



Class. 6.3

Fascicolo 2026.4.43.60

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 - Piano Attuativo di via Colombo 11.

In riferimento alla Vs. nota prot. RIF.PROT.:c_i441 | REG_UFF | 33426/2026 del 15/07/2026 con cui, al fine di consentire l'espressione dei pareri di competenza, da fornire entro il 07/08/2026, si rendeva noto che era stato messo a disposizione, nel sito regionale SIVAS e nel sito web del Comune di Saronno, il Rapporto Preliminare per la consultazione, con la presente si riportano le osservazioni formulate da questa Agenzia, utili a conseguire i principi di sostenibilità di cui all'art. 1 comma 2 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e si precisa che le stesse non riguardano gli aspetti le cui competenze di programmazione e controllo sono attribuite ad altri Enti, ed in particolare non riguardano gli aspetti paesaggistici.

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.

Con Determina n. 678 del 19/06/2026 è stato dato avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS del Piano Attuativo via Colombo, 11 nel comune di Saronno, come previsto al punto 5.9 degli Indirizzi generali per la Valutazione Ambientale VAS.

La documentazione messa a disposizione consiste in un elaborato che costituisce il Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS relativa alla proposta di Piano Attuativo avente ad oggetto la riqualificazione di un lotto urbano, sito in via Colombo, al civico 11, già edificato, mediante demolizione dei manufatti esistenti e realizzazione di un nuovo edificio a destinazione



residenziale, posto in una zona centrale del centro urbano di Saronno, caratterizzata da un'alta concentrazione abitativa.

Il tecnico redattore asserisce che l'area è inserita 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."* (pag.5).

Il R.P. è stato articolato in:

- . illustrazione della normativa di riferimento relativa al procedimento di VAS, con particolare attenzione alla disciplina regionale lombarda e agli aspetti procedurali della verifica di assoggettabilità,
- . analisi dell'inquadramento territoriale e urbanistico dell'area,
- . caratterizzazione progettuale,
- . definizione dell'ambito di influenza dell'intervento e le principali componenti ambientali potenzialmente interessate,
- . valutazione dei possibili effetti dell'intervento sull'ambiente utile alla decisione in merito all'assoggettabilità.

Osservazioni

L'area è ricompresa nel Tessuto di prima espansione storica, normato dalla SCHEDA D'AMBITO-scheda n. 5 tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina ambiti di prima espansione storica del PdR, che prevede anche "intervento di sostituzione edilizia" attraverso Piano Attuativo: art.1 comma 6.2 NdP.

Il redattore del R.P. non esplicita chiaramente se le previsioni in capo all'ambito siano in variante per quanto stabilito nella scheda circa "parametri ed indici" e "distanze", ma specifica che:

- . 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.

Si evidenzia inoltre che *"l'edificio oggetto di demolizione o parte di tale edificio sia a destinazione non residenziale"* (porzioni a precedente uso commerciale); dal momento che la nuova costruzione è residenziale, la nuova edificazione potrebbe giovare di quanto previsto dalle "norme particolari" della scheda d'ambito, cui si rimanda.

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.



Dall'estratto di PGT "**fattibilità geologica**" riportato a pag.24- PGT DdP_11_Fattibilità geologica si evince che l'area oggetto di intervento ricade all'interno della classe di "fattibilità geologica 2b – Fattibilità con modeste limitazioni". Si rimanda alla relazione geologica di Piano per le prescrizioni/precauzioni da garantire in fase attuativa.

Il R.P. rimanda a non meglio precisate "indagini specialistiche" che 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.

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.

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. Qualora si ipotizzasse che l'utilizzo attuale e/o pregresso delle superfici abbia potuto comportare una potenziale **insalubrità del suolo**, a causa di 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 fase 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 lassi temporali qualora previsti.



Dalla lettura del R.P. si riscontra che la proposta progettuale comprende 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.

Si ricorda che la necessità di rispettare il **principio dell'invarianza idraulica e idrologica**, si concretizza nell'attenersi 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 da parte dell'Amministrazione 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.

La soluzione progettuale prospettata prevede un sistema di laminazione e dispersione mediante pozzi perdenti, dimensionato sulla base del volume minimo richiesto. Si rimanda alla Relazione geologica di Piano e/o agli approfondimenti condotti sull'area in oggetto per la verifica della capacità drenante dei terreni e alla caratterizzazione di profondità della falda per evitare potenziali contaminazioni della stessa e preservare la risorsa idrica.

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.

Le **emissioni degli inquinanti in atmosfera** saranno dovute principalmente all'impianto di riscaldamento/refrigerazione dei locali e dal traffico motorizzato indotto dai nuovi abitanti.

Il redattore del R.P., riferendosi alla relazione tecnica, ha dichiarato 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.

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).

È stato verificato che 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".

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.

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.

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.

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'orizzonta fitoclimatico locale, escludendo tassativamente le specie alloctone infestanti di cui all'elenco delle liste nere aggiornate con D.g.r. n. XI/2658 del 16 dicembre 2019 (che sostituiscono integralmente gli allegati D ed E della D.g.r. n.VIII/7736 del 24/07/2008).

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