



**AREA TECNICA
Settore Territorio**

Ufficio pianificazione, gestione del territorio, commercio, VAS e VIA

VALUTAZIONE TECNICA

PROPEDEUTICA ALL'ESPRESSIONE DEL PARERE MOTIVATO NELL'AMBITO DELLA CONFERENZA DI SERVIZI REGIONALE PER L'ESAME DELLA DOMANDA DI AMPLIAMENTO DI GRANDE STRUTTURA DI VENDITA

(ai sensi della DCR del 12 novembre 2013, n. 187 e della DGR del 20 dicembre 2013, n. 1193)

RICHIEDENTE: GIARDINERIA S.R.L

1 - PREMESSA

In data 15.09.2022, con note prot. nn. 42149 e 42150, la Provincia è stata informata del deposito della domanda per l'ampliamento di una grande struttura di vendita (GSV) da parte della società Giardineria S.r.L., sita nel comune di Olgiate Olona, Via Busto Fagnano, 52.

La GSV attualmente gode di un'autorizzazione per 3.750 mq di superficie di vendita – SV (di cui 3.600 mq riferiti al settore merceologico non alimentare e 150 mq al settore alimentare, come da Autorizzazione n. 475 del 5.7.2016), per essa l'operatore chiede un ampliamento pari a 2.062 mq di SV non alimentare che porterebbero l'intero complesso commerciale a 5.812 mq.

Il Settore Territorio dell'Area Tecnica della Provincia di Varese, deputato a svolgere¹ l'istruttoria dei procedimenti per il rilascio del parere provinciale nell'ambito delle conferenze di servizi regionali, in base alle osservazioni pervenute dal gruppo di lavoro intersettoriale e multidisciplinare interno², è ora chiamato a redigere il presente documento valutando la documentazione presentata e le integrazioni pervenute³, verificando la congruenza dell'intervento proposto rispetto agli atti di programmazione e pianificazione provinciali soffermandosi, in particolare, sul tema della mobilità (in relazione alle specifiche competenze); si specifica che la GSV in argomento non si è dovuta sottoporre a procedura di verifica di assoggettabilità a VIA.

L'istruttoria della documentazione presentata è svolta in stretta osservanza delle competenze provinciali e, pertanto, esclusivamente al fine dell'espressione del parere da rendere nell'ambito della conferenza dei servizi regionale, coerentemente con la normativa in materia e con le indicazioni contenute nel PTCP, senza riferimento alcuno a profili inerenti alla legittimità degli atti.

Parimenti, la Provincia è chiamata a valutare gli eventuali contributi forniti dai Comuni d'area vasta (o di prima corona)⁴ fermo restando che alla data odierna, per il territorio provinciale, è pervenuto il solo contributo di Busto Arsizio che esprime parere favorevole rispetto alla sostenibilità dell'intervento commerciale proposto.

Si evidenzia che fin'ora si sono tenute due sedute della conferenza di servizi, in data 24.11.2022 e 13.02.2023. La prima, dedicata all'ammissibilità della domanda e, la seconda, alla compatibilità⁵ della domanda stessa.

¹ Cfr. Provvedimento del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio n. 17 del 28.03.2014 e Decreto dirigenziale n. 148 del 30.06.2022 di individuazione del Responsabile del Procedimento e del Soggetto competente a svolgere le attività istruttorie in seno alla Conferenza di Servizi.

² Costituito con Decreto del Direttore Generale n. 53/2018 e attivato in tempo utile per effettuare le istruttorie di competenza dei singoli Settori.

³ Rif. PEC 3412 del 23.01.2023.

⁴ Nel caso di specie corrispondono al territorio costituito dai comuni contermini a quelli in cui è presente l'insediamento commerciale.

⁵ In particolare, nell'ambito della seconda conferenza è stato approfondito il tema della viabilità e degli accessi all'ambito commerciale anche a fronte della documentazione integrativa nel frattempo pervenuta, atta a meglio dettagliare tali aspetti.

Nella sede della seconda seduta è stato precisato che nella terza Conferenza sarà affrontata la sostenibilità della domanda e, la medesima Conferenza, sarà finalizzata all'accogliibilità della domanda commerciale.

