



CITTA' DI SARONNO
Provincia di Varese

PROPOSTA DI
PIANO DI RECUPERO
Legge 5 agosto 1978, n. 457

piazza Aviatori d' Italia - piazza Unità d' Italia

proprietà
ALDIR s.r.l.

RAPPORTO
PRELIMINARE VAS

FERRANTE MONTIERI ASSOCIATI

Via Paolo Lomazzo, 35 - 20154 MILANO
tel. 0231800035 - fax 02316355
www.ferranteassociati.it - stuferr@iol.it

progettisti

dott. arch. Paolo FERRANTE
dott. arch. Roberta CECCARELLI

con

dott. arch. M.Cinzia COMANDATORE
dott. arch. Mariateresa GOSPARINI
dott. arch. Valerio MONTIERI
dott. arch. Simona TADE'

collaboratori

dott. ing. Emma MACCHI
dott. arch. Alessandra BAREA

OTTOBRE 2014

INDICE

- 1. PREMESSA**
- 2. RIFERIMENTI LEGISLATIVI**
- 3. IDENTIFICAZIONE DEL SOGGETTO PROPONENTE**
- 4. INQUADRAMENTO**
- 5. STATO DI FATTO**
- 6. LE INDICAZIONI DEL P.G.T.**
- 7. I CRITERI DI PROGETTO**
- 8. IDENTIFICAZIONE DEI POSSIBILI IMPATTI SULL'AMBIENTE**
- 9. QUALITÀ DELL'ARIA**
- 10. QUALITÀ DELLE ACQUE**
- 11. RUMORE**
- 12. CONSUMO DI SUOLO**
- 13. CAMPI ELETTROMAGNETICI**
- 14. BIODIVERSITA'**
- 15. VIABILITA'**
- 16. PAESAGGIO**
- 17. CONSUMO ENERGETICO**
- 18. CONCLUSIONI**

1. PREMESSA

La società ALDIR s.r.l. con sede legale in Saronno (VA), Via Tommaseo 3D, ha presentato un progetto di Piano di Recupero per la realizzazione di due nuovi edifici residenziali posti rispettivamente in Via San Cristoforo e Piazza Aviatori d'Italia, in conformità con il Piano di Governo del Territorio adottato in data 20 dicembre 2012 e successivamente approvato in data 15 giugno 2013, con deliberazione di Consiglio Comunale n° 27.

Tale richiesta presuppone di attivare presso gli enti competenti la procedura di verifica di assoggettabilità dalla Valutazione Ambientale Strategica (screening).

Il presente elaborato pertanto costituisce il Rapporto Preliminare prescritto dall'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.l., il cui obiettivo è quello di illustrare i contenuti della proposta di Piano della ALDIR s.r.l. per individuare, descrivere e valutare gli effetti che l'attuazione delle azioni inserite nella proposta progettuale medesima potrebbe avere sull'ambiente, al fine di supportare l'espressione del Provvedimento di verifica da parte dell'Amministrazione Comunale, quale autorità competente nell'ambito della procedura di valutazione ambientale prevista dalla normativa.

2. RIFERIMENTI LEGISLATIVI

La legislazione nazionale e regionale di riferimento per la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS si compone dei seguenti elementi:

- Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 per il governo del territorio e successive modifiche e integrazioni;
- Indirizzi generali per la Valutazione ambientale di piani e programmi: deliberazione Consiglio regionale 13 marzo 2007, n. VII 1/351;
- Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" come modificato dal Decreto legislativo 16 gennaio 2008, n. 4 e dal
- Decreto legislativo 29 giugno 2010, n. 128;
- Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo del Consiglio del 27 giugno concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;
- D.G.R. Lombardia n. 8/6420 del 27/12/07;
- D.G.R. Lombardia n. 8/10971 del 30/12/09;
- D.G.R. Lombardia n. 9/761 del 10/11/2010;
- D.G.R. Lombardia n. 9/3836 del 25/7/2012.

