



Comune di Saronno
Provincia di Varese

ATTUAZIONE AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATUb8
Previsto dal Documento di Piano del PGT vigente mediante
PIANO ATTUATIVO in Variante

Per la ridefinizione del perimetro con riduzione della ST e diversa ripartizione delle
quote percentuali in merito alle destinazioni funzionali ammesse

PA-ATU8b

RAPPORTO PRELIMINARE DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS
(art. 12, c. 1 del d.lgs. n. 152 del 2006)

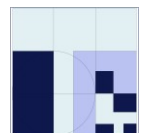


Dicembre 2024

Arch. Giorgio Motta

Arch. Barbara Laria

Ing. Roberto Laria



INDICE

1. Quadro di riferimento normativo.....	3
1.1 Determinazione della procedura di Valutazione ambientale di piani e programmi - VAS -, dalla Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio 2001/42 CE al recepimento delle disposizioni e delle successive modifiche ed integrazioni a scala nazionale e regionale	3
1.2 Valutazione Ambientale Strategica un processo sistematico	5
1.3 Verifica di assoggettabilità alla VAS.....	6
2. Ambito di trasformazione ATUb8	10
2.1 Premessa	10
2.2 Descrizione dell'ambito.....	10
2.3 Motivazioni della proposta di variante.....	11
2.3 Inquadramento territoriale.....	14
2.4 Analisi dello stato di fatto – fabbricati esistenti.....	19
2.5 Inquadramento progettuale	23
2.5.1 Principali elementi del progetto.....	24
2.5.2 Rigenerazione urbana e formazione di spazi per la collettività “piazza pubblica”	26
2.5.3 Gli obiettivi progettuali generali.....	27
2.5.4 Attuazione stralcio funzionale ATUb8-A.....	28
2.5.5 Attuazione stralcio funzionale ATUb8-B.....	31
3. Verifica di coerenza con il quadro di riferimento generale	33
3.1 Relazioni e interferenze con la pianificazione sovraordinata	33
3.1.1 Relazioni con la pianificazione comunale e oggetto di variante.....	33
3.1.2 Relazioni con la pianificazione Provinciale e Regionale.....	35
3.1.3 Sistema dei vincoli	35
3.2 Valutazione di coerenza esterna del progetto	37
4. I possibili effetti generabili sull'ambiente	37
4.1 Definizione delle componenti ambientali da considerare	37
4.2 Analisi degli effetti generati	38
4.3 Scheda degli effetti attesi già valutati in fase di VAS del DdP del PGT vigente e giudizio sul possibile aggravio/modifica a seguito della variazione del perimetro, in diminuzione, dell'ambito di trasformazione.	38
4.4 Approfondimento degli aspetti di maggiore sensibilità:	39
4.4.1 Verifica salubrità del suolo al fine dell'inserimento della destinazione d'uso a prevalenza residenziale;	39
4.4.2 Verifica viabilistica preliminare;	41
4.4.3 Verifica smaltimento acque meteoriche, invarianza idraulica (regolamento regionale n° 7/17 e n°8/19);	43
4.4.4 Verifica idoneità acustica - Impatto acustico	45
4.4.5 Qualità della vita e aumento degli spazi per servizi	46
5. Sintesi della verifica degli effetti significativi sull'ambiente.....	50

1. Quadro di riferimento normativo.

1.1 Determinazione della procedura di Valutazione ambientale di piani e programmi - VAS -, dalla Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio 2001/42 CE al recepimento delle disposizioni e delle successive modifiche ed integrazioni a scala nazionale e regionale

Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente 2001/42 CE "... ha l'obiettivo di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, assicurando che, ai sensi della presente direttiva, venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente"¹. L'art. 2 della direttiva fa alcune precisazioni in merito ad alcune "Definizioni" alla lett. a) si specifica che per «piani e programmi» "s'intendono i piani e i programmi, compresi quelli cofinanziati dalla Comunità Europea nonché le loro modifiche -che sono elaborati e/o adottati da un'autorità a livello nazionale, regionale o locale oppure predisposti da un'autorità per essere approvati, mediante una procedura legislativa, dal parlamento o dal governo e - che sono previsti da disposizioni legislative, regolamentari o amministrative"². A livello Statale in Italia il recepimento della direttiva del 2001/42 CE si attua attraverso il D.lgs 152 del 2006, Parte II, "Procedure per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ...", successivamente integrato e rettificato, prima dal D.lgs 4/2008 "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale" poi del D.lgs 128/2010 "Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo n. 152 del 2006, recante norme in materia ambientale, a norma dell'articolo 12 della legge 18 giugno 2009, n. 69"

Recentemente il D.lgs n.152 2006 è stato modificato in tre occasioni:

- Legge n. 108 del 29 luglio 202 - che ha apportato modifiche agli artt. 12, 13, 14, 18 del d.lgs. n. 152 del 2006.
- Legge n. 233 del 29 dicembre 2021 - che ha introdotto ulteriori modifiche significative agli artt. 12, 13, 14, 15 del d.lgs. n. 152 del 2006 che **impattano anche sui tempi della procedura di VAS**.
- Legge n. 142 del 21 settembre 2022 - che ha modificato il D.lgs 152/06 con l'introduzione dell'**art. 27 ter (Procedimento Autorizzatorio Unico Accelerato Regionale per settori di rilevanza strategica - PAUAR)**, il quale prevede la riduzione dei tempi della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS che precede il PAUAR e l'integrazione della procedura di VAS nel PAUAR.

La **Regione Lombardia** ha introdotto nel proprio ordinamento legislativo lo strumento della "Valutazione Ambientale Strategica" - VAS con l'**art. 4 della l.r. n. 12 del 11 marzo 2005 "legge per il governo del territorio"** a cui ha fatto seguito la Delibera del Consiglio regionale del 13 marzo 2007, n. VIII/351 di approvazione degli "Indirizzi Generali per la Valutazione Ambientale di piani e programmi (VAS)".

Infine, La Giunta Regionale, ha disciplinato i procedimenti di VAS e di verifica di assoggettabilità a VAS con una serie di deliberazioni che sono il risultato di successivi affinamenti e miglioramenti procedurali e tecnico/operativi:

- DGR n. 8/6420 del 27 dicembre 2007 "Determinazione della procedura per la valutazione ambientale di piani e programmi VAS";
- DGR n. 8/7110 del 18 aprile 2008 (modifiche e integrazioni alla DGR n.8/6420);
- DGR n. 8/8950 del 11 febbraio 2009;

¹ Direttiva 2001/42 CE, Art. 1. Obiettivi.

² Direttiva 2001/42 CE, Art. 2. Definizioni.

- DGR n. 8/10971 del 30 dicembre 2009;
- DGR n. 9/761 del 10 novembre 2010;

Con la DGR 10 novembre 2010 - n. 9/761, *“Determinazione della procedura di Valutazione ambientale di piani e programmi – VAS (art. 4, l.r. n. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007) – Recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs. 29 giugno 2010, n. 128, con modifica ed integrazione delle dd.g.r. 27 dicembre 2007, n. 8/6420 e 30 dicembre 2009, n. 8/10971”*, la Giunta regionale ha approvato i modelli metodologici-procedurali e organizzativi della valutazione ambientale di piani e programmi – VAS (Allegati da 1 a 1s, come di seguito riportati), confermando gli allegati 2 e 4 approvati con DGR n. 8/6420 del 27/12/07 e gli allegati 3 e 5 approvati con DGR n. 8/10971 del 30/12/09:

- *Allegato 1 – Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – Modello Generale;*
- *Allegato 1a – Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – Documento di Piano - PGT;*
- *Allegato 1b – Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – Documento di Piano – PGT piccoli comuni;*
- *Allegato 1c – Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;*
- *Allegato 1d – Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – Piano Territoriale di Coordinamento del Parco;*
- *Allegato 1e – Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – Piano di indirizzo forestale;*
- *Allegato 1f – Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – Piano ittico provinciale;*
- *Allegato 1g – Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti Urbani e Speciali;*
- *Allegato 1h – Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – Piano cave provinciale;*
- *Allegato 1i – Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – Programma di sviluppo turistico;*
- *Allegato 1l – Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – Accordo di programma promosso dalla Regione;*
- *Allegato 1m – Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – Programma integrato d'intervento a rilevanza regionale - Accordo di programma con adesione regionale;*
- *Allegato 1m bis – Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – Programma integrato d'intervento senza rilevanza regionale;*
- *Allegato 1n – Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – Piano faunistico venatorio;*
- *Allegato 1o – Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – Piano di sviluppo locale - Leader;*
- *Allegato 1p – Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – Piano comprensoriale di bonifica, d'irrigazione e di tutela del territorio rurale;*
- *Allegato 1q – Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – Piano di riordino irriguo;*
- *Allegato 1r – Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – Sportello Unico;*
- *Allegato 1s – Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – Piano della riserva naturale regionale”.*

Le novità normative (L. n. 108 del 29.07.2021 e L. n. 233 del 29.12.2021), rendono obsoleti alcuni aspetti della disciplina regionale in materia di VAS: nello specifico alcuni punti dei modelli metodologici procedurali e organizzativi della VAS relativi a modalità e tempistiche delle fasi non risultano più in linea con la normativa statale. Pertanto, per tali aspetti si dovrà far riferimento a quanto previsto dal D.lgs 152/06 smi.

1.2 Valutazione Ambientale Strategica un processo sistematico

La VAS ha l'obiettivo di valutare gli effetti ambientali di politiche, piani e programmi, nazionali, regionali e locali, fin dalla fase della loro elaborazione, prima cioè che vengano adottati e approvati. In questo modo i cambiamenti e le modifiche necessari ad evitare il manifestarsi d'impatti negativi sull'ambiente e sulla salute umana possono essere corretti, fin dalla fase d'impostazione del processo decisionale fino alla attuazione e revisione del piano/programma. La valutazione dovrà visualizzare i possibili effetti ambientali prodotti nel lungo periodo dalle decisioni prese oggi per verificare se le scelte risultino "sostenibili".

Secondo le disposizioni del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. la Valutazione Ambientale Strategica deve essere avviata dall'Autorità procedente assieme al processo di formazione del piano o programma e prima alla sua approvazione.

La Valutazione Ambientale Strategica è un processo che comporta lo svolgimento delle seguenti fasi:

- lo svolgimento di una verifica di assoggettabilità;
- l'elaborazione del rapporto ambientale (successivamente alla fase di "scoping" atta alla definizione dell'ambito d'indagine);
- lo svolgimento di consultazioni;
- la valutazione del rapporto ambientale e gli esiti delle consultazioni;
- la decisione e informazione sulla decisione;
- il monitoraggio (eventuali misure correttive).

la verifica di assoggettabilità, prevista dall'art.12 del D. Lgs. 152 del 2006 e s.m.i.:

"1- Nel caso di piani e programmi di cui all'art. 6, comma 3 e 3-bis, l'autorità procedente³ trasmette all'autorità competente⁴, su supporto informatico, un rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del presente decreto.

2- L'autorità competente in collaborazione con l'autorità procedente, individua i soggetti competenti⁵ in materia ambientale da consultare e trasmette loro il rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS

3 Autorità procedente è la pubblica amministrazione che elabora il P/P ovvero, nel caso in cui il soggetto che predispone il P/P sia un diverso soggetto pubblico o privato, la pubblica amministrazione che recepisce, adotta o approva il piano/programma.

E' la pubblica amministrazione cui compete l'elaborazione della dichiarazione di sintesi. Tale autorità è individuata all'interno dell'ente tra coloro che hanno responsabilità nel procedimento di P/P.

4 Autorità competente è la pubblica amministrazione cui compete l'adozione del provvedimento di verifica di assoggettabilità e l'elaborazione del parere motivato. L'autorità competente per la Vas è individuata all'interno dell'ente con atto formale dalla pubblica amministrazione che procede alla formazione del P/P, nel rispetto dei principi generali stabiliti dai D.Lgs 16 gennaio 2008, n.4 e 18 agosto 2000, n. 267. Essa deve possedere i seguenti requisiti: a) separazione rispetto all'autorità procedente; b) adeguato grado di autonomia nel rispetto dei principi generali stabiliti dal D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 29, comma 4, legge n. 448/2001; c) competenze in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale e di sviluppo sostenibile.

5 L'autorità procedente, d'intesa con l'autorità competente per la VAS, individua i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati. Di seguito sono indicati i soggetti da consultare obbligatoriamente:

a) sono soggetti competenti in materia ambientale: ARPA; ASL; Enti gestori aree protette; Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia; Autorità competente in materia di SIC e ZPS (se prevista la Valutazione di incidenza); Autorità competente in materia di Via (se prevista la Via o

per acquisirne il parere. Il parere è inviato entro trenta giorni all'autorità competente ed all'autorità procedente.

3- Salvo quanto diversamente concordato dall'autorità competente con l'autorità procedente, l'autorità competente, sulla base degli elementi di cui all'allegato I del presente decreto e tenuto conto delle osservazioni pervenute, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente.

3-bis Qualora l'autorità competente stabilisca di non assoggettare il piano o programma al procedimento di VAS, specifica i motivi principali di tale decisione in relazione ai criteri pertinenti elencati nell'allegato I alla presente parte e, tenendo conto delle eventuali osservazioni dei soggetti competenti in materia ambientale pervenute ai sensi dei commi 2 e 3, specifica le eventuali raccomandazioni per evitare o prevenire effetti significativi e negativi sull'ambiente.

4- L'autorità competente, sentita l'autorità procedente, tenuto conto dei contributi pervenuti, entro novanta giorni dalla trasmissione di cui al comma 1, emette il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il piano o il programma dalla valutazione di cui agli articoli da 13 a 18.

5- Il risultato della verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni, è pubblicato integralmente nel sito web dell'autorità competente.

6- La verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 o alla VAS di cui agli articoli da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati."

Analizzando l'allegato 1 "modello generale" della DGR 10 novembre 2010 - n. 9/761, al punto 2.2 si tratta la verifica di assoggettabilità alla VAS indicandone il campo di applicazione ovvero i P/P individuati ai punti 4.6 e 4.7 "Per i P/P che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le modifiche minori, come definiti con provvedimento della Giunta regionale, si procede alla verifica di esclusione secondo le modalità previste al successivo punto 5.0, al fine di determinare se possono avere significativi effetti sull'ambiente"; "per i P/P non ricompresi nel paragrafo 2 dell'articolo 3 della direttiva, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti, si procede alla verifica di esclusione secondo le modalità previste al successivo punto 5.0], al fine di determinare se possono avere effetti significativi sull'ambiente", della circolare della Regione Lombardia "indirizzi generali per la Valutazione ambientale di Piani e Programmi".

Altro riferimento è quello ai P/P per cui si ritiene sussistano effetti ambientali significativi su uno o più siti, ai sensi dell'articolo 6, paragrafo 3 della Direttiva 92/43/CEE (punto 4.4 – Indirizzi generali): "I siti indicati alla lettera b) del precedente punto 4.2 comprendono le Zone di Protezione Speciale – ZPS (direttiva 79/409/CEE) e i Siti di Importanza Comunitaria – SIC (Direttiva Habitat), che costituiscono la rete ecologica europea "Natura 2000" istituita dalla Direttiva 92/43/CEE. L'individuazione e la classificazione delle ZPS e l'individuazione dei SIC è contenuta nei provvedimenti specifici elaborati dalle rispettive autorità preposte". Mentre all'allegato I della medesima direttiva, nonché all'allegato II del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., sono dettagliati i progetti di competenza statale tra cui "Raffinerie di petrolio greggio", "Centrali termiche", "Impianti per il ritrattamento di combustibili nucleari irradiati", "Acciaierie integrate", "Impianti per l'estrazione di amianto", "Impianti chimici integrati", "Impianti di smaltimento dei rifiuti", "Impianti di trattamento delle acque reflue", "Estrazione di petrolio e gas naturale a fini commerciali", "Dighe e altri impianti", "Impianti per l'allevamento intensivo di bestiame", "Cave e attività minerarie a cielo aperto".

1.3 Verifica di assoggettabilità alla VAS

Come previsto dal D.Lgs. 152/06 s.m.i., all' art. 12 "Verifica di assoggettabilità", e visto l'allegato 1r della Dgr della Lombardia n. 9/761 pt.5.0 "Verifica di assoggettabilità alla VAS", vengono illustrate le

verifica di Via); b) sono enti territorialmente interessati: Regione; Provincia; Comunità Montane; Comuni interessati e confinanti; Autorità di Bacino; c) contesto transfrontaliero: Comuni confinanti.

fasi di verifica declinate per punti, tenendo in considerazione quanto specificato nell' Allegato I del D.Lgs. 152/06 s.m.i. "Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'articolo 12" e all'allegato II della Direttiva 2001/42 CE:

ALLEGATO I - Criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi di cui all'articolo 12.

1. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
- in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
- la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

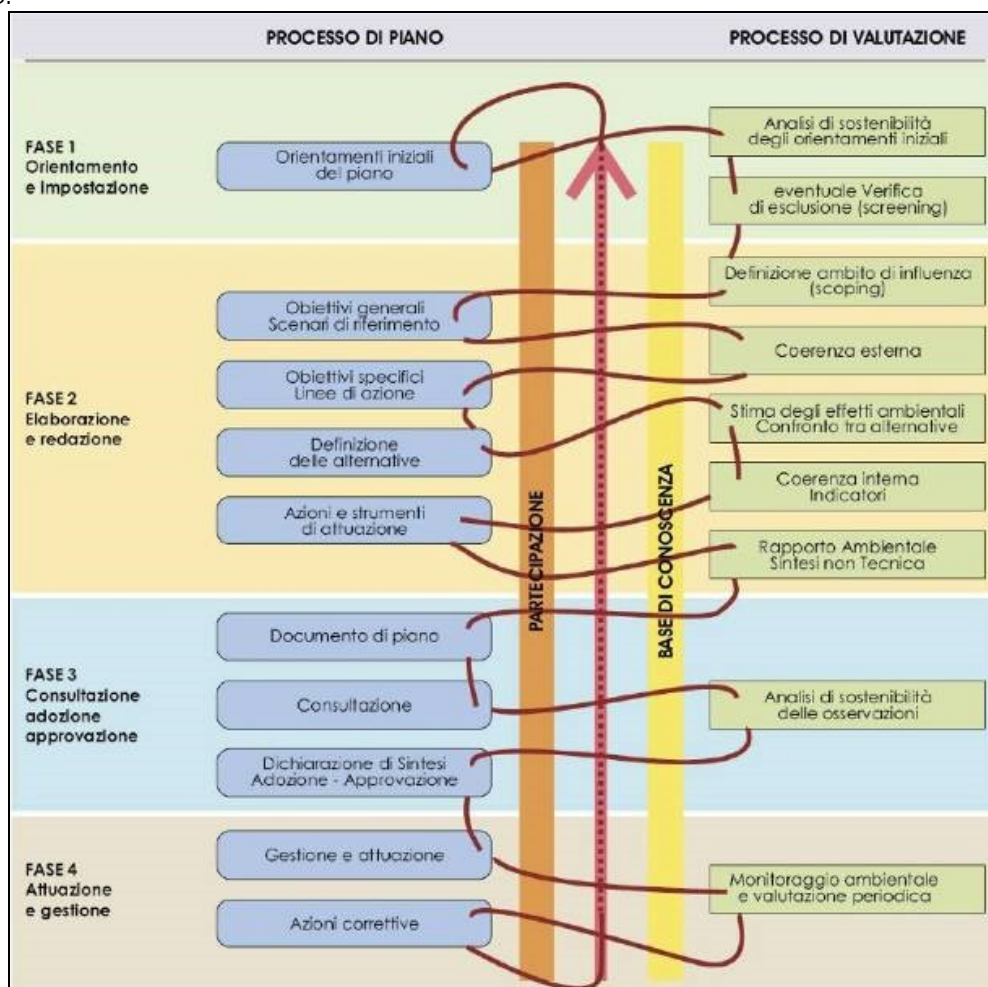
2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
 - carattere cumulativo degli impatti;
 - natura transfrontaliera degli impatti;
 - rischi per la salute umane o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
 - entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
 - valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
- delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale,
 - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo;
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale

L'art. 5.1 D.g.r. n.9/761 prevede che la verifica di assoggettabilità sia sviluppata tenendo presenti i seguenti punti:

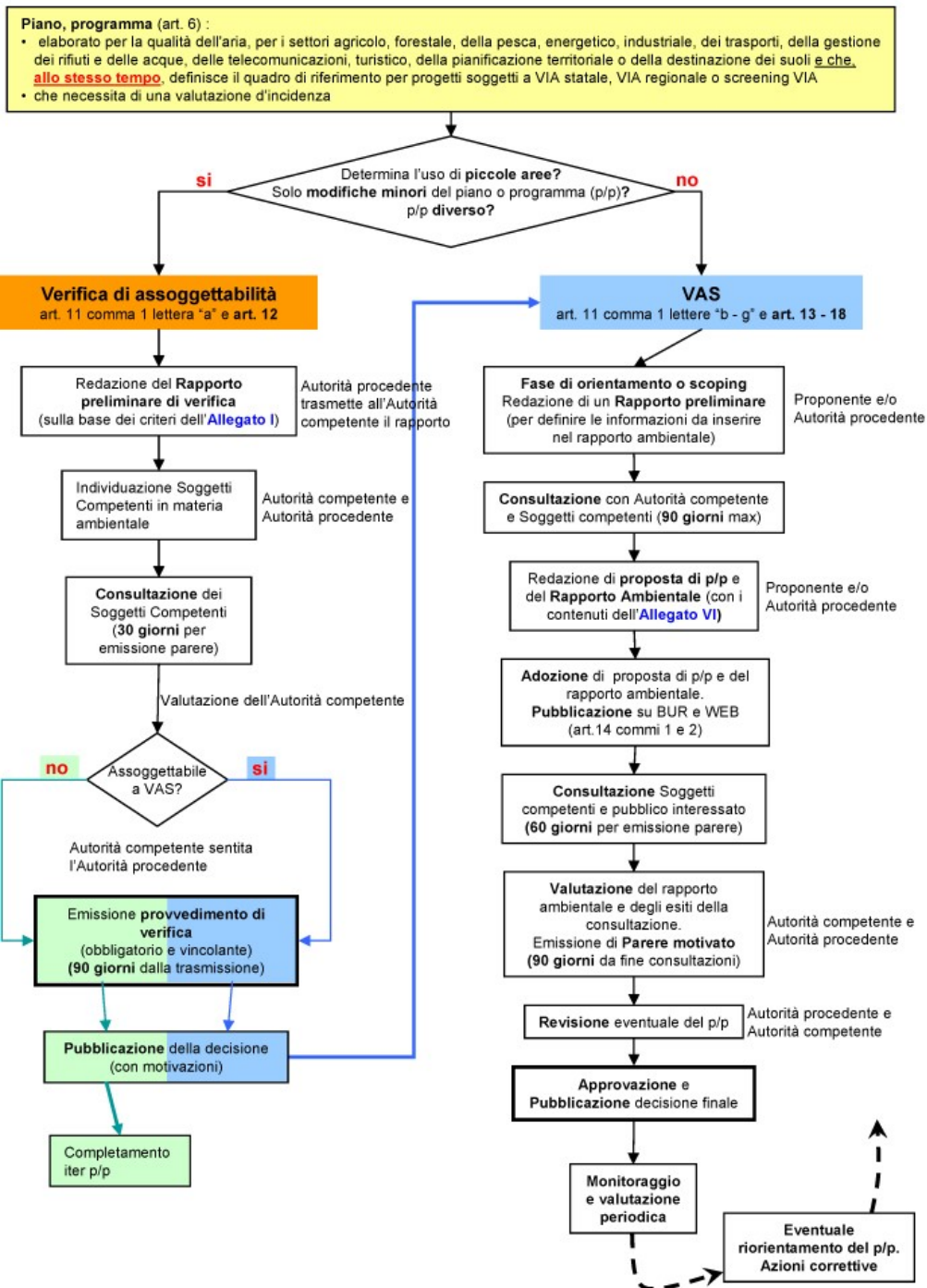
- 1) avviso di avvio del procedimento;
- 2) individuazione dei soggetti interessati e definizione delle modalità di informazione e comunicazione;
- 3) elaborazione di un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o programma facendo riferimento ai criteri dell'allegato II della Direttiva;
- 4) messa a disposizione del rapporto preliminare e avvio della verifica;
- 5) convocazione conferenza di verifica;
- 6) decisione in merito alla verifica di assoggettabilità alla VAS;
- 7) informazione circa la decisione e le conclusioni adottate.

La Valutazione deve seguire le indicazioni contenute nello schema sviluppato negli *“indirizzi generale per la valutazione di piani e programmi”* che mette a confronto i due processi di piano e di valutazione.



Entrando più nello specifico il processo di verifica/valutazione segue l'iter illustrato nel seguente schema operativo.

Riferimenti normativi al D.Lgs. 152/2006 ss.mm.ii.



Le NOVITA' NEL PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS derivanti dalle recenti modifiche normative sono di seguito elencate:

- il Rapporto preliminare del procedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS è denominato **Rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS** (art. 12, c. 1 del d.lgs. n. 152 del 2006)
- il provvedimento di verifica non può definire eventuali prescrizioni (art. 12, c. 4 del d.lgs. n. 152 del 2006)
- nel provvedimento di non assoggettabilità possono essere specificate **raccomandazioni** per evitare o prevenire effetti significativi e negativi sull'ambiente (art. 12, c. 3 bis del d.lgs. n. 152 del 2006).

2. Ambito di trasformazione ATUb8

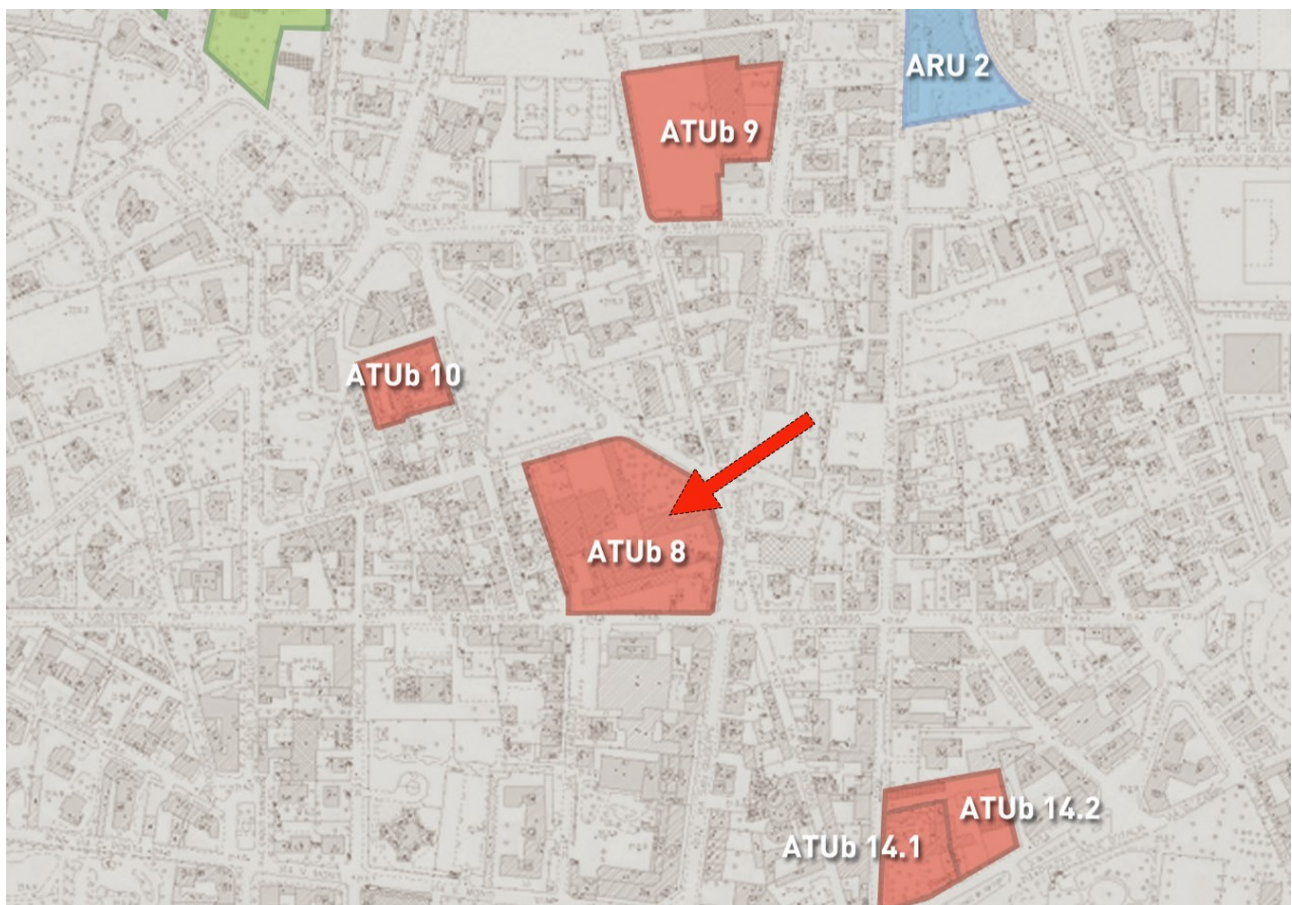
2.1 Premessa

Il progetto riguarda l'Area di Trasformazione Urbana, individuata nella tavola DdP_10 "Individuazione degli ambiti di trasformazione" e denominata "ATUb8" posta in una zona semicentrale di Saronno, tra le vie Concordia a nord, via S. Giuseppe a est, via Angelo Volonterio a sud e via Giovanni Randaccio a ovest.

Si tratta di un compendio immobiliare costituito da più corpi di fabbrica separati la maggior parte dei quali risulta **completamente dismessa da diversi anni, fatiscente e non agibile**, sul quale gli attori, alla luce della vigente normativa, intende effettuare un intervento di **rigenerazione urbana** che rientra pertanto anche nei dettami della legge regionale 18/2019 recante "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente". Il tutto nel più generale obiettivo perseguito dall'amministrazione comunale di garantire alla città di Saronno uno sviluppo sostenibile e senza consumo di suolo.

2.2 Descrizione dell'ambito

L'ambito d'intervento è costituito dall'Area di Trasformazione Urbana, individuata nella tavola DdP_10 "Individuazione degli ambiti di trasformazione" e denominata "ATUB8" posta in una zona semicentrale di Saronno, tra le vie Concordia a nord, via S. Giuseppe a est, via Angelo Volonterio a sud e via Giovanni Randaccio a ovest.



Il Piano attuativo in variante oggetto del presente rapporto preliminare di assoggettabilità alla VAS è suddiviso in due stralci funzionali, denominati **ATUb08 stralcio lotto A** e **ATUb08 stralcio lotto B**:

- ATUb8- LOTTO A di proprietà della società **REDAL SRL** che comprende le aree contraddistinte al Catasto Terreni di Saronno al Fg. 3 Sez.A, mapp. 254,257, 258, 259, 260,

261, 262, 263, 264, 265, 266, di superficie catastale complessiva pari a mq. 7.757,00 e della superficie reale complessiva di mq. 7.786,15 (arrotondato in mq 7.786)

- ATUb8- LOTTO B di proprietà dei sigg.ri Canti Carlo, C.F. CNTCRL53L25I441F, Canti Laura C.F. CNTLRA47L55I441G, Canti Luigi, C.F. CNTLGU46M17I441U, Canti Francesca C.F. CNTFNC 49B53I441G, Bianchi Simona, C.F. BNCSMN69R56I441K, Bianchi Davide, C.F. BNCDDL71A01I441B, Bianchi Maria Luisa, C.F. BNCMLS72L54I441G, Bianchi Federica, C.F. BNCFRC73T67I441H, Canti Alfonso Carlo, C.F. CNTLNS64A31I441V, Canti Andrea, C.F. CNTNDR65T16I441K, Fusi Maria Cristina, C.F. FSUMCR35D46I441K, Fusi Alessandra, C.F. FSULSN37L45I441J , che comprende le aree contraddistinte al Catasto Terreni di Saronno al Fg. 3 Sez.A, mapp. 268, 269, 270, 274, 275 e 276, avente una superficie reale di mq. 1395,90

La possibilità di attuazione degli ambiti di trasformazione attraverso stralci funzionali è prevista nel Documento di piano del PGT, nell'elaborato *“DdP_02 Indirizzi normativi e criteri generali per la trasformazione”*, art. 3.1, che testualmente recita: *“La progettazione urbanistica dei relativi interventi dovrà avere carattere unitario e su indicazione del Comune per facilitare la fattibilità di ambiti complessi potrà essere attuata per stralci funzionali differiti nel tempo sulla base di un progetto condiviso contenuto del Programma Operativo”*.

Gli stralci funzionali sono previsti anche dall'art. 12 *“Piani attuativi comunali”* della L.R. 12/05 e s.m.i. che al comma 1 testualmente recita: *“L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel documento di piano avviene attraverso i piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale. L'esecuzione del piano attuativo può avvenire per stralci funzionali, preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito, con salvezza dell'utilizzo del permesso di costruire convenzionato nei casi previsti dalla legge.”*

I proprietari dei due stralci funzionali in cui è stato suddiviso l'intervento hanno predisposto un disegno unitario dell'ambito, un progetto di fattibilità generale e condiviso, come previsto dal PGT e dalla L.R.12/05, allegato e facente parte integrante del P.A., riguardante gli aspetti viabilistici, dei sottoservizi e la localizzazione dei servizi pubblici e di pubblica utilità allo scopo di dimostrare la possibilità e l'opportunità di attuazione del piano attuativo in due comparti funzionali autonomi, in coerenza con gli obiettivi fissati nelle schede normative.

L'ambito di PGT comprende nel perimetro anche i seguenti terreni:

- i. Fg. 3 Sez.A, mapp. 255 e 256, di altra proprietà, **di cui viene proposta l'esclusione dal perimetro del Piano Attuativo e la riclassificazione in “Ambiti del Tessuto urbano Consolidato”** sottoposti alla normativa del Piano delle Regole del PGT (vedasi paragrafo successivo);
- ii. Fg. 3 Sez.A, mapp. 271, 272 e 273, di altra proprietà, **di cui viene proposta l'esclusione dal perimetro del Piano Attuativo e la riclassificazione in “Ambiti del Tessuto urbano Consolidato”** sottoposti alla normativa del Piano delle Regole del PGT (vedasi paragrafo successivo);

2.3 Motivazioni della proposta di variante

Rispetto a quanto previsto dal PGT vigente, gli elementi in variante sono due, entrambi di modestissima entità e riguardanti aspetti di affinamento che non alterano gli obiettivi e le finalità dello strumento urbanistico generale, di seguito descritti:

1. Variazione del perimetro del Piano Attuativo rispetto a quanto previsto dalla scheda del Documento di Piano.

L'analisi dell'ambito, riportata nell'elaborato *“Tav. 1.c P.A. in variante – ripermetrazione ambito ed esclusione della porzione di tessuto urbano consolidato, ridefinizione delle percentuali delle funzioni regolate”* nel quale viene riportata una planimetria con le funzioni d'uso in essere nel comparto,

evidenza che il comparto individuato nel Documento di piano come ATUb8 presenta edifici esistenti con caratteristiche diverse fra loro: il comparto comprende grosse porzioni di edifici ed aree da tempo dismessi ed in disuso, alcuni contraddistinti da condizioni di avanzato degrado, che necessitano di urgenti interventi di rigenerazione urbana.

Alcune piccole porzioni dell'area di trasformazione sono invece caratterizzate dalla presenza di edifici con attività economiche e residenziali in essere e che sono stati oggetto di recenti interventi di ristrutturazione, come risulta evidente dalla documentazione fotografica allegata al P.A.. Gli edifici e relative aree di pertinenza in buone condizioni e/o con attività economico/commerciali in esercizio e che complessivamente rappresentano una percentuale non significativa (meno del 10% della superficie dell'ambito), sono stati esclusi dal perimetro dell'ambito di trasformazione ed inseriti in ambiti del Tessuto urbano Consolidato. Tali porzioni, sono quelle identificate con le lettere i) e ii) nell'immagine sotto riportata e sono, come detto sopra, identificati catastalmente come segue:

- i. Fig. 3 Sez.A, mapp. 255 e 256, di altra proprietà, di cui viene proposta l'esclusione dal perimetro del Piano Attuativo e la riclassificazione in "Ambiti del Tessuto urbano Consolidato" sottoposti alla normativa del Piano delle Regole del PGT
- ii. Fig. 3 Sez.A, mapp. 271, 272 e 273, di altra proprietà, di cui viene proposta l'esclusione dal perimetro del Piano Attuativo e la riclassificazione in "Ambiti del Tessuto urbano Consolidato" sottoposti alla normativa del Piano delle Regole del PGT



2. Diversa ripartizione delle quote percentuali stabilite dal Documento di Piano in merito alle destinazioni funzionali

La destinazione d'uso di entrambi gli stralci funzionali prevede, diversamente da quanto indicato nella Scheda di approfondimento (Elaborato DdP_03) del Documento di Piano, la funzione residenziale come prevalente, pur garantendo la possibilità che si insedino nel comparto attività diverse dalla residenza e con questa compatibile (uffici e studi professionali, ecc.). La quota minima riservata alla funzione non residenziale (commerciale/direzionale) è pertanto del 15% anziché del 40%.

Infatti, a seguito dell'analisi svolta sul contesto d'intervento si è potuto rilevare che le attività commerciali si concentrano principalmente su via Volonterio, mentre via D'annunzio e via Concordia poco si prestano allo sviluppo di tali attività.

Per questo motivo, la quota minima riservata alla funzione non residenziale (commerciale/direzionale) è pertanto del 15% anziché del 40%.

