

**PROCEDURA S.U.A.P. IN VARIANTE AL P.G.T. PER
L'INSEDIAMENTO DI UN'ATTIVITA' COMMERCIALE
ALL'INGROSSO IN "ZONA PRODUTTIVA ASSOGGETTATA A
PIANO ATTUATIVO"**

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS

**Arch.Massimo Giuliani
via Magenta 17, 27100 Pavia**

Indice

PREMESSA.....	3
1 RIFERIMENTI NORMATIVI.....	3
2 METODOLOGIA ADOTTATA PER LA VALUTAZIONE.....	4
2.1 Schema processuale complessivo.....	4
2.2 Struttura del Rapporto Preliminare.....	4
2.3 Criteri di sostenibilità assunti per la valutazione.....	5
3 SITUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE.....	7
4 CARATTERISTICHE DEL PROGETTO.....	7
Elaborati costituenti il Permesso di Costruire Convenzionato	7
Localizzazione e descrizione dell'area di intervento.....	8
Variazioni dello standard urbanistico.....	11
5 VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI DEL PROGETTO.....	11
6 CARATTERISTICHE DEGLI EFFETTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE DALL'IMPLEMENTAZIONE DEL PROGETTO.....	12
7 CONCLUSIONI.....	12

PREMESSA

Il presente documento riguarda il Rapporto Preliminare relativo alla procedura s.u.a.p. in variante al P.G.T. del Comune di Villa Cortese per l'insediamento di un'attività commerciale all'ingrosso in "zona produttiva assoggettata a piano attuativo". Esso contiene le informazioni e i dati necessari alla verifica degli effetti significativi sull'ambiente, sulla salute e sul patrimonio culturale del progetto presentato.

1 RIFERIMENTI NORMATIVI

I riferimenti normativi per la valutazione ambientale sono:

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

della procedura di VAS soprattutto in rapporto alle tipologie di Piano assoggettabili alla valutazione, ai soggetti coinvolti e relativi compiti, e alla tempistica generale dell'iter.

2 METODOLOGIA ADOTTATA PER LA VALUTAZIONE

2.1 Schema processuale complessivo

Per il processo di valutazione di assoggettabilità alla procedura di VAS della presente proposta progettuale si fa specifico riferimento a quanto riportato nel quadro di riferimento normativo precedentemente esposto, a cui si rimanda.

La valutazione è effettuata secondo le indicazioni specificate nei punti seguenti:

1. avviso di avvio del procedimento;
2. individuazione dei soggetti interessati e definizione delle modalità di informazione e comunicazione;
3. elaborazione di un rapporto preliminare comprendente una descrizione della variante e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del progetto, facendo riferimento ai criteri dell'allegato II della Direttiva;
4. messa a disposizione del rapporto preliminare e avvio della verifica;
5. convocazione conferenza di verifica;
6. decisione in merito alla verifica di assoggettabilità alla VAS;
7. messa a disposizione del pubblico delle conclusioni adottate.

2.2 Struttura del Rapporto Preliminare

Il documento tecnico sul quale basare la procedura di esclusione è il Rapporto Preliminare, organizzato tenendo conto dei contenuti della DGR IX/761:

Caratteristiche del progetto, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- in quale misura il progetto stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività.
- la pertinenza del progetto per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- problemi ambientali relativi al progetto;

Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti;
- carattere cumulativo degli effetti;

2.3 Criteri di sostenibilità assunti per la valutazione

Facendo riferimento a quanto riportato nel paragrafo precedente, si fornisce di seguito una declinazione di criteri di sostenibilità desunti dalla documentazione europea e nazionale, tarati sull'oggetto della valutazione, sulla sua sfera di influenza, e sulla tipologia di territorio nel quale si opera.

