

# CITTA' DI SARONNO

Provincia di Varese

## PIANO ATTUATIVO

"AREA EX-CANTONI"

COMMITTENTE PROMOTORE

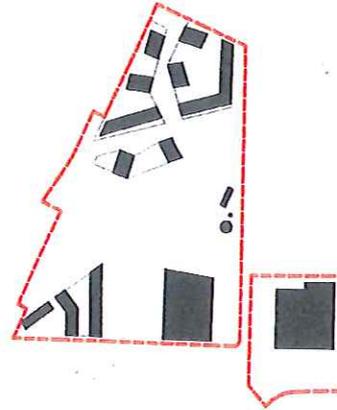
Dott.ssa Isabella Resta

**SARIN srl**

**SARIN s.r.l.**

Via Sassoferato 1  
10135 Milano

*Isabella Resta*



PROGETTO ARCHITETTONICO E URBANO

**onsitestudio s.r.l.**

Arch. Giancarlo Floridi  
giancarlo.floridi@onsitestudio.it

Via C. Cesariano, 14 - 20154 Milano  
Tel. +39 02.36754805  
Fax +39 02.36754804

PROGETTO DEL PARCO

**STUDIO GIORGETTA**

ARCHITETTI PAESAGGISTI

Via Fiori Chiari, 8 - 20121 Milano  
Tel. +39 02.82.36.88  
Fax. +39 02.99.98.78.53

Arch. Franco Giorgetta  
fgarch@fastwebnet.it

STUDIO DEL TRAFFICO E VIABILITA'

**TRM ENGINEERING s.r.l.**

SERVIZI INTEGRATI DI INGEGNERIA PER LA  
MOBILITA'

Via della Birona, 30 - 20900 Monza (MB)  
Tel. +39 039.39.00.237  
Fax +39 039.23.14.017

Ing. Giovanni Vescia  
ufficio.tecnico@trmengineering.it

PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

**DEERNS ITALIA SpA**

Via Guglielmo Silva, 36 - 20149 Milano  
Tel. +39 36.16.78.88  
Fax +39 36.16.78.88

Giovanni Consonni  
giovanni.consonni@deerms.com

PROGETTISTA STRUTTURALE

**Milan Ingegneria srl**

Via Thaon di Revel, 21 - 20159 Milano  
Tel. +39 02.36798892

Ing. Maurizio Milan  
info@buromilan.com

VERIFICA IDROGEOLOGICA

**Consulenze Ambientali spa**

Via Aldo Moro, 1 - 24020 Scanzorosciate (BG)  
Tel. +39 035.6594411

Dott. Giuseppe Orsini  
info@consamb.it

TAVOLA:

**A-17**

FILE:

ING-PA-17-00-VAS

DISEGNO:

**ASSOGGETTABILITA'  
(SCREENING)  
RAPPORTO PRELIMINARE VAS  
VERIFICA DI ESCLUSIONE**

SCALA:	DATA: 03/06/2019	AGG. N. : 00	OGGETTO: Emissione per approvazione	DATA: 03/06/2019
QUOTA RIFERIMENTO:	FORMATO TAVOLA: A4			
DISEGNATO: XX	CONTROLLATO: XX	CONTROLLATO: XX		

## INDICE

1. PREMESSA
2. RIFERIMENTI LEGISLATIVI
3. IDENTIFICAZIONE SOGGETTO PROPONENTE
4. INQUADRAMENTO E STATO DI FATTO
5. LE INDICAZIONE DEL PGT
6. I CRITERI DI PROGETTO
7. IDENTIFICAZIONE DEI POSSIBILI IMPATTI SULL'AMBIENTE
8. QUALITA' DELL'ARIA
9. QUALITA' DELLE ACQUE
10. RUMORE
11. CONSUMO DI SUOLO
12. CAMPI ELETTROMAGNETICI
13. BIODIVERSITA'
14. VIABILITA'
15. PAESAGGIO
16. CONSUMO ENERGETICO
17. CONCLUSIONI – riepilogo

## 1. PREMESSA

La società SARIN s.r.l. con sede in Via Sassoferato, 1 - 20135 Milano P.IVA 03320700960 - Legale rappresentante Sig. ra Isabella Resta:

- è proprietaria delle aree site in SARONNO (VA) via Miola/via Marzorati/via Bergamo, identificata al catasto urbano sezione censuaria di Saronno, fg. 6 mappali n. 72 e 337 e fg. 7 mappale 238.
- ha presentato in data 03.12.2014 e rinnovato in data 08.08.2018 e successivamente integrato un progetto di PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA ATUa2 di via Miola/via Marzorati/via Bergamo per la realizzazione di comparto prevalentemente residenziale con quote di terziario e i di due edifici di carattere commerciale, in parziale variante alla scheda d'Ambito ATUa2 del Piano di Governo del Territorio. La variante proposta è relativa alla più esatta ridefinizione, in parziale ampliamento, del perimetro dell'ambito di intervento.

La scheda d'Ambito prefigurava indicativamente l'estensione la consistenza della superficie territoriale interessata dalla trasformazione in mq 92.700 (77.000 + 15.700). Il progetto invece ricomprende nel perimetro dell'area di trasformazione parte del mappale 72, di proprietà della società SARIN, estendendo di fatto la superficie territoriale alla misura di mq 94.306, così determinati dalla misurazione reale della proprietà e dalla inclusione di mq. 1.325 già appartenenti al mappale 72 originariamente escluso dal perimetro dell'ATUa2.

Tale soluzione è comunque ininfluente rispetto al possibile incremento della popolazione teorica già preventivata in quanto sull'area inclusa nel perimetro per effetto della variante, area che appartiene nel PGT al Tessuto Urbano Consolidato, insiste un fabbricato residenziale che altrimenti potrebbe essere oggetto di sostituzione integrale con il recupero del volume geometrico esistente. La consistenza di suddetto fabbricato, considerata al minimo, è pari a circa mq. 400 per tre piani fuori terra e si presuppone la possibilità di ricostruire circa 4.000 mc, volume ben superiore alla capacità volumetrica espressa dalla porzione areale inclusa nel piano attuativo (indice territoriale 0,5 mq/mq x 1325 = mq 662,5 = mc 1.978).

La proposta di Piano Attuativo in variante presuppone di attivare presso gli enti competenti la procedura di verifica di assoggettabilità dalla Valutazione Ambientale Strategica (screening).

La presente relazione pertanto costituisce Rapporto Preliminare prescritto dall'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., il cui obiettivo è quello di illustrare i contenuti della proposta di Piano della società SARIN s.r.l. per individuare, descrivere e valutare gli effetti che l'attuazione delle azioni inserite nella proposta progettuale medesima potrebbe avere sull'ambiente, al fine di supportare

l'espressione del Provvedimento di verifica da parte dell'Amministrazione Comunale, quale autorità competente nell'ambito della procedura di valutazione ambientale prevista dalla normativa.