2 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E RELATIVO INQUADRAMENTO TERRITORIALE

La proposta in esame riguarda un ambito attualmente composto da un edificio commerciale – GSV denominato “GIARDINERIA” e da un edificio residenziale di tre piani fuori terra, unito al compendio commerciale in un secondo momento.

Attualmente l'accesso alla GSV avviene dalla rotatoria esistente, lungo Via Busto Fagnano (SP 2) e da Via San Francesco d'Assisi, quest'ultimo è l'accesso primario alla struttura.

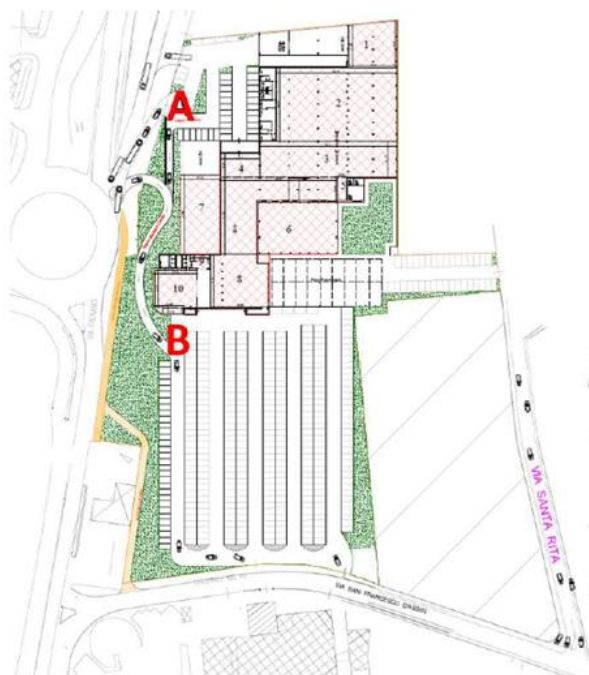
Nella figura a lato, a titolo esplicativo, è riportata l'immagine su base ortofoto dell'attuale area d'interesse (edificio residenziale, GSV, parcheggi e viabilità di comparto).



L'intervento previsto consiste nell'incremento della SV commerciale per complessivi 2.062 mq, internamente alla proprietà, sia mediante recupero e ottimizzazione degli spazi al momento non destinati alla vendita ma adibiti a depositi e serre (per 1.295,18 mq), sia attraverso la realizzazione di una porzione commerciale aggiuntiva di 766,82 mq, posta nell'area laterale alla GSV e prospiciente alla rotatoria, a seguito dell'abbattimento dell'edificio residenziale prima menzionato.

La nuova costruzione sarà composta da 539,55 mq di superficie dedicata alla vendita e da 227,27 mq di magazzino e sarà collocata in aderenza al fabbricato commerciale esistente integrandosi funzionalmente e logisticamente con esso.

Di seguito, a titolo esplicativo, è riportata la futura planimetria della GSV e, nello specifico, nell'immagine a sinistra è rappresentata la prima soluzione proposta per la viabilità di comparto mentre, nell'immagine di destra, è indicata la soluzione finale scaturita dal confronto con gli Enti, la cui modifica è riferita al tratto tra A e B.



Nel layout inizialmente proposto l'accesso/uscita in rotatoria, in sostituzione del passo carraio esistente, sarebbe stato possibile sia per i mezzi di carico/scarico (ad oggi già consentito), sia per i veicoli posteggiati nel parcheggio dedicato ai dipendenti.

Con il nuovo disegno viabilistico proposto è stata tolta la possibilità ai veicoli dei dipendenti di uscire dalla rotatoria in quanto è stato previsto un braccio di congiungimento tra il parcheggio addetti (evidenziato dalla lettera A in figura) e lo svincolo di accesso al parcheggio dei clienti (evidenziato dalla lettera B).

Tale collegamento crea, per i dipendenti, un percorso obbligato verso il parcheggio principale che, transitando da questo, porta all'uscita in Via San Francesco (e non più in rotatoria).

