

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**  
ex art. 7 LR 11/03/2005, n.12

**VERIFICA TECNICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP**  
ai sensi degli articoli 13 comma 5, e 15 comma 5, LR 11/03/2005, n.12

**RICHIEDENTE: COMUNE DI SARONNO**

**1. PREMESSA**

Il Comune di Saronno, con nota del 17.01.2013, pervenuta alla Provincia in data 21.01.2013 e protocollata al n. 6151, ha trasmesso gli elaborati relativi al Piano di Governo del Territorio (PGT), adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 82 del 20.12.2012, al fine di acquisire il parere di compatibilità al PTCP. Il PGT adottato si propone come nuovo strumento della pianificazione urbanistica comunale, in sostituzione del Piano Regolatore Generale vigente.

Il piano è composto da Documento di Piano (DdP), Piano delle Regole (PdR), Piano dei Servizi (PdS), con le relative normative, e Studio Geologico.

La verifica tecnica di compatibilità al PTCP è stata effettuata ai sensi degli articoli 13, comma 5, e 15, comma 5, della LR n. 12 dell'11/03/2005, pertanto, con riferimento esclusivo alla compatibilità del Documento di Piano e, per il Piano delle Regole, limitatamente a quanto attiene le modifiche recate agli ambiti agricoli di PTCP attraverso l'individuazione delle aree agricole comunali.

Poiché spetta al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi definire le azioni per la realizzazione delle strategie e degli obiettivi prefigurati nel Documento di Piano, in un quadro di unicità del processo di pianificazione, dato dalla complessa articolazione degli atti che compongono il PGT e dalla loro interazione reciproca, è stato necessario, per una lettura completa ed esaustiva del PGT, estendere l'analisi anche a tali documenti. Quanto sopra detto serve quale chiarimento al fatto che, nel seguente parere, potranno essere presenti riferimenti al Piano delle Regole o al Piano dei Servizi, là dove tali riferimenti sono stati di ausilio ad una maggiore comprensione di alcune tematiche proposte nel Documento di Piano ed attuate nei documenti sopra menzionati.

Le valutazioni in merito alla componente geologica, idrogeologica e sismica e le eventuali integrazioni e/o modifiche necessarie agli elaborati ai fini dell'approvazione finale del PGT sono espresse nell'Allegato 1, a cui si rimanda.

**2. IL DOCUMENTO DI PIANO**

Il DdP definisce linee di intervento e azioni progettuali per il governo del territorio<sup>1</sup> a partire dall'analisi e dall'interpretazione del territorio e delle sue invarianti (la connotazione agricola di una porzione di territorio, la dimensione paesistica legata all'ambito del torrente Lura, il ruolo di nodo infrastrutturale), riconoscendo quindi i propri obiettivi di piano:

- Rafforzare il ruolo metropolitano della città di Saronno
- Completare e ambientare il nuovo sistema viabilistico di connessione al Pedemontana
- Riquilibrare e rinaturalizzare l'affaccio urbano del Lura
- Potenziare e sviluppare una rete ecologica multifunzionale e capillare
- Riconoscere e valorizzare il sistema dei tessuti e degli edifici di valore storico testimoniale
- Potenziare, riquilibrare e riorganizzare il sistema degli spazi pubblici di aggregazione e fruizione
- Sostenere le politiche abitative sociali
- Rafforzare e sostenere il sistema delle attività sul territorio comunale

<sup>1</sup> Riquilibrare e rigenerare la città (soprattutto attraverso il riuso delle aree dismesse), individuare spazi di incontro e socializzazione (riorganizzando il sistema dei servizi e degli spazi pubblici); salvaguardare e potenziare il mix funzionale presente in città (ed il mix sociale con politiche residenziali pubbliche/convenzionate); valorizzare il paesaggio urbano e l'ambiente; migliorare e individuare spazi per la mobilità sostenibile; introdurre un sistema di incentivi per il miglioramento della qualità urbana.

- Contenere il consumo di suolo
- Potenziare e rafforzare il sistema della mobilità lenta e delle strade residenziali

Per dare attuazione agli obiettivi, il piano individua sei temi di progetto che orientano e integrano tra loro le previsioni di Documento di Piano, PdR e PdS: gli ambiti di trasformazione strategica metropolitana, l'ambito di riqualificazione ambientale e fruitiva del Lura e gli ambiti di trasformazione urbana a corona della città storica (attuati principalmente attraverso gli ambiti di trasformazione del DdP), la rete ecologica multifunzionale capillare, il sistema viabilistico/arteriale delle attività e del commercio e l'asse delle quattro chiese (sviluppati soprattutto grazie a PdR e PdS).

Per quanto attiene quindi la "città da trasformare", il piano articola i 37 ambiti di trasformazione in cinque categorie diverse, differenziati per obiettivi, caratteri e funzioni prevalenti:

