.).

Il Piano individua 24 obiettivi generali che sono alla base degli orientamenti della pianificazione e della programmazione a livello regionale toccando tematiche ampie e differenziate specificate poi da strumenti settoriali di livello regionale o provinciale. I 24 obiettivi vengono declinati secondo due punti di vista, tematico e territoriale”.



Degli obiettivi del P.T.R. viene fatta una selezione funzionale alla valutazione della Variante in oggetto.

### **Obiettivi tematici**

<b>AMBIENTE</b>	
<b><i>TM 1.1 Migliorare la qualità dell'aria e ridurre le emissioni climalteranti ed inquinanti</i></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ridurre le emissioni inquinanti e climalteranti in atmosfera degli edifici, favorendo, la progettazione e la realizzazione di nuovi edifici, nonché la riqualificazione di quelli esistenti, con criteri costruttivi idonei ad assicurare la riduzione dei consumi energetici, l'autoproduzione di energia, e la sostenibilità ambientale dell'abitare</li> </ul>
<b><i>TM 1.2 Tutelare e promuovere l'uso razionale delle risorse idriche, con priorità per quelle potabili, per assicurare l'utilizzo della "risorsa acqua" di qualità, in condizioni ottimali (in termini di quantità e di costi sostenibili per l'utenza) e durevoli</i></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• contenere i consumi idrici mediante la promozione del riciclo/riuso delle acque</li> </ul>
<b><i>TM 1.8 Prevenire i fenomeni di erosione, deterioramento e contaminazione dei suoli</i></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• contenere il consumo di suolo negli interventi per infrastrutture e nelle attività edilizie e produttive</li> <li>• ridurre il grado di impermeabilizzazione dei suoli e promuovere interventi di rinaturalizzazione degli spazi urbani non edificati</li> </ul>
<b><i>TM 1.12 Prevenire, contenere e abbattere l'inquinamento acustico</i></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• promuovere azioni per favorire gli interventi di contenimento ed abbattimento del rumore</li> <li>• assicurare la compatibilità tra sorgenti e recettori, elemento essenziale per la qualità della vita nelle dimensioni economica, sociale e ambientale, attraverso la classificazione e la mappatura acustica del territorio</li> </ul>
<b>ASSETTO TERRITORIALE</b>	
<b><i>TM 2.9 Intervenire sulla capacità del sistema distributivo di organizzare il territorio affinché non si creino squilibri tra polarità, abbandono dei centri minori e aumento della congestione lungo le principali direttrici commerciali integrare le politiche di sviluppo commerciale e con la pianificazione territoriale, ambientale e paesistica in particolare limitando l'utilizzo di suolo libero</i></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• pianificare attentamente la distribuzione delle grandi superfici di vendita sul territorio, con attenzione alla dotazione di offerta già esistente nelle zone più sature</li> </ul>
<b><i>TM 2.10 Perseguire la riqualificazione e la qualificazione dello sviluppo urbano</i></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• riutilizzare e di riqualificare il patrimonio edilizio esistente e gli spazi collettivi ponendo attenzione ai principali fattori di pericolo per la salute della popolazione</li> <li>• recuperare le aree dismesse per il miglioramento e la riqualificazione complessiva dell'ambito urbano</li> <li>• fare ricorso alla programmazione integrata</li> <li>• qualificare paesaggisticamente le aree produttive e commerciali</li> <li>• creare sistemi verdi nei contesti urbani e a protezione delle aree periurbane</li> </ul>

<b>TM 2.12 Garantire un'equilibrata dotazione di servizi nel territorio e negli abitati al fine di permetterne la fruibilità da parte di tutta la popolazione, garantendo ai comuni marginali un adeguato accesso ai servizi per arrestarne e ridurne l'emarginazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• concentrare i servizi di ordine superiore nei poli di maggiore importanza</li> <li>• garantire una corretta distribuzione dei servizi capillari, pubblici e privati, attraverso, ad esempio, l'innovazione e sviluppo dell'e-commerce, il controllo della tendenza alla desertificazione commerciale, il presidio di servizi di base</li> </ul>
<b>TM 2.13 Contenere il consumo di suolo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• recuperare e riqualificare i territori sottoutilizzati, degradati e le aree dismesse, nonché il patrimonio edilizio esistente, in particolare i nuclei di interesse storico, garantendo un equilibrio nei processi di trasformazione</li> <li>• razionalizzare, riutilizzare e recuperare le volumetrie disponibili, anche favorendo l'uso ricreativo/sociale del patrimonio edilizio</li> <li>• controllare l'urbanizzazione nei pressi delle grandi infrastrutture di collegamento, in modo da minimizzare la frammentazione del territorio rurale e naturale e l'interferenza con il reticolo irriguo programmare gli insediamenti a forte capacità attrattiva, localizzandoli in ambiti ad alta accessibilità</li> </ul>
<b>TM 2.14 Garantire la qualità progettuale e la sostenibilità ambientale degli insediamenti e delle strutture sportive</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• utilizzare fonti energetiche rinnovabili</li> <li>• sviluppare tecnologie innovative a basso impatto</li> <li>• sviluppare e incentivare tecnologie di bioedilizia e architettura bioclimatica, che garantiscono condizioni abitative di benessere promuovere il risparmio energetico e l'isolamento acustico in edilizia</li> <li>• migliorare la qualità progettuale e l'inserimento paesistico delle medie e grandi strutture di vendita</li> </ul>
<b>ASSETTO ECONOMICO/PRODUTTIVO</b>	
<b>TM 3.2 Riorganizzare il sistema energetico lombardo tenendo conto della salvaguardia della salute della cittadinanza e degli aspetti sociali, occupazionali, di tutela dei consumatori più deboli e migliorare l'informazione alla cittadinanza sul tema energetico</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• promuovere la sostenibilità degli insediamenti</li> <li>• intervenire sulle compensazioni ambientali previste</li> </ul>
<b>ASSETTO SOCIALE</b>	
<b>TM 5.5 Garantire parità d'accesso a servizi di qualità a tutti i cittadini</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• favorire un'equilibrata dotazione e distribuzione dei servizi sul territorio e all'interno dei Comuni</li> <li>• favorire l'accesso ai servizi da parte dei cittadini per orientare gli stessi secondo una logica family friendly, con particolare attenzione sia agli orari di apertura dei servizi che agli standard infrastrutturali</li> <li>• organizzazione dell'ambiente e strutturazione degli spazi aggregativi finalizzati alla fruizione da parte delle famiglie. Es. soluzioni spazi gioco, parcheggi dedicati alle famiglie con bebè e/o donne in gravidanza, facilitazione del trasporto carrozzine/passeggini su mezzi pubblici, sostegno all'invecchiamento attivo</li> <li>• sostenere lo sviluppo di una rete integrata di servizi e di interventi sul territorio dedicati anche al benessere della famiglia e dei suoi componenti</li> <li>• promuovere una progettazione integrata degli interventi edilizi in modo da prevedere un mix funzionale, in particolare tenendo conto delle persone a ridotta mobilità e anziani</li> <li>• controllare la tendenza alla desertificazione commerciale, con particolare attenzione alla presenza di piccoli servizi a favore delle famiglie con persone anziane e con mobilità ridotta</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• armonizzare gli orari dei servizi per una più facile combinazione tra tempi di vita e lavoro al fine di favorire la fruibilità oraria degli stessi con particolare attenzione ai servizi di accesso diretto del cittadino (es. segretariato sociale, servizi distretti, consultori etc..)</li> <li>• rivitalizzare e riqualificare gli spazi pubblici per migliorare l'accoglienza e l'accessibilità della città vissuta nelle pratiche quotidiane, con attenzione anche alla famiglia, ai bambini e alle persone con disabilità, anche temporanea</li> </ul>
<b>TM 5.8 Potenziare le opportunità di accesso dei giovani alla "vita attiva" (casa, lavoro, sport....)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• favorire relazioni internazionali di giovani sportivi e non per accrescere e valorizzare l'esperienza del capitale umano</li> <li>• attivare interventi per la diffusione dei valori dello sport in ambito giovanile e per il contrasto al tifo violento promuovere l'attività fisica dei giovani per ridurre il rischio di patologie cardiovascolari e disturbi dell'alimentazione</li> </ul>

### **Obiettivi territoriali**

Il Comune di Busto Arsizio è parte del Sistema Territoriale Metropolitano, un contesto che comprende una vasta area urbanizzata che si sviluppa ben oltre i confini regionali e priva di soluzioni di continuità da Torino a Venezia.

In particolare Busto Arsizio si colloca in prossimità di due elementi di primaria importanza per lo sviluppo economico – sociale del territorio ovvero l'Aeroporto di Malpensa e il polo fieristico di Rho – Pero, un contesto finalizzato ad attrarre e trattenere funzioni di alto rango e di elevato valore aggiunto garantendo i necessari servizi, ma anche un elevato livello di qualità territoriale.

