



CITTÀ DI SESTO CALENDE

AREA TECNICA

Piazza Cesare da Sesto n. 1 – 21018 Sesto Calende (VA)
Tel. 0331/928100 – Fax 0331/920114
Codice Fiscale 00283240125
Indirizzo e-mail: ediliziaprivata@comune.sesto-calende.va.it
Indirizzo pec: sestocalende@legalmail.it

VERBALE CONFERENZA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) DEL PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT SS33 VIA MANZONI – PROPRIETA' LIDL ITALIA SRL

Il giorno 21 dicembre 2015, alle ore 9.30, presso la sala riunione dell'ufficio tecnico del Comune di Sesto Calende è convocata la Conferenza di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Piano Attuativo in variante al PGT SS33 Via Manzoni – Proprietà Lidl Italia srl.

PREMESSE

La LIDL ITALIA S.P.A. è proprietaria dell'area individuata al N.C.T. al mappale n. 8496 del foglio n. 17 della Sez. Censuaria SE. Su predetta area insiste il fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Sesto Calende al foglio 17, Sez. Urbana SE, mappale 8496, subalterno 1-2.

Il mappale sopra indicato nel vigente Piano di Governo del Territorio è classificato come segue:

- Tessuto Urbano Consolidato non soggetto a particolare disciplina;
- Tessuto Urbano Consolidato soggetto a particolare disciplina: spazi pubblici e di uso pubblico;

Il Comune è proprietario dei terreni individuati al N.C.T. alla Sez. Censuaria SE, foglio 17, mappali nn. 8490, 8491, 8492, 8494, 8495, 8497, urbanisticamente classificati quali:

- Strada pubblica (Via Riale);
- Tessuto Urbano Consolidato non soggetto a particolare disciplina;
- Tessuto Urbano Consolidato soggetto a particolare disciplina: spazi pubblici e di uso pubblico;

L'area di cui ai mappali sopra indicati è stata già oggetto di Piano di Lottizzazione in zona B 2.1 del previgente Piano Regolatore Generale con destinazione d'uso mista, residenziale e terziaria.

Attraverso tale P.L., ormai concluso, erano stati ceduti al Comune mq 1.037,16 di aree a parcheggio.

Con nota prot. 9517 del 05.05.2015, la Lidl Italia srl ha inoltrato al Comune la proposta di piano attuativo in variante al PGT.

L'edificio esistente si colloca nel Tessuto Urbano Consolidato, che ha un indice di edificabilità pari a 0,12 mq/mq e quindi insufficiente per la sostituzione edilizia in progetto.

Il Piano Attuativo in variante al PGT permette di rendere congruo l'azzonamento urbanistico, non solo al progetto di cui trattasi, ma anche all'esistente consolidato.

L'Amministrazione Comunale ha ravvisato l'interesse pubblico nell'attuazione del procedimento, i cui contenuti di progetto sono i seguenti:

interventi privati:

- sostituzione edilizia di edificio commerciale esistente tramite costruzione, previa demolizione, di nuovo immobile con medesima destinazione, secondo l'indice di 1 mq/mq, come previsto nel Tessuto Urbano Consolidato soggetto a particolare disciplina: aree con funzione non residenziale (scheda n. 6 della normativa del Piano delle Regole del PGT);

interventi a carattere pubblico:

- messa in sicurezza dell'asse stradale del Sempione (SS33) tra la rotatoria Madre Teresa di Calcutta e la rotatoria Città di Sesto Calende, con particolare riferimento al tratto prospiciente l'area di intervento;
- riqualificazione della viabilità su Via Riale ed esecuzione di rotatoria tra Via Riale e Viale

- Ticino, compresa realizzazione di marciapiede;
- nuova costruzione di parcheggio pubblico;
- nuova costruzione di cabina elettrica.
- tutte le opere relative alla raccolta delle acque bianche, con vasche di raccolta acque di prima pioggia, alla rete di illuminazione, compresi i corpi illuminanti e l'installazione del contatore elettrico, e alla segnaletica orizzontale e verticale, connesse con le opere pubbliche sopra descritte.

SVOLGIMENTO DELLA SEDUTA

Le funzioni di Segretario della Conferenza sono svolte dall'Arch. Emanuela Rosa Cornacchia, responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Sesto Calende.

Sono presenti:

l'Autorità Procedente del Comune di Sesto Calende, individuata con DGC n.171 del 28.07.2015:

- Responsabile del Servizio Urbanistica: Arch. Emanuela Rosa Cornacchia.

l'Autorità Competente per la VAS del PGT del Comune di Sesto Calende, individuata con DGC n.171 del 28.07.2015:

- Responsabile del Servizio Ambiente ed Ecologia con competenze in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale e di sviluppo sostenibile: Ing. Daniela Royelli.