- Ambiti di Trasformazione Urbana - ATU**, che comprendono aree industriali dismesse o da riconvertire, destinate alla trasformazione per localizzare nuovi insediamenti e relative dotazioni pubbliche. Complessivamente si tratta di 15 ambiti per un totale di 446.031 mq di ST dove è previsto l'insediamento di min 4.375 e max 7.159 abitanti<sup>2</sup>. Tali ambiti si distinguono ulteriormente in tre tipologie:
  - **ATUa**, aree di dimensioni superiori ai tre ettari: ATUa1 ex-Isotta Fraschini e ATUa3 area FNM Nord (soggette ad Accordo di Programma insieme all'area ATR1 FNM Sud), e ATUa2 area Cantoni. In questi ambiti è previsto un indice obbligatorio (di 0.15 mq/mq sul totale 0.70) destinato ad edilizia residenziale sociale ed un indice facoltativo (di 0.10 mq/mq) per il trasferimento di volumetrie compensative (maturate soprattutto sulle aree ATP, descritte alla lettera ...) e per eventuali incentivi qualitativi; la cessione di aree pubbliche riguarderà il 60% della superficie degli ambiti (50% a verde e/o attrezzature collettive, 10% per Ers);
  - **ATUab**, aree di dimensione superiore all'ettaro, localizzate in ambiti prevalentemente residenziali a ridosso del centro storico, nelle quali il piano promuove la formazione di nuove centralità di quartiere. In questi ambiti è previsto un indice obbligatorio (di 0.15 mq/mq sul totale 0.70) destinato ad edilizia residenziale sociale e/o per il trasferimento di volumetrie compensative maturate sulle aree ATP; la cessione di aree pubbliche riguarderà il 60% della superficie degli ambiti (50% a verde e/o attrezzature collettive, 10% per Ers);
  - **ATUb**, ambiti di piccole dimensioni interni al tessuto residenziale. In questi ambiti è previsto un indice obbligatorio (di 0.15 mq/mq sul totale 0.70) destinato ad edilizia convenzionata (con la possibilità di monetizzare il passaggio ad edilizia libera); la cessione di aree pubbliche riguarderà non meno del 30% della ST, ma l'Amministrazione ha facoltà, in fase attuativa, di rinunciare in cambio della monetizzazione totale o parziale.
- Ambiti di Trasformazione del Residuo di piano - ATR**, che prevedono l'edificazione di aree libere inedificate, marginali o intercluse. Si tratta di tre ambiti, per un totale di 115.878 mq (229 abitanti):
  - **ATR1**, area FNM Sud, che sarà sottoposta ad Accordo di Programma (con ATUa1 e ATUa3) con lo specifico obiettivo di promuovere un presidio urbano a servizio della nuova stazione Saronno Sud, oggetto dello stesso accordo, la sua trasformabilità sarà, infatti, attivata solo in ragione del nuovo ruolo della stazione: in caso contrario la soluzione promossa dall'accordo dovrà promuovere maggiormente la salvaguardia ambientale dell'area valutando il trasferimento di quote di edificabilità nell'area ATUa3. L'indice previsto di 0.20 mq/mq esclude la destinazione residenziale; la cessione pubblica riguarda l'80% della superficie (50% verde fruibile, 30% ambito di riforestazione urbana);
  - **ATR2 e ATR3** interamente destinate ad Edilizia residenziale sociale (indice 0.40 mq/mq) con cessione del 50% delle aree (verde e/o attrezzature collettive).
- Ambiti di riordino e riqualificazione urbana lungo il Lura - ARU**, che riguardano aree localizzate direttamente lungo il torrente e si pongono l'obiettivo di realizzare la riqualificazione dell'affaccio della città sul Lura. Il potenziale edificatorio è dato dalla volumetria esistente o da indice mutuato dal contesto, così come la dotazione pubblica (aree in cessione, servizi pubblici) è disciplinata sulla base delle specifiche esigenze; con esclusione degli ambiti ARU1 e ARU7, le funzioni prevalenti sono pubbliche. Sono complessivamente 9 ambiti per un totale di 88.030 mq (dei quali 32.870 a cessione pubblica) dove è previsto l'insediamento di min. 341 e max. 465 abitanti.

<sup>2</sup> per tutti gli ambiti di trasformazione il DdP indica quote minime di funzioni residenziali e funzioni non residenziali ed una quota flessibile, o libera, del 20% la cui destinazione sarà definita in sede attuativa tra tutte le funzioni ammesse. In ragione della destinazione o meno di tale quota a funzione residenziale, il dimensionamento di piano varierà quindi tra lo scenario minimo quello massimo.

- d. **Ambiti di trasformazione per attività - ATA**, che corrispondono ad aree libere destinate ad ospitare prevalentemente insediamenti per attività artigianali o terziarie. Sono due ambiti per un totale di 45.915 mq, di cui il 40% destinato a cessione pubblica.
- e. **Ambiti di trasformazione perequata - ATP**, ovvero aree corrispondenti a servizi pubblici non attuati, con vincolo decaduto, ora destinate al potenziamento del verde urbano ed alla rigenerazione ecologica urbana. La limitata potenzialità edificatoria (0.10 mq/mq) dovrà essere trasferita negli ATU o negli ambiti di TUC disciplinati da PdR cedendo la totalità dell'area a destinazione pubblica; in assenza delle condizioni per "contestuale e opportuno trasferimento", l'Amministrazione potrà valutare la possibilità di concentrare la volumetria sul 20% dell'area con cessione del restante 80%. Gli ATP sono 9 per un totale di 147.317 mq (446 abitanti).

Complessivamente il DdP disciplina la trasformazione di 845.172 mq, di questi oltre il 50% è destinato a verde e attrezzature pubbliche in cessione (453.854 mq), mentre il 10% (ovvero circa 85.000 mq, corrispondenti alla quota edificabile degli ATR, ATP e ATA) prevede nuova edificazione di suolo libero. Le trasformazioni sono destinate per il 18% a edilizia residenziale sociale (65.328 mq slp), mentre la residenza varia in funzione delle specifiche scelte di destinazione della quota funzionalmente libera tra il 44% ed il 75% della slp totale, ovvero tra 4.945 e 8.299 nuovi abitanti previsti<sup>3</sup>, le rimanenti superfici destinate a funzioni non residenziali variano tra 126.671 e 194.509 mq.

