

**PROPOSTA PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER RISTRUTTURAZIONE E
DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE DI EDIFICI ESISTENTI SITI TRA VIA PORTICI, VIA
PADRE LUIGI MONTI E PIAZZA INDIPENDENZA**

Allegati

Fascicolo 2

- Rapporto preliminare VAS

architetto
Achille M. GIANNI
n. 2961
ordine degli architetti pianificatori,
paesaggisti e conservatori
della provincia di Varese



**PROPOSTA PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER
RISTRUTTURAZIONE E DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE DI EDIFICI
ESISTENTI SITI TRA VIA PORTICI, VIA PADRE LUIGI MONTI E PIAZZA
INDIPENDENZA**



RAPPORTO PRELIMINARE VAS

1. PREMESSA

La Soc. FIM S.R.L. con sede legale in Milano Via F.lli Salvioni n. 6, ha presentato un progetto di Piano di Recupero avente oggetto la realizzazione di un edificio residenziale che si sviluppa su tre lati prospicienti Via Portici, Via Padre Luigi Monti e Piazza Indipendenza.

La presente richiesta è finalizzata ad attivare le procedure di verifica di assoggettabilità alla VAS, presso gli enti competenti, prevista dalla normativa vigente.

L'elaborato che segue costituisce il Rapporto preliminare, contenente le informazioni attinenti la proposta di Piano attuativo orientate alla verifica della sua sostenibilità ambientale.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

- europei:

- Direttiva Europea 2001/42/Ce del parlamento europeo e del consiglio del 27 giugno 2001;

- nazionali:

- D.Lgs 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e s. m. e i. di recepimento della direttiva europea;

- regionali:

- Legge regionale n. 12 dell' 11 marzo 2005 (art. 4 –Testo coordinato);
- D.C.R. n. 351 del 13 marzo 2007 – Indirizzi generali per la VAS;
- D.G.R. n. 6420 del 27.12.2007 (Determinazione della procedura per la Valutazione Ambientale dei Piani e programmi – VAS (art.4 l.r n. 12/2005 e D.C.R. n. 35/2007));
- D.G.R. n. 10971 del 30 dicembre 2009 –Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi – VAS(art. 4, Lr n. 12/2005; DCR n. 351/20071) - Recepimento delle disposizioni di cui al D. lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 modifica,integrazione e inclusione di nuovi modelli;
- D.G.R. n. 761 del 10.11.2010 (Determinazione della procedura di Valutazione ambientale di piani e programmi – VAS (art. 4, l.r. n. 12/2005; D.C.R. n. 351/2007) – Recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs. 29 giugno 2010, n. 128, con modifica ed integrazione delle d.g.r. 27 dicembre 2008, n. 8/6420 e 30 dicembre 2009, n. 8/10971;
- Testo coordinato D.G.R. 761/2010, D.G.R. 10971/2009 e D.G.R. 6420/2007 –Modelli metodologici e altri allegati vigenti per la VAS;

- Decreto dirigenziale 14 dicembre 2010 n. 13071 (Approvazione della circolare "L'applicazione della valutazione ambientale di piani e programmi - Vas nel contesto comunale");
- D.G.R. 22 dicembre 2011 n. 2789 (Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi - VAS (art. 4, l.r. n. 12/2005) – Criteri per il coordinamento delle procedure di valutazione ambientale (VAS) – Valutazione di incidenza (VIC) - Verifica di assoggettabilità a VIA negli accordi di programma a valenza territoriale (art. 4, comma 10, l.r. 5/2010)
- Legge regionale 13 marzo 2012 n. 4 (Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia di urbanistica);
- D.G.R. n. 3836 del 25.7.2012 (Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi - VAS (art. 4, l.r. n. 12/2005; D.C.R. n. 351/2007) - Approvazione allegato 1u - Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – Variante al piano dei servizi e piano delle regole 12).

3. SCHEMI METODOLOGICI DI RIFERIMENTO

Si richiama il Testo coordinato (Testo coordinato D.G.R. 761/2010, D.G.R. 10971/2009 e D.G.R. 6420/2007 – Modelli metodologici e altri allegati vigenti per la VAS), Allegato 1, punto 2.2. che in merito alla verifica di esclusione dalla VAS elenca le seguenti fattispecie:

a) P/P che determinano l'uso di piccole aree a livello comunale e le modifiche minori (punto 4.6. Indirizzi generali);

b) P/P non ricompresi nel paragrafo 2 dell'art. 3 della direttiva che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti elencati negli allegati I e II della Direttiva 85/337/CEE (punto 4,7-Indirizzi generali);

e quanto specificato nella Circolare regionale approvata con Decreto dirigenziale 14 dicembre 2010 n. 13071 in cui si ribadisce che sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS i P/P per i quali sussista la contemporanea presenza dei seguenti requisiti:

a) non costituiscono quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/Cee e successive modifiche così come specificati negli allegati II, III e IV del

Dlgs 152/2006 e s.m.i. (ovvero i progetti da sottoporre a verifica di Via o procedura di Via);

b) non producono effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/Cee (Sic e Zps);

c) determinano l'uso di piccole aree a livello locale e/o comportano modifiche minori.

