

RAPPORTO PRELIMINARE VAS

PIANO ATTUATIVO VIA LEGNANI

Indice:

1. Premessa	pag. 1
2. Riferimenti Legislativi Europei, Nazionali e Regionali	pag. 1
3. Soggetti Coinvolti	pag. 2
4. Inquadramento Territoriale	pag. 3
5. PGT Vigente – Parametri Urbanistici	pag. 4
6. Stato Attuale	pag. 6
7. Caratteristiche edificio	pag. 7
8. Analisi possibili Impatti sull'Ambiente circostante	pag. 8
9. Conclusioni Finali	pag.12

1. PREMESSA

La Società:

- Copreni Angelo & Figli S.N.C. di Luigi e Franco con sede in Saronno Piazza Unità d'Italia 37 P.IVA e C.F.: 02684228201

ed i Signori:

- Copreni Luigi, nato il 31 Ottobre 1953 a Saronno (Va) e residente a Saronno (Va) Via Ambrogio Legnani n°31 (codice fiscale: CPRLGU53TR31I441S)
- Copreni Franco, nato il 8 Ottobre 1961 a Saronno (Va) e residente a Saronno (Va) Via Ambrogio Legnani n°31 (codice fiscale: CPRFNC61R08I441P)

hanno presentato in data 20 Dicembre 2024 – Prot. 53891 un progetto per un Piano Attuativo relativamente ad un'area sita in Via Ambrogio Legnani 33, attualmente occupata da edificio con destinazione deposito dell'attività tutt'ora esistente con sede in Saronno Piazza Unità d'Italia n°37, che si occupa di commercio tende da sole, cordami, zerbini . L'area è ricompresa nel Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.)

Il progetto si propone di realizzare un edificio a destinazione residenziale.

Il presente Rapporto Preliminare, come prescritto dall'art. 12 del D.L. 152/2006 e s.m. si prefigge di illustrare i contenuti progettuali, valutando gli effetti che ne derivano 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:

[Rapporto Preliminare VAS Via Ambrogio Legnani n°33](#)

- La Legge Regionale 11 marzo 2015. N.12 per il governo del territorio e successive modifiche ed integrazioni;
- Indirizzi generali per la Valutazione Ambientale di piani e programmi: deliberazione Consiglio Regionale del 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 del Decreto Legislativo 29 giugno 2010, n° 128;
- Direttiva 3001/42/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 25/07/2012;

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 debbono presentare contemporaneamente detti requisiti:

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

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

3. SOGGETTI COINVOLTI

Proprietà:

Come anticipato in premessa, di seguito i dati anagrafici dei soggetti richiedenti la verifica di assoggettabilità VAS:

[Rapporto Preliminare VAS Via Ambrogio Legnani n°33](#)

- Copreni Angelo & Figli S.N.C. di Luigi e Franco con sede in Saronno Piazza Unità d'Italia 37 P.IVA e C.F.: 02684228201
- Copreni Luigi, nato il 31 Ottobre 1953 a Saronno (Va) e residente a Saronno (Va) Via Ambrogio Legnani n°31 (codice fiscale: CPRLGU53TR31I441S)
- Copreni Franco, nato il 8 Ottobre 1961 a Saronno (Va) e residente a Saronno (Va) Via Ambrogio Legnani n°31 (codice fiscale: CPRFNC61R08I441P)

Relatore Incaricato:

- Borghi Arch. Ruggero (BRGRGR61C10E514B – P.IVA: 01888680129), con studio in Saronno (VA), Corso Italia n°32, iscritto all'Ordine degli Architetti di Varese al n°1055 – Cell.3471531492 – Mail: architettoruggeroborghi@gmail.com – PEC: ruggero.borghi@archiworldpec.it

4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il termine area dismessa definisce quegli spazi e quei contenitori che non sono più utilizzati per le attività per le quali progettati e realizzati, quindi in attesa di riutilizzazione.

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

L'area in questione configurandosi come aggregazione di edifici non omogenei sorti e/o trasformati nel tempo per esigenze specifiche all'attività svolta risulta inutilizzata e inutilizzabile.

La proposta progettuale di trasformazione urbana riguarda un'area semicentrale, in Via Legnani.

Geograficamente l'area è ubicata in zona semi centrale, a ridosso della zona di prima espansione storica; l'accesso alla zona pedonale dista circa mt. 500,00 (via Padre Monti), a circa mt. 100,00 da Piazza Unità di Italia e nei pressi Presidio Ospedaliero di Saronno (ASST Della Valle Olona – Busto Arsizio).