Preliminarmente si è valutato come l'istanza SUAP avanzata dalla ALDIR s.r.l., che non comporta una variante allo strumento urbanistico comunale vigente non rientri nella casistiche escluse dall'ambito di applicazione della valutazione ambientale e della verifica di assoggettabilità, come definite al punto 2,3 della D.G.R. n. 9/3836.

In conformità a quanto previsto dalla D.G.R. 8/6420 di Regione Lombardia, si ritiene

che gli schemi metodologici di riferimento da considerare nella presente procedura siano da ricondursi al modello metodologico generale così come definito nell'Allegato 1 alla D.G.R.: tale modello definisce i casi di applicabilità della procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS:

- a) P/P ricompresi nel paragrafo 2 dell'articolo 3 della direttiva che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le modifiche minori;
- b) P/P non ricompresi nel paragrafo 2 dell'articolo 3 della direttiva che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione di progetti.

Pertanto, per piani e programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 del D.Lgs, e tenuto conto del livello di sensibilità ambientale delle aree.

E' opportuno citare Infine quanto specificato nella "*Circolare della Regione Lombardia relativa all'applicazione della VAS nel contesto Comunale*", nella quale viene ribadito che sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS i P/P per i quali sussiste la contemporanea presenza dei seguenti requisiti:

- a) non costituiscono quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e successive modifiche così come specificato negli allegati II, III e IV del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. (ovvero i progetti da sottoporre a verifica di VIA o procedura di VIA);
- b) non producono effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE (SIC e ZPS);
- c) determinano l'uso di piccole aree a livello locale e/o comportano modifiche minori.

Il presente documento pertanto, verificata la sussistenza contestuale del tre requisiti sopra citati, e in conformità alle normative vigenti, descrive e dimostra i limitati impatti sull'ambiente determinati dalla realizzazione del progetto, ed allo svolgimento dell'attività della ALDIR s.r.l. presso il sito in progetto.

3. IDENTIFICAZIONE DEL SOGGETTO PROPONENTE

Nella tabella seguente si riportano i dati anagrafici della società ALDIR s.r.l., soggetto richiedente la verifica di assoggettabilità alla VAS.

001	Ragione sociale Impresa	ALDIR s.r.l.
002	Sede legale Impresa	Via Tommaseo, 3D 21047 SARONNO (VA)
003	Telefono	02 9624440
004	Fax	02 96702815
005	Mail	foti@sforb.com
006	PEC	foti@legalmail.it
007	Codice fiscale	01943850121

008	Partita IVA	01943850121
009	Iscrizione CCIAA	01943850121
010	Settore di appartenenza	edilizia
011	Codice ATECO 2007	70120
012	Attività specifica azienda	costruzione e compravendita beni immobili
013	Legale rappresentante/gestore	dott. Domenico FOTI

4. INQUADRAMENTO

La presente proposta di Piano di Recupero riguarda l'ultima corte di Via San Cristoforo, laddove la strada si allarga per dar vita a Piazza Aviatori d'Italia, ai margini nord-ovest del nucleo di antica formazione.



La corte si completa verso nord fino ad avere un affaccio su Piazza Unità d'Italia; annessa alla corte c'è un'area libera, mai edificata, di forma triangolare.

L'identificazione catastale del complesso immobiliare è riportata sulla tav. 1 di progetto; la proprietà è integralmente della Società Aldir s.r.l. con sede in Saronno, Via Tommaseo 3/D.

La corte, per la sua posizione, rappresenta il punto di congiunzione fra la città storica e il tessuto urbano di più recente formazione e costituisce di fatto la principale porta d'ingresso al centro provenendo da nord.

La progettazione proposta parte da questa constatazione e cerca risposte coerenti.

