

COMUNE DI SARONNO

PIANO DI RECUPERO

PIAZZA INDIPENDENZA ANGOLO VIA PADRE LUIGI MONTI

RAPPORTO PRELIMINARE

PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'
ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)



Committenti: **Edilnova Renata srl**
Monti srl
Gian Natale Renoldi
Margherita Renoldi

Progettista: **Ing. Nella Carà**

PREMESSA

- I soggetti **Edilnova Renata srl, Monti srl, Gian Natale Renoldi, Margherita Renoldi** sono proprietari delle aree e degli immobili siti nel comune di Saronno in piazza Indipendenza angolo via Padre Luigi Monti, identificati catastalmente al Foglio 11, particelle 161 e 162 e intendono promuovere l'iniziativa di recupero edilizio dei suddetti immobili.
- Lo scopo del presente *Rapporto Preliminare* è di fornire le informazioni per la verifica di assoggettabilità alla *Valutazione Ambientale Strategica* ai sensi dell' *art. 12 del D.Lgs n. 152 del 2006* modificato dal *D.Lgs. n. 128 del 2010* così come richiesto dall'*Allegato 1 della Deliberazione n. 8/10971 della Regione Lombardia nel punto 5.1.*

1. CARATTERISTICHE DEL PIANO DI RECUPERO

1.1 Inquadramento

- Il comparto interessato dal Piano di Recupero è ubicato in Piazza Indipendenza angolo Via Padre Luigi Monti nel comune di Saronno contraddistinti in mappa coi numeri 161-162 del foglio 11 della Sezione Censuaria di Saronno.
- Il comparto interessato dal Piano di Recupero è classificato in Zona A1 del Piano Regolatore Generale vigente e normato dall'Art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.
- Gli immobili, situati nel centro storico della Città di Saronno, in una area già destinata ad isola pedonale – zona a traffico limitato, formano un tipico edificio a corte dei primi anni del novecento. La destinazione attuale degli immobili è commerciale (al piano terra su Piazza Indipendenza e su via Padre Luigi Monti) e residenziale per la restante parte dei corpi di fabbrica.

1.2 Consistenza

- Il piano di recupero prevede la demolizione degli immobili esistenti, aventi una volumetria di 3.893,29 mc e la costruzione di un organismo edilizio di 1.291,35 mq per un totale di 3.847,05 mc.
- Il progetto di recupero prevede la demolizione e la ricostruzione di un nuovo edificio di n. 4 piani fuori terra che mantiene gli allineamenti e i tratti caratteristici sulle facciate prospicienti le parti pubbliche di P.zza Indipendenza e Via P. L. Monti. Il progetto prevede, inoltre, il mantenimento della linea di gronda esistente. Prevalentemente il progetto ricalca le aderenze dello stato di fatto con gli edifici adiacenti.
- Il piano terra ed il piano primo, per un totale di 610,78 mq di superficie lorda pavimento, saranno destinati ad attività commerciali; il piano secondo ed il piano terzo, per un totale di 680,58 mq di superficie lorda pavimento, saranno destinati a residenza.

1.3 Urbanizzazioni

- Trattandosi di un comparto situato all'interno del centro della città di Saronno, in una area ad alta urbanizzazione, l'area oggetto di intervento è facilmente collegabile alle reti tecnologiche necessarie.
- L'immobile esistente risulta già collegato alla rete comunale di raccolta delle acque reflue.

1.4 *Analisi per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica*

- Il Piano di Recupero non stabilisce un quadro di riferimento per altri progetti e non influenza altri piani. Il Piano di Recupero nasce dalla volontà di riqualificare e dare decoro ad un immobile situato nel centro storico della città di Saronno, ma da tempo in stato di completo abbandono e degrado edilizio.
- Pur mantenendo le caratteristiche morfologiche degli immobili esistenti, il Piano di Recupero prevede la realizzazioni di un immobile tecnologicamente avanzato, progettato secondo le più restrittive norme in materia di risparmio energetico e sostenibilità.
- Non si riscontrano problemi ambientali pertinenti al Piano di Recupero legati alla natura del sito di intervento, né tantomeno legati alle destinazioni dell'immobile in progetto, che restano invariate rispetto all'immobile esistente.
- il Piano di Recupero non ha alcuna rilevanza per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente, mantenendo destinazione d'uso e consistenza invariata rispetto all'esistente.

2. CARATTERISTICHE DEGLI IMPATTI E DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE

2.1 Analisi dell'area di intervento

- L'area di intervento essendo ubicata all'angolo tra Piazza Indipendenza e via Padre Luigi Monti identifica il nucleo antico della Città di Saronno. L'area già isola pedonale, rappresenta uno snodo tra le attività commerciali e luoghi pubblici del centro della Città.

