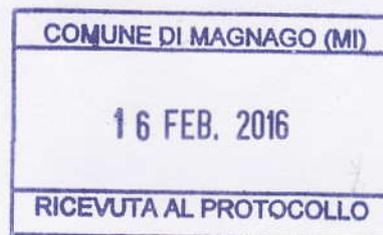


Magnago, 16/02/2016

**Al sindaco del Comune di Magnago  
Al Responsabile dell' ufficio tecnico  
ambiente e territorio**



**Oggetto: Osservazioni tecniche a norma di legge in merito all' adozione ed approvazione del progetto denominato "Perla", insistente sull'area ex Ursus Peroni, come determinato dalla delibera di consiglio comunale n.68 del 16/12/2015.**

## **1. ESCLUSIONE DALLA RIQUALIFICAZIONE DI UNA PORZIONE DEL COMPARTO AZZONATO "B5" NEL VIGENTE PGT.**

Si richiede perché il progetto, così come pubblicato, non insista sulla totalità delle aree per le quali, nell' attuale pgt, è prevista la riqualificazione.

Risulta infatti esclusa da essa una striscia di mt. 6 x 150 circa, disposta lungo il confine ovest dell' area, confinante sui lati corti con la via Pier delle Vigne e Via Mameli, interessata da connessione ciclopedonale di sistema del verde.

Nelle commissioni comunali è stato sostenuto dall'amministrazione comunale che non sia necessario ricomprendere nella riqualificazione la totalità delle aree previste come ambiti di trasformazione all' interno del PGT, ma che si possa procedere alla riqualificazione anche di una sola porzione. Però, tale tesi porterebbe a snaturare le previsioni del pgt per l'area qualificata B5.

La striscia di 6x150 mt. resterebbe infatti esclusa dalla riqualificazione e data la particolare conformazione, non verrebbe riqualificata. Ciò porterebbe a una incongruenza del progetto presentato dalla Impala, rispetto allo scopo della zonizzazione prevista nel pgt, cioè il recupero dell'area.

Proprio alla luce della necessità di riqualificare tutta l'area zonizzata B5 all'interno del pgt, si possono quindi leggere le norme regionali e statali che disciplinano i piani attuativi. In particolare ci si riferisce alla L.R 12/2005, art.12 c.4 e art.14, all'art.27 della l.166/2002 in essa richiamata, nonché all'art.28 c.6 bis L.1150/1942. Quest' ultimo in particolare prevede la possibilità di interventi a stralci ma non prevede la possibilità di escludere dal piano attuativo e dalla relativa convenzione una parte dell' area, soprattutto laddove, come nel nostro caso, tale area diventi impossibile da riqualificare. L' articolo riporta chiaramente che: *"l'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni di cui al presente articolo ovvero degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, può avvenire per stralci funzionali e per stralci e tempi distinti. In tal caso per ogni stralcio funzionale nella convenzione saranno quantificati gli oneri di urbanizzazione o le*

*opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento".*

Se obiettivo della norma, che disciplina i PA convenzionali, è ottenere una riqualificazione coerente in tutta l'area di intervento, tanto più tale obiettivo dovrà valere per l'intera area B5.

Per i motivi sopraesposti, a nostro avviso, la convenzione, escludendo una porzione di area, che secondo il PGT vigente deve essere inclusa nella riqualificazione, rendendola pressoché inutilizzabile, produce l'effetto di rendere il piano attuativo di lottizzazione non conforme al PGT stesso.

## **2. AREA COMMERCIALE DI VENDITA AL DETTAGLIO DI TIPO ALIMENTARE, MANCATA REGOLAZIONE TRAMITE CONVENZIONE ..**

Alla pagina 3 della convenzione intercorrente tra il comune e l'Impala, sono presenti tutti i parametri urbanistici che la società dovrà rispettare in merito alla edificazione nella zona residenziale. Ciò non risulta invece nella parte convenzionale relativa alla zona terziaria-commerciale. Nella suddetta convenzione si riporta soltanto l'obbligo di creazione di tale zona, l'ubicazione e i confini, senza però specificarne i termini temporali di edificazione, l'ubicazione degli immobili, dei relativi parametri edificatori, nonché dei modi e tempi per la cessione delle aree ad uso pubblico e la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Allo stato dei fatti, l'area commerciale non appare convenzionata.