N	Criterio di sostenibilità
1	Contenere il consumo di suolo e la sua impermeabilizzazione
2	Compattare la forma urbana
3	Contribuire ad un miglioramento della qualità dell'aria
4	Incentivare il risparmio energetico, sia come efficienza di utilizzo sia come riduzione dei consumi
5	Contribuire ad un miglioramento del clima acustico

1. Contenere il consumo di suolo e la sua impermeabilizzazione

Il suolo è una fonte naturale difficilmente rinnovabile e necessaria che può essere ridotta per consumo diretto o alterata per fenomeni di inquinamento diretto o indiretto.

E' fondamentale prevedere una gestione del suolo maggiormente efficiente attraverso uno sfruttamento più razionale delle aree già artificializzate (recupero delle aree dismesse, intervento sui "vuoti" urbani), la salvaguardia delle aree agricole e la definizione di interventi compensativi di rinaturalizzazione soprattutto nei contesti critici. Nel caso di nuovi interventi di edificazione in suolo non urbanizzato, è opportuno minimizzare le porzioni di aree fabbricabili sfruttando al meglio quelle pertinenziali o di mitigazione.

Inoltre, al fine di mantenerne la funzionalità e di garantire un adeguato assorbimento delle acque meteoriche, laddove ciò sia possibile per le caratteristiche geotecniche del sottosuolo, è opportuno limitare l'impermeabilizzazione delle superfici durante le fasi di urbanizzazione anche nelle aree destinate ad ospitare attività produttive / commerciali / logistiche.

2. Compattare la forma urbana

Un rapporto equilibrato tra aree urbanizzate ed aree inedificate contribuisce ad attuare la tutela e la valorizzazione delle aree di maggior pregio naturalistico / paesistico / ambientale con vantaggi diretti per la qualità dell'ambiente locale. Inoltre, in contesti ad elevata densità insediativa, tessuti urbani nettamente delimitati consentono la migliore

definizione di corridoi e varchi delle reti ecologiche che connettono tra loro le aree di maggiore rilevanza ecosistemica sfruttando le aree periurbane non edificate.

Ciò è reso possibile in particolare tramite interventi che si concentrino sui confini del tessuto urbanizzato al fine di definire un margine e costruire un dialogo con gli spazi inedificati ed evitare anche eventuali sfrangiature che possano, in tempi successivi, portare ad espansioni del tessuto urbano di carattere diffuso (indifferentemente e disomogeneamente sul territorio) o lineare (lungo le infrastrutture viarie).

3. Contribuire ad un miglioramento della qualità dell'aria

L'inquinamento atmosferico rappresenta uno dei principali problemi che caratterizzano soprattutto, ma non esclusivamente, le aree urbane e, di norma, deriva prevalentemente dalle emissioni provenienti dal traffico veicolare, dal riscaldamento domestico, dallo svolgimento dell'attività agricola nonché dalle attività industriali, che, in proporzioni variabili a seconda del contesto, contribuiscono al peggioramento della qualità dell'aria.

Il contenimento degli inquinanti atmosferici assume un ruolo determinante al fine del miglioramento della qualità della vita.

Possono essere messe in campo azioni che contribuiscono, in maniera indiretta, al contenimento dell'inquinamento atmosferico:

- - l'incentivo all'impiego di tecniche costruttive a basso impatto (bioarchitettura),
- - l'incentivo all'utilizzo di fonti energetiche meno inquinanti e di sistemi di riscaldamento più efficienti,
- - la presenza di dotazioni vegetazionali e di aree piantumate in generale,
- - l'offerta di percorsi ciclopeditoni allo scopo di limitare lo spostamento su mezzi motorizzati,
- - il miglioramento della funzionalità degli assi stradali e la loro gerarchizzazione al fine di evitare fenomeni di congestionamento.

4. Incentivare il risparmio energetico, sia come efficienza di utilizzo sia come riduzione dei consumi

Uno dei principi base dello sviluppo sostenibile è un uso ragionevole e parsimonioso delle risorse energetiche, rispettando tassi di sfruttamento che non pregiudichino le possibilità riservate alle generazioni future. La produzione di energia risulta strettamente associata alla qualità dell'aria, che subisce modificazioni conseguenti alle emissioni derivanti dal funzionamento dei grandi impianti termoelettrici.

