

Spett. le

Comune di Saronno
Piazza della Repubblica,7
21047 Saronno (VA)

Comune di Saronno - c.1441
Num. 0034596 Data 10/11/2022
Tit. 06/CI-02/SIN PCC SEG URB
DP

Alla c.a. del Sindaco e della Giunta Comunale

Oggetto: osservazioni in merito a Piano di recupero via Genova nn. 14-18, adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. 154 del 29 settembre 2022.

I sottoscritti:

- Chiara Maria Lugli, nata a Saronno (VA), il 16 luglio 1987 e residente in via Genova, 11, 21047 Saronno (VA);
- Marco Fontana, nato a Saronno (VA), il 6 marzo 1986 e residente in via Genova, 11, 21047 Saronno (VA);
- Filippo Marazia nato a Gioia del Colle (BA) il 16 settembre 1959 e residente in via Genova nr.11, 21047 Saronno (VA);
- Rosaria Stasolla nata a Catanzaro (CZ) il 07 ottobre 1963 e residente in via Genova nr.11, 21047 Saronno (VA);
- Luisa Marazia nata a Milano (MI) il 26 febbraio 1994 e residente in via Genova nr.11, 21047 Saronno (VA);
- Donata Trapletti, nata a Saronno (VA) il 16 maggio 1957 e residente in Via Genova, 11, 21047 Saronno (VA);
- Milena Rivolta, nata a Saronno (VA) il 21 luglio 1971 e residente in Via Genova, 11, 21047 Saronno (VA);
- Teresa Palombo, nata a Saronno (VA) il 28 febbraio 2003 e residente in Via Genova, 11, 21047 Saronno (VA);
- Michele Mozzato, nato a Venezia (VE) il 2 aprile 1964 e residente in Via Genova, 11, 21047 Saronno (VA);
- Daniela Clerici, nata a Saronno (VA) il 20 novembre 1967 e residente in Via Genova, 11, 21047 Saronno (VA);
- Francesca Mozzato, nata a Saronno (VA) il 19 ottobre 1999 residente in Via Genova, 11, 21047 Saronno (VA);
- Paolo Mozzato, nato a Como (CO) il 27 gennaio 2003 e residente in Via Genova, 11, 21047 Saronno (VA);
- Maria Giulia Alliata, nata a Milano l'8 gennaio 1962 e residente in via P. P. Reina 1, 21047 Saronno (VA)
- Antonella Ragonese, nata a Piacenza (PC) il 22 giugno 1963 e residente in viale Rimembranze 43, 21047 Saronno (VA)
- Paola Giovanna Perini, nata a Saronno il 10 novembre 1967 e residente in Vicolo Santa Marta 19, 21047 Saronno (VA)

presentano le seguenti osservazioni con riguardo al piano in oggetto.

1. Impatto e coerenza con il contesto

Come osservato dalla Soprintendenza nell'ambito della procedura di VAS sul piano di recupero, l'intervento sull'esistente, così come previsto nel piano attuativo adottato, ha effetti "dirompenti sullo skyline, sulla scala urbana e in definitiva sull'identità del cuore della città".

Il progetto risulta totalmente fuori scala rispetto al contesto in cui si inserisce per l'altezza massima prevista (29,45 metri), ma risulta incoerente anche per le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

In questo, il progetto contraddice i principi prescritti per il nucleo di antica formazione (NAF) dal piano delle regole del PGT.

L'art. 23 del piano delle regole, norma fondamentale per gli interventi nel NAF, prevede infatti, tra l'altro:

- una "particolare limitazione" degli interventi di ristrutturazione rispetto a quanto previsto dal Testo unico dell'edilizia (comma 2);
- il divieto di modificare altezze di gronda, di colmo e le pendenze attuali dei tetti, salvo "casi limite" (comma 9);
- la necessità che gli interventi siano comunque coerenti con i caratteri dell'ambiente circostante (comma 10);
- il sostanziale divieto di prevedere interventi che risultino come "corpi estranei" al contesto storico ambientale o finalizzati alla modifica del tessuto storico ambientale.

