



COMUNE DI CASTEGGIO

Provincia di Pavia

Via Castello, 24 – 27045 – Codice fiscale 00451040182

Tel. n. 0383-82099 . Fax n. 0383-82472

www.comune.casteggio.pv.it

e-mail: info@comune.casteggio.pv.it

Prot. n. 13490

Casteggio, lì 07/10/2008

VERIFICA DI ESCLUSIONE DALLA
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)
DEL PROCEDIMENTO S.U.A.P. "Borgo del Relax"
Realizzazione di Centro Benessere in Casteggio (PV), Località San Biagio

PROVVEDIMENTO DI ESCLUSIONE DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE VAS

L'AUTORITÀ COMPETENTE PER LA VAS,

VISTI:

- la l.r. 11/03/2005, n. 12, art. 97 e D.P.R. n. 447/98 art. 5;
- la Direttiva 2001/42/CEE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001;
- la convenzione sull'accesso all'informazione, sulla partecipazione del pubblico al processo decisionale e sull'accesso alla giustizia in materia ambientale (Convenzione di Aarhus) ratificata con Legge 108/2001 e ai sensi del D.lgs 195/2005;
- il D.lgs 16 gennaio 2008, n. 4 recante "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.Lgs 3 aprile 2006, n. 152, recante norma in materia ambientale";
- il D.lgs 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale", Parte II concernente VIA, VAS e IPPC;
- l'articolo 4 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il Governo del Territorio";
- la D.G.R. 27 dicembre 2007, n. VIII/6420 "Ulteriori adempimenti di disciplina in attuazione dell'art. 4 della LR 12/05 e della D.C.R. VIII/351";
- la D.C.R. 13 marzo 2007, n. VIII/351 "Indirizzi generali per la valutazione di piani e programmi (articolo 4, comma 1, L.R. 11 marzo 2005, n. 12)";
- la D.G.C. 16/04/2008 n. 46 di nomina dell'Autorità competente per la VAS.

PRESO ATTO che:

- in data 16/04/2008 è stata avviata con D.G.C. n. 46 la redazione della proposta di Variante al P.R.G. vigente attraverso il S.U.A.P., contestualmente al relativo procedimento di Verifica di esclusione dalla VAS, per i quali sono stati individuati:
 - i soggetti competenti in materia ambientale:
 - . ARPA
 - . ASL
 - . Direzione Generale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia
 - gli enti territorialmente interessati:
 - . Regione Lombardia (DG Territorio ed Urbanistica)
 - . Provincia di Pavia
 - . Autorità di Bacino del Fiume Po
 - . Comuni confinanti:
 - . Comune di Montebello della Battaglia
 - . Comune di Borgo Priolo
 - . Comune di Calvignano

- . Comune di Corvino San Quirico
- . Comune di Oliva Gessi
- . Comune di Robecco Pavese
- . Comune di Casatisma
- . Comune di Verretto
- il Pubblico:
 - . Associazioni ambientaliste
 - . Associazioni commercianti.
- in data 31/07/2008 si è dato avviso dell'avvio del procedimento, definendo le modalità di convocazione della Conferenza di Verifica, nonché le modalità di informazione, di partecipazione del pubblico, di diffusione e pubblicizzazione delle informazioni, attraverso avvisi pubblici su Albo pretorio e sito internet del Comune di Casteggio;
- in data 31/07/2008 sono stati messi a disposizione su sito web gli elaborati inerenti la proposta di SUAP, depositati anche in forma cartacea presso la sede comunale;
- in data 15 settembre 2008 si è svolta la Conferenza di Verifica, di cui si allega il verbale;
- sono pervenute prima della chiusura della Conferenza di Verifica le seguenti osservazioni:

Data	Soggetto	Osservazione
1) 11/09/2008 Prot. n. 12299	Studio legale Adavastro & Associati per conto Dott. Alfonso Crisci Amministratore Unico di Tage S.r.l.	Si significa l'insussistenza di ogni presupposto di legittimità per il prosieguo procedimentale e l'assenso alla variante in oggetto, preannunciando che assumeremo ogni iniziativa giuridica oppositiva del caso per scongiurare la realizzazione di un intervento che, considerato sia in sé sia unitamente al contiguo e funzionale intervento residenziale, verrebbe a compromettere dal punto di vista ambientale la collina e le caratteristiche tipiche della zona, con ogni connesso pregiudizio dei beni materiali ed immateriali del nostro assistito.
2) 11/09/2008 Prot. n. 12319	Studio legale Adavastro & Associati per conto Dott. Enrico Albani socio ed Amministratore dell'Azienda vitivinicola Albani Società Agricola	Si significa l'insussistenza di ogni presupposto di legittimità per il prosieguo procedimentale e l'assenso alla variante in oggetto, preannunciando che assumeremo ogni iniziativa giuridica oppositiva del caso per scongiurare la realizzazione di un intervento che, considerato sia in sé sia unitamente al contiguo e funzionale intervento residenziale, verrebbe a compromettere dal punto di vista ambientale la collina e le caratteristiche tipiche della zona, con ogni connesso pregiudizio dei beni materiali ed immateriali del nostro assistito.
3) 11/09/2008 Prot. n. 12369	Studio legale Adavastro & Associati per conto Prof. Legale rappresentante della sezione di Pavia dell'associazione "Italia Nostra"	Si significa l'insussistenza di ogni presupposto di legittimità per il prosieguo procedimentale e l'assenso alla variante in oggetto, preannunciando che assumeremo ogni iniziativa giuridica oppositiva del caso per scongiurare la realizzazione di un intervento che, considerato sia in sé sia unitamente al contiguo e funzionale intervento residenziale, verrebbe gravemente a compromettere dal punto di vista ambientale la collina, con ogni connesso pregiudizio degli interessi di tutela ambientale che sono propri e costituiscono oggetto dello statuto dell'associazione, i cui fini sono riconosciuti con Decreto Ministeriale.
4) 12/09/2008 Prot. n. 12389	Provincia di Pavia Il Dirigente del Settore Territorio Arch. Vincenzo Fontana	Il documento di sintesi (punto 2.2 in particolare), nonché alcuni elaborati relativi alla proposta di intervento fanno esplicitamente riferimento che "la variante proposta, definita non sostanziale ai sensi dell'art. 2 comma b1 l.r. 23/97, è compresa tra quelle ammesse con procedura da attivarsi attraverso la conferenza dei servizi ed elaborata ai sensi della normativa vigente l.r. 12/2005 e succ. modif. e integr.". Successivamente viene inoltre rappresentato che l'area in cui ricade il SUAP è stata oggetto di una recente variante urbanistica approvata con D.C.C. n. 34 del 19 giugno 2008 che ha delocalizzato il P.L. previsto dal P.R.G.". A fronte di quanto sopra evidenziato è bene innanzitutto precisare che l'approvazione di una variante ai sensi della ex l.r. 23/97, non prevede in

		<p>nessun caso l'attivazione di una conferenza dei servizi. Tale conferenza è invece prevista nell'approvazione di varianti urbanistiche assunte con la procedura di cui all'art. 5 del DPR 447/98. Né si riesce a comprendere l'assunto in merito che l'area in cui ricade il SUAP è stata oggetto di una recente variante urbanistica approvata con la deliberazione del Consiglio Comunale di cui sopra. A tal fine, è rilevante ricordare che le possibilità di intervento a mezzo del SUAP sono quelle previste dalla normativa di riferimento: DPR 447/98 come modificato dal DPR n. 440 del 7 dicembre 2000, ed è un procedimento del tutto autonomo.</p> <p>Questa Amministrazione provinciale non è tenuta tra l'altro ad effettuare nessun controllo di legittimità o di merito sulle varianti agli strumenti urbanistici che vengono assunte ai sensi della l.r. 23/97, dalle Amministrazioni comunali. Queste infatti agiscono in piena autonomia assumendosi in via esclusiva tutte le responsabilità connesse con le scelte effettuate, comprese quelle relative alla corretta applicazione.</p> <p>Relativamente agli aspetti ambientali del documento di sintesi si rappresenta quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none">- le informazioni sullo stato ambientale in relazione all'intervento prospettato non sono contestualizzate (in particolare reti acquedotto, fognature, depurazione, rifiuti, ecc), ma fanno dei riferimenti generici;- è poco esaustiva la coerenza della variante di piano con obiettivi di sostenibilità e con gli indirizzi della pianificazione sovraordinata e in particolare rispetto al Piano Territoriale Regionale (PTR) e al Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR). <p>Si ricorda tra l'altro relativamente al Piano Territoriale Regionale (PTR) in corso di definitiva approvazione che lo stesso avrà ai sensi della l.r. 12/2005, natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico. Tuttavia la Regione nel processo di formazione del nuovo PTR ha provveduto ad integrare ed aggiornare il precedente Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato nel 2001. L'opportunità di aggiornamento delle scelte di valorizzazione del paesaggio regionale, correlata alla redazione del PTR ha offerto oggi la possibilità di proseguire più incisivamente nell'integrazione tra pianificazione territoriale e urbanistica e pianificazione del paesaggio, ma anche di trovare maggiore correlazione con le altre pianificazioni del territorio, e in particolare quelle di difesa del suolo e ambientali. Si conferma e specifica così ulteriormente il sistema di pianificazione paesaggistica, in un'ottica di sussidiarietà e responsabilità dei diversi livelli di governo del territorio della Regione Lombardia. Le nuove misure di indirizzo e di prescrittività paesaggistica si sviluppano in stretta e reciproca relazione con le priorità e gli obiettivi messi a sistema dal Piano Territoriale Regionale, con specifica attenzione ai temi della riqualificazione paesaggistica e del contenimento dei fenomeni di degrado.</p> <p>La Giunta regionale con DGR 6447 del 16/01/2008 ha già proceduto all'aggiornamento del piano territoriale paesistico su 2 livelli e in due tempi:</p> <ul style="list-style-type: none">- ha approvato le integrazioni e gli aggiornamenti del quadro di riferimento paesistico e degli indirizzi di tutela del PTPR del 2001, come primo ed immediato aggiornamento dello stesso di competenza della giunta stessa. Queste integrazioni sono immediatamente operanti;- ha inviato al Consiglio regionale la proposta complessiva di Piano Paesaggistico quale sezione specifica del PTR che comprende, oltre agli aggiornamenti di cui al punto precedente, la revisione della disciplina paesaggistica regionale e correlati documenti e cartografie. <p>Tra l'altro all'interno del documento di sintesi viene espressamente data una rilevanza regionale paesaggistica all'ambito di intervento, ma non si sono riscontrate delle azioni atte a garantire la sostenibilità della scelta, quali ad esempio la previsione di opere di compensazione ambientale.</p> <p>Le presenti osservazioni, sono riferite esclusivamente al processo della VAS, e non afferiscono alla verifica di compatibilità al vigente PTCP.</p>
--	--	---

