

Spett.le

**COMUNE di Sesto Calende**  
Ufficio Tecnico – Settore urbanistica

[sestocalende@legalmail.it](mailto:sestocalende@legalmail.it)

**OGGETTO: Piano attuativo in variante al PGT denominato “APC 11” per la riqualificazione via Matteotti 25-31 - Verifica assoggettabilita' a valutazione ambientale strategica (art.12 del d.lgs. 152/2006) e valutazione di incidenza (art. 5 del dpr 357/1997): ELEMENTI CONOSCITIVI E VALUTATIVI AI FINI DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS.**

In relazione al Rapporto preliminare per la procedura in oggetto presentata dai tecnici incaricati dalla Enrico Colombo spa si presentano di seguito le osservazioni di Legambiente.

## **PREMESSA E ARTICOLAZIONE DEL DOCUMENTO**

Il documento è frutto dell'esame dei documenti depositati e dell'iter seguito dalla proposta annunciata dal committente mediante comunicati stampa nonché dell'ascolto che la nostra associazione ha svolto presso la cittadinanza alla luce delle vigenti norme per la tutela dell'ambiente e del paesaggio.

Quanto segue intende fornire elementi conoscitivi e valutativi ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS della proposta in di PA in variante al al PGT e si articola nel seguente indice:

- PROCEDURA VAS (RVAS)
- PAESAGGIO
- URBANISTICA
- NOTE FINALI SU ALTRI ALLEGATI DEL P.A.
- CONCLUSIONI

**E** Il documento è stato elaborato con l'assistenza di tecnici esperti in campo urbanistico, ambientale e legislativo.

### **PROCEDURA VAS - Rapporto di Verifica Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategico (RVAS)**

Il dimensionamento del progetto, sia volumetrico che in altezza, è stato approvato come indirizzi di Giunta (DGC 99/2021), dopo essere stato sottoposto a separati (distinti) pareri di enti sopraordinati (Provincia Arpa e Parco Ticino) che si sono espressi separatamente e non nell'ambito di una conferenza di Esclusione/Scoping sulla base di documenti completi che configurassero l'impatto complessivo sulle componenti ambientali.

A quanto è stato possibile verificare attraverso la pagina informativa del sito del Comune, la verifica VAS pare essere stata avviata solo quasi due anni dopo e non risulta la pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento urbanistico (deliberato solo nel gennaio 2023, un anno e quattro mesi dopo) e la relativa raccolta di istanze.

Questa procedura si configura come elusione del procedimento di partecipazione VAS, a danno anche dei proponenti, che potrebbero aver sostenuto costi di progettazione e di investimento a fronte di una delibera di indirizzo e di pareri che non hanno e non devono avere ora un valore irrevocabile. Infatti la normativa urbanistica (L.R. 12/2005) e ambientale (D.lgs. 152/2006) prescrivono espressamente **la partecipazione** degli interessati alla formazione delle decisioni, non la loro espressione su un progetto definitivo, come indicato dall'Art. 14 della L. 241/90, che riguarda il procedimento amministrativo in generale, senza le peculiarità di quello urbanistico e ambientale.

Dunque quanto previsto dallo stesso Art. 14 della L.241/90 *“in sede di conferenza simultanea, le determinazioni espresse in sede di conferenza preliminare possono essere motivatamente modificate o integrate solo in presenza di significativi elementi emersi nel successivo procedimento anche a seguito delle osservazioni degli interessati sul progetto definitivo”* non si applica, e i pareri non sono irrevocabili.

