

Class. 6.3

Fascicolo 2025.4.43.74

Spettabile

COMUNE DI SARONNO
PIAZZA DELLA REPUBBLICA
21047 SARONNO (VA)
Email: comunesaronno@secmail.it

e, p.c.

ATS INSUBRIA - SEDE TERRITORIALE DI VARESE
Email: protocollo@pec.ats-insubria.it

Oggetto : Comune di Saronno (VA) - Procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS del piano attuativo via Sant'antonio, 6- Convocazione conferenza di verifica.

In riferimento alla Vs. comunicazione PROTc_i441|REG_UFF|51433 del 20/11/2025 (prot. arpa_mi.2025.0188905 del 20/11/2025), con cui si comunicavano la messa a disposizione del Rapporto Preliminare della verifica in oggetto e la data di convocazione della Conferenza di verifica, presa visione della documentazione pubblicata sul sito web regionale SIVAS, con la presente si riportano le osservazioni formulate da questa Agenzia, utili a conseguire i principi di sostenibilità di cui all'art. 1 comma 2 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, si precisa che le stesse non riguardano gli aspetti le cui competenze di programmazione e controllo sono attribuite ad altri Enti, ed in particolare non riguardano gli aspetti paesaggistici.

Premesse

Il Piano Attuativo oggetto di verifica è ubicato nel tessuto di prima espansione storica in Via Sant'Antonio in prossimità della zona a traffico limitato, segnata dal varco di Via Cavour, in un contesto prevalentemente residenziale-commerciale.

Per l'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, si procede per il cambio d'uso, da fabbricati esistenti utilizzati per deposito e taglio di legname a residenziale con la realizzazione di un nuovo edificio.

La superficie territoriale complessiva è di 758,38 mq ed è attualmente parzialmente inutilizzata e abbandonata. 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.

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 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.

Osservazioni

Bilancio idrico, reti fognarie e depurazione

A pag. 10 del Rapporto Preliminare viene indicato che 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 delle acque meteoriche.

Facendo seguito a quanto sopra, dovrà essere effettuato il calcolo del maggior carico inquinante, dovuto ai nuovi abitanti equivalenti; sarà cura dell'Autorità competente per la VAS d'intesa con l'Autorità procedente valutare la conformità dell'esistente quadro infrastrutturale dell'approvvigionamento idrico e della rete fognaria verso l'impianto di depurazione, nonché prescrivere le corrette modalità tecniche di allontanamento delle acque scure, in conformità al Regolamento del Servizio Idrico Integrato vigente e alle indicazioni operative del Gestore del servizio, secondo quanto indicato dal R.r. n. 6/2019.

Al fine di eliminare gli sprechi e ridurre i consumi, si richiama inoltre il R.r. 24 marzo 2006, n.2 "Disciplina dell'uso delle acque superficiali e sotterranee, dell'utilizzo delle acque a uso domestico, del risparmio idrico e del riutilizzo dell'acqua" che, all'Art. 6, prevede, per i progetti di nuova edificazione e per gli interventi di recupero degli edifici esistenti, l'impiego di dispositivi per la riduzione del consumo di acqua negli impianti idrico-sanitari, reti di adduzione in forma duale, misuratori di volume omologati, sistemi di captazione filtro e accumulo delle acque meteoriche.

Invarianza idraulica

Sarà cura dell'Autorità competente per la VAS d'intesa con l'Autorità procedente valutare la conformità del progetto di invarianza idraulica e idrologica a quanto disposto nel R.r. 7/2017- testo coordinato (come modificato dal R.r. 3/2025) all'Art.6 e Allegati A, E, F, G, avvalendosi degli esempi applicativi e di configurazioni (Allegati H, I) e delle indicazioni tecniche costruttive ed esempi di buone pratiche di gestione delle acque meteoriche in ambito urbano (Allegato L).

Aspetti geologici

Secondo quanto riportato a pag.6 del R.P., l'area ricade in classe di fattibilità geologica 2 "*Fattibilità con modeste limitazioni*". Dovranno essere ottemperate le indicazioni tecniche, riferite alla classe geologica, indicate dallo studio geologico in allegato al PGT.