Il progetto riconosce l'importanza del Mix-Funzionale auspicato dagli indirizzi progettuali della scheda del DdP, ma viene sviluppato dando maggior peso alla funzione pubblica attraverso la formazione di abbondanti spazi per servizi pubblici (piazza, pista ciclopedonale, aree verdi attrezzate, percorsi pubblici), restituendo così alla cittadinanza un luogo di interazione sociale e creando in questo modo un MIX residenza/servizi che meglio si presta alla situazione del contesto.

Viene in questo modo garantita la multifunzionalità richiesta dalla normativa, ma con un maggiore aderenza alle caratteristiche del tessuto urbano del quartiere.

Inoltre, il progetto prevede anche la realizzazione di uno spazio attrezzato per gli ambulanti, da utilizzare principalmente durante le manifestazioni e gli eventi pubblici ma che potrebbe essere utilizzato per mercatini o mercati a cadenza fissa settimanale e/o mensile.

2.2.1 Oggetto del presente RAPPORTO PRELIMINARE DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS

L'ambito di trasformazione ATUb8 è stato definito fin dalla prima stesura del vigente PGT ed incluso negli ambiti di trasformazione del Documento di piano e quindi già sottoposto al procedimento di VAS in tutti gli aspetti previsti dalla normativa, con esito positivo.

Il D.lgs 152/06 art 12 c.6 precisa che *“La verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 o alla VAS di cui agli articoli da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati”*.

Gli unici aspetti per cui il P.A. in attuazione dell'ambito ATUb8 differisce da quanto già valutato negli strumenti di pianificazione generale sovraordinati sono:

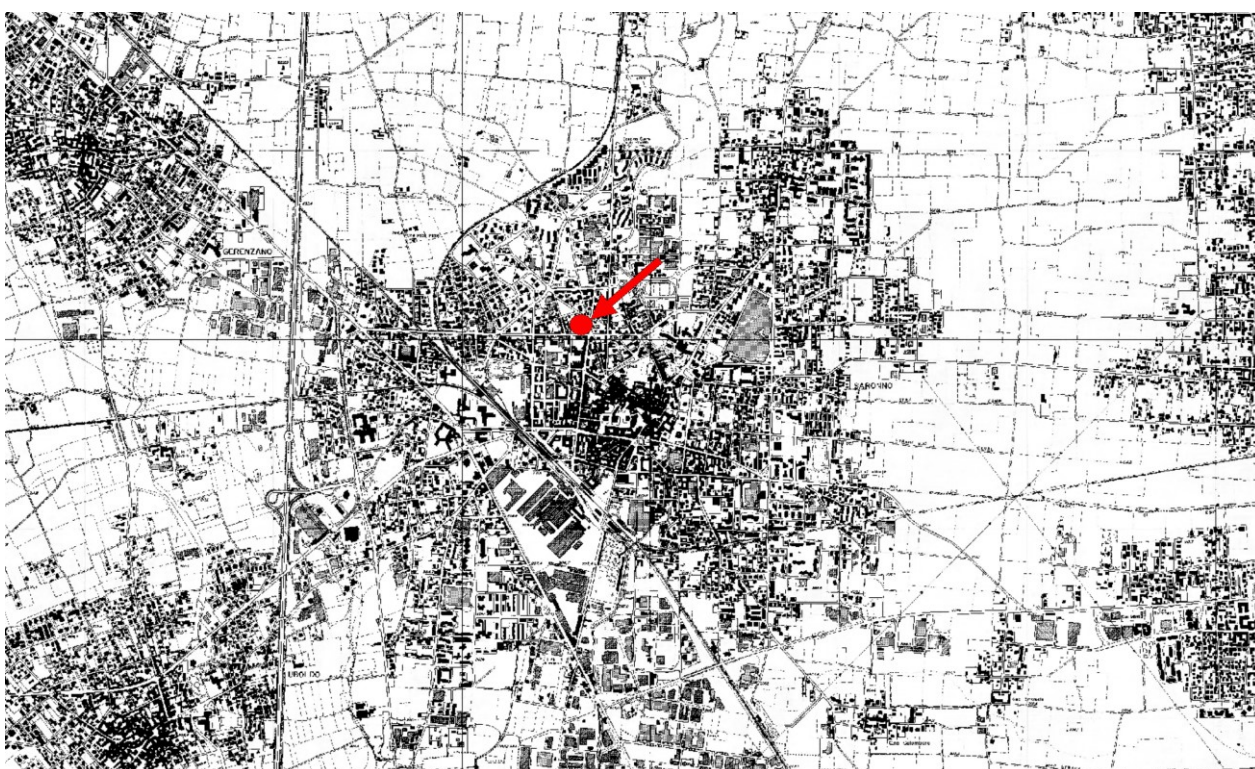
- la modifica (*in riduzione*) del perimetro dell'intero ambito di trasformazione;
- la diversa ripartizione delle quote percentuali stabilite dal Documento di Piano in merito alle destinazioni funzionali;

Tenuto conto degli elementi per cui il P.A. risulta in variante, si ritiene che la corretta procedura per valutare i possibili effetti sull'ambiente sia la **verifica di assoggettabilità alla VAS**. Infatti, questa può essere effettuata, in luogo della VAS, per:

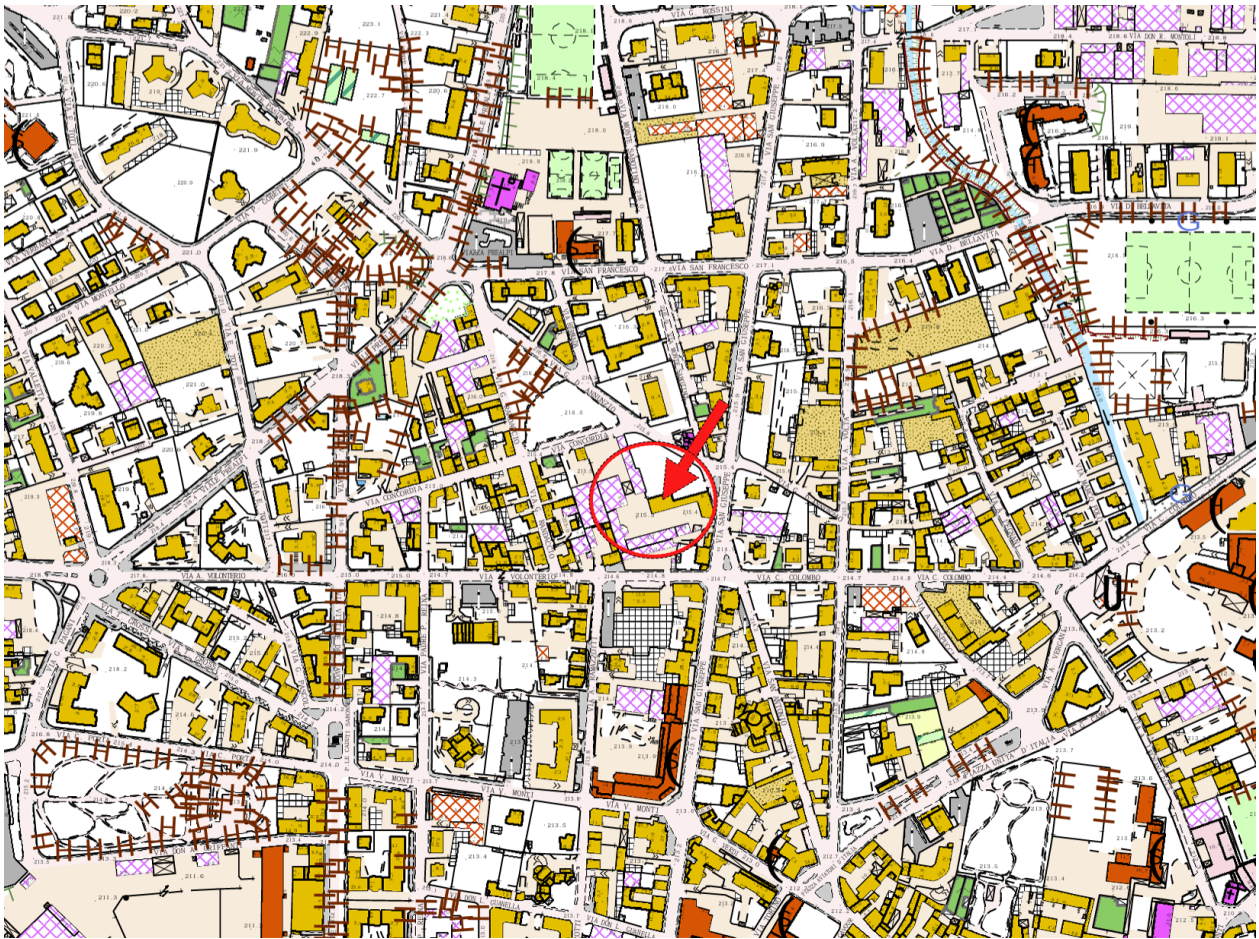
- i piani e programmi che determinano l'uso di **piccole aree a livello locale**;
- le **modifiche minori** di piani e programmi;
- i piani e i programmi che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti.

2.3 Inquadramento territoriale

L'ambito d'intervento si colloca nella porzione settentrionale del territorio del Comune di Saronno, in un contesto caratterizzato da un'edificazione prevalentemente residenziali. Il tessuto circostante l'intervento non denota caratteristiche di particolare valenza storica e/o architettonica e non si rilevano particolari assonanze e coerenze nelle caratteristiche costruttive e nei materiali caratterizzanti gli edifici esistenti. L'ambito è individuabile nella scheda B5A4 della Carta Tecnica Regionale 1:10.000.

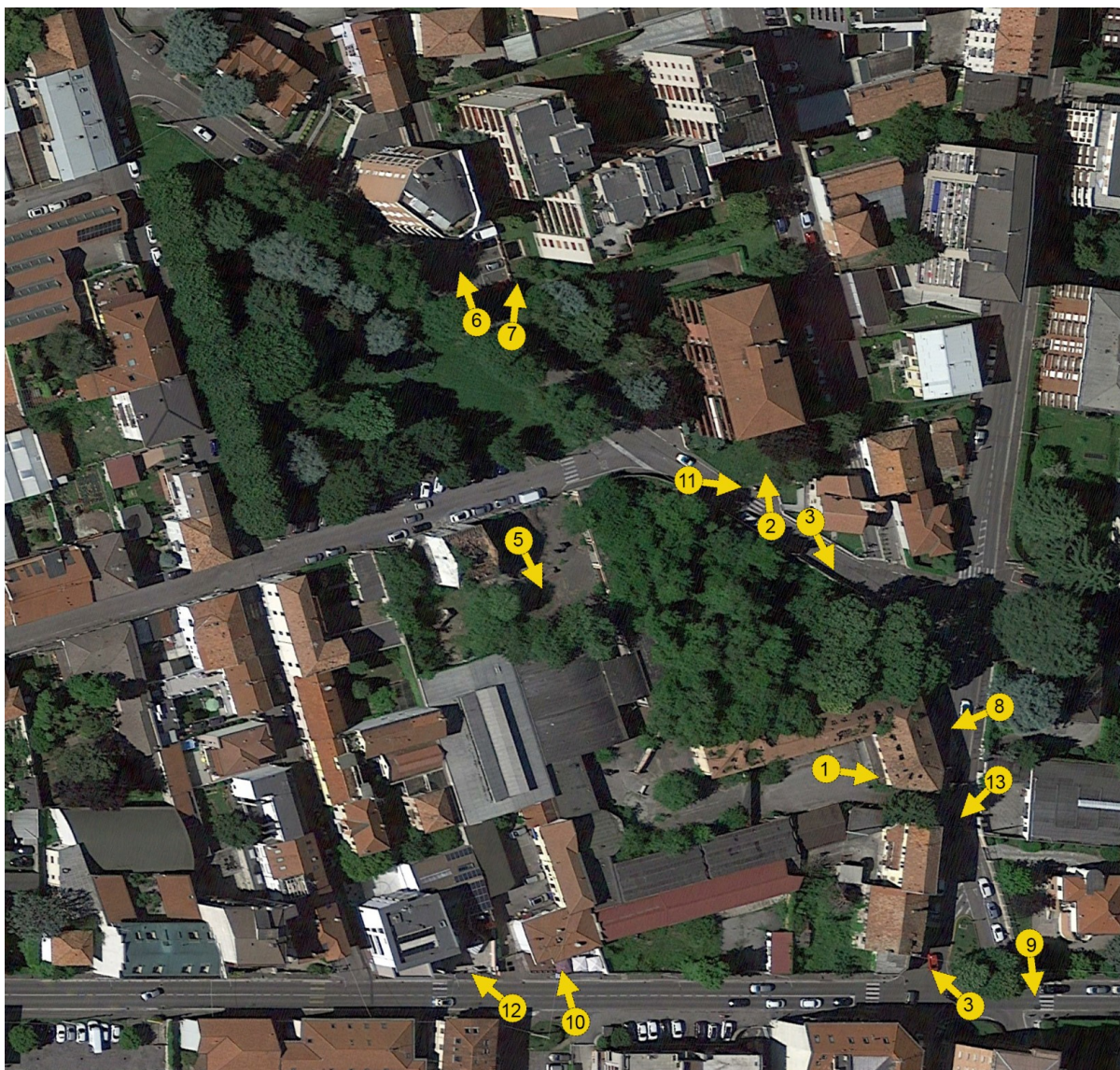


individuazione ambito d'intervento su ortofoto e carta tecnica Regionale



Individuazione su aerofotogrammetrico a colori – fonte Sito Comune di Saronno

Per avere un quadro descrittivo della situazione esistente dei luoghi in cui l'intervento si colloca si riporta di seguito documentazione fotografica dell'ambito d'intervento e del suo contesto.



con i ottici – su ortofoto



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13

2.4 Analisi dello stato di fatto – fabbricati esistenti

Sull'area insistono principalmente fabbricati produttivi dismessi edificati o comunque pesantemente ristrutturati nella seconda metà del secolo scorso privi delle tipiche caratteristiche delle architetture industriali del passato riconosciute come archeologia industriale (mattoni a vista, grandi finestrate, capriate in ferro ecc...). La maggior parte dei fabbricati è realizzata con strutture prefabbricate senza alcun interesse dal punto di vista storico-architettonico.

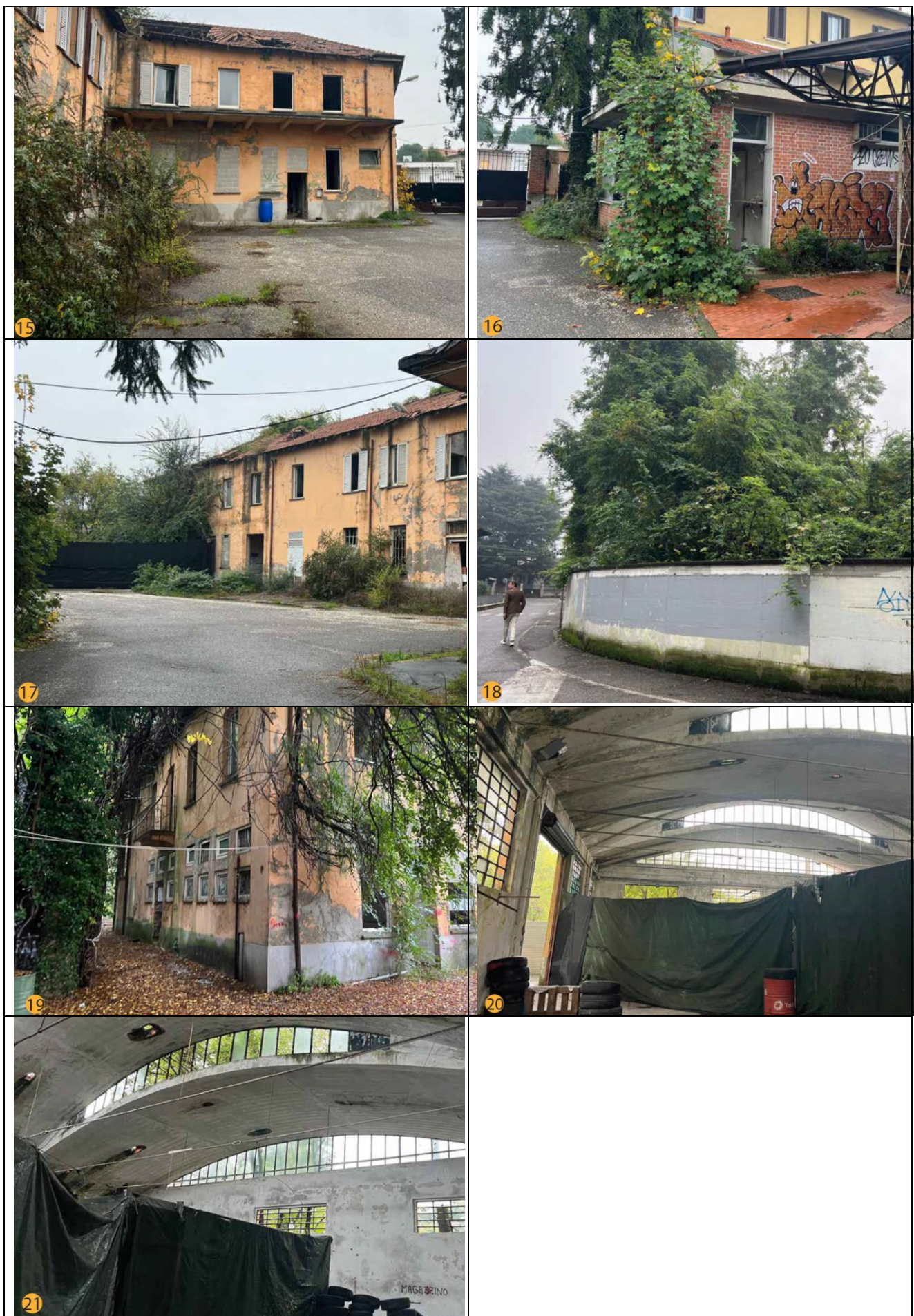
Inoltre, l'area versa da anni in stato di dismissione e degrado, alcune strutture private della ordinaria manutenzione sono pericolanti e poco stabili. L'attuazione dell'ambito di trasformazione è l'occasione per mettere in atto politiche di rigenerazione urbana di una porzione del tessuto edificato al momento sottoutilizzato. Infatti, oltre alle aree per servizi richieste dallo strumento urbanistico generale, l'attuazione dell'ambito di trasformazione prevede la sistemazione di un'area extra-comparto finalizzata alla formazione di una nuova "piazza" nell'intorno della chiesa dedicata a San Antonio Abate.

