



COMUNE DI SARONNO
PROVINCIA DI VARESE

PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO IN VIA C. COLOMBO 11 IN SARONNO

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA



RAPPORTO PRELIMINARE PER LE VERIFICHE DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

Il presente documento è riservato e non può essere duplicato, riprodotto o divulgato a terzi, inclusi soggetti concorrenti, senza la nostra preventiva autorizzazione. È inoltre vietato qualsiasi utilizzo diverso dalla finalità per la quale è stato fornito.

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

Il presente elaborato costituisce il Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica relativa alla proposta di Piano Attuativo per la realizzazione di un nuovo edificio residenziale nell'area sita in Via Cristoforo Colombo n. 11, nel Comune di Saronno (VA).

Il documento ha lo scopo di individuare l'ambito di influenza dell'intervento e di analizzare, in via preliminare, le principali componenti ambientali potenzialmente interessate dalla trasformazione proposta, con particolare riferimento a suolo, acque, aria, energia, rifiuti, paesaggio, mobilità e aspetti geologici, geotecnici e sismici.

Redazione del Rapporto preliminare ambientale:

Arch. Emanuele Brazzelli

Proponente / Committente:

Amadio Gian Ettore – Marinoni Delia

Progettazione urbanistica e architettonica:

Urban Grafts & Partners S.r.l.

Area di intervento:

Via Cristoforo Colombo n. 11 – 21047 Saronno (VA)

Data: maggio 2026

INDICE

	1
1. PREMESSA	5
2. QUADRO NORMATIVO	6
2.1 Normativa comunitaria	6
2.2 Normativa nazionale	6
2.3 Normativa regionale	7
3. METODOLOGIA E PROCEDURA	7
3.1 Funzionalità e finalità dello studio	7
3.2 Articolazione dello studio	8
3.3 Contenuti e criteri per la verifica di assoggettabilità a VAS	18
3.4 Apporto partecipativo	18
4. INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	19
4.1 Inquadramento territoriale	19
4.2 Inquadramento urbanistico	21
4.3 Stato di fatto dell'area	25
4.4 Descrizione del progetto	27
4.5 Dati progettuali principali	28
5. DEFINIZIONE DELL'AMBITO DI INFLUENZA DELL'INTERVENTO	31
5.1 Quadro di riferimento delle componenti ambientali	31
5.1.1 Suolo	31
5.1.2 Acqua	32
5.1.3 Qualità atmosferica e clima acustico	32
5.1.4 Energia	33
5.1.5 Rifiuti	34
5.1.6 Paesaggio e inserimento urbano	35
5.1.7 Mobilità e accessibilità	35
5.1.8 Geologia, geotecnica e sismica	35
5.1.9 Criteri Ambientali Minimi - CAM	36
6. VALUTAZIONE DEI POSSIBILI EFFETTI DELL'INTERVENTO SULL'AMBIENTE	38
Caratteristiche del Piano	39
Caratteristiche degli effetti	39

Caratteristiche dell'area interessata _____	39
7. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE _____	39
8. DOCUMENTAZIONE TECNICA DI RIFERIMENTO _____	40

1. PREMESSA

La proprietà ha affidato allo scrivente l'incarico per la redazione del presente Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica relativo alla proposta di Piano Attuativo per l'area sita in Via Cristoforo Colombo n. 11, nel territorio comunale di Saronno (VA).

Il presente rapporto, denominato Documento di Verifica di Assoggettabilità, rappresenta il primo passo del percorso di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che accompagna la proposta di Piano Attuativo avente ad oggetto la riqualificazione di un lotto urbano, già edificato, mediante demolizione dei manufatti esistenti e realizzazione di un nuovo edificio a destinazione residenziale.

I contenuti dello studio sono predisposti in coerenza con il quadro normativo vigente in materia di VAS e, in particolare, con il D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i., con la L.R. Lombardia 11 marzo 2005, n. 12, nonché con gli indirizzi e i modelli procedurali regionali approvati con D.C.R. 13 marzo 2007, n. VIII/351, D.G.R. 27 dicembre 2007, n. VIII/6420, D.G.R. 30 dicembre 2009, n. VIII/10971 e D.G.R. 10 novembre 2010, n. IX/761, successivamente integrati e modificati.

La verifica di assoggettabilità costituisce la fase preliminare finalizzata ad accertare se il Piano Attuativo possa produrre effetti significativi sull'ambiente e se debba pertanto essere sottoposto alla procedura completa di VAS, oppure se, in relazione alla natura dell'intervento, alla localizzazione dell'area e alle caratteristiche degli effetti attesi, possa essere escluso dalla successiva fase valutativa.

Nel caso in esame, il Piano Attuativo riguarda un ambito già inserito nel tessuto urbano consolidato del Comune di Saronno, localizzato lungo Via Cristoforo Colombo, in un contesto urbanizzato e servito dalle principali infrastrutture e reti tecnologiche. L'intervento non prevede espansione urbana, non interessa aree agricole o naturali, non coinvolge ambiti protetti o siti appartenenti alla Rete Natura 2000 e non determina trasformazioni esterne al perimetro del lotto di proprietà.

La proposta progettuale si configura come intervento puntuale di riqualificazione edilizia e urbana, volto alla sostituzione di manufatti esistenti in stato di abbandono con un nuovo edificio residenziale, al miglioramento della qualità architettonica e funzionale dell'area e alla riorganizzazione delle superfici pertinenziali interne al lotto.

Nei capitoli successivi verrà illustrata, in primo luogo, la normativa di riferimento relativa al procedimento di VAS, con particolare attenzione alla disciplina regionale lombarda e agli aspetti procedurali della verifica di assoggettabilità. Successivamente verranno analizzati l'inquadramento territoriale e urbanistico dell'area, le caratteristiche del progetto, l'ambito di influenza dell'intervento e le principali componenti ambientali potenzialmente interessate.

Saranno inoltre valutati i possibili effetti dell'intervento sull'ambiente, al fine di fornire gli elementi conoscitivi necessari alla decisione in merito all'assoggettabilità o meno del Piano Attuativo alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

2. QUADRO NORMATIVO

2.1 Normativa comunitaria

Il riferimento comunitario principale in materia di Valutazione Ambientale Strategica è costituito dalla **direttiva 2001/42/CE** del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente.

La direttiva ha l'obiettivo di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali durante l'elaborazione e l'adozione di piani e programmi, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.

La Valutazione Ambientale Strategica ha carattere procedurale e accompagna la formazione del piano o programma, integrando le valutazioni ambientali nel processo decisionale.

La direttiva prevede che, per i piani e programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale o che costituiscono modifiche minori di piani e programmi, gli Stati membri stabiliscano se essi possano avere effetti significativi sull'ambiente mediante una valutazione caso per caso o attraverso criteri prestabiliti.

Tale fase corrisponde alla verifica di assoggettabilità, finalizzata a stabilire se il piano o programma debba essere sottoposto alla procedura completa di VAS.

2.2 Normativa nazionale

A livello nazionale, la disciplina di riferimento è contenuta nel **D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152**, recante "Norme in materia ambientale", Parte Seconda, come successivamente modificato e integrato.

La verifica di assoggettabilità a VAS è disciplinata dall'**art. 12 del D.Lgs. 152/2006**, il quale prevede che l'autorità procedente trasmetta all'autorità competente un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dalla sua attuazione.

La procedura è finalizzata ad accertare se il piano o programma possa produrre effetti significativi sull'ambiente e se debba quindi essere assoggettato alla procedura di VAS.

Il D.Lgs. 152/2006 individua inoltre, all'Allegato I alla Parte Seconda, i criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi, riferiti in particolare a:

- caratteristiche del piano o programma;
- caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate;
- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
- carattere cumulativo degli impatti;
- rischi per la salute umana o per l'ambiente;
- entità ed estensione nello spazio degli impatti;

- valore e vulnerabilità dell'area interessata;
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti.

2.3 Normativa regionale

La Regione Lombardia ha recepito la disciplina della Valutazione Ambientale Strategica nell'ambito della **L.R. 11 marzo 2005, n. 12**, "Legge per il governo del territorio", con particolare riferimento all'art. 4.

Il quadro regionale di riferimento comprende inoltre:

- **D.C.R. 13 marzo 2007, n. VIII/351**, "Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi";
- **D.G.R. 27 dicembre 2007, n. VIII/6420**, "Determinazione della procedura per la valutazione ambientale di piani e programmi – VAS";
- **D.G.R. 18 aprile 2008, n. VIII/7110**, contenente ulteriori adempimenti di disciplina in attuazione dell'art. 4 della L.R. 12/2005;
- **D.G.R. 30 dicembre 2009, n. VIII/10971**, di modifica, integrazione e inclusione di nuovi modelli procedurali;
- **D.G.R. 10 novembre 2010, n. IX/761**, che ha approvato il testo coordinato dei modelli metodologici, procedurali e organizzativi della valutazione ambientale di piani e programmi;
- **D.G.R. 22 dicembre 2011, n. IX/2789**, relativa al coordinamento delle procedure di valutazione ambientale;
- **D.G.R. 25 luglio 2012, n. IX/3836**, riguardante il modello metodologico procedurale per varianti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole.

Ai fini del presente Rapporto preliminare, il riferimento metodologico principale è costituito dai modelli regionali per la verifica di assoggettabilità a VAS contenuti nel testo coordinato della D.G.R. 10 novembre 2010, n. IX/761, da applicare in coerenza con l'art. 12 del D.Lgs. 152/2006.

3. METODOLOGIA E PROCEDURA

3.1 Funzionalità e finalità dello studio

La Direttiva europea 2001/42/CE prevede che piani e programmi siano accompagnati da VAS e individua all'art.1 l'obiettivo di *"... garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, assicurando che,...venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente."* All'art.2 e all'art.5 introduce le seguenti definizioni stabilendo che *"per 'valutazione ambientale' s'intende l'elaborazione di un rapporto di impatto ambientale, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del rapporto ambientale e dei risultati delle consultazioni nell'iter decisionale e la messa a disposizione delle informazioni sulla decisione"* e *"per 'rapporto ambientale' s'intende la parte della documentazione del piano o del programma ... in cui sono individuati, descritti e valutati gli effetti"*

significativi che l'attuazione del piano o del programma potrebbe avere sull'ambiente nonché le ragionevoli alternative alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o programma”.

Il processo di Valutazione Ambientale prosegue, dopo l'approvazione dei Piani e Programmi (P/P), nella fase di attuazione e gestione con il **monitoraggio**. Recita così l'art.10 della Direttiva: *“Gli Stati membri controllano gli effetti ambientali significativi dell'attuazione dei piani e dei programmi al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli effetti negativi imprevisti e essere in grado di adottare le misure correttive che ritengono opportune”.*

La direttiva europea è stata recepita nella parte seconda del Decreto Legislativo n.152 del 2006 (Codice dell'Ambiente), e successivamente con il Decreto Legislativo n.4 del 2008 (decreto correttivo del 152/2006) che è stato a sua volta recepito nella legislazione regionale con la legge regionale 12 del 2005 e le deliberazioni indicate nel capitolo 2.3 – Normativa regionale.

