

RELAZIONE URBANISTICA

Nel periodo immediatamente posteriore alla pubblicazione del P.I.I. in oggetto, entro la data del 23 luglio 2020 prestabilita come termine per l'inoltro di eventuali osservazioni al progetto messo in visione, sono pervenute all'attenzione dell'Amministrazione precedente n. 2 osservazioni da parte dei 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 – Maria Orsola Ferrario – prot. 19007 del 16.07.2020

L'osservazione contesta in primo luogo la proposta insediativa sotto il profilo funzionale, ossia la scelta di consentire la collocazione di una nuova media struttura di vendita.

Da ciò discendono alcune ulteriori osservazioni, negative in tema di parcheggi e viabilità: il parcheggio (di uso pubblico) è proposto in superficie realizzato a raso ed il flusso di traffico indirettamente generato dal supermercato influirebbe peggiorando l'attuale situazione di Via S. Francesco.

Solleva l'osservante un altro paio di eccezioni: l'impatto acustico determinato dai previsti macchinari per il trattamento dell'aria interna all'edificio commerciale, il consumo di suolo determinato dall'intervento edilizio.

Nei primi due punti dell'osservazione si sollevano temi che attengono alla sfera della discrezionalità, infatti:

- le funzioni terziaria e commerciale sono tra quelle pacificamente ammesse negli ambiti di trasformazione ATUb, ed in particolare si deve contro-osservare che l'insediamento di una media struttura di vendita è perfettamente coerente rispetto alle disposizioni normative locali; va peraltro evidenziato che la MSV di cui si tratta prefigura dimensioni sensibilmente al di sotto delle soglia limite (870 mq di superficie di vendita rispetto al max pari a 2.500 mq) anche perché il proponente utilizza dell'indice territoriale originario solo la quota relativa alle funzioni non residenziali, di fatto rinunciando ad una consistente quota della capacità volumetrica del luogo cioè realizza 1.260 mq di SL invece dei 2.337 mq. consentiti;
- la portata limitata dell'insediamento commerciale in via di massima giustifica pure il ricorso a soluzioni edilizie poco dispendiose e perciò la scelta del progettista di evitare, ad esempio, la costruzione di piani interrati; i regolamenti locali del resto non impongono precise modalità di realizzazione dei parcheggi, tantomeno che siano ricavati obbligatoriamente in sottosuolo; nel caso specifico si è poi ritenuto opportuno che il parcheggio, ribadiamo, di uso pubblico, potesse assumere anche un'utilità extracomparto ed oltre gli orari di apertura del punto vendita, data la vicinanza di alcuni servizi di quartiere: chiesa, oratorio, scuole.

In relazione al tema viabilità va detto che l'attuatore proponente ha sviluppato adeguate simulazioni del traffico indotto, ulteriormente integrate in seguito ad una marginale osservazione fatta dalla Provincia di Varese nel parere dato per esprimersi sulla compatibilità del P.I.I. con il Piano di Coordinamento

Provinciale, ed ha preventivamente dimostrato la pochezza del prevedibile incremento veicolare (vedi integrazioni del 23 luglio 2020 prot. 19665).

Impatto acustico e consumo del suolo ugualmente sono argomenti valutati anche dagli Enti extra comunali competenti e nello specifico citiamo dal parere di ARPA:

“Esaminata la valutazione previsionale di impatto acustico riferita alla realizzazione di una media struttura di vendita ... sulla base dei dati e delle informazioni fornite, preso atto delle valutazioni, considerazioni e conclusioni del Tecnico di Parte, circa il rispetto dei limiti assoluti si evidenzia che la documentazione esaminata risulta conforme ai disposti dettati dalla vigente normativa in materia di inquinamento acustico e risulta idonea ad attestare in termini previsionali il rispetto dei limiti previsti dal Piano di Classificazione Acustica Comunale.”

E in merito al “verde”, dallo stesso parere di ARPA estraiamo:

*“Si rileva che è presente [n.d.r. : tra gli elaborati allegati al P.I.I.] una relazione tecnico-agronomico-ambientale atta a valutare lo stato di fatto e di progetto delle aree coinvolte nel programma così da verificare il bilancio ecologico del suolo, oltre alla mera differenza di superficie, ovvero le caratteristiche qualitative del terreno ceduto rispetto e quelle del lotto su cui realizzare la struttura commerciale in progetto. Il professionista incaricato ha caratterizzato le superfici di progetto e, in presenza di essenze arboree da tutelare, nell’area destinata a edificazione, ha previsto il completo mantenimento della pianta (*Cedrus deodara*).”*

L’osservante avrà avuto modo di verificare che nel progetto adottato il mantenimento del suddetto albero è indicato, comunque deducibile dalla impostazione del planovolumetrico.

