



## COMUNE DI SOLBIATE OLONA

Provincia di Varese

**DECRETO DI NON ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)** relativo allo Sportello Unico Attività Produttive (S.U.A.P.) per realizzazione nuovo campo pratica, ampliamento club-house e strutture a destinazione turistico-ricettiva del Golf Club le Robinie sito in via per Busto Arsizio n. 9 (fg. 7 mappali 3706) – Società Villa Olona S.p.a.

### *L'AUTORITA' COMPETENTE PER LA V.A.S.*

**Premesso** che il Comune di Solbiate Olona è dotato di P.G.T. approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 21.12.2012 e vigente a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. n. 10 in data 06.03.2013;

**Vista** la legge Regionale 11/03/2005 n. 12 e s.m.i;

**Dato atto** che in data 28/09/2016 pervenuta istanza prot. 5573 - successivamente, con pratica edilizia rubricata al n. 64/2017 (che sostituisce la precedente pratica rubricata al n. 68/2016) a seguito di integrazioni pervenute in data 27/11/2017 prot. 7700 - la Società Villa Olona Spa intesa ad ottenere l'approvazione di un progetto edilizio per l'ampliamento complesso turistico-ricettivo sito in Via Per Busto Arsizio n. 9 identificato catastalmente al fg. 7 mappale 3706 a mezzo della procedura prevista dal combinato disposto dell'art. 97 della L.R. 12/2005 e s.m.i. e art. 8 del D.P.R. n. 160/2010;

**Preso atto** altresì che il rapporto preliminare è rubricato agli atti dell'Ente con prot. 2944 del 24/05/2017;

### **Richiamati i seguenti provvedimenti:**

- Deliberazione di Giunta Comunale n. 12 del 31/01/2018 inerente l'avvio del procedimento del Progetto edilizio comportante la variazione dello strumento urbanistico, ai sensi art 97 L.R. 12/2005 e art 8 del DPR 160/2010 presentato Società Villa Olona Spa- Avvio del procedimento art. 7 della Legge 241/1990 nonché avvio procedimento di verifica esclusione della Valutazione Ambientale di piani e programmi (VAS) - Individuazione dell'autorità competente per la VAS;
- nota prot. 2437 del 03/04/2018 di Avviso di Avvio del procedimento in argomento.

**Visto** il parere favorevole della commissione paesaggio espresso in data 21/02/2018 in merito all'impatto paesistico del progetto;

**Dato atto altresì** che il citato avviso e la relativa documentazione sono stati resi pubblici nonché messi a disposizione mediante pubblicazione:

- Sul sito web denominato SIVAS della Regione Lombardia a far data dal 06/04/2018 - <http://www.cartografia.regione.lombardia.it/sivas>;
- Sul sito web del Comune di Solbiate a far data dal 27/03/2018;
- Albo pretorio del Comune dal 27/03/2018 al 27/04/2018 rep 253;
- Sul BURL del 11/04/2018 n. 15;
- Sul quotidiano Varese News;



*[Handwritten signature]*



**Visti** gli indirizzi generali per la valutazione ambientale (VAS) approvati con D.C.R. 13/3/2007, n. VIII/0351 e gli ulteriori adempimenti di disciplina approvati dalla Giunta regionale con deliberazione n. 8/6420 del 27/12/2007 e successive modifiche e integrazioni, n. 8/7110 del 18/04/2008, n. 8/8950 del 26/02/2009 e n. 10971 del 30/12/2009 e sue modifiche e integrazioni di cui l'ultima D.G.R. 10/11/2010 n. 9/761, nonché la circolare regionale applicativa della predetta deliberazione di cui al Decreto dirigenziale della Struttura regionale Strumenti per il Governo del territorio n. 13071 del 14/12/2010;

**Visti** il D.Lgs 3/4/2006 n. 152 "Norme in materia ambientale" e s.m.i., il D.Lgs. 16/1/2008 n. 4, nonché il D. Lgs. 29/6/2010 n. 128, in particolare gli artt. 6 e 12;

