

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 SEAL Costruzioni s.r.l. con sede in Saronno (VA), Via A. Vespucci 1, ha presentato un progetto di Piano di Recupero per la realizzazione di un nuovo edificio residenziale che si colloca nella zona Nord di Saronno, alla fine di Via San Giuseppe alla confluenza con Via A. Volta, 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 SEAL Costruzioni 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.

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 SEAL Costruzioni s.r.l. presso il sito in progetto.

3. IDENTIFICAZIONE DEL SOGGETTO PROPONENTE

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

001	Ragione sociale Impresa	SEAL Costruzioni s.r.l.
002	Sede legale Impresa	Via A. Vespucci, 1 21047 SARONNO (VA)
003	Telefono	02 9625643
004	Fax	02 9625643
005	Mail	sealcostruzioni@ymail.com
006	PEC	02413530128varese@pec.ance.it
007	Codice fiscale	02413530128
008	Partita IVA	02413530128
009	Iscrizione CCIAA	02413530128
010	Settore di appartenenza	edilizia

011	Codice ATECO 2007	
012	Attività specifica azienda	costruzione e compravendita beni immobili
013	Legale rappresentante	Sergio Bortolotti

4. INQUADRAMENTO

La presente proposta di Piano di Recupero riguarda una delle ultime aree edificate alla fine di Via San Giuseppe alla confluenza con Via A. Volta, colloca nella zona Nord di Saronno.



L'identificazione catastale del complesso immobiliare è riportata sulla tav. 0 di progetto; la proprietà è integralmente della Società SEAL Costruzioni s.r.l. con sede in Saronno, Via A. Volta 1.

5. STATO DI FATTO

Su Via San Giuseppe prospetta un edificio di n. 2 piani.
Piano terra a destinazione commerciale/industriale, piano primo a destinazione residenziale.

Il centro dell'area è occupato da una costruzione industriale e su Via Volta affacciano due piccoli edifici che erano destinati ad alloggio custode e magazzino. Lo stato di fatto si può datare a metà anni cinquanta.

6. LE INDICAZIONI DEL P.G.T.

Il Piano di Governo del Territorio comprende l'area dell'intervento nel Tessuto Urbano Consolidato.

I criteri di esecuzione sono contenuti nella scheda di riferimento (scheda d'ambito n. 3 del regolamento)



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

Nell'ambito delle prescrizioni del P.G.T. si passa da un'esistente prevalentemente industriale ad una destinazione residenziale.

- L'area con possibilità di accesso dalle Vie San Giuseppe e A. Volta, che sono i lati più corti del rettangolo, non consente un conveniente utilizzo dei piani interrati. Da questo l'esigenza di distribuire il ricovero auto su n. 2 piani. Uno seminterrato e l'altro fuori terra.

L'edificio è a prevalente pianta rettangolare, con i lati maggiori esposti a Nord/Sud e con gli accessi Est/Ovest sulle Vie A. Volta e San Giuseppe.

- Come richiamato nei criteri di progetto l'area larga 22 metri, non consente un opportuno utilizzo dei piani interrati, ingombro delle rampe e superfici per la

ventilazione. Da qui l'esigenza di collocare l'area per il ricovero delle auto su un piano seminterrato e su un piano rialzato, così da avere rampe ridotte (una sulla Via A. Volta e un'altra sulla Via San Giuseppe) e una ventilazione naturale.

- Definito lo "zoccolo" destinato al parcheggio, l'edificio si sviluppa per un'altezza di cinque piani a destinazione residenziale.
- Sono presenti n. 3 appartamenti a piano le dimensioni vanno dai due ai quattro locali.

Le zone giorno affacciano a Sud attraverso un ampio terrazzo.

Camere e servizi sono generalmente collocati a Nord ad eccezione dell'alloggio centrale che prospetta solo a Sud.

- Al piano primo gli appartamenti avranno un terrazzo più ampio definito dalla sottostante superficie di parcheggio.
- L'ultimo piano è composto da sottotetti con copertura piana, e terrazzi.

Tipologia e composizione dell'intervento

Edificio isolato, in linea, pluripiano.

Si definisce come cortina di collegamento (casa d'angolo) fra le Vie A. Volta e San Giuseppe.