- in sede di Conferenza di Verifica sono state espresse le seguenti osservazioni:

Data	Soggetto	Osservazione
1) 15/09/2008	Legambiente	<p>Noi su questo tipo di intervento non abbiamo nessun parere contrario per quanto riguarda la tipologia dell'intervento riteniamo anzi che si collochi all'interno di uno sviluppo sostenibile che vediamo per la provincia di Pavia che non è vocata a diventare la Brianza riteniamo però che ci siano dei problemi in questo intervento di tipo procedurale e anche nel merito e di tipo paesistico e solo in parte ambientale. Credo che la localizzazione sia stata definita dall'operatore che è il proprietario di quell'area per cui vorrei anche capire un po' cosa c'è scritto nel documento ricognitivo dello Sportello Unico. Per quanto riguarda la procedura noi cerchiamo di far rispettare in questa fase soprattutto di attuazione del decreto legislativo n. 152 quelle che sono le procedure e in particolare ci troviamo in una situazione in Lombardia in cui c'è una assoluta carenza di controlli di quella che è la procedura urbanistica di questa regione tanto che la questione si sta ponendo anche a livello giuridico e nazionale dico così, perché riteniamo che la variante che è stata fatta e che consente questo intervento che diversamente non sarebbe stato possibile in questo modo sulla legge n. 23 non ci risulta che possa rientrare nella normativa dell'art. 2 e quindi quella citata dall'art. 25 della legge n. 12 che prevede nella fase transitoria fino all'approvazione del P.G.T. la possibilità di intervenire semplicemente perché riguarda un'area agricola e quindi la legge n. 23 non si applica in area agricola questa è una premessa metodologica chiaramente senza questo intervento lo spostamento del lotto del P.L. che era previsto in origine con alcune indicazioni oltretutto nella delibera di espressione del parere da parte della Provincia sull'evitare ulteriori edificazioni lungo le strade senza quella variante questo intervento poteva essere compatibile inoltre il Comune di Casteggio ha in corso una procedura di P.G.T. quindi riteniamo che questo intervento dovrebbe essere collocato all'interno di quella procedura per venire poi nel merito del progetto riteniamo giusto aver scelto la procedura di valutazione ambientale e strategica perché ormai quasi tutti i Comuni si stanno adeguando con lo sportello unico che si può fare anche su piccole aree anche in mancanza di criteri regionali senza la valutazione ambientale strategica e la volta scorsa abbiamo partecipato a 2 procedure VAS su cui abbiamo espresso parere favorevole senza nessun problema quindi non siamo una associazione che ritiene che il territorio vada ingessato e conservato così come è perché tanto nessuno è in grado di farlo quindi il modificare la realtà è una necessità anche se con criteri di sostenibilità, lì poi purtroppo i pareri spesso si dividono perché ciascuno ha un concetto di sostenibilità. Noi abbiamo letto questo progetto come un unico intervento che è stato diviso in due per questioni che non conosciamo da una parte c'è il piano di lottizzazione dall'altra parte c'è lo sportello unico ed abbiamo anche la necessità di capire alcuni aspetti nel merito in particolare ho alcune domande: l'intervento poteva collocarsi all'interno dell'art. 35 però è stato fatto un comma particolare all'interno dell'art. 35 perché l'art. 35 prevede al massimo un'altezza di 10 metri e qui si supera abbondantemente di quasi il 50% si arriva quasi a 14 metri e poi vedremo come si calcola io sinceramente da tecnico non l'ho capito. Un primo richiamo quindi all'amministrazione quindi capire come è possibile in un contesto dove per le strutture di tipo ricettivo alberghiero si prevede un'altezza massima di 10 metri in un contesto come quello collinare anche se all'inizio, come ritengono possibile applicare un parametro che prevede un'altezza già di P.R.G. di 14 metri. La parte urbanistica prevede anche un indice territoriale dove credo che almeno nella relazione ci sia un errore perché parla di metri quadrati su metri quadrati però non c'è l'indice</p>

		<p>fondario che invece per gli alberghi c'era anche se la volumetria rimane abbastanza ridotta a pag. 10 volevo poi sapere cosa significa quando si dice che l'intervento prevede alloggi e SPA. Poi l'edificio a 3 piani quello che dovrebbe essere quello che rientra nei 14 metri come si calcola e quale è l'altezza effettiva visto che si parla di altezza al colmo e non altezza calcolata come da PRG. Sempre nella relazione tecnica pag. 18 si dice "tutte queste attività" potranno trovare applicazioni in luoghi adiacenti e vorrei capire cosa sono queste attività che trovano collocazione nei luoghi adiacenti, si tratta del terzo capoverso, poi non ho visto nel calcolo degli oneri l'applicazione dell'art. 43 comma 2 bis della legge n. 12. Poi a pag. 14 della relazione tecnica dove parla della sistemazione a verde. Si dice sistemati a verde circa metri quadri 2.379 per la parte residenziale. Per quanto riguarda la parte relativa alle specie arboree niente da dire però ci sono alcune specie che non sono autoctone quindi direi di tagliarle. Ultime cose, il richiamo al manuale dei fondi strutturali va bene perché mantiene una sua notevole importanza dal punto di vista del riferimento della sostenibilità ambientale però è stato superato ormai sia a livello europeo che a livello nazionale da altri riferimenti. La parte relativa agli obiettivi di sostenibilità ormai sono diventati quelli del documento del 15-16 giugno 2006 del consiglio europeo che è il 10917 e poi per la parte edilizia riguardante la città gli impegni di Albor siano un riferimento importante. Gli obiettivi del CIPE non so se sono quelli del 2001 ed hanno quindi una certa età val la pena di trovare qualcosa di più recente nel PTR e dal punto di vista delle considerazioni non concordiamo molto sulle risposte del punto 1-4 e 5 infine gli stessi suggerimenti del punto 3-3-4 denotano che la valutazione ambientale e strategica non è stata eseguita come la procedura dice cioè dall'inizio perché in pratica si comporta come una via da in pratica dei suggerimenti o indicazioni ma a posteriori questo non è chiaramente il metodo della VAS.</p>
2) 15/09/2008	Soprintendenza Beni Archeologici della Lombardia	<p>Questa area come risulta chiaramente dalle carte e lo studio per il PRG è inserita in una zona in cui ci sono stati anche se in tempi non recenti diversi ritrovamenti archeologici per cui noi chiederemo in forma scritta che vengano fatte delle indagini preliminari noi non vogliamo bloccare a tutti i costi le cose però non possiamo nascondervi che quella è una zona di ritrovamenti naturalmente dipende dai ritrovamenti che si faranno però il problema archeologico esiste.</p>
3) 15/09/2008	Italia Nostra	<p>Sottoscrivo tutto quanto detto dal Dr. Bertoglio e volevo chiedere in quale legge è stata chiesta la manovra di esclusione della VAS, visto che secondo me non risulta in nessun ordinamento questa manovra di esclusione dalla VAS.</p>
4) 15/09/2008	Legambiente	<p>Io non do giudizi cerco solo dal punto di vista di Legambiente di affrontare le tematiche complessivamente nel territorio per ora noi siamo contrari a 3 cose: l'autostrada, il bietanolo fatto in quel modo a Rinasco e il villaggio delle merci a Bressana Bottarone, non siamo contrari al villaggio delle merci va bene un milione e mezzo di metri quadrati destinato a logistica se c'è una programmazione provinciale che dice di salvaguardare altri piccoli luoghi che stanno per essere infestati dalle logistiche senza nessun concetto di programmazione e pianificazione. Per tornare all'intervento di Liberali io capisco bene però l'intervento della legge n. 23 proceduralmente non c'entra però qui c'è anche l'Amministrazione vi faccio presente che qualunque ricorso su quella legge n. 23 chiaramente farebbe saltare tutto l'intervento per cui questa questione va valutata dall'Amministrazione anche per il confronto con i proponenti perché si è stata determinata questa scelta di metodo e di procedura per abbreviare i tempi potrebbe rischiare il contrario cioè allungarli per cui è una questione reale. La legge n. 23 non si applica così. Le aree agricole nella legge n. 23 da tempo non possono rientrare. Il problema dell'altezza è legato perché entrando nel merito del progetto oggettivamente li visto che anche chi ha progettato questo</p>