Gli indirizzi generali della D.C.R. 351/2007 sottolineano in particolare come l'elaborazione del Piano, in tutte le sue fasi, debba essere pienamente integrata con la dimensione ambientale, evidenziando quindi la sostanziale differenza rispetto alla Valutazione di Impatto Ambientale dei progetti.

“Lo schema proposto è caratterizzato da tre elementi:

- presenza di attività che tendenzialmente si sviluppano con continuità durante tutto l'iter di costruzione e approvazione del P/P: base di conoscenza e partecipazione, intesa in senso ampio per comprendere istituzioni, soggetti con competenze e/o conoscenze specifiche nonché il pubblico e le sue organizzazioni;*
- fase di attuazione del P/P come parte integrante del processo di pianificazione, in tal senso accompagnata da attività di monitoraggio e valutazione dei risultati;*
- circolarità del processo di pianificazione, introdotta attraverso il monitoraggio dei risultati e la possibilità/necessità di rivedere il P/P qualora tali risultati si discostino dagli obiettivi di sostenibilità che hanno motivato l'approvazione del P/P.”*

3.2 Articolazione dello studio

3.2.1 Modello metodologico generale procedurale e organizzativo per la redazione della Valutazione Ambientale Strategica di P/P

Il D.C.R. 351/2007 negli anni è stato sottoposto a modifiche ed integrazioni che lo portano all'approvazione del D.G.R n. 9/761 del 10/11/2010, nel quale vengono riportati modelli metodologici - procedurali e organizzativi della valutazione ambientale di piani e programmi – VAS.

Il piano in oggetto fa riferimento alla metodologia procedurale individuata nell'Allegato 1 – Modello Generale, in cui vengono riportate le fasi dei procedimenti

costitutivi del processo di VAS: Verifica di Assoggettabilità a VAS e Valutazione Ambientale del Piano o Programma (VAS). Di seguito se ne illustrano le fasi.

Verifica di Assoggettabilità a VAS (D.G.R. 761/2010)

La verifica di assoggettabilità alla VAS è effettuata secondo le indicazioni di cui all'articolo 12 del D. Lgs., ed in assonanza con le indicazioni di cui al punto 5.9 degli Indirizzi generali, come specificati nei punti seguenti e declinati nello schema generale – Verifica di assoggettabilità:

- 0.1.1 Pubblicazione **dell'avviso di avvio del procedimento**. Tale avviso è reso pubblico ad opera dell'autorità procedente mediante pubblicazione sul sito web SIVAS e secondo le modalità previste dalla normativa specifica del P/P;
- 0.1.2 Individuazione dei soggetti interessati e definizione delle modalità di informazione e comunicazione. L'Autorità procedente, d'intesa con l'autorità competente per la VAS, con specifico atto formale individua e definisce:
- i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati, ove necessario anche transfrontalieri, da invitare alla conferenza di verifica;
 - le modalità di convocazione della conferenza di verifica;
 - i singoli settori del pubblico interessati all'iter decisionale;
 - le modalità di informazione e di partecipazione del pubblico, di diffusione e pubblicizzazione delle informazioni.
- 0.1.3 L'autorità procedente predispone un **rapporto preliminare** comprendente una descrizione del P/P e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del P/P facendo riferimento ai criteri dell'allegato II della Direttiva;
- 0.1.4 L'autorità procedente **mette a disposizione**, per trenta giorni, presso i propri uffici e pubblica sul sito web SIVAS il **rapporto preliminare** della proposta di P/P e determinazione dei possibili effetti significativi. L'autorità procedente, in collaborazione con l'autorità competente per la VAS, comunica ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati la messa a disposizione del parere, che deve essere inviato, entro trenta giorni dalla messa a disposizione, all'autorità competente per la VAS ed all'autorità procedente;
- 0.1.5 L'autorità procedente **convoca la Conferenza di verifica** alla quale partecipano l'autorità competente per la VAS, i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati. L'autorità procedente predispone il verbale della Conferenza di verifica;
- 0.1.6 L'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità procedente, esaminato il rapporto preliminare, acquisito il verbale della conferenza di verifica, valutate le eventuali osservazioni pervenute e i pareri espressi,

sulla base degli elementi di verifica di cui all'allegato II della Direttiva, si pronuncia, entro novanta giorni dalla messa a disposizione, sulla **necessità di sottoporre il P/P al procedimento di VAS**. In caso di non assoggettabilità alla VAS, l'autorità procedente, nella fase di elaborazione del P/P, tiene conto delle eventuali indicazioni e condizioni contenute nel provvedimento di verifica. L'adozione e/o approvazione del P/P dà atto del provvedimento di verifica nonché del recepimento delle eventuali condizioni in esso contenute;

0.1.7 Il provvedimento di verifica viene messo a disposizione del pubblico e pubblicato sul sito web SIVAS.

Fase del P/P	Processo P/P	Verifica di assoggettabilità alla VAS
Fase 0 Preparazione	P0. 1 Pubblicazione avviso di avvio del procedimento del P/P P0. 2 Incarico per la stesura del P/P P0. 3 Esame proposte pervenute ed elaborazione del documento programmatico	A0. 1 Incarico per la predisposizione del rapporto preliminare A0. 2 Individuazione autorità competente per la VAS
Fase 1 Orientamento	P1. 1 Orientamenti iniziali del P/P P1. 2 Definizione schema operativo P/P	A1. 1 Verifica delle interferenze con i Siti di Rete Natura 2000 – Valutazione di incidenza (zps / sic) A1. 2 Definizione schema operativo per la Verifica e mappatura del pubblico e dei soggetti competenti in materia ambientale coinvolti A1. 3 Rapporto preliminare della proposta di P/P e determinazione degli effetti significativi – allegato II, Direttiva 2001/42/CE
	messa a disposizione e pubblicazione su web (trenta giorni) del rapporto preliminare avviso dell'avvenuta messa a disposizione e della pubblicazione su web comunicazione della messa a disposizione ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati	
Conferenza di verifica	verbale conferenza in merito all'assoggettabilità o meno del P/P alla VAS	
Decisione	L'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità procedente, assume la decisione di assoggettare o meno il p/p alla valutazione ambientale (entro 90 giorni dalla messa a disposizione)	
	Informazione circa la decisione e pubblicazione del provvedimento su web	

Schema Generale – Verifica di Assoggettabilità - Testo Unico n.761/2010

Il procedimento di VAS del P/P è effettuato secondo le indicazioni di cui agli articoli 11, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 del D.Lgs, ed in assonanza con il punto 5.0 degli Indirizzi generali, come specificati nei punti seguenti e declinati nello schema generale – VAS:

1. La Valutazione Ambientale VAS è avviata mediante **pubblicazione dell'avvio del procedimento**, sul sito web SIVAS e secondo le modalità previste dalla normativa specifica del P/P;

2. Individuazione dei soggetti interessati e definizione delle modalità di informazione e comunicazione. L'Autorità procedente, d'intesa con l'autorità competente per la VAS, con specifico atto formale individua e definisce:

- i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati, ove necessario anche transfrontalieri, da invitare alla conferenza di valutazione;
- le modalità di convocazione della conferenza di valutazione, articolata almeno in una seduta introduttiva e in una seduta finale;
- i singoli settori del pubblico interessati all'iter decisionale;
- le modalità di informazione e di partecipazione del pubblico, di diffusione e pubblicizzazione delle informazioni.

La Provincia competente per territorio partecipa alle conferenze portando in quella sede il proprio contributo alla definizione del documento di scoping e del rapporto ambientale.

3. Elaborazione e redazione del P/P e del Rapporto Ambientale. Nella fase di elaborazione e redazione del P/P, l'autorità competente per la VAS collabora con l'autorità procedente nello svolgimento delle seguenti attività:

- individuazione di un percorso metodologico e procedurale, nel quale stabilire le modalità della collaborazione, le forme di consultazione da attivare, i soggetti interessati, ove necessario anche transfrontalieri, e il pubblico;
- definizione dell'ambito di influenza del P/P (scoping) e della portata e del livello di dettaglio delle informazioni da includere nel Rapporto Ambientale;
- elaborazione del Rapporto Ambientale, ai sensi dell'allegato I della Direttiva;
- costruzione e progettazione del sistema di monitoraggio.;

Nel rapporto ambientale debbono essere individuati, descritti e valutati gli impatti significativi che l'attuazione del piano o del programma proposto potrebbe avere sull'ambiente e sul patrimonio culturale, nonché le ragionevoli alternative che possono adottarsi in considerazione degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o del programma stesso.

4. Messa a disposizione. La proposta di P/P, comprensiva di rapporto ambientale e sintesi non tecnica dello stesso, è comunicata, anche secondo modalità concordate, all'autorità competente per la VAS.

L'autorità procedente e l'autorità competente mettono a disposizione per sessanta giorni presso i propri uffici e pubblicano sul proprio sito web nonché sul sito web SIVAS la proposta di P/P, il Rapporto Ambientale e la Sintesi non tecnica.

Ai sensi dell'art. 32 della legge 69/2009, la pubblicazione sul sito web SIVAS

sostituisce:

- il deposito presso gli uffici delle regioni e delle province il cui territorio risulti anche solo parzialmente interessato dal piano o programma o dagli impatti della sua attuazione;
- la pubblicazione di avviso nel BURL contenente: il titolo della proposta di piano o di programma, il proponente, l'autorità procedente, l'indicazione delle sedi ove può essere presa visione del piano o programma e del rapporto ambientale e delle sedi dove si può consultare la sintesi non tecnica.

