



Comune di INDUNO OLONA
COMPARTO SOLAI E TRAVI DI VIA BIDINO-VIA CAMPAGNA

**PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
in variante al Piano di Governo del Territorio**

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ**

Dir. 2001/42/CE
D.Lgs. 152/06
L.R. 12/2005
DCR VIII/351 13.03.2007
D.G.R. VIII/6420 27.12.2007 e s.m.i.

**RAPPORTO PRELIMINARE DI
ASSOGGETTABILITÀ A VAS**

Data: maggio 2023

Revisione: 02

Committente:
Solai e Travi
S.p.A.

Estensori:
Silvia Ghiringhelli
Elisabetta Vangelista

Validazione:
Stefano Franco

L'elaborato contiene il Rapporto Preliminare relativo al procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica per la proposta di Programma Integrato di Intervento (PII) in variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di Induno Olona, per la realizzazione di nuovi edifici a destinazione commerciale e residenziale in via Bidino – via Campagna.

Proponente:

Solai e Travi S.p.A.

Via B. Jamoretti, 87 – 21056 Induno Olona (VA)

Numero di iscrizione al registro delle imprese di Varese n. 00199480120

Incarico conferito a:



U.lab S.r.l.

Via Borgonuovo 9, 20121 Milano

info@u-lab.it | www.u-lab.it

Gruppo di lavoro:

Ing. Stefano Franco

Responsabile di progetto

Arch. Silvia Ghiringhelli

Coordinamento generale

Dott.ssa Elisabetta Vangelista

Aspetti urbanistici e ambientali



Ing. Stefano Franco

INDICE

PREMESSA.....	3
OGGETTO E ARTICOLAZIONE DEL DOCUMENTO.....	3
1. RIFERIMENTI NORMATIVI IN MATERIA DI VAS.....	5
1.1 LA DIRETTIVA 2001/42/CE E IL D.LGS. 152/2006.....	5
1.2. LA VAS NELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2005 DELLA LOMBARDIA.....	7
1.2.1. Disciplina regionale di verifica di assoggettabilità a VAS.....	8
2. RIFERIMENTI PROGETTUALI DELLA PROPOSTA ATTUATIVA	10
2.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE	10
2.2 CONTENUTI PROGETTUALI DELLA PROPOSTA ATTUATIVA	11
2.3 CONTENUTI URBANISTICI DELLA PROPOSTA ATTUATIVA.....	12
3. QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO.....	21
3.1 PREMESSE.....	21
3.2 QUADRO DI RIFERIMENTO PIANIFICATORIO E PROGRAMMATICO	21
3.3 GIUDIZIO DI SINTESI CIRCA LA COERENZA ESTERNA E INTERNA DELLA PROPOSTA ATTUATIVA.....	25
4. SCENARIO AMBIENTALE E POSSIBILI IMPATTI	26
4.1 SCENARIO AMBIENTALE LOCALE	26
4.2 EFFETTI AMBIENTALI DEL PROGETTO.....	28
4.3 EFFETTI SULLA RETE NATURA 2000	36
5. CONCLUSIONI CIRCA L'ESCLUSIONE DALLA VAS	38
5.1 RIFERIMENTI METODOLOGICI	38
5.2 CONSIDERAZIONI SUGLI IMPATTI AMBIENTALI E CONCLUSIONI.....	38
5.3 MISURE PREVISTE PER IMPEDIRE, RIDURRE E COMPENSARE EVENTUALI EFFETTI NEGATIVI SIGNIFICATIVI.....	39
5.4 GIUDIZIO DI NON ASSOGGETTABILITÀ A VAS.....	40

PREMESSA

OGGETTO E ARTICOLAZIONE DEL DOCUMENTO

Il documento esamina la proposta di trasformazione urbanistica dell'area riconosciuta come "Comparto Solai e Travi", sita in Comune di Induno Olona, attraverso Programma Integrato di Intervento in variante allo strumento urbanistico vigente.

Il comparto oggetto della proposta occupa complessivamente una superficie territoriale di circa 30.000 mq.

L'intera area corrisponde ad ambiti del tessuto urbano consolidato, attualmente occupata da edifici di tipo produttivo oggi dismessi, destinata all'intervento edilizio diretto per l'insediamento di funzioni afferenti al settore secondario e terziario.

Il sito è collocato in prossimità della via Jamoretti, asse della viabilità principale che attraversa Induno Olona e ne permette il collegamento con il capoluogo di provincia e la vicina Valceresio.

Localizzazione dell'area di intervento sul territorio comunale



FONTE: foto aerea

Il presente documento si articola nei seguenti contenuti principali:

- l'esposizione dei riferimenti normativi generali in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai diversi livelli di competenze;
- la presentazione della metodologia di VAS che verrà applicata al caso di studio;
- i richiami generali alle previsioni progettuali d'intervento, come dettagliate negli elaborati di progetto a cui si rimanda, e alla correlata variante urbanistica;
- la ricostruzione del quadro programmatico e pianificatorio vigente, alle diverse scale; l'analisi di contesto territoriale ed ambientale e l'individuazione delle componenti ambientali potenzialmente coinvolte dall'intervento;
- la stima delle possibili interferenze correlabili all'intervento in progetto sui siti della rete ecologica europea Natura 2000;
- le valutazioni finali circa la proposta di esclusione dalla VAS della trasformazione in oggetto.

Per quanto attiene l'impostazione generale del documento, si richiama il "principio di non duplicazione delle valutazioni ambientali", in base al quale il D.Lgs. 152/2006 ha stabilito che (Art. 12) *"la verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 o alla VAS di cui agli articoli da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati"*.

1. RIFERIMENTI NORMATIVI IN MATERIA DI VAS

1.1 LA DIRETTIVA 2001/42/CE E IL D.LGS. 152/2006

Già dagli anni '70 si è riconosciuta a livello internazionale l'esigenza di una valutazione ambientale ai piani e ai programmi quale strumento necessario per il sostegno delle azioni rivolte allo sviluppo sostenibile.

L'approvazione della Direttiva 01/42/CE in materia di *"valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente"* ha intensificato le occasioni di dibattito sulla *Valutazione Ambientale Strategica* (VAS) in sede europea e nazionale, centrando l'attenzione sulla necessità di introdurre un cambiamento radicale di prospettiva nelle modalità di elaborazione degli strumenti di pianificazione territoriale, a partire dal confronto tra tutte le posizioni e gli approcci disciplinari che contribuiscono al processo di pianificazione.

La Direttiva ha introdotto la valutazione ambientale come strumento chiave per assumere la sostenibilità quale obiettivo determinante nella pianificazione e programmazione. In precedenza, la valutazione ambientale è stata uno strumento generale di prevenzione utilizzato principalmente per conseguire la riduzione dell'impatto di determinati progetti sull'ambiente, in applicazione della Direttiva 85/337/CEE sulla *Valutazione di Impatto Ambientale* (VIA) e delle sue successive modificazioni.

La Direttiva comunitaria sulla VAS ha esteso dunque il principio della valutazione ambientale preventiva ai piani e programmi, nella consapevolezza che i cambiamenti ambientali sono causati non solo dalla realizzazione di nuovi progetti, ma anche dalla messa in atto delle decisioni strategiche di natura programmatica. Differenza essenziale indotta da questo ampliamento consiste nel fatto che la valutazione ambientale dei piani e programmi viene ad intendersi quale processo complesso, da integrare in un altro processo complesso - generalmente di carattere pubblico - chiamato pianificazione o programmazione. Perché tale integrazione possa essere effettiva e sostanziale, la VAS deve intervenire fin dalle prime fasi di formazione del piano o programma (a differenza della VIA che viene applicata ad un progetto ormai configurato) con l'intento che le problematiche ambientali siano considerate sin dalle prime fasi di discussione ed elaborazione dei piani e programmi.

Secondo le indicazioni comunitarie, la VAS va intesa come un processo interattivo da condurre congiuntamente all'elaborazione del piano per individuarne preliminarmente limiti, opportunità, alternative e precisare i criteri e le opzioni possibili di trasformazione.

Direttiva 01/42/CE

Art. 3 - Ambito di applicazione

«1. I piani e i programmi di cui ai paragrafi 2, 3 e 4, che possono avere effetti significativi sull'ambiente, sono soggetti ad una valutazione ambientale ai sensi degli articoli da 4 a 9.

2. Fatto salvo il paragrafo 3, viene effettuata una valutazione ambientale per tutti i piani e i programmi,

a) che sono elaborati per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE, o

b) per i quali, in considerazione dei possibili effetti sui siti, si ritiene necessaria una valutazione ai sensi degli articoli 6 e 7 della direttiva 92/43/CEE.

3. Per i piani e i programmi di cui al paragrafo 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al paragrafo 2, la valutazione ambientale è necessaria solo se gli Stati membri determinano che essi possono avere effetti significativi sull'ambiente.

4. Gli Stati membri determinano se i piani e i programmi, diversi da quelli di cui al paragrafo 2, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, possono avere effetti significativi sull'ambiente.

5. Gli Stati membri determinano se i piani o i programmi di cui ai paragrafi 3 e 4 possono avere effetti significativi sull'ambiente attraverso l'esame caso per caso o specificando i tipi di piani e di programmi o combinando le due impostazioni. A tale scopo gli Stati membri tengono comunque conto dei pertinenti criteri di cui all'allegato II, al fine di garantire che i piani e i programmi con probabili effetti significativi sull'ambiente rientrino nell'ambito di applicazione della presente direttiva.

6. Nell'esame dei singoli casi e nella specificazione dei tipi di piani e di programmi di cui al paragrafo 5, devono essere consultate le autorità di cui all'articolo 6, paragrafo 3.

7. Gli Stati membri fanno in modo che le conclusioni adottate ai sensi del paragrafo 5, comprese le motivazioni della mancata richiesta di una valutazione ambientale ai sensi degli articoli da 4 a 9, siano messe a disposizione del pubblico. »

A livello nazionale la normativa di settore (D.Lgs. 3 Aprile 2006 n. 152, come succ. mod.), nel riprendere i contenuti della Direttiva Comunitaria, sancisce:

D.Lgs. 03.04.2006, n. 152

Art. 6 - Oggetto della disciplina

«1. La valutazione ambientale strategica riguarda i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale.

2. Fatto salvo quanto disposto al comma 3, viene effettuata una valutazione per tutti i piani e i programmi:

- a) che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, III e IV del presente decreto;*
- b) per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione d'incidenza ai sensi dell'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357, e successive modificazioni.*

3. Per i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che possano avere impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 [l'articolo 12 si riferisce alla procedura di verifica di assoggettabilità, n.d.r.].

3-bis. L'autorità competente valuta, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12, se i piani e i programmi, diversi da quelli di cui al paragrafo 2, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, possono avere effetti significativi sull'ambiente.

4. Sono comunque esclusi dal campo di applicazione del presente decreto:

- a) i piani e i programmi destinati esclusivamente a scopi di difesa nazionale caratterizzati da somma urgenza o coperti dal segreto di Stato ricadenti nella disciplina di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, e successive modificazioni;
- b) i piani e i programmi finanziari o di bilancio;
- c) i piani di protezione civile in caso di pericolo per l'incolumità pubblica;
- c-bis) i piani di gestione forestale o strumenti equivalenti, riferiti ad un ambito aziendale o sovraaziendale di livello locale, redatti secondo i criteri della gestione forestale sostenibile e approvati dalle regioni o dagli organismi dalle stesse individuati.»

Quanto sopra è integrato, per completezza, dagli articoli da 12 a 18 del D.Lgs 152/2005 e s.m.i..

1.2. LA VAS NELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2005 DELLA LOMBARDIA

La Valutazione Ambientale Strategica è stata introdotta nel quadro normativo della Regione Lombardia con la L.R. 11 Marzo 2005 n. 12 “Legge per il Governo del Territorio”, la quale all’articolo 4, comma 1, dispone che:

«Al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, la Regione e gli enti locali, nell'ambito dei procedimenti di elaborazione ed approvazione dei piani e programmi di cui alla direttiva 2001/42/CEE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 Giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente e successivi atti attuativi, provvedono alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dall'attuazione dei predetti piani e programmi.»

Lo stesso Art. 4 della norma regionale ha provveduto ad una prima definizione dell’ambito di applicazione della VAS, stabilendo la seguente determinazione dei piani e programmi da assoggettare a valutazione ambientale (L.R. 12/2005, Art. 4, comma 2):

«Sono sottoposti alla valutazione di cui al comma 1 il piano territoriale regionale, i piani territoriali regionali d'area e i piani territoriali di coordinamento provinciali, il documento di piano di cui all'articolo 8, nonché le varianti agli stessi. La valutazione ambientale di cui al presente articolo è effettuata durante la fase preparatoria del piano o del programma ed anteriormente alla sua adozione o all'avvio della relativa procedura di approvazione.»

Gli *“Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi”* approvati dal Consiglio Regionale (Deliberazione n. VIII/351 del 13/03/2007) ai sensi dell'articolo 4, comma 1, della L.R. 12/2005 hanno ulteriormente precisato che (punto 4.2)

«È effettuata una valutazione ambientale per tutti i Piani/Programmi:

- a) elaborati per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE;*
- b) per i quali, in considerazione dei possibili effetti sui siti, si ritiene necessaria una valutazione ai sensi degli articoli 6 e 7 della direttiva 92/43/CEE.»*

Ad ulteriore specificazione della disciplina, con D.G.R. n. VIII/6420 del 27/12/2007 la Regione Lombardia ha definito i modelli metodologici, procedurali ed organizzativi per la valutazione ambientale delle diverse tipologie di atti programmatici; gli stessi modelli sono stati successivamente modificati ed integrati con le D.G.R. n. VIII/10971 del 30/12/2009 e D.G.R. n. IX/961 del 10/11/2010, in adeguamento alle norme nazionali in precedenza richiamate e nel frattempo entrate in vigore.

