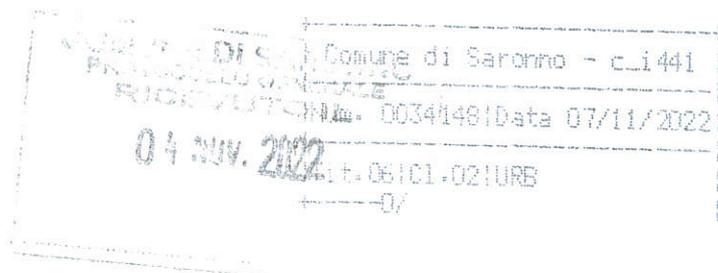


Egregio Sig. Sindaco
del Comune di SARONNO
Settore Programmazione del Territorio
Piazza della Repubblica
21047 SARONNO



Oggetto: **Osservazioni relative al piano di recupero via Genova 14/18**
Delibera di Giunta n. 154 del 29/09/2022

Il sottoscritto ROBERTO STRADA cittadino di Saronno, residente in via Frua, in merito all'argomento in oggetto presenta le seguenti osservazioni:

1) Nel Piano delle Regole, l'articolo 27 prevede al punto 3: per gli interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti demolizione e ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione urbanistica o nuova costruzione, l'altezza massima non possa superare l'altezza degli edifici posti nelle vicinanze.

Evidenziando che nella relazione presentata dalla proprietà, viene portato a modello, come edificio idoneo, ritenuto nelle vicinanze, il complesso sito in corso Italia, piazza Avis e piazza De Gasperi che raggiunge i 28 metri di altezza. Evidenziato che lo stesso è l'edificio più alto tra i vari edifici ritenuti nelle vicinanze.

Considerato che nel nucleo di antica formazione non sono consentiti gli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione/ampliamento fuori sagoma, ma sono ammessi, nei casi di radicale ricostruzione edilizia, gli interventi di sostituzione edilizia;

Considerato che tale normativa è già stata applicata, all'interno del nucleo di antica formazione, nel piano di recupero di via San Cristoforo, piazza Unità d'Italia, piazza Aviatori e in quello di via Pusterla.

Considerato che nelle controdeduzioni degli uffici comunali alle osservazioni a suo tempo effettuate per quanto riguarda il limite d'altezza degli edifici, nel piano di recupero di via San Cristoforo e in quello di via Pusterla, per motivarne il respingimento, era stato rilevato che :

“la regola è squisitamente compositiva e non si riferisce ad una zona urbanistica predefinita, quindi il progetto dell'intervento deve adeguatamente **considerare l'impatto percettivo d'insieme ed il rapporto deve essere mediato sullo stato di fatto (fisico) circostante ...**”.

“... si confronta con **spazi occupati dalla presenza di edifici già di per se estranei alle forme della tradizione ...**”

Considerando quanto sopra riportato , tengo a rilevare:

Altezza e vicinanza L'intervento in oggetto prevede un edificio di quattro piani fuori terra sul fronte della via Genova e un corpo interno alla proprietà di nove piani fuori terra, il primo edificio risulta coerente con le costruzioni circostanti e in linea con il fronte della via Genova, non si può dire lo stesso per il corpo interno di nove piani che, risulta nelle altezze completamente estraneo agli edifici circostanti, con un impatto percettivo d'insieme incoerente per l'ambito edilizio, composto da cortili e costruzioni che, seppur di stile diverso, raggiungono tra loro un equilibrio urbanistico, che un edificio con una altezza di quasi 10 metri in più non raggiunge.

L'altezza presa a modello è quella del nucleo edilizio - piazza Avis - piazza De Gasperi - Corso Italia -, ritenere "vicinanze" questi edifici indicati nella relazione è velleitario, non solo perché gli stessi risultano fuori dalla vista e distano circa 200 metri dall'edificio oggetto del piano di recupero (in un centro che ad attraversarlo tutto si percorrono solo 500 metri, duecento metri risulta una distanza rilevante), ma anche perché questi edifici fanno parte di un piano particolareggiato frutto di una mentalità urbanistica sorpassata e oggi riconosciuta da molti saronnesi come un errore urbanistico, che ha reso piazza De Gasperi un vuoto urbano.

Inoltre nella relazione che accompagna il progetto risulta errata persino la collocazione dell'edificio preso a modello, a pagina 9 della relazione si legge : "fino a raggiungere la medesima altezza dell'edificio esistente sul confine est sul lotto di altra proprietà", ma il lotto che ha la medesima altezza risulta separato dalla costruzione prevista da diverse proprietà con cortili ed edifici alti 20 metri, oltre che da Corso Italia e piazza Donatori del Sangue.

Mi pare opportuno ricordare che la parola "vicinanza" nel vocabolario italiano ha il significato di : accanto, nei pressi, essere vicino nello spazio e nel tempo, i luoghi vicini, i dintorni. Una vicinanza che non può essere tale, visto la distanza tra via Genova e i palazzi considerati "nelle vicinanze" per giustificare l'altezza dell'edificio del progetto.

2) **Coerenza.** Considerare ammissibile un piano con altezze e manifattura simile equivale a accettare che il centro cittadino da corso Italia a via Caduti Liberazione sia nei prossimi anni oggetto di una radicale trasformazione e che a colpi di nuovi piani attuativi si cambi lo skyline di questa parte di centro storico, il tutto in contraddizione con le linee guida dell'attuale Piano di Governo del Territorio, che seppur mantenendo un'ambiguità di fondo e nelle palesi contraddizioni del Piano delle Regole, concede in termini di altezze e recuperi volumetrici, ma ribadisce l'esigenza di coerenza con i caratteri dell'ambiente circostante.

