

## IL PUNTO DI PARTENZA È UNA RICHIESTA DI VARIANTE AL PGT

L'impresa costruttrice, per poter realizzare l'intervento secondo i propri progetti, **chiede di modificare il Piano di Governo del Territorio** su tre punti: **a)** altezza massima degli edifici (33 metri invece di 9); **b)** superficie massima realizzabile; **c)** passaggio da pubblici a privati parcheggi già esistenti al 2° piano interrato.

## LA PRIMA TAPPA È LA PROCEDURA DI VAS

La **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)** è un processo di analisi e confronto obbligato di progetti che hanno **impatto sul territorio, sull'ambiente, sul paesaggio, sul traffico, sul consumo idrico ed energetico** ecc. La VAS può essere esclusa dimostrando che non vi sono impatti importanti. L'impresa ritiene la VAS fatta per il PGT del 2009, sia sufficiente, ma quel PGT non prevedeva una torre di 10 Piani, con il suo impatto sul paesaggio.

E' su questo che l'Ufficio Tecnico Comunale, tenuto conto delle osservazioni pervenute deve pronunciarsi, anche chiedendo modifiche al progetto.

Prima di tutto dunque è bene conoscere tali osservazioni, che sono pubblicate alla pagina <https://www.sivas.servizirl.it/sivas/#/login/schedaProcedimento?idProcedimento=2&idPiano=128904> alla voce DECISIONE e qui riassunte.

Va anche ricordato che grazie ad una legge regionale del 2019, dedicata proprio al recupero di edifici degradati, l'impresa avrebbe già potuto iniziare i lavori, completando il progetto del 2007 e limitandosi all'aumento del 20% degli indici consentito da tale legge.

## I PARERI CRITICI DEGLI ENTI

### LA PROVINCIA

Riguardo la richiesta **volumetrica** osserva di "non condividere la già verificata sostenibilità del carico insediativo e conclude con la necessita di un più attento esame in un'ottica di sostenibilità complessiva".

Per la **componente paesaggistica** "osserva che "il plesso più alto, pari a 33 metri, muta i quadri di visuale che dal fiume sono rivolti verso l'urbanizzato creando un impatto percettivo considerevole rispetto alle altezze degli edifici circostanti (...). Come visibile nelle immagini infatti, il nuovo edificio residenziale spicca in altezza in modo evidente a fianco della chiesa occludendo la vista sulla montagna retrostante; suggerisce dunque, la scelta a maggiore sostenibilità anche attraverso soluzioni intermedie a minore altezza del plesso più alto".

In conclusione la Provincia "ritiene che la variante possa influenzare lo scenario generale di PGT" ed evidenzia "all'Autorità Competente l'opportunità di una più approfondita valutazione degli effetti sulla sostenibilità ambientale complessiva del piano, e, in ragione delle modifiche introdotte sulla percezione del paesaggio, delle possibili alternative"

**LA SOVRINTENDENZA**, vista la tutela vigente ritiene *necessario predisporre viste prospettiche che consentano di apprezzare le relazioni tra il nuovo edificato e gli adiacenti ambiti tutelati, con particolare riguardo al tessuto storico.*

### IL PARCO DEL TICINO

Ritiene di non condividere del tutto le conclusioni del rapporto preliminare, evidenzia che, rispetto alle previsioni del PGT vigente, la variante in esame presenti una serie di criticità, già evidenziate nel parere del 2021 e non ancora adeguatamente trattate e risolte :

*- l'impatto paesaggistico derivante dal piano, non risulta adeguatamente trattato nel rapporto preliminare, in relazione in particolare all'altezza della cosiddetta torre.*

- il rapporto non considera in alcun modo le ricadute sulle visuali individuate dal piano paesaggistico del Parco del Ticino né la presenza della dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera del Lago e del fiume Ticino (cf Decreto del 1961) un quadro naturale di non comune bellezza panoramica avente anche valore estetico e tradizionale.

- mancano foto-simulazioni ravvicinate per comprendere le diverse visuali ad esempio dal centro storico;

## L'OSSERVAZIONE DI LEGAMBIENTE

Nell'osservazione di Legambiente Varese e del circolo di Sesto si osserva che *la verifica VAS è stata avviata solo quasi due anni dopo la prima richiesta al Comune e che 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 (della Giunta, non del Consiglio) e di pareri che non hanno e non devono avere ora un valore irrevocabile.*

Riguardo all'impatto paesaggistico Legambiente analizza le affermazioni dei progettisti:

1. *“La proposta di intervento intende assumere un ruolo strategico sotto il profilo urbanistico alla scala locale, nonché occasione per dedicare al territorio un brano di città fortemente rappresentativo.” (...)*
2. *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, inaugurando la storia contemporanea della Città di Sesto Calende*
3. *“La soluzione architettonica proposta assume una rilevanza estetica non convenzionale per le caratteristiche tipiche del tessuto insediativo locale.”*

Su queste affermazioni Legambiente osserva che:

1. *A rappresentare il carattere di Sesto ci sono già il centro storico, le piazze, il campanile e il lungofiume;*
2. *La riconoscibilità di Sesto Calende nello skyline territoriale è già marcata, dai condomini degli anni 60-70, che hanno inciso non positivamente sul profilo della città;*
3. *La torre non aggiunge assolutamente nulla, non ha valore simbolico e identitario specifico, i Sestesi si riconoscono già nella piazza, nel lungo fiume e nella chiesa, che vengono palesemente danneggiati.*
4. *Il progetto vanta come pregio il contrasto con il paesaggio locale con un elemento “non convenzionale”, ma ciò contrasta coi criteri Regionali in materia di Beni Paesaggistici, che escludono edifici “dimensionalmente estranei al contesto” e portatori di “effetti intrusivi”.*

In conclusione *“è proprio la tesi sostenuta dai progettisti (inaugurare la storia contemporanea della città di Sesto) che rende inevitabile la procedura VAS.”*

## L'IMPORTANZA DELLA VALUTAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

Dopo la VAS (o la sua eventuale esclusione a determinate condizioni, come suggeriscono gli enti) si arriverà all'ADOZIONE in Consiglio Comunale. Seguirà il periodo per le OSSERVAZIONI (proposte, analisi presentate dai cittadini).

La partecipazione presuppone che i cittadini siano prima informati e poi ascoltati, non è un ostacolo, ma un aiuto a fare le scelte migliori, di cui non ci si dovrà pentire in futuro: si pensi a quei condomini degli anni '60 realizzati quando a tutela del paesaggio non vi erano le leggi e le sensibilità di oggi.

**Pensiamoci bene dunque**, ci pensino i tecnici comunali che nel Documento per il Paesaggio del Comune di Sesto hanno scritto parole sagge e impegnative: *“è indispensabile verificare quanto l'intervento sia compatibile e coerente con i seguenti aspetti:*

- a. *la tutela dei valori riconosciuti dal vincolo come caratterizzanti l'ambito in esame: valutare per ognuno dei valori identificati la legittimità delle scelte progettuali;*
- b. *una bassa incidenza visiva e/o particolari accorgimenti per migliorare/minimizzare l'impatto visivo nel contesto; è opportuno inoltre che il progetto sia dotato di coerenza formale e non introduca elementi estranei, avulsi ed incongrui con il contesto.*