- Provenendo da Nord, dalla Via A. Volta, schermato solo dal parcheggio alberato, il prospetto Nord si compone di due elementi esterni riconoscibili come residenziali, di un elemento centrale contenente scala, ascensore e distributori a ballatoio e di una zoccolatura per il parcheggio mezzi.

Parte della zoccolatura e dell'elemento centrale sono rivestiti in "corten", i ballatoi e la parte alta del sistema scala/ascensore sono schermati con un assito in legno verniciato.

I corpi residenziali sono intonacati e verniciati a due tinte tono su tono.

La differenziazione e la distribuzione dei materiali sono il tentativo di indicare le funzioni e verticalizzare una facciata a prevalente tendenza orizzontale.

- Il prospetto Sud si compone dalla zoccolatura a parcheggio con un disegno "quasi" a portico identificata con la continuazione del rivestimento in corten.

Il resto è un'estesa facciata complanare e monofunzionale.

Il tentativo progettuale è stato quello di evitare una soluzione anonima.

Questo attraverso la definizione di tre colonne a terrezzati di dimensione significativa. Montanti e parapetti in ferro verniciato segnano la verticalità anche attraverso la differenza di materiale (ferro/intonaco).

Sulle restanti parti cieche della facciata trovano alloggio i pannelli fotovoltaici che se pur in assetto verticale vanno ad integrare quelli distribuiti sulla copertura piana.

- Il prospetto Ovest (su Via San Giuseppe) è il lato dell'ingresso pedonale e di quello carraio che porta al piano seminterrato.

Le dimensioni dell'edificio sono su questo lato abbastanza armoniche.

L'intento progettuale è sempre quello di mantenere una verticalità attraverso il vuoto dei terrazzi e la differenziazione dei materiali.

- Il prospetto Est (su Via A. Volta) è il lato dell'ingresso al parcheggio posto al piano rialzato.

E' composto dalla continuazione della zoccolatura in corten.

Il tentativo è stato quello di risolvere la facciata attraverso il movimento di volume e l'individuazione dell'ottagono terminale che vuole essere un segno di riconoscimento.

Si prevede la realizzazione dell'edificio in classe energetica A, con la posa di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica da connettere alla rete.

L'area di intervento si sviluppa su una superficie di 1.133,72 mq.

La volumetria esistente è calcolata secondo la scheda d'ambito n. 3, ed è pari a 4.162,18 mc a cui si aggiunge un incremento volumetrico del 2,5 % (pari a 104,05 mc) secondo la tabella dell'allegato energetico ambientale al regolamento edilizio 5^a variante per un totale di 4.266,24 mc, mentre il volumetria di progetto è pari a 4.266,10 mc, calcolata al netto delle murature perimetrali e del corpo scala/ascensore.

La superficie coperta di progetto è 630,61 mq che risulta essere inferiore a quella esistente corrispondente a 697,07 mq.



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 nella media e il Piano di Recupero proposto genera un modesto aumento di traffico veicolare giornaliero, esclusivamente di mezzi leggeri, dovuto alla fruizione dei parcheggi ricavati al piano rialzato 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

L'edificio previsti dal Piano di Recupero andrà 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 metà anni cinquanta, 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, 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 al piano rialzato dell'intervento.

Pertanto, l'impatto del Piano di Recupero sulla viabilità della porzione urbana può essere considerato trascurabile.

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 gli assi delle Vie interessate dall'intervento, Via San Giuseppe e Via A. Volta – sta acquisendo caratteri di pregio all'interno della città, unanimemente riconosciuti.

Il progetto si definisce come cortina di collegamento (casa d'angolo) fra le Vie San Giuseppe e A. Volta ed oltre a migliorarne l'impatto visivo, migliora la quantità della superficie drenante, attualmente pari 49,36 mq e che per mezzo del Piano di Recupero diventerà di 348,87 mq, superiore al minimo richiesto (Sup. fondiaria x 30% = 1.133,72 mq x 30% = 340,12 mq).

Pertanto, l'impatto urbano del Piano di Recupero costituisce una prospettiva largamente positiva.

17. CONSUMO ENERGETICO

Gli edifici in progetto saranno realizzati secondo i criteri più avanzati relativamente al consumo energetico, garantendo la classificazione in tabella A, l'uso del fotovoltaico e degli impianti termici di nuova generazione in grado di riscaldare e raffreddare l'ambiente residenziale.

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 impatto positivo.

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