

Class. 6.3

Fascicolo 2025.4.43.77

Spettabile
Autorità Competente
Autorità Procedente
per la VAS

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) - Osservazioni sul Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS del Piano attuativo di via Parini 24, presentato dalla società Legnani Enrico snc – Convocazione conferenza di verifica per il giorno 13/01/2026, alle ore 10.00.

In riferimento alle Vs. note prot. n. c_i441|REG_UFF|51755/2025 del 21/11/2025 (prot. arpa_mi.2025.0189808 del 21/11/2025) e prot. n. c_i441|REG_UFF|51763/2025 (prot. Arpa_mi.2025.0189835 del 21/11/2025) con cui si comunica la messa a disposizione del Rapporto preliminare sul sito web comunale e sul sito SIVAS della Regione Lombardia e la convocazione della conferenza di verifica, 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 e 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.

Premessa

Il Piano di Governo del Territorio di Saronno è stato approvato con DCC n. 27 del 15/06/2013 (BURL n. 41 il 09/10/2013) e modificato in seguito da una serie di varianti, tra cui la variante parziale approvata con DCC n.17 del 30/04/2020 (BURL n.33 del 12/08/2024). Attualmente, con Delibera di avvio del procedimento GC n.27 del 9/02/2023, è in corso il procedimento di Variante Generale al PGT.

La presente variante riguarda la costruzione di un nuovo edificio residenziale multipiano in via Parini, zona centrale del centro urbano di Saronno, caratterizzata da un'alta concentrazione abitativa. Il progetto prevede la demolizione dei manufatti presenti, tramite un intervento di rigenerazione urbana. L'edificazione avverrà rispettando gli allineamenti di confine, le distanze previste negli artt. 5 e 6 delle NdP ed in ogni caso nel rispetto delle indicazioni dell'art. 27 delle

NdP dove, in caso di PA, la distanza minima dai confini è prescritta come non inferiore a mt 3,00: nel caso specifico a maggiore tutela del Proponente e dei confinanti è stato valutato preferibile ottemperare alla distanza di mt 5,00. La scheda del PGT a cui si è fatto riferimento per la determinazione del dimensionamento dell'edificato è la "Scheda d'ambito n.3 - tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina".

Il Rapporto Preliminare (RP), a pag.28, afferma che l'ambito non è caratterizzato da particolari vincoli.

Il territorio del comune di Saronno non risulta interessato dalla presenza di Siti Rete Natura 2000 (SIC o ZPS).

Osservazioni

L'area è già asservita da reti di acquedotto e rete fognaria. Il territorio comunale di Saronno ricade nell'agglomerato AG01203401, servito dall'impianto DP01203401 Caronno Pertusella, con potenzialità massima di trattamento di 220.000 AE (Abitanti Equivalenti).

In relazione al nuovo carico urbanistico complessivo non precisato dal RP, 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 reflue domestiche ed assimilate alle domestiche in conformità al Regolamento del Servizio Idrico Integrato vigente, delle disposizioni di ARERA e delle indicazioni operative del Gestore del servizio, secondo quanto indicato dal R.R. n. 6/2019. Come previsto dall'art. 10 del R.R. 6/2019, in presenza di fognature di tipo unitario, le acque meteoriche di dilavamento devono essere prioritariamente smaltite in recapiti diversi dalla pubblica fognatura.

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.

Al fine di far diminuire il deflusso verso le reti di drenaggio urbano, e da queste verso i corsi d'acqua già in condizioni critiche, riducendo così l'effetto degli scarichi urbani sulle portate di piena dei corsi d'acqua stessi, si ricorda che le trasformazioni dell'uso del suolo comportanti variazioni di permeabilità superficiale debbano rispettare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica, attenendosi a quanto specificato nel R.R. 23 novembre 2017 – n. 7 e s.m.i. (come modificato con R.r. 3/2025). Tale Regolamento si applica sia in caso di intervento su suolo libero, sia in caso di intervento su suolo già trasformato (art.3, comma 4), poiché la riduzione della permeabilità del suolo va calcolata facendo riferimento alla permeabilità naturale originaria del sito, ovvero alla condizione preesistente all'urbanizzazione, e non alla condizione urbanistica precedente l'intervento eventualmente già alterata rispetto alla condizione naturale originaria, preesistente all'urbanizzazione.

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 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).

L'area d'intervento ricade nella classe di fattibilità geologica "2b – Fattibilità con modeste limitazioni", legate alle caratteristiche portanti del terreno e alla salvaguardia dell'acquifero libero. Dovrà, pertanto, essere prodotta una Relazione geologica di approfondimento (geologico-tecnico/idrogeologico/prescrizioni per interventi costruttivi), secondo quanto richiesto dallo Studio geologico a supporto del 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 in relazione alla componente geologica del PGT, del PGRA, della variante normativa al PAI e delle disposizioni regionali conseguenti, a firma di geologo abilitato.