## 2. RIFERIMENTI LEGISLATIVI

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

- Legge regionale 11 marzo 2005, 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 25.07.2012.

In conformità a quanto previsto dalla D.G.R. 8/6420 di Regione Lombardia, gli schemi metodologici di riferimento da considerare nella presente procedura sono da ricondursi al modello metodologico generale così come definito nell'Allegato 1 alla D.G.R.: tale modello definisce i casi di applicabilità della procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS:

- a) P/P ricompresi nel paragrafo 2 dell'articolo 3 della direttiva che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le modifiche minori;
- b) P/P non ricompresi nel paragrafo 2 dell'articolo 3 della direttiva che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione ai progetti.

Pertanto, per i piani e programmi 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 producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni cui all'articolo 12 del D.Lgs., e tenuto conto del livello di sensibilità ambientale delle aree.

È opportuno citare, infine, quanto specificato nella "Circolare della Regione Lombardia relativa all'applicazione della VAS nel contesto Comunale", nella quale viene ribadito che sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS i P/P per i quali sussiste 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 specificato negli allegati II, III e IV del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. (ovvero i progetti da sottoporre a verifica di VIA o procedura di VIA);
- b) non producano 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.

Il presente documento pertanto, verificata la sussistenza contestuale dei tre requisiti sopra citati, e in conformità alle normative vigenti, descrive e dimostra i limitati impatti sull'ambiente determinati dalla realizzazione del progetto e dallo svolgimento dell'attività della società SARIN s.r.l. presso il sito in progetto, tenuto conto che le caratteristiche generali dell'opera di trasformazione sono già state valutate in sede di approvazione del Documento di Piano del PGT

### 3. IDENTIFICAZIONE DEL SOGGETTO PROPONENTE

Nella tabella seguente si riportano i dati anagrafici della società SARIN S.R.L.

soggetto richiedente la verifica di assoggettabilità alla VAS.

Ragione sociale impresa	SARIN s.r.l.
Sede legale impresa	Via Sassoferrato 1 – Milano
Telefono	02.55187274
Fax	02.55013974
PEC	<a href="mailto:sarin@legalmail.it">sarin@legalmail.it</a>
Partita IVA	03320700
Iscrizione CCIAA	REA MI - 166474
Legale rappresentante	Resta Isabella

### 4. INQUADRAMENTO

L'area di progetto è situata nel Comune di Saronno ed è costituita da due ambiti distinti fisicamente dalla separazione di via Miola, ma entrambi appartenenti al sito produttivo della ex-Cantoni: l'area principale di 78.457 mq. di superficie contenente gli uffici, magazzini e edifici di produzione e l'area secondaria dell'ex depuratore di 15.849 mq. di superficie.

Il sito produttivo si presenta ora abbandonato essendo cessata la produzione negli anni 2000.

L'area per la sua dimensione notevole, per la sua posizione baricentrica rispetto alla città e alla sua relazione con il territorio circostante è una delle presenze urbane più significative del sistema urbano.

L'ambito urbano è caratterizzato da un tessuto a bassa densità che si è sviluppato intorno alla fabbrica a partire

dalla tipologia del Villaggio operaio Frua, costruito contestualmente al primo sviluppo dell'insediamento industriale.

L'area circostante mantiene una memoria della sua vocazione agricola precedente con la presenza significativa della Cascina Cristina su via Marzorati. I tracciati di connessione e relazione con il territorio agricolo circostante sono stati cancellati dall'insediamento industriale che ha occupato il sito con una distesa di fabbricati e la cesura del muro di cinta.

E' obiettivo di questo progetto poter recuperare la relazione e la presenza delle direttrici principali che connotavano la relazione tra il centro urbano della città e il territorio circostante, insieme alla memoria della presenza del tracciato degli edifici a shed che caratterizzano l'architettura dello stabilimento.