In attuazione del nuovo Titolo V delle N.d.A. del PAI nel settore urbanistico, la variante dovrà essere corredata da Dichiarazione Sostitutiva dell'atto di Notorietà (Art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445) secondo lo schema dell'Allegato 1 all'Allegato A della D.g.r. 26 aprile 2022 n. XI/6314 di congruità urbanistica della variante stessa in relazione alla componente geologica del PGT, del PGRA, della modifica normativa al PAI e delle disposizioni regionali conseguenti, a firma di geologo abilitato.

Centri di pericolo e salubrità del suolo

Questa Agenzia ha espresso un parere (Protocollo arpa_mi.2025.0101630 del 24/06/2025) in merito ad una indagine preliminare effettuata nell'area oggetto di intervento. Il parere indica che a seguito della valutazione dell'autocertificazione, ai sensi dell'articolo 242, comma 2 del D.lgs. 152/06, relativa al sito in oggetto, e sulla base di quanto prodotto dal soggetto responsabile/interessato e delle informazioni disponibili, si rileva che il piano di indagine ha previsto un numero sufficiente di sondaggi per coprire l'intera area e prende atto della conformità dei suoli alle CSC di riferimento, pur non entrando nel merito dei campionamenti eseguiti in autonomia dalla parte, in quanto le attività non sono state effettuate in contraddittorio.

Si fa presente, comunque, che qualora durante le fasi di scavo venissero rinvenute sorgenti reali o potenziali di contaminazione attualmente non note, quali ad esempio rifiuti interrati o confinati, etc., la ditta esecutrice dovrà sospendere tempestivamente le operazioni di scavo. La proprietà dovrà provvedere ad inviare sollecita comunicazione interlocutoria agli Enti di controllo ai sensi degli Artt. 242-245 del D.lgs 152/06 e s.m.i., dell'avvenuto ritrovamento della contaminazione (reale o potenziale) e dovrà attuare le opportune azioni di prevenzione di cui all'art. 242 citato.

Terre e rocce da scavo

Nel caso in cui siano previste operazioni che comportino la produzione di terre e rocce da scavo, si ricorda che la norma vigente prevede percorsi giuridici differenti che comportano l'attribuzione della qualifica al materiale prodotto diversa a seconda del percorso intrapreso:

- 1) rifiuto ai sensi della parte IV del D.lgs 152/06;
- 2) sottoprodotto ai sensi del DPR 120/2017;
- 3) riutilizzo in sito ai sensi dell'art. 185 c.1 lettera c del D.lgs 152/06;
- 4) End of waste da campagna mobile per recupero terre con qualifica rifiuto;

e, pertanto, risulta necessario che la documentazione da presentare specifichi quale procedura verrà adottata, e sia completa e idonea per il percorso scelto per la gestione delle terre e rocce da scavo, con rispetto dei relativi lassi temporali qualora previsti.

Risparmio energetico e inquinamento atmosferico

A pag. 12 del R.P. viene dichiarato che per la zona oggetto di intervento il traffico veicolare è modesto, in virtù del fatto che la via Sant'Antonio risulta essere una strada 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.

Alla luce di quanto sopra dichiarato, sarà comunque cura dell'Autorità competente d'intesa con l'Autorità procedente, porre come obiettivo comunale il miglioramento nel tempo della qualità dell'aria sul territorio, proponendo azioni che tengano conto della L.r. 02/12/2006 n. 24 e smi (*Norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente*) e della D.g.r. n.449/18 (*Approvazione dell'aggiornamento del PRIA, Piano Regionale degli Interventi per la qualità dell'ARIA*).

A pag. 13 del R.P. viene indicato che 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.

A tale proposito, si ricorda che nella progettazione dei nuovi edifici, per generare effetti positivi sui consumi energetici, si dovrà tenere conto delle migliori tecnologie disponibili e delle indicazioni tecniche di settore; in particolare, si segnala che con DDUO n. 18546 del 18/12/2019 (BURL n.1 del 04/01/2020) sono state integrate e riapprovate le disposizioni regionali che disciplinano l'efficienza e la certificazione energetica degli edifici, in sostituzione del precedente DDUO n.2456 del 8/03/2017 (BURL n.12 del 20/03/2017). Si suggerisce di favorire la realizzazione di edifici a emissioni zero (NZEB) attraverso una normativa capace di fornire incentivi progressivi e legati all'efficienza energetica dell'immobile. Si pone l'attenzione, inoltre, sul D.lgs. n.199 dell'8/11/2021 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.285 del 30/11/2021), che reca disposizioni in materia di energia da fonti rinnovabili, e definisce gli strumenti, i meccanismi, gli incentivi e il quadro istituzionale, finanziario e giuridico, necessari per il raggiungimento degli obiettivi europei di decarbonizzazione del sistema energetico al 2030. Esso prevede l'incremento al 60% della copertura, da fonti rinnovabili, dei consumi energetici di edifici nuovi o soggetti a ristrutturazioni rilevanti a partire dal 13 giugno 2022.

