

PROVINCIA DI VARESE
COMUNE DI SARONNO

ATU ab 4 – VIA FERMI/VIA VARESE n.38

ASSOGGETTABILITA' (SCREENNING)

RAPPORTO PRELIMINARE VAS

VERIFICA DI ESCLUSIONE



COMMITTENTE: IMMOBILIARE AGIGRA SAS DI GALLUZZO G. & C. con sede in Via Dei Cipressi n. 17 a Somma Lombardo (VA), P.IVA 03524700154 - Legale rappresentante Sig. Galluzzo Girolamo Gaetano.

INDICE

1. PREMESSA
2. RIFERIMENTI LEGISLATIVI
3. IDENTIFICAZIONE SOGGETTO PROPONENTE
4. INQUADRAMENTO E STATO DI FATTO
5. LE INDICAZIONE DEL PGT
6. I CRITERI DI PROGETTO
7. IDENTIFICAZIONE DEI POSSIBILI IMPATTI SULL'AMBIENTE
8. QUALITA' DELL'ARIA
9. QUALITA' DELLE ACQUE
10. RUMORE
11. CONSUMO DI SUOLO
12. CAMPI ELETTRROMAGNETICI
13. BIODIVERSITA'
14. VIABILITA'
15. PAESAGGIO
16. CONSUMO ENERGETICO
17. CONCLUSIONI – riepilogo

1. PREMESSA

La società IMMOBILIARE AGIGRA SAS DI GALLUZZO G. & C. con sede in Via Dei Cipressi n. 17 a Somma Lombardo (VA), P.IVA 03524700154, numero REA VA - 340134 - Legale rappresentante Sig. Galluzzo Girolamo

- è proprietaria dell'area sita in SARONNO (VA) via Fermi – via Varese n. 38, identificata al catasto terreni sezione censuaria di Saronno, fg. 20, mappali n. 112-427-428-429-430-445-446-447-448-449;
- ha presentato in data 31.03.2016 e successivamente integrato un progetto di PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA ATUab4 DI VIA VARESE-VIA FERMI per la realizzazione di una palazzina residenziale pluripiano e di due edifici commerciali, in variante alla scheda d'Ambito ATUab4 del Piano di Governo del Territorio. L'unica variante prevista è relativa alla cessione delle aree.

La scheda d'Ambito prevedeva la cessione di un'area pari a mq 7778,47. Il progetto invece prevede la cessione di un'area pari a circa mq 4490,83 e un'ulteriore area sino al raggiungimento di mq 7778,47 che anziché essere ceduta viene assoggettata a servitù di uso pubblico perpetuo.

Pertanto l'Amministrazione Comunale ha comunque disponibilità dell'area prevista dalla scheda d'Ambito ma l'unica differenza è che solo una parte è di sua proprietà ed entrerà nei beni disponibili dell'Amministrazione Comunale mentre la restante parte sarà comunque usufruibile in quanto assoggettata a servitù di uso pubblico perpetuo ma non di proprietà del demanio comunale.

Tale soluzione è comunque vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale in quanto le opere di urbanizzazione sull'area ceduta vengono scomutate dagli oneri mentre tutte le opere realizzate sull'area assoggettata a servitù di uso pubblico saranno a totale carico dell'operatore così come la seguente manutenzione ordinaria e straordinaria di detta porzione di area.

Pertanto è evidente il vantaggio economico sia iniziale per maggiore introito di oneri sia futuro per il risparmio per la manutenzione dell'area e comunque si precisa che a tutti gli effetti l'Amministrazione Comunale avrà disponibile tutta la superficie prevista dalla scheda d'Ambito che in parte sarà di proprietà e in parte assoggettata a servitù di uso pubblico perpetuo.

Tale variante presuppone di attivare presso gli enti competenti la procedura di verifica di assoggettabilità dalla Valutazione Ambientale Strategica (screening).

La presente relazione pertanto costituisce Rapporto Preliminare prescritto dall'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., il cui obiettivo è quello di illustrare i contenuti della proposta di Piano della società IMMOBILIARE AGIGRA SAS DI GALLUZZO G. & C. per individuare, descrivere e valutare gli effetti che l'attuazione delle azioni inserite nella proposta progettuale medesima potrebbe avere sull'ambiente, al fine di supportare

l'espressione del Provvedimento di verifica da parte dell'Amministrazione Comunale, quale autorità competente nell'ambito della procedura di valutazione ambientale prevista dalla normativa.

2. RIFERIMENTI LEGISLATIVI

La legislazione nazionale e regionale di riferimento per la procedura di verifica assoggettabilità alla VAS si compone dei seguenti elementi:

- Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 per il governo del territorio e successive modifiche e integrazioni;
- Indirizzi generali per la Valutazione ambientale di piani e programmi: deliberazione Consiglio regionale 13 marzo 2007, n. VII 1/351;
- Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" come modificato dal Decreto legislativo 16 gennaio 2008, n. 4 e dal
- Decreto legislativo 29 giugno 2010, n. 128;
- Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo del Consiglio del 27 giugno concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;
- D.G.R. Lombardia n. 8/6420 del 27.12.2007;
- D.G.R. Lombardia n. 8/10971 del 30.12.2009;
- D.G.R. Lombardia n. 9/761 del 10.11.2010;
- D.G.R. Lombardia n. 9/3836 del 25.07.2012.

In conformità a quanto previsto dalla D.G.R. 8/6420 di Regione Lombardia, gli schemi metodologici di riferimento da considerare nella presente procedura sono da ricondursi al modello metodologico generale così come definito nell'Allegato 1 alla D.G.R.: tale modello definisce i casi di applicabilità della procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS:

- a) P/P ricompresi nel paragrafo 2 dell'articolo 3 della direttiva che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le modifiche minori;
- b) P/P non ricompresi nel paragrafo 2 dell'articolo 3 della direttiva che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione ai progetti.

Pertanto, per i piani e programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni cui all'articolo 12 del D.Lgs., e tenuto conto del livello di sensibilità ambientale delle aree.

