

COMUNE DI SARONNO
Provincia di Varese

RAPPORTO PRELIMINARE VAS
PIANO ATTUATIVO

VIA SANT'ANTONIO 6

Proprietà:

Sig.re DE MICHELI GERMANA LAURA - DE MICHELI GIUSEPPINA ELIANA

Sig.re DE MICHELI MARIA GRAZIA

Sig. DE MICHELI MARCO GIUSEPPE

Tecnico incaricato:

Arch. PALEARDI MARIO

Via PASTA 23

21047 – Saronno – VA

Tel. 02.96.70.44.00

Pec: mario.paleardi@archiworldpec.it

1) PREMESSA

I signori De Micheli Germana Laura, De Micheli Giuseppina Eliana, De Micheli Maria Grazia, De Micheli Marco Giuseppe, hanno presentato in data 13/03/2025 un progetto per un piano attuativo nel Tessuto di prima espansione storica in Via Sant'Antonio per la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale.

Il Rapporto Preliminare, prescritto dall'art. 12 del Decreto Legislativo 152/2006 e s.m.i., ha come scopo quello di illustrare i contenuti progettuali, nonché di valutare gli effetti che l'attuazione e finalizzazione del progetto potrebbero avere sull'ambiente circostante.

2) RIFERIMENTI LEGISLATIVI EUROPEI, NAZIONALI E REGIONALI

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

- La Legge regionale 11 marzo 2015, n° 12 per il governo del territorio e successive modifiche e integrazioni;
- Indirizzi generali per la Valutazione ambientale di piani e programmi: deliberazione Consiglio regionale 13 marzo 2007, n° VII 1/351;
- Decreto legislativo 3 aprile 2006, n° 152 "Norme in materia ambientale" come modificato dal Decreto legislativo 16 gennaio 2008, n° 4 e dal Decreto legislativo 29 giugno 2010, n° 128;
- Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo del Consiglio del 27 giugno concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;
- D.G.R. Lombardia n° 8/6420 del 27/12/2007;
- D.G.R. Lombardia n° 8/10971 del 30/12/2009
- D.G.R. Lombardia n° 9/761 del 10/11/2010
- D.G.R. Lombardia n° 9/3836 del 25/7/2012

Con particolare riferimento al D.G.R. n. 8/6420 della Regione Lombardia, si prende quale modello di riferimento dei casi di applicabilità della procedura di verifica assoggettabilità alla VAS, l'Allegato 1 al D.G.R.

Di fatto per i piani attuativi 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 produca impatti significativi sull'ambiente.

Inoltre la Circolare della Regione Lombardia relativa all'applicazione della VAS nel contesto Comunale, precisa che i Piani Attuativi soggetti a verifica di assoggettabilità alla VAS debbano presentare contemporaneamente detti requisiti:

- determinare l'uso di piccole aree a livello locale
- non produrre effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE
- non costituire quadro di riferimento per 'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 86/377/CEE.

Alla luce di quanto esposto nella relazione tecnica e in base alla legislazione di assoggettabilità alla VAS, per il progetto relativo al Piano Attuativo di via Sant'Antonio è obbligatorio attivare la procedura di verifica presso gli Enti ed Uffici competenti, considerando la sussistenza contestuale dei tre requisiti prima citati che dimostrano i limitati impatti sull'ambiente determinati dalla realizzazione del progetto.

3) SOGGETTI COINVOLTI

Come anticipato in premessa, di seguito i dati anagrafici del soggetto coinvolto richiedenti la verifica di assoggettabilità VAS:

Proprietari

- DE MICHELI GERMANA LAURA C.FISC (DMCGMN66H66L319E), nata a Tradate il 26 Giugno 1966 residente in Saronno (VA) via Volta n.75
- DE MICHELI GIUSEPPINA ELIANA C.FISC (DMC GPP71A66L 319Y) nata a Tradate il 26 Gennaio 1971 residente in Tradate (VA) via Manzoni n 30
- DE MICHELI MARIA GRAZIA C.FISC (DMCMGR65B59L319Y) nata a Tradate il 19 Febbraio 1965 residente in Cislago (VA) via Italia n.22
- DE MICHELI MARCO GIUSEPPE C.FISC (DMCGMN66H66L319E), nato a Tradate il 13 Febbraio 1964 residente in Saronno (VA) via volta 25

Tecnico Incaricato

- Arch. PALEARDI MARIO c.f. PLRMRA70B01I441C nato a Saronno (VA) il 01.02.1970 domiciliato con lo studio in Via PASTA 23 21047 – Saronno – VA Tel. 338.8684422 Pec: mario.paleardi@archiworldpec.it iscritto all'Ordine degli Architetti di Varese al n.1936.

4) INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il termine area dismessa definisce quegli spazi e quei contenitori che non sono più usati per le attività per le quali sono stati pensati e realizzati, e che sono in attesa di utilizzazioni.

Le aree dismesse non residenziali rappresentano un potenziale danno territoriale, sociale ed economico e possono costituire un pericolo per la salute, per la sicurezza urbana e sociale e per il contesto ambientale e urbanistico.

La proposta progettuale di trasformazione urbana riguarda un'area situata in zona semi centrale, lungo la Via Sant'Antonio. L'area è attualmente di proprietà dei Signori De Micheli.

Planimetria stato di fatto



Detta area è geograficamente ubicata in prossimità della zona a traffico limitato, segnata dal varco di Via Cavour, in un contesto prevalentemente residenziale-commerciale, con la presenza di alcuni servizi pubblici come la scuola dell'infanzia "Cavour" e il Parco De Rocchi, spazi molto frequentati da mamme e bambini piccoli.

Il lotto confina a nord con un mappale sul quale sono edificate 2 palazzine residenziali multipiano e attualmente presenta un fronte cieco in adiacenza al lotto oggetto di intervento, a sud con un muro di confine che delimita la rampa carraia di un condominio pluripiano, a est

lungo la via Sant'Antonio sulla quale si affacciano edifici di 2-3 piani e palazzine residenziali multipiano, a ovest confina con una palazzina non oggetto di interventi.

5) PGT APPROVATO – PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

Il PGT individua l'area nel Tessuto di prima espansione storica e come intervento si fa riferimento all'art. 17 delle norme del Piano delle Regole e alla scheda d'ambito n. 5 del Piano delle Regole e attraverso lo strumento del Piano Attuativo per il cambio d'uso, essendo i fabbricati esistenti tettoie ad uso industriale e il magazzino-deposito attrezzi legato all'attività principale di deposito e taglio di legname, realizzate con regolari licenze edilizie nel 1939 nel 1958, inserendo nel calcolo della SLP esistente anche il volume geometrico ricavato dalla lavanderia;

- Superficie lotto	758,38 mq
- S.L.P. esistente	359,42 mq
- Volume max	1.078,25 mq
- R.C. massima 40% Sup.lotto	303,35 mq
- R.C. esistente	244,04 mq
- R.C. progetto	209,78 mq
- Sup. drenante richiesta	227,51 mq (30% del lotto)
- Sup. drenante progetto	412,45 mq
- H max	25,00 mt
- Ht di progetto	13,28 mt
- Standard da monetizzare: 36 mq ogni 100 di S.L.P.	= 129,39 mq
- art.17 PdR comma 5 P.d.R.	
- Sup.parcheggi aggiuntiva richiesta	n. 1 posto auto ogni 100 mq S.L.P. (3,59 posti auto, arrotondato a 4)
- Sup.parcheggi in progetto	n.3 posti auto
- Superficie da monetizzare per parcheggio art.17	n. 1 posti auto x 12,5 = 12,5 mq
- Superficie Parcheggi Legge Tognoli 122/89 richiesta	107,83 mq
- Superficie Parcheggi Legge Tognoli 122/89 progetto	222,21 mq

In fase di rilascio del permesso di Costruire le quantità e le verifiche saranno più puntuali e rappresenteranno il progetto definitivo e potranno variare nel limite e nel rispetto degli indici generali sopra citati.



Estratto di PGT

Gli obiettivi progettuali prevedono:

- **Rigenerazione ambientale**, mediante la demolizione dei fabbricati fatiscenti. Inoltre, verranno conservate le aree verdi a uso privato, attualmente presenti, garantendo una superficie drenante pari ad almeno il 30% del lotto.
- **Nuova edificazione ad alta efficienza energetica**, con realizzazione di edifici conformi agli standard di prestazione energetica di classe A.
- **Sostenibilità e risparmio idrico**, attraverso l'adozione di misure volte alla riduzione del consumo di acqua e la verifica della conformità alle normative vigenti in materia di invarianza idraulica e idrologica al momento della presentazione del PdC.

La classe di fattibilità geologica è classificata come 2 b "Modeste Limitazioni" e la sensibilità del sito risulta essere bassa. Non sono presenti vincoli che possano condizionare il nuovo insediamento.

6) STATO ATTUALE

Il progetto inerente il Piano Attuativo di Via Sant'Antonio interessa un'area che si affaccia su via Sant'Antonio; la superficie territoriale complessiva è di 758,38 mq ed è attualmente parzialmente inutilizzata e abbandonata, l'attività svolta e conosciuta era un deposito di fascine di legno con le quali rifornivano i panettieri di Saronno e dintorni. Sul fondo insistono inoltre dei fabbricati accessori (un rustico e un locale adibito a lavanderia) che, anche loro per vetustà, dovranno essere demoliti. Il mappale interessato risulta essere il 513 del Fg. 8 - Sez. SA.

