

COMUNE DI SARONNO
PROTOCOLLO GENERALE

30 APR. 2019

PROT. N. 14030
CAT. N. CL. FASC.
PASSI A 023

STUDIO
DI ARCHITETTURA

Dott. Architetto

MARIA GRAZIA ALBERIO

via Vittorio Veneto n. 34/b
22070 ROVELLO PORRO (CO)

TEL. 0296750846 - FAX 0296751405

e-mail: alberio.arch@borghialberio.it

LA PROPRIETA'
Pegaso s.r.l.

p.IVA 03426020131

Via Vittorio Vento, 34/b - Rovello Porro (CO)



PROGETTO

PIANO DI RECUPERO - VIA LUIGI CARONNI, 11/27

Demolizione con ricostruzione di edificio residenziale

RAPPORTO PRELIMINARE VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

SCALA

/

DATA

23 aprile 2019

ELABORATO

01

P 697

T PR

PR_Via Caronni

PEGASO SRL

Via V. Veneto, 34/B

22070 ROVELLO PORRO (CO)

Tel. 02 96750846

P. IVA 03426020131

LA PROPRIETA'

IL TECNICO





COMUNE DI SARONNO

RAPPORTO PRELIMINARE VAS PIANO DI RECUPERO VIA CARONNI 11/27

INDICE

1. Premessa	pag. 2
2. Soggetto richiedente	pag. 2
3. Relatore incaricato	pag. 2
4. Riferimenti normativi	pag. 3
5. Inquadramento dell'area dell'intervento	pag. 4
6. Inquadramento urbanistico-edilizio	pag. 5
7. Situazione attuale	pag. 7
8. Descrizione dell'intervento in progetto	pag. 9
9. Impatto sull'ambiente	pag. 11
9.1 Qualità dell'aria	pag. 11
9.2 Qualità delle acque	pag. 11
9.3 Campi elettromagnetici	pag. 11
9.4 Rumore	pag. 11
9.5 Consumo del suolo	pag. 11
9.6 Biodiversità e natura	pag. 12
9.7 Viabilità	pag. 12
9.8 Paesaggio	pag. 12
9.9 Consumo energetico	pag. 12

1. Premessa

Oggetto del presente Rapporto Preliminare è il progetto di Piano di Recupero, predisposto dalla Società Pegaso s.r.l., relativo all'immobile sito in via L. Caronni nn. 11-27. Tale immobile si trova all'interno del "tessuto di prima espansione storica" classificato nel PGT come "nucleo di antica formazione". Il progetto prevede la completa demolizione degli edifici esistenti sul sedime oggetto dell'intervento e la ricostruzione di un nuovo complesso edilizio che ripropone i volumi e le sagome degli edifici demoliti.

Lo stesso immobile è già oggetto del permesso di costruire n. 115/2010, tuttora attivo, che prevede la demolizione e fedele ricostruzione dell'intero complesso edilizio. Il piano di recupero in oggetto, una volta approvato, sostituisce il suddetto permesso di costruire che verrà contestualmente annullato.

2. Soggetto richiedente

Il soggetto richiedente la verifica di assoggettabilità VAS è la Società PEGASO s.r.l., sede legale a Rovello Porro (CO) in Via Vittorio Veneto n. 34/b, tel. 0296750846, e-mail: pegasosrl@pec.it, c.f. e P.IVA 03426020131, iscritta alla Camera di Commercio di Como, al n. 0296750846,

rappresentata dal Presidente sig. Villa Giancarlo, nato a Saronno (VA) il 02/03/1960, residente a Saronno in Via XXIV Maggio n. 18, c.f. VLLGCR60C02I441V.

3. Relatore incaricato

Il relatore incaricato per la presente relazione è l'arch. Alberio Maria Grazia, c.f. LBRMGR52R43F205K, P.IVA 01314100130, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Como al n. 378, con studio a Rovello Porro (CO) in via Vittorio Veneto n. 34/b, tel. 0296750846, fax: 0296751405, e-mail: alberio.arch@borghialberio.it, pec: mariagrazia.alberio@archiworldpec.it.

