



COMUNE DI SARONNO
Provincia di Varese

RAPPORTO PRELIMINARE VAS
AMBITO TRASFORMAZIONE URBANA

ATUb12 – Via Dante Alighieri

Proprietà:

Radice Francesco
Radice Domenico
Radice Costruzioni s.r.l.

Tecnico incaricato:

Arch. Paolo Radice
Via Don Primo Mazzolari 20
21047 – Saronno – VA
Tel. 029607746
Pec: paolo.radice@archiworld pec.it

1) PREMESSA

I Sigg.ri Radice Francesco, Radice Domenico e la Società RADICE COSTRUZIONI SRL hanno presentato un progetto nell' Ambito di Trasformazione Urbana denominato ATUb12, per la realizzazione di due edifici a destinazione residenziale con quota parte di artigianato di servizio.

Il Rapporto Preliminare, prescritto dall'art. 12 del Decreto Legislativo 152/2006 e s.m.l., ha come scopo quello di illustrare i contenuti progettuali, nonché di valutare gli effetti che l'attuazione e finalizzazione del progetto potrebbero avere sull'ambiente circostante.

2) RIFERIMENTI LEGISLATIVI EUROPEI, NAZIONALI E REGIONALI

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

- La Legge regionale 11 marzo 2015, 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 27/12/2007;
- D.G.R. Lombardia n° 8/10971 del 30/12/2009
- D.G.R. Lombardia n° 9/761 del 10/11/2010
- D.G.R. Lombardia n° 9/3836 del 25/7/2012

Con particolare riferimento al D.G.R. n. 8/6420 della Regione Lombardia, si prende quale modello di riferimento dei casi di applicabilità della procedura di verifica assoggettabilità alla VAS, l' Allegato 1 al D.G.R.

Di fatto per i piani attuativi 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 produca impatti significativi sull'ambiente.

Inoltre la Circolare della Regione Lombardia relativa all'applicazione della VAS nel contesto Comunale, precisa che i Piani Attuativi soggetti a verifica di assoggettabilità alla VAS debbano presentare contemporaneamente detti requisiti:

- determinare l'uso di piccole aree a livello locale
- non produrre effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE
- non costituire quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 86/377/CEE

Alla luce di quanto esposto nella relazione tecnica e in base alla legislazione di assoggettabilità alla VAS, per il progetto nell'ambito dell'ATUb12 è obbligatorio attivare la procedura di verifica presso gli Enti ed Uffici competenti, considerando la sussistenza contestuale dei tre requisiti prima citati che dimostrano i limitati impatti sull'ambiente determinati dalla realizzazione del progetto.

3) SOGGETTI COINVOLTI

Come anticipato in premessa, di seguito i dati anagrafici dei soggetti coinvolti richiedenti la verifica di assoggettabilità VAS;

- Radice Francesco – Via Don Primo Mazzolari, 18 – Saronno
- Radice Domenico – Via San Dalmazio, 39 - Saronno
- Radice Costruzioni srl – Via Dante Alighieri, 35 – Saronno

Per gli estremi anagrafici, si fa riferimento a quelli della Società Radice Costruzioni srl;

- Sede legale Via Dante Alighieri n. 35 – 21047 – Saronno – VA
- Tel. 02 9603159 – fax 02 9607746 – mail : radicecostruzioni.saronno@gmail.com
- Pec : radicecostruzioni@pec.it – C.F. e P.Iva 02401440128
- Iscrizione CCIAA n. 254901 – settore di appartenenza Edilizia
- Legali rappresentanti Geom. Luigi Radice e Arch. Paolo Radice

4) INQUADRAMENTO TERRITORIALE

La proposta progettuale di trasformazione urbana riguarda un mappale situato in zona periferica, lungo la Via Dante Alighieri. L'area è attualmente di proprietà dei Sigg.ri Francesco e Domenico Radice, ed è utilizzata dalla Società Radice Costruzioni srl quale magazzino e deposito di attrezzatura e materiali edili, non più utilizzato per l'attività dell'impresa. Insiste sull'area anche una piccola villetta unifamiliare, attualmente sfitta e non più idonea all'utilizzo del tipo residenziale.



Detto mappale è quindi geograficamente ubicato in prossimità della Statale n. 233 Saronno – Monza e si inserisce in un contesto prevalentemente residenziale.

