

PIANO ATTUATIVO

Via Montegrappa 16 – Saronno (VA)

RAPPORTO PRELIMINARE VAS



Il Progettista

Paleardi Arch. Mario

La Proprietà

Immobiliare Leopardi SRL

1) PREMESSA

La società Immobiliare Leopardi srl ha presentato in data 11/12/2019 un progetto per un piano attuativo nel Tessuto Urbano Consolidato in Via Monte Grappa per la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale.

Il Rapporto Preliminare, prescritto dall'art. 12 del Decreto Legislativo 152/2006 e s.m.l., ha come scopo quello di illustrare i contenuti progettuali, nonché di valutare gli effetti che l'attuazione e finalizzazione del progetto potrebbero avere sull'ambiente circostante.

2) RIFERIMENTI LEGISLATIVI EUROPEI, NAZIONALI E REGIONALI

La legislazione nazionale di riferimento per la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS si compone dei seguenti elementi:

- La Legge regionale 11 marzo 2015, n° 12 per il governo del territorio e successive modifiche e integrazioni;
- Indirizzi generali per la Valutazione ambientale di piani e programmi: deliberazione Consiglio regionale 13 marzo 2007, n° VII 1/351;
- Decreto legislativo 3 aprile 2006, n° 152 "Norme in materia ambientale" come modificato dal Decreto legislativo 16 gennaio 2008, n° 4 e dal Decreto legislativo 29 giugno 2010, n° 128;
- Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo del Consiglio del 27 giugno concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;
- D.G.R. Lombardia n° 8/6420 del 27/12/2007;
- D.G.R. Lombardia n° 8/10971 del 30/12/2009
- D.G.R. Lombardia n° 9/761 del 10/11/2010
- D.G.R. Lombardia n° 9/3836 del 25/7/2012

Con particolare riferimento al D.G.R. n. 8/6420 della Regione Lombardia, si prende quale modello di riferimento dei casi di applicabilità della procedura di verifica assoggettabilità alla VAS, l'Allegato 1 al D.G.R.

Di fatto per i piani attuativi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che produca impatti significativi sull'ambiente.

Inoltre la Circolare della Regione Lombardia relativa all'applicazione della VAS nel contesto Comunale, precisa che i Piani Attuativi soggetti a verifica di assoggettabilità alla VAS debbano presentare contemporaneamente detti requisiti:

- determinare l'uso di piccole aree a livello locale
- non produrre effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE
- non costituire quadro di riferimento per 'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 86/377/CEE.

Alla luce di quanto esposto nella relazione tecnica e in base alla legislazione di assoggettabilità alla VAS, per il progetto relativo al Piano Attuativo di via Monte Grappa è obbligatorio attivare la procedura di verifica presso gli Enti ed Uffici competenti, considerando la sussistenza contestuale dei tre requisiti prima citati che dimostrano i limitati impatti sull'ambiente determinati dalla realizzazione del progetto.

3) SOGGETTI COINVOLTI

Come anticipato in premessa, di seguito i dati anagrafici del soggetto coinvolto richiedenti la verifica di assoggettabilità VAS:

- Società Immobiliare Leopardi srl con sede in Via Garibaldi 43 Saronno codice fiscale 00574070124 rappresentata dall'Amministratore Unico Sig. Bianchi Marco nato a Gallarate (VA) il 28 Novembre 1974 residente a Oggiona Santo Stefano Via Bonacalza 4 C.F. BNC MRC 74S28 D869N

Sede legale : Via Giuseppe Garibaldi 43- 21047 – Saronno – VA

Telefono 029606558 mail pec : immobiliareleopardi@pec.it

C.F. p.iva : 00574070124

Iscrizione Camera Commercio Varese : VA - 47218

4) INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il termine area dismessa definisce quegli spazi e quei contenitori che non sono più usati per le attività per le quali sono stati pensati e realizzati, e che sono in attesa di utilizzazioni.

Le aree dismesse non residenziali rappresentano un potenziale danno territoriale, sociale ed economico e possono costituire un pericolo per la salute, per la sicurezza urbana e sociale e per il contesto ambientale e urbanistico.

La proposta progettuale di trasformazione urbana riguarda un'area situata in zona semi centrale, lungo la Via Monte Grappa. L'area è attualmente di proprietà della Società Immobiliare Leopardi srl.