**Viste** le indicazioni contenute nel modello metodologico procedurale e organizzativo della VAS relativa al SUAP (allegato alla D.G.R. 10/11/2010 n.9/761 e sua circolare applicativa);

*tutto ciò premesso*

In data **16/05/2018 ore 9,30** si è tenuta presso la sede Comunale del Comune di Solbiate Olona, via G. Matteotti n.2, la prima conferenza di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. (Valutazione Ambientale Strategica), relativa al S.U.A.P in oggetto;

Alla Conferenza di verifica erano presenti i seguenti soggetti:

l'Autorità Procedente, lo Sportello Unico per le Attività Produttive – SUAP, nella persona del responsabile e Titolare di Posizione Organizzativa dell'Area Tecnica, nominato ai sensi e per gli effetti di cui al provvedimento del Sindaco n. 3 in data 30/09/2017 (a tutto il 30/09/2018);

l'Autorità Competente per la VAS, l'area Amministrativa, nella persona del Segretario Comunale – dott. Matteo Bottari;

Per la Società Villa Olona Spa

Arch. Corrado Zago

Ing Enrico Moretti

Dott. Roberto Gambarana

Progettista e professionisti gruppo di lavoro variante SUAP, in rappresentanza della Società Villa Olona Spa



**Visto** il *Rapporto Preliminare* presentato nella procedura per la verifica di esclusione dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica della proposta di S.U.A.P. in oggetto, agli atti comunali e oggetto di esame e discussione della Conferenza di Verifica;

**Considerato** il complesso delle informazioni emerse dalla documentazione prodotta e dal verbale della conferenza di verifica del 16/05/2018 che risulta depositato agli atti del Comune al prot. n. 3507;

**Valutate** le determinazioni assunte in sede di conferenza di verifica in merito agli effetti sull'ambiente;

**Acquisiti** i verbali della seduta della conferenza di verifica del 16/05/2018 prot. 3507;

**Richiamati ed esaminati** i seguenti pareri con relative raccomandazioni:

Parere di ATS Insubria (ex ASL) sede territoriale di Varese pervenuto in data 09/04/2018 prot. 2596;

Parere della Provincia di Varese pervenuto in data 04/05/2018 prot. 3153;

Parere Regione Lombardia pervenuto in data 14/04/2018 prot. 2737;

Parere Comando Provinciale Vigili del Fuoco in data 16/05/2018 prot. 3484;

Parere AIPO pervenuto in data 12/04/2018 prot. 2691.





**Dato atto** che in data 16/05/2018 prot. 3493 è pervenuto il parere ARPA (**allegato**), parere pervenuto successivamente alla chiusura della conferenza;

**Ritenute** pertinenti in materia ambientale le raccomandazioni/osservazioni espresse dagli Enti sopraindicati;

**Dato atto** inoltre che entro i termini previsti dalla procedura di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. non è pervenuto alcun ulteriore parere da parte dei soggetti pubblici interessati oltre a quelli sopra richiamati e neppure da parte del pubblico interessato;

**Ritenuta** compatibile la soluzione proposta tramite lo Sportello Unico Attività Produttive (S.U.A.P.) per la realizzazione nuovo campo pratica, ampliamento club-house e strutture a destinazione turistico-ricettiva del Golf Club le Robinie sito in via per Busto Arsizio n. 9 (fg. 7 mappali 3706) in variante al vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), proposto Società Villa Olona S.p.a.

*Per tutto quanto esposto,*

### DECRETA

**1-di non assoggettare** alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) la proposta dello Sportello Unico Attività Produttive (S.U.A.P.) per la realizzazione nuovo campo pratica, ampliamento club-house e strutture a destinazione turistico-ricettiva del Golf Club le Robinie sito in via per Busto Arsizio n. 9 (fg. 7 mappali 3706), in variante al vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), proposto Società Villa Olona S.p.a..