Il lotto confina a sud con un mappale sul quale sono edificate palazzine residenziali multipiano, a est lungo la via Dante Alighieri sulla quale si affacciano esclusivamente villette mono e bifamiliari. Ad ovest del mappale confinante sono edificate due villette bifamiliari; si affaccia inoltre porzione di parco comunale attrezzato e a verde.

A nord con un complesso di villette a schiera di cui quella di testa è attualmente occupata dagli uffici della Società Radice Costruzioni srl.

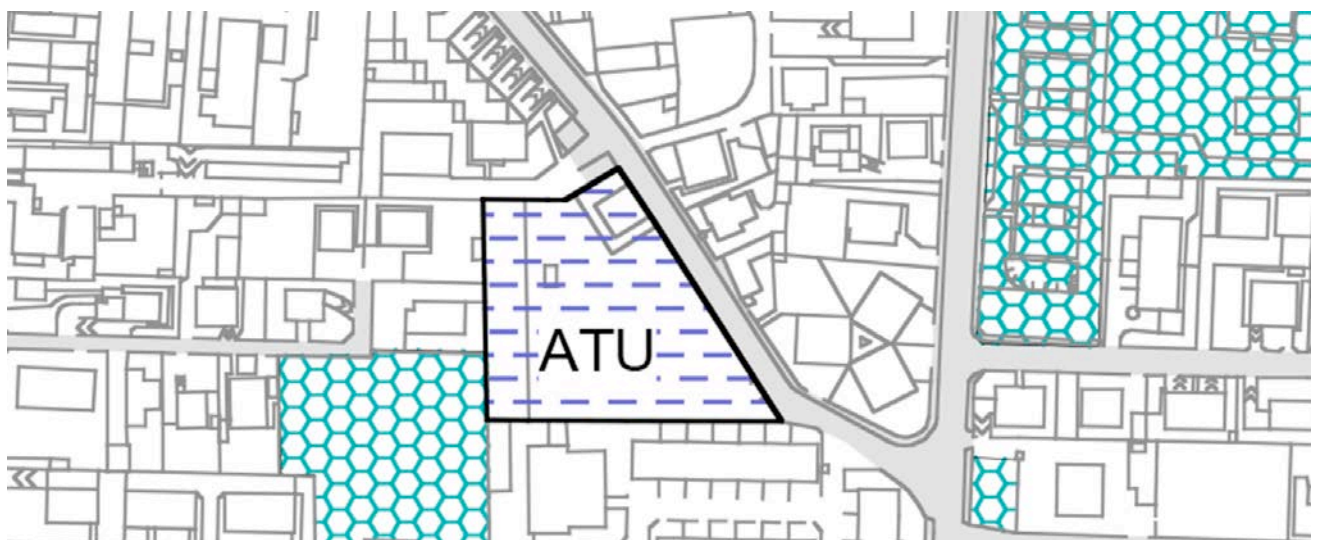
5) PGT ADOTTATO – PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

Il PGT individua l'area oggetto di intervento quale Piano Attuativo – Ambito Trasformazione Urbana denominato ATUB12, avente i seguenti indici;

- indice territoriale base	0,55mq/mq
- indice territoriale per trasferimenti	0,05 mq/mq
- indice territoriale massimo	0,60 mq/mq
- superficie minima di cessione pubblica	30% della St
- funzioni non ammesse :	grande struttura di vendita e attività produttive e manifatturiere
- funzioni regolate	Residenza = min 40% della SLP Non Residenza = min 20% della SLP L = 40% della SLP

Gli obiettivi previsti nell' ATUB 12 prevedono:

- una rigenerazione ambientale tramite l'introduzione di aree a verde e piantumazioni a regime pubblico o privato
- la creazione di spazi di relazione e aggregazione attraverso la realizzazione di piazze o slarghi
- una riqualificazione morfologica
- la 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
- i nuovi insediamenti dovranno essere realizzati secondo criteri e misure atte a favorire il risparmio idrico



La classe di fattibilità geologica è classificata come "Modeste Limitazioni".
Non sono presenti vincoli che possano condizionare il nuovo insediamento.

6) STATO ATTUALE

Il progetto inerente l'Ambito di Trasformazione Urbanistica ATUb 12 interessa un'area che si affaccia su via Dante Alighieri; la superficie territoriale complessiva è di 3723,57 mq ed è attualmente utilizzata come deposito e magazzino di materiale edile, non più utilizzato per l'attività dell'impresa. Sul fondo insiste inoltre una villetta unifamiliare sfitta che, per vetusta, dovrà essere demolita. I mappali interessati risultano essere il 247 e 248 del Fg. 17 - Sez. SA.