		<p>intervento si rifa' al contesto agricolo. Io di agricoltura di 14 metri non ne ho mai vista, comunque è una serie di questioni che si infilano all'interno della procedura. Poi c'è anche un problema di altezza interna di come può essere coniugata con i sottotetti, ma ripeto non sono questi gli aspetti che ci fanno fare battaglie. Però se si riesce a fare una cultura anche di queste cose discutendone forse è un obiettivo possibile. Le questioni della valutazione ambientale strategica sentivo prima l'arch. Liberali che parlava della possibilità di valutare delle alternative che non sono ancora state prese in esame in questa fase di progetto perché ancora abbastanza indefinite e allora il problema è di fare una VAS perché le alternative sono proprio uno degli oggetti della VAS quindi se il progetto è definito e capisco che è stato il progetto a condizionare la parte urbanistica negli sportelli unici funziona così tanto è vero che non c'è nemmeno la procedura di concessione lo sportello unico autorizza automaticamente l'intervento però secondo noi questa cosa si deve comunque inserire in un contesto, perché crea delle sperequazioni rispetto a chi in precedenza avrebbe potuto utilizzare queste norme è chiaro che queste modifiche potrebbero rendere più allettante l'insediamento di altri se le norme fossero modificate in questo senso questo è rivolto alla pubblica amministrazione e siccome la pubblica amministrazione è aperta al ragionamento che deve essere fatto in particolare dalla pubblica amministrazione perché qui c'è la discrezionalità della pubblica amministrazione se accettare o meno lo sportello unico non ha nessun obbligo sulla legge n. 23 si sono formati dei diritti qui no, l'amministrazione potrebbe dire no però dal punto di vista delle procedure e dei contenuti non ha assolutamente degli obblighi è una opportunità che può avere o meno. Quindi è vero che il progetto da sportello unico è così ma ora c'è la VAS. E' chiaro che il progetto ha condizionato tutto però non è un progetto realizzato secondo la VAS. Gli indirizzi del piano sovraordinati devono essere coniugati in un certo modo e il progetto se visto in quei termini qualche problema ce l'ha.</p>
5) 15/09/2008	Legambiente	<p>Condivido quanto detto il problema è che c'è una grossa contraddizione se il tutto compresa la variante è stato dimensionato e pensato su un progetto è chiaro che la VAS non è intervenuta nel progetto mentre se invece il documento può decidere l'esclusione della VAS all'inizio non c'è stata nessuna integrazione dei contenuti ambientali del progetto questa è la contraddizione che noi solleviamo è una questione procedurale la legge dice che VAS proprio per evitare che si facciano i progetti e poi ci si accorga che ci si è dimenticato qualcosa come la parte ambientale o paesistica o archeologica si fa dall'inizio quindi i progettisti devono lavorare con l'incaricato VAS dal primo momento in modo da non costruire un progetto e poi valutarlo.</p>
6) 15/09/2008	Legambiente	<p>E' evidente che il SUAP adesso rientra. Finita la procedura di sportello unico pubblicata e andata in consiglio comunale questa va ad essere costruita quindi tutte queste procedure si saltano se la VAS avesse considerato in questa variante tutti gli elementi avrebbe fatto considerazioni relativamente al piano territoriale in modo più approfondito. Quindi il processo va fatto sulla variante. Come farà ora il PGT a considerare questo aspetto. Tutti gli alberghi avranno l'altezza dei 14 metri? Sono questioni che vanno valutate. Io avrei preferito una norma specifica. Visto che questa cosa è stata costruita su quel progetto.</p>
7) 15/09/2008	Legambiente	<p>Lei parte dal particolare noi partiamo dal generale. Questa area ora diventerà del PGT e sarà area consolidata, non esiste più la B1, il documento delle regole dovrà definire in particolare anche quest'area, quindi i cittadini di Casteggio che volessero fare interventi di questo genere quale normativa avranno? L'amministrazione dovrà decidere che cosa fare se mantenere i 10 metri o estendere a tutti questa normativa. Noi siamo preoccupati per il calcolo delle altezze. In lomellina va bene quel calcolo, ma a Casteggio no.</p>

- a tali osservazioni vengono date le seguenti risposte:

Soggetto	Osservazione	Controdeduzione
<p>1) Studio legale Adavastro & Associati per conto Dott. Alfonso Crisci Amministratore Unico di Tage S.r.l.</p>	<p>Si significa l'insussistenza di ogni presupposto di legittimità per il prosieguo procedimentale e l'assenso alla variante in oggetto, preannunciando che assumeremo ogni iniziativa giuridica oppositiva del caso per scongiurare la realizzazione di un intervento che, considerato sia in sé sia unitamente al contiguo e funzionale intervento residenziale, verrebbe a compromettere dal punto di vista ambientale la collina e le caratteristiche tipiche della zona, con ogni connesso pregiudizio dei beni materiali ed immateriali del nostro assistito.</p>	<p>E' stata presentata una richiesta da parte della Soc. Borgo del Relax S.r.l. di realizzare nell'ambito del territorio comunale un Centro Benessere costituito da un albergo, un ristorante oltre a tutte quelle opere pubbliche necessarie per l'urbanizzazione della zona, in un ambito collinare, idoneo ad ospitare tale attività. L'Amministrazione comunale a seguito di una serie di riunioni ha individuato una zona idonea ad ospitare la prevista struttura, tale da non creare problematiche sia dal punto di vista urbanistico oltre che ambientale. L'individuazione del sito da parte dell'Amministrazione comunale, a seguito di verifiche effettuate dall'ufficio tecnico, è riferita ad una zona collinare di Casteggio che dal punto di vista idrogeologico ed ambientale non avesse vincoli di alcuna natura e che con l'inserimento della nuova struttura, dare la possibilità di potenziare i servizi per quanto riguarda la fognatura l'acquedotto ecc in una zona che attualmente risultano insufficienti. A seguito di questa richiesta l'ufficio si è attivato per iniziare subito le procedure di legge previste con la presentazione del SUAP in base alla legge 447 del 98 e ad attivare lo sportello unico per le attività produttive e le procedure per la valutazione VAS. I contenuti di questa iniziativa sotto il profilo sia ambientale che paesaggistico sono stati esaminati e valutati dalla Dr.ssa Fontana di Piacenza e pubblicato sul web del Comune. Il progetto del Centro Benessere è stato redatto dallo studio di architettura Arch. Cimino e Savini di Milano e l'operatore economico che ha presentato la richiesta di SUAP è la Soc. Borgo del Relax con sede in Cassina De' Pecchi. Successivamente alla pubblicazione sul web del documento di sintesi e di valutazione ambientale si è proceduto alla convocazione della Conferenza di valutazione VAS. Le procedure sono quelle indicate dagli indirizzi generali approvati con delibera di consiglio regionale del marzo 2007 n. VIII/351 ed ulteriori adempimenti di disciplina approvati dalla giunta regionale con delibera n. VIII/6420 del 27/12/2007, come riportato nei vari avvisi pubblicati sul sito e richiamati sempre nella deliberazione della giunta comunale di avvio del procedimento. Volevo specificare inoltre che per quanto riguarda la procedura seguita per il SUAP naturalmente il richiamo fatto dalla D.ssa Fontana al punto 2.2 nel documento di sintesi, è solo un semplice riferimento alla variante che ha preceduto il SUAP, e che ha comportato una semplice modificazione della forma dell'area a destinazione residenziale, senza incremento e che non ha influisce sull'attività prevista dallo SUAP. Per quanto riguarda gli indici ed i parametri ed altezze max previste dal P.R.G. vigente, il SUAP puo' modificare i valori ed i parametri urbanistici.</p>