- innanzitutto perché la consultazione degli interessati avviene per la prima volta ora, in sede di conferenza di assoggettabilità,
  - in secondo luogo perché come dimostreremo nel seguito, l'impatto sul paesaggio del progetto è *“elemento significativo”* che solo in sede di VAS può essere valutato per i suoi effetti che gli stessi proponenti indicano non essere solo locali, e
  - in terzo luogo perché i pareri espressi nel 2021, contrariamente a quanto riportato nelle delibere di indirizzo del 2021 e di avvio del 2023, e di conseguenza nel rapporto di verifica VAS, non erano affatto favorevoli come di seguito si riassume:
- 1) il parere della Provincia prot. 17001/2021 rinviava qualsiasi decisione appunto alla procedura VAS e contestava la presenza di vincolo paesaggistico (che anche nel presente rapporto di verifica VAS si continua a negare), la carenza di valutazioni sull'impatto percettivo e paesaggistico anche a scala sovralocale, la mancanza della valutazione di incidenza (il parere del parco del Ticino, vedi punto 3 precisava anche rispetto a quali ambiti di protezione, distanti solo 200 m), la stima degli abitanti insediabili rispetto al fabbisogno di PGT, la comparazione dell'impatto paesaggistico della soluzione vigente rispetto a quella proposta;
  - 2) il parere Arpa prot. 17158/2021, rinviava anch'esso la decisione alla procedura VAS contestava la carenza di uno studio di invarianza idraulica, e di superfici drenanti;
  - 3) il parere del Parco Lombardo del Ticino prot 17435/2021 richiamava la distanza di soli 200 m dai siti Natura 2000 ZPS IT2080301 in parte lombarda, in parte sovrapposto con il sito Natura 2000 piemontese ZPS/ZSC IT1150004, di conseguenza contestava la mancanza di valutazione di incidenza (poi ridotta nel progetto in esame alla compilazione del solo modulo di screening), la necessità di considerare i vincoli paesaggistici e monumentali, richiamando giustamente la prossimità visuale con l'area vincolata per decreto ex Art. 136 D.lgs. 42/2004 e gli edifici monumentali del centro storico, metteva in discussione l'altezza del fabbricato in relazione proprio alla vicinanza del centro storico, senza indicare in alcun modo che la riduzione di altezza poi inserita nella delibera di indirizzo comunale fosse sufficiente, infine, indicando la verifica VAS quale momento della decisione, sottolineava il carico urbanistico rispetto a fabbisogno e standard.

Ad ulteriore supporto si cita il Rapporto di Verifica VAS (RVVAS) 3.1 Pag. 24, riproducendo di seguito il brano, che rispetto a quanto esposto al punto precedente, a nostro avviso costituisce una 'assoluzione preventiva' e non giustifica invece la elusione della necessità di fare un triplo e separato confronto tra il P.A. in progetto, il PII decaduto e il PGT vigente (poiché giuridicamente il nuovo PA va a modificare il PGT), nonché, la situazione di fatto le previsioni del Piano Attuativo decaduto (che si afferma essere “condiviso dall'Amministrazione”), perché si possano comparare gli interessi pubblici in gioco nelle diverse ipotesi da valutare:

*“Poiché le modifiche introdotte al Piano di Governo del Territorio vigente per effetto dalla proposta di PA in oggetto non producono effetti rilevanti sulla sostenibilità delle trasformazioni previste per il sito noto come “Quartiere Centro”, già di fatto disciplinate da uno strumento attuativo decaduto nei suoi contenuti progettuali esclusivamente per avvenuta decorrenza dei termini di legge ma comunque condiviso nei contenuti dall'Amministrazione Comunale, si ritiene di poter confermare quanto già definito in termini di coerenza con gli strumenti sovraordinati di pianificazione e governo del territorio in sede di valutazione ambientale strategica del PGT vigente. Si richiama il fatto che i contenuti della proposta di PA non comportano variazioni sostanziali alle politiche e strategie definite dal Documento di Piano vigente, sia in termini generali che specifici”*

Come descritto nel seguito (paragrafo Urbanistica) questa valutazione, qui espressa a priori, non può avvenire senza una valutazione comparata e separata tra PA in variante, PGT vigente, e PII decaduto.

Il progetto è sottoposto a Verifica di Assoggettabilità a VAS in quando variante di pianificazione che, ancorché concernendo piccole aree, potrebbe aver un impatto rilevante sulle componenti ambientali anche a un livello sovralocale, come previsto dall'art. 6.3 del D.lgs. 152/2006 e dalle direttive regionali relative all'applicazione della VAS (DCR 351/2007 DGR 761/2010 DGR 3836/2012).

**Il paesaggio è una di queste componenti, come si dimostrerà nella sezione specifica che segue, l'impatto visuale e paesaggistico del progetto, se rappresentato correttamente, è rilevante oltre che per il centro**

**Legambiente Varese Aps**

**storico di Sesto Calende, anche per le visuali dalla sponda piemontese del fiume. Si tratta quindi di un effetto sovralocale che comporta, se non eliminato preventivamente, l'assoggettabilità a VAS.**

## PAESAGGIO

### La vicinanza al centro storico

Il RVVAS Premessa – pag.3 descrive l'intervento come "contornato da sistemazioni a verde" con percorsi aperti al pubblico (prevalentemente un parcheggio) e giardini, costituiti in realtà da terrazzi. Ammette candidamente "si colloca in posizione centrale rispetto alle principali funzioni urbane attrattive, a ridosso del nucleo di antica formazione e in prossimità della sponda fluviale" indicando esplicitamente quali sarebbero i valori che dovrebbe rispettare e non rispetta.

