



Città di Castano Primo

---

Variante Piano delle Regole 2012

Nucleo di Antica Formazione

Localizzazione medie strutture di vendita  
commerciale

Elenco delle osservazioni pervenute e  
controdeduzioni

ALLEGATO "1"



Ottobre 2013

Il presente documento contiene le controdeduzioni alle osservazioni presentate alla variante al piano delle regole attinente il centro storico e alla variante riguardante la pianificazione commerciale, al fine di una loro trattazione unitaria ed omogenea.

Le controdeduzioni alle osservazioni presentate sono state articolate in quattro differenti famiglie:

- le osservazioni accolte;
- le osservazioni parzialmente accolte;
- le osservazioni non accolte;
- le osservazioni non pertinenti – inammissibili.

### **Tipologie di controdeduzioni**

#### Osservazioni accolte

Sono rappresentate dalle osservazioni giudicate meritevoli di accoglimento integrale, in quanto correttive (di errori grafici, errori materiali, di stampa, ecc.), oppure migliorative della proposta adottata (sia d'impianto generale che di dettaglio puntuale).

#### Osservazioni parzialmente accolte

Sono rappresentate dalle osservazioni giudicate meritevoli di parziale accoglimento: non forniscono una risposta integrale di accoglimento alla richiesta di modifica, ma accolgono, direttamente o indirettamente, parte della proposta avanzata.

#### Osservazioni non accolte

Sono rappresentate dalle osservazioni giudicate non meritevoli di accoglimento, in quanto contrastanti con le strategie, gli obiettivi generali ed i contenuti (generali e/o specifici) del piano adottato.

#### Osservazioni non pertinenti

Sono rappresentate dalle osservazioni che:

- non rientrano nel campo di competenza del PGT (in quanto dirette ad altri strumenti o procedimenti);
- risultano già soddisfatte dai dispositivi (normativi e/o cartografici) del piano adottato;
- riguardano aspetti inerenti specifiche leggi dell'ordinamento degli enti locali;
- non sono oggetto del procedimento urbanistico adottato;
- non si configurano come osservazioni in quanto non producono richieste o contributi e generalmente esprimono solamente una valutazione/giudizio.

## **OSSERVAZIONE N. 1**

**Nominativo:** Luigi Riva

**N. prot.:** 9410

**Data:** 21.06.2013

**Ubicazione:** via Ponte Castano n.9; Foglio 18 – Mappale. 85

**Tipo di provvedimento:** NON ACCOLTA

Si premette che la variante al nucleo di antica formazione ha riformato interamente l'apparato normativo precedentemente regolamentato dal piano particolareggiato del centro storico accogliendo in parte le richieste avanzate dall'osservante durante la fase della formulazione dei pareri e suggerimenti.

Relativamente alla considerazione che ogni intervento necessita del parere della competente Soprintendenza, si fa presente che tale parere va richiesto solamente in caso di modifiche dell'esterno, in virtù del vincolo paesaggistico che vige su tutto il territorio comunale di Castano Primo come evidenziato anche dall'osservante.

Inoltre l'immobile non è soggetto ai contenuti normativi degli articoli 10 e 12 del D.Lgs 42/2004, in quanto non vi è uno specifico vincolo apposto sull'immobile (art. 10) e non appartiene "allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti" (art. 12).

## **OSSERVAZIONE N. 2**

**Nominativo:** Regione Lombardia – Direzione Generale Territorio, Urbanistica e difesa del Suolo, Programmazione Territoriale e Urbanistica, Pianificazione Territoriale

**N. prot.:** 13119

**Data:** 10.09.2013

**Ubicazione:** Nota

**Tipo di provvedimento:** NON PERTINENTE

Gli atti di variante riguardano solamente il piano delle regole e la localizzazione delle medie strutture di vendita commerciale e relativo regolamento che non incidono sul Documento di Piano.

### **OSSERVAZIONE N. 3**

**Nominativo:** Regione Lombardia – ASL Milano 1 – Dipartimento Prevenzione Medico

**N. prot.:** 80894

**Data:** 12.09.2013

**Ubicazione:** Osservazione di carattere generale

**Tipo di provvedimento:** ACCOLTA

L'osservazione si limita a richiamare quanto già espresso durante la verifica di assoggettabilità alla VAS. In tal senso si riconfermano le indicazioni già recepite in sede di procedimento ambientale e al riguardo si fa presente che l'articolo 3 del "Regolamento per le Medie Strutture di Vendita commerciale: determinazione dei criteri per il rilascio delle Autorizzazioni" già dispone specificatamente quanto segue.

