



AREA TECNICA

Settore Territorio

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

DOCUMENTO TECNICO

NELL'AMBITO DELLA CONFERENZA DI SERVIZI DI CUI ALL'ART. 9 DEL D.LGS. 114/98 PER L'ESAME DELLA DOMANDA DI AMPLIAMENTO DI GRANDE STRUTTURA DI VENDITA SITUATA IN COMUNE DI VARESE E LA TRASFORMAZIONE DELLA STESSA DA SINGOLO ESERCIZIO A CENTRO COMMERCIALE

(ai sensi dell'Allegato A alla DGR n. 1699/2023, paragrafo 5.4, comma 2)

RICHIEDENTE: Esselunga S.p.A.

1 - PREMESSA

In data 04.04.2024, con note prot. PEC nn. 18242 e 18243, è pervenuta la domanda di ampliamento per una grande struttura di vendita (GSV), sita a Varese, Via Gasparotto n. 77, ai sensi del paragrafo 5.4 della DGR n. 1699/2023.

Tale ampliamento riguarda un incremento di 160 mq della superficie di vendita (SV) dell'attività già autorizzata (rif. provvedimento n. 1 del 20 maggio 2016 del Comune di Varese), collocata nel comparto "ex Malerba" che afferisce all'ambito di trasformazione AT21 del PGT.

Attualmente, l'attività in argomento è complessivamente dotata di 4.200 mq di SV autorizzata (2.800 mq afferenti al settore alimentare, 1.400 mq afferenti al settore non alimentare) che, a seguito dell'intervento, diverrà di 4.360 mq, contestualmente l'esercizio assumerà la tipologia di centro commerciale.

Il Settore Territorio dell'Area Tecnica, in qualità di Settore competente a svolgere¹ l'istruttoria dei procedimenti per il rilascio del parere provinciale nell'ambito delle conferenze di servizi, fermi restando gli esiti preliminari in merito all'ammissibilità della domanda, è ora chiamato a redigere il presente documento valutando la documentazione presentata ed esprimendo le proprie determinazioni in rapporto alla sussistenza di condizioni di significativo impedimento connesse agli atti di riferimento di programmazione provinciale, in base alle osservazioni pervenute dai Settori dell'Ente appartenenti al gruppo di lavoro intersettoriale interno².

Come sancito dall'Allegato 1 alla DGR n. 1699/2023, paragrafo 5.4, comma 2, l'operatore ha presentato la domanda d'ampliamento dell'esercizio commerciale per la sussistenza del seguente requisito: *trasformazioni da singolo esercizio a centro commerciale con ampliamenti pari o inferiori a 250 mq di superficie di vendita nei comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti* (come quello della fattispecie).

Si precisa che la normativa di riferimento per l'istruttoria è il citato Allegato A alla DGR del 28 dicembre 2023 – n. XII/1699 "Disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita conseguenti alla d.c.r. 18 ottobre 2022, n. XI/2547 "Programma pluriennale di sviluppo del settore commerciale (PPSSC)"" pubblicata sul BURL n. 1 - Serie Ordinaria, del 03 gennaio 2024.

A margine si evidenzia che il Comune di Varese ha convocato, a titolo consultivo, i Comuni d'area vasta e le Associazioni maggiormente rappresentative del commercio e di rappresentanza dei consumatori.

¹ Cfr. Deliberazione del Presidente della Provincia n. 75 del 10.6.2024.

² Cfr. Decreto del Direttore Generale n. 53 del 07.06.2018 inerente alla costituzione del gruppo di lavoro intersettoriale e multidisciplinare in materia di "Commercio".

2 - GRUPPO DI LAVORO INTERSETTORIALE INTERNO

2.1 Finalità e limiti dell'istruttoria

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, coerentemente con la normativa in materia e con le indicazioni contenute nel PTCP, senza riferimento alcuno a profili inerenti alla legittimità degli atti.

2.2 Attività del Gruppo di Lavoro intersettoriale e multidisciplinare

Il Gruppo di Lavoro intersettoriale e multidisciplinare è stato attivato in tempo utile per effettuare le istruttorie di competenza dei singoli Settori.