Dal punto di vista insediativo il tessuto circostante è caratterizzato sia da residenze di media-bassa densità che da edifici condominiali con H sino a sette piani fuori terra. Sono presenti discrete aree a verde e standard già attrezzate.

L'accessibilità veicolare avviene da Via Dante Alighieri, strada comunale con calibro di mt. 8,50 circa, a senso unico nella direzione nord-sud.

7) IPOTESI PROGETTUALE - VOLUMETRIE IN PROGETTO – CARATTERISTICHE EDIFICI

Si premette che l'ipotesi progettuale complessiva, relativa al posizionamento in pianta dei volumi e sistemazioni delle aree esterne in cessione all'Amministrazione e di uso pubblico (area a verde, parcheggi, porzione di sede stradale) è stata preliminarmente convenuta e concordata con gli Uffici preposti dell'Amministrazione comunale, in modo da favorire una ricostruzione omogenea del tessuto urbano circostante.

Il progetto prevede la riqualificazione dell'area e la sua trasformazione d'ambito mediante;

- 1) la demolizione del capannone adibito a magazzino edile esistente
 - 2) la demolizione della vetusta villetta unifamiliare
 - 3) la costruzione di nr. 2 edifici residenziali di sei piani fuori terra, di cui il piano terra a destinazione artigianato di servizio mentre i restanti a destinazione residenziale
 - 4) la realizzazione di posti auto di pertinenza all'edificio in progetto ubicati a piano interrato
 - 5) la realizzazione di posti auto realizzati a piano terra su area di proprietà assoggettata all'uso pubblico; detti posti saranno anche al servizio delle unità immobiliari a destinazione non residenziale ubicate ai piani terra degli edifici in progetto
 - 6) la cessione al Comune di Saronno di una area prospettante su Via Dante Alighieri per la realizzazione di marciapiedi e area con pensilina per attesa linea pullman;
- b) la cessione di area destinata a parcheggio e a verde alberata per il collegamento con il Parco già esistente

Gli edifici in progetto saranno in classe energetica A; è prevista l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda uso sanitario ad integrazione dell'impianto di riscaldamento e idrico-sanitario con caldaia a condensazione. E' inoltre prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica per le parti comuni da integrare alla rete nazionale.

La SLP in progetto rispetta i parametri e le funzioni previste nell' ATUb 12, ad eccezione dell'indice territoriale per trasferimenti che per questo lotto è previsto nella misura di 0,05 mq/mq.

La SLP finale in eccesso, derivante da quella ammessa per il lotto di Via Dante Alighieri e quella trasferita da Via Gobetti, è quindi riconducibile a mq. 429,85

Per tale modestissimo aumento di SLP trasferibile, in rapporto alla SLP complessiva di progetto, è stata richiesta la possibilità di Variante in Deroga alle Norme di Piano contenute nel PGT in vigore.

Si fa osservare che questo incremento corrispondente al 19% rispetto a quanto già previsto dal P.G.T. non altera l'entità della volumetria attribuita sugli Standard e sull'intero territorio comunale.

Così facendo, l'intero indice territoriale di Via Gobetti verrebbe trasferito in Via Dante Alighieri, e determinerebbe l'immediata cessione dell'area stessa all'Amministrazione.

Per quanto concerne le aree in cessione sul lotto di Via Dante Alighieri, le stesse saranno in misura percentuale ben superiore al 30% richiesto.

L'Amministrazione del Comune di Saronno, con la quale si sono concertati i criteri progettuali dell'intervento avvallandone i contenuti, ha preliminarmente espresso il parere favorevole alla Variante al PGT adottato, che prevede appunto un modestissimo incremento di Superficie Lorda di Pavimento (mq. 429,85)

