

Al Comune di Saronno

All'attenzione del Sig. Sindaco
 All'attenzione dell'Assessore all'Urbanistica ed Edilizia privata
 All'attenzione del Dirigente del Settore Ambiente Territorio Opere Pubbliche

Comune di Saronno - c.i.441
 Num. 0009199 | Data 22/03/2017
 Tit. 06 | C1-02 | URB
 -0/0

OSSERVAZIONI AI SENSI DEL Co. 3 ART. 14 DELLA LR 12/05**ALLA DELIBERA DI G.C. N. 23 DEL 09/2/2017**

OGGETTO: Piano di Recupero Via San Cristoforo/Piazza Unità d'Italia/Piazza Aviatori d'Italia – Adozione

La sottoscritta

CASALINI ELENA, codice fiscale CSL LNE 64L59 I6900, nata a Sesto S. Giovanni (MI) il 19.07.1964, residente a Saronno (VA), Via Brianza 35/A, tel. 3494773077 mail casalini.ec@libero.it

per conto dell'Associazione **"ATTAC!"** – Saronno, con sede in Saronno (VA), Via Parini n. 54

presenta qui di seguito le seguenti osservazioni aventi per oggetto la mancata conformità al Regolamento Edilizio, alle norme del PGT e nello specifico alle Norme di Piano (Piano delle Regole). La proposta progettuale presentata è relativa a un piano di recupero ai sensi della legge 5 agosto 1978 n. 457; in particolare l'intervento si configura quale ristrutturazione urbanistica essendo modificato il sedime e le altezze degli edifici.

Si premette che l'avviso di deposito pubblicato sull'Albo Pretorio on-line del Comune, riporta erroneamente la delibera di adozione del Piano di Recupero in oggetto, ovvero "Deliberazione di C.C. n. 23 del 09/02/2017" anziché la Deliberazione della G.C. n. 23 del 09/02/2017.

1. Nella Delibera di adozione si sostiene che il piano di recupero sia conforme alle previsioni del PGT. Si osserva invece quanto segue:
 - L'art.16 comma 1.b) delle Norme di Piano, in merito al **trasferimento della capacità edificatoria tra lotti contigui**, precisa: *"il trasferimento non deve riguardare gli edifici che ricadono nei nuclei di antica formazione, nei nuclei di origine rurale, negli ambiti di prima espansione storica, nelle aree in prossimità del torrente Lura, nelle fasce di rispetto e fra i beni storico-artistici monumentali;"*
 In questo caso viene trasferita volumetria dal "nucleo di antica formazione" a "ambito di prima espansione storica" sul sedime ineditato di forma triangolare priva di volumetria.
Il trasferimento di volumetria su questo sedime non è praticabile.
 - Dalla tavola del DdP 05 l'immobile da ricostruire risulta compreso nell'area a sensibilità paesaggistica alta e segnalato con apposita scheda Beni Monumentali n. 83 e retinato blu *"Edifici con caratteristiche fisico-morfologiche che caratterizzano l'esistente"*.

All'art. 23 delle NdP punto 10 si legge: *"Il pieno recupero del volume geometrico preesistente non può comunque produrre interventi edilizi incoerenti con i caratteri dell'ambiente circostante"*. Sembra ovvio che l'ambiente circostante al quale fare riferimento sia quello del nucleo di antica formazione che non possiede edifici di 5 piani!

L'immobile di progetto nulla ha a che vedere con l'esistente ed è assolutamente contrastante con i caratteri dell'edilizia d'epoca del centro storico.

Questo in contraddizione con quanto previsto all'art. 23 cc. 10 e 11 delle Norme di Piano (*"10. Il pieno recupero del volume geometrico preesistente non può comunque produrre interventi edilizi incoerenti con i caratteri dell'ambiente circostante. - 11. Per la loro stessa natura, ovvero di intervento finalizzato all'introduzione di un nuovo corpo "estraneo" al contesto storico ambientale o finalizzato alla modifica del tessuto storico ambientale, gli interventi di nuova costruzione sono in genere vietati, fatti salvi gli interventi di sostituzione edilizia [art. 27 c. 1 lettera e) 7 bis L.R. 12/05 che possono essere promossi attraverso le modalità di cui al precedente articolo 17.commi 1, 4 e 5."*)

Si evidenzia al proposito che un precedente progetto di Piano di Recupero (Del. G.C. n. 34 del 05.03.2015), solo adottato ma non approvato in via definitiva, prevedeva due distinte porzioni di fabbricato ("A" e "B") una costruzione più "tradizionale" sul sedime considerato "storico" ed una più moderna sul sedime di "prima espansione storica", progetto altrettanto discutibile ma che almeno rispettava un minimo la storicità dell'edificio. Cosa che invece non viene assolutamente conservata nel progetto ora adottato.