Le caratteristiche dell'intervento edilizio previsto nel piano adottato (che prevede una torre di nove piani con caratteri molto diversi dallo stile degli edifici di corte che caratterizzano la parte del NAF interessata) sono evidentemente in contrasto con le regole citate e il principio fondamentale di coerenza con il contesto esistente di cui tali regole sono espressione.

2. Altezza edificio

Con riguardo all'altezza, si rileva che il nuovo edificio prevede due "corpi": uno "minore", che è comunque più alto – nella sua sommità – dell'edificio attuale e di quelli adiacenti, e uno "alto", che consiste in una torre di 28 metri. Tale misura è individuata come "altezza urbanistica" (Allegato A piano adottato – relazione tecnico illustrativa – pag. 13). L'altezza effettiva è però – come anticipato sopra – di 29,45 m, misura indicata nelle tavole di progetto (es. Tavola di progetto 14 – Demolizioni e ricostruzioni).

Nel piano si ritiene possibile sviluppare una tale altezza sulla base dell'articolo 27 del piano delle regole del PGT, ai sensi del quale "l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici posti nelle vicinanze". È stata presa come riferimento quindi l'altezza dell'edificio più alto posto all'interno del NAF.

Sul punto, si osserva quanto segue.

La norma contenuta all'art. 27 si basa sull'altezza degli edifici "posti nelle vicinanze" per individuare l'altezza massima del nuovo edificio. Questa formula va interpretata necessariamente in chiave restrittiva, a tutela del contesto urbanistico – centro storico – in cui l'intervento si inserisce. Al riguardo, la giurisprudenza amministrativa ha interpretato previsioni simili (che si rifanno all'art. 8 del d.m. n. 1444/1968) per interventi in altri Comuni – anche in Lombardia – considerando l'altezza degli edifici nelle immediate vicinanze, ossia confinanti (es. TAR Lombardia n. 1576/2020, confermata in appello da Consiglio di Stato n. 8561/2020) oppure l'altezza dell'edificio più basso nelle vicinanze (Consiglio di Stato n. 5339/2021).

In nessun caso la giurisprudenza ha ritenuto ammissibile prendere come riferimento l'edificio più alto della stessa zona urbanistica. L'interpretazione della norma adottata dal proponente e dal Comune risulta ancora più contestabile se si considera che già le regole applicabili al nucleo storico di Saronno risultano particolarmente favorevoli, se si considerano – ad esempio – gli indici molto alti di recupero della volumetria disponibile e la possibilità di monetizzare interamente gli standard urbanistici.

In tale contesto, tenuto conto anche di quanto rilevato in merito alla necessità di coerenza con il contesto dei nuovi interventi imposta dal PGT, l'interpretazione più corretta della norma del piano delle regole sulle altezze dovrebbe essere un riferimento all'altezza degli edifici confinanti o – quantomeno – alla media delle altezze degli edifici immediatamente nelle vicinanze.

In ogni caso, come visto, l'altezza massima effettiva dell'edificio è di 29,45 metri, una misura persino maggiore a quella dell'edificio più alto del NAF (che misura – sulla base di quanto rilevato nei documenti di progetto dallo stesso proponente – 28 metri).

Il riferimento alla "altezza urbanistica" della relazione tecnico illustrativa risulta non pertinente in questo caso, in quanto le norme del piano delle regole (art. 4, punto 2.2), considerano quale "altezza massima" l'altezza del fronte e non l'altezza urbanistica. Per l'altezza del fronte, in un edificio con copertura piana come quello di cui trattasi, va considerata la "sommità delle strutture perimetrali". Il progetto sembra voler considerare l'altezza massima dell'edificio come se si trattasse di un edificio con tetto inclinato (cfr. Tavola 09 – stato di progetto) ma questo non corrisponde evidentemente al reale stato del progetto, come risultante dai prospetti indicati.

