

Class. 6.3

Pratica 2023.4.43.20

Spettabile

Comune di Sesto Calende
Piazza Cesare Da Sesto, 1
21018 SESTO CALENDE (VA)
Email: sestocalende@legalmail.it

Oggetto : Piano attuativo in variante al PGT denominato “APC 11” per la riqualificazione Via Matteotti 25-31 (Variante 14) - verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (art.12 del D.Lgs. 152/2006) e valutazione di incidenza (art. 5 del DPR 357/1997).

In riferimento alla Vs. noe PEC del 14/03/2023 e 15/03/2023 (prot. ARPA n.40211 e 40569 del 15/03/2023) con cui si comunica la messa a disposizione del Rapporto Preliminare della verifica in oggetto;

- visto la documentazione pubblicata sul sito web del Comune al seguente link:
<http://www.comune.sesto-calende.va.it/c012120/zf/index.php/servizi-aggiuntivi/index/index/idtesto/602>;

con la presente si riportano le osservazioni formulate da questa Agenzia, utili a conseguire i principi di sostenibilità di cui all'art. 1 comma 2 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e si precisa che le stesse non riguardano gli aspetti le cui competenze di programmazione e controllo sono attribuite ad altri Enti, ed in particolare non riguardano gli aspetti paesaggistici.

Premessa

La proposta di Piano Attuativo denominata “Via Matteotti 25-31”, ha per oggetto la riqualificazione urbanistica dell'area originariamente detta “Quartiere Centro” in Comune di Sesto Calende, finalizzata alla realizzazione di un edificio a destinazione commerciale e residenziale prospettante su Via Matteotti e di una torre solo residenziale interna al lotto di intervento; i corpi di fabbrica sono contornati da sistemazioni a verde con percorsi aperti al pubblico (corpo basso) e giardini (corpo alto).

Il PA si compone di un unico comparto con perimetro definito in corrispondenza del lotto compreso tra le vie Matteotti, XX Settembre e Dell'Olmo, che occupa una superficie di 5.087,77 mq.

Il comparto presenta connotati di degrado avanzato sia sotto il profilo visuale che della qualità urbana stante la presenza dei manufatti edilizi -la cui realizzazione non è mai stata completata- in stato di parziale deterioramento dovuto all' abbandono. Emerge in modo evidente l'esigenza prioritaria e urgente di intervenire con il fine di recuperare i volumi dismessi e addivenire alla riqualificazione dell'intero sito.

E
COMUNE DI SESTO CALENDE
Ufficio Protocollo
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0009148/2023 del 13/04/2023
Firmatario: MARCO MOMBELLI

Il progetto del PA consiste, in via sintetica, nella riqualificazione mediante la realizzazione di oltre 4.300,00 mq di superficie lorda così organizzata:

- spazi commerciali, per una superficie lorda di 424,25mq
- spazi per la residenza, per una superficie lorda di 3.975,64

Le sistemazioni esterne riguardano tutte le aree di pertinenza interne al lotto e constano nella realizzazione di:

- viabilità d'ingresso e di deflusso delle auto, con relativi spazi di manovra;
- spazi per la sosta a raso;
- superfici piantumate;
- percorso pedonale;
- piazza pubblica;
- posa di elementi di arredo urbano.

Il dimensionamento teorico della proposta di PA stima un carico insediativo potenziale in un range compreso tra 80 e 120 abitanti attesi, per una dimensione media delle unità abitative che si attesta intorno ai 100,00 mq.

L'attuazione della proposta di PA, come descritta nei paragrafi precedenti, necessita di operare in variante allo strumento urbanistico comunale vigente.

Le modifiche per effetto dei contenuti della proposta afferiscono a:

- modifica della modalità attuativa, con il fine di avviare un procedimento urbanistico configurato come Piano Attuativo in luogo dell'intervento edilizio diretto;
- introduzione di una specifica disciplina per il lotto di intervento, con il fine di prevedere una quantità massima complessiva di superficie lorda realizzabile;
- stabilire l'altezza massima di ciascun corpo edilizio;
- definire soglie minime e massime dei parametri di superficie coperta, superficie permeabile, superficie a verde.
- modifica del regime giuridico cui è assoggettato il secondo piano interrato attualmente esistente.

A quanto dichiarato nel Rapporto Preliminare:

- non sussistono vincoli di natura idrogeologica e l'area rientra in classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni;
- le trasformazioni prefigurate dalla proposta di PA, non determinano variazioni in termini di bilancio ecologico del suolo poiché intervengono all'interno del tessuto urbano consolidato.