Infine, per contenere possibili impatti (odori e/o polveri) durante le fasi di cantiere, derivanti dalla movimentazione dei mezzi meccanici e dalle operazioni di scavo, sarà cura dell'Autorità competente per la VAS d'intesa con l'Autorità procedente tenere conto di quanto indicato nel Titolo II del Regolamento Locale di Igiene (art.2.5.31).

Inquinamento acustico

A pag. 11 del R.P. viene indicato che 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, ai nuovi utenti residenziali, un comfort acustico molto elevato e di conseguenza un impatto quasi nullo sul contesto esistente.

Per quanto riguarda la realizzazione del fabbricato a destinazione residenziale si richiama l'art. 7, comma 2 della L.r. 13/01, così come modificato e integrato dall'art. 22, comma 1, lett. a), della L.r. 21 maggio 2020, n. 11, e si ricorda che i progetti relativi alla nuova costruzione devono essere corredati da valutazione e dichiarazione da parte di tecnico competente in acustica che attesti il rispetto dei requisiti acustici passivi stabiliti dal decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 5 dicembre 1997 e dai Regolamenti comunali.

In fase di cantiere, si potrebbe generare un impatto acustico verso l'ambiente esterno, anche ad una certa distanza dall'area di intervento. Per tali impatti, di durata limitata nel tempo, il Comune dovrà autorizzare, anche in deroga ai limiti normativi, ai sensi dell'Art. 6, comma 1 lettera h) della L. 447/95 con le modalità di cui all'Art. 8 della L.r. 13/01, l'attività temporanea.

Inquinamento elettromagnetico

Dalla visione del Catasto Informatizzato Impianti di Telecomunicazione e Radiotelevisione (CA-STEL) si evince la presenza di una Stazione Radio Base in via Torino ad una distanza di circa 100 metri dall'area oggetto di intervento.

In merito, si comunica che l'esercizio dell'antenna SRB di cui sopra, produce campi elettromagnetici nell'ambiente circostante. In particolare, nello spazio vengono determinati dei volumi denominati "volumi di rispetto" in cui non potrà essere autorizzata la costruzione di edifici elevati o l'elevazione di edifici già esistenti. Le variazioni nel tessuto urbano circostante tali impianti impongono, infatti, la necessità di prevedere per queste aree una valutazione, mediante Analisi dell'Impatto Elettromagnetico (AIE) degli impianti presenti, dell'insorgenza di incompatibilità legata alle eventuali interazioni tra le volumetrie che saranno edificate ed i volumi di rispetto di questi impianti. Tale valutazione non deve determinare valori di campo elettrico superiori ai limiti di esposizione, ai valori di attenzione o agli obiettivi di qualità, indicati dal DPCM 8 luglio 2003 – Allegato B (GU n. 199 del 28 agosto 2003) ed adeguati con L. n. 214 del 30/12/2023 – Art. 10. Si ricorda che, secondo la normativa vigente, il valore di 15 V/m deve essere rispettato all'interno di edifici adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere e nelle loro pertinenze esterne che siano fruibili come ambienti abitativi, quali balconi e terrazzi. In questo senso la presenza di impianti radiotrasmittenti costituisce un vincolo alla futura realizzazione di alcune tipologie di edifici e quindi alla pianificazione urbanistica, e che pertanto necessita di essere rappresentato correttamente.

Inquinamento luminoso

Relativamente all'installazione di nuove fonti di illuminazione nelle aree esterne agli edifici e nelle aree parcheggio, si sottolinea la necessità di specificare, che la L.r.17/2000 è stata abrogata e sostituita dalla Legge regionale 5 ottobre 2015 - n. 31, che persegue l'efficientamento degli impianti di illuminazione esterna attraverso l'impiego di sorgenti luminose a ridotto consumo e a elevate prestazioni illuminotecniche, il risparmio energetico mediante il contenimento dell'illuminazione artificiale, la salvaguardia delle condizioni naturali nelle zone di particolare tutela dall'inquinamento luminoso e la riduzione dell'inquinamento luminoso sul territorio regionale. Si specifica che il provvedimento si applica (art.3) a tutti gli impianti di illuminazione esterna sia pubblici sia privati (giardini di proprietà, rampe di garage o comunque gli ambiti non ricompresi nell'illuminazione pubblica).