La misura è quindi in ogni caso superiore al massimo consentito, anche considerando l'interpretazione adottata dal progettista e dal Comune. *tetto inclinato*

3. Coni d'ombra

Per il calcolo dei coni d'ombra si è assunta come riferimento una previsione del regolamento edilizio del Comune di Milano, che prevede quanto segue (cfr. comunicazione del proponente del 27.9.2019): "Qualora i nuovi volumi in progetto siano antistanti ad un fronte finestrato esistente, indipendentemente dalla destinazione d'uso del locale frontistante, dovrà essere soddisfatta la seguente verifica grafica: una semiretta condotta sul piano perpendicolare alla facciata dell'edificio preesistente, in corrispondenza con l'asse della veduta posta nella posizione più bassa ed inclinata di 60° sul piano orizzontale del pavimento del locale in cui è ubicata la veduta, a partire dall'intersezione tra questo e la parete esterna del fabbricato, dovrà risultare esterna all'ingombro fisico dei nuovi volumi" (enfasi degli scriventi).

Negli elaborati di progetto (in particolare, Tavola 15 – stato di progetto) risulta chiaro che il proponente non ha preso come riferimento la veduta nella posizione più bassa dell'edificio frontistante alla nuova "torre" (via Genova 11), in quanto la veduta in posizione più bassa è collocata sotto il piano strada.

Anche in questo caso, dunque, i limiti all'altezza e alla consistenza dell'edificio sono stati considerati in modo erroneo.

il Comune di Sanoma non ha norme che regolano il "cono d'ombra"

4. Sottotetto agibile e non abitabile

Il sottotetto viene presentato come "agibile e non abitabile", ma dalla documentazione di progetto risulta a tutti gli effetti conforme ai parametri di agibilità per essere utilizzato ai fini residenziali (rapporto aeroilluminante, altezze, etc.).

Per tale ragione anche il sottotetto dovrebbe essere considerato ai fini del calcolo di volumetrie, superfici e oneri applicabili. *non sono alla fase della concessione edilizia*

5. Area ritiro rifiuti

Da ultimo, si segnala che il progetto – dalla documentazione disponibile – non prevede una zona specifica per il ritiro dei rifiuti solidi urbani soggetti a raccolta differenziata da parte del gestore del servizio. Si fa presente che le dimensioni della sede stradale di via Genova rendono già ora particolarmente problematico il ritiro dei rifiuti.

idem

* * *

Alla luce di quanto sopra, si chiede di rivedere le caratteristiche del progetto di cui al piano adottato, in particolare:

- adeguando le altezze dell'edificio a quelle degli edifici immediatamente confinanti del nucleo di antica formazione, in modo da rendere l'intervento coerente con il contesto in cui si inserisce;
- assicurando il corretto rispetto dei coni d'ombra secondo quanto effettivamente prescritto dai criteri adottati dallo stesso proponente;

- qualificando correttamente il sottotetto ai fini del calcolo delle volumetrie, delle superfici e degli oneri applicabili;
- prevedendo un'area adeguata per il ritiro dei rifiuti solidi urbani da parte del gestore del servizio.

Saronno, 9 novembre 2022

- Chiara Maria Lugli Chiara Maria Lugli
- Marco Fontana Marco Fontana
- Filippo Marazia Filippo Marazia
- Rosaria Stasolla Rosaria Stasolla
- Luisa Marazia Luisa Marazia
- Donata Trapletti Donata Trapletti
- Milena Rivolta Milena Rivolta
- Teresa Palombo Teresa Palombo
- Michele Mozzato Michele Mozzato
- Daniela Clerici Daniela Clerici
- Francesca Mozzato Francesca Mozzato
- Paolo Mozzato Paolo Mozzato
- Maria Giulia Alliaia Maria Giulia Alliaia
- Antonella Ragonese Antonella Ragonese
- Paola Giovanna Perini Paola Giovanna Perini

Si allega copia del documento di identità dei sottoscrittori.