Osservazioni

Bilancio idrico, reti fognarie e depurazione

In relazione al nuovo carico insediativo potenziale di 120 abitanti, sarà cura dell'Autorità competente per la VAS d'intesa con l'Autorità precedente, valutare la conseguente disponibilità delle risorse idriche e la sufficienza dei sottoservizi (smaltimento e depurazione reflui), acquisendo,

preventivamente all'attuazione delle trasformazioni previste, il parere favorevole degli Enti competenti. Richiamato il punto 3 dell'Allegato A del R.R. 29 marzo 2019 - n. 6, ed in particolare le competenze di ATO in sede di VAS, è opportuno che le previsioni di espansione urbanistica siano coerenti con l'esistente quadro infrastrutturale e che, in caso contrario, venga assicurata la realizzazione delle infrastrutture necessarie per una corretta gestione del servizio idrico integrato.

Sarà cura dell'Autorità competente per la VAS d'intesa con l'Autorità procedente prescrivere le corrette modalità tecniche di allontanamento delle acque chiare e delle acque scure, incluse le acque di prima pioggia, in conformità al Regolamento del Servizio Idrico Integrato vigente ed alle indicazioni operative del Gestore del servizio, secondo quanto indicato dal R.R. n. 6/2019.

Al fine di eliminare gli sprechi e ridurre i consumi, si richiama inoltre il R.R. 24 marzo 2006, n.2 *"Disciplina dell'uso delle acque superficiali e sotterranee, dell'utilizzo delle acque a uso domestico, del risparmio idrico e del riutilizzo dell'acqua"* che, all'art. 6, prevede, per i progetti di nuova edificazione e per gli interventi di recupero degli edifici esistenti, l'impiego di dispositivi per la riduzione del consumo di acqua negli impianti idrico-sanitari, reti di adduzione in forma duale, misuratori di volume omologati, sistemi di captazione filtro e accumulo delle acque meteoriche.

Invarianza idraulica

In riferimento al R.R. 7/2017 e s.m.i., l'intervento edilizio è soggetto alle misure di invarianza idraulica e idrologica. Si evidenzia, a tal proposito, che, come previsto all'art.5 del sopra citato R.R. nonché dall'art.6 del R.R. 24 marzo 2006, n.2, sarebbe preferibile che il controllo e la gestione delle acque pluviali fossero effettuati mediante sistemi che garantiscano il riuso dei volumi stoccati (irrigazione delle aree a verde, utilizzo acque grigie per i servizi igienici, o, previo filtraggio, per alimentare eventuali circuiti di raffreddamento).

Si demanda all'Autorità competente per la VAS d'intesa con l'Autorità procedente, l'acquisizione e la verifica del progetto di invarianza idraulica ed idrologica, tenendo conto dei contenuti degli artt.10 ed 11 del R.R. 7/2017 e s.m.i. ed in base alla dimensione dell'ambito rapportato alle superfici permeabili, parzialmente permeabili e impermeabili previste.

Si ricorda, in particolare, che il Progetto di invarianza idraulica ed idrologica, oltre alla Relazione tecnica, deve contenere:

- documentazione progettuale completa di planimetrie e profili in scala adeguata, sezioni, particolari costruttivi;
- piano di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'intero sistema di opere di invarianza idraulica e idrologica
- e di recapito nei ricettori, secondo le disposizioni dell'articolo 13;
- asseverazione del professionista in merito alla conformità del progetto ai contenuti del presente regolamento, redatta secondo il modello di cui all'allegato E.

E
COMUNE DI SESTO CALENDE
Ufficio Protocollo
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N. 0009148/2023 del 13/04/2023
Firmatario: MARCO MONELLI

Si demanda infine all'Autorità competente per la VAS la verifica del calcolo delle superfici scoperte drenanti, in quanto le indicazioni tecniche di cui all'art. 3.2.3 del nuovo Titolo III del Regolamento Locale di Igiene, rimanda agli strumenti urbanistici stabiliti per le singole località e zone, approvati ai sensi della vigente legislazione.

Aspetti geologici

Secondo quanto riportato a pag.19 del RP, l'ambito ricade in classe di fattibilità geologica II "Fattibilità con modeste limitazioni". Dovranno essere ottemperate le indicazioni tecniche riferite alla classe geologica indicata, dello studio geologico in allegato al PGT. Infine, in attuazione del nuovo Titolo V delle N.d.A. del PAI nel settore urbanistico, dovrà essere presentata Dichiarazione di compatibilità geologica dell'intervento, redatta in conformità all'Allegato 6 della D.g.r. n. X/6738 del 19/06/2017, a firma di geologo abilitato.