In mancanza di una previsione convenzionale che caratterizzi la riqualificazione dell'area come condizione necessaria per poter procedere alla successiva realizzazione dei lotti residenziali (cosa che invece è prevista dal pgt), il piano di riqualificazione non risulta completo. Ciò può portare alla paradossale situazione della edificazione residenziale, senza la riqualificazione dei 3000 mq destinati ad area terziario-commerciale, violando così l'articolo 24 del Piano delle regole del vigente PGT.

## **3. SOTTODIMENSIONAMENTO AREE IN CESSIONE - VERIFICA DEGLI STANDARD.**

Ex art.10 lettera g del piano delle regole del vigente Pgt, in ogni intervento soggetto a piano attuativo "gli indici territoriali fondiari, devono essere utilizzabili ed utilizzati al massimo della potenzialità edificatoria (ai fini della verifica degli standard)... (salvo) che i proponenti si impegnino alla realizzazione della generalità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria corrispondenti alla massima capacità insediativa e/o a corrispondere i relativi oneri."

Dai documenti forniti, risulta una potenzialità edificatoria di 1mc al mq, pari a 19345mc, che ai sensi del succitato articolo portano ad una determinazione di standard pari a 3611mq  $((19345/150) \times 28)$  a fronte di una cessione ai sensi del progetto pari a 1656mq.

Anche stralciando l'area commerciale, di mc 6000, a fronte di una superficie territoriale di 13345mc, l'art 10 impone una cessione di 2491mq con una differenza rispetto all'area

effettivamente portata in cessione (mq 1656) sul progetto di mq 879, che paradossalmente diventerebbero 1955 mq di differenza in caso di inclusione nel calcolo dell'area commerciale.

#### 4. MANCATO RISPETTO OBIETTIVI DOCUMENTO DI PIANO VIGENTE.

L' articolo 5 c.5 della L.R.31/2014, all'ultimo periodo, dispone una proroga della "validità dei documenti comunali di piano, la cui scadenza intercorra prima dell'adeguamento della pianificazione provinciale e metropolitana". Non essendo ancora intervenuto tale adeguamento, il documento di piano, per il Comune di Magnago si intende ancora vigente, in proroga alla sua data di scadenza, fissata nei 5 anni a decorrere dalla sua adozione e successiva approvazione nel 2010.

Infatti, la nota della Direzione generale del territorio e urbanistica della Regione Lombardia, emessa il 24 Marzo 2015, a firma della direttrice generale, Paola Baccolo, ed intitolata "Indirizzi applicativi della L.R. 28 novembre 2014, n. 31, -Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato-", prevede esplicitamente che."

*- trattandosi di una proroga ex lege, non si rende necessario alcun atto comunale, diversamente dalla precedente proroga (facoltativa) prevista dall'art. 2 della L.R. n. 1/2013;*

*- la proroga deve essere intesa come valida anche per i documenti di piano già scaduti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 31/2014 (2 dicembre 2014), essendo la volontà del legislatore quella di consentire a tutti i Comuni indistintamente la possibilità di adeguarsi in toto alla nuova disciplina, a seguito degli adempimenti e nei termini previsti dalla L.R. n. 31;*

*in quanto fissata dal legislatore in "dodici mesi successivi al citato adeguamento", alla luce dei disposti di cui ai commi 1 e 2 dello stesso art. 5, di fatto la proroga può diventare triennale. Si precisa che, per effetto di detta proroga ex lege, riprendono efficacia anche eventuali previsioni, contenute in documenti di piano scaduti, riferite ad ambiti di trasformazione, con conseguente possibilità di riavviare la procedura di approvazione dei relativi piani attuativi. Ciò è in linea con quanto stabilito al comma 6 in relazione ai "piani attuativi conformi o in variante connessi alle previsioni di PGT vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge", in quanto la reviviscenza delle previsioni scadute e la vigenza delle stesse vengono a determinarsi nel medesimo momento, appunto all'entrata in vigore della legge, entrambe come suoi effetti diretti e immediati. Si precisa che, ai fini dell'approvazione anche di questi piani attuativi, la disciplina di riferimento non è quella ordinaria di cui all'art. 14 della L.R. n. 12/2005, bensì la disciplina speciale dettata ai commi 6 e seguenti del medesimo art. 5 della L.R. n. 31/2014."*

