



**Città di
Paderno Dugnano**

www.comune.paderno-dugnano.mi.it

Documento Sistema di Gestione Qualità ISO 9001 - Certificato CSQ N. 9159.CMPD			
PT	P02	MD04	Rev.3*

Processo Settore Pianificazione del Territorio

Responsabile procedimento: Angelo Sabbadin

Spett.le **Alla Giunta Comunale**
SEDE

(Classificazione: tit. __6__ cl. __2__ fascicolo __1/2009)

o g g e t t o : Relazione - proposta di chiusura del procedimento - esito negativo della fase istruttoria e contestuale conclusione del procedimento.

Vista l'istanza depositata in data 25/07/2022, prot. n. 45877 e 45879 del 26/07/2022 finalizzata all'approvazione del Piano Attuativo inerente lo sviluppo dell'Ambito di Trasformazione del vigente Documento di Piano denominato AT 2 Cassina Amata-via Leonardo da Vinci;

Richiamate:

- ✓ la comunicazione istruttoria, protocollo 51196 del 24/08/2022;
- ✓ la documentazione integrativa da parte del Proponente, depositata agli atti comunali in data 24/02/2023, con i protocolli 13640 e 13642;
- ✓ la comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza – comunicazione esito istruttorio negativo - prot. 020028 del 24/03/2023 che qui si intende integralmente richiamata.

Dato atto che, a fronte della comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza da ultimo ricordata, il Proponente con nota assunta al protocollo 22974 del 05/04/2023, ha depositato le proprie osservazioni. Le stesse, esaminate ai fini della conclusione del procedimento, non possono tuttavia trovare accoglimento dovendosi confermare, per contro, l'esito negativo dell'istruttoria.

Nel merito del procedimento si conferma quanto anticipato nella comunicazione prot. 020028 del 24/03/2023.

Si conclude infatti che, per quanto alla preventiva approvazione dello schema di assetto preliminare d'ambito, la Giunta Comunale, con propria deliberazione n. 28 del 04/03/2021 (già nota, cui si rimanda), si è espressa esclusivamente nel merito della disposizione di massima del comparto, nonché degli obiettivi pubblici strategici da ottenere con la sua attuazione e, in ogni caso, limitatamente agli aspetti dettagliati in deliberazione, approvando in sintesi:

- la suddivisione dell'Ambito di Trasformazione in due *sub*-ambiti in funzione delle differenti possibilità di intervento manifestate dagli operatori in sede di confronto preliminare;
- lo "schema di assetto preliminare" a condizione che l'Operatore, nella successiva fase di predisposizione del Piano attuativo, provvedesse all'individuazione all'interno del comparto di un'area posta in fregio a via Reali – da prevedersi in cessione all'Amministrazione comunale – oltre che alla ridefinizione della viabilità interna al comparto e degli spazi di sosta in relazione alla nuova presenza pubblica, fermi il recepimento nella previsione della viabilità interna, del progetto di riqualificazione della metrotramvia Milano-Limbrate.

Nella ricordata deliberazione è stata precisata, in particolare, la necessità di approfondire con il successivo Piano Attuativo gli aspetti relativi alla viabilità, non già considerata dalla specifica scheda d'ambito del PGT, da rivalutare puntualmente in sede di sviluppo del Piano, in ragione della concreta attuazione del comparto nonché alla Valutazione Ambientale Strategica;

E' stato precisato, altresì, che sono oggetto di verifica del piano attuativo i conteggi urbanistici di sviluppo proposti, ribadendo comunque che - nel rispetto delle destinazioni ammesse dalla norma d'ambito - solo uno tra i due edifici indicati con le sigle DTa e DTb potesse essere dedicato alla funzione commerciale; anche le bonifiche dei suoli secondo i livelli di salubrità normativamente richiesti per ciascuna specifica destinazione d'uso sono state indicate come condizioni indispensabili al successivo sviluppo dell'intervento;

Ricordato quanto sopra, occorre sottolineare, che nel rispetto delle destinazioni ammesse dalla norma di PGT, solo uno tra i due edifici indicati con le sigle DTa e DTb (elaborati rif. Assetto preliminare) può essere dedicato alla funzione commerciale, diversamente – come più volte precisato – si configurerebbero i presupposti per delineare la realizzazione di una grande struttura di vendita, con le caratteristiche di parco commerciale (già in data 20/12/2018 prot.77147, a fronte di una impostazione d'ambito a decisa connotazione commerciale era stata preannunciata la conclusione negativa del procedimento. Dall'istruttoria condotta sulla proposta progettuale allora considerata - prossima per contenuti a quella oggi all'esame - si era evidenziato, che le destinazioni d'uso indicate ed attese dall'Operatore proponente, contrastavano con la specifica scheda d'ambito del documento di piano, all'interno della quale la destinazione T3 "Grandi strutture di vendita" non è individuata tra le funzioni insediabili ed è anzi espressamente esclusa dalla scheda d'ambito relativa al comparto di che trattasi del documento di piano).

A tal proposito, con la nota di istruttoria comunale n. 51196 del 24/08/2022, è stata evidenziata la necessità di documentare la rispondenza dell'impostazione di piano circa le disposizioni di livello regionale in materia di insediamenti commerciali di media struttura di vendita, garantendo un'effettiva distinzione ed autonomia delle infrastrutture e degli accessi alle previste attività commerciali. Nell'ambito della medesima comunicazione si anticipava che, nel caso contrario – ovvero accertato il

costituirsì del parco commerciale - l'iter procedimentale avrebbe configurato l'attivazione del percorso dettato dalle vigenti norme, sia per quanto attinente gli aspetti di variante urbanistica sia per quanto riferito agli aspetti commerciali che allo stato attuale, salvo variazioni, prevedono il coinvolgimento per competenza di Regione Lombardia.