Per l'elaborazione del presente documento ci si rifà quindi allo schema metodologico generale, così come esplicitato nell'allegato 1 al testo coordinato, al fine di dimostrarne i nulli o modesti impatti sull'ambiente e quindi la sua assoluta sostenibilità ambientale.

4. SOGGETTO PROPONENTE

FIM S.r.l. con sede legale in Milano, Via F.lli Salvioni n. 6;

C.F./P.IVA 05621230969;

PEC : fimsrl@cgn.legalmail.it

Iscrizione CCIAA : 1835293

Legale rappresentante Sig. ra Katia Mancinotti

5. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Costituisce oggetto della proposta di Piano Attuativo l'intervento di recupero di un edificio composto da tre corpi di fabbrica affiancati, di cui i primi due prospicienti la Via Portici ed il terzo corpo che si sviluppa lungo la Via Padre Luigi Monti e Piazza Indipendenza.



Ortofoto

La proposta progettuale prevede la demolizione parziale, nel senso del solo mantenimento delle pareti sottoposte a vincolo, e ricostruzione dei due corpi meglio conservati, prospicienti la Via Portici, nonché il recupero dell'area retrostante mediante la demolizione completa e ricostruzione del terzo fabbricato prospiciente Via Padre Luigi Monti e Piazza Indipendenza.

Il fabbricato si trova all'interno dell'area pedonale del centro storico di Saronno, nelle vicinanze della Chiesa Prepositurale S. Pietro e Paolo.

I due corpi di fabbrica meglio conservati, prospicienti la Via Portici, sono dotati di un qualche pregio architettonico e si sviluppano su tre piani fuori terra con destinazione commerciale al piano terra e residenziale ai piani soprastanti.

Il terzo corpo di fabbrica è di scarso interesse architettonico. Si presenta lineare, senza velleità artistico/architettoniche di alcun genere. All'interno si presenta a forma di corte chiusa.

L'impostazione predominante è di 3 piani fuori terra, con destinazione commerciale al piano terra e residenziale ai piani soprastanti, con collocazione dei corpi di fabbrica l'uno affiancato all'altro.

6. INQUADRAMENTO URBANISTICO

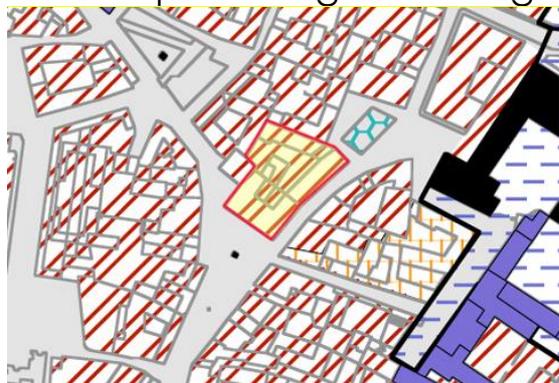
Le unità immobiliari sono identificate nel catasto Fabbricati del Comune di Saronno alla sezione urbana SA, foglio n. 11, Particelle nn. 161-162 -163 -164 -165.



Estratto di mappa

Il Piano di Governo del Territorio classifica l'area relativa all'intervento come nucleo di antica formazione (PdR_02 Individuazione degli ambiti) e in particolare identifica le facciate degli edifici prospicienti la Piazzetta a Sud quali elementi dalle caratteristiche fisico-morfologiche che caratterizzano l'esistente (PdR_03 Individuazione dei beni monumentali e degli edifici che caratterizzano l'esistente, PGT – QC_10, Schede edifici monumentali D).

Da qui consegue l'obbligo di mantenere il vincolo di facciata.



Estratto di P.G.T.
(PdR_02 Individuazione degli ambiti)



Vincolo di Facciata

7. INQUADRAMENTO DEL PROGETTO

Gli obiettivi che fissa il Piano di recupero sono: demolizione e ricostruzione, con mantenimento dell'aspetto esteriore, su tutti i fronti strada, delle pareti vincolate da PGT, senza variazione delle attuali destinazioni d'uso.

