

# **RAPPORTO PRELIMINARE VAS**

## **PIANO ATTUATIVO VIA ROMA- ANGOLO VIA GUARAGNA**

### **Indice:**

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

### **1. PREMESSA**

Rimoldi Teodora, nata a Saronno (VA) il 12 Febbraio 1941 e residente a Saronno (Va) Via vecchia per Ceriano n. 39 (codice fiscale: RMLTDR41B52I441E,)

Rimoldi Pietro, nato a Saronno (VA) il 17 Luglio 1946 e residente a Saronno (VA) Via vecchia per Ceriano n. 39 ( codice fiscale: RMLPTR46L17I441Y)

Rimoldi Delia, nata a Tradate il 16 Giugno 1979 e residente a Saronno (VA) Via Pio XI n. 93 (codice fiscale:RMLDLE79H56L319I)

, in qualità di Proprietari

Ha presentato in data ..... un progetto per un Piano Attuativo relativamente ad un'area sita in Via Roma – angolo Via Guaragna, attualmente occupata da edifici con destinazione in parte residenziale e in parte artigianale. L'area è ricompresa nel Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.) soggetto a particolare disciplina in ambiti di prima espansione storica - scheda d'ambito n.5 N.P.R

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 di 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 Roma – angolo Via Guaragna è obbligatorio attivare la procedura di verifica presso gli Enti ed Uffici Competenti, considerando la sussistenza contestuale dei tre requisiti sopraccitati 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:

- Rimoldi Teodora, nata a Saronno (VA) il 12 Febbraio 1941 e residente a Saronno (Va) Via vecchia per Ceriano n.39 (codice fiscale: RMLTDR41B52I441E,)
- Rimoldi Pietro, nato a Saronno (VA) il 17 Luglio 1946 e residente a Saronno (VA) Via vecchia per Ceriano n. 39 ( codice fiscale: RMLPTR46L17I441Y)
- Rimoldi Delia, nata a Tradate (VA) il 16 Giugno 1979 e residente a Saronno (VA). Via Pio XI n. 93 (codice fiscale:RMLDLE79H56L319I)

#### **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](mailto: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.