La più recente D.G.R. n. IX/3836 del 25/07/2012, in attuazione della L.R. 4/2012, ha inoltre precisato il modello metodologico e procedurale della valutazione ambientale per le varianti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole.

1.2.1. Disciplina regionale di verifica di assoggettabilità a VAS

I provvedimenti regionali in precedenza richiamati definiscono l'ambito di applicazione della VAS in relazione alle diverse tipologie di piani e programmi e loro varianti.

Nella fattispecie, la disciplina generale per le procedure di verifica di assoggettabilità a VAS è definita nell'*Allegato 1 – Modello Generale* alla D.G.R. IX/761 del 10.11.2010; il provvedimento stabilisce che (punto 2.2 dell'Allegato 1):

La Verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale si applica alle seguenti fattispecie:

- a) P/P ricompresi nel paragrafo 2 dell'articolo 3 della direttiva che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le modifiche minori (punto 4.6 – Indirizzi generali);*
- b) P/P non ricompresi nel paragrafo 2 dell'articolo 3 della direttiva che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti.*

Per i piani e i programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 del D.Lgs. e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento.

L'autorità competente valuta, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 del D.Lgs., se i piani e i programmi, diversi da quelli di cui al comma 2, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, producano impatti significativi sull'ambiente.

Più nello specifico, e ferme restando le disposizioni di carattere generale stabilite dal D.Lgs. 152/2006, l'*Allegato 1a* alla richiamata D.G.R. IX/761 del 10.11.2010 definisce le procedure di Verifica di assoggettabilità a VAS per la formazione e le varianti al Documento di Piano dei PGT, successivamente estese anche al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi (cfr. art. 4, comma 2 bis L.R. 12/2005 introdotto dalla L.R. 4/2012 e D.G.R. 9/3836 del 25/07/2012).

Ai sensi delle norme di legge richiamate, il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS si configura nelle seguenti fasi principali:

- pubblicazione di avviso di avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità;
- elaborazione del Rapporto Preliminare volto ad evidenziare i principali effetti ambientali connessi alla proposta di intervento;
- messa a disposizione presso gli Uffici comunali e sul sito web SIVAS del Rapporto Preliminare per almeno trenta giorni al fine dell'espressione dei pareri di competenza da parte dei soggetti competenti in materia ambientale e degli enti territorialmente coinvolti;
- convocazione della Conferenza di Verifica per il confronto con gli Enti al fine della valutazione circa i possibili effetti ambientali correlati alla variante urbanistica;
- emissione del verbale della Conferenza e decisione finale da parte dell'*autorità competente* per la VAS, d'intesa con l'*autorità procedente*, in merito all'assoggettabilità a VAS della proposta di intervento; la pronuncia viene resa con atto pubblico entro novanta giorni dalla messa a disposizione del Rapporto Preliminare.

2. RIFERIMENTI PROGETTUALI DELLA PROPOSTA ATTUATIVA

2.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il comparto oggetto di proposta attuativa è localizzato in Comune di Induno Olona, nella parte meridionale del territorio comunale verso il confine con Varese.

Trattasi di area occupata in passato da fabbricati per la produzione di strutture prefabbricate per l'edilizia, interna al tessuto urbano consolidato così come riconosciuto dagli strumenti urbanistici vigenti.

Il sito di intervento è direttamente connesso all'ambito di concentrazione terziaria di Via Jamoretti, che inserisce Induno nell'asse Varese - Porto Ceresio.

Stato attuale del sito di intervento



Vista da Via Bidino



Vista da via Bidino.
Transizione con residenze esistenti

FONTE: foto Google Maps

2.2 CONTENUTI PROGETTUALI DELLA PROPOSTA ATTUATIVA

La proposta di trasformazione del sito in oggetto si configura come Programma Integrato di Intervento ai sensi dell'art. 87 e successivi della L.R. 12/2005 e s.m.i.; interessa una superficie territoriale complessiva di circa 30.000 mq nella piena disponibilità del soggetto proponente.

Il progetto consiste, in via sintetica, nella riqualificazione del vuoto urbano generatosi dopo la dismissione dell'attività di produzione dell'azienda "Solai e Travi Varese": la proposta di intervento intende riqualificare interamente l'area, la cui localizzazione offre opportunità importanti per concorrere alle strategie del PGT vigente volte a trasformare l'asse viario principale di via Jamoretti in una strada a caratterizzazione commerciale.

Il comparto ospita volumi edilizi riconducibili alla tipologia del capannone produttivo; la superficie di pertinenza è quasi interamente impermeabilizzata; non sono presenti dispositivi di filtro per la transizione nei confronti delle funzioni residenziali circostanti.

La proposta di trasformazione prevede la totale demolizione degli edifici esistenti; pertanto, la trasformazione del sito dovrà essere preceduta da richiesta di titolo abilitativo per le opere di demolizione. I lineamenti progettuali per l'attuazione della trasformazione si fondano sulla realizzazione di un insediamento a destinazione commerciale configurato come medie strutture di vendita (MSV) tra loro indipendenti e un completamento di carattere residenziale. Si rinvia integralmente alla relazione di progetto allegata al PII.

Il sito ospiterà nuovi volumi organizzati in più sub-comparti con viabilità interna avente accesso in da via Bidino. Su ogni sub-comparto insisteranno edifici indipendenti, per una superficie lorda complessiva di circa 8.000 mq, combinati come segue:

- un edificio con destinazione commerciale, classificato come media struttura di vendita non alimentare, avente superficie lorda di circa 3.000 mq (indicato come *edificio A*) e superficie di vendita non superiore a 2.500 mq. A sud dei volumi commerciali è previsto il mantenimento di impianti tecnici;
- un edificio con destinazione commerciale, classificato come media struttura di vendita alimentare, avente superficie lorda complessiva di circa 2.400 mq (indicato come *edificio B*) e superficie di vendita non superiore a 1.250 mq;
- edifici destinati a residenza, aventi superficie lorda complessiva pari a 2.600 mq (indicati come *edificio C*) e uno sviluppo verticale pari a 3 piani fuori terra.

L'accesso dalla viabilità esistente sarà organizzato in modo da garantire la ripartizione dei flussi tra i sub-comparti, con ingresso e uscita mediante rotatoria in corrispondenza dell'incrocio con via Campo dei Fiori; ulteriori accessi sono previsti lungo via Bidino (due dedicati alle strutture commerciali e uno esclusivo per la residenza).

Il progetto prevede per l'intero comparto un buon livello di permeabilità pedonale, che connette i volumi commerciali.

La proposta progettuale si completa, all'interno del sito di intervento, con aree a parcheggio, verde permeabile, piantumazioni ed elementi di arredo.

Il tema della progettazione del verde è complementare al costruito: le sistemazioni sono progettate per garantire il massimo livello di inserimento del progetto nel contesto.

Si rinvia integralmente alla relazione tecnica allegata al PII.

2.3 CONTENUTI URBANISTICI DELLA PROPOSTA ATTUATIVA

Con l'intenzione di realizzare un intervento di riqualificazione di un sito dismesso e in stato di avanzato degrado, volto a ricucire un brano del territorio comunale con importanti potenzialità sotto il profilo delle attività economiche, pur circoscritto a un unico lotto di intervento, il procedimento si configura oggi come strumento di pianificazione attuativa soggetto a convenzionamento urbanistico: la proposta progettuale intende operare in forza di disposizioni specifiche rivolte alla singolarità del sito, con il fine di inquadrare gli interventi edilizi in una più generale cornice di riqualificazione urbana.

L'intervento di trasformazione sarà realizzato, nel suo complesso, mediante rilascio di singoli titoli abilitativi ed è subordinato alla stipula di specifica Convenzione Urbanistica; l'attuazione della proposta sarà realizzata per fasi successive, che dovranno mantenersi all'interno dell'arco temporale di validità della citata convenzione.

In coerenza con le strategie del PGT, la proposta attuativa risponde agli obiettivi fissati dal Documento di Piano relativi a:

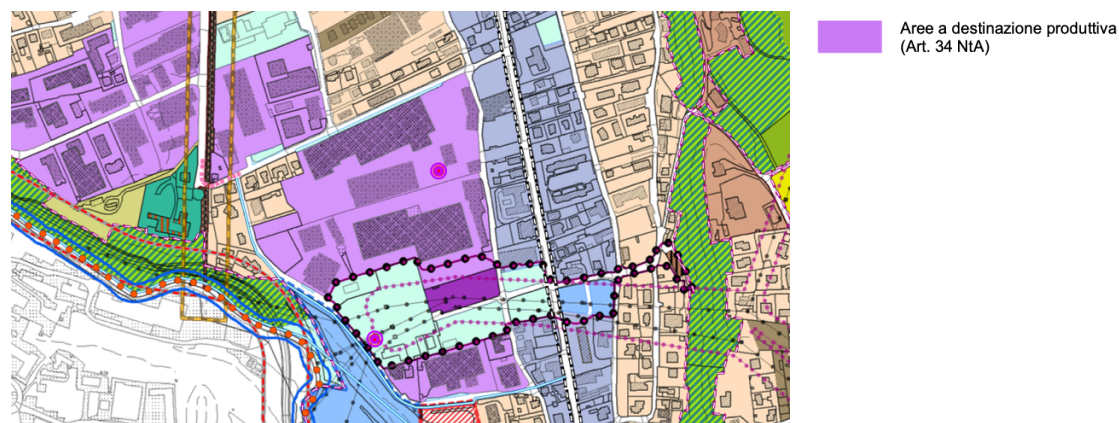
- ricucitura del sistema insediativo mediante recupero di un'area dismessa;
- consolidamento della vocazione commerciale dell'asta di via Jamoretti;
- riqualificazione urbana mediante l'attivazione di risorse economiche;
- miglioramento della rete della mobilità leggera alla scala locale all'interno del sistema urbano.

Disciplina urbanistica d'ambito

Il Comune di Induno Olona è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato in data 30.09.2013 con delibera C.C. n. 36, efficace ad ogni effetto dal 2.02.2014 - BURL n. 14 del 2.04.2014 - serie "Avvisi e Concorsi".

Il vigente PGT classifica il sito di interesse come segue: "Aree a destinazione produttiva", interne al tessuto urbano consolidato.

Estratto PGT Comune di Induno Olona



FONTE: Piano delle Regole | Elaborato cartografico PR 03 Carta di azionamento

Una limitata porzione dell'area di intervento è classificata come "Tessuto urbano recente prevalentemente residenziale" (art. 31 della disciplina di Piano).

Gli ambiti territoriali compresi nel perimetro di intervento sono assoggettati a disciplina specifica del Piano delle Regole di cui alla *Disciplina del tessuto urbano consolidato*. L'art. 34 delle norme prevede quanto segue.

Modalità attuative

Gli interventi per superfici fondiari superiori a 5.000 mq sono obbligatoriamente soggetti a intervento con Piano Attuativo.

Parametri urbanistici

INDICE

Per lotti edificati, l'indice di utilizzazione fondiaria (Iuf) = 1 mq/mq

RAPPORTO DI COPERTURA (Rc max) = 70% della Sf

L'utilizzo di almeno il 50% della copertura per l'installazione di pannelli fotovoltaici genera una premialità del 10% della SIp e del 5% del Rc

H MAX = 12 m all'intradosso

Gli impianti tecnologici possono superare l'H max, previa valutazione paesistica del progetto

PARCHEGGI STANDARD = 1 mq/10 mq di SIp

Gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione globale, devono dotarsi della quota minima di parcheggi a standard del 20% della SIp complessiva

VERDE

Le aree libere interne ai lotti devono essere alberate con 1 essenza d'alto fusto ogni 100 mq minimo

Destinazioni d'uso

AMMESSE:

- Attività secondarie industriali, artigianali, artigianali di servizio, distribuzione carburante
- Attività terziarie magazzino, autotrasporti, logistica, commercio all'ingrosso; con limitazioni di superficie se integrati all'attività produttiva;
- Servizi d'interesse generale (istruzione, attrezzature civiche, sport, attrezzature religiose, parcheggi pluripiano, attrezzature per forze dell'ordine)

Sono destinazioni compatibili le destinazioni integrate all'attività produttiva come uffici e spazi per la vendita diretta dei prodotti per una quota massima di SIp pari al 40% di quella totale (20% per uffici e 20% per vendita diretta massimo).

NON AMMESSE:

- Residenza, ad esclusione degli edifici o delle unità immobiliari esistenti
- Attività terziarie, ad esclusione degli uffici integrati alle attività produttive
- Esercizi di somministrazione per alimenti e bevande
- Attività commerciali intese come commercio al dettaglio alimentare e non alimentare
- Attività primarie
- Servizi d'interesse generale (residenza pubblica o convenzionata)

Per le destinazioni d'uso non ammesse, in atto alla data di avvio del procedimento del presente PGT, sono consentiti unicamente gli interventi di recupero di cui all'Art. 3 comma 2, lettere a, b, c, d, e delle presenti Norme.

Disciplina

Sono ammesse le seguenti ripartizioni percentuali di funzioni insediabili nell'unità locale:

- 50% minimo per spazi dedicati alla produzione
- 50% massimo per spazi integrati di logistica e magazzinaggio
- 20% massimo per terziario direzionale integrato

Sono ammessi:

- la ristrutturazione produttiva, anche frazionata e con capannoni a due piani, con una percentuale per esposizione e vendita diretta non superiore al 20% della SIp
- il frazionamento della proprietà o l'accorpamento, anche con ristrutturazione urbanistica;
- i piani interrati/seminterrati destinati a parcheggi, magazzino, depositi, sala posa ecc., senza permanenza di persone, non computano nella SIp;
- tutti i tipi di interventi edilizi

Per le attività la cui produzione superi i limiti del Piano di Azzonamento Acustico, è obbligatoria la realizzazione di barriere antirumore, da concordare con gli uffici comunali e le autorità ambientali e sanitarie competenti.