È opportuno citare, infine, quanto specificato nella "Circolare della Regione Lombardia relativa all'applicazione della VAS nel contesto Comunale", nella quale viene ribadito che sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS i P/P per i quali sussiste la contemporanea presenza dei seguenti requisiti:

- a) non costituiscono quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e successive modifiche così come specificato negli allegati II, III e IV del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. (ovvero i progetti da sottoporre a verifica di VIA o procedura di VIA);
- b) non producano effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE (SIC e ZPS);
- c) determinano l'uso di piccole aree a livello locale e/o comportano modifiche minori.

Il presente documento pertanto, verificata la sussistenza contestuale dei tre requisiti sopra citati, e in conformità alle normative vigenti, descrive e dimostra i limitati impatti sull'ambiente determinati dalla realizzazione del progetto, ed allo svolgimento dell'attività della società IMMOBILIARE AGIGRA SAS DI GALLUZZO G. & C. presso il sito in progetto.

3. IDENTIFICAZIONE DEL SOGGETTO PROPONENTE

Nella tabella seguente si riportano i dati anagrafici della società IMMOBILIARE AGIGRA SAS DI GALLUZZO G. & C., soggetto richiedente la verifica di assoggettabilità alla VAS.

Ragione sociale impresa	IMMOBILIARE AGIGRA SAS DI GALLUZZO G. & C.
Sede legale impresa	Via Dei Cipressi 17 – Somma Lombardo (VA)
Telefono	0331.256433
Fax	0331.250543
PEC	agigra.immobiliare@pec.it
Partita IVA	03524700154
Iscrizione CCIAA	REA VA - 340134
Legale rappresentante	Galluzzo Girolamo Gaetano

4. INQUADRAMENTO

L'area oggetto di intervento è ubicata nel Quartiere Matteotti tra la Via Varese e la via Fermi, ambito di trasformazione urbana ATU ab4.

L'area confina a nord con edifici residenziali che si affacciano sull'incrocio tra la via Varese e il viale Amendola, a ovest con la via Fermi, a sud in parte su via a fondo cieco ed in parte su area di proprietà del Comune di Saronno, a est con la via Varese ed in parte con l'area ex "Tiro a Segno" di proprietà del Comune di Saronno. L'area si presentava come un'area degradata con edifici industriali per la maggior parte dismessi e con accesso pedonale e carraio da via Varese.

E' stata oggetto di S.C.I.A. del 29.12.2015 per la demolizione dei fabbricati esistenti. Attualmente i fabbricati sono stati demoliti e nel frattempo sono in corso le analisi ambientali sul sito e si sta redigendo il piano delle indagini preliminari dell'area.

Il progetto prevede la realizzazione di un complesso multifunzionale residenziale/commerciale con accesso diretto dal braccio della rotatoria, al posto dell'ingresso attuale lungo la via Varese, come da vostra comunicazione del 08.05.2015 prot. 14486 in risposta al parere preventivo richiesto. Questo comporterà la demolizione dell'ex "Tiro a segno" per permettere l'innesto della nuova viabilità sulla rotatoria.

L'intervento avrà accesso carraio anche lungo la via Fermi sia per le aree a parcheggio degli immobili commerciali sia per la palazzina residenziale.

Il progetto prevede di mantenere lungo la via Fermi la parte residenziale, in concomitanza con le palazzine residenziali esistenti e sviluppando verso la via Varese i complessi commerciali realizzando un'area a verde lungo la via Varese.

La viabilità principale sarà realizzata per il primo tratto lungo la via Fermi e per l'ingresso dalla rotatoria in asfalto, mentre le viabilità secondarie saranno realizzate in autobloccanti drenanti grigi in modo da rendere meno impattante l'intervento.

Sulle aree a verde verranno predisposti percorsi ciclo-pedonali che collegano la via Varese alla via Fermi attraverso l'ambito di trasformazione.

In adiacenza agli edifici residenziali il progetto prevede la realizzazione di una piazza attrezzata con sedute, giochi d'acqua ed alberature e spazi di aggregazione.



Figura 1_Estratto mappa.

5. LE INDICAZIONI DEL P.G.T.

Il Piano di Governo del Territorio comprende l'area nell'ambito di trasformazione urbana ATU ab4:

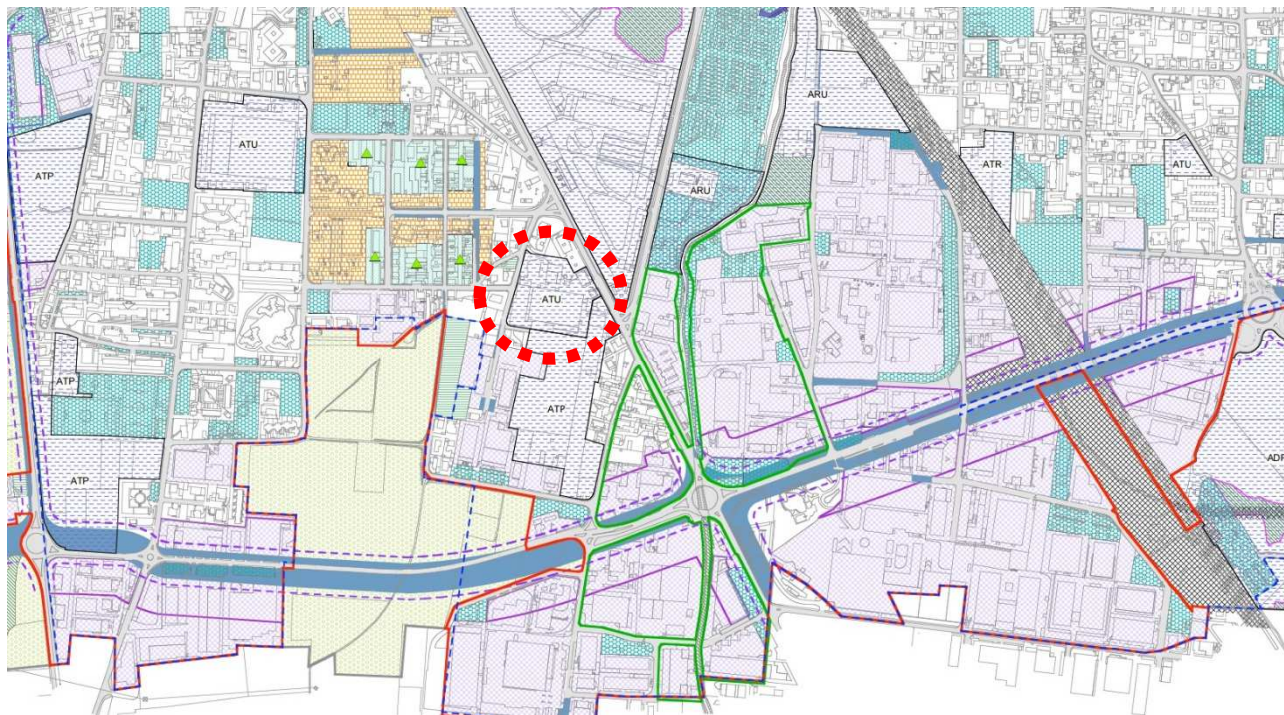


Figura 2_PGT Comune di Saronno - PdR Tavola PdR02 Individuazione degli Ambiti.

LEGENDA

- CONFINE COMUNALE
 - Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato - Titolo II, schede n. 1, 2 e 3 NdP PdR
 - Nuclei di antica formazione - art. 22 - 27 NdP PdR
 - Nuclei di origine rurale - art. 22 - 27 NdP PdR
 - Tessuto di prima espansione storica - art. 28 NdP PdR
 - Aree con funzioni non residenziali - art. 30 NdP PdR, schede n. 7, 8 e 9
 - Piani attuativi in corso di attuazione - art. 18 NdP PdR
 - Impianti stradali per la distribuzione dei carburanti che causano disagio ambientale o paesaggistico o rappresentano un pericolo per la circolazione - art. 48, comma 3 lett. d NdP PdR
 - Aree per nuovi distributori di carburante - art. 48 NdP PdR
 - Tessuti urbani caratterizzanti il paesaggio - art. 29 NdP PdR
 - Tessuti urbani caratterizzanti il paesaggio - Impianti unitari - art. 29, comma 2 NdP PdR
 - Giardini di pertinenza dove non e' possibile edificare - art. 16 comma 3 NdP PdR
 - Aree in prossimità del Torrente Lura - art. 32 NdP PdR
 - Beni storici, artistici e monumentali - scheda n. 10 NdP PdR
 - Edifici con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente - scheda n. 11 NdP PdR
 - Aree agricole - art. 33 e 34 NdP PdR
 - Aree agricole di salvaguardia ambientale - art. 35 e 36 NdP PdR
 - Piano Indirizzo Forestale Provincia Varese, Superficie boscata - art. 33, comma 3 NdP PdR
 - Piano Indirizzo Forestale Provincia Varese, Superficie boscata interessata da previsioni urbanistiche - DdP
 - Attrezzature esistenti e previste
 - Impianti ferroviari
 - Aree per la mobilità
 - Ampliamenti stradali
 - Fascia di rispetto: corridoio di salvaguardia
 - Perimetro del Centro Abitato
 - Parco Intercomunale del Torrente Lura
 - AMBITI INDIVIDUATI NEL DOCUMENTO DI PIANO
- ADP: Ambiti di Trasformazione da sottoporre ad Accordo di Programma
 ATU: Ambiti di Trasformazione Urbana
 ATR: Ambiti di Trasformazione del Residuo di Piano
 ARU: Ambiti di Riordino e Riqualificazione Urbana lungo il Lura
 ATP: Ambiti di Trasformazione Perequata