<p>2) Studio legale Adavastro & Associati per conto Dott. Enrico Albani socio ed Amministratore dell'Azienda vitivinicola Albani Società Agricola</p>	<p>Si significa l'insussistenza di ogni presupposto di legittimità per il prosieguo procedimentale e l'assenso alla variante in oggetto, preannunciando che assumeremo ogni iniziativa giuridica oppositiva del caso per scongiurare la realizzazione di un intervento che, considerato sia in sé sia unitamente al contiguo e funzionale intervento residenziale, verrebbe a compromettere dal punto di vista ambientale la collina e le caratteristiche tipiche della zona, con ogni connesso pregiudizio dei beni materiali ed immateriali del nostro assistito.</p>	<p>E' stata presentata una richiesta da parte della Soc. Borgo del Relax S.r.l. di realizzare nell'ambito del territorio comunale un Centro Benessere costituito da un albergo, un ristorante oltre a tutte quelle opere pubbliche necessarie per l'urbanizzazione della zona, in un ambito collinare, idoneo ad ospitare tale attività. L'Amministrazione comunale a seguito di una serie di riunioni ha individuato una zona idonea ad ospitare la prevista struttura, tale da non creare problematiche sia dal punto di vista urbanistico oltre che ambientale. L'individuazione del sito da parte dell'Amministrazione comunale, a seguito di verifiche effettuate dall'ufficio tecnico, è riferita ad una zona collinare di Casteggio che dal punto di vista idrogeologico ed ambientale non avesse vincoli di alcuna natura e che con l'inserimento della nuova struttura, dare la possibilità di potenziare i servizi per quanto riguarda la fognatura l'acquedotto ecc in una zona che attualmente risultano insufficienti. A seguito di questa richiesta l'ufficio si è attivato per iniziare subito le procedure di legge previste con la presentazione del SUAP in base alla legge 447 del 98 e ad attivare lo sportello unico per le attività produttive e le procedure per la valutazione VAS. I contenuti di questa iniziativa sotto il profilo sia ambientale che paesaggistico sono stati esaminati e valutati dalla Dr.ssa Fontana di Piacenza e pubblicato sul web del Comune. Il progetto del Centro Benessere è stato redatto dallo studio di architettura Arch. Cimino e Savini di Milano e l'operatore economico che ha presentato la richiesta di SUAP è la Soc. Borgo del Relax con sede in Cassina De' Pecchi. Successivamente alla pubblicazione sul web del documento di sintesi e di valutazione ambientale si è proceduto alla convocazione della Conferenza di valutazione VAS. Le procedure sono quelle indicate dagli indirizzi generali approvati con delibera di consiglio regionale del marzo 2007 n. VIII/351 ed ulteriori adempimenti di disciplina approvati dalla giunta regionale con delibera n. VIII/6420 del 27/12/2007, come riportato nei vari avvisi pubblicati sul sito e richiamati sempre nella deliberazione della giunta comunale di avvio del procedimento. Volevo specificare inoltre che per quanto riguarda la procedura seguita per il SUAP naturalmente il richiamo fatto dalla D.ssa Fontana al punto 2.2 nel documento di sintesi, è solo un semplice riferimento alla variante che ha preceduto il SUAP, e che ha comportato una semplice modificazione della forma dell'area a destinazione residenziale, senza incremento e che non ha influisce sull'attività prevista dallo SUAP. Per quanto riguarda gli indici ed i parametri ed altezze max previste dal P.R.G. vigente, il SUAP puo' modificare i valori ed i parametri urbanistici.</p>
<p>3) Studio legale Adavastro & Associati per conto Prof. Legale</p>	<p>Si significa l'insussistenza di ogni presupposto di legittimità per il prosieguo procedimentale e l'assenso alla variante in oggetto, preannunciando che assumeremo ogni iniziativa giuridica oppositiva del caso per</p>	<p>E' stata presentata una richiesta da parte della Soc. Borgo del Relax S.r.l. di realizzare nell'ambito del territorio comunale un Centro Benessere costituito da un albergo, un ristorante oltre a tutte quelle opere pubbliche</p>

<p>rappresentante della sezione di Pavia dell'associazione "Italia Nostra"</p>	<p>scongiurare la realizzazione di un intervento che, considerato sia in sé sia unitamente al contiguo e funzionale intervento residenziale, verrebbe gravemente a compromettere dal punto di vista ambientale la collina, con ogni connesso pregiudizio degli interessi di tutela ambientale che sono propri e costituiscono oggetto dello statuto dell'associazione, i cui fini sono riconosciuti con Decreto Ministeriale.</p>	<p>necessarie per l'urbanizzazione della zona, in un ambito collinare, idoneo ad ospitare tale attività. L'Amministrazione comunale a seguito di una serie di riunioni ha individuato una zona idonea ad ospitare la prevista struttura, tale da non creare problematiche sia dal punto di vista urbanistico oltre che ambientale. L'individuazione del sito da parte dell'Amministrazione comunale, a seguito di verifiche effettuate dall'ufficio tecnico, è riferita ad una zona collinare di Casteggio che dal punto di vista idrogeologico ed ambientale non avesse vincoli di alcuna natura e che con l'inserimento della nuova struttura, dare la possibilità di potenziare i servizi per quanto riguarda la fognatura l'acquedotto ecc in una zona che attualmente risultano insufficienti. A seguito di questa richiesta l'ufficio si è attivato per iniziare subito le procedure di legge previste con la presentazione del SUAP in base alla legge 447 del 98 e ad attivare lo sportello unico per le attività produttive e le procedure per la valutazione VAS. I contenuti di questa iniziativa sotto il profilo sia ambientale che paesaggistico sono stati esaminati e valutati dalla Dr.ssa Fontana di Piacenza e pubblicato sul web del Comune. Il progetto del Centro Benessere è stato redatto dallo studio di architettura Arch. Cimino e Savini di Milano e l'operatore economico che ha presentato la richiesta di SUAP è la Soc. Borgo del Relax con sede in Cassina De' Pecchi. Successivamente alla pubblicazione sul web del documento di sintesi e di valutazione ambientale si è proceduto alla convocazione della Conferenza di valutazione VAS. Le procedure sono quelle indicate dagli indirizzi generali approvati con delibera di consiglio regionale del marzo 2007 n. VIII/351 ed ulteriori adempimenti di disciplina approvati dalla giunta regionale con delibera n. VIII/6420 del 27/12/2007, come riportato nei vari avvisi pubblicati sul sito e richiamati sempre nella deliberazione della giunta comunale di avvio del procedimento. Volevo specificare inoltre che per quanto riguarda la procedura seguita per il SUAP naturalmente il richiamo fatto dalla D.ssa Fontana al punto 2.2 nel documento di sintesi, è solo un semplice riferimento alla variante che ha preceduto il SUAP, e che ha comportato una semplice modificazione della forma dell'area a destinazione residenziale, senza incremento e che non ha influisce sull'attività prevista dallo SUAP. Per quanto riguarda gli indici ed i parametri ed altezze max previste dal P.R.G. vigente, il SUAP puo' modificare i valori ed i parametri urbanistici.</p>
<p>4) Provincia di Pavia Il Dirigente del Settore Territorio Arch. Vincenzo Fontana</p>	<p>Il documento di sintesi (punto 2.2 in particolare), nonché alcuni elaborati relativi alla proposta di intervento fanno esplicitamente riferimento che "la variante proposta, definita non sostanziale ai sensi dell'art. 2 comma b1 l.r. 23/97, è compresa tra quelle ammesse con procedura da attivarsi attraverso la conferenza dei servizi ed elaborata ai sensi della normativa vigente l.r. 12/2005 e succ. modif. e integr."</p>	<p>Le procedure sono quelle indicate dagli indirizzi generali approvati con delibera di consiglio regionale del marzo 2007 n. VIII/351 ed ulteriori adempimenti di disciplina approvati dalla giunta regionale con delibera n. VIII/6420 del 27/12/2007, come riportato nei vari avvisi pubblicati sul sito e richiamati sempre nella deliberazione della giunta comunale di avvio del procedimento. Volevo specificare inoltre che per quanto riguarda la procedura seguita</p>

Successivamente viene inoltre rappresentato che l'area in cui ricade il SUAP è stata oggetto di una recente variante urbanistica approvata con D.C.C. n. 34 del 19 giugno 2008 che ha delocalizzato il P.L. previsto dal P.R.G.”.

A fronte di quanto sopra evidenziato è bene innanzitutto precisare che l'approvazione di una variante ai sensi della ex l.r. 23/97, non prevede in nessun caso l'attivazione di una conferenza dei servizi. Tale conferenza è invece prevista nell'approvazione di varianti urbanistiche assunte con la procedura di cui all'art. 5 del DPR 447/98. Né si riesce a comprendere l'assunto in merito che l'area in cui ricade il SUAP è stata oggetto di una recente variante urbanistica approvata con la deliberazione del Consiglio Comunale di cui sopra. A tal fine, è rilevante ricordare che le possibilità di intervento a mezzo del SUAP sono quelle previste dalla normativa di riferimento: DPR 447/98 come modificato dal DPR n. 440 del 7 dicembre 2000, ed è un procedimento del tutto autonomo.

Questa Amministrazione provinciale non è tenuta tra l'altro ad effettuare nessun controllo di legittimità o di merito sulle varianti agli strumenti urbanistici che vengono assunte ai sensi della l.r. 23/97, dalle Amministrazioni comunali. Queste infatti agiscono in piena autonomia assumendosi in via esclusiva tutte le responsabilità connesse con le scelte effettuate, comprese quelle relative alla corretta applicazione.