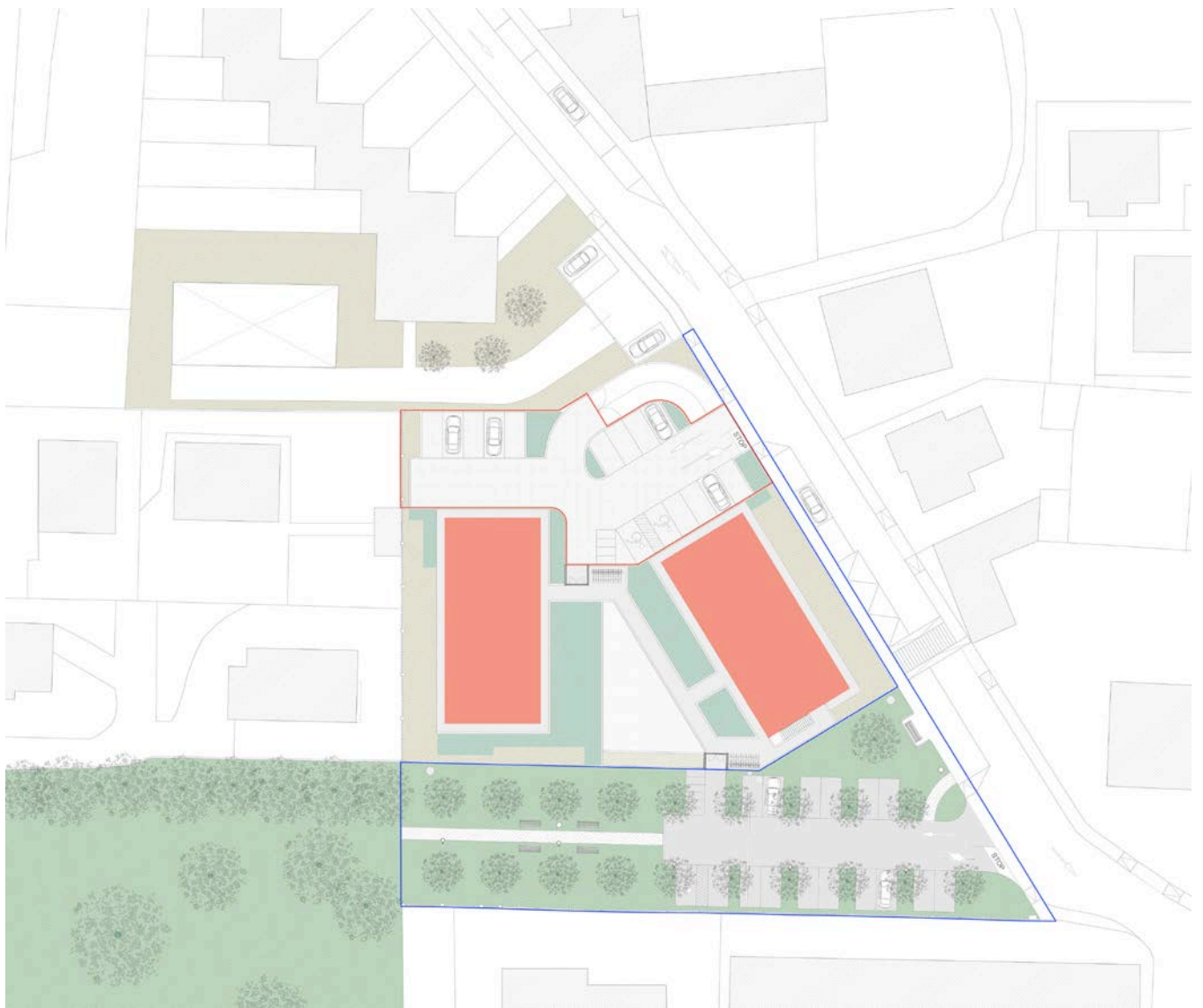
Superficie fondiaria che origina il Trasferimento di Volumetria

L'area interessata denominata Parco di Via Gobetti, di proprietà della Radice Costruzioni srl, è sita in Via Gobetti a Saronno ed è identificata nel Piano dei Servizi del PGT in vigore con la sigla VE 053.

Interessa i mappali 42 e 43 del Fg. 02 - Sez. SA. ed ha una superficie fondiaria di mq. 4.107,48.

Attualmente è destinata ad area giochi e area cani, gestita direttamente dall'Amministrazione

L'indice territoriale del lotto di Via Gobetti è pari a 0,15 mq/mq, in grado di consentire una SLP di 616,12 mq.