Saranno realizzati anche due piani interrati per il ricovero delle auto, a servizio della residenza, oltre a creare degli spazi accessori, da destinare alla residenza e ai negozi, ed a servizi tecnici.

Il progetto prevede il parziale recupero del volume geometrico esistente che è pari a mc. 8.820,22, calcolato ai sensi dell'art. 4, punto 3.3 del P.d.R.

Traslando i solai ad altezze differenti da quelle originarie, è possibile recuperare il piano sottotetto ricavandone un ulteriore piano abitabile (mansardato).

La nuova costruzione è pari a mc. 7.998,18 calcolato ai sensi dell'art. 4, punto 3.1 del P.d.R.

L'accessibilità all'area è garantita dalla viabilità attualmente presente, concessa solamente ai residenti e/o autorizzati.

Il piano terra mantiene la destinazione commerciale, mentre gli altri piani mantengono la destinazione residenziale.

L'ingresso carraio, motorizzato, avviene dalla Piazza Indipendenza, dove sarà previsto un portone sezionale in legno al servizio dei due piani interrati destinati alla funzione principale di autorimessa.

Sono previsti tre ingressi pedonali.



Ingresso di Via Portici provenendo da Via San Cristoforo



Ingresso dalla Piazzetta (Via Portici)



Ingresso di Via Padre Luigi Monti

8. IMPATTI PREVISIONALI DERIVANTI DALLE STRATEGIE ATTUATIVE

8.1 Aria

Nelle due stazioni presenti sul territorio di Saronno si rilevano valori critici per polveri e sostanze inquinanti - generati prevalentemente dal traffico veicolare - in particolare PM10 (Particolato formato da particelle inferiori a 10 micron) e NO₂ (Biossido di Azoto), oltre alla

presenza di PM_{2,5} (particolato fine con diametro inferiore a 2,5 µm, O₃ (Ozono), CO (Monossido di Carbonio), PTS (Particolato Sospeso), N₂O (Protossido di Azoto) e PM (Particolato atmosferico).

La presenza di nuovi edifici a destinazione residenziale e commerciale (peraltro già esistenti ma attualmente disabitati) determinerà inevitabilmente emissioni in atmosfera di gas inquinanti, con particolare riferimento all'anidride carbonica (CO₂) derivante dai processi di combustione propri degli impianti di riscaldamento.

Sono inoltre attese emissioni in atmosfera derivanti dal traffico indotto dai nuovi residenti, anche se, considerata la vocazione interamente residenziale dei luoghi che presenta traffico generato solo dai residenti (trattasi di area pedonale), il traffico generato sarà presumibilmente costituito unicamente da pochi mezzi leggeri.

Le misure mitigative previste a lavori ultimati, per il riscaldamento degli ambienti e dell'acqua con finalità igienico-sanitarie, saranno costituite dall'utilizzo di pompe di calore, la cui caratteristica è proprio quella di abbattere le emissioni in atmosfera dovute agli scopi di cui sopra. Per quanto relativo agli involucri degli edifici e alle superfici trasparenti, i nuovi edifici saranno classificati nella classe energetica "A". Ne deriva, quindi, presumibilmente, una variazione percentuale infinitesima rispetto alle emissioni rilevate a monte del presente intervento.

Per quanto riguarda le emissioni generate dal traffico veicolare, trattandosi di area pedonale, la vicinanza dei servizi di connessione alla rete urbana esistente dovrebbe limitare gli spostamenti con le autovetture, almeno per le percorrenze più brevi, provocando dunque emissioni di modesta entità.

Naturalmente anche la fase di cantiere comporterà emissioni in atmosfera, sia per il funzionamento di mezzi e veicoli d'opera, che per la movimentazione di materiale inerte. In tal senso le mitigazioni saranno costituite da eventuali barriere a protezione dei depositi di materiale. Inoltre il trasporto di materiali inerti lungo la viabilità ordinaria extra-cantiere sarà condotto attraverso mezzi chiusi o telonati. Per quanto relativo ai mezzi di cantiere, essi rientreranno almeno nella categoria "euro 3".

8.2 Rumore

L'area interessata dal piano attuativo si inserisce in un contesto fondamentalmente residenziale, con buona presenza di commerciale, completamente pedonalizzata.