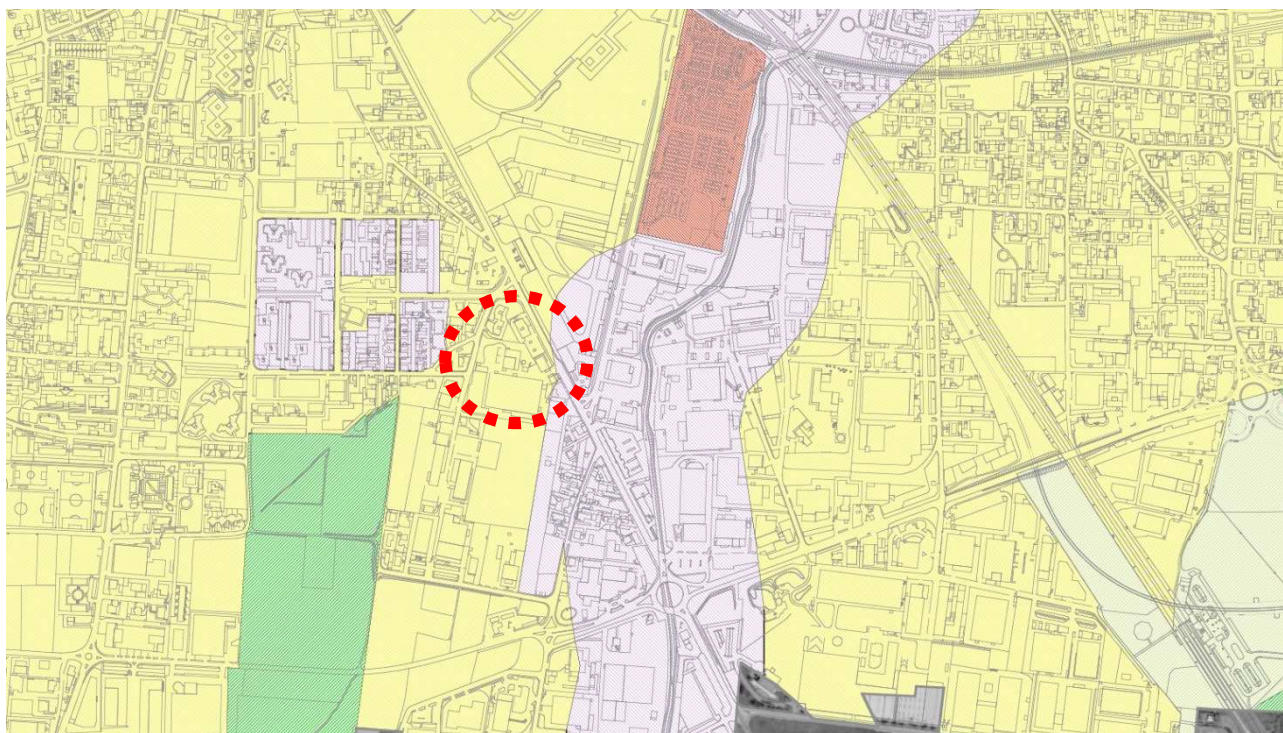


Figura 3_PGT Comune di Saronno - DdP Tavola DdP05 Sensibilità paesistica.

LEGENDA

- CONFINE COMUNALE
- Urbano - Sensibilità? molto alta
- Urbano - Sensibilità? alta
- Urbano - Sensibilità? bassa
- Extraurbano - Sensibilità? alta
- Extraurbano - Sensibilità? media
- Extraurbano - Sensibilità? bassa

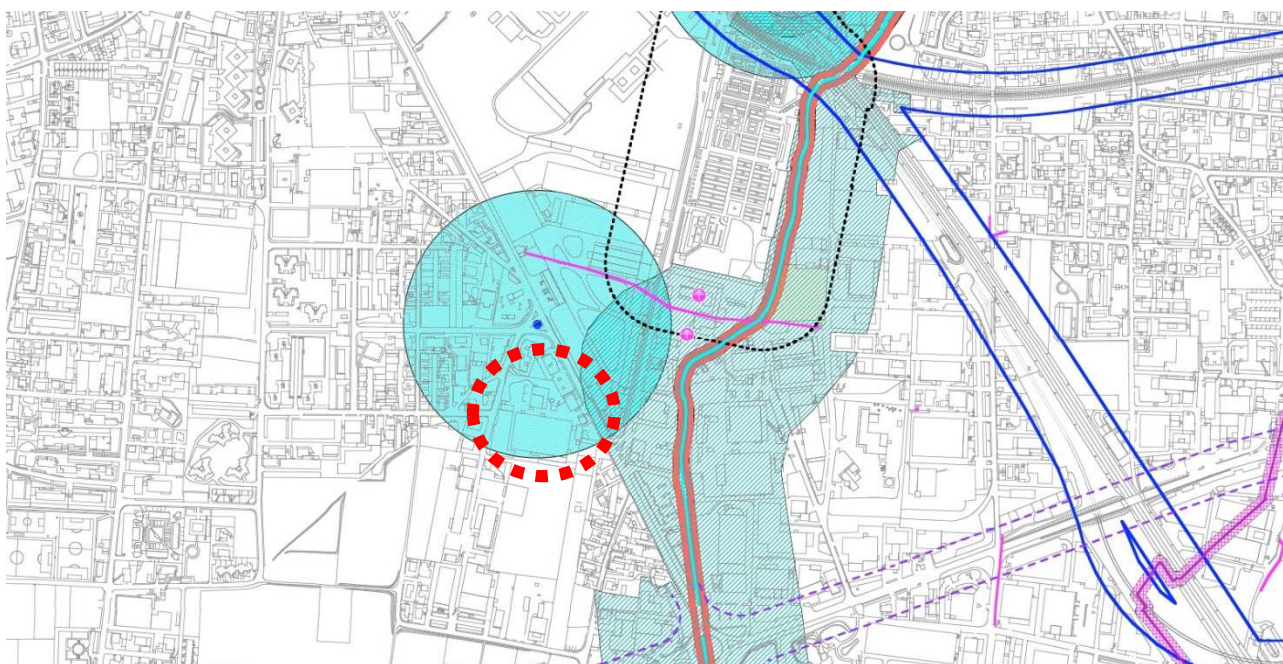


Figura 4_PGT Comune di Saronno - DdP Tavola DdP04 Individuazione dei vincoli.

LEGENDA

	CONFINE COMUNALE
	Torrente Lura
	Parco Intercomunale del Torrente Lura
	Zona di tutela assoluta di sorgenti e pozzi (10 m.) D.Lgs 152 / 2006
	Zona di rispetto di sorgenti e pozzi con criterio cronologico. T = 60 giorni e T = 180 giorni
	Fascia di rispetto di sorgenti e pozzi (200 m.) D.Lgs 152 / 2006
	Area tutelata dei Corsi d'acqua (150 m.) D.Lgs 42/2004
	Fasce di rispetto di tutela assoluta (10 m.)
	Fasce di rispetto ferroviario
	Fasce di rispetto autostradale
	Fasce di rispetto stradale
	Fascia di rispetto: corridoio di salvaguardia
	Elettrodotti
	Fascia di rispetto elettrodotti
	Fascia di rispetto cimiteriale
	Radiofaro
	Radiofaro - Fascia di inedificabilità
	Radiofaro - Fascia in cui non sono ammessi ostacoli le cui altezze superino il valore tra 0m e 12m
	Radiofaro - Fascia in cui non sono ammessi ostacoli le cui altezze superino il valore tra 0m e 15m
	Beni monumentali
	Piano Indirizzo Forestale Provincia Varese, Superficie boscata - D.Lgs 42/2004
	Area a rischio archeologico
	Opere connesse alla Pedemontana
	Previsione di ambientazione
	Individuazione delle stazioni radiobase per telefonia cellulare
	Metanodotti e relative fasce di rispetto

6. I CRITERI DI PROGETTO

Il progetto prevede la realizzazione di (vedi allegato A):

- una palazzina residenziale lungo la via Fermi identificata con la lettera "B", per una superficie totale pari a mq. 4.015,00 maggiore della quota di residenziale minima da realizzarsi sul lotto (mq. 3.422,53 - 40% della S.l.p. complessiva);
- il piano terra della palazzina residenziale ospiterà negozi/esercizi di vicinato, per una superficie pari a mq. 309,23;
- un edificio commerciale "C" di mq. 880,32 adiacente alla palazzina residenziale;
- un edificio commerciale di media distribuzione "A" di mq. 1.804,25 verso la parte sud del lotto.

