DOTT. ING. CARLA PUSCEDDU
Via Brodolini, 10 - 21054 Fagnano Olona (VA)
Tel/fax: +39 0331 360796
Mobile: +39 328 0535503
C.F PSCCRL73H44B354P P.I. 03102430125
Mail: carla.pusceddu@cpstudio.it
Site: www.cpstudio.it

COMUNE DI SOLBIATE OLONA (VA)

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' alla VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

Rapporto preliminare ambientale

INTERVENTO: Cambio di destinazione d'uso senza opere, in variante al PGT da Turistico-Ricettivo a Residenziale senza opere di unità immobiliari situate all'interno della Corte A e Corte B del complesso "Le Robinie"

Il tecnico incaricato: Ing. PUSCEDDU Carla
Via Brodolini, 10 – Fagnano Olona (VA)

Il Tecnico
(Ing. Pusceddu Carla)

1. Inquadramento generale

Il presente rapporto preliminare ambientale si colloca all'interno del processo di richiesta di variante al PGT per consentire il cambio di destinazione d'uso senza opere di un gruppo di unità immobiliari poste all'interno della Corte "A" e della Corte "B" del complesso "Le Robinie", nel comune di Solbiate Olona.

Il cambio di destinazione d'uso prevede il passaggio dalla destinazione Turistico-Ricettiva (con tipologia "Residence") a quella Residenziale propriamente detta.

La necessità di attuare un piano attutivo, e di conseguenza la verifica di assoggettabilità alla VAS, nasce dall'impossibilità di reperimento di tutti gli standard connessi al cambio di destinazione d'uso e alla conseguente richiesta di monetizzazione, attualmente non prevista dal Piano delle Regole attualmente vigente, se non per ambiti particolari.

Lo strumento autorizzativo a cui si fa riferimento è PGT che è stato reso efficace con la pubblicazione sul BURL n. 10 in data 6 marzo 2013

Secondo le procedure previste dalla normativa vigente, al fine di poter procedere con tale variante, è necessario verificare preliminarmente l'assoggettabilità a VAS di cui questa relazione costituisce supporto al fine di verificare se gli interventi previsti rientrino tra quelli che ne determinano l'attivazione.

2. Contesto Normativo

La valutazione Ambientale Strategica (VAS) rappresenta uno strumento atto ad analizzare e stimare gli effetti che determinate azioni producono sul territorio, in funzione della loro sostenibilità.

Il quadro normativo/autorizzativo è ben chiarito nel sito governativo dell'ISPRA (http://www.isprambiente.gov.it/) nella sezione dedicata alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di cui si riporta una breve sintesi al fine di contestualizzare le conclusioni del recente rapporto.

Si riportano perciò di seguito alcuni dei criteri di sostenibilità ambientale:

- ridurre al minimo l'impiego di risorse non rinnovabili;
- impiego delle risorse rinnovabili entro i limiti della loro rigenerazione;
- uso e gestione corretta delle sostanze e dei rifiuti pericolosi, dal punto di vista ambientale;

- conservare e migliorare lo stato della fauna selvatica e della flora selvatica, degli habitat e dei paesaggi;
- conservare e migliorare la qualità dei suoli e delle risorse idriche, oltreché delle risorse storiche e culturali;
- conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale;
- protezione dell'atmosfera;
- sensibilizzazione alle problematiche ambientali;
- promozione della partecipazione del pubblico alle decisioni che comportano uno sviluppo sostenibile.

Dal punto di vista normativo l'obbligo di valutazione ambientale è regolamentato dalla L.R. n. 12/2015 che nasce come recepimento e applicazione della direttiva 2001/42/CE avente lo scopo di aumentare la partecipazione del pubblico alle scelte ambientali legate ai piani di gestione dei territori.

La L.R. 12/2015 vede nella VAS lo strumento che verifica la sostenibilità di alcuni interventi in accordo con gli obbiettivi di sostenibilità del piano, le possibili sinergie con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione.

La valutazione ambientale viene effettuata durante la fase preparatoria del piano o del programma ed anteriormente alla sua adozione o all'avvio della procedura di approvazione.

Il rapporto preliminare ambientale contiene tutte le informazioni e i dati necessari alla verifica degli effetti significativi sull'ambiente, sulla salute umana e sul patrimonio culturale, facendo riferimento ai criteri di cui all'Allegato II della Dir. 2001/42/CE:

- caratteristiche del piano;
- caratteristiche degli effetti sulle aree che possono essere interessate dall'intervento.

3. Caratteristiche dell'intervento

Per consentire alla Conferenza dei servizi di decidere in merito all'assoggettabilità dell'intervento alla VAS, si riportano i punti salienti che determinano la richiesta di variante al "Piano delle Regole" del PGT.

Il complesso "Golf Club Le Robinie" è un'area che si inserisce all'interno della zona "Area Speciale AS4" ed è costituito dagli impianti per la pratica del Golf al centro dei quali trovano localizzazione tre corpi di fabbrica:

- un corpo centrale, denominato "Club House" nella quale sono localizzate le attività di accoglienza e servizi per i fruitori degli impianti. Tale corpo è oggetto a sua volta di un intervento oggetto di Piano Attuativo già in fase di valutazione;

- due corpi laterali, denominati "Corte A" e "Corte B" in cui sono invece localizzate gli spazi "residenziali" per la permanenza delle persone. Tali spazi sono in parte di proprietà della medesima società a cui afferisce il Golf, e da questa gestiti, in parte presentano proprietà indipendenti riconducibili a privati o a società immobiliari.

La presente richiesta di piano attuativo, in variante al PGT, interessa una parte delle proprietà "individuali" che vogliono procedere con il cambio di destinazione d'uso di da Turistico-ricettivo a residenziale, senza apportare alcuna modifica né interna né esterna alle unità stesse.

Il cambio id destinazione d'uso avverrà, perciò, senza opere.

Pertanto non si evidenziano impatti sul territorio dal punto di vista del consumo del suolo o dell'impatto sugli aspetti paesaggistici legati all'estetica della richiesta.

Non si rileva nemmeno uno stravolgimento nell'utilizzo previsto dalle unità, comunque legate ad una ricettività stile "residence".

Ciò che si modifica è la potenziale permanenza degli occupanti le unità che diventerebbero più "stanziali" ma usufruendo dei medesimi servizi previsti per il "residence".

Si ritiene pertanto che gli aspetti che determinano l'attivazione del processo di VAS non siano rilevabili per questa tipologia di intervento.

Si rimanda alla Relazione tecnica di accompagnamento alla richiesta di Piano Attuativo in variante al PGT, per eventuali evidenze numeriche dell'entità del Piano Attuativo.

Data e Luogo

Firma del tecnico incaricato

Fagnano Olona, 15/10/2018

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI VARESE
DOTT. ING. PUSCEDDU CARLA
Sez. A Settori
a) Civile e Ambientale
b) Industriale
c) dell'informazione
n° A 3358