La maggiore efficienza del consumo energetico è connessa sia ad un maggiore impiego di sistemi per il risparmio energetico nelle tecniche costruttive e nella migliore gestione degli edifici, sia all'utilizzo e/o incentivazione di forme di produzione energetica alternative ai combustibili fossili.

5. Contribuire ad un miglioramento del clima acustico

Con la diminuzione dell'inquinamento acustico si intende migliorare la qualità dell'abitare, che assume la importanza soprattutto nei comparti residenziali. L'inquinamento acustico in ambiente urbano è dovuto principalmente al traffico veicolare e alle attività produttive. Al fine di contenere le emissioni sonore le azioni possibili sono legate alla definizione di idonee zonizzazioni acustiche, alla corretta definizione delle aree edificabili negli interventi di trasformazione ed alla disposizione dei volumi, ed all'attenta gestione dei flussi veicolari connessi alle attività a maggior richiamo.

3 SITUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

Il Comune di Villa Cortese ha approvato il Piano di Governo del Territorio con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 22.03.2011. IL Piano è stato successivamente pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia (BURL) il giorno 09.09.2011.

4 CARATTERISTICHE DEL PROGETTO

Di seguito si riportano i contenuti del progetto nonché l'analisi dei contenuti che determinano variante alle NTA del P.G.T. vigente.

Elaborati costituenti il Permesso di Costruire Convenzionato

- **TAV. 1** Estratto mappa catastale e di P.G.T.
- **TAV. 2** Area di Trasformazione
- **TAV. 3** Calcolo Planivolumetrici
- **TAV. 4** Stato di fatto Pianta
- **TAV. 5** Stato Misto Pianta
- **TAV. 6** Progetto Pianta
- **TAV. 7** Eliminazione Barriere Architettoniche
- **ELABORATO 1** Modello richiesta Permesso di Costruire
- **ELABORATO 2** Relazione Tecnica
- **ELABORATO 3** Relazione E.B.A.
- **ELABORATO 4** Legge 10/91

- **ELABORATO 5** Schema di convenzione.
- **ELABORATO 6** Compromesso.
- **ELABORATO 7** Delega della Proprietà

Localizzazione e descrizione dell'area di intervento

L'area è collocata in un comparto artigianale esistente sito in Via Padre Kolbe n. 68.

Il progetto è finalizzato alla realizzazione di una attività di commercio all'ingrosso collocata in un comparto artigianale esistente che prevede spazi destinati a deposito, area spedizioni, ufficio , area destinata alla vendita al dettaglio di mq. 105,52 e locali spogliatoio e bagni .

L'intervento prevede la trasformazione della destinazione d'uso di una parte del piano terra di un immobile in Zona Produttiva assoggettata a Piano Attuativo (disciplinato dall'Art.11 del Piano delle Regole) da funzione produttiva a destinazione commercio all'ingrosso con una ridotta parte di vendita al dettaglio.