RVVAS 2.1 – pag. 11 "Il sito presenta considerevoli condizioni di accessibilità connesse all'affaccio diretto lungo la strada statale SS33 del Sempione, valorizzate dalla posizione strategica rispetto al baricentro urbano di Sesto Calende. Il lotto si interpone tra l'asse viabilistico e il centro storico e si rivolge in direzione sud verso la Chiesa di San Bernardino: l'intera superficie territoriale è compresa all'interno del tessuto urbano consolidato. Il comparto appartiene a quella parte del territorio comunale coincidente con le aree centrali maggiormente dense, sviluppatesi a corona intorno al nucleo storico anche per effetto di procedimenti di pianificazione attuativa fortemente incisivi sotto il profilo tipologico"

Questo brano qualifica come incisivi interventi del tutto simili a quello proposto, che si vorrebbe invece qualificare come *landmark* di valore paesaggistico, di fatto come ammette sopra è l'estensione, più alta e più vicina alla chiesa, di un modo di costruire del passato, in particolare condomini costruiti prima degli anni '70, precedenti la normativa urbanistica e ambientale odierna, e anche l'epoca in cui si iniziò ad avere cura del recupero e della tutela dei centri storici, che non può prescindere dallo skyline dei loro diretti intorno visuali. Si precisa che tali interventi NON furono "effetto di procedimenti di pianificazione attuativa", come afferma il Rapporto, bensì di singole licenze edilizie, precedenti alla legge 765 del 1967 ("legge ponte").

### Il sedicente "landmark" e il suo impatto sul territorio.

RVVAS 2.2 – pag. 12 "La proposta di intervento intende riqualificare interamente l'area, la cui centralità offre opportunità così importanti per il Comune di Sesto Calende da assumere un ruolo strategico sotto il profilo urbanistico alla scala locale, nonché occasione per dedicare al territorio un brano di città fortemente rappresentativo." Non se ne sente il bisogno: a definire e rappresentare il carattere di Sesto ci sono già il centro storico, le piazze, il campanile e il lungofiume, tuttavia sostenendo questo ruolo territoriale la procedura VAS completa diventa indispensabile, perché lo stesso rapporto preliminare indica un impatto sul paesaggio non solo locale.

RVVAS 4.2 Pag. 32 – Proprio nella valutazione dell'impatto sul paesaggio, ci si limita all'esaltazione della torre e del suo impatto rilevante: "La tipologia edilizia proposta risulta coerente con il contesto limitatamente al fabbricato previsto su Via Matteotti.

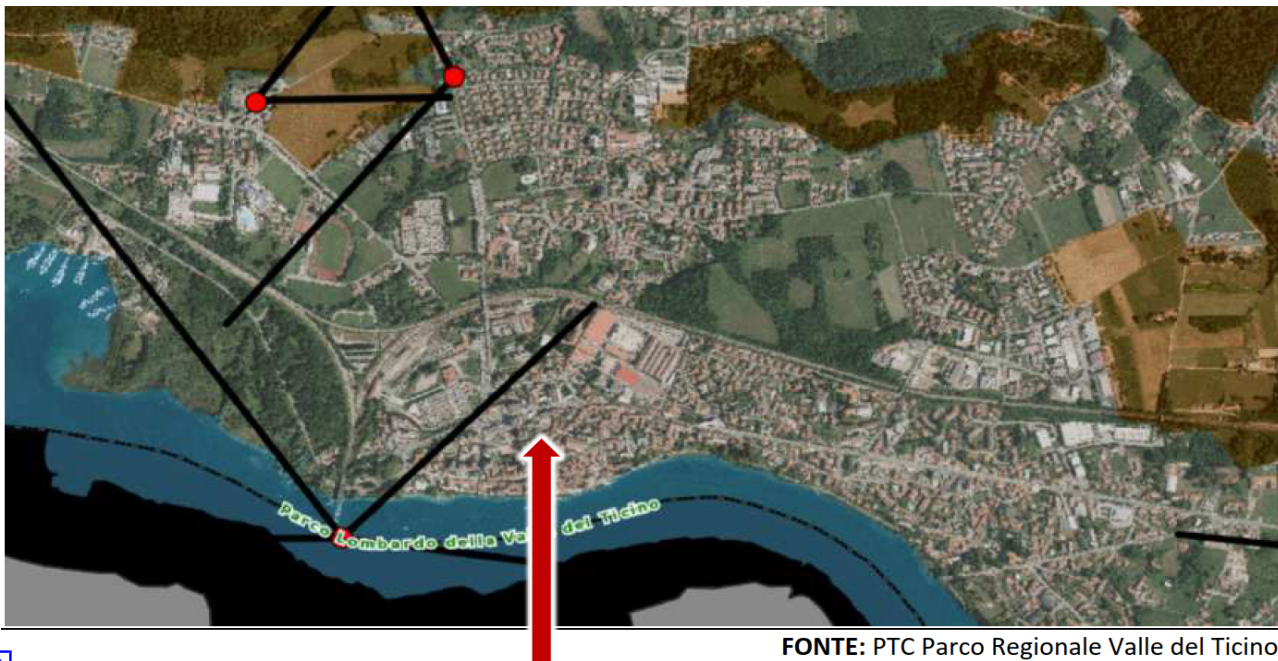
Diversamente, la torre appare come elemento di forte contrasto morfologico, che sfrutta la centralità del sito per costruire uno scenario di forte riconoscibilità territoriale: ciò comporterebbe una evidente caratterizzazione dell'ambito urbano di riferimento, che godrebbe di grande valore simbolico.