Planimetria stato di fatto

Detta area è geograficamente ubicata in prossimità della struttura polifunzionale ex bocciodromo Pala EXBO, della piscina comunale e altri servizi comunali e si inserisce in un contesto prevalentemente residenziale a seguito anche della dismissione della ditta Parma Antonio & Figli che occupava uno spazio rilevante nel quartiere.

Il lotto confina a est con un mappale sul quale sono edificate palazzine residenziali multipiano, a ovest lungo la via Monte Grappa sulla quale si affacciano villette mono e bifamiliari, palazzine residenziali multipiano e un'attività commerciale. A nord confina con una porzione di parco comunale attrezzato a verde (area cani), a sud con una villetta singola residenziale.

5) PGT APPROVATO – PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

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 Piano delle Regole e attraverso lo strumento del Piano Attuativo per il cambio d'uso essendo i fabbricati esistenti capannoni industriali identificati catastalmente come D1;

- Superficie lotto	1203,62 mq
- S.L.P. esistente	524,29 mq
- S.L.P. max	786,43 mq
(S.L.P. esistente incrementata del 50%)	
- Volume max	2359,29 mq
- R.C. esistente	536,38 mq
- R.C. progetto	220,00 mq circa
- Sup. drenante esistente	000,00 mq
- Sup. drenante richiesta	361,09 mq (30% del lotto)
- Sup. drenante progetto	369,48 mq circa
- H max 20,00 mt	
- Standard da cedere o monetizzare: 36 mq ogni 100 di S.L.P. = 283,11 mq	
- art.17 PdR comma 5 P.d.R.	
- Sup.parcheggi aggiuntiva	n. 1 posto auto ogni 100 mq S.L.P. (7.86 posti auto, arrotondato a 8)
- Superficie da monetizzare per parcheggio art.17	n. 3 posti auto x 12,5 = 37,5 mq

In fase di rilascio del permesso di Costruire le quantità e le verifiche saranno più puntuali e rappresenteranno il progetto definitivo e potranno variare nel limite e nel rispetto degli indici generali sopra citati.



Gli obiettivi progettuali prevedono:

- una rigenerazione ambientale attraverso la demolizione di fabbricati fatiscenti con presenza di amianto che verrà rimosso e allontanato nel rispetto di quanto previsto in materia delle normative nazionali e regionali, l'introduzione di aree a verde a regime privato, attualmente non presente, nel limite del 30% del lotto come parametro di superficie drenante;
- la nuova edificazione sarà costruita secondo i criteri di alta prestazione energetica tipo classe A;
- il nuovo insediamento sarà realizzato secondo criteri e misure atte a favorire il risparmio idrico, verificando i parametri di legge sull'invarianza idraulica e idrologica.

La classe di fattibilità geologica è classificata come 2 b "Modeste Limitazioni" e la sensibilità del sito risulta essere bassa.

Non sono presenti vincoli che possano condizionare il nuovo insediamento.

In data 21 Dicembre 2018 è stato presentato il progetto operativo degli interventi di bonifica (Procedura semplificata ai sensi dell'art. 249 del D.Lgs 152/06 parte IV titolo V all. 4).

6) STATO ATTUALE

Il progetto inerente il Piano Attuativo di Via Monte Grappa interessa un'area che si affaccia su via Monte Grappa; la superficie territoriale complessiva è di 1203,62 mq ed è attualmente inutilizzata e abbandonata, l'ultima attività conosciuta era una carrozzeria. Sul fondo insistono inoltre dei fabbricati accessori che, anche loro per vetustà, dovranno essere demoliti. I mappali interessati risultano essere il 632-633-634-635-765-769 del Fg. 12 - Sez. SA.

Dal punto di vista insediativo il tessuto circostante è caratterizzato sia da residenze di media-bassa densità che da edifici condominiali con altezza sino a sei piani fuori terra. Sono presenti discrete aree a verde e standard già attrezzate.