Il documento di piano del pgt del comune di Magnago alla pagina 84, contiene tale previsione:

- e) individuare le localizzazioni più adatte per accogliere attività di tipo terziario commerciale (per sola medio-piccola distribuzione con estensione della superficie di vendita inferiore a 1.500 mq ed estensione massima totale di pavimento inferiore a 5.000 mq), ricettiva alberghiera e di servizio favorendo l'iniziativa locale ed escludendo, nel contempo, punti di vendita alimentari; non è ammessa la localizzazione di megacentri, quali la grande distribuzione o poli ricreativi di valenza regionale;

Dal PGT, quindi si evince l'esclusione di punti vendita alimentari. Nella relazione tecnica annessa alla convenzione, alla pagina 4, invece viene riportato quanto segue:

Si è rispettata la richiesta di introdurre una quota minima di superficie commerciale che nel P.L. in questione ed abbiamo individuato nell'angolo sud-est del lotto di proprietà un'area di 3.000 mq con la volontà di edificare un fabbricato di 1.200 mq. di s.l.p. da destinare ad attività di vendita al dettaglio alimentare i cui standards a parcheggio in quota 100% sella s.l.p. saranno individuati in fase di richiesta di P.d.C.

Comune di Magnago  
N. Prot. 0001922 / 2016  
Data 16/02/2016  
Tit. VI Cl. 01 Fasc. 00  
UOR: SETTORE AMBIENTE E TERRIT  
CC: SINDACO, SERVIZIO SEGRETERI

Ricordando che l' art.14 c.5 l.r.12/2005 sopracitato, prevede che "1. I piani attuativi e loro varianti, (debbano essere) conformi alle previsioni degli atti di PGT...", si osserva che quanto previsto nella relazione tecnica allegata alla convenzione, non appare conforme al documento di piano tutt'ora vigente.

## **5 . DISCREPANZE VIABILISTICHE RISPETTO AL DOCUMENTO DI PIANO.**

La nuova strada di p.l., così come presente nel progetto, non sembra rispettare la gerarchia della viabilità urbana stabilita dal documento di piano dell' attuale pgt. In tale documento tale strada risulta classificata come "anello veicolare interno".

Inoltre la misura della carreggiata di 6,90 metri non è conforme a quanto previsto alla pagina 29 del piano delle regole dell'attuale pgt, il quale riporta testualmente che: "con riferimento all'anello veicolare interno si propone come calibro minimo di sede stradale in ambito residenziale, mt.7."

Va aggiunto che la strada manca di un marciapiede, così come sarebbe previsto per le strade costituenti anello, individuate dal colore fucsia sul documento di piano.

Non è da trascurarsi il fatto che le aree di stazionamento dei rifiuti solidi urbani, così come presentate nelle tavole a corredo del progetto, non appaiono conformi all' art. 43 del vigente regolamento edilizio. Il regolamento infatti, prevede che per ogni singolo edificio debba essere presente un'area di conferimento rifiuti solidi urbani sull'area fondiaria di pertinenza. All'analisi delle tavole presentate e come da dichiarazioni dell'assessore e del tecnico durante commissioni consiliari e consigli comunali, sono invece previsti dei tagli a 45 gradi degli angoli delle proprietà poste in prossimità delle strade pubbliche. Negli spazi così ricavati è previsto il posizionamento di rsu per più abitazioni.

Va inoltre rilevato che tale conformazione dell' area di posizionamento dei rsu, nell' angolo ricavato sulle proprietà fondiarie, va a rendere difficoltosa l'immissione nella nuova strada di pl, soprattutto in uscita dalle 4 ville poste a confine con la zona commerciale. Non essendo presente alcun marciapiede in quella zona, la visibilità in uscita dalla strada privata, genera un rischio maggiore di

collisioni, dovute alla presenza delle zone di stazionamento rsu, le quali eliminano parte della visibilità per il guidatore del veicolo.