Relativamente agli aspetti ambientali del documento di sintesi si rappresenta quanto segue:

- le informazioni sullo stato ambientale in relazione all'intervento prospettato non sono contestualizzate (in particolare reti acquedotto, fognature, depurazione, rifiuti, ecc), ma fanno dei riferimenti generici;

- è poco esaustiva la coerenza della variante di piano con obiettivi di sostenibilità e con gli indirizzi della pianificazione sovraordinata e in particolare rispetto al Piano Territoriale Regionale (PTR) e al Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR).

Si ricorda tra l'altro relativamente al Piano Territoriale Regionale (PTR) in corso di definitiva approvazione che lo stesso avrà ai sensi della l.r. 12/2005, natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico. Tuttavia la Regione nel processo di formazione del nuovo PTR ha provveduto ad integrare ed aggiornare il precedente Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato nel 2001. L'opportunità di aggiornamento delle scelte di valorizzazione del paesaggio regionale, correlata alla

per il SUAP naturalmente il richiamo fatto dalla D.ssa Fontana al punto 2.2 nel documento di sintesi, è solo un semplice riferimento alla variante che ha preceduto il SUAP, e che ha comportato una semplice modificazione della forma dell'area a destinazione residenziale, senza incremento e che non ha influisce sull'attività prevista dallo SUAP. Per quanto riguarda gli indici ed i parametri ed altezze max previste dal P.R.G. vigente, il SUAP può modificare i valori ed i parametri urbanistici.

E' stato chiesto allo studio Dott.sa Fontana di Piacenza di valutare secondo la normativa vigente la variante al PRG conseguente a questa scelta della amministrazione di dare l'avvio ad un SUAP quindi l'oggetto della valutazione è la variante di PRG e questo è un rapporto preliminare quindi come si è cercato di esplicitare i rapporti tra l'allegato 2 della normativa e i contenuti di questo rapporto quello che viene richiesto in questo tipo di rapporto è un'analisi di quelli che sono gli elementi ambientali di particolare attenzione del contesto per arrivare poi alla valutazione eventuale della variante. In questa particolare situazione di fatto la variante è funzionale ad un progetto specifico che è già ad un livello progettuale molto avanzato per cui oltre ad aver fornito gli elementi per la decisione di eventuale esclusione dalla VAS della variante si è cercato di andare a valutare le caratteristiche del progetto che avevano delle conseguenze sull'ambiente è stato un approccio da via quello che c'è sul progetto però una VAS su un progetto è difficile da immaginare e da impostare. Una VAS (valutazione ambientale strategica) la faccio sulla variante e nel contesto all'interno. Qui c'erano 2 livelli sia come scala progettuale ci si è spinti a fare una valutazione di impatto ambientale del progetto perché in questo modo si è ritenuto di fornire quegli elementi o comunque di sottolineare quegli aspetti ambientali che potenzialmente potevano diventare critici per cui si dice che si è cercato di dare delle indicazioni ambientali che se recepite nella fase esecutiva di realizzazione del progetto potevano andare a mitigare le sensibilità e criticità valutate in una dimensione più strategica che era quella della valutazione della variante. Quelli che sono gli elementi di attenzione da parte della amministrazione della variante le troviamo anche nelle nostre conclusioni, quindi inserite delle possibilità che in questo preciso progetto assumono un certo significato e possono essere adeguate però diventa una norma di PRG quindi assume questa valenza anche se il PRG attualmente non individua ulteriori zone, quindi di fatto la cosa resta ristretta lì. Il fatto che siano già partiti con la fase di estensione del PSC per noi valutatori è stato un elemento rassicurante nel senso che questo intervento sarà valutato in un contesto ambientale più ampio e le eventuali ulteriori trasformazioni legate a questo progetto saranno valutate all'interno del PGT. Per quanto riguarda gli aspetti archeologici oggetto della valutazione è una variante questa

	<p>redazione del PTR ha offerto oggi la possibilità di proseguire più incisivamente nell'integrazione tra pianificazione territoriale e urbanistica e pianificazione del paesaggio, ma anche di trovare maggiore correlazione con le altre pianificazioni del territorio, e in particolare quelle di difesa del suolo e ambientali. Si conferma e specifica così ulteriormente il sistema di pianificazione paesaggistica, in un'ottica di sussidiarietà e responsabilità dei diversi livelli di governo del territorio della Regione Lombardia. Le nuove misure di indirizzo e di prescrittività paesaggistica si sviluppano in stretta e reciproca relazione con le priorità e gli obiettivi messi a sistema dal Piano Territoriale Regionale, con specifica attenzione ai temi della riqualificazione paesaggistica e del contenimento dei fenomeni di degrado.</p> <p>La Giunta regionale con DGR 6447 del 16/01/2008 ha già proceduto all'aggiornamento del piano territoriale paesistico su 2 livelli e in due tempi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ha approvato le integrazioni e gli aggiornamenti del quadro di riferimento paesistico e degli indirizzi di tutela del PTR del 2001, come primo ed immediato aggiornamento dello stesso di competenza della giunta stessa. Queste integrazioni sono immediatamente operanti; - ha inviato al Consiglio regionale la proposta complessiva di Piano Paesaggistico quale sezione specifica del PTR che comprende, oltre agli aggiornamenti di cui al punto precedente, la revisione della disciplina paesaggistica regionale e correlati documenti e cartografie. <p>Tra l'altro all'interno del documento di sintesi viene espressamente data una rilevanza regionale paesaggistica all'ambito di intervento, ma non si sono riscontrate delle azioni atte a garantire la sostenibilità della scelta, quali ad esempio la previsione di opere di compensazione ambientale.</p> <p>Le presenti osservazioni, sono riferite esclusivamente al processo della VAS, e non afferiscono alla verifica di compatibilità al vigente PTCP.</p>	<p>sensibilità' è stata sottolineata si è detto che ancora prima di partire con le fasi di cantiere verranno date precisazioni. Il progetto poi nello specifico segue una sua strada specifica per la realizzazione SUAP, che all'interno di quella verranno programmate attività specifiche di analisi.</p> <p>E' stato fatto un approfondimento di tipo definitivo e non esecutivo ed è intenzione porre in discussione con chi di dovere per trovare delle soluzioni adatte nel senso che ci sono diverse possibilità e alternative che presentano condizioni favorevoli o sfavorevoli si tratta di valutare complessivamente quanto anche a livello territoriale tutto questo può portare ad un beneficio per esempio l'estensione della rete del gas non riguarda solo il Centro Benessere può provocare dei disagi per i lavori in cantiere ma sicuramente poi un vantaggio per tutta la popolazione locale l'alternativa poi non porta sicuramente ad una architettura biologica.</p>
5) Legambiente	<p>Noi su questo tipo di intervento non abbiamo nessun parere contrario per quanto riguarda la tipologia dell'intervento riteniamo anzi che si collochi all'interno di uno sviluppo sostenibile che vediamo per la provincia di Pavia che non è vocata a diventare la Brianza riteniamo però che ci siano dei problemi in questo intervento di tipo procedurale e anche nel merito e di tipo paesistico e solo in parte ambientale. Credo che la localizzazione sia stata definita dall'operatore che è il proprietario di quell'area per cui vorrei anche capire un po' cosa c'è scritto nel documento ricognitivo dello Sportello</p>	<p>Le soluzioni da un punto di vista architettonico hanno fatto scaturire quello che è la norma urbanistica, inizialmente noi avevamo suggerito di introdurre all'interno del PRG una sorta di zona speciale indicata ma poi d'accordo con l'amministrazione abbiamo visto che la possibilità di inserire all'interno dell'art. 35 delle NTA c'era tutta anche perché sono già previsti all'interno di quell'articolo elementi funzionali, all'interno della legge n. 35 si parlava solo di stati di fatto non di nuove costruzioni per cui tutta la struttura della norma è fondata su una fondiarria dello stato di fatto in questo caso ci</p>