Planimetria Stato di Fatto



Da punto di vista insediativo il tessuto circostante è caratterizzato sia da residenza di medio-bassa densità che da edifici a più piani sino 6/7 fuori terra. Il lotto confina a Est con un mappale edificato con un multipiano a destinazione prettamente residenziale, a ovest con un mappale edificato con un edificio a due piani fuori terra sempre a destinazione residenziale, a Nord con la Via Legnani dalla quale si accede con ingresso sia carraio che pedonale, ed infine a Sud con mappale edificato sul quale insiste un edificio sempre con destinazione residenziale a due piani fuori terra edificato a confine.

5. PGT VIGENTE – PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

Il PGT individua l'area nel Tessuto Urbano Consolidato non soggetto a particolare disciplina e come intervento si fa riferimento all' Art. 17 delle norme del Piano Delle Regole e alla scheda D'ambito n.3 del Piano Delle Regole ed attraverso lo strumento del Piano Attuativo per il recupero del volume geometrico dell'edificio residenziale e del portico agricolo, e del cambio d'uso dell' edificio artigianale (SLP incrementata del 50%):

- Superficie lotto	mq.	466,39
- S.L. esistente	mq.	425,96
- S.L. progetto	mq.	665,95
- R.C. esistente	mq.	479,56
- R.C. richiesta 40% superficie lotto		

- | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----|--------|
| o esistente | mq. | 479,56 |
| - R.C. progetto | mq. | 194,52 |
| - Superficie drenante esistente | mq. | 0,00 |
| - Superficie drenante richiesta | mq. | 120,76 |
| - Superficie drenante progetto | mq. | 91,40 |
| - Coef. BAF raggiunto | | 0,09 |
| - H max mt. 25,00 | | |
| - Standard da monetizzare – Scheda Ambito 3 (vedi Tav.2) | | |
| 36mq/100di SL trasformata (norme particolari): | | |
| Deposito: Mq. 402,56/100= 4,02 | | |
| Mq. 36,00 x 4,02= <u>Mq. 144,92</u> | | |
| Art.7.3 bis a) Funzioni residenziali: 50% SL | | |
| SL progetto: 665,95 | | |
| Mq. 665,95- mq 402,56= Mq. 263,39 | | |
| Standard da monetizzare: | | |
| 50mq. Ogni 100 mq. Di SL residenziale (norme particolari): | | |
| Mq.263,39/100= 2,63 | | |
| Mq. 50,00 x 2,63 = <u>Mq. 131,69</u> | | |
| <u>Totale Standard da monetizzare: (144,92+131,69) = Mq. 276,61</u> | | |
| - Superficie minima ai sensi della L. 122/89= | mq. | 199,78 |
| - Superficie in progetto ai sensi della L. 122/89= | mq. | 298,70 |
| n. 9 Box per n. 9 unità abitative, di cui 2 doppi | | |
| - Superficie parcheggi aggiuntiva (art.17 PdR comma 5): 1p.a./100mq. SLP= n.6 | | |
| - Superficie parcheggi aggiuntiva progetto art 4 comma 10 NdP = n.5 Posti auto | | |

In fase di inoltro della pratica edilizia (PdC o SCIA in alternativa al PdC) i parametri Edilizi saranno confermato o meglio identificati nel rispetto degli indici massimi sopraccitati.

Gli obiettivi progettuali prevedono:

- Rigenerazione ambientale attraverso la demolizione del fabbricato esistente, la realizzazione di spazi a verde e/o comunque drenante, utilizzando materiali altamente performanti tipo "DRENATECH" che consentono il deflusso naturale dell'acqua nel terreno permettendo di superare abbondantemente il 30% limite minimo (in progetto 20%). In considerazione anche che attualmente il verde è inesistente.



ESTRATTO PGT scala 1:5000
Ambiti del tessuto urbano consolidato

- La nuova edificazione sarà realizzata secondo criteri di alta prestazione energetica tipo Classe A.
- Il nuovo insediamento sarà realizzato secondo criteri e misure atte a favorire il risparmio idrico, verificando i parametri di legge sull'invarianza idraulica e idrologica.

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 Legnani interessa un'area che si affaccia sulla medesima Via; La superficie Territoriale complessiva è di mq. 443,05 ed è attualmente inutilizzata ed abbandonata, l'attività precedentemente in essere era di deposito dell'attività tutt'ora esistente con sede in Saronno Piazza Unità d'Italia n°37, che si occupa di commercio tende da sole, cordami, zerbini. I mappali interessati risultano essere:

Copreni Angelo & Figli S.N.C. di Luigi e Franco:
mappale 212 parte Foglio 4 Sub 501 – Sez. SA

Copreni Luigi e Franco:
Mappale 208 parte Foglio 4 Sez. SA Cat. C/6 classe 7 cons. 20 Mq. Rendita €. 77,47

Mappale 209 parte Sub 502 Sez. SA Cat. C/7 classe 2 cons. 40 Mq. Rendita €47,70

Dal punto di vista insediativo il tessuto circostante è caratterizzato sia da residenza di bassa- media intensità che da edifici condominiali fino a sei/sette piani fuori terra.

