

Piano Attuativo
via Prampolini, 14 - Saronno



RAPPORTO PRELIMINARE VAS

Francesco Volontè

a r c h i t e t t o

Indice:

1. Premessa	pag.	3
2. Riferimenti Legislativi Europei, Nazionali e Regionali	pag.	4
3. Soggetti Coinvolti	pag.	5
4. Inquadramento Territoriale	pag.	6
5. PGT Vigente	pag.	8
6. Stato Attuale	pag.	10
7. Ipotesi Progettuale	pag.	10
8. Analisi possibili Impatti sull'Ambiente circostante	pag.	11
9. Conclusioni finali	pag.	15

1. PREMESSA

I sottoscritti sig.ri:

in qualità di proprietari hanno presentato in data 11.07.2024 un progetto per un Piano Attuativo relativamente ad un'area sita in via Prampolini, 14, attualmente costituita da un lotto libero e da un capannone artigianale dismesso. L'intero comparto è ricompreso nel Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.) e con il PA si propone la realizzazione di 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 Prampolini, 14 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

Relatore Incaricato:

- Volontè arch. Francesco, con studio in Gerenzano (VA), via G. D'Annunzio, 3, iscritto all'Ordine degli Architetti di Varese al n. 1167 – mail: archivolo@libero.it – pec: francesco.volonte@archiworldpec.it

4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Nel comparto d'intervento inserito nel TUC a prevalente destinazione residenziale si cerca di riconvertire a tale funzione un contenitore rappresentato dal capannone artigianale in disuso e permettere il completamento edificatorio del lotto libero avente difficoltà di accesso dalla strada esistente.

La sostituzione edilizia dell'edificio dismesso con la possibilità edificatoria del lotto libero vicino permettono una riqualificazione del contesto urbano e urbanistico risolvendo il possibile disagio ambientale e pericolo per la salute.

Il lotto d'intervento proposto con Piano Attuativo è una zona semiperiferica in frazione Cassina Ferrara; l'immobile con accesso da via Prampolini, 14 è posizionato centralmente tra il cimitero ad est e la sede del centro sociale ad ovest.



Foto aerea



Planimetria stato di fatto

Rispetto al nucleo edificato più consolidato in prossimità della via Larga, l'immediato intorno di recente edificazione è costituito da tipologie costruttive tradizionali caratterizzate da edifici mono o plurifamiliari a blocco isolato/palazzina soprattutto in adiacenza alle strade comunali di attraversamento. In particolare sulla vicina via Togliatti recenti interventi edilizi hanno caratterizzato il costruito con edificazione plurifamiliare a condominio. La tipologia edilizia-morfologica di recente formazione è stata quindi determinata dal completamento di alcuni lotti edificabili e quindi identificabile con edifici pluripiano di consistenti dimensioni ed altezze.

Nelle immediate vicinanze, forse a causa della prossimità alla zona cimiteriale ed al vicino Parco Lura, negli ultimi decenni non si è assistito ad un'intensa edificazione e il

territorio ha mantenuto l'eterogeneità data dalla progressiva e scoordinata edificazione e dalle sporadiche e irregolari edificazioni.

5. VARIANTE PGT VIGENTE APPROVATA DAL C.C. IN DATA 30/04/2020 N. 17

Parametri urbanistici e funzioni previste

L'area d'intervento è azzonata nel PGT vigente nel Tessuto Urbano Consolidato di cui all'art. 17 ed il tipo di intervento edilizio è disciplinato dalla scheda d'ambito n. 3 "TUC non soggetto a particolare disciplina" delle Norme di Piano del PdR.

