



Comune di Magnago

Settore Ambiente e territorio

**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "PERLA"
PRESENTATO DALLA SOCIETÀ IMPALA SPA**

in attuazione delle previsioni urbanistiche del vigente PGT, connesso all'area industriale dismessa situata a nord del centro di Magnago, in adiacenza con la Via Pier delle Vigne (lato nord) e la Via Mameli (lato sud), identificata catastalmente al **Fig. 9 – mappale n.54**;

Allegato A)

Schede controdeduzioni alle osservazioni

31 marzo 2016

Il Responsabile RPO
Settore Ambiente e Territorio
Francesco Pastori

PREMESSE

A seguito della deliberazione C.C. n. 68 del 16/12/2015, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato adottato il Piano Attuativo denominato "PERLA" ex art 14 della L.R. 12/2015 a s.m.i. preordinato alla riqualificazione di un'area occupata da fabbricati industriali dismessi, nei quali si è svolta, dagli anni '60 fino al 1984 (anno di dismissione), l'attività della ditta URSUS PERONI, officina di produzione macchine stradali per miscelazione asfalto e conglomerato bituminoso.

Gli elaborati del Piano Attuativo sono stati depositati alla libera visione del pubblico presso la segreteria comunale per quindici giorni consecutivi, ed il relativo avviso pubblicato sul sito internet del Comune nella sezione "Amministrazione Trasparente" ed all'Albo Pretorio on line, oltre alla affissione di manifesti informativi riguardo all'intervenuta adozione.

Nei quindici giorni successivi alla scadenza del periodo di deposito, dal 2/2/2016 a tutto il 16/2/2016, sono pervenute n. 5 osservazioni, relative al procedimento sopra richiamato.

In considerazione della complessità e varietà dei temi trattati, al fine di facilitare l'attività istruttoria, si è proceduto come metodologia di lavoro, a scomporre le osservazioni pervenute in n. 18 punti – osservazione".

N.	Estremi presentazione	osservanti	Note
1	Prot. 1810 del 12/2/2016	Commercianti di Magnago e Biate	unico punto
2	Prot. 1922 del 16/2/2016	Consiglieri comunali Giovanni Colombo Ferruccio Binaghi	Osservazione suddivisa in n. 11 punti
3	Prot. 1924 del 16/2/2016	Confcommercio Associazione di Magenta e Castano Primo	Osservazione suddivisa in n. 2 punti
4	Prot. 1925 del 16/2/2016	Peroni Pietro Mario	unico punto
5	Mail inviata martedì 16 febbraio 2016 18:44 prot. 1952 del 17/2/2016	Stefano Bossi, Emanuele Brunini, Rocco Bucceri, Alberto Mondini, Fabio Pirola, Michele Squillante, Marco Varisco, Alessio Vecchio, Ornella Viapiano, in qualità di attivisti del Movimento 5 Stelle di Magnago e Biate e residenti nel Comune di Magnago	Osservazione suddivisa in n. 3 punti

Tutti i diciotto punti osservazione così ottenuti sono stati catalogati, esaminati nell'intento di fornire risposte congrue, univoche ed uniformi rispetto alla strumentazione urbanistica alle osservazioni presentate.

1

Comune di Magnago
Settore Ambiente e Territorio

<i>N. identificativo progressivo dell'osservazione</i>	1.1
<i>n. protocollo comunale del 12/2/2016</i>	1810

<i>Localizzazione catastale</i>	<i>Foglio</i>	n. 9
	<i>Mappale</i>	n. 54
<i>Osservante</i>		Commercianti di Magnago e Biate

Contenuto osservazione

Risulta dal progetto l'apertura di una struttura commerciale di 1.200 mq adibita alla vendita di generi alimentari.

Contestiamo fermamente questa scelta che porterà certamente danni economici molto rilevanti se non irreparabili a diverse attività commerciali presenti nel nostro Comune.

Controdeduzioni

Il Documento di Piano è un documento di orientamento e di indirizzo, che specifica gli obiettivi di carattere strategico.

Nel documento DP0 – Relazione viene indicato un incondizionato e generalizzato divieto di punti vendita alimentare.

Indicazione che però non viene confermata nella normativa del Documento di Piano, elaborato DP1, dove non si rinvergono in alcun modo esclusioni ad alcuna categoria commerciale (alimentare e non); altresì viene evidenziata la promozione di attività commerciali, in particolare nell'AMBITO DI TRASFORMAZIONE C - TIPOLOGIA "LA PORTA URBANA"

Anche nel Piano delle Regole, a cui è attribuito il compito di definire la disciplina, non si rinviene alcun impedimento in tal senso che vada a limitare punti vendita nelle tipologie commerciali di vicinato o di media struttura di vendita (*tipologia da 151 a 1500 mq di superficie di vendita*).

In ogni caso risulta importante tenere in considerazione, quale elemento rilevante, la ulteriore evoluzione della disciplina nazionale in materia

Il legislatore, già con il D.L. n. 223 del 2006, ha definitivamente sancito il divieto (valevole anche per le regioni) di sottoporre l'apertura di nuovi esercizi commerciali, ivi comprese medie e grandi strutture, a limiti riferiti a quote di mercato predefinite o calcolate sul volume delle vendite a livello territoriale sub regionale.

Il settore dei servizi privati, nell'ambito del quale rientra il commercio, è stato successivamente oggetto di una specifica direttiva comunitaria (n. 123/2006 altrimenti detta "Bolkestein"), volta alla riduzione dei vincoli procedurali e sostanziali gravanti sugli stessi al fine di favorire la creazione nei vari Stati membri di un regime comune mirato a dare concreta attuazione ai principi di libertà di stabilimento e libera prestazione a tutela della concorrenza.

La pianificazione urbanistica non può essere utilizzata come un freno alla liberalizzazione delle attività commerciali. Il principio è stato ribadito di recente con la sentenza del TAR Milano n. 2271/2013. I giudici amministrativi hanno chiarito che la pianificazione territoriale non ha il potere di introdurre limitazioni all'insediamento di nuove attività.

La direttiva Bolkestein ha profondamente inciso sullo statuto delle libertà economiche rispetto alle quali, in

passato, l'art. 41 Cost. ha costituito un assai debole presidio, consentendo che il loro esercizio potesse essere incondizionatamente subordinato nell'an e nel quomodo a qualunque tipo interesse pubblico assunto dal legislatore (ed a cascata dalla Pubblica Amministrazione) ad oggetto di tutela.

Il legislatore ha stabilito, infatti, che:

- a) ricadono nell'ambito delle limitazioni vietate (salvo la sussistenza di motivi imperativi d'interesse generale) non solo i piani commerciali che espressamente sanciscono il contingentamento numerico delle attività economiche, ma anche gli atti di programmazione che impongano "limiti territoriali" al loro insediamento (artt. 31, comma 1 e 34, comma 3 del D.L. 201/2011)
- b) debbono, perciò, considerarsi abrogate le disposizioni di pianificazione e programmazione territoriale o temporale autoritativa con prevalente finalità economica o prevalente contenuto economico, che pongano limiti, programmi e controlli non ragionevoli, ovvero non adeguati ovvero non proporzionati rispetto alle finalità pubbliche dichiarate e che in particolare impediscano, condizionino o ritardino l'avvio di nuove attività economiche o l'ingresso di nuovi operatori economici (art. 1 del D.L. n. 1/2012).

Il vincolo indicato nella relazione del Documento di Piano (*escludendo nel contempo punti di vendita alimentari*) risulta incompatibile con la disciplina legislativa riferita nelle disposizioni statali richiamate ed in particolare della incompatibilità ai principi di liberalizzazione.

Esito della controdeduzione

L'osservazione è respinta

Elaborati da modificare

Nessuno

2

Comune di Magnago
Settore Ambiente e Territorio

N. identificativo progressivo dell'osservazione	2.1
n. protocollo comunale del 16/2/2016	1922

Localizzazione catastale	Foglio	n. 9
	Mappale	n. 54
Osservante	Consiglieri comunali: Giovanni Colombo - Ferruccio Binaghi	

Contenuto osservazione

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.

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.

