

RELAZIONE URBANISTICA

Nel periodo immediatamente posteriore alla pubblicazione del Piano di Recupero in oggetto, entro la data del 10 Novembre 2022 prestabilita come termine per l'inoltro di eventuali osservazioni al progetto depositato, sono pervenute all'attenzione dell'Amministrazione procedente n. 2 osservazioni da parte di cittadini.

Copia di dette osservazioni si allega in coda alla presente relazione e di seguito si procede con l'esposizione delle relative controdeduzioni di natura tecnica, dopo il sintetico riassunto del contenuto di ciascuna di esse.

Osservazione n. 1 – Strada Roberto – prot. n. 34148 del 07.11.2022

L'osservazione contesta sostanzialmente la scelta compositiva dell'oggetto architettonico proposto in sostituzione dell'edificio preesistente e richiama esempi mutuati da precedenti interventi di sostituzione edilizia condotti all'interno o ai limiti del Nucleo di Antica Formazione.

Conclude l'osservante chiedendo di volere rivalutare la coerenza della scelta architettonica del nuovo edificio in considerazione dell'edificato circostante, reclamando di fatto una riduzione dell'altezza massima del fabbricato in progetto.

La prima parte dell'osservazione riprende l'articolo 27 delle Norme del Piano delle Regole, relativamente ai limiti di altezza, evidenziando che il concetto di vicinanza in esso espresso deve essere correttamente "interpretato".

La definizione geometrica del Nucleo di Antica Formazione inevitabilmente ha compreso episodi di differente epoca; all'interno della zona vi sono perciò edifici derivanti da interventi di riqualificazione/ricostruzione del patrimonio preesistente molto diversi tra loro che hanno prodotto altezze molto differenti rispetto alle tipologie costruttive più tradizionali.

Nella relazione tecnica che accompagna il PR si dimostra la coerenza tra il massimo sviluppo del nuovo fabbricato e gli edifici posti all'intorno; indipendentemente dalla loro età è oggettivo il riferimento ad esempi volumetrici appartenenti ad aree urbanisticamente omogenee, in questo caso in seno al NAF, come relazionato dal progettista.

Nell'osservazione si prosegue dissertando sull'ipotetica incoerenza tra le linee guida del PGT ed il Piano delle Regole, e per quest'ultimo, evidenziando contraddizioni tra vari articoli.

Le locali Norme del Piano delle Regole sono esplicite e dettagliate qualora si prefigurino, nel NAF, interventi di ristrutturazione edilizia concretizzabili attraverso procedimenti autorizzativi come il Permesso di Costruire, cioè che sfociano in un cosiddetto "atto dovuto", il cui contenuto discrezionale è appunto limitato alla verifica dei parametri edilizi dettati dalla normativa vigente (nazionale, regionale o comunale); per le ipotesi progettuali che in sostanza sfiorano la sagoma del fabbricato oggetto di recupero, o ne

prevedono la demolizione e ricostruzione, il testo normativo del PdR rimanda allora alla preventiva pianificazione attuativa con le regole, volutamente succinte, di cui all'articolo 27.

Il ricorso al Piano Attuativo consente una parziale mediazione della soluzione finale. La competente Commissione Paesaggio, in una prima visione del progetto ha richiesto approfondimenti e l'elaborazione di apposite norme tecniche specifiche di Piano per meglio definire materiali e finiture. La richiesta di NTA è stata recepita dall'Attuatore che ha adeguato gli allegati al PR (Allegato H Norme Tecniche di Attuazione del Piano).

La Sovrintendenza, in fase di verifica di esclusione dalla procedura di VAS ha in effetti, a titolo consultivo, sollevato un'eccezione sul parziale disallineamento del nuovo fabbricato lungo il fronte su Via Genova, con questo suggerendo di migliorare nel progetto il rapporto con gli edifici adiacenti in termini di " ... *continuità dei profili di gronda e del sistema dei portici...*". A conclusione del processo di VAS, nel parere motivato, si è decretata la compatibilità ambientale del PR ponendo la prescrizione che l'Attuatore nella definitiva proposta di adozione rispettasse l'osservazione fatta dalla Sovrintendenza. Gli elaborati al PR sono stati in tal senso adeguati.