*"In particolare, le richieste di nuove medie strutture commerciali devono predisporre uno specifico studio che deve dimostrare l'adeguatezza del livello di accessibilità veicolare e di dotazione di servizi in considerazione della stretta interdipendenza tra strutture commerciali ed effetti indotti generanti criticità sul sistema della mobilità con conseguenti fenomeni di congestione della rete e di aggravamento dei tassi di inquinamento atmosferico. Il grado di accessibilità deve essere valutato non solo sotto l'aspetto del mezzo di trasporto privato ma anche di quello pubblico in rapporto al contesto insediativo circostante ed al bacino di gravitazione cui fa riferimento la struttura commerciale. Nel caso in cui lo studio predisposto o l'Amministrazione comunale, nella valutazione dello studio, rivelasse una inadeguatezza all'insediamento della struttura commerciale, il richiedente dovrà farsi carico a proprie spese di tutte le necessarie opere al fine di risolvere le criticità emerse, pena il diniego dell'autorizzazione richiesta".*

Quanto sopra indicato è ulteriormente descritto nel parere motivato del procedimento di esclusione della VAS.

## **OSSERVAZIONE N. 4**

**Nominativo:** Filippo Tartaglia, Stefania Crespi

**N. prot.:** 13774

**Data:** 20.09.2013

**Ubicazione:** Osservazione di carattere generale

**Tipo di provvedimento:** PARZIALMENTE ACCOLTA

Relativamente al punto 1) non si accoglie la richiesta che la valutazione degli abitanti teorici venga fatta in relazione alla volumetria al fine di recuperare maggiori superfici abitabili negli interventi di trasformazione volta a recuperare il maggior costo della conservazione rispetto alla demolizione e ricostruzione. Tuttavia si accoglie solamente la parte di richiesta inerente i soppalchi da realizzare all'interno degli edifici che consentano il mantenimento dell'"aspetto antiquario" e un ristoro economico sui costi. In tal senso all'articolo 3 (Definizione degli indici urbanistici ed edilizi e delle unità di misura) delle norme di attuazione del piano delle regole, all'interno della definizione di "Superficie lorda di pavimento", nella parte dove si indicano le esclusioni dal conteggio si inserisce il seguente nuovo testo:

*"solamente all'interno del nucleo di antica formazione (Naf) nei soli ambienti ad uso residenziale, terziarie e commerciali, le superficie dei soppalchi che rispettano le norme igienico sanitarie, le norme più generali in materia di prevenzione e sicurezza nei luoghi di lavoro, di sicurezza impiantistica e antincendio e di superamento delle barriere architettoniche, purché la superficie soppalcata non sia superiore al 30% della superficie netta dello spazio principale in cui e' ubicato. Nel caso di superfici maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta".*

Relativamente al punto 2) l'osservazione non è pertinente in quanto trattasi di area posta fuori dal Naf.

Relativamente al punto 3) si accoglie parzialmente la richiesta di innalzamento della quota di superficie coperta che viene assunta nella sola classe dell'Area di riqualificazione urbana. In tal senso all'articolo 24, punto 1.3 "Area di riqualificazione urbana" – parametri di edificabilità, delle norme di attuazione del piano delle regole si inserisce il seguente nuovo testo:

*"Rc ≤ esistente. E' data possibilità di incrementare il rapporto di copertura RC sino al limite massimo del 50%. Tale possibilità potrà essere concessa in relazione al tipo di intervento di riqualificazione e/o miglioramento dello spazio aperto, in particolare se volto al rafforzamento dell'impianto della corte e sua identità. La quantità incrementale della misura massima sopra indicata è subordinata alla predisposizione di un atto unilaterale d'obbligo, oppure mediante pianificazione attuativa".*

Relativamente al punto 4) Non si accoglie. Al riguardo si fa presente che gli edifici "storici" individuati nella proposta di piano, risultano identificati a seguito di una specifica campagna di rilievo condotta sul campo; dagli elenchi prodotti dalla Provincia di Milano e contenuti nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (Ptcp) e dagli elenchi/cataloghi del portale regionale del patrimonio culturale "Lombardia Beni Culturali" ([www.lombardiabeniculturali.it](http://www.lombardiabeniculturali.it)).