Controdeduzioni

All'interno del tessuto urbano consolidato il PGT ha individuato alcuni ambiti, in gran parte occupati da fabbricati industriali dismessi, per i quali appare opportuna la riqualificazione e la riorganizzazione funzionale, mediante la sostituzione delle strutture edilizie incompatibili con il circostante tessuto residenziale, la conversione ad altro uso e l'introduzione di funzioni ed edifici coerenti con l'ubicazione all'interno del tessuto urbano consolidato.

Nel Piano delle Regole elaborato PR2 si distinguono due tipologie di zone (tipo A e B) definite AREE DI RIQUALIFICAZIONE DA ATTIVITA' PRODUTTIVE (B5): quelle di tipo A, ovvero le aree occupate da edifici ed attività industriali di più urgente allontanamento dall'abitato caratterizzate da elevati costi di bonifica dell'area e per il trasferimento delle eventuali attività ancora attive; le altre di tipo B con interventi di bonifica,

demolizione e costi più contenuti.

Nella parte normativa urbanistica del PGT, stabilita per queste zone all' art. 24 (elaborato PR1), viene posto come obiettivo strategico la riqualificazione delle aree industriali e la conversione del suolo ad altro uso, con l'obiettivo di recuperare le aree degradate e o dismesse da precedenti attività industriali, mediante la bonifica ed il recupero ambientale, ed il successivo utilizzo come area residenziale, terziaria o comunque attività compatibili con la residenza.

Il progetto di Piano Attuativo di cui trattasi si riferisce esattamente alla superficie occupata in passato dall'attività industriale (*individuata catastalmente al Fg. 9 – mappale n. 54*), occupata da fabbricati dismessi, nei quali si è svolta, dagli anni '60 fino al 1984 (anno di dismissione), l'attività della ditta URSUS PERONI, officina di produzione macchine stradali per miscelazione asfalto e conglomerato bituminoso.

L'area dismessa da oltre un ventennio, come identificata nel Piano Attuativo, è stata oggetto di bonifica, ai sensi dell'art. 248 comma 2 del Dlgs 152/06, certificato dalla Provincia di Milano con Disposizione Dirigenziale n. 42 del 4.2.2009, agli atti del Comune, i cui risultati hanno indicato il raggiungimento dei limiti prescritti dal D.Lgs. n. 152/06, allegato 5 al Titolo V° della Parte Quarta tabella 1/A, ed abilitata all'uso Verde/residenziale.

Quanto sopra risulta identificato attraverso documentazione edilizia agli atti dell'archivio del comune, dalla documentazione catastale ed è inoltre riconosciuto anche nell'elaborato del Documento di Piano Tavola DP0.2 – Uso del suolo.

Il citato elaborato del PGT è una carta tematica di base che rappresenta lo stato attualizzato di utilizzo del territorio e si inquadra nell'ambito del Piano di Governo del Territorio. Nella stessa viene correttamente identificata la parte utilizzata dall'industria ed oggetto di Pianificazione attuativa, in aderenza la parte "esclusa" (porzione di terreno della larghezza di circa 6,00 mt. per l'intera lunghezza Nord Sud del comparto di circa 146,50 mt) identificata come uso Giardino Privato, in quanto facente parte esclusiva di pertinenza della residenza posta ad ovest del comparto industriale.

Nella descrizione grafica del PGT Piano delle regole nella Tavola PR2 si assimila una zonizzazione B5 e non si riconosce una ben identificata perimetrazione del comparto di Piano Attuativo.

L'art. 24 della norma subordina gli interventi a pianificazione attuativa (*Preferibilmente Programma Integrato di Intervento*) o comunque, come alternativa, interventi mediante negoziazione con il comune.

Appare chiaro dal contenuto ed obiettivi dell'art. 24 che la pianificazione di dettaglio (comprendente tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale: Piano attuativo, Programma Integrato di Intervento, Programma di recupero Urbano, Programma di Riqualificazione Urbana,) o in alternativa Intervento convenzionato, si riferiscono alle superfici Industriali dismesse o attive che vengono convertite all'uso residenziale, terziario o comunque attività compatibili con la residenza.

Se sussiste una discrasia tra parte normativa e parte grafica delle prescrizioni di PGT, torna pienamente applicabile al caso di specie la regola iuris secondo cui, nel contrasto tra normativa e segno grafico, occorre dare prevalenza alla prima. Trattasi di un indirizzo ermeneutico del tutto coerente, che si affianca a quello per il quale, in omaggio al principio generale di tutela dell'affidamento, in caso di contrasto tra tavole planimetriche allegate allo strumento urbanistico, il dubbio circa la disciplina di Piano da applicare ad un determinata area va risolto nel senso meno oneroso per la proprietà.

Esito della controdeduzione

L'osservazione è respinta

Elaborati da modificare

Nessuno

3

Comune di Magnago
Settore Ambiente e Territorio

<i>N. identificativo progressivo dell'osservazione</i>	2.2
<i>n. protocollo comunale del 16/2/2016</i>	1922

<i>Localizzazione catastale</i>	<i>Foglio</i>	n. 9
	<i>Mappale</i>	n. 54
<i>Osservante</i>	Consiglieri comunali: Giovanni Colombo - Ferruccio Binaghi	

Contenuto osservazione

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.

Controdeduzioni

Negli elaborati del Piano attuativo sono sufficientemente indicate le scelte progettuali ed i parametri relativi alla edificazione commerciale, superficie lorda massima 1200 mq, distanza dai confini (5 mt) e l'altezza massima (mt 6.50), dotazione di parcheggi pertinenziali privati – carico e scarico. Per quanto riguarda la formazione di standard al servizio dell'insediamento commerciale (parcheggi in ragione del 100% di S.I.p. di cui almeno il 50% ad uso pubblico), sarà verificata in fase di ottenimento del Permesso di Costruire, in quanto allora sarà disponibile la progettazione a livello esecutivo del fabbricato commerciale, dei parcheggi con la loro esatta collocazione.

Gli elaborati del Piano Attuativo contengono già tutti gli elementi atti a comporre gli interventi sull'area e organizzarne l'attuazione. Il progetto presentato va a tradurre nel dettaglio quanto a grandi linee viene previsto all'art. 24 della normativa di piano (PR1) AREE DI RIQUALIFICAZIONE DA ATTIVITA' PRODUTTIVE (B5). La convenzione all'art. 3 conferma la previsione plani volumetrica di un lotto ad utilizzo terziario commerciale (SLP 1200 mq) in congruenza con quanto indicato al citato art. 24 della normativa di piano.

Tenuto conto dei contenuti della osservazione manifestata, il Responsabile del Settore Ambiente e territorio propone di integrare l'art. 3 della convenzione alla pagina 7, aggiungendovi la parte evidenziata in corsivo:

(dopo) Il Soggetto Attuatore inoltre darà luogo alla formazione di standard al servizio dell'insediamento commerciale nella misura prevista dal PGT e dalle NTA del presente piano attuativo. (aggiungere)

A tal fine il Soggetto Attuatore si impegna ad asservire all'uso pubblico le quantità di standard a parcheggio

sulla base del progetto esecutivo che verrà presentato entro il termine di validità del piano. L'atto di asservimento verrà perfezionato prima della fine dei lavori di edificazione della struttura commerciale."

Esito della controdeduzione

L'osservazione è parzialmente accolta con le integrazioni proposte dal tecnico comunale

Elaborati da modificare

Art. 3 della convenzione a pag 7

(dopo)

Il Soggetto Attuatore inoltre darà luogo alla formazione di standard al servizio dell'insediamento commerciale nella misura prevista dal PGT e dalle NTA del presente piano attuativo.

(aggiungere)

A tal fine il Soggetto Attuatore si impegna ad asservire all'uso pubblico le quantità di standard a parcheggio sulla base del progetto esecutivo che verrà presentato entro il termine di validità del piano. L'atto di asservimento verrà perfezionato prima della fine dei lavori di edificazione della struttura commerciale."