Centri di pericolo e Salubrità del suolo

Da una fotografia posta a pag. 11 del Rapporto preliminare, si evince la presenza di un distributore di carburanti dismesso.

Si ricorda che, in ottemperanza all'art. 3.2.1 del Regolamento Comunale di Igiene, qualsiasi intervento su un'area industriale dismessa o su terreni utilizzati per il deposito di materiale insalubre e/o inquinante deve essere subordinato alla verifica della salubrità del suolo e/o della falda. Pertanto, per le aree nelle quali ci sia il rischio di potenziale contaminazione, con particolare riferimento alla previsione di nuovi insediamenti residenziali o commerciali su aree industriali dismesse (compresi gli allevamenti), sarà necessario svolgere un'indagine ambientale preliminare in situ. Nel caso dovessero emergere la presenza di contaminazioni del suolo o delle acque di falda, dovrà essere attivato l'iter tecnico amministrativo di cui all'art. 242 e 245 e l'eventuale bonifica previsto dal D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. (Parte IV, Titolo V). La costruzione di nuove strutture sulle aree oggetto di bonifica e subordinata al completamento delle opere di risanamento e alla certificazione di salubrità dell'area da parte dell'Autorità competente.

Terre e rocce da scavo

Si rammenta che nel caso in cui l'intervento previsto determini la produzione di terre e rocce da scavo si dovrà procedere nel seguente modo:

-esecuzione di caratterizzazione preliminare dei terreni ai sensi dell'allegato 4 del DPR 120/2017 ai fini della verifica della non contaminazione del materiale, nel caso di solo riutilizzo in sito del materiale escavato all'interno dello stesso cantiere di produzione in ottemperanza agli artt. 185 c.1 lettera c del d.lgs 152/06 e art. 24 del DPR 120/2017.

-esecuzione di caratterizzazione preliminare dei terreni ai sensi dell'allegato 4 del DPR 120/2017 ai fini della non contaminazione del materiale e presentazione della dichiarazione ex art. 21 del DPR 120/2017 almeno 15 giorni prima dell'inizio delle attività di scavo, nel caso di movimentazione

E
COMUNE DI SESTO CALENDE
Ufficio Protocollo
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N. 0009148/2023 del 13/04/2023
Firmatario: MARCO MOMBELLI

delle terre prodotte anche presso altro sito di destinazione. Tale dichiarazione dovrà essere resa ad ARPA e ai Comuni del sito di produzione e di destino delle terre.

I trasporti, in tal caso, dovranno essere accompagnati dal modulo previsto dall'allegato 7 del DPR 120/2017 e a conclusione delle attività, ed entro il termine di validità della dichiarazione, dovrà essere presentata la dichiarazione di avvenuto utilizzo ex allegato 8 del DPR 120/2017 ad ARPA e ai Comuni competenti sia per sito di produzione che di destino. Qualora durante le fasi di scavo vengano rinvenute sorgenti reali o potenziali di contaminazione attualmente non note, quali ad esempio rifiuti interrati o confinati, etc., la ditta esecutrice dovrà sospendere tempestivamente le operazioni di scavo. La proprietà dovrà provvedere ad inviare sollecita comunicazione interlocutoria agli Enti di controllo ai sensi dell'art. 242/245 del D.lgs 152/06, dell'avvenuto ritrovamento della contaminazione (reale o potenziale) e dovrà attuare le opportune azioni di prevenzione di cui all'art. 242 citato.

Risparmio energetico e inquinamento atmosferico

Il RP non descrive, i diversi accorgimenti progettuali in grado di ridurre i consumi energetici e indirettamente le emissioni in atmosfera. Al fine di conseguire la sostenibilità delle trasformazioni territoriali, anche attraverso la riduzione di fonti energetiche non rinnovabili e delle emissioni di gas climalteranti, nonché il risparmio energetico, si ricorda che per la progettazione dei nuovi edifici si dovrà tenere conto delle migliori tecnologie disponibili e delle indicazioni tecniche di settore. In particolare, si segnala che con DDUO n. 18546 del 18/12/2019 (BURL n.1 del 04/01/2020), sono state integrate e riapprovate le disposizioni regionali che disciplinano l'efficienza e la certificazione energetica degli edifici, in sostituzione del precedente DDUO n.2456 del 8/03/2017 (BURL n.12 del 20/03/2017).