estratto di mappa fg.4 mapp.343 sub.704-2



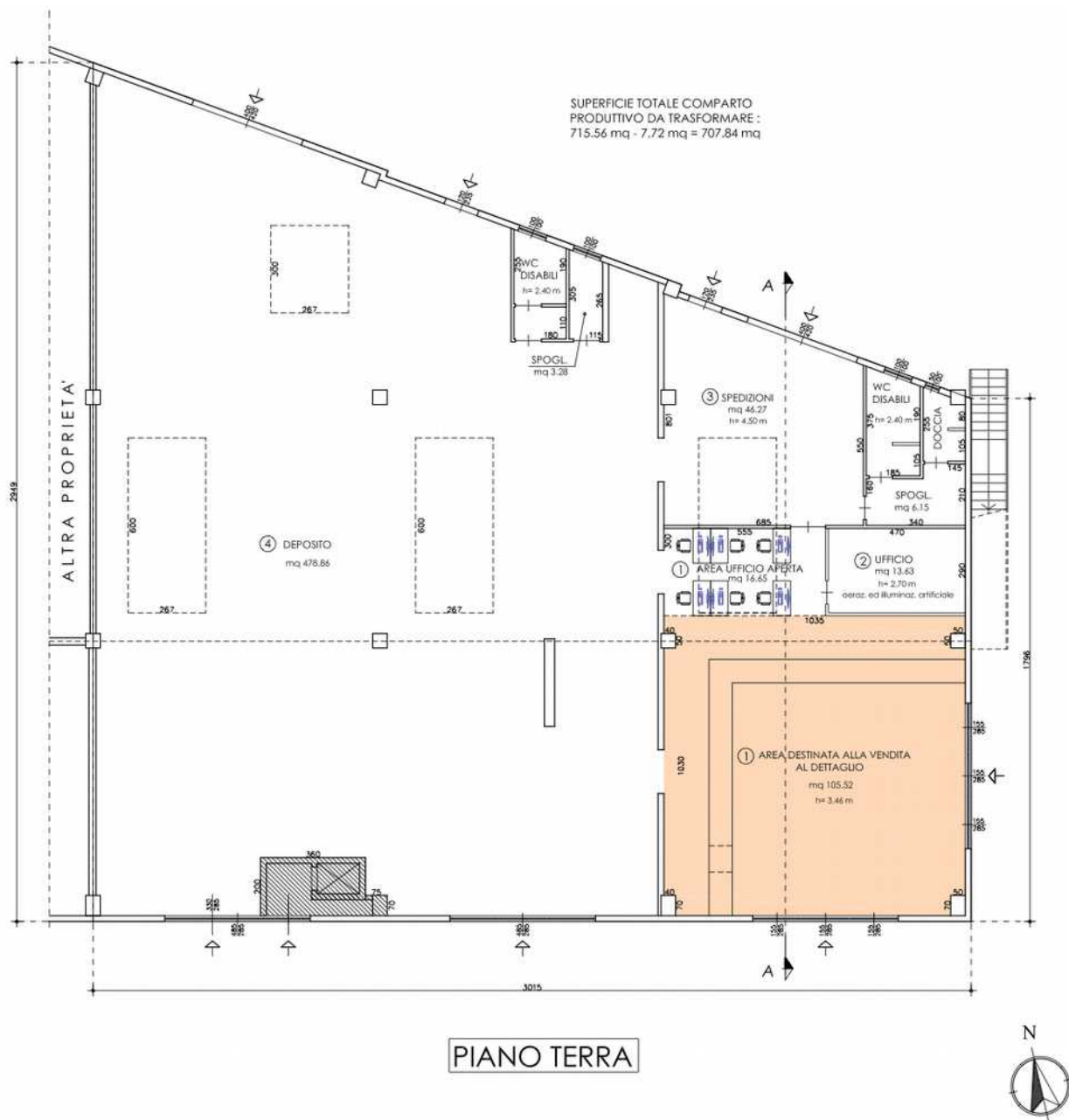
estratto azzonamento Piano delle Regole del Comune di Villa Cortese

L'area di intervento è caratterizzata dai seguenti parametri edilizi:

- Superficie totale comparto oggetto di variante urbanistica mq. 707,84
- Superficie utile Area destinata alla vendita al dettaglio mq. 105,52
- Superficie utile Uffici mq. 30,28
- Superficie utile Deposito mq. 478,86
- Superficie utile Area Spedizioni mq. 46,27

PROCEDURA S.U.A.P. PER L'INSEDIAMENTO DI UN'ATTIVITA' COMMERCIALE ALL'INGROSSO

- Superficie utile bagni spogliatoi mq. 24,97
- Superficie a parcheggio di competenza, 100% sup. Area vendita mq. 105,52



pianta piano terra dell'edificio con individuazione delle destinazioni d'uso

Variazioni dello standard urbanistico

La previsione di una struttura commerciale relativa alla vendita al dettaglio determina una previsione di nuove aree a standard a servizio dell'attività.