Raccordo con il Parco regionale Campo dei Fiori

- Valgono le disposizioni previste dall'Art. 6 delle N.t.A. del Parco "Indirizzi per la pianificazione urbanistica comunale per le aree esterne al perimetro del parco", al comma 2 lett. g): "nelle aree e negli edifici limitrofi al perimetro del parco e, in particolare, nel raggio di 300 metri dal perimetro medesimo, non potranno essere realizzati nuovi capannoni o edifici industriali, artigianali o industriali per lo svolgimento di attività nocive o insalubri".
- Valgono le disposizioni previste dall'Art. 26 delle N.t.A. del Parco "Zona di iniziativa comunale orientata" (ICO), al comma 4 lett. f): "le zone produttive degli strumenti urbanistici generali comunali non potranno essere ampliati in misure superiori al 20% dell'estensione complessiva delle aree attualmente a ciò destinate; per quanto riguarda invece l'ampliamento degli edifici produttivi esistenti non potrà essere superiore al 20% della SIp, fatto, comunque, salvo quanto disposto dal precedente Art. 15 (Dichiarazione di compatibilità ambientale)".

Gli effetti di variante al PGT vigente

L'attuazione della proposta di trasformazione, come sinteticamente riportata al paragrafo 2.2, necessita di operare in variante allo strumento urbanistico vigente.

Effetto principale di variante al PGT vigente è rappresentanto dalla modalità attuativa: si propone di attuare le previsioni di trasformazione mediante Programma Integrato di Intervento (PII), in luogo del Piano Attuativo richiesto dall'art. 34 delle norme del Piano delle Regole per interventi che interessano superfici fondiari superiori a 5.000 mq.

Il programma integrato di intervento, per sua natura, ha la funzione di perseguire obiettivi di riqualificazione del tessuto urbanistico ed edilizio anche con riferimento alle aree degradate o dismesse; esso si caratterizza per la presenza di pluralità di funzioni (nel caso specifico, commerciale e residenziale) e garantisce l'attuazione di interventi mirati a migliorare la dotazione di infrastrutture e di servizi all'interno di una porzione di territorio carente sotto il profilo della qualità urbana e della fruizione pubblica.

Appare evidente, inoltre, che il progetto sottenda una rilevanza territoriale in grado di condizionare la riorganizzazione di un vuoto urbano in cui, attualmente, gli effetti delle dismissioni rischiano di limitare la fruibilità del sistema insediativo.

Alla modifica della modalità attuativa si affianca la previsione di destinazioni d'uso non coerenti con quanto stabilito dalla disciplina di Piano vigente per l'ambito territoriale di riferimento: le condizioni prefigurate dalle norme del PGT, ovvero il sostegno di attività economiche esistenti, non rispondono più in modo adeguato alle esigenze attuali del territorio. La connotazione produttiva che originariamente aveva il quartiere (almeno all'epoca di redazione del PGT) ha subito gli effetti della crescente caratterizzazione terziaria e commerciale dell'asse di via Jamoretti.

L'ex sito produttivo, i cui volumi ancora insistono sull'area di progetto, è circondato in buona parte da attività commerciali e per la ristorazione, oltre a insediamenti di tipo residenziale; ciò sembra non garantire più le condizioni ottimali per perseguire uno sviluppo prettamente industriale.

In ragione di tutto quanto sopra, la proposta di trasformazione prevede di annoverare:

- **Commercio al dettaglio classificabile fino alle Medie Strutture di Vendita di 2° livello** (art. 2 comma 6 lett. E della disciplina del Piano delle Regole),
- **Residenza** (art. 2 comma 6 lett. A della disciplina del Piano delle Regole),

tra le destinazioni d'uso ammesse.

La disciplina della trasformazione è regolata direttamente dal PII. Si rinvia alla relazione tecnica allegata alla proposta attuativa per gli approfondimenti in ordine alle verifiche urbanistiche e al reperimento delle superfici di interesse pubblico e generale.

La politica di rinnovamento e rigenerazione

L'implementazione di misure per il contenimento del consumo di suolo ai sensi dei disposti di cui alla L.R. 31/2014 e del "Progetto di integrazione del Piano Territoriale Regionale ai sensi della L.R. 31/2014", rappresenta -insieme alla tutela attiva del paesaggio urbano e naturale- condizione imprescindibile per l'attuazione delle previsioni urbanistiche nel rispetto degli obiettivi generali stabiliti dall'Unione Europea e recepiti dalla Regione Lombardia.

Le politiche di rinnovamento e di rigenerazione, che sottendono l'attuazione della proposta attuativa, consentono di attivare efficaci politiche per il contenimento del consumo di suolo senza dar luogo a fenomeni di decrescita delle potenzialità di sviluppo. Le previsioni intervengono all'interno del tessuto urbano consolidato; ai sensi dei criteri regionali, le superfici oggetto della proposta attuativa rientrano nella classificazione di "superficie urbanizzata".

Trattandosi di superfici per definizione già "consumate", ne consegue che le trasformazioni prefigurate non determinano variazioni in termini di bilancio ecologico del suolo, perseguendo un obiettivo fortemente interconnesso con politiche di sviluppo fondate sul rilancio dell'esistente.

A tali considerazioni si aggiungono quelle relative al recupero di un brano di tessuto insediativo fortemente compromesso dal degrado derivante da dismissione: il comparto ha, infatti, l'occasione di riqualeficarsi grazie a una proposta che offre una rinnovata veste urbana, sfruttando le possibilità di connessione interna e garantendo una più qualificata fruizione del territorio alla scala locale.

Inquadramento della componente commerciale: configurazione delle medie strutture di vendita

La destinazione d'uso prevalente prevista dalla proposta di PII è quella commerciale, nella fattispecie della media struttura di vendita.

L'attività commerciale al dettaglio in sede fissa è regolata dalla L.R. n. 6/2010 "Testo Unico in materia di Commercio e Fiere", che definisce i criteri generali della programmazione regionale in materia di commercio.

L'attuazione della proposta progettuale, così come descritta nel PII, definisce due sub-comparti caratterizzati da differente settore di vendita -alimentare e non alimentare-; poiché le superfici di vendita in progetto risultano inferiori alla soglia di 2.500,00 mq per ciascun comparto, ai sensi del D.Lgs. n. 114/1998 (recepito dalla disciplina statale e regionale in materia) l'intervento in oggetto si classifica come:

- medie strutture di vendita - esercizi aventi superficie superiore a 150 e fino a 1.500 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti, superiore a 250 e fino a 2.500 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti.

Sebbene attuati con il medesimo procedimento urbanistico, ubicati nello stesso sito e tra loro vicini, i sub-comparti commerciali previsti sono concepiti come organismi indipendenti. La previsione ad uso pubblico della viabilità di accesso e di distribuzione dei comparti è concepita per rispettare quanto previsto dalla citata D.G.R., che non considera come "struttura di vendita organizzata in forma unitaria" l'insieme degli esercizi e di altre attività di servizio che si affacciano su vie e piazze pubbliche.

Disamina delle potenziali interferenze nel dominio della sostenibilità

Non sussistono effettive limitazioni all'edificabilità delle aree per effetto di gravami relativi a vincoli di natura urbanistica o ambientale su tutta l'estensione della proposta di trasformazione.

Non sussistono limitazioni di tipo geologico, idrogeologico e sismico: l'area ricade in classe 1 di fattibilità geologica. Si evidenzia la presenza di un pozzo in prossimità dell'area di intervento di cui il progetto dell'invarianza idraulica tiene conto, in ragione di un possibile utilizzo a scopo idropotabile. Anche sotto il profilo di più recente indagine, riferito alla gestione del rischio alluvioni, il sito non è interessato da livelli di rischio e pericolosità degni di nota.

In corrispondenza del sito oggetto di trasformazione, le connessioni ecologiche sono assenti; il contesto è completamente edificato e urbanizzato. Pertanto, ogni soluzione progettuale che prevede un miglioramento delle condizioni ambientali mediate incremento della dotazione a verde (verde permeabile e non, attrezzato e/o piantumato) offre nuove opportunità per le sostenere le connessioni ecosistemiche alla scala locale.

Gli interventi sulla viabilità proposti concorrono all'obiettivo generale del PGT vigente volto al miglioramento della viabilità esistente mediante interventi puntuali e risoluzione di problematiche localizzate: il progetto di rifacimento dell'asse viabilistico di via Bidino e via Campo dei Fiori è occasione di miglioramento dell'assetto complessivo della rete.

Dal punto di vista delle condizioni urbanizzative, trattandosi di un sito inserito nel tessuto urbano consolidato, già edificato e urbanizzato in passato, l'ambito di intervento risulta servito da tutte le principali reti di sottoservizi; il progetto prevede comunque di garantire le urbanizzazioni minime utili per la funzionalità degli edifici previsti.

Per gli allacciamenti con le nuove reti si renderanno necessari adeguamenti per i quali ogni valutazione è demandata ai pareri degli enti gestori in fase di presentazione dei permessi di costruire.

Il reperimento delle dotazioni stabilite dal Piano dei Servizi prevede la realizzazione di parcheggi privati nel rispetto dei parametri stabiliti dalla legge 122/89, dotati di fognatura, pubblica illuminazione, sistemazione aree a verde e segnaletica.

Sono altresì previste aree verdi interne al perimetro dell'intervento, che concorrono al reperimento delle dotazioni di interesse pubblico e generale diverse dalle aree per la sosta.

Per tutte le superfici impermeabilizzate sono previste soluzioni coerenti con il regolamento regionale atte a minimizzare il rischio di allagamento e stagnazione delle acque meteoriche: è previsto che il volume di laminazione calcolato venga invasato mediante la realizzazione di una batteria di pozzi perdenti, che riceveranno le acque meteoriche delle coperture raccolte dai pluviali; le acque meteoriche dei parcheggi e della viabilità sono preventivamente trattate da impianti disoleatori e quindi trasferite ai pozzi.

La previsione di destinazioni d'uso di tipo commerciale e residenziale non determina variazioni in termini di superamento dei limiti di azionamento acustico, in quanto le funzioni previste risultano meno impattanti rispetto a quelle di tipo produttivo. Si segnala, nel merito, che la soluzione progettuale proposta prevede la sistemazione del comparto mediante una "corona" verde fatta di superfici inerbite e piantumate, oltre alla posa di elementi vegetazionali con funzione di mascheramento dei volumi commerciali e filtro nei confronti delle abitazioni.

Analogamente a quanto rilevato rispetto al clima acustico, anche per i livelli di **emissione in atmosfera** si ritiene che il nuovo assetto urbano possa generare effetti complessivamente più contenuti rispetto alla funzione industriale.

Dal punto di vista dell'inserimento paesaggistico in contesto prettamente urbano, le soluzioni edilizie propongono tipologie coerenti con il tessuto esistente per la funzione residenziale (edifici plurifamiliari con massimo 3 piani fuori terra), mentre introducono nuove forme per la parte commerciale.

▪ *Contenuti di interesse pubblico e generale*

L'attuazione delle trasformazioni indagate determina il reperimento di aree per servizi nelle misure stabilite dal vigente PGT, coerenti con le disposizioni normative vigenti.

La proposta progettuale garantisce il reperimento delle dotazioni stabilite dal Piano dei Servizi nei termini sopra esplicitati.

I parcheggi da destinare all'uso pubblico, la cui realizzazione sarà a carico del PII, sono distribuiti equamente all'interno dell'area di intervento e potranno essere regolamentati nell'utilizzo in funzione degli orari di apertura degli esercizi commerciali insediati.

Si aggiungono gli interventi di riqualificazione dell'ambiente urbano volti a favorire la fruizione pubblica qualificata del territorio, anche a livello di mobilità leggera:

- è prevista la realizzazione di un'area verde attrezzata, direttamente connessa con l'asse di via Jamoretti e le funzioni ivi insediate;
- lungo l'asse di via Bidino, nel tratto compreso tra via Campagna e via Campo dei Fiori, è previsto un itinerario ciclopedonale con pista in sede propria a raso.

La verifica dei parametri urbanistici è effettuata per ciascuno dei comparti a carattere commerciale e per la quota parte della trasformazione destinata a residenza. Con la proposta attuativa si configura la seguente disciplina specifica di riferimento:

<i>Superficie lorda di pavimento prevista</i>	EDIFICIO A: 3.000 mq EDIFICIO B: 2.400 mq EDIFICIO C: 2.600 mq TOTALE: 8.000 mq	<i>Destinazioni d'uso ammissibili</i>	- Residenza - Commercio (media struttura di vendita di tipo alimentare e non)
<i>Indici e parametri</i>	RC: 40% ST Sfil: 15% ST Hmax: 11,00m (n. 3 piani f.t.)	<i>Requisiti qualitativi degli interventi previsti</i>	- Pluralità di funzioni e destinazioni - Riqualificazione ambientale dell'area dismessa - Rafforzamento della mobilità dolce
		<i>Vincoli presenti</i>	Non sussistono vincoli di natura urbanistica e ambientale. Non sussistono limitazioni di tipo geologico, idrogeologico e sismico.

Si rinvia integralmente alla relazione allegata al PII per la quantificazione e la progettazione di dettaglio di ciascuna delle superfici citate.

