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

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

VERBALE RIUNIONE VAS DEL 15/09/08 ORE 10,00

Interviene l'ass. Bottazzi

"Mi limito semplicemente a salutare e ringraziare per la partecipazione a questa conferenza dei servizi, vorrei fare una raccomandazione prima degli interventi parlare nel microfono e presentarsi per facilitare la registrazione stessa."

Interviene l'arch. Liberali

"Sono il responsabile della procedura di VAS del procedimento SUAP "Borgo del Relax". 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. Sono state presentate 3 osservazioni nei tempi dati dalla pubblicazione sul web, dall'avvocato Adavastro in nome e per conto del Sig. Crisci, Sig. Albani e "Italia Nostra", osservazioni che segnalano dubbi e perplessita' per quanto riguarda non tanto il tipo di intervento quanto la localizzazione in quanto trattandosi di ambito collinare potrebbe creare problemi di carattere sia ambientale che paesaggistico. Una quarta osservazione è stata presentata dalla Provincia di Pavia in merito sempre agli aspetti ambientali. Passerei la parola agli enti che sono stati invitati a questa Conferenza per chiedere informazioni ed approfondimenti per le valutazioni sulla VAS."

Interviene il Dr. Bertoglio (Legambiente)

"Io sono per una riunione di lavoro come ho detto la volta scorsa quando abbiamo espresso parere favorevole alle altre 2 procedure di esclusione della VAS nel senso che non essendosi pubblico bisognoso di vedere i progetti perche' credo che chi è presente i progetti li ha gia' visti e sarei quindi per un dialogo e un confronto che serva ad approfondire la questione in merito avrei una domanda: qui la localizzazione è stata suggerita dall'Amministrazione comunale?"

Risponde l’arch. Liberali

“L’operatore economico, come prevede lo Sportello Unico per le Attività Produttive, presenta al Comune la richiesta di poter insediare una attività produttiva. L’Amministrazione comunale, in base al tipo di attività che l’operatore intende insediare ha indicato quei siti e quei luoghi che ha ritenuto più idonei, naturalmente tutte le scelte scaturiscono da un dibattito e da un confronto. Non esistono aree alternative per questo tipo di attività nell’ambito del territorio di Casteggio, quindi o si rinuncia o si realizza in questa zona.”

Interviene il Dr. Roberto Lechiancole (Borgo del Relax)

“L’intervento che io ho chiesto al Comune di fare è di un Centro Benessere non un investimento qualsiasi era una richiesta ben precisa, richiedendo di individuare una zona che avesse delle caratteristiche particolari di tranquillità che non ci fosse inquinamento elettrico o viste di capannoni, ho dato una descrizione precisa per questo tipo di insediamento che io volevo fare, ho dato delle informazioni e precisazioni personali, non tecniche, di quello che voleva essere il mio progetto e potesse offrire anche qualcosa in bioarchitettura.”

Interviene il Dr. Bertoglio (Legambiente)

“Faccio una domanda inversa, la proprietà del piano di lottizzazione che è stato modificato con la legge n. 23 è la stessa dell’area su cui si va ad intervenire?”

Risponde l’arch. Liberali “Si è la stessa società.”

Interviene il Dr. Bertoglio (lega ambiente)

“Noi su questo tipo di intervento non abbiamo nessun parere contrario per quanto riguarda la tipologia dell’intervento riteniano 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 pero’ 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 cosi’, perche’ 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 possibilita’ di intervenire semplicemente perche’ 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 perche’ ormai quasi tutti i Comuni si stanno adeguando con lo sportello unico che si puo’ 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 cosi’ come è perche’ tanto nessuno è in grado di farlo quindi il modificare la realta’ è una necessita’ anche se con criteri di sostenibilità, li poi purtroppo i pareri spesso si dividono perche’ 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 pero’ è stato fatto un comma particolare all’interno dell’art. 35 perche’ 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 gia’ 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 perche’ parla di metri quadrati su metri quadrati pero’ 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 attivita’ potranno trovare applicazioni in luoghi adiacenti e vorrei capire cosa sono queste attivita’ 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 pero' ci sono alcune specie che non sono autoctone quindi direi di tagliarle. Ultime cose, il richiamo al manuale dei fondi strutturali va bene perche' mantiene una sua notevole importanza dal punto di vista del riferimento della sostenibilita' ambientale pero' 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 citta' gli impegni di Albor siano un riferimento importante. Gli obiettivi del CIPE non so se sono quelli del 2001 ed hanno quindi una certa eta' val la pena di trovare qualcosa di piu' 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 cioe' dall'inizio perche' 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."

Interviene il Dr. Lechiancole (Borgo Relax)

"Io non sono ancora proprietario, volevo precisare, il Comune ha identificato io ho preso in compromesso subordinato a determinate situazioni questa è una precisazione."

Interviene la D.ssa Invernizzi (Soprintendenza Beni Archeologici della Lombardia)

"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 pero' non possiamo nasconderci che quella è una zona di ritrovamenti naturalmente dipende dai ritrovamenti che si faranno pero' il problema archeologico esiste."

Interviene il Sig. Cavallotti (Rappresentante di Italia Nostra)

"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."

Risponde l'Arch. Liberali

"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."