## **OSSERVAZIONE N. 5**

**Nominativo:** Giada Albè

**N. prot.:** 13781

**Data:** 20.09.2013

**Ubicazione:** Osservazione di carattere generale

**Tipo di provvedimento:** PARZIALMENTE ACCOLTA

Si accoglie parzialmente la richiesta di prevedere una modalità attuativa più restrittiva per la realizzazione delle medie strutture di vendita, subordinandole alla presentazione di un permesso di costruire convenzionato per quelle strutture che abbiano una superficie di vendita (SV) superiore a 800 mq. e non a 500 mq. come chiesto dall'osservante. In tal senso si procede ad inserire nell'art. 19 (commi 2.1 e 2.2) delle norme tecniche di attuazione del piano delle regole il testo come sotto riportato, senza intervenire nell'art. 8 del regolamento per le Medie Strutture di Vendita commerciale, poiché sono le norme del piano delle regole a disciplinare le modalità attuative degli interventi edilizi.

*“L'attuazione delle medie strutture di vendita di 2° livello (MSV-2) e delle medie strutture di vendita di 3° livello (MSV-3), diversamente da quanto disciplinato dalle norme di zona in cui ricadono le aree e/o immobili, avviene esclusivamente mediante permesso di costruire convenzionato oppure con pianificazione attuativa laddove questa modalità sia espressamente individuata nella relativa norma di zona”*

## **OSSERVAZIONE N. 6**

**Nominativo:** Confcommercio Imprese per l'Italia – Associazione Territoriale di Magenta e Castano Primo

**N. prot.:** 14461

**Data:** 03.10.2013

**Ubicazione:** Osservazione di carattere generale

**Tipo di provvedimento:** NON ACCOLTA

Relativamente alle valutazioni/pareri espressi circa la “chiusura al traffico veicolare di Piazza Mazzini” e al “senso unico di attraversamento di Piazza Mazzini in direzione della Chiesa”, si fa presente che la sezione VI – Proposte dell’Atlante, specifica elaborati che si riferiscono a “proposte” indicative e non vincolanti. Si tratta di suggerimenti progettuali su alcune specifiche aree del nucleo di antica formazione esemplificative di come possono tradursi (attuare) gli obiettivi enunciati dal piano nel quadro programmatico, e su cui implementare ulteriori forme progettuali e/o sviluppi come esplicitamente indicato nella relazione accompagnatoria della variante. Tuttavia le proposte indicative sono volte a garantire una maggior sicurezza del transito pedonale, ciclabile e veicolare nel tessuto storico caratterizzato da vie strette, tortuose e con doppi sensi di marcia, con l’intento di garantire una migliore accessibilità del nucleo storico a tutti gli utenti.

Relativamente al contributo circa la definizione di interventi di abbellimento e miglioramento della Piazza Mazzini, intesa come “uniformità dei dehors” e altri arredi mobili, la tematica non è attinente alla pianificazione urbanistica, ma da trattare semmai in altri strumenti comunali, quali ad esempio regolamenti del decoro o altri. Quanto sopra indicato vale anche per quanto concerne le eventuali iniziative finalizzate alla valorizzazione delle attività economiche.

Relativamente all’esigenza manifestata e auspicata che le medie strutture di vendita si dotino di propri parcheggi privati e la conseguente richiesta che la monetizzazione di tali superfici private non possano essere “monetizzate” per una quota superiore al 20%, si fa presente che nel “Regolamento per le Medie Strutture di Vendita commerciale: determinazione dei criteri per il rilascio delle Autorizzazioni” non è prevista nessuna facoltà di monetizzazione dei parcheggi privati. Nello specifico l’articolo 6 dispone che laddove si *“trovi in presenza di attività in assenza della necessaria dotazione di parcheggi privati previsti, oppure non si sia in grado di realizzare integralmente tale dotazione di parcheggi, NON E’ CONSENTITO fare ricorso neanche in parte alla monetizzazione”*.

Per quanto attiene alla richiesta di escludere dal regolamento “delle medie strutture di vendita” l’ipotetica gestione di grandi strutture di vendita, si fa presente che il regolamento è ascrivibile solo per le medie strutture di vendita e non per la grandi strutture di vendita. Queste ultime del resto sono regolamentate specificatamente dalla legislazione nazionale e regionale.

Infine circa la richiesta sulla composizione della commissione di consultazione sul commercio, non si entra nel merito in quanto tematica non attinente alla pianificazione urbanistica e dunque non pertinente.