4. Riferimenti normativi

Le norme emanate dai vari organismi legiferanti in merito alle procedure di verifica in materia ambientale a cui sottoporre i piani attuativi sono le seguenti:

- L.R. n.12 del 11-03-2005 e successive modifiche;
- Delibera Consiglio Regionale n. VII 1/351 del 13-03-2007;
- D.Lgs. n. 152 del 03-04-2006, modificato dal D.Lgs. n. 4 del 16-01-2008 e dal D.Lgs. n. 128 del 29-06-2010;
- Direttiva Parlamento Europeo n. 2001/42/CE del 27-06-2001;
- D.G.R. n. 8/6420 del 27-12-2007;
- D.G.R. n. 8/10971 del 30-12-2009;
- D.G.R. n. 9/761 del 10-11-2010;
- D.G.R. n. 9/3836 del 25-07-2012.

Il presente Rapporto Preliminare, previsto dal D.Lgs 152/2006, spiega le finalità del progetto, l'impatto ambientale sul comparto di appartenenza e la compatibilità con lo stesso, per la verifica di assoggettabilità alla VAS, secondo quanto contenuto nell'allegato n. 1 al D.G.R. n.8/6420 della Regione Lombardia.

In particolare, per i piani attuativi a livello locale di piccola entità, la VAS è necessaria nel caso che l'autorità competente ritenga che il progetto generi un impatto negativo sull'ambiente circostante.

La Circolare della Regione Lombardia, riguardante l'applicazione della VAS nell'ambito comunale, stabilisce che i Piani Attuativi soggetti a verifica di assoggettabilità alla VAS devono possedere tutti i seguenti requisiti:

- determinare l'uso di piccole aree a livello locale;
- non produrre effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE;
- non rientrare nell'elenco dei progetti di cui agli allegati I e II della direttiva 86/377/CEE.

Il progetto in oggetto presenta tutte le caratteristiche sopra elencate.

E' pertanto necessario attivare la procedura di verifica presso l'autorità competente.

5. Inquadramento dell'area dell'intervento

La collocazione centrale dell'immobile lo rende di particolare interesse e valore per l'ambito circostante. L'area è ubicata lungo la Via Luigi Caronni, che collega Corso Italia con la Via Caduti della Liberazione.

LOCALIZZAZIONE AMBITO DI INTERVENTO



6. Inquadramento urbanistico-edilizio

Il P.G.T. pone l'area nel tessuto di "Prima Espansione Storica", con intervento definito dall'art. 28 delle norme del Piano delle Regole e dalla scheda d'ambito n. 5 del Piano delle Regole, mediante un Piano Attuativo.

Il corpo prospiciente la via Caronni è oggetto della scheda n. 95 del PGT relativa agli edifici monumentali.

Non risultano nel P.G.T. vincoli che limitino il nuovo intervento.

Di seguito si riportano i dati urbanistici ed edilizi del progetto di piano di recupero:

STATO ESISTENTE

Zona urbanistica	Nuclei di antica formazione	
Superficie catastale	mq	600
Superficie territoriale	mq	589,80
Volume esistente	mc	4.073,58
Altezza massima (al colmo)	ml	13,91
Superficie coperta	mq	345,04
Superficie drenante	mq	0