### **3. GRUPPO DI LAVORO INTERSETTORIALE INTERNO**

#### **3.1. Finalità e limiti dell'istruttoria**

L'istruttoria della documentazione presentata è svolta in stretta osservanza delle competenze provinciali e, pertanto, esclusivamente al fine dell'espressione del parere di compatibilità con il PTCP, senza riferimento alcuno a profili inerenti la legittimità degli atti.

#### **3.2. Attività del Gruppo di Lavoro intersettoriale e multidisciplinare**

Il Gruppo di Lavoro intersettoriale e multidisciplinare, nominato con decreto del Segretario Generale n. 50 del 21/04/2011 protocollo n. 39571, è stato attivato in tempo utile per effettuare le istruttorie di competenza dei singoli Settori.

### **4. ISTRUTTORIA PER LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DEL PGT CON IL PTCP**

#### **4.1. Considerazioni sul Documento di Piano**

Il PGT, sia negli obiettivi generali, che nelle specifiche scelte di trasformazione, promuove il governo e lo sviluppo del territorio attraverso un disegno di piano in linea di massima coerente con gli obiettivi provinciali, che trovano quindi, concreta attuazione locale.

Nel quadro di generale coerenza tra previsioni comunali e provinciali si evidenziano alcuni elementi dello schema di piano di particolare valenza territoriale, ovvero:

- la valorizzazione del ruolo di scala vasta (metropolitana) che il polo urbano di Saronno riveste e che trova specifica attuazione nella previsione di governo coordinato degli ambiti di trasformazione ATUa1, ATUa3 e ATR1: la scelta del DdP di sottoporre tali trasformazioni a specifico Accordo di Programma, permetterà di garantire un migliore coordinamento tra scelte urbanistiche e programmazione infrastrutturale e dei trasporti, anche in coerenza con gli indirizzi provinciali riguardanti le polarità urbane;
- la riqualificazione delle numerose aree dismesse presenti all'interno del contesto urbano, che permette, di fatto, la salvaguardia dei valori ambientali e naturali residui offerti dal territorio extraurbano, perseguendo, quindi, sostanzialmente l'obiettivo di contenimento del consumo di suolo<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> Calcolati utilizzando il parametro definito "prudenziale" di 1 abitante per stanza (1 stanza = 33 mq).

<sup>4</sup> Va ricordato che il comune di Saronno, allo stato attuale, ha un consumo di suolo pari a circa il 75% del territorio, il PGT prevede complessivamente (DdP, PdR e PdS) di sottrarre 183.771 mq alle aree libere censite (ovvero il 6% delle stesse), "restituendone" però complessivamente 185.912 mq (sommando le aree verdi in cessione negli ambiti di riqualificazione centrali ed il sedime ferroviario dismesso).

A  
B  
C  
Il progetto di piano si caratterizza, inoltre, per la previsione di uno strumento di attuazione delle politiche strategiche, ovvero il "programma operativo", finalizzato al coordinamento ed alla selezione nel tempo dell'attuazione degli ambiti di trasformazione previsti dal DdP, con riferimento ad un dimensionamento quinquennale degli interventi considerati prioritari e/o maggiormente strategici. Tale strumento, oltre a permettere all'amministrazione di operare con criteri di concorrenzialità e concorsualità, potrebbe assumere un'importante funzione di monitoraggio dello stato di attuazione del piano non solo, come indicato dalle norme, in relazione all'aggiornamento dei programmi relativi alle opere pubbliche ed all'attuazione dei servizi ma, anche e soprattutto come **strumento di governo degli spazi di flessibilità delle previsioni insediative di piano, ovvero:**

- delle quote "libere" di destinazione funzionale, da calibrare in ragione della loro coerenza con l'effettivo fabbisogno residenziale (vedasi le successive considerazioni in merito al dimensionamento), ma anche con la verificata sostenibilità viabilistica della funzione commerciale e l'opportunità di insediare funzioni sovracomunali nelle aree centrali;
- delle opzioni di realizzazione in loco della volumetria negli ATP, soluzione che andrebbe a compromettere gli obiettivi di minimizzazione del consumo di suolo e che dovrebbe essere scelta solo a fronte della conclamata inattuabilità della concentrazione di tutte le volumetrie nelle aree dismesse.

In merito al dimensionamento di piano, si rileva, infatti, che la verifica del fabbisogno abitativo non pone in relazione i due scenari insediativi di piano (ovvero popolazione massima insediabile pari a 8.299 abitanti e "minima" pari a 4.945 abitanti) con i trend demografici registrati negli ultimi anni (un incremento di 2.185 abitanti tra il 2000 e il 2010, il 5.9%). Gli indirizzi di piano, confrontando l'andamento demografico con l'offerta abitativa realizzata nel decennio, evidenziano però come negli ultimi 10 anni l'indice di occupazione sia variato arrivando a 130 mq/abitante<sup>5</sup>, si ritiene pertanto che le criticità potenzialmente rilevabili nel dimensionamento proposto siano almeno parzialmente superabili da un quadro di crescita insediativa più verosimile (utilizzando il parametro "standard" di 50mq/ab l'offerta di piano, compresa tra 3.264 e 5.478 ab, comporterebbe una crescita tra il 9 ed il 14%; utilizzando il parametro rilevato di 130mq/ab la crescita sarebbe compresa tra il 3 ed il 6%), che il piano dovrebbe integrare alla luce di ulteriori approfondimenti circa il sottoutilizzo.