**2-di stabilire**, al fine della sostenibilità ambientale dell'intervento e secondo le indicazioni degli enti competenti in materia ambientale e territorialmente interessati, che si ottemperi alle indicazioni e raccomandazioni espresse dagli stessi:

**3-Di provvedere** alla pubblicazione del presente decreto:

- sull'albo pretorio del Comune di Solbiate Olona;
- sul sito web del Comune di Solbiate Olona;
- sul sito web sivas della Regione Lombardia.

*Comune di Solbiate Olona 21/05/2018*



*Dott. Matteo Bottari*





Class. 6.3

Fascicolo 2018.4.43.32

PROY. N. 3493 DEL 16/05/2018

ORE 09.52

Spettabile  
Autorità Competente  
Autorità Procedente  
per la VAS

COMUNE DI SOLBIATE OLONA  
VIA MATTEOTTI, 2  
21058 SOLBIATE OLONA (VA)  
Email: protocollo@comune.solbiateolona.va.legalmail.it

e, p.c.

ATS INSUBRIA - SEDE TERRITORIALE DI  
VARESE

Email: protocollo@pec.ats-insubria.it



**Oggetto : Comune di Solbiate Olona; osservazioni ai contenuti del Rapporto Preliminare relativo al procedimento SUAP in variante al PGT. Realizzazione nuovo campo pratica, ampliamento club- house e strutture a destinazione turistico- ricettiva del Golf Club Le Robinie (ai sensi art. 97 L.R. 12/2005 e art. 8 D.P.R. 160/2010; Società Villa Olona Spa).**

Facendo riferimento alla Vostra comunicazione del 3 aprile 2018 (prot. part. 0002438 Cat.6 Cl3), con cui si dava avviso di avvio del procedimento, messa a disposizione della documentazione e convocazione della conferenza dei servizi (che si terrà in data 16 maggio c.a.) relativo al progetto di SUAP inerente l'oggetto, da realizzarsi in variante al vigente PGT, con la presente si inoltrano le osservazioni relative alla proposta di Piano contenuta nel documento preliminare di esclusione messo a disposizione sul sito web comunale.

#### Premesse

Il progetto edilizio, interessante diverse funzioni legate all'attività golfistica, si configura in variante al PdR per i parametri edilizi ed urbanistici: la modifica urbanistica è a carico dell'area di proprietà della società proponente, che l'attuale PGT classifica in zona AS4 insediamenti commerciali, ricettivi, ricreativi e sportivi (normati all'articolo 121, commi 4 e 6 delle NTA). Nello specifico si prevede l'edificazione di nuovi corpi edilizi, sfruttando le volumetrie e le superfici edificatorie residue, e consentendo la monetizzazione dei parcheggi per la verifica

degli indici Ip - Art. 37 Indice di dotazione parcheggi privati e Ipp - Art. 38 Indice di dotazione parcheggi privati del Piano delle Regole.  
Il progetto edilizio non comporterà alcun incremento alla capacità insediativa del Piano, perché trattato di modifiche non legate al sistema residenziale, e non è in contrasto con la normativa regionale volta al risparmio del consumo di suolo (Art. 5, L.R. 31/2014 e s.m.i.: L.R. 16/2017) perché in ampliamento ad un'attività in essere.

#### Osservazioni

È stata presa visione del documento "Rapporto di esclusione VAS" da cui si evince che la capacità edificatoria ancora realizzabile sull'area, già interessata da un Piano di Lottizzazione, risulta essere di circa 12.548,45 mq in quanto il PGT attribuisce la capacità edificatoria risultante dai piani attuativi approvati, così come previsti dalle specifiche convenzioni urbanistiche, ancorché siano decorsi i termini di validità (NtA Pdr art. 121 c.4).  
Il progetto si limita a modifiche puntuali, sia nelle variazioni all'apparato normativo del comparto che nelle opere da realizzarsi: la superficie coperta aumenterà di circa un terzo rispetto all'esistente per ristrutturazione interna all'edificio e copertura di parti della stessa, a terrazzo allo stato attuale, mentre la superficie drenante rimarrà presso che invariata.  
In virtù dei contenuti di cui all'articolo 121 comma 7 delle NtA al Pdr è a carico del Comune, "esperte le necessarie verifiche di sussistenza dell'interesse pubblico o generale tenuto conto della specificità dei luoghi e degli orientamenti strategici del PGT, la **valutazione**, in alternativa alla localizzazione in situ di parte delle aree per servizi, dell'assunzione di una alternativa tra cui la monetizzazione (ai sensi dell'art. 46 comma 1 lett. a) della LGT delle aree per servizi eccedenti la quota minima necessaria per la corretta funzionalità degli insediamenti".