Il progetto di trasformazione affianca a un corpo a sviluppo orizzontale un nuovo elemento iconico dalle forme slanciate perseguendo la massimizzazione dello spazio urbano costruito; ciò garantisce un elevato livello di permeabilità urbana. L'edificio residenziale a sviluppo verticale diventa landmark, capace di creare e connotare la centralità dello spazio urbano; nella storia delle città italiane è infatti ricorrente la presenza di uno o più edifici che emergono nel cuore di una città orizzontale, diventando segno distintivo creando un intorno fatto di vitalità e spazi pubblici di relazioni. In questo senso la verticalità dell'edificio può diventare un elemento significativo dal punto di vista dell'identità del luogo, inaugurando la storia contemporanea della Città di Sesto Calende: il suo intorno urbano fatto di nuove relazioni pubbliche private concorrerà a restituire un importante spazio pubblico ai cittadini e a ricostruire il tessuto sociale "

E' facile dimostrare che la riconoscibilità di Sesto Calende nello skyline territoriale è già sufficientemente marcata, e non positivamente, dai condomini "incisivi" degli anni 60-70, e quindi la torre non aggiunge assolutamente nulla da questo punto di vista, non ha un valore simbolico e identitario specifico, **i Sestesi si riconoscono già nella piazza, nel lungo fiume e nella chiesa, che vengono palesemente danneggiati**; se si continua a sostenere questa tesi comunque la conseguenza inevitabile è la procedura VAS completa come effetto sovralocale.

RVVAS 3.2 Pag. 27-28: PTC Parco Ticino Il testo richiama, banalizzandoli, i "coni visuali" del PTC Ma le immagini riprodotte ne evidenziano invece l'impatto frontale sull'emergenza della Tower: "Si evidenzia l'individuazione di coni ottici e visuali prospettiche che dall'asta fluviale del Ticino si rivolgono in direzione delle sponde di Sesto Calende, includendo solo marginalmente il tessuto consolidato e il centro storico".

In particolare si segnala che la considerazione di cui sopra potrebbe essere dovuta a un fraintendimento della direzione dei coni visuali da parte dell'estensore del Rapporto di Verifica VAS, che utilizzando un sistema di consultazione *webgis* ha estratto un'immagine, che nasconde con scritte e una retinatura nera le linee dei coni sul lato piemontese del ponte, facendo intendere come sembra affermare la frase, che il cono visuale sia dal ponte verso la sponda lombarda, e tocchi solo marginalmente il centro abitato.