Per contenere possibili impatti (odori e/o polveri) durante le fasi di cantiere, derivanti dalla movimentazione dei mezzi meccanici e dalle operazioni di scavo, sarà cura dell'Autorità competente per la VAS d'intesa con l'Autorità procedente tenere conto di quanto indicato nel Titolo II del Regolamento Locale di Igiene (art.2.5.31), il quale indica che: *“L'esercizio di qualsiasi attività che dia luogo, anche occasionalmente, a produzione di gas, vapori, polveri od emissioni di qualunque tipo atti ad alterare le normali condizioni di salubrità dell'aria e a costituire pertanto pregiudizio diretto od indiretto alla salute dei cittadini nonché danno ai beni pubblici e privati, deve essere condotto in modo e con dispositivi di prevenzione idonei ad evitare il pericolo per la salute e la molestia per il vicinato.”*

In un'ottica di miglioramento della qualità dell'aria è inoltre importante consentire il raggiungimento del comparto attraverso forme di mobilità ecocompatibile. Si fa presente che il Comune di Sesto Calende è attraversato dal percorso ciclabile di interesse regionale “PCIR 01 Ticino”. Per incentivare l'uso di mobilità alternative all'automobile, sarà importante realizzare reti ciclabili tenendo conto di quanto indicato dall'art. 3 commi 4 e 5 della L.r. 30 aprile 2009, n. 7

E
COMUNE DI SESTO CALENDE
Ufficio Protocollo
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N. 0009148/2023 del 13/04/2023
Firmatario: MARCO MOMBELLI

“Interventi per favorire lo sviluppo della mobilità ciclistica”, i Comuni redigono piani strategici per la mobilità ciclistica tenuto conto del Piano Regionale della Mobilità Ciclistica (PRMC), approvato con delibera n. X /1657 del 11/04/2014 e del Piano provinciale, ove vigente, individuando la rete ciclabile e ciclo-pedonale quale elemento integrante della rete di livello regionale e provinciale, prevedendo la connessione dei grandi attrattori di traffico di livello locale, quali il sistema scolastico, i centri commerciali, le aree industriali, il sistema della mobilità pubblica e, in generale, gli elementi di interesse sociale, storico, culturale e turistico di fruizione pubblica.

Inoltre, al fine di incentivare la mobilità sostenibile e la riduzione delle emissioni generate dal traffico automobilistico, si ritiene opportuno che il progetto esecutivo:

- includa dei posti auto preferenziali dedicati a veicoli a bassa emissione e a carburante alternativo;
- preveda l’inserimento di colonnine di ricarica dei veicoli elettrici;
- doti le nuove strutture di stalli per il deposito biciclette;
- crei le premesse per la realizzazione di forme di intermodalità sostenibile, ad esempio prevedendo la fermata di mezzi pubblici.

Inquinamento acustico

Relativamente alla componente acustica, l’area in esame dovrà essere coerente rispetto all’azzonamento comunale vigente. In fase di rilascio dei permessi edificatori, dovrà essere acquisito uno studio previsionale di impatto acustico, redatto al fine di valutare le emissioni di rumore, prodotte dalle attività future e da eventuali impianti di raffrescamento, nell’ambiente esterno. In fase di cantiere, si potrebbe generare un impatto acustico verso l’ambiente esterno, anche ad una certa distanza dall’area di intervento. Per tali impatti, di durata limitata nel tempo, il Comune dovrà autorizzare, anche in deroga ai limiti normativi, ai sensi dell’art. 6, comma 1 lettera h) della L. 447/95 con le modalità di cui all’art. 8 della L.r. 13/01, l’attività temporanea.

Radon

Si ritiene utile segnalare le “Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor”, approvate con Decreto della Regione Lombardia n.12678 del 21/12/2011, che costituiscono direttiva ai sensi dell’art.124 della L.r. n. 33/2009 e sono finalizzate alla prevenzione del rischio di esposizione al gas radon in ambienti indoor, con indicazioni tecniche sulle modalità costruttive per minimizzarne le concentrazioni in edifici nuovi e sulle modalità di risanamento degli edifici esistenti, in sinergia con gli interventi finalizzati al risparmio energetico.

