



CITTÀ DI SARONNO
Provincia di Varese

COMPARTO "A.R.U. 2"

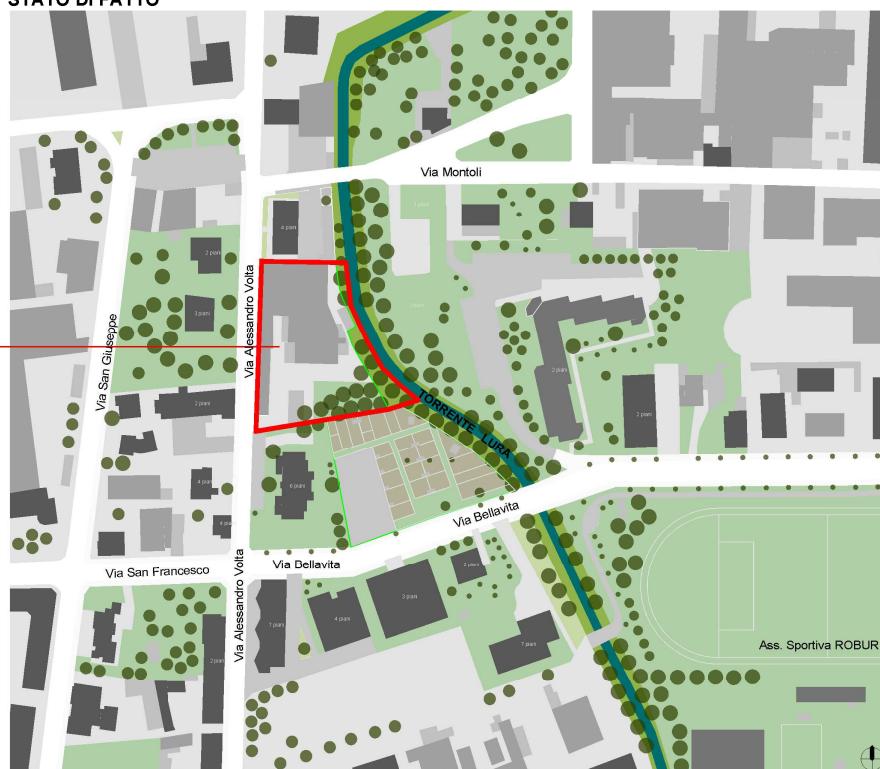
**DI RIORDINO E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA LUNGO IL TORRENTE LURA Via
ALESSANDRO VOLTA Comune di SARONNO (Varese)**



**Assoggettabilita' (screening)
Rapporto Preliminare VAS
VERIFICA DI ESCLUSIONE**

STATO DI FATTO

Proprietà **Borsani**



Committenti:

BORSANI ALESSANDRO codice fiscale BRS LSN 69DO1 F205P
GRANCINI ADRIANA codice fiscale GRN DRN 42M62 I441H
BORSANI ANNALISA codice fiscale BRS NLS 74D44 F205Y
BORSANI ADRIANA codice fiscale BRS DRN 63L45 F205L
BORSANI ANGELO codice fiscale BRS NGL 67P22 F205T
BORSANI ALBERTO codice fiscale BRS LRT 65L29 F205H
VIGANÒ MARELLA codice fiscale VGN MLL 40A57 I441M

INDICE

1. PREMESSA	4
2. RIFERIMENTI LEGISLATIVI.....	8
3. IDENTIFICAZIONE DEL SOGGETTO PROPONENTE.....	11
4. INQUADRAMENTO	12
5. STATO DI FATTO.....	13
6. LE INDICAZIONI DEL PIANO GENERALE DEL TERRITORIO.	15
7. I CRITERI DI PROGETTO	20
8. IDENTIFICAZIONE DEI POSSIBILI IMPATTI SULL'AMBIENTE.....	27
9. QUALITÀ DELL'ARIA.....	27
10. QUALITÀ DELLE ACQUE.....	28
11. RUMORE.....	29
12. CONSUMO DI SUOLO	30
13. CAMPI ELETTRROMAGNETICI.....	30
14. BIODIVERSITA'	30
15. VIABILITA'	30
16. PAESAGGIO.....	30
17. CONSUMO ENERGETICO.....	31
18 CONCLUSIONI – riepilogo.....	31

01. PREMESSA

I sottoscritti

BORSANI ALESSANDRO

codice fiscale BRS LSN 69DO1 F205P

nato a MILANO (Milano) Italia il 01 aprile 1969 residente a SARONNO (Varese) c.a.p. 21047 in Via Alessandro Manzoni n°27 proprietario di una quota indivisa del 25%

GRANCINI ADRIANA

codice fiscale GRN DRN 42M62 I441H

nata a SARONNO (Varese) Italia il 22 agosto 1942 residente a SARONNO (Varese) c.a.p. 21047 in Via Alessandro Volta n°112/a proprietaria di una quota indivisa del 25%

BORSANI ANNALISA

codice fiscale BRS NLS 74D44 F205Y

nata a MILANO (Milano) Italia il 04 aprile 1974 residente a FENEGRO' (Como) c.a.p. 22070 in Via Trento n°52 proprietaria di una quota indivisa del 18,75%

BORSANI ADRIANA

codice fiscale BRS DRN 63L45 F205L

nata a MILANO (Milano) - ITALIA il 05 luglio 1963 residente a UBOLDO (Varese) c.a.p. 21040 in Via XX Settembre proprietaria di una quota indivisa del 18,75%

BORSANI ANGELO

codice fiscale BRS NGL 67P22 F205T

nato a MILANO (Milano) - ITALIA il 22 settembre 1967 residente a LIMIDO COMASCO (Como) c.a.p. 22070 in Via Eleonora Duse n°37 proprietario di una quota indivisa del 6,25%

BORSANI ALBERTO

codice fiscale BRS LRT 65L29 F205H

nato a MILANO (Milano) - ITALIA il 29 luglio 1965 residente a UBOLDO (Varese) c.a.p. 21040 in Via Santa Cosma n°31 proprietario di una quota indivisa del 6,25%

VIGANO' MARIELLA

codice fiscale VGN MLL 40A57 I441M

nata a SARONNO (Varese) - ITALIA il 17 gennaio 1940 residente a SARONNO (Varese) c.a.p. 21047 in Via Alessandro Volta n°112 usufruttuaria sulle quote indivise dei figli Borsani Annalisa, Borsani Adriana, Borsani Angelo e Borsani Alberto

- sono proprietari dell'area sita in SARONNO (Varese) Via Alessandro Volta n°47,49,51,53 con sovrastante fabbricato che risulta attualmente individuata nelle vigenti mappe sia del CATASTO dei TERRENI che del NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO del Comune SARONNO (Varese) con i seguenti dati di identificazione:

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Comune di **SARONNO** e sezione censuaria di **SARONNO** (codice I441) provincia di Varese

intestato a

BORSANI ALESSANDRO codice fiscale BRS LSN 69DO1 F205P quota 25%

GRANCINI ADRIANA codice fiscale GRN DRN 42M62 I441H quota 25%

BORSANI ANNALISA codice fiscale BRS NLS 74D44 F205Y quota 18,75%

BORSANI ADRIANA codice fiscale BRS DRN 63L45 F205L quota 18,75%

BORSANI ANGELO codice fiscale BRS NGL 67P22 F205T quota 6,25%

BORSANI ALBERTO codice fiscale BRS LRT 65L29 F205H quota 6,25%

VIGANÒ MARELLA codice fiscale VGN MLL 40A57 I441M usufruttuaria sulle quote indivise dei figli Borsani Annalisa, Borsani Adriana, Borsani Angelo e Borsani Alberto

Sezione censuaria **SARONNO** (Varese) sezione urbana **SA** foglio n°**04**

mappale **112** subalterno **01** Via Alessandro Volta n°41 zona censuaria **U** piano **T** categoria **D/1** rendita catastale Euro **3.494,35**

mappale **112** subalterno **02** Via Alessandro Volta n°41 zona censuaria **U** piano **T-1-S1** categoria **A/2** classe **1** vani **08** rendita catastale Euro **516,46**

mappale **113**

CATASTO dei TERRENI

Comune di **SARONNO** e sezione censuaria di **SARONNO** (codice I441) provincia di Varese

intestato a

BORSANI ALESSANDRO codice fiscale BRS LSN 69DO1 F205P quota 25%

GRANCINI ADRIANA codice fiscale GRN DRN 42M62 I441H quota 25%

BORSANI ANNALISA codice fiscale BRS NLS 74D44 F205Y quota 18,75%

BORSANI ADRIANA codice fiscale BRS DRN 63L45 F205L quota 18,75%

BORSANI ANGELO codice fiscale BRS NGL 67P22 F205T quota 6,25%

BORSANI ALBERTO codice fiscale BRS LRT 65L29 F205H quota 6,25%

VIGANÒ MARELLA codice fiscale VGN MLL 40A57 I441M usufruttuaria sulle quote indivise dei figli Borsani Annalisa, Borsani Adriana, Borsani Angelo e Borsani Alberto

Sezione censuaria **SARONNO** (Varese) sezione urbana **SA** foglio n°**04**

mappale **112** ente urbano classe -- ha. **00** are **16** ca. **10** reddito dominicale Euro -----
reddito agrario euro -----

mappale **113** ente urbano classe -- ha. **00** are **08** ca. **50** reddito dominicale Euro -----
reddito agrario euro -----

