

# ALLEGATO ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO N. 58 DEL 21.12.2020

Esame e controdeduzioni osservazioni al Piano Attuativo ARU 2 - Via Volta/Via Don Bellavita

Adozione in variante al PGT

## RELAZIONE URBANISTICA

Nel periodo immediatamente posteriore alla pubblicazione del Piano Attuativo 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. 3 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. 14967 del 09.06.2020

Nella prima osservazione pervenuta il sottoscrittore evidenzia alcuni temi che sono per lo più attinenti alla fase esecutiva degli interventi previsti; chiede di porre maggiore attenzione, ad esempio, alla scelta definitiva dei materiali da utilizzare per la realizzazione delle piste ciclabili piuttosto che dei parcheggi.

Suggerisce inoltre l'assunzione di alcuni accorgimenti migliorativi delle intersezioni (esistenti e previste) tra i percorsi ciclabili e le strade, implicando anche la razionalizzazione dei sensi di marcia consentiti agli autoveicoli.

I motivi addotti nell'osservazione, che sotto il profilo tecnico possono adeguatamente essere presi in considerazione, non sono però effettivamente pertinenti a questo momento progettuale; rammentiamo al lettore che di prassi all'interno dello schema convenzionale proposto a corredo dei Piani Attuativi esistono clausole che consentono l'affinamento di simili particolarità costruttive, rimandando alle fasi di redazione ed approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

A valle dell'approvazione del Piano in questione si potrà dunque opportunamente valutare il tenore degli argomenti evidenziati nell'osservazione, soprattutto per quanto concernente i materiali costruttivi o la scelta delle essenze da porre a dimora.

Altre eccezioni sollevate, nello specifico la questione della riorganizzazione spaziale delle Via Volta – cioè creazione della pista ciclabile ed introduzione del senso unico per le auto – travalicano gli obiettivi del presente e singolare Piano Attuativo, piano che pone priorità alla riqualificazione delle aree spondali del Lura e che comprende pure ingenti interventi su aree esterne al suo perimetro: la radicale redistribuzione degli attuali orti urbani prossimi al torrente, il rifacimento del parcheggio pubblico su Via Don Bellavita e la sistemazione definitiva del percorso pedonale che si sviluppa sul fronte nord della stessa Via Don Bellavita.

L'osservazione non può quindi essere accolta, non tanto nel merito quanto per l'inopportunità di introdurre forzosamente elementi di dettaglio costruttivo nella programmazione di tipo urbanistico.

### Osservazione n. 2 – Roberto Strada – prot. 17730 del 06.07.2020

L'osservazione solleva eccezioni di merito sul progetto proposto per prima cosa comparando i contenuti della specifica scheda d'ambito, relativa all'ARU 2, per come espressi dal PGT nella versione **adottata** (delib. C.C. n. 82 del 20.12.2012) e poi nella versione definitiva **approvata** (delib. C.C. n. 27 del 15.06.2013).

Va subito chiarito che tra adozione ed approvazione degli atti costituenti lo strumento urbanistico generale, al contrario di quanto implicitamente lamentato dall'osservante, non è intervenuta nessuna "variante"; le modifiche apportate alla scheda in questione sono il risultato della fase partecipativa che normalmente si svolge nel periodo intercorrente tra "adozione" ed "approvazione" del PGT (ed in generale anche per tutti i successivi Piani Attuativi degli specifici ambiti).

Il rimando che fa l'osservante a particolari obiettivi contenuti della scheda d'ambito adottata, che nel caso si declinano in:

- prevalenza della funzione pubblica, attraverso la cessione del 75% della Superficie Territoriale alla proprietà pubblica
- arretramento dell'edificato oltre la misura di 30 metri, dalla sponda del Lura

richiama una determinazione, consiliare, che non ha più valore per le modifiche introdotte al momento dell'approvazione definitiva; sui questi temi l'osservazione deve essere considerata **non pertinente**.

Giova perciò ricordare che tra i due atti deliberativi sopra richiamati, per quanto concernente l'ambito in questione ARU 2, l'originaria **prescrizione** (30 metri dal torrente) è stata trasformata in una **indicazione**.

Resta tra gli obiettivi riportati nella scheda "*da favorire*" l'edificazione in prossimità di Via Volta anziché in altra posizione – e sull'argomento l'osservante ritiene che il nuovo edificato si potrebbe in effetti realizzare a maggiore distanza dal fiume, così da consentire anche la cessione al pubblico di maggiori aree ed il pieno reperimento della superficie drenante.

