

COMUNE DI SARONNO

PROVINCIA DI VARESE

PIANO DI RECUPERO

via Caronni 31/A - vicolo S. Marta 14

DATA	AGG.TO 1	AGG.TO 2	AGG.TO 3	AGG.TO 4	AGG.TO 5	AGG.TO 6	AGG.TO 7
LUG 2017							

OGGETTO

RAPPORTO PRELIMINARE VAS

ALLEGATO

G

ARCHIVIO

02/17

FILE

ATTUATORE

JOY IMMOBILIARE

di Massimo Franchi & C s.n.c.
via G. Puccini, 16 Saronno

PROGETTISTA

STUDIO DI INGEGNERIA DE MARCO

AGOSTINO, CARLO e SILVIA DE MARCO - INGEGNERI ASSOCIATI

SARONNO (VA) via A.Ramazzotti, 41 ☎ (02)962.53.04 r.a. - Fax (02)962.64.40 - C.F. e P.IVA: 02100870126

E' vietata la riproduzione o il trasferimento a terzi del presente disegno

INDICE

1. Premessa
2. Riferimenti legislativi
3. Identificazione del soggetto
4. Inquadramento
5. Stato di fatto
6. Le indicazioni del P.G.T.
7. I criteri di progetto
8. Identificazione dei possibili impatti sull'ambiente
9. Qualità dell'aria
10. Qualità delle acque
11. Rumore
12. Consumo di suolo
13. Campi elettromagnetici
14. Biodiversità
15. Viabilità
16. Paesaggio
17. Consumo energetico
18. Conclusioni

1. Premessa

La società JOY IMMOBILIARE di Massimo Franchi & C. S.n.c. con sede legale in Saronno (Va) via Giacomo Puccini, 16, ha presentato presso il Comune di Saronno un progetto di un Piano di Recupero riguardante un edificio ed annesse aree pertinenziali, ubicato in Comune di Saronno (Va) via Luigi Caronni, 31/a, avente anche accesso dal Vicolo Santa Marta, in conformità con il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Saronno, adottato in data 20.12.2012 e successivamente approvato in data 15.06.2013, con deliberazione di Consiglio Comunale n° 27.

Tale richiesta presuppone di attivare presso gli Enti competenti la procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (screening).

Il presente elaborato pertanto costituisce il Rapporto Preliminare prescritto dall'articolo 12 del D. Lgs.152/2006 e s.m.l., il cui obiettivo è quello di illustrare i contenuti della proposta di Piano della società JOY IMMOBILIARE S.n.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 nazionale di riferimento per la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS si compone dei seguenti elementi :

- Legge Regionale 11.03.2005 n° 12 per il Governo del Territorio e successive modifiche ed integrazioni;
- Indirizzi generali per la Valutazione ambientale dei piani e programmi: deliberazione Consiglio Regionale 13.03.2007 n° VII 1 / 351;
- Decreto Legislativo 03.04.2006 n° 152 " Norme in materia ambientale" come modificato dal Decreto Legislativo 16.01.2008 n° 4 e dal Decreto Legislativo 29.06.2010 n° 128;
- Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo del Consiglio del 27.06. 2001 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.

Preliminarmente si è valutato come l'istanza SUAP avanzata dalla società JOY IMMOBILIARE S.n.c. , che non comporta una variante allo strumento urbanistico comunale vigente, non rientra nelle casistiche escluse dall'ambito di applicazione della valutazione ambientale e dalla verifica di assoggettabilità, come definite dal punto 2,3 della D.G.R. n° 9/3836.

In conformità a quanto previsto dalla D.G.R. 8/6420 di Regione Lombardia, si ritiene che gli schemi metodologici di riferimento da considerare nella presente procedura siano da ricondursi al modello metodologico generale così come definito dall'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 di 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 si producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 del D.Lgs, e tenuto conto del livello di sensibilità ambientale delle aree.

