

ALLEGATO A
**AREA TECNICA
Settore Territorio**
Ufficio pianificazione, gestione del territorio, commercio, VAS e VIA
**VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DEL PIANO
ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT**

ai sensi della DCR 13/03/2007 n. 351, della DGR 10/11/2010 n. 761 e della DGR 25/07/2012 n. 3836

1 - PREMESSA

In data 30.10.2024 il Comune di Saronno ha messo a disposizione su SIVAS, in applicazione delle procedure stabilite con DCR n. 351/2007 e DGR nn. 761/2010 e 3836/2012, la documentazione per la verifica di assoggettabilità a VAS del Piano Attuativo in variante al PGT¹ vigente, riferito all'ambito di trasformazione ARU 6 del Documento di Piano (DdP), situato tra Via Roma (a nord), Via G. Marconi (a sud), Via A. Manzoni (a est) e il torrente Lura (a ovest).

2 - CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA (GRUPPO DI LAVORO)
2.1 Finalità e limiti dell'istruttoria

L'istruttoria della documentazione presentata è svolta in stretta osservanza delle competenze provinciali e senza riferimento alcuno a profili inerenti alla legittimità degli atti.

2.2 Attività del Gruppo di Lavoro intersettoriale e multidisciplinare

Il Gruppo di Lavoro intersettoriale e multidisciplinare, nominato con decreto del Direttore Generale, è stato attivato in tempo utile per effettuare le istruttorie di competenza dei singoli Settori.

3 - CONTENUTI DELLA VARIANTE URBANISTICA

Con determinazione dirigenziale n. 1105 del 18.10.2024 è stato dato avvio al procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS del PA in Variante relativo all'area denominata ARU 6, individuata dal DdP tra gli ambiti di riordino urbanistico e di riqualificazione urbana lungo il torrente Lura. Nelle immagini seguenti è visibile l'inquadramento dell'ambito su base ortofoto digitale (a sinistra) e l'individuazione dello stesso tra gli ambiti di trasformazione del DdP (a destra, estratto elaborato DdP_10).



¹ Il PGT risulta approvato DCC n. 27 del 15.06.2013 e il relativo avviso è stato pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 41 del 09.10.2013, inoltre l'Amministrazione ha prorogato la validità del Documento di Piano con DCC n. 60 del 06.10.2018.

Si specifica che l'ARU 6, collocato nel tessuto urbano consolidato del Comune, rientra tra le aree dismesse o sottoutilizzate lungo il Lura che sono state individuate nell'elaborato del DdP QC_11a. Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 31.05.2024 il complesso immobiliare di cui all'ARU 6 e che afferisce allo stabilimento "Lus", oggi dismesso, è stato inserito tra le aree per la rigenerazione, in attuazione delle misure previste dalla LR 18/2019.

Il compendio è costituito da fabbricati a carattere industriale, uffici e relative aree di pertinenza, prevalentemente pavimentate, e ad esso è stato attribuito un incremento dei diritti edificatori pari al 15% dell'indice di edificabilità riconosciuto dal Piano, quale ulteriore misura di incentivazione alla riconversione del comparto. L'obiettivo primario del PGT per gli ambiti di riqualificazione e riordino urbanistico (ARU), come quello della fattispecie, è quello di riqualificare l'area attraverso il miglioramento del rapporto tra la città e il suo fiume e, quindi, garantire una fascia libera di ambientazione e fruizione lungo il torrente oltre che, ove possibile, di rinaturalizzare le sponde.

L'intervento consiste nella riconversione dell'insediamento produttivo dismesso con iniziative riconducibili a processi di rigenerazione urbana di tipo residenziale, in linea con quanto già previsto e valutato nel processo di PGT per l'ambito.

La presente Variante nasce in ragione del fatto che è necessaria una diversa perimetrazione dell'ARU6 afferente all'effettiva consistenza degli immobili oggetto di riconversione, specificando che il fabbricato confinante è stato oggetto di un recente intervento di riqualificazione conservativa e manutentiva tale da rendere improponibile qualsiasi ulteriore azione coordinata e collegata con l'intervento sul fabbricato in esame.

Nelle figure a seguire, a titolo esplicativo, si riportano gli schemi relativi all'ambito d'intervento: a sinistra lo schema contenuto nella scheda d'ambito ARU 6 vigente, a destra quello proposto in variante.



Con la Variante s'intende, altresì, riconoscere della volumetria premiale e realizzare delle opere di urbanizzazione esterne all'ambito che si dicono finalizzate a garantire il raggiungimento degli obiettivi prefissati dal PGT.

Infine, la Variante prevede la rimozione del vincolo di individuazione delle stazioni radiobase per telefonia cellulare in ragione dell'avvenuta dismissione delle antenne presenti sull'immobile e del rilascio da parte delle società conduttrici.

Gli interventi pubblici sono finalizzati alla fruizione del torrente Lura ed alla permeabilità dell'area: è prevista una parziale deroga all'indicazione contenuta nella scheda d'ambito del PGT di arretramento dell'edificazione dalla sponda, ora di 30 m, ma comunque fermo restando il limite minimo assoluto di 10 m e prevedendo una fascia di ampiezza variabile. Tale parziale deroga non costituisce elemento di Variante.

Dalla tabella sotto riportata si evincono i parametri urbanistico-edilizi relativi all'assetto insediativo e all'organizzazione funzionale dell'ambito mettendo a confronto quelli vigenti con quelli proposti dalla presente Variante.

Ambito "ARU 6"	Vigente		Proposta	
Superficie territoriale (St)	5.250,00	m ²	4.675,00	m ²
Potenzialità edificatoria (Slp)	5.250,00	m ²	4.675,00	m ²
Premialità art 40-bis LR 12/05 (+ 15% Slp attribuita al mappale 258 sub 501-2-3 DCC 18/2022)	701,25	m ²	701,25	m ²
Potenzialità edificatoria totale (Slp)	5.971,25	m ²	5.376,25	m ²
Superficie minima di cessione pubblica (%ST)	40	%	40	%
Superficie edificabile e verde privato (%ST)	60	%	60	%
Funzioni regolate	min 60%SLP	R	min 60%SLP	R
	min 20%SLP	NR	min 20%SLP	NR
	20%SLP	L	20%SLP	L

Trattasi, quindi, di variante puntuale di uno specifico ambito del Documento di Piano che, pur andando a modificare la relativa scheda, non va ad incidere sulle strategie più generali dello stesso e non comporta nuovo consumo di suolo.

Dal punto di vista demografico il Rapporto Preliminare dichiara un saldo neutro rispetto allo scenario prefigurato dal PGT e ritenuto sostenibile dalla relativa VAS.

La diminuzione della capacità insediativa derivante dalla ripermimetrazione dell'ambito è sostanzialmente compensata dall'incremento premiale dato in seguito all'applicazione dei criteri d'incentivazione per la rigenerazione.

L'intervento sull'ARU 6, sito in tessuto consolidato, conferma un BES neutro, tuttavia, nel RP è comunque approfondito il calcolo del BAF (*Biotope Area Factor*) che esprime la porzione di area destinata al verde o altre funzioni ecosistemiche che contribuiscono a raggiungere gli obiettivi di qualità ambientale.

Allo stato di fatto il BAF è pari al 7% (vedi calcoli effettuati a pag. 17 del RP), sulla base di 4.675 mq di superficie territoriale, 4.057 mq di superficie impermeabile (edificata), 430 mq di cortili e 188 mq di superficie a verde.

Nel progetto, il cui schema è riportato nella figura a lato, il BAF è calcolato² pari al 30%, sulla base della superficie impermeabile pari a 1.983 mq, della superficie semipermeabile pari a 1.416 mq, della superficie a verde su soletta pari a mq 596 e della superficie a verde permeabile pari a 680 mq.



4 - ISTRUTTORIA FINALIZZATA ALL'ESPRESSIONE DEL PARERE DELLA PROVINCIA

Dall'analisi di una documentazione molto sintetica si è potuto dedurre che: la proposta di Variante ha una dimensione perlopiù locale, si situa nel tessuto consolidato di Saronno e non incide sulla maggior parte degli elementi d'area vasta.

Tuttavia, con riferimento ai Criteri regionali per la determinazione dei possibili effetti significativi, alle caratteristiche degli stessi e delle aree interessate, definiti all'Allegato II della DCR VIII/351 del 13.03.2007 al

² I dati riportati nel RP si dichiara siano stati desunti dallo studio di invarianza idraulica e dalla relazione del PA non allegati alla documentazione di Variante esaminata dallo scrivente ufficio.

punto 1 e al punto 2, e pur condividendo le valutazioni espresse dal Rapporto Preliminare per cui il progetto non determina effetti significativi sull'ambiente, si ritiene comunque utile esprimere le seguenti osservazioni.

Il PA in argomento non consuma suolo libero in quanto la superficie interessata dalla Variante si configura come urbanizzata; la Variante rientra, quindi, tra quelle ammissibili della norma transitoria della LR n. 31/2014 (art. 5, comma, 4).

Per quanto concerne le altre tematiche d'interesse provinciale si segnala quanto segue:

Aspetti viabilistici: non si ravvisa una possibile influenza del progetto sulla viabilità di scala vasta e in particolare sulla rete viabilistica individuata dal PTCP, pertanto, non si ritiene necessario attivare la procedura di VAS per la Variante in argomento.

Aspetto paesaggistico: l'ARU 6 rientra interamente tra le aree in vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. n. 42/2004, art. 142, lett. c) (fascia di rispetto di 150 m dalle sponde del fiume Lura).

La presenza del vincolo paesaggistico rende opportuno ricordare che, ai sensi dell'art. 16, comma 3, della legge 17.08.1942, n. 1150 e come ribadito con sentenza TAR Lombardia, Milano, n. 6541/2007 e, successivamente, TAR Lombardia, Brescia, n. 959/2011, infine, TAR Lombardia, Milano, n. 1207/2017, i PII/PA ricadenti in vincolo paesaggistico andranno sottoposti, prima della loro adozione, a verifica preliminare della Soprintendenza.

Con particolare riferimento alla percezione delle opere, si ritiene che non vi sia incidenza sul paesaggio di scala vasta tale da determinare criticità.

Si condivide quanto scritto nel RP circa il mantenimento della facciata storica su via Manzoni, in attuazione della prescrizione già presente nella scheda d'ambito del Piano vigente, e si dà atto che il progetto è già stato sottoposto a valutazione della Commissione per il Paesaggio con esito positivo.

Rete ecologica: si rileva che la variante s'inserisce in un contesto urbano al di fuori delle reti ecologiche (REP e RER) non determinando alcuna incidenza rispetto agli obiettivi di tutela e sviluppo delle reti stesse.

In riferimento alla presenza della fascia di rispetto del Torrente Lura, nel PGT vigente è indicata la volontà di garantire una fascia pubblica libera di ambientazione e fruizione lungo il torrente oltre che la rinaturalizzazione, ove possibile, delle sponde fluviali. Nella fattispecie l'intervento in oggetto prevede la demolizione integrale dei manufatti ricadenti nella fascia di 10 m dal fiume oltre alla demolizione e parziale ricostruzione dei manufatti nella fascia di 30 m. La facciata su Via Manzoni invece verrà mantenuta.

Si chiede un chiarimento rispetto a quanto contenuto nel RP a pag. 13 dove, è prevista *una parziale deroga alla prescrizione di "prevedere un arretramento e un limite minimo dell'edificazione a 30 m dalla sponda del torrente Lura", fermo restando il limite minimo assoluto di 10 m e prevedendo una fascia di ampiezza variabile.*

A riguardo si rileva, innanzitutto, una discordanza tra la suddetta "parziale deroga" e quanto indicato al par. 8.1.4, pag. 18, dove nella parte relativa alle fasce del reticolo idrico è scritto che viene garantito il rispetto di *un'adeguata fascia ineditata di circa 30 m giacché la profondità media di tale fascia risulta essere di oltre 35 m*, che è necessario sia considerata e chiarita dall'Autorità Competente.

Ferma restando tale necessità di chiarimenti, a riguardo si rileva che la prescrizione³ contenuta nella scheda d'ambito dell'ARU 6 vigente circa il rispetto di tale fascia (di cui all'elaborato DdP_03) *ha carattere indicativo e di orientamento e dev'essere applicata compatibilmente con i limiti dati dalla fattibilità degli interventi o dall'esistenza di edifici*. Si chiede comunque una maggiore argomentazione rispetto alla parziale deroga e inoltre, visto che gli estratti cartografici contenuti nel RP non sono sufficientemente esplicativi del progetto, ai fini della successiva valutazione di compatibilità della Variante, è necessario che venga redatto uno specifico elaborato grafico a colori indicante le distanze dell'edificato dalla sponda fluviale.

Risorse idriche: nessuna osservazione pervenuta rispetto al tema.

Recapito dei reflui: Con riferimento alla documentazione depositata e preso atto del parere del gestore del SII Alfa S.r.l. (prot. ATO n. 5319 del 11.11.2024), si fanno presenti le seguenti osservazioni. Il territorio del Comune di Saronno ricade nell'agglomerato AG01203401, servito dall'impianto DP01203401 Caronno Pertusella, con potenzialità massima di trattamento di 220.000 AE (Abitanti Equivalenti) e 113.411 AE trattati.

³ I limiti all'edificazione a 30 m e il carattere indicativo e di orientamento del rispetto della fascia erano già presenti nella scheda del PGT approvato nel 2013.

L'intervento prevede di riconvertire un'area industriale dismessa ripерimetricando l'ambito, facendosi riconoscere la volumetria premiale e realizzando opere di urbanizzazione esterne all'ambito stesso.

Nella documentazione presentata si dichiara che verrà applicata la normativa relativa alle invarianza idraulica *"prevedendo la realizzazione di pozzi perdenti singoli e in batteria; a tal proposito si dichiara che è stato realizzato uno specifico studio"*.

Per quanto riguarda l'incremento demografico, nella documentazione si dichiara che *"l'ambito oggetto di variante prevede un saldo sostanzialmente neutro rispetto allo scenario prefigurato nel vigente PGT e già valutato sostenibile nella connessa VAS, in quanto la diminuzione della capacità insediativa derivante dalla ripерimetricazione dell'ambito viene sostanzialmente compensata dall'incremento premiale derivante dall'applicazione dei criteri di incentivazione introdotti dalla legge regionale sulla rigenerazione"*.

Relativamente al sistema fognario locale all'approvvigionamento idrico si dichiara che *"il bilancio è da ritenersi neutro in quanto non vengono previsti nuovi ulteriori abitanti rispetto allo scenario prefigurato dal vigente PGT e già valutato nella relativa VAS"*.

Seppur si dichiara che nulla varia rispetto all'incremento demografico e al sistema fognario già previsto in sede di approvazione del PGT, è necessario conoscere l'incremento in termini di abitanti equivalenti derivante dall'attuazione dell'area e le destinazioni d'uso della stessa per poter verificare la compatibilità attuale del SII.

Si riporta di seguito il parere del gestore del SII Alfa.

"A riscontro dell'avvio del procedimento e della convocazione della conferenza per la verifica di assoggettabilità alla VAS relativa alla realizzazione di una nuova costruzione nell'ambito di pianificazione attuativa di iniziativa privata in variante al vigente Piano di Governo del Territorio, pervenuta in data 05.11.2024, preso visione del Rapporto Preliminare e degli elaborati messi a disposizione, si comunica che la società scrivente ha in gestione per il Comune di Saronno il servizio di acquedotto, fognatura e relativa depurazione.

In questa fase preliminare del procedimento di VAS, a cui seguiranno i successivi atti amministrativi di approvazione del piano attuativo e del progetto per la realizzazione dell'intervento, lo scrivente ufficio non può esprimere uno specifico parere di competenza, ma solo segnalare che non si rilevano in questo momento ed in linea generale, elementi ostativi a riguardo.

Tuttavia, è possibile fornire alcune indicazioni e suggerimenti di carattere generale, da tenere in considerazione nelle successive fasi procedurali.

È doveroso segnalare che, per quanto concerne il collegamento dei futuri immobili al servizio acquedotto per l'uso antincendio, è vietata l'aspirazione diretta dalla rete principale, con la condizione di posizionare a valle del misuratore un impianto di sollevamento adeguato alla richiesta.

Tale condizione è imposta dall'art. 23.1 del regolamento del servizio idrico integrato in vigore e potrebbe essere necessaria in casi selezionati anche per l'uso civile.

La pressione minima garantita è 15m di colonna d'acqua al contatore in condizioni di portata nulla (pressione statica).

Si ricorda inoltre che per dare inizio alla pratica è necessario presentare la richiesta di nuovo allacciamento, a seguito di ottenimento del titolo abilitativo idoneo a dar corso ai lavori, inizialmente con tipologia d'uso cantiere.

La modulistica per la richiesta di eventuali allacciamenti dei singoli fabbricati alla rete idrica e alla pubblica fognatura è disponibile sul sito internet del gestore www.alfavarese.it.

In particolare, si ricorda che l'attuazione degli ambiti urbanistici comunque denominati (completamento, rigenerazione, trasformazione, ecc.), in cui è prevista la realizzazione di estensione di reti fognarie bianche o nere in cessione da parte di privati, saranno assoggettati alla procedura prevista dagli articoli 54 comma 2 e 55 del Regolamento del SII.

Per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche, è necessario rispettare i contenuti del R.R. 23.11.2017, n. 7 e s.m.i.

A tal fine si sottolinea che, ai sensi dell'art. 57 comma 7 del regolamento del SII: *"Lo scarico di acque meteoriche nelle reti fognarie pubbliche destinate alla raccolta dei reflui urbani non regolamentate ai sensi del Regolamento Regionale n. 4/06, art. 3, e fuori dai casi di cui ai precedenti commi è vietato"*.

In allegato alla presente nota, si trasmette estratto dell'area d'interesse con l'indicazione della rete di acquedotto e fogna esistente, dalle quali si evince che l'area risulta vicino ad entrambi i servizi.

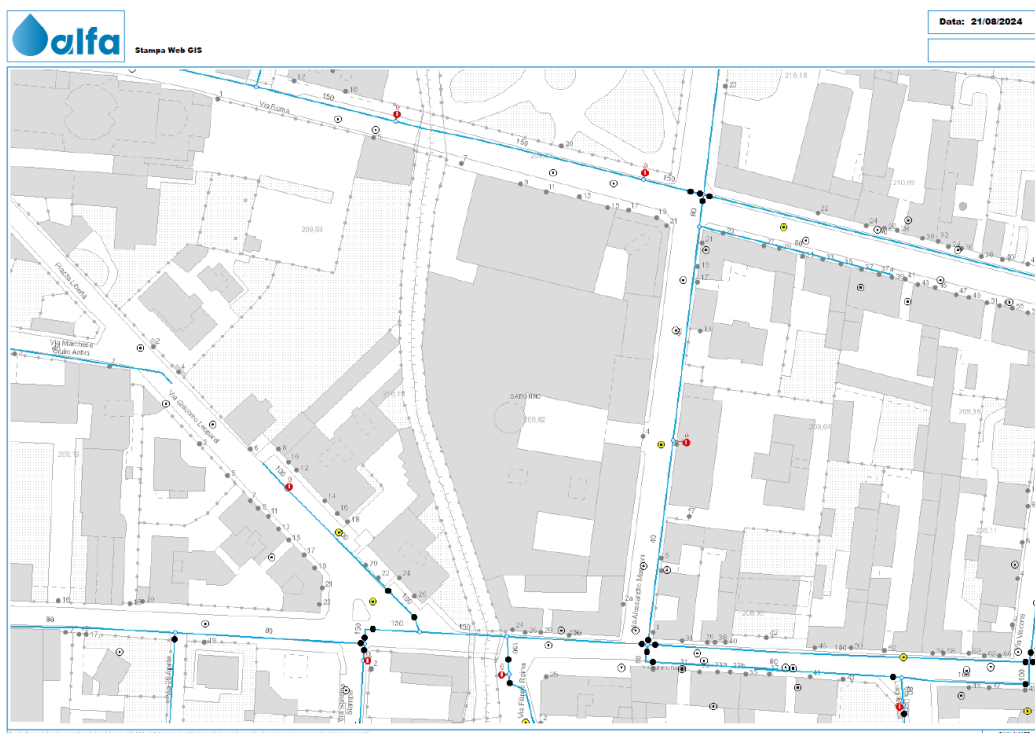
Le reti idriche e le condotte fognarie, indicate nelle planimetrie allegate, provengono da una digitalizzazione delle cartografie comunali ricevute al momento di passaggio della gestione del servizio alla scrivente Società; i tracciati identificano la struttura delle reti idriche e fognarie con l'esclusione degli allacciamenti, fornendo indicazioni da considerarsi meramente orientative.

Si prescrive pertanto di verificare l'effettiva eventuale presenza di interferenze, anche sulla base delle planimetrie inviate, rammentando che, in ogni caso, qualsiasi nuova realizzazione deve prevedere una fascia di rispetto di almeno 1 metro dall'estradosso delle tubazioni della rete pubblica.

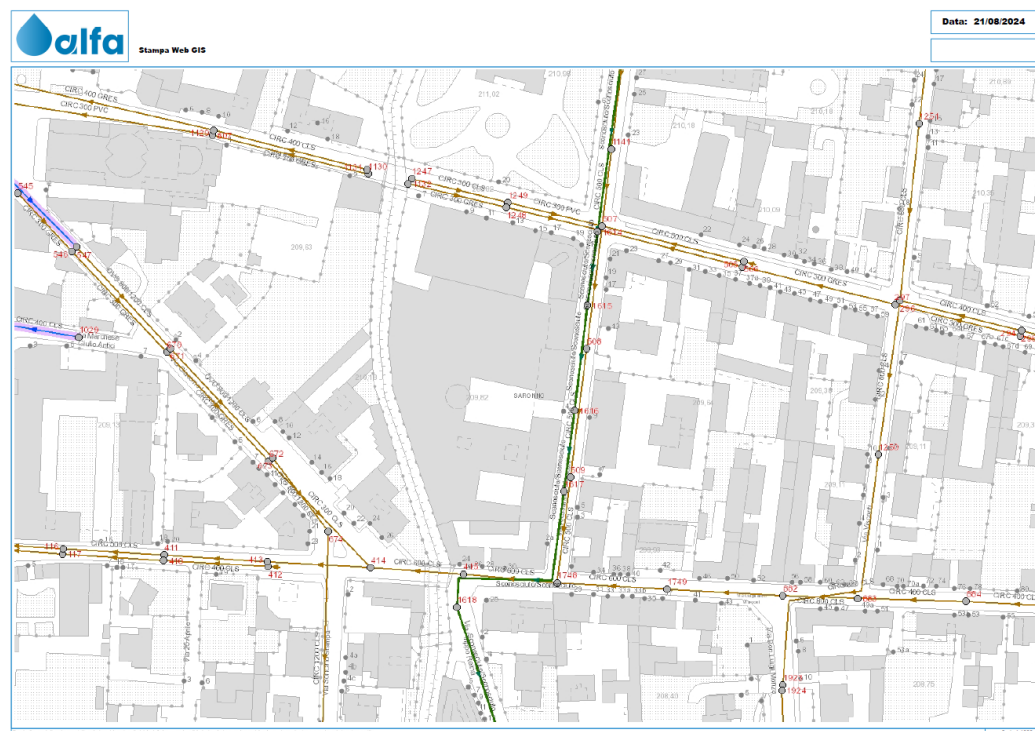
Si rimane a disposizione per eseguire i tracciamenti sul posto eventualmente necessari, per l'esecuzione dei quali dovrà essere inviata opportuna richiesta a info@alfavarese.it.

Qualora a seguito dei suddetti accertamenti si rendesse necessario lo spostamento delle reti di acquedotto e/o fognatura allo scopo di risolvere l'interferenza, si dovrà richiedere ad ALFA uno specifico preventivo per la valutazione di dettaglio delle condizioni tecniche ed economiche dell'intervento.

Valutazioni più dettagliate sulle necessità peculiari dell'ambito saranno pertanto eseguite dopo aver effettuato un sopralluogo ed i rilievi necessari in sede di formulazione del preventivo di spesa, nel caso si dovesse presentare la necessità di futuro collegamento ai servizi in gestione ad ALFA."



Estratto della rete acquedotto in allegato al parere del gestore Alfa S.r.l.



Estratto della rete fognaria in allegato al parere del gestore Alfa S.r.l.

Come previsto dall'art. 10 del R.R. 6/2019, in presenza di fognature di tipo unitario, le acque meteoriche di dilavamento devono essere prioritariamente smaltite in recapiti diversi dalla pubblica fognatura e gli scarichi delle acque meteoriche di dilavamento provenienti da aree assoggettate all'applicazione del Regolamento Regionale del 23 novembre 2017, n. 7 devono rispettare gli obblighi previsti dallo stesso R.R. 7/2017.

Relativamente allo smaltimento delle acque meteoriche non soggette a R.R. 4/2006, si fa inoltre presente l'art. 57, comma 7, del Regolamento del Servizio Idrico Integrato approvato il 22.03.2022 dal CdA dell'Ufficio d'Ambito: "Lo scarico di acque meteoriche nelle reti fognarie pubbliche destinate alla raccolta dei reflui urbani non regolamentate ai sensi del Regolamento Regionale n. 4/06, art. 3 e fuori dai casi di cui ai precedenti commi è vietato."

Valgono comunque le seguenti prescrizioni:

- gli edifici di nuova costruzione dovranno essere allacciati alla pubblica fognatura nel rispetto del nuovo R.R. 6/2019 e del Regolamento del Servizio Idrico Integrato approvato il 22.03.2022 dal CdA dell'Ufficio d'Ambito;
- qualora ve ne fosse presenza, per gli scarichi industriali e di prima pioggia dovrà essere attivata la relativa procedura autorizzativa (AIA, AUA, ex art 208 D.lgs. 152/2006, ex art 124 D.lgs 152/2006, etc.);
- tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi alla normativa vigente in materia di invarianza idraulica R.R. n. 7/2017 aggiornato con R.R. n. 8/2019.

5 - NOTE

Per quanto attiene al procedimento urbanistico, tale tipologia di Variante è da sottoporre a verifica di compatibilità con il PTCP e di coerenza con il PTR.

In merito a tale verifica, si ricorda che è operativa l'area web provinciale denominata "Valutazione di Compatibilità con il Piano di Territoriale di Coordinamento Provinciale" (<http://www.provincia.va.it/ptcp>), dove è necessario caricare la documentazione informatica oggetto di valutazione. L'accesso all'area web - parte riservata - è preceduto da una fase di accreditamento, finalizzata all'ottenimento delle credenziali di accesso all'applicativo.

Si ricorda, infine, che la Variante, che rientra tra le aree allagabili (a rischio alluvioni), dovrà essere corredata anche da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, c.d. "Allegato 1"⁴ (che costituisce il nuovo schema di asseverazione in sostituzione dell'ex "Allegato 6"), che con essa andrà adottato e approvato.

Circa gli aspetti di salubrità del suolo si prende atto della prevista esecuzione di un piano di indagini consistente nell'effettuazione di trincee esplorative con analisi chimiche del terreno e bonifica con rimozione di quattro serbatoi.

6 - ESITO DELL'ISTRUTTORIA

Non si ritiene che la Variante esaminata presenti caratteristiche tali da dover essere assoggettata a VAS, fermo restando gli opportuni chiarimenti (richiamati al paragrafo 4 *rete ecologica*) che potranno essere forniti dall'Autorità Competente per la VAS in sede di decisione. Si rimanda, altresì, ai contenuti dei precedenti paragrafi per il perfezionamento degli atti prima dell'adozione.

Varese, 27.11.2024

IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA

Arch. Melissa Montalbetti

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott.ssa Lorenza Toson

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi della vigente normativa.

⁴ Rif. DGR del 26 aprile 2022 - n. XI/6314.