Unico. Per quanto riguarda la procedura noi cerchiamo di far rispettare in questa fase soprattutto di attuazione del decreto legislativo n. 152 quelle che sono le procedure e in particolare ci troviamo in una situazione in Lombardia in cui c'è una assoluta carenza di controlli di quella che è la procedura urbanistica di questa regione tanto che la questione si sta ponendo anche a livello giuridico e nazionale dico così, perché riteniamo che la variante che è stata fatta e che consente questo intervento che diversamente non sarebbe stato possibile in questo modo sulla legge n. 23 non ci risulta che possa rientrare nella normativa dell'art. 2 e quindi quella citata dall'art. 25 della legge n. 12 che prevede nella fase transitoria fino all'approvazione del P.G.T. la possibilità di intervenire semplicemente perché riguarda un'area agricola e quindi la legge n. 23 non si applica in area agricola questa è una premessa metodologica chiaramente senza questo intervento lo spostamento del lotto del P.L. che era previsto in origine con alcune indicazioni oltretutto nella delibera di espressione del parere da parte della Provincia sull'evitare ulteriori edificazioni lungo le strade senza quella variante questo intervento poteva essere compatibile inoltre il Comune di Casteggio ha in corso una procedura di P.G.T. quindi riteniamo che questo intervento dovrebbe essere collocato all'interno di quella procedura per venire poi nel merito del progetto riteniamo giusto aver scelto la procedura di valutazione ambientale e strategica perché ormai quasi tutti i Comuni si stanno adeguando con lo sportello unico che si può fare anche su piccole aree anche in mancanza di criteri regionali senza la valutazione ambientale strategica e la volta scorsa abbiamo partecipato a 2 procedure VAS su cui abbiamo espresso parere favorevole senza nessun problema quindi non siamo una associazione che ritiene che il territorio vada ingessato e conservato così come è perché tanto nessuno è in grado di farlo quindi il modificare la realtà è una necessità anche se con criteri di sostenibilità, lì poi purtroppo i pareri spesso si dividono perché ciascuno ha un concetto di sostenibilità. Noi abbiamo letto questo progetto come un unico intervento che è stato diviso in due per questioni che non conosciamo da una parte c'è il piano di lottizzazione dall'altra parte c'è lo sportello unico ed abbiamo anche la necessità di capire alcuni aspetti nel merito in particolare ho alcune domande: l'intervento poteva collocarsi all'interno dell'art. 35 però è stato fatto un comma particolare all'interno dell'art. 35 perché l'art. 35 prevede al massimo un'altezza di 10 metri e qui si supera abbondantemente di quasi il 50% si arriva quasi a 14 metri e poi vedremo come si calcola io sinceramente da tecnico non l'ho capito. Un primo richiamo quindi all'amministrazione quindi capire come è possibile in un contesto dove per le strutture di tipo ricettivo alberghiero si prevede un'altezza massima di 10 metri in un contesto come quello collinare anche se

troviamo in una incongruenza perché questo è un ex novo in effetti nelle introduzioni dell'art. 35 è proprio il capoverso cioè per situazioni esistenti o ex novo e creiamo questo art. 35 bis, perché l'indice territoriale e non fondiario, perché è stata una scelta, perché non essendo uno stato di fatto su cui si andava ad intervenire era giusto creare un It per determinare quelle che potevano essere le aree a standard non da cedere. Tutti gli altri indici e altezze sono determinati da una scelta progettuale è un intervento molto limitato in termini volumetrici per cui quello che abbiamo cercato di fare è di rispondere a quelle esigenze che già in premessa ricordava il Sig. Lechiancole cioè di costruire un intervento che si inserisse nel paesaggio con tipo modo e funzioni che rispettasse un po' quelle che sono le tipologie insediative della zona e infatti non è altro che la riproposizione di una cascina lombarda. Per quanto riguarda poi gli indici edilizi previsti sono determinati nel rispetto di quello che è il progetto. Per quanto riguarda invece le altezze dell'edificio noi ci siamo rifatti alla norma del PRG che prende in considerazione l'altezza media delle 2 altezze e l'altezza all'intradosso della soletta all'ultimo piano qui ci troviamo in una condizione abbastanza anomala perché la pendenza del tetto quasi nasconde un piano della torre per cui noi abbiamo preso come riferimento un punto della quota della pendenza del terreno esistente all'altezza dell'intradosso dell'ultima soletta ed arriviamo ai 14 metri il problema è che si viene a creare questa incongruenza tra la linea di pendenza del terreno e la torre perché vista da sotto sembra una torre molto alta, però rispetto alla linea zero del terreno abbiamo quasi un piano e mezzo sotto terra se vista dall'alto se vista da sotto sembra che siano 5 piani tenete presente che questo lotto dal punto più alto al punto più basso ha circa 22 metri di dislivello per cui la posizione degli edifici è molto complicata in termini di altezze. E' perché viene calcolato sul baricentro dell'edificio quindi questo baricentro è spostato rispetto alla quota zero, quindi il lato percettivo è una cosa il lato reale è un'altra cosa quindi l'altezza reale che noi abbiamo dovuto dare è un'altezza che non viene percepita se non in un determinato punto per il resto è abbastanza nascosta quindi per quanto riguarda l'altezza noi ci siamo tenuti a questo discorso l'altra domanda che riguardava le specie arboree sono semplicemente delle indicazioni era nostra intenzione riproporre il parco agricolo non ci interessa costruire un giardino se non per la parte confinante con l'edificio per il resto il comparto dei 10.000 metri quadrati sono quasi 8.000 metri quadrati di prato addirittura il vigneto che è la caratteristica del terreno verrà riproposto come uva da tavola e non come uva da vino all'interno e poi si pensava di proporre piccole porzioni di bosco tipo il bosco Ceresino che è formato prevalentemente da latifoglie quindi il riferimento al cedro piuttosto che al cipresso erano solo delle indicazioni che non

	<p>all'inizio, come ritengono possibile applicare un parametro che prevede un'altezza già di P.R.G. di 14 metri. La parte urbanistica prevede anche un indice territoriale dove credo che almeno nella relazione ci sia un errore perché parla di metri quadrati su metri quadrati però non c'è l'indice fondiario che invece per gli alberghi c'era anche se la volumetria rimane abbastanza ridotta a pag. 10 volevo poi sapere cosa significa quando si dice che l'intervento prevede alloggi e SPA. Poi l'edificio a 3 piani quello che dovrebbe essere quello che rientra nei 14 metri come si calcola e quale è l'altezza effettiva visto che si parla di altezza al colmo e non altezza calcolata come da PRG. Sempre nella relazione tecnica pag. 18 si dice "tutte queste attività potranno trovare applicazioni in luoghi adiacenti e vorrei capire cosa sono queste attività che trovano collocazione nei luoghi adiacenti, si tratta del terzo capoverso, poi non ho visto nel calcolo degli oneri l'applicazione dell'art. 43 comma 2 bis della legge n. 12. Poi a pag. 14 della relazione tecnica dove parla della sistemazione a verde. Si dice sistemati a verde circa metri quadri 2.379 per la parte residenziale. Per quanto riguarda la parte relativa alle specie arboree niente da dire però ci sono alcune specie che non sono autoctone quindi direi di tagliarle. Ultime cose, il richiamo al manuale dei fondi strutturali va bene perché mantiene una sua notevole importanza dal punto di vista del riferimento della sostenibilità ambientale però è stato superato ormai sia a livello europeo che a livello nazionale da altri riferimenti. La parte relativa agli obiettivi di sostenibilità ormai sono diventati quelli del documento del 15-16 giugno 2006 del consiglio europeo che è il 10917 e poi per la parte edilizia riguardante la città gli impegni di Albor siano un riferimento importante. Gli obiettivi del CIPE non so se sono quelli del 2001 ed hanno quindi una certa età val la pena di trovare qualcosa di più recente nel PTR e dal punto di vista delle considerazioni non concordiamo molto sulle risposte del punto 1-4 e 5 infine gli stessi suggerimenti del punto 3-3-4 denotano che la valutazione ambientale e strategica non è stata eseguita come la procedura dice cioè dall'inizio perché in pratica si comporta come una via da in pratica dei suggerimenti o indicazioni ma a posteriori questo non è chiaramente il metodo della VAS.</p>	<p>verranno portate a compimento, questo per quanto riguarda le specie arboree seguirà poi un progetto esecutivo questo riguarda un po' tutte le specifiche ed anche le richieste che vengono fatte in relazione alle reti fognarie o di allacciamenti vari. Noi abbiamo fatto un approfondimento di tipo definitivo e non esecutivo ed è nostra intenzione porci in discussione con chi di dovere per trovare delle soluzioni adatte nel senso che ci sono diverse possibilità e alternative che presentano condizioni favorevoli o sfavorevoli si tratta di valutare complessivamente quanto anche a livello territoriale tutto questo può portare ad un beneficio per esempio l'estensione della rete del gas non riguarda solo il Centro Benessere può provocare dei disagi per i lavori in cantiere ma sicuramente poi un vantaggio per tutta la popolazione locale l'alternativa poi non porta sicuramente ad una architettura biologica. In merito alla maggiorazione del 5% per quanto riguarda le aree verdi, se ne terrà conto in sede di Conferenza SUAP. Accogliamo questa osservazione che verrà integrata in fase di Conferenza SUAP.</p>
<p>6) Soprintendenza Beni Archeologici della Lombardia</p>	<p>Questa area come risulta chiaramente dalle carte e lo studio per il PRG è inserita in una zona in cui ci sono stati anche se in tempi non recenti diversi ritrovamenti archeologici per cui noi chiederemo in forma scritta che vengano fatte delle indagini preliminari noi non vogliamo bloccare a tutti i costi le cose però non possiamo nasconderci che quella è una zona di ritrovamenti naturalmente dipende dai ritrovamenti che si faranno però il problema archeologico esiste.</p>	<p>Per quanto riguarda gli aspetti archeologici oggetto della valutazione è una variante questa sensibilità, è stata sottolineata si è detto che ancora prima di partire con le fasi di cantiere verranno date precisazioni. Il progetto poi nello specifico segue una sua strada specifica per la realizzazione SUAP, che all'interno di quella verranno programmate attività specifiche di analisi.</p>
<p>7) Italia Nostra</p>	<p>Sottoscrivo tutto quanto detto dal Dr. Bertoglio e volevo chiedere in quale legge è stata chiesta la manovra di esclusione della VAS, visto che</p>	<p>Le procedure sono quelle indicate dagli indirizzi generali approvati con delibera di consiglio regionale del marzo 2007 n. VIII/351 ed ulteriori</p>