Con riferimento al quadro dei vincoli comunali, si osserva la mancata indicazione, nelle norme e nella specifica scheda di ambito, del vincolo cimiteriale che insiste sull'ambito ARU7, ricordando che le aree di rispetto cimiteriale sono inedificabili ex lege (art. 338, R.D. 1265/1934, "Testo unico delle leggi sanitarie") e che tale limitazione legale della proprietà ha carattere assoluto; da ciò deriva l'impossibilità di assegnare un indice virtuale ad aree che non partecipano alla trasformazione urbanistica, come espressamente previsto dall'articolo 11, comma 2, L.R. 12/2005 e ribadito dalla recente giurisprudenza (Tar Lombardia, Milano, sez. II, 5291/2009; Cass. Civ., sez. I, 18859/2011; Tar Lombardia, Milano, sez. IV, 1123/2012).

AGGIORNARE IL TERIMETRO  
DEI VINCOLI da SO e TO

#### 4.2. Viabilità

Il Documento di Piano analizza il sistema della mobilità riportando gli schemi della rete ed individua aree di trasformazione a destinazione residenziale, produttiva, terziaria (ricettivo e direzionale) e commerciale.

E Per quanto attiene lo schema di rete, si evidenzia che il PGT recepisce solo parzialmente la previsione di PTCP relativa alla proposta di collegamento tra Saronno e Ceriano Laghetto (S-25/S-26 livello di vincolo prescrittivo nei confronti dei PGT, profondità del corridoio di salvaguardia di 30 m per lato): **il vincolo dovrà quindi interessare anche alla via don Luigi Sturzo come indicato nella cartografia di PTCP.**

Si consiglia, inoltre, di integrare le tavole della mobilità riportando anche la classificazione delle strade prevista dal Codice della Strada (D.Lgs. 30.04.92 n. 285), e si segnala che nella relazione (pag. 84) è erroneamente indicata come variante alla "Varesina" il tracciato posto a est del territorio comunale.

Per quanto riguarda la sostenibilità del carico insediativo previsto dal PGT, il Documento di Piano non include valutazioni sull'incremento dei volumi di traffico dovuto all'aumento di popolazione e attività, nonostante siano i Comuni i soggetti su cui ricade l'onere di garantire la funzionalità della rete, attraverso il controllo dell'urbanizzazione del territorio, valutando anche se l'incremento dei veicoli sulla rete produca

<sup>5</sup> Non approfondendo, però, se tale rapporto tra volumi realizzati ed incremento demografico, sia dovuto ad un effettivo cambiamento degli standard abitativi (tale da ricondurre le valutazioni circa il dimensionamento), oppure sia, almeno in parte, esito di fenomeni di non utilizzo o invenduto.

interferenze potenzialmente pericolose, ad esempio nelle zone di intersezione e nei punti di attraversamento pedonale.

**Questo in particolare per quanto riguarda l'impatto sul sistema della viabilità delle funzioni commerciali, ammesse, con la sola eccezione delle GSV, in tutti gli ambiti di trasformazione senza specifiche limitazioni.** Nel merito si segnala, infatti, che criteri per la valutazione dei progetti di realizzazione e ampliamento di strutture di vendita della Provincia di Varese prevedono, per l'ora di punta del sabato, 0,30 veicoli bidirezionali per ogni mq di superficie di vendita alimentare. Utilizzando per ipotesi tre MSV con superficie alimentare di 1.500 mq ciascuna, si ottiene un incremento sulla rete di circa 1.350 veicoli nell'ora di punta del sabato per effetto delle sole MSV, incremento che potrebbe portare ulteriore criticità alla rete viabilistica dell'area.

**Le criticità qui segnalate comportano la necessità che, per quanto tardivamente e con minore efficacia, la verifica della sostenibilità viabilistica sia posta in carico alla pianificazione attuativa di ogni singola trasformazione, analogamente a quanto previsto per gli AdT da sottoporre ad accordo di programma. Per gli ambiti di trasformazione collocati in adiacenza alla rete principale (ATR3, ATUa2, ATUb13, ATR1, ATUb8, ATP2 e ATP1) dovranno, inoltre, essere chiarite le previsioni sulle accessibilità alle edificazioni al fine di valutarne gli effetti sulla funzionalità della rete.**

Si ricorda, infine, che i nuovi tratti stradali, gli interventi sulle intersezioni e le riqualifiche dei tratti esistenti, in particolare le rotonde sulla prosecuzione in ambito urbano della SP 527, dovranno essere progettati secondo quanto richiesto dalla normativa regionale vigente, approvata con DGR del 27 settembre 2006 N. 8/3219.

#### 4.3. Agricoltura

In merito alla compatibilità delle previsioni di piano con gli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione degli ambiti agricoli provinciali si rileva che le aree interessate da trasformazione ed inserite in ambito agricolo del vigente PTCP, per le quali era stata già rilevata una situazione di particolare criticità in sede di VAS, sono ATP1, ATP2, e ATP6; rispetto alla proposta di DdP oggetto di valutazione ambientale, il PGT adottato ha invece mantenuto a destinazione agricola alcuni ambiti agricoli nelle quali non sono stati confermati gli ambiti di trasformazione (ATA1 e ATA2).

Per quanto attiene le previsioni degli ambiti ATP1, ATP2 e ATP6 permangono quindi alcune criticità in relazione alla compromissione dell'utilizzo agricolo delle stesse (sottraendo complessivamente agli ambiti agricoli provinciali circa 73.000 mq), pur a fronte di una loro prevalente destinazione al potenziamento delle aree verdi e alla riorganizzazione dei servizi di carattere pubblico e collettivo (percorsi ciclopedonali, parcheggi e ampliamento della viabilità locale per l'ATP2, potenziamento delle strutture sportive per l'ATP6)<sup>6</sup>.