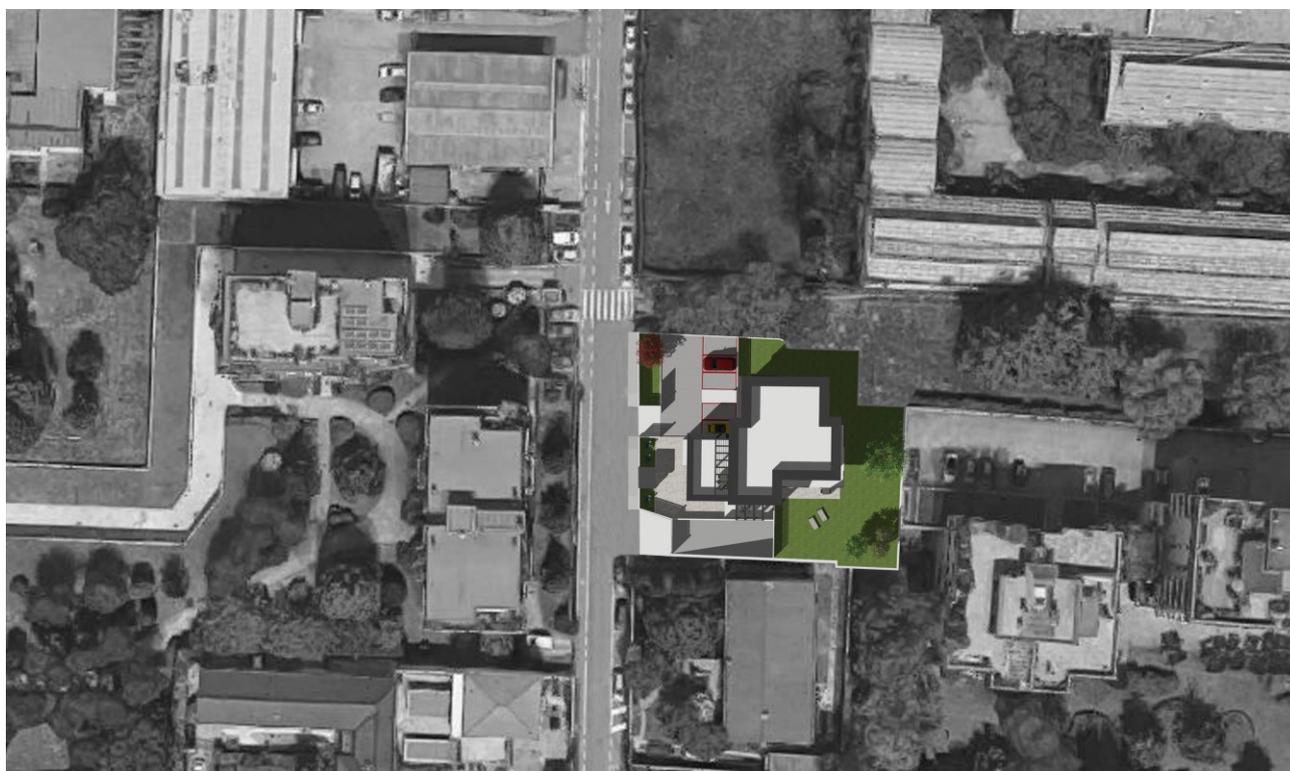
L'accessibilità veicolare avviene da Via Monte Grappa, strada comunale con calibro di mt. 8,00 circa, a senso unico nella direzione nord-sud.

7) IPOTESI PROGETTUALE - VOLUMETRIE IN PROGETTO – CARATTERISTICHE EDIFICI

Il progetto prevede la riqualificazione dell'area e la sua trasformazione d'ambito mediante:

1. la demolizione dei capannoni industriali e relativi accessori;
2. la costruzione di nr. 1 edificio residenziale di sei piani fuori terra di 9 unità immobiliari;
3. la realizzazione di box e cantine pertinenziali dell'edificio al piano interrato;
4. i n.5 posti auto saranno realizzati all'interno della proprietà con ingresso carraio prospiciente la Via Monte Grappa con la realizzazione anche di un marciapiede di 1.50 mt, a +15cm dalla quota strada, per permettere ai pedoni un camminamento in protezione.

Gli edifici in progetto saranno in classe energetica A; è prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici per alimentare le pompe di calore che serviranno per la produzione di acqua calda uso sanitario e impianto di riscaldamento, inoltre i pannelli fotovoltaici serviranno anche per la produzione di energia elettrica per le parti comuni da integrare alla rete nazionale.