4

Comune di Magnago
Settore Ambiente e Territorio

N. identificativo progressivo dell'osservazione	2.3
n. protocollo comunale del 16/2/2016	1922

Localizzazione catastale	Foglio	n. 9
	Mappale	n. 54
Osservante	Consiglieri comunali :Giovanni Colombo - Ferruccio Binaghi	

Contenuto osservazione

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."

Controdeduzioni

I comuni redigono ed approvano il Piano dei Servizi come previsto e disciplinato dall'articolo 9 della Legge Regionale 12/05 e successive modifiche ed integrazioni, con la finalità di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Spetta prioritariamente al Piano dei Servizi indicare i servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione, definendo l'insieme delle attrezzature di interesse pubblico o generale al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, specificando le aree destinate alla edificazione e le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria, secondaria, le opere viabilistiche e di mitigazione e di valorizzazione ambientale.

Le previsioni contenute nel piano dei servizi, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante.

Fra gli elaborati costituenti il piano dei servizi sono state giustamente selezionate nonché indicate puntualmente quelle aree libere, sulle quali, per caratteristiche di particolare valenza strategica e di estensione, sono state localizzate e distribuite le aree per attrezzature di interesse pubblico.

In particolare nella relazione del Piano dei Servizi (PS0_Relazione) alle pag. 49-50 vengono individuate in un elenco le aree di interesse strategico rilevante, evidenziate e riportate negli elaborati Tav. PS0.3 e nella Tavola PS2, quantificando una dotazione di aree per servizi, che unitamente alle le aree a servizi esistenti, porta ad una previsione corrispondente a mq 44,4 /abitante rispetto alla minima dotazione di legge prevista in mq 18/abitante.

Una buona parte queste aree strategiche risultano assegnate dal Piano dei Servizi all'interno di comparti assoggettati a Piano di Lottizzazione, come circoscritti nell'elaborato grafico PR2 del Piano delle Regole, con apposita grafia (linea di contorno che ne evidenzia in modo chiaro il perimetro del comparto stesso), il tutto ancor meglio identificato nelle apposite schede a pag. 153 della normativa PR1, denominate 4) SCHEDE DEGLI AMBITI SOGGETTI A PA (all. dell'art. 22 "Ambiti interclusi o di completamento soggetti a piani attuativi", art. 26 "Ambiti produttivi soggetti a PA (D2)", art. 27 "Ambiti terziari – commercio – T1")

Se si considera la normativa nazionale primaria DM 1444/1968, questa indica una distinzione tra le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi (zone tipo C) di nuova espansione, rispetto alle parti di territorio totalmente o parzialmente edificate (zone B).

All'art. 4 il DM 1444/1968 (Quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive) va a differenziare il computo delle aree a servizi tra le zone C di nuova espansione, assoggettate di norma a Piano di

Lottizzazione, che devono assicurare integralmente la quantità minima di aree, rispetto alle zone A (centro storico) e B interne all'edificato, nelle quali la verifica della dotazione minima, va effettuata valutando in misura doppia le aree a servizi effettivamente individuate nel piano.

Si ritiene che il riferimento al punto g) estrapolato della normativa PR1 dall'art. 10 PIANI DI LOTTIZZAZIONE MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PGT, sia da intendersi indicativo e da riferirsi ai piani di lottizzazione strategici sopramenzionati, evidenziati negli elaborati di PGT nelle aree di nuova espansione, delegati a garantire la dotazione di aree a servizio generale prevista dal PGT.

Il Piano delle Regole prevede l'attuazione a mezzo di Piani Attuativi anche per altri ambiti edificatori, oltre che per le aree di riqualificazione da attività produttive (B5), anche nelle zone residenziali B2- per interventi di nuova edificazione o sostituzione di estensione (Sf) superiori ai 5.000 mq e altresì nella zona D1 ambiti produttivi consolidati, consentendo comunque la possibilità di proporre un piano attuativo per superfici inferiori. In questi casi trattandosi di aree in ambito edificato ed inoltre, non essendo state assegnate dal Piano dei Servizi aree strategiche di diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, ma bensì aree a servizio strettamente connesse e funzionali all'intervento stesso, appare corretta la valutazione delle aree usando il criterio "dell'abitante equivalente" e fissandolo in 28 mq/ab., da determinarsi in rapporto alle volumetrie residenziali previste nel progetto di Piano Attuativo per il nuovo complesso residenziale.

Verificando anche gli oneri di urbanizzazione calcolati sulla massima potenzialità edificatoria, nel seguente schema:

IMPORTI ONERI E OPERE PL LA PERLA						
IMPORTI RELATIVI ALLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA MASSIMA			IMPORTI RELATIVI ALL'EDIFICAZIONE DI PROGETTO DEL PL			
RESIDENZIALE mc. 19.345,77	urbanizzazione primaria 7,10 €/mc	€ 137.354,97	RESIDENZIALE mc. 8.640	urbanizzazione primaria 7,10 €/mc	€ 61.344,00	(a scomputo)
	urbanizzazione secondaria 11,20 €/mc	€ 216.672,62		urbanizzazione secondaria 11,20 €/mc	€ 96.768,00	
COMMERCIALE mq. 1.200	urbanizzazione primaria 65,10 €/mc	€ 78.120,00	COMMERCIALE mq. 1.200	urbanizzazione primaria 65,10 €/mc	€ 78.120,00	(a scomputo)
	urbanizzazione secondaria 26,30 €/mc	€ 31.560,00		urbanizzazione secondaria 26,30 €/mc	€ 31.560,00	
TOTALI		€ 463.707,59	TOTALI		€ 267.792,00	

L'importo delle opere, relative all'urbanizzazione primaria, che i proponenti vanno a realizzare risulta pari ad **€ 494.523,53**.

Come da riepilogo che segue risulta verificato l'art. 10 punto g) della normativa del piano delle regole del PGT (PR1), che prevede di eseguire opere ovvero di corrispondere gli oneri dovuti come differenza.

IMPORTI RELATIVI ALLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA MASSIMA	€ 463.707,59	
INCASSO ONERI URBANIZZAZIONE PREVISTO	€ 128.328,00	Al netto degli importi a scomputo (€ 139.464,00)
IMPORTO OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARE	€ 494.523,53	
RIMANENZA A FAVORE DEL COMUNE	€ 159.143,94	

Esito della controdeduzione

L'osservazione è respinta

Elaborati da modificare

Nessuno

5

Comune di Magnago
Settore Ambiente e Territorio

N. identificativo progressivo dell'osservazione	2.4
n. protocollo comunale del 16/2/2016	1922

Localizzazione catastale	Foglio	n. 9
	Mappale	n. 54
Osservante	Consiglieri comunali: Giovanni Colombo - Ferruccio Binaghi	

Contenuto osservazione

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:

Controdeduzioni

Il Documento di Piano è un documento di orientamento e di indirizzo, che specifica gli obiettivi di carattere strategico.

Nel documento DP0 – Relazione viene indicato un incondizionato e generalizzato divieto di punti vendita alimentare.

Indicazione che però non viene confermata nella normativa del Documento di Piano, elaborato DP1, dove non si rinvergono in alcun modo esclusioni ad alcuna categoria commerciale (alimentare e non); altresì viene evidenziata la promozione di attività commerciali, in particolare nell'AMBITO DI TRASFORMAZIONE C - TIPOLOGIA "LA PORTA URBANA"

Anche nel Piano delle Regole, a cui è attribuito il compito di definire la disciplina, non si rinviene alcun impedimento in tal senso che vada a limitare punti vendita nelle tipologie commerciali di vicinato o di media struttura di vendita (*tipologia da 151 a 1500 mq di superficie di vendita*).

In ogni caso risulta importante tenere in considerazione, quale elemento rilevante, la ulteriore evoluzione della disciplina nazionale in materia

Il legislatore, già con il D.L. n. 223 del 2006, ha definitivamente sancito il divieto (valevole anche per le regioni) di sottoporre l'apertura di nuovi esercizi commerciali ivi comprese medie e grandi strutture a limiti riferiti a quote di mercato predefinite o calcolate sul volume delle vendite a livello territoriale sub regionale.