In generale, si chiede all'Amministrazione Comunale di valutare l'opportunità di promuovere l'uso agricolo (produttivo o hobbistico) degli spazi aperti interclusi o ai margini dell'edificato, anche in ragione della specifica attenzione già rilevata in alcune politiche comunali, come quella relativa agli orti urbani (di cui si auspica la cui salvaguardia all'interno degli ambiti ARU1, ARU2 e ATP9). In particolare:

- per le aree ricadenti in ambito agricolo ATP1, la cui sottrazione all'attività agricola sarebbe particolarmente critica, sarà necessario prevedere una norma apposita che disciplini queste aree garantendo il mantenimento in essere i contratti di conduzione agricola esistenti, oppure riconoscendone la destinazione agricola; la sostanziale salvaguardia agricola potrà quindi essere perseguita sia in uno scenario di esclusiva vocazione agricola (ovvero individuando tali ambiti nelle aree agricole comunali), sia promuovendone anche il valore fruitivo come "parco pubblico agricolo di salvaguardia ambientale";
- per l'area ATR1, non individuata cartograficamente tra gli ambiti agricoli provinciali, ma totalmente condotta da imprenditori agricoli<sup>7</sup>, si ritiene necessario rivalutare le indicazioni di piano relative alle aree a cessione per verde e attrezzature pubbliche, sostenendo l'integrazione tra fruizione pubblica e mantenimento dell'attività agricola, anche a scapito della destinazione forestale (riforestazione urbana).

<sup>6</sup>La destinazione pubblica riguarda il 100% delle aree in caso di trasferimento dei diritti volumetrici su altre aree, oppure l'80% nel caso in cui i diritti vengano invece concentrati all'interno di ciascun ambito.

<sup>7</sup>ed, in quanto tale, da assimilarsi agli ambiti agricoli, ai sensi dell'art. 42.1.b delle NdA del PTCP.

Evidenziando, quindi, la complessiva attenzione posta dal Comune alla salvaguardia del territorio agricolo (dimostrata anche mancata conferma delle previsioni degli ambiti ATA1 e ATA2, ricadenti in ambito agricolo provinciale), permangono comunque **situazioni di criticità** in ordine alla tutela degli ambiti agricoli previsti dal vigente PTCP per gli ambiti ATP1 e ATR1. Tali situazioni necessitano, pertanto, di trovare soluzione come sopra indicato.

#### 4.4. **Boschi**

In merito agli aspetti forestali, richiamato quanto a suo tempo riferito nel parere trasmesso in relazione alla VAS, si conferma la presenza di soprassuoli boschivi, rilevati dal PIF della Provincia di Varese, entro le aree ATR1, ATUa1, ARU7, ARU1 per una superficie complessiva di circa 3.17 ha.

Il Piano di Indirizzo Forestale identifica i boschi di cui sopra come "boschi interessati da previsioni urbanistiche" nei primi due casi, e "superficie boscata LR 31/08 art. 43" nei restanti due. Si evidenzia, inoltre, che le NTA del PIF stabiliscono in 0.13 ha la superficie totale di boschi trasformabili sul territorio comunale nel periodo di validità del Piano stesso.

In riferimento a tale limite, si precisa che l'art. 26 delle NTA del PIF prevede che siano escluse dal computo del limite massimo trasformabile sopra richiamato, solo le superfici boscate interessate dagli ambiti estrattivi del Piano Cave Provinciale e le aree trasformate per opere pubbliche, opere infrastrutturali, non diversamente ubicabili oltre a quelle trasformate per interventi di tipo areale di cui all'art. 30 o interventi di tipo "speciale" di cui all'art. 31.

Dalle Schede di approfondimento relative ai vari ambiti (DdP\_03) non emerge in modo chiaro se i boschi all'interno degli stessi sarebbero di fatto interessati da trasformazione, soprattutto in riferimento a destinazioni a verde o a parco/forestazione urbana. Si precisa, infatti, che, come indicato dalla DGR 675/2005 e s.m.i, la trasformazione del bosco non è legata al taglio di alberi quanto alla diversa destinazione dell'area rispetto a quella forestale, pertanto, in particolare per quanto attiene alle zone previste "a verde", si evidenzia che anche interventi che non comportino taglio di alberi si configurano a tutti gli effetti come trasformazione forestale qualora le opere anche manutentive attuate non siano compatibili con il mantenimento della destinazione a bosco.

Il superamento a livello comunale del limite di trasformabilità nel quindicennio di validità del PIF costituirebbe importante criticità del PGT, si invita pertanto ad una verifica ed ad una maggior precisazione, nelle schede degli ambiti di trasformazione, della natura degli interventi previsti sui soprassuoli boschivi ed alla loro classificazione o meno quale opera pubblica, per le possibili esclusioni dal computo. Va in ogni caso sottolineato che, anche gli interventi pubblici eventualmente esclusi dal computo sono soggetti all'obbligo della compensazione forestale (fatto salvo le esclusioni espressamente indicate dalle disposizioni) secondo i rapporti di compensazione stabiliti dal PIF.

L'assenza delle verifiche e precisazioni di cui sopra si tradurrebbe nel rischio che eventuali limitazioni e condizionamenti alla effettiva trasformabilità delle aree sarebbero rinviati alla fase di istruttoria autorizzativa, paesaggistica e forestale, dei singoli interventi.

Si ritiene in ultimo di invitare ad integrare l'art. 33, comma 3 delle Norme di Piano "PDR 01" con esplicito riferimento oltre alla L.R. 31/2208 al Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Varese così come anche previsto dall'art. 18, comma 6 delle NTA del PIF medesimo.