5. STATO DI FATTO

La corte è costituita da una serie di fabbricati che determinano una cortina continua su strada; una prima porzione, sul tratto terminale di Via San Cristoforo, è di tre piani fuori terra; le altre verso Piazza Unità d'Italia sono tutte di due piani fuori terra.

All'interno della corte è posto un corpo di fabbrica aderente ad analogo corpo semplice della corte adiacente che si sviluppa su tre piani fuori terra, costituendo l'estensione dell'edificio su strada di cui sopra.

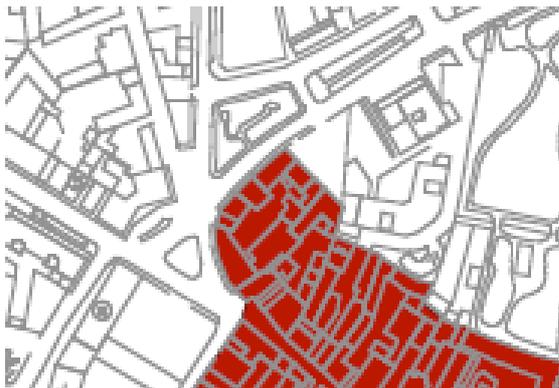
Le unità immobiliari versano prevalentemente in pessimo stato di conservazione, essendo disabitate e non utilizzate da anni; nel tempo si sono determinate situazioni di pericolosità (in alcuni casi segnalate dall'Amministrazione Comunale), alle quali la proprietà ha posto rimedio con interventi mirati.

Le destinazioni d'uso originarie erano prevalentemente residenziali con alcune unità commerciali su strada e spazi di deposito all'interno della corte.

Gli edifici hanno caratteri architettonici alquanto modesti, propri di un'edilizia spontanea povera e non colta, che contrasta palesemente con l'elevata qualità ambientale raggiunta dal centro storico e in particolare da Via San Cristoforo.

6. LE INDICAZIONI DEL P.G.T.

Il Piano di Governo del Territorio comprende l'area della corte nel Nucleo di Antica Formazione (in rosso) e individua la cortina edilizia come propria di edifici che caratterizzano l'esistente (scheda n. 83).



La possibilità di intervenire con un piano attuativo consente una sostanziale libertà di espressione fino alla ristrutturazione urbanistica.

E' ammesso il recupero del volume geometrico preesistente, purché la nuova edificazione non si caratterizzi come un intervento edilizio incoerente con i caratteri dell'ambiente circostante.

7. I CRITERI DI PROGETTO

La proposta progettuale trova le sue motivazioni nelle condizioni di fatto sopra sintetizzate:

- accoglimento della prescrizione di P.G.T. circa il mantenimento della cortina edilizia continua;
- previsione di corpi di fabbrica sul solo lato strada, perché la ridotta profondità dell'area di intervento comporterebbe l'edificazione di edifici a corpo semplice, che non possono garantire gli standard abitativi oggi richiesti;
- presa d'atto dei due diversi scenari di affaccio degli edifici della cortina: la città storica, per la porzione più meridionale che rappresenta il tratto finale di Via San Cristoforo, caratterizzato da un'altezza prevalente degli edifici di tre piani fuori terra;
- la città di più recente formazione per la porzione affacciata su piazza Aviatori d'Italia, che si confronta con edifici dai cinque ai sette piani fuori terra e con l'ambito di trasformazione urbana ATU-b14, che si presume in un prossimo futuro sia oggetto di interventi di riedificazione coerenti con l'intorno;
- individuazione di un elemento di cerniera fra le due porzioni del costruito in corrispondenza dell'attuale androne di accesso alla corte;
- formazione di un angolo di tessuto urbano integralmente permeabile alle percorrenze pedonali con funzioni commerciali a piano terreno dal doppio affaccio (su strada e sulla corte interna).

In attuazione dei criteri sopra esposti il progetto prevede due diversi edifici di tre piani fuori terra oltre a piano mansardato e di cinque piani fuori terra ed un elemento centrale di cerniera che interrompe il costruito con un vuoto di terrazzi e porticato passante al piano terreno a segnare l'inizio del nucleo di antica formazione.