	<p>secondo me non risulta in nessun ordinamento questa manovra di esclusione dalla VAS.</p>	<p>adempimenti di disciplina approvati dalla giunta regionale con delibera n. VIII/6420 del 27/12/2007, come riportato nei vari avvisi pubblicati sul sito e richiamati sempre nella deliberazione della giunta comunale di avvio del procedimento. Volevo specificare inoltre che per quanto riguarda la procedura seguita per il SUAP naturalmente il richiamo fatto dalla D.ssa Fontana al punto 2.2 nel documento di sintesi, è solo un semplice riferimento alla variante che ha preceduto il SUAP, e che ha comportato una semplice modificazione della forma dell'area a destinazione residenziale, senza incremento e che non ha influisce sull'attività prevista dallo SUAP. Per quanto riguarda gli indici ed i parametri ed altezze max previste dal P.R.G. vigente, il SUAP puo' modificare i valori ed i parametri urbanistici.</p>
<p>8) Legambiente</p>	<p>Io non do giudizi cerco solo dal punto di vista di Legambiente di affrontare le tematiche complessivamente nel territorio per ora noi siamo contrari a 3 cose: l'autostrada, il bietanolo fatto in quel modo a Rinasco e il villaggio delle merci a Bressana Bottarone, non siamo contrari al villaggio delle merci va bene un milione e mezzo di metri quadrati destinato a logistica se c'è una programmazione provinciale che dice di salvaguardare altri piccoli luoghi che stanno per essere infestati dalle logistiche senza nessun concetto di programmazione e pianificazione. Per tornare all'intervento di Liberali io capisco bene pero' l'intervento della legge n. 23 proceduralmente non c'entra pero' qui c'è anche l'Amministrazione vi faccio presente che qualunque ricorso su quella legge n. 23 chiaramente farebbe saltare tutto l'intervento per cui questa questione va valutata dall'Amministrazione anche per il confronto con i proponenti perche' si è stata determinata questa scelta di metodo e di procedura per abbreviare i tempi potrebbe rischiare il contrario cioe' allungarli per cui è una questione reale. La legge n. 23 non si applica cosi'. Le aree agricole nella legge n. 23 da tempo non possono rientrare. Il problema dell'altezza è legato perche' entrando nel merito del progetto oggettivamente li visto che anche chi ha progettato questo intervento si rifa' al contesto agricolo. Io di agricoltura di 14 metri non ne ho mai vista, comunque è una serie di questioni che si infilano all'interno della procedura. Poi c'è anche un problema di altezza interna di come puo' essere coniugata con i sottotetti, ma ripeto non sono questi gli aspetti che ci fanno fare battaglie. Pero' se si riesce a fare una cultura anche di queste cose discutendone forse è un obiettivo possibile. Le questioni della valutazione ambientale strategica sentivo prima l'arch. Liberali che parlava della possibilita' di valutare delle alternative che non sono ancora state prese in esame in questa fase di progetto perche' ancora abbastanza indefinite e allora il problema è di fare una VAS perche' le alternative sono proprio uno degli oggetti della VAS quindi se il progetto è definito e capisco che è stato il progetto a condizionare la parte</p>	<p>Vorrei parlare dell'oggetto di questo procedimento di esclusione da VAS, è stato chiesto allo studio di valutare secondo la normativa vigente la variante al PRG conseguente a questa scelta della amministrazione di dare l'avvio ad un SUAP quindi l'oggetto della valutazione è la variante di PRG e questo è un rapporto preliminare quindi come si è cercato di esplicitare i rapporti tra l'allegato 2 della normativa e i contenuti di questo rapporto quello che viene richiesto in questo tipo di rapporto è un'analisi di quelli che sono gli elementi ambientali di particolare attenzione del contesto per arrivare poi alla valutazione eventuale della variante. In questa particolare situazione di fatto la variante è funzionale ad un progetto specifico che è gia' ad un livello progettuale molto avanzato per cui oltre ad aver fornito gli elementi per la decisione di eventuale esclusione dalla VAS della variante si è cercato di andare a valutare le caratteristiche del progetto che avevano delle conseguenze sull'ambiente è stato un approccio da via quello che c'è sul progetto pero' una VAS su un progetto è difficile da immaginare e da impostare. Una VAS (valutazione ambientale strategica) la faccio sulla variante e nel contesto all'interno. Qui c'erano 2 livelli sia come scala progettuale ci si è spinti a fare una valutazione di impatto ambientale del progetto perche' in questo modo si è ritenuto di fornire quegli elementi o comunque di sottolineare quegli aspetti ambientali che potenzialmente potevano diventare critici per cui si dice che si è cercato di dare delle indicazioni ambientali che se recepite nella fase esecutiva di realizzazione del progetto potevano andare a mitigare le sensibilita' e criticità valutate in una dimensione piu' strategica che era quella della valutazione della variante. Quelli che sono gli elementi di attenzione da parte della amministrazione della variante le troviamo anche nelle nostre conclusioni, quindi inserite delle possibilita' che in questo preciso progetto assumono un certo significato e possono essere adeguate pero' diventa una norma di PRG quindi assume questa valenza anche se il PRG attualmente non individua ulteriori zone, quindi di fatto la</p>

	<p>urbanistica negli sportelli unici funziona così tanto è vero che non c'è nemmeno la procedura di concessione lo sportello unico autorizza automaticamente l'intervento però secondo noi questa cosa si deve comunque inserire in un contesto, perché crea delle sperequazioni rispetto a chi in precedenza avrebbe potuto utilizzare queste norme è chiaro che queste modifiche potrebbero rendere più allettante l'insediamento di altri se le norme fossero modificate in questo senso questo è rivolto alla pubblica amministrazione e siccome la pubblica amministrazione è aperta al ragionamento che deve essere fatto in particolare dalla pubblica amministrazione perché qui c'è la discrezionalità della pubblica amministrazione se accettare o meno lo sportello unico non ha nessun obbligo sulla legge n. 23 si sono formati dei diritti qui no, l'amministrazione potrebbe dire no però dal punto di vista delle procedure e dei contenuti non ha assolutamente degli obblighi è una opportunità che può avere o meno. Quindi è vero che il progetto da sportello unico è così ma ora c'è la VAS. E' chiaro che il progetto ha condizionato tutto però non è un progetto realizzato secondo la VAS. Gli indirizzi del piano sovraordinati devono essere coniugati in un certo modo e il progetto se visto in quei termini qualche problema ce l'ha.</p>	<p>cosa resta ristretta lì. Il fatto che siano già partiti con la fase di estensione del PSC per noi valutatori è stato un elemento rassicurante nel senso che questo intervento sarà valutato in un contesto ambientale più ampio e le eventuali ulteriori trasformazioni legate a questo progetto saranno valutate all'interno del PGT. Per quanto riguarda gli aspetti archeologici oggetto della valutazione è una variante questa sensibilità, è stata sottolineata si è detto che ancora prima di partire con le fasi di cantiere verranno date precisazioni. Il progetto poi nello specifico segue una sua strada specifica per la realizzazione SUAP, che all'interno di quella verranno programmate attività specifiche di analisi.</p>
<p>9) Legambiente</p>	<p>Condivido quanto detto il problema è che c'è una grossa contraddizione se il tutto compresa la variante è stato dimensionato e pensato su un progetto è chiaro che la VAS non è intervenuta nel progetto mentre se invece il documento può decidere l'esclusione della VAS all'inizio non c'è stata nessuna integrazione dei contenuti ambientali del progetto questa è la contraddizione che noi solleviamo è una questione procedurale la legge dice che VAS proprio per evitare che si facciano i progetti e poi ci si accorga che ci si è dimenticato qualcosa come la parte ambientale o paesistica o archeologica si fa dall'inizio quindi i progettisti devono lavorare con l'incaricato VAS dal primo momento in modo da non costruire un progetto e poi valutarlo.</p>	<p>Sono d'accordo con la procedura VAS però ora rileggendo il progetto noi abbiamo seguito quel tipo di progettazione. Dal punto di vista ambientale noi abbiamo osservato tutte le indicazioni necessarie dal punto di vista ambientale naturalistico e paesistico è un progetto che si concretizza all'interno di quel luogo. Sembra di tornare indietro e fare una valutazione sulla variante ma poi cambierà il risultato finale? Io mi domando come è stato pensato quel progetto. Ma se noi adesso applichiamo una procedura VAS a quel luogo il risultato secondo me sarà questo perché è un progetto nato già con quelle indicazioni con quella coerenza progettuale. Tutti questi discorsi sulla VAS sono stati affrontati già molto tempo fa in ogni minimo particolare di quel progetto ed è lì da vedere. Se noi ora applichiamo la VAS ad un'area vorrei sapere quale è il risultato di questa applicazione della VAS. Noi stiamo discutendo un progetto che è costruito in quella logica.</p> <p>Sono d'accordo su quello che lei dice la componente ambientale deve entrare già nella fase iniziale di progettazione poi bisogna avviare una procedura di via non riesco a vederla la VAS su un SUAP. Davanti ad un progetto così definito non un piano, dove è l'aspetto strategico? E' nella variante precedente. Allora la VAS è sulla variante.</p>
<p>10) Legambiente</p>	<p>E' evidente che il SUAP adesso rientra. Finita la procedura di sportello unico pubblicata e andata in consiglio comunale questa va ad essere costruita quindi tutte queste procedure si saltano se la VAS avesse considerato in questa variante tutti gli elementi avrebbe fatto considerazioni relativamente al piano territoriale</p>	<p>O applichiamo questa norma dei 14 metri o si vedrà, questa è una norma specifica se non c'è un'altra area all'interno del territorio di Casteggio. Noi eravamo partiti dall'idea di fare una zona speciale che diventasse norma unica in modo che non creasse da un punto di vista precedenti motivi urbanistici per dare poi adito</p>