L'autorità procedente in collaborazione con l'autorità competente per la VAS comunica ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati, la messa a disposizione e pubblicazione sul web del P/P e del Rapporto Ambientale, al fine dell'espressione del parere, che deve essere inviato, entro sessanta giorni dall'avviso, all'autorità competente per la VAS e all'autorità procedente;

5. La **conferenza di valutazione** è convocata dall'autorità procedente, d'intesa con l'autorità competente per la VAS, secondo le modalità definite nell'atto. La conferenza di valutazione deve articolarsi almeno in due sedute, la prima introduttiva e la seconda di valutazione conclusiva. La prima seduta è convocata per effettuare una consultazione riguardo al documento di scoping predisposto al fine di determinare l'ambito di influenza del P/P, la portata e il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel Rapporto Ambientale, nonché le possibili interferenze con i Siti di Rete Natura 2000 (SIC e ZPS). Nei casi di cui sia stata predisposta la verifica di assoggettabilità la Conferenza di verifica effettuata può essere considerata quale prima conferenza di valutazione. La conferenza di valutazione finale è convocata una volta definita la proposta di P/P e Rapporto Ambientale;
6. L'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità procedente, alla luce della proposta di P/P e Rapporto Ambientale, **formula il parere motivato**, che costituisce presupposto per la prosecuzione del procedimento di approvazione del P/P, entro il termine di novanta giorni a decorrere dalla scadenza di tutti i termini del punto precedente. L'Autorità procedente ai sensi dell'articolo 15, comma 2 del D.Lgs, in collaborazione con l'Autorità competente per la VAS, provvede, ove necessario, alla revisione del piano o programma alla luce del parere motivato espresso prima della presentazione del piano o programma per l'adozione o approvazione;
7. **Adozione del P/P.** L'autorità procedente adotta/approva il P/P comprensivo del rapporto ambientale e della dichiarazione di sintesi, volta a:
 - illustrare il processo decisionale;
 - esplicitare il modo in cui le considerazioni ambientali sono state integrate

nel P/P e come si è tenuto conto del Rapporto Ambientale e delle risultanze di tutte le consultazioni; in particolare illustrare quali sono gli obiettivi ambientali, gli effetti attesi, le ragioni della scelta dell'alternativa di P/P e il sistema di monitoraggio;

- descrivere le modalità di integrazione del parere ambientale motivato nel P/P. Contestualmente l'autorità procedente ai sensi dell'articolo 17 del D.Lgs, provvede a dare informazione circa la decisione;

8. Deposito e raccolta osservazioni. L'autorità procedente, ai sensi di quanto previsto dagli Indirizzi generali:

- a) deposita presso i propri uffici e pubblica sul sito web SIVAS:
 - il provvedimento di adozione unitamente al P/P adottato, comprensivo del Rapporto Ambientale e del parere motivato oppure del provvedimento di verifica;
 - la dichiarazione di sintesi;
 - le modalità circa il sistema di monitoraggio;
- b) deposita la Sintesi non tecnica presso gli uffici dei Comuni, delle Province e delle Regioni il cui territorio risulti anche solo parzialmente interessato dal P/P o dagli effetti della sua attuazione con indicazione delle sedi ove può essere presa visione della documentazione integrale;
- c) comunica l'avvenuto deposito ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati con l'indicazione del luogo dove può essere presa visione della documentazione integrale;
- d) pubblica la decisione finale sul Bollettino ufficiale della Regione Lombardia con l'indicazione della sede ove si possa prendere visione del piano o programma adottato e di tutta la documentazione oggetto dell'istruttoria.

Con le procedure di deposito, pubblicità e partecipazione ed entro i termini previsti dalle specifiche norme di P/P, chiunque ne abbia interesse può prendere visione del P/P adottato e del relativo Rapporto Ambientale e presentare proprie osservazioni, anche fornendo nuovi o ulteriori elementi conoscitivi e valutativi.

Formulazione parere ambientale motivato finale e approvazione finale.

Conclusa la fase di deposito e raccolta delle osservazioni, l'autorità procedente e l'autorità competente per la VAS esaminano e contro deducono le eventuali osservazioni pervenute e formulano il parere motivato finale e la dichiarazione di sintesi finale. Se del caso e in seguito a nuovi elementi costitutivi e valutazioni evidenziate dalle osservazioni, l'autorità procedente provvede all'aggiornamento del P/P e del Rapporto Ambientale e dispone la convocazione di un'ulteriore conferenza di valutazione, volta alla formulazione del parere motivato finale. In assenza di tale caso l'autorità procedente, d'intesa con l'autorità competente per la VAS, nella dichiarazione di sintesi finale attesta l'assenza di osservazioni e conferma le determinazioni assunte in fase di approvazione/adozione.

Il provvedimento di approvazione definitiva del P/P motiva puntualmente le scelte effettuate in relazione agli esiti del procedimento di VAS e contiene la

dichiarazione di sintesi finale.

Gli atti del P/P sono depositati presso gli uffici dell'autorità procedente e pubblicati per estratto sul sito web SIVAS.

9. **Gestione e monitoraggio.** Il P/P individua le modalità, le responsabilità e la sussistenza delle risorse necessarie per la realizzazione e gestione del monitoraggio. Delle modalità di svolgimento del monitoraggio, dei risultati e delle eventuali misure correttive adottate deve essere data adeguata informazione sui siti web dell'autorità competente e dell'autorità procedente.

Nel caso in cui viene predisposta la verifica di assoggettabilità a VAS e il P/P viene valutato assoggettabile, il procedimento di VAS esclude i primi due punti.

COMUNE DI SARONNO (VA)
PROPOSTA PA VIA CRISTOFORO COLOMBO - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
Rapporto preliminare verifiche assoggettabilità a VAS

Fase del P/P	Processo di P/P	Valutazione Ambientale VAS
Fase 0 Preparazione	P0.1 Pubblicazione avviso di avvio del procedimento P0.2 Incarico per la stesura del P/P P0.3 Esame proposte pervenute ed elaborazione del documento programmatico	A0.1 Incarico per la redazione del Rapporto Ambientale A0.2 Individuazione autorità competente per la VAS
Fase 1 Orientamento	P1.1 Orientamenti iniziali del P/P	A1.1 Integrazione della dimensione ambientale nel P/P
	P1.2 Definizione schema operativo P/P	A1.2 Definizione dello schema operativo per la VAS, e mappatura dei soggetti competenti in materia ambientale e del pubblico coinvolto
	P1.3 Identificazione dei dati e delle informazioni a disposizione dell'autorità procedente su territorio e ambiente	A1.3 Verifica delle presenza di Siti Rete Natura 2000 (sic/zps)
Conferenza di valutazione	avvio del confronto	
Fase 2 Elaborazione e redazione	P2.1 Determinazione obiettivi generali	A2.1 Definizione dell'ambito di influenza (scoping), definizione della portata delle informazioni da includere nel Rapporto Ambientale
	P2.2 Costruzione scenario di riferimento e di P/P	A2.2 Analisi di coerenza esterna
	P2.3 Definizione di obiettivi specifici, costruzione di alternative/scenari di sviluppo e definizione delle azioni da mettere in campo per attuarli	A2.3 Stima degli effetti ambientali attesi, costruzione e selezione degli indicatori A2.4 Valutazione delle alternative di P/P e scelta di quella più sostenibile A2.5 Analisi di coerenza interna A2.6 Progettazione del sistema di monitoraggio A2.7 Studio di Incidenza delle scelte del piano sui siti di Rete Natura 2000 (se previsto)
	P2.4 Proposta di P/P	A2.8 Proposta di Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica
	messa a disposizione e pubblicazione su web (sessanta giorni) della proposta di P/P, di Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica avviso dell'avvenuta messa a disposizione e della pubblicazione su web comunicazione della messa a disposizione ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati invio Studio di incidenza (se previsto) all'autorità competente in materia di SIC e ZPS	
Conferenza di valutazione	valutazione della proposta di P/P e del Rapporto Ambientale	
	Valutazione di incidenza (se prevista): acquisizione del parere obbligatorio e vincolante dell'autorità preposta	
PARERE MOTIVATO <i>predisposto dall'autorità competente per la VAS d'intesa con l'autorità procedente</i>		
Fase 3 Adozione Approvazione	3.1 ADOZIONE - P/P - Rapporto Ambientale - Dichiarazione di sintesi	
Schema di massima in relazione alle singole tipologie di piano	3.2 DEPOSITO / PUBBLICAZIONE / TRASMISSIONE Deposito presso i propri uffici e pubblicazione sul sito web sivas di: P/P, Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica, parere ambientale motivato, dichiarazione di sintesi e sistema di monitoraggio Deposito della Sintesi non tecnica presso gli uffici della Regione, delle Province e dei Comuni. Comunicazione dell'avvenuto deposito ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati con l'indicazione del luogo dove può essere presa visione della documentazione integrale. Pubblicazione sul BURL della decisione finale	
	3.3 RACCOLTA OSSERVAZIONI	
	3.4 Controdeduzioni alle osservazioni pervenute, a seguito di analisi di sostenibilità ed eventuale convocazione della Conferenza di Valutazione.	
	PARERE MOTIVATO FINALE <i>predisposto dall'autorità competente per la VAS d'intesa con l'autorità procedente</i>	
	3.5 APPROVAZIONE - P/P - Rapporto Ambientale - Dichiarazione di sintesi finale	
	3.6 Deposito degli atti presso gli uffici dell'Autorità procedente e informazione circa la decisione	
Fase 4 Attuazione gestione	P4.1 Monitoraggio dell'attuazione P/P P4.2 Monitoraggio dell'andamento degli indicatori previsti P4.3 Attuazione di eventuali interventi correttivi	A4.1 Rapporti di monitoraggio e valutazione periodica

Schema Generale – Valutazione Ambientale VAS - Testo Unico n. 761/2010

Le fasi sopra richiamate relative alla procedura completa di VAS troveranno applicazione solo nell'eventualità in cui, all'esito della verifica, il Piano Attuativo venga ritenuto assoggettabile a VAS

3.2.2 La dimensione ambientale nei piani e programmi

La procedura di VAS è definita secondo una logica d'integrazione, tra il percorso di formazione del piano o programma e l'attività di valutazione ambientale dello stesso.

Qui di seguito si ripercorre la sequenza delle fasi e delle operazioni comprese in ciascuna fase mettendo in risalto il contenuto e il ruolo della Valutazione Ambientale, presentate nelle Linee Guida per la valutazione ambientale di piani e programmi, pubblicate nell'ottobre 2004 nell'ambito del progetto europeo ENPLAN.

Fase di preparazione (fase 0)

- Assegnazione dell'incarico per la redazione del Rapporto Ambientale;
- Individuazione dell'Autorità Competente per la VAS (la norma regionale stabilisce che l'autorità competente è "la pubblica amministrazione cui compete l'elaborazione del parere motivato" espresso a seguito dell'analisi della proposta di Piano e del Rapporto Ambientale – come descritto nelle fasi successive).

Fase di orientamento e impostazione (fase 1)

- effettuare un'analisi preliminare di sostenibilità degli obiettivi del P/P;
- svolgere, quando necessario, la "verifica di esclusione" (screening), ovvero la procedura che conduce alla decisione di sottoporre o meno il P/P all'intero processo di VAS;

Fase di elaborazione e redazione (fase 2)

- procede alla definizione dell'ambito di influenza del P/P (scoping);
- partecipa all'articolazione degli obiettivi generali;
- contribuisce alla costruzione dello scenario di riferimento;
- verifica la coerenza esterna degli obiettivi generali del P/P;
- contribuisce alla individuazione delle alternative di P/P attraverso l'analisi di dettaglio, la definizione degli obiettivi specifici del P/P e l'individuazione delle azioni e delle misure necessarie a raggiungerli;
- verifica la coerenza interna delle relazioni tra obiettivi e linee di azione del P/P attraverso il sistema degli indicatori che le rappresentano;
- stima gli effetti ambientali delle alternative di P/P confrontandole tra loro e con lo scenario di riferimento al fine di selezionare l'alternativa di P/P;
- elabora il Rapporto Ambientale.