Non si ravvisano ostacoli o impedimenti di carattere vincolistico alla realizzazione dell'opera progettuale così come da presa visione della tavola DdP8.0\_Vincoli di tutela approvata col PGT vigente.

La documentazione sottoposta a verifica è stata corredata da una relazione geologica contenente le tre componenti definite nell'allegato E della DGR 5001/2016 art. 6 comma 9 e 10 e individuate come R1, R2 e R3; la caratterizzazione geologica e tecnica del terreno è da ritenersi propedeutica alla ristrutturazione della Club House. In base allo Studio Geologico a supporto del PGT di Solbiate Olona, da cui sono state acquisite le tavole di fattibilità geologica, non ricadono vincoli di carattere Geologico, Idrogeologico o vincoli di Polizia Idrantica.

La tavola PC 21.2 - Smaltimento acque meteoriche e impianto fognatura, riporta lo schema della rete esistente e della rete di progetto delle acque reflue, interne al lotto; tuttavia nulla viene detto a proposito della rete comunale, a servizio dell'area, in termini di capacità ricettiva dello scarico in relazione all'allaccio della rete "di progetto cucina" e all'eventuale rilascio delle acque della nuova piscina esterna.  
In merito alla rete per il deflusso delle acque meteoriche, di cui risultano già esistenti bacini idrici utilizzati per l'irrigazione dei campi da gioco e un pozzo perdente, nonché uno in progetto,





entrambi a smaltimento delle acque provenienti dalle coperture, si rimanda ai contenuti di cui al R.R. 7/2017.

Si specifica che lo stesso Regolamento, recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica è stato redatto in attuazione dei disposti della L.R. 4/2016; in particolare, si indirizza il proponente a far riferimento agli adempimenti per chi realizza interventi che ricadono nell'ambito di applicazione della norma di invarianza idraulica (art. 3), ovvero interventi edilizi di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti; demolizione, totale o parziale fino al piano terra, e ricostruzione indipendentemente dalla modifica o dal mantenimento della superficie edificata preesistente; ristrutturazione urbanistica comportanti un ampliamento della superficie edificata o una variazione della permeabilità rispetto alla condizione preesistente all'urbanizzazione (schemi esemplificativi- Allegato A).

Quest'Agenzia esaminerà la relazione tecnica "Valutazione previsionale di impatto acustico" del mese di aprile 2017, a firma del Dott. Ing. Roberto Lecchi (Tecnico competente in acustica ambientale) e si esprimerà in merito con specifica nota tecnica.

Si ricorda inoltre che in fase di realizzazione delle opere si potrebbe generare un impatto acustico verso l'ambiente esterno, dovuto soprattutto alle fasi di scavo e alla movimentazione dei mezzi di cantiere, anche ad una certa distanza dall'area di intervento. Per tali impatti, di durata limitata nel tempo, il Comune dovrà autorizzare, anche in deroga ai limiti normativi, ai sensi dell'art. 6, comma 1 lettera h) della L. 447/95 con le modalità di cui all'art. 8 della L.r. 13/01, l'attività temporanea.

Fatto salvo quanto sopra annotato, per il rispetto degli adempimenti legislativi di carattere ambientale, di seguito si forniscono delle indicazioni, con relativi riferimenti normativi, che si auspica possano essere prese in considerazione all'atto del concretizzarsi delle azioni di Piano in variante.

