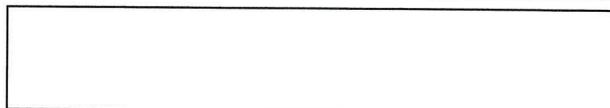
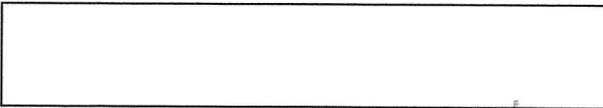


Titolo
RELAZIONE URBANISTICA



ADOZIONE PGT (Del. C.C. 82 del 20/12/2012)

DOCUMENTO DI PIANO
Prof. Arch. Angelo Bugatti
Prof. Arch. Riccardo Dell'Osso
Dott. Andrea Membretti

PIANO DELLE REGOLE
arch. Giorgio De Wolf
arch. Claudio Scillieri

PIANO DEI SERVIZI
Servizio Urbanistica
arch. Massimo Stevenazzi
arch. Sergio Landoni
arch. Monica Elena Alberti

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
Prof. Arch. Angelo Bugatti
Prof. Ing. Roberto De Lotto

AGGIORNAMENTO STUDIO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO
Studio Idrogeotecnico Associato
dott. Geol. Efrem Ghezzi
dott. Geol. Pietro Breviglieri
dott. Ing. Giovanna Sguera

PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI NEL SOTTOSUOLO
Settore Ambiente, Territorio e Opere Pubbliche
con Studio Idrogeotecnico Associato

COORDINAMENTO: Politecnico di Milano - responsabili scientifici: Prof. Arch. Federico Oliva, Prof. Arch. Paolo Galuzzi con Arch. Alessandro Bagioni, Arch. Antonella Dell'Orto

APPROVAZIONE PGT (Del. C.C. 27 del 15/06/2013)

COORDINAMENTO: Politecnico di Milano
Arch. Federico Oliva, Arch. Paolo Galuzzi
Arch. Alessandro Bagioni, Arch. Antonella Dell'Orto

Arch. Massimo Stevenazzi
Arch. Sergio Landoni
Arch. Monica Elena Alberti

Arch. Claudio Scillieri
Arch. Giorgio De Wolf

Studio Idrogeotecnico Associato Ghezzi – Breviglieri – Sguera

VAS Prof. Ing. Roberto De Lotto

**VARIANTE PARZIALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE,
AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 13 DELLA L.R. 12/05 E S.M.I.**

REDAZIONE A CURA DEL
Settore Ambiente, Urbanistica e Lavori Pubblici - Servizio Urbanistica - arch. Sergio Landoni - arch. Monica Elena Alberti
Consulente diritto urbanistico - Avv. Francesco Basile

il Dirigente del Settore
Ambiente, Urbanistica e Lavori Pubblici e Commercio
Arch. Massimo Stevenazzi

l'Assessore
all'Urbanistica
Lucia Castelli

il Sindaco
Alessandro Fagioli



CITTÀ DI SARONNO

PROVINCIA DI VARESE

APPROVAZIONE DEL C.C. DEL
(Adozione Del. C.C n. 52 del 24 ottobre 2019)



PGT - VARIANTE 2019

Delibera di Consiglio n. 17 del 30-04-2020

INDICE

- 0. PREMESSA**
- 1. I CONTENUTI DISCIPLINARI DELLA VARIANTE**
- 2. LA LEGGE REGIONALE SULLA “RIGENERAZIONE”**
- 3. GLI ADEGUAMENTI NORMATIVI DOVUTI**
- 4. ARGOMENTI SPECIFICI EMERSI DALL’ESAME DELLE OSSERVAZIONI**
- 5. I PARERI INOLTRATI DAGLI ENTI COMPETENTI**
- 6. TABELLA OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI**
- 7. LE MODIFICHE APPORTATE AI TESTI NORMATIVI ADOTTATI**
- 8. LE MODIFICHE APPORTATE AGLI ELABORATI GRAFICI**

0. PREMESSA

Sul finire dell'anno 2017 il Comune di Saronno ha formalmente avviato un processo di revisione del vigente PGT incaricando i competenti Servizi Tecnici Comunali della redazione di una variante, parziale, finalizzata all'aggiornamento dello strumento urbanistico generale.

La Variante al PGT, come esplicitato già nella deliberazione di avvio del procedimento, avrebbe comportato prevalentemente l'adeguamento dei testi tecnico-normativi locali – le Norme del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi – alle sopravvenute disposizioni legislative e regolamentari di portata superiore ovvero emanate dalla Regione o dallo Stato.

Per la redazione della Variante gli Uffici si sono tra l'altro avvalsi della fattiva collaborazione di un gruppo di tecnici esterni all'apparato comunale, tecnici individuati, e perciò rappresentativi, degli ordini professionali e delle associazioni che principalmente si riferiscono al settore edilizio: ingegneri, architetti, geometri, associazione costruttori.

Una versione della Variante, pressoché definitiva, è stata completata nel primo semestre del 2019.

Esperate quindi le procedure di consultazione delle parti sociali ed economiche e di preventiva verifica della necessità di sottoporre la Variante alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), gli atti definitivi della proposta di Variante sono stati formalmente adottati dal Consiglio comunale con la deliberazione n. 52 del 24 ottobre 2019 e, come di rito, successivamente depositati e pubblicati per la raccolta di eventuali osservazioni.

Ci si avvia ora alla approvazione definitiva del PGT, che sarà contestuale alla discussione, e decisione, sulle osservazioni pervenute.

1. I CONTENUTI DISCIPLINARI DELLA VARIANTE

E' bene rammentare brevemente, prima della disamina delle osservazioni inoltrate, il contenuto proprio della variante che, come precedentemente illustrato in occasione della delibera di adozione, ha affrontato, e introdotto modifiche, ai soli Piano delle Regole e Piano dei Servizi, prevalentemente ai testi normativi dei due documenti per ovviare alle sopravvenute disposizioni/precisazioni di carattere superiore.

Si segnalava nella relazione urbanistica allegata all'adozione che dal momento di entrata a regime del PGT, dal 2013, si sono succeduti decreti legislativi e circolari applicative, relativi alla materia edilizia, che era necessario considerare ai fini di una corretta declinazione specifica e locale della legislazione nazionale e regionale, così da evitare, per quanto possibile, ogni ambiguità interpretativa.

La variante adottata riassumeva quindi nei due testi regolamentari:

- la corretta definizione degli interventi edilizi e dei procedimenti, in ossequio, in termini generali, al Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001 ed alla Circolare Regione Lombardia n. 10 del 20 luglio 2017;
- una semplificazione della disciplina relativa alla variazione delle destinazioni d'uso dei fabbricati;
- uniformi definizione tecniche in tema di volume urbanistico, superficie di pavimento, altezza dei fronti, ecc.

Inoltre si sono apportate modifiche puntuali ad alcuni articoli, modifiche strumentali all'efficienza della specifica regola e laddove l'esperienza condotta in questi anni di applicazione dello strumento urbanistico approvato nel 2013 ha suggerito necessario il superamento di incongruenze o

imprecisioni (in argomento è stata fondamentale la collaborazione in vari modi offerta dai professionisti tecnici, dalle imprese e, non ultimi, dai semplici cittadini).

Con la variante sono inoltre stati corretti gli elaborati grafici che presentavano errori o imperfezioni, senza che per questo si procedesse ad una modifica del cosiddetto “azzonamento” se non per registrare situazioni di fatto venutesi a concretizzare in questo ultimo quinquennio – ad esempio per l’avvenuta dismissione di un paio di pozzi originariamente dedicati all’emungimento di acqua per il consumo umano.

Nel periodo di pubblicazione della variante sono state inoltrate all’attenzione dell’Amministrazione precedente una quindicina di osservazioni; parte di esse segnalano situazioni singolari, ma alcune sollevano eccezioni più generiche che hanno risvolti di maggiore interesse per l’intera collettività e che oltre meglio esporremo.

Dopo l’adozione della variante urbanistica in parola, il 26 novembre 2019, Regione Lombardia ha emanato la legge regionale n. 18 che titola “Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali”; è evidente dalla sola lettura del titolo della legge che il contenuto della presente relazione, ancorché predisposta per la disamina delle osservazioni pervenute, non può ignorare del tutto le innovazioni che l’ente regionale sta veicolando.

2. LA LEGGE REGIONALE SULLA “RIGENERAZIONE”

Come premesso, la Variante al PGT adottata da questo comune lo scorso ottobre ha portato interventi correttivi ed aggiornamenti limitati al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole, in particolare per adeguare la regolamentazione locale alla disciplina normativa statale e regionale sopravvenuta rispetto all’approvazione dello strumento urbanistico generale, avvenuta nel 2013.

Il suddetto adeguamento ha comportato:

- l’introduzione del rinvio alle tipologie di intervento di cui al Testo Unico dell’Edilizia, modulando conseguentemente e specificatamente gli interventi di “ristrutturazione edilizia” all’interno del Nucleo di Antica Formazione (NAF), ai fini di mantenere l’impostazione concettuale dell’originario PdR: ammessi tutti gli interventi di rinnovamento, anche di ristrutturazione radicale, dei fabbricati preesistenti purché non modificativi della sagoma edilizia;
- l’introduzione delle definizioni del Regolamento edilizio tipo, conformemente a quanto previsto dalla DGR 24 ottobre 2018 XI/695, e quindi di rinnovati parametri e modi di misurazione dei caratteri edilizi quali le superfici, i volumi, le altezze, le distanze;
- l’introduzione delle classi funzionali urbanistiche rilevanti previste dall’art. 23-bis del T.U. dell’Edilizia con i conseguenti ridefinizione del carico urbanistico e del fabbisogno di dotazione di aree per servizi, secondo la funzione insediata.

Nessuna modifica di tipo sostanziale è stata apportata, né si sono riviste, anche solo parzialmente, le linee strategiche dello sviluppo urbano già dichiarate dal Documento di Piano – in attesa del doveroso adeguamento che vi si dovrà fare al DdP successivamente all’aggiornamento del Piano di Coordinamento Territoriale Provinciale (PTCP), l’Amministrazione ha ritenuto di rimandare oltre una più approfondita rivalutazione delle scelte urbanistiche basilari.

Ricordiamo di passaggio che nei primi mesi dello scorso anno la Giunta Regionale ha emanato i criteri applicativi per l’attuazione della politica di riduzione del suolo, discendenti dal progetto di integrazione del Piano Territoriale Regionale ai sensi della L.R. 31/2014, integrazione definitivamente approvata sul finire del 2018.

Le province lombarde provvederanno dunque a rinnovare in tal senso i loro piani di coordinamento e, a discesa, saranno i singoli comuni ad aggiornare gli strumenti urbanistici di loro competenza. La citata legge lombarda n. 18 del 26 novembre 2019, da un lato, completa l'asse portante su cui poggia l'attuale orientamento legislativo in materia di contenimento del consumo di suolo e, per altro verso, genera misure incentivanti per la rigenerazione urbana ed il recupero del patrimonio edilizio esistente.

La perfetta applicazione della nova legge implica ovviamente, da parte delle amministrazioni pubbliche coinvolte, la necessità di un'analisi sostanziale del territorio di riferimento per modulare con attenzione pesi e contrappesi della pianificazione.

Accanto a misure immediatamente applicabili, concernenti la disciplina edilizia e le misure incentivanti sul contributo di costruzione, sono presenti misure riguardanti aspetti più propriamente urbanistici per l'attuazione delle quali la legge n. 18/2019 prevede specifiche tempistiche, sia attraverso varianti al PGT sia mediante strumenti introdotti ad hoc dalla stessa legge regionale.

In tale contesto, a prescindere dall'estrema rilevanza delle nuove previsioni in tema di rigenerazione urbana, occorre evidenziare che il loro recepimento, in sede di approvazione della variante urbanistica qui discussa, presenta più di un ostacolo sul piano giuridico.

Come fattoci rilevare, l'orientamento dominante in giurisprudenza, relativamente alle possibili variazioni da apportare in sede di approvazione del PGT - o di una variante allo stesso - è piuttosto restrittivo nel senso che sono da ritenersi precluse le "modifiche sostanziali" al piano adottato intendendo come tali quelle che si qualificano come "profonda deviazione dai criteri posti a base del piano stesso" ovvero "come profondo mutamento dei suoi stessi criteri ispiratori", con la conseguenza che non rientrano fra le modifiche sostanziali le sole "variazioni di dettaglio che comunque ne lascino inalterato l'impianto originario, anche quando queste siano numerose sul piano quantitativo ovvero incidano in modo intenso sulla destinazione di singole aree o gruppi di aree".

Se ne deduce pertanto che qualora l'ente territoriale abbia intenzione di proporsi di apportare modifiche sostanziali rispetto al piano adottato, sarebbe necessario adottare nuovamente il piano al fine di consentire la rinnovazione della fase di partecipazione da parte dei cittadini.

La nuova legge regionale implicitamente prevede che i comuni svolgano le propedeutiche attività di valutazione, del proprio territorio, e che quindi dispieghino pienamente la discrezionalità amministrativa tipica della funzione di pianificazione urbanistica.

L'adeguamento alla legge deve essere compiuto coi tempi ed i modi stabiliti dalla stessa e ciò appare incompatibile con la variante urbanistica che qui si tratta, sia per la tempistica, sia per il fatto sopra ricordato: l'introduzione di nuovi contenuti sostanziali, anche se relativi ad una tematica tanto importante come quella della rigenerazione urbana, rischierebbe di stravolgere il contenuto della variante adottata travalicandone l'impostazione disciplinare concepita.

Appare quindi inopportuno, in questa fase del procedimento, assumere in seno alla variante adottata adeguamenti che implicino scelte meramente discrezionali, dovendo ritenere che tali modifiche si configurino come modifiche sostanziali e perciò non ammissibili tra l'adozione e l'approvazione degli atti, se non avviando una "nuova" adozione della variante.

Non è precluso all'Amministrazione Comunale apportare invece, in sede di approvazione, modifiche non sostanziali agli atti adottati, che siano in accoglimento delle osservazioni presentate o che siano quelle "modifiche d'ufficio" necessarie ad allineare lo strumento urbanistico non solo alla pianificazione sovraordinata provinciale e regionale ma anche alle previsioni di leggi puntuali e immediatamente operative, nel nostro caso l'aggiornamento agli eventuali obblighi dettati dalla L.R. 18/2019.

Prima di esaminare singolarmente le osservazioni è opportuno quindi soffermarsi su alcuni temi che riguardano presunte difformità rispetto alla legislazione vigente e che reclamano un adeguamento, indipendentemente dall'esplicita segnalazione intervenuta nella fase partecipativa.

3. GLI ADEGUAMENTI NORMATIVI DOVUTI

Limiti di distanza tra le costruzioni

Con riferimento all'art. 5 delle Norme del PdR, oggetto anche dell'osservazione n. 13 – che richiede il mantenimento della previsione di cui al comma 4 delle previgenti Norme laddove non si consideravano come fabbricati, ai fini del rispetto delle distanze, i box e le costruzioni accessorie di altezza non superiori a 3 mt. - è opportuno intervenire per adeguarne il contenuto concernente le distanze da rispettare nell'ipotesi di interventi di ristrutturazione edilizia.

Con la variante adottata si è correttamente condotta l'eliminazione degli originari comma 4 e 5, poiché la definizione di edificio o di fabbricato, sotto il profilo giurisprudenziale, non dà spazio ad una esclusione modulata sulle caratteristiche geometriche del singolo fabbricato.

Accogliere l'osservazione, e perciò ritornare all'articolato originario, sarebbe in contrasto con una norma considerata non derogabile (art. 9 del DM 1444/1968).

Relativamente alla particolare ipotesi di interventi di ristrutturazione edilizia occorre invece tenere conto della disposizione di cui all'art. 2 bis DPR 380/2001 (come introdotta dalla Legge n. 55 del 2019): “ ... in ogni caso di intervento di demolizione e ricostruzione, quest'ultima è comunque consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti purché sia effettuata assicurando la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo”, nonché considerare l'orientamento giurisprudenziale secondo cui deve ritenersi consentito il mantenimento dei parametri (altezza, distanze, superfici) espressi nei fabbricati legittimamente costruiti, anche quando detti parametri non siano più confermati in successive disposizioni contenute negli strumenti urbanistico-edilizi.

Deve però esser altrettanto chiaro che in ogni caso di deviazione dai parametri originari sussiste l'obbligo di adeguarsi alla normativa sopravvenuta, ancorché ci si muova nella tipologia di intervento della “ristrutturazione edilizia” che oggi il DPR 380 definisce nel senso più largo possibile fino alla completa demolizione e diversa ricostruzione del fabbricato esistente.

Si propone pertanto, in fase di approvazione definitiva della variante, una migliore declinazione del citato articolo 5 delle Norme del PdR modificandone il testo dei commi 1 e 2, ma conservandone ovviamente il contenuto basilare; la modifica del testo adottato non introduce nuovi elementi sostanziali.

Si rimanda agli elaborati tecnici allegati alla delibera di approvazione per l'esatta lettura del testo modificato.

Destinazioni d'uso

Con la variante adottata si è adeguato il testo dell'art. 10 delle Norme del PdR all'art. 23 del DPR 380/01, Testo Unico dell'Edilizia, in materia di mutamento di destinazione d'uso “urbanisticamente rilevante”; l'impianto dell'articolo ha voluto prevedere:

- l'individuazione delle categorie funzionali
- la definizione di destinazione d'uso del fabbricato
- la definizione del mutamento d'uso, per appunto, rilevante sotto il profilo urbanistico.

La disciplina statale si occupa significativamente dell'aspetto concernente la ammissibilità dei cambi d'uso definendo quelli rilevanti e quelli che invece non lo sono, ma lasciando alla legge

regionale - ed in misura minore alla pianificazione comunale - il compito di definire eventuali deroghe al principio della generale ammissibilità del cambio d'uso, nell'ambito della medesima categoria funzionale, oltre agli effetti incidenti sulla gestione del territorio dei cambi d'uso in termini di impatto sulla dotazione di aree per servizi (gli "standard").

La sopravvenuta L.R. 18/2019 ha modificato ed integrato la legge urbanistica regionale 12/2005, incidendo tra l'altro sull'articolo 51 e seguenti, del Titolo I Capo VI "Disciplina dei mutamenti delle destinazioni d'uso di immobili e delle variazioni essenziali".

Se altre parti della recente legge sulla rigenerazione urbana non sono di immediata applicazione, e se per esse è necessario il preventivo adeguamento da parte del Comune mediante specifici atti di pianificazione urbanistica, le modifiche introdotte e subito efficaci non implicano alcuna valutazione di natura discrezionale e possono (o devono) essere recepite in sede di approvazione della variante, data la loro prevalenza sugli atti di pianificazione di carattere locale.

Sono di immediata applicazione le variazioni riguardanti:

- l'art. 51, comma 1, della L.R. n. 12/2005 relativamente alla introduzione della dichiarazione di compatibilità urbanistica, anche in deroga ad eventuali norme differenti previste dal PGT, per i cambi d'uso che riguardano le destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda (art. dall'art. 4, comma 1, lettera i, n. 1, L.R. n. 18/2019);
- l'art. 51, comma 4, della L.R. n. 12/2005 relativamente alla introduzione alla fine del comma delle seguenti parole " , potendo dunque soltanto pretendere la dotazione di aree corrispondente al dimostrato incremento di fabbisogno delle stesse" (art. dall'art. 4, comma 1, lettera i, n. 3, L.R. n. 18/2019);

Sono da opportunamente da rimandare ad un momento successivo le modifiche che necessitano di un adeguamento degli atti di pianificazione di carattere straordinario e sostanziale, e perciò non esattamente riconducibili alla presente fase della variante urbanistica in itinere.

Rapidamente, dette modifiche riguardano:

- l'art. 51, comma 1, della L.R. n. 12/2005 relativamente alla introduzione di una speciale disciplina del cambio d'uso nella Superficie urbanizzata, come prevista dal PTR, e ciò in ragione della circostanza che l'adeguamento alle norme sul contenimento del consumo di suolo (LR n. 31/2014) deve essere compiuta dal Comune con una specifica variante generale di adeguamento da approvare nei tempi fissati dalla legislazione regionale di riferimento (art. dall'art. 4, comma 1, lettera i, n. 1, L.R. n. 18/2019);
- l'introduzione del comma 1 ter all'art. 51 della L.R. n. 12/2005 contenente la previsione incentivante della permanente ammissibilità del "cambio di destinazione d'uso finalizzato all'esercizio di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio è sempre consentito, anche in deroga alle destinazioni urbanistiche stabilite dal PGT, a titolo gratuito e non è assoggettato al reperimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico" negli ambiti di cui all'art. 10.comma 1 lettera e ter della legge n. 12/2005 (ambiti premiali di rigenerazione urbana all'interno dei distretti del commercio) i quali, previsti sempre dalla L.R. n. 18/2019, devono essere individuati specificamente dalla pianificazione urbanistica (art. dall'art. 4, comma 1, lettera i, n. 1, L.R. n. 18/2019);

Si propone quindi, rispetto al testo adottato, una parziale modifica d'ufficio dell'articolo 10 delle Norme del PdR onde recepire quelle disposizioni immediatamente operative introdotte dalla L.R. 18/2019 ed allineare lo stesso articolo della norma locale alle disposizioni di cui all'art. 51 L.R.

12/2005 in relazione al reperimento delle dotazioni di aree per servizi nel caso di mutamento delle destinazioni d'uso con o senza l'esecuzione di opere.

Si rimanda agli elaborati tecnici allegati alla delibera di approvazione per l'esatta lettura del testo modificato.

4. ARGOMENTI SPECIFICI EMERSI DALL'ESAME DELLE OSSERVAZIONI

Visionando le osservazioni inoltrate sono emersi due temi di particolare rilievo:

- uno attinente al tema delle distanze, del quale in parte si è già detto sopra al precedente capitolo 3;
- un'altro, un poco più complesso, relativo alle previsioni localizzative di opere pubbliche, in particolare riferito al sistema infrastrutturale ed alla conseguente apposizione di un vincolo espropriativo.

Le distanze tra le costruzioni

Con l'osservazione n. 13 si chiede il ripristino del comma 4 dell'art. 5 delle Norme del PdR vigenti, comma che in pratica non considerava "fabbricati" le costruzioni accessorie, di altezza non superiore ai 3 mt, ai fini della determinazione delle distanze tra di esse ed altri edifici.

Si è già detto sopra della sostanziale inderogabilità delle minime distanze dettate dall'art. 9 del DM 1444/1968 e conseguentemente dell'impossibilità di accogliere l'osservazione ripristinando la norma originaria.

Dato atto di ciò, vale qui fare una precisazione, sorretta dalla giurisprudenza, relativa al concetto di "costruzione", concetto unico e non variabile secondo il contesto territoriale in cui si applica. Si deve intendere per "costruzione" qualsiasi edificio o parte di esso, anche qualora quella porzione, che pur non corrisponda al volume abitativo, sia solo determinante ad ampliare la consistenza del fabbricato, sia in verticale che in orizzontale, restando escluse solo le opere ornamentali come lesene e cornicioni o le grondaie.

In conclusione citiamo letteralmente il parere legale in merito che rimanda ad una recente pronuncia della Cassazione "*... ai fini dell'osservanza delle norme sulle distanze legali di origine codicistica o prescritte dagli strumenti urbanistici in funzione integrativa della disciplina privatistica, è qualificabile come costruzione qualsiasi manufatto non completamente interrato che abbia i caratteri della solidità, stabilità e immobilizzazione al solo, anche mediante appoggio, incorporazione o collegamento fisso a un corpo di fabbrica preesistente o contestualmente realizzato, indipendentemente dal livello di posa e di elevazione dell'opera, dai caratteri del suo sviluppo volumetrico esterno, dalla uniformità e continuità della massa, dal materiale impiegato per la sua realizzazione, purché determini un incremento del volume, della superficie e della funzionalità dell'immobile e non abbia una funzione meramente decorativa ...*" (Cass. Civ., sez. II, 28 ottobre 2019, n. 27476).

La supposizione di reiterazione dei vincoli espropriativi

Le osservazioni nn. 2, 3, 9 e 10, in distinti modi e per diverse casistiche, evidenziano che con la variante, pur non avendo questa toccato l'originaria definizione del sistema infrastrutturale esistente ed in progetto, si sarebbe in termini generali di fatto reiterato il meccanismo vincolistico riconducibile ai previsti ampliamenti stradali.

Con l'osservazione n. 2 specificatamente viene contestato che un'area aperta, fuori della proiezione del fabbricato adiacente sia indebitamente "azzonata" tra le strade esistenti ancorché sia di proprietà privata. Nell'osservazione si chiede inoltre, subordinatamente alla mancata rimozione del vincolo, di procedere con l'espropriazione del bene oppure al riconoscimento di un adeguato indennizzo per la reiterazione del vincolo.

Nel caso in parola tuttavia non si ravvisa la circostanza della reiterazione del vincolo ablativo. La caratteristica del vincolo di inedificabilità preordinato all'esproprio è quella di prefigurare la localizzazione di un'opera pubblica: la previsione urbanistica inequivocabile, assistita dal divieto di trasformazione del bene privato, garantisce per il futuro la realizzabilità di quell'opera pubblica.

Ne consegue che se l'opera già esiste – che sia il marciapiede o la strada o il parcheggio – non si configura l'apposizione, o la reiterazione, di un vincolo.

E' pertanto discutibile solo se in occasione del rilascio del titolo abilitativo della costruzione sia stato o meno perfezionato il passaggio dell'area alla proprietà pubblica o se sia stata formalizzato l'asservimento del bene.

Le questioni del possesso, dell'uso e del ristoro non sono, evidentemente, oggetto della presente variante urbanistica che si è limitata semmai a registrare l'attuale destinazione di fatto dell'immobile.

Con l'osservazione n. 10 viene invece evidenziato il mantenimento della localizzazione dell'opera di ampliamento dell'attuale Via Parma e si richiama al fatto che ciò si configuri come una reiterazione del vincolo espropriativo già prefigurato con lo strumento urbanistico generale approvato nel 2013.

Va detto che il mantenimento della previsione localizzativa oltre il termine quinquennale stabilito dalla legge effettivamente si sostanzia nel caso della cosiddetta "reiterazione del vincolo" ai sensi dell'art. 9 del DPR 327/2001 (Testo Unico Espropri) e che perciò l'osservazione è corretta.

Tuttavia, anche se la previsione dell'opera – e quindi il vincolo - deve oggi considerarsi decaduta, non è assolutamente illegittimo che in occasione dell'adozione di un nuovo strumento urbanistico generale o di una sua variante l'Amministrazione provveda a rinnovare, motivandola, detta previsione.

Ricordiamo che la previsione dell'ampliamento di Via Parma, e di tutto l'asse che prosegue divenendo poi Viale Lombardia, è dettata dalla gerarchizzazione del sistema infrastrutturale di livello sovraordinato definito dal vigente Piano Territoriale Provinciale (PTCP), piano che in tema di pianificazione della rete stradale ha carattere prescrittivo laddove specificato (vedi art. 7 delle Norme di Attuazione del PTCP, nonché Tabella A ad esse allegata).

In attesa delle modifiche che la provincia di Varese vorrà eventualmente apportare al PTCP, adeguandolo all'integrazione del PTR, ai sensi della L.R. 31/2014, fatta nel dicembre 2018, non essendo per ora mutato il modello di programmazione territoriale sovralocale, si ritiene che nulla giustifichi un ripensamento della declinazione a livello comunale del suddetto modello, e che perciò siano persistenti le ragioni di diritto pubblico fondanti della limitazione d'uso di proprietà fondiarie che probabilmente saranno interessate dalla realizzazione di opere di interesse generale.

Relativamente alla previsione dell'indennizzo di cui all'art. 39 del DPR n. 327 del 2001 per la reiterazione del vincolo posto non si ritiene che ciò debba essere espressamente indicato nella variante urbanistica.

Le proposte formulate nell'osservazione che chiedono di riconoscere alle aree così vincolate margini operativi speciali, o l'edificazione attraverso una sorta di autorizzazione in precario con rimozione garantita dei manufatti costruiti, non possono essere prese in considerazione nella fase di adozione della variante poiché sarebbero incompatibili con il generico regime di edificabilità delle aree destinate alla realizzazione dell'opera pubblica.

Le osservazioni n. 3 e n. 9 sono invece riferite alla previsione di ampliamenti stradali marginali ed in effetti l'accoglimento delle eccezioni sollevate eviterebbe successivi contenziosi in merito al riconoscimento di qualsiasi indennità; tuttavia anche in questi due casi valgono, almeno in parte, le considerazioni fatte sopra riguardanti la previsione localizzativa delle opere di pubblico interesse.

La cancellazione di alcuni soltanto degli ampliamenti stradali previsti nel generale Sistema Infrastrutturale sancito dal Piano dei Servizi comporterebbe l'esercizio di una discrezionalità che, pur legittima, travalicherebbe la portata che alla presente variante si inteso dare, essenzialmente limitata all'aspetto regolamentare.

Una revisione, o anche un aggiornamento, del Sistema Infrastrutturale andrebbe semmai condotta in termini generali onde non produrre impropriamente disparità di trattamento senza che altri soggetti abbiano avuto la possibilità di sottoporre all'Amministrazione singolari problematiche di carattere attuativo.

In ogni caso, proprio su questo ultimo tema, esiste pur sempre la possibilità di concordare ed elaborare ipotesi in parziale variante al Piano dei Servizi, a fronte di uno specifico progetto d'intervento, comprensivo di un'adeguata risoluzione dello stato finale delle dotazioni urbanizzative, ancorché non precisamente aderenti alla previsione generale.

La definitiva progettazione delle opere di urbanizzazione non è ovviamente una proprietà dello strumento urbanistico generale, per cui le due osservazioni non sono molto pertinenti rispetto all'oggetto di variante.

5. I PARERI INOLTRATI DAGLI ENTI COMPETENTI

Come di rito a Provincia di Varese, ATS Insubria ed ARPA Lombardia è stata chiesta l'emissione dei pareri di competenza in relazione alla variante urbanistica adottata.

Provincia di Varese – ns. prot. 36980 del 14 novembre 2019

Con la nota richiamata sopra l'Ente provinciale riferisce che, preso atto della documentazione inviata inerente il procedimento di variante, si rileva che essa riguarda modifiche ai soli Piano dei Servizi e Piano delle Regole non ricadenti nelle fattispecie dei cui all'art. 15 comma 5 della L.R. 12/2005 ossia che, non comportando variazione del quadro strategico del Documento di Piano, la variante proposta non è soggetta alla verifica di compatibilità con il PTCP.

ARPA Lombardia – Dipartimento di Como e Varese – ns. prot. 36728 del 13 novembre 2019

Con la nota richiamata ARPA rimanda al contributo già fornito in sede di preventiva Verifica di assoggettabilità alla VAS della variante presentata, in quanto osserva che l'adozione della stessa variante riguarda l'aggiornamento della normativa tecnica del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, non interessando il Documento di Piano che ai sensi dell'art. 13 L.R. 12/2005 è il solo documento da trasmettere all'Agenzia dopo l'adozione per l'eventuale formulazione di osservazioni.

ATS Insubria – ns. prot. 39405 del 5 dicembre 2019

Richiama integralmente la nota relativa alla conferenza conclusiva della procedura VAS, rimanda al generale rispetto delle disposizioni statali e regionali vigenti in materia di igiene e rammenta alcuni aspetti specifici da tenere in considerazione a discesa della normativa tecnica di carattere locale, in funzione del generale obiettivo della promozione e tutela della salute pubblica ed igiene del territorio e dell'abitato.

6. TABELLA OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI

	Gorla Gianluigi	correzioni grafiche	supposta reiterazione del vincolo d'uso pubblico a gravare parte dell'immobile di cui alla richiesta; si chiede di procedere all'espropriazione dell'area interessata o comunque ad indennizzare la proprietà	/	NON ACCOLTA	con la variante non si procede a l'opera è già esistente. Proprietà sono argomenti
	Calabrin Franco	correzioni grafiche	eliminazione della previsione di un allargamento stradale (via Volontario) interessante anche una porzione di un fabbricato residenziale	PdS	NON ACCOLTA	la previsione di ampliamento strar garantisce che gli interventi preesistenti; l'esatta progettazione esecutiva. La correzione de L'osservazione non è perfettamente
	Renoldi Filippo	normativa PdR	Modifica scheda Ambito 4 e altre schede che riguardano il recupero di sottotetti per la voce H max, in modo da superare i limiti già posti dall'art. 64 L.R. 12/2005 - titolo IV - capo I "RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI"	PdR_01	NON ACCOLTA	le disposizioni particolari per il della sagoma originaria solo normativa per il recupero dei eccezione sufficientemente
	Ceriani Alessandro	normativa PdR	modifica dell'articolo 8 "ALLINEAMENTI" per ammettere la ricostruzione e l'ampliamento dei fronti su stada a distanza inferiore dal minimo di m. 5,00; modifica dei limiti generali dell'altezza massima ammessa nel TUC	PdR_01	PARZIALMENTE ACCOLTA	la possibilità di mantenere gli accolta integrando il c. 3 dell'art. inferiori al minimo di cui ai com preesistente fedele alla giacitura di innalzamento dei limiti generali che sia accolta in ragione della r dei fronti, penalizzante rispetto modifiche apportate alle schede pian
	De Marco Agostino	normativa PdR	modifica art. 16 (possibilità di trasferire la volumetria esclusivamente utilizzando diritti edificatori provenienti da ambiti ATP); modifica scheda ambito 1 (aggiungere nelle modalità di attuazione Permesso costruire Convenzionato, elevazione indice fondiario + 0,20 mq/mq, obbligo di incremento dell'indice impiegando i diritti edificatori di cui all'art. 16)	PdR_01	NON ACCOLTA	l'accoglimento dell'osservazione generalizzato innalzando l'ir utilizzazione (obbligatoria) dei vol generale l'argomento di una m potrebbe essere favorevolment obiettivo strategico non ricond L'osservazioni
	De Marco Agostino	normativa PdR	integrazione art. 23 c. 10 per limitare la possibilità di recupero del volume geometrico fino al massimo di 1f 1/mq/mq, incrementabile del 50% (if 1,5 mq/mq) con utilizzo dei diritti edificatori art. 16; conseguente adeguamento dell'art. 16 e della scheda ambito 4	PdR_01	NON ACCOLTA	limitare le possibilità di recupero essere disincentivante per il rinn Il pieno recupero della forma de l'intero Titolo III - CAPO I de dell'osservazione introdurrebb dell'aggiornamento normativo L'osservazioni
	De Marco Agostino	normativa PdR	modifica scheda ambito 7: inserire nelle modalità attuative l'intervento edilizio diretto per nuove costruzioni in contesti urbanizzati, su lotti con superficie fondiaria non superiore mq 3.000	PdR_01	NON ACCOLTA	l'introduzione di una soglia dim nuova costruzione dal preventivo del tutto discrezionale; gli interv stessa volumetria, nel tessuto nc d'ambito n. 8 e rientrano tra le adottata è stata eliminata la s sostituzione edilizia oggi ricom edilizia. La semplificazione dall'osservazione è già compres da
	Galli Fausto	normativa PdR	eliminazione della previsione di allargamento stradale (via Castelli) interessante anche una porzione di fabbricato esistente	PdR_01	NON ACCOLTA	la previsione dell'ampliame storicamente stratificata, garantis edifici preesistenti tengano in de parte dell'osservazione peraltro volumi (esistenti) non preclusa norme di piano come modificate della previsione di ampliame
						la previsione di ampliamento s Lombardia, è mutuata dal viger

L'osservazione	la Variante adottata non prevede la a quanto già stabilito precedente modificati con l'adozione delle norme sottratti al PdS e ricondotti nel TU attodella cessazione di fatto della dismissione del servizio ATS di via deliberazioni del Consiglio Com per	PdS/PdR	NON ACCOLTA	
Cataneo Lazzaro	l'osservazione chiede che la possibilità di realizzare GSV venga stitriciata dalla variante correngendo gli artt. 38 e 40 delle norme del PdR; si reclama inoltre ripristino della funzione a servizio dei fabbricati già allenati da tale uso (ASL via Manzoni)	normativa/cartografia	NON ACCOLTA	
Guerriero Raffaella	art. 5 : propone di mantenere il comma 4 dell'art. 5 delle previgenti norme del PdR, che non considerava "fabbricati" i box esistenti e le costruzioni accessorie di altezza non superiore a 3 ml per la determinazione della sola distanza.	normativa PdR	NON ACCOLTA	L'accoglimento dell'osservazione s derogabile attraverso
De Marco Agostino	propone di aggiungere una scheda d'ambito detta 5-bis, per gli ambiti di prima espansione storica inserendo delle specifiche per gli interventi di nuova costruzione e di sostituzione edilizia, comportanti il cambio di destinazione da non residenziale a residenziale, al fine di sottrarli all'obbligo di preventiva pianificazione attuativa qualora inferiori a 500 mq	normativa PdR	NON ACCOLTA	introduce una eccezione non suf urbano che la vigente normativa
Nucleo dei Geometri di Saronno (Barcella Pierluigi)	richiesta articolata in 7 punti: 15.1: scheda ambito 1: elevare H max da 20 ml a 25 ml 15.2: scheda d'ambito 3: elevare H max da 20 ml a 25 ml 15.3: scheda d' ambito 5: elevare H max da 20 ml a 25 ml 15.4: scheda d'ambito 6: elevare H max da 7,50 ml a 12,5 ml	normativa PdR/PdS	ACCOLTA ACCOLTA ACCOLTA NON ACCOLTA	si rimanda alla motivazione già e si rimanda alla motivazione già e si rimanda alla motivazione già e la richiesta di incrementare il lin realizzabili nei tessuti urbani che c più impattante rispetto alla morfo resta comunque fatto salvo il rifer preesistente per gli il
	15.5: art. 17 c.2 (incentivazione) modificare la dicitura come da proposta 15.6: art. 12 modifica della possibilità di ampliamento "una tantum" degli edifici uni e bi famigliari 15.7: modifica art. 7 ter, punto 7.4 ter, al fine di estendere la correlazione ivi citata anche ad aspetti ulteriori al calcolo del contributo di costruzione	PdR_01, PdS_02	NON ACCOLTA NON ACCOLTA NON ACCOLTA	il punto dell'osservazione che su delle norme del PdR introdurre rispetto alla variante adottata; il modificato, non potrebbe non tene c. 5 art
Pivetta Sara	si chiede di modificare la normativa per gli edifici scheda 10 del PdR per consentire diverso frazionamento dell'immobile, realizzazione di solai o soppalchi; inserimento di nuovi accessori e impianti	PdR_01	NON ACCOLTA	non è accoglibile la proposta di di di ampliamento che è consentita pe ir l'art. 7ter delle norme del piano strumentale all'applicazione u contributo di costruzione; l'ester dell
			NON ACCOLTA	la scheda 10 non è stata oggetto delle modalità di intervento ai se non compete alla norma locale, c dalla prevalente legislazione na

7. LE MODIFICHE APPORTATE AI TESTI NORMATIVI ADOTTATI

Per effetto dell'accoglimento o meno di osservazioni, oltre alle modifiche dovute d'ufficio e già descritte nel precedente capitolo 3, si propongono in approvazione definitiva altre marginali integrazioni o correzioni incidenti su alcuni articoli, sia delle Norme del Piano dei Servizi che di quelle del Piano delle Regole. Nel propedeutico elaborato comparativo redatto esse sono specificatamente evidenziate, qui le riassumiamo per facilitarne la valutazione.

Le Norme del Piano delle Regole

La favorevole considerazione data alle osservazioni inoltrate in merito alla questione dell'altezza massima consentita, nel Tessuto Urbano Consolidato, assentibile per gli interventi che si configurano sostanzialmente come una "nuova costruzione", comporta in pratica la correzione delle Schede d'Ambito (in coda all'articolato normativo) alle quali ci si deve riferire; per l'esattezza sono introdotte modifiche alle Schede 1, 3 e 5, accogliendo la richiesta di innalzare tale misura da metri 20,00 a metri 25,00.

Va evidenziato che ciò non veicola una modifica sostanziale del principio fondante la regola previgente; come riassunto nella tabella osservazioni/controdeduzioni, l'eccezione sollevata dagli osservanti è piuttosto pertinente data la diversa modalità del "calcolo" dell'altezza degli edifici.

L'odierna definizione del parametro "H max" rimanda senza troppi fronzoli alla percezione dell'oggetto edilizio, mentre in precedenza l'effettivo sviluppo del nuovo fabbricato consentiva la realizzazione di un ultimo piano, non abitabile, alieno da altre misurazioni che non fossero legate alle limitazioni geometriche dettate dai concetti di "abitabilità" o di "superfici non computabili come S_{lp}": il sottotetto non abitabile sfuggiva, in parte, alla preventiva verifica dell'impatto volumetrico materiale. Rammentando che la normativa regionale consente che il sottotetto, dopo un certo periodo dalla sua costruzione, sia recuperato ai fini abitativi, pur innalzando la misura dello sviluppo in altezza dei nuovi fabbricati il risultato finale percepibile, il numero dei piani fuori terra, non dovrebbe cambiare.

Peraltro il mantenimento del parametro H come nel testo previgente significherebbe una penalizzazione, non voluta, a gravare sui futuri progetti.

La revisione delle schede d'ambito ci ha evidenziato a margine un paio di incongruenze che riteniamo debbano essere corrette al fine di non generare ambiguità interpretative, tra il dettato del Piano delle Regole e le corrispondenti norme del Piano dei Servizi.

Impropriamente si è mantenuta, nelle schede 3 e 5 una scrittura delle indicazioni particolari un poco stridente rispetto ad uno degli obiettivi di razionalizzazione perseguiti con la presente variante: radunare in un solo luogo i parametri di quantificazione delle aree a servizio dovute in ragione delle categorie funzionali insediabili nei nuovi programmi di trasformazione urbanistica e/o edilizia.

Si provvede quindi alla cancellazione di parte delle norme finali delle due schede, rimandando giustamente all'articolo 7 bis appositamente editato per la variante adottata e intitolato "Aree riservate ai Servizi nei Piani Attuativi, non programmati, nel Tessuto Urbano Consolidato.

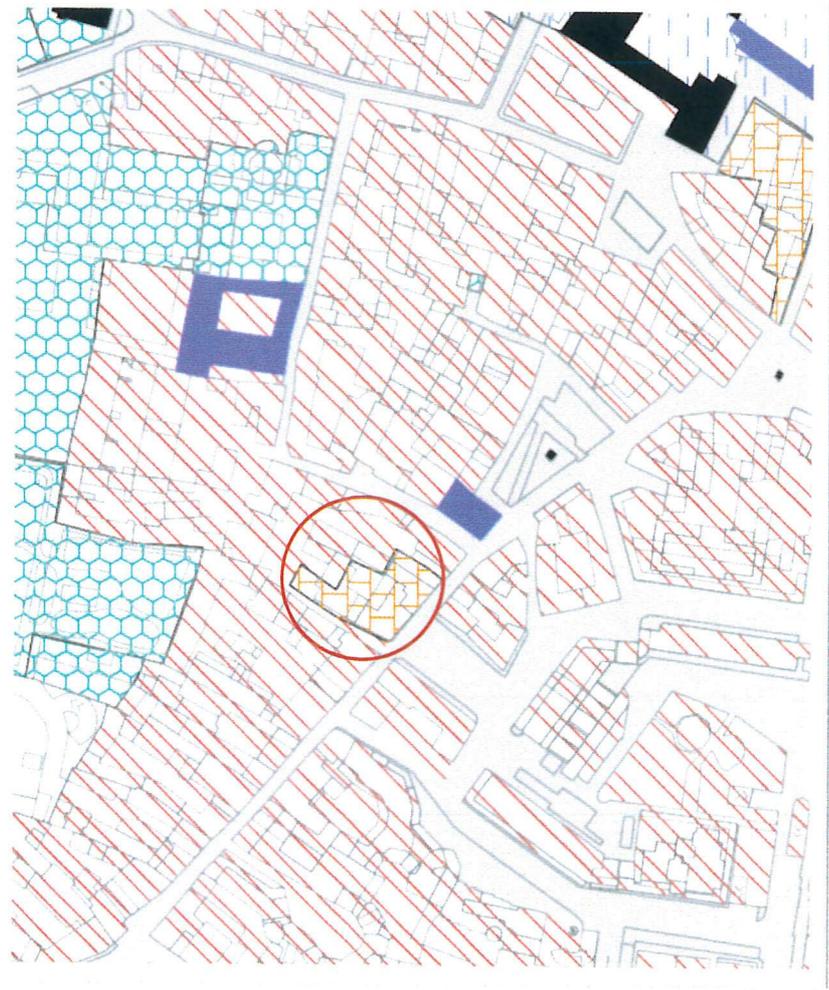
Le Norme del Piano dei Servizi

Decisamente più contenuta la modifica delle Norme del Piano dei Servizi che deve essere approvata in analogia con quanto si propone di aggiustare nel testo dell'articolo 10 delle Norme del Piano delle Regole onde renderlo maggiormente coerente con l'art. 51 della L.R. 12/2005.

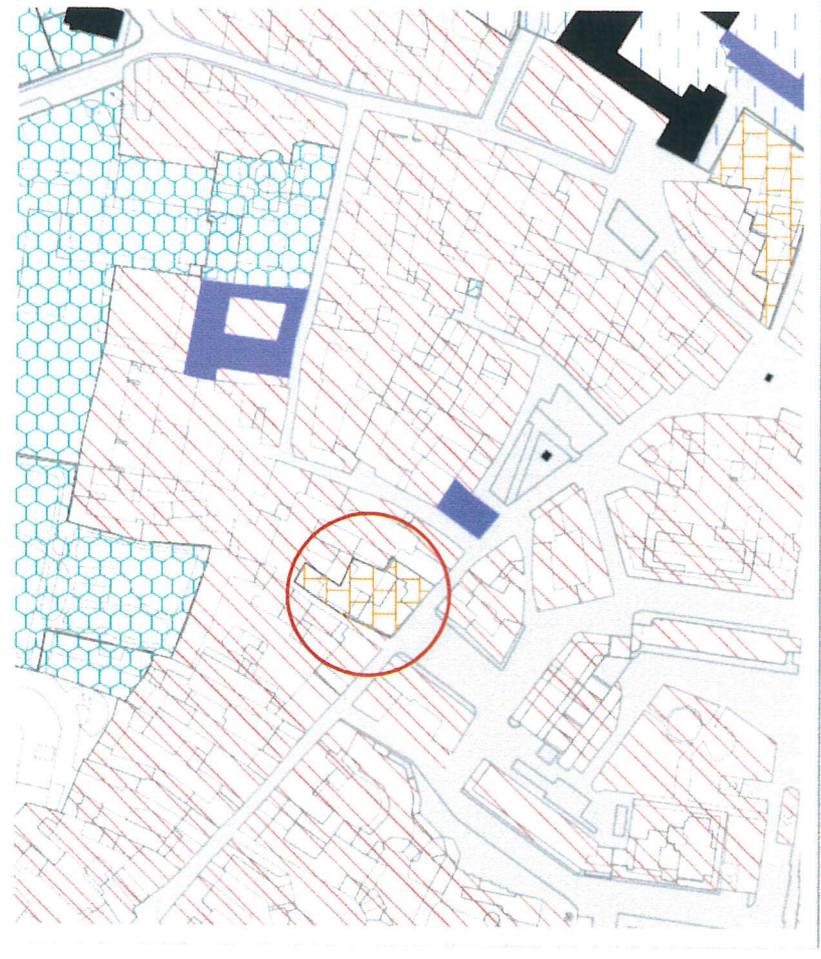
In questo caso si provvede alla correzione dell'articolo 7 ter del PdS eliminando ogni riferimento all'esecuzione o meno di opere nei cambi di destinazione d'uso, casistica già definita altrove per la determinazione del fabbisogno insorgente di ulteriori dotazioni territoriali, secondo il supposto incremento del carico urbanistico.

8. LE MODIFICHE APPORTATE AGLI ELABORATI GRAFICI

SCHEDA GRAFICA_OSS_01



Estratto PdR_02 _adottato



Estratto PdR_02 _approvazione