

RAPPORTO PRELIMINARE VAS

PIANO ATTUATIVO VIA RANDACCIO 30

Indice:

1. Premessa	pag. 1
2. Riferimenti Legislativi Europei, Nazionali e Regionali	pag. 2
3. Soggetti Coinvolti	pag. 2
4. Inquadramento Territoriale	pag. 3
5. PGT Vigente	pag. 4
6. Stato Attuale	pag. 6
7. Ipotesi Progettuale	pag. 6
8. Anali possibili Impatti sull'Ambiente circostante	pag. 7
9. Conclusioni Finali	pag.11

1. PREMESSA

Il Signor: Borroni Giorgio, nato a Saronno il 08 Febbraio 1958, residente in Saronno Viale Prealpi n.9 C.F.: BRRRGRG58B08I441C, in qualità di Proprietario

Ha presentato in data un progetto per un Piano Attuativo relativamente ad un area sita in Via Randaccio n°30, attualmente occupata da edifici con destinazione in parte residenziale e in parte artigianale. L'area è ricompresa nel Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.)

Il progetto si propone di realizzare un edificio a destinazione residenziale.

Il presente Rapporto Preliminare, come prescritto dall'art. 12 del D.L. 152/2006 e s.m. si prefigge di illustrare i contenuti progettuali, valutando gli effetti che ne derivano 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 ed integrazioni;
- Indirizzi generali per la Valutazione Ambientale di piani e programmi: deliberazione Consiglio Regionale del 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 del Decreto Legislativo 29 giugno 2010, n° 128;
- Direttiva 3001/42/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;

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 debbono presentare contemporaneamente detti requisiti:

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

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

3. SOGGETTI COINVOLTI

Proprietà:

Come anticipato in premessa, di seguito i dati anagrafici dei soggetti richiedenti la verifica di assoggettabilità VAS:

- Borroni Giorgio, nato a Saronno il 08 Febbraio 1958, residente in Saronno Viale Prealpi n.9 C.F.: BRRRGRG58B08I441C,

Relatore Incaricato:

- Mazzola arch. Antonio, con studio in Rovellasca (CO), via Monte Grappa, 49, iscritto all'Ordine degli Architetti di Como al n°426 – Cell.3357301675 – Mail: mazzolaantonio170150@gmail.com – PEC: antonio.mazzola@archiworldpec.it;

4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il termine area dismessa definisce quegli spazi e quei contenitori che non sono più utilizzati per le attività per le quali progettati e realizzati, quindi in attesa di riutilizzazione.

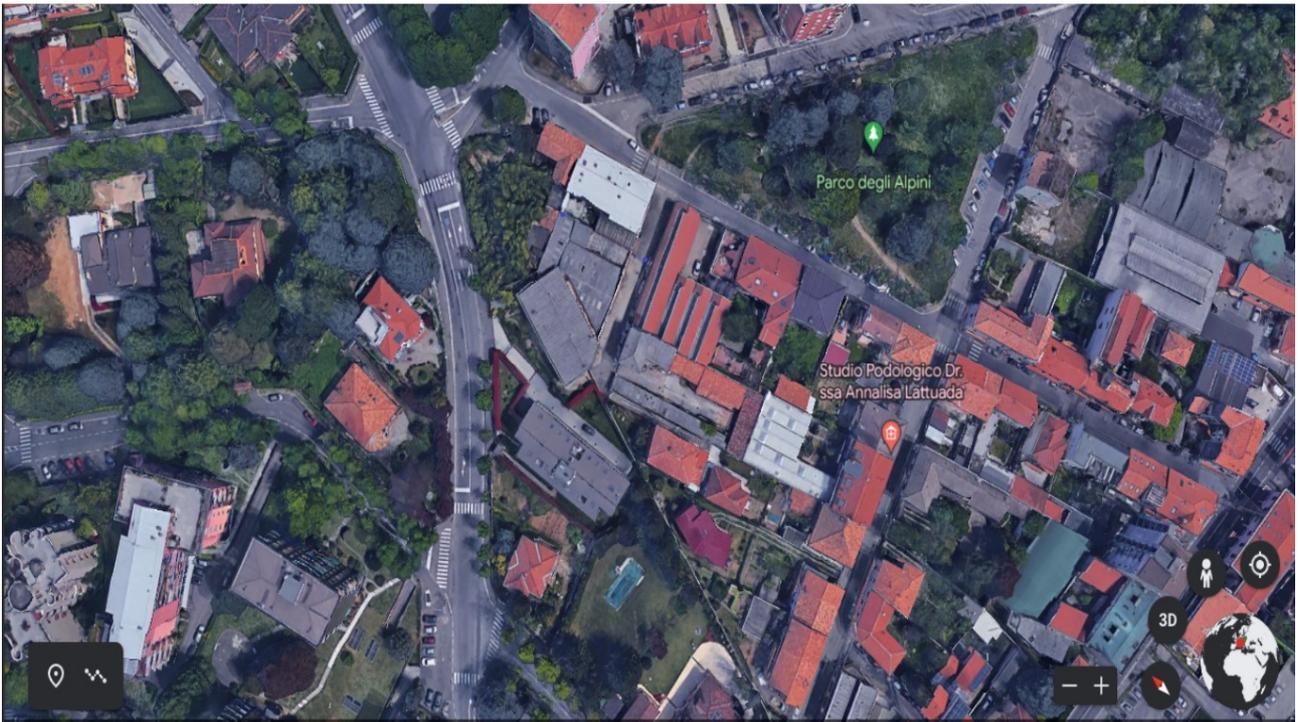
Le aree dismesse, anche in parte non residenziali, rappresentano un potenziale danno territoriale, sociale ed economico e possono costituire pericolo per la salute, per la sicurezza urbana e sociale oltre che per il contesto urbano e urbanistico.