Dal momento che la trasformazione riguarda un'area utilizzata per funzioni sia residenziali sia artigianali/produttive, attualmente in condizioni di abbandono, si ricorda all'Amministrazione che nessun titolo abilitativo edilizio potrà essere rilasciato previa verifica dello stato di salubrità dei suoli ai fini del giudizio di risanamento, di cui al punto 3.2.1. del Regolamento Locale di Igiene.

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.

I rifiuti derivanti dalle opere di demolizione dovranno essere conferiti ad impianti autorizzati al recupero e/o smaltimento ai sensi della normativa vigente e, qualora si rinvenissero manufatti contenenti amianto, gli stessi potranno essere rimossi previa presentazione del piano di lavoro alla competente ATS. In presenza di eventuali serbatoi interrati per il rifornimento del gasolio si rimanda alle "Linee guida sui serbatoi interrati" di ARPA Lombardia in materia di obblighi nella conduzione dei serbatoi interrati e procedure di dismissione.

Si rammenta che in tutti gli interventi in cui si determini la produzione di terre e rocce da scavo si dovrà procedere con 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.

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 in-

tegrate 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.

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).

Richiamato l'art. 7 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, si ricorda che i progetti relativi a nuove costruzioni/ ristrutturazioni di edifici 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 realizzazione delle opere si potrebbe generare un impatto acustico verso l'ambiente esterno, dovuto soprattutto alle fasi di scavo e alla movimentazione dei mezzi di cantiere, 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.

Il D.lgs. 101/2020 s.m.i. ha introdotto norme di sicurezza relative alla protezione contro i pericoli derivanti dall'esposizione alle radiazioni ionizzanti. In particolare, il Titolo IV, Capo I, tratta il tema dell'esposizione al radon indoor negli ambienti di vita e di lavoro. Indicazioni tecniche sulle specifiche misure per prevenire l'ingresso del radon nel caso di nuove costruzioni e di ristrutturazioni sono contenute nel Piano Nazionale di Azione per il Radon (PNAR) (adottato con DPCM dell'11 gennaio 2024) e nelle «Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor», approvate sulla base di indicazioni tecniche internazionali con decreto dirigenziale n. 12678 del 21 dicembre 2011, e successivi aggiornamenti.

Tutte le misure tecniche preventive e correttive finalizzate alla prevenzione del rischio di esposizione al gas radon in ambienti indoor, con indicazioni tecniche sulle modalità costruttive per minimizzarne le concentrazioni in edifici nuovi e sulle modalità di risanamento degli edifici esistenti, in sinergia con gli interventi finalizzati al risparmio energetico, devono essere effettuate facendo riferimento ai suddetti documenti.

In riferimento all'installazione di nuove fonti di illuminazione nelle aree esterne agli edifici, si sottolinea la necessità di specificare, in fase di progetto esecutivo, la modalità di realizzazione

dell'illuminazione, che dovrà necessariamente rispettare quanto previsto dalla Legge regionale 5 ottobre 2015 - n. 31 *"Misure di efficientamento dei sistemi di illuminazione esterna con finalità di risparmio energetico e di riduzione dell'inquinamento luminoso"*, 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 particolarmente importante in considerazione dell'appartenenza del comune alla fascia di rispetto dell'Osservatorio Città di Legnano e del New Millenium Observatory di Mozzate.

Nella progettazione del verde, dovrà essere privilegiata la finalità di mitigazione paesistico-ambientale e la funzionalità ecologica della vegetazione, prevedendo l'utilizzo di specie erbacee, arbustive ed arboree autoctone e consone con l'orizzonta fitoclimatico locale, 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, nelle progettazioni, 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. Le infrastrutture verdi vengono utilizzate con sempre maggiore frequenza per la mitigazione del rischio idraulico (gestione delle precipitazioni, dell'evapotraspirazione, della conservazione dei volumi immagazzinati nei corpi idrici, dell'infiltrazione e della produzione dei deflussi), la tutela della qualità delle risorse idriche, l'adattamento e la mitigazione dei cambiamenti climatici. Tra gli esempi, è possibile citare i giardini verticali, i tetti verdi e gli spazi verdi di bioritenzione e infiltrazione per deflusso urbano delle acque piovane ("rain gardens").

Per le aree parcheggio potranno essere impiegate pavimentazioni drenanti in grigliato di vari materiali 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, anche in fase di cantiere. Si demanda all'Autorità Competente d'intesa con l'Autorità Procedente la verifica dello stato di salubrità dei suoli e degli adempimenti relativi all'invarianza idraulica ed idrologica di cui al R.R. 7/2017 e s.m.i.



La variante dovrà essere corredata dalla 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.

Si suggerisce, inoltre, di considerare, nella progettazione esecutiva, interventi che utilizzino le NBS (Nature Based Solutions) e le tecniche di de-paving/de-sealing.

Nel restare a disposizione per qualsiasi chiarimento, con la presente si porgono distinti saluti.

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

Il Responsabile dell'istruttoria: Anna Maria Monguzzi
Verificato: Arianna Castiglioni
Visto: Il Direttore del Dipartimento Fabio Carella