Per lo studio redattore del Rapporto Preliminare (scoping):

- L'ing. Anja Begrich dello Studio Geolambda

Per Lidl Italia srl, soggetto direttamente coinvolto dalla variante:

- L'arch. Simona Gussoni, munita di delega prot. 30776 del 21.12.2015

Per i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati:

SOGGETTO	NOMINATIVO E DELEGA
A.R.P.A. della Provincia di Varese	ASSENTE: è pervenuto parere in data 16.12.2015 prot. 30334
A.S.L. della Provincia di Varese	ASSENTE: è pervenuto parere in data 27.11.2015, prot. 28807
Parco del Ticino	ASSENTE: è pervenuto parere in data 18.12.2015, prot. 30712
PROVINCIA DI VARESE	ASSENTE: è pervenuto parere in data 15.12.2015, prot. 30219
DIREZIONE REGIONALE per i BENI CULTURALI e PAESAGGISTICI DELLA LOMBARDIA	ASSENTE: è pervenuto parere in data 11.12.2015, prot. 29910
SOPRINTENDENZA per i BENI ARCHEOLOGICI DELLA LOMBARDIA*	ASSENTE: è pervenuto parere in data 21.12.2015, prot. 30790
Soprintendenza belle arti e paesaggio per le Province di Milano, Bergamo, Como, Lecco, Lodi, Monza e Brianza, Pavia, Sondrio e Varese**	ASSENTE
REGIONE LOMBARDIA A.O. AMBIENTE, ENERGIA E SVILUPPO	ASSENTE
REGIONE LOMBARDIA A.O. TERRITORIO, URBANISTICA E DIFESA DEL SUOLO	ASSENTE

AUTORITA' DI BACINO LACUALE DEI LAGHI MAGGIORE, COMABBIO, MONATE E VARESE	ASSENTE
AUTORITA' di BACINO del FIUME PO	ASSENTE
COMUNI CONFINANTI E INTERESSATI (ANGERA, TAINO, OSMATE, CADREZZATE, COMABBIO, VERGIATE, MERCALLO DEI SASSI, GOLASECCA, CASTELLETTO SOPRA TICINO, DORMELLETO)	ASSENTE

* Pervenuto in corso di seduta alle ore 11.20.

** A seguito del ricevimento dei pareri da parte della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia e della Provincia di Varese, si è provveduto a inoltrare in data 15.12.2015 alla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Milano, Bergamo, Como, Lecco, Lodi, Monza e Brianza, Pavia, Sondrio e Varese l'avviso di deposito del rapporto preliminare e la convocazione alla conferenza di valutazione, riscontrati dalla medesima in data 17.12.2015. In sede di conferenza non ha presenziato alcun rappresentante, ma cautelativamente si ritiene di attendere fino alla data del 16.01.2016 per l'eventuale ricevimento del parere di competenza.

Non sono pervenuti pareri dal pubblico individuato ai sensi della normativa vigente.

L'arch. Emanuela Rosa Cornacchia apre la seduta illustrando i contenuti della proposta di piano attuativo in variante al PGT, come riportati alle soprastanti premesse.

RISCONTRO DEI PARERI PERVENUTI

Tutti i pareri pervenuti riportano la non necessità di attivazione del processo di Valutazione Strategica per il Piano Attuativo di cui trattasi.

Si riportano di seguito i punti più significativi e/o prescrittivi dei pareri unitamente alle considerazioni espresse dall'autorità precedente in sede di valutazione, indicate in corsivo.

ASL: le indicazioni riportate nel parere relativamente alla superficie drenante e scoperta e alla permeabilità della pavimentazione in autobloccanti sono meno restrittive dei parametri indicati nel PGT vigente del Comune, di conseguenza non si ritiene di dover prescrivere indicazioni in merito.

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI (come da carta intestata MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO – Segretariato Regionale per la Lombardia): le indicazioni riportate nel parere riguardano la necessità di acquisire la necessaria autorizzazione paesaggistica prodromica agli interventi edilizi, ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004. *Tale procedura è di prassi per il Comune.*

PROVINCIA DI VARESE:

Considerazioni generali riguardanti il tema della sostenibilità viabilistica: il calcolo del traffico generato è stato condotto utilizzando i dati rilevati nella struttura di vendita esistente. L'istruttoria provinciale prevede la necessità di valutare il traffico generato/attratto da strutture di vendita utilizzando i coefficienti indicati dal punto 5 dell'allegato 1 alla DGR 20.12.2013, n. X/1193; mentre le verifiche delle rotatorie, nonché le riqualificazioni dei tratti esistenti attraverso il metodo CETUR proposto per le rotatorie in ambito urbano al punto 3.A.2.1 della normativa approvata con DGR del 27.09.2006, n. 8/3219.