L'area in questione configurandosi come aggregazione di edifici non omogenei sorti e/o trasformati nel tempo per esigenze specifiche all'attività svolta attualmente inutilizzata la parte industriale/artigianale e temporaneamente occupata dalla proprietà la parte residenziale.

La proposta progettuale di trasformazione urbana riguarda un'area semicentrale, lungo via Randaccio da dove si accede principalmente attraverso strada privata, oltre che da Viale Prealpi

Geograficamente l'area è ubicata in zona semi centrale, a ridosso della zona di prima espansione storica: a cui si accede da Via Volonterio a circa ml. 200; la zona è dotata di servizi : Istituto Prealpi a ml. 200, una media struttura commerciale di recente apertura (Penny) a ml. 300,00 e nelle immediate vicinanze, "Parco degli Alpini" a ml. 50.

Planimetria Stato di Fatto



Da punto di vista insediativo il tessuto circostante è molto variegato: caratterizzato, nelle immediate vicinanze da edifici fatiscenti, in parte residenziali ed in parte a destinazione artigianale, principalmente sui fronti est e sud.

Sul fronte sud, la programmazione urbanistica del PGT vigente prevede la rivisitazione dell'area compresa tra Via Randaccio e la strada privata tramite l'opzione ATUb 10, con l'obiettivo di una rigenerazione ambientale che sia un mix tra residenza, commercio di vicinato ecc.

Sui restanti fronti e nelle immediate vicinanze, solo edifici residenziali che variano in altezza dai due ai sei piani (H max ml. 24/25).

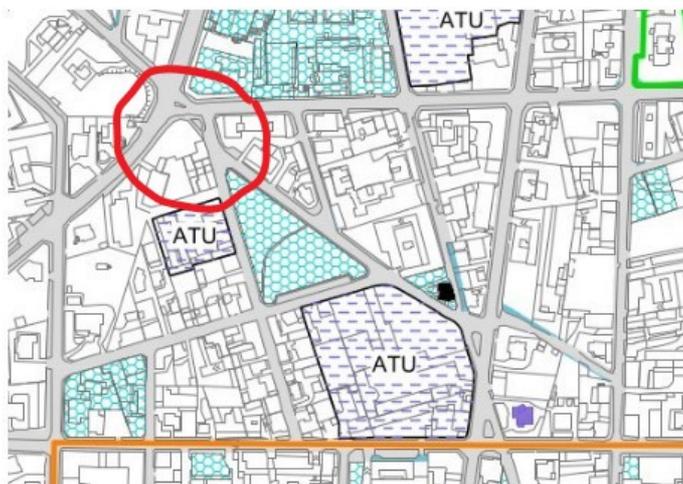
VARIANTE PGT VIGENTE APPROVATA CAL C.C. IN DATA 30/04/2020 N. 27