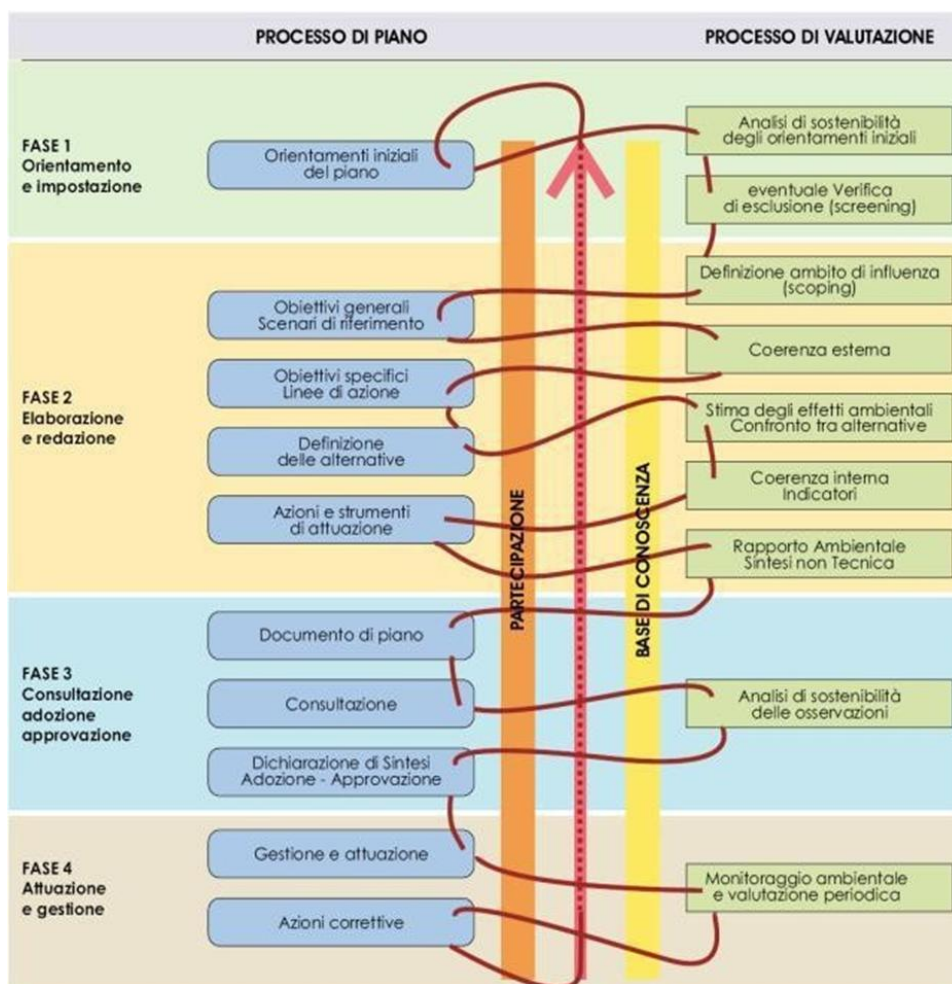
Fase di consultazione e adozione/approvazione (fase 3)

- collabora alla consultazione delle autorità competenti e del pubblico sul Rapporto Ambientale e sulla proposta di P/P;

- accompagna il processo di adozione/approvazione con la redazione della "Dichiarazione di Sintesi" nella quale si illustrano gli obiettivi ambientali, gli effetti attesi, le ragioni della scelta dell'alternativa di P/P approvata e il programma di monitoraggio dei suoi effetti nel tempo.

Fase di attuazione, gestione e monitoraggio (fase 4)

- fornire le informazioni necessarie per valutare gli effetti ambientali delle azioni introdotte dal P/P, consentendo di verificare se esse sono effettivamente in grado di conseguire i traguardi di qualità ambientale che il P/P si è posto;
- permettere di individuare tempestivamente le misure correttive che eventualmente dovessero rendersi necessarie.



Schema VAS. La sequenza delle fasi di un processo integrato di pianificazione e valutazione - Linee Guida per la Valutazione Ambientale di piani e programmi - "Progetto ENPLAN - Evaluation environnementale des plans et programmes"

3.3 Contenuti e criteri per la verifica di assoggettabilità a VAS

L'autorità proponente predispone un documento tecnico che "illustri in modo sintetico i contenuti principali e gli obiettivi del piano o programma e che contenga le informazioni e i dati necessari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente" con riferimento ai criteri individuati dall'Allegato II della Direttiva 2001/42/CE, recepiti nell'Allegato I alla Parte Seconda del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., e ripresi dai modelli metodologici regionali approvati da Regione Lombardia.

1. Caratteristiche del P/P, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- In quale misura il P/P stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
- In quale misura il P/P influenza altri P/P, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- La pertinenza del P/P per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- Problemi ambientali pertinenti al P/P;
- La rilevanza del P/P per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente;

2. Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
- Carattere cumulativo degli impatti;
- Rischi per la salute o per l'ambiente;
- Entità ed estensione nello spazio degli impatti;
- Valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
 - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
 - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

3.4 Apporto partecipativo

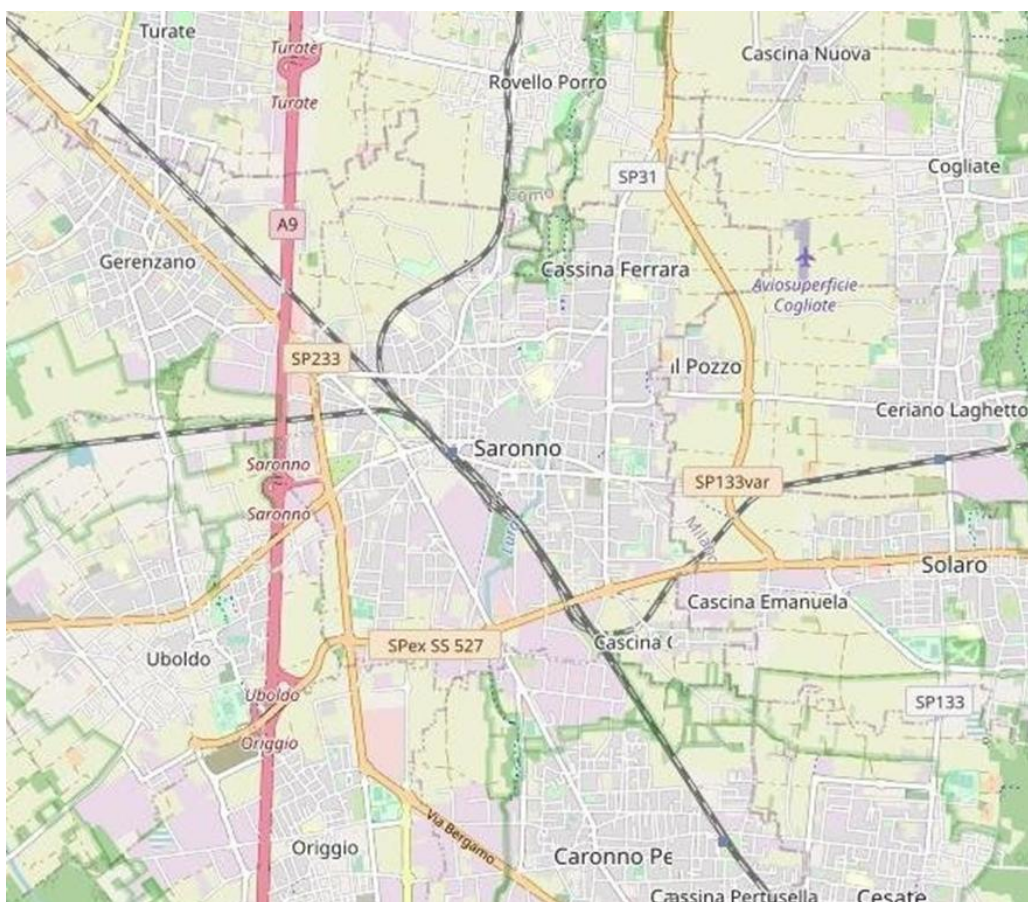
Il processo partecipativo e di comunicazione pubblica della Valutazione Ambientale Strategica è un'operazione complessa in quanto richiede un coordinamento attento con il processo partecipativo previsto dal Piano, con gli obblighi di legge, con le attività già svolte a livello comunale e sovracomunale e con le esigenze dell'Amministrazione Comunale. La normativa vigente dà notevole importanza alla condivisione delle strategie messe in atto dal piano e dalla valutazione dello stesso, al fine di rendere il processo trasparente e facilmente ripercorribile anche da parte del singolo cittadino.

4. INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

4.1 Inquadramento territoriale

Il Comune di Saronno è situato nella porzione meridionale della Provincia di Varese, in Regione Lombardia, in posizione di cerniera tra il territorio varesino, l'area comasca, la Brianza e il nord dell'area metropolitana milanese. Il territorio comunale presenta una superficie di circa 11,06 km² e una popolazione residente pari a circa 38.800 abitanti al 1° gennaio 2026, configurandosi come uno dei principali centri urbani della provincia per dimensione demografica e densità insediativa.

La città confina con i comuni di Caronno Pertusella, Gerenzano, Origgio, Uboldo, Ceriano Laghetto (MB), Rovello Porro (CO) e Solaro (MI).



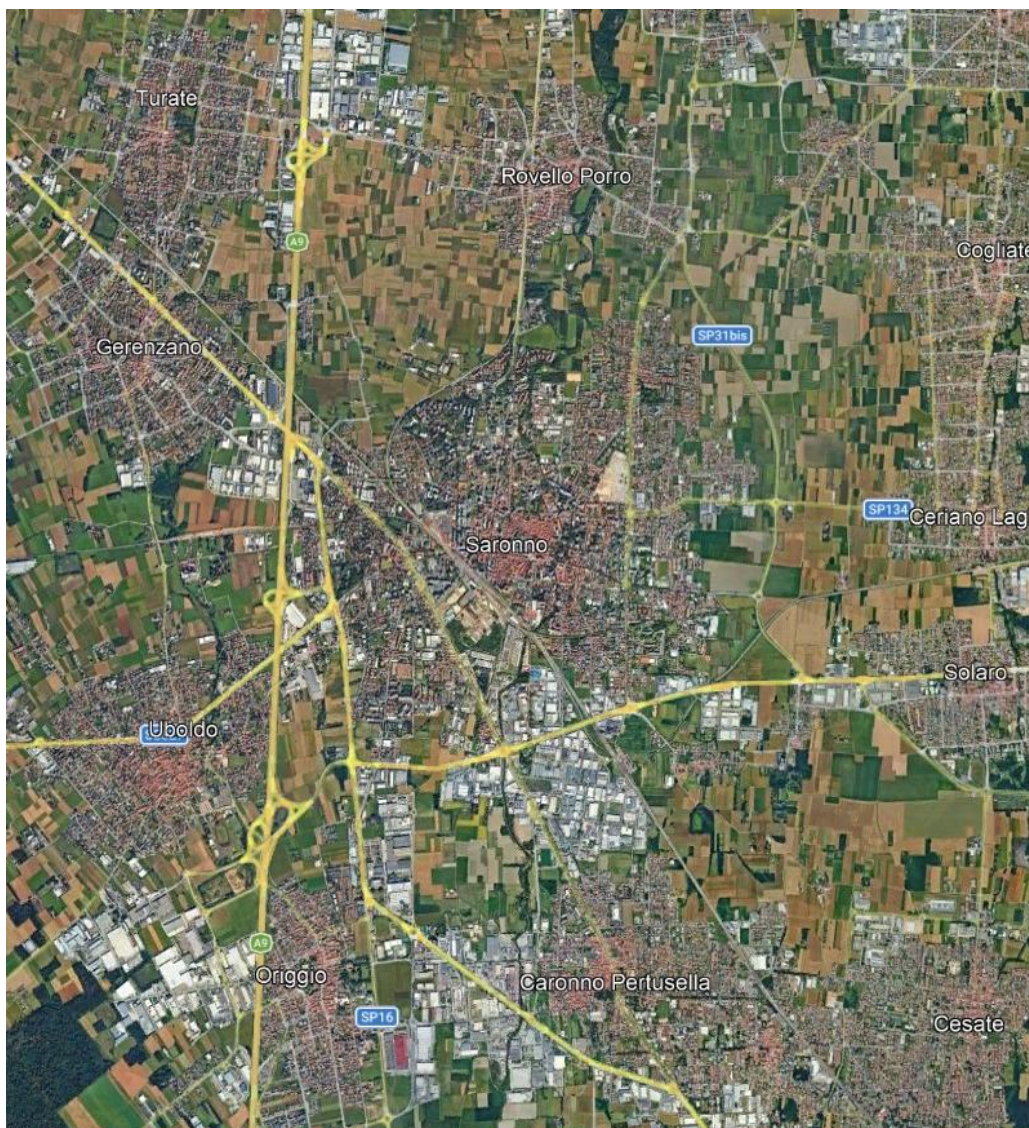
Ubicazione dell'area oggetto d'intervento nel contesto territoriale