Note a margine: la variante non deve essere sottoposta a verifica di compatibilità al PTCP, ma deve comunque essere dotata di asseverazione della congruità geologica, a firma di geologo abilitato e redatta secondo le modalità specificate nell'Allegato 15 alla DGR n. 2616/2011.

ARPA: il parere esprime la necessità di depositare la valutazione previsionale di impatto acustico. *Tale documentazione verrà acquisita insieme a quella di rito per i titoli abilitativi edilizi.*

La maggiore criticità rilevata è dovuta all'aumento di impermeabilizzazione del suolo a discapito di un'area a verde pubblico, che è *comunque conforme alle norme del PGT vigente.*

Si indica quale compensazione la valorizzazione, pulizia e manutenzione del tratto della roggia Molinara a confine con la proprietà, la realizzazione di un tetto verde e/o del verde verticale e infine, come già previsto nel progetto, la piantumazione del parcheggio con essenze autoctone.

Si auspica l'installazione di una o più vasche di raccolta delle acque meteoriche dei pluviali dotate di sistemi di filtraggio e la realizzazione di reti duali all'interno dell'edificio di nuova realizzazione, al fine di utilizzare l'acqua meteorica per gli sciacquoni e per il lavaggio dei pavimenti.

Si fa cenno inoltre alle norme relative ai consumi energetici e alla quota di energia rinnovabile, ai nuovi impianti di illuminazione e alle terre e rocce da scavo, *tutti elementi da trattare in sede di titoli abilitativi.*

PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO: il parere alla esclusione dalla VAS è favorevole a condizione che:

- avvenga un miglioramento e una riqualificazione delle aree verdi presenti o di progetto, ad esempio prevedendo la piantumazione di specie arbustive in corrispondenza del filare fronte strada (SS33) al fine di creare una siepe arboreo-arbustiva lungo la roggia esistente e infittendo le fasce verdi previste al confine dell'ambito con funzioni di mascheratura e mitigazione rispetto all'edificato circostante. *Relativamente alla siepe, si riscontra l'impossibilità legislativa di piantumazione lungo il corso d'acqua all'interno della fascia di tutela assoluta.*

- si adottino soluzioni progettuali volte a ridurre il livello di impermeabilizzazione complessivo del comparto, prevedendo il ricorso a Sistemi di Drenaggio Urbano Sostenibile (SUDS). *La quantità di area impermeabile è comunque conforme alle norme del PGT vigente.*

- si considerino soluzioni per il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, tetti verdi, sistemi di recupero e riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle opere a verde, uso di sistemi d'illuminazione con pannelli fotovoltaici integrati. *Nel merito del risparmio energetico, l'argomento sarà oggetto di istruttoria nell'ambito dei titoli abilitativi edilizi.*

- il sistema di illuminazione presente o previsto sia realizzato nel rispetto delle previsioni della L.R. 17/2000;

- sia previsto un sistema di monitoraggio del traffico. *Tale previsione è già stata inserita nella bozza di convenzione urbanistica facente parte integrante del Piano.*

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI DELLA LOMBARDIA: si raccomanda di mettere in atto tutte le opportune azioni di tutela archeologica.

CONCLUSIONI

Ai fini dell'espressione del provvedimento finale:

Con riferimento al parere della PROVINCIA DI VARESE:

si richiede la valutazione del traffico attraverso il metodo CETUR e l'asseverazione della congruità geologica.

Con riferimento al parere dell'ARPA:

si richiede che venga assunto dal soggetto attuatore l'impegno alla pulizia e manutenzione del tratto della roggia Molinara a confine con la proprietà, che venga previsto il verde verticale e il riciclo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi.

Con riferimento al parere del PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO:

in conformità a quanto sopra, si richiede che venga previsto il verde verticale e il riciclo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi. L'illuminazione dovrà essere del tipo a led.

Il sistema di drenaggio delle acque (sottofondi area pavimentate con prato armato) dovrà essere tale da evitare le problematiche di allagamenti e da garantire l'alimentazione delle falde acquifere.

Con riferimento al parere della SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI DELLA LOMBARDIA:

si richiede che le operazioni di scavo vengano sorvegliate costantemente da archeologo o società specializzata. A tal fine, congiuntamente alla comunicazione di inizio lavori, dovrà esserne indicato il nominativo al Comune.

Sesto Calende, 21.12.2015



L'Autorità Procedente
Arch. Emanuela Rosa Comacchia

A handwritten signature in black ink, appearing to be "ERSC", written over the printed name of the authority.



L'Autorità Competente
Ing. Daniela Rovelli

A handwritten signature in black ink, appearing to be "DR", written over the printed name of the authority.