E' 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 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 producono 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, descrive e dimostra i limitati impatti sull'ambiente determinati dalla realizzazione del progetto, ed allo svolgimento dell'attività della JOY IMMOBILIARE s.n.c. presso il sito in progetto.

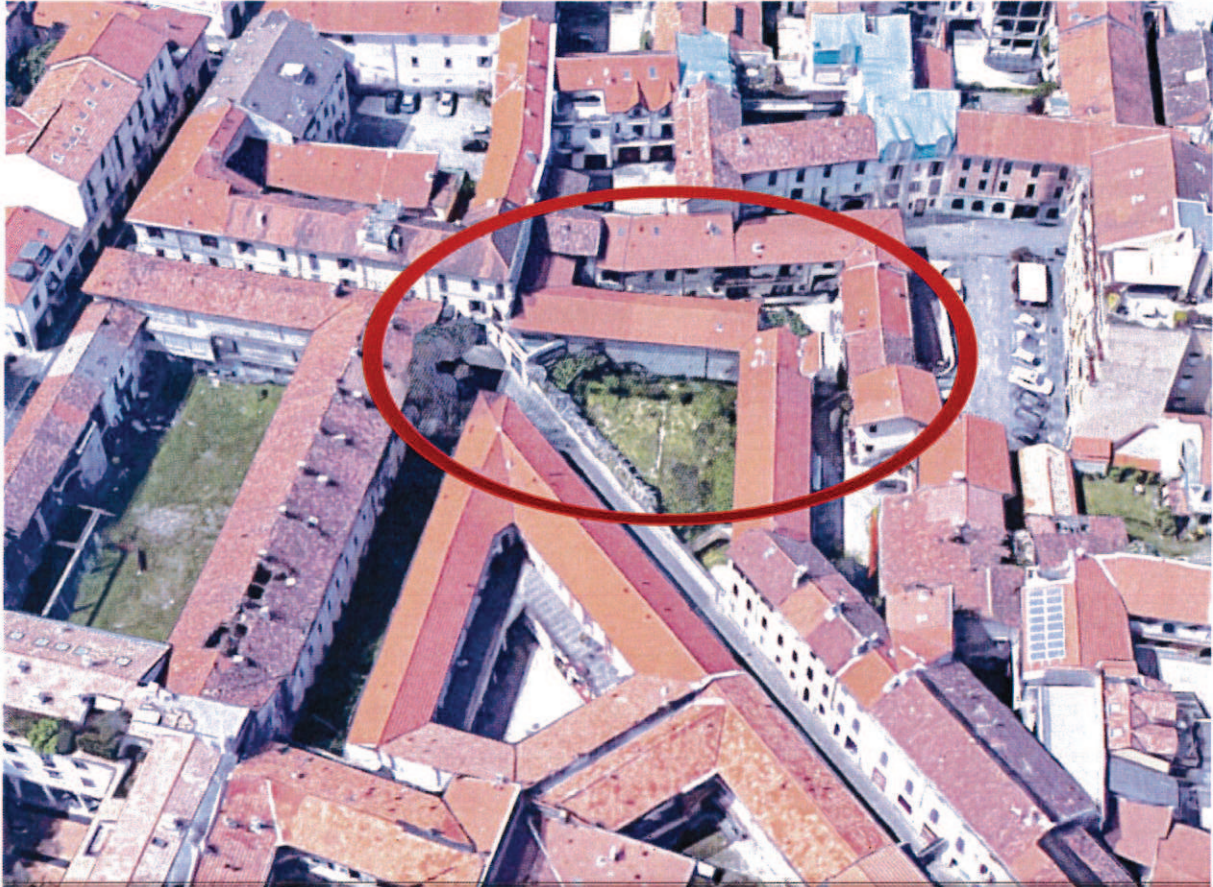
3. Identificazione del soggetto proponente

Nella seguente tabella si riportano i dati anagrafici della società JOY IMMOBILIARE S.n.c., soggetto richiedente la verifica di assoggettabilità alla VAS.