	in modo piu' approfondito. Quindi il processo va fatto sulla variante. Come fara' ora il PGT a considerare questo aspetto. Tutti gli alberghi avranno l'altezza dei 14 metri? Sono questioni che vanno valutate. Io avrei preferito una norma specifica. Visto che questa cosa è stata costruita su quel progetto.	ad altre attività bisogna tenere pero' presente che nella norma stessa l'indice massimo è il 20% del LSP per cui è come vedere il progetto dal punto di vista architettonico dal punto di vista urbanistico. Qui stiamo parlando di un piano in piu'.
11) Legambiente	Lei parte dal particolare noi partiamo dal generale. Questa area ora diventera' del PGT e sara' area consolidata, non esiste piu' la B1, il documento delle regole dovra' definire in particolare anche quest'area, quindi i cittadini di Casteggio che volessero fare interventi di questo genere quale normativa avranno? L'amministrazione dovra' decidere che cosa fare se mantenere i 10 metri o estendere a tutti questa normativa. Noi siamo preoccupati per il calcolo delle altezze. In lomellina va bene quel calcolo, ma a Casteggio no.	Le altezze previste dovranno essere riferite esclusivamente a questo ambito di SUAP.

VALUTATI il complesso delle informazioni che emergono dalla documentazione prodotta ed il verbale della Conferenza di Verifica.

CONSIDERATO quanto segue in merito agli effetti sull'ambiente dello SUAP:

Nella fase di **cantiere**:

- il SUAP comporta la perdita di suolo agricolo;
- il transito dei mezzi di cantiere avverrà su una viabilità non adeguata per dimensioni al carico aggiuntivo, inducendo fattori di rischio e disagio alla popolazione locale esistente che attualmente utilizza tale percorrenza;
- il transito continuo dei mezzi di cantiere sulla strada per San Biagio potrà inoltre comportare la compromissione del manto stradale esistente, con perdita di funzionalità complessiva;
- le attività di scavo, le macchine operatrici ed i mezzi pesanti di cantiere indurranno al movimento di polveri e all'emissioni acustiche, con conseguente esposizione della popolazione residente attualmente insediata a fattori di disturbo e di inquinamento;
- per quanto concerne il prolungamento della rete gas sino a località Crotesi:
 - se realizzato al di sotto della strada esistente comporterà disagi nell'utilizzo della percorrenza;
 - se realizzato al margine della strada, la quale non è caratterizzata su tutto il tratto dalla presenza di canaletta laterale, potrà comportare una potenziale interferenza con gli individui arboreo-arbustivi localizzati lungo i lati del sedime attuale;
- per quanto concerne il prolungamento fino a valle della rete delle acque uscenti dal sistema di depurazione previsto, gli interventi potranno comportare una potenziale interferenza con gli elementi vegetazionali presenti lungo l'impluvio esistente a nord-ovest del comparto;
- i movimenti terra ed il conseguente accumulo di materiale potranno interferire con la funzionalità idraulica dell'impluvio esistente, se non attentamente governati;
- la realizzazione dei volumi indurranno, già in questa fase, ad un'alterazione della percezione dei luoghi, in quanto realizzati in ambito fortemente sensibile per quanto riguarda gli aspetti percettivi;
- eventuali luci di cantiere, se non previste secondo le prescrizioni normative, potranno indurre a significativi fattori di inquinamento luminoso in un contesto attualmente quasi completamente buio nelle ore notturne.

Tali effetti potranno poi aumentare il loro impatto se non sapientemente programmate le contemporanee fasi realizzative del SUAP e dell'attiguo PL.

Nella fase di **gestione**:

- il principale effetto atteso è dato dall'intrusione negativa in un contesto visivo sensibile con conseguente alterazione delle relazioni paesistiche esistenti, in quanto il SUAP sorge sul crinale di una vallecchia visibile da più punti nell'intorno e le altezze degli edifici risultano più alti di quelli presenti nel contesto;

- l'aumento di presenze umane comporta sia l'incremento dei consumi sia l'induzione di nuovo traffico veicolare, con conseguente esposizione a fattori di disturbo ed inquinamento della popolazione locale attualmente insediata nelle abitazioni limitrofe;
- il SUAP prevede lo scarico delle acque nere, previo trattamento, in un ramo adduttore del Torrente Rile, che non sembra tuttavia possedere caratteristiche di corpo idrico superficiale. L'attuazione contemporanea del PL attiguo comporterà un aumento dei carichi inquinanti prodotti da gestire.

Per tutto quanto esposto

D E C R E T A

1. di escludere lo SUAP "Borgo del Relax" dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
2. di stabilire le condizioni ed indicazioni seguenti per l'attuazione della Variante di SUAP:
 - durante la fase di cantiere devono essere adottate tecniche idonee a garantire la massima tutela di suolo, sottosuolo, acque sotterranee ed atmosfera, nonché a minimizzare gli impatti da rumore e vibrazioni, oltre a tutte le cautele necessarie per assicurare la sicurezza del cantiere;
 - prevedere la supervisione in fase di cantiere della Sovrintendenza per i Beni archeologici;
 - concertare con i soggetti chiamati ad esprimersi sulla presente Variante, i tempi e le fasi di cantiere (cartelli, segnali, orari per il transito dei mezzi di cantiere, ecc.);
 - l'eventuale danneggiamento della strada esistente (manto, struttura, ecc.) dovrà essere oggetto di riqualificazione immediatamente nell'ultima fase temporale di cantiere;
 - per evitare un eccessivo traffico di mezzi di cantiere lungo la Via per San Biagio si suggerisce di prevedere un "bilancio zero" tra scavi e riporti;
 - in sede realizzativa si suggerisce di effettuare approfondimenti idrogeomorfologici specifici per valutare la congruità delle litologie con quelle riscontrate durante l'esecuzione delle prove penetrometriche al fine di constatare che il piano di posa delle stesse sia omogeneo in ogni sua porzione e che l'area non interessata all'indagine presenti le medesime caratteristiche litologiche di quella indagata;
 - si consiglia che i fronti di scarpata degli sbancamenti siano opportunamente dimensionati in altezza e garantita una opportuna inclinazione della scarpata di scavo o comunque l'attuazione di tutti i sistemi di sostegno utili alla sicurezza del cantiere;
 - utilizzare ove possibile di tecniche di consolidamento dei versanti attraverso l'Ingegneria naturalistica;
 - per i fronti di scavo lasciati a terreno nudo è consigliabile che vengano protetti con teli impermeabili al fine di evitare azioni di dissesto o smottamento durante e a seguito di intense e prolungate precipitazioni;
 - dovrà essere verificata la capacità di ricezione dell'impluvio ove verranno convogliate le acque depurate;
 - per la mitigazione paesistica del fronte settentrionale degli edifici, si suggerisce la progettazione specifica e la successiva realizzazione di un'unità boschiva nell'area di PL (circa 1.500 mq) ceduta al Comune di Casteggio, immediatamente a nord del SUAP. Per tale intervento si dovranno selezionare solo individui autoctoni e soprattutto tipici del luogo;
 - tutti gli interventi di messa a dimora degli individui vegetazionali dovranno essere avviati già in fase di cantiere dell'opera; dovrà inoltre esserne garantita la manutenzione. Nei primi 3/5 anni sarà verificato annualmente lo stato vegetativo delle essenze messe a dimora, sia degli alberi sia degli arbusti e, in caso di fallanze, provvedere alla sostituzione;
 - si suggerisce l'utilizzo di nuovi impianti di illuminazione esterna in conformità ai criteri antinquinamento luminoso ed a ridotto consumo energetico, secondo LR 17/2000 e LR 38/2004.

3. di provvedere alla pubblicazione su web e all'Albo Pretorio del presente decreto.

L'Autorità Competente per al VAS
L'ufficio Tecnico Urbanistica
Il Responsabile
Arch. Ennio Liberali