Dal punto di vista insediativo il tessuto circostante è caratterizzato sia da residenze di media-bassa densità che da edifici condominiali con altezza sino a sei piani fuori terra. Sono presenti discrete aree a verde e standard già attrezzate.

L'accessibilità veicolare avviene da Via Sant'Antonio, strada comunale con calibro di mt. 7,00 circa, a senso unico nella direzione nord-sud.

7) IPOTESI PROGETTUALE - VOLUMETRIE IN PROGETTO – CARATTERISTICHE EDIFICI

Il progetto prevede la riqualificazione dell'area e la sua trasformazione d'ambito mediante:

1. la demolizione delle tettoie industriali e relativi accessori;
2. la costruzione di nr. 1 edificio residenziale di quattro piani fuori terra di 3 unità immobiliari;
3. la realizzazione di box e cantine pertinenziali dell'edificio al piano seminterrato;
4. n.3 posti auto saranno realizzati all'interno della proprietà con ingresso carraio prospiciente la Via Sant'Antonio.

Gli edifici in progetto saranno in classe energetica A; è prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici per alimentare le pompe di calore che serviranno per la produzione di acqua calda uso sanitario e impianto di riscaldamento.



Planimetria di progetto



Vista Planivolumetrica 1



Vista Planivolumetrica 2

8) ANALISI POSSIBILI IMPATTI SULL'AMBIENTE CIRCOSTANTE

L'analisi sugli ipotetici impatti riguardano i seguenti campi:

- Qualità dell'aria
- Qualità delle acque
- Rumore
- Consumo di suolo
- Campi elettromagnetici
- Biodiversità
- Viabilità
- Paesaggio
- Consumo di energia
- Campi elettromagnetici

Qualità dell'aria

I dati rilevati al 28 Maggio 2023 dalla Stazione di riferimento di Saronno Santuario (fonte ARPA Regione Lombardia) riportano i seguenti valori:

- IQA Accettabile

- PM 10 pari a $15\mu\text{g}/\text{m}^3$ media giornaliera
- PM 2.5 pari a n. d. media giornaliera
- NO Biossido di Azoto pari a $18\mu\text{g}/\text{m}^3$ massimo giornaliero
- O3 Ozono pari a $142\mu\text{g}/\text{m}^3$ massimo giornaliero
- O3 Ozono pari a $126\mu\text{g}/\text{m}^3$ max media mobile 8h

Detta stazione di rilevamento è localizzata in area ad alto traffico veicolare.

Per la zona oggetto di intervento il traffico veicolare è invece modesto, in virtù del fatto che la Via Sant'Antonio risulta essere una via a senso unico utilizzata per la maggior parte dai residenti.

Le dotazioni di parcheggio previste su strada, nonché la creazione di posti auto (autorimesse) ricavate al piano seminterrato e pertinenziali all'edificio, di fatto generano un modesto aumento di traffico veicolare giornaliero, prevalentemente di mezzi leggeri.

Conclusioni

Pertanto l'impatto del progetto sulla qualità dell'aria generato dal traffico veicolare può essere considerato del tipo trascurabile, andandosi a sommare comunque ad una realtà di fatto modesta.

Qualità delle acque

La Via Sant'Antonio è già allacciata alla pubblica fognatura comunale - acque miste; le tubazioni esistenti in cls 300 presentano una quota di scorrimento di circa 1,75 mt. sotto il piano stradale. Sono già esistenti delle caditoie per la raccolta e convogliamento acque meteoriche

Le acque reflue derivanti dal nuovo insediamento sono di due tipi;

- Acque meteoriche (chiare)
- Acque nere

Le meteoriche, derivanti dalla raccolta della superficie di copertura e dalle aree impermeabili (parcheggi a cielo libero) verranno convogliate in pozzi perdenti calcolati secondo la normativa regionale sull'invarianza idraulica ed idrologica di cui si allega la relazione. Per le aree a verde, in relazione alle buone condizioni di permeabilità del terreno, le acque verranno smaltite nel sottosuolo. Non vi sono controindicazioni per il naturale smaltimento in relazione alle buone condizioni di permeabilità del terreno. Si segnala che nella zona di intervento non sono presenti punti di captazione di acque sotterranee ad uso idropotabile, tali da apporre un

vincolo per la realizzazione di scarichi di acque meteoriche negli strati superficiali del sottosuolo o in suolo.

Le nere, del tipo domestico e derivati dall'utilizzo dei servizi igienici e cucine degli appartamenti, verranno raccolte dalla nuova rete fognaria interrata e dotate di pozzetto di ispezione collocato sull'area di proprietà, e successivamente recapitate nella fognatura comunale esistente sotto la quota stradale di Via Sant'Antonio.