PROGETTO

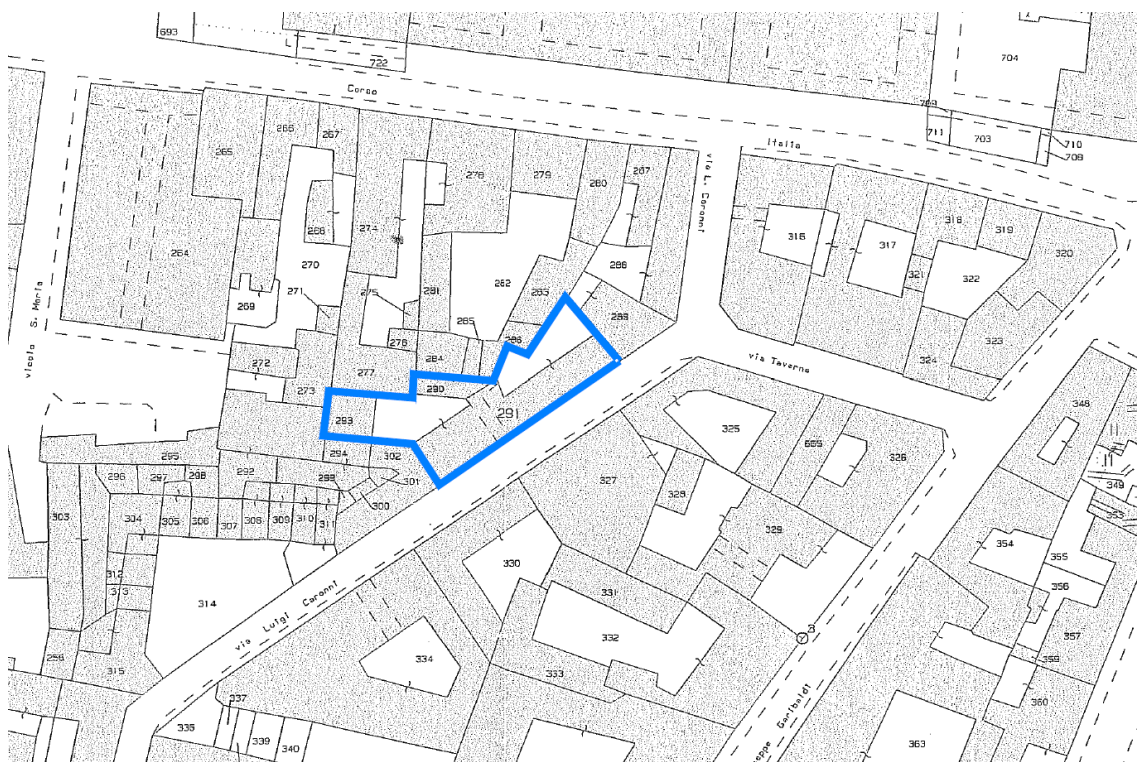
Area edificabile (= s.t. = s.f.)	mq	589,80
Superficie coperta (s.c.)	mq	403,52
Superficie drenante minima (30% s.f.)	mq	176,94
Superficie drenante in progetto	mq	186,39
S.l.p. residenza	mq	1.003,39
Volume residenza	mc	3.010,16
S.l.p. box	mq	202,33
Volume box	mc	606,99
S.l.p. totale	mq	1.205,72
Volume totale	mc	3.617,15
Volume massimo ammesso	mc	4.073,58
Altezza massima (al colmo)	ml	18,12
Area per parcheggi privati pertinenziali minima (L. 122)	mq	301,02
Area per parcheggi privati pertinenziali in progetto	mq	427,07
Area per standard urbanistici richiesta (art. 17)	mq	501,70
Aree per standard urbanistici reperita	mq	0
Area per parcheggi privati esterni richiesta (art. 17)	mq	125,00
Area per parcheggi privati esterni reperita	mq	0

Le quantità e le verifiche saranno più precise in sede di presentazione della richiesta del permesso di costruire con il progetto definitivo, sempre nei limiti sopra esposti.

ESTRATTO P.G.T.



ESTRATTO MAPPA CATASTALE



7. Situazione attuale

Il Piano Attuativo riguarda un complesso edilizio esistente che si affaccia su Via Caronni, lato nord, censito al Catasto Fabbricati di Varese nel modo seguente:

Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 291/501	Piano T	Cat. C/1	Cl. 7	Mq. 98	R.C. 1305,81
Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 291/4	Piano T	Cat. C/1	Cl. 6	Mq. 64	R.C. 730,48
Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 291/5 e 291/6	Piano 1	Cat. A/4	Cl. 2	Vani 2	R.C. 75,40
Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 291/7	Piano 1	Cat. A/4	Cl. 2	Vani 4	R.C. 150,81
Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 291/8 e 291/9	Piano 1	Cat. A/4	Cl. 2	Vani 2	R.C. 75,40
Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 291/10	Piano 1	Cat. A/4	Cl. 2	Vani 2	R.C. 75,40
Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 291/503	Piano 2	Cat. A/3	Cl. 2	Vani 3,5	R.C. 253,06
Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 291/504	Piano 2	Cat. A/3	Cl. 2	Vani 3,5	R.C. 253,06
Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 291/13	Piano 2	Cat. A/4	Cl. 2	Vani 4	R.C. 150,81
Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 291/502	Piano 2	Cat. A/3	Cl. 2	Vani 5	R.C. 361,52
Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 290/1	Piano T	Cat. A/4	Cl. 3	Vani 2,5	R.C. 111,04
Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 290/2	Piano T	Cat. C/2	Cl. 4	Mq. 12	R.C. 18,59
Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 290/3	Piano T	Cat. C/2	Cl. 4	Mq. 12	R.C. 18,59
Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 290/4	Piano 1	Cat. A/4	Cl. 2	Vani 3,5	R.C. 131,95
Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 290/5	Piano 1	Cat. A/4	Cl. 1	Vani 3	R.C. 96,06
Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 293/1	Piano T	Cat. A/4	Cl. 1	Vani 3	R.C. 96,06
Sez. SA	Fg. 11	mapp. n. 293/2	Piano T	Cat. C/2	Cl. 4	Mq. 17	R.C. 26,34

con le aree di sedime contraddistinti al Catasto Terreni di Varese come segue:

Fg. logico 9	Fg. mappa 5	mapp. n. 291	Ente urbano	Mq. 490
Fg. logico 9	Fg. mappa 5	mapp. n. 290	Ente urbano	Mq. 44
Fg. logico 9	Fg. mappa 5	mapp. n. 293	Ente urbano	Mq. 66

L'edificio che vi insiste è parte di un più ampio fabbricato a cortina sulla via Caronni, risalente agli inizi del 1900, di tre piani fuori terra. Il fabbricato in oggetto, attualmente disabitato e con diverse parti fatiscenti, è circondato da edifici residenziali prospicienti la via Caronni, di cui ne delimitano la sede. Oltre al fabbricato principale su via Caronni, sono presenti all'interno del lotto altri due corpi di fabbrica. L'attuale composizione dell'intero complesso edilizio è costituita da 12 appartamenti residenziali e due unità a piano terra con destinazione commerciale/ufficio. Sull'edificio prospiciente la via Caronni c'è una copertura in lastre di eternit ricoperta da tegole in cotto.

La classe di fattibilità geologica è identificata come "2 a" (fattibilità con modeste limitazioni), ed il grado di vulnerabilità del sito risulta "E" (Elevato).

La classe di sensibilità paesistica è "alta".

I fabbricati al contorno, tutti di tipologia simile a quello interessato dall'intervento, sono per lo più del tipo "a corte", di 2/3 piani fuori terra, con corpi anche di 4 piani fuori terra. L'accesso al cortile interno avviene mediante un passaggio coperto, protetto da un portone a filo strada, dalla via Caronni, strada comunale a senso unico di marcia larga ml. 6,95, compreso il marciapiede e la fascia a parcheggio lungo il lato opposto all'edificio in oggetto.





8. Descrizione dell'intervento in progetto

Il progetto prevede la completa demolizione dei fabbricati esistenti, la realizzazione di un edificio di 5 piani fuori terra su via Caronni, e di 2 corpi di fabbrica all'interno del cortile, uno indipendente di 2 piani, l'altro di 3 piani fuori terra, collegato all'edificio principale e servito dallo stesso vano scala.

L'obiettivo del progetto è la riqualificazione degli spazi mediante la demolizione del fabbricato fronte strada e i corpi di fabbrica all'interno della proprietà, composti da 12 unità abitative più 2 commerciali, tutti edifici obsoleti e dismessi, ed il loro completo rifacimento, mantenendo la memoria degli elementi che caratterizzano il vecchio complesso edilizio, in sintonia con le indicazioni del P.G.T. e in accordo con l'Amministrazione Comunale.

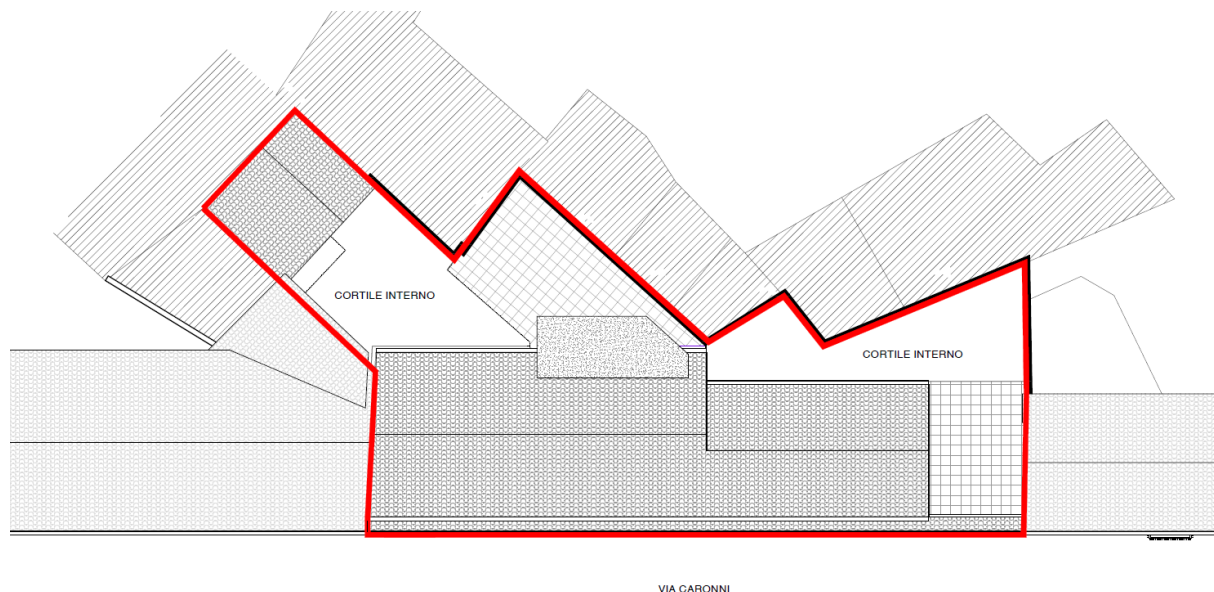
In particolare, si procederà alla bonifica e smaltimento della parte di copertura in eternit ed alla completa ricostruzione del complesso edilizio secondo le più aggiornate tecnologie, con la realizzazione di autorimesse pertinenziali (attualmente inesistenti) al piano terreno degli edifici e 11 unità residenziali ai piani superiori. Non sono previsti negozi o altre attività terziarie.