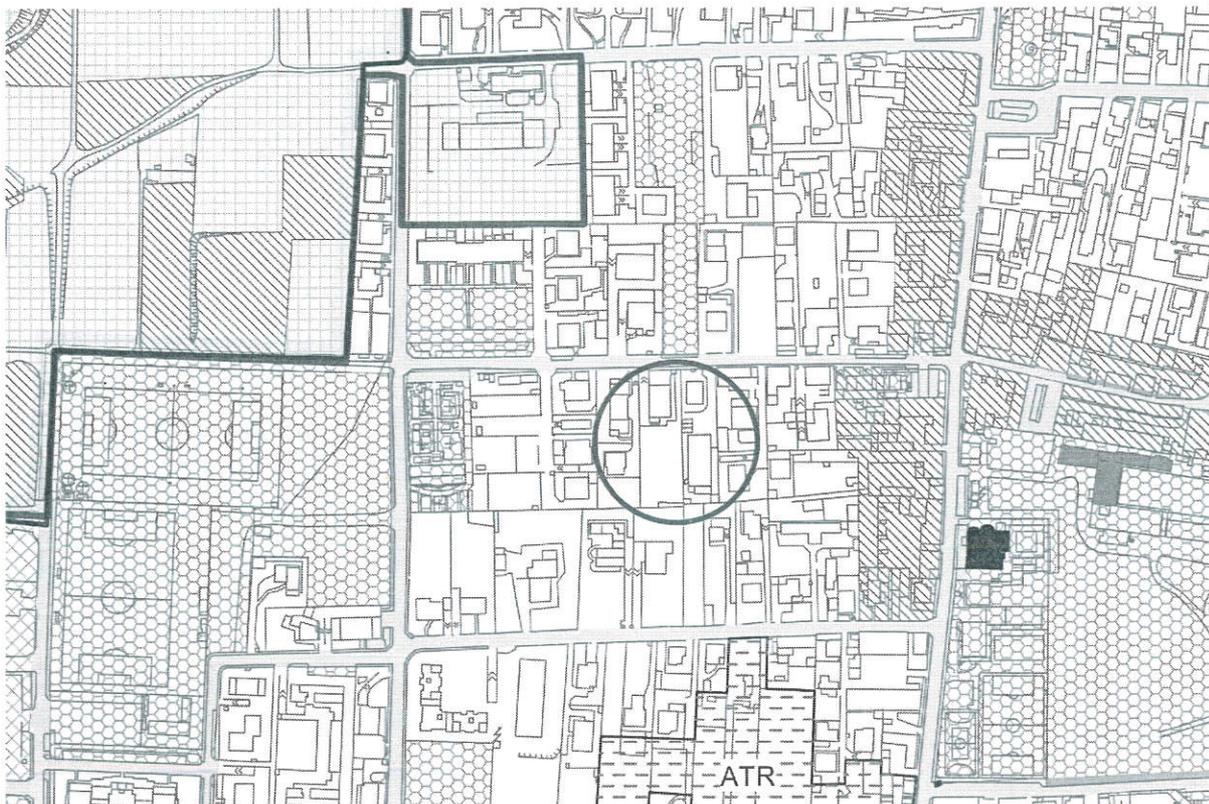
Le norme particolari di cui alla scheda d'ambito n. 3 consentono in caso di demolizione di edificio non residenziale di incrementare la SL esistente del 50%. Pertanto la verifica effettuata per il calcolo della SL ammessa dall'intervento è il risultato della somma tra la SL del capannone previsto in demolizione incrementata dal 50% e la SL derivante dall'applicazione dell'Indice Fondiario 0,40 mq/mq previsto dalle norme per il lotto libero.

Tale tipo di intervento comportante modifica della destinazione d'uso deve essere attuato mediante Piano Attuativo ai sensi dell'art. 11 comma 8 delle NdP-PdR.

Causa indisponibilità di spazi fronte strada è prevista l'intera monetizzazione delle aree per servizi non solo con riferimento alla SL trasformata ma estesa a tutta la SL prevista nel P.A. e calcolata ai sensi dell'art. 7bis del PdS-PGT.

Le ulteriori verifiche planivolumetriche rispettano i parametri ed indici di cui agli artt.li 3-4 delle NdP di cui alla scheda d'ambito n. 3.

- Superficie fondiaria 1.869,97 mq.
- SL in progetto 983,05 mq.
- Superficie coperta in progetto 511,40 mq. < Superficie coperta ammessa 747,99 mq.
- Superficie minima drenante richiesta 560,99 mq. < Superficie drenante in progetto 662,94 mq.
- Superficie parcheggi "Tognoli" minima 294,70 mq. < Superficie parcheggi "Tognoli" in progetto 1.197,92 mq.
- Superficie Standard richiesta 411,65 mq = Superficie Standard da monetizzare 411,65 mq.
- Parcheggi aggiuntivi (10% SL / sup. posto auto calcolati secondo quanto previsto dall'art.4 c.10 delle NdP) = n. 7,86 - posti auto in progetto n. 14
- BAF raggiunto 0,35



Estratto PGT - individuazione degli ambiti

In fase di presentazione 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 del fabbricato esistente, la realizzazione di spazi a verde e/o comunque drenante, utilizzando anche materiali greenblock che consentono il deflusso naturale dell'acqua nel terreno permettendo di superare abbondantemente il 30% limite minimo.
- 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, valore 2. Non sono presenti vincoli che possano condizionare il nuovo insediamento.

Si è proceduto all'indagine preliminare ambientale di cui si è allegata alla documentazione di progetto la "Relazione tecnica – Indagini ambientali" svolta in autonomia presso l'area oggetto del piano al fine di verificare l'esclusione di interventi di caratterizzazione ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs 152/2006.

6. STATO ATTUALE

Il progetto inerente il Piano Attuativo di via Prampolini, 14 interessa un'area avente unico accesso dalla strada a nord. La superficie complessiva è di 1.869,97 mq. ed è inutilizzata per la parte di pertinenza dell'edificio artigianale e utilizzata a giardino/orto per la parte rappresentata dal lotto libero.