Interviene l'arch. Cimino (progettista Borgo del Relax)

"Discutiamo l'esclusione dalla VAS poi per quanto riguarda il PL e le procedure adottate e l'approvazione quello è un discorso amministrativo, è chiaro che la variante nasce a seguito di un progetto. Le soluzioni da un punto di vista architettonico hanno poi 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 perche' sono gia' 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 fondiaria dello stato di fatto in questo caso ci troviamo in una incongruenza perche' questo è un ex novo in effetti nelle introduzioni dell'art. 35 è proprio il capoverso cioe' per situazioni esistenti o ex novo e creiamo questo art. 35 bis, perche' l'indice territoriale e non fondiario, perche' è stata una scelta, perche' 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 gia' in premessa ricordava il Sig. Lechiancole cioe' 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 perche' 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 perche' vista da sotto sembra una torre molto alta, pero' 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 piu' alto al punto piu' basso ha circa 22 metri di dislivello per cui la posizione degli edifici è molto complicata in termini di altezze."

Interviene la Dr. Savini (progettista Borgo Relax)

"E' perche' 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 verra' 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 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 puo' portare ad un beneficio per esempio l'estensione della rete del gas non riguarda solo il Centro Benessere puo' 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.

Interviene l'Arch. Liberali

"Le due destinazioni urbanistiche vengono portate avanti in contemporanea, la destinazione residenziale in modo separato dall'attivita' produttiva, vengono portate avanti dallo stesso operatore che a conclusione potrà decidere e chiedere di trasformare la residenza in un altro tipo di destinazione, pero' sono valutazioni che seguiranno, al momento abbiamo la differenziazione di queste 2 attivita', la residenza regolata dal PL che si dovra' andare a convenzionare e l'attività produttiva che sarà gestita dal SUAP, quindi sono 2 cose ben distinte."

Interviene il Dr. Lechiancole (Borgo Relax)

"Vorrei dare una spiegazione non tecnica ma realistica queste residenze sono destinate la maggior parte ad amici che vogliono venire ad abitare a Casteggio e stare con me in questa nuova attività che sviluppero', saranno collegate perche' l'attività alberghiera potra' dare servizio di guardianato e cose varie. La realta' è che il residenziale è una cosa e l'alberghiero è un'altra poi se l'attivita' alberghiera riuscira' in funzione di queste residenze vicine dare un servizio di controllo di guardianato e pulizie questo ben venga."

Interviene il Dr. Bertoglio (Legambiente)

"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 urbanistica negli sportelli unici funziona cosi' tanto è vero che non c'è nemmeno la procedura di concessione lo sportello unico autorizza automaticamente l'intervento pero'

secondo noi questa cosa si deve comunque inserire in un contesto, perche' crea delle sperequazioni rispetto a chi in precedenza avrebbe potuto utilizzare queste norme è chiaro che queste modifiche potrebbero rendere piu' 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 perche' qui c'è la discrezionalita' 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 pero' dal punto di vista delle procedure e dei contenuti non ha assolutamente degli obblighi è una opportunita' che puo' avere o meno. Quindi è vero che il progetto da sportello unico è cosi' ma ora c'è la VAS. E' chiaro che il progetto ha condizionato tutto pero' non è un progetto realizzato secondo la VAS. Gli indirizzi dei piano sovraordinati devono essere coniugati in un certo modo e il progetto se visto in quei termini qualche problema ce l'ha."

Interviene la Dr.ssa Giovanna Fontana (progettista del rapporto ambientale preliminare)

"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 soni 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 cosa resta ristretta li. Il fatto che siano gia' partiti con la fase di estensione del PSC per noi valutatori è stato un elemento rassicurante nel senso che questo intervento sara' valutato in un contesto ambientale piu' 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 sensibilita', è stata sottolineata si è detto che ancora prima di partire con le fase 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 attivita' specifiche di analisi."

Interviene il Dr. Bertoglio (Legambiente)

"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 puo' 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."

Interviene il Dr. Cimino (progettista Borgo del Relax)

"Sono d'accordo con la procedura VAS pero' 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 cambiera' 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 sara' questo perche' è un progetto nato gia' con quelle indicazioni con quella coerenza progettuale. Tutti questi discorsi sulla VAS sono stati affrontati gia' molto tempo fa in ogni minimo particolare di quel progetto ed è li 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."

Interviene la Dr.ssa Fontana

“Sono d’accordo su quello che lei dice la componente ambientale deve entrare gia’ 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 cosi’ definito non un piano, dove è l’aspetto strategico? E’ nella variante precedente. Allora la VAS è sulla variante.”

Interviene il Dr. Bertoglio (Legambiente)

“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 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.”

Interviene il Dr. Cimino (progettista Borgo Relax)

“O applichiamo questa norma dei 14 metri o si vedra’, 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 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’.”

Interviene il Dr. Bertoglio (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. Queste sono mie considerazioni generali che non riguardano l’amministrazione ne’ i progettisti.”

Interviene l’Arch. Liberali

“Volevo fare chiarezza in merito alla maggiorazione del 5% per quanto riguarda le aree verdi, se ne terra’ conto in sede di Conferenza SUAP. Accogliamo questa osservazione che verra’ integrata in fase di conferenza SUAP.”
Chiudo la Conferenza e ringrazio tutti della partecipazione.”

Il Responsabile dell’Ufficio Tecnico Urbanistica
Arch. Ennio Liberali