



Class. 6.3

Pratica 2022.4.43.68

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 - Osservazioni ai contenuti del Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS del Piano di Recupero sito in via Micca 11, conforme al PGT vigente. Convocazione conferenza di verifica.**

In riferimento alle Vs. note Prot. n. 0026898 del 08/09/2022 e n. 0026895 del 08/09/2022 con cui, rispettivamente, si comunicava la convocazione della conferenza di verifica, che si terrà in data 26/10/2022, e la messa a disposizione della documentazione sul sito web comunale e sul sito SIVAS della Regione Lombardia, 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 in seguito modificato da una serie di varianti puntuali e dalla variante parziale al PdR e PdS approvata nel 2020, cui l'oggetto della verifica risulta conforme.

Il progetto riguarda la ricostruzione di un edificio residenziale sito in via Pietro Micca al civico 11; il sito è urbanisticamente ricompreso nel TUC, a ridosso dell'edificato storico, e soggetto a particolare disciplina- Nuclei di Antica Formazione (ART. 21 - aree all'interno del TUC da assoggettare a specifica disciplina) normati dal CAPO I - disciplina urbanistica-edilizia nei nuclei di antica formazione e di origine rurale (Artt. 22-27) delle NtA del PdR.

Il Rapporto Preliminare redatto ha la finalità di illustrare la proposta del Piano di recupero e valutare i possibili eventuali effetti che l'attuazione delle azioni progettuali potrebbero avere sulle diverse matrici ambientali.

## Osservazioni

Il proponente dichiara che il nuovo edificio in ricostruzione avrà un volume urbanistico inferiore al volume reale "vuoto per pieno" (espresso in metri cubi, è dato dalla somma del volume di ogni piano, e il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di piano per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di estradosso dei solai) dell'edificio esistente, di cui si manterrà anche il sedime.

Nel Piano delle Regole, sugli ambiti del tessuto urbano consolidato, è previsto che sia possibile, per i proprietari immobiliari che lo ritengano opportuno, inoltrare all'Amministrazione Comunale proposte di interventi edilizi articolati ed organizzati per Piani Attuativi ancorché detti piani non siano preventivamente definiti e/o sommariamente identificati; il Piano di Recupero in oggetto, essendo relativo al solo tessuto urbano governato dal PdR, non è già stato oggetto del Rapporto Ambientale redatto a parallelo corredo del Documento di Piano del PGT.

Nel R.P. si afferma che la corte oltre alla destinazione residenziale, ha ospitato, in tempi passati, un'attività di tipo artigianale (laboratorio di falegnameria). Dal momento che non risulta, agli atti di questa Agenzia, che l'area sia stata sottoposta ad indagini preliminari ambientali, rivolte a verificare l'eventuale pregressa contaminazione di suolo e sottosuolo, si ricorda all'Amministrazione che nessun titolo abilitativo edilizio potrà essere rilasciato fino ad avvenuta verifica della salubrità dei suoli, nel rispetto delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione di sostanze inquinanti nelle matrici ambientali per le specifiche destinazioni d'uso, superati i quali il sito è definito "potenzialmente contaminato" ed è necessaria la caratterizzazione. Questo Dipartimento, su specifica richiesta, si dichiara disponibile, come U.O. B.A.E., a supportare il Comune per eventuali indagini da svolgere in contraddittorio.

Non è specificata la classe di fattibilità geologica in cui ricade l'area oggetto di variante. Il redattore del R.P. dichiara la composizione locale dei terreni asserendo la potenzialità edificatoria degli stessi. Si ricorda che dovrà essere prodotta una relazione geologica di approfondimento, qualora richiesto dallo studio geologico a supporto del PGT stesso, soprattutto in relazione al mantenimento e ampliamento del piano interrato.

In attuazione del nuovo Titolo V delle N.d.A. del PAI nel settore urbanistico, in sede di rilascio di titolo edilizio, dovrà essere presentata Dichiarazione di compatibilità geologica dell'intervento, redatta in conformità all'Allegato 6 della D.g.r. n. X/6738 del 19/06/2017, a firma di geologo abilitato.