Sono presenti nelle immediate vicinanze oltre al già citato Presidio Ospedaliero di Saronno (ASST Della Valle Olona – Busto Arsizio) , l'Istituto Comprensivo Paritario Maria Immacolata- Santa Agnese e RSA Casa Santa Agnese – oltre a aree a standard attrezzate come l'ampio parcheggio comunale di Piazza Unità D'Italia.



7. VOLUMETRIE IN PROGETTO e CARATTERISTICHE EDIFICIO

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

1. La demolizione degli edifici esistenti e relativi accessori;
2. la costruzione di un edificio residenziale per un totale di sei piani fuori terra
3. Saranno realizzate numero 9 unità immobiliari;
4. la realizzazione di n°9 autorimesse e n°9 cantine pertinenziali nei piani interrati;

5. L'edificio in progetto sarà realizzato in classe energetica A; è prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici per alimentare le pompe di calore per la produzione dell'acqua calda per uso sanitario e per l'impianto di riscaldamento, inoltre i pannelli fotovoltaici serviranno anche per la produzione di energia elettrica per le parti comuni ad integrazione della rete nazionale



8) ANALISI POSSIBILI IMPATTI SULL'AMBIENTE CIRCOSTANTE

L'analisi sugli ipotetici impatti riguardano i seguenti campi:

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

QUALITÀ DELL'ARIA

I dati rilevati al 28 Giugno 2025 dalla Stazione di riferimento di Saronno (fonte ARPA – Regione Lombardia) riportano i seguenti valori:

- PM 10 pari a 22 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ media giornaliera
- PM 2.5 pari a 13 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ media giornaliera
- NO Biossido di Azoto pari a 31 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ massimo giornaliero
- O3 Ozono pari a 187 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ massimo giornaliero
- O3 Ozono pari a 170 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ max media mobile 8h

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

Per la zona oggetto dell'intervento il traffico veicolare è molto più ridotto, in virtù del fatto che la Via Legnani , pur essendo a doppio senso di circolazione, può considerarsi a medio traffico, anche nelle ore di punta, non essendo una direttrice di collegamento tra i comuni limitrofi ma , un'accesso agli immobili residenziali presenti, che risulta essere chiusa sulla parte dei parcheggi. Molto più trafficata Via Volta sulla quale confluisce il traffico proveniente sia da Via Volta che dal centro di Saronno – Piazza Unità d'Italia. La realizzazione di box interrati pertinenziali all'edificio in progetto, di fatto generano un basso aumento di traffico veicolare giornaliero, prevalentemente di mezzi leggeri.

Conclusioni

L'impatto del progetto sulla qualità dell'aria generato dal traffico veicolare può quindi essere considerato basso , non modificando in modo sostanziale il traffico esistente.

QUALITA' DELLE ACQUE

La Via Legnani è dotata di pubblica fognatura Comunale – acque miste; il condotto esistente in cls, diametro 800 con quota di scorrimento posta a mt. 1.98 sotto il piano stradale. Sono presenti le caditoie per la raccolta e il convogliamento delle acque meteoriche.

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

- Acque meteoriche (chiare)
- Acque nere

Le acque meteoriche, derivanti dalla raccolta della superficie di copertura e dalle aree impermeabili verranno convogliate nei pozzi perdenti ed in un'eventuale vasca di laminazione in base alle risultanze della relazione di invarianza idraulica e idrologica che accompagnerà il Pdc o SCIA in alternativa al PdC secondo il Regolamento Regionale 8/2019 e s.m.i.

Per le aree drenanti (verde o Drenateh), vista la buona permeabilità del terreno, l'acqua verrà smaltita nel sottosuolo. Non vi sono controindicazioni per il naturale smaltimento in relazione alle buone condizioni di permeabilità del terreno. Si precisa 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 acque nere, di tipo domestico e derivanti dall'utilizzo dei servizi igienici e cucine degli alloggi, verranno raccolte nella nuova rete fognaria interrata, convogliata in vasche Imhof dotata di pozzetto ispezione collocato sull'area di proprietà in prossimità del condotto di recapito nella fognatura comunale sotto la quota della stradale di Via Legnani o comunque come da direttive del gestore Alfa Acque.