Con riferimento alla questione “consumo di suolo” la citata Provincia di Varese, nella relazione istruttoria allegata al parere di compatibilità con il PTCP, evidenzia la coerenza della variante attuativa proposta poiché il P.I.I. adottato persegue una linea, dettata dalle NTA dello stesso PTCP, finalizzata al riuso delle aree esistenti piuttosto che al consumo di territorio, occasione di riqualificazione urbanistico ambientale dell’intera zona in cui ricade l’area; si ritiene quindi, implicitamente, che il recupero urbanistico prefigurato - con il contestuale consolidamento della pregevole area verde “Parco degli Alpini” - non incida negativamente sulle matrici ambientali.

Date le dimensioni e lo stato dei luoghi, sia giuridico che di fatto, l’utilizzo ai fini edificatori dell’ambito di trasformazione ATUb 9 non è da considerare “consumo di suolo” sotto il profilo formale.

Almeno un punto dell’osservazione implicitamente evidenziati possibili effetti negativi propri del microclima dei luoghi; effettivamente, in fase di progettazione esecutiva dell’intervento, si dovrebbe porre particolare attenzione alla probabilità impattante delle costruzioni nonché alla scelta dei materiali di finitura, sia degli edifici che delle aree pavimentate. Riteniamo che l’osservazione possa essere parzialmente accolta almeno nel suo contenuto implicito, richiedendo o prescrivendo all’attuatore una migliore definizione delle variabili materiali di cui sopra.

Osservazione n. 2 – Rino Cataneo – prot. 19760 del 23.07.2020

L’osservante solleva sostanzialmente due eccezioni che sarebbero determinate dalla variante che succintamente viene definita “*modifica del perimetro e delle destinazioni d’uso ammesse nell’ATU*” ovvero:

- esclusione della parte, di ATU, già edificata ed attualmente in uso;
- di conseguenza, utilizzo della parte destinata al mantenimento del verde esistente.

Prima di tutto va detto, se non già sufficientemente chiarito nella controdeduzione alla osservazione n. 1, che negli ambiti di trasformazione classificati nel PGT come ATU l'inserimento di superfici edilizie che rientrano nella categoria funzionale, urbanisticamente rilevante, rubricata come "commerciale", è ammesso senza alcuna limitazione se non quella che esclude la realizzazione di GSV, cioè esercizi commerciali con superfici di vendita superiori ai 2.500 mq; è improprio interpretare che la variante abbia in qualche modo autorizzato l'insediamento di una funzione altrimenti non ammessa.

Il mantenimento del verde spontaneo non si deve ritenere un indirizzo di carattere prescrittivo, nella scheda propria dell'ATUb 9 ciò viene indicato come un possibile obiettivo della trasformazione urbanistica; e seppure l'osservante non condivide che la motivazione a favore dell'utilizzo dell'area sia sufficientemente giustificata dal suo scarso valore intrinseco, in termini di patrimonio arboreo, dobbiamo sottolineare come il giudizio espresso, ad esempio, non sia condiviso da altri soggetti titolati ad esprimersi tecnicamente (vedi quanto relazionato sopra all'osservazione n. 1 facendo riferimento al parere di ARPA).

La cessione al Comune del cosiddetto "Parco degli Alpini", è vero, non incrementa numericamente le aree già registrate quali componenti del Piano dei Servizi, ma non si deve dimenticare che nel PdS sono indicati sia i servizi esistenti che i servizi previsti e che tra essi non si fa distinzione tra proprietà pubblica e proprietà privata: l'acquisizione al patrimonio pubblico del parco, oggi privato, non aumenta la quantità del verde cittadino sulla cartografia, però assicura - giuridicamente e di fatto - la specifica destinazione d'uso dell'area, caratterizzata dalla presenza di un patrimonio arboreo di qualità niente affatto secondaria.

In merito all'argomento "consumo di suolo" si ribadisce quanto già scritto nella controdeduzione che precede: l'utilizzo in termini edificatori di un'area già destinata alla trasformazione urbanistica, già in parte utilizzata, di limitate dimensioni ed inserita nel pieno del territorio urbanizzato non può intendersi disciplinarmente consumo di suolo, così come definito dalla normativa regionale in vigore.

Conclusioni: per tutto quanto esposto sopra si ritiene, sotto il profilo tecnico, che le osservazioni pervenute **non siano accoglibili** in termini generali, laddove rimessi in discussione contenuti, del piano adottato, afferenti la sfera discrezionale e non evidentemente in contrasto con lo strumento urbanistico generale vigente.

Parte delle eccezioni di dettaglio sollevate saranno utilmente prese in considerazione nella progettazione esecutiva, in particolare per quanto già fatto rilevare nei pareri espressi dagli Enti competenti (verifica impatto acustico, invarianza idraulica, modalità costruttive, ecc.) così come quanto osservato per una migliore regolamentazione degli accessi veicolari all'area commerciale o per la definitiva scelta dei materiali da impiegare.

Si rammenta inoltre che la singolare e specifica modalità di gestione degli spazi privati assoggettati all'uso pubblico, non è di prassi oggetto del contratto urbanistico; aperture, chiusure ed orari generalmente si concordano a parte del contratto principale, con scritture più agevolmente modificabili secondo la necessità del momento.

A cura di: Servizio Urbanistica

Saronno, novembre 2020

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA

arch. Sergio Landoni