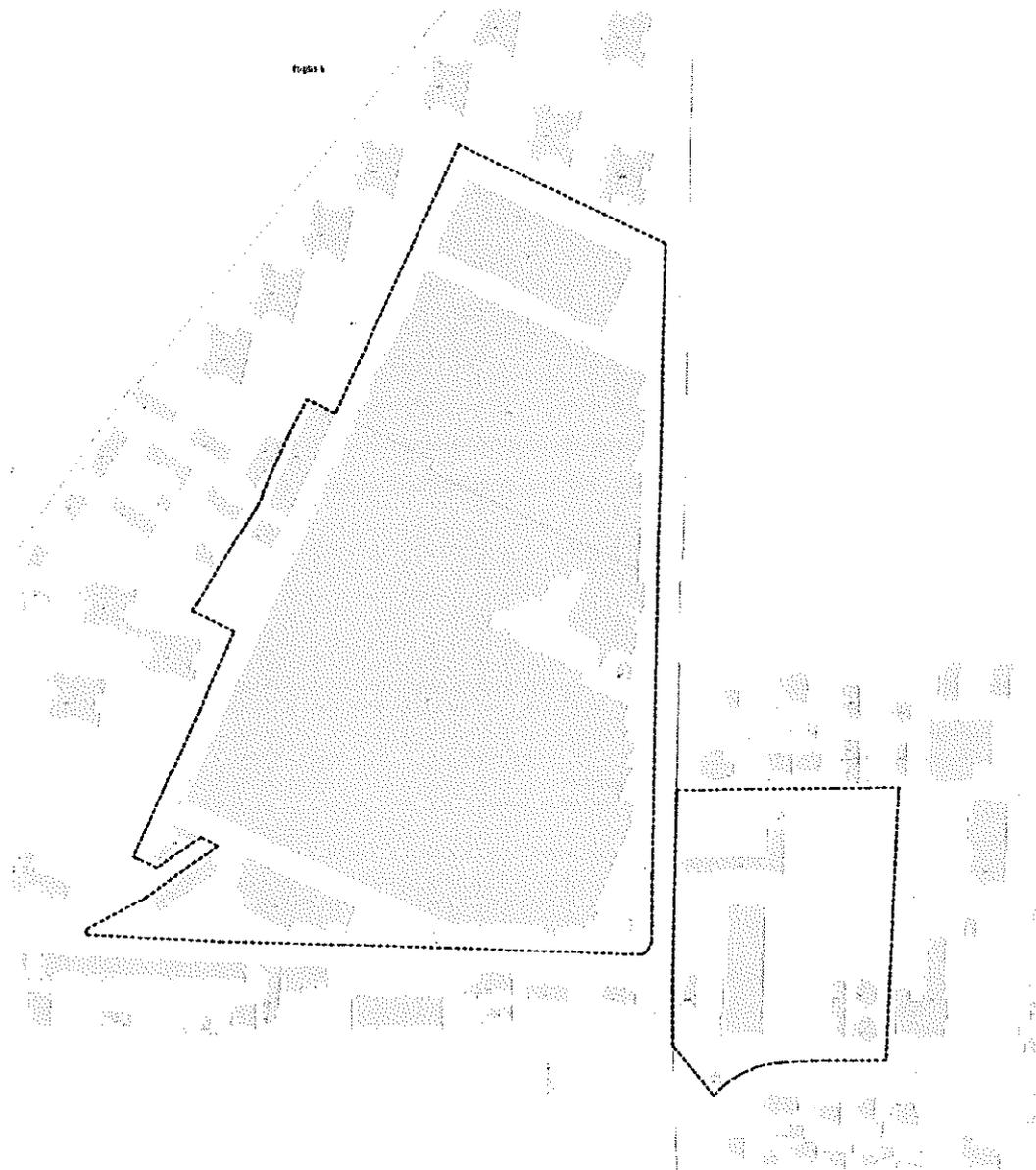
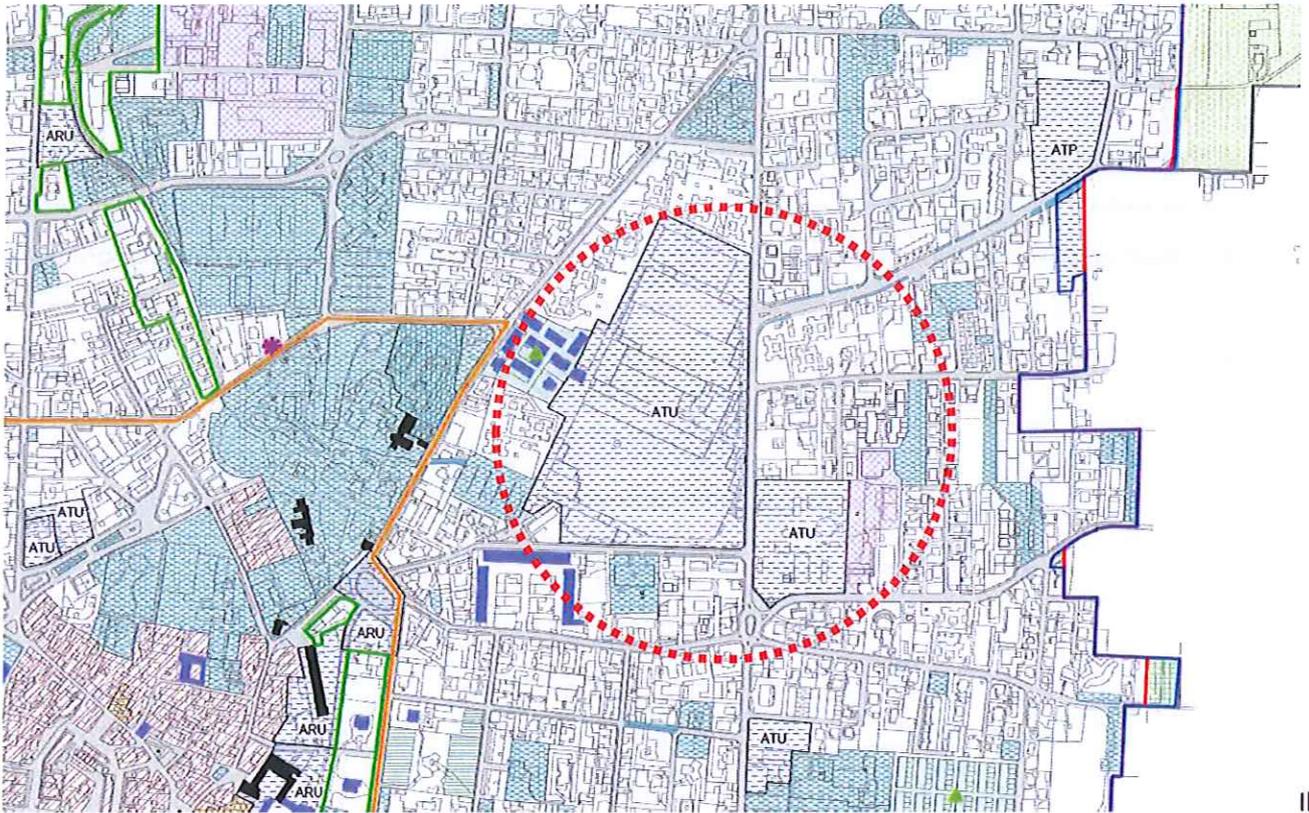


Figura 1\_Estratto mappa aree di proprietà dell'Attuatore

## 5. LE INDICAZIONI DEL P.G.T.



Piano di Governo del Territorio comprende le aree ex industriali nell'ambito di trasformazione urbana ATU a2:

Figura 2\_PGT Comune di Saronno - PdR Tavola PdR02 Individuazione degli Ambiti.

### LEGENDA

- CONFINI COMUNALE
- Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato - Titolo II, schede n. 1, 2 e 3 N3P PdR
- Nuclei di antica formazione - art. 22 - 27 N3P PdR
- Nuclei di origine rurale - art. 22 - 27 N3P PdR
- Tessuto di prima espansione storica - art. 28 N3P PdR
- Aree con funzioni non residenziali - art. 30 N3P PdR, schede n. 7, 8 e 9
- Piani attuativi in corso di attuazione - art. 18 N3P PdR
- Impianti stradali per la distribuzione dei carburanti che causano disagio ambientale e/o paesaggistico o rappresentano un pericolo per la circolazione - art. 48, comma 3 lett. d N3P PdR
- Aree per nuovi distributori di carburante - art. 48 N3P PdR
- Tessuti urbani caratterizzanti il paesaggio - art. 29 N3P PdR
- Tessuti urbani caratterizzanti il paesaggio - Impianti unitari - art. 29, comma 2 N3P PdR
- Giardini di pertinenza dove non e' possibile edificare - art. 16 comma 3 N3P PdR
- Aree in prossimita' del Torrente Lura - art. 32 N3P PdR
- Beni storici, artistici e monumentali - scheda n. 10 N3P PdR
- Edifici con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente - scheda n. 11 N3P PdR
- Aree agricole - art. 33 e 34 N3P PdR
- Aree agricole di salvaguardia ambientale - art. 35 e 36 N3P PdR
- Piano Indirizzo Forestale Provincia Varese, Superficie boscata - art. 33, comma 3 N3P PdR
- Piano Indirizzo Forestale Provincia Varese, Superficie boscata interessata da previsioni urbanistiche - DdP
- Attrezzature esistenti e previste
- Impianti ferroviari
- Aree per la mobilita'
- Ampliamenti stradali
- Fasce di rispetto, corridoio di salvaguardia
- Perimetro del Centro Abitato
- Parco Intercomunale del Torrente Lura
- AMBITI INDIVIDUATI NEL DOCUMENTO DI PIANO
  - ADP: Ambiti di Trasformazione da sottopiano ad Accordo di Programma
  - ATU: Ambiti di Trasformazione Urbana
  - ATR: Ambiti di Trasformazione del Residuo di Piano
  - ARU: Ambiti di Ricordo e Riqualificazione Urbana lungo il Lura
  - ATP: Ambiti di Trasformazione Perequata