Contestualmente all'ampliamento della superficie di vendita e alla rivisitazione della viabilità di comparto è prevista la realizzazione di una porzione di percorso ciclo-pedonale, da realizzare su terreno di proprietà della "Giardiniera", in risposta ad una esigenza logistica e da suggerimento dell'ufficio tecnico comunale per risolvere la criticità derivante dalla presenza dell'impianto di distribuzione carburanti proprio in fregio alla Via Busto Fagnano e alla rotatoria.

Il tratto previsto andrebbe, di fatto, a migliorare la mobilità lenta, pur senza raggiungere il percorso ciclo-pedonale già esistente sul cavalcavia che, dalla rotatoria, sovrasta l'autostrada A8 Milano-Laghi in direzione del centro commerciale "IPER" in territorio di Solbiate Olona.

Per quanto riguarda le caratteristiche architettoniche del progetto, si evidenzia che il nuovo edificio sarà realizzato con struttura in vetro e metallo (tipo serra) coerentemente con l'edificio esistente, in modo tale da uniformarsi agli stilemi esistenti del contesto, nel rispetto delle normative vigenti in materia di risparmio energetico, acustico e strutturale.

Le aree a verde interne al punto vendita verranno mantenute tendenzialmente a prato e arredate stagionalmente con arbusti ed essenze stagionali, non vengono previste alberature particolari.

Per quanto riguarda la componente urbanistica, il Piano delle Regole del PGT vigente (rif. tav. 2.1 - Quadro urbanistico nord-ovest) individua il compendio afferente all'intervento come area produttiva D2, disciplinata dall'art. 19 delle Norme Tecniche d'Attuazione, sulla quale insiste una grande struttura di vendita in esercizio.

3 – ANALISI ISTRUTTORIA

L'analisi istruttoria si è svolta nelle more di quanto previsto dall'articolo 5.2, comma 9, della DGR n. 1193 del 20.12.2013, affrontando singolarmente i diversi temi.

Per quanto concerne il tema delle **infrastrutture**, è stata analizzata la documentazione relativa all'intervento commerciale previsto, comprensiva delle integrazioni prodotte, e si è tenuto conto dei "Criteri per la valutazione dei progetti di realizzazione e ampliamento di Grandi Strutture di Vendita", approvati con delibera della Giunta Provinciale n. 150/2003, così come dei coefficienti indicati al p.to 5, Allegato 1 della DGR n. 1193/2013.

Dette analisi hanno permesso di constatare che a fronte dell'impatto viabilistico dovuto all'ampliamento dell'attività commerciale in oggetto sono state previste modifiche all'accessibilità della struttura tali da rendere compatibile l'intervento e, sostanzialmente, non mutare il livello di servizio delle aste viarie interessate e delle relative intersezioni. Si segnala, inoltre, un miglioramento delle condizioni generali di sicurezza dell'accesso alla GSV.

Così come segnalato in sede di seconda conferenza da parte di Regione Lombardia (DG Infrastrutture), si concorda nel ritenere necessario interconnettere il nuovo tratto di ciclabile con la rete attualmente esistente, così da dare continuità ai percorsi di mobilità dolce.

Pertanto, fatte salve eventuali prescrizioni che dovessero scaturire al termine della Conferenza di Servizi, si ritiene l'intervento compatibile con i criteri provinciali.

In tema di **tutela e gestione delle risorse idriche e di recapito dei reflui** non sono emerse criticità legate all'attuazione dell'ampliamento commerciale previsto.

In tema di **paesaggio e della rete ecologica** si evidenzia che l'area d'intervento si pone esternamente a vincoli di natura ambientale o paesaggistica, di conseguenza, rispetto a tali componenti non si ritiene siano prodotti impatti diretti significativi.

Entro l'ambito d'interesse non sono presenti elementi di naturalità o di particolare interesse ecologico che possano interferire con elementi di specifica attenzione ecosistemica, ricadendo lo stesso nel tessuto

urbanizzato esistente che non riveste alcun ruolo funzionale per il sistema ecologico o naturalistico d'area vasta.