Planimetria di progetto



Vista Planivolumetrica 1



Vista Planivolumetrica 2

8) ANALISI POSSIBILI IMPATTI SULL'AMBIENTE CIRCOSTANTE

L'analisi sugli ipotetici impatti riguardano i seguenti campi:

- Qualità dell'aria
- Qualità delle acque
- Rumore
- Consumo di suolo
- Campi elettromagnetici
- Biodiversità
- Viabilità
- Paesaggio
- Consumo di energia

Qualità dell'aria

I dati rilevati al 29 Novembre 2018 dalla Stazione di riferimento di Saronno Santuario (fonte ARPA - Regione Lombardia) riportano i seguenti valori:

- PM 10 pari a $48 \mu\text{g}/\text{m}^3$ media giornaliera
- PM 2.5 pari a $35 \mu\text{g}/\text{m}^3$ media giornaliera
- NO₂ Biossido di Azoto pari a $64 \mu\text{g}/\text{m}^3$ massimo giornaliero
- O₃ Ozono pari a $21 \mu\text{g}/\text{m}^3$ massimo giornaliero
- O₃ Ozono pari a $14 \mu\text{g}/\text{m}^3$ massimo media mobile 8h

Detta stazione di rilevamento è localizzata in area ad alto traffico veicolare.

Per la zona oggetto di intervento il traffico veicolare è invece modesto, in virtù del fatto che la Via Monte Grappa risulta essere una via a senso unico utilizzata per la maggior parte dai residenti. La stessa è una parallela alla ben più importante Via Piave, asse di collegamento tra i comuni di Rovello Porro (CO) e i paesi collegati e limitrofi alla statale Saronno – Monza.

Le dotazioni di parcheggio previste su strada, nonché la creazione di posti auto (autorimesse) ricavate al piano interrato e pertinenziali all'edificio, di fatto generano un modesto aumento di traffico veicolare giornaliero, prevalentemente di mezzi leggeri.

Conclusioni

Pertanto l'impatto del progetto sulla qualità dell'aria generato dal traffico veicolare può essere considerato del tipo trascurabile, andandosi a sommare comunque ad una realtà di fatto modesta.

Qualità delle acque

La Via Monte Grappa è già allacciata alla pubblica fognatura comunale - acque miste; le tubazioni esistenti in cls 500 presentano una quota di scorrimento di circa 2,00 mt. sotto il piano stradale. Sono già esistenti delle caditoie per la raccolta e convogliamento acque meteoriche

Le acque reflue derivanti dal nuovo insediamento sono di due tipi;

- Acque meteoriche (chiare)
- Acque nere

Le meteoriche, derivanti dalla raccolta della superficie di copertura e dalle aree impermeabili (parcheggi a cielo libero) verranno convogliate in pozzi perdenti e nella vasca di laminazione che verrà successivamente calcolata secondo la normativa regionale sull'invarianza idraulica ed idrologica. Per le aree a verde, in relazione alle buone condizioni di permeabilità del terreno, le acque verranno smaltite nel sottosuolo. Non vi sono controindicazioni per il naturale smaltimento in relazione alle buone condizioni di permeabilità del terreno. Si segnala che nella zona di intervento non sono presenti punti di captazione di acque sotterranee ad uso idropotabile, tali da apporre un vincolo per la realizzazione di scarichi di acque meteoriche negli strati superficiali del sottosuolo o in suolo.

Le nere, del tipo domestico e derivati dall'utilizzo dei servizi igienici e cucine degli appartamenti, verranno raccolte dalla nuova rete fognaria interrata, convogliate in vasche Imhoff dotate di pozzetto di ispezione collocato sull'area di proprietà, e successivamente recapitate nella fognatura comunale esistente sotto la quota stradale di Via Monte Grappa.

Conclusioni

L'impatto ambientale inerente la qualità delle acque può essere considerato del tipo trascurabile.

Rumore

La destinazione d'uso prevista e prevalente è la residenza. Il progetto garantirà il rispetto di tutte le normative in materia di inquinamento acustico con uno studio sui requisiti acustici passivi al fine di garantire un comfort acustico ai nuovi utenti residenziali molto elevato e di conseguenza un impatto quasi nullo sul contesto esistente.