L'intervento prevede quindi la demolizione del capannone artigianale e la costruzione di un edificio plurifamiliare costituito da n. 13 unità immobiliari e da un piano interrato con box e cantine pertinenziali. Al piano terra vengono individuati n. 14 posti auto privati che sopperiscono alla mancanza dei parcheggi pubblici esterni in prossimità dell'immobile.

7. IPOTESI PROGETTUALE - VOLUMETRIE IN PROGETTO CARATTERISTICHE EDIFICIO

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

- La demolizione dell'edificio artigianale esistente;
- la costruzione di un edificio residenziale composto da n. 4 piani fuori terra e sottotetto, oltre a piano interrato e posti auto scoperti, per un'altezza max pari ai ml. 16,85.
- Saranno realizzate numero 13 unità immobiliari;

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.

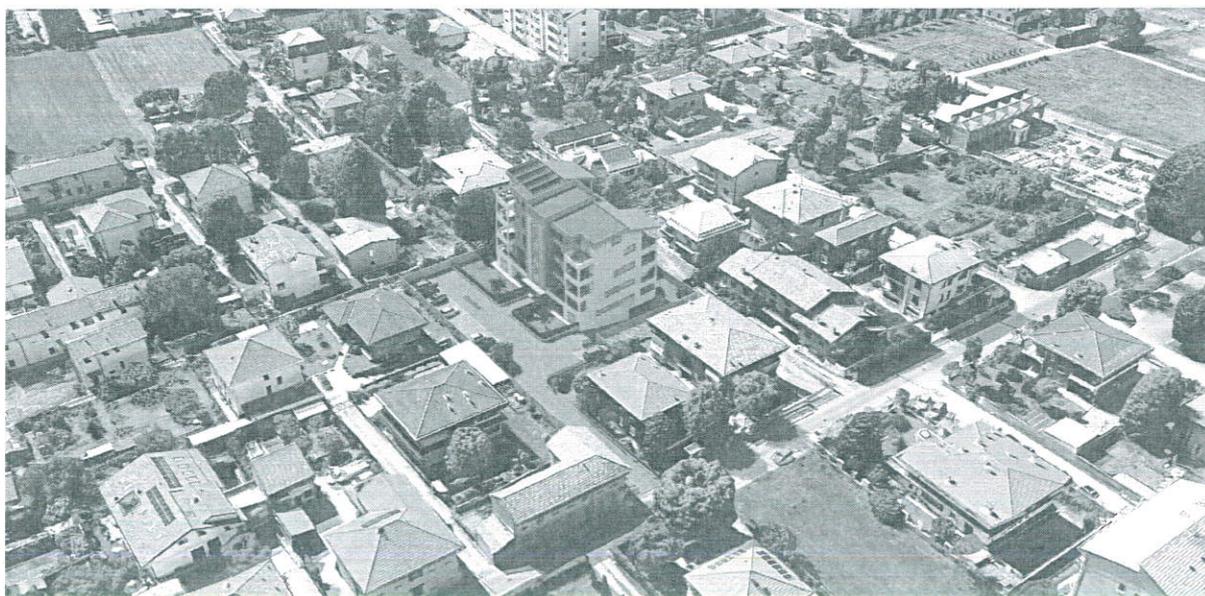




Foto-inserimenti del progetto

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

8.1 - QUALITÀ DELL'ARIA

Considerando la destinazione d'uso dell'intervento (residenziale), le emissioni degli inquinanti in atmosfera saranno dovute principalmente all'impianto di riscaldamento/refrigerazione dei locali e dal traffico indotto dai nuovi abitanti.

Gli impianti previsti dal progetto verranno realizzati nel rispetto della normativa vigente. In particolare dovrà seguire quanto prescritto dalla legge n. 10 del 9 gennaio 1991 "Norme per l'attuazione del Piano Energetico Nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia", così

come modificate dal D.lgs. n. 192 del 2005 e dal D.lgs. n. 311 del 2006, e come modificate specificatamente dalla Regione Lombardia con la DGR VIII-8745 del 22/12/2008.

Per la zona oggetto dell'intervento il traffico veicolare è su via Prampolini molto ridotto, in virtù del fatto che la strada essendo a senso unico di circolazione ed in prossimità del "Parco Lura", può considerarsi come viabilità locale e di saltuario utilizzo per l'area a parcheggio del cimitero e quindi utilizzata solo da mezzi leggeri; i mezzi pesanti non hanno più ragione di accedere in quanto quasi tutte le attività industriali/artigianali sono di fatto dismesse. L'edificio in progetto in particolare si pone in arretramento rispetto alla strada e comunque in posizione più defilata rispetto alle costruzioni esistenti prospicienti la via.