Sono reperite le seguenti superfici aventi interesse pubblico e generale, per le quali si prevede la cessione a favore del Comune di Induno Olona:

- area attrezzata in Via Campagna
- parcheggio pubblico su Via Jamoretti
- parcheggio pubblico su Via Bidino

Si aggiungono le **superfici ad uso pubblico regolamentato** (in asservimento) afferenti a ciascun intervento edilizio.

Si rinvia integralmente alla relazione allegata al PII per la quantificazione e la progettazione di dettaglio di ciascuna delle superfici citate.

L'attuazione del PII prevede, oltre all'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria in carico al proponente e alla loro realizzazione, il potenziamento/estensione di servizi pubblici a rete (comprese le opere funzionali all'allacciamento del comparto ai pubblici servizi).

La quantificazione economica dell'intervento (per la quale si rinvia integralmente agli elaborati del PII) mostra un utile per l'Amministrazione Comunale, in termini di valore delle opere di interesse pubblico e generale previste, distintamente maggiore dell'importo che sarebbe richiesto al Comune di Induno Olona per la realizzazione di nuove attrezzature urbane aventi le medesime caratteristiche di quelle proposte.

Il PII prevede, inoltre, la realizzazione a carico dell'operatore di un'opera di interesse pubblico e generale, esterna al comparto d'intervento, a scomputo del contributo del costo di costruzione, consistente in un'area feste presso il centro sportivo della Brughiera con la costruzione di una tensostruttura con relativi servizi".

▪ *Stazione radiobase in servizio*

All'interno del sito di intervento è localizzata una stazione radio base per la telefonia mobile.

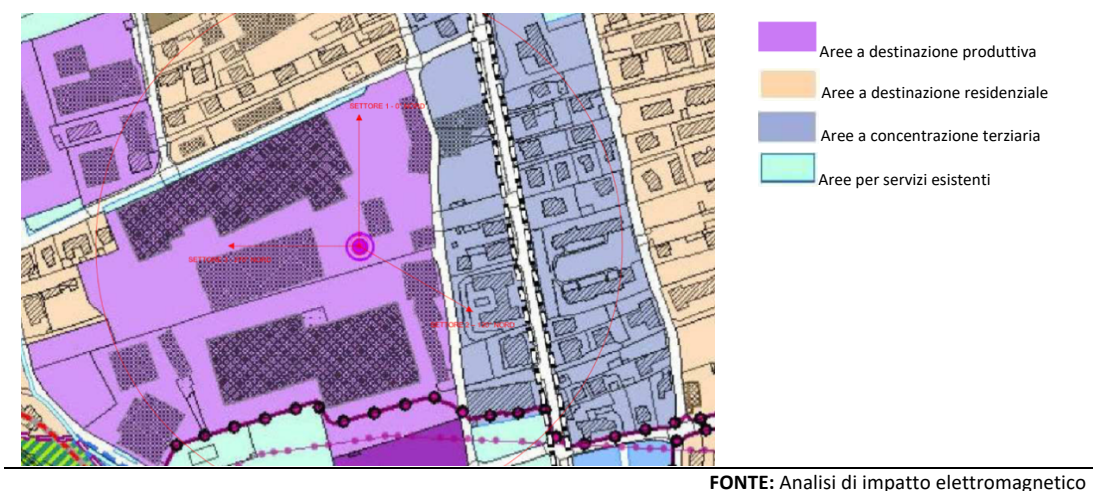
In occasione di necessità tecniche di riconfigurazione della stazione radiobase (anno 2017), è stata redatta una valutazione dell'impatto della stazione radio base, con il fine di garantire il rispetto dei limiti stabiliti dal D.P.C.M. 8 luglio 2003 (successivamente modificato dalla Legge 17 dicembre 2012, n. 221) dal punto di vista dell'esposizione al campo elettromagnetico.

L'indagine è stata svolta secondo quanto prescritto dalla normativa vigente ed in particolare dal D.Lgs. 259/03 Codice delle Comunicazioni Elettroniche, entrato in vigore il 16/09/2003.

Considerata la tipologia dell'impianto, la disposizione spaziale di ogni cella trasmittente, le potenze fornite e i limiti massimi di campo elettrico per l'esposizione della popolazione, detta analisi ha considerato un'area circolare di raggio dell'ordine dei 200 metri, centrata nella posizione di installazione della stazione radio base in oggetto (nelle adiacenze di uno dei capannoni).

Si evidenzia che il contesto territoriale circostante, compreso nel suddetto raggio di indagine, è largamente occupato da insediamenti industriali; si nota, tuttavia, la presenza di abitazioni civili, a nord e ovest del sito, il tessuto misto residenziale-terziario a est lungo la via Jamoretti e taluni edifici classificabili come soggetti a particolare tutela (es. scuole, asili, ospedali, case di cura etc.).

Estratto PGT con indicazione del raggio di 200m dall'impianto radiobase



FONTE: Analisi di impatto elettromagnetico

Sulla base della stima del campo generato e della simulazione numerica effettuata in base alle vigenti norme CEI, nonché di ogni altro dato analizzato nella citata valutazione di impatto, l'impianto risulta conforme ai limiti di esposizione, ai valori di attenzione ed agli obiettivi di qualità di cui al D.P.C.M. del 8 Luglio 2003 e s.m.i. e ai limiti di esposizione, ai valori di attenzione ed agli obiettivi di qualità della legge 36/2001.

Da confronti effettuati con l'ente gestore sono emerse circostanze plausibili circa disattivazione e smantellamento dell'impianto in tempi medio-brevi: in tal caso non si renderebbe necessaria alcuna valutazione specifica preliminare alla trasformazione urbana.

Si rinvia al successivo paragrafo 4.2 inerente la disamina dei potenziali effetti ambientali della trasformazione urbana.

■ *Piano di indagine per la caratterizzazione dei suoli*

Trattandosi di ex sito produttivo oggi dismesso, ove hanno avuto sede attività di produzione con possibili effetti di contaminazione dei suoli e sottosuoli, l'iniziativa necessita di un preliminare programma di indagini volto a definire l'eventuale esigenza di procedere con una formale caratterizzazione dei suoli per l'individuazione delle metodiche analitiche applicabili alle matrici di interesse e ai contaminanti prescelti, ai sensi del D.Lgs. 152/2006.

Allo stato attuale, la Proprietà ha condotto una campagna di indagini ambientali preliminari finalizzate a evidenziare e quantificare le eventuali passività del suolo e del sottosuolo dovute alla possibile presenza di sostanze contaminanti derivanti da lavorazioni pregresse condotte nel sito. Si rinvia al successivo paragrafo 4.2 inerente la disamina dei potenziali effetti ambientali della trasformazione urbana.

Il piano d'indagine sarà comunque redatto nei tempi e modi sanciti dalla legge vigente in materia: a fronte del prelievo di campioni di suolo, dovrà essere effettuata la verifica analitica degli inquinanti identificati (ricongruebili alla attività industriale pregressa) e il confronto delle eventuali concentrazioni rilevate rispetto alle tabelle di riferimento per la destinazione d'uso prevista. Si prevede che venga attivata la procedura di cui al Titolo V Parte IV del D.Lgs 152/2006.

3. QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO

3.1 PREMESSE

Il Rapporto Ambientale relativo al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica che ha accompagnato il Piano di Governo del Territorio vigente -e le successive varianti- del Comune di Induno Olona ha esaminato nel dettaglio le relazioni tra lo strumento urbanistico in esame e gli strumenti di programmazione e pianificazione vigenti che, alle diverse scale, governano il contesto ambientale e territoriale interessato.

In particolare, l'analisi dello scenario pianificatorio e programmatico è stata finalizzata a due obiettivi principali:

- a. la verifica di compatibilità generale delle scelte di piano con le disposizioni dei diversi piani e programmi di scala sovracomunale;
- b. l'individuazione degli eventuali obiettivi ambientali definiti dai diversi piani e programmi sovracomunali da implementare nel piano a favore dei criteri di sostenibilità ambientale.

Il Rapporto Ambientale redatto in sede di valutazione ambientale strategica del Piano di Governo del Territorio vigente, al quale si rinvia, ricostruisce un quadro programmatico completo ed esaustivo e dichiara verificata la coerenza esterna dello strumento urbanistico comunale rispetto a piani e programmi di scala sovraordinata e di settore.

Le modifiche introdotte dalla proposta attuativa in oggetto non comportano variazioni alle politiche e strategie definite dal Documento di Piano vigente, sia in termini generali che specifici, pur intervenendo in variante al PGT vigente. Si anticipa, a fronte di ciò, la conferma di quanto già definito nel procedimento di VAS sopra citato, sia rispetto alle valutazioni di complesso sulle componenti del sistema ambientale che sulla coerenza con gli obiettivi generali di pianificazione nei confronti degli strumenti sovraordinati di governo del territorio.

3.2 QUADRO DI RIFERIMENTO PIANIFICATORIO E PROGRAMMATICO

L'insieme dei piani e programmi che governano l'ambiente-territorio oggetto del piano attuativo ne costituiscono il quadro pianificatorio e programmatico: l'analisi di tale quadro è finalizzata a stabilire la rilevanza del nuovo programma d'intervento e la sua relazione con gli altri piani o programmi considerati, con specifico riferimento alla materia ambientale.

In particolare, la collocazione del piano attuativo nel contesto pianificatorio e programmatico vigente deve consentire il raggiungimento di due risultati:

- la costruzione di un quadro d'insieme strutturato contenente gli obiettivi ambientali fissati dalle politiche e dagli altri piani e programmi territoriali o settoriali, le decisioni già assunte e gli effetti ambientali attesi;

- il riconoscimento delle questioni già valutate in strumenti di pianificazione e programmazione di diverso ordine, che nella valutazione ambientale in oggetto dovrebbero essere assunte come risultato al fine di evitare duplicazioni.

Si introducono di seguito, in forma sintetica, gli strumenti di scala vasta assunti come riferimento secondo le finalità sopra espresse; ai sensi del già citato “*principio di non duplicazione delle valutazioni ambientali*” (di cui al D.Lgs. 152/2006), il presente Rapporto Preliminare propone una trattazione breve e concisa in merito.

Piano Territoriale Regionale (PTR) - approvato con DCR n. 951 del 19.01.2010

Con riferimento alle analisi territoriali a scala regionale, Induno Olona si colloca a cavallo del Sistema Territoriale della Montagna ed al Sistema Territoriale Pedemontano, assumendo caratteri di entrambi gli ambiti.

Nei territori montani e pedemontani si riconoscono i caratteri seguenti ambientali e strutturali:

- qualità ambientale molto alta;
- forte pressione sul fondovalle;
- problemi di accessibilità viabilistica.

Induno Olona appartiene alla *Fascia prealpina e collinare*, che comprende le colline moreniche che circondano i maggiori bacini lacuali e gli sbocchi delle principali valli alpine; rappresenta ambito di transizione, passaggio e raccordo tra i diversi sistemi regionali che poi si fondono nel Sistema Territoriale Pedemontano.

L’ambito geografico è quello del Varesotto, in particolare, a cavallo dell’unità tipologica di paesaggio della “Fascia prealpina” con la specifica connotazione di “paesaggi della montagna e delle dorsali” e “Fascia collinare” dei “paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche”.

Il paesaggio locale dell’area vasta in cui si trova il Comune è quello tipico della regione Lombardia, ossia molto vario e dettato dal susseguirsi di boschi, campi coltivati, distese prative, boschetti di pioppi, siepi alberate e brughiera.

Si confermano, senza riportarli integralmente nel testo nel rispetto del già citato principio di non duplicazione, gli obiettivi territoriali fissati dal PTR per i sistemi di riferimento per il territorio comunale.

Rete Ecologica Regionale (RER) - approvata con D.G.R. n. 8/10962 del 30.12.2009

Nelle analisi territoriali a scala regionale, gran parte del territorio lombardo ricade entro gli elementi di primo livello della RER; il territorio di Induno Olona si colloca nel contesto di questo importante sistema di tutela ecologica.

Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) introdotto dalla Direttiva Europea 2007/60/CE e recepito dal D.Lgs. 49/2010

Il territorio di Induno Olona è interessato dalla perimetrazione di scenari di pericolosità dovuti al rischio alluvionale, individuati dal PGRA, principalmente in corrispondenza del Fiume Olona.

Non sussiste alcuna interferenza, né diretta né indiretta o per prossimità, con gli areali relativi agli scenari sopra indicati.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Varese - approvato con DCP n.27 del 11.04.2007 e successivi procedimenti di adeguamento

Rispetto alla suddivisione del territorio provinciale in sistemi insediativi, il comune di Induno Olona appartiene al sistema della Fascia Collinare, contraddistinta dai “paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche”; la porzione nord del territorio comunale appare ricompresa nella Fascia Prealpina, caratterizzata dai “paesaggi della montagna e delle dorsali”.

Individuate le identità territoriali dell’ambito paesaggistico espresse dagli elementi base, il PTCP demanda ai singoli comuni (tipicamente in sede di redazione dei PGT) la successiva fase di valutazione analitica dei segni naturalistici e storici all’interno dei singoli ambiti, con riferimento agli aspetti morfologici, semiologici e percettivi.

Il territorio del Comune di Induno Olona appartiene all’ambito paesaggistico “Valceresio”, all’interno del quale si rilevano necessità di tutela della rete ecologica, con specifico riferimento a quanto attiene il territorio di Induno Olona.

Rispetto alla suddivisione del territorio provinciale in sistemi insediativi, con la lettura delle polarità urbane e dei poli attrattori, il comune di Induno Olona appartiene all’ambito della zona centrale e conca dei laghi, ambito confinante a nord con il Territorio Montano e connotato dall’unicità delle componenti naturalistiche e storico-culturali e dall’esistenza di significativi valori monumentali ed ambientali. Nello specifico rientra nel sub-ambito della conurbazione a carattere monocentrico che interessa i comuni limitrofi di prima fascia, caratterizzato dalla presenza di sistemi lineari di aggregazione territoriale in cui è evidente il ruolo demograficamente predominante di Varese.