ragione sociale	JOY IMMOBILIARE di Massimo Franchi & C. S.n.c. .
Sede legale	Via Giacomo Puccini, 16 - 21047 Saronno Va
Telefono	
fax	
Mail	
PEC	
codice fiscale	03503650123
Partita IVA	03503650123
Iscrizione CCIAA Varese	REA n° 356745
Settore di appartenenza	Edilizia
Codice ATECO	
Attività azienda	Lavori generali di costruzioni edifici
Legale rappresentante	Sigg. Franchi Massimo e Carrettoni Claudia

4. Inquadramento

L'area oggetto di intervento è ubicata nella zona centrale del Comune di Saronno, nell'isolato compreso tra la via Luigi Caronni a est, la via Caduti della Liberazione a sud, la via Genova a ovest e il Corso Italia a nord.



L'immobile oggetto di intervento si affaccia per una piccola porzione sulla pubblica via (via Luigi Caronni) mentre la restante parte prospetta a lato est su area cortilizia della medesima proprietà - identificata catastalmente al foglio 11 Sa mappale 314, avente superficie di mq. 380 circa, a cui si accede tramite cancello dalla via Caronni, mentre a lato ovest il fabbricato oggetto di intervento prospetta su cortile interno comune ad altri fabbricati, a cui si accede dal Vicolo Santa Marta, 14.

La proprietà è integralmente della società JOY IMMOBILIARE di Franchi Massimo & C. S.n.c. e risulta identificata catastalmente come segue:

A) porzione di fabbricato ad uso deposito sito in via L. Caronni, 31/a - posto al p. terreno e p. primo, con annesso cortile al piano terreno ed annessa porzione di terreno di mq. 400 - identificati catastalmente come segue:

Sezione censuaria Sa foglio 11 particella 315 via L. Caronni, 31/a - piano T - 1° categoria C/2 classe 5 metri quadrati 106 - superficie catastale mq. 217 - rendita catastale €. 197,08

(detto immobile risulta altresì censito nel Catasto Terreni del Comune di Saronno - Sezione SAronno foglio 11 - particella 315 - are 01 centiare 60 - ente urbano);

Sezione censuaria Sa foglio 11 particella 314 seminativo arborato di classe 1° are 04 centiare 00 - Reddito Agrario €. 3,20 - Reddito Dominicale €. 3,31;

B) unità immobiliare sita in vicolo Santa Marta, 14 costituita da n° 2 vani rustici al piano terreno con sovrastante ambiente aperto al piano 1°, il tutto ad uso deposito, con annessa piccola area esclusiva scoperta, il tutto identificato catastalmente come segue:

Sezione censuaria Sa foglio 11 particella 312 - vicolo Santa Marta, 14 - piano terra e 1° categoria C/2 classe 8 metri quadrati 41 - superficie catastale mq. 97 rendita €. 122,81;

(detto immobile risulta altresì censito nel Catasto Terreni del Comune di Saronno- Sezione Saronno foglio 11 particella 312 are 00 centiare 46 - ente urbano).

La superficie coperta del fabbricato risulta pari a mq. 158,15, l'area cortilizia di proprietà a lato ovest

(con accesso dal vicolo Santa Marta) risulta di mq. 55 circa, mentre l'area cortilizia a lato est con accesso dalla via L. Caronni ha una superficie di mq. 376 circa; l'area complessiva oggetto di intervento risulta pari a mq. 589,89.

5. Stato di fatto

Il fabbricato oggetto di intervento è un edificio di vecchia costruzione, realizzato con muratura portante di mattoni pieni intonacata, costituito da due piani fuori e copertura a due falde con manto di tegole in cotto e lattonerie in rame; la sottostante struttura portante del tetto risulta costituita da capriate, media e piccola orditura in legno; il solaio di calpestio del piano 1° è costituito da putrelle in ferro, tavelloni in laterizio e sovrastante massetto in cls.