Lungo la via Varese verrà realizzata un'area a verde con funzione di filtro di mitigazione.

La struttura portante degli edifici commerciali sarà realizzata con elementi prefabbricati in c.a.; il tamponamento esterno per l'edificio "A" verrà realizzato con pannelli in c.a. prefabbricato rivestiti con mattoni semipieni faccia a vista sabbiato fine colore mattone, mentre per l'edificio "C" verrà realizzato con pannelli in c.a. prefabbricato di colore bianco.

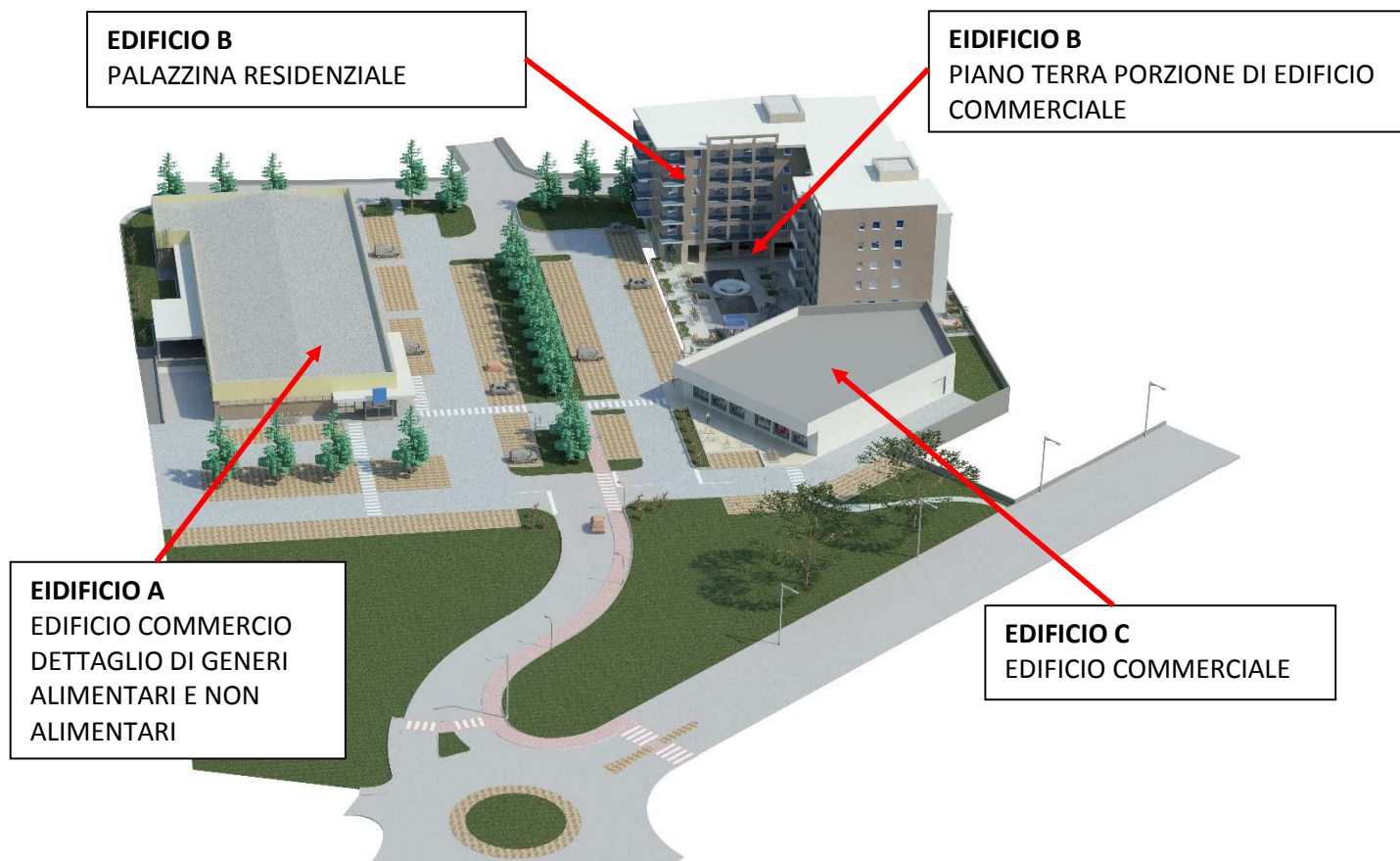
Sulla copertura dei fabbricati commerciali verranno posizionati pannelli fotovoltaici adeguatamente dimensionati come da normative vigenti.

Lungo la via Fermi verrà realizzato un edificio residenziale con un massimo di 8 piani abitativi fuori terra (di cui l'ultimo utilizzato in parte anche per locali tecnici) + il piano terra ad uso commerciale, ed un massimo di

n. 1/2 piani interrati. La forma, sagoma e tipologia degli edifici non è vincolante, pertanto in fase successiva gli stessi potranno subire variazioni sempre entro le linee di massimo ingombro e nei limiti di altezza massima consentita.

La struttura portante degli edifici residenziali sarà realizzata in cemento armato, i balconi saranno realizzati in c.a. a vista con parapetti in c.a. a vista, in vetro o con ringhiera a disegno semplice.

L'edificio residenziale si affaccia su una piazza accessibile al pubblico negli orari di apertura dei negozi di vicinato, che sarà adeguatamente arredata con sedute e fontana con giochi d'acqua.



Tutti gli indici previsti dal Documento di Piano sono rispettati, in particolare:

Indice territoriale

- Et base 0.55 mq/mq
- Et trasferimenti 0.05 mq/mq
- Et max 0.60 mq/mq

Slp totale base: 8530mq

Slp trasferimenti: 775mq

Slp totale: 9305 mq

Stanze totali: 282 da 33 mq.