Il settore dei servizi privati, nell'ambito del quale rientra il commercio, è stato successivamente oggetto di una specifica direttiva comunitaria (n. 123/2006 altrimenti detta "Bolkestein"), volta alla riduzione dei vincoli procedurali e sostanziali gravanti sugli stessi al fine di favorire la creazione nei vari Stati membri di un regime comune mirato a dare concreta attuazione ai principi di libertà di stabilimento e libera prestazione a tutela della concorrenza.

La pianificazione urbanistica non può essere utilizzata come un freno alla liberalizzazione delle attività commerciali. Il principio è stato ribadito di recente con la sentenza del TAR Milano n. 2271/2013. I giudici amministrativi hanno chiarito che la pianificazione territoriale non ha il potere di introdurre limitazioni all'insediamento di nuove attività.

La direttiva Bolkestein ha profondamente inciso sullo statuto delle libertà economiche rispetto alle quali, in passato, l'art. 41 Cost. ha costituito un assai debole presidio, consentendo che il loro esercizio potesse essere incondizionatamente subordinato nell'an e nel quomodo a qualunque tipo interesse pubblico assunto dal legislatore (ed a cascata dalla p.a.) ad oggetto di tutela.

Il legislatore ha stabilito, infatti, che:

a) ricadono nell'ambito delle limitazioni vietate (salvo la sussistenza di motivi imperativi d'interesse generale) non solo i piani commerciali che espressamente sanciscono il contingentamento numerico delle attività economiche, ma anche gli atti di programmazione che impongano "limiti territoriali" al loro insediamento (artt. 31, comma 1 e 34, comma 3 del D.L. 201/2011)

b) debbono, perciò, considerarsi abrogate le disposizioni di pianificazione e programmazione territoriale o temporale autoritativa con prevalente finalità economica o prevalente contenuto economico, che pongano limiti, programmi e controlli non ragionevoli, ovvero non adeguati ovvero non proporzionati rispetto alle finalità pubbliche dichiarate e che in particolare impediscano, condizionino o ritardino l'avvio di nuove attività economiche o l'ingresso di nuovi operatori economici (art. 1 del D.L. n. 1/2012).

Il vincolo indicato nella relazione del Documento di Piano (*escludendo nel contempo punti di vendita alimentari*) risulta incompatibile con la disciplina legislativa riferita nelle disposizioni statali richiamate ed in particolare della incompatibilità ai principi di liberalizzazione.

Esito della controdeduzione

L'osservazione è respinta

Elaborati da modificare

Nessuno

6

Comune di Magnago
Settore Ambiente e Territorio

<i>N. identificativo progressivo dell'osservazione</i>	2.5
<i>n. protocollo comunale del 16/2/2016</i>	1922

<i>Localizzazione catastale</i>	<i>Foglio</i>	n. 9
	<i>Mappale</i>	n. 54
<i>Osservante</i>		Consiglieri comunali: Giovanni Colombo - Ferruccio Binaghi

Contenuto osservazione

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.

Controdeduzioni

Il documento di piano è dotato dell'elaborato DP0.4 Gerarchia della viabilità urbana, che in termini generali fornisce indirizzi per le politiche che i piani attuativi, i Piani di Settore nonché gli altri documenti del PGT, devono porre in atto, anche provvedendo ad integrazioni o adattamenti che traggono motivazione da analisi di dettaglio.

L'amministrazione comunale, riprendendo le indicazioni contenute nel documento di piano e negli altri documenti del PGT, ha inteso approfondire con uno studio di settore la viabilità urbana approvando il Piano Urbano del traffico, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 in data 20/12/2010, che con una attenta analisi di dettaglio dell'impatto del traffico sul comparto urbano, ha studiato una chiara gerarchizzazione della rete viaria, modificando gli schemi circolatori e la gerarchia della viabilità stradale e ciclopedonale.

Riferendosi a quanto riportato nei documenti dello studio di settore, la nuova strada presente nel Piano Attuativo, assume un ruolo di semplice strada locale (F) non avente funzioni di traffico di interesse urbano.

Esito della controdeduzione

L'osservazione è respinta

Elaborati da modificare

Nessuno

7

Comune di Magnago
Settore Ambiente e Territorio

N. identificativo progressivo dell'osservazione	2.6
n. protocollo comunale del 16/2/2016	1922

Localizzazione catastale	Foglio	n. 9
	Mappale	n. 54
Osservante	Consiglieri comunali: Giovanni Colombo - Ferruccio Binaghi	

Contenuto osservazione

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.

Controdeduzioni

Il regolamento edilizio ha inteso agevolare la raccolta domiciliare dei rifiuti con la norma contenuta all'art. 43, ed al comma 4 testualmente cita:

“Nell'ambito di un piano attuativo (lottizzazione) nel caso di accessi privati o strade di servizio a favore di più lotti, in fase di progettazione deve essere individuato lungo la pubblica via lo spazio per l'esposizione dei rifiuti”

Gli spazi individuati negli elaborati del piano sono posti in prossimità degli accessi privati lungo la pubblica via, risultano quindi conformi alla norma fissata dal regolamento edilizio.

Esito della controdeduzione

L'osservazione è respinta

Elaborati da modificare

Nessuno

8

Comune di Magnago
Settore Ambiente e Territorio

N. identificativo progressivo dell'osservazione	2.7
n. protocollo comunale del 16/2/2016	1922

Localizzazione catastale	Foglio	n. 9
	Mappale	n. 54
Osservante	Consiglieri comunali: Giovanni Colombo - Ferruccio Binaghi	

Contenuto osservazione

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."

Controdeduzioni

Spetta al Piano dei servizi assicurare la dotazione quantitativa e qualitativa delle aree per attrezzature pubbliche.

Nella normativa del Piano dei Servizi (pag 17) art. 16 Indirizzi Progettuali delle aree per attrezzature pubbliche e di Interesse Pubblico o Generale, in merito alla manutenzione delle aree viene previsto:

"la manutenzione e la pulizia deve essere garantita per un certo periodo (quinquennio minimo) e l'attrezzatura deve essere comprensiva di ogni accessorio progettato in modo da essere efficace e resistente nel tempo, sia come impianti tecnologici, sia come arredo, sia come piantumazione che come segnaletica".

Non si ravvisano contrasti nella convenzione del P.A., che prevede la manutenzione per cinque anni, rispetto a quanto indicato nell'art. 10 del Piano delle Regole, laddove l'assunzione degli oneri di manutenzione non trova indicazioni di carattere temporale.

Si ritiene opportuno precisare che il trasferimento della proprietà delle opere di urbanizzazione in capo al Comune costituisce un'obbligazione ex lege inderogabile e indisponibile per le parti (attuatori e Comune) che intervengono alla convenzione in base alla quale le opere stesse sono state realizzate, con la conseguenza che le parti non potrebbero legittimamente accordarsi sul loro mantenimento perenne in capo all'attuatore, essendo tali opere strumentali allo svolgimento di pubblici servizi e quindi fisiologicamente rientranti nelle competenze e sotto la responsabilità dell'autorità amministrativa.

Di norma la gestione di pubblici servizi (aree verdi, parcheggi, ecc.) può essere affidata ai privati previa concessione di pubblico servizio, contenente le regole da osservare per garantire l'ottimale soddisfacimento del servizio offerto ai cittadini.

Esito della controdeduzione

L'osservazione è respinta

Elaborati da modificare

Nessuno

9

Comune di Magnago
Settore Ambiente e Territorio

<i>N. identificativo progressivo dell'osservazione</i>	2.8
<i>n. protocollo comunale del 16/2/2016</i>	1922

<i>Localizzazione catastale</i>	<i>Foglio</i>	n. 9
	<i>Mappale</i>	n. 54
<i>Osservante</i>		Consiglieri comunali: Giovanni Colombo - Ferruccio Binaghi

Contenuto osservazione

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.

Controdeduzioni

La Commissione per il Paesaggio è un organo di natura collegiale avente funzioni tecnico consultive che esprime i pareri obbligatori previsti dalla vigente normativa in materia, in merito al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche di competenza del Comune, nonché al giudizio di impatto paesistico previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con D.C.R. n. VIII/951 del 19 gennaio 2010 aggiornato con D.C.R. n. IX/276 dell'8 novembre 2011.