Rispetto alla suddivisione del territorio provinciale in regioni agrarie, Induno Olona appartiene alla Regione Agraria n. 4 – Colline di Varese, che presenta i tratti caratteristici delle aree periurbane. Anche per effetto della presenza nel territorio del capoluogo provinciale, la densità agricola (rapporto tra abitanti e superficie agricola).

La superficie agricola rappresenta il 19,8% della superficie territoriale totale della regione agraria; risulta utilizzata in modo più diversificato rispetto ad altre regioni agricole provinciali: se, infatti, prevalgono i prati permanenti e i pascoli, una quota rilevante è comunque coltivata a seminativo.

Il sistema agricolo rimane limitato ai comparti interni al Parco della Bevera e a quelli posti a nord-ovest del tessuto urbano consolidato. Tuttavia, esso riesce a mantenere un ruolo portante dal punto di vista ecosistemico ed è oggetto di azioni mirate alla tutela e valorizzazione da parte della disciplina del PTCP.

I boschi si concentrano in prevalenza all’interno del perimetro del Parco Regionale del Campo dei Fiori; superfici con estensione degna di nota sono presenti anche nella fascia di transizione tra l’area urbana e i siti protetti e tutelati. Il territorio comunale è coperto per circa il 60% da boschi.

Gli ambiti corrispondenti alle aree protette rappresentano i cardini della rete ecologica, sia a livello provinciale che locale; al di fuori dei perimetri del Parco Regionale del Campo dei Fiori e del PLIS della Bevera, gli areali della rete si traducono in fasce tampone di transizione con l’urbanizzato.

La porzione a nord dell’abitato, dove si trova il Parco Regionale del Campo dei Fiori, è attraversata dallo schema di rete ecologica Campo dei Fiori – Ticino per il collegamento dei siti Natura 2000 e delle aree naturali comprese tra il Parco Campo dei Fiori e il Parco Lombardo della Valle del Ticino.

L’ambito di intervento risulta libero da interferenze nei confronti di vincoli di natura paesaggistica di livello provinciale.

Sul territorio comunale non sono presenti insediamenti produttivi classificati a rischio di incidente rilevante; sono escluse interferenze con l'ambito oggetto di intervento.

Revisione del PTCP

Il PTCP vigente è attualmente in fase di revisione al fine di raggiungere il livello di adeguatezza previsionale prefigurato dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e richiesto dal Piano Territoriale Regionale.

Parco Regionale del Campo dei Fiori - istituito nel 1984 con la Legge Regionale n. 17 del 19.03.1984

Con una estensione di oltre 5.000 ettari, il Parco Regionale del Campo dei Fiori rappresenta la presenza di maggior rilievo in termini ambientali, naturalistici e paesaggistici sul territorio di Induno Olona; è formato dai massicci del Campo dei Fiori e del Monte Martica.

Il Parco è dotato di un Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) in vigore dal 1989. Le previsioni urbanistiche del PTC sono vincolanti e hanno carattere prevalente rispetto agli strumenti urbanistici comunali; l'autonomia comunale viene garantita individuando zone riservate alla pianificazione comunale.

Al suo interno sono presenti siti protetti appartenenti a Rete Natura 2000:

- SIC "IT 2010005 Monte Martica";
- SIC "IT 2010002 Monte Legnone e Chiusarella";
- ZPS "IT 2010401 Parco Regionale Campo dei Fiori".

Per i due SIC richiamati trovano applicazione le norme dei relativi Piani di Gestione.

Piano di Governo del Territorio del Comune di Induno Olona - approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 30.09.2013, vigente dal 2.04.2014

Il Comune di Induno Olona individua, mediante il proprio Documento di Piano, i seguenti obiettivi per il governo del territorio alla base delle scelte territoriali:

- Tutela e qualificazione del Patrimonio Territoriale
- Tutela e qualificazione del Patrimonio Storico-Architettonico
- Tutela e sviluppo del Paesaggio Urbano
- Sviluppo delle attività economiche
- Sviluppo e qualificazione del sistema della mobilità

Ne discendono macro-obiettivi strutturali a partire dai quali il PGT mette a fuoco le successive strategie d'intervento.

I termini di validità del Documento di Piano sono stati prorogati ai sensi dell'art. 5 della L.R. 31/2014 e s.m.i.; con d.c.c. n°26 del 02.08.2001 è stato approvato un Documento di Inquadramento -ai sensi della L.R. 9/99- con l'obiettivo di individuare alcuni obiettivi strategici ed alcuni scenari di riferimento entro cui far convergere le politiche urbanistiche di trasformazione da attivare sul territorio comunale (allora, sulla base della legge regionale citata, tramite lo strumento del PII "Programma integrato d'intervento): il documento individua alcuni ambiti preferibili per lo sviluppo di proposte integrate di intervento, tra cui le aree dismesse.

3.3 GIUDIZIO DI SINTESI CIRCA LA COERENZA ESTERNA E INTERNA DELLA PROPOSTA ATTUATIVA

L'intervento progettuale proposto non è conforme allo strumento urbanistico vigente; tuttavia, considerata l'entità delle modifiche che la proposta di PII introduce al PGT vigente, si ritiene che la sostenibilità delle trasformazioni sia comunque verificata in termini di coerenza rispetto ai contenuti programmatici alla scala sovraordinata.

L'interesse verso i temi della rigenerazione urbana e territoriale è pilastro delle scelte fondative del Documento di Piano vigente, che assume formalmente la conversione di siti edificati e dismessi quale obiettivo di governo del territorio alla scala locale; ciò rappresenta imprescindibile orientamento nelle azioni promosse dall'Amministrazione Comunale.

La stessa riqualificazione urbanistica dell'asse di via Jamoretti è intesa dal PGT vigente come operazione in grado di innescare un più ampio e diffuso processo di rigenerazione urbana.

La proposta indagata in questa sede sembra raggiungere un buon grado di coerenza con gli obiettivi degli strumenti della pianificazione sovraordinata soprattutto rispetto alle strategie rivolte alla riqualificazione degli spazi urbani dismessi e degradati.

Si ritiene che ciò garantisca continuità tra l'impostazione del PGT vigente e le strategie correnti di rigenerazione urbana, per le quali gli enti locali sono chiamati a garantire meccanismi funzionali a favorire l'attuazione di trasformazioni volte al contenimento del consumo di suolo libero.

In merito alla verifica della coerenza interna, la proposta attuativa risponde agli obiettivi del Documento di Piano vigente e, nello specifico, dimostra congruenza rispetto a:

- favorire lo sviluppo di un ambito terziario/commerciale, di livello provinciale, sulla viabilità di attraversamento di Induno;
- favorire l'insediamento di funzioni del terziario anche avanzato come laboratori e centri di ricerca e analisi, istruzione superiore banche, centri fitness, esposizioni, strutture commerciali di media dimensione non alimentari, uffici, ecc;
- fornire una vision alla pianificazione del Comune attraverso elementi strutturali di progetto (cfr. Spina d'attraversamento e Vertebre)
- attuare operazioni di trasformazione e/o di rigenerazione urbanistica per potenziare il tessuto urbano nel suo complesso, incrementando la qualità urbana nelle zone residenziali e nei luoghi in genere.

4. SCENARIO AMBIENTALE E POSSIBILI IMPATTI

4.1 SCENARIO AMBIENTALE LOCALE

La ricostruzione dello scenario ambientale è finalizzata a rappresentare nel loro stato di fatto le diverse componenti ambientali sulle quali agisce la proposta di intervento, al fine della successiva individuazione dei possibili effetti determinati dall'attuazione del progetto e quindi la valutazione circa l'assoggettabilità o meno al procedimento VAS.

La scelta delle componenti ambientali da considerare costituisce un momento di specifica attenzione, in quanto la successiva stima degli impatti farà riferimento unicamente a quelle componenti ambientali per le quali si sarà provveduto alla rappresentazione dello stato di fatto ante operam; la mancata considerazione di una componente ambientale esclude pertanto a priori la possibilità di valutare gli effetti introdotti su di essa dalla proposta progettuale.

Per una corretta determinazione di quali componenti ambientali esaminare viene di norma applicata la metodologia dello "scoping", tecnica rivolta alla preliminare individuazione delle componenti ambientali a cui dedicare specifico approfondimento, la quale viene condotta sulla base delle risultanze della fase conoscitiva, del confronto con casi analoghi e delle evidenze fenomenologiche; riferimenti metodologici in tal senso sono presenti, tra gli altri, nella "Guida alla determinazione del campo di applicazione – scoping - della Valutazione d'Impatto ambientale", edita nel 1996 dalla Commissione Europea - Direzione Generale XI, nel "Sistema di Liste di controllo" elaborate dalla Società Italiana di Ecologia nel 1990.

La scala di analisi e rappresentazione di ciascuna componente ambientale -a livello comunale o locale, riferita all'ambito di intervento- varia coerentemente con la tematica esaminata.

Caratterizzazione di sintesi alla scala locale

Analogamente a quanto indicato per lo scenario programmatico, considerato che i contenuti della proposta progettuale in esame risultano coerenti, sotto il profilo urbanistico, con gli obiettivi delineati dal Documento di Piano di Induno Olona, tenuto conto del già citato principio di non duplicazione delle valutazioni ambientali si assume quale valida base conoscitiva di riferimento per l'analisi complessiva dello scenario ambientale il Rapporto Ambientale Finale redatto in sede di procedimento di valutazione ambientale strategica del PGT vigente.

Il comune di Induno Olona è localizzato nella zona settentrionale della provincia di Varese, immediatamente a nord del capoluogo, in corrispondenza della conurbazione lineare della strada statale 344 "Di Porto Ceresio": si tratta di un sistema urbano di buona qualità (sia per gli insediamenti sia per i servizi a popolazione e imprese), con un elevato livello di accessibilità dalle reti lunghe di rilievo sovralocale.

La strada SS344 è elemento ordinatore dello sviluppo antropico, caratterizzata da un ruolo spiccatamente di connessione tra Varese e la Svizzera.

Il sito oggetto di trasformazione si colloca a sud del territorio comunale, in contesto prettamente edificato e urbanizzato, all'interno del tessuto urbano consolidato così come definito dal PGT vigente.

Il sistema insediativo di appartenenza è compreso tra la linea ferroviaria in trincea e l'asse di via Jamoretti, dove il settore secondario tradizionale ha lasciato spazio ad attività di tipo prettamente artigianale e di erogazione di servizi che convivono con il tessuto residenziale.

Qui si concentrano previsioni trasformative di sostegno al settore secondario e terziario degne di nota, quali l'ambito di trasformazione AT1 (sito dismesso a ridosso della ripa morfologica sul confine tra Induno e Varese), oltre a strategie del Documento di Piano finalizzate a migliorare i temi dell'accessibilità e della connessione: si tratta di porzioni trasversali di tessuto urbano interessate da misure di trasformazione e/o rigenerazione urbana, rese riconoscibili da luoghi di snodo rappresentativi del settore urbano.

L'accessibilità di questo comparto può godere degli effetti a lungo termine generati dalla tangenziale di Varese, che solleverà il tessuto urbano di Induno dal traffico dei mezzi pesanti diretti a queste aree produttive. La realizzazione del nuovo peduncolo di collegamento tra la strada statale Briantea, la Varesina e la strada statale di Porto Ceresio, inoltre, permette un collegamento diretto con la viabilità comunale proprio in corrispondenza della citata via Jamoretti.

Dal punto di vista delle attività economiche, il comune di Induno Olona rispecchia i caratteri peculiari del nord Varese: bassissima manodopera nel settore primario, un numero elevato di lavoratori nel settore secondario ed un numero sempre maggiore di impiegati nel settore commerciale, terziario e dirigenziale.

Il settore primario a Induno Olona non riveste un ruolo significativo nell'economia locale; le pratiche colturali sul territorio comunale, circoscritte alla coltivazione di seminativi e foraggio, risultano marginali ai fini dell'economia locale.

Considerata anche la presenza di rilievi montuosi acclivi e di un reticolo idrografico minore diffuso nei solchi vallivi, la presenza di superfici boscate è certamente fattore di rilievo sul territorio comunale. Analogamente, anche la rete ecologica riveste un ruolo rimarchevole: il versante settentrionale è individuato come core area di primo livello (massima importanza) sulla quale insistono un SIC e una ZPS; altre core areas sono individuate nel versante meridionale, dove il progetto di rete prevede di consolidare il carattere di naturalità e di connessione delle aree ambientali. Il corridoio fluviale del fiume Olona, al confine con Varese, completa il quadro degli elementi significativi della componente ambientale e paesaggistica.

Presenza non trascurabile, sebbene nettamente esclusa dalla compagine insediativa di Induno, è rappresentata dai territori nord-occidentali compresi nel Parco Regionale del Campo dei Fiori, difesi da una fascia di tutela delle aree esterne ai siti naturali protetti. Tra il confine del Parco e il tessuto urbano consolidato si trova un'ampia estensione agricola e boscata.

Ulteriore presenza considerevole in termini di naturalità è il PLIS Della Bavera, a sud-est dell'area urbana, anch'esso separato dall'edificato grazie alla presenza di terreni agricoli e superfici boscate.

Preso atto di quanto sopra circa le peculiarità del territorio comunale, si segnala che l'ambito urbano dove si colloca il sito indagato risulta del tutto escluso da relazioni dirette e indirette nei confronti degli areali di valenza ambientale ed ecosistemica.