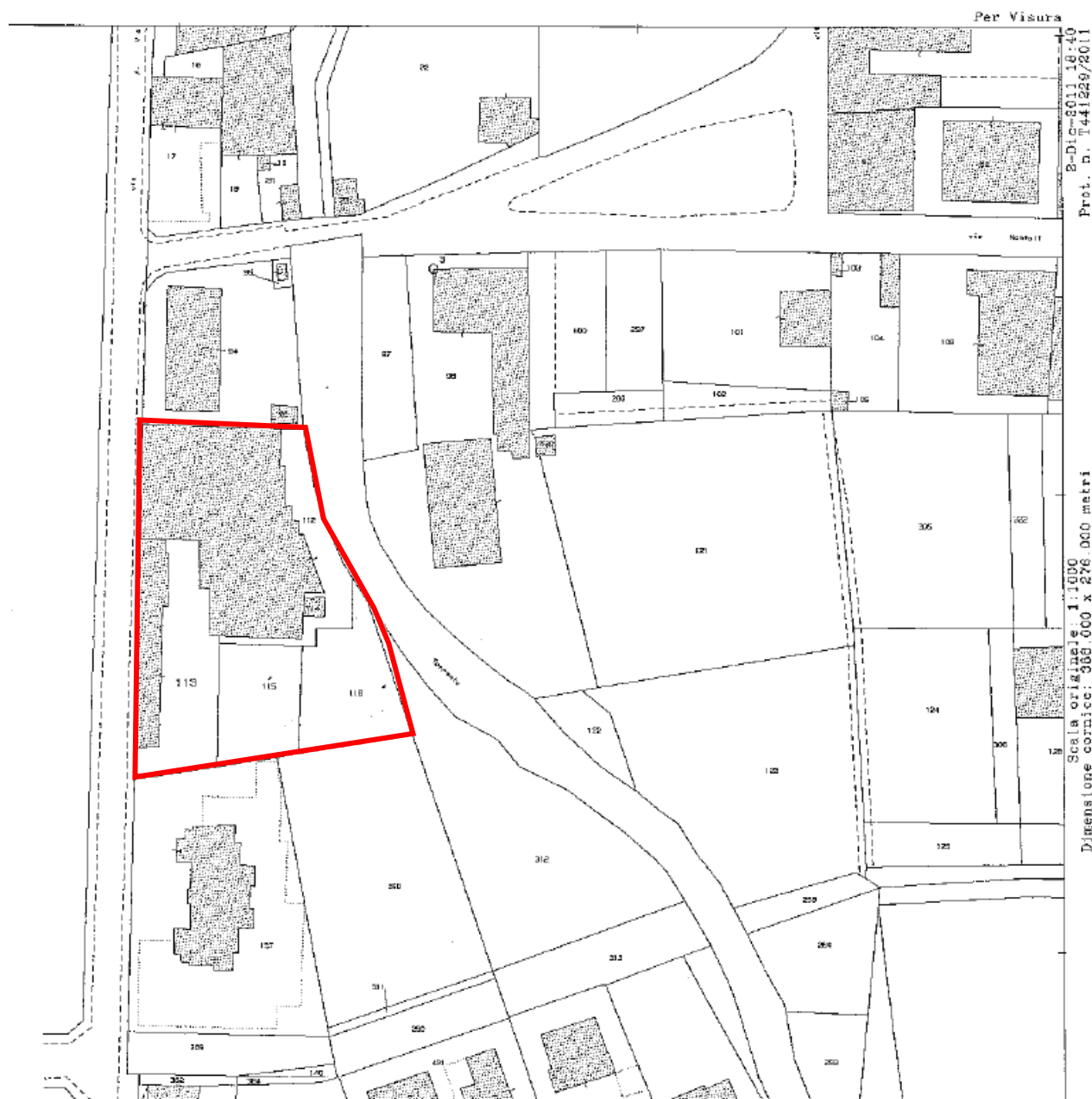
mappale **114** ente urbano classe -- ha. **00** are **00** ca. **20** reddito dominicale Euro -----
reddito agrario euro -----

mappale **115** seminativo arborato classe **03** ha. **00** are **04** ca. **40** reddito dominicale Euro
2,27 reddito agrario euro **2,05**

mappale **116** seminativo arborato classe **03** ha. **00** are **05** ca. **40** reddito dominicale Euro
2,79 reddito agrario euro **2,51**

Identificazione del terreno di proprietà del Comune di SARONNO (Varese) interessato dall'intervento di Piano Attuativo:

mappale **312** seminativo arborato classe **03** ha. **00** are **16** ca. **77** reddito dominicale Euro **8,66** reddito agrario euro 7,69



Estratto della mappa del comune di Saronno (Varese) foglio n°04 con individuazione area di intervento

- in data **03 giugno 2014** protocollo n°**17.848** hanno presentato richiesta di parere preventivo relativo al progetto di PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AMBITO DI ATTUAZIONE COMPARTO "**ARU2**" DI RIORDINO E RIQUALIFICAZIONE URBANA LUNGO IL TORRENTE LURA VIA ALESSANDRO VOLTA nel COMUNE DI SARONNO (Varese) per la realizzazione di un nuovo edificio residenziale pluripiano che si colloca in Via Alessandro Volta.

- in data **24 settembre 2014** protocollo n°**29648** l'Amministrazione Comunale di Saronno (Varese) ha comunicato il parere "favorevole" espresso dalla Giunta Comunale con Provvedimento Interno n°**238** del **17 luglio 2014** ed il parere "favorevole" della Commissione Paesaggio con verbale n°**132** in data **29 luglio 2014**.
- in data **09 settembre 2014** hanno presentato richiesta per le manifestazioni di interesse di adesione relativo al PROGRAMMA OPERATIVO PER "L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA" INDIVIDUATI NEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI SARONNO (Varese).
- in data **30 settembre 2016** hanno presentato e successivamente integrato un progetto di PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AMBITO DI ATTUAZIONE COMPARTO "**ARU2**" DI RIORDINO E RIQUALIFICAZIONE URBANA LUNGO IL TORRENTE LURA VIA ALESSANDRO VOLTA nel COMUNE DI SARONNO (Varese) per la realizzazione di un nuovo edificio residenziale costituito palazzine pluripiano che si colloca in Via Alessandro Volta.
- in data **27 luglio 2017** hanno integrato il progetto di PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AMBITO DI ATTUAZIONE COMPARTO "**ARU2**" DI RIORDINO E RIQUALIFICAZIONE URBANA LUNGO IL TORRENTE LURA VIA ALESSANDRO VOLTA nel COMUNE DI SARONNO (Varese) per la realizzazione di un nuovo edificio residenziale costituito palazzine pluripiano che si colloca in Via Alessandro Volta, in conformità della Scheda d'Ambito "ARU2" del Piano di Governo del Territorio.
- in data **28 febbraio 2019** hanno ripresentato il progetto di PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AMBITO DI ATTUAZIONE COMPARTO "**ARU2**" DI RIORDINO E RIQUALIFICAZIONE URBANA LUNGO IL TORRENTE LURA VIA ALESSANDRO VOLTA nel COMUNE DI SARONNO (Varese) per la realizzazione di un nuovo edificio residenziale costituito palazzine pluripiano che si colloca in Via Alessandro Volta, in conformità della Scheda d'Ambito "ARU2" del Piano di Governo del Territorio.
- Le varianti previste sono relative a:

A – la superficie dell'area in cessione risulta corrispondente al **39,63%** pari a mq. **1.455,87** data da:
mq. **1.455,87** relativi alle aree per la formazione della pista ciclabile, area a verde e area a parcheggio Via Volta di proprietà degli Attuatori
mq. **133,37** relativi all'area di proprietà comunale monetizzata dagli Attuatori e successivamente ceduta
mentre la percentuale richiesta dal P.G.T. è corrispondente al **60%** pari a mq. **2.204,06**.
Pertanto si procederà alla monetizzazione della restante parte di area prevista nella cessione del **60%**.



CIRCOSCRITTO E MOLTO COMPRESSO, rendendo vano il principio di riqualificazione ambientale del comparto: (INEDIFICABILITA').

- la suddetta area sita in SARONNO (Varese) Via Alessandro Volta n°47,49,51,53, con sovrastante fabbricato artigianale/industriale dismesso, risulta attualmente individuata con i mappali sopra citati, ed insiste nel vigente PIANO di GOVERNO del TERRITORIO del COMUNE di SARONNO (Varese), approvato, ai sensi dell'articolo n°13 comma 1 della Legge Regionale n°12 del 11 marzo 2005 e s.m.i., con Delibera di Consiglio Comunale n°27 del 15 giugno 2013 e divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n°41 – serie avvisi e concorsi – del 09 ottobre 2013 risulta classificata in zona omogenea:

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

“ARU2” AMBITI DI RIORDINO E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA LUNGO IL TORRENTE LURA SITO IN SARONNO VIA ALESSANDRO VOLTA e VIA DON BELLAVITA.

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

La presente relazione pertanto costituisce il Rapporto Preliminare prescritto dall'articolo n°12 del D.Lgs. n°152 del 03 aprile 2006 e s.m.i., il cui obiettivo è quello di illustrare i contenuti della proposta di Piano dei Signori **Borsani Alessandro, Grancini Adriana, Borsani Annalisa, Borsani Adriana, Borsani Angelo, Borsani Alberto e Viganò Marella** 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.

02. RIFERIMENTI LEGISLATIVI

La legislazione nazionale e regionale di riferimento per la procedura di verifica di 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 dicembre 2007;
- D.G.R. Lombardia n°8/10971 del 30 dicembre 2009;
- D.G.R. Lombardia n°9/761 del 10 novembre 2010;
- D.G.R. Lombardia n°9/3836 del 25 luglio 2012.



Estratto ortofoto con individuazione area di intervento

In conformità a quanto previsto dalla D.G.R. n°8/6420 di Regione Lombardia, che gli schemi metodologici di riferimento da considerare nella presente procedura siano 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:

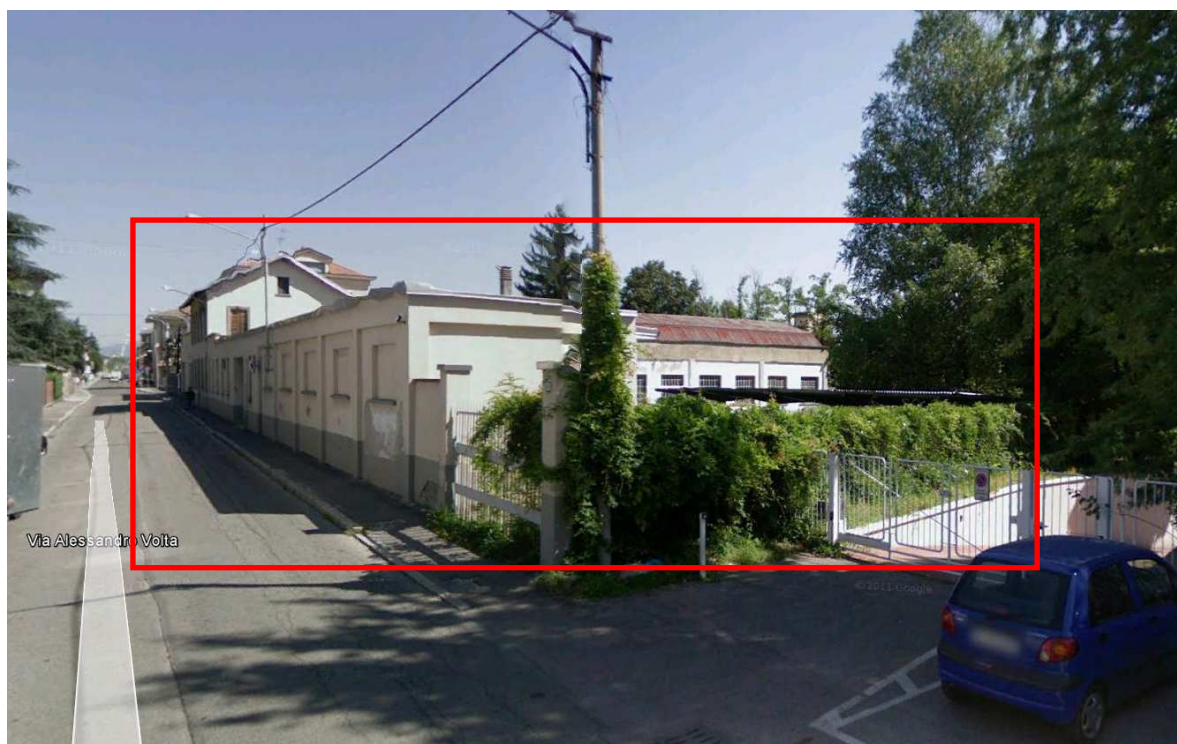
- a) P/P ricompresi nel paragrafo 2 dell'articolo 3 della direttiva che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le modifiche minori;
- b) P/P non ricompresi nel paragrafo 2 dell'articolo 3 della direttiva che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti.

Pertanto, per 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 di cui all'articolo n°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 come specificato negli allegati II, III e IV del D.Lgs. n°152 del 03 aprile 2006 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, e in conformità alle normative vigenti, descrive e dimostra i limitati impatti sull'ambiente determinati dalla realizzazione del progetto, ed allo svolgimento dell'attività dei Signori **Borsani Alessandro, Grancini Adriana, Borsani Annalisa, Borsani Adriana, Borsani Angelo, Borsani Alberto e Viganò Marella** presso il sito in progetto.



03. IDENTIFICAZIONE DEL SOGGETTO PROPONENTE

Nella parte sottostante si riportano i dati anagrafici del Signori **Borsani Alessandro, Grancini Adriana, Borsani Annalisa, Borsani Adriana, Borsani Angelo, Borsani Alberto e Viganò Marella**, soggetto richiedente la verifica di assoggettabilità alla VAS.

BORSANI ALESSANDRO

codice fiscale BRS LSN 69DO1 F205P

nato a MILANO (Milano) Italia il 01 aprile 1969 residente a SARONNO (Varese) c.a.p. 21047 in Via Alessandro Manzoni n°27 proprietario di una quota indivisa del 25%

GRANCINI ADRIANA

codice fiscale GRN DRN 42M62 I441H

nata a SARONNO (Varese) Italia il 22 agosto 1942 residente a SARONNO (Varese) c.a.p. 21047 in Via Alessandro Volta n°112/a proprietaria di una quota indivisa del 25%

BORSANI ANNALISA

codice fiscale BRS NLS 74D44 F205Y

nata a MILANO (Milano) Italia il 04 aprile 1974 residente a FENEGRO' (Como) c.a.p. 22070 in Via Trento n°52 proprietaria di una quota indivisa del 18,75%

BORSANI ADRIANA

codice fiscale BRS DRN 63L45 F205L

nata a MILANO (Milano) - ITALIA il 05 luglio 1963 residente a UBOLDO (Varese) c.a.p. 21040 in Via XX Settembre proprietaria di una quota indivisa del 18,75%

BORSANI ANGELO

codice fiscale BRS NGL 67P22 F205T

nato a MILANO (Milano) - ITALIA il 22 settembre 1967 residente a LIMIDO COMASCO (Como) c.a.p. 22070 in Via Eleonora Duse n°37 proprietario di una quota indivisa del 6,25%

BORSANI ALBERTO

codice fiscale BRS LRT 65L29 F205H

nato a MILANO (Milano) - ITALIA il 29 luglio 1965 residente a UBOLDO (Varese) c.a.p. 21040 in Via Santa Cosma n°31 proprietario di una quota indivisa del 6,25%

VIGANO' MARIELLA

codice fiscale VGN MLL 40A57 I441M

nata a SARONNO (Varese) - ITALIA il 17 gennaio 1940 residente a SARONNO (Varese) c.a.p. 21047 in Via Alessandro Volta n°112 usufruttuaria sulle quote indivise dei figli Borsani Annalisa, Borsani Adriana, Borsani Angelo e Borsani Alberto

Per comunicazioni:

Laboratorio di Architettura

Architetto CLAUDIO RADICE

Architetto CORRADO TAGLIABUE

Via General Cantore n°16

22063 CANTU' (Como) Italia

Partita i.v.a. 03209330137

telefono 031 731252

fax 031 731252

email: claudio@laboratorioarch.it

PEC: claudio.radice@archiworldpec.it

04. INQUADRAMENTO

L'area oggetto di intervento si presenta come un'area degradata con edifici artigianali/industriali dismessi, ubicata in SARONNO (Varese) Via Alessandro Volta n°47,49,51,53, e insistente nel vigente PIANO di GOVERNO del TERRITORIO del COMUNE di SARONNO (Varese), nella zona omogenea:

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

“ARU2” AMBITI DI RIORDINO E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA LUNGO IL TORRENTE LURA SITO IN SARONNO VIA ALESSANDRO VOLTA e VIA DON BELLAVITA.

L'area confina a nord con edificio residenziale che si affaccia sull'incrocio tra Via Alessandro Volta e Via Don Roberto Montoli, a est con il Torrente Lura, a sud con l'area “orti comunali” di proprietà del Comune di Saronno ed in parte con edificio residenziale che si affaccia sull'incrocio tra Via Don Domenico Bellavita e Via Alessandro Volta, a ovest con la Via Alessandro Volta, da cui si ha l'accesso carraio e pedonale.

Il progetto prevede:

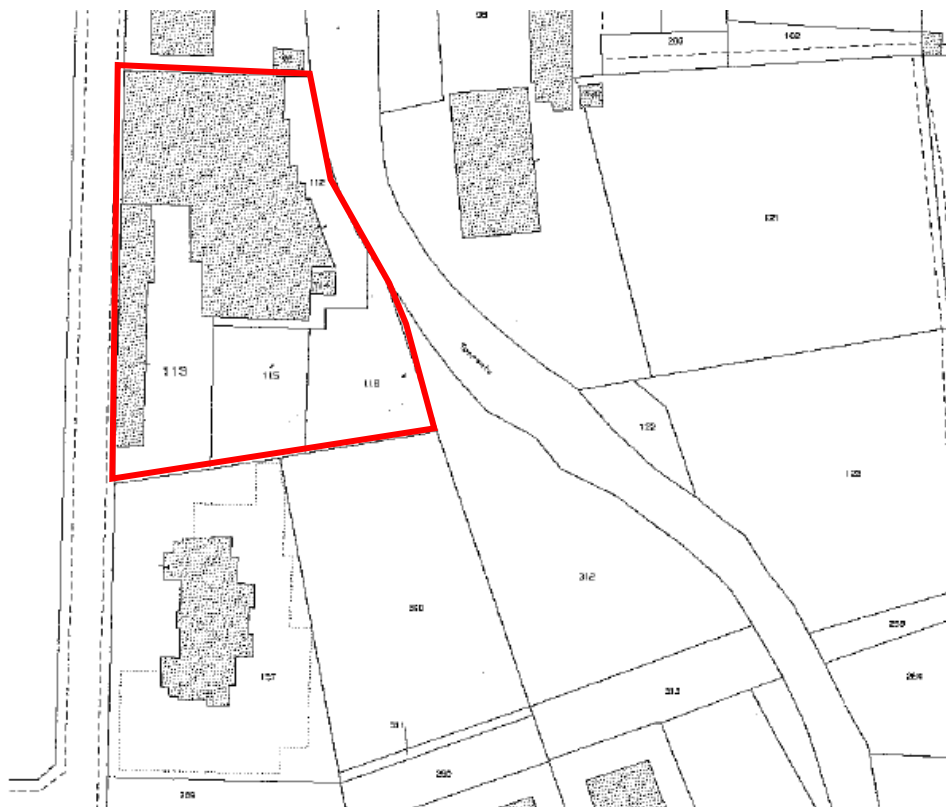
a- la realizzazione di un nuovo complesso edilizio multifunzionale residenziale-commerciale/direzionale, con accesso diretto sia carraio che pedonale dalla Via Alessandro Volta.

b- cessione di area e formazione di un parcheggio pubblico lungo la Via Alessandro Volta della superficie complessiva pari a mq. 272,88.

c- cessione di area e formazione di una pista ciclopedonale lungo le sponde del Torrente Lura superficie complessiva pari a mq. 1.316,36, a collegamento della Via Alessandro Volta con la Via Don Domenico Bellavita e relativo “attraversamento a raso protetto”. Si precisa che la superficie complessiva in cessione per la pista ciclabile pari a mq. 1.316,36 è composta dalla superficie di mq. 1.182,99 di proprietà degli Attuatori e dalla superficie di mq. 133,37 acquisita e monetizzata di proprietà del Comune di Saronno.

d- riqualificazione e riordino delle sponde del Torrente Lura in fonte alla proprietà sino alla Via Don Domenico Bellavita.

e- riqualificazione e riordino urbana mediante la realizzazione di opere aggiuntive finalizzate ad elevare lo “standard qualitativo” dell'intero comparto e consistenti nella formazione di nuovi marciapiedi in Via Don Bellavita e Via Alessandro Volta.



05. STATO DI FATTO

L'area attuale è costituita dal fabbricato principale a corpo semplice che si sviluppa su unico piano con destinazione artigianale/industriale dismesso e che determina una cortina continua lungo la Via Alessandro Volta, da fabbricati accessori annessi anch'essi in disuso e da uno spazio libero ad uso parcheggio interno. Tutta la proprietà, ormai in disuso da anni, versa prevalentemente in pessimo stato di conservazione essendo non più utilizzata. Gli accessi carraio e pedonale avvengono dalla Via Alessandro Volta.





“A” Stato di fatto



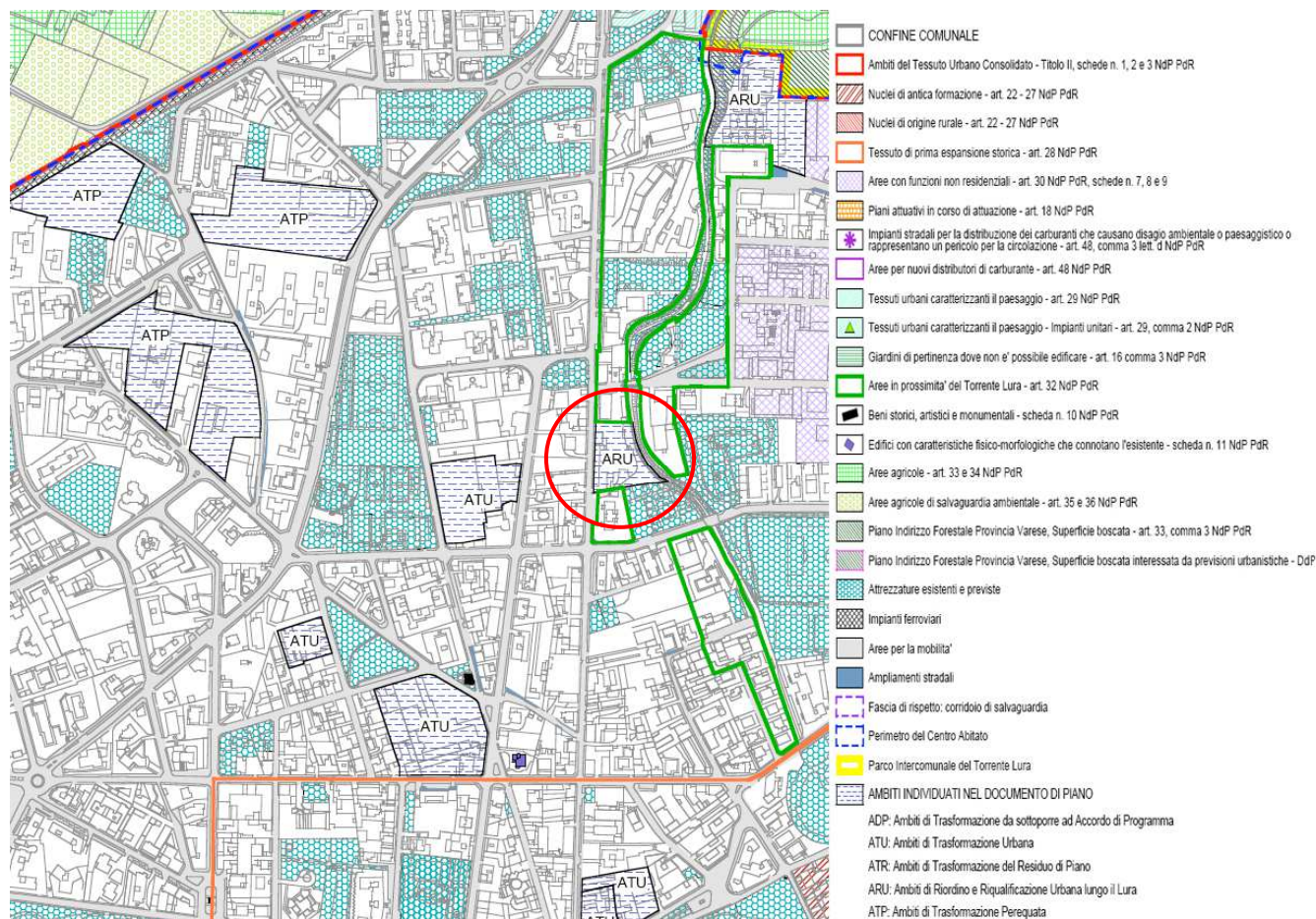
“B” Demolizione

Le destinazioni d’uso originarie era prevalentemente artigianali/industriali e gli edifici stessi, con volumetrie importanti rispetto al suo perimetro planimetrico, non presentano rilevanti qualità architettoniche, propri di un’edilizia con forma spontanea povera, ampliata in varie fasi assecondando le esigenze del momento e del relativo utilizzo, in un racconto che tuttavia non lascia emergere specificità. Tali caratteristiche architettoniche contrastano palesemente con la qualità ambientale raggiunta dall’intero quartiere e pertanto il progetto prevede la completa demolizione degli edifici esistenti e la costruzione di un nuovo complesso multifunzionale.

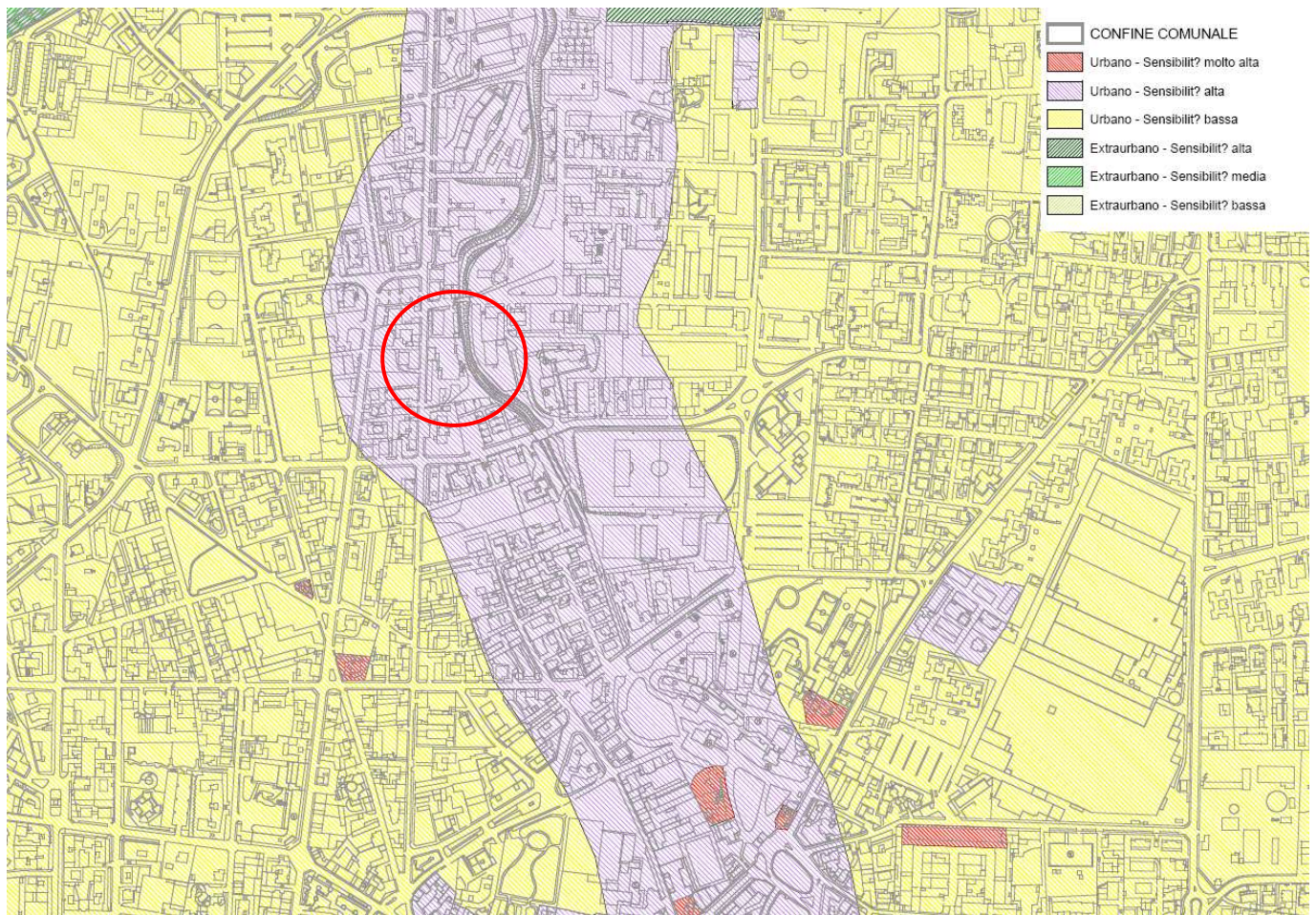
06. LE INDICAZIONI DEL PIANO GENERALE DEL TERRITORIO

Nel vigente PIANO GENERALE del TERRITORIO del Comune di SARONNO (Varese), approvato, ai sensi dell'articolo n°13 comma 1 della Legge Regionale n°12 del 11 marzo 2005 e s.m.i., con Delibera di Consiglio Comunale n°27 del 15 giugno 2013 e divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n°41 – serie avvisi e concorsi – del 09 ottobre 2013 risulta classificata in zona omogenea:

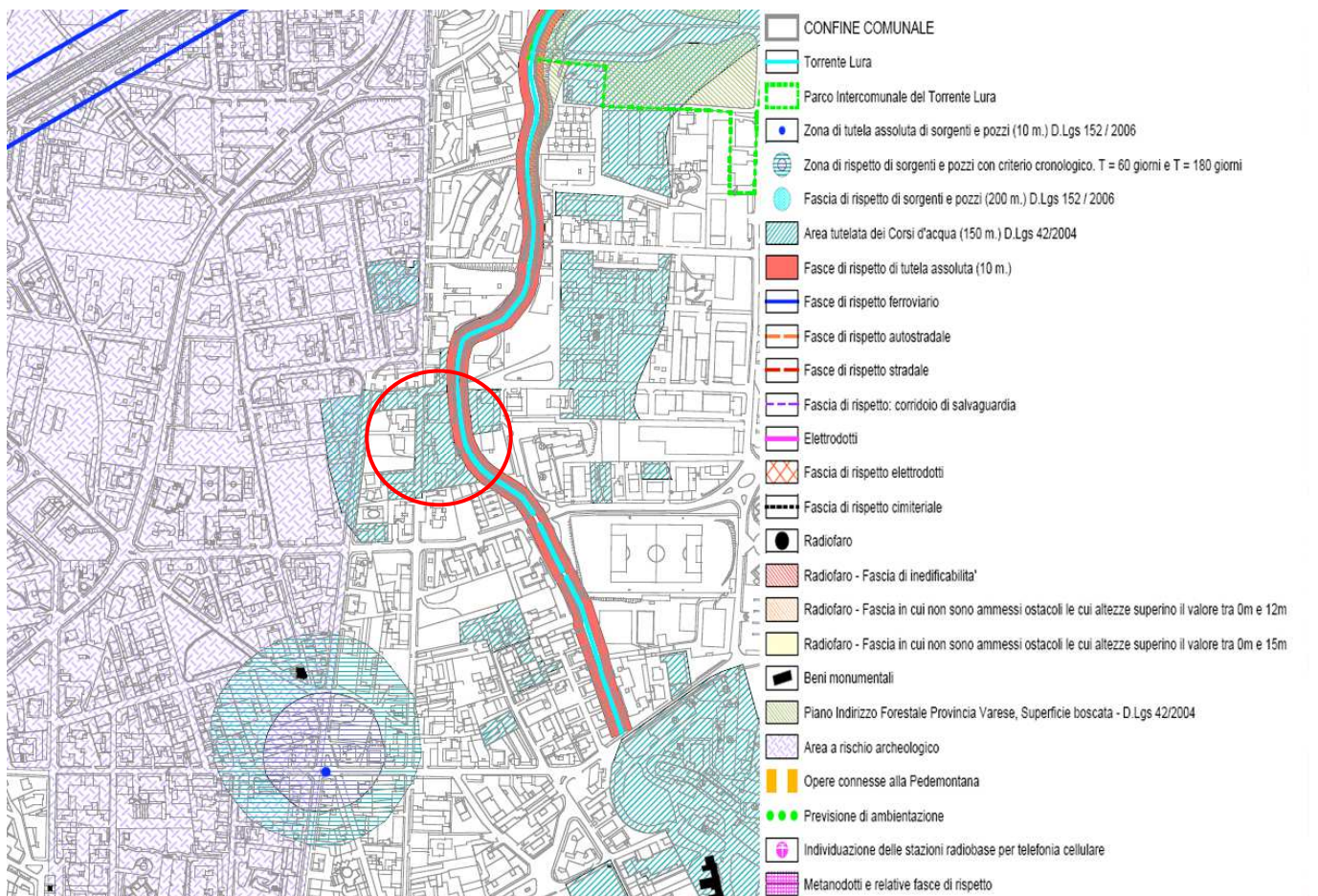
“ARU 2” AMBITI DI RIORDINO E RIQUALIFICAZIONE URBANA LUNGO IL TORRENTE LURA SITO IN SARONNO VIA ALESSANDRO VOLTA e VIA DON DOMENICO BELLAVITA



Piano Generale del Territorio Comune di SARONNO – P.d.R. Tavola P.d.R.02 Individuazione degli Ambiti

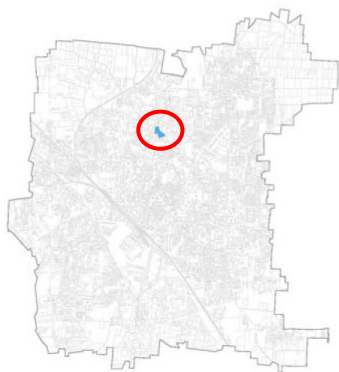


Piano Generale del Territorio del Comune di SARONNO – D.d.P. Tavola D.d.P.05 Grado sensibilità paesistica



Piano Generale del Territorio Comune di SARONNO – D.d.P. Tavola D.d.P. 04 Individuazione dei

ARU 2



Inquadramento urbano



Inquadramento ambito

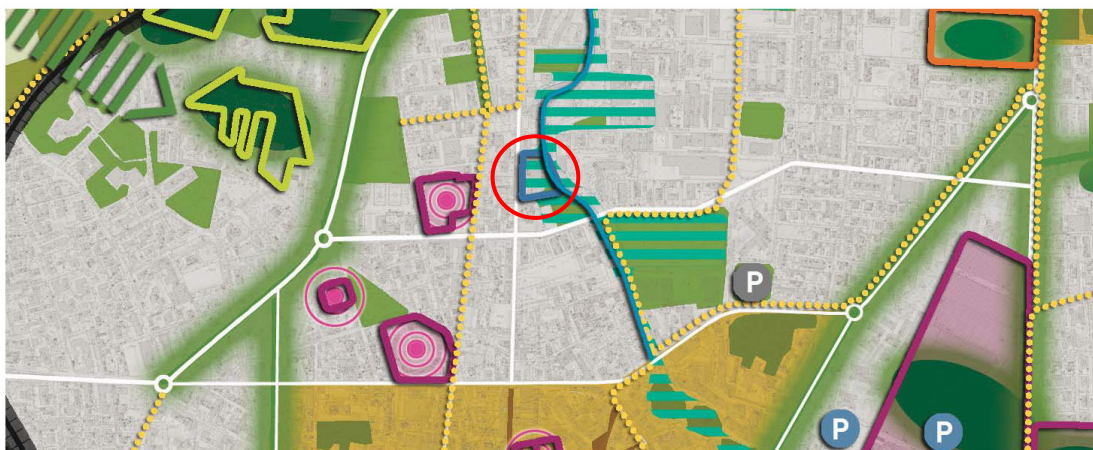
LOCALIZZAZIONE

L'area è compresa tra via Alessandro Volta ad ovest, via D. Bellavita a sud e ad est con il sedime del torrente Lura. Appartiene all'ambito territoriale di espansione ovest.

DESCRIZIONE

L'area ha un'estensione di circa 3.800 mq. Rientra negli ambiti di trasformazione legati alla riqualificazione del torrente Lura. Infatti è questa sua vicinanza che rende interessante l'area dal punto di vista paesaggistico/ambientale. Attualmente l'area è dismessa, si accede attraverso via Alessandro Volta e via Bellavita.

Il lotto si inserisce all'interno di un ambito che vede una significativa presenza di aree verdi a standard, sebbene frammentate e frazionate.



Estratto DdP_09, Schema strutturale e strategico comunale

ARU 2

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

ARU 2	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	3.800 mq
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,55 mq/mq
Superficie minima di cessione pubblica (Scva)	60% della St
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	40% della St
Superficie drenante (Sd)	50% della St
Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita, attività manifatturiere e produttive
Funzioni regolate	R = min 60% della Slp; NR = min 20% della Slp; L = 20% della Slp

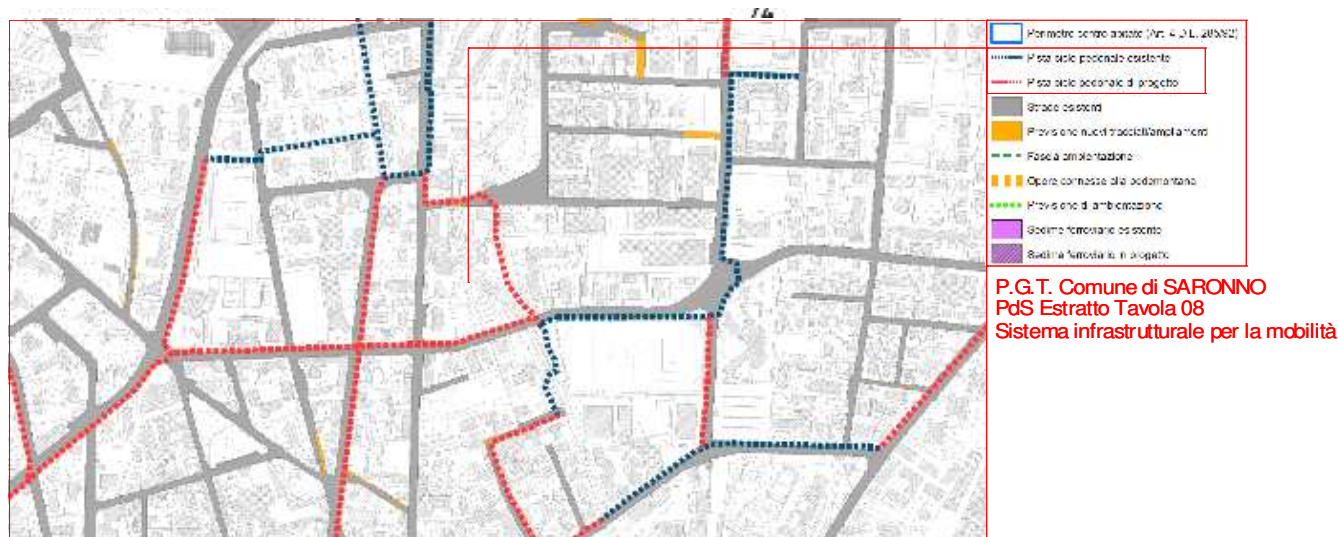
OBIETTIVI

- partecipare alla realizzazione di una rete paesaggistica di connessione tra le aree di valore ambientale all'interno dell'ambito di appartenenza: in questo modo si cerca di valorizzare l'intero sistema ambientale
- partecipare alla riqualificazione dell'ambito sponale del torrente Lura, come previsto nel relativo progetto di valorizzazione approvato dall'Amministrazione, con particolare attenzione alla connessione tra il corso d'acqua e le aree limitrofe: si vuole ottenere uniformità e qualità dell'intero intervento
- partecipare al potenziamento dei percorsi di mobilità dolce presenti all'interno dell'ambito di appartenenza, attraverso percorsi continui nel centro urbano
- recuperare accessibilità all'alveo fluviale sia da via Volta sia da via Bellavita, e conferire nuovo ordine alle attrezzature pubbliche esistenti
- favorire la ricostruzione degli edifici esistenti in posizione più prossima a via Volta
- accettare cessioni fondiarie lungo i lati nord ed est del lotto privato
- consentire l'esecuzione di opere a scomputo anche sulla sponda opposta del fiume (esterna all'ambito di riordino urbanistico)
- 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.

PRESCRIZIONI

- prevedere un arretramento e un limite minimo dell'edificazione a 30 ml dalla sponda del torrente Lura. Il rispetto di tale fascia ha carattere indicativo e di orientamento e dev'essere applicata compatibilmente con i limiti dati dalla fattibilità degli interventi o dall'esistenza di edifici.
- tutti gli interventi dovranno individuare misure per la riduzione del rischio idraulico derivanti dal torrente Lura. In particolare, con riferimento alla L.R. n. 3/2009 – art. 8 comma 2 dovrà essere garantita, la conformità urbanistica degli interventi di messa in sicurezza dal rischio idraulico, di riqualificazione fluviale e di percorsi di accessibilità alle sponde al fine di attuare quanto previsto nel vigente Regolamento Regionale di Polizia Idraulica 8 febbraio 2010 n. 3.
- ai sensi della DGR IX/26/6 del 30.12.2011, lo Studio Geologico costituisce parte integrante del DdP, pertanto ogni attuazione dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni e dei vincoli contenuti nello Studio Geologico.

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.



07. CRITERI DI PROGETTO

Le aree a densità medio alta affrontano in generale il tema delle strategie della collocazione di grandi volumi in edificato di recente costruzione, in un ambito di geometrie, allineamenti e finiture molto vario, apparentemente legato a questioni intrinseche, ai manufatti, più che in un'idea di rapporti urbani, maglie e tessuti edilizi. L'area posizionata in un'una via di comunicazione interna importante, quale la Via Alessandro Volta, con il suo ingresso lungo la via stessa, quindi in un momento del percorso che si offre come finale prospettico e dove la concentrazione dei volumi in adiacenza di altezza media, con degli elementi più grandi a una distanza sufficiente da non essere considerati come riferimento per le nuove strategie.

Il progetto coinvolge ed interessa un'area già urbanizzata, in particolare un comparto di un'area attualmente dismessa con funzione di attività produttiva, questa insiste su via Volta (lato ovest) mentre ad est incontra la linea del Torrente Lura.

Il progetto prevede la costruzione di un complesso edilizio multifunzionale e consente di realizzare, tramite la cessione di aree, il riordino e la riqualificazione urbana del tratto del Torrente Lura, che accedendo da Via Volta, in lato nord della proprietà, percorre il torrente Lura sull'asse nord-sud sino a collegarsi con la Via Don Domenico Bellavita attraverso la realizzazione di una pista ciclopeditonale. Filare di alberi tipo "Carpinus Betulus Pyramidalis" accompagneranno e segneranno questo percorso.

Inoltre per un tratto prospiciente la proprietà lungo la Via Alessandro Volta, è prevista la cessione di un'area ad uso parcheggio pubblico dove verranno realizzati dei posti auto a raso.



Planimetria dell'intervento di Piano Attuativo

Il progetto del complesso edilizio multifunzionale ha uno sviluppo di superficie coperta complessiva pari a mq. **643,67** articolati in numero dei piani variabile da °05 a n°07 piani residenziali-commerciali/direzionali fuori terra ed un piano interrato ad uso autorimessa ed accessori per le residenze, il tutto costituito da:

- piano interrato ad uso autorimesse ed accessori per le residenze.
- piano terreno uso accessori e “piloty” lasciato sgombero a liberare l’area.
- piano primo ad uso residenza e terziario.
- piano secondo ad uso residenza.
- piano terzo ad uso residenza.
- piano quarto ad uso residenza.
- piano quinto ad uso residenza.
- piano sesto ad uso residenza.



Visualizzazione tridimensionale dell'intervento di Piano Attuativo

Il profilo planimetrico del nuovo edificio multifunzionale, segue una forma “curvilinea”, incentrata sull’andamento del percorso del Torrente Lura, con l'obiettivo di costituire una sorta di nuova centralità in un ambito di geometrie dalla natura non sempre chiara, mentre volumetricamente si pone come nuovo elemento di riferimento, orientato con l'asse maggiore nord-ovest – sud-est ristabilendo una linea ideale fra un punto visivo di una certa importanza ed un elemento architettonico con un significato tipologico, quasi a volere costruire un racconto urbano ed edilizio in un tessuto compromesso e difficile da riconoscere. La scelta di una forma orientata, asse nord-ovest – sud-est, permette una collocazione che consente in un ambito molto frammentato e senza una precisa geometria, di evitare allineamenti e riferimenti alle molte geometrie presenti.

Al piano terra l'unica porzione chiusa è il corpo scala. Questa scelta è intenzionalmente voluta al fine di ottenere la percezione di continuità spaziale dell’ambito in progetto relazionandosi sia con il contesto della Via Alessandro Volta sia con il Torrente Lura; così facendo risultano ben distinte le letture del suolo e dello spazio preesistente e della nuova edificazione delle unità residenziali poste ad una quota superiore apprezzandone l’attacco al suolo del volume, così da poterne leggere con chiarezza le intenzioni.

Le logge e i balconi si presentano come frequenti momenti di modifica del volume, quasi ad intendere che delle parti vengano rimosse, quindi dare apertura alle unità. Le ampie finestrate saranno collocate esclusivamente sulle logge e sui balconi e offriranno una grande apertura alle parti a giorno, mentre aperture di dimensione adeguata per zone notte e servizi.

Le connessioni verticali, vengono contenute in un vano rettangolare, tale da favorire una distribuzione più funzionale ai vari piani delle palazzine.



Visualizzazione tridimensionale dell'intervento di Piano Attuativo

Le pareti esterne saranno realizzate con la tecnica della parete ventilata (si rimanda la scelta dei materiali e delle finiture ad una fase di progettazione successiva). Verranno piantumate delle nuove alberature, poste perimetralmente a dare confine al contesto, in una idea generale di mantenimento delle superfici a verde, quindi anche drenanti, a di restituzione di un ambito

adeguato alle funzioni abitative.

Sulla copertura dei corpi scala verranno posizionati i pannelli fotovoltaici adeguatamente dimensionati nel rispetto delle normative vigenti.

Gli accessi pedonali al complesso edilizio multifunzionale avverranno direttamente dalla Via Alessandro Volta mentre all'inizio della proprietà in lato ovest lungo la Via Alessandro Volta verrà creato il nuovo accesso carraio al piano interrato dove sono collocati i parcheggi dell'edificio, che ospiterà box e cantine ad uso dei residenti. I collegamenti verticali garantiranno poi la risalita diretta ai piani.

PARAMETRI URBANISTICI

Il "LOTTIZZANTE", in relazione alle Norme Tecniche di Attuazione del PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO vigente del Comune di SARONNO (Varese) definisce i seguenti parametri urbanistici:

"ARU 2" AMBITI DI RIORDINO E RIQUALIFICAZIONE URBANA LUNGO IL TORRENTE LURA SITO IN SARONNO VIA ALESSANDRO VOLTA e VIA DON DOMENICO BELLAVITA

Dati di progetto:

*La superficie complessiva dell'intera area di proprietà è pari a mq. **3.673,44.***

Superficie edificabile (Sf)

Indice di base (0,55 mq./mq. superficie territoriale)

S.L.P. complessiva ammissibile mq. **2.020,39**

S.L.P. complessiva in progetto mq. **2.009,65**

così ripartita:

per destinazione residenziale mq. **1.891,40**

per destinazione non residenziale mq. **181,25**

Distanza dalle sponde del Torrente Lura ml. 30,00 in progetto minimo ml. **13,70**

Superficie coperta mq. **643,67**

Superficie area in cessione

mq. 3.673,44 x 60% =mq. 2.204,06 in progetto mq. **1.455,87** pari al **39,63%**

Superficie non residenziale

mq. 2.009,65 x 20% =mq. 401,93 in progetto mq. **118,25** pari al **5,85%**

Superficie area drenante

mq. 3.673,44 x 50% =mq. 1.836,72 in progetto mq. **1.392,61** pari al **37,91%**



Visualizzazione dell'intervento e della pista ciclabile percorrendola da Via Don Bellavita

In conclusione il Piano Attuativo prevede:

- la demolizione degli edifici esistenti eliminando lo stato di degrado dell'intera area
- il recupero dell'area dismessa producendo un duplice effetto positivo in quanto concorre agli obiettivi di contenimento dei consumi del suolo, di consumi energetici e costituisce attività di pubblica utilità ed interesse generale in quanto si riqualifica un'area in stato di degrado ambientale ed urbanistico.
- la cessione di area in fregio al Torrente Lura per una superficie complessiva pari a mq. **1.455,87**, consente il riordino e la riqualificazione urbana di un tratto del Torrente stesso, che accedendo da Via Volta, in lato nord della proprietà, percorre il torrente Lura sull'asse nord-sud sino a collegarsi con la Via Don Domenico Bellavita attraverso la realizzazione di una pista ciclopedonale. Filare di alberi tipo "Carpinus Betulus Pyramidalis" accompagneranno e segneranno questo percorso.
- la cessione di area in fregio alla Via Alessandro Volta per una superficie complessiva pari a mq. **272,88** consente la realizzazione di un parcheggio pubblico lungo la Via Alessandro Volta.

Le aree in cessione verranno cedute gratuitamente al Comune di Saronno e gli Attuatori si impegnano a realizzare a proprie cure e spese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria concordate su dette aree di proprietà comunale che verranno scomutate dagli oneri di urbanizzazione.



Visualizzazione dell'intervento e della pista ciclabile percorrendola da Via Don Bellavita



Visualizzazione dell'intervento e della pista ciclabile vista dall'altra sponda del Torrente Lura



Visualizzazione dell'intervento del Piano Attuativo



Visualizzazione dell'intervento del Piano Attuativo



Visualizzazione dell'intervento del Piano Attuativo



Visualizzazione dell'intervento del Piano Attuativo

In pratica le varianti richieste al Piano Generale del Territorio del Comune di Saronno consistono nelle variazioni della scheda d'Ambito "ARU2" e precisamente:

SCHEDA D'AMBITO "ARU2" ORIGINALE

ARU Ambiti di riordino e riqualificazione urbana lungo il Lura

ARU 2

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

ARU 2	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	3.800 mq
Indice territoriale massimo (IT = mq/mq)	0,55 mq/mq
Superficie minima di cessione pubblica (Scva)	60% della St
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	40% della St
Superficie drenante (Sd)	50% della St
Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita, attività manifatturiere e produttive
Funzioni regolate	R = min 60% della Slp; NR = min 20% della Slp; L = 20% della Slp

OBIETTIVI

- partecipare alla realizzazione di una rete paesaggistica di connessione tra le aree di valore ambientale all'interno dell'ambito di appartenenza: in questo modo si cerca di valorizzare l'intero sistema ambientale
- partecipare alla riqualificazione dell'ambito sponale del torrente Lura, come previsto nel relativo progetto di valorizzazione approvato dall'Amministrazione, con particolare attenzione alla connessione tra il corso d'acqua e le aree limitrofe: si vuole ottenere uniformità e qualità dell'intero intervento
- partecipare al potenziamento dei percorsi di mobilità dolce presenti all'interno dell'ambito di appartenenza, attraverso percorsi continui nel centro urbano
- recuperare accessibilità all'alveo fluviale sia da via Volta sia da via Bellavita, e conferire nuovo ordine alle attrezzature pubbliche esistenti
- favorire la ricostruzione degli edifici esistenti in posizione più prossima a via Volta
- accettare cessioni fondiari lungo i lati nord ed est del lotto privato
- consentire l'esecuzione di opere a scomuto anche sulla sponda opposta del fiume (esterna all'ambito di riordino urbanistico)
- 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.

PRESCRIZIONI

- prevedere un arretramento e un limite minimo dell'edificazione a 30 ml dalla sponda del torrente Lura. Il rispetto di tale fascia ha carattere indicativo e di orientamento e dev'essere applicata compatibilmente con i limiti dati dalla fattibilità degli interventi o dall'esistenza di edifici.
- tutti gli interventi dovranno individuare misure per la riduzione del rischio idraulico derivanti dal torrente Lura. In particolare, con riferimento alla L.R. n. 3/2009 – art. 8 comma 2 dovrà essere garantita, la conformità urbanistica degli interventi di messa in sicurezza dal rischio idraulico, di riqualificazione fluviale e di percorsi di accessibilità alle sponde al fine di attuare quanto previsto nel vigente Regolamento Regionale di Polizia Idraulica 8 febbraio 2010 n. 3.
- ai sensi della DGR IX/26/6 del 30.12.2011, lo Studio Geologico costituisce parte integrante del DdP, pertanto ogni attuazione dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni e dei vincoli contenuti nello Studio Geologico.

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.

ARU Ambiti di riordino e riqualificazione urbana lungo il Lura

ARU 2

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE	
ARU 2	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa [St]	3.800 mq
Indice territoriale massimo [ET - mq/mq]	0,55 mq/mq
Superficie minima di cessione pubblica [Scva]	39,63% della St
Superficie edificabile e verde privato [Se+Ve]	40% della St
Superficie drenante [Sd]	37,91% della St
Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita, attività manifatturiere e produttive
Funzioni regolate	R = min 60% della SIp; NR = 5,85% della SIp; L = 20% della SIp

08. IDENTIFICAZIONE DEI POSSIBILI IMPATTI SULL'AMBIENTE

Nella scheda allegata alla VAS ed allegata al Piano Generale del Territorio sono già stati valutati gli impatti possibili riguardanti tali aree e pertanto detti aspetti non vengono più trattati in dettaglio ma solo riepilogati come indicato nelle schede della VAS allegata al Piano Generale del Territorio.

Si procede ora all'esame degli impatti presumibili sulle matrici ambientali connessi con la realizzazione del progetto 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 di suolo;
- i campi elettromagnetici;
- le biodiversità;
- la viabilità;
- il paesaggio;
- il consumo di energia

09. 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 azoto (NO₂), monossido di carbonio (CO) protossido di azoto (N₂O) polveri totali sospese

(PTS) o polveri con diametro inferiori ai 10 mm. (PM10), ozono (O3) e particolato atmosferico aereo disperso (PM).

Nell'area in esame, oggetto dell'intervento, il traffico veicolare è assai modesto e la stessa area di progetto genera unicamente un modesto aumento di traffico veicolare giornaliero, esclusivamente di mezzi leggeri, dovuto alla fruizione dei parcheggi ricavati nel sotterraneo dell'intervento.

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

Risulta evidente che considerato il bilancio finale dovuto al traffico indotto e la tipologia degli impianti di riscaldamento/condizionamento, l'impatto del Piano Attuativo con la previsione residenziale, e di conseguenza sulla qualità dell'aria generato dal traffico veicolare, può essere considerato "TRASCURABILE", andandosi comunque a sommare ad una realtà di fatto assai modesta.



Planimetria dell'intervento del Piano Attuativo

10. QUALITÀ DELLE ACQUE

L'area è compresa nell'AREA TUTELATA DAI CORSI D'ACQUA D. Lgs. n°152 del 03 aprile 2006 come individuato nel D.d.P. Tavola D.d.P. 04 Individuazione dei vincoli del Piano Generale del Territorio Comune di SARONNO.

Pertanto in data **29 giugno 2017** protocollo n°**AE.12.2017.0008954** è stata presentata istanza per "NULLA OSTA IDRAULICO" per la realizzazione delle opere connesse con la pista ciclopeditonale in sponda destra del Torrente Lura nel Comune di Saronno tra Via Alessandro Volta e la Via Don Domenico Bellavita, alla Regione Lombardia Giunta AREA RELAZIONI ESTERNE, TERRITORIALI, INTERNAZIONALI e COMUNICAZIONE COORDINAMENTO DEGLI UFFICI TERRITORIALI REGIONALI UFFICIO TERRITORIALE REGIONALE CITTA' METROPOLITANA pratica n°**A855.2017.120**.

In data **09 ottobre 2017** protocollo n°**AE.07.2017.0022021** è stato rilasciato dalla Regione Lombardia Giunta AREA RELAZIONI ESTERNE, TERRITORIALI, INTERNAZIONALI e COMUNICAZIONE COORDINAMENTO DEGLI UFFICI TERRITORIALI REGIONALI UFFICIO TERRITORIALE REGIONALE CITTA' METROPOLITANA, "NULLA OSTA IDRAULICO" per la realizzazione delle opere connesse con la pista ciclopedonale in sponda destra del Torrente Lura nel Comune di Saronno tra Via Alessandro Volta e la Via Don Domenico Bellavita.

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 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, della soggiacenza della superficie piezometrica, in grado di garantire sufficiente protezione alla falda. È 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 saranno raccolte da un sistema di tubazioni interno, e recapitate nella fognatura comunale previo accumulo in un vasche Imhoff con pozzetti d'ispezione posto 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".

11. RUMORE

Le destinazioni d'uso previste nel Piano Attuativo non determinano rischi di inquinamento acustico pertanto l'impatto ambientale è da ritenersi "NULLO" in quanto gli interventi oggetto del Piano Attuativo non incideranno in misura significativa sul quadro emissivo. La valutazione avviene sia per l'eventuale rumore che dall'esterno è generato dal traffico e dalle attività nei confronti dei potenziali fruitori (in) sia la produzione del rumore che il nuovo progetto potrà produrre (out). Considerando le caratteristiche tecniche e l'uso dei materiali che si applicheranno, questo dato risulterà "ININFLUENTE". Saranno rispettati i requisiti acustici passivi, come da normativa acustica vigente. (Legge n°447 del 25 ottobre 1995, articolo n°6. D.P.C.M. 01 marzo 1991 Legge Regionale 10 agosto 2001, n°13 articolo n°8).



Fronte EST su Torrente Lura dell'intervento del Piano Attuativo

12. 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 dal 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 ed aree a verde pari al **37,91%** della superficie totale dell'area maggiore delle aree a verde esistenti in quanto attualmente il lotto risulta edificato e maggiormente pavimentato/cementato.

L'impatto ambientale ed il consumo di suolo è pertanto "NULLO".



Fronte OVEST su Via Alessandro Volta dell'intervento del Piano Attuativo

13. CAMPI ELETTROMAGNETICI

Relativamente al tema delle radiazioni, 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".

14. BIODIVERSITA'

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

15. VIABILITA'

Come già espresso nel precedente punto n°09 relativo alla qualità dell'aria, gli interventi proposti dal piano Attuativo generano solo un modesto incremento del traffico veicolare giornaliero per lo più mezzi leggeri, dovuto alla fruizione dei parcheggi ricavati nel sotterraneo dell'intervento. 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".

16. PAESAGGIO

Lo stato di fatto dell'area oggetto di 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 in residenze.

Il progetto propone la riqualificazione dell'area oggetto del Piano Attuativo con una doppia ricucitura, la prima con il tessuto urbano in lato ovest lungo la Via Alessandro Volta la seconda in lato est lungo le sponde del Torrente Lura con il riordino e la riqualificazione delle sponde stesse, la mitigazione a verde e con pista ciclopedonale affiancata da filare alberato.

17. CONSUMO ENERGETICO

L'impatto sarà mitigato dalle modalità realizzative del fabbricato, volte al risparmio energetico, secondo quanto previsto dalle vigenti normative in materia di contenimento dei consumi energetici (D.P.R. n°412 del 26 agosto 1993 e successivo D.G.R. n°8745 del 22 dicembre 2008).

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 dei 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, presenza di una "pelle ventilata", l'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 sanitaria, condizionatori ad alte prestazioni ove necessari, ecc.;
- installazione di pannelli fotovoltaici adeguatamente dimensionati per soddisfare parzialmente il fabbisogno del complesso edilizio 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".

18. CONCLUSIONI - riepilogo

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

- a- la qualità dell'aria: NON NE SUBISCE CONSEGUENZE
- b- la qualità delle acque: MIGLIORA E VIENE CONTROLLATA E CONTINGENTATA
- c- il rumore: LE CARATTERISTICHE DELLE FUNZIONI INSERITE NON PRODUCONO RUMORE QUINDI L'INTERFERENZA È "NULLA"
- d- il consumo di suolo: NON SI CONSUMA IL SUOLO, MA SI RIDISTRIBUISCE IL COEFFICIENTE ESISTENTE DANDO UNA QUALITÀ URBANA AD UN'AREA DISMESSA

- e- i campi elettromagnetici: NON SONO PREVISTI NE INFLUENZANO IL PROGETTO
- f- le biodiversità: IL CONTESTO È POSTO IN UN AMBITO ALTAMENTE URBANIZZATO PERTANTO NON C'È QUINDI NESSUNA VARIAZIONE SIGNIFICATIVA
- g- la viabilità: LA STESSA NON SUBIRÀ SIGNIFICATIVE ALTERAZIONI SE NON UN LEGGERO INCREMENTO DATO DALLE VETTURE DELLE FUTURE FAMIGLIE CHE VIVRANNO NEL COMPLESSO IN PROGETTO
- h- il paesaggio: MIGLIORAMENTO, RIORDINO E RIQUALIFICAZIONE DI UN'AREA DISMESSA ED ABBANDONATA NONCHE' RIORDINO E RIQUALIFICAZIONE DI UNA PARTE DELLE SPONDE DEL TORRENTE LURA
- i- 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 Piano Generale del Territorio, ove per questo ambito nulla è stato indicato come elemento o area di criticità, ne consegue che il Piano Attuativo proposto è PIENAMENTE SOSTENIBILE SOTTO IL PROFILO AMBIENTALE.

Saronno luglio 2019

BORSANI ALESSANDRO

GRANCINI ADRIANA

BORSANI ANNALISA

BORSANI ADRIANA

BORSANI ANGELO

BORSANI ALBERTO

VIGANO' MARIELLA

Architetto Claudio Radice



Architetto Corrado Tagliabue



Immagini del contesto attuale del Piano Attuativo



Fronte OVEST su Via Alessandro Volta



Fronte OVEST su Via Alessandro Volta



Fronte OVEST su Via Alessandro Volta



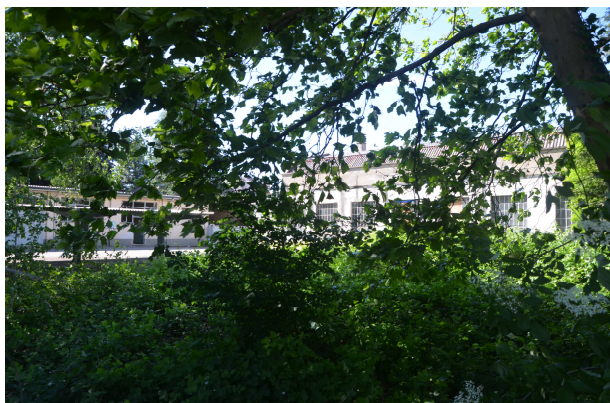
Fronte OVEST su Via Alessandro Volta



Fronte OVEST su Via Alessandro Volta



Fronte interno degli edifici esistenti visti dal cortile





Fronte della Via Don Domenico Bellavita



Fronte del parcheggio su Via Don Domenico Bellavita



Fronte del parcheggio su Via Don Domenico Bellavita



Fronte degli orti su Via Don Domenico Bellavita



Fronte degli orti sul Torrente Lura



Fronte degli orti sul Torrente Lura



Fronte dal Torrente Lura



Fronte dal Torrente Lura