Attualmente il cortile presenta una pavimentazione impermeabile e in parte in acciottolato cementato in cls. Salva diversa disciplina comunale o indicazioni da parte di ATS, si evidenzia che il Regolamento Locale di Igiene tipo, aggiornato al titolo III, rimanda alla necessità per l'area di pertinenza del fabbricato di nuova realizzazione, ad avere una superficie scoperta e drenante, da non adibirsi a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, non inferiore al 30% per i complessi residenziali e misti.

La tipologia di intervento, rispetto alla disciplina dell'invarianza idraulica, sarebbe riferibile allo schema 10 (schemi esemplificativi degli interventi ai quali applicare o meno le misure di invarianza idraulica e idrologica) del R.r. 7/2017- testo coordinato, ovvero: "interventi di ristrutturazione edilizia (Art. 3,

comma 1, lett. d) del d.p.r. 380/2001) che consistono nella demolizione totale e ricostruzione senza aumento di volume e senza aumento della superficie coperta dell'edificio demolito". In questo caso il Regolamento non richiede ma auspica a misure di invarianza idraulica ed idrologica. A questo scopo il proponente ha predisposto un sistema di smaltimento delle acque meteoriche, provenienti dalle coperture e dalle superfici non permeabili, quale una batteria di pozzi perdenti, da dimensionare in base al carico presunto, a smaltimento sub superficiale del terreno.

Si invita il proponente a valutare un possibile stoccaggio e riutilizzo delle acque meteoriche per usi alternativi, promuovendo le misure necessarie all'eliminazione degli sprechi e alla riduzione dei consumi. A tal riguardo 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", 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.

Per quanto riguarda le acque di scarico, nel R.P. si rimanda alla raccolta dei reflui con accumulo in vasca Imhoff (dotata di pozzetto d'ispezione interno alla proprietà) con scarico in pubblica fognatura. Si rimanda alle Autorità competente e all'Autorità procedente quantificare il carico dei reflui proveniente dall'insediamento e valutare con il gestore della rete la potenzialità di recapito al sistema fognario in allacciamento.

Nel caso in cui nell'area si riveli la presenza di amianto, lo stesso dovrà essere opportunamente raccolto e smaltito prima dell'avvio della trasformazione dell'ambito.

In presenza di eventuali serbatoi interrati per il rifornimento del gasolio si rimanda alle "Linee guida sui serbatoi interrati" di ARPA Lombardia in materia di obblighi nella conduzione dei serbatoi interrati e procedure di dismissione.

Nel caso in cui non sia possibile recuperare tutte le terre generate dagli scavi di progetto in sito, sarà necessario applicare quanto previsto dal DPR n.120 del 13/06/2017 pubblicato sulla G.U. 183 del 07/08/2017, il quale prevede che il produttore di tali terre e rocce, al posto della dichiarazione di cui all'art. 41 bis, comma 1, della Legge 98/2013, provveda ad inviare, almeno 15 giorni prima dell'inizio delle opere di scavo, al Comune di produzione delle terre (che ha l'onere della verifica) e ad ARPA, il nuovo modulo previsto, che per i cantieri non VIA o AIA (o VIA o AIA ma con quantità di terre prodotte inferiore a 6000 mc) è quello riportato dall'Allegato 6 del Regolamento indicato.

Al termine delle operazioni di scavo dovrà essere inviata, sia al Comune del luogo di produzione che al Comune del luogo di destino e ad ARPA, la dichiarazione di avvenuto utilizzo di cui al modulo DAU (Allegato 8 del citato DPR). Tale modulo deve essere inviato agli Enti indicati assolutamente entro la data di validità indicata nella dichiarazione iniziale (tempi previsti per utilizzo).