SLP in progetto 7009,40 mq < 8556,32 mq massimo realizzabile

Sup. a parcheggio

Commerciale 1048,64 mq > 898,14 mq minimo richiesto

Residenziale 1583,97 mq > 1204,50 mq minimo richiesto

Sup. a standard da cedere

Sup. assoggettata a servitù di uso pubblico perpetuo 3307,06 mq +

Sup. ceduta all'Amministrazione Comunale 4490,83 mq =

7797,89 mq > 7778,47 mq min. previsto da scheda
ambito

Dotazione parcheggi all'interno della superficie di cessione pubblica 2749,34 mq > 2684,57 mq min. richiesto

Sup. permeabile 7779,08 mq > 7778,47 mq min. realizzabile

Il Piano Attuativo ha un accesso diretto da via Varese direttamente dalla rotatoria esistente prevedendo anche il raccordo con la pista ciclabile esistente e mantenendo separati i percorsi ciclopeditoni dai percorsi carrai.

Con la demolizione degli edifici esistenti e la demolizione dell'area ex "Tiro a Segno" si elimina uno stato di degrado e si demoliscono edifici ormai fatiscenti.

Il recupero di queste aree dismesse produce un duplice effetto positivo in quanto concorre agli obiettivi di contenimento del consumo di suolo e costituisce attività di pubblica utilità ed interesse generale in quanto si riqualifica un'area in stato di degrado ambientale e urbanistico.

Come sopra specificato tutti gli indici urbanistici sono rispettati e non ci sono modifiche delle destinazioni d'uso.

Con il Piano attuativo si prevede di cedere una superficie di circa mq 4490,83 all'Amministrazione Comunale da destinare a verde, attrezzature di servizio e strade, mentre una superficie di circa mq 3307,06 verrà asservita a servitù di uso pubblico perpetuo.

La somma di dette aree (circa 7797,89 mq) è maggiore all'area prevista in cessione come area a standard dalla scheda d'Ambito (7778,47 mq).

Le aree che rimarranno asservite al Comune saranno realizzate a totale carico dell'operatore, le aree invece cedute verranno urbanizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Con la parte assoggettata a servitù di uso pubblico l'Amministrazione Comunale ne trae un duplice vantaggio in quanto:

- le opere non sono scomputate dagli oneri di urbanizzazione,
- la manutenzione delle aree è a carico del comparto.

In pratica l'unica variante rispetto al PGT vigente consiste nella variazione della scheda d'Ambito ATUab4 e precisamente: è prevista una minore cessione dell'area compensata da un'ulteriore area assoggettata a servitù di uso pubblico perpetuo.

Si riporta di seguito la scheda d'Ambito ATUab 4 "originale":

ATUa Ambiti di trasformazione urbana

ATUab 4

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

ATUab 4	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	15.500 mq
Indice territoriale base (ET - mq/mq)	0,55 mq/mq
Indice territoriale per trasferimenti (ET - mq/mq)*	0,05 mq/mq
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,60 mq/mq
Superficie minima di cessione pubblica (Scva+Scers)	Scva = 50% della St = 50% x 15556,95 mq=7778,47mq
Superficie edificabile e non dipendente (Se+Ve)	50% della St
Superficie drenante (Sd)	50% della St
Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita
Funzioni regolate	R = min 40% della Slp base; NR = min 20% della Slp base; L= 40% della Slp base. Le attività produttive e manifatturiere sono ammesse purché compatibili con la residenza, previa verifica di compatibilità tra funzioni.

* Nel caso in cui questa quota destinata all'accoglimento delle potenzialità edificatorie maturate per compensazione e trasferite non dovesse essere, in tutto o in parte, utilizzato dagli attuatori la Pubblica Amministrazione può, a sua discrezione, decidere di realizzare quote di edilizia ERS corrispondenti alla volumetria non utilizzata concentrandole sul 10% della superficie di cessione pubblica prevista in questo ambito.

OBIETTIVI

- contribuire all'incremento ed alla valorizzazione del sistema della mobilità lenta
- partecipare alla trasformazione del comparto di appartenenza verso insediamenti multifunzionali, nelle quali siano previsti: servizi, terziario, residenziale. Il processo di riqualificazione deve ricollegare gli ambiti dismessi al tessuto circostante
- superfici di cessione pubblica unitarie collocate in continuità con via Varese e in continuità con l'ambito ATA 3 (coordinamento progettuale e conseguente concentrazione delle superfici edificabili lungo via Fermi)
- Le nuove edificazioni dovranno essere costruite secondo i criteri di alta prestazione energetica tipo classe A che sarà precisamente regolamentata, nei suoi aspetti e condizioni di obbligo e di incentivazione (oltre la classe A) dal Regolamento Edilizio.
- I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati secondo criteri e misure atte a favorire il risparmio idrico.

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA - Riferimento allegato DdP_11 Fattibilità geologica

Classe 2b (Fluvioglaciale Besnate)

FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

PRESENZA DI VINCOLI - Riferimento allegato DdP_04 Individuazione dei vincoli

Non sono presenti principali vincoli

L'attuazione degli interventi di trasformazione dovrà rispettare tutte le indicazioni e i criteri esplicitati al paragrafo "1.Tipologie delle aree destinate a trasformazione e criteri generali per l'attuazione" di questo stesso documento.



Parte modificata

E la scheda d'Ambito modificata come da Piano Attuativo:

ATUa Ambiti di trasformazione urbana

ATUab 4

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

ATUab 4	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa [St]	15.500 mq
Indice territoriale base [ET - mq/mq]	0,55 mq/mq
Indice territoriale per trasferimenti [ET - mq/mq]*	0,05 mq/mq
Indice territoriale massimo [ET - mq/mq]	0,60 mq/mq
Superficie minima di cessione pubblica [Scva+Scers] + Superficie assoggettata a servitù di uso pubblico	7778,47 mq
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	50% della St
Superficie drenante [Sd]	50% della St
Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita
Funzioni regolate	R = min 40% della Slp base; NR = min 20% della Slp base; L = 40% della Slp base. Le attività produttive e manifatturiere sono ammesse purchè compatibili con la residenza, previa verifica di compatibilità tra funzioni.