Si ritiene che le modifiche apportate dall'intervento siano coerenti e armonizzate con il contesto d'appartenenza che è inserito dal PGT in classe di sensibilità paesaggistica molto bassa.

L'incidenza ipotizzabile relativa al progetto è pressoché nulla, infatti, le modifiche introdotte sono per lo più interne e solo una piccola porzione in ampliamento (indicata con cerchio rosso nelle figure sottostanti) è posta esternamente, ma comunque realizzata in continuità con le strutture esistenti.

Nelle immagini riportate di seguito è rappresentato a sinistra lo stato di fatto e a destra lo stato di progetto.



Infine, verificate le condizioni di sostenibilità dell'intervento, la Provincia prende atto degli impegni assunti dall'operatore che consistono nelle seguenti azioni di mitigazione, da realizzarsi prima dell'attivazione dell'autorizzazione commerciale: misure di natura socio-economica e misure di natura territoriale-ambientale.

In relazione a queste ultime, di particolare interesse per la Provincia, è prevista:

1. la realizzazione di un collegamento ciclo-pedonale;
2. la realizzazione di un attraversamento pedonale luminoso denominato "APL" in Via San Francesco;
3. la realizzazione di una vasca di raccolta per il recupero delle acque piovane e delle acque utilizzate per l'irrigazione delle piante di circa 10 mc;
4. l'installazione di due colonnine per la ricarica rapida dei veicoli elettrici nel parcheggio;
5. la riqualificazione dell'accesso al pubblico dalla rotatoria Fagnano/Malpensa/SP2 per migliorare il deflusso delle auto dalle strade adiacenti;
6. il sostegno di iniziative comunali attraverso la fornitura di nuove piantumazioni con essenze aventi fusto di 21 e 25 cm anche al fine di ridurre l'emissione di CO² nell'atmosfera e l'installazione di dispositivi di sicurezza in aree verdi di proprietà comunali.

Ferme restando le osservazioni in tema di infrastrutture sopra riportate, si ricorda che l'operatore sarà tenuto ad attuare eventuali ulteriori misure e azioni compensative che dovessero essere indicate in seno alla Conferenza di Servizi.

3 – VALUTAZIONE D'INSIEME DEI CONTRIBUTI FORNITI DAI COMUNI DELL'AREA VASTA

La Provincia ha valutato il contributo fornito dal Comune di Busto Arsizio, in quanto direttamente interessato dalle esternalità e dagli effetti prodotti dall'insediamento commerciale in ampliamento.

Tale contributo è l'unico pervenuto alla data di redazione del presente parere ed entro il termine perentorio fissato dal Comune di Olgiate Olona (rif. PEC n. 10901 del 01.03.2023).

In esso sono contenute osservazioni sia sulle misure di natura socio-economica che su quelle di natura territoriale-ambientale.

Rispetto a queste ultime, che si condividono, si riporta integralmente il passaggio in nota:

nell'ambito di tutte le proposte inserite in questo paragrafo e delle somme messe a disposizione, si invita a valutare la possibilità di utilizzare pavimentazioni ad elevate prestazioni e a ridotto impatto ambientale, e prevedere la riqualificazione della via Busto Fagnano a confine tra i due comuni sia per gli aspetti di natura veicolare che ambientale in particolar modo la piantumazione delle aree pubbliche lungo le carreggiate nonché la sistemazione delle rotatorie.

La suddetta nota è stata messa agli atti e considerata, per quanto di competenza, nelle valutazioni della Provincia.

4 - ESITO DELLE VERIFICHE E VALUTAZIONI EFFETTUATE

Visti i rilievi emersi dall'esame compiuto, si ritiene che l'intervento proposto dalla società "Giardineria S.r.L.", finalizzato all'ampliamento della Grande Struttura di Vendita collocata in Via Busto Fagnano, 52 a Olgiate Olona, sia congruente con gli atti di programmazione e pianificazione provinciali.

Varese, 02.03.2023

IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA

Arch. Melissa Montalbetti

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott.ssa Lorenza Toson

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi della vigente normativa.