Di seguito si riporta la documentazione fotografica dello stato di fatto, inerente ai fabbricati all'interno del perimetro dell'ambito d'intervento:





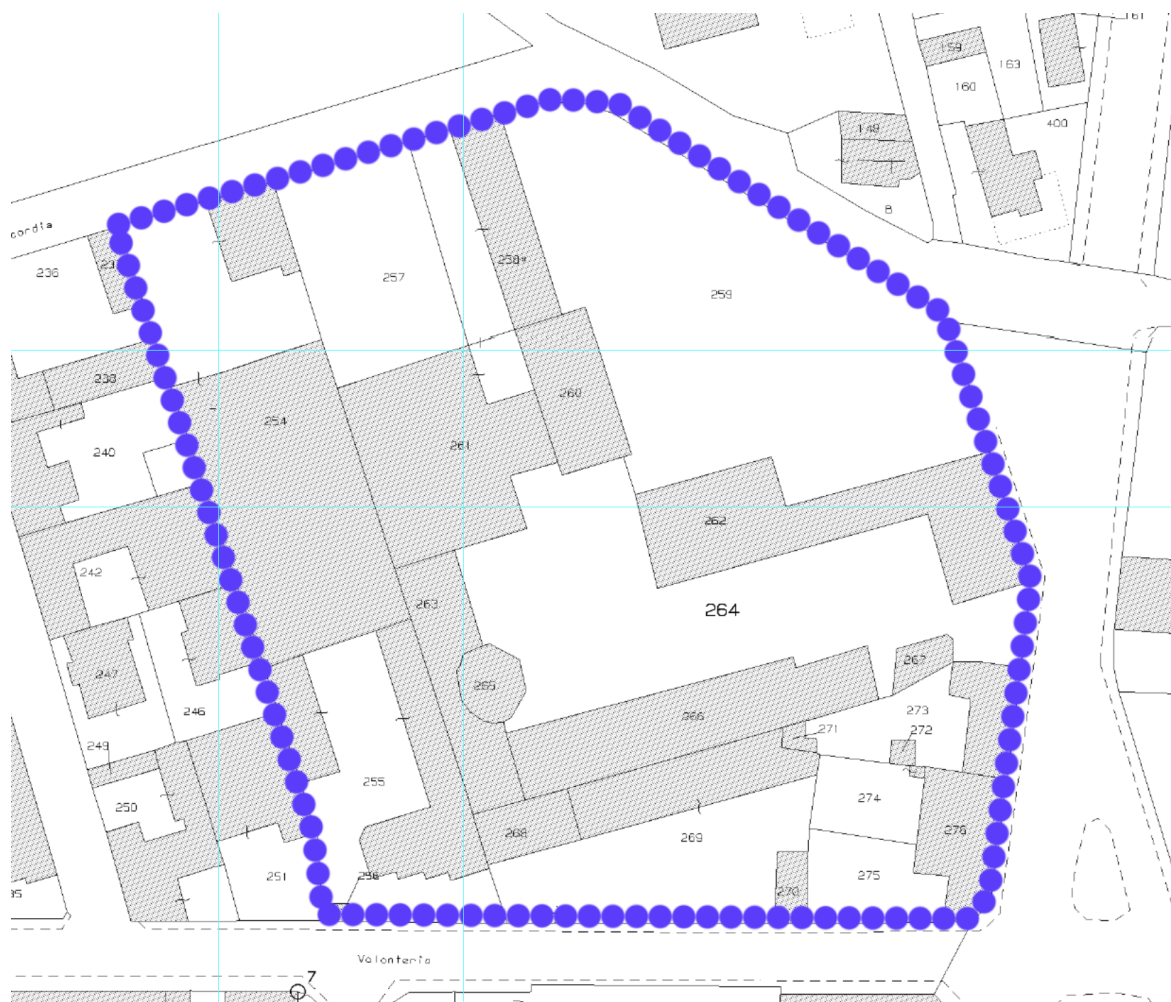




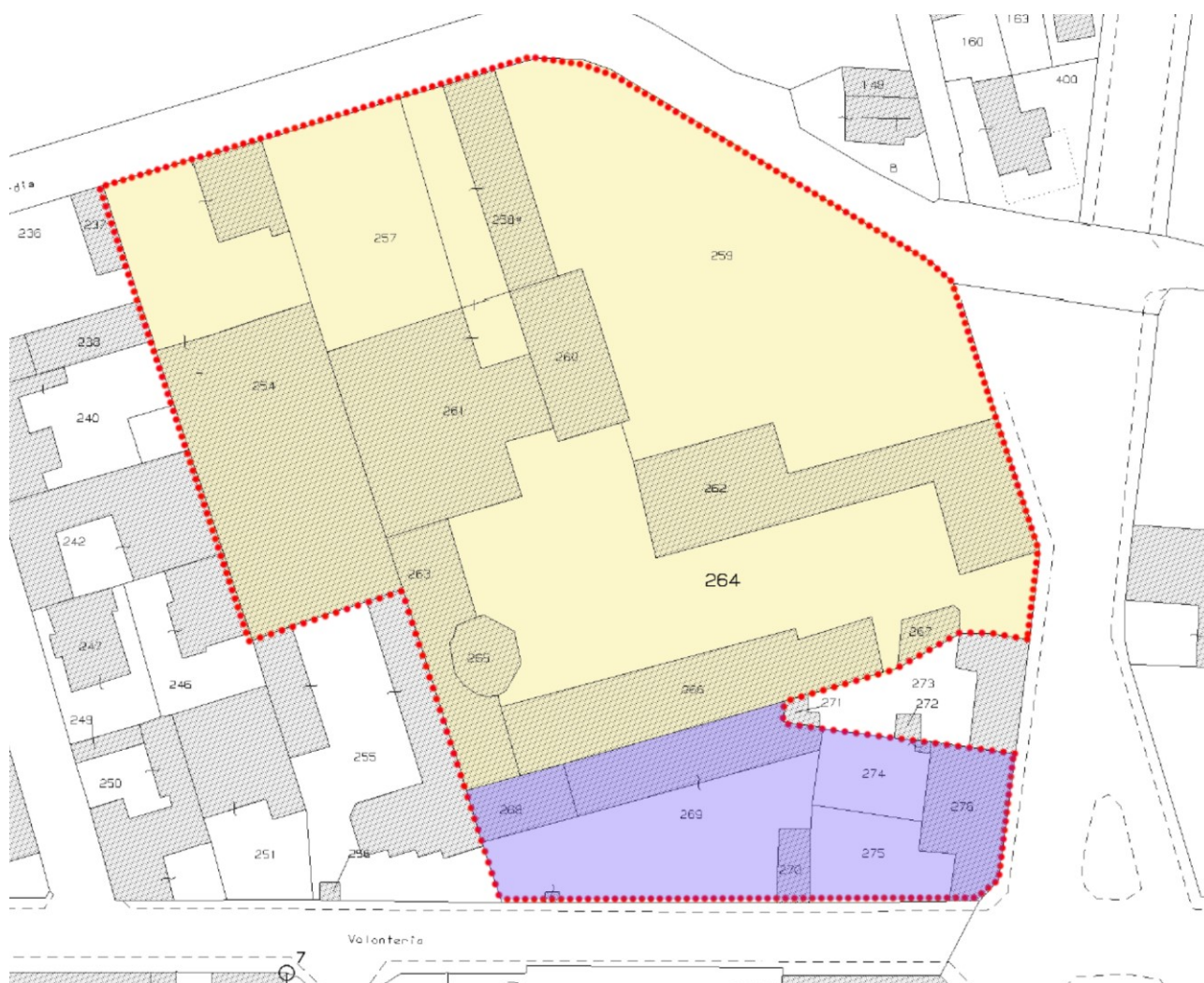
2.5 Inquadramento progettuale

Di seguito si riportano due estratti catastali in cui sono indicati rispettivamente:

- 1- Il perimetro dell'ambito di trasformazione ATUb8 come previsto dal DdP del PGT vigente;
- 2- La ripermetrazione dell'ambito di trasformazione ATUb8 e la suddivisione in due stralci funzionali A e B.



Il perimetro dell'ambito di trasformazione ATUb8 come previsto dal DdP del PGT vigente



Riperimetrazione dell'ambito di trasformazione ATUb8

Come anticipato nel *paragrafo 2.2* la valutazione ambientale ha già valutato positivamente gli **effetti significativi diretti e indiretti delle azioni previste dal Piano/Programma (P/P)** sulla popolazione, la salute umana, la biodiversità, il territorio, il suolo, l'acqua, l'aria, il clima, i beni materiali, il patrimonio culturale, il paesaggio nonché l'interazione tra i suddetti fattori. Oggetto della presente relazione è quello di stabilire se la riduzione del perimetro dell'ambito di trasformazione, come sopra illustrato, e la diversa ripartizione delle destinazioni funzionali rispetto a quanto declinato dalla scheda d'ambito del Documento di Piano, possano determinare aggravio degli effetti attesi sulle componenti ambientali.

2.5.1 Principali elementi del progetto

Il tessuto urbano di questa zona della città è prevalentemente residenziale e con destinazioni funzionali miste per lo più al piano terreno degli edifici soprattutto concentrate lungo la direttrice della via Volonterio.

In questo contesto territoriale non particolarmente coerente e privo di riferimenti spazio – morfologici significativi, la proposta di intervento è caratterizzata da una distribuzione spaziale dell'area edificabile del piano attuativo che deriva principalmente dalla volontà di avere ampi spazi pubblici affacciati sulla viabilità perimetrale che qualifichino l'intervento.

Per questo motivo è stato predisposto un progetto generale di fattibilità che illustra come i due stralci funzionali prevedano un'attuazione unitaria finalizzata alla buona riuscita di un disegno d'insieme ordinato e con servizi tra loro collegati e ben articolati.



Il progetto ha il fine prioritario di valorizzare lo spazio pubblico e di favorire la mobilità dolce (ciclo-pedonale), attraverso l'arredo urbano, la diversa pavimentazione con materiali di alta qualità, l'ampia dotazione di verde piantumato sia pubblico che privato e un'adeguata illuminazione pubblica.

Gli spazi prima destinati unicamente alla viabilità assurgono quindi anche al ruolo di luoghi aggregativi e di socializzazione (cosiddetto "effetto piazza"). Particolarmente importante è, all'interno del progetto, l'obiettivo di valorizzare il sagrato ed in generale gli spazi antistanti la chiesetta di S. Antonio Abate, di alto valore simbolico per la comunità ed il quartiere ma ora caratterizzata da spazi molto ridotti e di scarsa qualità, dominati dalla prevalenza del traffico veicolare e di passaggio.



Ambito ATUb8 - A



ambito di concentrazione volumetrica

Aree per servizi in cessione
(a cura dell'attuatore del Lotto ATUb8-A)Opere extra-comparto
(a cura dell'attuatore del Lotto ATUb8-A)
realizzazione di una piazza pubblica per la
valorizzazione della chiesa di Sant'Antonio
Abate e formazione di percorsi Zona 30

Ambito ATUb8 - B



ambito di concentrazione volumetrica

Aree per servizi in cessione
(a cura dell'attuatore del Lotto ATUb8-B)Opere extra-comparto
(a cura dell'attuatore del Lotto ATUb8-B)
riqualificazione dell'intersezione stradale
e inserimento nuova rotonda tra via
Volonterio e via S. Giuseppe

2.5.2 Rigenerazione urbana e formazione di spazi per la collettività "piazza pubblica"

L'attuazione dell'ambito di trasformazione è l'occasione per mettere in atto politiche di rigenerazione urbana di una porzione del tessuto edificato al momento sottoutilizzato. Infatti, oltre alle aree per servizi richieste dallo strumento urbanistico generale, l'attuazione dell'ambito di trasformazione prevede la sistemazione di un'area extra-comparto finalizzata alla formazione di una nuova "piazza" nell'intorno della chiesa dedicata a San Antonio Abate.

La "nuova piazza pubblica" è pensata per restituire una parte del territorio ai cittadini, la formazione di ampi spazi aperti in cui verrà inibito il traffico veicolare a favore della mobilità dolce ciclabile e pedonale. Gli spazi saranno dotati di idoneo arredo urbano in modo da renderlo accogliente e di facile fruizione. Elevata sarà la dotazione di aree verdi piantumate, una connessione naturale tra l'armatura urbana e l'adiacente parco degli Alpini.

La "chiesetta" è un elemento simbolico di rilevante valore per la collettività; infatti, le prime notizie documentate della sua esistenza risalgono al 1385. Ogni anno, il 17 gennaio, nelle strade limitrofe la Chiesa, si tiene l'antichissima Sagra di Sant'Antonio, con la benedizione degli animali.

La festa di San Antonio Abate è un evento di primaria importanza per la Città di Saronno, tradizionalmente si svolge mediante l'allestimento del Borgo contadino con personaggi in costume d'epoca (1800) e varie animazioni e rievocazioni ispirate alle attività e alle usanze del periodo storico.



rievocazione per la festa di san Antonio Abate

Data l'importanza che riveste l'evento nella collettività, attraverso l'attuazione dell'ambito di trasformazione è stata inclusa nel progetto la realizzazione di un'area attrezzata per il posizionamento di venditori ambulanti in modo da rendere più ordinata e di facile gestione l'organizzazione degli eventi che siano la tradizionale festa di San Antonio Abate o semplicemente la programmazione di un piccolo mercato di quartiere a cadenza settimanale o mensile.

È lampante che l'attuazione delle trasformazioni previste dal P.A. in attuazione dell'ambito di trasformazione sia indispensabile per vari aspetti, tra cui la rigenerazione di un'area urbana dismessa, la creazione di consistenti spazi per servizi di uso pubblico e la valorizzazione di una porzione di tessuto urbano che riveste un importante ruolo simbolico per la collettività.

La modifica del perimetro dell'area di trasformazione e la modifica percentuale delle funzioni previste dal DdP non influiscono in nessun modo sull'attuazione del progetto e sul raggiungimento degli obiettivi prefissati.

2.5.3 Gli obiettivi progettuali generali

Il progetto persegue **tre principali obiettivi**, tutti di importanza gerarchicamente analoga:

- la necessità di valorizzare gli spazi pubblici, ed in particolare la chiesetta di S. Antonio Abate, le connessioni tra gli spazi pubblici e a verde esistenti, favorendo la mobilità dolce (ciclo-pedonale) rispetto al traffico veicolare;
- la ricerca di una qualità architettonica elevata;
- la volontà di realizzare edifici sostenibili dal punto di vista energetico ed ambientale in piena consonanza con gli obiettivi della scheda del Documento di Piano.

2.5.4 Attuazione stralcio funzionale ATUb8-A

Per quanto riguarda l'attuazione dello stralcio funzionale ATUb8-A, il raggiungimento degli obiettivi fissati verrà concretizzato mediante alcuni punti chiave:

1. La cessione di un'area per servizi di circa 3.210 mq, attrezzata con parcheggi pubblici, spazi a verde e spazi di relazione e aggregazione "pubblica piazza";
2. La riqualificazione ambientale delle percorrenze veicolari nell'intorno del comparto, con particolare attenzione alla valorizzazione della chiesetta di S. Antonio Abate;
3. Demolizione degli edifici dismessi attualmente insistenti sul lotto;
4. Edificazione di due edifici a destinazione residenziale composte da 46 unità immobiliari, oltre ad autorimessa interrata per un totale di 81 posti auto.

Sostenibilità ambientale e qualità dell'ambiente indoor

Uno dei principali obiettivi progettuali è, come già detto, in armonia con gli indirizzi del DdP del PGT, quello di minimizzare i consumi energetici del complesso residenziale, per cui gli edifici saranno realizzati in classe energetica elevata, come previsto dal Regolamento Edilizio Comunale e dalla normativa di settore.

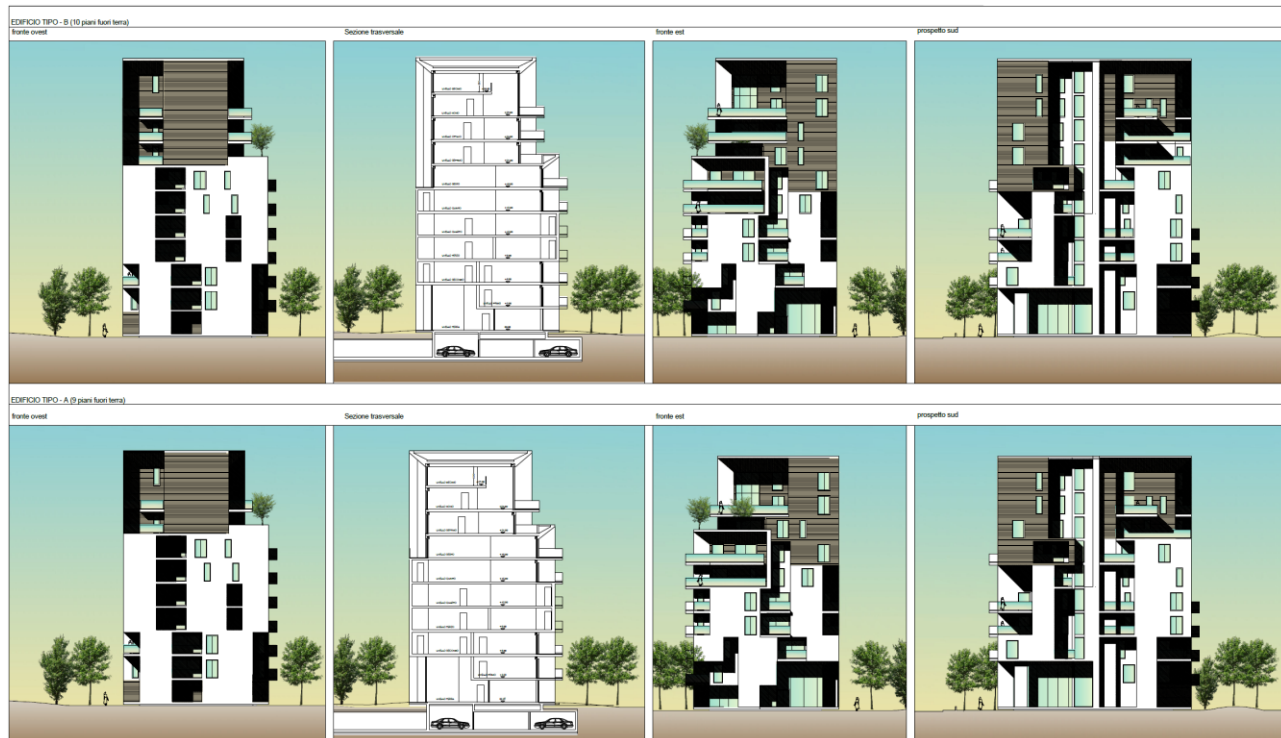
Queste finalità sono raggiunte attraverso diversi accorgimenti progettuali, da un lato volti a ridurre le dispersioni termiche dell'involucro, dall'altro a diminuire il fabbisogno energetico.

Per quanto concerne le dispersioni termiche, oltre all'orientamento ottimale per massimizzare lo sfruttamento dell'energia solare si utilizzerà un elevato isolamento termico realizzato con pannelli in materiale non fibroso di spessore idoneo per le pareti opache, vetrate selettive e basso emissive per le superfici trasparenti, dalle caratteristiche differenti a seconda dell'esposizione, e con l'impiego, per le vetrate poste a sud, di lamelle orientabili e avvolgibili utili nel periodo estivo.