Il Piano delle Regole nella sua normativa prescrive che la commissione operi le sue valutazioni negli ambiti del nucleo antico, principalmente negli interventi riferibili all'art. 19, in presenza di Piani di Recupero, per interventi limitrofi alle aree agricole di riqualificazione paesaggistica del margine urbano e altri interventi comunque precisati dalla norma.

Normalmente la verifica paesaggistica avviene attraverso l'analisi qualitativa di progetti definiti a livello esecutivo di dettaglio, come sono ad esempio quelli contenuti nei Piani di Recupero, rispetto a particolari aspetti paesaggistici contenuti nei piani sovraordinati.

L'obiettivo rimane quello di salvaguardare e valorizzazione alcuni aspetti architettonici ambientali caratteristici del luogo, in particolare nel rispetto dell'abaco guida allegato al PGT.

Si è ritenuto pertanto ininfluenza il parere della commissione paesaggio su un P.A. che presenta un livello di progettazione di massima per le opere di urbanizzazione e piani-volumetrico per la parte edificabile.

Esito della controdeduzione

L'osservazione è respinta

Elaborati da modificare

Nessuno

10

Comune di Magnago
Settore Ambiente e Territorio

N. identificativo progressivo dell'osservazione	2.9
n. protocollo comunale del 16/2/2016	1922

Localizzazione catastale	Foglio	n. 9
	Mappale	n. 54
Osservante	Consiglieri comunali: Giovanni Colombo - Ferruccio Binaghi	

Contenuto osservazione

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.

Controdeduzioni

Con la Legge 28 dicembre 2015 n. 221 cd. Collegato Ambientale alla Legge di Stabilità 2016 *Disposizioni in materia ambientale per promuovere misure di green economy e per il contenimento dell'uso eccessivo di risorse naturali* (G.U. n. 13 del 18 gennaio 2016) la Camera ha approvato definitivamente il Ddl in materia ambientale per promuovere misure di green economy e per il contenimento dell'uso eccessivo di risorse naturali.

Il corposo provvedimento ricco di disposizioni, ad ampio raggio, va ad incidere su vari ambiti della tutela ambientale, tra cui diverse norme che rendono obbligatorio per la Pa il ricorso ad appalti verdi (Gpp – Green public procurement).

L'art. 18, tra l'altro, pone un sostanziale obbligo all'utilizzo di apparecchi di illuminazione moduli LED, nella progettazione di impianti per illuminazione pubblica.

La modifica della tipologia indicata nel computo metrico, con apparecchi a moduli LED, garantisce il rispetto degli obblighi introdotti dalla recente normativa. Si precisa che sulla base dei preventivi di spesa agli atti del comune, l'importo indicato nel computo (pag 13) risulta congruo e pertanto non necessita di modifica degli importi.

Esito della controdeduzione

L'osservazione è ACCOLTA

Elaborati da modificare

Computo Urbanizzazioni – pag. 13 – descrizione punto 50

“Fornitura e posa in opera di nuovo apparecchio di illuminazione mod. ARCHILEDE EVOLUTION dotato di 28 LED a luce calda 4000°K installato su sostegno metallico esistente”

11

Comune di Magnago
Settore Ambiente e Territorio

<i>N. identificativo progressivo dell'osservazione</i>	2.10
<i>n. protocollo comunale del 16/2/2016</i>	1922

<i>Localizzazione catastale</i>	<i>Foglio</i>	n. 9
	<i>Mappale</i>	n. 54
<i>Osservante</i>		Consiglieri comunali: Giovanni Colombo - Ferruccio Binaghi

Contenuto osservazione

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.

Controdeduzioni

Il richiamato articolo 27 della normativa Piano delle Regole, riguarda la zona T1, riferita alle aree sulle quali esistono o si possono ampliare attività terziario – direzionale e commerciale esistenti.

In queste zone, così come individuate nell'elaborato PR2, l'edificazione avviene attraverso semplice intervento diretto mediante permesso di costruire o DIA sostitutiva. Con convenzione per quanto attiene i parcheggi da perfezionare prima della fine dei lavori.

Nell'art. 24 AREE DI RIQUALIFICAZIONE DA ATTIVITA' PRODUTTIVE (B5) il tema delle altezze e delle distanze non viene espressamente affrontato, pertanto in questo caso è consentito al piano attuativo disciplinare l'attività urbanistico-edilizia in particolari zone del territorio comunale.

Nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel documento di piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso, secondo uniformi criteri planovolumetrici, organici e funzionali, adeguati alla specificità di singoli settori urbani.

L'altezza massima viene indicata nelle NTA del Piano Attuativo:

- Max 9 metri per la parte residenziale
- Max 6,50 per la parte commerciale

Distanza dai confini 5 mt, in modo da garantire lo spazio inderogabili di 10 mt tra pareti finestrate in lotti confinanti (DM 1444/1968)

Esito della controdeduzione

L'osservazione è respinta

Elaborati da modificare

Nessuno

12

Comune di Magnago
Settore Ambiente e Territorio

N. identificativo progressivo dell'osservazione	2.11
n. protocollo comunale del 16/2/2016	1922

Localizzazione catastale	Foglio	n. 9
	Mappale	n. 54
Osservante	Consiglieri comunali: Giovanni Colombo - Ferruccio Binaghi	

Contenuto osservazione

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.

Controdeduzioni

La realizzazione di insediamenti direzionali, commerciali e terziari, quali uffici ed esercizi di vendita al dettaglio, viene subordinata alla realizzazione di parcheggi, in misura pari alla superficie utile di pavimento del fabbricato, di cui almeno la metà di questi deve essere asservito all'uso pubblico.

Questi parcheggi, pur essendo considerati opere di urbanizzazione (*come del resto lo sono anche i parcheggi privati pertinenziali nelle abitazioni art. 69 L.R. 12/2005*), sono servizi funzionali all'insediamento commerciale cui competono.

I parcheggi al servizio dell'insediamento commerciale sono strettamente legati all'edificazione del fabbricato commerciale e saranno verificati in fase di ottenimento del Permesso di Costruire, sulla base della progettazione edilizia definitiva.

Esito della controdeduzione

L'osservazione è respinta

Elaborati da modificare

Nessuno

13

Comune di Magnago
Settore Ambiente e Territorio

N. identificativo progressivo dell'osservazione	3.1
n. protocollo comunale del 16/2/2016	1924

Localizzazione catastale	Foglio	n. 9
	Mappale	n. 54
Osservante	Confcommercio Associazione di Magenta e Castano Primo	

Contenuto osservazione

L'area interessata, in relazione alla previsione insediativa della nuova media struttura commerciale e questo rappresenta una delle preoccupazioni della scrivente Associazione, risulta essere ubicata nelle immediate vicinanze del Centro Storico di Magnago in cui, lungo le sue vie, la differenziata presenza di strutture commerciali di vicinato costituisce ancora un valido tessuto che per l'Associazione si connota come un vero e proprio centro commerciale naturale che, tra l'altro, con enorme fatica si pone a conservazione del diffuso impoverimento anche sociale del nucleo di antica formazione.

.....
Analogamente si ritiene di segnalare che si debba egualmente prendere atto che le norme tecniche del P.L., laddove prevedono la possibilità di insediamento di commerciale alimentare sono assunte, pare, in variante alla normativa generale di PGT e che le stesse hanno valore elusivamente per tale Piano Attuativo.

Controdeduzioni

Il Documento di Piano è un documento di orientamento e di indirizzo, che specifica gli obiettivi di carattere strategico.

Nel documento DP0 – Relazione viene indicato un incondizionato e generalizzato divieto di punti vendita alimentare.

Indicazione che però non viene confermata nella normativa del Documento di Piano, elaborato DP1, dove non si rinvencono in alcun modo esclusioni ad alcuna categoria commerciale (alimentare e non); altresì viene evidenziata la promozione di attività commerciali, in particolare nell'AMBITO DI TRASFORMAZIONE C - TIPOLOGIA "LA PORTA URBANA"

Anche nel Piano delle Regole, a cui è attribuito il compito di definire la disciplina, non si rinviene alcun impedimento in tal senso che vada a limitare punti vendita nelle tipologie commerciali di vicinato o di media struttura di vendita (*tipologia da 151 a 1500 mq di superficie di vendita*).

