

PEC 5251  
del 20.02.15  
URB

Varese,

Class. 6,3 Fascicolo 2015.4.43.3

Spettabile  
Autorità Competente  
Autorità Procedente  
per la VAS  
COMUNE DI SARONNO  
PIAZZA DELLA REPUBBLICA  
21047 SARONNO (VA)  
Email: comunesaronno@secmail.it

e, p.c.  
ASL PROVINCIA DI VARESE  
VIA O. ROSSI, 9  
21100 (VA)  
Email: protocollo@pec.asl.varese.it

**Oggetto : Comune di Saronno, verifica di assoggettabilità alla Vas del Piano attuativo di via Roma.**

Dall'esame del rapporto preliminare si desume che il piano di recupero sia stato sottoposto a VAS in quanto il progetto si presenta in variante al Piano delle Regole per la destinazione d'uso prevista, l'area a destinazione artigianale in residenziale; si precisa che l'area in esame fa riferimento alla scheda d'ambito numero 5 del piano delle regole del P.G.T. del suddetto comune: "tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina ambiti di prima espansione storica".

Come previsto dalla DGR. n. IX/3836 del 25.07.2012, relativa a "Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi - VAS (art.4, L.R. 12/2005; D.C.R. 351/2007) - Approvazione allegato 1u - Modello

---

Dipartimento di Como- posta elettronica certificata: [dipartimentocomo.arpa@pec.regione.lombardia.it](mailto:dipartimentocomo.arpa@pec.regione.lombardia.it)  
Dipartimento di Varese- posta elettronica certificata: [dipartimentovarese.arpa@pec.regione.lombardia.it](mailto:dipartimentovarese.arpa@pec.regione.lombardia.it)



UNI EN ISO 9001:2008  
Certificato n.9175.ARPL

metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – Variante al piano dei servizi e piano delle regole", è stato predisposto il Rapporto Preliminare del piano di recupero in variante al PdR, con l'individuazione dei possibili effetti significativi sull'ambiente che si avrebbero in caso di realizzazione dello stesso. Dal momento che il modello procedurale contenuto nell'All.1u alla DGR. n. IX/3836 prevede che la documentazione sia predisposta dall'autorità procedente (punto 5.3), si ritiene il testo pienamente condiviso e verificato nei contenuti dall'Amministrazione Comunale. Inoltre, la proposta di variante determina l'uso di una piccola area a livello locale, non costituisce quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e smi e non produce effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE, come previsto al punto 2.1 dell'allegato 1u della DGR IX/3836, pertanto lo stesso è sottoposto alla verifica di assoggettabilità alla VAS.

Il Dipartimento ha esaminato la documentazione pubblicata sul sito web comunale e si riportano in seguito le relative osservazioni per quanto riguarda eventuali aspetti ambientali di competenza, senza approfondire le tematiche per le quali altri sono gli Enti competenti, in particolare dal punto di vista dell'impatto paesaggistico del progetto.

Si osserva che il rapporto preliminare fornisce poche notizie sul progetto definitivo, limitandosi ad informare che l'intervento tende a garantire una buona qualità dell'architettura degli edifici privati come degli spazi e degli edifici pubblici; inoltre si specifica che verrà eseguita una sostituzione edilizia, mediante demolizione di box esistente, demolizione e ricostruzione del fabbricato attualmente ad uso artigianale (incrementando la SLP del 50% visto che si tratta di superfici non residenziali, così come esplicitato nelle norme particolari della scheda d'ambito) e la realizzazione di box interrati a servizio anche delle costruzioni dello stesso lotto.

Per quanto riguarda l'aspetto di efficientamento energetico è espressa la volontà di adottare accorgimenti progettuali finalizzati alla riduzione dei consumi energetici con interventi di contenimento del fabbisogno nelle abitazioni, aumentando l'isolamento termico degli edifici e valorizzando gli apporti solari passivi e l'efficienza negli usi (gli edifici saranno classificati di Classe "A+"), utilizzo e integrazione negli edifici delle fonti energetiche rinnovabili per i fabbisogni di riscaldamento dell'acqua igienico-sanitaria senza però precisare in quale percentuale del fabbisogno previsto, se non specificando il recupero totale dell'acqua sanitaria.

Non vengono quantificate le unità immobiliari e di conseguenza non è definita quale sarà la capacità insediativa prevista, pertanto appare aleatorio

ipotizzare che il sistema fognario sarà in grado di ricevere i reflui, non avendo dati oggettivi per calcolare l'aumento di carico in funzione dei calibri del sistema.

A tal proposito si apprezza la volontà di separare le condotte delle acque bianche dalle nere prodotte dall'utenza domestica dell'edificio così da rispettare la volontà dell'Amministrazione comunale che nel PUGGS aveva invitato alla sensibilizzazione degli utenti al fine di ultimare gli interventi di separazione delle acque meteoriche dalle acque nere e l'invio delle prime in pozzo perdente al fine di alleggerire il carico idraulico sui tronchi fognari in concomitanza di forti precipitazioni; inoltre nella documentazione messa a disposizione con il PGT vigente non sembra essere presente nella zona una separazione della linea fognaria (Tav. 02\_PUGSS) e al 2012, anno di redazione del Piano Urbano di Gestione dei Servizi di rete, erano disponibili scarse indicazioni sullo stato e l'efficienza della fognatura e la vetustà della rete induce a ritenere che la stessa sia in cattivo stato di conservazione.