Si chiede che in fase di ristrutturazione edilizia siano definiti i sistemi atti alla riduzione dei consumi energetici (peraltro già previsti, come indicato nel R.P.) e il significativo utilizzo di fonti rinnovabili, omessi in questa fase di variante al Piano Urbanistico; si ricorda a tal proposito di riferirsi alla normativa in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia: si ricorda che la disciplina per l'efficienza energetica degli edifici di Regione Lombardia è a carico della DGR 3868 del 17/7/2015 e del DDUO 6480 del 30/7/2015 il quale prevede una serie di prescrizioni comuni a tutte le tipologie di intervento e requisiti specifici per tipologia di intervento.

Si consiglia inoltre di valutare la soluzione tecnologica migliore atta a garantire il rispetto della classe della zonizzazione acustica comunale di contesto ovvero installare apparecchiature con Certificazione CE con dichiarazione dei livelli di emissione del rumore.

Per la messa a dimora di fonti di illuminazione esterna si rinvia ai contenuti di cui alla Legge Regionale n. 31/2015, volta ad incrementare il risparmio energetico e a ridurre l'inquinamento

luminoso mediante l'efficientamento e l'ammmodernamento degli impianti di illuminazione esterna, per cui sono attribuite al Comune le funzioni di vigilanza sull'applicazione delle norme e di redazione dei Documenti di analisi dell'illuminazione esterna (Date).

Inoltre, con la presente si coglie l'occasione per informare che a partire dal giorno 22 agosto 2017 è entrato in vigore il nuovo Regolamento relativo alla gestione delle terre e rocce da scavo (DPR n.120 del 13/06/2017 pubblicato sulla G.U. 183 del 07/08/2017), conseguentemente, a partire da tale data, non potranno più essere inoltrate ad ARPA le dichiarazioni di cui all'art. 41 Bis Legge 98/2013.

I produttori delle terre dovranno invece provvedere ad inviare, almeno 15 giorni prima dell'inizio delle opere di scavo, al Comune di produzione delle terre (che ha l'onere della verifica) e ad ARPA, il nuovo modulo previsto dal Regolamento indicato, che per i cantieri non VIA o AIA (o VIA o AIA ma con quantità di terre prodotte inferiore a 6000 mc) è quello riportato a pagina 16 della Gazzetta Ufficiale.

Al termine delle operazioni di scavo dovrà essere inviata, sia al Comune del luogo di produzione che al Comune del luogo di destino e ad ARPA, la dichiarazione di avvenuto utilizzo di cui al modulo DAU. Tale modulo deve essere inviato agli Enti indicati assolutamente entro la data di validità indicata nella dichiarazione iniziale (tempi previsti per utilizzo). Per quanto concerne il trasporto delle terre i produttori sono tenuti a compilare il documento di trasporto.

#### Conclusioni

Si rimanda all'Autorità Competente la decisione in merito all'assoggettabilità alla VAS del progetto ovvero alla sua esclusione; si invita comunque l'Amministrazione a porre in atto tutte le misure previste dalla normativa per contenere l'eventuale aumento delle pressioni sulle matrici ambientali.

Si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Il Responsabile del procedimento  
Dott.ssa Elisa Nava

*Il Responsabile dell'istruttoria: Dott.ssa Arianna Castiglioni*



Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente  
Dipartimento di Como e Varese

*Verificato: Dott. Camillo Foschini*

*Visto: Il Direttore del dipartimento, Dott. Fabio Carella*



---

Dipartimento di Como - Indirizzo PEC: [dipartimentocomo.arpa@pec.regione.lombardia.it](mailto:dipartimentocomo.arpa@pec.regione.lombardia.it) tel. 0312743970 fax 0312743912  
Dipartimento di Varese - Indirizzo PEC: [dipartimentovarese.arpa@pec.regione.lombardia.it](mailto:dipartimentovarese.arpa@pec.regione.lombardia.it) tel. 0332327751 fax 0332313161

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Fabio Carella', written in a cursive style.