Dal punto di vista territoriale, Saronno si caratterizza per un'elevata urbanizzazione e per una forte accessibilità infrastrutturale, favorita dalla presenza di collegamenti ferroviari e viabilistici che la mettono in relazione diretta con Milano, Varese, Como e Monza-Brianza. Tale posizione conferisce alla città un ruolo di polo locale per servizi, mobilità, attività produttive e funzioni residenziali, all'interno di un contesto densamente urbanizzato e fortemente integrato con i comuni limitrofi.

Il territorio di Saronno è formato da terrazzamenti pianeggianti o sub pianeggianti, con inclinazioni graduale verso nord e altitudine che variano da 198 m s.l.m. a 230 m, ed è attraversato interamente, da nord a sud, dalla valle del Torrente Lura. È un comune con un'ottima accessibilità autostradale essendo attraversato, nella zona occidentale, dall'autostrada A9 (Linate-Como Chiasso), direttamente collegata alla città tramite gli svincoli "Saronno" e "Origgio-Uboldo", e da diverse arterie a grande traffico, tra cui la SP 233 "Varesina" (da Milano a Varese) e la SS 527 "Bustese" verso Busto Arsizio e Monza. Sul territorio è presente anche una stazione ferroviaria (FN), nodo fondamentale di interscambio della rete regionale (linee Saronno-Milano, Saronno-Laveno, Saronno-Novara, Saronno-Seregno, Saronno-Como), del Servizio ferroviario suburbano di Milano (Linea S1, Linea S3 e Linea S9) e del Malpensa Express, gestiti da Trenord. La città è inoltre dotata di una seconda stazione, la Saronno Sud, dedicata esclusivamente alle linee suburbane (S1, S3, S9).

Il contesto circostante è caratterizzato dalla presenza di edifici residenziali e funzioni urbane consolidate, con accesso dalla viabilità locale e presenza di sottoservizi tecnologici esistenti.

L'intervento si localizza in una zona centrale del centro urbano di Saronno, caratterizzata da un'alta concentrazione abitativa.



Ubicazione dell'area oggetto d'intervento nel contesto urbano

4.2 Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di intervento è situata in Via Cristoforo Colombo n. 11, in posizione interna al tessuto urbano consolidato comunale.

L'ambito è già servito da viabilità urbana e da reti tecnologiche esistenti, come acquedotto, rete elettrica, rete fognaria, rete gas e telecomunicazioni. L'intervento si colloca in un ambito già edificato e infrastrutturato e non comporta espansione urbana, consumo di nuovo suolo agricolo o trasformazione di aree naturali.

Dagli estratti del PGT allegati alla documentazione di piano risulta che l'area è ricompresa nel **Tessuto di prima espansione storica**.



PGT PdR 02_Individuazione degli ambiti

La documentazione urbanistica prodotta evidenzia inoltre che l'area non è interessata da vincoli di natura antropica o naturalistica, come da estratto della tavola "individuazione dei vincoli".

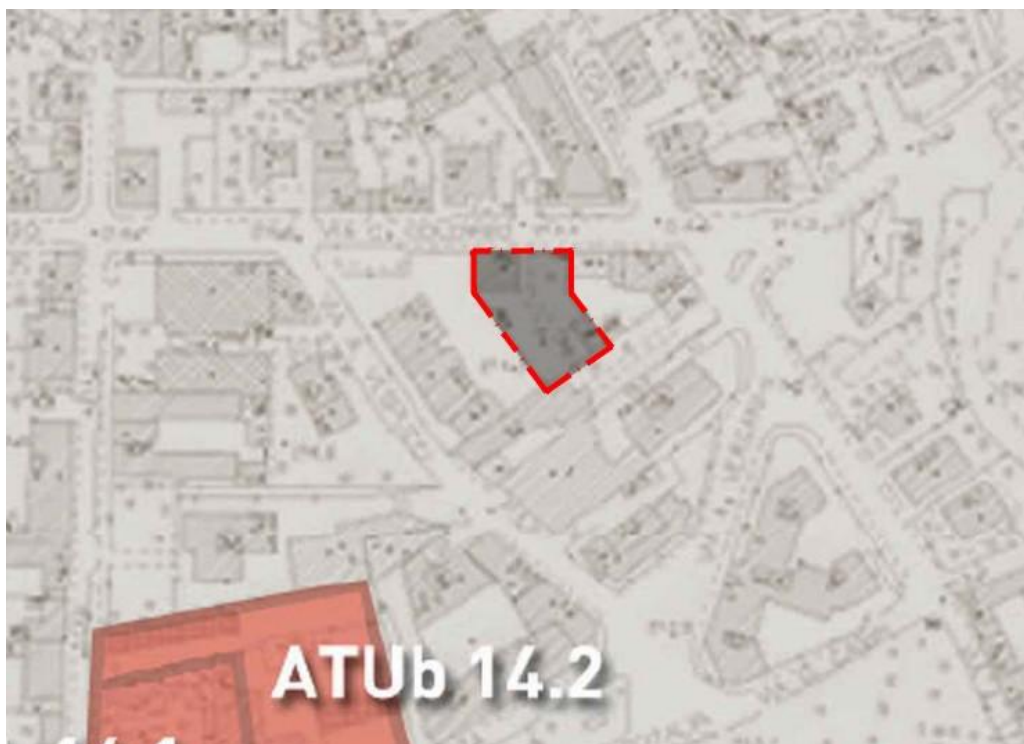


PGT DdP_04_Individuazione dei vincoli

Il PGT individua per l'area una classe di sensibilità paesaggistica alta; tale elemento è stato considerato nella redazione degli elaborati progettuali mediante prospetti, sezioni e render di inserimento urbano.

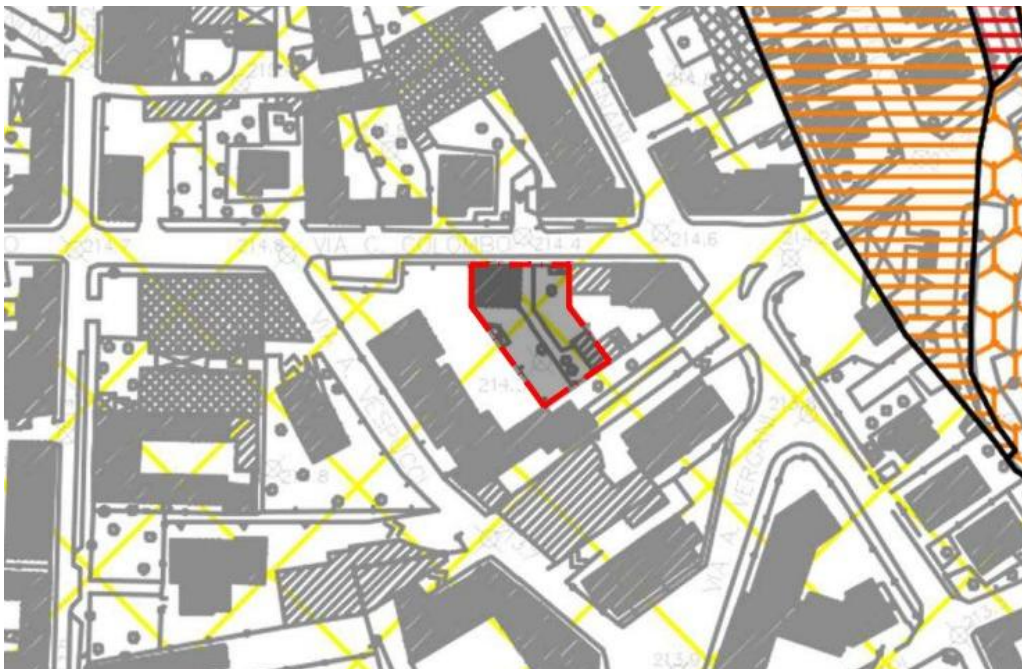


PGT DdP 05_Sensibilità paesaggistica



PGT DdP_10_Individuazione degli ambiti di trasformazione

Dall'estratto di PGT *"fattibilità geologica"* si evince inoltre che l'area oggetto di intervento ricade all'interno della classe di *"fattibilità geologica 2b – Fattibilità con modeste limitazioni"*.