Le condizioni vegetative all'interno dell'area di intervento sono ridotte a elementi infestanti.

Descrizione di sintesi del sito

L'attività produttiva ha ospitato l'azienda Solai e Travi S.p.A, operante nel settore delle costruzioni prefabbricate e industrializzate, a partire dagli anni 30 del secolo scorso.

Il primo nucleo produttivo ebbe sede in via Campagna, per poi espandersi nel corso degli anni 80 fino a raggiungere l'assetto attuale rimasto invariato a partire dal 1991.

L'attività principale consisteva nella realizzazione di elementi prefabbricati quali in calcestruzzo armato vibrato confezionate su stampi idraulici vibranti, e prefabbricati in calcestruzzo armato ad armatura lenta, con tavelloni in laterizio disposti a formare una camera d'aria.

Il ciclo produttivo generava manufatti in c.a. e c.a.p. mediante l'impiego di stampi metallici.

Sono tutt'ora presenti diversi fabbricati, sia di tipo civile che riconducibili alla tipologia edilizia del capannone industriale;

- palazzina ad uso uffici in corrispondenza dell'ingresso;
- capannone sede delle lavorazioni del ferro, posizionato nella porzione orientale del comparto, appartenente al nucleo iniziale dell'attività;
- capannone con struttura a tre campate, di epoca recente, sede delle attività di lavorazione dei manufatti. Nella stessa unità trovava sede una sezione dedicata all'impasto del bitume per gli stampi dei prefabbricati in cemento e una locale adibita a centrale termica;
- capannone, localizzato nella porzione nord-occidentale del comparto, utilizzato come officina per la lavorazione dei manufatti.

4.2 EFFETTI AMBIENTALI DEL PROGETTO

Esaminati i contenuti progettuali della proposta di intervento e considerati i connotati attuali della sua collocazione in continuità con l'ambito urbano, le potenziali interferenze tra le opere in progetto e il sistema territoriale interessato, valutate in termini qualitativi sulla base dell'esperienza di casi analoghi e delle evidenze fenomenologiche, possono essere ricondotte ai sistemi di seguito elencati:

- | | |
|---------------------------------------|---|
| ▪ Suolo e sottosuolo | ▪ Sistema socioeconomico |
| ▪ Assetto idrogeologico | ▪ Mobilità e traffico |
| ▪ Sistema agricolo | ▪ Atmosfera |
| ▪ Assetto vegetazionale ed ecosistemi | ▪ Clima acustico |
| ▪ Paesaggio | ▪ Luce naturale in ambiente notturno |
| ▪ Assetto insediativo | ▪ Radiazioni elettromagnetiche e ionizzanti |
| ▪ Salute pubblica | ▪ Risorse primarie ed energia |

L'analisi conoscitiva assume come riferimento i dati e le informazioni disponibili in letteratura e, come già ampiamente indicato, derivanti da analisi e indagini pregresse (recenti procedimenti di valutazione ambientale).

Le voci per le quali non si evidenziano fattori di pressione ambientale non sono necessariamente prive di effetti, tuttavia questi vengono valutati non significativi rispetto agli scopi e all'ambito di indagine della presente valutazione ambientale.

Caratterizzazione dei potenziali effetti

Suolo e sottosuolo

Dal punto di vista geologico, i terreni del sito si compongono di depositi glaciali e fluvioglaciali formati da ghiaia e sabbia; il comparto si presenta sub-pianeggiante, privo di attività morfogenetica.

I suoli presentano grado di permeabilità e di vulnerabilità della falda medio, dovuto alla presenza prevalente di ghiaie in matrice sabbiosa e sabbioso limosa; il livello statico della falda si riscontra ad una profondità di ca 30-35 m da p.c..

Non sussistono vincoli di natura geologica; la classe di fattibilità geologica individuata per l'ambito territoriale di riferimento non pone limitazioni alla trasformazione.

Il progetto esecutivo dovrà conformarsi alle prescrizioni normative della componente geologica, idrogeologia e sismica allegata al PGT.

Trattandosi di sito dismesso, l'intenzione a procedere alla trasformazione ha richiesto la preliminare definizione di un programma di indagine per la caratterizzazione dei suoli e per l'individuazione delle metodiche analitiche applicabili alle matrici di interesse e ai contaminanti prescelti ai sensi del D.Lgs. 152/2006.

A questo scopo, la Proprietà ha condotto una campagna di indagini ambientali preliminari finalizzate a evidenziare e quantificare le eventuali passività del suolo e del sottosuolo dovute alla possibile presenza di sostanze contaminanti derivanti da lavorazioni pregresse condotte nel sito.

Gli esiti dell'indagine ambientale non hanno evidenziato allo stato attuale condizioni ostative alla trasformazione urbanistica dell'area in oggetto, oggetto della presente valutazione ambientale.

Le fasi successive di progettazione e attuazione degli interventi avverranno in ogni caso nel rispetto delle disposizioni di legge in materia di bonifica di siti contaminati, attivando ove richiesti i procedimenti previsti dalle norme di settore vigenti, al fine di individuare e risolvere eventuali stati di contaminazione per garantire l'insediabilità delle funzioni previste dalla proposta attuativa.

In caso di rinvenimento di rifiuti interrati all'interno del comparto, sarà inoltre fatto obbligo di comunicazione agli enti preposti, a cui faranno seguito le procedure di legge con la presentazione di un piano con le procedure di pulizia, rimozione, verifica della qualità ambientale dei terreni interessati dai centri di pericolo, smaltimento.

Assetto idrogeologico

Non sussistono limitazioni di natura idrogeologica e sismica.

Le funzioni che verranno attivate all'interno dell'ambito oggetto di intervento non sottendono consumi idrici o esigenze di smaltimento reflui a cui siano correlabili criticità degne di nota e maggiormente impattanti rispetto a quanto previsto dal vigente strumento urbanistico.

Si segnala che la verifica circa la sostenibilità di insediamenti di tipo produttivo, effettuata dallo strumento urbanistico vigente, valutava come idoneo l'insediamento anche di funzioni commerciali all'ingrosso.

Quanto sopra comportava, dal punto di vista dell'assetto idrico e dei consumi, la stima di impatti potenzialmente maggiori rispetto alle funzioni proposte dal PII in oggetto, che rimangono nel novero della residenza e della media struttura di vendita.

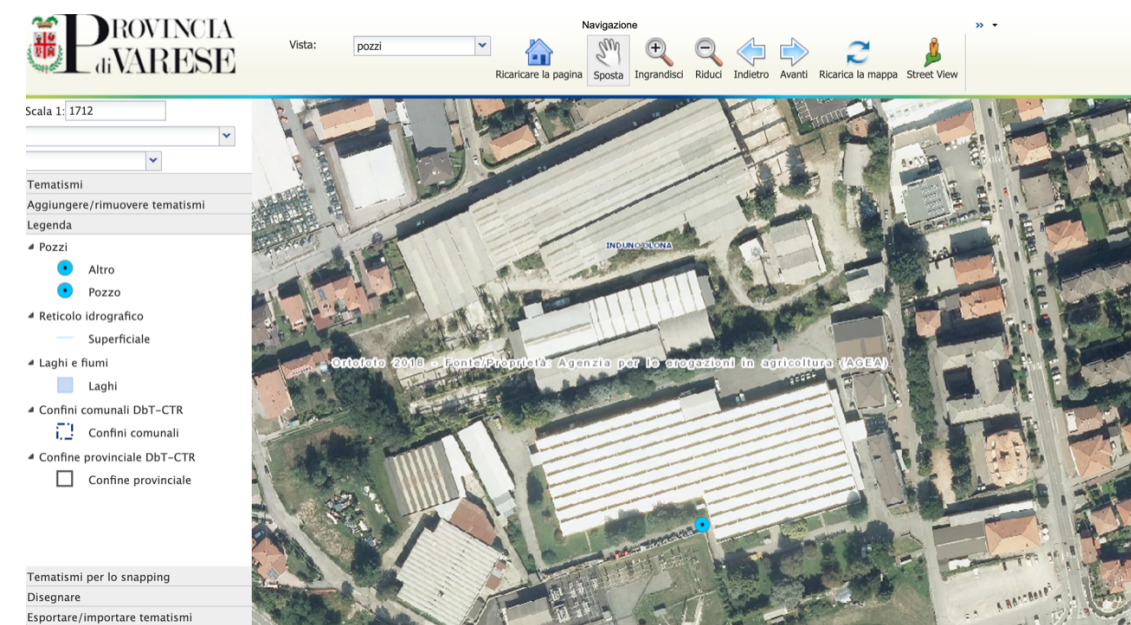
Per quanto concerne gli elementi tecnico-funzionali per le emissioni in ambiente idrico non si evidenziano esigenze progettuali specifiche oltre a quanto già previsto ai sensi della normativa vigente in materia.

Il progetto di trasformazione prevede le dovute valutazioni e l'implementazione delle misure cosiddette "di invarianza idraulica", finalizzate alla gestione delle acque meteoriche e di dilavamento, come previsto dalla normativa vigente.

In relazione a questi aspetti, si evidenzia la presenza di un pozzo in prossimità dell'area di progetto, ubicato nella posizione di cui all'immagine seguente. Il pozzo non risulta individuato all'interno degli atti di programmazione comunale, ma viene indicato nei database cartografici della Provincia di Varese.

In via cautelativa, in ragione di un possibile utilizzo a scopo idropotabile del pozzo e in attesa della esatta definizione della sua fascia di rispetto, gli elaborati progettuali relativi al tema dell'invarianza idraulica ne tengono in considerazione la presenza e le relative prescrizioni a livello normativo.

Estratto localizzazione pozzo



FONTE: Provincia di Varese

Sistema agricolo, assetto vegetazionale ed ecosistemi

La proposta attuativa interviene su suoli edificati e quasi interamente impermeabilizzati, in un contesto di completa urbanizzazione e infrastrutturazione che poco lascia alla componente naturale.

La trasformazione interviene su suoli oggetto di previsioni urbanistiche consolidate nel tempo.

Non si registra alcuna interferenza degna di nota, diretta o indiretta, nei confronti delle componenti agronomiche e boschive.

In ragione dello scarso livello qualitativo della dotazione vegetazionale, nonché dell'assenza di elementi di rilievo ecosistemico alla scala locale, si ritiene che le modifiche introdotte dalla proposta attuativa non comportino alcuna interferenza degna di nota anche nei confronti della componente ecosistemica.

Dalla verifica delle interferenze nei confronti dei sistemi qui indagati, non emergono ingerenze.

Paesaggio

I contenuti della proposta progettuale non evidenziano, in linea generale, elementi di incongruenza morfologica rispetto ai connotati insediativi tipici dell'ambito territoriale di riferimento; l'intervento si inserisce in un contesto di continuità con il tessuto produttivo e commerciale esistente, assumendo un'incidenza simbolica molto bassa.

Per effetto di un linguaggio di progetto coerente rispetto a quello prevalente nell'immediato intorno, la trasformazione assume un modesto impatto complessivo.

L'intervento di trasformazione rappresenta un'importante occasione di recupero di una condizione di degrado del tessuto urbano, che agisce a favore del risanamento di una situazione di degrado pregressa. Ciò permette di avviare un volano di effetti positivi, tra i quali la riabilitazione di un sito al quale oggi è attribuita una percezione fortemente negativa imputabile allo stato di abbandono prolungato nel tempo.

Le verifiche di dettaglio relative all'esame paesistico del progetto, da svolgersi attraverso il raffronto tra la classe di sensibilità paesistica del sito e il grado di incidenza paesistica del progetto, saranno espletate ai sensi di legge nelle fasi successive di progettazione riferite alla richiesta di rilascio del permesso di costruire (c.f.r. D.G.R. n. 11045 del 8 novembre 2002 e s.m.i.).

Assetto insediativo

Gli effetti più significativi attesi dall'attuazione della proposta attuativa, nel dominio della sostenibilità, riguardano il recupero completo di un sito dismesso mediante incremento dell'offerta commerciale; la trasformazione prefigurata offre inoltre occasione per completare il tessuto residenziale verso via Monte Chiusarella, prevedendo una quota di verde piantumato e attrezzato che possa fungere da filtro a tutela delle abitazioni esistenti e previste.

La proposta attuativa si configura complessivamente come razionale riqualificazione di una situazione di degrado del tessuto urbano, che coglie il forte livello di strategicità sotto il profilo logistico per la prossimità all'asse di via Jamoretti e permette il recupero del sito mediante l'incremento dell'offerta commerciale e il miglioramento delle dotazioni urbane e territoriali ad essa collegate.

La trasformazione, così come prefigurata, trova piena coerenza con le disposizioni normative regionali introdotte per incentivare il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio dismesso o in condizione di criticità.

La crescente attenzione verso l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali si è tradotta, nel panorama normativo di livello regionale più recente, nell'approvazione della Legge per la rigenerazione urbana (L.R. 18/2019 "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente"), che completa la strategia regionale per la riduzione del consumo di suolo introdotta dalla Legge per il governo del territorio (L.R. 12/2005).

Le dotazioni previste, insieme all'integrazione dello spazio pubblico fruibile, rinnovano un'area che ad oggi si presenta come residuale.

Appare fortemente connotativa l'intenzione del progetto di riordinare la frammentarietà del costruito esistente, privo di razionalità e di caratterizzazione oltre che sprovvisto di relazioni con il contesto urbano circostante.

Si valuta positivamente l'attenzione al significato simbolico dell'ex sito produttivo, perseguita mediante la proposta di un'area a verde pubblico in fregio a via Campagna con inserimento di elementi testimoniali dell'attività svolta in loco dalla "Solai & Travi Varese", operante nel settore della prefabbricazione a partire dagli anni '30 grazie agli studi compiuti da Carlo Gritti che portarono alla produzione delle "travi varesi", uno dei primi prefabbricati in serie per l'edilizia.

