



Direzione Sanitaria  
DIPARTIMENTO DI IGIENE E PREVENZIONE SANITARIA  
STRUTTURA COMPLESSA IGIENE E SANITA' PUBBLICA  
**STRUTTURA SEMPLICE IGIENE PUBBLICA – SEDE TERRITORIALE DI VARESE**

Via Ottorino Rossi n. 9 – 21100 Varese  
Tel. 0332/277.111; 0332/277.240  
[www.ats-insubria.it](http://www.ats-insubria.it)  
[protocollo@pec.ats-insubria.it](mailto:protocollo@pec.ats-insubria.it)

Varese,  
Rif: prot. in entrata: n. P0003315 del 14.01.2025 e n. P. 0003233 del 14.01.1025

Al Comune di  
21047 SARONNO (Va)  
[comunesaronno@secmail.it](mailto:comunesaronno@secmail.it)

e p.c. A.R.P.A. - Dipartimento di Varese  
via Campigli, n° 5  
21100 VARESE  
[dipartimentovarese.arpa@pec.regione.lombardia.it](mailto:dipartimentovarese.arpa@pec.regione.lombardia.it)

**OGGETTO: VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA - PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AMBITO ATUb8 COMUNICAZIONE MESSA A DISPOSIZIONE RAPPORTO PRELIMINARE + CONVOCAZIONE CONFERENZA DI VERIFICA.**

**Riferim. Comune di Saronno:**  
**prot. n. 1538 del 13.1.2024 (messa a disposizione) e n. 1601 del 13.01.2025 (convocazione)**

**Riferim. REGIONE LOMBARDIA**  
**SIVAS – ID: 106060**

Sono pervenute in data 14.01.2025 (ns. prot. n. P.0003315 e n. P.0003230) le richieste formulate dal Comune di Saronno riguardante la verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS) per il Piano Attuativo in variante all'Ambito ATUb8.

L'ambito d'intervento è costituito dall'Area di Trasformazione Urbana "denominata "ATUB8"" individuata nella tavola DdP\_10 "Individuazione degli ambiti di trasformazione" 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 è suddiviso in due stralci funzionali, denominati ATUb08 stralcio lotto A e ATUb08 stralcio lotto B – nello specifico:

- 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, superficie reale di circa mq 7.786;



- ATUb8- LOTTO B di proprietà di "privati" 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.

I proprietari dei due stralci funzionali 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 terreni:

- 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.
- 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.

Rispetto a quanto previsto dal PGT vigente, gli elementi in variante sono due, entrambi di modesta entità che sono:

- variazione del perimetro del Piano Attuativo rispetto a quanto previsto dalla scheda del Documento di Piano.
- 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.

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.**

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.

Come indicato nel "Rapporto Ambientale", l'ambito d'intervento si colloca nella porzione settentrionale del territorio del Comune di Saronno, in un contesto caratterizzato da un'edificazione prevalentemente residenziale. 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.

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*

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.

**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.

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.

Si può affermare che, progetto persegue *tre principali obiettivi* quali:

- 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.

L'attuazione avviene attraverso:

- 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";
- la riqualificazione ambientale delle percorrenze veicolari nell'intorno del comparto, con particolare attenzione alla valorizzazione della chiesetta di S. Antonio Abate;
- demolizione degli edifici dismessi attualmente insistenti sul lotto;
- edificazione di due edifici a destinazione residenziale composte da 46 unità immobiliari, oltre ad autorimessa interrata per un totale di 81 posti auto.

Indipendentemente dalla scelta di sottoporre la variante a Vas la cui valutazione si rimanda all'Autorità competente d'intesa con l'Autorità procedente, fatti salvi i diritti di terzi ed i pareri di competenza di altri Enti, si rilevano per gli aspetti igienico-sanitari di competenza, elementi ostativi alla richiesta in oggetto e si fanno le seguenti osservazioni:

QUALITA' DELLE ACQUE

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

Per quanto sopra, l'allontanamento delle acque reflue, previsto nelle zone interessate dal vincolo, avviene nel rispetto delle prescrizioni della D.G.R. n. 7/12693. 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 stessa non sono previste fosse settiche, vietate dalla normativa. Dovrà essere previsto il collaudo della rete fognaria interna alla zona di rispetto al termine dei lavori.

Non viene menzionata la presenza di altri vincoli ambientali competenti a questa Agenzia, pertanto si considera non presenti elettrodotti ed impianti di telefonia cellulare e/o cimiteri.

In caso contrario, dovranno essere applicate rigorosamente le disposizioni e le limitazioni imposte dalle specifiche norme nazionali e regionali vigenti in materia.

#### QUALITÀ DELL'ARIA

Considerando la destinazione d'uso dell'intervento, le emissioni degli inquinanti in atmosfera saranno dovute principalmente all'impianto di riscaldamento/refrigerazione dei locali e dal traffico motorizzato indotto dai nuovi abitanti. Gli impianti previsti dal progetto dovranno essere realizzati nel rispetto della normativa vigente in materia di "uso razionale dell'energia, del risparmio energetico e dello sviluppo delle fonti rinnovabili di energia",

Inoltre si ricorda:

- provvedere ad una adeguata indagine ambientale preliminare, per verificare la presenza di eventuali contaminazioni dovute alla precedente attività artigianale/industriale dismesse,
- in ordine alle operazioni di scavo e di cantiere ci si dovrà attenere alla normativa in materia di Sicurezza ed Igiene del Lavoro di cui al D. Lgs n. 81/2008;
- dovranno essere rispettati tutti gli articoli del capitolo 3 del Regolamento Comunale d'Igiene (R.C.I.) e la normativa relativa alla presenza di amianto;
- dovrà essere garantito il superamento delle barriere architettoniche secondo quanto stabilito dalla normativa vigente. Si demanda comunque la verifica di conformità alla vigente normativa di cui sopra agli organismi istituzionali individuati dai commi 4 e 7 dell'art. 24 della Legge 05.02.1992, n.104;

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti, si coglie l'occasione per porgere distinti saluti

Dr.ssa Daniela Neri  
Dirigente  
S.S Igiene Pubblica  
sede di Varese

Documento informatico firmato digitalmente  
ex D.P.R. n. 445/2000 e D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate  
sostituisce il documento cartaceo firmato in autografo

*Responsabile del procedimento: Dott.ssa D. Neri  
Pratica trattata da: Tecnico Prevenzione: A. Pizzoli*