PGT DdP_11_Fattibilità geologica

L'area è già urbanizzata, edificata e infrastrutturata. Non sono interessati ambiti agricoli, naturali, protetti o appartenenti alla Rete Natura 2000. Non si rilevano interferenze dirette o indirette con Siti della Rete Natura 2000 tali da rendere necessaria l'attivazione della procedura di Valutazione di Incidenza



PGT DdP 07_Sistema ambientale ed ecologico

4.3 Stato di fatto dell'area

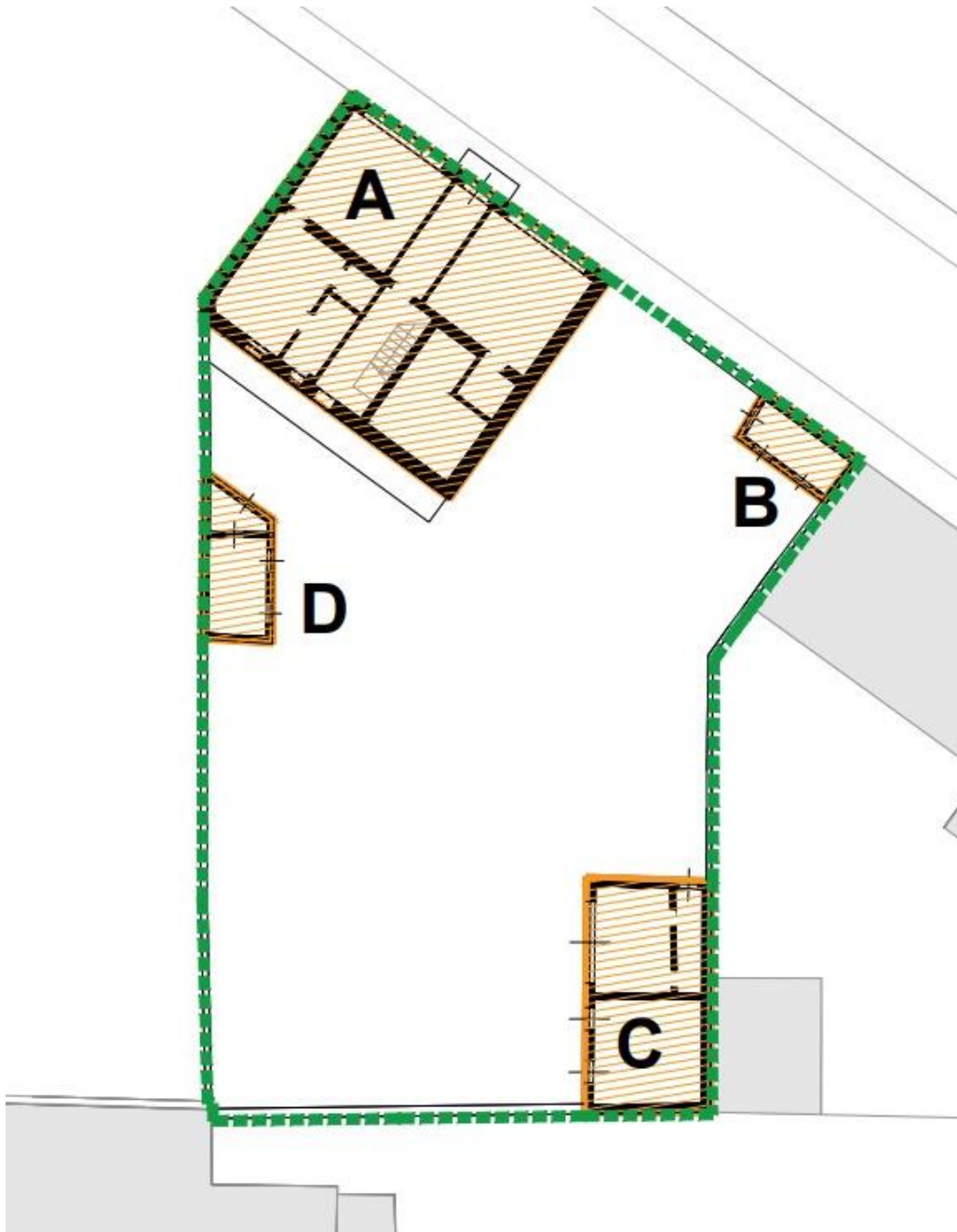
Il lotto risulta attualmente occupato da fabbricati esistenti e relative pertinenze, in condizioni di abbandono e degrado edilizio.

L'immobile principale è posto lungo Via Cristoforo Colombo ed è articolato su piano terra e piano primo, con presenza di funzioni residenziali e porzioni a precedente uso commerciale. All'interno della proprietà sono inoltre presenti aree scoperte e piccoli manufatti pertinenziali.

La documentazione fotografica e gli elaborati di rilievo rappresentano lo stato attuale dell'area, evidenziando la presenza di manufatti edilizi da demolire e di superfici pertinenziali interne al lotto.

L'intervento non comporta trasformazione di suolo libero esterno al lotto, ma interessa esclusivamente un'area già edificata e già inserita nel tessuto urbano.

La superficie territoriale del lotto risulta pari a circa 762,99 mq.



Planimetria generale – Stato di fatto

4.4 Descrizione del progetto

La proposta di Piano Attuativo riguarda la riqualificazione dell'area sita in Via Cristoforo Colombo n. 11, attualmente occupata da fabbricati esistenti e relative pertinenze in condizioni di abbandono e degrado edilizio.

L'intervento prevede la demolizione dei manufatti presenti nel lotto e la successiva realizzazione di un nuovo edificio a destinazione residenziale, organizzato in modo unitario e coerente con il contesto urbano circostante. La nuova edificazione si inserisce all'interno del perimetro dell'area di proprietà e non comporta trasformazioni esterne al lotto né consumo di nuovo suolo agricolo o naturale.

Il progetto comprende la realizzazione di un piano interrato destinato ad autorimesse private, cantine e locali tecnici, così da garantire la dotazione di parcheggi pertinenziali all'interno della proprietà e ridurre la pressione sulla sosta pubblica esistente. Al piano fuori terra sono previste le funzioni residenziali, con sistemazione delle aree esterne pertinenziali e degli spazi verdi di completamento.

La sistemazione complessiva dell'area è finalizzata a sostituire un insieme di manufatti edilizi non più adeguati con un organismo edilizio più ordinato, efficiente e rispondente agli attuali requisiti funzionali, energetici e prestazionali. Il nuovo edificio mantiene la destinazione residenziale, compatibile con il tessuto urbano consolidato in cui si inserisce, e contribuisce alla riqualificazione dell'immagine urbana del lotto e dell'immediato intorno.

La proposta progettuale comprende inoltre le opere necessarie per la corretta gestione delle acque meteoriche, secondo il principio dell'invarianza idraulica e idrologica, nonché la verifica della superficie drenante e della dotazione di parcheggi privati pertinenziali. Gli elaborati allegati al Piano Attuativo documentano inoltre il rapporto dell'intervento con le distanze, le altezze, gli allineamenti, i sottoservizi esistenti e l'inserimento architettonico nel contesto urbano.

Nel complesso, l'intervento si configura come operazione puntuale di rigenerazione e sostituzione edilizia in ambito già urbanizzato, volta al recupero di un'area degradata e alla realizzazione di un edificio residenziale di nuova generazione, maggiormente coerente con gli standard edilizi, energetici e ambientali attuali.

Riassumendo, il Piano Attuativo prevede quindi la:

- demolizione totale dei manufatti edilizi esistenti;
- realizzazione di un nuovo edificio residenziale;
- realizzazione di piano interrato destinato a box, cantine e locali tecnici;
- sistemazione delle aree esterne pertinenziali;
- individuazione degli standard urbanistici secondo la disciplina vigente;
- realizzazione delle opere necessarie alla gestione delle acque meteoriche;
- verifica della dotazione di parcheggi privati pertinenziali;
- verifica della superficie drenante minima richiesta.

4.5 Dati progettuali principali

Dagli elaborati progettuali risultano i seguenti dati principali:

<i>Voce</i>	<i>Dato</i>
1. Superficie territoriale del lotto	762,99 mq
2. SLP ammissibile	466,70 mq
3. SLP di progetto	466,20 mq
4. Superficie drenante minima richiesta	228,90 mq
5. Superficie drenante di progetto	250,13 mq
6. Parcheggi privati richiesti	140,01 mq
7. Parcheggi privati di progetto	292,00 mq

La SLP di progetto risulta inferiore alla SLP ammissibile. La superficie drenante risulta superiore al minimo richiesto. La dotazione di parcheggi privati pertinenziali risulta superiore al minimo normativo.

Tali verifiche confermano il rispetto dei principali parametri quantitativi riportati nella documentazione di Piano.



Planimetria generale – Stato di progetto

COMUNE DI SARONNO (VA)
PROPOSTA PA VIA CRISTOFORO COLOMBO - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
 Rapporto preliminare verifiche assoggettività a VAS



Prospetti – Stato di progetto



Render progettuali – Inserimento nel contesto

5. DEFINIZIONE DELL'AMBITO DI INFLUENZA DELL'INTERVENTO

5.1 Quadro di riferimento delle componenti ambientali

Considerata la natura puntuale dell'intervento, l'ambito di influenza è prevalentemente locale e circoscritto al lotto di intervento e all'immediato intorno urbano.

L'intervento non comporta effetti territoriali di scala sovracomunale, non introduce nuove infrastrutture strategiche e non modifica il sistema insediativo complessivo del Comune.

Le componenti ambientali considerate sono:

- suolo;
- acqua;
- qualità atmosferica e clima acustico;
- energia;
- rifiuti;
- paesaggio e inserimento urbano;
- mobilità e accessibilità;
- geologia, geotecnica e sismica;

5.1.1 Suolo

La componente suolo è valutata con riferimento alla disciplina regionale sul contenimento del consumo di suolo e alla normativa urbanistica comunale. L'intervento interessa un lotto già edificato e urbanizzato e non comporta consumo di nuovo suolo agricolo o naturale. La trasformazione si configura pertanto come intervento di riqualificazione e rigenerazione edilizia all'interno del tessuto urbano consolidato.

La verifica della superficie drenante dimostra il rispetto del parametro minimo richiesto, con superficie drenante di progetto pari a 250,13 mq, superiore al minimo di 228,90 mq.

L'effetto sulla componente suolo è pertanto contenuto e riconducibile a una riorganizzazione interna di un lotto già urbanizzato.

Riferimenti normativi:

- L.R. Lombardia 31/2014, riduzione del consumo di suolo e rigenerazione urbana;
- L.R. Lombardia 12/2005, governo del territorio;
- D.Lgs. 152/2006, Parte Seconda, criteri VAS; Parte Quarta, se si richiamano materiali/rifiuti da demolizione;
- D.P.R. 380/2001, Testo Unico Edilizia, per gli aspetti edilizi generali;
- PGT vigente del Comune di Saronno, Piano delle Regole e Documento di Piano.

5.1.2 Acqua

La proposta d'intervento non si trova in prossimità di corsi d'acqua e/o all'interno di fasce di aree di salvaguardia delle risorse idriche; pertanto, non si prevede alcun effetto a carico del patrimonio idrico sotterraneo, anche in relazione al bassissimo potenziale di inquinamento delle acque superficiali e sotterranee da parte del nuovo insediamento.

La relazione di invarianza idraulica e idrologica allegata al Piano Attuativo verifica il rispetto dei requisiti previsti dalla normativa regionale in materia di gestione delle acque meteoriche.

La soluzione progettuale prevede un sistema di laminazione e dispersione mediante pozzi perdenti, dimensionato sulla base del volume minimo richiesto.

La relazione specialistica individua la soluzione tecnica necessaria a garantire il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica. La gestione delle acque meteoriche risulta quindi valutata e disciplinata da apposito elaborato tecnico.

Riferimenti normativi:

- D.Lgs. 152/2006, Parte Terza, tutela delle acque dall'inquinamento e gestione delle risorse idriche;
- L.R. Lombardia 12/2005, art. 58-bis, invarianza idraulica e idrologica;
- R.R. Lombardia 23 novembre 2017, n.7 e s.m.i. criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica;
- Regolamento del Servizio Idrico Integrato / gestore rete fognaria.

5.1.3 Qualità atmosferica e clima acustico

La componente aria è valutata in relazione alla destinazione d'uso prevista e agli effetti temporanei connessi alla fase di cantiere. L'intervento ha destinazione residenziale e non introduce sorgenti emissive significative a regime. Gli effetti temporanei dovuti alle lavorazioni di cantiere saranno gestiti nel rispetto della normativa vigente in materia di emissioni, polveri e qualità dell'aria.

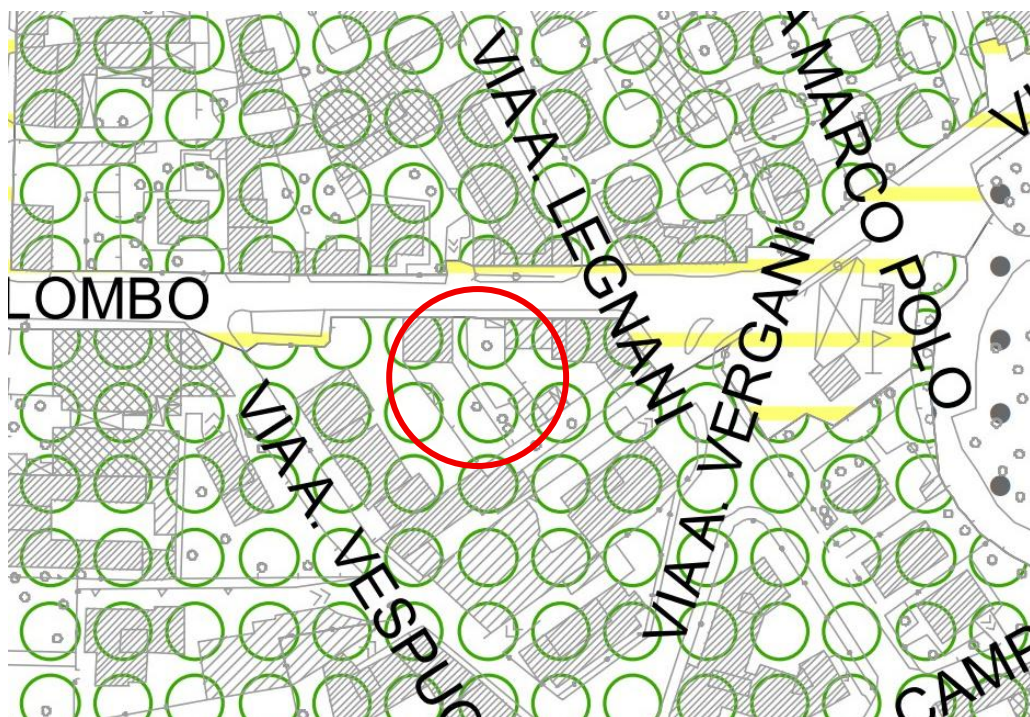
La destinazione d'uso prevista, essendo interamente residenziale, non introduce attività produttive, artigianali insalubri, commerciali rilevanti o sorgenti emissive significative. Le emissioni degli inquinanti in atmosfera saranno dovute principalmente all'impianto di riscaldamento/refrigerazione dei locali e dal traffico motorizzato indotto dai nuovi abitanti. Gli impianti previsti dal progetto verranno realizzati nel rispetto della normativa vigente.

Gli effetti connessi alla fase di cantiere saranno temporanei e gestiti secondo le ordinarie prescrizioni di legge in materia di polveri, sicurezza e gestione dei materiali.

L'intera area interessata dall'intervento è posta, per quanto riguarda la zonizzazione acustica, come da tavola *"Zonizzazione acustica del territorio comunale"*, in *"classe II – Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale"*.

Riferimenti normativi:

- D.Lgs. 155/2010, qualità dell'aria ambiente e attuazione della Direttiva 2008/50/CE;
- D.Lgs. 152/2006, Parte Quinta, tutela dell'aria e riduzione delle emissioni in atmosfera;
- Piano Regionale degli Interventi per la qualità dell'Aria della Lombardia, PRIA;
- Normativa comunale e regolamenti locali in materia di cantiere, polveri e gestione delle emissioni temporanee.



CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE		valori limite di emissione - Leq in dB(A)		valori limite di immissione - Leq in dB(A)		valori limite di qualità - Leq in dB(A)	
Art. 1 DPCM 14/11/97		Art. 2 DPCM 14/11/97		Art. 3 DPCM 14/11/97		Art. 7 DPCM 14/11/97	
		tempi di riferimento		tempi di riferimento		tempi di riferimento	
		diurno	notturno	diurno	notturno	diurno	notturno
		(06:00-22:00)	(22:00-06:00)	(06:00-22:00)	(22:00-06:00)	(06:00-22:00)	(22:00-06:00)
	CLASSE I Aree particolarmente protette	45	35	50	40	47	37
	CLASSE II Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale	50	40	55	45	52	42
	CLASSE III Aree di tipo misto	55	45	60	50	57	47
	CLASSE IV Aree di intensa attività umana	60	50	65	55	62	52
	CLASSE V Aree prevalentemente industriali	65	55	70	60	67	57
	CLASSE VI Aree esclusivamente industriali	65	65	70	70	70	70

Zonizzazione acustica del territorio comunale e fasce di pertinenza acustica per traffico ferroviario e veicolare

5.1.4 Energia

La componente energia è valutata con riferimento alla disciplina nazionale e regionale in materia di prestazione energetica degli edifici. La sostituzione dell'edificato esistente con un nuovo edificio residenziale consente il miglioramento delle prestazioni energetiche complessive, mediante riduzione della domanda energetica,

sistemi impiantistici efficienti e utilizzo di fonti rinnovabili secondo la normativa vigente.

La relazione tecnica indica che il nuovo edificio sarà realizzato secondo criteri di elevata prestazione energetica, con attenzione alla riduzione della domanda energetica, all'impiego di sistemi impiantistici efficienti e all'utilizzo di fonti rinnovabili.

Riferimenti normativi:

- D.Lgs. 192/2005, rendimento energetico nell'edilizia;
- D.Lgs. 48/2020, recepimento della Direttiva UE 2018/844;
- D.M. 26 giugno 2015, requisiti minimi degli edifici;
- D.M. 26 giugno 2015, linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici;
- D.Lgs. 199/2021, promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili;
- Normativa regionale lombarda in materia di efficienza energetica e certificazione energetica degli edifici.

5.1.5 Rifiuti

La componente rifiuti è valutata con riferimento ai materiali derivanti dalle demolizioni e dagli scavi. I materiali prodotti saranno gestiti nel rispetto della Parte Quarta del D.Lgs. 152/2006 e, per le terre e rocce da scavo, del D.P.R. 120/2017, secondo le modalità che saranno definite nelle successive fasi progettuali ed esecutive.

La demolizione dei manufatti esistenti comporterà la produzione di materiali di risulta da gestire secondo la normativa vigente.

Tale aspetto ha carattere ordinario per interventi edilizi di sostituzione in ambito urbano e sarà disciplinato nelle successive fasi autorizzative ed esecutive, nel rispetto delle disposizioni in materia di gestione dei rifiuti da costruzione e demolizione.

Il trattamento dei rifiuti relativi al nuovo insediamento residenziale proposto sarà disciplinato da apposito regolamento comunale, e in ogni caso sarà assicurata una raccolta differenziata dei rifiuti urbani secondo quanto previsto dalla normativa di legge.

Riferimenti normativi:

- D.Lgs. 152/2006, Parte Quarta, gestione dei rifiuti;
- D.Lgs. 152/2006, art. 184, classificazione dei rifiuti;
- D.Lgs. 152/2006, art. 184-bis, sottoprodotti;
- D.Lgs. 152/2006, art. 188, responsabilità della gestione dei rifiuti.
- D.P.R. 120/2017, gestione delle terre e rocce da scavo;
- D.M. 127/2024, cessazione della qualifica di rifiuto dei rifiuti inerti da costruzione e demolizione e altri rifiuti inerti.

5.1.6 Paesaggio e inserimento urbano

L'area è interna a un contesto già urbanizzato e ricade in classe di sensibilità paesaggistica alta.

Il progetto è accompagnato da elaborati architettonici, prospetti, sezioni e render che rappresentano l'inserimento del nuovo edificio nel contesto urbano. La nuova edificazione sostituisce manufatti esistenti in stato di abbandono e contribuisce alla riqualificazione dell'immagine urbana del lotto. Il progetto adotta un linguaggio architettonico ordinato e materiali compatibili con il contesto residenziale.

La componente paesaggio è valutata con riferimento alla disciplina del D.Lgs. 42/2004, al quadro paesaggistico regionale e agli elaborati del PGT comunale.

5.1.7 Mobilità e accessibilità

La componente mobilità e accessibilità è valutata con riferimento alla dotazione di parcheggi privati pertinenziali, all'accessibilità del lotto e al rispetto della normativa in materia di barriere architettoniche. Il progetto prevede parcheggi interni al piano interrato e verifica la dotazione richiesta dalla normativa vigente.

L'intervento è collocato in ambito già servito da viabilità urbana.

Il progetto prevede parcheggi privati pertinenziali al piano interrato. La superficie destinata a box privati risulta pari a circa 292,00 mq, superiore al minimo richiesto di circa 140,01 mq. La dotazione di parcheggi è quindi verificata internamente al lotto. Considerata la destinazione residenziale e la dimensione contenuta dell'intervento, non si prevedono modifiche significative alla mobilità locale.

Riferimenti normativi:

- D.M. 1444/1968, standard urbanistici e rapporti tra insediamenti e spazi pubblici.
- L. 122/1989, Legge Tognoli, parcheggi pertinenziali.
- D.P.R. 380/2001, Testo Unico Edilizia.
- D.M. 236/1989, prescrizioni tecniche per accessibilità, adattabilità e visitabilità.
- L. 13/1989, superamento ed eliminazione barriere architettoniche.
- L.R. Lombardia 6/1989, eliminazione barriere architettoniche.
- Piano dei Servizi e Piano delle Regole del PGT di Saronno.
- Regolamento edilizio comunale.

5.1.8 Geologia, geotecnica e sismica

Gli aspetti geologici, geotecnici e sismici sono valutati con riferimento alle NTC 2018, alla relativa Circolare applicativa e alla componente geologica del PGT.

La relazione geologica inquadra il sito sotto il profilo geologico, geomorfologico, idrogeologico e sismico. La relazione geotecnica analizza le condizioni del sottosuolo in relazione alla nuova costruzione, alle fondazioni dirette a platea e agli scavi provvisori necessari per la realizzazione del piano interrato.

Le indagini specialistiche hanno consentito di definire il modello geologico e geotecnico del sito e di indicare le prescrizioni tecniche da osservare nelle successive fasi progettuali ed esecutive.

Non emergono elementi ostativi alla realizzazione dell'intervento, fermo restando il rispetto delle prescrizioni contenute nelle relazioni specialistiche.

5.1.9 Criteri Ambientali Minimi - CAM

Il progetto tiene conto, per quanto applicabile alla natura privata dell'intervento e alle eventuali opere da realizzare o cedere nell'ambito della convenzione urbanistica, dei Criteri Ambientali Minimi di cui al D.M. 24 novembre 2025, recante i criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione e direzione lavori di interventi edilizi e opere di ingegneria civile, nonché per l'esecuzione dei lavori.

I CAM costituiscono riferimento per l'impostazione delle scelte progettuali orientate alla sostenibilità ambientale, alla riduzione degli impatti lungo il ciclo di vita dell'opera, all'efficienza energetica, al contenimento dei consumi idrici, alla qualità ambientale interna, alla corretta gestione dei materiali e alla sostenibilità del cantiere.

In relazione ai contenuti del presente progetto, risultano pertinenti, in particolare, i seguenti ambiti:

Prestazioni energetiche e comfort ambientale interno

Sono considerati i criteri relativi alla prestazione energetica dell'edificio, al comportamento in fase estiva, al benessere termico, alla qualità dell'aria interna, all'aerazione e ventilazione, all'illuminazione naturale, al controllo della radiazione solare e alla tenuta all'aria dell'involucro edilizio.

Riferimenti CAM:

- 2.3.1 Diagnosi energetica;
- 2.3.2 Prestazione energetica in fase estiva;
- 2.3.3 Benessere termico;
- 2.3.4 Impianti di illuminazione per interni;
- 2.3.5 Ispezionabilità e manutenzione degli impianti aeraulici, di riscaldamento e di condizionamento;
- 2.3.6 Aerazione, ventilazione e qualità dell'aria;
- 2.3.7 Illuminazione naturale;
- 2.3.8 Radiazione solare;
- 2.3.9 Tenuta all'aria.

Comfort acustico e salubrità degli ambienti

Il progetto considera gli aspetti relativi al benessere acustico degli ambienti e alla salubrità dell'edificio, anche con riferimento alla verifica del rischio radon ove pertinente.

Riferimenti CAM:

2.3.10 Prestazioni e benessere acustico;

2.3.11 Radon.

Risparmio idrico e gestione delle acque meteoriche

Sono considerati i criteri finalizzati alla riduzione dei consumi idrici, alla gestione delle acque meteoriche e, ove previsto, al loro trattamento, stoccaggio e riuso.

Riferimenti CAM:

2.3.14 Risparmio idrico – reti di raccolta delle acque reflue di edificio e di distribuzione duale;

2.3.15 Raccolta, trattamento, stoccaggio e riuso delle acque meteoriche.

Manutenzione e durabilità dell'opera

Il progetto tiene conto della necessità di garantire la manutenibilità dell'opera, la durabilità delle soluzioni adottate e la possibilità di programmare correttamente gli interventi manutentivi nel tempo.

Riferimenti CAM:

2.3.16 Piano di manutenzione dell'opera.

Fine vita, demolizioni e gestione dei materiali

Sono considerati i criteri relativi alla gestione dei materiali, alla selezione dei prodotti da costruzione, alla riduzione degli impatti ambientali, alla demolizione selettiva e alla gestione dei rifiuti da costruzione e demolizione.

Riferimenti CAM:

2.3.17 Piano di decostruzione e demolizione selettiva a fine vita;

2.4 Specifiche tecniche per i prodotti da costruzione.

Cantiere

Per la fase esecutiva saranno considerati i criteri relativi all'organizzazione e gestione sostenibile del cantiere, con particolare riferimento alla riduzione degli impatti ambientali, alla gestione delle terre e dei rifiuti, alla limitazione delle emissioni, del rumore, delle polveri e alla tutela delle matrici ambientali.

Riferimenti CAM:

2.5 Specifiche tecniche relative al cantiere;

3.1 Clausole contrattuali per le gare di lavori per interventi edili.

Valutazioni ambientali e miglioramento prestazionale

Ove richiesto dalla tipologia di affidamento o dal livello progettuale, potranno essere considerate valutazioni ambientali sul ciclo di vita dell'opera e criteri premianti finalizzati al miglioramento delle prestazioni ambientali complessive.

Riferimenti CAM:

1.3.2 Studi LCA e LCC sul ciclo di vita degli edifici;

4.3.1 Ottimizzazione delle soluzioni progettuali per la sostenibilità ambientale;

4.3.2 Prestazione energetica migliorativa.

L'applicazione dei singoli criteri sarà verificata in funzione della specifica pertinenza rispetto all'intervento, al livello di progettazione e alle successive fasi attuative.

6. VALUTAZIONE DEI POSSIBILI EFFETTI DELL'INTERVENTO SULL'AMBIENTE

La valutazione dei possibili effetti dell'intervento sulle componenti ambientali evidenzia quanto segue.

La valutazione ambientale consiste in una verifica necessariamente qualitativa, ovvero espressa in termini di scenario probabile, degli effetti delle azioni di P/P in relazione alle diverse matrici ambientali.

Sulla base della proposta presentata e dal quadro di riferimento ambientale, nelle sezioni seguenti sono riferiti i potenziali effetti che l'intervento previsto può avere sulle componenti ambientali.

La verifica di sostenibilità, descritta nella successiva tabella, è stata quindi svolta utilizzando lo strumento dell'analisi matriciale ed esprimendo un giudizio sintetico sul livello di potenziale impatto attribuito secondo una scala di valutazione.

Il giudizio è espresso secondo la seguente scala di valori:

- (▲): effetti positivi o potenzialmente positivi;
- (◀▶): effetti moderati in linea con il contesto ambientale e le previsioni degli strumenti urbanistici;
- (▼): effetti negativi;
- (—): effetti inattesi;

<i>Voce</i>	<i>Dato</i>	<i>Valutazione</i>
<i>Pianificazione urbanistica</i>	Intervento coerente con il tessuto urbano consolidato e con la destinazione residenziale	▲
<i>Suolo</i>	Nessun consumo di nuovo suolo agricolo o naturale; intervento su lotto già edificato	—
<i>Acque meteoriche</i>	Gestione disciplinata da relazione di invarianza idraulica e idrologica	▲
<i>Geologia e geotecnica</i>	Relazioni specialistiche allegate; compatibilità subordinata alle prescrizioni tecniche	—
<i>Paesaggio</i>	Inserimento valutato mediante prospetti,	▲

	sezioni e render; riqualificazione di lotto degradato	
<i>Mobilità</i>	Parcheggi privati pertinenziali verificati; effetti non significativi sulla rete locale	◀▶
<i>Rumore ed emissioni</i>	Destinazione residenziale priva di sorgenti significative a regime	◀▶
<i>Energia</i>	Miglioramento prestazionale rispetto allo stato edilizio esistente	▲
<i>Rifiuti da demolizione</i>	Gestione ordinaria secondo normativa vigente	◀▶

Gli effetti potenziali sono prevalentemente locali e di entità contenuta.

A regime, l'intervento mantiene destinazione residenziale e non introduce sorgenti significative di rumore, emissioni, traffico o pressione ambientale.

La fase di cantiere comporterà effetti temporanei e ordinari, gestibili con le normali misure di mitigazione previste dalla normativa vigente.

In relazione ai criteri di assoggettabilità, si osserva quanto segue.

Caratteristiche del Piano

Il Piano Attuativo ha carattere puntuale e riguarda un singolo lotto urbano già edificato. Non definisce nuovi assetti territoriali di scala sovracomunale, non introduce nuove infrastrutture strategiche e non comporta espansione del perimetro urbanizzato.

L'intervento è limitato alla sostituzione edilizia e alla riqualificazione interna del lotto.

Caratteristiche degli effetti

Gli effetti potenziali sono prevalentemente locali, di modesta entità e gestibili con le ordinarie misure progettuali e prescrittive.

Non si rilevano effetti cumulativi significativi, né rischi rilevanti per la salute umana o per l'ambiente.

Caratteristiche dell'area interessata

L'area è già urbanizzata, edificata e infrastrutturata. Non sono interessati ambiti agricoli, naturali, protetti o appartenenti alla Rete Natura 2000.

La trasformazione consente la riqualificazione di un lotto oggi degradato, migliorando la qualità edilizia, energetica e urbana dell'area.

7. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

In considerazione del carattere puntuale dell'intervento, della localizzazione in ambito già urbanizzato, dell'assenza di interferenze con aree protette o naturalistiche e delle

verifiche specialistiche allegate, non si rilevano effetti ambientali significativi tali da rendere necessaria l'attivazione della procedura completa di VAS.

Il Piano Attuativo può pertanto essere valutato, nell'ambito della verifica di assoggettabilità, come intervento di riqualificazione urbana con effetti ambientali locali, contenuti e gestibili mediante le ordinarie misure progettuali e prescrittive già individuate nella documentazione allegata.

La proposta progettuale comporta la riqualificazione di un lotto già edificato, la sostituzione di manufatti in stato di abbandono, il mantenimento della destinazione residenziale, il rispetto dei principali parametri urbanistici, la verifica della superficie drenante e della dotazione di parcheggi privati, nonché la gestione delle acque meteoriche mediante specifico sistema di invarianza idraulica.

Alla luce delle considerazioni svolte, non emergono elementi tali da configurare effetti significativi sull'ambiente, sul paesaggio, sulla mobilità, sul suolo, sulle acque o sulla salute umana.

8. DOCUMENTAZIONE TECNICA DI RIFERIMENTO

- *PA_DOC 01_ATTO NOTARILE*
- *PA_DOC 02_VERIFICA ASSOGGETABILITA' VAS*
- *PA_DOC 03_TITOLI EDILIZI DI PROVENIENZA*
- *PA_DOC 04_VISURA ATTUALE IMMOBILE*
- *PA_DOC 05_SCHEMA DI CONVENZIONE*
- *8425_RELAZIONE GEOTECNICA NTC 2018 V2*
- *8425_RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA E IDROLOGICA V2*
- *8425_RELAZIONE GEOLOGICA NTC 2018*
- *RELAZIONE VERIFICA PREVISIONALE DEL CLIMA ACUSTICO*
- *PA_RL 01_RELAZIONE TECNICA*
- *PA_TAV 01_INDIVIDUAZIONE FOTOGRAFICA*
- *PA_TAV 02_ESTRATTI PGT*
- *PA_TAV 03_ESTRATTI PGT*
- *PA_TAV 04_ESTRATTI PTCP*
- *PA_TAV 05_ESTRATTI INFRASTRUTTURE E SOTTOSERVIZI ESISTENTI*
- *PA_TAV 06_INDIVIDUAZIONE AREE DI PROPRIETA'*
- *PA_TAV 07_INDIVIDUAZIONE AREA E RILIEVO*
- *PA_TAV 08_DEMOLIZIONI*
- *PA_TAV 09_SLP*
- *PA_TAV 10A_PLANIMETRIA GENERALE DELL'AREA*
- *PA_TAV 10B_VERIFICA DISTANZE DAI CONFINI*
- *PA_TAV 11_PLANIMETRIA PIANO TERRA*
- *PA_TAV 12_PLANIMETRIA PIANO – 1*
- *PA_TAV 13_PLANIMETRIA PIANO 1-2*

- *PA_TAV 14_PLANIMETRIA PIANO 3-ST*
- *PA_TAV 15_PROSPETTI*
- *PA_TAV 16_SEZIONI*
- *PA_TAV 17_VERIFICA SUPERFICIE DRENANTE*
- *PA_TAV 18_CALCOLO PARCHEGGI*
- *PA_TAV 19_NORMATIVA DISABILI*
- *PA_TAV 20_ACCESSIBILITA (RAI)*
- *PA_TAV 21A_RENDER*
- *PA_TAV 21B_RENDER*