La parola - coerenza - viene usata per sottolineare la volontà di preservare le caratteristiche storico ambientali, tanto che l'art. 23 comma 10 lo cita espressamente: "il pieno recupero del volume geometrico preesistente non può comunque produrre interventi edilizi incoerenti con i caratteri dell'ambiente circostante"

Inoltre sempre nell'articolo 23, il comma 11 specifica : "... per l'intervento finalizzato

all'introduzione di un corpo - estraneo - al contesto storico ambientale, gli interventi di nuova costruzione sono in genere vietati; gli interventi di integrale demolizione e ricostruzione, nonché di ristrutturazione edilizia non coerenti con quanto disposto dal comma 3 del presente articolo possono essere promossi attraverso le modalità di cui al precedente articolo 17 commi 1/4/5 “.

L'articolo 17 demanda alle norme per i piani attuativi, norme che nell'articolo 27, specifico per i piani attuativi, affrontano le questioni delle altezze, delle distanze, ma non entrano nello specifico della coerenza edilizia.

Coerenza che non può essere messa in disparte, quando la normativa risulta attenta nel definire in altre disposizioni le limitazioni nel recupero, infatti già l'articolo 1 del PdR al comma 7 enuncia, per definire gli interventi edilizi necessari con pianificazione attuativa: “... al fine di un più congruo disegno urbano e edilizio o per un più agevole reperimento delle aree per attrezzature pubbliche o dove l'amministrazione comunale ritenga di imporlo per sopravvenute esigenze di pubblica utilità...”; stessi richiami contenuti poi nell'articolo 23 comma 12 “... solo per maggiori dotazioni quali/quantitative di attrezzature e spazi pubblici o significativi miglioramenti della qualità ambientale, interventi di riqualificazione paesaggistica e di rimozione di manufatti paesaggisticamente intrusivi od ostruttivi “.

La volontà del piano delle regole sono chiare: gli interventi devono essere coerenti con il tessuto cittadino circostante, salvo interventi di pubblica utilità o di miglioramento ambientale, situazioni non pertinenti con questo intervento.

Non possiamo nemmeno considerare, nello specifico di questo piano, che l'asfaltatura della via Genova o l'abbattimento di un muro per la continuità di un portico, oppure un nuovo impianto di illuminazione, già di per se discutibilmente inseriti nello scomputo oneri, siano le migliorie pubbliche a giustificazione del piano attuativo.

Affrontando i molteplici aspetti degli interventi, risulta inoltre evidente che, se l'attenzione da parte del legislatore è rivolta, nei casi di semplice intervento di recupero edilizio senza ricostruzione: alle altezze di gronda, di colmo e alle pendenze dei tetti (art.8 e 9 del P.d.R), o ai balconi, alle mansarde e alle finestre (art. 26 del P.d.R.), è impensabile che, delegando semplicemente ad una esigenza della proprietà, si possa ammettere l'edificazione di un edificio che non rispetti l'armonia del nucleo di antica formazione, là dove oggi conserva ancora le caratteristiche storiche.

Non bastano certo le disposizioni descritte nella relazione a sostegno dell'intervento, il cercare, come sostenuto, un dialogo con l'intorno, modificando il proprio impaginato di facciata, l'edificazione prevista (i nove piani) risulterebbe comunque estranea all'attuale edificato storico posto tra le vie Caduti della Liberazione e Corso Italia.

Non basta fare una facciata dura in pietra (lati nord e ovest) per gestire il rapporto dell'edificio con la città storica. L'edificio non dialoga con la città, non si pone a cavallo tra la città nuova e il centro storico, ma rimane un corpo estraneo che sovrasta i cortili di vicolo Santa Marta e via Caduti Liberazione,

Risulta comunque evidente che il PGT in vigore intende concedere benefici a chi si trova nelle condizioni di dover recuperare un edificio, ma risulta altrettanto evidente, come rilevato nel parere della Sovrintendenza che le norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente non consentono un controllo delle trasformazioni urbanistiche nel nucleo di antica formazione e non pongono freni ad operazioni di sostituzione edilizia con incremento volumetrico, queste mancanze sono DIROMPENTI SULLO SKYLINE E SULL'IDENTITA' DEL CUORE DELLA CITTA' e rischiano nel lungo periodo di produrre in città squilibri urbanistici poi difficilmente sanabili, come già è avvenuto per la citata piazza De Gasperi.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto , in nome di una maggior tutela del centro storico,

si osserva l'incoerenza della parte del piano di recupero presentato per quando riguarda la costruzione prevista con un altezza di circa 29 metri dal suolo,

si ritiene opportuno che l'altezza del piano in progetto mantenga un altezza massima di metri 20 da terra, conforme alle costruzioni in essere nella zona compresa tra via Genova (lato nucleo di antica formazione) e vicolo Santa Marta, via Caduti Liberazione e via Garibaldi, prendendo come riferimento l'altezza dell'edificio posto in via Genova angolo corso Italia.

si osserva inoltre l'esigenza che al più presto si affronti il problema dello skyline nel centro storico, inserendo nel Piano delle Regole norme di tutela paesaggistica chiare, che sappiano avere una sensibilità a tutela del nucleo di antica formazione in grado di mantenere un identità storica per la città.

Saronno 2 novembre 2022

ROBERTO STRADA