Per ridurre invece il fabbisogno energetico e le emissioni di CO₂ in atmosfera, a livello impiantistico si sono seguite le indicazioni del Regolamento Edilizio parte ambientale, con l'adozione dei seguenti accorgimenti:

- previsione di spazi porticati e logge;
- verifica del sistema di reciprocità delle ombre portate sugli edifici, anche rispetto alle costruzioni al contorno;
- utilizzo di materiali non nocivi per la salute;
- Massimo utilizzo della luce naturale diretta e limitazione di quella artificiale con un fattore medio di luce diurna (FLD) superiore al 2%;
- Collegamento dell'impianto elettrico a impianto fotovoltaico in copertura, per coprire una parte del fabbisogno di energia elettrica;
- Adozione di pannelli solari termici per coprire l'intero fabbisogno per la produzione di acqua calda sanitaria;
- riscaldamento invernale e raffrescamento estivo con sistema di distribuzione a pannelli radianti a bassa temperatura a pavimento (o a parete), collegati a impianto geotermico e pompa di calore;
- ventilazione meccanica controllata (VMC) dove possibile per il ricambio d'aria, con scambiatori ad alta efficienza per il recupero del calore nella stagione invernale;
- attenzione alla qualità dell'ambiente indoor;
- minimizzazione consumi idrici attraverso sanitari e rubinetti a limitazione e recupero ai fini di irrigazione del verde dell'acqua piovana attraverso l'accumulo delle stesse in cisterne di dimensioni adeguate (questi aspetti verranno ulteriormente approfonditi con il progetto edilizio, corredato dalla relazione di invarianza idraulica);

- rispetto della permeabilità delle superfici esterne attraverso, ove possibile, la posa delle pavimentazioni esterne su sabbia e/o attraverso l'uso della terra battuta.



Indici e parametri urbanistici della proposta di variante LOTTO - A

La scheda dell'Area di Trasformazione Urbana ATUb8 prevede i seguenti parametri urbanistici:

Strumento attuativo:	PIANO ATTUATIVO;
Superficie territoriale indicativa	10.200 mq
Indice territoriale base (ET – mq/mq)	0,55 mq/mq
Indice territoriale per trasferimenti (ET – mq/mq)	0,05 mq/mq
Indice territoriale massimo (ET – mq/mq)	0,60 mq/mq
Superficie minima di cessione pubblica (Scva)	30% della St
Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita e attività produttive e manifatturiere;
Funzione regolate	R = min 40% della SIp di base; NR = min 40% della SIp di base; L = 20% della SIp di base

Il progetto di P.A. ATUb8 – LOTTO A, prevede i seguenti parametri urbanistici:

Superficie complessiva del P.A. (St)	mq. 7.786,0
Superficie totale in cessione	mq 3.225,0 > mq 2.335,80 (Scva min 30% St)
Superficie da monetizzare	mq 1.057,3
Superficie edificabile (Sf)	mq 4.561,0
Indice di base (0,55mq/mq)	mq 4.282
S.L.P. complessiva di progetto realizzabile	mq. 4.282 = mq 4.282 massima
La S.L.P. di progetto sarà così ripartita:	
per destinazione residenziale	mq 3.632,0 (84,8%)
per destinazione commerciale/terziaria	mq 650,0 (15,2%)

Come si può notare dai dati sopra riportati, lo stralcio funzionale ATUb-8A prevede, contrariamente a quanto indicato nella Scheda di approfondimento (Elaborato DdP_03) del Documento di Piano, la seguente suddivisione percentuale delle funzioni regolate:

Funzioni regolate	Residenziale - R = min 65% della SIp di base; Non Residenziale - NR = min 15% della SIp di base; Libera - L = 20 % della SIp di base;
-------------------	---

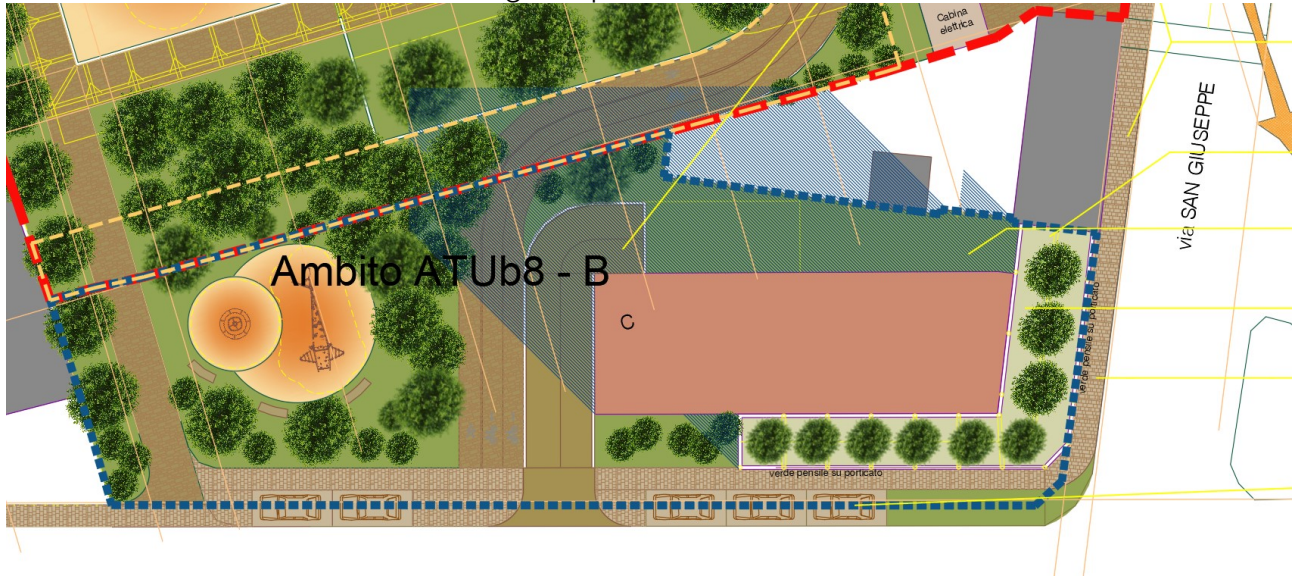
Nel progetto si sviluppano come segue:

per destinazione residenziale	R	= 84,8 %
per destinazione commerciale/terziaria	NR	= 15,2 %

Si fa presente che, nonostante la diversa ripartizione funzionale prevista nella scheda del DdP, la normativa regionale comma 1 art.51 LR 12/05 smi - Disciplina urbanistica, così come modificata dalla l.r. 18/2019, 13/2020 e 20/2020 prevede che: "...è principale la destinazione d'uso qualificante l'area; è complementare o accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia. In particolare, sono sempre considerate tra loro urbanisticamente compatibili, anche in deroga a eventuali prescrizioni o limitazioni poste dal PGT.... Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT."

2.4.5 Attuazione stralcio funzionale ATUb8-B

Per quanto riguarda l'attuazione dello stralcio funzionale ATUb8-B, il raggiungimento degli obiettivi fissati verrà concretizzato mediante i seguenti punti:



1. Superficie per servizi dovuta di 837,54mq
2. Una cessione di un'area per servizi minima di 418,77 mq (con eventuale monetizzazione della restante superficie) attrezzata con parcheggi pubblici, spazi a verde e spazi di relazione e aggregazione;
3. La riqualificazione ambientale delle percorrenze veicolari nell'intorno del comparto, con particolare attenzione ai collegamenti della mobilità dolce, mediante la formazione di un percorso ciclo-pedonale che sia in continuità con quello previsto nel lotto-A;
4. Demolizione degli edifici dismessi attualmente insistenti sul lotto;
5. Edificazione di un fabbricato a destinazione prevalentemente residenziale oltre ad autorimessa interrata.

Sostenibilità ambientale e qualità dell'ambiente indoor

Come per il lotto-A il progetto prevede di minimizzare i consumi energetici dell'edificio, per cui sarà realizzato in classe energetica elevata, come previsto dal Regolamento Edilizio Comunale e dalla normativa di settore.

Per quanto concerne le dispersioni termiche, si utilizzerà un elevato isolamento termico composto da pannelli in materiale non fibroso di spessore idoneo per le pareti opache, vetrate selettive e basso emissive per le superfici trasparenti, dalle caratteristiche differenti a seconda dell'esposizione.

Per ridurre invece il fabbisogno energetico e le emissioni di CO₂ in atmosfera, a livello impiantistico si sono seguite le indicazioni del Regolamento Edilizio parte ambientale, con l'adozione dei seguenti possibili accorgimenti:

- previsione di spazi porticati e logge;
- verifica del sistema di reciprocità delle ombre portate sugli edifici, anche rispetto alle costruzioni al contorno;
- utilizzo di materiali non nocivi per la salute;
- Collegamento dell'impianto elettrico a impianto fotovoltaico in copertura, per coprire una parte del fabbisogno di energia elettrica;
- Adozione di pannelli solari termici per coprire l'intero fabbisogno per la produzione di acqua calda sanitaria;

- riscaldamento invernale e raffrescamento estivo con sistema di distribuzione a pannelli radianti a bassa temperatura a pavimento (o a parete), collegati a impianto geotermico e/o pompa di calore;
- ventilazione meccanica controllata (VMC) dove possibile per il ricambio d'aria, con scambiatori ad alta efficienza per il recupero del calore nella stagione invernale;
- attenzione alla qualità dell'ambiente indoor;
- minimizzazione consumi idrici attraverso sanitari e rubinetti a limitazione e recupero ai fini di irrigazione del verde dell'acqua piovana attraverso l'accumulo delle stesse in cisterne di dimensioni adeguate (questi aspetti verranno ulteriormente approfonditi con il progetto edilizio, corredato dalla relazione di invarianza idraulica);
- rispetto della permeabilità delle superfici esterne attraverso, ove possibile, la posa delle pavimentazioni esterne su sabbia e/o attraverso l'uso della terra battuta.

Indici e parametri urbanistici della proposta di variante LOTTO - B

La scheda dell'Area di Trasformazione Urbana ATUb8 prevede i seguenti parametri urbanistici:

Strumento attuativo:	PIANO ATTUATIVO;
Superficie territoriale indicativa	10.200 mq
Indice territoriale base (ET – mq/mq)	0,55 mq/mq
Indice territoriale per trasferimenti (ET – mq/mq)	0,05 mq/mq
Indice territoriale massimo (ET – mq/mq)	0,60 mq/mq
Superficie minima di cessione pubblica (Scva)	30% della St
Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita e attività produttive e manifatturiere;
Funzione regolate	R = min 40% della SIp di base; NR = min 40% della SIp di base; L = 20% della SIp di base

Il progetto di P.A. ATUb8 – LOTTO B, prevede i seguenti parametri urbanistici:

Superficie complessiva del P.A. (St)	mq. 1.395,90
Superficie totale in cessione	mq 484,63 > mq 418,77 (Scva min 30% St)
Superficie da monetizzare	mq 350,35
Superficie edificabile (Sf)	mq 911,27
Indice di base (0,55mq/mq)	mq 767,74
Indice per trasferimenti (0,05 mq/mq)	mq 69,79
Indice territoriale massimo	mq 837,54
S.L.P. complessiva di progetto	mq. 834,98 < mq 837,54
La S.L.P. di progetto sarà così ripartita:	
per destinazione residenziale	mq 685,8 (82,2%)
per destinazione commerciale/terziaria	mq 149,18(17,8%)

Lo stralcio funzionale ATUb-8-B prevede, contrariamente a quanto indicato nella Scheda di approfondimento (Elaborato DdP_03) del Documento di Piano, la seguente suddivisione percentuale delle funzioni regolate:

Funzioni regolate	Residenziale - R = min 65% della SIp di base; Non Residenziale - NR = min 15% della SIp di base; Libera - L = 20 % della SIp di base;
-------------------	---

Nel progetto si sviluppano come segue:

per destinazione residenziale	R	= 82,2 %
per destinazione commerciale/terziaria	NR	= 17,8 %

Come per il Lotto A, nonostante la diversa ripartizione funzionale prevista nella scheda del DdP, la normativa regionale comma 1 art.51 LR 12/05 smi - Disciplina urbanistica, così come modificata dalla l.r. 18/2019, 13/2020 e 20/2020 prevede che: *"...è principale la destinazione d'uso qualificante l'area; è complementare o accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia. In particolare, sono sempre considerate tra loro urbanisticamente compatibili, anche in deroga a eventuali prescrizioni o limitazioni poste dal PGT.... Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT."*

In sintesi, come già ampiamente detto, il Piano Attuativo risulta in variante unicamente per la ridefinizione del perimetro dell'ambito di trasformazione ATUb8 (vedi pag.17), oltre alla diversa ripartizione delle destinazioni funzionali rispetto a quanto declinato dalla scheda d'ambito del Documento di Piano

3. Verifica di coerenza con il quadro di riferimento generale

3.1 Relazioni e interferenze con la pianificazione sovraordinata

3.1.1 Relazioni con la pianificazione comunale e oggetto di variante

L'area oggetto di intervento da assoggettare a piano attuativo è classificata dal PGT vigente in "Ambiti di trasformazione Urbana" e nello specifico l'ATUb-8.

Il progetto è difforme dalla normativa di PGT unicamente per la diversa conformazione del perimetro d'intervento e per la diversa ripartizione delle destinazioni funzionali rispetto a quanto indicato nella scheda del DdP.

Il Piano attuativo in variante recepisce la reale situazione dei luoghi e propone una diversa perimetrazione dell'ambito di trasformazione urbana riducendo la superficie territoriale ST coinvolta di circa il 10% rispetto a quella indicata nella normativa comunale riducendo la ST complessiva da 10.200 mq a 9.181 mq.

Di seguito si riporta la scheda del DdP inerente l'ATUb8 e la proposta di variante:

SCHEMA AMBITO ATUb8 VIGENTE

ATUb Ambiti di trasformazione urbana

ATUb 8



Inquadramento urbano



Inquadramento ambito

LOCALIZZAZIONE

L'area è compresa tra via Concordia a nord, via San Giuseppe ad est, via Angelo Volonterio a sud e via Giovanni Randaccio ad ovest.

DESCRIZIONE

L'area ha un'estensione di circa 10.200 mq. E' collocata ad ovest della città ed è caratterizzata dalla presenza di un mix funzionale all'interno del tessuto residenziale.

Nota: è la presenza di aree verdi a standard, ma non connesse fra loro. Ad est dell'area, in via San Giuseppe, è presente una pista ciclo-pedonale, che verrà valorizzata ed incrementata.

ATUb Ambiti di trasformazione urbana

ATUb 8

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

ATUb 8	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	10.200 mq
Indice territoriale base (It - mq/mq)	0,55 mq/mq
Indice territoriale per trasferimenti (ET - mq/mq)*	0,05 mq/mq
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,60 mq/mq
Superficie minima di cessione pubblica (Scva)	30% della St
Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita e attività produttive e manifatturiere
Funzioni regolate	R = min 40% della Slp base; NR = min 40% della Slp base; L = 20% della Slp base.

* Nel caso in cui questa quota destinata all'accoglimento delle potenzialità edificatorie maturate per compensazione e trasferite non dovesse essere, in tutto o in parte, utilizzata dagli attuatori la Pubblica Amministrazione può, a sua discrezione, decidere di realizzare quote di edilizia ERS corrispondenti alla volumetria non utilizzata concentrando sul 10% della superficie di cessione pubblica prevista in questo ambito.

OBIETTIVI

- rigenerazione ambientale tramite l'introduzione di aree a verde e piantumazioni a regime pubblico o privato
- creazione di spazi di relazione e aggregazione attraverso la realizzazione di piazze o slarghi
- particolare attenzione all'attacco al suolo degli edifici ed al rapporto con le strade e gli spazi aperti
- riqualificazione morfologica: coerenza stereometrica con i tessuti limitrofi
- creazione di centralità di quartiere e urbane attraverso un corretto e calibrato mix funzionale (commercio di vicinato, servizi alla persona, artigianato di servizio, ecc.)
- Le nuove edificazioni dovranno essere costruite secondo i criteri di alta prestazione energetica tipo classe A che sarà precisamente regolamentata, nei suoi aspetti e condizioni di obbligo e di incentivazione (oltre la classe A) dal Regolamento Edilizio.
- I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati secondo criteri e misure atte a favorire il risparmio idrico.

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA - Riferimento allegato DdP_11 Fattibilità geologica

Classe 2b (Fluvioglaciale Besnate)
FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

PRESENZA DI VINCOLI - Riferimento allegato DdP_04 Individuazione dei vincoli

Zona di rispetto di sorgenti e pozzi con criterio cronologico



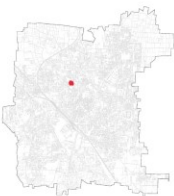
Estratto DdP_09, Schema strutturale e strategico comunale

L'attuazione degli interventi di trasformazione dovrà rispettare tutte le indicazioni e i criteri esplicitati al paragrafo "1. Tipologie delle aree destinate a trasformazione e criteri generali per l'attuazione" di questo stesso documento.

SCHEMA AMBITO ATUb 8 PROPOSTA IN VARIANTE

ATUb Ambiti di trasformazione urbana

ATUb 8



Inquadramento urbano



Inquadramento ambito

LOCALIZZAZIONE

L'area è compresa tra via Concordia a nord, via San Giuseppe ad est, via Angelo Volonterio a sud e via Giovanni Randaccio ad ovest.

DESCRIZIONE

L'area ha un'estensione di circa 10.200 mq. E' collocata ad ovest della città ed è caratterizzata dalla presenza di un mix funzionale all'interno del tessuto residenziale.

Nota: è la presenza di aree verdi a standard, ma non connesse fra loro. Ad est dell'area, in via San Giuseppe, è presente una pista ciclo-pedonale, che verrà valorizzata ed incrementata.

ATUb Ambiti di trasformazione urbana

ATUb 8

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

ATUb 8	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	9.181 mq
Indice territoriale base (It - mq/mq)	0,55 mq/mq
Indice territoriale per trasferimenti (ET - mq/mq)*	0,05 mq/mq
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,60 mq/mq
Superficie minima di cessione pubblica (Scva)	30% della St
Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita e attività produttive e manifatturiere
Funzioni regolate	R = min 65% Slp base; NR = min 15% Slp base; L = 20% Slp base

* Nel caso in cui questa quota destinata all'accoglimento delle potenzialità edificatorie maturate per compensazione e trasferite non dovesse essere, in tutto o in parte, utilizzata dagli attuatori la Pubblica Amministrazione può, a sua discrezione, decidere di realizzare quote di edilizia ERS corrispondenti alla volumetria non utilizzata concentrando sul 10% della superficie di cessione pubblica prevista in questo ambito.

OBIETTIVI

- rigenerazione ambientale tramite l'introduzione di aree a verde e piantumazioni a regime pubblico o privato
- creazione di spazi di relazione e aggregazione attraverso la realizzazione di piazze o slarghi
- particolare attenzione all'attacco al suolo degli edifici ed al rapporto con le strade e gli spazi aperti
- riqualificazione morfologica: coerenza stereometrica con i tessuti limitrofi
- creazione di centralità di quartiere e urbane attraverso un corretto e calibrato mix funzionale (commercio di vicinato, servizi alla persona, artigianato di servizio, ecc.)
- Le nuove edificazioni dovranno essere costruite secondo i criteri di alta prestazione energetica tipo classe A che sarà precisamente regolamentata, nei suoi aspetti e condizioni di obbligo e di incentivazione (oltre la classe A) dal Regolamento Edilizio.
- I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati secondo criteri e misure atte a favorire il risparmio idrico.