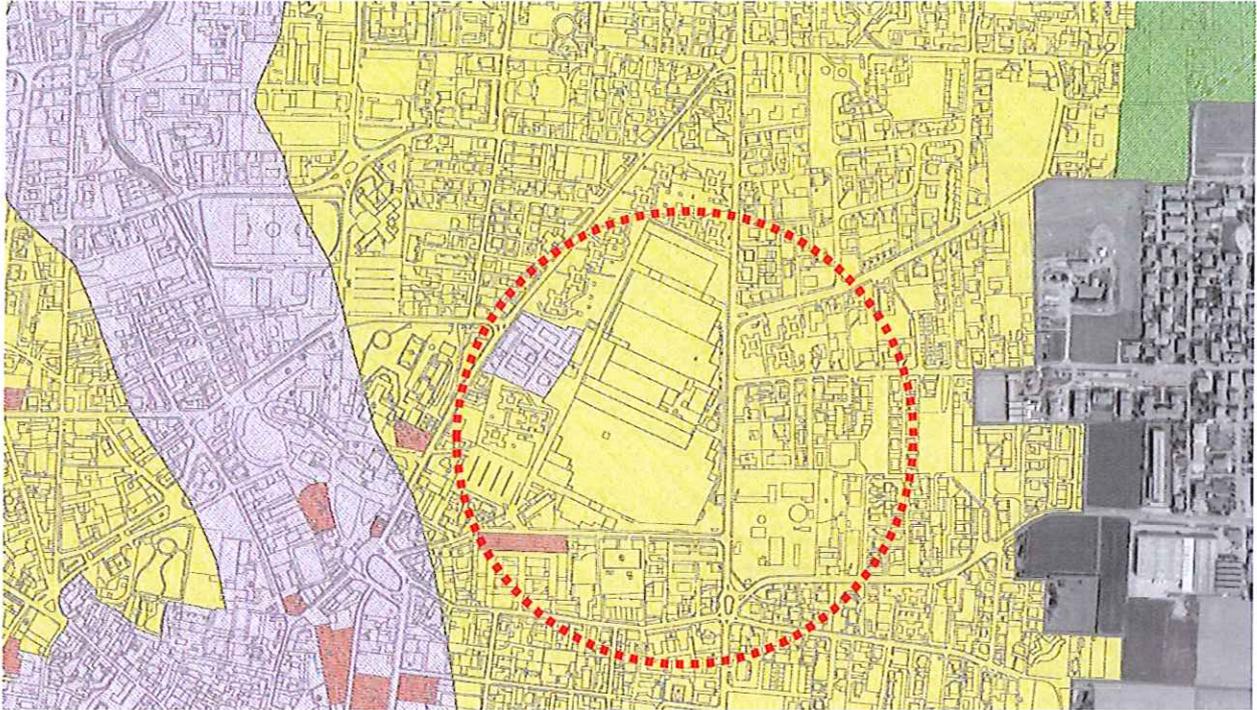


Figura 3\_PGT Comune di Saronno - DdP Tavola DdP05 Sensibilità paesistica.

LEGENDA

- CONFINE COMUNALE
- Urbano - Sensibilità? molto alta
- Urbano - Sensibilità? alta
- Urbano - Sensibilità? bassa
- Extraurbano - Sensibilità? alta
- Extraurbano - Sensibilità? media
- Extraurbano - Sensibilità? bassa

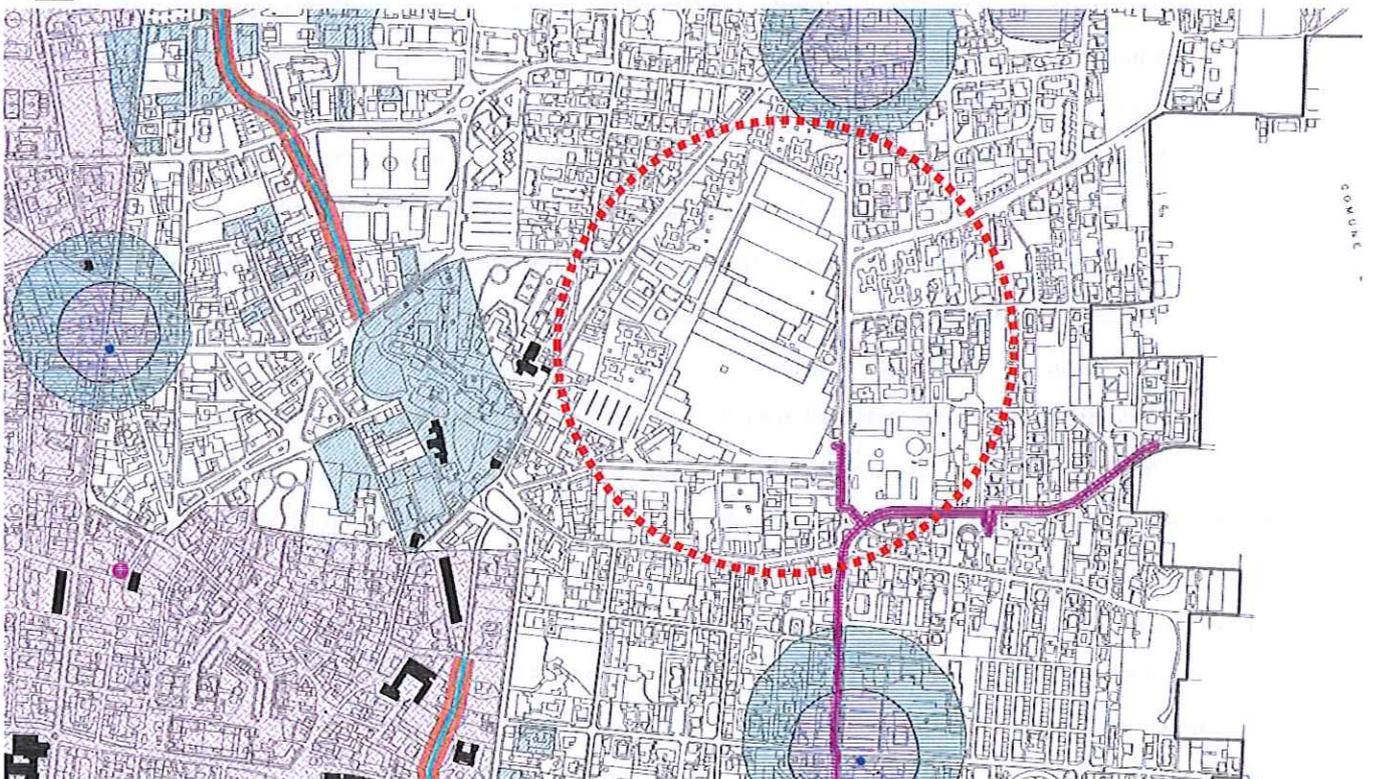


Figura 4\_PGT Comune di Saronno - DdP Tavola DdP04 Individuazione dei vincoli.