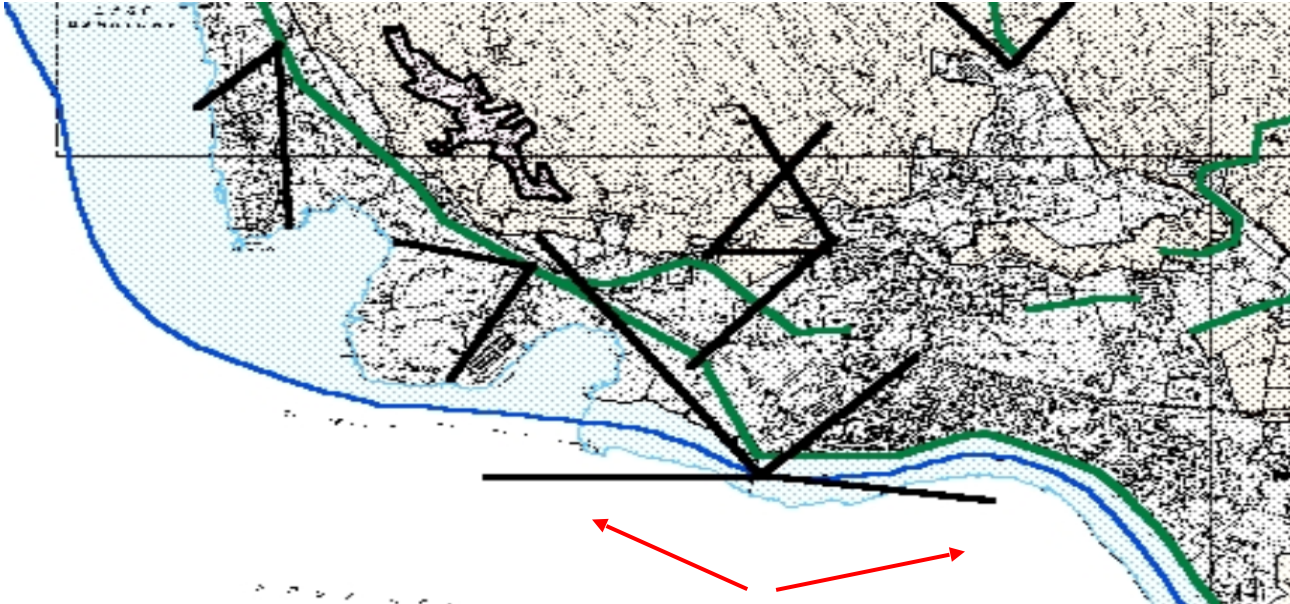


FONTE: PTC Parco Regionale Valle del Ticino

**E**  
COMUNE DI SESTO CALENDE  
Ufficio Protocollo  
Protocollo N.0009155/2023 del 13/04/2023

Immagine estratta da *webgis*, utilizzata nel RVVAS a pagina 27

In realtà verificando l'elaborato originale del PTC pubblicato sul sito del Parco, è evidente che i coni visuali siano due, sui lati del ponte, e intendano tutelare la vista da un lato verso il lago, dall'altro verso il fiume. Al centro esatto di questa vista c'è il campanile di Sesto, e di conseguenza la torre che si pretenderebbe di costruire in adiacenza. Dato che sul ponte transitano i turisti (di tutto il mondo) diretti al Lago Maggiore in treno e in auto, anche in questo caso si tratta di impatto sovralocale, come quello illustrato dal rendering lato Piemontese; non a caso il parere del Parco del Ticino richiamato in premessa esprimeva perplessità circa l'altezza della torre e la sua vicinanza al fiume e al centro storico.



Sito web Parco del Ticino, Piano Paesaggistico, tavola ufficiale rappresentate i coni visuali oggetto di tutela

Nelle stesse pagine sopracitate del Rapporto di Verifica VAS, appellandosi all'esclusione delle zona A B e incluse in PPA di cui all'art. 142 del D.lgs. 42/2004, **si nega l'esistenza del vincolo paesaggistico, cosa di fatto non vera, e dirimente per gli aspetti valutativi:**

- Il vincolo paesaggistico lett. F Parchi e riserve naturali non è incluso tra quelli che beneficiano dell'esclusione suddetta ai sensi del comma 2 dell'art. 142 citato, come puntualmente ricorda il parere del 2021 del Parco del Ticino richiamato in premessa. L'esistenza del vincolo lett. f è invece richiamata nell'elaborato 041a Relazione a pag. 6. Il fatto che non sia riportata nell'elaborato 01 RVVAS, per quanto possa essere non intenzionale, falsa completamente i giudizi espressi circa l'impatto paesaggistico dal RVVAS stesso.
- L'adiacenza a beni vincolati sia dal punto di vista monumentale che paesaggistico (area vincolata per decreto del 1961 ex art. 136 D.lgs. 42/2004) impone in un'ottica di valutazione paesaggistica orientata alla sensibilità, come si richiama di seguito, la valutazione dell'incidenza sullo skyline rispetto ai beni tutelati (anche in questo caso il parere del Parco del Ticino era puntuale e preciso).

E' grave inoltre che si trascuri l'articolo IC.12.3 della Norme del PTC che – nell'affidare ai Comuni le aree interne al perimetro IC – esprime chiare direttive (che il Parco deve poi verificare in caso di PGT nuovi o loro varianti), tra cui “... le altezze massime dovranno tenere conto delle caratteristiche morfologiche del contesto...”, con più rigidità nei “tessuti storici consolidati”, che sono qui adiacenti a sud e ad est.

RVVAS 2.3 Pag. 18-19: il raffronto con il PGT continua ad ignorare la classificazione della sensibilità paesaggistica, come da tav. 17 del Documento di Piano: “valore 4, sensibilità elevata” in adiacenza ad area con valore 5, sensibilità molto elevata”.