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA - Riferimento allegato DdP_11 Fattibilità geologica

Classe 2b (Fluvioglaciale Besnate)
FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

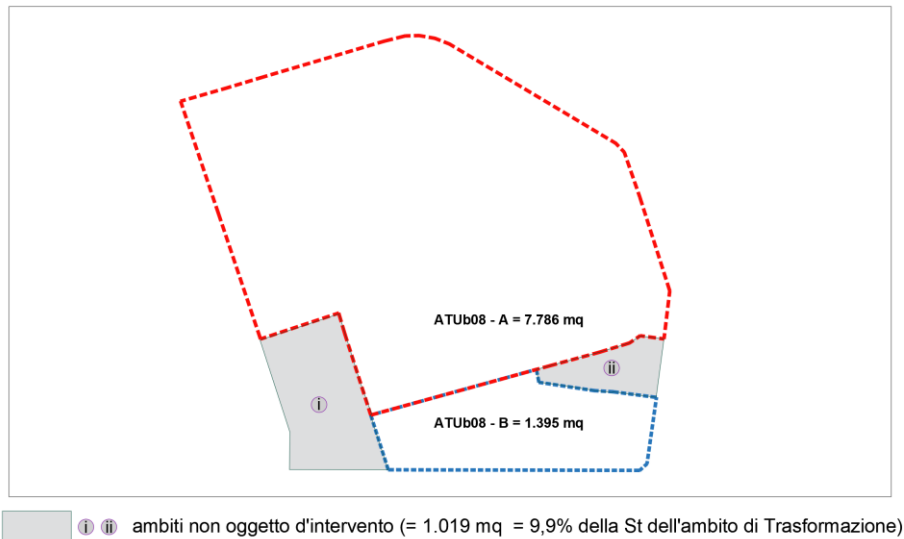
PRESENZA DI VINCOLI - Riferimento allegato DdP_04 Individuazione dei vincoli

Zona di rispetto di sorgenti e pozzi con criterio cronologico



Estratto DdP_09, Schema strutturale e strategico comunale

L'attuazione degli interventi di trasformazione dovrà rispettare tutte le indicazioni e i criteri esplicitati al paragrafo "1. Tipologie delle aree destinate a trasformazione e criteri generali per l'attuazione" di questo stesso documento.



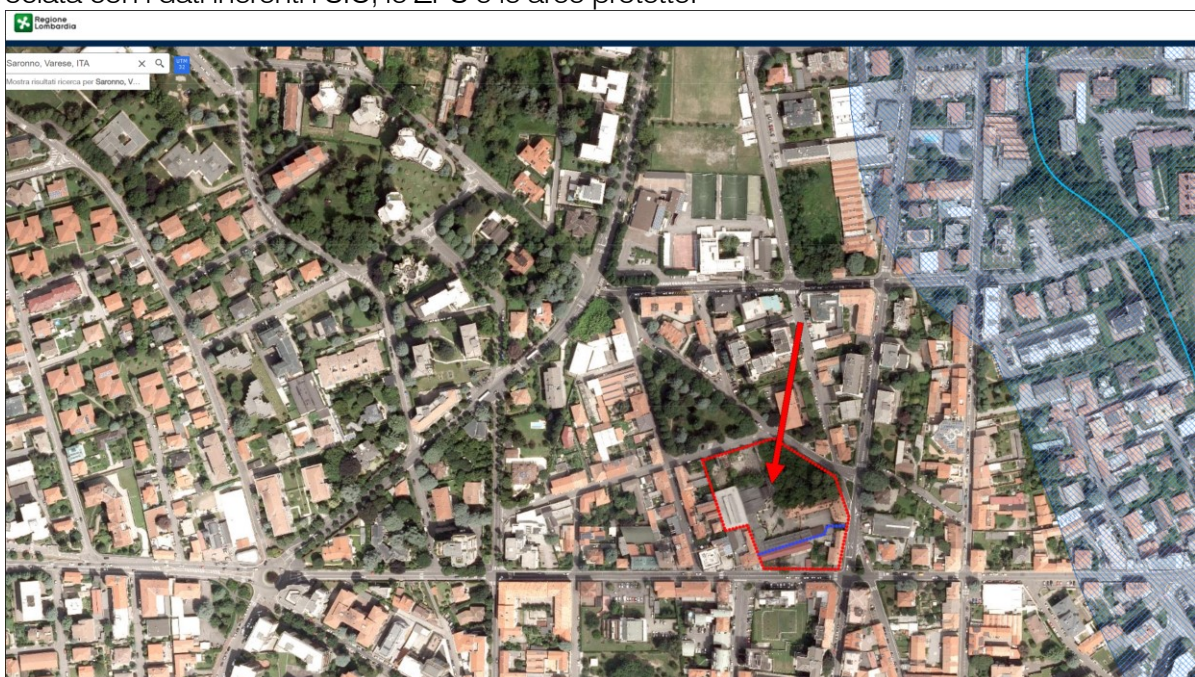
3.1.2 Relazioni con la pianificazione Provinciale e Regionale

Le interferenze a livello sovraordinato sono state valute in fase di VAS del DdP del PGT, la riduzione del perimetro dell'ambito d'intervento non genera potenziali aspetti negativi o aggravii su nessuno degli aspetti legati al quadro di riferimento delineato dalla pianificazione sovraordinata, motivo per cui tali aspetti non verranno nuovamente analizzati ma ritenuti compatibili con gli interventi previsti.

3.1.3 Sistema dei vincoli

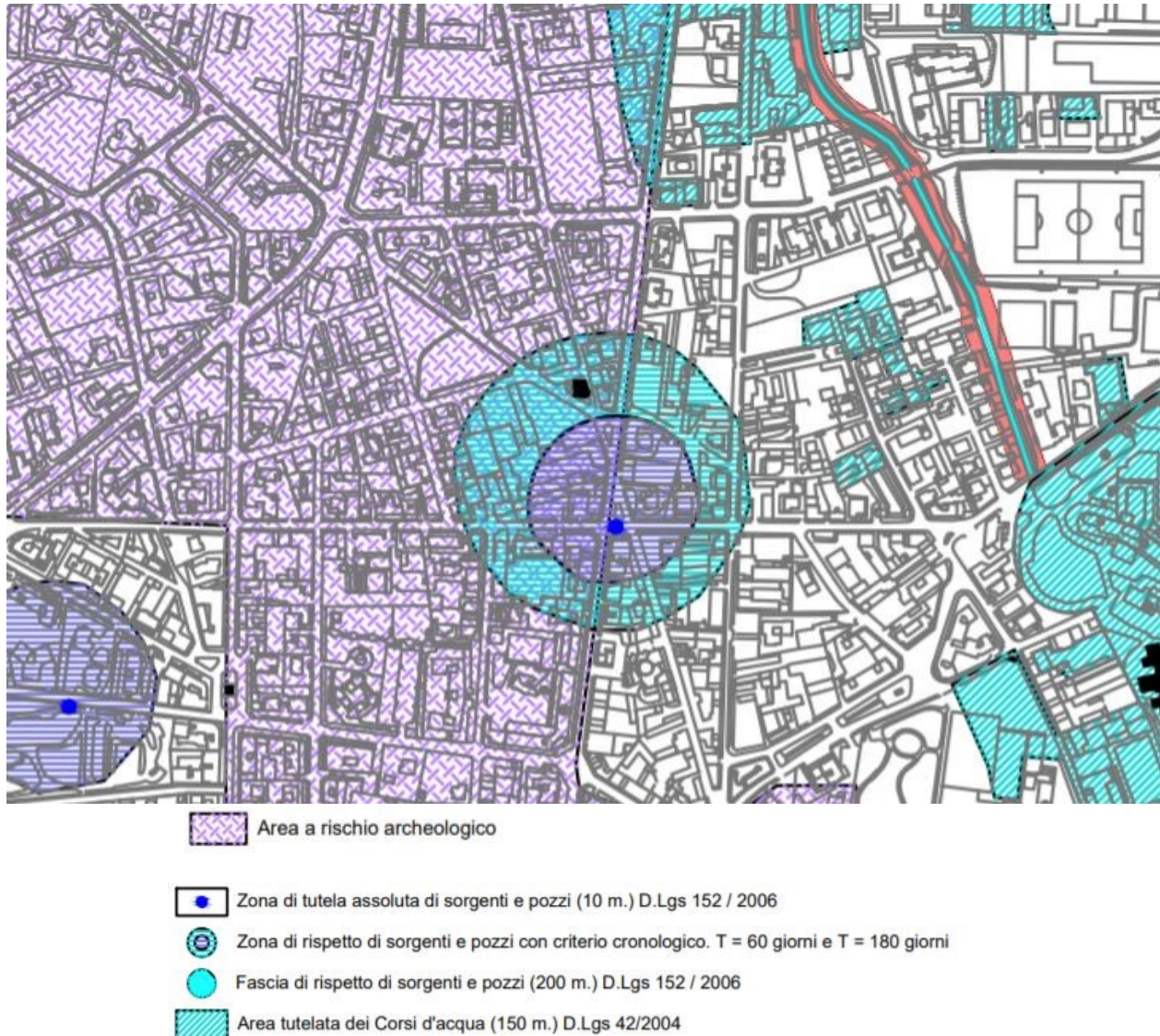
Attraverso la consultazione del Sistema Informativo Beni Ambientali (S.I.B.A.) e della documentazione Comunale, sono stati individuati i vincoli di tutela presenti nel territorio comunale

L'area d'intervento ricade in una zona senza particolari prescrizioni dal punto di vista dei beni ambientali e del paesaggio, ai sensi del D.lgs 42/2004, come si evince dallo stralcio tratto dagli studi ricognitivi per la redazione del documento di piano del PGT del Comune di Como in cui si illustra la sintesi della situazione vincolistica del territorio comunale e dal Geoportale della Regione Lombardia in cui si è visualizzata la banca dati del S.I.B.A. sistema informativo beni ambientali, di seguito incrociata con i dati inerenti i SIC, le ZPS e le aree protette.



S.I.B.A. sistema informativo beni ambientali – dati inerenti vincoli ambientali, retenatura2000, sirbec

L'ambito considerato è inserito nelle aree a rischio archeologico, per cui anche se non vincolato, deve essere sottoposto ad un controllo archeologico preventivo: poiché la trasformazione urbanistica ed edilizia di quest'area comporta interventi nel sottosuolo, è subordinata al preventivo nullaosta della competente Soprintendenza archeologica della Lombardia ed al rispetto delle prescrizioni da essa eventualmente dettate. Di seguito l'estratto di PGT DDP_04 "Individuazione dei vincoli" e relativa legenda.



L'ambito inoltre ricade in "zona di rispetto" delle aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile, ai sensi dell'art. 94 del D. L. 152/2006.

L'allontanamento delle acque reflue, previsto nelle zone interessate dal vincolo, avviene nel rispetto delle prescrizioni della D.G.R. n. 7/12693. Come meglio illustrato negli elaborati specifici riferiti al sistema di smaltimento acque (Tav. 7 riferita al lotto A), nella zona di rispetto i nuovi tratti di fognatura per l'allontanamento delle acque reflue bianche e nere, verranno realizzati con un sistema a tenuta bidirezionale. Inoltre, nella zona di rispetto non sono previste fosse settiche, vietate dalla normativa. Per quanto riguarda il rispetto del R.R. sull'invarianza idraulica, verranno realizzati pozzi perdenti (se autorizzati dall'Ente Gestore) o vasche di laminazione delle acque meteoriche dimensionate sulla base della relazione firmata da tecnico abilitato che verrà predisposta in fase di Permesso di Costruire o SCIA. È previsto il collaudo della rete fognaria interna alla zona di rispetto al termine dei lavori.

3.2 Valutazione di coerenza esterna del progetto

Alla luce delle verifiche effettuate in fase di VAS del DdP del PGT vigente e degli aspetti di variante del P.A., si delinea un quadro di coerenza esterna positivo che mostra come **non siano presenti condizioni, situazioni o interferenze per cui l'intervento potrebbe essere considerato negativamente**. Dal punto di vista degli elementi naturalistici e paesaggistici si evidenzia l'assenza d'interferenza con l'intervento proposto che si dimostra in totale coerenza con i livelli di pianificazione comunali e sovraordinati.

In sintesi, si conclude che l'intervento non presenta elementi dissonanti rispetto alla situazione del contesto urbanizzato, si ritiene che la ripermimetrazione dell'ambito non comporti problematiche di alcun genere o situazioni che non siano già state oggetto di VAS in fase di approvazione dello strumento generale. ***Valutazione di coerenza esterna positiva.***

4. I possibili effetti generabili sull'ambiente

4.1 Definizione delle componenti ambientali da considerare

Gli elementi che devono essere considerati per valutare gli effetti generati dalla realizzazione del progetto sul sistema ambientale e antropico sono definiti dalla Direttiva 42/2001/CEE (6):

Componente Aria e atmosfera

- *Immissione di inquinanti da combustione per riscaldamento ed elettricità (prevalentemente gas metano) – CO, CO₂, NO_x;*
- *Immissione di inquinanti da combustione da traffico per l'introduzione di nuovi veicoli derivanti dalla matrice antropica che si insedierà nell'area e per i mezzi pesanti presenti per la durata del cantiere;*
- *Sollevamento polveri e incremento delle fonti di rumore in fase di demolizione e cantiere.*

Componente Acqua

- *Consumi idrici per usi domestici;*
- *Aumento carichi inquinanti (acque reflue) di origine civile;*
- *Allacciamento rete: acquedotto e fognatura;*
- *Fenomeni di percolazione e infiltrazione inquinanti in acque sotterranee in fase di movimentazione delle terre (inquinamento falda);*

Componente suolo e sottosuolo

- *Impermeabilizzazione del suolo;*
- *Spostamento inerti durante l'attività di escavazione e preparazione del sito;*
- *Caratteristiche geologiche e sismiche del comparto;*

Componente Energia

- *Consumo energia elettrica per uso domestico*
- *Elettrodotti ad alta tensione;*
- *Possibili fonti inquinanti;*
- *Inquinamento luminoso*

Componente traffico e mobilità sostenibile

- *Introduzione nuovi veicoli derivanti dalla matrice antropica insediata*

Componente rifiuti

- *Produzione di rifiuti solidi urbani (Rsu) per i quali provvedere alla differenziazione e al riciclaggio.*

Componente socioeconomica

- *Effetti sulla popolazione.*

6 individua gli elementi da considerare per la valutazione dei possibili effetti significativi di un piano/programma "la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori".

I seguenti elementi non vengono considerati, i possibili effetti generati risultano nulli ai fini della valutazione:

- consumo di suolo;
- incremento della frammentazione dei territori;
- perdita di biodiversità e decremento della dotazione vegetazionale comunale;
- interferenza con gli ecosistemi e gli habitat di maggior pregio tutelati;
- esposizione a fenomeni di rischio idrogeologico e/o antropico (di incidente rilevante e inquinamento)
- interferenza con elementi storici o beni culturali;

4.2 Analisi degli effetti generati

Come già indicato in precedenza il D.lgs 152/06 art 12 c.6 precisa che *“La verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 o alla VAS di cui agli articoli da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati”*.

L'unico aspetto per cui il P.A. in attuazione dell'ambito ATUb8 differisce da quanto già valutato negli strumenti di pianificazione generale sovraordinati è la modifica (*in riduzione*) del perimetro dell'ambito di trasformazione e la variazione percentuale delle destinazioni funzionali ammesse.

4.3 Scheda degli effetti attesi già valutati in fase di VAS del DdP del PGT vigente e giudizio sul possibile aggravio/modifica a seguito della variazione del perimetro, in diminuzione, dell'ambito di trasformazione.



positivo;



nessun effetto o ininfluenza;



negativo;

Elementi considerati	Valutazione in fase di VAS del DdP del PGT vigente	Variazione del perimetro dell'ambito di trasformazione ATUb8 ST in riduzione di circa il 10% Modifica delle % delle destinazioni funzionali previste
Suolo	✓	La modifica del perimetro e delle % di destinazione funzionale non generano nuovi o differenti impatti rispetto a quanto già valutato sulla componente suolo
Aria	✓	La modifica del perimetro e delle % di destinazione funzionale non generano nuovi o differenti impatti rispetto a quanto già valutato sulla componente Aria
Acqua	✓	La modifica del perimetro e delle % di destinazione funzionale non generano nuovi o differenti impatti rispetto a quanto già valutato sulla componente Acqua
Elementi storici e culturali	✓	La modifica del perimetro e delle % di destinazione funzionale non generano nuovi o differenti impatti rispetto a quanto già valutato sulla componente elementi storici e culturali
Valenze paesaggistiche e rete ecologica	✓	La modifica del perimetro e delle % di destinazione funzionale non generano nuovi o differenti impatti rispetto a quanto già valutato sulla componente paesaggio e rete ecologica
Rischio industriale	✓	La modifica del perimetro e delle % di destinazione funzionale non generano nuovi o differenti impatti rispetto a quanto già valutato sulla componente rischio industriale
Elettromagnetismo e radiazioni ionizzanti	✓	La modifica del perimetro e delle % di destinazione funzionale non generano nuovi o differenti impatti rispetto a quanto già valutato sulla componente radiazioni ionizzanti
Energia	✓	La modifica del perimetro e delle % di destinazione funzionale non generano nuovi o differenti impatti rispetto a quanto già valutato sulla componente energia
Rifiuti	✓	La modifica del perimetro e delle % di destinazione funzionale non generano nuovi o differenti impatti rispetto a quanto già valutato sulla componente rifiuti
Popolazione	✓	La modifica del perimetro e delle % di destinazione funzionale non generano nuovi o differenti impatti rispetto a quanto già valutato sulla componente popolazione
Sistema dei sottoservizi a rete	✓	La modifica del perimetro e delle % di destinazione funzionale non generano nuovi o differenti impatti rispetto a quanto già valutato sulla componente sottoservizi a rete
Impatto volumetrico generato	✓	La modifica del perimetro e delle % di destinazione funzionale non generano nuovi o differenti impatti rispetto a quanto già valutato sulla componente impatto

		volumetrico generato
Impatto acustico	✓	La modifica del perimetro e delle % di destinazione funzionale non generano nuovi o differenti impatti rispetto a quanto già valutato sulla componente acustica
Impatti <i>temporanei</i> generati dal cantiere	✓	La modifica del perimetro e di conseguenza della St genera un minore impatto dovuto alla minor dimensione dell'area coinvolta dalle trasformazioni territoriali La diversa % delle destinazioni funzionali non genera nuovi o diversi impatti
<i>bilancio degli effetti attesi</i>	😊	CONSIDERATA LA RIDUZIONE DEL PERIMETRO E LA MODIFICA PERCENTUALE DELLE FUNZIONI AMMESSE, NON SI RILEVA LA POSSIBILITA' DI EFFETTI NEGATIVI SULLE COMPONENTI AMBIENTALI CHE NON SIANO GIA' STATI VALUTATI IN FASE DI PRECEDENTE VAS

**Si valuta POSITIVAMENTE il bilancio degli effetti attesi dovuti alla variante in quanto tutti gli elementi considerati hanno effetto nullo o ininfluente.*

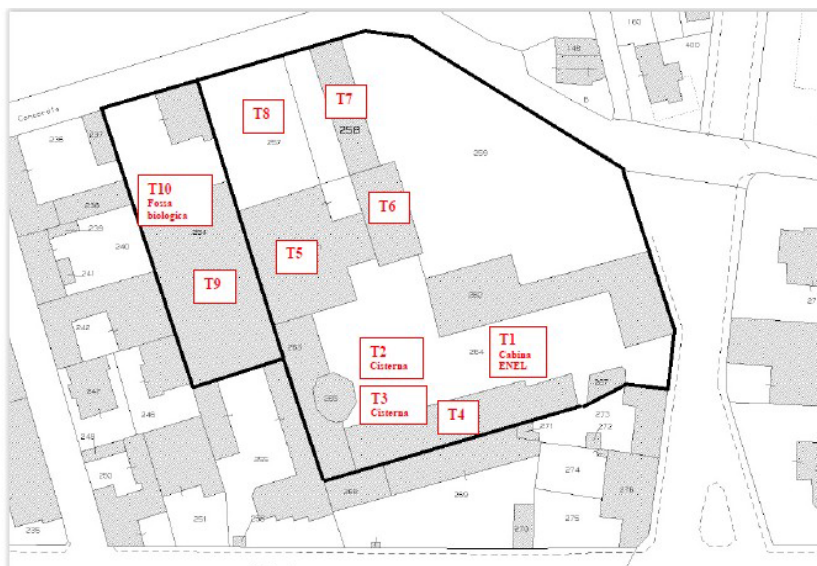
4.4 Approfondimento degli aspetti di maggiore sensibilità:

4.4.1 Verifica salubrità del suolo al fine dell'inserimento della destinazione d'uso a prevalenza residenziale;

La società proprietaria del terreno ha incaricato il Dott. Geologo Marco Cinotti di redigere il Piano di indagine ambientali sull'area al fine di ottenere una valutazione qualitativa del sottosuolo ai sensi del D.lgs 152/06 smi.