Per quanto riguarda lo scenario a lavori ultimati, considerato lo scenario contestuale residenziale/commerciale (pertanto caratterizzato da bassi livelli di rumorosità), stante anche l'assenza di sorgenti di rumore significative, gli abitanti del futuro insediamento non saranno esposti a livelli di rumore elevati né, tantomeno, ne produrranno.

La rumorosità in questo contesto si ritiene dovuta principalmente al traffico viabilistico, che nella zona è legato unicamente al traffico locale autorizzato di accesso alle varie abitazioni ed attività commerciali (trattasi di zona pedonale).

Si considera, quindi, l'impatto ambientale dovuto al rumore praticamente nullo.

In sede di cantiere, al fine di limitare gli impatti acustici collegati al trasporto di materiale e passaggio di mezzi pesanti, gli stessi saranno effettuati unicamente in periodo diurno.

8.3 Acque

La presenza di nuove edificazioni residenziali determina inevitabilmente la produzione di reflui domestici che, qualora non adeguatamente intercettati e trattati, potrebbero causare inquinamento del suolo e del sottosuolo, sebbene l'aumento di abitanti sia relativo in quanto il Piano Attuativo prevede un modesto incremento di popolazione rispetto a quella precedentemente insediata.

E' certo anche l'incremento di consumo di acqua potabile.

Si origineranno altresì acque meteoriche provenienti dalle coperture e dalle superfici non permeabili presenti.

Le acque meteoriche saranno smaltite mediante pozzi perdenti, così come già avviene, fatta salva la loro ricollocazione previo dimensionamento in base alla superficie di raccolta dell'acqua, al tipo di superficie, alla superficie impermeabile calcolata nonché al tipo di terreno drenante.

Le acque relative ai reflui domestici saranno raccolte all'interno e recapitate alla fognatura comunale secondo la normativa esistente.

Per quanto sopra descritto si considera, quindi, l'impatto ambientale dovuto alla qualità delle acque praticamente nullo.

Per quanto atteso in fase di cantiere, le attività di manutenzione dei mezzi d'opera verranno condotte in officine autorizzate, esterne all'area oggetto di intervento. I mezzi d'opera saranno attrezzati con sistemi per il contenimento di eventuali sversamenti e, in caso di sversamenti su suolo, saranno comunque tempestivamente attivate tutte le procedure di bonifica, con l'asportazione del materiale contaminato ed e relativo conferimento a trasportatori e smaltitori autorizzati.

8.4 Suolo

L'intervento di progetto si inserisce in un contesto prevalentemente residenziale, in un lotto delimitato all'interno di un sistema consolidato già esistente.

La nuova edificazione si sostituisce a quella attualmente esistente con l'aggiunta di due piani interrati. Sono in corso le analisi della qualità del suolo e saranno rispettate le misure previste dalla relazione geologica in riferimento alle classi di fattibilità dell'area di intervento.

Anche in considerazione del fatto che, in adiacenza all'intervento proposto dal Piano Attuativo, è stato recentemente realizzato un analogo intervento senza riscontro di alcuna problematica, si prevede che nella fattispecie l'impatto ambientale sarà nullo.

8.5 Biodiversità e paesaggio

8.5.1 Biodiversità: Considerando che l'area di progetto è collocata nel centro storico ed è quindi esistente da secoli, non sembrano ipotizzarsi pericoli di interferenze con la rete naturalistica ed ecosistemica. I sistemi di illuminazione saranno studiati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone altresì l'efficienza, e saranno di una tipologia tale da limitare l'inquinamento luminoso, ad assoluto beneficio degli uccelli migratori, nel rispetto delle indicazioni previste nella Lr 27 marzo 2000 n. 17 e s.m. ed i.

8.5.2 Paesaggio: Per quanto concerne lo stato di fatto dell'opera va rilevato che la stessa presenta aspetti architettonicamente

apprezzabili in una sua parte ed altri completamente nulli nella restante parte.

Il Piano attuativo propone, come già precedentemente descritto al punto 7, il rifacimento degli edifici con mantenimento dell'aspetto esteriore delle pareti vincolate da PGT, per la loro valenza architettonica, su tutti i fronti strada, concorrendo a completare il rinnovo urbano del centro storico.

Ciò premesso, si ritiene che anche per quanto riguarda queste fattispecie l'impatto ambientale è da ritenersi positivo andando a risanare tutta l'area interessata dall'intervento.

8.6 Rifiuti

La presenza di nuovi edifici a destinazione prevalentemente residenziale determinerà un aumento della produzione di rifiuti urbani ed assimilabili agli urbani. E' per altro intuitivo come la variazione percentuale di rifiuti prodotti si presenti come irrilevante rispetto alla produzione complessiva di rifiuti comunale.