- Anche all'art. 27 – Norme per piani attuativi – al punto 3, comma b) viene fissato il limite di **altezza massima per gli edifici quella "degli edifici posti nelle vicinanze"**, certamente trattasi di altezza degli edifici posti nelle vicinanze sempre **riferito agli edifici collocati nel nucleo di antica formazione e non a quelli del tessuto di prima espansione storica confinante**. Se così non fosse perderebbe ogni giustificazione l'aver inserito gli edifici oggetto del piano di recupero nel nucleo di antica formazione.

2. Prescrizioni di fattibilità geologica e salvaguardia degli acquiferi - Mancata verifica assoggettabilità alla VAS del P.R. in oggetto - Mancata pubblicazione verbale Commissione Paesaggio

Il progetto di Piano di Recupero non cita la classificazione di fattibilità geologica (Classe 2b come da Tavola 8 Fattibilità Geologica allegata al PGT, che prescrive tra l'altro per tale classe *"salvaguardia dell'acquifero libero"*) né fornisce indicazioni circa il futuro **consumo aggiuntivo di acqua, sia di captazione che di abitanti equivalenti per la depurazione**, che andrà a gravare sul depuratore di Caronno di cui il nostro territorio si serve.

Si richiede pertanto tale specificazione, in quanto la Relazione Idrogeologica allegata al PGT evidenziava già un "deficit idrico" pregresso e la necessità di monitorare a tale scopo tutti i nuovi insediamenti da realizzare.

Si osserva inoltre con estremo stupore che la Delibera di Giunta di adozione del P.R. fa riferimento alla **verifica di assoggettabilità alla VAS del precedente progetto di P.R.** (qui sopra già citato dalla scrivente, vedasi Del. G.C. n. 34 del 05.03.2015) e non all'attuale adottato, che potrebbe aver completamente stravolto i propri contenuti ambientali, liquidando rapidamente *"le osservazioni già svolte in sede di Conferenza dei Servizi... risulta pertanto superflua una nuova procedura VAS non essendo sostanzialmente variati i caratteri qualitativi e quantitativi del Programma Urbanistico"*. Vedasi i riferimenti contenuti in Delibera al **parere ASL (del 05.02.2015!)** circa le raccomandazioni sull'**implementazione della superficie drenante**, che si sostengono essere rispettati - anzi superati - senza nessuna ulteriore verifica della reale "permeabilità" di tali superfici, affermando che *"la*

somma delle aree risulta di 107,80 mq., maggiore dell'attuale area cortilizia libera di 81,30 mq." (pag. 10 Relazione Tecnico-illustrativa). Per "superficie drenante" cito quanto riporta il DdP_02 : "Misura la quota, espressa in percentuale di superficie territoriale, di superficie scoperta che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque consistente in prato o sterrato non sovrastante piani interrati anche realizzati ai sensi della Legge 122/1989." Mancanza di superfici drenanti significa aggravare la già insostenibile percentuale di copertura di suolo cittadina nonché la riconosciuta carenza di superfici a verde, intendendo per verde non quello "da salotto" formato da cespugli e alberelli, ma quello (con alberi d'alto fusto) in grado di assolvere funzioni "eco-sistemiche" (igienico-sanitarie, sociali e ricreative, protettive, estetico architettoniche, culturali, ecc.) allo scopo di migliorare le condizioni insediative e residenziali del territorio nel suo complesso e della salute degli abitanti. Si sottolinea tra l'altro che il progetto prevede la **totale monetizzazione degli standard di progetto!**

Inoltre null'altro viene riferito in merito a **quanto già allora espresso dall'ARPA** (sempre in merito al precedente progetto di P.R.) sulla **"presenza di alcune criticità non adeguatamente approfondite"**:

Si osserva che il rapporto preliminare fornisce poche notizie sul progetto definitivo, limitandosi a illustrare quale sarà l'aspetto della facciata, precisando che saranno realizzati 2 piani interrati ospitanti cantine e 55 box, che tutti gli appartamenti saranno realizzati in classe energetica A, dotati di impianti solari termici per l'acqua sanitaria e fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, senza però precisare in quale percentuale del fabbisogno previsto. Non viene specificato quante saranno le unità immobiliari e quale sarà la capacità insediativa prevista, pertanto appare aleatorio affermare che il sistema fognario sarà in grado di ricevere i reflui, non avendo dati oggettivi per calcolare l'aumento di carico in funzione dei calibri del sistema. Inoltre non sono stati calcolati i consumi idrici, pertinenti nel procedimento di assoggettività alla VAS dal momento che l'aumento di volumetria porterà un aumento di residenti.