**Planimetria generale area di intervento
Stato Finale**



Edifici in progetto



8) ANALISI POSSIBILI IMPATTI SULL'AMBIENTE CIRCOSTANTE

L'analisi sugli ipotetici impatti riguardano i seguenti campi;

- Qualità dell'aria
- Qualità delle acque
- Rumore
- Consumo di suolo
- Campi elettromagnetici
- Biodiversità
- Viabilità
- Paesaggio
- Consumo di energia

QUALITA' DELL'ARIA

I dati rilevati a maggio 2018 dalla Stazione di riferimento di Saronno Santuario (fonte ARPA - Regione Lombardia) riportano i seguenti valori:

- PM 10 pari a 12 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ media giornaliera
- PM 2.5 pari a 7 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ media giornaliera
- NO2 Biossido di Azoto pari a 51 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ massimo giornaliero
- O3 Ozono pari a 63 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ massimo giornaliero
- O3 Ozono pari a 68 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ massimo media mobile 8h

Detta stazione di rilevamento è localizzata in area ad alto traffico veicolare.

Per la zona oggetto di intervento il traffico veicolare è invece modesto, in virtù del fatto che la Via Dante Alighieri risulta essere una via a senso unico utilizzata per la maggior parte dai residenti. La stessa è una parallela alla ben più importante Via Piave, asse di collegamento tra i comuni di Rovello Porro (CO) e i paesi collegati e limitrofi alla statale Saronno – Monza.

Le dotazioni di parcheggio previste su area in cessione ed area di proprietà assoggettata all'uso pubblico, nonché la creazione di posti auto (autorimesse) ricavate al piano interrato e pertinenziali ai due edifici, di fatto generano un modesto aumento di traffico veicolare giornaliero, prevalentemente di mezzi leggeri.

CONCLUSIONI

Pertanto l'impatto del progetto ATUb12 sulla qualità dell'aria generato dal traffico veicolare può essere considerato del tipo trascurabile, andandosi a sommare comunque ad una realtà di fatto modesta.

QUALITA' DELLE ACQUE

La Via Dante Alighieri è già allacciata alla pubblica fognatura comunale - acque miste; le tubazioni esistenti in cls 300/450 presentano una quota di scorrimento di circa 2,00 mt. sotto il piano stradale. Sono già esistenti delle caditoie per la raccolta e convogliamento acque meteoriche

Le acque reflue derivanti dal nuovo insediamento sono di due tipi;

- Acque meteoriche (chiare)
- Acque nere

Le meteoriche, derivanti dalla raccolta su superfici di falda inclinata (coperture) e dalle aree impermeabili (parcheggi a cielo libero) verranno convogliate in pozzi perdenti. Per le aree a verde, in relazione alle buone condizioni di permeabilità del terreno, le acque verranno smaltite nel sottosuolo. Non vi sono controindicazioni per il naturale smaltimento in relazione alle buone condizioni di permeabilità del terreno. Si segnala che nella zona di intervento non sono presenti punti di captazione di acque sotterranee ad uso idropotabile, tali da apporre un vincolo per la realizzazione di scarichi di acque meteoriche negli strati superficiali del sottosuolo o in suolo.

Le nere, del tipo domestico e derivati dall'utilizzo dei servizi igienici e cucine degli appartamenti, verranno raccolte dalla nuova rete fognaria interrata, convogliate in vasche Imhoff dotate di pozzetto di ispezione collocato sull'area di proprietà, e successivamente recapitate nella fognatura comunale esistente sotto la quota stradale di Via Dante Alighieri.

CONCLUSIONI

L'impatto ambientale inerente la qualità delle acque può essere considerato del tipo trascurabile.

RUMORE

La destinazione d'uso prevista e prevalente è la residenza. La destinazione d'uso non residenziale richiesta nell'ambito dell' ATUb12 (20 % della residenza) è del tipo artigianato di servizio (studi, attività in genere compatibili con la residenza)

CONCLUSIONI

Le destinazioni d'uso previste non determinano rischi di inquinamento acustico; l'impatto ambientale può essere considerato del tipo trascurabile, se non addirittura nullo.

CONSUMO DI SUOLO

Gli edifici previsti in progetto hanno una superficie coperta in pianta di circa mq. 290 cadauno, per un totale di mq. 580.

Considerato che;

- attualmente la superficie coperta sul mappale (sagoma abitazione e magazzino) è pari a mq. 834.