Nelle relazioni tecniche allegate alla proposta di piano è evidenziata, dall'attuatore, l'obiettiva difficoltà di praticare tale restrizione della superficie fondiaria, ed in alternativa l'impostazione planovolumetrica del progetto tenta piuttosto una proposizione percettiva dell'ansa del corso d'acqua in cerca di una mediazione tra lo stato "naturale" dei luoghi ed il vuoto generato dalla demolizione del fabbricato industriale; in ogni caso lo spiccato del nuovo edificio in progetto dista dall'argine del torrente almeno una ventina di metri.

Solleva l'osservante altre eccezioni sul recupero ambientale delle aree spondali nonché in tema di protezione dalle esondazioni.

Il progetto proposto già prevede, ed inequivocabilmente, detto recupero dell'argine; il pericolo di esondazione ci pare piuttosto sopravvalutato se si considerano le sezioni prodotte dal tecnico progettista: il letto del fiume in quel punto scorre ad una quota inferiore, rispetto alla Via Volta di oltre cinque metri. L'intervento di riqualificazione della sponda è comunque stato preventivamente concertato con i soggetti competenti alla tutela ed alla gestione del corso d'acqua.

Pertanto l'osservazione complessivamente può essere accolta solo parzialmente richiedendo all'Attuatore il reperimento della maggiore distanza possibile tra il sedime del fabbricato e l'alveo fluviale.

### Osservazione n. 3 – Rino Cataneo – prot. 19761 del 23.07.2020

Nell'osservazione si contestano i motivi di variante del Piano Attuativo:

- la minore superficie drenante
- la minore cessione di aree al patrimonio pubblico
- la riduzione della quota di funzioni non residenziali.

Va detto che il reperimento in misura minore di superficie drenante è variazione che attiene solo alle prescrizioni della specifica scheda dell'ambito ARU 2 e che, per ciascuno degli ambiti ARU – acronimo di “Ambiti di Riordino e Riqualificazione Urbana lungo il Lura” – la singolare scheda di approfondimento dispone indici e parametri urbanistici differenti secondo ciascun caso; non è del tutto esatto affermare che

*“La previsione del PGT, che viene derogata, è finalizzata a massimizzare le superfici drenanti per aumentare l’apporto di acque utili alla ricarica della falda, in un territorio già abbondantemente impermeabilizzato.”*

poiché in altre situazioni neppure è indicata una quota di drenante differente dalla usuale percentuale del 30 % della superficie territoriale – che discende dalla regolamentazione igienico sanitaria.

Il minimo di filtrante dovuto non è derogato, poiché il progetto individua poco meno del 38 % e, detto per inciso, gli spazi realizzabili con autobloccanti drenanti in via cautelativa sono conteggiati al 50 %, quindi in realtà ci si approssima di fatto al grado di permeabilità indicato dalla scheda d’ambito.

Ugualmente si può controdedurre rispetto alla eccezione relativa al mix funzionale prefigurato, aggiungendo che, oltre alla discrezionalità della scelta, il sostanziale dimezzamento dell'estensione dell'ARU 2 – vedi le considerazioni fatte sopra commentando le differenze tra adozione ed approvazione del PGT – e perciò della capacità edificatoria esprimibile dal Piano Attuativo, ha di fatto orientato il possibile progetto a configurare un solo edificio, su più piani, con la conseguente difficoltà di distribuire efficacemente usi differenti degli spazi che fossero complementari e compatibili con la funzione abitativa.

Per quanto riguarda il cosiddetto “rischio idraulico” su cui l’osservante solleva eccezione, rimandiamo alle considerazioni fatte sopra concludendo la controdeduzione all’osservazione n. 2: anche in questo caso l’osservazione può essere accolta solo parzialmente richiedendo all’Attuatore il reperimento della maggiore distanza possibile tra il sedime del fabbricato e l’alveo fluviale

### **Conclusioni:**

per tutto quanto esposto sopra si ritiene, sotto il profilo tecnico, che le osservazioni pervenute siano generalmente **non accoglibili** specificando tuttavia che:

- le eccezioni sollevate nell’osservazione n. 1 potranno essere in gran parte riconsiderate al momento della progettazione esecutiva, per migliorare sotto il profilo costruttivo la prestazione ambientale dei manufatti;
- la questioni della distanza dal corso d’acqua e del rischio in caso di esondazione, sollevate dalle osservazioni n. 2 e n. 3, sono parzialmente accoglibili modificando lo sviluppo dell’interrato ed arretrando il più possibile la linea di definizione dell’area di pertinenza dell’edificio privato in progetto, così come è stato richiesto all’Attuatore.

A cura di: Servizio Urbanistica

Saronno, novembre 2020

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA

arch. Sergio Landoni