Saranno previsti spazi dove ubicare tutti i cassonetti per le principali frazioni tipologiche di rifiuti assimilabile all'urbano (carta/cartone, vetro/lattine, frazione organica, plastica, oltre all'indifferenziato).

In fase di cantiere i rifiuti speciali saranno raccolti in modo differenziato, conferendoli a recuperatori e smaltitori autorizzati, secondo la normativa nazionale vigente in materia.

Si ritiene, anche per quanto riguarda questa fattispecie, che l'impatto ambientale sia da considerarsi praticamente nullo.

8.7 Energia e radiazioni

La presenza di nuovi edifici a destinazione prevalentemente residenziale comporterà l'impiego di energia, in relazione agli impianti di riscaldamento e/o condizionamento delle abitazioni, nonché ai sistemi di illuminazione e all'ordinario impiego quotidiano.

La stima dell'impiego addizionale di energia elettrica, in virtù dei nuovi residenti nell'area di progetto, è da ritenersi modesta rispetto a quella già esistente.

Come mitigazione, sebbene l'incremento previsto si configuri come di scarsa rilevanza nel contesto comunale, per limitare il più possibile il consumo di energia, oltre a quanto già indicato al

precedente punto 8.5), Biodiversità e Paesaggio, il progetto prevede che i sistemi di illuminazione esterna siano commisurati alle reali necessità (sistemi temporizzati) ed evitino la propagazione dei raggi luminosi verso l'alto, nel rispetto delle indicazioni contenute nella LR 27 marzo 2000 n. 17 e s.m. ed i.

Inoltre, nei locali interrati, ove potrebbe eventualmente rilevarsi inquinamento indoor da radon naturale, va evidenziato che trattasi di cantine ed autorimesse non destinate alla permanenza delle persone.

In riferimento alle mitigazioni per questi fenomeni, le nuove edificazioni saranno servite da rete elettrica a bassa tensione, realizzata con cavi interrati.

Complessivamente quindi non sono attesi impatti apprezzabili in termini di inquinamento elettromagnetico.

In caso di eventuale presenza, e quindi possibile esposizione al radon naturale, i locali interrati saranno dotati di estrattori forzati d'aria, in modo da garantire il ricambio d'aria ed evitare il raggiungimento di concentrazioni significative del medesimo gas. In particolare, saranno previsti sistemi di sigillatura di tutte le possibili vie di ingresso del gas alle pareti, ai solai ed ai condotti delle tubazioni. Sarà prevista la realizzazione di pavimenti in cemento e l'aerazione forzata dei vespai, ove previsti, oltre alla sigillatura delle aperture per il passaggio delle tubazioni. In ogni caso saranno rispettate le prescrizioni contenute nelle "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate con Decreto n.12.678 del 21/12/2011.

8.8 Mobilità

L'intervento di progetto determina la saturazione di una porzione del territorio intercluso tra l'edificato esistente a carattere prevalentemente residenziale in un'area pedonalizzata.

Per quanto più strettamente relativo al sistema della viabilità, è ipotizzabile che i potenziali nuovi residenti incrementino molto relativamente il traffico dei residenti connesso agli spostamenti. Assumendo cautelativamente che circa il 70% dei nuovi residenti si possa muovere con un mezzo proprio e con un singolo occupante per ciascun mezzo, nell'ora di punta del mattino (e della sera), il traffico

indotto sarebbe comunque inferiore mediamente ad una auto ogni tre/quattro minuti.

Pertanto l'impatto della proposta di Piano di Recupero sulla viabilità della zona è da considerarsi trascurabile.

9. Conclusioni

Dall'analisi degli impatti sopra esposti si possono trarre le seguenti conclusioni:

Aria:	impatto ambientale di entità trascurabile;
Rumore:	impatto ambientale nullo;
Acque:	impatto ambientale nullo;
Suolo:	impatto ambientale nullo;
Biodiversità e paesaggio:	impatto ambientale nullo/positivo;
Rifiuti:	impatto ambientale nullo;
Energia e radiazioni:	impatto ambientale di entità trascurabile;
Mobilità:	impatto ambientale trascurabile.

In conclusione, si propone di non sottoporre a VAS il Piano di Recupero in esame, in quanto si ritiene che alla luce delle analisi sopra specificate la proposta di Piano di Recupero sia pienamente sostenibile sotto il profilo ambientale.

Saronno, 14.01.2015