Rispetto alla vecchia situazione, si riducono le unità abitative, scompaiono le unità commerciali e si realizzano autorimesse pertinenziali agli alloggi sovrastanti, con un netto miglioramento sulla viabilità locale e sull'occupazione degli spazi di sosta esterni.

Data la riduzione delle unità, non sono necessarie opere di urbanizzazione integrative rispetto a quelle esistenti, non impattando sulle reti tecnologiche esistenti, data la diminuzione delle utenze e l'assenza di utenze gravose.

Il nuovo edificio farà largo uso di coibentazioni, pannelli solari e fotovoltaici, ed avrà un'efficienza energetica migliore del 20% rispetto ai valori di legge, con conseguente beneficio anche sull'isolamento acustico.

La particolare conformazione del lotto di intervento, con l'impossibilità di realizzare una rampa di accesso carraio al piano interrato, ha condizionato il progetto con la collocazione delle autorimesse a piano terra ed il conseguente innalzamento del corpo di fabbrica lungo la via Caronni. La parte sopralzata su via Caronni è arretrata rispetto alla facciata sottostante rimasta allineata con gli altri fabbricati a filo strada. Tale accorgimento rende impercettibile dal piano strada lo stesso innalzamento.



PLANIMETRIA PROGETTO

EDIFICIO IN PROGETTO



9. IMPATTO SULL'AMBIENTE

9.1 Qualità dell'aria

L'area oggetto dell'intervento è all'interno della zona a traffico limitato, con un traffico veicolare ridotto ai soli residenti e operatori autorizzati. Visto il numero di alloggi inferiore agli attuali, l'eliminazione dei due esercizi commerciali e la realizzazione di autorimesse pertinenziali, si può ipotizzare che l'impatto sulla qualità dell'aria generato dal traffico veicolare sarà trascurabile e comunque migliorativo rispetto alla precedente situazione. Inoltre, se mettiamo a confronto le emissioni in atmosfera derivanti dagli attuali impianti termici a gas e a legna con quelle future, con impianti esclusivamente elettrici coadiuvati dai pannelli fotovoltaici, senza alcuna emissione in atmosfera, il risultato è nettamente a favore dell'intervento in progetto.

L'effetto prodotto dall'intervento è positivo.

9.2 Qualità delle acque

La via Caronni è servita dalla fognatura comunale di tipo "misto", con tubazioni di diametro 40 cm, poste a una quota di scorrimento di - 1,15 m sotto il piano stradale.

L'intervento, non soggetto a invarianza idraulica e idrologica ai sensi del Regolamento Regionale n. 7 del 23/11/2017, prevede il convogliamento e smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalle falde dei tetti nel sottosuolo mediante pozzi perdenti, come avviene già con il vecchio edificio.

Attualmente il cortile interno è tutto pavimentato in cemento, come si può vedere dalla documentazione fotografica, e la superficie drenante dell'intero lotto è nulla; la nuova pavimentazione del cortile interno verrà realizzata con masselli autobloccanti in cemento totalmente drenanti (certificati) direttamente nel sottosuolo. Ne risulta una superficie drenante complessiva pari a mq 186,39, superiore alla superficie drenante minima richiesta dalle norme pari a mq 176,94.

Le acque nere sono solo di tipo domestico e saranno recapitate in fosse biologiche, quindi alla fognatura esistente in Via Caronni a cui risultano già allacciate le unità esistenti.