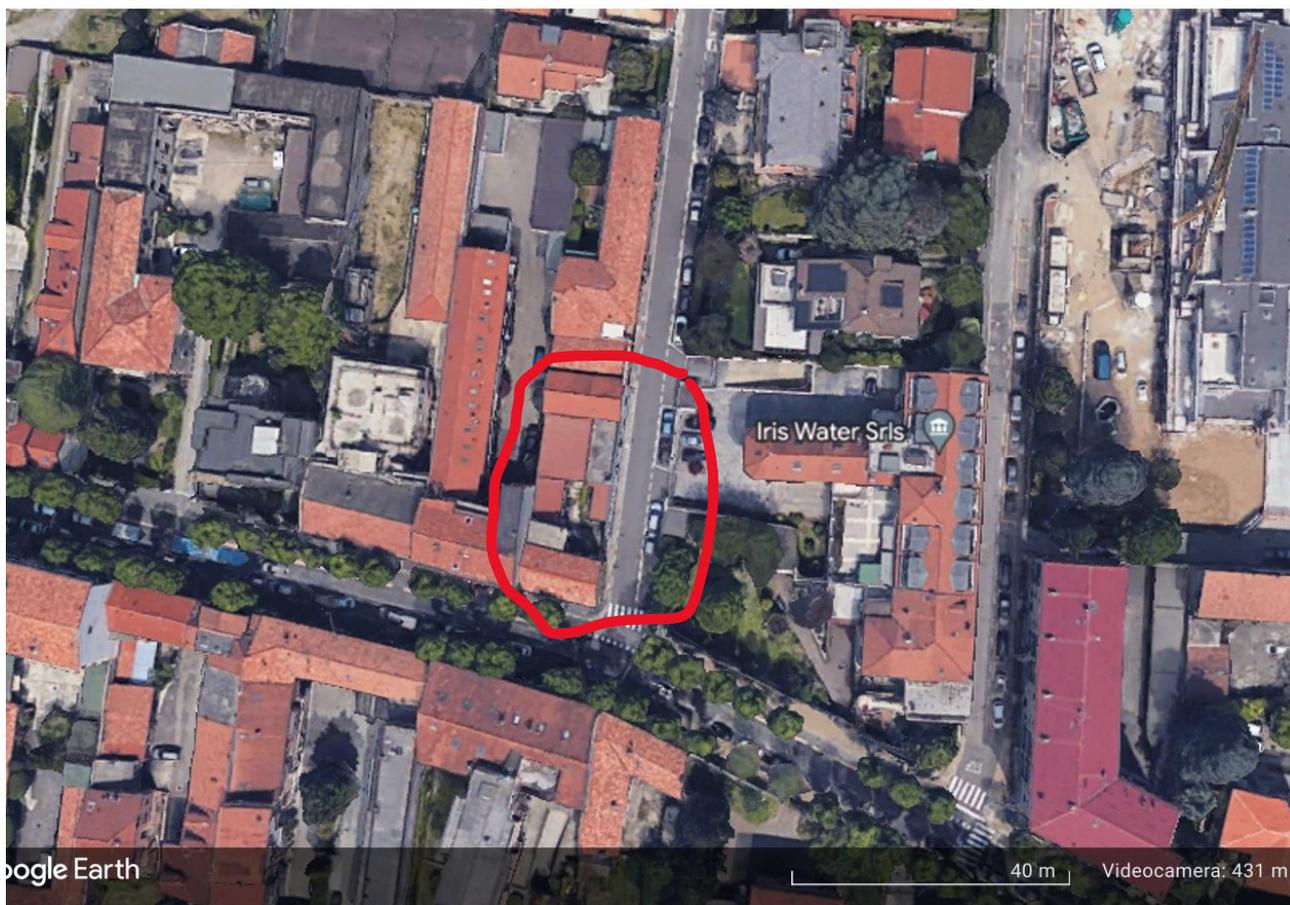
Le aree dismesse, anche in parte non residenziali, rappresentano un potenziale danno territoriale, sociale ed economico e possono costituire pericolo per la salute, per la sicurezza urbana e sociale oltre che per il contesto urbano e urbanistico.

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 una parte della superficie residenziale locata ad uso ufficio (inoltrata regolare disdetta contratto).

La proposta progettuale di trasformazione urbana riguarda un'area semicentrale (limite periferico ambiti di prima espansione storica, posta su Via Roma – angolo Via Guaragna. L'accesso, che ora avviene sia da Via Roma, che da Via Guaragna è previsto esclusivamente da quest'ultima Via.

Geograficamente l'area è ubicata in zona semi centrale, sul limite esterno della zona di prima espansione storica; la zona è ampiamente dotata di servizi trovandosi a cinquecento metri dal centro della Città, a trecento metri dalla scuola primaria Pizzigoni, a sette/ottocento metri dall'Ospedale Civico e parimenti dalla Stazione Trenord,

Planimetria Stato di Fatto



Da punto di vista insediativo il tessuto circostante, vista l'ubicazione in zona semicentrale (limite periferico ambiti di prima espansione storica) risulta esclusivamente residenziale, con presenza di rare attività commerciali (Via Roma).

Gli edifici circostanti risultano tra i due e i quattro piani fuoriterza.