Nella progettazione dell'edificio, si suggerisce di prevedere, ove possibile, 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, ovvero una riduzione del run-off in caso di pioggia intensa, il filtraggio e la decontaminazione delle acque meteoriche, l'assorbimento e il sequestro di

carbonio, ma anche un miglioramento delle condizioni di comfort bioclimatico, di salubrità e vivibilità degli spazi urbani. Le infrastrutture verdi vengono utilizzate con sempre maggiore frequenza per la mitigazione del rischio idraulico (gestione delle precipitazioni, dell'evapotraspirazione, della conservazione dei volumi immagazzinati nei corpi idrici, dell'infiltrazione e della produzione dei deflussi), la tutela della qualità delle risorse idriche, l'adattamento e la mitigazione dei cambiamenti climatici. Tra gli esempi, è possibile citare i giardini verticali, i tetti verdi e gli spazi verdi di bioritenzione e infiltrazione per deflusso urbano delle acque piovane ("rain gardens").

L'effetto complessivo di tale tipologia di progettazione restituisce un più alto comfort, maggiori prestazioni ambientali, un importante contributo delle piante al contrasto dell'isola di calore e un migliore paesaggio urbano.

Al fine di conseguire la sostenibilità delle trasformazioni territoriali, anche attraverso la riduzione di fonti energetiche non rinnovabili e delle emissioni di gas climalteranti, nonché il risparmio energetico, si ricorda che per la progettazione dei nuovi edifici si dovrà tenere conto delle migliori tecnologie disponibili e delle indicazioni tecniche di settore. In particolare, si segnala che con DDUO n.2456 del 8/03/2017 (BURL n.12 del 20/03/2017), sono state integrate e riapprovate le disposizioni regionali che disciplinano l'efficienza e la certificazione energetica degli edifici, in sostituzione del precedente DDUO n.176 del 12/01/2017 (BURL SO n.4 del 24/01/2017).

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 precedente tenere conto di quanto indicato nel Titolo II del Regolamento Locale di Igiene (art.2.5.31), il quale indica che: "L'esercizio di qualsiasi attività che dia luogo, anche occasionalmente, a produzione di gas, vapori, polveri od emissioni di qualunque tipo atti ad alterare le normali condizioni di salubrità dell'aria e a costituire pertanto pregiudizio diretto od indiretto alla salute dei cittadini nonché danno ai beni pubblici e privati, deve essere condotto in modo e con dispositivi di prevenzione idonei ad evitare il pericolo per la salute e la molestia per il vicinato."

La destinazione d'uso prevista è di tipo residenziale con disponibilità di locali al piano terra per attività commerciali.

Si ricordano i disposti dettati dall'art. 7 della L.R. 13/01, così come modificato ed integrato dall'art. 22, comma 1, lett. a), della L.R. 11/20, il quale prevede (comma 1°) che "I progetti relativi ad interventi sul patrimonio edilizio esistente che ne modifichino le caratteristiche acustiche devono essere corredati da dichiarazione del progettista che attesti il rispetto dei requisiti acustici stabiliti dal decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 5 dicembre 1997 e dai regolamenti comunali".

Si ricorda inoltre che, in caso di insediamento di attività quali discoteche, circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi, impianti sportivi e ricreativi (Art. 8 - comma 2 - della legge n. 447/1994) è obbligatoria la valutazione previsionale di impatto acustico preventiva.

In fase di cantiere 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.

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.

## Conclusioni

Si ritiene che non sussistano vincoli ostativi o condizioni precludenti la realizzazione dell'opera progettuale in capo al Piano di recupero in oggetto. Si richiama all'ottemperanza dei requisiti e della documentazione richiesti a livello normativo in tema urbanistico ed edilizio a corredo dell'edificazione e dell'esercizio della pubblica attività. Si raccomanda di attuare le misure previste dalla normativa per contenere l'aumento delle pressioni sulle diverse matrici ambientali, in particolare riguardo alla componente idrica del sottosuolo, e di tener conto delle migliori tecnologie disponibili per l'abbattimento degli eventuali impatti generati, soprattutto in fase di cantiere, ottimizzando le performance ambientali ed energetiche dell'edificio.

Nel restare a disposizione per qualsiasi chiarimento, con la presente si porgono distinti saluti

Il Responsabile del Procedimento  
Responsabile dell'U.O.S. Agenti Fisici e Valutazioni Ambientali  
Marco Mombelli

*Il Responsabile dell'istruttoria: Arianna Castiglioni*

Verificato da: Camillo Foschini

Visto: Il Direttore del Dipartimento, Adriano Cati