Di seguito si elencano gli obiettivi che il P.T.R. ha individuato per il Sistema Territoriale Metropolitano:

- *ST1.1 Tutelare la salute e la sicurezza dei cittadini riducendo le diverse forme di inquinamento ambientale;*
- *ST1.2 Riequilibrare il territorio attraverso forme di sviluppo sostenibili dal punto di vista ambientale;*
- *ST1.3 Tutelare i corsi d'acqua come risorsa scarsa migliorando la loro qualità;*
- *ST1.4 Favorire uno sviluppo e un riassetto territoriale di tipo policentrico, mantenendo il ruolo di Milano come principale centro del Nord-Italia;*
- *ST1.5 Favorire l'integrazione con le reti infrastrutturali europee;*
- *ST1.6 Ridurre la congestione da traffico privato potenziando il trasporto pubblico e favorendo mobilità sostenibili;*
- *ST1.7 Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano, periurbano, infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche del territorio;*
- *ST1.8 Riorganizzare il sistema del trasporto merci;*

- *ST1.9 Sviluppare il sistema delle imprese lombarde attraverso la cooperazione verso un sistema produttivo di eccellenza;*
- *ST1.10 Valorizzare il patrimonio culturale e paesistico del territorio;*
- *ST1.11 EXPO – Creare le condizioni per la realizzazione ottimale dell'evento e derivare benefici di lungo periodo per un contesto ampio*

## **4.2. Piano Paesaggistico Regionale**

La Lombardia dispone dal marzo 2001 di un Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), che costituisce quadro regionale di riferimento per la pianificazione paesaggistica. In base alla l.r. 12/2005, in linea con la convenzione Europea del paesaggio e con il D.lgs. 42/2004, il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico, pertanto gli elaborati del P.T.P.R. vigente sono stati pertanto integrati, aggiornati e assunti dal P.T.R. che ne fa propri contenuti, obiettivi, strumenti e misure. In relazione al paesaggio, la Regione e gli enti locali lombardi, nell'ambito delle rispettive responsabilità e competenze, perseguono le seguenti finalità:

- la conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi della Lombardia, attraverso il controllo dei processi di trasformazione, finalizzato alla tutela delle preesistenze significative e dei relativi contesti;
- il miglioramento della qualità paesaggistica e architettonica degli interventi di trasformazione del territorio;
- la diffusione della consapevolezza dei valori del paesaggio e della loro fruizione da parte dei cittadini.

Il P.T.P.R. suddivide il territorio regionale in 'Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio. Il Comune di Busto Arsizio si colloca all'interno della Fascia dell'Alta Pianura e, più nello specifico, all'interno dei Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta.

## **4.3. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) è predisposto in conformità alla disciplina di cui all'art. 20 del D.lgs. n. 267/2000, e all'art. 15 della L.R. 12/2005.

Approvato in data 11.04.2007 con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 27, articola i propri contenuti a partire dall'indicazione degli obiettivi di sviluppo economico e sociale a scala provinciale. Esso assume come obiettivo generale l'innovazione della struttura economica provinciale attraverso politiche che, valorizzando le risorse locali, garantiscano l'equilibrio tra lo sviluppo della competitività e la sostenibilità. Tale obiettivo si articola in relazione alle diverse

competenze settoriali della Provincia, nonché alle politiche ed ai contenuti del piano, nella realizzazione dei seguenti obiettivi:

- *promuovere le sinergie tra formazione, ricerca ed imprese;*
- *valorizzare il ruolo dell'agricoltura varesina;*
- *sviluppare il turismo ed il marketing territoriale;*
- *promuovere la qualità urbana e del sistema territoriale.*

La Città di Busto Arsizio rientra tra quelle che il Piano Provinciale definisce 'polarità urbane principali', realtà che registrano incrementi demografici ridotti (o decrementi), soprattutto negli ultimi due decenni, un aumento, anche consistente, del patrimonio abitativo, un incremento del numero di addetti nei settori diversi da quello secondario (commercio, terziario e servizi), dopo aver superato un primo periodo di crisi del settore industriale. Si tratta di polarità collocate lungo la rete del servizio ferroviario regionale, che presentano elevati livelli di accessibilità ferroviaria e viabilistica. Il sistema della direttrice del Sempione con i poli di Gallarate-Busto-Castellanza, risulta densamente urbanizzato e interessato dalla concentrazione di funzioni strategiche quali l'hub di Malpensa, centri di intermodalità delle merci, università. Il Sempione si configura come l'asse portante di ciò che il Piano definisce "Conurbazione lineare principale" elemento territoriale più rilevante per peso demografico, economico e funzionale dell'intera Provincia.

Il PTCP, ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 della L.R. 12/2005, articola i propri contenuti rispetto alle seguenti tematiche di interesse territoriale: Competitività, Sistemi specializzati (ovvero: Mobilità e reti - Polarità urbane ed insediamenti sovracomunali), Agricoltura, Paesaggio, Rischio.

**Sono state prese in considerazione le tematiche che hanno maggior pertinenza con la variante di seguito illustrate.**

#### **Polarità urbane e insediamenti sovracomunali**

Busto Arsizio è considerato Comune con caratteristiche di 'polo attrattore' ai sensi dell'art. 32 delle Norme del P.T.C.P..

Per i Comuni aventi tale caratteristica, il Piano persegue il seguente obiettivo:

*localizzare i servizi e gli insediamenti di interesse sovracomunale prevalentemente nei comuni aventi caratteristiche di polo attrattore, al fine di generare sinergie con altri servizi esistenti del medesimo rango, così da rendere più efficace l'offerta generale di servizi al cittadino.*

Tra i servizi con valenza sovracomunale, il P.T.C.P. contempla le attrezzature per lo sport o ricreative, idonee ad ospitare manifestazioni di rilievo provinciale o sovracomunale che si distinguono per l'unicità del servizio relativamente all'ambito di appartenenza, al territorio comunale e ai comuni contermini, per l'esistenza di convenzioni di gestione e/o utilizzo e per la presenza di più tipologie di servizi che tuttavia non risultano presenti nei comuni contermini.

### **Insedimenti Commerciali**

Per quanto concerne la localizzazione di nuovi insediamenti commerciali, nel definire le *politiche di sviluppo delle strutture commerciali*, i Comuni assumono ad orientamento generale i seguenti indirizzi:

- favorire l'integrazione degli insediamenti commerciali, soprattutto per Grandi Strutture di Vendita, con le reti di trasporto collettivo;
- garantire un'adeguata dotazione di servizi (infrastrutture di accesso, parcheggi, opere di arredo urbano, etc.) ai nuovi insediamenti, e utilizzare l'occasione di tali nuovi insediamenti per integrare la dotazione in argomento a supporto degli esercizi di vicinato già presenti nel territorio comunale, con particolare riguardo ai centri storici ed ai quartieri a prevalente destinazione residenziale;
- stabilire le condizioni per consentire la diffusione degli esercizi commerciali in aree a diversa destinazione funzionale, al fine di garantire la compresenza di funzioni;
- assicurare che la localizzazione di aree per insediamenti commerciali sia prevista dai PGT in coerenza con disposizioni, indirizzi e contenuti paesaggistici del PTCP, anche definendo specifiche norme che orientino i progetti verso un approccio rispettoso dei caratteri morfologici, costruttivi e percettivi del contesto nella definizione di: manufatti edilizi, spazi aperti ed equipaggiamenti vegetali, aree a parcheggio, viabilità di accesso e cartellonistica.
- 

### **Ambiti Agricoli**

Il P.T.C.P. di Varese analizza la consistenza e le caratteristiche degli ambiti agricoli della Provincia. Dall'analisi del territorio comunale, si evidenzia il carattere residuale e frammentato delle aree agricole che occupano principalmente le zone a corona dell'urbanizzato.

Le aree presentano, in generale, uno stato di buona fertilità: una elevata percentuale della superficie comunale è connotata da suoli senza limitazioni ricadenti su macroclasse fertile, mentre una quota inferiore è caratterizzata da suoli moderatamente fertili.