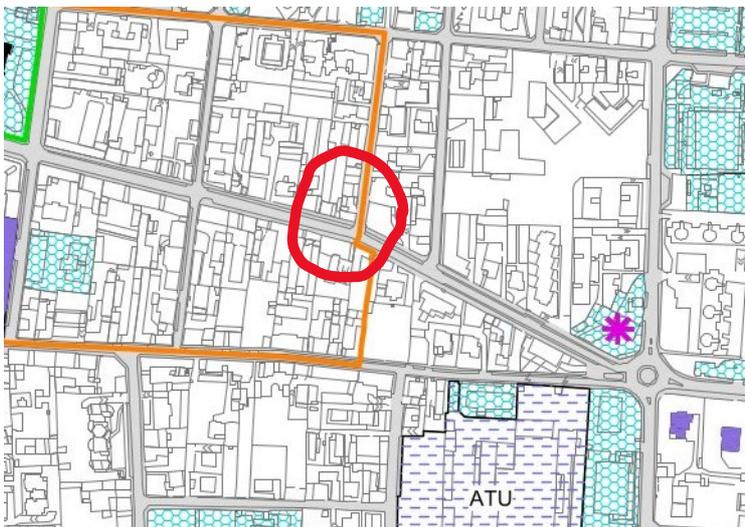
#### **VARIANTE PGT VIGENTE APPROVATA CAL C.C. IN DATA 30/04/2020 N. 27**

##### **– PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE**

Il PGT individua l'area nel Tessuto Urbano Consolidato soggetto a particolare disciplina ambiti di prima espansione storica e come intervento si fa riferimento all' Art. 17 delle norme del Piano Delle Regole e alla scheda D'ambito n.5 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. 372.77
- Superficie Fondiaria mq. 372.77
- Superficie Lorda max mq. 563.06 >mq. 480.62 (progettuale)
- Superficie coperta (Rc) mq. 230.08 < 296.93 (esistente)
- Superficie minima drenante mq. 111.83 < 114.74(progettuale)
- Superficie parcheggi L.122/1989 mq. 144.18 < 230.87(progettuale)
- NDP Art. 17 - comma 5 - numero posti auto 4.81 > 5 (progettuale)
- Superficie Standard Richiesta mq. 193.21 (36% SL Trasformata) + (50% SL Residenziale)
- Superficie Standard in cessione mq. 0.00
- Superficie Standard da monetizzare mq. 193.21,45
- 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 (nel limite del possibile) e/o comunque drenante, utilizzando materiali altamente performanti tipo “DRENATECH” che consentono il deflusso naturale dell’acqua nel terreno permettendo di superare il 30% limite minimo (in progetto 30.78%). Inoltre è prevista la realizzazione, sia al piano terzo, che in copertura, di vasche a contenimento terra di spessore > a 0.80 cm. e, in corrispondenza della porzione del frontespizio cieco, non “coperto” dall’edificio in progetto, la formazione di una parete a giardino verticale. Il tutto considerando che l’area in oggetto è, attualmente, priva di spazi a verde.
- La nuova edificazione sarà realizzata secondo criteri di alta prestazione energetica (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.

## 6. STATO ATTUALE

Il progetto inerente il Piano Attuativo di Via Roma- angolo Via Guaragna interessa un’area compresa tra Via Roma a sud, Via Guaragna a est, edificio confinante a nord e a est (per una parte) e poi cortile; La superficie Territoriale complessiva, molto contenuta, è di mq. 372.77 ed è da tempo inutilizzata per la parte non residenziale; mentre la parte residenziale, composta da un’abitazione su due livelli (disabitata) e da un’unità, posta al piano terra, provvisoriamente occupata da uno studio dentistico.

Tutti gli edifici in essere saranno oggetto di demolizione, per lasciar spazio alla realizzazione del nuovo edificio residenziale. Il mappale interessato risulta essere il 203 del Foglio 12 – Sezione S.A. censito al Catasto Urbano del Comune di Saronno.

L’accessibilità veicolare è attualmente consentita da Via Guaragna, (ove è presente l’accesso carraio) - Strada Comunale del calibro di mt 7.50/8.00 a senso unico di marcia (sud direzione nord), dalla quale si accede da Via Roma , sempre a senso unico (direzione est-ovest); qui il calibro stradale è di mt. 14.00. Via Roma si compone di due marciapiedi laterali, due cortine alberate (quella sul lato sinistro è intercalata da posti auto longitudinali), una pista ciclabile e la corsia per il transito veicolare.