## LEGENDA

	CONFINE COMUNALE
	Torrente Lura
	Parco Intercomunale del Torrente Lura
	Zona di tutela assoluta di sorgenti e pozzi (10 m) D.Lgs 152 / 2006
	Zona di rispetto di sorgenti e pozzi con criterio cronologico. T = 60 giorni e T = 180 giorni
	Fascia di rispetto di sorgenti e pozzi (200 m) D.Lgs 152 / 2006
	Area tutelata dei Corsi d'acqua (150 m) D.Lgs 42/2004
	Fasce di rispetto di tutela assoluta (10 m)
	Fasce di rispetto ferroviario
	Fasce di rispetto autostradale
	Fasce di rispetto stradale
	Fascia di rispetto: corridoio di salvaguardia
	Elettrodotti
	Fascia di rispetto elettrodotti
	Fascia di rispetto cimiteriale
	Radiofaro
	Radiofaro - Fascia di in edificabilità
	Radiofaro - Fascia in cui non sono ammessi ostacoli le cui altezze superino il valore tra 0m e 12m
	Radiofaro - Fascia in cui non sono ammessi ostacoli le cui altezze superino il valore tra 0m e 15m
	Beni monumentali
	Piano Indirizzo Forestale Provincia Varese, Superficie boscata - D.Lgs 42/2004
	Area a rischio archeologico
	Opere connesse alla Pedemontana
	Previsione di ambientazione
	Individuazione delle stazioni radiobase per telefonia cellulare
	Metanodotti e relative fasce di rispetto

## 6. I CRITERI DI PROGETTO

La presente proposta di Piano Attuativo coerentemente con i contenuti generali del PGT della Città di Saronno, mira a quattro scopi fondamentali:

- La riconnessione del tessuto urbano e la riqualificazione ambientale delle aree oggi abbandonate dell'ex-complesso industriale e la sua pertinenza del depuratore.
- L'incremento della dotazione di edifici pubblici comunali dedicati alla cultura attraverso il recupero funzionale ed architettonico del fabbricato dell'ex edificio Frua e destinato a Centro Civico e anziani e sede di associazioni cittadine, la nuova realizzazione del centro polifunzionale.
- La creazione di un grande parco urbano pubblico che rappresenti una nuova polarità all'interno dell'assetto cittadino, con nuove dotazioni e infrastrutture per il gioco, il tempo libero e manifestazioni cittadine all'aperto.
- La destinazione di una parte dell'area alla realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) che possa incrementare il mix funzionale dell'area nel suo insieme.

Il piano attuativo è sostanzialmente conforme alle indicazioni e prescrizioni della specifica scheda di ambito di trasformazione ATUa2 ed in generale con gli elementi di pianificazione e previsione del PGT. L'area è individuata dal Documento di Piano all'interno del perimetro di Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato - Titolo II, schede n. 1, 2 e 3 NdP del PdR, come Area di Trasformazione Urbana (ATU), con la presenza di un edificio (Edificio Frua) con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente - scheda n. 11 NdP del PdR.

In accordo con i documenti Indirizzi Normativi e criteri generali di trasformazione del Documento di Piano e

con le Schede di Approfondimento degli Ambiti di Trasformazione Urbana, il Piano attuativo proposto genera una superficie potenziale di 47153 mq. edificabili con funzione di residenza e funzioni non residenziali; in coerenza con l'indice base di 0,45 mq/mq e l'indice obbligatorio minimo di 0,05 mq/mq (Edilizia Residenziale Sociale art. 16 del PdS), il Piano attuativo sviluppa una superficie complessiva di progetto pari a 47.145,5 mq e non si avvale dell'indice facoltativo di 0,10 mq/mq per incentivi e trasferimenti. Il Piano proposto prevede una cessione di aree pubbliche, pari a 56584 mq. (60% della superficie territoriale ST), destinata per il 50% della ST a verde e/o attrezzature collettive e per 10% della St ad ospitare le potenzialità edificatorie per ERS generate dall'indice 0.05 mq/mq, concentrando sul 40% della ST le restanti quote di edificabilità libera potenziali.

Figura 5\_Planivolumetrico di di progetto



Il progetto del Piano attuativo verifica e conferma gli indici stabiliti per l'ambito ATU2a rispetto ai dati di capacità edificatoria, di superfici di cessione, di superfici di concentrazione di edilizia privata e verde, considerando la superficie territoriale di progetto pari a  $St = 94306$  mq, al lordo del marginale incremento evidenziato nella figura 6 e pari a mq 1.325, pertanto:

ET base =  $0.45$  mq/mq = max Mq. 42.437,70

ET Ers min =  $0.05$  mq/mq (così come definite all'art 16 del PdS) = Mq. 4715,30

ET max =  $0.60$  mq/mq = Mq. 56584 (non utilizzato)