Quanto richiesto dalla osservazione n. 1 – che l'altezza massima del PR sia da ricondurre a mt. 20 conformemente agli edifici adiacenti – non può essere imposto all'Attuatore in ragione delle norme locali vigenti e pertanto l'osservazione **NON E' ACCOGLIBILE**.

La reclamata esigenza di affrontare il problema dello *skyline* nel centro storico inserendo nel Piano delle Regole norme di tutela paesaggistica e di mantenimento dell'identità storica della città, argomentata nell'osservazione inoltrata, è un'asserzione di carattere generale **NON PERTINENTE** all'ambito delle osservazioni ad un Piano Attuativo adottato.

Osservazione n. 2 – Lugli Chiara Maria e altri – prot. n. 34596 del 10.11.2022

Si osserva in termini generali che l'intervento in progetto non si inserisce armonicamente nel tessuto urbanistico della città e ne altera lo *skyline*, criticità confermata dal giudizio dalla Soprintendenza in sede di verifica di esclusione dalla VAS.

Si contesta che lo sviluppo in altezza con un rimando all'art. 27 della Norme di Piano per quanto concerne i limiti di altezza degli edifici nelle vicinanze.

Si considera erronea la metodologia di calcolo per il calcolo dei coni d'ombra, con un rimando al Regolamento Edilizio del Comune di Milano.

Si evidenzia che il sottotetto dichiarato "agibile e non abitabile", appare in realtà conforme ai parametri dell'agibilità e pertanto dovrebbe essere calcolato ai fini della volumetria con il conseguente conteggio di relativi oneri.

Si segnala che nel progetto non è contemplata una specifica area per il confinamento, stoccaggio e raccolta differenziata dei rifiuti.

In termini generali si controdeduce:

- sul tema dell'inserimento del nuovo edificio nel contesto esistente, e dell'impostazione planovolumetrica, si rimanda a quanto già relazionato sopra dando riscontro all'osservazione n. 1;
- relativamente all'eccezione sollevata dalla Sovrintendenza, nella Conferenza di Verifica di Assoggettabilità, si era convenuto di *"condurre un ulteriore approfondimento di indagine dei possibili impatti dell'intervento costruttivo in tema di incidenza paesistica e che pertanto si possa decretare l'assoggettabilità alla VAS del Piano sottoposto a verifica"* e il perciò si è decretato che il Piano di Recupero fosse sottoposto alla Valutazione Ambientale Strategica; dello sviluppo della procedura si è già relazionato dando riscontro all'osservazione n. 1;
- un approfondimento della questione *"cono d'ombra proiettato"* è forse meritevole di attenzione, ma ad oggi in tal senso nessuna verifica è d'obbligo; il Comune di Saronno non ha norme tecniche attuative che impongano la misurazione dell'ombreggiamento teoricamente prodotto dai nuovi oggetti edilizi;
- in ultimo, per quanto concernente sottotetto e area ritiro rifiuti, conteggio della Superficie Lorda e conseguente calcolo degli oneri dovuti, si evidenzia che non siamo nella fase di emissione del Permesso di Costruire; tali aspetti saranno suscettibili di approfondimento e verifica solo a fronte di un progetto esecutivo del fabbricato.

Per quanto controdedotto si ritiene che sotto il profilo tecnico l'osservazione sia in generale **NON ACCOGLIBILE**.

Le eccezioni di dettaglio sollevate potranno invece essere riprese in occasione della progettazione esecutiva dell'intervento, in particolare per la qualità delle finiture dell'oggetto edilizio piuttosto che per le specifiche scelte di distribuzione e destinazioni degli spazi e la loro esatta collocazione. Tuttavia in questa fase dette eccezioni rappresentano argomenti **NON PERTINENTI** all'ambito delle osservazioni ad un Piano Attuativo adottato.

A cura di: Nucleo Pianificazione

Saronno, dicembre 2022

IL RESPONSABILE DEL DIPARTIMENTO PIANIFICAZIONE

arch. Sergio Landoni