Con riferimento alle misure per il contenimento del consumo di suolo ai sensi dei disposti di cui alla L.R. 31/2014 e del "Progetto di integrazione del Piano Territoriale Regionale ai sensi della L.R. 31/2014", le trasformazioni prefigurate non determinano variazioni in termini di bilancio ecologico del suolo poiché intervengono all'interno del tessuto urbano consolidato.

Sistema socioeconomico

L'intervento di trasformazione rappresenta un'importante opportunità per il potenziamento per il sistema dell'economia locale e per l'offerta sul territorio.

La proposta attuativa risponde alla necessità di interventi che contemplino mix funzionali in grado di insediare sul territorio nuove attività economiche che possano essere anche di stimolo all'occupazione locale nel breve-medio periodo, anche considerato il potenziale bacino di utenza.

Si registra una sostanziale coerenza con i contenuti del quadro conoscitivo del territorio comunale applicato ai sensi di legge all'analisi della componente commerciale, dal quale emerge l'esigenza di pianificare uno sviluppo del settore commerciale armonico, nel rispetto delle caratteristiche territoriali, ambientali e viabilistiche della realtà comunale.

In tal senso, la forte caratterizzazione di via Jamoretti rappresenta il cardine per lo sviluppo del settore commerciale in fregio alla viabilità di attraversamento del Comune; la realizzazione di MSV è ritenuta sostenibile, perché entro il limite dei 2.500 mq di superficie di vendita.

La previsione di un'attività commerciale impiegata nel settore alimentare può ritenersi comunque idonea in quanto il sistema distributivo di Induno Olona è caratterizzato da una dotazione di medie e grandi strutture inferiore ai valori medi regionali e provinciali.

Salute pubblica

Non si registra alcuna interferenza degna di nota, diretta o indiretta, nei confronti della componente indagata.

Si ritiene che il miglioramento delle attrezzature territoriali rivolte alla fruizione qualificata del territorio possano contribuire al miglioramento della qualità della vita.

Mobilità e traffico veicolare

Lo scenario progettuale comporta un potenziale aumento di flussi di traffico, che tuttavia insistono su un contesto già caratterizzato da forti carichi veicolari; data la presenza delle numerose attività insediate nell'intorno, non necessariamente l'intervento in oggetto potrà determinare effetti fortemente peggiorativi rispetto allo stato di fatto.

In via preliminare, come già verificato nei precedenti procedimenti di valutazione ambientale strategica, la viabilità esistente supporta il potenziale carico aggiuntivo dei flussi di traffico senza comportare situazioni di criticità.

L'evoluzione del traffico veicolare in conseguenza all'insediamento di medie strutture di vendita -o comunque strutture commerciali- in un contesto già fortemente antropizzato e attraversato da importanti flussi di traffico di breve e media percorrenza comporta la necessità di approfondimenti mirati a valutare i potenziali effetti sulla viabilità in ragione dell'assetto definitivo della trasformazione urbanistica prefigurata.

Dall'analisi dei dati rilevati non si evidenziano particolari aspetti critici: la rete stradale di interesse è caratterizzata da flusso stabile.

Le analisi modellistiche effettuate permettono di rilevare che, dal punto di vista viabilistico, l'insediamento risulta adeguatamente collegato con la viabilità di livello principale; le variazioni indotte dal traffico aggiuntivo generato e attratto dall'intervento in oggetto non alterano il regime di circolazione riferito allo scenario attuale.

Nello specifico:

- i livelli di servizio degli assi viari denotano condizioni di flusso stabile;
- emerge una lieve diminuzione della performance della rete nello stato di progetto, senza tuttavia riscontrare potenziali situazioni critiche;
- le intersezioni, che disciplinano la circolazione in prossimità degli accessi al futuro insediamento, sono caratterizzate da condizioni di accodamento accettabili;
- per le rotatorie sono registrate riserve di capacità superiori al 30%. Gli innesti in previsione sono adeguatamente dimensionati per garantire fluidità del deflusso veicolare.

Per tutto quanto sopra si conferma la compatibilità dell'intervento con l'assetto viabilistico esistente e previsto: le variazioni indotte all'attuale regime di circolazione, determinate dall'attivazione delle funzioni urbanistiche previste all'interno della proposta progettuale, sono supportate dalla capacità della rete stradale conterminare all'ambito di intervento.

Per quanto attiene gli effetti sulla viabilità ordinaria durante la fase di cantiere, l'ubicazione del sito consente di assumere come trascurabili le possibili interferenze.

Gli interventi puntuali di riqualificazione della via Bidino comportano la formazione di un marciapiede in continuità con l'esistente in via Campagna, la realizzazione di un tratto di pista ciclopedonale tra via Campagna e via Campo dei Fiori e la messa in sicurezza dell'innesto con via Campo dei Fiori mediante la realizzazione di una rotatoria. Completa il quadro l'adeguamento del calibro stradale della via Campagna.

Atmosfera

Ad opere ultimate, gli effetti attesi sull'atmosfera sono riconducibili alle emissioni da traffico autoveicolare per le funzioni insediate: raffrontati i valori ipotizzabili con i livelli di concentrazione di inquinanti tipici delle aree urbane a elevata densità di traffico autoveicolare, non si registrano interferenze sensibili nei confronti della componente indagata.

Clima acustico

Le caratteristiche generali di clima acustico del contesto risultano sensibilmente condizionate dalla presenza delle attività attualmente insediate e attive.

Eventuali potenziali effetti relativi alle emissioni acustiche correlabili alle movimentazioni veicolari sono esaminati nell'ambito di specifica valutazione previsionale di impatto acustico, da allegare alla proposta attuativa ai sensi delle norme di settore vigenti.

Si ritiene, in via preliminare, che l'impatto acustico generato dall'attività futura non influenzerà in modo sensibile il clima acustico dell'ambito territoriale di riferimento.

Tuttavia, i contenuti progettuali prevedono comunque interventi di sistemazione a verde con posa di filari vegetali funzionali anche a livello mitigativo anche dal punto di vista acustico.

Radiazioni elettromagnetiche e ionizzanti

Si registra la presenza di un impianto radio base per telefonia mobile. La stazione risulta ad oggi in attività. L'impatto della stazione radio base è stato valutato conforme dal punto di vista del campo elettromagnetico, e ai sensi del D.P.C.M. 8 luglio 2003 s.m.i., nei confronti della funzione industriale dell'area oggi dismessa e degli insediamenti a carattere residenziale e terziario esistenti nel raggio di 200 m dalla collocazione dell'impianto.

Da confronti effettuati con l'ente gestore sono emerse circostanze plausibili circa disattivazione e smantellamento dell'impianto in tempi medio-brevi: in tal caso non si renderebbe necessaria alcuna valutazione specifica preliminare alla trasformazione urbana.

Diversamente, nel caso in cui la stazione radio base fosse mantenuta in attività o ripristinata, poiché la proposta attuativa prevede la completa sostituzione della preesistente funzione industriale con insediamenti commerciali e residenze, si ritiene opportuna una valutazione di conformità del campo elettromagnetico generato anche rispetto alle future funzioni; ulteriori verifiche devono essere quindi demandate alla fase attuativa, nei tempi e modi stabiliti dalla legge.

Si ricorda, nel merito, che all'interno dell'area urbana è consentita l'installazione di impianti di telecomunicazione, a condizione che gli stessi non si trovino su bersagli sensibili quali scuole pubbliche e private di ogni ordine e grado, scuole materne, asili nido e strutture similari che accolgano l'infanzia, ospedali, case di cura e di riposo, carceri.

Risorse primarie ed energia

Non si registra alcuna interferenza degna di nota, diretta o indiretta, nei confronti della componente indagata.

Si ritiene che le soluzioni introdotte dalla proposta progettuale siano coerenti con le politiche di risparmio energetico sostenute dagli strumenti urbanistici alla scala locale.

Le soluzioni di dettaglio e le tecniche da adottare per il contenimento dei consumi energetici e l'utilizzo di fonti rinnovabili dovranno essere esplicitate nella proposta progettuale in fase attuativa.

La fase di realizzazione delle opere

Le possibili interferenze ambientali riferite alla fase di costruzione appaiono riconducibili alle forme tipiche dei cantieri civili in ambito urbano, senza evidenze di criticità specifiche.

La movimentazione dei mezzi di cantiere e le diverse fasi di lavorazione comportano, tipicamente, emissioni acustiche, possibili sollevamenti di polveri e l'interessamento della viabilità locale da parte di transiti di mezzi pesanti, in particolare nelle fasi preliminari di scavo.

Rispetto alle componenti atmosfera e rumore, le moderne modalità di conduzione e gestione dei cantieri consentono significative mitigazioni degli impatti anche all'interno delle aree di cantiere, con accorgimenti specifici volti a ridurre ed anche ad eliminare totalmente i possibili fattori di disturbo.

Ciò premesso, e valutato anche il carattere transitorio, gli impatti potenziali correlabili alla fase di realizzazione delle opere presentano connotati riferiti strettamente alla dimensione locale e della buona pratica edilizia, senza esigenza di ulteriori approfondimenti alla scala urbanistica generale, propria della VAS.

4.3 EFFETTI SULLA RETE NATURA 2000

Con la Direttiva Habitat 92/42/CEE è stata istituita la rete ecologica europea “Natura 2000”, un complesso di siti caratterizzati dalla presenza di habitat e specie sia animali e vegetali di interesse comunitario, la cui funzione è quella di garantire la sopravvivenza a lungo termine della biodiversità sul continente europeo. L’insieme di tutti i siti definisce un sistema relazionale da un punto di vista funzionale, al quale afferiscono le aree ad elevata naturalità identificate dai diversi paesi membri ed i territori ad esse contigui indispensabili per garantirne la connessione ecologica.

La Rete Natura 2000 è costituita da Zone di Protezione Speciale (ZPS), Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e Zone Speciali di Conservazione (ZSC).

Le ZPS sono istituite ai sensi della Direttiva Uccelli 79/409/CEE al fine di tutelare i siti in cui vivono le specie ornitiche di cui all’allegato 1 della Direttiva e per garantire la protezione delle specie migratrici nelle zone umide di importanza internazionale (Convenzione di Ramsar).

I SIC sono istituiti ai sensi della Direttiva Habitat al fine di mantenere o ripristinare un habitat naturale (allegato 1 della Direttiva) o una specie (allegato 2 della Direttiva) in uno stato di conservazione soddisfacente. Le ZSC sono l’evoluzione dei proposti SIC (pSIC) e ZPS individuati a seguito della redazione dei piani di gestione predisposti e approvati dalle comunità locali attraverso le deliberazioni dei Comuni in cui ricadono le zone.

Per la conservazione dei siti, l’art. 6 della Direttiva 92/42/CEE e l’art. 5 del D.P.R. 357/97 prevedono la procedura di Valutazione di Incidenza, finalizzata a tutelare la Rete Natura 2000 da possibili perturbazioni esterne negative: ad essa sono sottoposti tutti i piani o progetti che possono avere incidenze significative sui siti di Rete Natura 2000. La D.G.R. della Lombardia n. 6420 del 27/12/2007 in materia di Valutazione Ambientale Strategica di Piani e Programmi ha ulteriormente precisato (cfr. Allegato 2 della D.G.R.) l’esigenza di un raccordo tra le procedure di VAS e di Valutazione di Incidenza, definendo le modalità per lo svolgimento di un unico procedimento coordinato.

La stessa Regione Lombardia, con comunicato del 23.02.2012 della Direzione Generale Sistemi Verdi e Paesaggio e della Direzione Generale Territorio e Urbanistica inerente le “Istruzioni per la pianificazione locale della RER (Rete Ecologica Regionale n.d.r.)”, ha inoltre precisato che la procedura di Valutazione di Incidenza si affianca alla procedura di VAS in presenza di Siti Natura 2000 ricadenti nel territorio del Comune oggetto della pianificazione o nel territorio di Comuni limitrofi.

Verifica delle interferenze con la Rete Natura 2000

Il territorio comunale di Induno Olona è direttamente interessato dalla presenza di siti appartenenti alla Rete Natura 2000 (SIC e ZPS, ai sensi delle direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE):

SIC/ ZPS	Codice Sito	Nome Sito	Ente gestore	Comuni interessati	Prov.
SIC	IT2010002	Monte Legnone e Chiusarella	Parco Regionale Campo dei Fiori	Brinzio, Induno Olona, Varese	VA
SIC	IT2010005	Monte Marfica	Parco Regionale Campo dei Fiori	Bedero Valcuvia, Brinzio, Induno Olona, Rancio Valcuvia, Valganna, Varese	VA
ZPS	IT2010401	Parco Regionale Campo dei Fiori	Parco Regionale Campo dei Fiori	Barasso, Bedro Valcuvia, Brinzio, Castello Cabiaglio, Cocquio Trevisago, Comerio, Cuvio, Gavirate, Induno Olona, Luvinato, Orino, Valganna, Varese	VA

Si segnala, per completezza, che il territorio comunale è in parte compreso all'interno del Parco Regionale del Campo dei Fiori.

La proposta attuativa non ha effetti sui sistemi di tipo naturalistico e ambientale sia a livello marcoscopico che nello specifico nei confronti dei siti tutelati a livello comunitario e nazionale.

Si escludono relazioni di tipo diretto o indiretto tra la proposta progettuale in esame e i siti della Rete Natura 2000.