In ogni caso risulta importante tenere in considerazione, quale elemento rilevante, la ulteriore evoluzione della disciplina nazionale in materia

Il legislatore, già con il D.L. n. 223 del 2006, ha definitivamente sancito il divieto (valevole anche per le regioni) di sottoporre l'apertura di nuovi esercizi commerciali, ivi comprese medie e grandi strutture, a limiti riferiti a quote di mercato predefinite o calcolate sul volume delle vendite a livello territoriale sub regionale.

Il settore dei servizi privati, nell'ambito del quale rientra il commercio, è stato successivamente oggetto di una specifica direttiva comunitaria (n. 123/2006 altrimenti detta "Bolkestein"), volta alla riduzione dei vincoli procedurali e sostanziali gravanti sugli stessi al fine di favorire la creazione nei vari Stati membri di un regime comune mirato a dare concreta attuazione ai principi di libertà di stabilimento e libera prestazione a tutela della concorrenza.

La pianificazione urbanistica non può essere utilizzata come un freno alla liberalizzazione delle attività commerciali. Il principio è stato ribadito di recente con la sentenza del TAR Milano n. 2271/2013.

I giudici amministrativi hanno chiarito che la pianificazione territoriale non ha il potere di introdurre limitazioni

all'insediamento di nuove attività.

La direttiva Bolkestein ha profondamente inciso sullo statuto delle libertà economiche rispetto alle quali, in passato, l'art. 41 Cost. ha costituito un assai debole presidio, consentendo che il loro esercizio potesse essere incondizionatamente subordinato nell'an e nel quomodo a qualunque tipo interesse pubblico assunto dal legislatore (ed a cascata dalla p.a.) ad oggetto di tutela.

Il legislatore ha stabilito, infatti, che:

a) ricadono nell'ambito delle limitazioni vietate (salvo la sussistenza di motivi imperativi d'interesse generale) non solo i piani commerciali che espressamente sanciscono il contingentamento numerico delle attività economiche, ma anche gli atti di programmazione che impongano "limiti territoriali" al loro insediamento (artt. 31, comma 1 e 34, comma 3 del D.L. 201/2011)

b) debbono, perciò, considerarsi abrogate le disposizioni di pianificazione e programmazione territoriale o temporale autoritativa con prevalente finalità economica o prevalente contenuto economico, che pongano limiti, programmi e controlli non ragionevoli, ovvero non adeguati ovvero non proporzionati rispetto alle finalità pubbliche dichiarate e che in particolare impediscano, condizionino o ritardino l'avvio di nuove attività economiche o l'ingresso di nuovi operatori economici (art. 1 del D.L. n. 1/2012).

Il vincolo indicato nella relazione del Documento di Piano (*escludendo nel contempo punti di vendita alimentari*) risulta incompatibile con la disciplina legislativa riferita nelle disposizioni statali richiamate ed in particolare della incompatibilità ai principi di liberalizzazione

Esito della controdeduzione

L'osservazione è respinta.

Elaborati da modificare

Nessuno

14

Comune di Magnago
Settore Ambiente e Territorio

<i>N. identificativo progressivo dell'osservazione</i>	3.2
<i>n. protocollo comunale del 16/2/2016</i>	1924

<i>Localizzazione catastale</i>	<i>Foglio</i>	n. 9
	<i>Mappale</i>	n. 54
<i>Osservante</i>	Confcommercio Associazione di Magenta e Castano Primo	

Contenuto osservazione

Ad un più attento esame del comparto di PGT rispetto all'ambito di PL si è rilevato che all'estremo lato ovest è stata esclusa una porzione di terreno della larghezza di circa 6,00 mt. per l'intera lunghezza Nord-Sud del comparto (circa 146,50 mt.).

E' pur vero che la legge urbanistica nazionale del 17/08/1942, n. 1150, più volte integrata e modificata prevedeva la facoltatività di invitare i privati proprietari a presentare ai Comuni progetti di lottizzazione (art. 8 legge 765/67).

Ciò detto, si riscontra che anche ai giorni nostri i legislatori nazionali e regionali non abbiano modificato tale atteggiamento anche se alcuni propongono, in alcuni casi, interpretazioni rigorose che propendono per l'obbligatoria rigidità (procedurale) in contrapposizione con normative vigenti (art. 7 comma 1 punto 4 della l. r. n. 4/2012 a modifica ed integrazione dell'art. 97 – aggiunta di un 97bis della vigente legge regionale urbanistica n. 12/2005) che sottolineano esplicitamente tale facoltatività : " *Il Comune ... può invitare la proprietà dell'area a presentare ...*" ecc.

Se è vero ciò che il citato art.97 bis, 1° comma punto 3 della l. r. urbanistica 12/2005, la pur (veniale) esclusione dell'area dall'ambito di P.A. individuato dal PGT, può essere considerata quale necessario rinvio di programmazione di un'opera minore (viabilità pedonale e ciclabile) da far seguire alle dovute indagini ed implicazioni per la soluzione dei problemi di accessibilità da risolvere, in un contesto più vasto, ivi compreso il Centro Storico, in funzione della prevista nuova media struttura commerciale che dovranno essere approfonditamente valutati e presentati, giuste la richieste in materia da dimostrare in ossequio alle normative regionali in materia.

Ciò non toglie che i combinati disposti dell'art 5 comma 4 della recente l.r. n. 31/2014 sul consumo dei suoli e l'art. 14 ultimo comma della l.r. urbanistica n. 12/2005 possono consigliare altri comportamenti, però, con la presente, doverosamente ravvisiamo, per tranquillità, che nel futuro atto amministrativo, il Consiglio Comunale renda espressamente atto che, secondo procedura approvativa dell'art. 14 della l.r. urbanistica, n. 12/2005, che trattasi di un P.L. assunto in parziale variante d'ambito rispetto alle previsioni di PGT.

Controdeduzioni

All'interno del tessuto urbano consolidato il PGT ha individuato alcuni ambiti, in gran parte occupati da fabbricati industriali dismessi, per i quali appare opportuna la riqualificazione e la riorganizzazione funzionale, mediante la sostituzione delle strutture edilizie incompatibili con il circostante tessuto residenziale, la conversione ad altro uso e l'introduzione di funzioni ed edifici coerenti con l'ubicazione all'interno del tessuto urbano consolidato.

Nel Piano delle Regole elaborato PR2 si distinguono due tipologie di zone (tipo A e B) definite AREE DI RIQUALIFICAZIONE DA ATTIVITA' PRODUTTIVE (B5): quelle di tipo A, ovvero le aree occupate da edifici ed attività industriali di più urgente allontanamento dall'abitato caratterizzate da elevati costi di bonifica dell'area e per il trasferimento delle eventuali attività ancora attive; le altre di tipo B con interventi di bonifica, demolizione e costi più contenuti.

Nella parte normativa urbanistica del PGT, stabilita per queste zone all' art. 24 (elaborato PR1), viene posto come obiettivo strategico la riqualificazione delle aree industriali e la conversione del suolo ad altro uso, con

l'obiettivo di recuperare le aree degradate e o dismesse da precedenti attività industriali, mediante la bonifica ed il recupero ambientale, ed il successivo utilizzo come area residenziale, terziaria o comunque attività compatibili con la residenza.

Il progetto di Piano Attuativo di cui trattasi si riferisce esattamente alla superficie occupata in passato dall'attività industriale (*individuata catastalmente al Fg. 9 – mappale n. 54*), occupata da fabbricati dismessi, nei quali si è svolta, dagli anni '60 fino al 1984 (anno di dismissione), l'attività della ditta URSUS PERONI, officina di produzione macchine stradali per miscelazione asfalto e conglomerato bituminoso.

L'area dismessa da oltre un ventennio, come identificata nel Piano Attuativo, è stata oggetto di bonifica, ai sensi dell'art. 248 comma 2 del Dlgs 152/06, certificato dalla Provincia di Milano con Disposizione Dirigenziale n. 42 del 4.2.2009, agli atti del Comune, i cui risultati hanno indicato il raggiungimento dei limiti prescritti dal D.Lgs. n. 152/06, allegato 5 al Titolo V° della Parte Quarta tabella 1/A, ed abilitata all'uso Verde/residenziale.