Conclusioni

L'impatto ambientale inerente la qualità dell'acqua può essere considerato di tipo trascurabile.

RUMORE

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

Conclusioni

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

CONSUMO DEL SUOLO

L'edificio previsto in progetto ha una superficie coperta di mq. 194,52 (quella esistente è pari a mq. 402,56), che garantirà una superficie drenante del 20% circa (limite minimo 30%).

Considerato

- che la superficie coperta attualmente risulta essere mq. 425,96
- Che la superficie drenante attuale è inesistente.
- Che la superficie drenante in progetto sarà di mq. 91,40

Tutto ciò considerato il consumo di suolo in progetto risulta minore dell'esistente.

Conclusione

Alla luce di quanto sopra l'impatto ambientale può considerarsi di livello basso considerando che la superficie drenante attualmente in essere è inesistente.

BIODIVERSITA'

L'area oggetto dell'intervento, come sopra indicato, è stata utilizzata in passato per attività di deposito dell'attività tutt'ora esistente con sede in Saronno Piazza Unità d'Italia n°37, che si occupa di commercio tende da sole, cordami, zerbini. La trasformazione in ambito residenziale, considerando che l'intorno è caratterizzato da complessi residenziali, non può che giovare alla comunità, il far coesistere il nuovo progetto con l'esistente.

Conclusioni

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

VIABILITA'

Per la zona oggetto di intervento l'aggravio giornaliero veicolare conseguente al progetto risulta essere di bassa entità. Come già citato nel capitolo sulla qualità dell'aria, la Via Legnani è una strada a doppia percorrenza di medio traffico e in fase progettuale definitiva, interfacciandosi con l'ufficio di polizia locale e l'ufficio Viabilità, potrebbe essere presa in considerazione l'opportunità di accedere e uscire dall'area in un unico senso di marcia.

Conclusioni

L'impatto ambientale sulla viabilità può essere considerato del tipo molto basso

PAESAGGIO

In considerazione, che il lotto è stato utilizzato per un'attività artigianale, la trasformazione in ambito esclusivamente residenziale attraverso una rigenerazione urbana nel tessuto urbano consolidato riconvertendo un'area compromessa ed abbandonata non può che giovare al collettivo; tra l'altro essendo per la maggior parte dell'intorno caratterizzato da edifici residenziali l'inserimento di un nuovo elemento abitativo è sicuramente un obiettivo primario per la riqualificazione dello spazio.

Conclusioni

Alla luce di quanto esposto, la sistemazione delle aree previste in progetto e la realizzazione di un nuovo edificio residenziale costituisce di fatto una prospettiva di impatto urbano positiva.

CONSUMO ENERGETICO

L'edificio in progetto verrà realizzato secondo criteri tecnologici di ultima generazione relativamente al consumo energetico; l'adozione di tali criteri (fotovoltaico, pompe di calore, free gas, colonnine ricarica elettrica automobili, ecc...) garantirà allo stesso un'elevata classificazione energetica.(Classe Energetica in fascia A)

Conclusioni

La nuova edificazione comporterà, proprio in relazione della tecnologia impiegata, il minimo consumo possibile rendendo così trascurabile l'impatto ambientale.

INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

La destinazione prevista dell'edificio in progetto non determina incremento di campi elettromagnetici esistenti.

Per quanto concerne la possibile esposizione ai campi elettromagnetici, oltre i limiti di legge, si osserva quanto segue:

La zona circostante al nuovo edificio presenta numerosi edifici pluripiano, in particolar modo edifici sensibili come centro sportivo Robur ed il Presidio Ospedaliero di Saronno, realizzati in epoca precedente alle installazioni delle antenne di seguito citate. Sicuramente il parere favorevole di ARPA ha tenuto conto al posizionamento di tali impianti dalla situazione sopraccitata.

Gli impianti emettitori prossimi alla Via Legnani e quindi all'area di intervento sono :

- Impianto di telecomunicazione Vodafone- Saronno Via Volpi (parere favorevole ARPA)

Conclusioni

Per quanto sopra esposto si ritiene che l'intervento in progetto risulta essere compatibile con i valori dei campi elettromagnetici esistenti, nel rispetto di legge.

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

CAMPI ELETTROMAGNETICI :

IMPATTO NULLO

Ne consegue che il Piano Attutivo di Via Legnani 33 proposto è pienamente sostenibile sotto il profilo ambientale.

La Proprietà

Relatore Incaricato

Copreni Angelo & Figli S.N.C.

Borghi Arch. Ruggero

Copreni Luigi

Copreni Franco

Saronno, 12 Marzo 2026