I due piani superiori dell'edificio alto sono arretrati rispetto al filo strada, per recuperare la zoccolatura continua di tre piani a riproposizione della cortina storica prescritta dal P.G.T.

I due edifici sono soggetti volutamente a un diverso linguaggio architettonico, quasi di sapore vernacolare il primo, coerente alla produzione contemporanea il secondo.

Nell'edificio più alto, l'arretramento del quarto piano fuori terra con la formazione di una loggia continua consente la definizione di un marcapiano in corrispondenza del terzo piano comune ai due edifici, ottenendo così una precisa sottolineatura della continuità della cortina edilizia.

Gli edifici poggiano su una piastra interrata che si estende su quasi tutta la superficie dell'area e che si sviluppa su due piani: nel primo sono ricavati i sottonegozi in corrispondenza delle unità commerciali, i locali tecnici e una prima

porzione di box; il secondo ospita le cantine di pertinenza degli appartamenti e ulteriori box per un totale di 55 posti macchina; la rampa di accesso al sotterraneo è posizionata nel triangolo di terreno privo di edificazione e si allaccia a Piazza Unità d'Italia.

Si prevede la realizzazione di edifici in classe energetica A, con la posa di pannelli solari per l'acqua calda sanitaria e di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica da connettere alla rete; in sede di progettazione esecutiva si verificherà la possibilità di ricorrere alla geotermia per il riscaldamento.

L'area di intervento misura mq. 1.768,31, di cui mq. 452,30 derivanti dall'area non edificata di Piazza Unità d'Italia.

La volumetria geometrica esistente da recuperare porta ad un totale di mc. 7.740, calcolati al netto delle murature perimetrali e dei corpi scala.



8. IDENTIFICAZIONE DEI POSSIBILI IMPATTI SULL'AMBIENTE

Si procede ora all'esame degli impatti presumibili sulle matrici ambientali connessi con la realizzazione del Piano di Recupero in questione, valutando qualitativamente le rilevanze che possono determinarsi sulla situazione ambientale attuale, nonché

gli eventuali aspetti di mitigazione o di compensazione.

Gli impatti possibili riguardano.

- la qualità dell'aria;
- la qualità delle acque;
- il rumore;
- il consumo di suolo;
- i campi elettromagnetici;
- le biodiversità;
- la viabilità;
- il paesaggio;
- il consumo di energia.

9. QUALITÀ DELL'ARIA

Nel rapporto sulla qualità dell'aria della Provincia di Varese riferendosi al Comune di Saranno sono stati rilevati, dalle due stazioni presenti sul territorio, valori critici per diverse sostanze inquinanti, prevalentemente generate dal traffico veicolare; si tratta in particolare di ossidi di azoto (NO₂), monossido di carbonio (CO), protossido di azoto (NO), polveri totali sospese (PTS) o polveri con diametro inferiori ai 10 µm (PM₁₀), ozono (O₃) e particolato atmosferico aereo disperso (PM).

Nella zona in esame, in parte pedonale, il traffico veicolare è assai modesto e il Piano di Recupero proposto genera un modesto aumento di traffico veicolare giornaliero, esclusivamente di mezzi leggeri, dovuto alla fruizione dei parcheggi ricavati nel sottosuolo dell'intervento.

Pertanto, l'impatto del Piano di Recupero sulla qualità dell'aria generato dal traffico veicolare può essere considerato trascurabile, andandosi comunque a sommare ad un realtà di fatto assai modesta.

10. QUALITÀ DELLE ACQUE

Le acque reflue che si origineranno nel sito sono di duplice natura:

- acque meteoriche raccolte dalle coperture e dai marciapiedi
- acque nere, di tipo domestico, derivanti dai servizi igienici e dalle cucine delle unità immobiliari in progetto.