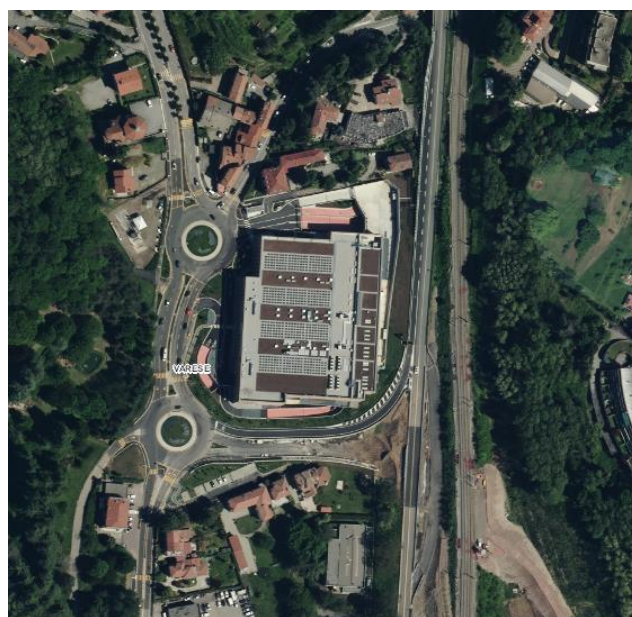
3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E RELATIVO INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area oggetto della presente domanda, sulla quale si colloca Esselunga S.p.A., è rappresentata nell'estratto ortofoto digitale a lato.

Come anticipato, tale area afferisce all'ambito di trasformazione AT21 del PGT³ di Varese – comparto "ex Malerba", già oggetto di AdP⁴ e PII approvato (rif. Del. G.C. n. 281 del 24.05.2016).

Con successiva Variante del PII⁵ è stata predisposta la trasformazione dell'esercizio commerciale da Grande Struttura di Vendita in Centro Commerciale; quindi, in conformità alla nuova DGR 28 dicembre 2023 - n. XII/1699, è stato chiesto l'ampliamento dell'autorizzazione commerciale in essere.

Si specifica che la nuova superficie di vendita richiesta, pari a 160 mq, sarà collocata al piano terra del fabbricato esistente e sarà destinata al commercio al dettaglio di prodotti del settore non alimentare.



In riferimento alla procedura ambientale si evidenzia che con Decreto Dirigenziale n. 2003 del 21.03.2016 (identificativo atto n. 180) Regione Lombardia, DG Ambiente, Energia e Sviluppo Sostenibile, ha dichiarato l'esclusione del progetto dalla procedura di VIA (ai sensi dell'art. 20, comma 5, del D.Lgs. n. 152/2006 e dell'art. 6 della LR n. 5/2010), con delle prescrizioni che sono state ottemperate in ambito di progetto definitivo/esecutivo e di realizzazione dell'opera.

Inoltre, nel 2023 (rif. nota in atti reg. prot. T1.2023.34366 del 15.03.2023), Esselunga S.p.A. ha depositato presso la DG Ambiente e Clima di Regione Lombardia istanza di valutazione preliminare ai sensi dell'art. 6, comma 9, del D.lgs. n. 152/2006, finalizzata all'individuazione dell'eventuale procedura ambientale a cui sottoporre il progetto relativo alla "Variante al Programma Integrato di Intervento AT21 Malerba per la trasformazione da Grande Struttura di Vendita a Centro Commerciale", da realizzarsi in Comune di Varese.

A seguito dell'analisi delle liste di controllo e della documentazione depositata a supporto, la DG Ambiente e Clima non ha riscontrato criticità e non ha effettuato considerazioni in merito alle componenti e ai

³ Approvato con DCC n. 27 del 12.6.2014 e vigente dal 5.11.2014 a seguito di pubblicazione sul BURL n. 45 – Serie Avvisi e Concorsi. Si precisa che il DdP è stato prorogato con DCC n. 28 del 10.6.2019.

⁴ All'Accordo hanno partecipato Regione Lombardia, Provincia di Varese, Comune di Varese e Comune di Gazzada Schianno. Atto sottoscritto in data 14.09.2007 e finalizzato all'approvazione di un PII, di rilevanza Regionale, in variante al pre-vigente Piano Regolatore Generale.

⁵ Adottata con DGC n. 186 del 20.11.2023.

fattori ambientali interferite dall'aumento del traffico indotto (in particolare rumore e atmosfera); Regione ha ritenuto che le modifiche al progetto, essendo minimali, non comportano impatti sull'ambiente differenti rispetto a quelli già valutati nella procedura di verifica di esclusione dalla VIA di cui al DD n. 2003/2016 sopra richiamato, pertanto, ha ritenuto di non dover sottoporre le opere in progetto alla procedura di verifica di assoggettabilità a VIA (ovvero di VIA) ai sensi della vigente normativa.