– 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 ed attraverso lo strumento del Piano Attuativo per il recupero del volume geometrico dell'edificio residenziale e del cambio d'uso dell'edificio industriale/artigianale (SL incrementata del 50%):

- Superficie Territoriale mq. 1.161,23
- Superficie Fondiaria mq. 1.161.23

- Superficie Lorda max mq. 1.173,03 (progettuale) <1.168,79
- Superficie coperta (Rc) mq. 335,78 < 802,01 (esistente)
- Superficie minima drenante mq. 348,36 < 444.60(progettuale)
- Superficie parcheggi L.122/1989 mq. 350,63 < 402.52(progettuale)
- Scheda Ambito 3 NDP art.4 - comma 10 - numero posti auto 9.35<10(progettuale)
- NDP Art. 17- comma - 5 posti auto 11.68>7 (progettuale)
- Posti auto da monetizzare N. 5 x 12.5 = mq.62.50
- Superficie Standard Richiesta mq. 468.45(36% SL Trasformata) + (50% SL Residenziale)
- Superficie Standard in cessione mq. 0.00
- Superficie Standard da monetizzare mq. 468,45
- H max mt. 25,00



-

In fase di inoltro della pratica edilizia (PdC o SCIA in alternativa al PdC) i parametri Edilizi saranno confermati o meglio identificati nel rispetto degli indici massimi sopraccitati.

Gli obiettivi progettuali prevedono:

- Rigenerazione ambientale attraverso la demolizione dei fabbricati esistenti, la realizzazione di spazi a verde e/o comunque drenante, utilizzando materiali altamente performanti tipo "DRENATECH" che consentono il deflusso naturale dell'acqua nel terreno permettendo di superare abbondantemente il 30% limite minimo (in progetto 38%). In considerazione anche che attualmente il verde è pressoché quasi inesistente.
- La nuova edificazione sarà realizzata secondo criteri di alta prestazione energetica tipo Classe A4
- 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. Si provvederà ad una adeguata indagine ambientale preliminare, per verificare la presenza di eventuali contaminazioni che, la presenza di una totale pavimentazione della superficie artigianale/industriale, porterebbe ad escludere.

6. STATO ATTUALE

Il progetto inerente il Piano Attuativo di Via Randaccio interessa un'area compresa tra viale Prealpi a ovest e via Randaccio a est; La superficie Territoriale complessiva è di mq. 1.161,23 ed è inutilizzata per la parte industriale/artigianale e provvisoriamente occupata dalla proprietà per la parte residenziale; l'attività precedentemente in essere era di deposito di materiale edile. Sul fondo insistono al piano terra, oltre l'edificio industriale/artigianale, un deposito aperto su due lati e una serie di autorimesse, mentre al piano primo la porzione di edificio residenziale.

Tutti gli edifici in essere saranno oggetto di demolizione, per lasciar spazio alla realizzazione del nuovo edificio residenziale. Il mappale interessato risulta essere il 99 del Foglio 3 – Sezione S.A. censito al Catasto Urbano del Comune di Saronno.

L'accessibilità veicolare è consentita principalmente da via Randaccio - Strada Comunale del calibro di mt 8.00 a senso unico di marcia e parzialmente da viale Prealpi (calibro > a mt.14,00), ove attualmente è presente un accesso carraio/pedonale, in previsione di P.A. da mantenere, ma in un solo senso di marcia (a discrezione degli uffici preposti).

7. IPOTESI PROGETTUALE- VOLUMETRIE IN PROGETTO CARATTERISTICHE EDIFICIO

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

1. La demolizione degli edifici esistenti e relativi accessori;
2. la costruzione di un edificio residenziale composto al piano terra da una porzione in modalità "Pilotis" (posti auto coperti) ed in parte residenza (un'unità abitativa), procede poi in elevazione su altri sei piani fuori terra per un'altezza max di poco superiore ai ml. 24

3. Saranno realizzate numero 11 unità immobiliari;
4. la realizzazione di box e cantine pertinenziali nel piano interrato;

L'edificio in progetto sarà realizzato in classe energetica A4; è prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici per alimentare le pompe di calore per la produzione dell'acqua calda per uso sanitario e per l'impianto di riscaldamento, inoltre i pannelli fotovoltaici serviranno anche per la produzione di energia elettrica per le parti comuni ad integrazione della rete nazionale.