Come precedentemente esposto, annesse al fabbricato vi sono due aree cortilizie di proprietà esclusiva, una posta ad est del corpo di fabbrica, con accesso diretto dalla via Luigi Caronni, identificata catastalmente al foglio 11 mappale 314, della superficie di mq. 380 circa, l'altra, posta ad ovest del fabbricato, con una superficie di mq. 55 circa, è accessibile dal Vicolo S. Marta (traversa di Corso Italia).

Il fabbricato oggetto di intervento ha pianta ad "L" con superficie coperta pari a mq. 158,15 e attualmente risulta così costituito:

piano terra:

n° 1 locale ad uso deposito con accesso diretto dalla via L. Caronni n° 31/a ed ulteriore accesso da area cortilizia lato ovest, costituito da un unico ambiente con pianta ad "L" superficie lorda pari a mq. 112 circa ed altezza utile di ml. 3,50;

n° 2 locali ad uso deposito con accesso da area cortilizia di proprietà esclusiva lato ovest, della superficie lorda complessiva di mq. 46 circa e con altezza utile pari a ml. 2,80;

piano 1°:

n° 1 locale ad uso deposito, costituito da un unico ambiente con pianta ad "L", con balcone di forma triangolare sulla via L. Caronni, della superficie lorda pari a mq. 103 circa, altezza utile di ml. 2,55 e sovrastante copertura di tetto a due falde con struttura portante costituita da capriate in legno;

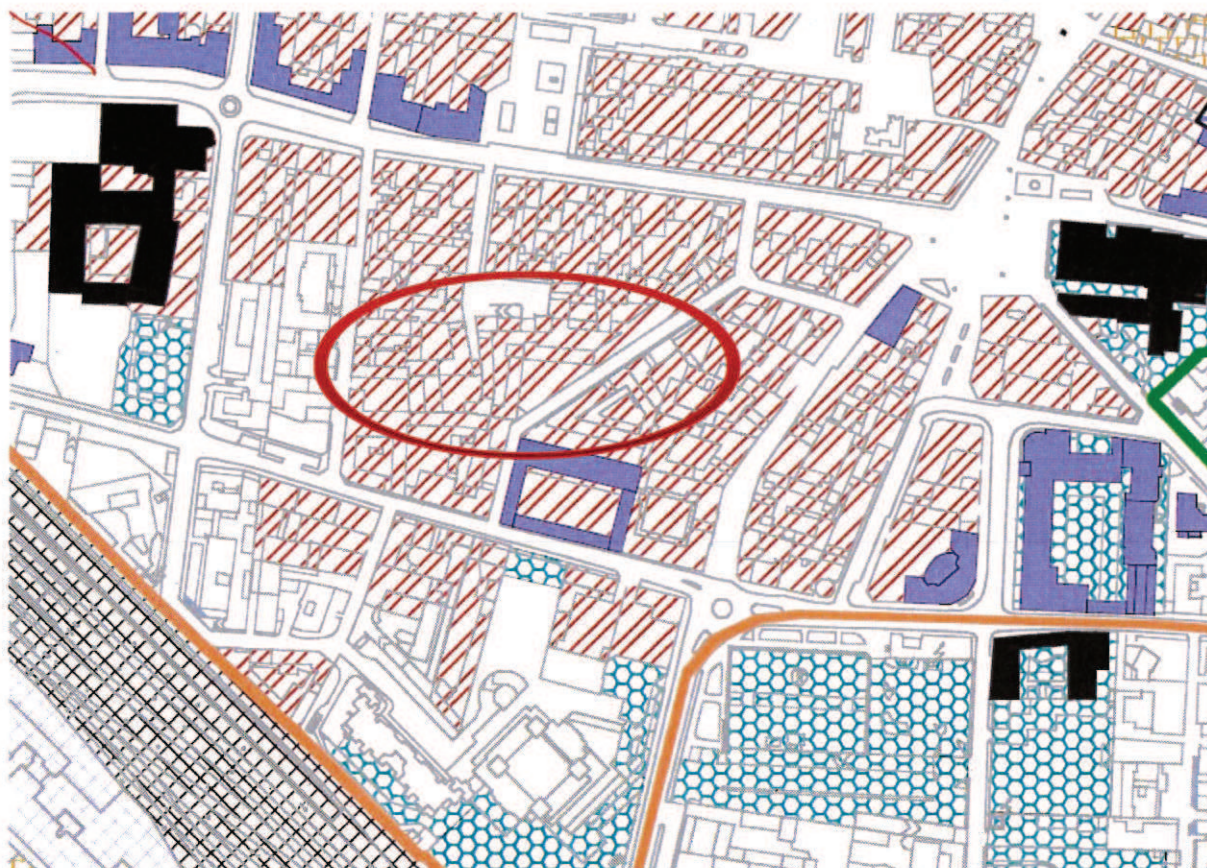
n° 1 locale ad uso deposito, della superficie lorda pari a mq. 47 circa, con altezza utile pari a ml. 3,45 e sovrastante copertura di tetto a due falde con struttura portante costituita da capriate in legno.