Quanto sopra risulta identificato attraverso documentazione edilizia agli atti dell'archivio del comune, dalla documentazione catastale, ed è inoltre riconosciuta anche nell'elaborato del Documento di Piano Tavola DP0.2 – Uso del suolo.

Il citato elaborato del PGT è una carta tematica di base che rappresenta lo stato attualizzato di utilizzo del territorio e si inquadra nell'ambito del Piano di Governo del Territorio. Nella stessa viene correttamente identificata la parte utilizzata dall'industria ed oggetto di Pianificazione attuativa, in aderenza la parte "esclusa" (porzione di terreno della larghezza di circa 6,00 mt. per l'intera lunghezza Nord Sud del comparto di circa 146,50 mt identificata come uso Giardino Privato in quanto facente parte esclusiva di pertinenza della residenza posta ad ovest del comparto industriale.

Nella descrizione grafica del PGT Piano delle regole nella Tavola PR2 si assimila una zonizzazione B5 e non si riconosce una ben identificata perimetrazione del comparto di Piano Attuativo.

L'art. 24 della norma subordina gli interventi a pianificazione attuativa (*Preferibilmente Programma Integrato di Intervento*) o comunque, come alternativa, interventi mediante negoziazione con il comune.

Appare chiaro dal contenuto ed obiettivi dell'art. 24 che la pianificazione di dettaglio (comprendente tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale: Piano attuativo, Programma Integrato di Intervento, Programma di recupero Urbano, Programma di Riqualificazione Urbana) o in alternativa Intervento convenzionato, si riferiscono alle superfici Industriali dismesse o attive che vengono convertite all'uso residenziale, terziario o comunque attività compatibili con la residenza.

Se sussiste una discrasia tra parte normativa e parte grafica delle prescrizioni di PGT, torna pienamente applicabile al caso di specie la regola iuris secondo cui nel contrasto tra normativa e segno grafico, occorre dare prevalenza alla prima. Trattasi di un indirizzo ermeneutico del tutto coerente, che si affianca a quello per il quale, in omaggio al principio generale di tutela dell'affidamento, in caso di contrasto tra tavole planimetriche allegate allo strumento urbanistico, il dubbio circa la disciplina di Piano da applicare ad un determinata area va risolto nel senso meno oneroso per la proprietà.

Il richiamato art. 97bis della legge regionale 12/2005 (*introdotto dalla legge regionale n. 4 del 2012*), in particolare si riferisce alle superfici delle ad aree industriali dismesse, non aventi destinazione residenziale, da riconvertire in altri usi per mezzo di permessi di costruire o piani attuativi anche in variante allo strumento urbanistico, con possibilità di incremento delle volumetrie o delle superfici ammesse.

Esito della controdeduzione

L'osservazione è respinta.

Elaborati da modificare

Nessuno

15

Comune di Magnago
Settore Ambiente e Territorio

N. identificativo progressivo dell'osservazione	4.1
n. protocollo comunale del 16/2/2016	1925

Localizzazione catastale	Foglio	n. 9
	Mappale	n. 84 - 309
Osservante	Peroni Pietro Mario	

Contenuto osservazione

Il sottoscritto Peroni Pietro Mario nella sua qualità di comproprietario dell'area di terreno contraddistinta con il foglio 9 particelle 309 e 84 con accesso a sud dalla via Mameli e a nord dalla via Pier delle vigne,

premessi che il vigente PGT, lungo tutto il confine di est del terreno di proprietà, prevede per una porzione della larghezza di 6 (sei) metri da sud in via Mameli fino a nord in via Pier delle vigne, la destinazione urbanistica **AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE TIPO A**

preso atto che con deliberazione del Consiglio Comunale del 16 dicembre 2015 è stato adottato il Piano Attuativo di cui all'oggetto

con la presente si porta a conoscenza codesta rispettabile amministrazione che il progetto di piano attuativo adottato non tiene conto della perimetrazione effettiva indicata nel PGT che include parte della nostra proprietà ed inoltre che il sottoscritto non è stato in alcun modo interpellato sia dall'Ente proponente che dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Si chiede pertanto delucidazioni in merito alla validità del Piano Attrattivo Adottato tenendo conto sia dell'esclusione della nostra area che della mancanza di richieste formali in merito alla nostra partecipazione e di conseguenza della mancanza di rinuncia formale da parte nostra alla partecipazione stessa.

Controdeduzioni

All'interno del tessuto urbano consolidato il PGT ha individuato alcuni ambiti, in gran parte occupati da fabbricati industriali dismessi, per i quali appare opportuna la riqualificazione e la riorganizzazione funzionale, mediante la sostituzione delle strutture edilizie incompatibili con il circostante tessuto residenziale, la conversione ad altro uso e l'introduzione di funzioni ed edifici coerenti con l'ubicazione all'interno del tessuto urbano consolidato.

Nel Piano delle Regole elaborato PR2 si distinguono due tipologie di zone (tipo A e B) definite AREE DI RIQUALIFICAZIONE DA ATTIVITA' PRODUTTIVE (B5): quelle di tipo A, ovvero le aree occupate da edifici ed attività industriali di più urgente allontanamento dall'abitato caratterizzate da elevati costi di bonifica dell'area e per il trasferimento delle eventuali attività ancora attive, le altre di tipo B con interventi di bonifica, demolizione e costi più contenuti.

Nella parte normativa urbanistica del PGT, stabilita per queste zone all'art. 24 (elaborato PR1) viene posto come obiettivo strategico la riqualificazione delle aree industriali e la conversione del suolo ad altro uso, con l'obiettivo di recuperare le aree degradate e o dismesse da precedenti attività industriali, mediante la bonifica ed il recupero ambientale, ed il successivo utilizzo come area residenziale, terziaria o comunque attività compatibili con la residenza.

Il progetto di Piano Attuativo di cui trattasi si riferisce esattamente alla superficie occupata in passato

dall'attività industriale (*individuata catastalmente al Fg. 9 – mappale n. 54*), occupata da fabbricati dismessi, nei quali si è svolta, dagli anni '60 fino al 1984 (anno di dismissione), l'attività della ditta URSUS PERONI, officina di produzione macchine stradali per miscelazione asfalto e conglomerato bituminoso.

L'area dismessa da oltre un ventennio, come identificata nel Piano Attuativo, è stata oggetto di bonifica, ai sensi dell'art. 248 comma 2 del Dlgs 152/06, certificato dalla Provincia di Milano con Disposizione Dirigenziale n. 42 del 4.2.2009, agli atti del Comune, i cui risultati hanno indicato il raggiungimento dei limiti prescritti dal D.Lgs. n. 152/06, allegato 5 al Titolo V° della Parte Quarta tabella 1/A, ed abilitata all'uso Verde/residenziale.

Quanto sopra risulta identificato attraverso documentazione edilizia agli atti dell'archivio del comune, dalla documentazione catastale, ed è inoltre riconosciuto anche nell'elaborato del Documento di Piano Tavola DP0.2 – Uso del suolo.

Il citato elaborato del PGT è una carta tematica di base che rappresenta lo stato attualizzato di utilizzo del territorio e si inquadra nell'ambito del Piano di Governo del Territorio. Nella stessa viene correttamente identificata la parte utilizzata dall'industria ed oggetto di Pianificazione attuativa, in aderenza la parte "esclusa" (porzione di terreno della larghezza di circa 6,00 mt. per l'intera lunghezza Nord Sud del comparto di circa 146,50 mt identificata come uso Giardino Privato, in quanto facente parte esclusiva di pertinenza della residenza posta ad ovest del comparto industriale.

Nella descrizione grafica del PGT Piano delle regole nella Tavola PR2 si assimila una zonizzazione B5 e non si riconosce una ben identificata perimetrazione del comparto di Piano Attuativo.