In relazione alla relazione spaziale tra i siti della Rete Natura 2000 richiamati e l'area del PII in esame, il presente Rapporto Preliminare è accompagnato dal Format di Screening semplificato di V.Inc.A. per verifica di corrispondenza di Progetti/Interventi/Attività prevalutate da Regione Lombardia (cfr. D.G.R. 4488/2021 e 5523/2021), rientrando nella tipologia di "Varianti puntuali urbanistiche dei PGT all'interno del tessuto urbano consolidato."

In sede di conferenza conclusiva del procedimento di esclusione dalla valutazione ambientale strategica si prenderà atto del parere dall'autorità competente per la Valutazione di Incidenza (Provincia di Varese) in relazione alla procedura di PII in variante al PGT vigente.

5. CONCLUSIONI CIRCA L'ESCLUSIONE DALLA VAS

5.1 RIFERIMENTI METODOLOGICI

In relazione a quanto richiamato circa i contenuti della proposta progettuale, si evidenzia come la stessa:

- non costituisca quadro di riferimento per l'autorizzazione, la localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e successive modifiche relativa alla disciplina della Valutazione di Impatto Ambientale;
- non produca effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE e come tale non richieda approfondimenti circa una sua valutazione di incidenza sui siti medesimi.

La proposta attuativa in esame non rientra tra le tipologie di cui all'art. 6 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., richiamate al Cap. 2; la fattispecie esula, pertanto, dall'ambito più generale di applicazione della VAS come previsto dalla Direttiva 2001/42/CE.

5.2 CONSIDERAZIONI SUGLI IMPATTI AMBIENTALI E CONCLUSIONI

Alla luce di quanto espresso nei capitoli precedenti, si sintetizza come segue la relazione tra la proposta progettuale in esame e il campo di applicazione della Valutazione Ambientale Strategica definito dalle norme di settore vigenti:

- i contenuti della proposta non ricadono entro il campo di applicazione più generale della Direttiva 2001/42/CE in materia VAS, come stabilito dal D.Lgs. n. 152/2006, non costituendo il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, III e IV del decreto medesimo; la proposta progettuale non definisce, infatti, quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e s.m.i. (VIA), né le nuove previsioni urbanistiche sottendono possibili effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE (Rete Natura 2000);
- le valutazioni di carattere ambientale non hanno evidenziato potenziali fattori di perturbazione ambientale tali da indurre attenzioni circa possibili superamenti dei livelli di qualità ambientale, dei valori limite definiti dalle norme di settore o effetti cumulativi con altre fonti di interferenza ambientale.

Dal punto di vista dell'interazione con lo stato attuale del territorio, è possibile segnalare che:

- a) non si modifica l'ambito di influenza del PGT vigente;
- b) le modifiche agli effetti applicativi del PGT non determinano variazioni delle politiche e delle strategie fondative del Documento di Piano vigente;
- c) non si verificano nuove interferenze nei confronti delle componenti del sistema territoriale;
- d) non viene alterato lo stato delle componenti ambientali già indagate in sede di procedimento VAS del PGT vigente;
- e) non si verificano incidenze negative nei confronti della rete ecologica;
- f) non si verificano incidenze negative nei confronti delle superfici boscate ai sensi di legge;
- g) non si verifica sottrazione di suoli liberi da edificazione (superfici non urbanizzate ex L.r. 31/2014).

Le valutazioni riferite agli effetti potenzialmente indotti sul sistema territoriale in termini di aumento dei flussi di traffico rappresentano un necessario approfondimento; gli studi di settore allegati al PII potranno confermare la sostenibilità delle previsioni di trasformazione così come configurate nella proposta progettuale.

5.3 MISURE PREVISTE PER IMPEDIRE, RIDURRE E COMPENSARE EVENTUALI EFFETTI NEGATIVI SIGNIFICATIVI

Le misure per ridurre e compensare gli eventuali effetti negativi si traducono nell'implementazione di misure atte a mitigare l'impatto degli insediamenti commerciali nei confronti dell'assetto insediativo esistente e nel rapporto di transizione verso le funzioni residenziali.

L'incidenza totale delle previsioni del PII è valutata come complessivamente sostenibile.

La previsione della pista ciclopedonale sull'asse di via Bidino -nel tratto compreso tra via Campagna e via Campo dei Fiori- fa parte del progetto di implementazione della rete per la mobilità protetta a livello comunale e può essere considerato tra i collegamenti in previsione con priorità realizzativa di livello medio.

Si ritiene che la proposta trasformativa, in termini di connessioni ciclopedonali con la rete esistente ed equipaggiamento verde, possa porre valide basi per garantire accessibilità tra l'area urbana e la cosiddetta "Vertebra Verde" e raggiungere in tal senso uno degli obiettivi del PGT vigente.

5.4 GIUDIZIO DI NON ASSOGGETTABILITÀ A VAS

Le modifiche introdotte dal presente procedimento non comportano variazioni alle politiche e strategie definite nel PGT vigente, le cui tematiche ambientali sono state oggetto di ampia valutazione nel procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

Considerati i riferimenti normativi richiamati e il quadro di senso d'insieme che essi esprimono, non si ravvisano effetti ambientali tali da incidere sulle scelte a scala urbanistica, rispetto alla quale la Valutazione Ambientale Strategica è chiamata a esprimersi.

Il Piano Attuativo dovrà quantificare il carico approssimativo degli abitanti equivalenti in termini di forza lavoro che può essere ulteriormente presente per effetto dell'attuazione delle previsioni proposte, verificando l'apporto in reflui prodotto dall'insediamento.

Si segnala positivamente il contenimento della superficie lorda di progetto, in riduzione rispetto alla superficie lorda esistente.

Tenuto conto di tutto quanto in precedenza espresso, il Rapporto Preliminare valuta positivamente la compatibilità della proposta attuativa rispetto al Rapporto Ambientale della Variante 2019 vigente.

Nel rimandare alla valutazione finale da parte dell'Autorità Competente, si ritiene pertanto che la proposta attuativa in oggetto non sia da assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica.

Eventuali ulteriori approfondimenti settoriali potranno accompagnare le fasi di attuazione, ove richiesti in sede di Conferenza di Verifica da parte degli Enti e delle Autorità coinvolti, senza tuttavia sottendere l'esigenza di una ulteriore e più ampia fase di Valutazione Ambientale Strategica.

FORMAT SCREENING SEMPLIFICATO DI V.INC.A per verifica di corrispondenza di Progetti/Interventi/Attività prevalutate da Regione Lombardia

PROPONENTE

Oggetto piano, progetto, intervento o attività prevalutata da Regione Lombardia, ai sensi della DGR 4488/2021:	Programma Integrato di Intervento denominato “Comparto Solai e Travi” in variante allo strumento urbanistico vigente
Tipologia: Pianificazione comunale (caso specifico 17)	☐ Piani di governo del territorio di Comuni non interessati dalla presenza di Siti Natura 2000 o non direttamente confinanti con siti Natura 2000; ☒ Varianti puntuali urbanistiche dei PGT all’interno del tessuto urbano consolidato compresi i piani di recupero (non ci si riferisce alla parte attuativa dei SUAP, che include le attività cantieristiche, la cui valutazione o screening è di competenza degli Enti gestori dei Siti Natura 2000); ☐ Varianti relative solo al Piano delle Regole (PdR), al Piano dei Servizi (PdS) o a entrambi, che riguardino esclusivamente, nei comparti già completamente urbanizzati, i parametri urbanistici, le definizioni normative e le nomenclature, le funzioni ammesse. Per esempio: norme relative all'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, alla ridefinizione di fasce di rispetto stradale, all'altezza dei solai, alla ridefinizione delle modalità attuative degli Ambiti di Trasformazione quali il frazionamento o l'accorpamento degli stessi, alla definizione delle funzioni ammesse o ai parcheggi ecc. ☐ Piani attuativi conformi ai PGT o altri piani di livello comunale di carattere puramente strategico la cui effettiva attuazione si esplica attraverso altri strumenti di pianificazione (quale ad esempio il Piano per l’energia sostenibile e per il clima); ☐ Altro (specificare)
Proponente:	Solai e Travi S.p.a.

LOCALIZZAZIONE ED INQUADRAMENTO TERRITORIALE				
Regione: Lombardia Comune: Induno Olona Prov.: VA Località/Frazione: // Indirizzo: Via Bidino n. 10				<i>Contesto localizzativo</i> ☐ Centro urbano ☐ Zona periurbana ☐ Aree agricole ☐ Aree industriali ☐ Aree naturali ☒ Tessuto Urbano Consolidato
Particelle catastali: <i>(se utili e necessarie)</i>	Fg.917 Mapp.3213	Fg.917 Mapp.3126	Fg.917 Mapp.3167	
Coordinate geografiche: <i>(se utili e necessarie)</i> S.R.: WGS 84	LAT.	45.839183		
	LONG.	8.839727		
LOCALIZZAZIONE PROGETTO/INTEVENTO/ATTIVITA' IN RELAZIONE AI SITI NATURA 2000				
SITI NATURA 2000				
SIC	cod.	IT _ _ _ _ _	L'area oggetto di PII non è direttamente interessata dalla presenza di siti appartenenti alla Rete Natura 2000 (SIC e ZPS, ai sensi delle direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE).	
		IT _ _ _ _ _		
ZSC	cod.	IT _ _ _ _ _		
		IT _ _ _ _ _		
ZPS	cod.	IT _ _ _ _ _		
		IT _ _ _ _ _		

Per P/P/P/I/A esterni ai siti Natura 2000:

Si riportano i siti della Rete Natura 2000 che interessano direttamente il territorio comunale di Induno Olona:

- Sito cod. **IT 2010002** distanza dal sito: 1,6 km (1.600 metri) | ZSC "Monte Legnone e Chiusarella"
- Sito cod. **IT 2010401** distanza dal sito: 2,5 km (2.500 metri) | ZPS "Parco Regionale Campo dei Fiori"
- Sito cod. **IT 2010005** distanza dal sito: 4,0 km (4.000 metri) | ZSC "Monte Martica"

Tra i siti Natura 2000 indicati e l'area interessata dal progetto/intervento/attività, sono presenti elementi di discontinuità o barriere fisiche di origine naturale o antropica (es. diversi reticoli idrografici, versanti collinari o montani, centri abitati, infrastrutture ferroviarie o stradali, zone industriali, etc.)?

☒ Si ☐ No

Descrivere:

Tra il sito oggetto di PII e i siti Natura 2000 sopra citati si frappone, quale elemento di discontinuità e barriera antropica, il centro urbanizzato di Induno Olona.

L'ambito di PII si colloca nel tessuto urbano consolidato e completamente circondato da ambiti urbanizzati.

Le previsioni del PII non interferiscono in alcun modo con gli elementi della Rete Ecologica Regionale e locale

Si dichiara, assumendosi ogni responsabilità, che il progetto/intervento/attività rientra ed è conforme a quelli già **prevalutati** da parte dell'Autorità competente per la Valutazione di Incidenza, e pertanto non si richiede l'avvio di uno screening di incidenza specifico.

Si dichiara inoltre, assumendosi ogni responsabilità, che il progetto/intervento/attività è conforme alle tipologie di sito previste dalla prevalutazione, ne rispetta gli eventuali condizionamenti e non ricade nei casi esclusi dalla prevalutazione di cui alla DGR 4488/2001:

- PGT di Comuni o Varianti che abbiano Ambiti di Trasformazione, Piani Attuativi, nuove aree di Servizi che non siano esclusivamente a verde, o Ambiti di Riqualificazione qualsivoglia definiti (es. ARU) in cui risulti necessario valutare l'incidenza su elementi della Rete Ecologica Regionale (corridoi primari, elementi di primo livello e tutti i tipi di varchi, ai sensi della DGR 10962/2009) o Provinciale/Metropolitana, individuati da strumenti di pianificazione delle Reti ecologiche; in questo caso la Provincia valuta il PGT, acquisendo il parere degli enti gestori dei Siti Natura 2000 ecologicamente connessi agli elementi di Rete Ecologica presenti.
- Piani attuativi per i quali nel provvedimento di Valutazione di incidenza del relativo strumento urbanistico è stata prescritta la necessità di successiva procedura di Screening/Valutazione appropriata.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO/INTERVENTO/ATTIVITA' DA ASSOGGETTARE A SCREENING SEMPLIFICATO

(n.b.: nel caso fare direttamente riferimento agli elaborati e la documentazione presentati dal proponente)

La proposta progettuale è finalizzata alla della "rigenerazione" degli edifici dismessi, attraverso la loro sostituzione edilizia con nuovi fabbricati contenenti plurali destinazioni e differenti tipologie edilizie. Nello specifico, sono previsti nuovi ed indipendenti edifici destinati ad attività commerciale (media struttura di vendita di tipo alimentare e non), oltre a edifici abitativi.

Per completezza si rimanda alla descrizione del progetto contenuta nel documento del Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS.

Documentazione: allegati tecnici e cartografici a scala adeguata*(barrare solo i documenti disponibili eventualmente allegati alla proposta)*

- ☐ File vettoriali/shape della localizzazione dell'P/P/P/I/A
- ☐ Carta zonizzazione di PGT
- ☐ Relazione di progetto
- ☐ Planimetria di progetto e delle eventuali aree di cantiere
- ☐ Ortofoto con localizzazione delle aree di P/I/A e eventuali aree di cantiere
- ☐ Documentazione fotografica *ante operam*

- ☐ Eventuali studi ambientali disponibili
- ☒ Altri elaborati tecnici:
 - Rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS

Informativa sul trattamento dei dati personali

Dichiaro di aver preso visione dell'informativa relativa al trattamento dei dati personali pubblicata sul sito internet dell'Amministrazione destinataria, titolare del trattamento delle informazioni trasmesse all'atto della presentazione dell'istanza

Il dichiarante**data**

U.lab S.r.l
Solai e Travi S.p.a.

Maggio 2023