## **OSSERVAZIONE N. 7**

**Nominativo:** Claudio Pastori legale rappresentante della società immobiliare Claudia S.r.l.

**N. prot.:** 14536

**Data:** 04.10.2013

**Ubicazione:** via della Resistenza del Lavoro e vicinale per Malpiglio , Foglio 23 – Mappali. 48, 49, 501, 151, 152.

**Tipo di provvedimento:** **NON ACCOLTA**

Negli atti di variante la facoltà di localizzare medie strutture di vendita e ben riferibile alle aree e/o immobili contraddistinti nelle tavole del piano con le sigle MSV, MSV-2 e MSV-3, così come ulteriormente declinate nelle diverse nome di zona del piano delle regole.

## **OSSERVAZIONE N. 8**

**Nominativo:** Neaeem Rizwan

**N. prot.:** 14554

**Data:** 4.10.2013

**Ubicazione:** Corso San Rocco, Foglio 9, Mappale 892

**Tipo di provvedimento:** **NON ACCOLTA**

Non si accoglie in quanto il fabbricato oggetto della richiesta possiede le caratteristiche per cui è stato classificato come “manufatto minore” in quanto è tutt’ora l’accessorio del manufatto principale posto su strada.

Inoltre si fa presente che tale manufatto non possiede la superficie e i requisiti minimi igienico sanitari previsti dal vigente regolamento locale di igiene. Nello specifico trattasi di un fabbricato separato fisicamente rispetto dal corpo principale posto su strada.

## **OSSERVAZIONE N. 9**

**Nominativo:** Giacomo Randazzo, Angelo Perotta, Stefania Crespi, Angela Armanelli, Carlo Castoldi

**N. prot.:** 14594

**Data:** 7.10.2013

**Ubicazione:** Osservazione di carattere generale

**Tipo di provvedimento:** PARZIALMENTE ACCOLTA

Relativamente alla richiesta che la dotazione di parcheggio sia differenziata in relazione alla destinazione d'uso e all'indice di affollamento", non si accoglie in quanto la dotazione di parcheggio privato è già differenziata per le diverse destinazioni d'uso.

Relativamente alla proposta che nelle aree a rischio archeologico laddove vi siano già delle edificazioni e/o urbanizzazioni venga escluso l'obbligo di segnalazione preventiva alla competente Soprintendenza, non si accoglie in quanto in contrasto con la normativa di settore.

Per quanto attiene al suggerimento di prevedere anche per piccole porzioni di fabbricati, che la proposta di intervento edilizio possa costituire progetti-guida per i fabbricati limitrofi ovvero posti negli altri piani, non si accoglie. Al riguardo si fa presente che gli interventi edilizi di trasformazione più rilevanti sono subordinati alla predisposizione di un atto unilaterale d'obbligo oppure assoggettati alla pianificazione attuativa, e questi dovranno essere estesi almeno ad un singolo edificio come tale individuato per tipologia ed architettura. Inoltre si rammenta che tutte le modificazioni dell'esterno degli edifici sono soggetti a preventiva autorizzazione paesaggistica stante il vincolo che agisce su tutto il territorio comunale. Pertanto il controllo qualitativo degli interventi risiede in capo alla competente commissione del paesaggio comunale in primis e poi nella competente Soprintendenza.

Relativamente alle proposte inerente i parametri di edificabilità (altezze e chiusure degli avancorpi) non si accolgono in quanto si pongono in contrasto con gli obiettivi perseguiti dal Piano. In particolare contrastano con l'obiettivo teso a prevedere interventi di riqualificazione coerenti coi caratteri morfologici ed architettonici del tessuto storico urbano. Inoltre una chiusura indifferenziata degli avancorpi (elemento tipologico saliente della tipologia rurale) rappresenterebbe una perdita delle caratteristiche tipologiche e architettoniche dei manufatti.

Relativamente la tematica sui frontespizi nudi o visibili, si fa presente innanzitutto che qualsiasi intervento su delle parti comuni di un immobile, così come individuate dall'art. 1117 del Cod. Civ., richiede necessariamente l'assenso delle proprietà secondo quanto disposto dallo stesso Codice Civile. Pertanto si accoglie parzialmente la richiesta specificando e sostituendo la parte di norma dell'art. 24 commi 1.3 e 2 (prescrizioni particolari) delle norme tecniche di attuazione del piano delle regole, in relazione al caso in cui non vi sia un accordo tra i proprietari secondo il seguente testo:

*"Qualora negli interventi vengano lasciati frontespizi nudi e visibili dallo spazio pubblico (strade, piazze, ecc.), si dovrà prestare attenzione nella loro sistemazione architettonica e materica fatto salvo l'impossibilità dovuta a diritti di terzi".*

Infine si fa presente che il piano lascia ampia libertà progettuale negli interventi e contestuale responsabilità di azione. In tal senso è possibile inserire soluzioni progettuali innovative anche di "rottura" con le preesistenze, al fine di raggiungere gli obiettivi di riqualificazione del patrimonio esistente e di qualità architettonica soprattutto nell'area di riqualificazione urbana individuata dal piano stesso.