Superficie di cessione pubblica

Scva = min 50% della St Mq. = 47153

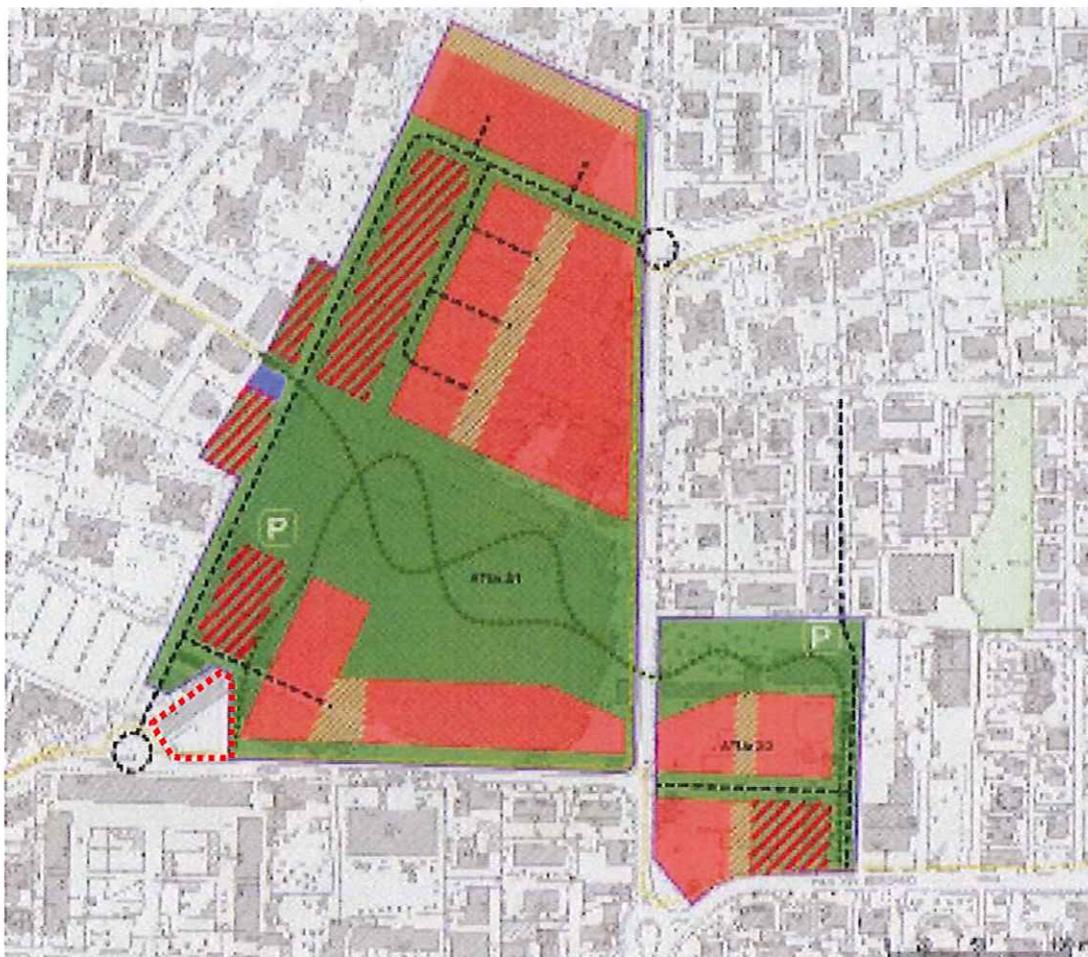
Scers = min 10% della St 0 Mq. 9431

Superficie drenante Sd = 50% della St = Mq. 47153

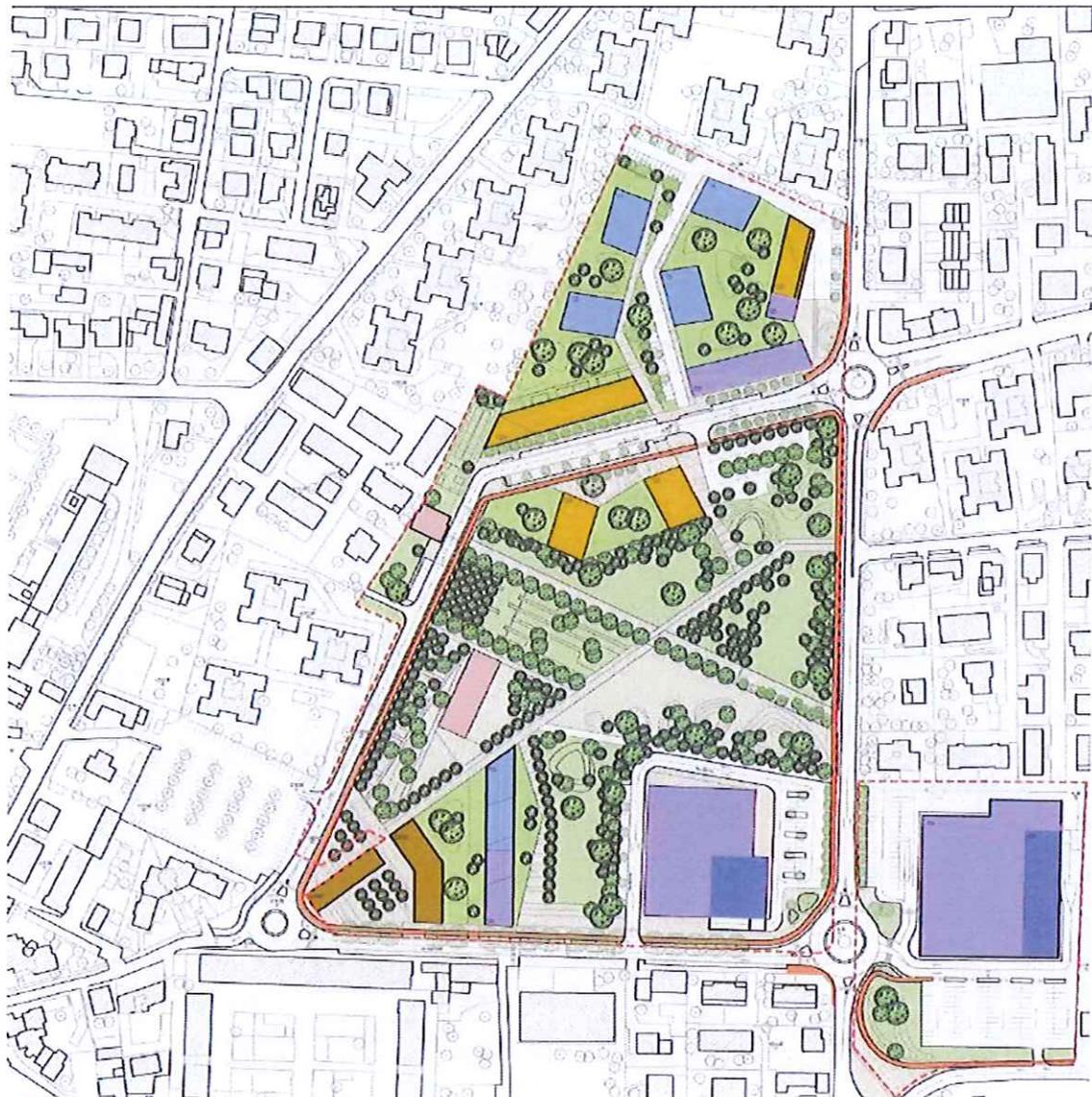
Le funzioni insediabili (come definite dalla Tabella A, art.10 del Piano delle Regole vengono definite dal Documento di Piano relativo agli Ambiti di Trasformazione in: 60% di residenza (1.1) e servizi alla residenza (1.2), 40% attività non residenziale per creare un adeguato mix funzionale. Il progetto prevede 25409 mq. di residenza (60% slp totale), 17019,7 mq. di non residenziale (40% slp totale), e la collocazione di mq 4.716 per la destinazione ERS.

Le funzioni sono disposte nell'area creando più polarità sia degli insiemi degli elementi residenziali e degli elementi commerciali o terziari, di dimensione e tipologia diverse, producendo edifici con funzioni commerciali o terziarie al piede con carattere prevalentemente di vicinato nel comparto a Nord tra via Miola e via della seta (via nuova), un edificio mixed use con un piano terra commerciale (mq. 2261,7 di superficie di vendita e due piani di terziario (mq. 3188,16) all'angolo di via Marzorati e via Miola, che crea un sistema sinergico con una piastra commerciale (mq. 5115,00 di superficie coperta, di cui mq. 2499 di superficie di vendita e mq. 1147,00 di somministrazione) sull'angolo tra via Miola e via Bergamo per costituire un elemento attrattore e dare una sostenibilità economica all'intervento, escludendo la dimensione commerciale della grande struttura di vendita.