Nella zona non sono presenti pozzi di prelievo delle acque ad uso potabile.

L'impatto ambientale per quanto concerne la qualità delle acque è pertanto trascurabile e comunque migliorativo rispetto alla situazione esistente. Relativamente all'area drenante, l'intervento in progetto produce un netto miglioramento rispetto alla situazione esistente.

L'effetto prodotto dall'intervento è positivo.

9.3 Campi elettromagnetici

La destinazione prevista non determina un incremento di campi elettromagnetici. L'impatto ambientale è nullo.

L'effetto prodotto dall'intervento è trascurabile.

9.4 Rumore

La destinazione d'uso prevista è esclusivamente di tipo residenziale, e la progettazione rispetterà la normativa in merito all'isolamento acustico; non sono previste attività commerciali o terziarie; pertanto l'impatto ambientale è praticamente nullo e comunque migliorativo rispetto alla situazione esistente che contiene 2 attività commerciali al piano terra.

L'effetto prodotto dall'intervento è positivo.

9.5 Consumo del suolo

La superficie coperta aumenta di 58 mq e la superficie drenante aumenta di 186,39 mq. L'intervento non comporta l'utilizzo di nuove aree inedificate.

Il progetto pertanto avrà un basso impatto ambientale e comunque migliorativo rispetto alla situazione esistente relativamente all'area drenante.

L'effetto prodotto dall'intervento è trascurabile.

9.6 Biodiversità e natura

L'intervento di sostituzione edilizia, l'eliminazione dell'eternit, il ripristino dell'area drenante, l'utilizzo di materiali e di tecnologie volte all'ottimizzazione degli edifici dal punto di vista energetico, congiuntamente alla riduzione del numero di unità immobiliari comporterà un basso impatto ambientale e comunque migliorativo rispetto alla situazione esistente.

L'effetto prodotto dall'intervento è positivo.

9.7 Viabilità

Il traffico veicolare nella zona è molto basso, essendo la Via Caronni all'interno della zona a traffico limitato e a senso unico. Per di più l'intervento prevede l'eliminazione delle due unità attualmente a destinazione commerciale e la realizzazione di 11 alloggi (in sostituzione dei 12 attuali). Ciò eliminerà il traffico degli utenti delle attività commerciali e ridurrà quello dei residenti, con impatto quindi molto basso e comunque migliorativo rispetto alla situazione esistente. Il traffico ridotto permette la chiusura dell'accesso carraio a filo strada, analogamente alla situazione attuale, mediante un portone sezionale motorizzato molto rapido, senza il rischio di creare accodamenti sulla strada e intralci al traffico. Questa possibilità, in deroga all'arretramento previsto per i cancelli rispetto al filo strada, peraltro già concessa con il permesso di costruire n. 115/2010, rende più agevole il disimpegno delle autorimesse interne e ne aumenta la disponibilità.

L'effetto prodotto dall'intervento è positivo.

9.8 Paesaggio

L'attuale stato di abbandono degli immobili fa sì che l'intervento sia riqualficante per l'area degradata, a vantaggio dell'ambiente circostante e comunque migliorativo rispetto alla situazione esistente.

Il nuovo fabbricato, ancorché incrementato in altezza per l'utilizzo del piano terreno ad autorimesse pertinenziali, manterrà le caratteristiche morfologiche dell'esistente e del contorno, con la riproposizione delle stesse tipologie edilizie.

L'effetto prodotto dall'intervento è positivo.

9.9 Consumo energetico

L'assenza di combustibili tradizionali (gas, gasolio), l'esclusivo utilizzo dell'energia elettrica, l'utilizzo dell'energia solare e di soluzioni tecnologicamente avanzate (materiali, impianti, pannelli solari) consentirà di ottenere un edificio con prestazione energetica superiore del 20% rispetto ai minimi di legge, quindi con consumi energetici molto ridotti, e comunque nettamente migliorativo rispetto alla situazione esistente.

L'effetto prodotto dall'intervento è molto positivo.

Per tutto quanto sopra esposto, il Piano Attuativo di Via Caronni 11-27 è sostenibile e migliorativo dal punto di vista ambientale.

Rovello Porro, lì: 18-04-2019.

Il relatore : Arch. Alberio Maria Grazia



Il proprietario richiedente : Soc. Pegaso s.r.l. (Villa Giancarlo)

PEGASO SRL
Via V. Veneto, 34/B
22070 ROVELLO PORRO (CO)
Tel. 02 96756846
P. IVA 03426020131