La sensibilità elevata, e l'effetto deleterio sull'area di sensibilità molto elevata del centro storico e del fiume è evidente da sezioni e fotomontaggi, per quanto l'eccedenza di 2 piani rispetto agli edifici “incisivi” degli anni 60 e la pari altezza rispetto addirittura al campanile (quello sì che deve restare un *landmark*) non appaia in nessuno dei fotoinserti che sono stati forniti, mentre è evidente nelle sezioni. Si fa presente inoltre che nelle sezioni ambientali di fatto il livello del suolo è rappresentato come piano, invece è in pendenza rilevante verso il fiume, e quindi la differenza di quota della copertura della torre rispetto ai tetti del centro storico e della chiesa potrebbe essere ancora maggiore di quella rappresentata.

Si richiama inoltre il fatto che le sezioni ambientali abbiamo una *keymap* con linee di sezione che non evidenziano l'intero tratto analizzato, non rendendo possibile l'identificazione in pianta degli edifici del contesto rappresentati in

sezione. Le viste di fotoinserimento sono del tutto prive di *keymap*, rendendo impossibile valutare se i punti di ripresa siano adeguatamente posizionati.

In particolare dalla semplice analisi di una vista da volo d'uccello, è evidente come il "*Landmark*" non sia un caso isolato, ma solo indebito ulteriore (e tardivo) avvicinamento e superamento delle torri residenziali in voga negli anni 60 al centro storico.



Ma infine risulta assai eloquente la rappresentazione dell'effetto visivo per il comune passante che frequenta la Piazza De Cristoforis o la passeggiata di Viale Italia, come illustrata dalla successiva immagine, della quale in appendice si riporta la scheda completa della simulazione prospettica.



Verifica prospettica da p.za De Cristoforis

### Il Verde Verticale: terrazzi con fioriere con vista sul Ticino e sul Parco Naturale.

RVVAS 2.2 Pag. 13-14: Si presenta il progetto con esaltazione del cosiddetto 'verde verticale' (= fioriere sui balconi della torre) e dello spazio pubblico verde e 'socializzante', spacciando come "piazza" il parcheggio sul lato ovest, o forse lo slargo diagonale con il "gelso", e tacendo sulla contestuale privatizzazione della piazza pedonale già prevista dal pre-vigente Programma Integrato di Intervento nella porzione Centro/Est del lotto.

**E** **COMUNE DI SESTO CALENDE**  
**Ufficio Protocollo**  
**Protocollo N. 0009155/2023 del 13/04/2023**  
Il corpo alto, autonomo con pianta regolare quadrata, raggiunge un'altezza massima di circa 33,00 m; la sua distribuzione interna prevede tipologie di appartamenti a uso residenziale con tagli di diversa metratura. Ogni appartamento ha doppia esposizione ed è dotato di balcone rivolto verso il panorama urbano del centro storico e verso il Fiume Ticino; l'ultimo piano è dotato di terrazza panoramica" (in pratica la fruizione del paesaggio da parte dei residenti negli immobili è dichiarata prioritaria rispetto all'impatto dell'immobile sul paesaggio visibile dal resto dei cittadini).

La soluzione architettonica proposta offre linearità ripetuta di piani sovrapposti marcati dal verde, che assumono complessivamente una rilevanza estetica non convenzionale per le caratteristiche tipiche del tessuto insediativo locale." Qui addirittura il **contrasto con il paesaggio locale viene vantato come pregio**, ma la presenza del verde negli edifici non è un valore così necessario in un comune di medie dimensioni inserito nel parco del Ticino, **mentre la coerenza di scala e tipologia con il tessuto storico dovrebbe essere prioritaria**, se non fosse per il fatto che le viste dai terrazzi, mascherati con fioriere come paravento, sono appunto un beneficio privato.

2.2 Il tema della progettazione del verde è complementare al costruito: le sistemazioni sono progettate per garantire il massimo livello di inserimento del progetto nel contesto. Il verde caratterizza le pareti dell'edificio a torre, ad ogni piano contornato da fioriere lineari integrate nei parapetti e alle facciate, per liberare l'edificio solo nella parte di coronamento e nell'attacco a terra." In realtà quanto proposto non è neanche un bosco verticale, si tratta solo di "fioriere" usate per giustificare un inserimento che sarebbe più armonico rinunciando a parte dell'altezza.

Altezza, terrazzi e fioriere sono inversamente collegati: questi ultimi due espandono l'ingombro visuale dell'edificio, e nello stesso tempo comprimono e spingono verso l'alto i piani abitabili per sfruttare tutta la volumetria richiesta, raggiungendo però valori immobiliari più speculativi.