* Nel caso in cui questa quota destinata all'accoglimento delle potenzialità edificatorie maturate per compensazione e trasferite non dovesse essere, in tutto o in parte, utilizzato dagli attuatori la Pubblica Amministrazione può, a sua discrezione, decidere di realizzare quote di edilizia ERS corrispondenti alla volumetria non utilizzata concentrandole sul 10% della superficie di cessione pubblica prevista in questo ambito.

OBIETTIVI

- contribuire all'incremento ed alla valorizzazione del sistema della mobilità lenta
- partecipare alla trasformazione del comparto di appartenenza verso insediamenti multifunzionali, nelle quali siano previsti: servizi, terziario, residenziale. Il processo di riqualificazione deve ricollegare gli ambiti dismessi al tessuto circostante
- superfici di cessione pubblica unitarie collocate in continuità con via Varese e in continuità con l'ambito ATA 3 (coordinamento progettuale e conseguente concentrazione delle superfici edificabili lungo via Fermi)
- Le nuove edificazioni dovranno essere costruite secondo i criteri di alta prestazione energetica tipo classe A che sarà precisamente regolamentata, nei suoi aspetti e condizioni di obbligo e di incentivazione (oltre la classe A) dal Regolamento Edilizio.
- I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati secondo criteri e misure atte a favorire il risparmio idrico.

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA - Riferimento allegato DdP_11 Fattibilità geologica

Classe 2b (Fluvioglaciale Besnate)

FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

PRESENZA DI VINCOLI - Riferimento allegato DdP_04 Individuazione dei vincoli

Non sono presenti principali vincoli

L'attuazione degli interventi di trasformazione dovrà rispettare tutte le indicazioni e i criteri esplicitati al paragrafo "1.Tipologie delle aree destinate a trasformazione e criteri generali per l'attuazione" di questo stesso documento.



Parte modificata

7. IDENTIFICAZIONE DEI POSSIBILI IMPATTI SULL'AMBIENTE

Nella scheda allegata alla VAS allegata al PGT erano già stati valutati gli impatti possibili riguardanti tale area e pertanto detti aspetti non vengono più trattati in dettaglio ma solo riepilogati come indicato nelle schede della VAS allegata al PGT.

Gli impatti possibili valutati nella VAS riguardano:

- la qualità dell'aria,
- la qualità delle acque,
- il rumore,
- il consumo del suolo,
- i campi elettromagnetici,
- la biodiversità,
- la viabilità,
- il paesaggio,
- il consumo di energia.

8. QUALITA' DELL'ARIA

Nel rapporto sulla qualità dell'aria della Provincia di Varese riferendosi al Comune di Saronno sono stati rilevati, dalle due stazioni presenti sul territorio, valori critici per diverse sostanze inquinanti, prevalentemente generate dal traffico veicolare; si tratta in particolare di ossidi di azoto (NO₂), monossido di carbonio (CO), protossido di azoto (N₂O), polveri totali sospese (PTS) o polveri con diametro inferiore ai 10mm (PM₁₀), ozono (O₃) e particolato atmosferico aereo disperso (PM).

L'area in progetto, come si evince dalla relazione "Valutazione impatto viabilistico e capacità di parcheggio" (vedi allegato B), genera un modesto aumento di traffico veicolare giornaliero, per lo più di mezzi leggeri.

Gli impianti di riscaldamento/condizionamento saranno realizzati con le migliori tecnologie disponibili ovvero con pompe di calore alimentate da corrente elettrica e pertanto non produrranno incremento di emissioni in loco.

Risulta evidente che, considerando il bilancio finale dovuto al traffico indotto e la tipologia degli impianti di riscaldamento/condizionamento, l'impatto del Piano Attuativo sulla qualità dell'aria può essere considerato trascurabile.

9. QUALITA' DELLE ACQUE

Come si evince dallo specifico studio sul reticolo idrico comunale, l'area di interesse del Piano Attuativo non intercetta alcun corso d'acqua del reticolo idrico superficiale. L'area è ricompresa nell'area di rispetto di pozzi di captazione per usi idropotabili, come individuato dalla carta dei vincoli.

Le acque reflue che si origineranno nel sito sono di duplice natura:

- acque meteoriche raccolte dalle coperture;
- acque nere, di tipo domestico, derivanti dai servizi igienici delle unità immobiliari e degli edifici commerciali e dalle cucine delle unità immobiliari in progetto.

Le acque meteoriche delle coperture saranno utilizzate per la subirrigazione e le acque residue saranno convogliate in pozzi disperdenti, non essendoci controindicazioni allo smaltimento nel suolo, in relazione alle buone condizioni di permeabilità del terreno, in grado di garantire sufficiente protezione alla falda.

Le acque nere saranno raccolte da un sistema di tubazione interno, e recapitante alla fognatura comunale con pozzetti di ispezione posti all'interno della proprietà.

Alla luce di quanto detto risulta evidente che il Piano Attuativo, per quanto concerne la qualità delle acque, determinerà un impatto ambientale di entità trascurabile.

10. RUMORE

Le emissioni acustiche generate dalle attività commerciali saranno compatibili con i limiti definiti dal quadro normativo e in tal senso gli interventi oggetto del Piano Attuativo non potranno incidere in misura significativa sul quadro emissivo.

A tal proposito si veda la Valutazione di impatto acustico (vedi allegato C) dalla quale si evince che i valori stimati dei livelli di pressione sonora che saranno immessi dall'attività in esame nell'ambiente esterno sono tali da escludere alterazioni rilevabili dell'attuale clima acustico.

La valutazione avviene sia per l'eventuale rumore che dall'esterno è generato dal traffico dalle attività nei confronti dei potenziali fruitori (in) sia la produzione di rumore che il nuovo progetto potrà produrre (out). Considerando le caratteristiche tecniche e l'uso dei materiali che si applicheranno, questo dato risulterà influente. Saranno rispettati i requisiti acustici passivi per la palazzina, come da normativa acustica vigente (Legge n. 447 del 1995, articolo n. 6 del DPCM 01 marzo 1991, Legge Regionale 10 agosto 2001, n. 13 articolo 8).