Conclusioni

La destinazione d'uso prevista non determina rischi di inquinamento acustico; l'impatto ambientale può essere considerato del tipo trascurabile, se non addirittura nullo.

Consumo di suolo

L'edificio previsto in progetto ha una superficie coperta in pianta di circa mq. 220,00 e garantirà il 30% di superficie drenante.

Considerato che:

- attualmente la superficie coperta sul mappale (2 capannoni e accessori) è pari a mq. 536,38.
 - la superficie territoriale sulla quale insistono è pari a mq. 1203,62
 - la superficie a verde drenante attualmente è pari a mq. 0
 - la superficie a verde drenante di progetto sarà almeno pari a mq. 361,09.

Conclusioni

Alla luce del progetto proposto l'impatto ambientale può essere considerato di livello basso inoltre viene aumentata la superficie drenante attualmente non esistente sul lotto oggetto di intervento.

Campi elettromagnetici

Le destinazioni previste negli edifici non determinano un incremento dei campi elettromagnetici.

Conclusioni

L'impatto ambientale può essere considerato nullo.

Biodiversità

Il mappale oggetto di intervento veniva utilizzato ultimamente come carrozzeria. Tali capannoni sono stati utilizzati fino al 2016. La trasformazione in ambito residenziale, considerato che l'intorno è caratterizzato esclusivamente da complessi residenziali, non può che giovare al collettivo, in funzione appunto di far coesistere l'esistente con il nuovo in progetto.

Conclusioni

Alla luce di quanto esposto, l'impatto ambientale può essere considerato di livello basso.

Viabilità

Per la zona oggetto di intervento il traffico veicolare è modesto, in virtù del fatto che la Via Monte Grappa risulta essere una via a senso unico utilizzata per la maggior parte dai residenti.

Riprendendo le considerazioni espresse nel capitolo sulla qualità dell'aria, di fatto viene generato un modesto aumento di traffico veicolare giornaliero, prevalentemente di mezzi leggeri.

Conclusioni

L'impatto ambientale sulla viabilità può essere considerato del tipo trascurabile.

Paesaggi

In considerazione del fatto che il lotto è stato utilizzato come capannone industriale adibito a carrozzeria sino all'anno 2016, la sua trasformazione in ambito residenziale attraverso un processo di rigenerazione urbana nel tessuto consolidato riconvertendo aree abbandonate e degradate è ormai un obiettivo primario per la riqualificazione di spazi e attività.

Nella competizione crescente tra aree e attori della trasformazione urbana e per migliorare la qualità della vita nella città, l'innovazione nel disegno dei servizi, la qualificazione dei modelli di sviluppo e la cura del rapporto con il territorio sono obiettivi strategici verso cui diviene prioritario orientare ogni intervento.

Conclusioni

Alla luce di quanto esposto, la sistemazione delle aree previste in progetto e la realizzazione del nuovo edificio residenziale costituisce di fatto il completamento e la definizione dell'area tali da costituire una prospettiva di impatto urbano positiva.

Consumo energetico

Gli edifici in progetto verranno realizzati secondo i criteri tecnologici più moderni ed avanzati relativamente al consumo energetico. L'adozione di dette tecnologie, tra le quali il fotovoltaico, garantiranno agli stessi una classificazione energetica in classe A

Conclusioni

La nuova edificazione comporterà il minimo consumo possibile in relazione alle tecnologie impiegate. L'impatto ambientale può essere considerato del tipo trascurabile.

CONCLUSIONI FINALI

QUALITA' DELL'ARIA:	IMPATTO TRASCURABILE
QUALITA' DELL'ACQUA:	IMPATTO TRASCURABILE
RUMORE:	IMPATTO NULLO/TRASCURABILE
SUOLO:	IMPATTO BASSO
CAMPI ELETTROMAGNETICI:	IMPATTO NULLO
BIODIVERSITA':	IMPATTO BASSO
VIABILITA':	IMPATTO TRASCURABILE
PAESAGGIO:	IMPATTO POSITIVO
CONSUMO ENERGETICO:	IMPATTO TRASCURABILE

Ne consegue che il Piano Attuativo di Via Monte Grappa proposto è pienamente sostenibile sotto il profilo ambientale.

Saronno, Marzo 2019

Il Tecnico : Paleardi Arch. Mario

La proprietà : Immobiliare Leopardi srl