Considerando l'entità della variante al PII per la trasformazione da GSV in Centro Commerciale, nell'elaborato relativo all'impatto urbanistico-territoriale è riportata la verifica della conformità e della compatibilità dell'esercizio commerciale con le previsioni del PGT e con i criteri regionali di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale, così come già analizzati nel documento ambientale a supporto della procedura di esclusione dalla VIA, aggiornata in riferimento agli strumenti urbanistici approvati successivamente all'emissione del Decreto Dirigenziale n. 2003/2016, ai fini della richiesta di ampliamento dell'autorizzazione commerciale in essere, limitatamente ai 160 mq aggiuntivi di SV *no food*.

Le aree di proprietà di Esselunga S.p.A., perimetrate dal PII, delimitano una zona trapezoidale che confina a nord con una strada privata, a Est con la bretella dell'ANAS denominata "Gazzada-Varese" ("Via per l'Autostrada"), a Sud con una strada senza uscita di proprietà e quindi inclusa nel comparto, a Ovest con Via Gasparotto. L'attuale struttura commerciale deriva dalla riqualificazione dell'area Ex-Malerba, un'area industriale dismessa completamente dal 2004, avente una superficie territoriale di 19.800 mq, e posta in una zona strategica all'ingresso di Varese.

L'intervento ha permesso la riqualificazione urbanistica della zona risolvendo il sistema della mobilità e dell'accessibilità della parte sud della città.

Si specifica che il PII del 2016, valutato nell'ambito dell'iter di Esclusione dalla VIA, prevedeva:

- il comparto AT21 così come individuato nella omonima scheda del PGT di Varese, dove Esselunga S.p.A., proprietaria delle aree, ha realizzato la struttura commerciale e attrezzature con funzioni pubbliche di interesse per la collettività locale;
- le opere viabilistiche realizzate lungo viale Leopoldo Gasparotto e prospicienti al comparto AT21, poste sia su aree comunali che di proprietà di altri enti pubblici (Anas SpA – RFI SpA);
- le opere viabilistiche realizzate su aree di proprietà di soggetti privati, oggetto di esproprio.

L'attuazione degli interventi previsti nell'ambito del PII è stata svolta per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti: lo stralcio ovest, comprendente la GSV e la viabilità su Viale Gasparotto, è stato completato nel marzo 2021 mentre le opere dello stralcio est nel gennaio 2023.

Da quanto dichiarato in documentazione, allo stato di fatto sono in essere le attività di monitoraggio delle opere di cui al PII per la fase post operam, secondo quanto previsto dal Decreto n. 2003/2016 di esclusione dalla VIA emanato da Regione Lombardia.

Con la Variante al PII è stata chiesta la trasformazione da Grande Struttura di Vendita in Centro Commerciale e l'attivazione di superficie per servizi ed attrezzature, con contestuale incremento della superficie di vendita di 160 mq a piano terra nel fabbricato esistente.

Le funzioni previste, sia per il PII attuato che per la variante, rientrano tra le destinazioni d'uso ammesse dal PGT e, pertanto, sono coerenti con lo strumento urbanistico vigente.

Non saranno realizzati ampliamenti dell'edificio esistente in quanto l'incremento di SV prevede solo lavori interni alla struttura per l'adeguamento dello spazio alla vendita non alimentare. Il primo piano dell'edificio non sarà interessato da nessuna trasformazione.

A titolo esplicativo si riporta la tabella delle Superfici di Vendita distinte per tipologia.

	Alimentare	Non alimentare	Totale
SV attuale	2.800 mq.	1.400 mq.	4.200 mq.
SV da rimodulazione spazi	-- mq.	160 mq.	160 mq.
SV finale	2.800 mq.	1.560 mq.	4.360 mq.

Non sono previsti incrementi nel numero dei parcheggi, essendo quelli esistenti ritenuti in numero sufficiente e congruo alla trasformazione dell'esercizio in centro commerciale.

Le attività di cantiere saranno limitate ai soli lavori interni senza andare ad impattare sulle attività in essere.

L'analisi dello studio del traffico è stata aggiornata considerando tre scenari:

- Scenario 1: relativo all'autorizzazione per la Grande Struttura di Vendita;
- Scenario 2: flussi di traffico rilevati nel dicembre 2022 (raccolti a seguito dell'apertura della GSV avvenuta il 24.03.2021).
- Scenario 3: flusso di traffico indotto dovuto all'ampliamento della superficie commerciale di 160 mq.