## OSSERVAZIONE N. 10

**Nominativo:** Ufficio Tecnico – Servizio di Urbanistica e SUAP del Comune di Castano Primo (MI)

**N. prot.:** 14645

**Data:** 7.10.2013

**Ubicazione:** Osservazione di carattere generale

**Tipo di provvedimento:** ACCOLTA

Relativamente al punto 1) Si accoglie la richiesta inerente l'integrazione delle modalità di attuazione sulla classe "edificio di pregio" e riguardante gli interventi edilizi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche.

Pertanto si inserisce nella norma all'art. 24 comma 1.2, modalità di attuazione, il seguente testo:

*"I soli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative sono ammessi con modalità diretta e possono essere realizzate in deroga ai parametri di edificabilità"*

Relativamente al punto 2) Considerato che debba intendersi come attività di "parcheggio a pagamento per automezzi (autoparking)", l'attività in base alla quale, dietro il pagamento di un prezzo pattuito, vengono ospitati e custoditi per determinati periodi di tempo, veicoli di proprietà di terzi in appositi locali coperti o scoperti appositamente attrezzati. Tale attività è quindi ascrivibile tra quelle "commerciali" e risulta disciplinata dal D.P.R. 480 del 19.12.2001, "Regolamento recante semplificazione del procedimento di autorizzazione per l'esercizio dell'attività di rimessa di veicoli e degli adempimenti richiesti agli esercenti autorimesse".

Pertanto visto che tale attività non è disciplinata dal vigente piano delle regole, si accoglie e si provvede conseguentemente a disciplinare tale attività nell'articolo 5 delle norme tecniche di attuazione del piano delle regole e la relativa ammissibilità o meno nelle diverse norme zone come di seguito.

Si inserisce tra le attività commerciali non compatibili con la residenza nell'art. 5 del piano delle regole il seguente nuovo testo nelle. *"Inoltre per commercio non compatibile si intendono le rimesse di veicoli, cosiddetti autoparking, in cui dietro il pagamento di un prezzo pattuito, vengono ospitati e custoditi per determinati periodi di tempo, veicoli di proprietà di terzi in appositi spazi coperti o scoperti appositamente attrezzati"*

Conseguentemente non viene ammesso l'insediamento di queste attività nelle seguenti zone e sottozone del piano delle regole: "A, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B 8.1, B 8.2, B 9.1, B 9.3, B10, C1, C3 ambito di completamento 10, C3 ambito di completamento 29 e C4".

Relativamente al punto 3) Si accoglie la richiesta di uniformazione dell'indice previsto per il reperimento dei parcheggi privati pertinenziali relativo alle "destinazioni d'uso commercio/turistico ricettivo/terziario" (articolo 12 punto 1.1 delle Nta del piano delle regole) in analogia con l'indice previsto in caso di cambio d'uso di cui al punto 1.2 dello stesso art. 12, e pari a 1 mq ogni 6 mc o frazione, del volume virtuale (Slpx3). Pertanto la norma viene corretta in tal senso.

Relativamente al punto 3) Si accoglie la richiesta di verifica delle norme in relazione alle novità legislative introdotte dalla L. 9 agosto 2013, n. 98 di conversione del Decreto Legge del 21 giugno 2013, n. 69 «Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia», cosiddetto "Decreto del Fare". Al riguardo si fa presente che il testo normativo così come proposto in sede di adozione risponde alle modifiche introdotte dalla nuova norma nazionale, in relazione alle peculiarità normative regionali della Lombardia inquadrate nella L.r. 12/2005.

## OSSERVAZIONE N.11

**Nominativo:** ARPA Lombardia – Dipartimento di Milano

**N. prot.:** 14713

**Data:** 08.10.2013

**Ubicazione:** Osservazione di carattere generale

**Tipo di provvedimento:** **NON PERTINENTE**

ARPA Lombardia non formula osservazioni di alcune genere.