Figura 6\_Estratto Documento di Piano\_Schede d'Ambito



Parte oggetto di variante, sottratta al TUC ed inclusa nell'ambito ATUa 2



- AREA DI INTERVENTO
- VERDE ATTREZZATO DI USO PUBBLICO
- VERDE PRIVATO
- PIAZZE E PERCORSI PEDONALI
- PERCORSI CICLABILI
- EDIFICIO RESIDENZIALE
- EDIFICIO RESIDENZIALE-ERS
- EDIFICI COMMERCIALI-VENDITA
- EDIFICI COMMERCIALI-SOMMINISTRAZIONE
- EDIFICI TERZIARI
- EDIFICI PUBBLICI
- SAGOME INDICATIVE EDIFICI CONTESTO
- A ALBERATURE

Figura 7\_Funzioni piano terra

## 7. IDENTIFICAZIONE DEI POSSIBILI IMPATTI SULL'AMBIENTE

Nella scheda allegata alla VAS del PGT erano già stati valutati gli impatti possibili riguardanti tale area e pertanto detti aspetti non vengono più trattati in dettaglio ma solo riepilogati come indicato nelle schede della VAS allegata al PGT.

Gli impatti possibili valutati nella VAS riguardano:

- la qualità dell'aria,
- la qualità delle acque,
- il rumore,
- il consumo del suolo,
- i campi elettromagnetici,
- la biodiversità,
- la viabilità,
- il paesaggio,
- il consumo di energia.

La modifica del perimetro dell'ambito di trasformazione che è qui valutata, come evidenziato in premessa, pur incrementando la superficie territoriale utilizzata non comporta un effettivo aumento della capacità edificatoria del comparto urbano considerato, sottraendo contestualmente l'area inglobata nel perimetro alle regole del recupero residenziale consentito nel TUC (riutilizzo pieno dei volumi geometrici esistenti).

## 8. QUALITÀ DELL'ARIA

Nel rapporto sulla qualità dell'aria della Provincia di Varese riferendosi al Comune di Saronno sono stati rilevati, dalle due stazioni presenti sul territorio, valori critici per diverse sostanze inquinanti, prevalentemente generate dal traffico veicolare; si tratta in particolare di ossidi di azoto (NO<sub>2</sub>), monossido di carbonio (CO), protossido di azoto (N<sub>2</sub>O), polveri totali sospese (PTS) o polveri con diametro inferiore ai 10mm (PM<sub>10</sub>), ozono (O<sub>3</sub>) e particolato atmosferico aereo disperso (PM).

L'area in progetto, come si evince dallo "Studio viabilistico" allegato alla proposta di Piano, genera un aumento di traffico veicolare giornaliero determinato prevalentemente dall'insediamento di funzioni commerciali; il tenore della variazione introdotta rispetto alla scheda di PGT, stimabile in 15/20 abitanti teorici, non influisce rispetto alla descrizione degli scenari viabilistici prefigurati.

Gli impianti di riscaldamento/condizionamento saranno realizzati con le migliori tecnologie disponibili e pertanto non produrranno incremento di emissioni in loco.

Risulta evidente che, considerando il bilancio finale dovuto al traffico indotto e la tipologia degli impianti di riscaldamento/condizionamento, l'impatto del Piano Attuativo sulla qualità dell'aria può essere considerato come già a suo tempo valutato nella VAS del Documento di Piano.

## 9. QUALITA' DELLE ACQUE

Come si evince dallo specifico studio sul reticolo idrico comunale, l'area di interesse del Piano Attuativo non intercetta alcun corso d'acqua del reticolo idrico superficiale. L'area non è ricompresa nell'area di rispetto di pozzi di captazione per usi idropotabili, come individuato dalla carta dei vincoli.

Le acque reflue che si origineranno nel sito sono di duplice natura:

- acque meteoriche raccolte dalle coperture;
- acque nere, di tipo domestico, derivanti dai servizi igienici delle unità immobiliari e degli edifici commerciali e dalle cucine delle unità immobiliari in progetto.

Le acque meteoriche delle coperture saranno convogliate in pozzi disperdenti, non essendoci controindicazioni allo smaltimento nel suolo, in relazione alle buone condizioni di permeabilità del terreno, in grado di garantire sufficiente protezione alla falda.

Le acque nere saranno raccolte da un sistema di tubazione interno, e recapitante alla fognatura comunale.

Alla luce di quanto detto risulta evidente che il Piano Attuativo, per quanto concerne qualità delle acque può essere considerato come già a suo tempo valutato nella VAS del Documento di Piano.

Il Piano Attuativo inoltre prevede il mantenimento nel tempo, fintanto che utile, della barriera idrica già realizzata e attivata in seno alla procedura di preventiva bonifica delle aree interessate dalla trasformazione urbanistica.

## 10. RUMORE

Le emissioni acustiche generate dalle attività commerciali saranno compatibili con i limiti definiti dal quadro normativo e in tal senso gli interventi oggetto del Piano Attuativo non potranno incidere in misura significativa sul quadro emissivo.

A tal proposito si veda la Valutazione di impatto acustico allegato alla proposta di Piano; il tenore delle variazioni introdotte rispetto alla scheda di PGT non influisce rispetto alla descrizione delle valutazioni prefigurate, dalle quali si evince che i valori stimati dei livelli di pressione sonora che saranno immessi dall'attività in esame nell'ambiente esterno sono tali da escludere alterazioni rilevabili dell'attuale clima acustico.

La valutazione avviene sia per l'eventuale rumore che dall'esterno è generato dal traffico dalle attività nei confronti dei potenziali fruitori (in) sia la produzione di rumore che il nuovo progetto potrà produrre (out). Considerando le caratteristiche tecniche e l'uso dei materiali che si applicheranno, questo dato risulterà ininfluenza. Saranno rispettati i requisiti acustici passivi per gli edifici, come da normativa acustica vigente (Legge n. 447 del 1995, articolo n. 6 del DPCM 01 marzo 1991, Legge Regionale 10 agosto 2001, n. 13 articolo 8).

Il limitato incremento dei volumi rispetto a quelli già previsti nella scheda specifica per l'ATUa 2 non è tale da

alterare il panorama previsionale acustico, e in ogni modo la valutazione sopra richiamata ha considerato la piena capacità di sviluppo dell'ambito così variato.

## **11. CONSUMO DI SUOLO**

I principali impatti sulla componente suolo riguardano l'impermeabilizzazione del suolo stesso, il suo consumo e la razionalizzazione nell'uso. Gli edifici previsti nel Piano Attuativo vanno ad occupare una porzione già edificata del territorio comunale, sostituendosi all'attuale costruito.

Il Piano Attuativo prevede la realizzazione di aree pavimentate drenanti e aree a verde pari al 50% della superficie totale del lotto.

La proposta di variante in oggetto è comunque ininfluenza rispetto al possibile incremento di consumo di suolo su un'area che appartiene nel PGT al Tessuto Urbano Consolidato e su cui insiste un fabbricato residenziale che altrimenti potrebbe essere oggetto di sostituzione integrale con una redistribuzione peggiorativa del sedime oggi occupato; la prefigurazione nel piano in progetto prevede invece il mantenimento dell'attuale sagoma di ingombro al suolo.