Inquinamento luminoso

Relativamente all’installazione di nuove fonti di illuminazione nelle aree esterne agli edifici e nelle aree parcheggio, si sottolinea la necessità di specificare, in fase di progetto esecutivo, la modalità di realizzazione dell’illuminazione, che dovrà necessariamente rispettare quanto previsto dalla Legge regionale 5 ottobre 2015 - n. 31 “Misure di efficientamento dei sistemi di illuminazione esterna con

E

COMUNE DI SESTO CALENDE
Ufficio Protocollo

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N. 0009148/2023 del 13/04/2023

Firmatario: MARCO MONTELLI

finalità di risparmio energetico e di riduzione dell'inquinamento luminoso", in sostituzione dell'abrogata L.R. 17/00.

Aree verdi

Nella progettazione del verde nelle aree circostanti gli immobili di nuova costruzione e nelle aree parcheggio, dovrà essere presa in considerazione la funzionalità paesistico-ambientale ed ecologica, impiegando specie erbacee, arbustive ed arboree autoctone e idonee al contesto ecologico e territoriale in cui verrà realizzata l'opera, escludendo tassativamente le specie alloctone infestanti di cui all'elenco delle liste nere aggiornate con D.g.r. n. XI/2658 del 16 dicembre 2019 (che sostituiscono integralmente gli allegati D ed E della D.g.r. n. VIII/7736 del 24/07/2008).

Inoltre, si suggerisce di prevedere, ove possibile, interventi che utilizzino le NBS (Nature Based Solutions) e le tecniche di depaving/de-sealing, che consentono un miglioramento complessivo dei servizi ecosistemici del suolo, ovvero una riduzione del run-off in caso di pioggia intensa, il filtraggio e la decontaminazione delle acque meteoriche, l'assorbimento e il sequestro di carbonio, ma anche un miglioramento delle condizioni di comfort bioclimatico, di salubrità e vivibilità degli spazi urbani. Le infrastrutture verdi vengono utilizzate con sempre maggiore frequenza per la mitigazione del rischio idraulico (gestione delle precipitazioni, dell'evapotraspirazione, della conservazione dei volumi immagazzinati nei corpi idrici, dell'infiltrazione e della produzione dei deflussi), la tutela della qualità delle risorse idriche, l'adattamento e la mitigazione dei cambiamenti climatici. Tra gli esempi, è possibile citare i giardini verticali, i tetti verdi e gli spazi verdi di bioritenzione e infiltrazione per deflusso urbano delle acque piovane ("rain gardens").

L'effetto complessivo di tale tipologia di progettazione restituisce un più alto comfort, maggiori prestazioni ambientali, un importante contributo delle piante al contrasto dell'isola di calore e un migliore paesaggio urbano.

Per le aree parcheggio potranno essere impiegate pavimentazioni drenanti in grigliato di calcestruzzo vibrocompresso con una percentuale di superficie piena media rispetto alla vuota del 65% (pieno) contro il 35% (vuoto) oppure terre battute e calcestre per favorire l'evaporazione, l'alimentazione della falda acquifera e il deflusso superficiale dell'acqua.

Conclusioni

Si raccomanda di porre in atto le misure previste dalla normativa per contenere l'aumento delle pressioni sulle matrici ambientali e di tener conto delle migliori tecnologie disponibili per l'abbattimento degli eventuali impatti generati.

Si demanda all'Autorità Competente d'intesa con l'Autorità Procedente la verifica degli adempimenti relativi all'invarianza idraulica ed idrologica di cui al R.R. 7/2017 e s.m.i., della Dichiarazione di compatibilità geologica dell'intervento, redatta in conformità all'Allegato 6 della D.g.r. n. X/6738 del 19/06/2017, a firma di geologo abilitato e della verifica della salubrità dei suoli e/o della falda, in ottemperanza all'art. 3.2.1 del Regolamento Comunale di Igiene, prima del rilascio di permessi a costruire.



Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente

Dipartimento di Como-Varese

U.O. Agenti Fisici e Valutazioni Ambientali

Distinti saluti.

Il Responsabile del Procedimento
Responsabile dell'U.O.S. Agenti Fisici e Valutazioni Ambientali
Marco Mombelli

Il Responsabile dell'istruttoria: Camillo Foschini - 0312743933

Visto: Il Direttore del Dipartimento Adriano Cati

E
COMUNE DI SESTO CALENDE Ufficio Protocollo
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N. 0009148/2023 del 13/04/2023 Firmatario: MARCO MOMBELLI

Dipartimento di Como - Indirizzo PEC: dipartimentocomo.arpa@pec.regione.lombardia.it tel. 0312743948 fax 0312743912

Dipartimento di Varese - Indirizzo PEC: dipartimentovarese.arpa@pec.regione.lombardia.it tel. 0332327751 fax 0332313161