La corretta installazione delle fonti luminose appare importante soprattutto nei territori interessati da *Zone di particolare tutela dall'inquinamento luminoso* (art.9), che andranno identificate nel PGT (osservatori astronomici, Parchi nazionali, Siti di Rete Natura 2000, aree a parco naturale inscritte nelle aree regionali protette).

Inquinamento da Radon

Su tutto il territorio regionale valgono le indicazioni per cui gli interventi edilizi che coinvolgono l'attacco a terra in locali destinati ad uso abitativo (Art. 66 sexiesdecies L.R. 3/2022 - Interventi di protezione dall'esposizione al radon nelle abitazioni):

- interventi di manutenzione straordinaria,
- interventi di restauro e di risanamento conservativo,
- interventi di ristrutturazione edilizia,
- interventi di nuova costruzione,

siano progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da prevenire l'ingresso del gas radon all'interno delle unità abitative.

Aree verdi

Nella progettazione del verde, nelle aree circostanti l'immobile di nuova costruzione e nelle aree a parcheggio, dovrà essere presa in considerazione la funzionalità paesistico-ambientale ed ecologica, impiegando specie erbacee, arbustive ed arboree autoctone e idonee al contesto ecologico e territoriale in cui verrà realizzata l'opera, escludendo tassativamente le specie alloctone infestanti di cui all'elenco delle liste nere aggiornate con D.g.r. n. XI/2658 del 16 dicembre 2019 (che sostituiscono integralmente gli allegati D ed E della D.g.r. n.VIII/7736 del 24/07/2008).

Inoltre, si suggerisce di prevedere, ove possibile, interventi che utilizzino le NBS (Nature Based Solutions) e le tecniche di depaving/de-sealing, che consentono un miglioramento complessivo dei servizi ecosistemici del suolo, ovvero una riduzione del run-off in caso di pioggia intensa, il filtraggio e la decontaminazione delle acque meteoriche, l'assorbimento e il sequestro di carbonio, ma anche un miglioramento delle condizioni di comfort bioclimatico, di salubrità e vivibilità degli spazi urbani. Per le aree parcheggio potranno essere impiegate pavimentazioni drenanti in grigliato di calcestruzzo vibrocompresso con una percentuale di superficie piena media rispetto alla vuota del 65% (pieno) contro il 35% (vuoto) oppure terre battute e calcestre per favorire l'evaporazione, l'alimentazione della falda acquifera e il deflusso superficiale dell'acqua.

Conclusioni

Si raccomanda di porre in atto le misure previste dalla normativa per contenere l'aumento delle pressioni sulle matrici ambientali e di tener conto delle migliori tecnologie disponibili per l'abbattimento degli eventuali impatti generati.

Si demanda all'Autorità Competente d'intesa con l'Autorità Procedente la verifica:

- del corretto allontanamento delle acque chiare e delle acque scure, in conformità al Regolamento del Servizio Idrico Integrato;
- degli adempimenti relativi all'invarianza idraulica ed idrologica di cui al R.r. 7/2017 e s.m.i. (come modificato dal Regolamento regionale 28 marzo 2025 - n. 3);
- della redazione della Dichiarazione di compatibilità geologica dell'intervento, secondo lo schema dell'Allegato 1 all'Allegato A della D.g.r. 26 aprile 2022 n. XI/6314 di congruità urbanistica della variante, a firma di geologo abilitato;
- del possibile inquinamento elettromagnetico da valutare sul nuovo edificio residenziale dovuto alla presenza a circa 100 metri di una esistente stazione radio base in via Torino, al fine di stabilire la sua compatibilità ovvero la necessità di adeguamenti di progetto.

Si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e si porgono distinti saluti.

Il Responsabile del Procedimento
Responsabile dell'U.O.C. Suolo, Sottosuolo,
Acque Sotterranee, VIA e VAS
Elena Caprioli



Il Responsabile dell'Istruttoria: Camillo Foschini
Verificato: Arianna Castiglioni
Visto dal Direttore di Dipartimento: Fabio Carella