## **6. MANUTENZIONE DELLE AREE COME PREVISTO NELLA CONVENZIONE TRA IL COMUNE E LA SOCIETA' IMPALA.**

A pagina 12 della convenzione è previsto che la manutenzione ordinaria, il taglio erba e le potature, nonché la cura dell' area parcheggio pubblica, sarà posta in capo alla Impala, solamente per il termine di 5 anni, allo scadere dei quali passerà totalmente a carico del Comune.

Si evidenzia però che l'articolo che disciplina la fattispecie suddetta è il n.10 del piano delle regole, il quale riporta che *"Le aree in cessione o in assoggettamento all'uso pubblico da convenzionare, dovranno essere messe a disposizione della pubblica amministrazione contestualmente alla stipula della convenzione.*

*Gli attuatori e i loro successori ed aventi causa, dovranno assumere gli oneri di manutenzione delle aree a parcheggio e a verde (in particolare lo sfalcio dell'erba e la manutenzione delle essenza arboree, la pulizia e lo sgombero della neve sulle aree adibite a parcheggio).*

*A tal fine gli attuatori costituiranno un istituzione di carattere condominiale, con regolamento interno e nomina di un amministratore in qualità di referente unico nei confronti dell'amministrazione."*

## **7. COMMISSIONE PAESAGGIO**

Secondo l'articolo 3 c.2 del regolamento edilizio vigente, è prevista la facoltà per il comune di richiedere il passaggio del progetto in commissione paesaggio, al fine di acquisire relativo parere consultivo.

Si prende atto che, data l'importanza del progetto, ed il paventato obiettivo di riqualificare un'area dismessa, l'amministrazione ha omesso di espletare tale procedura, al fine di ricevere un utile parere in merito alla valorizzazione del paesaggio urbano, in un'area di così vasta portata.

## **8. IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE - COMPUTO METRICO**

La fornitura e la posa in opera dell' apparecchiatura illuminante non risulta in alcun modo in linea con gli obiettivi palesati dall' amministrazione durante l' ultima riqualificazione degli apparecchi illuminanti effettuata durante il mandato tramite la società Enel Sole.

**Comune di Magnago**  
N. Prot. 0001922 / 2016  
Data 16/02/2016  
Tit. VI Cl. 01 Fasc. 00  
UOR: SETTORE AMBIENTE E TERRIT  
CC: SINDACO, SERVIZIO SEGRETERI

## 9. DISTANZA, CONFINI E PARCHEGGI.

Ex art. 27 PIANO DELLE REGOLE PGT, per gli ambiti terziari commerciali la distanza minimi tra edifici deve essere di 15 metri e dai limiti di proprietà di 10 metri. Così come riportato nei documenti forniti, la norma non appare rispettata.

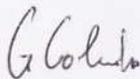
A norma dell' art 27 inoltre, "il 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici, di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico...". Per tale motivo, almeno il 50% dei parcheggi nella zona commerciale dovranno essere ad uso pubblico.

Mancando qualsiasi riferimento ai parcheggi pubblici nella zona commerciale, non essendo in alcun modo stata convenzionata tale zona, non si può determinare quale sarà la quota di parcheggi e se la quota di parcheggi pubblici prevista dal pgt sarà rispettata ed in che modo sarà rispettata. Sarà possibile accedervi in qualsiasi orario, anche al di fuori della chiusura dell' eventuale attività commerciale?

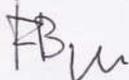
Nel caso in cui, dato che la convenzione nulla prevede in merito, non venisse realizzata alcuna attività commerciale, con relativi parcheggi, il comune perderebbe una consistente quota di parcheggi, che sono stati calcolati, ad oggi, necessari al fine di sopperire alle richieste di utenza che saranno determinate dal sorgere della nuova zona residenziale e dalla vicinanza di strutture pubbliche.

### I Consiglieri Comunali

Giovanni Colombo



Ferruccio Binaghi



Comune di Magnago  
N. Prot. 0001922 / 2016  
Data 16/02/2016  
Tit. VI Cl. 01 Fasc. 00  
UOR: SETTORE AMBIENTE E TERRIT  
CC: SINDACO; SERVIZIO SEGRETER