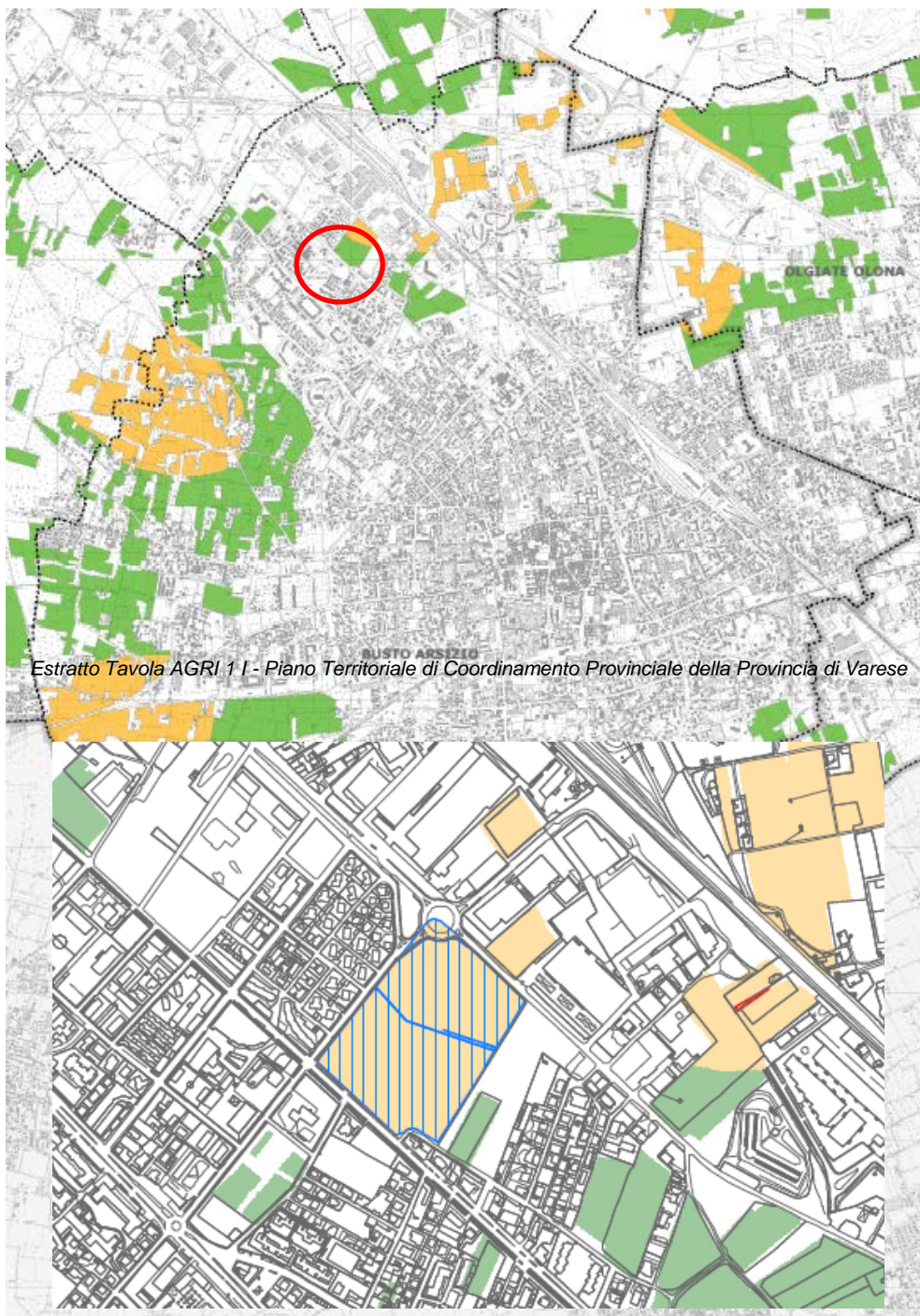
Attualmente, la destinazione delle aree agricole residuali è riconducibile sostanzialmente a un'agricoltura tipica dei contesti fortemente urbanizzati (seminativi semplici).

**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.



### **Paesaggio**

Gli obiettivi generali del PTCP, in materia di paesaggio e ambiente, sono:

- Approfondire la conoscenza del proprio patrimonio culturale, così come definito dal D.lgs. 42/2004 “Codice dei Beni culturali e paesaggistici” e realizzare un quadro delle relazioni che intercorrono tra di essi;
- Tutelare e conservare i beni, i luoghi e i valori individuati per garantire la loro trasmissione alle generazioni future e nel contempo riqualificare condizioni di degrado e abbandono;
- Valorizzare le potenzialità turistiche e culturali, promuovere l'identità culturale, rendere maggiormente fruibili, rispettando la sostenibilità, il territorio e le sue attrattive;
- Indirizzare e coordinare le azioni locali e settoriali di tutela e valorizzazione del paesaggio.

Il P.T.C.P. suddivide il territorio in dieci “Ambiti Paesaggistici” e Busto Arsizio ricade all'interno dell'Ambito N° 3 denominato ‘Medio Olona’. Al fine di salvaguardare il sistema paesistico – ambientale dell'ambito, sono stati individuati i seguenti indirizzi generali suddivisi per categorie:

**Naturalità e rete ecologica:**

- Conservare il residuo sistema vegetazionale esistente e tutelare la continuità degli spazi aperti.
- Tutelare e valorizzare le zone boscate e le emergenze naturali. Perseguimento del riequilibrio ecologico, tutela delle core areas, dei corridoi e dei varchi di cui alla Tav. PAE 3.
- Conservare i caratteri morfologici e l'integrità ambientale delle scarpate vallive, tutelare le sinuosità delle valli.

**Paesaggio agrario:**

- Tutelare e valorizzare il paesaggio agrario. In particolare vanno salvaguardati e valorizzati gli elementi connotativi del paesaggio agrario e recuperate le aree a vocazione agricola in abbandono. Specifica attenzione deve essere prevista per la progettazione edilizia in spazi rurali, recuperando tecniche e caratteri tradizionali, nonché controllando l'impatto derivante dall'ampliamento degli insediamenti esistenti.

**Infrastrutture di mobilità di interesse paesaggistico:**

- Individuare tracciati di interesse paesaggistico, panoramico, naturalistico. Tutelare i coni visuali.
- Promuovere politiche di valorizzazione dei sentieri, delle piste ciclabili e dei percorsi ippici, specialmente se di rilevanza paesaggistica.

**Criticità:**

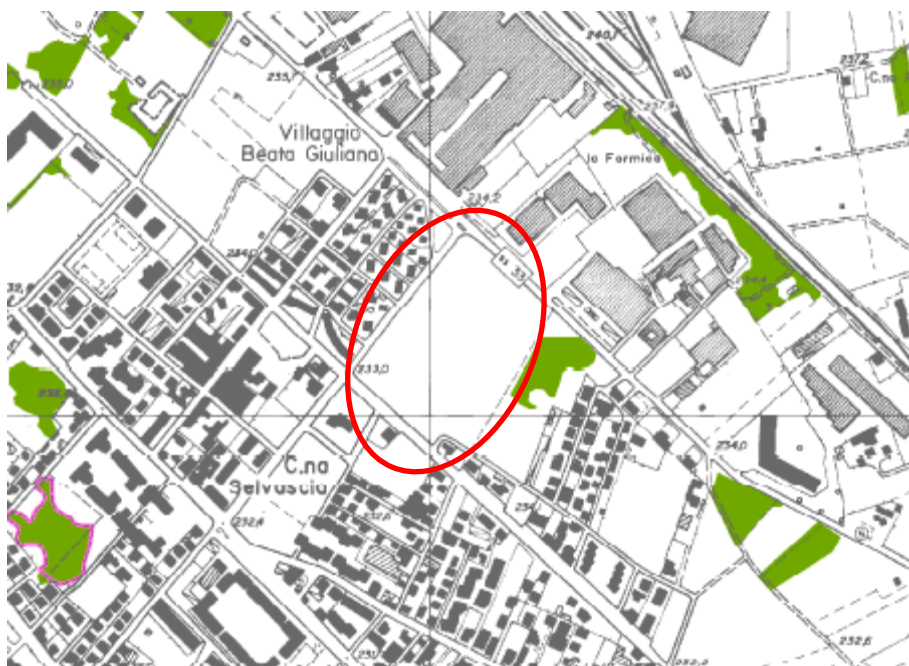
- Recuperare le aree produttive dismesse, sia con destinazione d'uso originaria, sia con differente utilizzazione. Il recupero deve rientrare in una politica finalizzata al riuso di aree esistenti piuttosto che al consumo di territorio e deve intendersi come un'occasione di riqualificazione urbanistico ambientale dell'intera zona in cui ricade l'area. Valorizzare, ove presenti, gli elementi di archeologia industriale.
- Recuperare, rinaturalizzare e/o valorizzare le cave dismesse in stato di degrado.



#### 4.4. Piano di indirizzo Forestale (PIF)

Il Piano Generale di Indirizzo Forestale è lo strumento utilizzato dalla Provincia, redatto ai sensi della legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31, per delineare gli obiettivi di sviluppo del settore silvopastorale e le linee di gestione di tutte le proprietà forestali, private e pubbliche. Tale piano è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 2 del 25.01.2011 ed è stato redatto con la finalità di approfondire le conoscenze ed organizzare le proposte di intervento nel territorio provinciale esterno al perimetro di Comunità Montane, Parchi e Riserve Regionali ovvero per le aree che da un punto di vista della normativa forestale (l.r. n. 31/2008) sono di competenza della Amministrazione Provinciale. Questo documento ha validità è quindicennale e, nel caso della provincia di Varese, assume ulteriore valenza in quanto rappresenta, per il territorio di competenza, elemento di supporto in quanto Piano di Settore nell'ambito del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.). Il periodo di validità del presente lavoro è di 15 anni e riguarda il periodo 2011 - 2026.

L'area oggetto di variante non risulta interessata da alcuna previsione del P.I.F..



*Estratto –Tav.9H del Piano di indirizzo Forestale della Provincia di Varese*

#### 4.5. Piano di Governo del Territorio (PGT)

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Busto Arsizio, 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.