Dopo lo svolgimento delle indagini e di tutti gli accertamenti del caso è stata attivata la procedura in contraddittorio con ARPA di seguito si riporta una breve descrizione dell'attività svolta:

- 1- In data 23.2.2018 veniva svolto presso l'area in oggetto un sopralluogo finalizzato alla verifica dello stato dei luoghi e relative ubicazioni dei punti di indagine proposti. In tale sede, considerata la scarsa conoscenza di base dell'area (es. sottoservizi e strutture interrato, ecc) la parte proponeva che le attività da attuarsi venissero gestite tutte con trincee in modo da garantire la sicurezza e l'estensione areale da indagare.
- 2- In data 27.2.2018, alla presenza dei funzionari Arpa, sono state eseguite le attività di indagine ambientali dell'area in oggetto, costituite da n.10 trincee spinte alla profondità di -3 m da p.c., con prelievo complessivo di n. 32 campioni di terreno, di cui 5 in contraddittorio, da sottoporre ad analisi secondo il modello analitico approvato.
- 3- Nella medesima giornata è stata altresì eseguita la rimozione del serbatoio interrato che risultava integro e in buono stato di conservazione. Sullo scavo denominato T2 sono stati prelevati n. 5 campioni di terreno, uno rappresentativo del fondo scavo e n 4 delle pareti, da sottoporre ad analisi secondo il modello analitico approvato. Si precisa che il secondo serbatoio indicato dalla parte nel piano di indagine ambientale, si è appurato in campo che lo stesso fosse un serbatoio probabilmente a servizio della vecchia torre piezometrica dell'acquedotto comunale. **Considerata la posizione in adiacenza alle strutture murali lo stesso verrà rimosso solo a seguito della demolizione degli edifici preesistenti.**



Denominazione campione	Destinazione vano	Modalità campionamento	Quota campionamento
T1	Cabina elettrica	Trincea	0 - 1 metro 2 - 3 metri
T2	Cisterna gasolio	Trincea	0 - 1 metro 2 - 3 metri
T3	Cisterna gasolio/acqua	Trincea	0 - 1 metro 2 - 3 metri
T4	Rimessa mezzi	Trincea	0 - 1 metro 2 - 3 metri
T5	Rimessa mezzi	Trincea	0 - 1 metro 2 - 3 metri
T6	Rimessa mezzi	Trincea	0 - 1 metro 2 - 3 metri
T7	Rimessa mezzi	Trincea	0 - 1 metro 2 - 3 metri
T8	Cortile	Trincea	0 - 1 metro 2 - 3 metri
T9	Rimessa mezzi	Trincea	0 - 1 metro 2 - 3 metri
T10	Cortile Fossa biologica	Trincea	0 - 1 metro 2 - 3 metri

Figura 11 - Ubicazione punti da indagare

riepilogo dei punti di indagine con il numero di campioni prelevati:

Sigla e profondità (m)	n. campioni prelevati	Profondità di campionamento (m)
T1 3,00 da p.c.	3	0-1; 1-2; 2-3*
T2 2,00 da p.c.	5	Campione medio da pareti e da fondo scavo*
T3 3,00 da p.c.	3	0-1; 1-2; 2-3
T4 3,00 da p.c.	3	0-1; 1-2; 2-3
T5 3,00 da p.c.	3	0-1; 1-2; 2-3*
T6 3,00 da p.c.	3	0-1; 1-2; 2-3
T7 3,00 da p.c.	3	0-1; 1-2; 2-3*
T8 3,00 da p.c.	3	0-1; 1-2; 2-3
T9 3,00 da p.c.	3	0-1; 1-2; 2-3
T10 3,00 da p.c.	3	0-1; 1-2; 2-3*

L'agenzia (ARPA) a seguito dell'analisi della documentazione fornita, delle verifiche eseguite in campo e delle analisi di riscontro sui campioni prelevati, rileva che il piano di indagine effettuato sull'area in esame è stato eseguito nel rispetto delle indicazioni fornite nel parere Arpa trasmesso alla proprietà e attesta la conformità ai valori di riferimento citati nella relazione.

A livello operativo rimane da rimuovere il serbatoio rinvenuto in adiacenza alla trincea di alloggiamento **T2**, la cui rimozione è rinviata a seguito delle demolizioni poiché la sua posizione in adiacenza alle strutture murali dei fabbricati sovrastanti ne comprometterebbe la stabilità.

La società, pertanto, al momento della rimozione, invierà comunicazione agli Enti, secondo le linee guida e la normativa vigente.

In riferimento alle opere di demolizione degli immobili, la proprietà conferirà i rifiuti generati agli impianti autorizzati per il loro recupero e/o smaltimento ai sensi della normativa vigente. Inoltre, qualora dovessero essere rinvenuti elementi e/o manufatti contenenti amianto, gli stessi saranno rimossi previa presentazione del piano di lavoro alla competente ATS.

Dai risultati delle indagini eseguite, il sito si presenta esente da contaminazione causate dalle attività svolte nel corso degli anni su di esso. Per quanto riguarda i superamenti puntuali riscontrati in corrispondenza dei serbatoi si è svolto un approfondimento con l'agenzia (ARPA) e risolto come di seguito indicato:

1 - **T10** - Durante l'apertura dello scavo per la rimozione della fossa biologica rinvenuta in campo, è stato invece appurato che si trattava di una vasca a tenuta collegata ad un pozzo perdente. Pertanto, di comune accordo con ARPA si è proceduto all'apertura dello scavo per la rimozione del manufatto e successivo collaudo.

2 - **T2** - In relazione al manufatto rinvenuto in prossimità della trincea T2, utilizzato probabilmente a servizio della vecchia torre piezometrica dell'acquedotto comunale, si ribadisce che vista la posizione in adiacenza alle strutture murali dei fabbricati esistenti, lo stesso verrà rimosso a seguito della demolizione degli edifici. In tale occasione verrà identificato con certezza la tipologia di manufatto e se necessario si procederà ad un collaudo dello scavo. La proprietà pertanto, invierà comunicazione agli Enti al momento della rimozione, secondo quanto previsto dalle linee guida e dalla normativa vigente.

Infine, a seguito delle opere svolte e di quelle programmate per la futura fase di demolizione dei fabbricati si considera il procedimento di analisi ambientale **concluso con esito positivo**.

4.4.2 Verifica viabilistica preliminare;

Al fine di determinare l'impatto, sulle infrastrutture viarie esistenti nell'ambito d'intervento del P.A. ATub8, e degli interventi legati alla riqualificazione del comparto, è stata redatta specifica relazione a cura dello studio *TANDEM mobility & transport, specializzato in traffico e mobilità, che titola "Analisi dell'impatto viabilistico dell'ambito "ATub8 - lotto a" a Saronno (VA)", allegata alla documentazione di P.A.* di cui di seguito si riportano le considerazioni conclusive:

"Per la ricostruzione dello scenario attuale di traffico sono stati effettuati degli appositi rilievi tramite telecamere, svolti sulle intersezioni immediatamente prossime all'insediamento progettuale, nella fascia oraria ritenuta di picco per tale intervento: la mattina di un giorno ferialo medio in periodo scolastico, dalle 7:00 alle 9:00. Grazie a tali dati, opportunamente integrati da dati FCD per approfondire la conoscenza dei flussi nell'area (anche durante la restante parte della giornata per essere maggiormente confidenti sull'individuazione dell'ora di punta), è stato possibile identificare l'ora di punta della mattina nella fascia 7:30 – 8:30, e, successivamente, per tale ora di punta, ricostruire le matrici origine destinazione (O/D) dell'area di studio.

La matrice O/D, ricavata nella fase di calibrazione dello scenario attuale, è stata assegnata, mediante il software VISUM, alla rete prossima all'area d'intervento.

Successivamente, per analizzare lo stato di progetto (SDP), sono stati aggiunti i veicoli indotti dalle strutture residenziali e dagli uffici: a partire dalle linee guida specifiche contenute nel PTCP Monza Brianza, sono stati così determinati 46 veicoli per l'ora di punta della mattina, di cui 20 in ingresso alle strutture e 26 in uscita. Complessivamente, si registra un aumento del traffico circolante, dovuto all'intervento, di circa l'1,5% nell'ora di punta della mattina.

a configurazione dei sensi di marcia delle vie prospicienti al parco degli Alpini: nello scenario progettuale 1 (SDP1) tali sensi di marcia sono mantenuti invariati, nel secondo (SDP2) sono tutti invertiti.

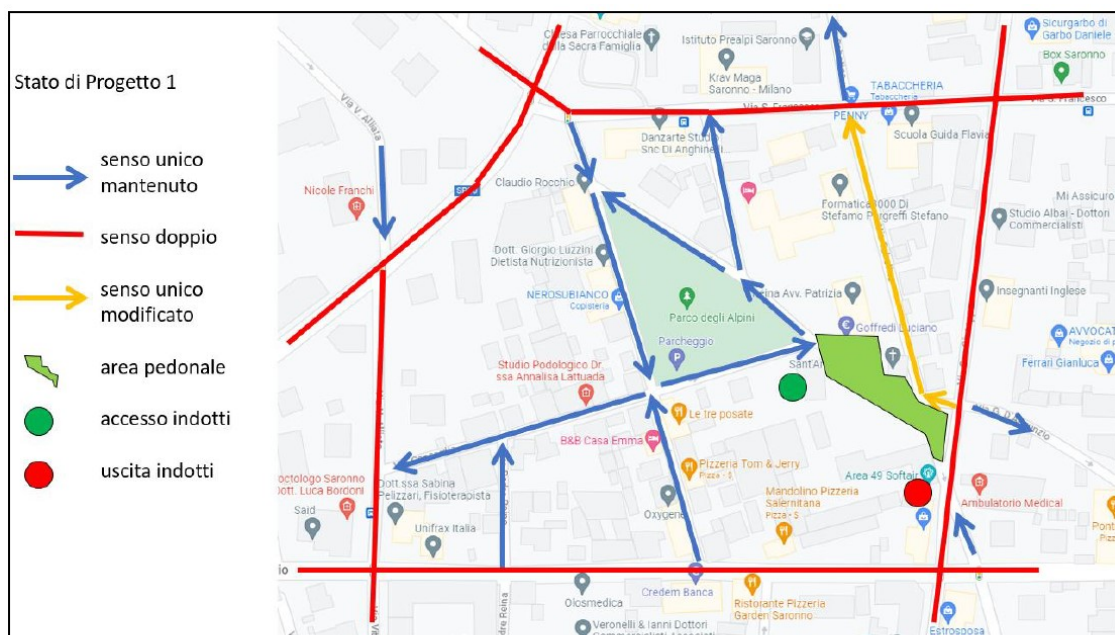


Figura 17 – Planimetria scenario 1

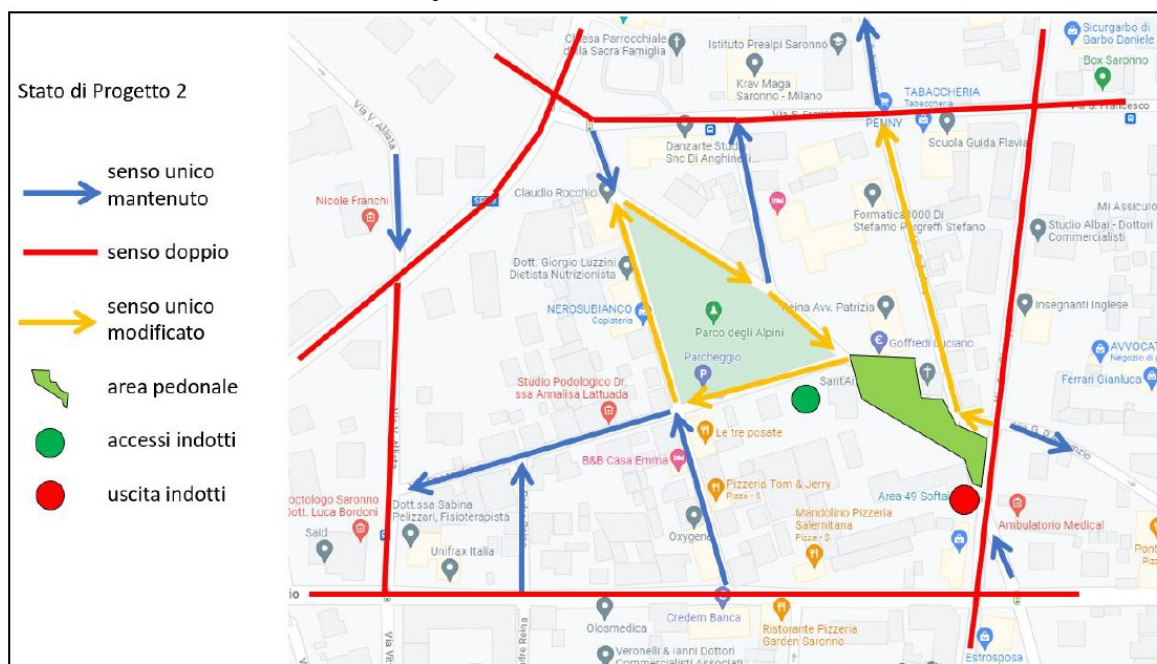


Figura 18 – Planimetria scenario 2

Per quanto riguarda le verifiche a livello macro, il software utilizzato è VISUM, il quale ha permesso di analizzare la rete sia nella configurazione **stato di fatto** che di **progetto**, per le ore di punta della mattina: nello specifico sono stati prodotti i flusso-grammi per tutti gli scenari considerati. Tali grafici hanno permesso di verificare la distribuzione dei flussi circolanti sulla rete relativi allo **SDF, SDP1 e SDP2**. È stato, quindi, possibile verificare che in ogni caso non si registrano situazioni di criticità di deflusso o eccessiva congestione derivanti dalla chiusura della tratta di via D'Annunzio o dall'introduzione degli insediamenti progettuali.

Per quanto riguarda le verifiche puntuali sono state condotte con metodologia statica (HCM) per 2 intersezioni che risultano essere quelle maggiormente modificate: l'uscita dal nuovo parcheggio su via San Giuseppe e l'intersezione tra via San Francesco e via Sabotino (che vede l'inversione del senso di marcia di quest'ultima con la creazione di un attestamento con STOP).

Il confronto tra le performances dei 2 scenari progettuali sia a livello globale dei flussi di traffico e del rapporto flusso/capacità sia a livello di analisi delle singole intersezioni, non evidenzia una particolare

predominanza di uno scenario progettuale rispetto all'altro, si ritiene pertanto preferibile lo scenario SDP1 che, a fronte di risultati trasportistici esenti da criticità, comporta le minori modifiche all'esistente, anche a salvaguardia dei residenti e degli attuali fruitori dell'area.

Da tutte le analisi condotte si può pertanto concludere che nello stato di progetto relativo allo scenario della mattina feriale, i livelli di fluidità del traffico rimangono buoni e sostanzialmente paragonabili a quelli attualmente esistenti, seppur a fronte delle modifiche alla viabilità e all'introduzione del nuovo insediamento previsto. La chiusura della porzione di via D'Annunzio risulta sostenibile senza apportare ulteriori modifiche ai sensi di percorrenza delle vie limitrofe, che sono attualmente adeguati allo scopo."

4.4.3 Verifica smaltimento acque meteoriche, invarianza idraulica (regolamento regionale n° 7/17 e n°8/19);

Al fine di verificare il corretto dimensionamento del sistema di raccolta e di smaltimento delle acque meteoriche nel comparto edificatorio dell'ambito ATUb08 sono stati predisposti due studi:

- 1 – AMBITO1 inerente alle "aree in cessione" destinate a servizi pubblici e di uso pubblico previste dalla Bozza di convenzione urbanistica allegata al Piano Attuativo.
- 2 – AMBITO 2 inerenti alle "aree private destinate all'edificazione dei fabbricati a destinazione prevalentemente residenziali" e relativa area di pertinenza.

Le due relazioni sono state redatte per conto della società proprietaria Redal srl dal geologo Dott. Samuele Azzan.

Lo studio in entrambe le relazioni parte dall'inquadramento delle aree attraverso i riferimenti cartografici dello studio geologico comunale attraverso la classificazione dell'ambito per quel che riguarda la fattibilità geologica, i vincoli presenti sul territorio, le caratteristiche dei terreni e infine l'analisi idrogeologica.

Successivamente, al fine di accertare le caratteristiche di permeabilità dei terreni e quindi il quantitativo di acqua che si può smaltire per infiltrazione, è stata eseguita una prova di permeabilità, uno scavo esplorativo con profondità pari a circa 2,20m.