Non sono stati calcolati i consumi idrici, pertinenti nel procedimento di assoggettabilità alla VAS dal momento che il cambio di destinazione apporterà un certo numero di residenti.

Si auspica che, anche in relazione a quanto contenuto nel R.R. 2/2006 che disciplina l'utilizzo delle acque a uso domestico, il risparmio idrico e il riutilizzo dell'acqua, si mettano in atto tutti gli accorgimenti edilizi a raggiungere l'obiettivo di riduzione dei consumi.

Per quanto riguarda il sito, essendo stata l'area interessata da attività produttiva artigianale con eventuali "contaminazioni storiche che possano ancora comportare rischi di aggravamento della situazione di contaminazione" (Art.242, D.Lgs. 152/06 e s.m.i.), è stata svolta un'indagine preliminare sui parametri oggetto dell'inquinamento; è stato accertato che la stessa ha evidenziato il superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) per tre metalli pesanti; attualmente sul sito è in corso la fase di bonifica ex articolo 242 del D.Lgs. 152/06. Per quanto sopra si ricorda che, ai sensi della legislazione vigente, prima dell'inizio delle opere edilizie dovrà essere conclusa la bonifica e dovrà essere rilasciata la relativa certificazione da parte della Provincia di Varese ai sensi dell'articolo 242 del D.Lgs. 152/06.

Alla luce delle scarse informazioni fornite, con la presente ci si limiterà a considerazioni di carattere generale.

In merito al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili, si ricorda che la normativa impone l'utilizzo del 50% di fonti rinnovabili per la produzione di

acqua calda sanitaria come condizione per il rilascio del titolo edilizio, sia per gli edifici nuovi che per le ristrutturazioni rilevanti e, dal 01 gennaio 2014, l'utilizzo del 35% di fonti rinnovabili per la produzione della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento. Ovviamente la scelta di utilizzare una fonte maggiore di energie rinnovabili risulta auspicabile e meritoria.

Inoltre si ricorda che, con Decreto 28 dicembre 2012, il Ministero dello Sviluppo economico ha previsto, in attuazione dell'art. 28 del D.Lgs. n. 28/2011, una serie di incentivi per l'incremento dell'efficienza energetica e per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili, ai fini del raggiungimento degli obiettivi specifici previsti dai Piani di azione per le energie rinnovabili e per l'efficienza energetica. Infine si ricorda che per l'installazione di sonde geotermiche è necessaria l'autorizzazione della Provincia.

Per quanto concerne l'inquinamento acustico, si concorda che l'inserimento della struttura residenziale non porterà alterazioni al clima acustico presente nella zona, infatti nel caso specifico si ritiene che l'analisi da fare sia riferita propriamente al clima acustico, onde evitare di inserire una struttura residenziale in un'area già compromessa dal rumore. Questa valutazione viene richiesta necessariamente per edifici destinati a scuole, ospedali, case di riposo mentre viene demandata ai comuni la facoltà di richiederla anche per edifici residenziali da realizzare in aree prossime a infrastrutture del trasporto, insediamenti produttivi e attività per le quali viene richiesta la documentazione di impatto.

La valutazione previsionale di clima acustico deve dimostrare che la localizzazione degli insediamenti nell'area individuata, in seguito ad attenta previsione degli effetti delle emissioni di rumore delle sorgenti presenti nelle aree circostanti, comporta il rispetto dei limiti previsti dalla normativa per la tipologia di insediamento, eventualmente tramite la messa in opera di sistemi di protezione dal rumore, attestando che nulla osta al rilascio della concessione. Inoltre la medesima valutazione, con la descrizione degli elementi strutturali degli edifici e delle disposizioni per il contenimento dell'inquinamento acustico, deve comprovare l'adeguato abbattimento del rumore e garantire la conformità dell'edificio in oggetto alle prescrizioni del DPCM 5/12/1997 relativo alla "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici".

Per quanto riguarda l'inquinamento luminoso, si raccomanda che tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna a supporto della struttura siano conformi alle indicazioni della L.R. 17/00 (modificata dalla L.R. 38/04).

In conclusione, l'analisi svolta evidenzia la presenza di alcune criticità non

adeguatamente approfondite nel Rapporto Preliminare e pertanto, indipendentemente dalla scelta di sottoporre o meno il progetto al procedimento di VAS, si rende necessario un approfondimento delle problematiche emerse, al fine di individuare quali siano gli adempimenti amministrativi adatti a garantire la sostenibilità ambientale del progetto.

Il responsabile del procedimento – Dott.ssa Elisa Nava

*Istruttore: Dott.ssa Arianna Castiglioni*  
*Verificato: P.O. VLA-VAS Dott. Camillo Foschini*  
*Visto: Il Direttore del Dipartimento: Dott. Fabio Carella*

---

Dipartimento di Como- posta elettronica certificata: [dipartimentocomo.arpa@pec.regione.lombardia.it](mailto:dipartimentocomo.arpa@pec.regione.lombardia.it)  
Dipartimento di Varese- posta elettronica certificata: [dipartimentovarese.arpa@pec.regione.lombardia.it](mailto:dipartimentovarese.arpa@pec.regione.lombardia.it)



UNI EN ISO 9001:2008  
Certificato n.9175.ARPL