#### 4.5. **Paesaggio**

Il territorio di Saronno ha i caratteri del paesaggio dell'alta pianura, disciplinato nella pianificazione di scala vasta (regionale e provinciale) in ragione dell'elevato grado di urbanizzazione dell'area, e quindi dell'importante valenza percettiva attribuita alle aree naturali residuali (ordito delle aree agricole, parco fluviale del Lura, continuità degli spazi aperti urbani) e della presenza di rilevanze storico-culturali nel nucleo abitato.

Per quanto concerne le aree naturali, il PGT dimostra di sviluppare a scala locale le indicazioni provinciali e regionali non solo nella scelta degli obiettivi di piano, ma anche e soprattutto nella definizione di norme per la trasformazione (realizzando attraverso gli ambiti ATU brani di parco fluviale del Lura<sup>8</sup>) e la

<sup>8</sup> Ambiti che ricadono su aree a vincolo paesaggistico, si ricorda pertanto che, lo stesso non impone un divieto assoluto di edificabilità nelle aree vincolate ma, ai sensi dell'art. 16, comma 3, della legge 17.08.1942, n. 1150 e che, come ribadito con sentenza TAR Lombardia, Milano, n. 6541/2007 e, successivamente, TAR Lombardia, Brescia, n. 959/2011, i PII/PA ricadenti in vincolo paesaggistico andranno sottoposti, prima della loro adozione, a verifica preliminare della Soprintendenza.

gestione del territorio (individuando aree agricole di valenza paesaggistica, "disegnando" una rete ecologica urbana multifunzionale).

Analoga attenzione è stata posta anche nell'analisi e disciplina di governo della componente urbana, ed in particolare quella di matrice storica, riconoscendo "macroaree identitarie" che definiscono il nucleo di antica formazione, i tessuti di prima espansione, i nuclei di origine rurale ma anche gli spazi verdi costituiti da parchi, giardini pubblici e aree di riqualificazione, che hanno un'importante funzione compositiva del contesto paesaggistico.

In generale, quindi, il piano governa con decisione i luoghi che hanno una forte connotazione identitaria, che vengono riconosciuti non solo nei centri di origine storica (per i quali il PdR fornisce una efficace ed approfondita norma in grado di guidare gli interventi di ristrutturazione e valorizzazione con modalità atte a non compromettere il valore architettonico, tipologico e decorativo dei fabbricati) ma anche in altri contesti di elevata fruizione pubblica e con forte connotazione naturalistica quali: il Parco del Lura, la Greenway e i giardini pubblici, costituenti parte della vita sociale della comunità che vi risiede, cercando un'integrazione tra le stesse.

Particolare valenza rispetto alla percezione paesaggistica assume nel piano di Saronno il sistema della mobilità ciclopedonale, che oltre a trovare spazio tra gli obiettivi di Piano, viene compiutamente rappresentato e disciplinato nel PdS, individuando i percorsi "esistenti" e in "progetto". La rete formata dall'integrazione di tutti i tratti, interessa gran parte del territorio saronnese ed è in grado di connettere le aree più naturali con il tessuto urbano, attraversando tutte le "macroaree identitarie" e ponendosi come reale e valida alternativa all'uso di mezzi motorizzati. Si ricorda, quindi, semplicemente di far riferimento alle indicazioni del Dm 557/99, della LR 07/09 e relativo regolamento attuativo, per la progettazione e la manutenzione della rete ciclopedonale proposta.

#### **4.6. Rete ecologica**

Si evidenzia che sul territorio di Saronno non sono presenti zone SIC o ZPS mentre è presente parte del PLIS "Lura" che si estende, per 1.500 ha, distribuiti nelle province di Como, Milano Varese. Tale parco viene definito "corridoio ecologico strategico che permette la connessione tra il Parco delle Groane, il Parco Pineta ed il Parco della Brughiera, garantendo la biodiversità delle specie.

A nord del comune parte del PLIS del Lura ricade in una fascia tampone della rete ecologica provinciale di primo livello, con un tratto di "corridoio fluviale da riqualificare", elemento peraltro recepito dal progetto di rete ecologica comunale.

Il territorio del comune non è interessato altrove né dalla rete ecologica regionale (RER), né da quella provinciale (REP), pertanto la rete ecologica comunale prevista dal PGT, che prevede il potenziamento della trama verde esistente e la creazione di connessioni multifunzionali (fruitiva, percettiva, biologica, paesaggistica), assume una valenza esclusivamente locale.

#### **4.7. Risorse idriche**

##### **4.7.1. Bilancio idrico e valutazione consumi idrici**

Il bilancio idrico effettuato dal professionista incaricato appare soddisfatto sia in condizioni medie che in condizioni di punta considerando una disponibilità idrica di 301 l/s. Va però evidenziato che, a fronte di tale disponibilità, oltre un terzo delle acque, 127 l/s è caratterizzato da qualità scadente.

Si ritiene quindi opportuno che, viste le problematiche qualitative che interessano alcuni pozzi comunali, la mancanza di serbatoi e il ridotto margine tra disponibilità e fabbisogni futuri in condizioni di punta (circa 5 l/s - ipotizzando un incremento di 8.300 ab. residenti), **l'attuazione delle previsioni di piano avvenga solamente contestualmente o a seguito di interventi di potenziamento del pubblico acquedotto.**

##### **4.7.2. Zone di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile**

L'individuazione della ZTA dei pozzi nn. 7 e 10 in tavola DDP04 è errata, mentre non è stata recepita quella dei pozzi nn. 14 e 15. Tali perimetrazioni dovranno pertanto essere congruenti a quanto riportato nella tavola 6bis dello studio idrogeologico.