Il fabbricato si presenta in cattivo stato di conservazione e riporta segni di degrado avanzato, anche a causa dell'abbandono della struttura, che risulta non utilizzata da diversi anni; le murature esterne presentano evidenti segni di umidità risalente, data l'assenza di vespai aerati.

La struttura in legno sottostante il manto di copertura è stata in parte rifatta recentemente, mentre la rimanente porzione si trova in uno stato di conservazione precario. Nonostante la vetustà riscontrata, nel fabbricato non si riscontrano caratteri architettonici di valore degni di conservazione o riproposizione; la visione prospettica del fabbricato presenta fronti privi di qualsiasi elemento decorativo e un uso di materiali poveri ed essenziali.

6. Le indicazioni del P.G.T.

L'area su cui insiste il fabbricato oggetto di intervento ricade nel vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T) del Comune di Saronno, approvato con deliberazione di C.C. n° 27 del 15.06.2013, in zona "Nuclei di antica formazione" - articoli da 22 a 27 NdP - PdR.



Le norme degli articoli da n° 22 a n° 27 disciplinano gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica all'interno dei "nuclei di antica formazione" e di "origine rurale", come individuati dalle tavole del Piano delle Regole. Tali aree sono individuate, ai sensi dell'art. 27 L. 457/78, come zone di recupero del patrimonio edilizio esistente. In tale contesto è ammesso il recupero dei volumi esistenti mediante la redazione di un "Piano di Recupero", che per la tipologia dello strumento consente una maggiore libertà di azione. L'immobile non risulta inserito nel repertorio dei beni monumentali e degli edifici che caratterizzano l'esistente del PGT vigente.

7. I criteri di progetto

In considerazione di quanto esposto al punto 5. Stato di fatto - relativamente allo stato di conservazione degli immobili oggetto di intervento, si ritiene opportuno procedere attraverso il Piano di Recupero con la demolizione e totale del fabbricato e successiva ricostruzione, con realizzazione di un piano interrato da destinare a posti-auto e locali accessori, piano terra - piano 1° e piano 2° (sottotetto) da destinare a residenza, come di seguito descritto.

Di fatto la realizzazione dell'unità immobiliare residenziale al piano sottotetto comporta una modifica della sagoma del fabbricato con incremento, rispetto alla situazione esistente, dell'altezza alla gronda ed al colmo del fabbricato, mentre il sedime del fabbricato non viene variato:

Il nuovo fabbricato verrà realizzato con struttura in cemento armato gettato in opera, il primo solaio (copertura del p. interrato) verrà realizzato con lastre tralicciate prefabbricate alleggerite con polistirolo

tipo "predalles", gli altri due solai (calpestio del piano 1° e piano 2°) saranno realizzati con travetti prefabbricati tralicciati ed interposte pignatte in laterizio; la copertura sarà realizzata a due falde, con struttura portante costituita da travetti in legno lamellare e manto di copertura in tegole di laterizio tipo portoghese in cotto, i canali di gronda, le lattonerie ed i pluviali saranno realizzati in lastra di rame spessore 8/10 di mm; i tamponamenti perimetrali saranno realizzati con muratura in blocchi di laterizio con rivestimento coibente esterno del tipo "a cappotto" e finitura esterna in intonaco al civile da tinteggiare, le soglie e i davanzali saranno in pietra naturale (serizzo o similare), i serramenti saranno in pvc con pellicola di rivestimento effetto legno, dotati di vetrocamera..

Il progetto prevede la realizzazione di un vano scala con rampa della larghezza utile pari a ml. 1,20 e di impianto ascensore di uso comune al servizio di tutti i piani del fabbricato; Il vano scala ed il vano ascensore sono posizionati nell'angolo sud-est del fabbricato e l'accesso all'atrio - vano scala avviene direttamente dalla via L. Caronni (in corrispondenza dell'accesso attuale al deposito del piano terra).

Qui di seguito si riporta una descrizione sintetica del fabbricato in progetto:

piano interrato: posto a quota - 2,90 rispetto alla quota 0,00 stradale, costituito da rampa carraia di accesso, della larghezza utile di ml. 4,50, corsello comune della larghezza utile di ml. 6,00, n° 6 posti auto e n° 1 stallo per motoveicoli, oltre a un disimpegno - un locale di sgombero - vano scala e vano ascensore comuni;

piano terra: posto a quota +0.10 rispetto alla quota 0.00 stradale, comprendente atrio - vano scala comune con accesso diretto dalla via L. Caronni; n° 1 unità immobiliare ad uso abitativo della superficie utile di mq. 102 circa, costituita da soggiorno / pranzo con angolo cottura - 2 camere da letto - 2 bagni;

piano 1°: posto a quota +3.28 rispetto alla quota 0.00 stradale, comprendente vano scala - ascensore e n° 1 unità immobiliare ad uso abitativo della superficie utile di mq. 102 circa, costituita da soggiorno / pranzo con angolo cottura - 2 camere da letto - 2 bagni;

piano 2° (sottotetto): posto a quota + 6,46 rispetto alla quota 0.00 stradale, comprendente vano scala - ascensore e n° 1 unità immobiliare ad uso abitativo della superficie utile di mq. 102 circa, costituita da soggiorno / pranzo con angolo cottura - 2 camere da letto - 2 bagni;

Si prevede inoltre la sistemazione dell'area cortilizia di proprietà a lato est del fabbricato (mappale 314), con creazione di cancello carraio per accesso diretto al lotto dalla via Luigi Caronni, realizzazione di rampa per accesso ai posti auto del piano interrato, e sistemazione a verde del sedime residuo.

8. Identificazione dei possibili impatti sull'ambiente.

Si procede ora all'esame per gli impatti presumibili sulle matrici ambientali connessi con la realizzazione del Piano di Recupero in questione, valutando qualitativamente le rilevanze che possono determinarsi sulla situazione ambientale attuale, nonché gli eventuali aspetti di mitigazione o di compensazione.

Gli impatti possibili riguardano :

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

9. Qualità 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 co diametro inferiori ai 10mm (PM₁₀), ozono (O₃) e particolato atmosferico disperso (PM).

Nella zona in esame, il traffico veicolare sulla via Luigi Caronni risulta modesto, in quanto prevede quasi esclusivamente il transito veicolare dei residenti in zona che escono con i propri automezzi dall'area pedonale di via G. Garibaldi - Corso Italia; il Piano di recupero produrrà un modestissimo incremento di traffico connesso alle nuove unità abitative (n° 3 alloggi) in progetto.