[...]

In conclusione, l'analisi svolta evidenzia la presenza di alcune criticità non adeguatamente approfondite nel Rapporto Preliminare e pertanto, indipendentemente dalla scelta di sottoporre o meno il progetto al procedimento di VAS, si rende necessaria una valutazione delle problematiche emerse, al fine di individuare quali siano i procedimenti amministrativi adatti a garantire la sostenibilità ambientale del progetto.

Al contrario, a pag. 13 della Relazione Tecnico-Illustrativa si liquida in un breve paragrafo (n. 8 Opere di urbanizzazione generali, allacciamenti) che *"...a conclusione dell'opera, si dovranno realizzare gli allacciamenti per l'attivazione del servizio, senza necessità di ricorrere ad opere di potenziamento della rete infrastrutturale esistente, idonea a supportare il carico aggiunto dell'insediamento di nuove utenze"* (sic!).

Infine, si chiede come mai non siano state pubblicate le valutazioni della **Commissione Paesaggio** (seduta del 01.12.2016), che nella Delibera di Giunta si cita al punto 4 in merito al suo *"parere favorevole con alcune prescrizioni per la fase della progettazione esecutiva"*.

3. Benefici per il Comune - Impropria imputazione a scemto oneri urbanizzazione primaria dell'impianto di illuminazione e video-sorveglianza del portico

- Dalla Delibera di adozione e dallo schema di convenzione risulta che i benefici che derivano al Comune sarebbero:

- * € 154.800 a titolo di monetizzazione della mancata cessione di aree per standard (mq. 1290 x €/mq 120,00)

- * € 16.500 a titolo di monetizzazione di n. 11 parcheggi non realizzati all'interno del sedime di progetto
- * € 4.914 quale diritto occupazione sottosuolo (cavedio areazione 2 p. interrati)
- * € 76.033 (in schema Convenzione indicati in € 76.531,19 - si chiede di voler definire l'ammontare corretto) a titolo di oneri di urbanizzazione primaria **ma che verranno decurtati di € 7.500 pari al costo di realizzazione dell'impianto di illuminazione e videosorveglianza del porticato commerciale al piano terreno**
- * € 153.666,16 per oneri di urbanizzazione secondaria (anche qui, indicati in schema di Convenzione in € 155.008,73 - si prega di precisare)
- * quota di contributo relativo al costo di costruzione

Si osserva che la **realizzazione dell'impianto di illuminazione** del portico e la predisposizione **dell'impianto di videosorveglianza a scomputo oneri** sia del tutto **arbitraria**, in quanto non può ritenersi un "beneficio" per il Comune la dotazione di impianti (illuminazione e sicurezza) al servizio dell'area commerciale (il porticato al piano terreno) di questo edificio, **gravando inoltre il Comune delle spese di gestione, manutenzione e i costi di esercizio di questo servizio**, come si legge al punto 8 (pag. 13) della Relazione Tecnico-Illustrativa.

L'art.23 delle NdP, punto 12 prevede che siano ammessi gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e di ristrutturazione urbanistica solo se finalizzati all'utilizzo dell'incentivazione urbanistica a fronte di **benefici pubblici aggiuntivi**. **L'intervento è una ristrutturazione urbanistica e come tale, senza incentivazione urbanistica e benefici pubblici, non è consentito demolire e ricostruire con nuova sagoma.**

* * * * *

Quanto sopra rappresenta l'insieme delle osservazioni delle quali si chiede l'accoglimento al fine di modificare il Piano presentato che allo stato risulta non approvabile.

Si chiede al competente UTC una ulteriore verifica del progetto alla luce delle presenti osservazioni, in ossequio alle norme di Piano, alle leggi e regolamenti regionali e nazionali.

Si chiede l'annullamento della delibera di adozione del Piano di Recupero in oggetto in quanto non conforme al PGT vigente, costituendone variante, e quindi non oggetto di deliberazione da parte della Giunta Comunale bensì del Consiglio Comunale.

Con osservanza.

Saronno, 22/03/2017


(Elena Casalini)