8) ANALISI POSSIBILI IMPATTI SULL'AMBIENTE CIRCOSTANTE

L'analisi sugli ipotetici impatti riguardano i seguenti campi:

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

QUALITA DELL'ARIA

I dati rilevati al 20 Settembre 2020 dalla Stazione di riferimento di Saronno Santuario(fonte ARPA – Regione Lombardia) riportano i seguenti valori:

- IQA Accettabile
- PM 10 pari a $15\mu\text{g}/\text{m}^3$ media giornaliera
- PM 2.5 pari a n. d. media giornaliera
- NO Biossido di Azoto pari a $18\mu\text{g}/\text{m}^3$ massimo giornaliero
- O3 Ozono pari a $142\mu\text{g}/\text{m}^3$ massimo giornaliero
- O3 Ozono pari a $126\mu\text{g}/\text{m}^3$ max media mobile 8h

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

Per la zona oggetto dell'intervento il traffico veicolare è su Via Randaccio molto ridotto, in virtù del fatto che la Via essendo a senso unico di circolazione ed in prossimità del "Parco Degli Alpini, può considerarsi una sorta di area a parcheggio utilizzata a rotazione solo da mezzi leggeri; i mezzi pesanti non hanno più ragione di accedere in quanto tutte le attività industriali/artigianali sono di fatto dismesse. Più importante il traffico su viale Prealpi. ma comunque concentrato nelle ore di punta. In particolare l'edificio in progetto si pone trasversalmente rispetto all'asse della strada e comunque in posizione più defilata rispetto a recentissimi interventi edilizi prospicienti.

La dotazione di parcheggi previste, nonché la realizzazione di box interrati pertinenziali all'edificio in progetto, di fatto generano un modesto aumento di traffico veicolare giornaliero, prevalentemente di mezzi leggeri.

Conclusioni

L'impatto del progetto sulla qualità dell'aria generato dal traffico veicolare può quindi essere considerato modesto, e non va a modificare in modo sostanziale il traffico esistente.

QUALITA' DELLE ACQUE

La Via Randaccio è dotata di pubblica fognatura Comunale – acque miste; il condotto esistente in cls, diametro 0.50 con quota di scorrimento posta a mt. 1.26 sotto il piano stradale. Sono presenti le caditoie per la raccolta e il convogliamento delle acque meteoriche.

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

- Acque meteoriche (chiare)
- Acque nere

Le acque meteoriche, derivanti dalla raccolta della superficie di copertura e dalle aree impermeabili verranno convogliate nei pozzi perdenti ed in un'eventuale vasca di laminazione

in base alle risultanze della relazione di invarianza idraulica e idrologica che accompagnerà il Pdc o SCIA in alternativa al PdC secondo il Regolamento Regionale 8/2019 e s.m.i.

Per le aree drenanti (verde o Drenateh), vista la buona permeabilità del terreno, l'acqua verrà smaltita nel sottosuolo. Non vi sono controindicazioni per il naturale smaltimento in relazione alle buone condizioni di permeabilità del terreno. Si precisa 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 acque nere, di tipo domestico e derivanti dall'utilizzo dei servizi igienici e cucine degli alloggi, verranno raccolte nella nuova rete fognaria interrata, convogliata direttamente in fognatura secondo quanto prescritto dal Gestore di Rete (ALFA Varese) e tramite condotto esistente sulla Via Privata recapitata in Via Randaccio.

Conclusioni

L'impatto ambientale inerente la qualità dell'acqua può essere considerato di tipo trascurabile.

RUMORE

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

Conclusioni

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

CONSUMO DEL SUOLO

L'edificio previsto in progetto ha una superficie coperta di mq. 335,78 che garantirà una superficie drenante del 38% circa (limite minimo 30%).

Considerato

- che la superficie coperta attualmente risulta essere mq. 802,01
- Che la superficie drenante attuale si limita a poche decine di mq.
- Che la superficie drenante in progetto sarà di mq. 444.60

Tutto ciò considerato il consumo di suolo in progetto risulta abbondantemente minore dell'esistente.

Conclusione

Alla luce di quanto sopra l'impatto ambientale può considerarsi di livello basso considerando che la superficie drenante attualmente in essere è praticamente inesistente.