Si rileva ancora che la Relazione non dedica al Piano Territoriale Regionale (e Piano Paesaggistico Regionale) l'attenzione che merita e soprattutto trascura gli elementi specifici individuati dal PPR sul ns. territorio, e cioè la "visuale sensibile" dal ponte sul Ticino e la SS 33 come "strada panoramica", di cui alle tavv. B ed E e all'art. 27, ed i criteri di "Coerenza dimensionale e morfologica con il tessuto urbano circostante e limitrofo", di cui all'art. 34.

Anche qui sarebbe dovuta una disanima puntuale, e appare grave l'ignoranza o voluta trascuratezza del tema.

Ancor meno vale l'alibi riferito al vigente PGT che *"è già stato valutato ecc"* e al PA che *"poco innova"*, perché la versione vigente del PTR/PPR è successiva all'adozione e ri-adozione (dicembre 2009) del PGT.

Appare evidente il contrasto con i criteri dettati da Regione Lombardia in materia di Beni Paesaggistici *"Il rispetto dei valori paesaggistici relativo a progetti di edifici di nuova costruzione non si consegue solamente attraverso caratteristiche "mimetiche" di alcuni - seppure importanti - elementi di finitura, ma solo ripercorrendo tutta la griglia dei caratteri finora elencati che definiscono un sistema edilizio". "Mentre un effetto intrusivo può darsi a seguito della proposta realizzazione di un edificio dimensionalmente estraneo al contesto"* (cit. CRITERI E PROCEDURE PER L'ESERCIZIO DELLE FUNZIONI AMMINISTRATIVE IN MATERIA DI BENI PAESAGGISTICI - Deliberazione Giunta Regionale N° IX / 2727/ 2011

A rigore di logica, la negazione dell'esistenza del vincolo paesaggistico, la trascuranza di parte delle norme del PTC Parco Ticino e l'ignoranza delle prescrizioni del PTR/PTR dovrebbero rendere improcedibile la verifica di valutazione sull'assoggettamento a VAS, fino a rettifica e completamento della documentazione.

## URBANISTICA

### Dimensionamento

RVVAS 2.1 pag. 11 Perimetro ambito ST 5087,77 mq

RVVAS 2.2 pag. 12 PA proposto: commercio SL 428,25 residenza 3.975,64 = SL totale 4.300 mq *"Si rinvia alla relazione tecnico-illustrativa della proposta di PA per una più specifica trattazione in merito alle opere già realizzate e alle quantità legittimamente autorizzate."*

Ma anche negli elaborati di variante non c'è un chiaro confronto tra dimensionamento vigente e dimensionamento variato.

Andrebbero considerati ai fini della previsione della capacità insediativa le implicazioni della modifica intervenuta nel 2015 del PII ex Vetreria Esselunga e in particolare la proroga dei termini per il completamento del PII e la realizzazione dei previsti insediamenti residenziali con altezza massima di 7 piani. Mentre la RVVAS ignora il diffuso decremento demografico in atto nella maggior parte dei comuni limitrofi.

### Superfici a verde e permeabili

RVVAS 2.3 Pag. 21-22: descrivendo il progetto si evidenzia che la superficie a verde (per lo più sopra soletta impermeabile) è pari a 29% della Superficie Territoriale, ma che solo 181 m<sup>2</sup> (circa il 3,6%) sono "filtranti". L'asserito *"bilancio ecologico inalterato"* trascura la questione della permeabilità dei suoli, mentre le esplicite richieste nelle istruttorie dell'Ufficio Tecnico Comunale di produrre una "relazione idraulica preliminare", sono solo da ultimo soddisfatte, ma senza che il progetto di Piano Attuativo connesso al RVVAS ne tenga conto (la tav. 11 rappresenta il p. interrato -2 senza il deposito per acque di pioggia da 700 mc.).

### Parcheggi

Pag 36 Parcheggi *"Il reperimento dei cosiddetti "standard" pubblici è applicato in conformità con quanto stabilito nella disciplina di Piano vigente. Si ritiene che il cambio di regime giuridico da pubblico a privato in capo alle superfici corrispondenti al secondo piano interrato non comprometta la sostenibilità dell'intervento in termini di interesse generale, giacché in accordo con l'Amministrazione Comunale è stata verificata la scarsa appetibilità, per una realtà urbana come quella di Sesto Calende, di posti auto da adibire a parcheggio pubblico in interrato.*



Pag. 29-30: l'area è considerata come inserita in "prime espansioni ..." con "... presenza rilevante di servizi pubblici e rivolti ai cittadini": si trascura evidentemente il bisogno di parcheggi. Per misurare l'asserita "scarsa appetibilità" dei parcheggi interrati per la realtà di Sesto Calende si dovrebbe valutare, per simulazione, la eventualità che la direzione del supermercato Esselunga revochi la decisione unilaterale di consentire l'utilizzo libero del parcheggio al piano -2 (già destinato all'uso pubblico prima che, con decisione analoga a quella prospettata in questo caso, tale parcheggio pubblico di oltre 350 posti fosse stato retrocesso nella disponibilità del privato).