Ai sensi del vigente Piano di Governo del territorio, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono all'intervento sono state quantificate in relazione alla Superficie massima teorica di vendita al dettaglio che è pari a mq. 150,00.

Tenendo conto dell'organizzazione del sistema urbano e delle dimensioni dell'area di cessione, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno procedere alla monetizzazione ai sensi dell'art. 46, comma 1a, della L.R. 12/05 con il quale, in alternativa della cessione, si può prevedere la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

5 VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI DEL PROGETTO

1. Contenere il consumo di suolo e la sua impermeabilizzazione

La realizzazione della variante in oggetto contribuisce alla fattibilità di un intervento di recupero di un edificio industriale dismesso in linea con quanto previsto dalla L.R.31/2014. Il recupero del patrimonio esistente contribuisce a ridurre la tendenza alla realizzazione di nuove costruzioni.

2. Compattare la forma urbana

La realizzazione della variante contribuisce al recupero del patrimonio esistente diminuendo così la necessità di realizzare nuovi insediamenti su terreni liberi.

3. Contribuire ad un miglioramento della qualità dell'aria

La possibilità di realizzare localmente un centro ricambi auto contribuisce a ridurre le necessità di spostamento degli utenti.

4. Incentivare il risparmio energetico, sia come efficienza di utilizzo sia come riduzione dei consumi

La riqualificazione e il riutilizzo di un edificio esistente contribuisce a migliorare la qualità del tessuto edilizio industriale.

5. Contribuire ad un miglioramento del clima acustico

Le funzioni previste all'interno dell'edificio possono essere assimilate a quelle delle altre funzioni presenti nella zona e quindi non determinano un peggioramento del clima acustico dell'intorno urbano. In particolare la nuova funzione prevista costituirà un miglioramento rispetto alle funzioni artigianali precedentemente svolte nell'edificio.

6 CARATTERISTICHE DEGLI EFFETTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE DALL'IMPLEMENTAZIONE DEL PROGETTO

Dall'analisi effettuata al capitolo precedente emerge che i contenuti del progetto fanno presupporre azioni dagli effetti piuttosto limitati che non mutano la sostanza di quanto attualmente già presente nell'ambito di intervento, consentendo una efficace riqualificazione di un comparto industriale attualmente dismesso.

Le ripercussioni sul contesto, come si è detto, possono essere positive e sinergiche in quanto il recupero degli edifici migliora la qualità del sistema urbano di Villa Cortese.

7 CONCLUSIONI

Alla luce dell'analisi effettuata si può affermare che:

1. Il Progetto si mostra coerente con l'impostazione generale del PGT.
2. L'attuazione del progetto non determina consumo di suolo inedito e favorisce il recupero del patrimonio edilizio esistente.
3. Il Progetto prevede destinazioni che non determinano un peggioramento della qualità dell'aria.
4. L'attuazione del progetto facilita un intervento di recupero di un complesso edilizio determinando una maggiore propensione al recupero dell'esistente.

Per tali motivazioni non si ravvisa la necessità di un assoggettamento del procedimento S.U.A.P. alla procedura di VAS purché si considerino i seguenti punti di attenzione in sede di elaborazione del progetto definitivo che, tuttavia, non costituiscono una grave criticità per la realizzazione dell'intervento e non si configurano quali prescrizioni vincolanti per le fasi future dell'iter procedurale:

- **Verificare la possibilità di realizzare un efficientamento energetico superiore agli standard attualmente previsti;**
- **Verificare la possibilità di ulteriore aumento della superficie drenante.**