Il confronto tra scenari è stato sviluppato per fasi a partire dai valori stimati durante la procedura di Autorizzazione Commerciale (Scenario 1) e dal loro confronto con i flussi di traffico reali rilevati nel mese di dicembre 2022 (Scenario 2). Successivamente è stato definito il valore e il peso della domanda di trasporto aggiuntiva derivata dalla realizzazione della SV prevista pari a +160,00 mq (Scenario 3).

Si specifica che lo studio non ha considerato la localizzazione delle modeste quantità di superfici destinate ad attività di servizio quali, studio medico, lavanderia, parrucchiere/estetista che, in base alla normativa vigente in materia di commercio, non sono considerate superfici di vendita e, quindi, non generano incrementi della domanda di trasporto.

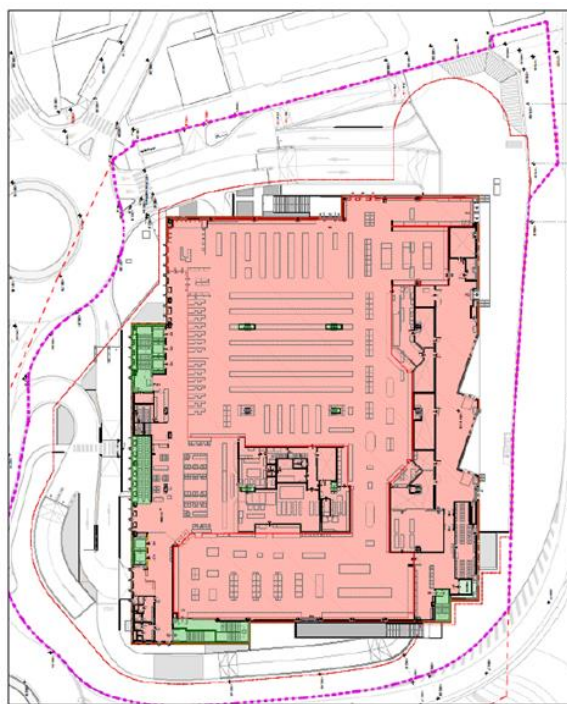
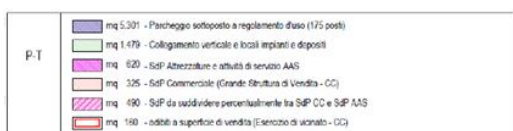
L'esito dell'aggiornamento ha portato a considerare un numero di veicoli aggiuntivi pari a 18 veicoli/ora, suddivisi in 11 veicoli/ora in ingresso e 7 veicoli/ora in uscita (variazione dell'1,90%-1,99% della domanda indotta).

La distribuzione di questi esigui valori ha generato, su ciascuna direttrice di traffico, un incremento di 2 – 5 viaggi/ora.

Ad ogni modo, la riduzione della domanda di trasporto complessiva registrata all'interno del comparto viario, i ridotti volumi di traffico aggiuntivo generati e la sensibilità dei modelli matematici utilizzati negli Studi di Impatto Viabilistico non fanno che confermare i valori di riserva di capacità e di L.O.S. stimati negli studi precedenti e che hanno portato all'approvazione degli assetti viari e dell'Autorizzazione Commerciale collegati alle procedure autorizzative della GSV.

In virtù di quanto emerso dalle analisi di traffico, lo studio si conclude affermando che l'aumento della superficie commerciale prevista non impatta su detta matrice e che l'indotto di traffico prodotto è già valutato e contemplato nello studio viabilistico redatto a supporto della procedura di esclusione dalla VIA.

A titolo esplicativo si riportano le piante dell'esercizio commerciale: a sinistra il piano terra, a destra il piano primo.



4 – ANALISI ISTRUTTORIA

Si premette che, come previsto al paragrafo 5.4, comma 2, della DGR n. 1699/2023, la Conferenza di Servizi (da svolgersi anche in un'unica seduta), valuta l'ammissibilità della domanda e, ove non ricorra un motivo di inammissibilità, l'eventuale sussistenza di condizioni di significativo impedimento per gli aspetti urbanistico-territoriali e ambientali, e verifica le condizioni di compatibilità e sostenibilità della stessa.

Di seguito si riporta, per quanto di competenza e suddiviso per temi, il contributo dell'Ente utile alla valutazione da effettuarsi nella suddetta conferenza di servizi.