Pertanto l'impatto del Piano di Recupero sulla qualità dell'aria generato dal traffico veicolare puo' essere considerato trascurabile, andandosi a sommare ad una realtà di fatto modesta.

10. Qualità delle acque

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

- acque meteoriche derivanti dalle coperture e dal cortile;
- acque nere, di tipo domestico, derivanti dai servizi igienici e dalle cucine delle 3 unità immobiliari abitative in progetto.

Le acque meteoriche derivanti dalla copertura dell'edificio e quelle derivanti dal corsello dei box interrati vengono smaltite tramite pozzi perdenti, non essendoci controindicazioni allo smaltimento nel suolo, in relazione alle buone condizioni di permeabilità del terreno. E inoltre opportuno segnalare che nella zona non sono presenti punti di captazione di acque sotterranee ad uso idropotabile, che possano apporre un vincolo per la realizzazione di scarichi di acque meteoriche negli strati superficiali del sottosuolo o in suolo.

Le acque nere (scarico domestico) saranno raccolte da un sistema di tubazioni e recapitate nella fognatura comunale di via L. Caronni, previo trattamento in fossa biologica tipo " Imhoff" con pozzetto d'ispezione sifonato pre- immissione posto all'interno del lotto di proprietà.

Alla luce di quanto sopra risulta evidente che il Piano di Recupero, per quanto riguarda la qualità delle acque, determinerà un impatto ambientale di entità trascurabile.

11. Rumore

Le destinazioni d'uso previste non determinano rischi di inquinamento acustico; l'impatto ambientale è pertanto nullo.

12. Consumo di suolo

L'edificio previsto dal Piano di Recupero va ad occupare una porzione già edificata del territorio comunale, sostituendosi all'attuale costruito; pertanto l'impatto ambientale è nullo.

13. Campi elettromagnetici

Le destinazioni funzionali previste nell'edificio del Piano di Recupero non determinano incremento dei campi elettromagnetici; l'impatto ambientale è pertanto nullo.

14. Biodiversità

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

15. Viabilità

Come già espresso nel precedente punto 9, relativo alla qualità dell'aria, nella zona interessata dal piano il traffico veicolare risulta modesto, in quanto prevede quasi esclusivamente il transito veicolare dei residenti in zona che escono con i propri automezzi dall'area pedonale di via G. Garibaldi - Corso Italia; il Piano di recupero produrrà un modestissimo incremento di traffico connesso alle nuove unità abitative (n° 3 alloggi) in progetto.

Pertanto l'impatto del Piano di recupero sulla viabilità della porzione urbana puo' essere considerato trascurabile.

16. Paesaggio

Come precedentemente esposto, il fabbricato oggetto di intervento si presenta in cattivo stato di conservazione e riporta segni di degrado avanzato, anche a causa dell'abbandono della struttura, che risulta non utilizzata da diversi anni; le murature esterne presentano evidenti segni di umidità risalente, data l'assenza di vespai aerati.

La struttura in legno sottostante il manto di copertura è stata in parte rifatta recentemente, mentre la rimanente porzione si trova in uno stato di conservazione precario. Nonostante la vetustà riscontrata, nel fabbricato non si riscontrano caratteri architettonici di valore degni di conservazione o riproposizione; la visione prospettica del fabbricato presenta fronti privi di qualsiasi elemento decorativo e un uso di materiali poveri ed essenziali.

Pertanto il progetto consente una completa riqualificazione in termini funzionali ed estetici del fabbricato, e pertanto costituisce una prospettiva di impatto urbano largamente positiva.

17. Consumo energetico

L'edificio in progetto sarà realizzato secondo i criteri più avanzati relativamente al consumo energetico, garantendo una alta classificazione energetica.

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.

18. Conclusioni

Rispetto ai possibili impatti ambientali generati dall'intervento in progetto, quattro risultano di entità trascurabile, quattro del tutto nulli e uno determina un impatto positivo.

Ne consegue che il Piano di Recupero proposto è pienamente sostenibile sotto il profilo ambientale.