Si consideri inoltre che malgrado l'asserita *scarsa appetibilità* di parcheggi pubblici interrati sostenuta dalla Giunta il parcheggio annesso alla costruzione "Nuova Marna" sarà anch'esso interrato.

Il risultato è di avere 765,77 mq di parcheggi pubblici a raso invece di spazi pedonali, mentre 4.630,70 mq già realizzati interrati vengono destinati interamente a parcheggio privato (> 1 mq/mq di SL, oltre tre volte le richieste della normativa urbanistica nazionale); serbatoio idrico permettendo.

## NOTE AGGIUNTIVE SU ALTRI ALLEGATI AL PA

RELAZIONE ECONOMICA PAG. 7 – La relazione richiama l'atto di indirizzo della Giunta per avvalorare la tesi della non appetibilità dei parcheggi pubblici interrati: è un potere di indirizzo del Consiglio, indirizzo che la proposta di P.A. può avanzare e verrebbe legittimata però solo dalla approvazione dello stesso P.A.

STIMA OPERE A SCOMPUTO: sono utilizzati prezzi di mercato anziché il Prezziario Regionale, come già stigmatizzato anche dall'Ufficio Tecnico Comunale

TAVOLA 7: confronto con altezze, occorrerebbe comunque integrare con le altezze "assolute" sul livello del mare (la Torre parte da un punto del terreno più in alto del campanile)

CONVENZIONE: mancano termini temporali inferiori al decennio: è importante poiché una delle motivazioni pubbliche dell'intera operazione di PA in variante è eliminare, con la massima sollecitudine il degrado di una parte del quartiere centro, che si protrae da ormai oltre 13 anni

SI SEGNALE ANCHE LA MANCANZA DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE già oggetto di richiesta dall'Ufficio Tecnico Comunale, e che consentirebbero di capire meglio come si computa l'altezza (applicando la definizione del PGT scatterebbe in automatico un volume tecnico per tetto e sottotetto fino a metri 3,30 sopra l'ultima soletta di copertura della Superficie edificabile.

ASPETTI GEOLOGICI: L'elaborato 39 "Relazione mitigazione del rischio" è aggiunto ex-novo e – oltre a completare la relazione geologica rispetto al rischio (remoto) di esondazione fluviale - prende parzialmente in considerazione le preoccupazioni per il vicinato, sulla scorta dei problemi creati dal cantiere Raso (PII 2007) (come richiesto dall'Ufficio Tecnico Comunale), che vengono però limitati all'uso delle parancole, senza valutazioni sulla alterazione dei flussi di falda, che furono invece monitorati ai tempi con appositi piezometri a cura dello studio Congeo, a carico dell'impresa Raso.

## CONCLUSIONE

Tutto ciò considerato, valutati i riferimenti normativi richiamati, i valori ambientali da essi tutelati, l'importanza dell'intervento per il tessuto urbano del centro storico e la sua storia urbana, invero non sottaciuti nemmeno dal Rapporto in questione d'insieme **si ravvisano con chiara evidenza effetti ambientali tali da incidere sulle scelte a scala urbanistica, rispetto alla quale la Valutazione Ambientale Strategica è necessariamente chiamata a esprimersi.**

**Si ritiene pertanto che la variante proposta sia da assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica, per arrivare ad un giudizio di sostenibilità oggettivamente fondato.**

Restiamo a disposizione per eventuali chiarimenti o approfondimenti ove richiesti nonché al fine di partecipare a eventuali convocazioni sincrone previste dalla procedura in corso.

### Appendice

Si allega come verifica dell'impatto visuale dell'edificio a torre, una ricostruzione prospettica (metodo del taglio dei raggi visuali) della sagoma dell'edificio visto dall'ingresso della piazza lato lungofiume, che evidenzia l'impatto, si richiede che siano effettuate ulteriori verifiche dello stesso genere anche da altri punti di vista rilevanti del centro abitato e del territorio circostante, da identificare con chiarezza negli elaborati.

Su richiesta dell'Ufficio siamo disponibili a fornire link di download e il file editabile in modo che chiunque possa verificare il metodo usato



**E**  
COMUNE DI SESTO CALENDE  
Ufficio Protocollo  
Protocollo N.0009155/2023 del 13/04/2023

LEGAMBIENTE VARESE Aps  
La Presidente Valentina Minazzi