4.1 INFRASTRUTTURE

Analizzata la documentazione trasmessa ai fini istruttori e 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, si rileva quanto segue:

1. l'intervento in oggetto è ubicato a Varese nell'area denominata “Ex Malerba”;
2. si accede alla struttura esistente in corrispondenza della rotatoria posta all'intersezione tra Viale Europa e Via Gasparotto;
3. lo studio di traffico esamina tre differenti scenari di traffico: il primo è relativo a quello sviluppato per fasi a partire dai valori stimati durante la procedura di Autorizzazione Commerciale (Scenario 1), il secondo è quello relativo ai dati di traffico reali rilevati nel mese di dicembre 2022 (Scenario 2) ed infine è stato definito il valore e il peso della domanda di trasporto aggiuntiva derivata dalla realizzazione della SV prevista pari a +160,00 mq (Scenario 3). Sono stati quindi forniti tutti gli elementi necessari a valutare l'impatto dell'intervento e nella documentazione è dato atto che la realizzazione delle opere infrastrutturali a corredo dell'intervento hanno portato a un miglioramento del livello di servizio esistente. Inoltre, viene evidenziato che le condizioni effettivamente rilevate post-intervento risultano essere migliori rispetto allo scenario 1 elaborato in fase di procedura di Autorizzazione Commerciale;
4. i flussi di traffico previsti nello scenario di progetto non modificano il livello di servizio delle aste viarie citate ed in particolare di Viale Europa e Via Gasparotto;
5. non si rilevano delle criticità relative alla sicurezza stradale.

Alla luce dell'aggiornamento dello studio viabilistico si è constatato che gli impatti relativi all'ampliamento della SV commerciale internamente alla struttura di vendita appaiono estremamente limitati e sostanzialmente non mutano il livello di servizio delle aste viarie e delle relative intersezioni interessate.

Inoltre, l'ampliamento della SV non alimentare risulta essere conforme al quadro programmatico già valutato e contenuto nello Studio Ambientale a supporto della procedura di screening di VIA.

Con specifico riferimento alle misure compensative per gli aspetti di natura infrastrutturale l'Operatore, facendo riferimento ai progetti di riqualificazione relativi alla variante al PII “Ambito di Trasformazione AT21 – Malerba”, dà atto di essersi assunto impegni per un importo complessivo di € 24.000,00 (ventiquattromila/00) da destinarsi ad opere di natura infrastrutturale. Si ritiene che le opere da realizzare siano da concordare con il Comune di Varese, interessato territorialmente.

4.2 PAESAGGIO - RETE ECOLOGICA - BOSCHI

Per quanto attiene agli aspetti ambientali e paesaggistici, l'area d'interesse si colloca in un contesto urbanizzato. L'intervento previsto non coinvolge l'involucro del fabbricato commerciale esistente così come non si avrà un incremento del numero di parcheggi di cui la struttura è già dotata, essendo gli stessi già verificati anche per “centri commerciali”; i parcheggi attualmente realizzati ed attivi, pertanto, permarranno nella loro conformazione attuale.

Di conseguenza, non si evidenziano particolari rilevanze rispetto ai temi.



Visuale dal tratto terminale dell'autostrada A8 in direzione Varese

A titolo esplicativo, si riportano le immagini fotografiche della struttura di vendita in essere dagli assi stradali di rilevanza.



Visuale da Viale Gasparotto verso il centro di Varese



Visuale da Viale Europa verso Viale Gasparotto

4.3 TUTELA E GESTIONE DELLE RISORSE IDRICHE – RECAPITO DEI REFLUI

Nessuna osservazione in tema di tutela e gestione delle risorse idriche e recapito dei reflui.

4.5 IMPATTI SU ALTRE COMPONENTI

Nessuna osservazione pervenuta.

Premesso che entro il termine perentorio fissato dall'Amministrazione comunale⁶ non sono pervenuti contributi da parte dei Comuni interessati dalle ricadute dell'intervento, verificate le condizioni di sostenibilità dello stesso e la proposta di azioni di mitigazione dell'Operatore in relazione all'ampliamento richiesto, con particolare riferimento alle misure di natura infrastrutturale, la Provincia prende atto degli impegni presi.

5 - ESITO DELLE VERIFICHE E VALUTAZIONI EFFETTUATE

Visti i rilievi emersi dall'esame compiuto, si ritiene che l'intervento proposto da "Esselunga S.p.A." in Comune di Varese per l'ampliamento di 160 mq di superficie di vendita della GSV e la trasformazione della stessa da singolo esercizio a centro commerciale, sia congruente con gli atti di programmazione e pianificazione provinciali.

Varese, 11.06.2024

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.

⁶ Rif. note PEC n. 24843 del 10.05.2024, n. 29064 del 31.05.2024 e n. 30062 del 06.06.2024.