



Concorezzo, 7 novembre 2020

Al Sindaco di Concorezzo
Al Presidente del Consiglio Comunale
Ai Capigruppo dei gruppi politici in Consiglio Comunale
All'Assessore all'Urbanistica
Al Responsabile dell'Ufficio Urbanistica
Al Responsabile dell'Ufficio Ecologia
All'Ufficio Relazioni con il Pubblico

OGGETTO. Osservazioni al Piano di Governo del Territorio del Comune di Concorezzo, adottato con la delibera di Consiglio Comunale n° 47 del 3.09.2020.

Con la delibera di Giunta Comunale n° 185 del 21.12.2015, ha preso formalmente avvio il procedimento per la redazione della variante generale al Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente dal 2012. È seguita la delibera di Giunta Comunale n° 68 del 30.05.2018, con cui sono state individuate le Autorità Procedente e Competente per il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Il 23.12.2019 è stato pubblicato l'avviso di messa a disposizione di tutta la documentazione relativa al detto procedimento. Presa visione della documentazione, il 21.02.2020 abbiamo depositato alcune osservazioni (prot. n° 4176), come riportato nella Dichiarazione di Sintesi, ricevendo le controdeduzioni riportate nell'Allegato 1 al Parere Motivato, inserito oggi nella documentazione agli atti. Il procedimento di VAS è stato chiuso il 10.07.2020. Con la delibera di Consiglio Comunale n° 47, approvata in occasione della seduta del 3.09.2020, è stata infine adottata la variante generale del Piano di Governo del Territorio.

In via preliminare, rileviamo una notevole abnormità dei tempi del procedimento, oltre cinque anni, non compensata da un iter partecipativo adeguato, aspetto espressamente previsto dalla L.R. 12/2005, che all'art. 2, comma 5, punto b., afferma: *"Il governo del territorio si caratterizza per la partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro associazioni"*.

Considerata la rilevanza della programmazione urbanistica per il futuro della città, avremmo auspicato una discussione più ampia e dettagliata, sia nelle commissioni consiliari, sia nell'articolazione di una dimensione maggiormente partecipativa, da pensarsi per coinvolgere attivamente la cittadinanza.

In particolare, come si apprende dalla Dichiarazione di Sintesi, si sono svolte due sole riunioni di coinvolgimento della cittadinanza, il 28.03.2018 e il 3.02.2020, troppo distanziate nel tempo, generiche e senza siano stati condivisi i progressivi aggiornamenti della documentazione. Non è stata attuata nessuna azione di informazione per mezzo dell'informatore comunale, al fine di promuovere una più ampia partecipazione. Non ci risulta che le associazioni iscritte all'Albo Comunale siano state adeguatamente coinvolte e sollecitate, con l'obiettivo di raccoglierne i contributi in vista di un più proficuo percorso partecipativo. Come si apprende dalla Dichiarazione di Sintesi, sono state convocate due sole conferenze di valutazione, il 9.07.2018 e il 27.02.2020, evidentemente insufficienti per esaminare a fondo la documentazione. Rileviamo inoltre che, nell'ambito delle commissioni consiliari, la discussione è stata resa difficoltosa dalla mancata illustrazione di tutta la documentazione aggiornata, oltre che dall'organizzazione di incontri telematici, anche con le parti tecniche, compromettendo in modo significativo un confronto di merito. Rileviamo infine come le controdeduzioni alle osservazioni depositate in sede di Valutazione Ambientale Strategica, cui abbiamo già fatto riferimento in questa premessa, siano state redatte in forma schematica, senza tutti gli adeguati approfondimenti e le necessarie argomentazioni. Stupisce come non sia pervenuta ai portatori dei contributi partecipativi una risposta ufficiale e con qualche dettaglio, in risposta alle lettere protocollate, a maggior ragione a fronte del fatto che larga parte delle osservazioni depositate risultano ben argomentate e motivate. In definitiva, a nostro giudizio, la dimensione partecipativa, nonostante costituisca in linea di principio e nei fatti un aspetto essenziale e positivo in sede di programmazione urbanistica, è stata ridotta ad una mera formalità a cui dar seguito per adempiere alle prescrizioni normative.

L'abnormità dei tempi del procedimento, non compensata da una più ampia partecipazione della cittadinanza, dovrebbe essere opportunamente motivata, con un riferimento esplicito nella Relazione, soprattutto a fronte del fatto che il Piano di Governo del Territorio vigente risulta scaduto dal 2017. Allo stesso modo, riteniamo inopportune, poco chiare e, anche per questo, poco condivisibili, le motivazioni fornite in occasione del Consiglio Comunale del 3.09.2020 per giustificare la repentina accelerazione dell'iter di approvazione. In particolare, l'Assessore all'Urbanistica Silvia Pilati, interpellata a riguardo, ha affermato come tale accelerazione fosse tesa

"a evitare che la Provincia possa porre ulteriori vincoli nell'ambito di quella che è la trattazione e la programmazione territoriale e urbanistica dei vari comuni; abbiamo cercato di evitare che arrivasse prima la Provincia rispetto al nostro piano giacché il nostro piano è già molto virtuoso"

di per se; sinceramente, sfido la Provincia a trovare delle note di demerito che possano portare degli svantaggi, se vogliamo chiamarli così, al nostro territorio; abbiamo già avuto modo di dimostrare che siamo rispettosi di tutti quelli che sono i dettami a partire da Regione Lombardia e poi di conseguenza anche l'ambito provinciale per quanto riguarda il consumo di suolo, per cui mi sento assolutamente tranquilla nel dire che qualunque ulteriore intenzione, che sinceramente ora non saprei neanche quale possa essere, da parte della Provincia di limitare l'utilizzo del suolo con ulteriori vincoli e ulteriori normative, ripeto, noi siamo assolutamente in linea con le aspettative e quindi sono assolutamente tranquilla nel dire che qualora arriverà il PTCP aggiornato noi saremo assolutamente in linea e non ci sarà nulla da dover modificare o rivedere in funzione di quella che è la variante del PTCP."

Questo tipo di comunicazioni, rilasciate nella sede istituzionale competente per l'adozione e l'approvazione del Piano di Governo del Territorio, motivano a maggior ragione l'importanza di un chiarimento documentale rispetto all'iter nel suo insieme. Per inciso, richiamiamo come debba prevalere la cooperazione e il confronto istituzionale nell'esclusivo interesse dei cittadini, senza prefigurare azioni amministrative da parte del Comune volte ad aggirare le possibili prescrizioni che, in ambito urbanistico, la Provincia potrebbe prevedere, in piena coerenza con gli indirizzi urbanistici prevalenti.

Anche a fronte delle considerazioni appena richiamate, in accordo con quanto espressamente previsto dalla legge, depositiamo le seguenti osservazioni, corredate da un'illustrazione e dalle motivazioni a sostegno delle stesse. Il presente documento, per un totale di 58 osservazioni di merito, è organizzato quattro capitoli: a) Ambiti di Trasformazione; b) Piano dei Servizi; c) Piano delle Regole; d) Osservazioni ulteriori.

a. Ambiti di trasformazione

L'ambito di trasformazione AT1 insiste su di un'area produttiva dismessa, localizzata all'interno del consolidato, con visibili effetti in termini di degrado urbano. Nonostante si tratti di un'area strategica per l'implementazione di uno sviluppo urbano ordinato ed equilibrato, la programmazione riferita nel documento DR02 presenta obiettivi generici e difficilmente interpretabili. Per inciso, notiamo che l'area non è espressamente indicata come un ambito di rigenerazione urbana ai sensi della L.R. n° 18/2019 e che i documenti di piano si limitano a riferirsi alla L.R. n° 31/2014. Si veda ad esempio la *Relazione Generale* DR01, per i diffusi riferimenti alla L.R. n° 31/2014, senza che vengano recepite le modifiche e le integrazioni previste dall'aggiornamento del 2019. Allo stesso modo la *Normativa di Piano*, ovvero il documento RR02, all'art. 37, a proposito di *strategie e incentivi per le aree di rigenerazione urbana*, non pare recepire le modifiche e le integrazioni previste dalla L.R. n° 18/2019.

A pagina 5 del documento DR02 si legge: *"La riconversione dell'area produttiva deve tendere alla creazione di una forte polarità urbana capace di diventare caposaldo di un sistema di offerta commerciale lungo Via Monte Rosa e Via San Rainaldo permettendo di raggiungere un importante obiettivo di Piano: allargare la qualità del centro."*

Nell'indicazione di questo obiettivo, in realtà visibilmente generico e poco comprensibile, non si tiene debitamente conto né dello stato attuale dell'asse commerciale lungo la direttrice di via San Rainaldo, né del polo commerciale concentrato intorno alla Piazza Falcone e Borsellino. La documentazione messa a disposizione non considera adeguatamente lo stato attuale dei collegamenti viabilistici, specialmente quelli per l'utenza debole: l'area presenta criticità per quel che riguarda gli attraversamenti pedonali (ad esempio sulla via S. Rainaldo, in prossimità di via Dante), la presenza di un percorso ciclabile maltenuto e la mancanza di un collegamento sufficientemente sicuro con il centro, la presenza di incroci pericolosi e con visibilità limitata. Non vengono prese in considerazione, né discusse, la necessità di rivedere il collegamento ciclabile in via S. Rainaldo, l'opportunità di intervenire sull'incrocio tra via S. Rainaldo e via Dante, oltre che quello tra via S. Rainaldo e via Roma, la possibilità di utilizzare il calibro di via Vittorio Veneto per introdurre un collegamento ciclabile, di certo compatibile con la vocazione residenziale dell'area, valutando la possibilità di un intervento strutturale sulla viabilità del quartiere, nonostante le tante richieste avanzate dal comitato di quartiere, richieste peraltro richiamate a pagina 107 della *Relazione Generale* DR01. Tutti questi elementi rendono evidente la mancanza di una programmazione specifica, inserita su di un'analisi puntuale dell'esistente e delle possibili linee di intervento. In altri termini, resta incomprensibile come l'intervento ipotizzato, limitatamente alla trasformazione dell'ambito AT1 e in assenza di un quadro complessivo di azioni, ben articolato, possa contribuire ad *"allargare la qualità del centro"*.

La mancanza di una strategia ordinata è poi resa evidente da due elementi. Da una parte si prevede un ampio spettro di possibili destinazioni d'uso per l'ambito di trasformazione, dall'altra sono del tutto assenti prescrizioni che disciplinino l'implementazione del processo di trasformazione. A fronte di quanto rilevato procediamo con alcune osservazioni.

Osservazione a.1. Con l'obiettivo di definire una programmazione urbanistica ordinata ed efficace, si ritiene debbano essere limitate le destinazioni d'uso dell'ambito AT1, assegnando all'area una vocazione specifica. Rilevato quanto previsto a pagina 8 del documento DR02, alla voce *"Destinazioni"*, proponiamo si assegni all'area una vocazione residenziale (dR) e/o orientata ai servizi (dS), perché compatibile con il contesto in cui si inserisce. Proponiamo di stralciare tutte le altre destinazioni, ovvero produttiva (dP 2.1, 2.2, 2.8), commerciale (dC 3.1, 3.4, 3.6, 3.8, 3.9, 3.11) e terziaria (dT 4.1, 4.2, 4.3, 4.4).

Osservazione a.2. Con l'obiettivo di definire una programmazione urbanistica ordinata, si ritiene debbano essere previste delle prescrizioni capaci di disciplinare l'ambito di trasformazione AT1. Una valutazione trasparente della programmazione urbanistica insistente sull'area non può infatti prescindere dalla definizione di ulteriori elementi di merito. Si chiede di inserire prescrizioni di merito da poter valutare in sede di Consiglio Comunale.

Osservazione a.3. A fronte delle osservazioni precedenti, alla voce *"Prescrizioni"* a proposito dell'area di trasformazione AT1, proponiamo si preveda la formazione di un insediamento edilizio unitario, per tipologia e morfologia. Proponiamo di valutare, ed eventualmente prevedere, l'individuazione di un'area verde a contorno dell'insediamento, adeguatamente alberata, che possa migliorare la qualità dell'area circostante.

Osservazione a.4. A fronte delle osservazioni precedenti, alla voce “*Prescrizioni*” a proposito dell’area di trasformazione AT1, nell’ipotesi di una trasformazione orientata alla residenzialità, proponiamo si preveda un percorso di progettazione sul modello del cohousing sociale, anche importando l’esperienza di realtà vicine, al fine di sperimentare e promuovere forme di residenzialità attiva che possano agire positivamente sul quartiere nel suo insieme.

Osservazione a.5. Si chiede di chiarire il riferimento normativo in materia di rigenerazione urbana, in particolare a fronte delle modifiche e delle integrazioni previste dalla L.R. 18/2019. Nell’ambito di un generale recepimento della normativa, da chiarire opportunamente in tutta la documentazione di piano, si chiede di inserire l’ambito di trasformazione AT1 tra gli ambiti di rigenerazione urbana ai sensi della L.R. 18/2019.

L’ambito di trasformazione AT2 insiste su di un’area agricola strategica di notevoli dimensioni, oggi compartimentata in due macroaree individuate dalla direttrice di via Kennedy. Se da una parte il lato ad ovest di via Kennedy si presenta a ridosso del consolidato urbano, dall’altra il comparto ad est è invece inserito in uno scenario naturalistico più ampio, di importante valore ambientale. Da un punto di vista generale, la programmazione urbanistica a proposito di un’area tanto rilevante dovrebbe tenere conto del quadro generale offertoci dai dati sul consumo di suolo, che vedono Concorezzo tra i comuni più cementificati e al di sopra della media provinciale, come ben documenta il rapporto *Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici*, presentato dall’istituto ISPRA il 22 luglio 2020. Visto il quadro generale, riteniamo opportuno limitare l’espansione urbanistica alla realizzazione di strutture e servizi di pubblico interesse. Nella *Relazione Generale*, ovvero nel documento DR01, si presentano obiettivi in linea di principio compatibili con questa impostazione, ove le strategie adottate si esplicitino nel contenimento del consumo di suolo, nella valorizzazione delle aree agricole e del verde, oltre che nella valorizzazione e nella rigenerazione dell’esistente.

Nel caso specifico, l’ambito è compreso nell’intesa istituzionale sottoscritta dal Comune e dalla Provincia nel 2018, per interventi a consumo di suolo ai sensi dell’art. 46 del PTCP per quel che attiene gli Ambiti di interesse provinciale. L’analisi dell’ambito, così come l’intesa già richiamata, dovrebbe rendere evidente la necessità di limitare un eventuale consumo di suolo al comparto ad ovest di via Kennedy, al fine di non compromettere un’area di indiscutibile e riconosciuto valore ambientale. La trasformazione del comparto ad est, invece, dovrebbe limitarsi, eventualmente e limitatamente al necessario, alla sola realizzazione del collegamento su ferro sovracomunale. E’ forse opportuno ricordare che la rilevanza ambientale dell’intero ambito di trasformazione è ribadita nella stessa *Relazione Generale* DR01, a pagina 89, dove l’area AT2 è indicata come area “*ad alta criticità ambientale*”.

Rileviamo come la sentenza del Consiglio di Stato n° 413 del 2019 riafferma, se mai ce ne fosse stato bisogno, un indirizzo giurisprudenziale per cui lo strumento urbanistico non può essere interpretato in termini “*minimali*”, ossia come strumento atto a riaffermare diritti acquisiti e determinare una mera proposta edificatoria. Al contrario, si legge testualmente che

“In definitiva, l’urbanistica ed il correlativo esercizio del potere di pianificazione non possono essere intesi, sul piano giuridico, solo come un coordinamento delle potenzialità edificatorie connesse al diritto di proprietà, così offrendone una visione affatto minimale, ma devono essere

ricostruiti come intervento degli enti esponenziali sul proprio territorio, in funzione dello sviluppo complessivo ed armonico del medesimo.”,

e ancora

“Né, d'altra parte, una destinazione di zona precedentemente impressa determina l'acquisizione, una volta e per sempre, di una aspettativa di edificazione non più mutabile, essendo appunto questa modificabile (oltre che in variante) con un nuovo PRG, conseguenza di una nuova e complessiva valutazione del territorio, alla luce dei mutati contesti e delle esigenze medio tempore sopravvenute.”.

A fronte del quadro generale sopra richiamato a proposito del consumo di suolo, delle indicazioni di principio offerte dalla L.R. 12/2005 in materia di consumo di suolo, ad esempio all'art. 1 comma 5, punto c-bis, della rilevanza particolare dell'ambito AT2 sotto il profilo ambientale e strategico, in quanto ultima grande area di trasformazione prevista, del sussistere di prescrizioni sovraordinate e orientate alla salvaguardia dell'area e all'individuazione del percorso del collegamento su ferro, oltre che dell'indirizzo giurisprudenziale espressamente affermato dalla già citata sentenza del Consiglio di Stato, segue in modo inequivocabile come l'eventuale trasformazione dell'ambito AT2 debba essere informata da un criterio di assoluta prevalenza dell'interesse pubblico. In tal senso, gli obiettivi della progettazione, oltre che le prescrizioni di merito, devono discendere in modo chiaro e argomentato dal sussistere di un interesse pubblico ben individuato. Rileviamo come il documento DR02, preveda ambiguità non compatibili con l'impostazione appena richiamata, anche in merito all'individuazione dell'area che dovrà ospitare la nuova RSA. Il documento apre alla possibilità di realizzare volume edilizio anche ad est di via Kennedy e non sono previste prescrizioni di merito sull'individuazione e la trasformazione della unità minime di intervento.

A pagina 12 del documento DR02 si legge: *“Il volume edilizio verrà concentrato, prevalentemente, in adiacenza al tessuto edificato esistente in maniera coerente con il contesto limitrofo e con possibili funzioni aggiuntive compatibili con la residenza.”*

Nell'indicazione di questo obiettivo, ancora una volta generico e di difficile comprensione, ci si riferisce ad un vago criterio di prevalenza, senza che le prescrizioni successive chiariscano il punto.

A pagina 13 del documento DR02, in merito all'individuazione di unità minima di intervento per ospitare la nuova RSA, si legge: *“Qualora tale superficie non dovesse risultare sufficiente per l'insediamento della RSA, potranno essere utilizzate le aree a spazi pubblici in cessione (così come calcolato successivamente).”*

La prescrizione appena richiamata non introduce un vincolo alla programmazione urbanistica, come sarebbe ragionevole in vista di uno sviluppo ordinato e trasparente, bensì apre alla possibilità di convertire altre aree libere e/o verdi, senza che siano assegnate ulteriori prescrizioni di merito e capaci di consegnare un orientamento chiaro sull'ambito di trasformazione. A fronte di quanto rilevato, procediamo con alcune osservazioni, con l'obiettivo

di definire una programmazione urbanistica più trasparente, a tutela del suolo libero, una risorsa scarsa e irripetibile.

Osservazione a.6. Rilevato quanto scritto a pagina 12 del documento DR02, sotto la voce *“Obiettivi della progettazione”* al terzo paragrafo, proponiamo di stralciare la parola *“prevalentemente”* per sostituirla con la parola *“esclusivamente”*. Proponiamo di aggiungere la seguente prescrizione aggiuntiva: *“Il volume edilizio sarà concentrato esclusivamente nell’area ad ovest di via Kennedy, nel comparto adiacente al tessuto edificato consolidato.”*

Osservazione a.7. Rilevata la mancanza di prescrizioni per quanto riguarda la realizzazione di unità minime di intervento e rilevato quanto scritto a pagina 12 del documento DR02, sotto la voce *“Obiettivi della progettazione”* al quarto paragrafo, proponiamo di aggiungere, dopo *“Il Piano Particolareggiato potrà essere attuato parzialmente e con tempistiche differenziate tramite l’individuazione di unità minime di intervento;”* la seguente precisazione: *“In questo caso, gli elaborati del Piano Particolareggiato dovranno recare l’individuazione delle Unità Minime di Intervento (UMI) e delle relative aree e opere pubbliche, o di interesse pubblico, che saranno garantite dalla realizzazione di ogni singola UMI.”*

Osservazione a.8. Rilevata a pagina 12 del documento DR02, sotto la voce *“Obiettivi della progettazione”* al quarto paragrafo, la possibilità, in linea di principio ragionevole, di realizzare interventi parziali all’interno di ogni singola unità minima di intervento, proponiamo di aggiungere al termine del paragrafo la seguente prescrizione: *“Previa valutazione favorevole della commissione urbanistica comunale e della commissione per il paesaggio”*.

La mancanza di una strategia di sviluppo urbano ragionata e ben argomentata è resa evidente, come già rilevato per l’ambito di trasformazione AT1, dall’ampio spettro di destinazioni d’uso ammesse sull’ambito in questione. Il valore strategico dell’area, peraltro ribadito dalla Relazione Generale, oltre che la già richiamata necessità di informare l’eventuale trasformazione ad un criterio di prevalenza dell’interesse pubblico, dovrebbe tradursi in una selezione più precisa degli obiettivi da perseguirsi e quindi delle destinazioni d’uso ammissibili. Riteniamo che l’obiettivo di prevedere la realizzazione dell’RSA nell’ambito in oggetto sia ragionevole, sebbene non inserita in un quadro di programmazione sufficientemente preciso. Con l’obiettivo di definire una programmazione urbanistica ordinata ed efficace, a fronte delle carenze rilevate, proponiamo le seguenti osservazioni.

Osservazione a.9. Con l’obiettivo di definire una programmazione urbanistica ordinata ed efficace, si ritiene debbano essere limitate le destinazioni d’uso dell’ambito AT2, assegnando all’area una vocazione specifica. Rilevato l’ampio spettro di destinazioni d’uso previste a pagina 12 del documento DR02, alla voce *“Destinazioni”*, proponiamo si assegni all’ambito di trasformazione AT2 una vocazione orientata ai servizi (dS). Proponiamo siano stralciate tutte le altre destinazioni attualmente previste: residenziale (dR), produttiva (dP 2.1, 2.2, 2.8), commerciale (dC 3.1, 3.4, 3.6, 3.8, 3.9, 3.11), terziaria (dT 4.1, 4.2, 4.3, 4.4).

Osservazione a.10. Rilevato un congruo interesse pubblico nella realizzazione di una nuova RSA nell’ambito di trasformazione AT2, proponiamo si individui una prescrizione atta a vincolare il piano particolareggiato di iniziativa pubblica alla realizzazione della struttura. In particolare,

proponiamo venga aggiunto il seguente paragrafo: *“Il piano particolareggiato dovrà avere come condizione necessaria alla sua implementazione l’individuazione di un’unità minima di intervento atta ad ospitare la nuova RSA. La suddetta unità minima di intervento dovrà essere la prima ad essere realizzata.”*

Osservazione a.11. Rilevato quanto scritto a pagina 13 del documento DR02, sotto la voce *“Prescrizioni”* al quinto paragrafo, ovvero *“Tra le U.M.I. dovrà esserne individuata una, avente una superficie fondiaria indicativa di 7.000 mq., da cedere all’amministrazione comunale e la quale potrà essere destinata successivamente alla realizzazione di una Residenza socio-Assistenziale.”*, proponiamo di aggiungere la seguente prescrizione aggiuntiva: *“L’U.M.I destinata alla realizzazione della nuova RSA dovrà essere individuata ad ovest di via Kennedy”*.

Osservazione a.12. Rilevato quanto scritto a pagina 13 del documento DR02, sotto la voce *“Prescrizioni”* al quinto paragrafo, proponiamo sia stralciata la frase *“Qualora tale superficie non dovesse risultare sufficiente per l’insediamento della RSA, potranno essere utilizzate le aree a spazi pubblici in cessione (così come calcolato successivamente).”*. Questa possibilità, oltre a contravvenire ai principi di una programmazione urbanistica ordinata ed equilibrata è nei fatti ambigua, aprendo alla possibilità di realizzare volume edilizio ad est di via Kennedy.

Osservazione a.13. Rilevato quanto scritto a pagina 13 del documento DR02, sotto la voce *“Parametri e indici urbanistici”* a proposito della capacità volumetrica dell’area di trasformazione AT2, al fine di garantire, di fatto, la conservazione della massima quota possibile di suolo libero, proponiamo di inserire alla voce *“Prescrizioni”* la seguente condizione aggiuntiva: *“I volumi insistenti sull’ambito in questione dovranno ritenersi complessivamente quelli previsti alla voce ‘Parametri e indici urbanistici’. Più precisamente, i volumi realizzati con la nuova RSA e i servizi annessi saranno sottratti dalla volumetria oggi insistente sull’area.”*

Quanto agli incentivi richiamati a pagina 14 del documento DR02 rileviamo alcune imprecisioni, inesattezze o incentivi irragionevoli, che ci proponiamo di segnalare con le osservazioni seguenti.

Osservazione a.14. Rilevato quanto scritto a pagina 14 del documento DR02, sotto la voce *“Prescrizioni”* a proposito degli incentivi di SL che possono essere attribuiti, proponiamo, a meno di ulteriori specifiche da definire, di stralciare dal primo punto la frase *“riqualificazione del filare alberato esistente in via Kennedy”*. Rileviamo infatti che la messa a dimora di alberi lungo un viale è un’opera di urbanizzazione primaria e non è possibile dare un incentivo per attuare un’azione già obbligatoria.

Osservazione a.15. Rilevato quanto scritto a pagina 14 del documento DR02, sotto la voce *“Prescrizioni”* a proposito degli incentivi di SL che possono essere attribuiti, proponiamo di aggiungere al primo punto la frase *“il ripristino della funzionalità idraulica di canali e fossati esistenti o dismessi”* al fine di raggiungere l’invarianza idraulica ed idrogeologica dell’intervento di trasformazione urbanistica.

Osservazione a.16. Rilevato quanto scritto a pagina 14 del documento DR02, sotto la voce *“Prescrizioni”* a proposito degli incentivi di SL che possono essere attribuiti, al primo punto,

proponiamo di sostituire la frase *“In tal caso l’incremento della SL ammissibile è pari al 6%.”* con *“In tal caso l’incremento della SL ammissibile è pari ad un massimo del 6%”*.

Osservazione a.17. Rilevato quanto scritto a pagina 14 del documento DR02, sotto la voce *“Prescrizioni”* a proposito degli incentivi di SL che possono essere attribuiti, al primo punto, proponiamo di concludere il paragrafo aggiungendo *“previa approvazione della Commissione per il Paesaggio”*. Trattandosi di interventi di riqualificazione ecologico-ambientale, non valutati dal piano, è opportuno un passaggio nella commissione competente.

Osservazione a.18. Rilevato quanto scritto a pagina 14 del documento DR02, sotto la voce *“Prescrizioni”* a proposito degli incentivi di SL che possono essere attribuiti, proponiamo di stralciare il secondo punto, ovvero la frase *“edificazioni unitarie, coordinate e contemporanee pari ad almeno due unità minime d’intervento, tali da permettere una corrispondente, contestuale ed unitaria realizzazione di opere di Urbanizzazione. In tal caso l’incremento della SL ammissibile è pari al 4%.”* Non è chiaro perché, nell’ambito di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica, una normale programmazione dovrebbe comportare un incentivo rilevante.

Osservazione a.19. Rilevato quanto scritto a pagina 14 del documento DR02, sotto la voce *“Prescrizioni”* a proposito degli incentivi di SL che possono essere attribuiti, al terzo punto, proponiamo di stralciare il testo *“realizzazione di interventi di carattere ambientale mediante previsione di impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, funzionanti ad energia geotermica, forma di energia alternativa e rinnovabile. In tal caso l’incremento della SL ammissibile è pari al 5%.”*. Non si tratta di interventi di carattere ambientale, bensì di efficientamento energetico. Al fine di rendere chiara e ben posta la prescrizione prevista, proponiamo di riscrivere il paragrafo come segue: *“Realizzazione di impianti di climatizzazione invernale ed estiva ad alta efficienza energetica, basati su tecnologia a pompa di calore geotermica.”*.

L’ambito di trasformazione AT3 insiste su di un’area produttiva in prevalenza dismessa, localizzata all’interno del consolidato, con visibili effetti in termini di degrado urbano nel quartiere residenziale in cui è collocata. Nonostante si tratti di un’area inserita in un contesto residenziale la programmazione riferita nel documento DR02 consente uno spettro ampio di destinazioni d’uso. Per inciso, notiamo che l’area non è espressamente indicata come un ambito di rigenerazione urbana ai sensi della L.R. n° 18/2019 e che, cosa già precisata sopra, i documenti di piano si limitano a riferirsi alla L.R. n° 31/2014.

Osservazione a.20. Con l’obiettivo di definire una programmazione urbanistica ordinata ed efficace, si ritiene debbano essere limitate le destinazioni d’uso dell’ambito AT3, assegnando all’area una vocazione specifica. Proponiamo di assegnare all’area una vocazione residenziale (dR) e/o orientata ai servizi (dS), perché compatibile con il contesto in cui si inserisce. Proponiamo di stralciare tutte le altre destinazioni, ovvero produttiva (dP 2.1, 2.2, 2.8), commerciale (dC 3.1, 3.4, 3.6, 3.8, 3.9, 3.11) e terziaria (dT 4.1, 4.2, 4.3, 4.4).

Osservazione a.21. Con l’obiettivo di rendere l’ambito di trasformazione più coerente con il contesto urbano di riferimento, rilevato quanto scritto a pagina 18 del documento DR02, sotto

la voce "Prescrizioni", proponiamo di inserire il seguente punto: "la formazione di uno spazio verde pubblico o ad uso pubblico di almeno 1200 metri quadri".

Osservazione a.22. A fronte delle osservazioni precedenti, alla voce "Prescrizioni" a proposito dell'area di trasformazione AT1, nell'ipotesi di una trasformazione orientata alla residenzialità, proponiamo si preveda un percorso di progettazione sul modello del cohousing sociale, anche importando l'esperienza di realtà vicine, al fine di sperimentare e promuovere forme di residenzialità attiva che possano agire positivamente sul quartiere nel suo insieme.

Osservazione a.23. Si chiede di chiarire il riferimento normativo in materia di rigenerazione urbana, in particolare a fronte delle modifiche e delle integrazioni previste dalla L.R. 18/2019. Nell'ambito di un generale recepimento della normativa, da chiarire opportunamente in tutta la documentazione di piano, si chiede di inserire l'ambito di trasformazione AT3 tra gli ambiti di rigenerazione urbana ai sensi della L.R. 18/2019.

b. Piano dei servizi

Il Piano dei Servizi è oggi disciplinato dall'art. 9 della L.R. 12/2005, in quanto strumento fondamentale ai fini del raggiungimento di requisiti di vivibilità e di qualità urbana che il governo del territorio deve perseguire. Come ben riporta la *Relazione Generale*, ovvero il documento SR01, il Piano dei servizi

"interagisce necessariamente con il Documento di Piano, assicurando reciproche coerenze e sinergie, ma soprattutto definisce le azioni per la realizzazione delle strategie e degli obiettivi prefigurati nel Documento di Piano stesso, stabilendo l'unicità del processo di pianificazione."

e ancora

"garantisce, dunque, coerenza con gli obiettivi strategici e quantitativi di sviluppo complessivo del PGT contenuti nel Documento di Piano e, nello stesso tempo, gli indirizzi specifici contenuti in esso trovano fondamento e si configurano come sviluppi delle direttive ed indicazioni che il Documento di Piano detta nell'ambito della definizione delle politiche funzionali. È pertanto inteso come uno strumento complesso che, come esplicitato dall'art. 9 della L.R. 12/2005, nella ricognizione dei servizi esistenti non valuta meramente le quantità presenti ma ne definisce l'idoneità e l'efficacia secondo parametri di qualità, fruibilità e accessibilità, quantificando gli eventuali costi di adeguamento qualora vengano riscontrate inadeguatezze o insufficienze."

A fronte delle funzioni che la legge attribuisce al Piano dei Servizi, risulta fondamentale un corretto inquadramento della situazione esistente, da inserirsi nella *Relazione Generale* e da svilupparsi, nell'analisi e nella risposta che ne deriva, nell'ambito di tutte le componenti documentali del PGT. La lettura della *Relazione Generale*, ovvero del documento SR01, porta subito ad emersione alcune lacune ben visibili che sarebbe opportuno colmare in vista dell'approvazione in Consiglio Comunale. Si tratta di lacune talvolta ricorrenti in altre parti della

documentazione, ad esempio nella *Relazione Generale DR01*, rischiando di compromettere una corretta e razionale pianificazione dello sviluppo futuro della città.

Rilevata ad esempio la mancanza di un qualsivoglia riferimento alla presenza di alloggi sfitti o non occupati sul territorio comunale, compromettendo quindi una corretta stima della capacità insediativa e, conseguentemente, l'elaborazione di uno scenario di sviluppo in termini di ulteriore espansione edilizia, proponiamo la seguente osservazione:

Osservazione b.1. Con l'obiettivo di promuovere una programmazione urbanistica efficace ed ordinata, nei fatti corrispondente alle esigenze del territorio, si propone di integrare la documentazione, specificatamente la *Relazione Generale DR01* e la *Relazione Generale SR01*, indicando in modo chiaro i dati a proposito degli alloggi sfitti o non occupati.

Sempre sul fronte della capacità insediativa, come indicato anche nella *Relazione Generale DR01*, si rileva una certa arbitrarietà nel proporre un parametro indicativo che fissa la volumetria per abitante a 150 metri cubi, ancorché questo parametro sia presente in letteratura. È altresì chiaro che in presenza di un indice parametrico mal pensato, il calcolo sulla capacità insediativa potrebbe risultare distorto in modo significativo, con effetti importanti in materia di programmazione. A tal proposito, proponiamo la seguente osservazione:

Osservazione b.2. Con l'obiettivo di promuovere una programmazione urbanistica efficace ed ordinata, nei fatti corrispondente alle esigenze del territorio, si propone di integrare la documentazione, specificatamente la *Relazione Generale DR01* e la *Relazione Generale SR01*, specificando meglio le ragioni che hanno portato ad adottare l'indice volumetrico di 150 metri cubi per abitante teorico. Proponiamo di ricalcolare la capacità insediativa considerando in aggiunta un indice di superficie ragionevole, ad esempio fissato a 100 metri quadri per abitante teorico, al fine di riconsiderare l'effettiva capacità insediativa alla luce di un'analisi più completa.

Rilevata l'assenza di disposizioni riguardanti il vincolo ablativo, disciplinato dall'art. 9, comma 12 della L.R. 12/2005, nel corpo dell'art. 3, a pagina 5 del documento SR02, in riferimento alle *norme generali per le aree per le attrezzature e servizi*, si articola una proposta di integrazione sviluppata nelle seguenti osservazioni:

Osservazione b.3. Si propone di aggiungere, sotto forma di comma, il testo *“Tutte le aree destinate dal presente Piano alle urbanizzazioni primarie e secondarie potranno essere utilizzate per la realizzazione di opere e servizi pubblici. Queste vengono assoggettate, ai sensi dell'art. 9, comma 12 della L.R. 12/2005, a vincolo ablativo per la cui efficacia temporale valgono le disposizioni di cui all'art. 9, comma 2, D.P.R. n. 327/2001 ed al secondo periodo del sopra citato comma della L.R. 12/2005.”*

Osservazione b.4. Si propone di aggiungere, sotto forma di comma, il testo *“Sulle aree destinate dal presente Piano alla realizzazione di opere e attrezzature e servizi relativi all'urbanizzazione secondaria, fino a quando non interverrà la dichiarazione di pubblica utilità finalizzata ad opere la cui realizzazione viene su di esse promossa dal Comune, se non risulteranno interessate da previsioni del programma triennale delle opere pubbliche o di piani attuativi approvati aventi ad oggetto la realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, potrà essere prospettata dai*

proprietari, sempre ai sensi del comma 12 dell'art. 9 della L.R. 12/05, la realizzazione di attrezzature private di interesse pubblico o generale. Il Comune, con una delibera in Consiglio Comunale, potrà dichiarare ammissibile detta realizzazione oppure, motivatamente, escluderla. Nell'ipotesi di accoglimento della richiesta, il progetto relativo all'attrezzatura privata da realizzare sarà accompagnato da bozza di convenzione il cui testo andrà concordemente definito con i competenti uffici comunali."

Osservazione b.5. Si propone di aggiungere, sotto forma di comma, il testo: *"I proprietari delle aree di cui al presente articolo, anche dopo la scadenza del termine di efficacia quinquennale del vincolo ablativo, potranno chiedere l'applicazione delle disposizioni relative alla realizzazione di attrezzature private di interesse pubblico o generale."*

Osservazione b.6. Si propone di aggiungere, sotto forma di comma, il testo: *"I limiti di edificabilità delle aree del Piano dei Servizi sono definiti in sede di approvazione dei progetti e della convenzione, ciò al fine di promuovere coerenze morfologiche ed insediative con il contesto nei quali gli interventi vengono realizzati."*

In riferimento alla *modalità di intervento sugli spazi aperti*, in riferimento a quanto previsto dall'art. 8 del documento SR02, ritenendo eccessiva la richiesta di dettagliare i progetti esecutivi riguardanti le recinzioni e gli impianti di irrigazione, proponiamo la modifica seguente:

Osservazione b.7. Proponiamo di stralciare dal corpo del comma 1, art. 8, la frase *"e i progetti esecutivi delle recinzioni, di eventuali impianti di irrigazione fissi"*.

In materia di *dotazione minima di aree a servizi negli interventi di trasformazione*, in riferimento a quanto previsto dall'art. 9 del documento SR02, rilevato un contrasto tra le prescrizioni dell'art. 9 del documento SR02 e le prescrizioni della L.R. 18/2019 sulla rigenerazione urbana che, all'art.4, comma i, punto 2, recita *"1 ter. Negli ambiti di cui all'art. 10, comma 1, lettera e ter), il 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."*, proponiamo le seguenti osservazioni:

Osservazione b.8. Proponiamo di stralciare interamente il testo *"per le funzioni commerciali la dotazione è pari al 100% della SL nel caso di esercizi di vicinato e Medie strutture di vendita fino 1000 mq, è pari al 150% per le Medie strutture da 1001 mq fino a 2.500."* presente nell'art. 9, comma 1, punto 3.

Osservazione b.9. Proponiamo di modificare il punto 3 dell'art. 9, comma 1, al fine di rispettare la prescrizione regionale indicata dalla legge n.18/2019, art.4, comma i, punto 2.

In materia di *dotazione minima di aree per attrezzature e parcheggi pubblici nella città costruita*, in riferimento a quanto previsto dall'art. 10 del documento SR02, rilevato nuovamente, come all'art. 9 del documento SR02, un contrasto tra l'art. 10 del documento SR02 e la L.R. 18/2019, ritenendo doveroso armonizzare le prescrizioni qui attenzionate con la Legge Regionale, proponiamo la seguente osservazione:

Osservazione b.10. Proponiamo di modificare nella sua interezza l'art. 10 del documento SR02 al fine di coordinarlo con le prescrizioni della Legge Regionale n.18/2019.

In materia di *percorsi pedonali e ciclabili*, in riferimento a quanto previsto dall'art. 12 del documento SR02, considerato che il contenuto dell'art. 12 in parziale sovrapposizione al codice della strada, presentandosi una possibile fonte di confusione e ritenendo che il contenuto dell'articolo, nella sua forma attuale, non apporti nulla di significativo, proponiamo la seguente osservazione:

Osservazione b.11. Proponiamo di stralciare l'art. 12 nella sua interezza.

In materia di *prescrizioni e indirizzi per gli elementi appartenenti alla rete ecologica comunale*, in riferimento a quanto previsto dall'art. 14 del documento SR02, ritenendo che la tutela del sistema ecologico cittadino sia un elemento centrale e che tale tutela debba caratterizzarsi con prescrizioni precise e non ambigue, proponiamo le seguenti osservazioni:

Osservazione b.12. Rilevato quanto scritto al comma 1, punto b, sotto la voce *Aree boscate in zona urbana*, chiediamo di modificare il testo precisando i riferimenti prescrittivi inerenti la normativa forestale.

Osservazione b.13. Rilevato quanto scritto al comma 1, punto c, sotto la voce *Aree a verde pubblico esistenti o previste e servizi in genere*, chiediamo di modificare il resto *“realizzazione e/o recupero di percorsi ciclo-pedonali e sentieri, con particolare attenzione all’inserimento paesistico - ambientale, preferibilmente attraverso la realizzazione di fondi in materiale permeabile, l’impianto di siepi arboreo - arbustive e filari”* aggiungendo *“e il ripristino della funzionalità idraulica di fossi e canali eventualmente presenti ma dismessi o degradati”*

Il documento SR01, ovvero la Relazione del Piano dei Servizi, a pagina 72, prevede esplicitamente che

“I servizi esistenti da valorizzare sono individuati nella tavola ST01 come “aree servizi esistenti oggetto di possibile alienazione” e risultano essere le due aree sportive “SPO.02” e “SPO.06” (a cui si aggiunge, di conseguenza, la “VER.12”): la SPO.02 ospita il tennis club e la pista di pattinaggio, strutture che necessitano di intervento di qualificazione, potenziamento e valorizzazione; la SPO.06 rappresenta un’importante area per il gioco del calcio che si somma al centro sportivo di Via Pio X. La possibilità di alienare le due aree (o di concedere in diritto di superficie la SPO.06 per altre attività sportive) potrebbe avvenire con scenari e step differenti:

- Un primo step prevede il trasferimento del tennis club e del campo sportivo di via Don Luigi Orione nell’area PROG.01 permettendo così la nascita di un centro sportivo polifunzionale delle dimensioni adatte per una sua gestione efficiente ed efficace (in termini economici e di capacità di rispondere alle esigenze della cittadinanza);

- Il secondo step prevede la valutazione circa l’opportunità di mantenere (potenziando) la pista di pattinaggio nell’attuale sede ovvero il suo trasferimento sempre nel nuovo centro sportivo di via Pio X (andando ad incrementare ulteriormente le potenzialità del Centro), completando così il processo di alienazione. La SPO.02, una volta alienata, potrà sicuramente accogliere funzioni di carattere consono al contesto territoriale in cui si trova, prettamente residenziale e con attività

commerciali di vicinato; la SPO.06 potrebbe mantenere una destinazione a servizi comunali rappresentando l'ampliamento del centro natatorio dello SPO.05."

Rileviamo inoltre come in occasione del Consiglio Comunale del 13.02.2020, il Sindaco Mauro Capitanio, sollecitato a proposito del futuro dell'area, ha dichiarato che:

"Nel precedente PGT l'area su cui insistono la pista di pattinaggio e il centro tennis erano individuate come aree di possibile alienazione, quindi un'indicazione di intenti urbanistici. In questo PGT l'Amministrazione, che ha sempre ribadito dal primo giorno di insediamento la volontà di rilanciare il centro tennis, ha fatto in modo che l'area di alienazione rimanesse solo quella afferente alla pista di pattinaggio, stralciando di fatto la parte inerente al centro tennis. Avremo modo di approfondire questa questione con i prossimi incontri sul PGT, ma non c'è nessuna correzione da fare, perché nelle tavole del PGT questa cosa è già indicata chiaramente."

A fronte delle considerazioni già diffusamente presentate in questo documento e riscontrando una palese contraddittorietà tra quanto previsto nella *Relazione Generale* SR01, oltre che nella tavola ST01, e le intenzioni esplicitamente affermate in Consiglio Comunale, sede nel quale il Piano di Governo del Territorio dovrà essere discusso ed eventualmente approvato, proponiamo le seguenti osservazioni.

Osservazione b.14. Ribadendo l'importanza e la necessità di attuare opere di riqualificazione dell'esistente, senza ulteriore, effettivo, consumo di suolo (preservando inoltre le aree adibite ad attività sportive, vedi SPO.06, come indicato nella tavola ST01), proponiamo di che l'intero paragrafo riportato in premessa, a pagina 72 del documento SR01, venga stralciato.

Osservazione b.15. Ribadendo l'importanza e la necessità di attuare opere di riqualificazione dell'esistente, senza ulteriore ed effettivo consumo di suolo, in accordo con la posizione espressa dal Sindaco Mauro Capitanio in occasione del Consiglio Comunale del 13.02.2020, a garanzia dell'assenza, da parte dell'Amministrazione, dell'intenzione di procedere con l'alienazione dell'area SPO.02, proponiamo che la suddetta area sia esclusa dalle *aree di possibile alienazione*, anche modificando la tavola ST01.

c. Piano delle regole

Il Piano delle regole si presenta come strumento indipendente nella definizione degli ambiti di tessuto urbano consolidato e dei nuclei di antica formazione. Se da una parte il documento individua e raccoglie le aree e gli edifici a rischio di compromissione o soggetti a degrado, dall'altra si prefigge lo scopo, concreto, di identificare gli immobili soggetti a tutela, le aree di valore paesaggistico-ambientale e le aree non soggette a trasformazione urbanistica, fornendo altresì le modalità di intervento su tali componenti.

Nonostante parte dei punti riportati nella normativa annessa al Piano delle regole possano essere condivisibili, rileviamo una generale mancanza di prescrizioni concrete, con il rischio di presentare una documentazione orientata a buoni intenti, ma deficitaria di concretezza.

Come già precisato in precedenza, riscontriamo inoltre l'assenza di riferimenti espliciti alla regolamentazione regionale inerente la rigenerazione urbana, con particolare riferimento alla L.R. n18/19, dove riteniamo che un'armonizzazione con le prescrizioni di legge dei documenti facenti parte del piano di governo del territorio in via di approvazione sia centrale e necessaria. Proponiamo, dunque, le seguenti osservazioni.

In materia di *disciplina delle destinazioni d'uso*, in riferimento a quanto previsto dall'art. 6 del documento RR02, ritenendo, come indicato nelle premesse, che la documentazione relativa al piano di governo del territorio debba recepire, in tutti i suoi punti, le prescrizioni relative alla normativa di carattere regionale, con particolare riferimento alla L.R. 18/2019, proponiamo la seguente osservazione:

Osservazione c.1. Rilevato quanto scritto all'art. 6 del documento RR02, proponiamo di modificare l'articolo in questione al fine di introdurre in maniera esplicita le disposizioni relative alla L.R. n18/2019 legate alla Rigenerazione Urbana, che, all'art. 4, comma i, punto 2, recita: "*1 ter. Negli ambiti di cui all'art. 10, comma 1, lettera e ter), il 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.*"

In materia di *nuclei di antica formazione*, in riferimento a quanto previsto dall'art. 16 del documento RR02, se nelle intenzioni dell'art. si rileva la volontà di recupero del centro storico del paese, nella pratica si rileva una carenza strutturale. Al fine di intervenire in tale direzione, nella convinzione che la popolazione debba essere incentivata alla collaborazione in tal senso, proponiamo le seguenti osservazioni:

Osservazione c.2. Rilevato quanto scritto all'art 16, a pagina 29 del documento RR02, proponiamo di modificare l'articolo in questione aggiungendo un comma che preveda la concessione di un premio volumetrico del 10% per gli interventi di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia che coinvolgano almeno un singolo fabbricato e garantiscano almeno il doppio salto di classe energetica.

In materia di *ambiti del patrimonio rurale (A2)*, in riferimento a quanto previsto agli art. 17 e art. 18 del documento RR02, al fine di conservare e valorizzare il patrimonio rurale, storico, architettonico e ambientale comunale e con l'obiettivo di incentivare la popolazione ad interventi compatibili ed armonizzati con le prescrizioni del piano di governo del territorio in via di approvazione, proponiamo le seguenti osservazioni:

Osservazione c.3. Rilevato quanto scritto all'art. 17, a pagina 30 del documento RR02, proponiamo di modificare l'articolo in questione aggiungendo un comma che preveda la concessione di un bonus volumetrico del 10% a fronte di un intervento organico di recupero,

restauro, ristrutturazione edilizia che garantisca almeno un doppio salto di classe energetica, in linea con le recenti disposizioni normative inerenti il cosiddetto superbonus.

Osservazione c.4. Rilevato quanto scritto all'art. 18, a pagina 31 del documento RR02, proponiamo di modificare l'articolo in questione aggiungendo un comma che preveda la concessione di un premio volumetrico del 10% a fronte di un intervento organico di recupero, restauro, ristrutturazione edilizia che garantisca almeno un doppio salto di classe energetica, in linea con le recenti disposizioni normative inerenti il cosiddetto superbonus.

Rilevato quanto previsto all'art. 29 del documento RR02, al fine di ridurre al minimo l'impatto ambientale delle strutture ed attrezzature agricole utilizzate sul territorio agricolo del paese, e con lo scopo di incentivare l'utilizzo del suolo agricolo, per fini produttivi, in una forma che garantisca il rispetto delle peculiarità territoriali e stagionali, proponiamo le seguenti osservazioni:

Osservazione c.5. Consapevoli del possibile impatto ambientale causato dall'utilizzo di serre comuni per fini produttivi, come l'aumento di superficie impermeabilizzata del suolo, l'incremento della produzione di rifiuti di origine plastica, la possibile emissione di gas ad effetto serra, principalmente legati agli impianti di termoregolazione, e l'incentivazione alla produzione di monoculture, proponiamo di modificare il comma 4 dell'articolo inserendo un punto che vieti espressamente l'utilizzo di serre.

Osservazione c.6. Proponiamo di modificare il punto c, comma 4, dell'articolo 29 al fine di riformularlo in una frase di senso compiuto.

In materia di *zone agricole* (E1), in riferimento a quanto previsto all'art. 30 del documento RR02, al fine di minimizzare l'impatto ambientale di interventi su edifici a destinazione residenziale inseriti nel contesto agricolo cittadino, senza per questo trascurare la possibilità di interventi di ristrutturazione migliorativa, e considerando la futura annessione al Parco Valle del Lambro come un'occasione per garantire una maggiore protezione del territorio agricolo comunale, proponiamo le seguenti osservazioni:

Osservazione c.7. Rilevato quanto scritto al comma 3 dell'art. 30 del documento RR02, pur condividendo la possibilità di ampliamenti relativi a strutture residenziali inserite in contesto agricolo, proponiamo di modificare il comma stralciando "*fino ad un massimo di 50*" e modificando 20% con 10% in relazione alla percentuale aggiuntiva di SL accessibile per un possibile ampliamento.

Osservazione c.8. Consapevoli del possibile impatto ambientale causato dall'utilizzo di serre comuni per fini produttivi, come l'aumento di superficie impermeabilizzata del suolo, l'incremento della produzione di rifiuti di origine plastica, la possibile emissione di gas ad effetto serra, principalmente legati agli impianti di termoregolazione, e l'incentivazione alla produzione di monoculture, proponiamo di modificare il comma 6 dell'articolo inserendo un punto che vieti espressamente l'utilizzo di serre.

In materia di *norme speciali per i distributori di carburanti* (H), in riferimento a quanto previsto all'art. 34 del documento RR02, al fine di recepire le disposizioni della Legge 7/08/2012 n.134,

Art. 17-septies – aggiornamento approvato con DPCM del 18/04/2016, e in linea con le disposizioni contenute nella DGR X/4593 del 17/12/2015 “Linee guida per l’infrastruttura di ricarica dei veicoli elettrici”, proponiamo le seguenti osservazioni:

Osservazione c.9. Rilevato quanto scritto nell’art. 34, proponiamo di modificare il comma 4 dell’articolo inserendo, per i nuovi distributori di carburante sul territorio comunale, l’obbligo di realizzare infrastrutture di ricarica per i veicoli alimentati ad energia elettrica.

Osservazione c.10. Proponiamo, altresì, che venga inserito l’obbligo, per le infrastrutture di ricarica, di garantire la ricarica elevata e l’interoperabilità tecnologica e commerciale dei sistemi di pagamento.

Osservazione c.11. Proponiamo di modificare il comma 6 dell’articolo inserendo un punto che imponga alle infrastrutture di prevedere una fascia alberata di filtro lungo almeno due lati del lotto.

In materia di *insediamento delle medie strutture di vendita*, in riferimento a quanto previsto dall’art. 51 del documento RR02, rileviamo che *“Il Piano di Governo del Territorio non individua aree idonee per l’apertura di nuove medie strutture di vendita”*. L’art. 51, così formulato, si presta ad una palese ambiguità interpretativa, non chiarendo se la norma deve intendersi in termini proattivi o in quanto divieto. Inoltre, in riferimento alla documentazione depositata in sede di VAS, il documento *“Norme di attuazione – Piano delle Regole”* del 13.12.2019, pur prevedendo all’art. 50 la stessa norma oggi prevista all’art. 51 del documento RR02, riportava, alla tabella corrispondente, divieti differenti. Non avendo ricevuto alcun chiarimento in merito a queste modifiche e a fronte delle ambiguità interpretative richiamate, oltre che rilevando alcune indicazioni normative, ad esempio all’art. 54, che paiono rendere possibile, in linea di principio, il sorgere di nuove medie strutture di vendita, proponiamo le seguenti osservazioni.

Osservazione c.12. Rilevato quanto affermato all’art. 51 del documento RR02, con l’obiettivo di rendere più chiaro il contenuto dell’articolo ed escludere la possibilità del sorgere di nuove medie strutture di vendita, proponiamo di riscrivere l’articolo come segue: *“Il Piano di Governo del Territorio non individua aree idonee per l’apertura di nuove medie strutture di vendita, ponendo divieto per il sorgere di nuove medie strutture di vendita in aggiunta a quelle esistenti alla data di approvazione del presente PGT”*.

Osservazione c.13. Rilevate le prescrizioni previste con la tabella al punto 8 di pagina 17 del documento RR02, al fine di impedire il sorgere di nuove medie strutture di vendita, proponiamo di inserire il divieto di nuove medie strutture di vendita per la sigla di azionamento B1, modificando la riga 3.3 della tabella a pagina 18 e, contestualmente, l’art. 23 del documento RR02.

Osservazione c.14. Rilevate le prescrizioni previste con la tabella al punto 8 di pagina 17 del documento RR02, al fine di impedire il sorgere di nuove medie strutture di vendita, proponiamo di inserire il divieto di nuove medie strutture di vendita per la sigla di azionamento B2, modificando la riga 3.3 della tabella a pagina 18 e, contestualmente, l’art. 24 del documento RR02.

Osservazione c.15. Rilevate le prescrizioni previste con la tabella al punto 8 di pagina 17 del documento RR02, al fine di impedire il sorgere di nuove medie strutture di vendita, proponiamo di inserire il divieto di nuove medie strutture di vendita per la sigla di azzonamento D2, modificando la riga 3.2 della tabella a pagina 18 e, contestualmente, l'art. 27 del documento RR02.

Osservazione c.16. Rilevate le prescrizioni con la tabella al punto 8 di pagina 17 del documento RR02, al fine di impedire il sorgere di nuove grandi strutture di vendita, proponiamo di inserire il divieto per la sigla di azzonamento D2, modificando la riga 3.3 della tabella a pagina 18 e, contestualmente, l'art. 27 del documento RR02.

Osservazione c.17. Rilevato quanto previsto all'art. 54 del documento RR02, al secondo punto, a proposito delle *situazioni esistenti*, con l'obiettivo di scongiurare il sorgere di nuove medie strutture di vendita sul territorio comunale, si propone di stralciare la frase "*nonché la possibilità di trasformare tutta la SdV regolarmente assentita in SdV di vendita al dettaglio (configurando, eventualmente, l'attività come MSV).*"

Osservazione c.18. Rilevato quanto previsto all'art. 54 del documento RR02, al terzo punto, nella documentazione erroneamente indicato con il numero "2", a proposito delle *situazioni esistenti*, con l'obiettivo di scongiurare il sorgere di nuove medie strutture di vendita sul territorio comunale, si propone di stralciare l'intero comma.

Osservazione c.19. Rilevato quanto previsto all'art. 54 del documento RR02, al quinto punto, nella documentazione erroneamente indicato con il numero "2", a proposito delle *situazioni esistenti*, ritenuto eccessivo un ampliamento al massimo del 20% dell'attività esistente, si propone di ridurre al 10% il tetto massimo dell'ampliamento.

d. Osservazioni Ulteriori

Come è noto, Asfalti Brianza s.r.l. impatta da diversi anni sulla qualità della vita dei residenti nelle aree vicine, alimentando serie e fondate preoccupazioni per la salute. La documentazione disponibile dimostra, in modo inequivocabile, il sussistere di un ampio spettro di gravissime inadempienze, strutturali e non risolvibili in tempi brevi, in violazione di quanto previsto dalla normativa e dalle autorizzazioni in essere. Gli atti pubblici depositati presso gli enti coinvolti, i verbali disponibili a proposito dei controlli e degli iter autorizzativi, oltre che la perizia tecnica protocollata presso la Prefettura con n° 0033847 del 17.06.2020, consegnano numerose e preoccupanti evidenze attinenti rischi di matrice ambientale, peraltro prefigurando reati sanzionabili penalmente.

Facciamo presente che il Testo Unico delle Leggi Sanitarie, all'art. 216, dispone un'inversione dell'onere della prova nel caso delle aziende insalubri di prima classe, categoria a cui appartiene Asfalti Brianza, sicché spetta all'azienda dimostrare l'inesistenza di danni per la salute pubblica conseguenti la propria attività. Il citato articolo afferma infatti

“La prima classe comprende quelle che debbono essere isolate nelle campagne e tenute lontane dalle abitazioni;”

e ancora

“Una industria o manifattura la quale sia iscritta nella prima classe, può essere permessa nell'abitato, quante volte l'industriale che l'esercita provi che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il suo esercizio non reca nocimento alla salute del vicinato.”

Nonostante queste prescrizioni, la relazione di parte commissionata da Asfalti Brianza ad Osmotech s.r.l, il 13.02.2018, è motivo di ulteriori preoccupazioni. Il documento mostra, inequivocabilmente, come non sia stata provata la non tossicità delle emissioni per i residenti entro un raggio di 500 metri dal camino, con una stima ad ogni modo ottimistica, prefigurando una palese violazione del diritto alla salute, costituzionalmente garantito, per tanti cittadini. Alle medesime conclusioni, evidenziando come sia impossibile garantire non vi siano pericoli per la salute nei dintorni del sito produttivo, giunge la perizia tecnica commissionata dal Comune di Concorezzo, a cui abbiamo già fatto riferimento.

Facciamo presente come l'indirizzo giurisprudenziale prevalente in materia di pianificazione urbanistica, ad esempio richiamato nella già citata sentenza del Consiglio di Stato n° 413 del 2019 e ancora quanto esplicitamente affermato sempre dal Consiglio di Stato nel 2015, per cui

“mentre richiede una motivazione specifica una variante che interessi aree determinate del PRG, per le quali quest'ultimo prevedeva diversa destinazione (a maggior ragione in presenza di legittime aspettative dei privati), non altrettanto può dirsi allorché la destinazione di un'area muta per effetto della adozione di un nuovo strumento urbanistico generale, che provveda ad una nuova e complessiva definizione del territorio comunale.”

e ancora

“Tale potere di pianificazione deve essere retamente inteso in relazione ad un concetto di urbanistica che non è limitato solo alla disciplina coordinata della edificazione dei suoli, ma che, per mezzo della disciplina dell'utilizzo delle aree, realizzi anche finalità economico – sociali della comunità locale (non in contrasto ma anzi in armonico rapporto con analoghi interessi di altre comunità territoriali, regionali e dello Stato), nel quadro di rispetto e positiva attuazione di valori costituzionalmente tutelati”

e ancora

“Uno sviluppo che tenga conto sia delle potenzialità edificatorie dei suoli - non in astratto, bensì in relazione alle effettive esigenze di abitazione della comunità ed alle concrete vocazioni dei luoghi –, sia di valori ambientali e paesaggistici, sia di esigenze di tutela della salute e quindi della vita salubre degli abitanti, sia delle esigenze economico – sociali della comunità radicata sul territorio, sia, in definitiva, del modello di sviluppo che si intende imprimere ai luoghi stessi, in considerazione della loro storia, tradizione, ubicazione e di una riflessione “de futuro” sulla propria stessa essenza, svolta - per autorappresentazione ed autodeterminazione - dalla

comunità medesima, attraverso le decisioni dei propri organi elettivi e, prima ancora, attraverso la partecipazione dei cittadini al procedimento pianificatorio.”,

assegna allo strumento urbanistico generale il compito di prevedere una pianificazione che risolva le criticità emerse nel corso del tempo, con tutti i riferimenti espliciti alla pianificazione generale, alla tutela della salute e del paesaggio.

Facciamo presente come le prime segnalazioni riconducibili all'attività di Asfalti Brianza possano farsi risalire al 2014, anno del subentro della nuova proprietà nel sito produttivo preesistente, rendendo evidenti i notevolissimi ritardi nella gestione di questa criticità, aggravatesi progressivamente nel corso degli anni.

Facciamo poi presente, come previsto dal documento DT03, che l'area è inserita in un ecosistema rilevante, come affermato dal PTCP di Monza e Brianza, e individuata all'interno della *Rete verde di ricomposizione paesaggistica*, disciplinata all'art. 31, confinante a est con uno degli *Ambiti per attività agricola di interesse strategico*, disciplinati all'art. 29.

A fronte di questi argomenti, vista la responsabilità in capo all'Amministrazione di tutelare l'interesse pubblico e i diritti costituzionalmente garantiti anche per mezzo dello strumento urbanistico, proponiamo la seguente osservazione:

Osservazione d.1. Con l'obiettivo di definire una programmazione urbanistica ordinata ed efficace, concretamente capace di tutelare l'interesse pubblico, i diritti costituzionalmente garantiti e un adeguato livello di qualità della vita per i tanti residenti oggi danneggiati, si propone di ridestinare l'area attualmente occupata dalla ditta "Asfalti Brianza", riclassificando tale area da zona D1 a zona E2, secondo quanto previsto dalle Norme di Attuazione, documento RR02, modificando contestualmente tutti gli elaborati del PGT adottato inserenti l'area in questione, compreso l'allegato DA01.

Con l'auspicio che le nostre osservazioni vengano attentamente valutate e infine accolte, si porgono distinti saluti.

Per la lista civica "La Rondine",
il Capogruppo, Francesco Facciuto