La dotazione prevista di parcheggi interni al comparto, 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.

8.2 - QUALITA' DELLE ACQUE

La via Prampolini è dotata di pubblica fognatura Comunale - acque miste e rete di acqua potabile. 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 greenblock), 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 sulla stradina interna di accesso poi recapitato in via Prampolini.

Conclusioni

Il carico aggiuntivo della costruzione residenziale non comporta variazioni significative alle reti già esistenti.

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

8.3 - 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.

8.4 - CONSUMO DEL SUOLO

L'edificio previsto in progetto ha una superficie coperta di mq. 511,40 che garantirà una superficie drenante del 35,45% circa (limite minimo 30%).

Considerato

- che la superficie coperta è nettamente inferiore (27,35%) rispetto a quanto concesso dai parametri urbanistici (40%= mq. 747,99);
- che la superficie drenante è nettamente maggiore rispetto a quanto richiesto;

Tutto ciò considerato il contenimento di consumo di suolo in progetto risulta soddisfacente

Conclusione

Alla luce di quanto sopra l'impatto ambientale può considerarsi di livello basso considerando che i relativi parametri urbanistici ammissibili sono stati ampiamente rispettati.

8.5 - BIODIVERSITA'

L'area oggetto dell'intervento, come sopra indicato, è stata parzialmente utilizzata in passato per un'attività artigianale, con circolazione di mezzi ed attrezzature sicuramente inquinanti. La trasformazione in ambito residenziale, considerando le previsioni urbanistiche e la vocazione del territorio, non può che giovare alla comunità, il far coesistere il nuovo progetto con l'intorno esistente.

Conclusioni

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

8.6 - 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 Prampolini è una strada locale a senso unico a basso traffico il cui incremento sarebbe ininfluente considerato il numero di alloggi previsti.

Conclusioni,

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

8.7 - PAESAGGIO

In considerazione della preesistente attività artigianale e della presenza di un edificio non utilizzato, la trasformazione in ambito esclusivamente residenziale attraverso una nuova costruzione esclusivamente residenziale 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 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'ambito prevista in progetto e la realizzazione di un nuovo edificio residenziale costituisce di fatto una prospettiva di impatto urbano positiva.

8.8 - 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.

8.9 - INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO E RADIAZIONI

Dal punto di vista dei campi elettromagnetici, la destinazione prevista dell'edificio in progetto non determina incremento di campi elettromagnetici esistenti.

Il nuovo edificio sarà servito da rete elettrica a bassa tensione, realizzata con cavi interrati.

Nei locali interrati, dove potrebbe eventualmente rilevarsi inquinamento indoor da radon naturale, va evidenziato che trattasi di cantine ed autorimesse non destinate alla presenza di persone.

In caso di eventuale presenza, e quindi possibile esposizione al radon naturale, i locali interrati saranno muniti di estrattori forzati d'aria, in modo da garantire il ricambio d'aria ed evitare il raggiungimento di concentrazioni significative del medesimo gas. In ogni caso saranno rispettate le prescrizioni contenute nelle "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate con Decreto n. 12.678 del 21.12.2011.

Conclusioni

Per quanto sopra esposto si ritiene che complessivamente sono attesi impatti trascurabili in termini di inquinamento da gas radon ed elettromagnetico. Pertanto l'intervento in progetto risulta essere compatibile con i valori dei campi elettromagnetici esistenti, nel rispetto di legge.

9. CONCLUSIONI FINALI

<i>QUALITA' DELL'ARIA:</i>	<i>IMPATTO TRASCURABILE</i>
<i>QUALITA' DELL'ACQUA:</i>	<i>IMPATTO TRASCURABILE</i>
<i>RUMORE:</i>	<i>IMPATTO TRASCURABILE</i>
<i>SUOLO:</i>	<i>IMPATTO BASSO</i>
<i>BIODIVERSITA':</i>	<i>IMPATTO BASSO</i>
<i>VIABILITA':</i>	<i>IMPATTO TRASCURABILE</i>
<i>PAESAGGIO:</i>	<i>IMPATTO POSITIVO</i>
<i>CONSUMO ENERGETICO:</i>	<i>IMPATTO TRASCURABILE</i>
<i>CAMPI ELETTROMAGNETICI E RADIAZIONI:</i>	<i>IMPATTO TRASCURABILE</i>

Francesco Volontè

a r c h i t e t t o

Dall'analisi degli impatti sopra esposti, si propone di **non sottoporre a VAS il Piano Attuativo** in esame, in quanto si ritiene che, alla luce delle analisi sopra specificate, la proposta di Piano Attuativo di via Prampolini, 14 sia **pienamente sostenibile sotto il profilo ambientale**.

Saronno, 16/07/2024

La Proprietà

Relatore Incaricato

VOLONTÈ arch. Francesco