- la superficie territoriale sulla quale insistono è pari a mq. 3723,57

- la superficie a verde drenante è pari a mq. 1164,43

- la superficie in cessione è pari a mq. 1503,53; di detta area, ben mq. 873,71 con destinazione a verde drenante e la restante per area parcheggi a cielo libero

CONCLUSIONI

Alla luce delle modeste superfici coperte in progetto, inferiori alle attuali ed in considerazione delle aree a cielo libero previste, l'impatto ambientale può essere considerato di livello basso.

CAMPI ELETTROMAGNETICI

Le destinazioni previste negli edifici non determinano un incremento dei campi elettromagnetici.

CONCLUSIONI

L'impatto ambientale può essere considerato nullo.

BIODIVERSITA'

Il mappale oggetto di intervento è attualmente utilizzato come magazzino e deposito di materiale edile. La villetta unifamiliare è stata abitata sino all'anno 2016. La trasformazione in ambito residenziale, considerato che l'intorno è caratterizzato esclusivamente da complessi residenziali, non può che giovare al collettivo, in funzione appunto di far coesistere l'esistente con il nuovo in progetto.

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto esposto, l'impatto ambientale può essere considerato di livello basso.

VIABILITA'

Per la zona oggetto di intervento il traffico veicolare è modesto, in virtù del fatto che la Via Dante Alighieri risulta essere una via a senso unico utilizzata per la maggior parte dai residenti. Riprendendo le considerazioni espresse nel capitolo sulla qualità dell'aria, di fatto viene generato un modesto aumento di traffico veicolare giornaliero, prevalentemente di mezzi leggeri. Inoltre la Via Dante Alighieri, nel progetto viene di fatto mantenuta con il suo calibro esistente ma resa maggiormente sicura per i pedoni mediante la realizzazione di marciapiedi sul lato destro di marcia (già esistenti sul lato sinistro) e realizzazione di dosso con attraversamento in corrispondenza della nuova fermata dell'autobus - linea urbana.

CONCLUSIONI

L'impatto ambientale sulla viabilità può essere considerato del tipo trascurabile.

PAESAGGIO

In considerazione del fatto che il mappale è attualmente utilizzato come magazzino e deposito di materiale edile e che la villetta unifamiliare è stata abitata sino all'anno 2016, la trasformazione in ambito residenziale, considerato che l'intorno è caratterizzato esclusivamente da complessi residenziali, non può che giovare al collettivo, in funzione appunto di far coesistere l'esistente con il nuovo in progetto.

Di particolare rilevanza è da sottolineare che la proposta progettuale prevede di inglobare il parco comunale esistente sul fronte ovest del mappale, mediante la realizzazione di un cannocchiale di ampie proporzioni che lo collega direttamente dalla Via Dante Alighieri.

Allo stato attuale tale parco comunale è di difficile localizzazione e risulta accessibile tramite una via a fondo cieco ove i parcheggi disponibili sono assai limitati.

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto esposto, la sistemazione delle aree esterne previste in progetto e la realizzazione dei nuovi edifici residenziali costituiscono di fatto il completamento e la definizione dell'area tali da costituire una prospettiva di impatto urbano largamente positiva.

CONSUMO ENERGETICO

Gli edifici in progetto verranno realizzati secondo i criteri tecnologici più moderni ed avanzati relativamente al consumo energetico. L'adozione di dette tecnologie, tra le quali il fotovoltaico e il solare, garantiranno agli stessi una classificazione energetica in classe A.

CONCLUSIONI

La nuova edificazione comporterà il minimo consumo possibile in relazione alle tecnologie impiegate. L'impatto ambientale può essere considerato del tipo trascurabile.

CONCLUSIONI FINALI

QUALITA' DELL'ARIA :	IMPATTO TRASCURABILE
QUALITA' DELL'ACQUA :	IMPATTO TRASCURABILE
RUMORE :	IMPATTO NULLO/TRASCURABILE
SUOLO :	IMPATTO BASSO
CAMPI ELETTROMAGNETICI:	IMPATTO NULLO
BIODIVERSITA' :	IMPATTO BASSO
VIABILITA' :	IMPATTO TRASCURABILE
PAESAGGIO :	IMPATTO POSITIVO
CONSUMO ENERGETICO :	IMPATTO TRASCURABILE

Ne consegue che il Piano Attuativo ATUb12 proposto è pienamente sostenibile sotto il profilo ambientale.

Saronno, maggio 2018

Il Tecnico : Arch. Paolo Radice - Saronno