Le acque meteoriche saranno convogliate in pozzi perdenti, non essendoci controindicazioni allo smaltimento nel suolo, in relazione alle buone condizioni di permeabilità del terreno della soggiacenza della superficie piezometrica, in grado di garantire sufficiente protezione alla falda. È inoltre opportuno segnalare che nella zona non sono presenti punti di captazione di acque sotterranee ad uso idropotabile, che possano apporre un vincolo per la realizzazione di scarichi di acque meteoriche

negli strati superficiali del sottosuolo o in suolo.

Le acque nere saranno raccolte da un sistema di tubazioni interno, e recapitate alla fognatura comunale previo accumulo in una vasca Imhoff con pozzetto d'ispezione posto all'interno della proprietà.

Alla luce di quanto detto risulta evidente che il Piano di Recupero, per quanto concerne la qualità delle acque, determinerà un impatto ambientale di entità trascurabile.

11. RUMORE

Le destinazioni d'uso previste non determinano rischi di inquinamento acustico; l'impatto ambientale è pertanto nullo.

12. CONSUMO DI SUOLO

Gli edifici previsti dal Piano di Recupero vanno ad occupare una porzione già edificata del territorio comunale, sostituendosi all'attuale costruito con pari volumetrie; l'impatto ambientale è pertanto nullo.

13. CAMPI ELETTROMAGNETICI

Le destinazioni funzionali previste negli edifici del Piano di Recupero non determinano incremento dei campi elettromagnetici; l'impatto ambientale è pertanto nullo.

14. BIODIVERSITA'

Il contesto di appartenenza è urbanizzato da secoli, non si hanno pertanto interferenze con la rete ecologica e con le biodiversità l'impatto ambientale è pertanto nullo.

15. VIABILITA'

Come già espresso nel precedente punto 9 relativo alla qualità dell'aria, nella zona interessata dal Piano, in parte pedonale, il traffico veicolare è assai modesto e gli interventi proposti generano un modesto aumento di traffico veicolare giornaliero, esclusivamente di mezzi leggeri, dovuto alla fruizione dei parcheggi ricavati nel sottoterraneo dell'intervento.

Pertanto, l'impatto del Piano di Recupero sulla viabilità della porzione urbana può essere considerato trascurabile, andandosi comunque a sommare ad un volumi di traffico quantitativamente trascurabili.

16. PAESAGGIO

Lo stato di fatto dell'area oggetto di Piano versa in grave stato di degrado con edifici totalmente privi di valore architettonico che rappresentano un episodio residuo di grave vulnus al paesaggio urbano che – attraverso una pluralità di interventi lungo l'asse di Via San Cristoforo – ha acquisito al contrario i caratteri di maggior pregio all'interno della città, unanimemente riconosciuti.

Il progetto propone una doppia ricucitura, con il tessuto del nucleo di antica formazione da un lato e con il contesto della città nuova formatosi nel secondo dopoguerra dall'altro.

In questo quadro il Piano costituisce l'ultimo intervento necessario per completare il processo di rinnovo urbano avviato a partire dal P.R.G. degli anni Novanta e costituisce pertanto una prospettiva di impatto urbano largamente positiva.

17. CONSUMO ENERGETICO

Gli edifici in progetto saranno realizzati secondo i criteri più avanzati relativamente al consumo energetico, garantendo la classificazione A, l'uso della geotermia, del fotovoltaico e del solare.

La nuova edificazione comporterà il minimo consumo possibile in relazione alle tecnologie oggi disponibili, per cui si può ritenere che determinerà un impatto ambientale di entità trascurabile.

18 CONCLUSIONI

Rispetto ai possibili impatti ambientali generati dall'intervento in progetto, quattro risultano di entità trascurabile, quattro sono del tutto nulli e uno determina un impatti positivo.

Ne consegue che il Piano proposto è pienamente sostenibile sotto il profilo ambientale.