Ai sensi del vigente P.G.T., l'area risulta destinata quale **'Area a servizi previsti disciplinata dal Piano dei Servizi'**

## 5. EFFETTI SULL'AMBIENTE, LA SALUTE UMANA, IL PATRIMONIO CULTURALE

Di seguito si riporta l'analisi condotta al fine di individuare i possibili effetti derivanti dall'attuazione della Variante al Piano dei servizi su ciascuna componente ambientale, analizzata in coerenza con quanto richiesto dalla normativa vigente. Si è ritenuto opportuno far precedere all'analisi degli effetti una contestualizzazione delle criticità riscontrabili nello stato di fatto, verificando la presenza di fonti di pressione ed elementi tutelati o oggetto di vincolo presenti nel contesto.

Sulla base dell'analisi ambientale e delle tipologie di azioni messe in atto dalla Variante sono state valutate, per ogni componente ambientale le possibili pressioni indotte ed i conseguenti effetti da esse determinati. Si sono considerati altresì i possibili effetti di miglioramento della qualità ambientale del tessuto urbano in cui la variante si colloca: l'attuazione dell'intervento può essere infatti l'occasione per risolvere o attenuare le criticità presenti e migliorare la qualità ambientale.

### CLIMA

#### **Stato attuale della componente**

Il Comune di Busto Arsizio è collocato al limite nord-occidentale della Pianura Padana, la quale presenta caratteristiche uniche dal punto di vista climatologico, determinate in gran parte dal fatto di essere circondata su tre lati (Nord, Ovest e Sud) da catene montuose che si estendono fino a quote elevate. Ciò determina un clima prettamente continentale, caratterizzato da inverni piuttosto rigidi ed estati calde. La catena alpina ripara dalle correnti fredde provenienti dall'Europa settentrionale o dalle perturbazioni che provengono dall'atlantico settentrionale, anche se a volte fa da serbatoio di contenimento per le perturbazioni mediterranee. Sono presenti in ambito comunale tre stazioni di monitoraggio del Servizio Meteorologico Regionale gestito da ARPA Lombardia. Analizzando i dati relativi alla stazione presente in Via Magenta (dati dal 2007 al 2009) si rileva una temperatura media annua pari a 14°C e valori di precipitazione annua intorno ai 900 mm.

#### **Potenziali effetti conseguenti l'attuazione del Piano in esame**

I potenziali effetti sulla componente in esame associabili all'attuazione della Variante in oggetto sono riconducibili a:

- Incremento delle emissioni climalteranti sia associabili all'insediamento della nuova struttura commerciale che potrà insediarsi nell'area destinata ad ospitare servizi sportivi, sia provenienti dagli impianti a servizio della struttura (riscaldamento, etc.) sia conseguenti all'incremento del traffico (emissioni dei veicoli a combustione).

#### **Potenzialità ed opportunità del progetto**

- Realizzazione di spazi verdi piantumati.
- Realizzazione di aree a parcheggio.

#### **Considerazioni di carattere valutativo degli effetti considerati**

Si ritiene trascurabile l'impatto sul clima conseguente alla nuova trasformazione ammessa dalla variante urbanistica. L'ambito risulta infatti già interessato dalla realizzazione di servizi sportivi, la nuova destinazione commerciale introdotta ha come finalità quella di rendere maggiormente attrattivo il comparto sportivo, allo scopo di meglio garantire la possibilità per il Comune ottenere una riduzione dei costi di gestione dei nuovi impianti sportivi in fase di completamento che, di fatto, andranno ad incrementare l'attuale offerta di servizi a vantaggio del quartiere di Beata Giuliana e di un più vasto ambito intercomunale.

Le emissioni climalteranti generate dalla nuova trasformazione non andranno a modificare lo status attuale della componente. Si evidenzia l'effetto positivo sulla componente determinato dalla previsione delle nuove aree verdi piantumate, in relazione alle quali:

- **si consiglia** di scegliere specie idonee all'assorbimento dei principali inquinanti atmosferici (Olmo, Frassino, Acero, Tiglio, Bagolaro, albero dei Tulipani, Sofora, Biancospino, Betulla Bianca, Cerro, Aucuba, Lauro, Tuja e Tasso)-(prescrizione riportata nella scheda del servizio di progetto allegata alla variante).
- **si ritiene utile** che, nella progettazione delle aree a parcheggio, venga prevista un'adeguata dotazione vegetazionale in considerazione sia della sopra richiamata capacità di assorbimento dei principali inquinanti, sia dell'azione regolatrice sul microclima determinata dalla presenza della vegetazione. Dovranno a questo scopo essere scelte specie idonee a garantire un buon ombreggiamento in particolare nei mesi caldi (piante caducifoglie), considerando gli effetti di protezione dalla radiazione incidente che, in particolare nella stagione calda, possono contribuire al benessere degli utenti dell'area.

## ARIA

### **Stato attuale della componente**

Le analisi a disposizione relative allo stato della qualità dell'aria in ambito comunale evidenziano criticità in relazione alla presenza di inquinamento da PM10 e ozono. In ambito comunale sono presenti numerose fonti di pressione tra le quali particolare rilievo riveste il traffico veicolare, che interessa gli assi viari principali tra cui anche l'asse del Sempione, posto a poca distanza dall'ambito oggetto di variante. Sono inoltre da considerare le emissioni inquinanti immesse nell'atmosfera dalle attività produttive presenti sul territorio (sul territorio comunale risultano presenti anche attività soggette ad Autorizzazione Integrata Ambientale e industrie insalubri). L'ambito oggetto di variante si colloca in un contesto caratterizzato dalla presenza di assi di viabilità principale, ad una distanza inferiore a 100 m dagli assi caratterizzati da maggior traffico veicolare (superiore ai 10'000 veicoli al giorno), spazio entro il quale si verificano i principali effetti sulla salute umana conseguenti all'incremento localizzato di inquinanti provenienti dalle infrastrutture stradali.

### **Potenziali effetti conseguenti l'attuazione del Piano in esame**

I potenziali effetti sulla componente in esame associabili all'attuazione della variante in oggetto sono riconducibili a:

- Incremento delle emissioni climalteranti associabili all'insediamento della nuova struttura commerciale che potrà insediarsi nell'area destinata ad ospitare servizi sportivi, sia provenienti dagli impianti a servizio delle strutture (riscaldamento, etc.) sia conseguenti all'incremento del traffico (emissioni dei veicoli a combustione).

#### **Potenzialità ed opportunità del progetto**

- Realizzazione di spazi verdi piantumati.
- Realizzazione di aree a parcheggio.

#### **Considerazioni di carattere valutativo degli effetti considerati**

Analizzando i possibili effetti, le sorgenti in termini di emissioni sono individuate nel traffico veicolare indotto dalla realizzazione degli interventi che può avere un'influenza in senso generale sui parametri PM10, CO, NOX e Benzene e nelle emissioni da impianti- e in particolare dall'inserimento del nuovo insediamento commerciale (media struttura di vendita)

In relazione al traffico veicolare: è ipotizzabile che un incremento dei flussi di traffico si verifichi a seguito all'insediamento dell'attività commerciale in concomitanza di eventi sportivi e/o durante i fine settimana. Si ritiene infatti che i flussi di traffico nei giorni infrasettimanali, considerata la particolarità dell'offerta della struttura commerciale – vendita di articoli attinenti alle attività sportive, non subiranno incrementi significativi.

In virtù dei fattori di emissione unitari attesi ridotti per via della sostituzione di veicoli inquinanti con veicoli meno inquinanti al passo con le nuove tecnologie, le emissioni emesse dai veicoli in circolazione sulla rete stradale in termini di kg/km\*anno diminuiranno negli anni con l'introduzione delle nuove tecnologie, con indubbi vantaggi per la componente in esame.

Per quanto riguarda gli aspetti legati alle emissioni da impianti si evidenzia al fine di garantire la sostenibilità ambientale degli edifici commerciali, gli stessi dovranno essere realizzati nel rispetto della normativa vigente in materia (in particolare cfr. D. Lg. 192/2005 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" così come modificato dalla L. 3 agosto 2013 n. 90 e D.lgs. 3 marzo 2011, n. 28) al fine di garantire minori consumi e minori emissioni inquinanti.

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.

Si richiamano le indicazioni fornite per la componente ambientale "clima" in relazione alle specie da preferire nella piantumazione delle aree verdi al fine di incrementare la capacità di

assorbimento degli inquinanti operata dalla vegetazione e le indicazioni relative al verde da adottare nelle aree a parcheggio.

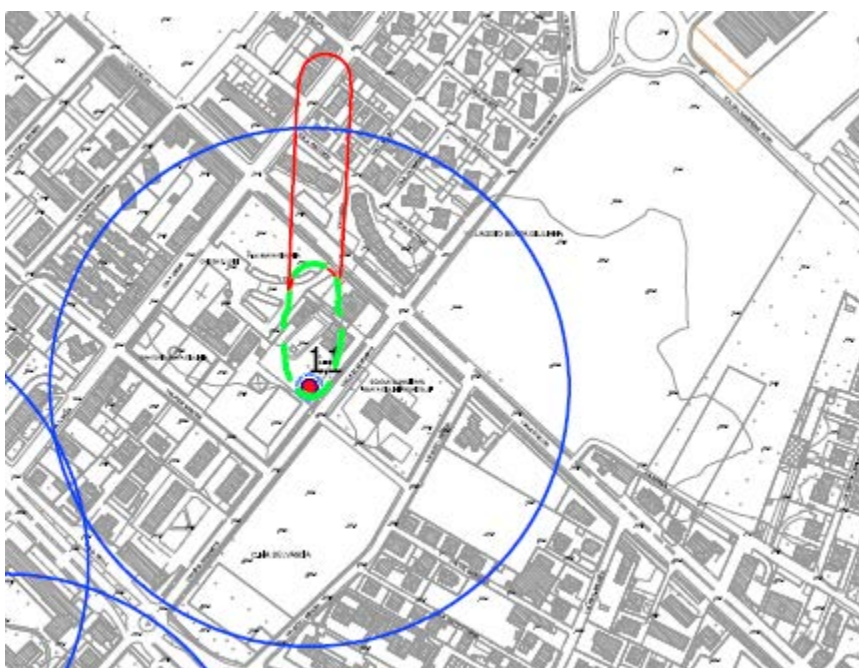
## ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE

### Stato attuale della componente

Lo stato attuale della componente in esame (riferita alle sole acque sotterranee in quanto sul territorio comunale non sono presenti corsi d'acqua) evidenzia la presenza di fenomeni di alterazione attribuibili alle attività antropiche. In particolare l'elevata vulnerabilità intrinseca dell'acquifero superficiale e miscelato è testimoniata dalle generali scadenti caratteristiche qualitative delle acque sotterranee che presentano elevati valori di nitrati e la diffusa presenza di solventi clorurati, in concentrazioni tali da far ricadere lo stato chimico in classe 3 e talvolta 4, indicativo di un impatto antropico da significativo a rilevante con caratteristiche idrochimiche con segnali di compromissione o scadenti.

La tutela delle acque sotterranee dai fenomeni di contaminazione provenienti dalla superficie risulta di particolare importanza in un territorio comunale quale quello di Busto Arsizio in cui la risorsa idrica sotterranea risulta sfruttata ad uso idro-potabile.

In prossimità dell'area interessata dalla variante, in via Minghetti, è presente un pozzo destinato all'approvvigionamento idropotabile identificato con il numero 11 nello studio della componente geologica idrogeologica e sismica del P.G.T.. Il pozzo 11 rientra tra che quelli per i quali sono evidenziate condizioni di miscelazione delle acque, con una facies idrochimica complessiva che risente in maniera più o meno evidente delle scadenti caratteristiche qualitative dell'acquifero superiore.



*Estratto Componente geologica, idrogeologica e sismica – Carta dei Vincoli – Tav. 6°*

Il parametro penalizzante è sempre rappresentato dai nitrati, presenti nelle acque in concentrazioni variabili nel range di 35-45 mg/l e con punte > 50 mg/l, mentre gli altri parametri ricadono tutti in classe 2 o 1 (impatto antropico ridotto e sostenibile con buona qualità – qualità buona con segnali di compromissione). La presenza di solventi clorurati (tricloroetilene + tetracloroetilene) superiori ai limiti previsti dal D.Lgs. 31/01 per le acque destinate al consumo umano in alcuni pozzi captanti l'acquifero superiore e/o miscelato determina un giudizio di qualità scadente. Tali problematiche qualitative hanno determinato l'istallazione di impianti di trattamento a carboni attivi per la depurazione delle acque. Migliore risulta lo stato della componente in esame in riferimento agli aspetti quantitativi: come si rileva dal Programma di tutela e uso delle acque (PTUA) nell'area comprendente il territorio comunale di Busto Arsizio lo stato quantitativo dei corpi idrici sotterranei è classificato in classe A rappresentativa di un impatto antropico nullo o trascurabile con condizioni di equilibrio idrogeologico.

#### **Potenziali effetti conseguenti l'attuazione del Piano in esame**

I potenziali effetti sulla componente in esame associabili all'attuazione della variante in oggetto sono riconducibili a:

- inquinamento delle risorse per percolazione di inquinanti dal suolo nella falda idrica sotterranea;
- percolazione di acque di pioggia nel suolo contenenti residui provenienti dai veicoli e polveri, provenienti dalle piattaforme stradali e dai piazzali

#### **Potenzialità ed opportunità del progetto**

- Realizzazione dei sottoservizi adeguati alla corretta gestione dei reflui e delle acque meteoriche

#### **Considerazioni di carattere valutativo degli effetti considerati**

L'area di intervento è servita dalla rete fognaria 'acque nere' che si sviluppa lungo via Minghetti, Viale Stelvio e SS33 del Sempione.



La realizzazione dei sottoservizi adeguati allo smaltimento delle acque reflue provenienti dalle attività insediabili, secondo quanto disposto dalla normativa dai regolamenti vigenti in materia, permetterà la corretta gestione degli stessi e quindi nessuna ricaduta negativa sulla componente ambientale considerata.

In fase di progettazione delle opere a tutela della risorsa idrica sotterranea nelle zone destinate a piazzali di manovra e nelle aree di sosta dovrà essere valutata la necessità di *predisporre vasche di prima pioggia e di raccolta degli idrocarburi e disoleatori*.

Nelle aree che ricadono all'interno delle fasce di rispetto del pozzo di emungimento ad uso idropotabile attivo, così come individuate all'interno dello studio geologico che accompagna il PGT, dovranno essere *rispettate le limitazioni d'uso previste dall'art. 94 commi 4, 5 e 6 del D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i. e dalla D.G.R. 10 aprile 2003 n. 7/12693*.

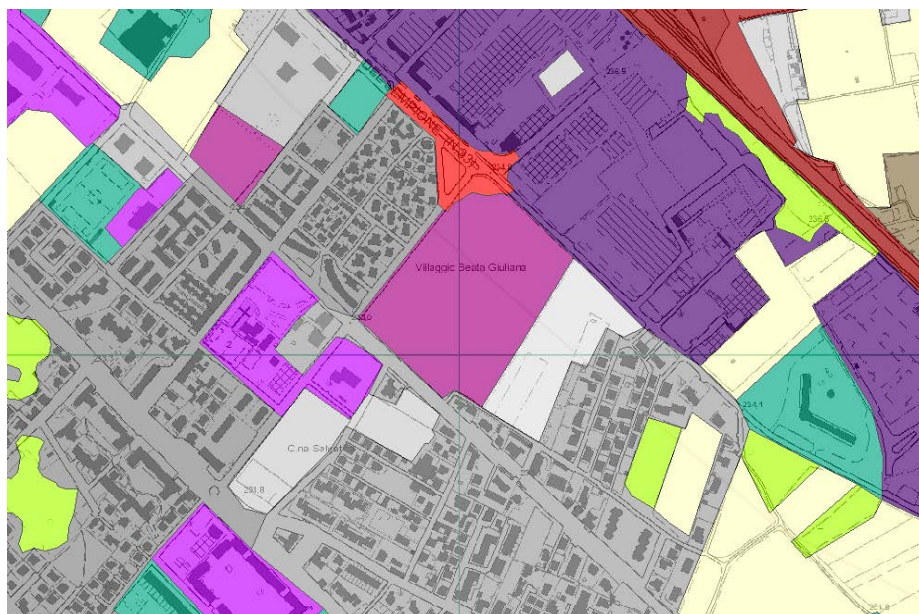
*I pozzi perdenti, le fosse settiche, i bacini di accumulo di liquami e gli impianti di depurazione posti all'interno dell'area di rispetto di captazione di acquifero non protetto sono vietati ed eventuali realizzando fognature dovranno essere costruite a tenuta bidirezionale e con le altre caratteristiche contenute nella D.G.R. 10/04/2003 n. 7/12693 al fine di proteggere adeguatamente la falda idrica. Si ricorda inoltre che, ai sensi dell'art. 94 del D. Lgs. n. 152/06 all'interno delle suddette aree di rispetto è vietato disperdere nel sottosuolo acque meteoriche provenienti da piazzali e strade.*

## SUOLO E SOTTOSUOLO

### Stato attuale della componente

Il territorio comunale di Busto Arsizio ricade nell'Alta Pianura Lombarda, contesto caratterizzato da morfologie legate a deposizione fluvioglaciale e fluviale di età quaternaria. Il territorio presenta un andamento sostanzialmente sub-pianeggiante e risulta privo di elementi morfologici di rilievo. La conoscenza delle dinamiche relative all'uso del suolo è strategica per la pianificazione territoriale in quanto consente di leggere lo stato attuale dei luoghi come risultante delle modificazioni intervenute in passato e di monitorare quelle in atto. A partire dall'analisi effettuata negli anni '90, nell'ambito del Programma Europeo CORINE LAND COVER, Regione Lombardia ha realizzato uno strumento di **analisi e monitoraggio dell'uso del suolo (DUSAF)**. Dalla cartografia fornita dal Sistema Informativo Territoriale della Regione, si evince che l'area di intervento risulta correttamente classificata come 'CANTIERE', classe nella quale ricadono aree soggette a trasformazione funzionale, cantieri e spazi in costruzione.





*Estratto DUSAF 4.0 (2012) – Fonte: S.I.T. Regione Lombardia*

Regione Lombardia ha altresì proceduto alla classificazione della **“Capacità d'uso dei suoli”** secondo la metodologia della **Land Capability Classification, (LCC)** una classificazione finalizzata a valutare le potenzialità produttive dei suoli per utilizzazioni di tipo agro-silvopastorale sulla base di una gestione sostenibile. Il sistema prevede la ripartizione dei suoli in 8 classi di capacità con limitazioni d'uso crescenti. Le prime 4 classi sono compatibili con l'uso sia agricolo che forestale e zootecnico; le classi dalla quinta alla settima escludono l'uso agricolo intensivo, mentre nelle aree appartenenti all'ultima classe, l'ottava, non è possibile alcuna forma di utilizzazione produttiva. L'area di intervento ricade in Classe 3 cui appartengono i suoli che presentano severe limitazioni, tali da ridurre la scelta delle colture e da richiedere speciali pratiche conservative.



*Estratto LCC- Capacità d'uso dei suoli (2010-2011) – Fonte: S.I.T. Regione Lombardia*



**Potenziali effetti conseguenti l'attuazione del Piano in esame**

I potenziali effetti sulla componente in esame associabili all'attuazione della variante in oggetto sono riconducibili a:

- Incremento dell'impermeabilizzazione in conseguenza delle nuove previsioni commerciali.

**Potenzialità ed opportunità del progetto**

- Realizzazione di spazi verdi piantumati.

**Considerazioni di carattere valutativo degli effetti considerati**

L'ambito si presenta già urbanizzato nello stato di fatto, in quanto interessato dalla realizzazione di un complesso sportivo in attuazione delle previgenti prescrizioni dello strumento urbanistico comunale (subarea F2/g – Attrezzature sportive del Piano Regolatore Generale).

Considerato che l'insediamento della struttura commerciale è previsto all'interno di un'area a servizi nella quale è in corso la realizzazione di varie attrezzature sportive, tra le quali un palazzetto del ghiaccio, l'incremento di aree impermeabilizzate conseguente alla realizzazione dell'immobile commerciale non è tale da alterare significativamente lo stato della componente.

**BIODIVERSITÀ E PAESAGGIO****Stato attuale della componente**

Il territorio comunale di Busto Arsizio, pur presentando una elevata urbanizzazione, presenta ambiti di interesse ambientale e paesaggistico. In particolare la porzione sud-orientale del territorio comunale è interessata dal Parco Locale di Interesse Sovralocale "Alto Milanese" che rappresenta un'importante elemento ecologico nel quadro di una ricucitura fra gli ambiti della Valle del Ticino e la valle dell'Olona. Particolare rilievo sia paesaggistico che in relazione alla biodiversità rivestono anche le residue aree agricole che conservano caratteristiche di buona naturalità per la presenza residuale di siepi ed aree boscate. La permeabilità dei suoli, ostacolando l'attività agricola intensiva, ha favorito la conservazione di associazioni vegetali prevalentemente costituite da brughiera e pino silvestre. Il Comune di Busto Arsizio è caratterizzato da un insufficiente livello di boscosità, inferiore al 15%. Lo stato attuale è inoltre pregiudicato anche per gli aspetti legati alla naturalità dei boschi e per gli aspetti paesaggistici legati alla composizione della vegetazione.

**Potenziali effetti conseguenti l'attuazione del Piano in esame**

I potenziali effetti sulla componente in esame associabili all'attuazione della variante in oggetto sono riconducibili a:

- Incremento delle aree antropizzate in conseguenza delle nuove previsioni commerciali.

**Potenzialità ed opportunità del progetto**

- Realizzazione di spazi verdi piantumati.

**Considerazioni di carattere valutativo degli effetti considerati**

Si richiama quanto già indicato in relazione alla componente “suolo”: l’ambito si presenta già urbanizzato nello stato di fatto, in quanto interessato dalla realizzazione di impianti per l’esercizio di attività sportive e a ciò destinato anche dalle previsioni pianificatorie vigenti. Non si ritiene che la realizzazione della struttura commerciale per la quale si procede alla Variante possa significativamente alterare lo stato della componente in esame più di quanto non farebbe la realizzazione di una ulteriore attrezzatura sportiva in luogo di quella commerciale.

## **PATRIMONIO CULTURALE**

### **Stato attuale della componente**

Busto Arsizio presenta un ricco patrimonio culturale rappresentato da edifici di interesse storico - architettonico, edifici di culto ed edifici di interesse in quanto testimonianza del passato industriale della città. Preziosa testimonianza storica e culturale è anche rappresentata dalle numerose cascine agricole. Gli elaborati dello strumento urbanistico generale (Elaborato C11 “Repertorio dei beni vincolati e di interesse storico, architettonico e ambientale” e relative tavole C11.1/2/3) censiscono e classificano gli immobili del territorio comunale ritenuti meritevoli di attenzione e da salvaguardare. Con riferimento all’ambito interessato dalla Variante non si rileva la presenza di edifici di interesse architettonico e altri beni di interesse storico – architettonico in prossimità dello stesso, né visibili dallo stesso.

### **Potenziali effetti conseguenti l’attuazione del Piano in esame**

Non si ritiene che l’attuazione delle strategie individuate dalla Variante in esame possa determinare effetti sulla componente indagata.

### **Potenzialità ed opportunità del progetto**

Non si individuano potenzialità del progetto con riferimento alla componente in esame.

### **Considerazioni di carattere valutativo degli effetti considerati**

La realizzazione delle opere ammesse dalla Variante non si ritiene possa alterare lo stato della componente in esame.

## **SISTEMA INFRASTRUTTURALE**

### **Stato attuale della componente**

Nel territorio comunale si rileva la presenza di una rete viaria interessata da traffico intenso (> 10'000 veicoli al giorno) che in molti casi interessa aree urbane anche residenziali. In particolare l’area interessata dalla variante è sita in adiacenza alla SS. 33 del Sempione, tracciato interessato da consistenti flussi di traffico. In relazione alla mobilità sostenibile la rete di percorsi ciclabili esistente sul territorio risulta ancora insufficiente per permettere il collegamento tra i principali servizi e le aree residenziali. La rete ciclabile esistente risulta in molti casi frammentata. Sono tuttavia in programma interventi di ampliamento della rete ciclabile che permetterebbero una

migliore copertura del territorio. Attualmente l'accessibilità ciclabile è garantita da viale Stelvio dotato di percorso ciclabile a raso.

Il Comune di Busto Arsizio è inoltre dotato di un servizio di bike – sharing, ossia di biciclette pubbliche a disposizione dei cittadini per la promozione della mobilità sostenibile a minore impatto ambientale. Oltre alle due linee ferroviarie che interessano il territorio comunale, è presente un servizio di trasporto pubblico urbano ed extraurbano su gomma. Sono presenti, dal 2001, zone a traffico limitato.

### **Potenziali effetti conseguenti l'attuazione del Piano in esame**

I potenziali effetti sulla componente in esame associabili all'attuazione della Variante in esame sono riconducibili a:

- Incremento del traffico attratto dalla nuova struttura commerciale ammessa dalla Variante in esame.

### **Potenzialità ed opportunità del progetto**

- Realizzazione di adeguata accessibilità all'area, anche ciclopedonale.
- Realizzazione di aree a parcheggio.

### **Considerazioni di carattere valutativo degli effetti considerati**

Considerate le indicazioni e le prescrizioni operanti per l'autorizzazione all'insediamento delle medie strutture di vendita (cfr. "Criteri per l'insediamento di medie strutture di vendita" -Approvati con D.G.C. n.28/2015 – *art. 8.3 Criteri per l'insediamento di medie strutture in ambiti di particolare interesse e art. 8.4 Prescrizioni particolari per l'asse del Sempione e la direttrice per Cassano Magnago* ), si ritiene che gli effetti possibili associabili all'attuazione delle previsioni di Variante risultino adeguatamente valutabili e gestibili preventivamente. Infatti il Rapporto di Impatto, previsto dai citati criteri contiene, in specifica sezione, la valutazione dell'impatto sul traffico effettuata attraverso la rappresentazione e confronto tra scenario di riferimento e scenario ad opera realizzata, esplicitando sulla viabilità primaria e secondaria interessata dall'intervento in corrispondenza delle ore di punta: i valori dei carichi sui principali elementi infrastrutturali, i dati sulla distribuzione delle manovre veicolari, e i risultati delle simulazioni effettuate circa la capacità di gestione dei flussi. Tutte le analisi di traffico dovranno essere supportate da dati ed analisi coerenti con le indicazioni del paragrafo 5.5. dell'Allegato 1 alla DGR X/1193 del 20 dicembre 2013. Il rilascio dalle prescritte autorizzazioni commerciali è quindi subordinato alla dimostrazione della possibilità di gestione dei possibili effetti sulla componente in discorso associabili all'insediamento. Di conseguenza la scelta operata con la Variante non potrà avere effetti indesiderati, non previsti e non valutati e/o gestiti.

## **CLIMA ACUSTICO**

### **Stato attuale della componente**

Il Comune di Busto Arsizio è dotato di Piano di Classificazione Acustica (definitivamente approvato il 17.12.2013 con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 101 e divenuto efficace in data 05.02.2014 a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. n. 6 serie avvisi e concorsi) e l'area oggetto di variante ricade per larga parte in Classe III – aree di tipo misto – interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali e uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici. Le due fasce in affaccio a viale Stelvio e Corso Sempione ricadono in Classe IV – aree di intensa attività umana.

#### **Potenziali effetti conseguenti l'attuazione del Piano in esame**

I potenziali effetti sulla componente in esame associabili all'attuazione della Variante in esame sono riconducibili a:

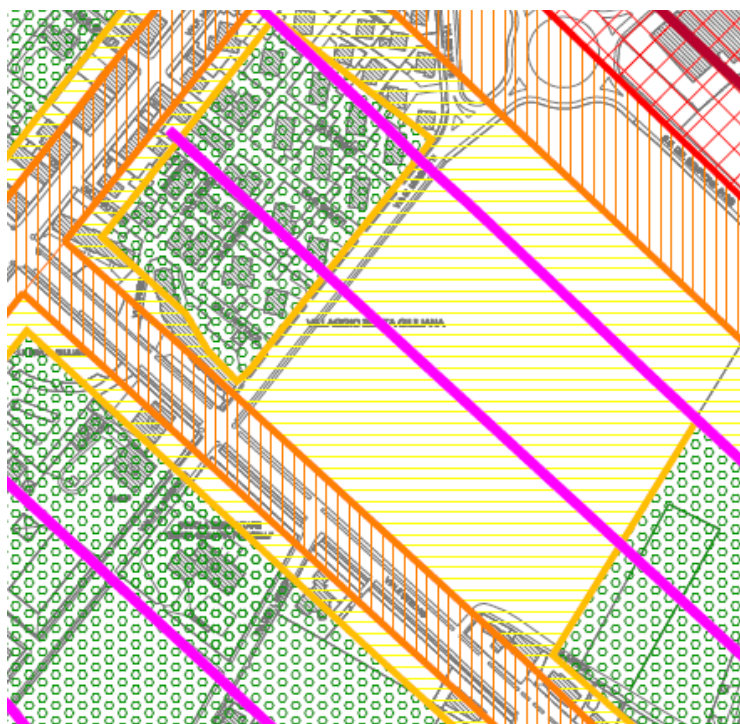
- Emissioni acustiche legate al traffico attratto dalle nuove aree commerciali.

#### **Potenzialità ed opportunità del progetto**

- Realizzazione di aree verdi.

#### **Considerazioni di carattere valutativo degli effetti considerati**

La realizzazione dell'impianto sportivo e dell'annessa struttura commerciale dovranno adeguarsi alle prescrizioni del P.C.A. al fine di rispettare i limiti imposti. E' da considerarsi altresì che la collocazione della nuova struttura commerciale non implica vicinanza ad insediamenti residenziali ed è frontistante ad ambiti a destinazione produttivo- commerciale.



*Estratto Piano di Classificazione acustica dell'ambito oggetto di Variante*

## INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

### Stato attuale della componente

Il territorio del Comune di Busto Arsizio è interessato dalla presenza di elettrodotti e stazioni radio base (SRB). Con riferimento all'ambito oggetto di variante si verifica la presenza di una SRB posta ad una distanza inferiore ai 200 m dall'ambito in esame.



*Estratto Valutazione Ambientale Strategica –Tavolo 1 –Ambiente aria*

Gli studi effettuati per valutare gli effetti delle radiazioni ad alta frequenza sulla salute umana hanno portato l'Organizzazione Mondiale della Sanità a classificare i campi elettromagnetici a radiofrequenza come potenzialmente cancerogeni per la salute dell'uomo (gruppo 2B) sulla base di un incremento del rischio di glioma, un tipo di cancro maligno al cervello, associato all'utilizzo di telefono cellulare. Per quanto concerne l'esposizione all'inquinamento determinato dai sistemi di trasmissione dei segnali radio, televisivi e per le telecomunicazioni wireless non sono state ancora dimostrate incidenze certe sulla salute, tuttavia, in relazione ai risultati evinti dalla letteratura scientifica internazionale, alcuni comitati scientifici (ICNIRP, CENELEC in Europa, ANSI negli Stati Uniti) hanno formulato linee guida e criteri di sicurezza da rispettare, per limitare l'esposizione, della popolazione e dei lavoratori, a campi elettromagnetici. Questi limiti, che scaturiscono da una attenta politica di tutela della popolazione e tendono a salvaguardarla da eventuali rischi per la salute, sono stati internazionalmente riconosciuti dalle comunità scientifiche e fatti propri dalle legislazioni di molti paesi. In Italia la normativa di riferimento fissa dei limiti ancora più restrittivi (D.P.C.M. 8 luglio 2003).

### Potenziali effetti conseguenti l'attuazione del Piano in esame

Non risultano potenziali effetti sulla componente in esame associabili all'attuazione della variante in oggetto. Gli unici effetti possibili, non generati dalla Variante, sono da valutarsi in relazione alla possibile utenza della struttura commerciale e del complesso sportivo in relazione a:

- esposizione degli utenti all'area oggetto di trasformazione all'inquinamento elettromagnetico generato dalla SRB posta in prossimità dell'ambito

### **Potenzialità ed opportunità del progetto**

Con riferimento alla componente indagata non si rilevano potenzialità ed opportunità del progetto in esame.

### **Considerazioni di carattere valutativo degli effetti considerati**

La variante in discorso non ha effetti sulla componente in esame.

Con riferimento all'esposizione per gli utenti, generata dalla SRB vicina all'ambito, si ricorda che il rispetto della normativa vigente in materia costituisce una adeguata tutela dai rischi di esposizione della popolazione al campo elettromagnetico (CEM) generato dalla vicina SRB. In prossimità di stazioni radio base, o altre sorgenti di CEM, dovrà essere posta attenzione alla salute degli utenti dell'area, in particolare non dovranno esservi inseriti siti sensibili quali asili, scuole, etc.

Qualora gli interventi di nuova edificazione interessino ambiti posti ad una distanza inferiore ai 200 m dalle SRB o da ripetitori radio televisivi, a tutela della salute della popolazione residente si ritiene opportuno che, in sede di progettazione degli interventi, venga effettuata la verifica del CEM esistente nei volumi interessati dal nuovo edificio, considerando quindi il suo sviluppo verticale e le variazioni del CEM in relazione alle diverse quote dal piano campagna. Si precisa altresì che qualsiasi intervento in modifica/integrazione della SRB è soggetto al parere della competente ARPA in relazione alle verifiche relative alla potenza di emissioni e al rispetto dei limiti della stessa.

## **ENERGIA E SOTTOSERVIZI**

### **Stato attuale della componente**

Lo stato attuale della componente mostra che i consumi negli anni dal 2005 al 2008 si sono mantenuti sostanzialmente costanti. La riduzione dei consumi si impone ad ogni modo come politica di primaria importanza a livello ambientale in particolare connessa alle emissioni di gas climalteranti determinata sia dalle attività di produzione di energia sia in sede di consumo della stessa. Si osserva che sotto il profilo ambientale le emissioni di CO<sub>2</sub> a parità di produzione elettrica sono diminuite in Lombardia tra il 2000 e il 2005 di oltre il 27%. Nel dicembre del 2008 l'UE ha adottato una strategia integrata in materia di energia e cambiamenti climatici, che fissa obiettivi ambiziosi per il 2020. Lo scopo è indirizzare l'Europa sulla giusta strada verso un futuro sostenibile sviluppando un'economia a basse emissioni di CO<sub>2</sub> improntata all'efficienza energetica. Sono previste le seguenti misure: - ridurre i gas ad effetto serra del 20% (o del 30%, previo accordo internazionale); - ridurre i consumi energetici del 20% attraverso un aumento

dell'efficienza energetica; - soddisfare il 20% del nostro fabbisogno energetico mediante l'utilizzo delle energie rinnovabili. Il Comune di Busto Arsizio ha aderito al Patto dei Sindaci con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 16.04.2014 ed è impegnato nella predisposizione del Piano di Azione per l'Energia Sostenibile (PAES) entro i primi mesi del 2016.

### **Potenziali effetti conseguenti l'attuazione del Piano in esame**

I potenziali effetti sulla componente in esame associabili all'attuazione della Variante in esame sono riconducibili a:

- Incremento dei consumi energetici da parte della struttura commerciale introdotta dalla Variante in esame.

### **Potenzialità ed opportunità del progetto**

Per la componente indagata non si rilevano potenzialità ed opportunità legate al progetto.

### **Considerazioni di carattere valutativo degli effetti considerati**

I consumi energetici (termici ed elettrici) complessivi degli edifici commerciali sono imputabili alla produzione di calore necessario per il riscaldamento degli ambienti durante il periodo invernale, all'illuminazione, al condizionamento e raffrescamento.

Negli ultimi anni, sia in ambito comunitario che nazionale, il risparmio energetico e l'utilizzo di energie rinnovabili sono individuati quali elementi strategici per uno sviluppo sostenibile del territorio. I provvedimenti stabiliscono i criteri, le condizioni e le modalità per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici al fine di favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili, nonché la diversificazione energetica anche nel settore delle costruzioni. In tale contesto il quadro normativo europeo e nazionale indica non solo gli standard prestazionali energetici minimi da rispettare, ma fissa tutta una serie di target nell'ottica di una progettazione efficiente dal punto di vista energetico e a basso impatto ambientale, sia nell'ambito delle nuove costruzioni che nella riqualificazione dell'esistente.

Le Direttive Europee in materia "Rendimento energetico nell'edilizia" sono state recepite a livello nazionale e regionale sviluppando una politica di miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici e favorendo l'utilizzo delle fonti rinnovabili.

Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli sottoposti a ristrutturazioni rilevanti è d'obbligo l'utilizzo anche di fonti rinnovabili di energia per la copertura di quota parte dei consumi di calore, di elettricità e di raffrescamento.

## **SALUTE UMANA**

### **Stato attuale della componente**

Lo stretto legame esistente tra ambiente e salute è oggi al centro dell'interesse delle istituzioni. I fattori ambientali, e in particolare l'inquinamento, sono infatti all'origine di un terzo/un quarto dei

casi di malattia nei paesi industrializzati (Fonte: Sito Ufficiale dell'Unione Europea - <http://europa.eu>). Il territorio comunale risulta interessato da fenomeni di inquinamento ambientale che in particolare si riferiscono all'inquinamento atmosferico da PM10 e ozono, alla presenza di nitrati e solventi clorurati nelle acque sotterranee che interessano l'acquifero più superficiale (e quindi più esposto a fenomeni di percolazione di inquinanti provenienti dalla superficie), alla presenza di siti contaminati, di inquinamento acustico determinato in particolare dal traffico veicolare, alla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici (SRB ed elettrodotti ad alta tensione). Anche le caratteristiche dell'ambiente urbano, influenzando gli stili di vita dei cittadini, possono contribuire o al contrario scoraggiare l'adozione di stili di vita sani. La rete di percorsi ciclabili esistente sul territorio risulta ancora insufficiente per permettere il collegamento tra i principali servizi e le aree residenziali. In ambito urbano sono presenti numerose aree destinate a verde (attrezzato e di quartiere, territoriale, etc.). La presenza di aree verdi interne al tessuto urbano è riconosciuta come un importante indicatore di qualità della vita.

#### **Potenziali effetti conseguenti l'attuazione del Piano in esame**

I potenziali effetti sulla componente in esame associabili all'attuazione della variante in oggetto sono riconducibili a quelli indicati per le componenti: aria, clima acustico, sistema infrastrutturale e inquinamento elettromagnetico.

#### **Potenzialità ed opportunità del progetto**

- Realizzazione di spazi verdi piantumati.

#### **Considerazioni di carattere valutativo degli effetti considerati**

Si richiamano le conclusioni indicate per le precedenti componenti: aria, clima acustico, inquinamento elettromagnetico.

## **6. Conclusioni**

In relazione agli strumenti di Pianificazione sovraordinata per quanto attiene alla coerenza con il Piano Territoriale Regionale e con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, la proposta di variante urbanistica in oggetto non sottende elementi di incongruenza.

L'area interessata dalla Variante, individuata dal vigente P.G.T. quale "Area a Servizi previsti disciplinata dal Piano dei Servizi", risulta di fatto già interessata dalla realizzazione del "Campus sportivo Beata Giuliana" in fase di completamento (convenzioni stipulate tra il comune di Busto Arsizio e la Provincia di Varese) e, in relazione a ciò, è già classificata come urbanizzabile: non comporta quindi consumo di suolo agricolo. La creazione del citato Campus nel suo insieme consentirà la riqualificazione di un'area che da tempo risulta interessata da una edificazione incompleta e inutilizzata, garantendo al tempo stesso un importante servizio non solo alla Città, ma anche ai territori comunali limitrofi, rispettando appieno gli indirizzi forniti dal P.T.R. che prevedono



di insediare i servizi con maggiore capacità attrattiva all'interno dei poli di maggiore importanza e localizzandoli in ambiti altamente accessibili.

In merito alla variante in oggetto e all'esame delle componenti ambientali di seguito è riportato in maniera sintetica l'esito delle analisi condotte nel paragrafo precedente.

La ricaduta dell'intervento oggetto di variante sulle componenti ambientali è stato determinato valutando i possibili effetti derivanti dall'attuazione della variante stessa in relazione alle azioni e indicazioni previste.

In particolare, considerando che la variante al Piano dei Servizi prevede l'insediamento di un edificio commerciale in un ambito già pianificato ("Campus sportivo Beata Giuliana), lo stato delle componenti ambientali non risulta significativamente alterato dalla realizzazione delle opere interessate dalla variante stessa.

Gli effetti positivi di alcune azioni legate dall'attuazione del progetto quali le aree verdi piantumate, il collegamento con la rete ciclopedonale, l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia, i requisiti prestazionali degli edifici, si ritengono compensativi/attenuativi dei possibili elementi di criticità legati alla componente "ARIA" e alle conseguenti ricadute sulla salute umana.

Il rispetto dei "Criteri per l'insediamento delle medie strutture di vendita" e la conseguente necessità di predisposizione del "Rapporto di impatto" consentirà inoltre, in fase di analisi e progettazione, di individuare azioni specifiche finalizzate alla gestione di eventuali criticità.

Componente	Effetti della Variante
<b>CLIMA</b>	L'ambito risulta già interessato dalla realizzazione dei servizi sportivi. La realizzazione delle opere oggetto della variante non si ritiene possa significativamente alterare lo stato della componente. Si consideri inoltre l'effetto positivo determinato dalla previsione delle nuove aree verdi piantumate (per indicazioni sulle essenze maggiormente idonee vedasi paragrafo di analisi della componente)
<b>ARIA</b>	L'influenza sulla componente è legata principalmente all'emissioni legate al traffico e agli impianti, da valutarsi però in relazione all'effetto positivo determinato dalla previsione delle nuove aree verdi piantumate e da quanto in dettaglio specificato nel paragrafo di analisi della componente.
<b>ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE</b>	L'effetto non è tale da alterare significativamente lo stato della componente. In quanto i disposti dalla normativa e dei regolamenti vigenti in materia impongono la realizzazione di sottoservizi adeguati allo smaltimento delle acque reflue provenienti dalle attività insediabili, dalle aree di pertinenza e dalle aree di sosta.

<b>SUOLO E SOTTOSUOLO</b>	L'effetto non è tale da alterare significativamente lo stato della componente in quanto l'ambito risulta già interessato dalla realizzazione dei servizi sportivi. L'incremento di aree impermeabilizzate conseguente alla realizzazione della struttura commerciale non è significativo ed è comunque equivalente a quello che avrebbe comportato la realizzazione di un'ulteriore attrezzatura sportiva.
<b>BIODIVERSITÀ E PAESAGGIO</b>	L'ambito risulta già interessato dalla realizzazione dei servizi sportivi. La realizzazione delle opere oggetto della variante non si ritiene possa significativamente alterare lo stato della componente.
<b>PATRIMONIO CULTURALE</b>	La realizzazione delle opere oggetto della variante non comporta alcun effetto sullo stato della componente.
<b>SISTEMA INFRASTRUTTURALE</b>	Le eventuali criticità legate al sistema infrastrutturale saranno adeguatamente gestite in fase di progettazione dell'intervento mediante apposite valutazioni finalizzate ad individuare le migliori soluzioni viabilistiche. Ai sensi dei vigenti "Criteri per l'insediamento delle medie strutture di vendita" le valutazioni di impatto sul traffico sono obbligatorie e preventive all'autorizzazione all'insediamento di una nuova struttura commerciale; eventuali criticità devono necessariamente tradursi in provvedimenti e/o prescrizioni.
<b>CLIMA ACUSTICO</b>	L'effetto sulla componente si ritiene trascurabile considerata la localizzazione della prevista struttura commerciale e l'obbligo di adeguamento alle prescrizioni del PCA e alla normativa vigente in materia di prevenzione dell'inquinamento acustico.
<b>INQUINAMENTO ELETTRROMAGNETICO</b>	La variante in discorso non ha effetti sulla componente in esame.
<b>ENERGIA E SOTTOSERVIZI</b>	La struttura commerciale sarà realizzata nel rispetto della normativa vigente che prevede l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia per la copertura di quota parte dei consumi di calore, di elettricità e di raffrescamento.
<b>SALUTE UMANA</b>	I possibili effetti sono riconducibili a quelli evidenziati per le altre componenti

E' in ogni caso da considerare il fatto che il "Rapporto di Impatto" (cfr. paragrafo 3.4), finalizzato alla valutazione integrata delle ricadute generate dall'insediamento di una media struttura di vendita ("Criteri per l'insediamento delle medie strutture di vendita" – art. 8.3), contiene in specifica sezione l'esame delle principali componenti di impatto sotto il profilo ambientale e paesistico nonché le condizioni di compatibilità delle emissioni indicate dalla legislazione di settore con specifico riferimento agli impatti: atmosferico, acustico, suolo e sottosuolo, acque superficiali e sotterranee, luminoso, paesistico.