BIODIVERSITA'

L'area oggetto dell'intervento, come sopra indicato, è stata utilizzata in passato per attività di industriale/artigianale, con circolazione di mezzi pesanti sicuramente inquinanti. La trasformazione in ambito residenziale, considerando che l'intorno è caratterizzato da complessi in parte "produttivi dismessi" inseriti in Piani Programmati di Trasformazione a vocazione residenziale e in parte già residenziali, non può che giovare alla comunità, il far coesistere il nuovo progetto con l'esistente.

Conclusioni

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

VIABILITA'

Per la zona oggetto di intervento l'aggravio giornaliero veicolare conseguente al progetto risulta essere di modesta entità. Come già citato nel capitolo sulla qualità dell'aria, la Via Randaccio è una strada a senso unico a basso traffico il cui incremento sarebbe ininfluenza visto il numero di alloggi previsti; resta comunque la possibilità di "scaricare", a discrezione degli uffici preposti, parte marginale del traffico aggiunto su Viale Prealpi.

Conclusioni,

L'impatto ambientale sulla viabilità può essere considerato del tipo molto basso

PAESAGGIO

In considerazione, che il lotto è stato utilizzato per un'attività industriale/artigianale e che sullo stesso insiste un edificio non utilizzato, la trasformazione in ambito esclusivamente residenziale attraverso una rigenerazione urbana nel tessuto urbano consolidato riconvertendo un'area compromessa, non può che giovare al collettivo; tra l'altro essendo per la maggior parte dell'intorno caratterizzato da edifici residenziali o riconvertibili l'inserimento di un nuovo elemento abitativo è sicuramente un obiettivo primario per la riqualificazione dello spazio.

Conclusioni

Alla luce di quanto esposto, la sistemazione dell'area previste in progetto e la realizzazione di un nuovo edificio residenziale costituisce di fatto una prospettiva di impatto urbano positiva.

CONSUMO ENERGETICO

L'edificio in progetto verrà realizzato secondo criteri tecnologici di ultima generazione relativamente al consumo energetico; l'adozione di tali criteri (fotovoltaico, pompe di calore,

free gas, colonnine ricarica elettrica automobili, ecc...) garantirà allo stesso un'alta classificazione energetica. (Classe Energetica in fascia A4)

Conclusioni

La nuova edificazione comporterà, proprio in relazione della tecnologia impiegata, il minimo consumo possibile rendendo così trascurabile l'impatto ambientale.

INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

La destinazione prevista dell'edificio in progetto non determina incremento di campi elettromagnetici esistenti.

Per quanto concerne la possibile esposizione ai campi elettromagnetici, oltre i limiti di legge, si osserva quanto segue:

La zona circostante al nuovo edificio presenta numerosi edifici pluripiano, in particolar modo edifici sensibili come l'istituto Prealpi, realizzati in epoca precedente alle installazioni delle antenne di seguito citate. Sicuramente il parere favorevole di ARPA ha tenuto conto al posizionamento di tali impianti dalla situazione sopraccitata.

Gli impianti emettitori prossimi alla Via Randaccio e quindi all'area di intervento sono :

- Impianto di telecomunicazione Wind- Saronno Via Manzoni 4 (parere favorevole ARPA Prot. N.0001969 del 18/01/2012)
- Impianto di telecomunicazione Vodafone- Saronno Via Manzoni 4 (parere favorevole ARPA Prot. N.24666 del 3/08/2018)

Conclusioni

Per quanto sopra esposto si ritiene che l'intervento in progetto risulta essere compatibile con i valori dei campi elettromagnetici esistenti, nel rispetto di legge.

CONCLUSIONI FINALI

QUALITA' DELL'ARIA:	IMPATTO TRASCURABILE
QUALITA' DELL'ACQUA:	IMPATTO TRASCURABILE
RUMORE:	IMPATTO TRASCURABILE
SUOLO:	IMPATTO BASSO
BIODIVERSITA':	IMPATTO BASSO
VIABILITA':	IMPATTO TRASCURABILE
PAESAGGIO:	IMPATTO POSITIVO

CONSUMO ENERGETICO:

IMPATTO TRASCURABILE

CAMPI ELETTROMAGNETICI :

IMPATTO NULLO

Ne consegue che il Piano Attutivo di Via Giovanni Randaccio n. 30 proposto è pienamente sostenibile sotto il profilo ambientale.

La Proprietà

Relatore Incaricato

Borroni Giorgio

Mazzola Arch. Antonio

Saronno, 14 Giugno 2023