La proposta di P.A. è di mantenere l’accesso carraio sempre su Via Guaragna , ma ubicato in posizione più defilata rispetto l’incrocio tra le due vie. L’accesso pedonale, attualmente su via Roma e Via Guaragna, verrebbe posizionato esclusivamente su via Guaragna.



## 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 28 Maggio 2023 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 si sviluppa principalmente su Via Roma, ma con moderata intensità, essendo la via a senso unico, principalmente nelle ore di punta ; escluso il traffico pesante interdetto all'inizio di Via Roma.

La dotazione di parcheggi/autorimesse prevista, visto il numero limitato di unità abitative (numero cinque) di fatto generano un modestissimo aumento di traffico veicolare giornaliero, Tra l'altro con ingresso da Via Roma e uscita, attraverso via Guaragna su Via Parini (strada secondaria rispetto il traffico cittadino).

### 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 l'esistente.

### QUALITA' DELLE ACQUE

La Via Guaragna è dotata di pubblica fognatura Comunale – acque miste; il condotto esistente in cls, diametro 50 cm. con quota di scorrimento posta a mt. 1.65 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 che si immetterà nella rete fognaria di Via Guaragna.

### **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. 230.08 che garantirà una superficie drenante superiore al limite minimo (30%).

Considerato

- che la superficie coperta attualmente risulta essere mq. 296.93
- Che la superficie drenante attuale è inesistente.
- Che la superficie drenante in progetto sarà di mq. 114.74

Tutto ciò considerato il consumo di suolo in progetto risulta notevolmente inferiore dell'esistente.

### **Conclusione**

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

### **BIODIVERSITA'**

L'area oggetto dell'intervento, è stata utilizzata in passato, per quanto riguarda la porzione non residenziale, per attività di industriale/artigianale, con circolazione di mezzi sicuramente inquinanti. La trasformazione in ambito residenziale, considerando che l'intorno è caratterizzato da edifici esclusivamente a carattere residenziale, non può che giovare alla comunità, e 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, sia la Via Roma e ancor più la Via Guaragna, essendo strade a senso unico risultano a traffico contenuto, pertanto l'incremento sarebbe ininfluenza visto il numero di alloggi previsti (n.5).

### **Conclusioni,**

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

### **PAESAGGIO**

In considerazione, che il lotto è stato utilizzato parzialmente per un'attività industriale/artigianale e che sullo stesso insiste un edificio non utilizzato da tempo ed in condizioni alquanto fatiscenti, 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 l'intorno caratterizzato da edifici residenziali, 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 insediamento presenta quasi esclusivamente edifici, come sopra citato, a carattere residenziale, realizzati anche in epoca molto 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 Roma- angolo Via Guaragna 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**

<b>QUALITA' DELL'ARIA:</b>	<b>IMPATTO TRASCURABILE</b>
<b>QUALITA' DELL'ACQUA:</b>	<b>IMPATTO TRASCURABILE</b>
<b>RUMORE:</b>	<b>IMPATTO TRASCURABILE</b>

<b>SUOLO:</b>	<b>IMPATTO BASSO</b>
<b>BIODIVERSITA':</b>	<b>IMPATTO BASSO</b>
<b>VIABILITA':</b>	<b>IMPATTO TRASCUABILE</b>
<b>PAESAGGIO:</b>	<b>IMPATTO POSITIVO</b>
<b>CONSUMO ENERGETICO:</b>	<b>IMPATTO TRASCURABILE</b>
<b>CAMPI ELETTROMAGNETICI :</b>	<b>IMPATTO NULLO</b>

**Ne consegue che il Piano Attutivo di Via Roma angolo Via Guaragna proposto è pienamente sostenibile sotto il profilo ambientale.**

**La Proprietà**

---

Rimoldi Teodora

---

Rimoldi Pietro

---

Rimoldi Delia

**Relatore Incaricato**

---

Mazzola Arch.Antonio

Saronno, 10 Ottobre 2023