Conclusioni

L'impatto ambientale inerente la qualità delle acque può essere considerato del tipo trascurabile.

Rumore

La destinazione d'uso prevista e prevalente è la residenza. Il progetto garantirà il rispetto di tutte le normative in materia di inquinamento acustico con uno studio sui requisiti acustici passivi al fine di garantire un comfort acustico ai nuovi utenti residenziali molto elevato e di conseguenza un impatto quasi nullo sul contesto esistente.

Conclusioni

La destinazione d'uso prevista non determina rischi di inquinamento acustico; l'impatto ambientale può essere considerato del tipo trascurabile, se non addirittura nullo.

Suolo

L'edificio previsto in progetto ha una superficie coperta in pianta di circa mq. 209,78, viene garantito il 30% di superficie drenante.

Considerato che:

- attualmente la superficie coperta sul mappale (2 capannoni e accessori) è pari a mq. 250,90.
- la superficie territoriale sulla quale insistono è pari a mq. 758,38
- la superficie a verde drenante attualmente è pari a mq. 437,30
- la superficie a verde drenante di progetto sarà almeno pari a mq. 412,39, superiore al 30% richiesto da normativa vigente.

Conclusioni

Alla luce del progetto proposto l'impatto ambientale può essere considerato di livello basso inoltre la superficie drenante non subisce una variazione significativa.

Biodiversità

Il mappale oggetto di intervento veniva utilizzato ultimamente deposito per legname. La trasformazione in ambito residenziale, considerato che l'intorno è caratterizzato esclusivamente da complessi residenziali, non può che giovare al collettivo, in funzione appunto di far coesistere l'esistente con il nuovo in progetto.

Conclusioni

Alla luce di quanto esposto, l'impatto ambientale può essere considerato di livello basso.

Viabilità

Per la zona oggetto di intervento il traffico veicolare è modesto, in virtù del fatto che la Sant'Antonio risulta essere una via a senso unico utilizzata per la maggior parte dai residenti. Riprendendo le considerazioni espresse nel capitolo sulla qualità dell'aria, di fatto viene generato un modesto aumento di traffico veicolare giornaliero, prevalentemente di mezzi leggeri.

Conclusioni

L'impatto ambientale sulla viabilità può essere considerato del tipo trascurabile.

Paesaggi

In considerazione del fatto che il lotto è stato utilizzato con destinazione industriale, la sua trasformazione in ambito residenziale attraverso un processo di rigenerazione urbana nel tessuto consolidato riconvertendo aree abbandonate e degradate è ormai un obiettivo primario per la riqualificazione di spazi e attività.

Nella competizione crescente tra aree e attori della trasformazione urbana e per migliorare la qualità della vita nella città, l'innovazione nel disegno dei servizi, la qualificazione dei modelli di sviluppo e la cura del rapporto con il territorio sono obiettivi strategici verso cui diviene prioritario orientare ogni intervento.

Conclusioni

Alla luce di quanto esposto, la sistemazione delle aree previste in progetto e la realizzazione del nuovo edificio residenziale costituisce di fatto il completamento e la definizione dell'area tali da costituire una prospettiva di impatto urbano positiva.

Consumo energetico

Gli edifici in progetto verranno realizzati secondo i criteri tecnologici più moderni ed avanzati relativamente al consumo energetico. L'adozione di dette tecnologie, tra le quali il fotovoltaico, pompe di calore e ventilazione meccanica controllata garantiranno agli stessi una classificazione energetica in classe A

Conclusioni

La nuova edificazione comporterà il minimo consumo possibile in relazione alle tecnologie impiegate. L'impatto ambientale può essere considerato del tipo trascurabile.

CONCLUSIONI FINALI

QUALITA' DELL'ARIA:	IMPATTO TRASCURABILE
QUALITA' DELL'ACQUA:	IMPATTO TRASCURABILE
RUMORE:	IMPATTO NULLO/TRASCURABILE
SUOLO:	IMPATTO BASSO
BIODIVERSITA':	IMPATTO BASSO
VIABILITA':	IMPATTO TRASCURABILE
PAESAGGIO:	IMPATTO POSITIVO
CONSUMO ENERGETICO:	IMPATTO TRASCURABILE

Ne consegue che il Piano Attuativo di Via Sant'Antonio proposto è pienamente sostenibile sotto il profilo ambientale.

Saronno, settembre 2025

Il Tecnico: Paleardi Arch. Mario

La proprietà:

DE MICHELI GERMANA LAURA

DE MICHELI GIUSEPPINA ELIANA

DE MICHELI MARIA GRAZIA

DE MICHELI MARCO GIUSEPPE