L'impatto ambientale della variante rispetto al consumo di suolo è pertanto nullo.

## **12. CAMPI ELETTROMAGNETICI**

Relativamente al tema radiazione, l'ambito oggetto del Piano Attuativo non è interessato dal passaggio di elettrodotti e dalle relative fasce di rispetto, così come non sono prossimi impianti radio base o comunque fonti emmissive di radiazioni.

Le destinazioni funzionali previste negli edifici del Piano Attuativo non determinano incremento dei campi elettromagnetici; l'impatto ambientale è pertanto nullo.

## **13. BIODIVERSITA'**

Il contesto di appartenenza è urbanizzato da secoli, non si hanno pertanto interferenze con la rete ecologica e con la biodiversità; l'impatto ambientale degli edifici in progetto è pertanto nullo. L'intervento di trasformazione urbanistica prevede inoltre un elevato grado di rigenerazione dell'insediamento industriale dismesso, con la creazione di ingenti spazi verdi.

La variante non riduce la prestazione ambientale richiesta dalla specifica scheda d'ambito allegata al PGT.

## **14. VIABILITA'**

Come già espresso nel precedente punto 8 relativo alla qualità dell'aria, come si evince dallo "Studio viabilistico" allegato alla proposta di Piano, il Piano proposto genera un aumento di traffico veicolare giornaliero, determinato prevalentemente dall'insediamento di funzioni commerciali; il leggero incremento della popolazione teorica dovuto alla variante del perimetro dell'ambito di trasformazione non influisce rispetto alla descrizione degli scenari viabilistici prefigurati, anzi in parte concorre alla generale riqualificazione del sistema viabilistico consentendo la razionalizzazione di una importante intersezione stradale.

Pertanto l'impatto del Piano Attuativo sulla viabilità della porzione urbana può essere considerato come già a suo tempo valutato nella VAS del Documento di Piano.

## **15. PAESAGGIO**

Lo stato di fatto dell'area oggetto del Piano Attuativo, versa in uno stato di degrado con edifici totalmente privi di valore architettonico che rappresentano un episodio residuo all'interno della città sviluppatasi nel corso dei decenni.

L'intervento di trasformazione urbanistica prevede invece un elevato grado di rigenerazione dell'insediamento già industriale con la creazione di ingenti spazi verdi.

La variante non riduce la prestazione ambientale richiesta dalla specifica scheda d'ambito allegata al PGT.

## **16. CONSUMO ENERGETICO**

L'impatto sarà mitigato dalle modalità realizzative dei fabbricati, volte al risparmio energetico, secondo

quanto previsto dalle vigenti normative in materia di contenimento dei consumi energetici.

Le indicazioni normative locali per gli ambiti di trasformazione appartenenti al Documento di Piano impongono la realizzazione dei nuovi in classe A; la variante al perimetro del Piano Attuativo non modifica le caratteristiche degli edifici in progetto.

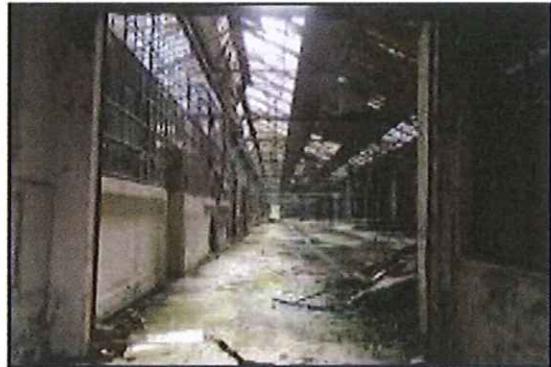
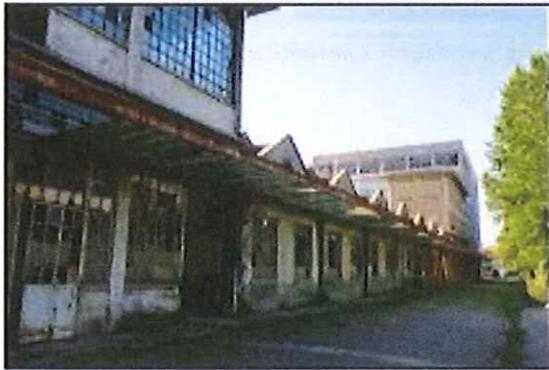
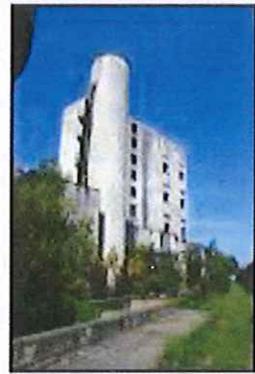
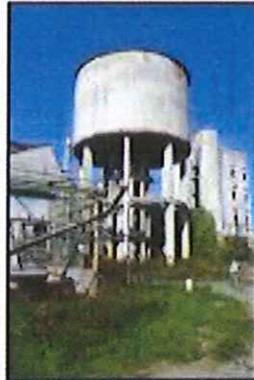
## **17. CONCLUSIONI - riepilogo**

Rispetto ai possibili impatti ambientali generati dall'intervento in progetto, si precisa che:

- la qualità dell'aria: non ne subisce conseguenze;
- la qualità delle acque: migliora e viene controllata e contingentata;
- il rumore: le caratteristiche delle funzioni inserite non producono significativi incrementi di rumore quindi l'interferenza è trascurabile;
- il consumo di suolo: non si consuma suolo, ma si ridistribuisce il coefficiente esistente dando una qualità urbana ad un'area dismessa;
- le biodiversità: il contesto è posto in un ambito altamente urbanizzato da secoli, non c'è quindi nessuna variazione;
- la viabilità: la stessa non subirà significative variazioni se non un incremento dato dai futuri utenti degli edifici commerciali in progetto; il leggero incremento della popolazione teorica dovuto alla variante del perimetro dell'ambito di trasformazione non influisce rispetto alla descrizione degli scenari viabilistici valutati nell'apposito studio del traffico;
- il paesaggio: miglioramento e riqualificazione di un'area dismessa e abbandonata,
- il consumo di energia: miglioramento e grande attenzione al consumo energetico.

Ciò detto, a fronte delle tavole di pianificazione, della analisi effettuata in via preventiva con la VAS allegata al PGT, per questo ambito nulla è stato indicato come elemento di criticità. Poiché la variante al Piano, cioè la relativa estensione del perimetro di intervento, comporta unicamente un leggero incremento della popolazione teorica insediabile, limitato a 15/20 abitanti teorici, non si ritiene che ciò modifichi sostanzialmente gli elementi di valutazione già considerati in sede di VAS del Documento di Piano. Ne consegue che il Piano Attuativo proposto è PIENAMENTE SOSTENIBILE SOTTO IL PROFILO AMBIENTALE.

## IMMAGINI DEL CONTESTO



Simulazioni fotografiche