L'art. 24 della norma subordina gli interventi a pianificazione attuativa (*Preferibilmente Programma Integrato di Intervento*) o comunque, come alternativa, interventi mediante negoziazione con il comune.

Appare chiaro dal contenuto ed obiettivi dell'art. 24 che la pianificazione di dettaglio (comprendente tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale: Piano attuativo, Programma Integrato di Intervento, Programma di recupero Urbano, Programma di Riqualificazione Urbana) o in alternativa Intervento convenzionato, si riferiscono alle superfici Industriali dismesse o attive che vengono convertite all'uso residenziale, terziario o comunque attività compatibili con la residenza.

Se sussiste una discrasia tra parte normativa e parte grafica delle prescrizioni di PGT, torna pienamente applicabile al caso di specie la regola iuris secondo cui nel contrasto tra normativa e segno grafico, occorre dare prevalenza alla prima. Trattasi di un indirizzo ermeneutico del tutto coerente, che si affianca a quello per il quale, in omaggio al principio generale di tutela dell'affidamento, in caso di contrasto tra tavole planimetriche allegato allo strumento urbanistico, il dubbio circa la disciplina di Piano da applicare ad un determinata area va risolto nel senso meno oneroso per la proprietà.

Esito della controdeduzione

L'osservazione è respinta.

Elaborati da modificare

Nessuno

16

Comune di Magnago
Settore Ambiente e Territorio

<i>N. identificativo progressivo dell'osservazione</i>	5.1
<i>Pervenuta con e-mail il 16/2/2016 h. 18.44 n. protocollo comunale del 17/2/2016</i>	1952

<i>Localizzazione catastale</i>	<i>Foglio</i>	n. 9
	<i>Mappale</i>	n. 54
<i>Osservante</i>	attivisti del Movimento 5 Stelle di Magnago e Bienate e residenti nel Comune di Magnago	

Contenuto osservazione

In relazione alla dislocazione e dimensione dei lotti e relative aree in cessione puramente indicative in proposta di piano attuativo si osserva che:
un ridimensionamento a un solo senso di marcia della nuova strada di P.L. consentirebbe la formazione di parcheggi e marciapiede su lato est agevolando il transito in uso all'esercizio commerciale e liberando così superfici previste in cessione per standard a parcheggio pubblico ad altre destinazioni funzionali all'intervento attuativo;
se si prevedesse di traslare verso nord per circa 25 metri l'area di sedime prevista ad uso commerciale in sovrapposizione ai due lotti residenziali che possono agevolmente essere ricollocati in area destinata a parcheggio lungo la via Mameli, si destinerebbe alla pubblica utilità un area di circa 1200 mq maggiormente fruibile dalla comunità e si renderebbe possibile realizzare uno svincolo con moderatori di velocità di maggiori dimensioni ed agevolando la viabilità pur mantenendo adeguati marciapiedi e parcheggi pubblici lungo la via Mameli rispecchiando quanto previsto su via Pier delle Vigne in rispetto standard urbanistici.

Controdeduzioni

L'area del sedime della nuova strada non partecipa al computo della cessione di aree per servizi funzionali all'intervento (parcheggio su Via Mameli e parcheggi lungo la via Pier delle Vigne).
Pertanto nell'eventuale formazione di parcheggi in linea lungo la nuova strada di P.A., tali parcheggi verrebbero considerati funzionali alla viabilità, senza "liberare" altre aree per le cessioni.
Come manifestato nelle controdeduzioni riferite al punto n. 2.5 la strada prevista assume un ruolo di strada locale non avente funzioni di traffico di interesse urbano.
Come previsto nel progetto delle opere di urbanizzazione, le dimensioni del calibro stradale (mt 8,50), consentono la realizzazione di due corsie di marcia da mt 2,75, la realizzazione del marciapiede da mt 160 ed una banchina da mt 140.
Non è da escludere, in fase di redazione del progetto esecutivo, la conformazione di una strada con una diversa distribuzione degli spazi.
Negli elaborati del piano attuativo sono sufficientemente spiegate le scelte progettuali sulle quali si è sviluppato il piano attuativo, che riguardo alle aree a servizi sono state proposte dall'amministrazione e concordate con gli attori.

La ricollocazione proposta, andando a sconvolgere l'intero progetto, si tradurrebbe nell'annullamento dello stesso

Esito della controdeduzione

L'osservazione è respinta

Elaborati da modificare

Nessuno

17

Comune di Magnago
Settore Ambiente e Territorio

N. identificativo progressivo dell'osservazione	5.2
Pervenuta con e-mail il 16/2/2016 h. 18.44 n. protocollo comunale del 17/2/2016	1952

Localizzazione catastale	Foglio	n. 9
	Mappale	n. 54
Osservante	attivisti del Movimento 5 Stelle di Magnago e Biatese e residenti nel Comune di Magnago	

Contenuto osservazione

Segnaliamo inoltre il mancato adeguamento del Codice della strada in particolare all'art4-bis del "Titolo II – Della costruzione e Tutela delle strade", che prevede quanto segue: le strade di nuova costruzione classificate ai sensi delle lettere C, D, E ed F del comma 2 dell'articolo 2 devono avere, per l'intero sviluppo, una pista ciclabile adiacente, salvo comprovati problemi di sicurezza.

Controdeduzioni

L'art. 13 del codice della strada (Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n. 285) al comma 4-bis testualmente cita: "le strade di nuova costruzione classificate ai sensi delle lettere C, D, E ed F del comma 2 dell'articolo 2 devono avere, per l'intero sviluppo, una pista ciclabile adiacente purché realizzata in conformità ai programmi pluriennali degli enti locali, salvo comprovati problemi di sicurezza".

Nella gerarchia della rete viaria stradale e ciclopedonale, contenuta nella programmazione della viabilità urbana, non viene prevista una pista ciclabile nell'area interessata dal Piano Attuativo.

Esito della controdeduzione

L'osservazione è respinta

Elaborati da modificare

Nessuno

18

Comune di Magnago
Settore Ambiente e Territorio

N. identificativo progressivo dell'osservazione	5.3
Pervenuta con e-mail il 16/2/2016 h. 18.44 n. protocollo comunale del 17/2/2016	1952

Localizzazione catastale	Foglio	n. 9
	Mappale	n. 54
Osservante	attivisti del Movimento 5 Stelle di Magnago e Biate e residenti nel Comune di Magnago	

Contenuto osservazione

Con riferimento al computo metrico estimativo inerente l'illuminazione pubblica si rileva che non viene specificato l'utilizzo di lampade a led utilizzate di norma nel contesto cittadino.

Controdeduzioni

Con la Legge 28 dicembre 2015 n. 221, cd. Collegato Ambientale alla Legge di Stabilità 2016, *Disposizioni in materia ambientale per promuovere misure di green economy e per il contenimento dell'uso eccessivo di risorse naturali* (G.U. n. 13 del 18 gennaio 2016) la Camera ha approvato definitivamente il Ddl in materia ambientale per promuovere misure di green economy e per il contenimento dell'uso eccessivo di risorse naturali.

Il corposo provvedimento ricco di disposizioni, ad ampio raggio, va ad incidere su vari ambiti della tutela ambientale, tra cui diverse norme che rendono obbligatorio per la Pa il ricorso ad appalti verdi (Gpp – Green public procurement).

L'art 18, tra l'altro, pone un sostanziale obbligo all'utilizzo di apparecchi di illuminazione moduli LED, nella progettazione di impianti per illuminazione pubblica.

La modifica della tipologia indicata nel computo metrico, con apparecchi a moduli LED, garantisce il rispetto degli obblighi introdotti dalla recente normativa. Si precisa che sulla base dei preventivi di spesa agli atti del comune, l'importo indicato nel computo (pag 13) risulta congruo e pertanto non necessita di modifica degli importi.

Esito della controdeduzione

L'osservazione è da ritenersi ACCOLTA contestualmente all'osservazione n. 2.9

Elaborati da modificare

Computo Urbanizzazioni – pag. 13 – descrizione punto 50

“Fornitura e posa in opera di nuovo apparecchio di illuminazione mod. ARCHILEDE EVOLUTION dotato di 28 LED a luce calda 4000°K installato su sostegno metallico esistente”