Lo scavo ha individuato, al di sotto di uno spessore di terreno di riporto con spessore pari a 40-50 cm, terreno sabbioso con ghiaia e ciottoli fino alla massima profondità raggiunta dalla trincea esplorativa. In seguito, riempito con acqua per saturare il terreno e successivamente, ad intervalli di tempo predefiniti, sono stati misurati gli abbassamenti del livello idrico nello scavo.

Il coefficiente di permeabilità viene calcolato attraverso successive elaborazioni delle misure di abbassamento del livello idrico nel tempo.

Grazie alla prova di permeabilità effettuata, è stato possibile misurare il seguente valore di permeabilità, per il terreno presente nel primo sottosuolo, pari a:

$$P1) K \text{ medio} = 6,67 \times 10^{-3} \text{ cm/sec} = 6,67 \times 10^{-5} \text{ m/sec}$$

I valori rientrano nell'ambito del range caratteristico dei **terreni a medio grado di permeabilità**, tipico delle sabbie debolmente limose con ghiaia.

L'indagine eseguita è da considerarsi puntuale e dovrà essere verificata l'omogeneità dei terreni in fase esecutiva su tutta l'area d'intervento.

A questo punto lo studio procede nel Calcolo delle superfici scolanti, la possibilità pluviometrica per poi stabilire il dimensionamento delle reti di smaltimento delle acque meteoriche.

Infine, i due studi svolti in maniera parallela definiscono la modalità di smaltimento delle strutture drenanti, il calcolo dei volumi di laminazione e loro verifica ed infine il tempo di svotamento del sistema di accumulo come di seguito sintetizzato e meglio argomentato nelle relazioni allegate al P.A.:

1 – sub-AMBITO1 inerente alle “aree in cessione”:

Per questo comparto si prevede un sistema di dispersione, costituito da n° 2 vasche drenanti, in grado di smaltire un totale di **19,90 m³/h** di acqua per cui si prevede che il tempo necessario allo smaltimento sarà il seguente:

$$Ts = Vo / Vhdisp = 54,46 \text{ m}^3 / 19,90 \text{ m}^3 / h = 2,74 \text{ h}$$

2 – sub-AMBITO 2 inerenti alle “aree private destinate all'edificazione dei fabbricati a destinazione prevalentemente residenziali” e relativa area di pertinenza:

Il sistema di dispersione, costituito da n° 3 vasche drenanti ed è in grado di smaltire in totale **42,94 m³/h** di acqua per cui si ottiene che il tempo per lo smaltimento è pari a:

$$Ts = Vo / Vhdisp = 147,11 \text{ m}^3 / 42,94 \text{ m}^3 / h = 3,42 \text{ h}$$

Pertanto, per entrambi i sub-Ambiti (1 e 2) **risulta verificata** la condizione prevista al comma f dell'art. 11 (Regolamento Regionale 23 novembre 2017, n. 7): “il tempo di svuotamento dei volumi calcolati secondo quanto indicato alla lettera e) non deve superare le 48 ore, in modo da ripristinare la capacità d'invaso quanto prima possibile.”

Si evidenzia che sarà necessario prevedere un idoneo monitoraggio e una pulizia periodica della vasca al fine di mantenere l'efficacia e il corretto funzionamento degli stessi, così come riportato nell'Allegato Piano di manutenzione.

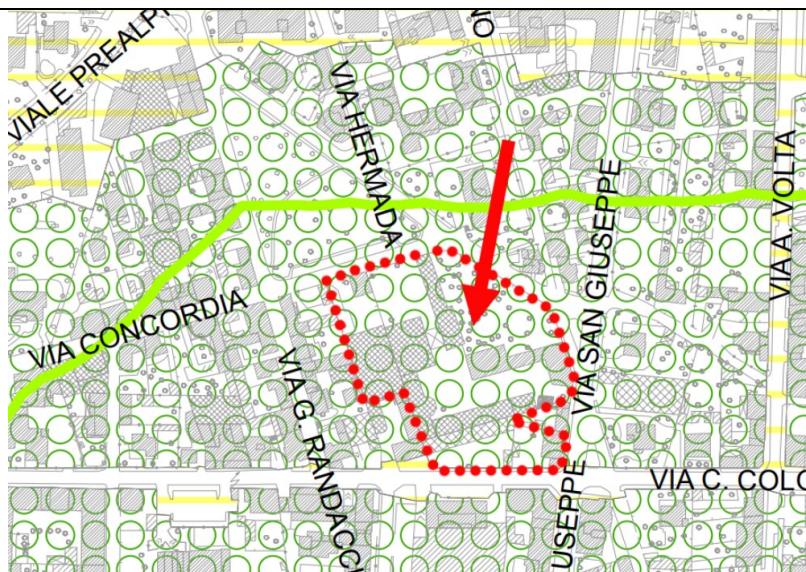
inoltre, si prescrive il posizionamento delle vasche drenanti al di fuori della fascia di rispetto pozzi idropotabili (isocrona pari a 60 gg) in cui vige quanto previsto dall'art. 94 della D.lgs 152/06. Le tubazioni presenti nell'area di rispetto dovranno essere realizzate a doppia tenuta bidirezionale.

Si prescrive infine una verifica della permeabilità dei terreni in fase di scavo, per confermare le ipotesi adottate e/o finalizzata alla revisione del presente studio.

In conclusione, si evidenzia che nelle verifiche eseguite, viene rispettato quanto previsto dalla normativa inerente al principio di invarianza idraulica ai sensi del R.R.7/17 e s.m.i. (R.R. 8/19), fermo restando l'adozione delle prescrizioni sopra riportate. Dal punto di vista dell'invarianza idraulica non si rilevano problematiche o impatti negativi derivanti dall'attuazione delle previsioni di P.A.

4.4.4 Verifica idoneità acustica - Impatto acustico

Si riporta stralcio del piano di "zonizzazione acustica del territorio comunale e fasce di pertinenza acustica per traffico ferroviario e veicolare" del Comune di Saronno con i valori limite suddivisi per zona.



CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 1 DPCM 14/11/97

		valori limite di emissione - Leq in dB(A)		valori limite di immissione - Leq in dB(A)		valori limite di qualità - Leq in dB(A)	
		Art. 2 DPCM 14/11/97		Art. 3 DPCM 14/11/97		Art. 7 DPCM 14/11/97	
		tempi di riferimento		tempi di riferimento		tempi di riferimento	
		diurno (06:00-22:00)	notturno (22:00-06:00)	diurno (06:00-22:00)	notturno (22:00-06:00)	diurno (06:00-22:00)	notturno (22:00-06:00)
	CLASSE I Aree particolarmente protette	45	35	50	40	47	37
	CLASSE II Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale	50	40	55	45	52	42
	CLASSE III Aree di tipo misto	55	45	60	50	57	47
	CLASSE IV Aree di intensa attività umana	60	50	65	55	62	52
	CLASSE V Aree prevalentemente industriali	65	55	70	60	67	57
	CLASSE VI Aree esclusivamente industriali	65	65	70	70	70	70

FASCE TERRITORIALI DI PERTINENZA ACUSTICA

DPR 30/03/2004 n° 142 - Strade esistenti

		valori limite di immissione - Leq in dB(A)	
		tempi di riferimento	
		diurno (06:00-22:00)	notturno (22:00-06:00)
	FASCIA - A Strada di tipo A - 100 metri	70	60
	FASCIA - B Strada di tipo A - 150 metri	65	55
	FASCIA - A Strada di tipo Cb - 100 metri	70	60
	FASCIA - B Strada di tipo Cb - 50 metri	65	55
	FASCIA - A Strada di tipo Db - 100 metri	65	55

DPR 18/11/1998 n° 459 - Ferrovie

		tempi di riferimento	
		diurno (06:00-22:00)	notturno (22:00-06:00)
	FASCIA - A 100 metri	70	60
	FASCIA - B 150 metri	65	55

A supporto della progettazione del nuovo comparto residenziale mediante variante urbanistica, verrà predisposta idonea **Valutazione di clima acustico e progetto dei requisiti acustici passivi degli edifici** a firma di tecnico competente in acustica, in cui verranno analizzate le caratteristiche costruttive dei fabbricati in progetto al fine di garantire il rispetto dei limiti stabiliti dalle normative vigenti in materia di inquinamento acustico.

La documentazione di previsione di impatto acustico, completa di cartografia e planimetrie orientate dei luoghi, consentirà la valutazione comparativa tra lo scenario con presenza e quello con assenza dei nuovi fabbricati in progetto e della piazza pubblica, stimando con le modalità previsionali le

possibili modificazioni della situazione acustica riscontrabile nella zona e presso i potenziali recettori sensibili, ante operam.

La Valutazione d'impatto dovrà restituire un risultato derivante dalla verifica acustica e dimostrare l'assenza di alterazioni significative del clima acustico presente nella zona durante il periodo diurno.

In via preliminare è stato analizzato il piano di classificazione acustica comunale di cui sopra si riporta stralcio cartografico che classifica l'area in CLASSE II "aree destinate ad uso prevalentemente residenziale" perfettamente coerente con quanto previsto nel Documento di Piano e in linea con la pianificazione del presente Piano Attuativo che prevede una maggiore percentuale di volumetria con destinazione residenziale, infatti la quota riservata alla funzione non residenziale (commerciale/direzionale) è prevista del 15% anziché del 40%, ritenuta più consona anche dalla zonizzazione acustica.

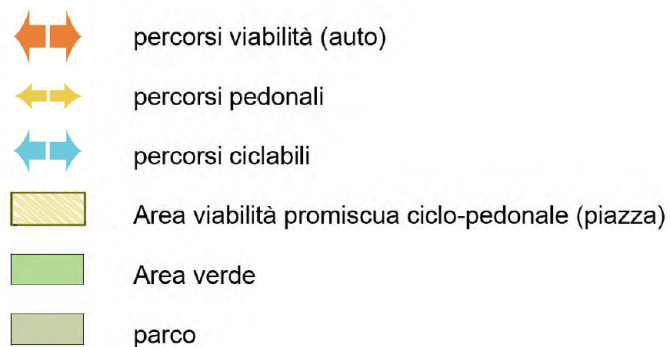
Inoltre, si ritiene che l'apporto di rumore generato dal traffico indotto, di bassissima entità, possa essere considerato irrilevante sull'impatto acustico del contesto.

4.4.5 Qualità della vita e aumento degli spazi per servizi

Tra gli obiettivi pubblici del P.A. rientrano anche l'incentivazione alla mobilità dolce e la formazione di spazi all'aperto per la collettività,

L'attuazione dell'ambito di trasformazione, così come indicato nel progetto d'insieme del P.A., che comprende entrambi gli stralci funzionali proposti, coinvolge un'area extra comparto che verrà interamente riqualificata e attrezzata in base alle esigenze e alle indicazioni dell'amministrazione comunale.





Il potenziamento degli spazi pubblici e la formazione di percorsi di collegamento per incentivare la mobilità dolce generano impatti positivi su più aspetti e punti di vista.

Per rendere meglio l'idea dell'intervento di seguito si riportano alcune simulazioni fotografiche:



Render vista 1



Render vista 2



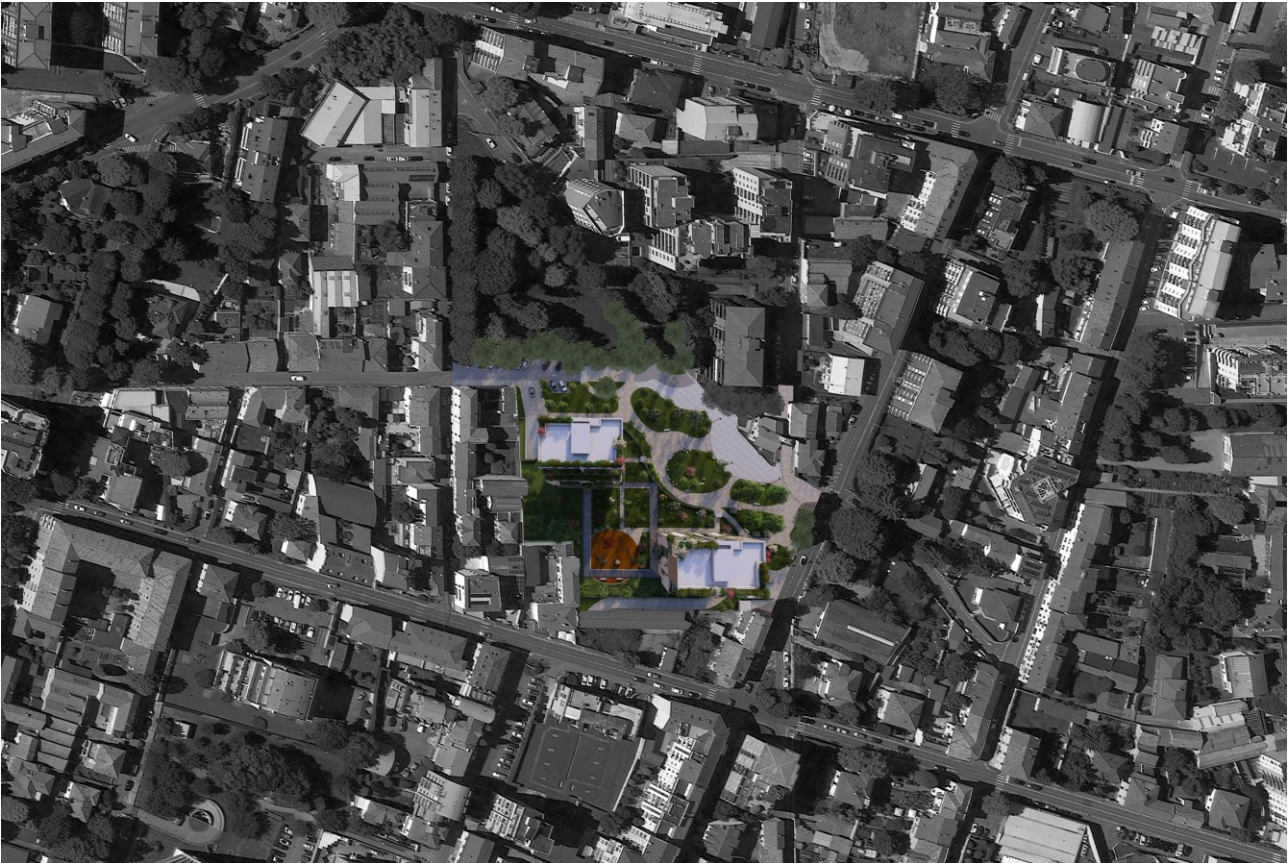
Render vista 3



Render vista 4



Simulazione panoramica



Simulazione ortofoto

Alla luce delle simulazioni “schematiche” svolte si evince che il progetto s’inserisce in modo armonico nel contesto.

5. Sintesi della verifica degli effetti significativi sull’ambiente

Attraverso le verifiche svolte si è considerato preliminarmente ogni aspetto dell’intervento in relazione a diversi principi di sostenibilità; in particolar modo sono stati indagati aspetti relativi alla coerenza esterna (rapporto con altri piani e ad attività presenti nel contesto territoriale), alla coerenza interna (rapporto con il Pgt ed inserimento morfologico) e agli **effetti ambientali prodotti dagli aspetti in variante rispetto a quanto già valutato in fase di VAS del DdP del PGT vigente**.

Infine, si sono svolti alcuni approfondimenti in merito ad alcuni aspetti ritenuti particolarmente sensibili come suolo, traffico, invarianza idraulica e acustica. In particolare, sotto questo profilo:

- **Per quanto riguarda il suolo**, l’indagine condotta in contraddittorio con ARPA nel 2018, non ha evidenziato situazioni di criticità. L’agenzia (ARPA) a seguito dell’analisi della documentazione fornita dalla proprietà, delle verifiche eseguite in campo e delle analisi di riscontro sui campioni prelevati, **rileva che il piano di indagine effettuato sull’area in esame è stato eseguito nel rispetto delle indicazioni fornite nel parere Arpa trasmesso alla proprietà e attesta la conformità ai valori di riferimento per le funzioni da insediare;**
- **Per quanto riguarda il traffico**, lo studio viabilistico condotto dallo *TANDEM_mobility & transport* ha dimostrato la compatibilità della proposta dal punto di vista dell’impatto viabilistico;
- **Per quanto riguarda l’invarianza idraulica**, condotta sia per le opere di urbanizzazione che per la relazione condotta dal dott. Geol. Samuele Azzan attesta che il progetto rispetta il R.R.

7/207 e s.m.i. e dunque non **rileva problematiche o impatti negativi derivanti dall'attuazione delle previsioni di P.A.**;

- **Per quanto riguarda il rumore**, il progetto rispetterà i limiti previsti dalla normativa vigente in materia e dunque il progetto è compatibile anche sotto questo profilo;

Infine, per quanto riguarda gli aspetti inerenti **all'interesse storico**:

- Per quanto riguarda gli edifici dismessi esistenti, l'analisi fotografica condotta mostra in generale lo scarso interesse storico;
- Per quanto riguarda la chiesa di S. Antonio Abate, non sono previsti interventi sui beni vincolati, né sulla Chiesa né nelle immediate pertinenze di proprietà dell'Ente religioso;
- Sono stati curati gli aspetti architettonici e di inserimento paesaggistico-ambientale del progetto, sia per ciò che concerne gli edifici residenziali, con la presenza di verde verticale, ampi terrazzi e un attento studio dei pieni e vuoti agli ultimi piani, sia per il ridisegno dello spazio pubblico antistante gli edifici residenziali stessi, con la realizzazione di nuovi spazi di relazione di "qualità" destinati principalmente alla mobilità pedonale e ciclabile e della nuova "piazza" nella zona della chiesetta di S. Antonio Abate, che potrà essere utilizzata anche per la molto sentita manifestazione in onore del santo che ogni anno si tiene a Saronno.

Per cui anche da questo punto di vista il progetto è sostenibile.

Da quanto sopra esposto e dalla documentazione analizzata, in sintesi, non emergono effetti significativi di alcuna natura che possano comportare rischi per la salute umana o per l'ambiente immediati, cumulativi, a breve o a lungo termine.

Alla luce delle analisi effettuate, non è necessario l'avvio di un processo di Valutazione Ambientale Strategica in quanto tutti gli aspetti sono già stati valutati positivamente in fase di VAS del DdP del PGT vigente e la variante del P.A. dovuta alla diversa perimetrazione con conseguente riduzione della ST (Superficie Territoriale) dell'ambito di trasformazione del 9,9% non può essere motivo di aggravio degli effetti generati sull'ambiente. Inoltre, la modifica percentuale delle destinazioni funzionali previste avviene tra quelle compatibili e già previste dal Documento di Piano senza aumento del carico urbanistico, per cui perfettamente in linea con la normativa vigente e in particolare la LR12/05 art.51 "disciplina urbanistica" chiarisce che "...sono sempre considerate tra loro urbanisticamente compatibili, anche in deroga a eventuali prescrizioni o limitazioni poste dal PGT, le destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT".