



Class. 6.3

Fascicolo 2026.4.43.48

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- Verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Piano Attuativo via Legnani 3.

In riferimento alle Vs. note prot. RIF.PROT.:c_i441|REG_UFF|26876/2026 e RIF.PROT.:c_i441|REG_UFF|26884/2026 con cui, rispettivamente, si comunicavano la messa a disposizione della documentazione e la convocazione della conferenza di verifica del procedimento in oggetto, con la presente si riportano le osservazioni formulate da questa Agenzia, utili a conseguire i principi di sostenibilità di cui all'art. 1 co. 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.

Premesse

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.

In data 20/12/2024 il proponente ha presentato un progetto per un Piano Attuativo relativamente ad un'area sita in Via Ambrogio Legnani 33, attualmente occupata da un edificio con destinazione deposito dell'attività (tutt'ora esistente con sede in Piazza Unità d'Italia n°37), che si occupa di commercio tende da sole, cordami, zerbini.

Con Determina n. 589 del 27/05/2026 è stato dato avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS del Piano Attuativo via Legnani 31 nel Comune di Saronno (come previsto al punto 5.9 degli Indirizzi generali per la Valutazione Ambientale VAS) e con la stessa si è provveduto ad individuare le Autorità Procedente e Competente per la VAS, i soggetti competenti in materia ambientale, gli Enti territorialmente interessati, i settori del pubblico interessati dall'iter decisionale.

L'area riguarda un'area semicentrale ed è ricompresa nel Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.); il progetto si propone di realizzare un edificio a destinazione residenziale.

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.

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 PdR 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%).

Osservazioni

Il PA risulterebbe conforme al PGT, in quanto il progetto d'intervento rispetterebbe i contenuti dell'art. 17 delle NTA del Piano delle Regole ed i contenuti della "Scheda d'ambito n.3 - tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina" per il dimensionamento dell'edificio. È stato dichiarato che, all'atto della presentazione della P.E. (PdC o SCIA in alternativa al PdC), i parametri edilizi saranno confermati o meglio identificati nel rispetto degli indici massimi presenti nella scheda d'Ambito.

Dal momento che la Circolare del Dirigente di Struttura della D.G. Territorio e Urbanistica di Regione Lombardia n.13071 del 14/12/2010, dal titolo "*L'applicazione della valutazione ambientale di piani e programmi – VAS del contesto comunale*" al punto 2 – AMBITO DI APPLICAZIONE VAS/VERIFICA, precisa che, in caso di vigenza del PGT, "*...i piani attuativi coerenti con il Documento di piano non sono soggetti né alla VAS né alla verifica di assoggettabilità alla VAS*", si ritiene che, per il principio di non duplicazione, per quanto di competenza, sotto il profilo ambientale, il Piano Attuativo non sia da assoggettare a VAS.

Per quanto riguarda aspetti ambientali di competenza, si ritiene di segnalare alcune tematiche di carattere generale e aggiornamenti normativi occorsi nel periodo di vigenza del PGT.

Bilancio idrico, reti fognarie e depurazione

In relazione al nuovo carico urbanistico, non stimato dal RP, sarà cura dell'Autorità competente per la VAS d'intesa con l'Autorità procedente quantificarne puntualmente l'incremento e valutare la conseguente disponibilità delle risorse idriche e la sufficienza dei sottoservizi (smaltimento e depurazione reflui), acquisendo, preventivamente all'attuazione delle trasformazioni previste dalla variante al PGT, il parere favorevole degli Enti competenti.

Si ricorda che l'allaccio alla rete acquedottistica e gli scarichi delle acque reflue domestiche ed assimilate alle domestiche dovranno avvenire nel rispetto del 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.

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



Invarianza idraulica

Si ricorda che, trattandosi di una trasformazione dell'uso del suolo comportante variazioni di permeabilità superficiale è necessario rispettare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica, attenendosi a quanto specificato nel R.r. 23 novembre 2017 – n. 7 e s.m.i.. infatti, 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.

Ricordando che l'allegato C del medesimo regolamento classifica il comune di Saronno ad Alta criticità idraulica, dovrà essere predisposto apposito Progetto di invarianza idraulica e idrologica, che tenga conto della dimensione dell'ambito rapportato alle superfici permeabili, parzialmente permeabili e impermeabili previste, al fine di far diminuire il deflusso verso le reti di drenaggio urbano delle acque meteoriche.

In fase attuativa (Pdc o SCIA previsti), sarà cura verificare la correttezza del Progetto di invarianza idraulica e idrologica, in ottemperanza ai contenuti degli artt.10 ed 11 del R.R. 7/2017- testo coordinato, come modificato dal R.r. 3/2025.

Aspetti geologici

Non è stato dato riscontro circa la classe di fattibilità geologica in cui ricade l'area oggetto di variante, in relazione alle caratteristiche portanti del terreno e alla salvaguardia dell'acquifero libero. Dovrà essere verificata la categoria di pianificazione territoriale che suddividono il suolo in base alla sua idoneità e ai vincoli per l'edificazione e, eventualmente, prodotta una relazione geologica di approfondimento, qualora richiesto dallo studio geologico a supporto del PGT stesso.

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.

Suolo e Terre e rocce da scavo

Considerato che la proposta d'intervento comporta un cambiamento in termini di destinazione d'uso da immobili a destinazione artigianale/commerciale/magazzino, utilizzate tuttora per attività di deposito, a immobile a destinazione residenziale; e qualora si ipotizzasse che l'utilizzo attuale e/o pregresso delle superfici abbia potuto comportare una potenziale contaminazione del suolo, a causa di eventuali stoccaggio di rifiuti, sversamenti di sostanze pericolose ecc., si ricorda che dovrà essere effettuata un'indagine ambientale preliminare dell'area per la verifica della salubrità dei suoli e dell'eventuale falda idrica, ai fini del giudizio di risanamento, di cui al punto 3.2.1. del Regolamento Locale di Igiene. L'accertamento dello stato dei suoli dovrà precedere qualsiasi intervento di trasformazione delle aree. Si demanda all'Amministrazione Competente la possibilità di richiedere una valutazione in contraddittorio del Piano di Indagine Preliminare con ARPA.



In caso di opere di demolizione, eventuali materiali contenenti amianto rinvenuti dovranno essere opportunamente raccolti e smaltiti, nel rispetto della normativa vigente.

Si chiede inoltre di verificare l'eventuale presenza di serbatoi interrati per il rifornimento del gasolio e si rimanda alle *"Linee guida sui serbatoi interrati"* di ARPA Lombardia, riguardo alle procedure di dismissione.

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

1) rifiuto ai sensi della parte IV del D.lgs 152/06;

2) sottoprodotto ai sensi del DPR 120/2017;

3) riutilizzo in sito ai sensi dell'art. 185 c.1 lettera c del D.lgs 152/06;

4) End of waste da campagna mobile per recupero terre con qualifica rifiuto;

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

Inquinamento atmosferico ed efficienza energetica

La progettazione prevede che l'edificio sarà realizzato in classe energetica A con 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, e anche per la produzione di energia elettrica per le parti comuni ad integrazione della rete nazionale.

Si ricorda che per la progettazione dei nuovi edifici si dovrà tenere conto delle migliori tecnologie disponibili e delle indicazioni tecniche di settore, nonché del Programma Regionale Energia Ambiente e Clima, approvato con D.g.r. 15 dicembre 2022 - n. XI/7553. In particolare, si segnala che con DDUO n. 18546 del 18/12/2019 (BURL n.1 del 04/01/2020), sono state integrate e riapprovate le disposizioni regionali che disciplinano l'efficienza e la certificazione energetica degli edifici, in sostituzione del precedente DDUO n.2456 del 8/03/2017 (BURL n.12 del 20/03/2017).

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

Inquinamento acustico

La destinazione d'uso prevista è esclusivamente di tipo residenziale e non sono previste attività commerciali o terziarie.

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.

Radon

In riferimento alla Direttiva 2013/59/Euratom del Consiglio europeo, recentemente recepita dal D. Lgs. n. 101/2020, si ritiene utile segnalare le *"Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor"*, approvate con Decreto della Regione Lombardia n.12678 del 21/12/2011, che costituiscono direttiva ai sensi dell'art.124 della L.r. n. 33/2009 e sono 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.

Inquinamento elettromagnetico

In relazione alla presenza di Impianto di telecomunicazione Vodafone- Saronno Via Volpi, prossimo all'area di intervento, si evidenzia che l'esercizio di impianti per telefonia (SRB) e radio-TV produce campi elettromagnetici nell'ambiente circostante. In particolare, nello spazio vengono determinati dei volumi denominati "volumi di rispetto" in cui non potrà essere autorizzata la costruzione di edifici elevati o l'elevazione di edifici già esistenti. Sarà necessario prevedere una valutazione, mediante Analisi dell'Impatto Elettromagnetico (AIE) dell'impianto presente, dell'insorgenza di incompatibilità legata alle eventuali interazioni tra le volumetrie che saranno edificate ed i volumi di rispetto dell'impianto.

Si ricorda che, secondo la normativa vigente (DPCM 8 luglio 2003 – Allegato B (GU n. 199 del 28 agosto 2003) ed adeguati con L. n. 214 del 30/12/2023 – Art. 10), il valore di 15 V/m deve essere rispettato all'interno di edifici adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere e nelle loro pertinenze esterne che siano fruibili come ambienti abitativi, quali balconi e terrazzi.

Inquinamento luminoso

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"*, in sostituzione dell'abrogata L.R. 17/00.

La corretta installazione delle fonti luminose appare particolarmente importante in considerazione dell'appartenenza del comune alla fascia di rispetto prevista per Osservatorio Città di Legnano e del New Millenium Observatory di Mozzate.

Infrastrutture verdi

Nel R.P. si prevede *“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...”*.

Si evidenzia che la progettazione del verde non è sostitutiva della e/o sostituibile alla realizzazione di pavimentazioni drenanti.

La progettazione di aree verdi private urbane comprende l'analisi di clima, esposizione e suolo, lo sviluppo del concept e la scelta di piante e arredi. Essa ottimizza spazi limitati valorizzando l'estetica, migliorando il microclima anche con il posizionamento di tetti verdi e infrastrutture vegetali rendono l'area urbana più resiliente, creando un microclima contro le isole di calore e favorendo la biodiversità e la sostenibilità.

Si ricorda che dovranno essere:

- . garantito il rispetto del regolamento del verde comunale,
- . privilegiata la finalità di mitigazione paesistico-ambientale e la funzionalità ecologica della vegetazione,
- . previsto l'utilizzo di specie erbacee, arbustive ed arboree autoctone e consone con l'orizzonte 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).

La de impermeabilizzazione del suolo potrà avvenire con 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 come ad esempio giardini verticali, spazi di bioritenzione e infiltrazione per deflusso urbano delle acque piovane ("rain gardens").

Per le aree parcheggio potranno essere impiegate pavimentazioni drenanti in grigliato di calcestruzzo vibrocompresso 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 alla fase attuativa per la verifica degli adempimenti relativi all'invarianza idraulica ed idrologica di cui al R.r. 7/2017- testo coordinato, come modificato dal R.r. 3/2025, e si suggerisce 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. Suolo, Sottosuolo,
Acque Sotterranee, VIA e VAS
Elena Caprioli

Il Responsabile dell'Istruttoria: Arianna Castiglioni

Visto dal Direttore di Dipartimento: Fabio Carella