2.1 Analisi del progetto

- La nuova articolazione dei volumi e la diversa impostazione planovolumetrica del nuovo fabbricato, manterranno inalterata la morfologia nei confronti anche degli ambiti immediatamente circostanti. Nello specifico, per quanto concerne l'aspetto morfologico, verrà mantenuta la linea di gronda esistente, arretrando l'ultimo piano, in modo da garantire una visione più armonica e contestualizzata dell'immobile in progetto, che ricalca la stessa sede dell'edificio esistente su Piazza Indipendenza e su Via Padre Luigi Monti.
- Si può ritenere pertanto che il progetto non attui un cambiamento paesistico significativo garantendo comunque la riqualificazione ambientale di un contesto urbanistico attualmente in disuso sostituendo il fabbricato esistente con un nuovo fabbricato con destinazione immutata e comunque compatibile con le funzioni edilizie del circondario.

2.2 Analisi ambientale

- L'intervento, che prevede di mantenere le stesse destinazioni e ricalcare la stessa morfologia dell'edificio esistente, non compromette la fruizione sensoriale paesistica del luogo non avendo incidenza rilevante sotto alcun aspetto ambientale, acustico o inquinante.

2.3 Anali degli Impatti

- Uso del suolo: Il sito di intervento è inserito in un contesto urbanizzato, l'impatto che il Piano di Recupero produrrà sul sito oggetto di intervento è di trascurabile rilevanza poiché riconducibile esclusivamente alla trasformazione e riqualificazione di un'area già edificata anche se attualmente inutilizzata.

- Accessibilità, viabilità e inquinamento acustico: L'intervento essendo inserito in un'isola pedonale a traffico limitato, non comporterà aumento di traffico veicolare e conseguenti problemi di viabilità e di inquinamento acustico.
- Rifiuti: Probabilmente l'intervento andrà ad aumentare il quantitativo di rifiuti prodotti. Tuttavia, in relazione al modesto numero di unità immobiliari in progetto (n. 5 negozi e n. 5 appartamenti) l'impatto legato alla produzione di nuovi rifiuti è da considerarsi di trascurabile rilevanza.
- Acqua: L'allacciamento e lo scarico delle acque è da considerarsi irrilevante ai fini dell'impatto del sistema idrico in essere.
- Aria: L'intervento, non ha incidenza rilevante sotto l'aspetto olfattivo o inquinante di altra natura poiché le sorgenti di emissioni, individuabili esclusivamente nelle caldaie, sono contenute, sia per l'esiguo numero di unità immobiliari previste nel progetto che per l'utilizzo di tecniche e accorgimenti tecnologici utili ad abbattere tali emissioni (caldaia comune a condensazione, pannelli solari termici, ecc.).
- Consumi energetici: L'intervento prevede la demolizione e la ricostruzione di un nuovo edificio e conseguentemente la necessità del mantenimento al suo interno del confort abitativo e più in generale del funzionamento degli impianti e delle apparecchiature elettroniche, con conseguente incremento del consumo energetico. Le caratteristiche dell'involucro e degli impianti sarà tale da garantire un abbattimento superiore al 10% del fabbisogno energetico previsto dalla normativa vigente, senza produrre impatto sul sistema energia.
- Biodiversità, flora, fauna: L'area di intervento è inserita in un ambito già altamente urbanizzato, pertanto il Piano di Recupero non interferisce con ecosistemi o ambiti di biodiversità. Non vi è presenza di piante o essenze di pregio da tutelare. Non vi è presenza di specie animali da tutelare.

CONCLUSIONI

Dall'analisi degli impatti sopra esposti si può concludere che:

- gli impatti non hanno natura transfrontaliera;
- non si evidenziano rischi per la salute umana o per l'ambiente;
- gli impatti analizzati sono circoscritti esclusivamente all'area interessata dall'intervento, senza interessare un contesto più ampio;
- non si evidenzia alcuna vulnerabilità dell'area interessata dall'intervento non essendo l'area stessa caratterizzata da speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
- gli impatti analizzati non interessano aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Si ritiene che gli aspetti trattati siano sufficienti alla valutazione della necessità di assoggettabilità a VAS, o viceversa di esclusione da tale procedura, del Piano di Recupero di Piazza Indipendenza angolo Via Padre Luigi Monti, secondo i disposti del D.Lgs. n. 152/2006.

Saronno, 27 luglio 2011

In fede
Il progettista
(ing. Nella Carà)