Si ricorda, inoltre, che, nell'attuazione degli interventi di trasformazione che dovessero interessare le ZR, dovrà essere rispettato il disposto della D.G.R. n. VII/12693 del 10/04/2003 (vedi in particolare punti 3.1 e 3.2), e che nelle stesse zone di rispetto è vietato l'insediamento dei centri di pericolo di cui all'art. 94, comma 4 del D.lgs 152/06 e s.m.i.

#### 4.7.3. Ulteriori considerazioni

Dovranno essere previste per le aree di trasformazione e in generale per i nuovi insediamenti misure atte a favorire il risparmio idrico tra cui:

- per gli eventuali usi diversi dal consumo umano (irrigazione etc.), l'adozione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici;
- l'introduzione negli impianti idrico-sanitari di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua quali: frangigetto, erogatori riduttori di portata, cassetta di scarico a doppia cacciata etc.;

Si ricorda che la realizzazione di impianti a pompa di calore con sistema "pozzo presa/pozzo resa" è soggetta alla preventiva autorizzazione all'escavazione dei pozzi ed al rilascio di apposita concessione al prelievo delle acque sotterranee da parte della Provincia di Varese - Settore Ecologia ed Energia ai sensi del R.R. n. 2 del 24/03/2006 e del R.D. 1775/1933.

Analogamente la realizzazione di impianti a pompa di calore con sistema "pozzo presa/pozzo resa" è soggetta alla preventiva autorizzazione all'escavazione dei pozzi ed al rilascio di concessione al prelievo delle acque sotterranee da parte della Provincia di Varese - Settore Ecologia ed Energia ai sensi del R.R. n. 2 del 24/03/2006 e del R.D. 1775/1933.

Si comunica inoltre che, ai sensi del Regolamento Regionale per l'installazione delle sonde geotermiche in attuazione dell'art. 10, comma 5 della L.R. 24/2006, pubblicato sul BURL n. 9 del 05/03/2010 – 1° supplemento ordinario, l'eventuale installazione di sonde geotermiche è soggetta a preventiva registrazione telematica dell'impianto nel Registro regionale delle Sonde Geotermiche. Nel caso di perforazioni di profondità superiore a 150 m dovrà inoltre essere ottenuta l'autorizzazione della Provincia di Varese - Settore Ecologia ed Energia ai sensi degli artt. 10 e 11 del succitato Regolamento Regionale.

#### 4.7.4. Recapito acque reflue

Per quanto concerne il tema "scarichi" si ricorda che:

- la normativa di riferimento in materia di tutela delle acque dall'inquinamento è il D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., cui si affiancano i Regolamenti Regionali del 24 marzo 2006 (Pubblicati sul BURL n. 13 del 28 marzo 2006 – 1° supplemento ordinario):
  - n. 3, "Disciplina e regime autorizzatorio degli scarichi di acque reflue domestiche e di reti fognarie, in attuazione dell'art. 52, comma 1, lettera a) della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26";
  - n. 4, "Disciplina dello smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne, in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera a) della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26";
- in tutte le aree urbane (edificate o di nuova edificazione) devono essere presenti o previste adeguate opere di fognatura e collegamento, e tutti i fabbricati devono essere ad essi regolarmente allacciati.

E' auspicabile la realizzazione di reti separate (acque meteoriche e acque nere) che consentano il raggiungimento di alcuni importanti obiettivi, quali:

- avere una rete di sole acque nere, senza possibili tracimazioni attivabili attraverso gli scarichi di piena con conseguenze negative anche di ordine igienico-sanitario, soprattutto in condizioni di tempo asciutto;
- non gravare sui sistemi di depurazione, che spesso, in occasione di eventi meteorici importanti, attivano il rispettivo by-pass;

Gli scarichi devono recapitare nei sistemi di collettamento e depurazione realizzati o previsti secondo il Programma di Tutela e Uso delle Acque (P.T.U.A.). Al fine di evitare ripercussioni negative di ordine igienico-sanitario, dovranno essere evitate situazioni di fabbricati con scarichi non allacciati a tali sistemi, fatti salvi i casi isolati, in zone non servite da pubblica fognatura, in cui gli scarichi dovranno essere regolarmente autorizzati da questa Provincia (autorità competente);

- proprio con riferimento agli artt. 15, 16 e 17 del R.R. n. 3 del 24/03/2006, si rammenta la necessità di prevedere, attraverso il PGT o sua variante, "Aree per attrezzature di livello comunale" al servizio degli sfioratori di piena, destinate alla realizzazione (da compiersi entro il 31.12.2016) di vasche di accumulo delle acque scaricate dai sopraccitati manufatti;

- in seguito al "Progetto di individuazione degli agglomerati ex art. 4, comma 1 R.R. n. 3/2006 e d.g.r. n. 8/2557 del 17/05/06 e di cui all'art. 74 e segg. del D.Lgs n. 152/2006" approvato con deliberazione PV n. 51 del 27 settembre 2011, dovranno essere indicati gli insediamenti isolati e/o nuovo agglomerato;
- si comunica che, a seguito dell'approvazione del PGT, qualora ne ricorrano i presupposti, dovrà essere trasmessa, all'Autorità d'Ambito della Provincia di Varese, su supporto informatico, la nuova proposta di modifica dell'agglomerato così come disposto dall'art.4 del Regolamento Regionale n. 3/2006 affinché detta Autorità possa provvedere ad aggiornare la situazione degli agglomerati con le modalità di cui al comma 3 del citato Regolamento Regionale.

#### **4.8. Confini comunali**

Dalla verifica effettuata emerge che gli elaborati del PGT sono stati redatti utilizzando il confine comunale concordato dal Comune al termine della Conferenza dei Servizi finale del 25/07/2012 e approvato dalla Provincia di Varese con Determina Dirigenziale n. 3597 del 21/09/2012.

### **5. CONFRONTO CON IL COMUNE**

*Quanto riportato nei paragrafi precedenti è stato oggetto di confronto con il Comune di Saronno, in data 09.04.2013, durante il quale è emerso quanto segue:*

...

### **6. ESITO DELL'ISTRUTTORIA**

Dall'esame della documentazione di piano si ritiene che gli obiettivi di sviluppo provinciali trovino applicazione nelle scelte operate dal DdP. Per garantirne appieno la compatibilità nei confronti del PTCP si richiedono, però, puntuali e specifiche modifiche riguardanti, in particolare: il completo recepimento della previsione viabilistica S-25/S-26, la salvaguardia dell'attività agricola nelle aree destinate a verde pubblico ed il superamento delle criticità riguardanti la risorsa idrica.

Varese, lì 4 aprile 2013

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
Dott.ssa Lorenza Toson

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE TERRITORIO**  
Arch. Silvio Landonio

## Indicazioni in merito alla componente geologica idrogeologica e sismica del PGT

Lo Studio Geologico a corredo del PGT del Comune di Saronno risulta coerente con i contenuti del PTCP della provincia di Varese (rif. Titolo IV "Rischio").

Di seguito si riportano alcune osservazioni allo studio geologico, ai fini del miglior raccordo con la d.g.r. 9/2616/2011 (*Criteria ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT in attuazione dell'art. 57 comma 1 della LR 12/2005*).

### Relazione tecnica

1. Capitolo 8 "*Analisi del rischio sismico*": ai sensi della d.g.r. IX/2616/2011 le "zone di fondovalle e di pianura caratterizzate dalla presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi" ricadono nello scenario di PSL Z4a. Si ricorda che il primo livello di approfondimento sismico è basato sull'osservazione dei caratteri geologici del territorio; i criteri previsti dall'All. 5 alla d.g.r. IX/2616/11 non condividono i criteri delle NTC (D.M. 14/01/08) che sono da applicarsi alle sole fasi progettuali. Non si concorda pertanto con la mancata attribuzione di uno scenario di pericolosità sismica a tali aree.
2. Capitolo 11 "*Conclusioni*": nel paragrafo relativo alle caratteristiche geotecniche dei terreni non si ritiene corretto definire "non ammissibile" un intervento nel caso in cui durante l'esecuzione delle indagini geotecniche dovessero emergere specifiche problematiche; sarebbero infatti da prevedere eventuali opere accessorie, piuttosto che interventi specifici atti a superare le problematiche emerse.
3. Capitolo 12 "*Norme geologiche di piano*":
  - Nella classe 4TI sono state inserite le aree che lo studio idraulico condotto sul torrente Lura ha indicato a rischio medio (R2) e moderato (R1). Lo stesso studio idraulico ha individuato altre aree a rischio R1 ed R2 alle quali è stata assegnata la classe di fattibilità 3RB. Poiché i fattori di rischio sono i medesimi è necessario attribuire le stesse classi di fattibilità: in particolare si ritiene opportuno attribuire la classe di fattibilità 3RB a tutte le aree individuate come R1 e R2 in quanto i fattori che hanno indotto all'attribuzione della classe 4TI non sono di carattere geologico, bensì legate alla programmazione di interventi di riassetto idraulico. Sarebbe preferibile inserire le aree classificate come 4TI nel "piano dei servizi" attribuendole una specifica destinazione di progetto.
  - Nella sintesi degli elementi conoscitivi è stata introdotta l'Area Pg (corrispondente all'Unità post-glaciale individuata nella carta geologica), caratterizzata da vulnerabilità dell'acquifero estremamente elevata ed inserita nelle classi di fattibilità 3RA e 3RB (aree caratterizzate da alto e basso rischio idraulico). Si ricorda che nel caso un'area sia caratterizzata dalla compresenza di più fenomeni di pericolosità/vulnerabilità le relative norme di attuazione devono contenere prescrizioni che considerano la sussistenza di tutti i fenomeni evidenziati. Si chiede pertanto di integrare le prescrizioni delle classi 3RA e 3RB inserendo le norme specifiche per le aree caratterizzate da elevata vulnerabilità dell'acquifero.

### Tavole

Tavola 5 "Pericolosità sismica locale" e Tavole 7 – 8 "Fattibilità geologica": si chiede di correggere le tavole sulla base delle osservazioni dei precedenti punti 1 e 3.

### Altre osservazioni

Si ricorda che le Norme geologiche di piano devono essere riportate integralmente nel piano delle regole.

Nel documento di piano DdP\_03 "Schede di approfondimento" si chiede di:

- riportare graficamente la delimitazione dei vincoli e della fattibilità geologica con esplicito richiamo agli articoli delle NdA che li regolamentano. Si fa inoltre presente l'errata dicitura 4RA anziché 4RE nella scheda ARU2.
- correggere le diciture riguardanti i vincoli con le seguenti:
  - zona di tutela assoluta e zona di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile (art. 94 D.Lgs. 152/06)
  - fascia di rispetto dei corsi d'acqua (R.D. 523/1904) e/o fascia di rispetto soggetta alle norme di polizia idraulica (d.g.r. 7/7868/2002)