11. CONSUMO DI SUOLO

I principali impatti sulla componente suolo riguardano l'impermeabilizzazione del suolo stesso, il suo consumo e la razionalizzazione nell'uso. Gli edifici previsti nel Piano Attuativo vanno ad occupare una porzione già edificata del territorio comunale, sostituendosi all'attuale costruito.

Il Piano Attuativo prevede la realizzazione di aree pavimentate drenanti e aree a verde pari al 50% della superficie totale del lotto contro i circa 20% di aree a verdi esistenti in quanto attualmente il lotto risulta essere per la maggior parte pavimentato/cementato (vedi allegato D).

L'impatto ambientale e il consumo di suolo è pertanto nullo.

12. CAMPI ELETTRROMAGNETICI

Relativamente al tema radiazione, l'ambito oggetto del Piano Attuativo non è interessato dal passaggio di elettrodotti e dalle relative fasce di rispetto, così come non sono prossimi impianti radio base o comunque fonti emmissive di radiazioni.

Le destinazioni funzionali previste negli edifici del Piano Attuativo non determinano incremento dei campi elettromagnetici; l'impatto ambientale è pertanto nullo.

13. BIODIVERSITA'

Il contesto di appartenenza è urbanizzato da secoli, non si hanno pertanto interferenze con la rete ecologica e con la biodiversità; l'impatto ambientale è pertanto nullo.

14. VIABILITA'

Come già espresso nel precedente punto 8 relativo alla qualità dell'aria, gli interventi proposti dal Piano Attuativo generano solo un modesto incremento di traffico veicolare giornaliero, per lo più di mezzi leggeri. Pertanto l'impatto del Piano Attuativo sulla viabilità della porzione urbana può essere considerato trascurabile, andando comunque a sommare dei volumi di traffico quantitativamente trascurabili.

Si veda "Valutazione impatto viabilistico e capacità di parcheggio" (vedi allegato B).

15. PAESAGGIO

Lo stato di fatto dell'area oggetto del Piano Attuativo, versa in uno stato di degrado con edifici totalmente privi di valore architettonico che rappresentano un episodio residuo all'interno della città sviluppatasi nel corso dei decenni.

Il progetto propone la riqualificazione dell'area oggetto del Piano Attuativo.

Sono inoltre previste delle misure di mitigazione lungo via Varese con un'estesa area a verde e lungo via Fermi in corrispondenza della quale è previsto un viale alberato.

16. CONSUMO ENERGETICO

L'impatto sarà mitigato dalle modalità realizzative dei fabbricati, volte al risparmio energetico, secondo quanto previsto dalle vigenti normative in materia di contenimento dei consumi energetici.

L'attuatore si è infatti impegnato a realizzare edifici ad alto risparmio energetico classe "A" e per il raggiungimento di tale obiettivo sono state seguite alcune linee guida nella progettazione del fabbricati quali:

- prestazioni dell'involucro, mediante un corretto orientamento e posizionamento, un alto livello di isolamento, vetri ad alto coefficiente di tenuta termica, telai a taglio termico, tamponamenti con

coefficienti di trasmittanza molto contenuti, utilizzo di impianti fotovoltaici e di materiali ecosostenibili;

- efficienza energetica degli impianti, mediante l'uso di sistemi di generazione ad alto rendimento e regolazione locale del calore, sistemi per il riscaldamento a bassa temperatura, pompe di calore per la produzione di acqua calda sanitaria, condizionatori ad alte prestazioni ove necessari, ecc.;
- installazione di pannelli fotovoltaici adeguatamente dimensionati per soddisfare parzialmente il fabbisogno degli edifici in progetto.

La nuova edificazione comporterà il minimo consumo possibile in relazione alle tecnologie oggi disponibili, per cui si può ritenere che determinerà un impatto ambientale di entità trascurabile.

17. CONCLUSIONI - riepilogo

Rispetto ai possibili impatti ambientali generati dall'intervento in progetto, si precisa che:

- la qualità dell'aria: non ne subisce conseguenze;
- la qualità delle acque: migliora e viene controllata e contingentata;
- il rumore: le caratteristiche delle funzioni inserite non producono significativi incrementi di rumore quindi l'interferenza è trascurabile;
- il consumo di suolo: non si consuma suolo, ma si ridistribuisce il coefficiente esistente dando una qualità urbana ad un'area dismessa;
- le biodiversità: il contesto è posto in un ambito altamente urbanizzato da secoli, non c'è quindi nessuna variazione;
- la viabilità: la stessa non subirà significative variazioni se non un leggero incremento dato dai futuri utenti degli edifici commerciali in progetto e dalla vettture delle famiglie che vivranno nella palazzina in progetto;
- il paesaggio: miglioramento e riqualificazione di un'area dismessa e abbandonata,
- il consumo di energia: miglioramento e grande attenzione al consumo energetico.

Ciò detto, a fronte delle tavole di pianificazione, della analisi effettuata in via preventiva con la VAS allegata al PGT, per questo ambito nulla è stato indicato come elemento di criticità. Poichè nulla è mutato rispetto a quanto previsto sia come indici urbanistici e come destinazioni d'uso, ne consegue che il Piano Attuativo proposto è PIENAMENTE SOSTENIBILE SOTTO IL PROFILO AMBIENTALE.

Si ribadisce nuovamente che il presente documento per l'esclusione dalla VAS riguarda solo la mancata cessione al demanio comunale dell'area prevista dalla scheda d'Ambito ma comunque compensata in uguale misura dall'area a standard assoggetta a servitù di uso pubblico perpetuo (vedi allegato E).

IMMAGINI DEL CONTESTO

Viste da via Varese prima della demolizione



Interno proprietà prima della demolizione







Viste da via Fermi prima della demolizione



Simulazioni fotografiche