Le integrazioni prodotte agli atti del procedimento in data 24/02/2023 con i protocolli 13640 e 13642 a riscontro dell'istruttoria comunale appena ricordata hanno confermato, da parte del Proponente, l'impostazione progettuale allegata in prima istanza 25/07/2022, prot. n. 45877 e 45879 del 26/07/2022. Ovvero il Proponente ha ribadito di voler attuare il comparto con sviluppo in senso centrale con snodi, viabilità e accessi dedicati e a sostegno delle principali funzioni commerciali valutabili in senso complessivo ed unitario nell'ambito in questione ancorché poste in edifici distinti.

Il progetto presenta, dunque, le caratteristiche oggettive di un unico insediamento commerciale. Le permeabilità tra i singoli lotti avvengono, infatti, da assi stradali di nuova realizzazione, necessari al solo comparto, in una visione baricentrica rispetto alla città, con conseguente connotazione di complessivo parco commerciale. Il progetto prevede, infatti, accessi dedicati, a sostegno delle funzioni commerciali sviluppate in senso complessivo ed unitario nell'ambito in questione ancorché poste in edifici distinti. Anche l'obiettivo pubblico immaginato nella connessione viaria tra i quartieri posti a sud (via Aldo Moro) ed a nord (via Monte Nevoso) del comparto è stata indicata dall'Operatore come "non possibile" limitando quindi la viabilità di progetto alle sole effettive esigenze interne di sviluppo dell'AT in esame, con viabilità esclusiva e dedicata.

Le strutture di vendita hanno una accessibilità comune, con un parcheggio di fatto unico, separate solo da una strada, creata *ad hoc*, da opere a verde e dagli stalli dei posti auto. La previsione di collocazione dei tre immobili, tutti a destinazione commerciale, non realizza una divisione funzionale e concreta tra loro: i consumatori possono, parcheggiando nella stessa area, accedere a tutte le strutture di vendita collocate nel comparto, come avviene nelle grandi strutture di vendita; infatti i parcheggi non risultano distinti, ma sono sostanzialmente condivisi e utilizzabili per qualsiasi struttura. I consumatori, partendo dal parcheggio, possono accedere a tutte le strutture, indifferentemente.

Oltre a quanto sopra, si richiamano, inoltre, i pareri endo-procedimentali acquisiti in sede istruttoria ed, in particolare:

- il parere ufficio SUAP protocollo 50744 del 22/08/2022 nel quale si confermano i pareri resi da Regione Lombardia già noti al Proponente (si rinvia a protocollo 78543 del 24/12/2019) in sintesi e precisamente "*...il progetto presentato non assicura una effettiva distinzione ed autonomia delle infrastrutture e degli accessi delle previste attività commerciali, restando un forte dubbio che la connotazione del progetto sia quella di una forma di centro commerciale, ancorché costituito da negozi collocati in edifici distinti. L'area del territorio comunale in cui il progetto si colloca, peraltro, rende difficile immaginare che si tratti di negozi autonomi con libero accesso pedonale dalla pubblica via. ... omissis*";

• il contributo di Regione Lombardia prot. comunale 17319 del 13/03/2023 e precisamente "... si evidenzia che, dalla documentazione trasmessa, il comparto in oggetto potrebbe configurarsi come un'unica struttura commerciale organizzata in forma unitaria in considerazione della vicinanza dei parcheggi a raso di ciascuna delle tre medie strutture di vendita che renderebbero facilmente attuabile il passaggio tra una struttura e l'altra da parte della clientela. Anche nel caso in cui fosse presente una recinzione lungo il confine delle tre aree sul margine delle strade di comparto (dalla planimetria inviata non risulta chiaro), il posizionamento degli ingressi/uscite dei vari parcheggi risulta in prossimità dell'ingresso/uscita dei parcheggi delle altre strutture, in particolare di quelli posti a fronte strada, rendendo, di fatto gli stessi, fruibili da tutti gli esercizi di media struttura previsti, nonché facilitando il passaggio pedonale della clientela dopo le operazioni di parcheggio dei veicoli";

• l'esito della conferenza endo-procedimentale del 23/03/2023 nel quale si evidenzia "... stante quanto sopra considerato da Regione Lombardia, non risultano superate le criticità in passato rilevate, con particolare riferimento a quanto evidenziato nella precedente nota protocollo nr. 51196 del 24/08/2022; pertanto si conferma che il Piano attuativo presentato, come da ultime integrazioni protocolli nr. 13640 e 13642 del 24/02/2023, configura una grande struttura di vendita sotto forma di "parco commerciale".

In ragione di quanto esposto – ovvero il riscontro motivato circa la non ammissibilità all'insediamento della grande struttura di vendita, articolata in parco commerciale, nell'ambito AT2 – ai sensi dell' art. 14 della LR 12/2005 e s.m.i, si conferma la conclusione istruttoria in senso negativo, poiché la proposta di piano, così come attualmente formulata e riconfermata nelle integrazioni 24/02/2023 appare sviluppata nel senso di una grande struttura di vendita, secondo le più ampie definizioni individuate dalla DGR 6024/2007 e s.m.i. e alla DGR 1193/2013.

Distinti saluti.

IL DIRETTORE
Angelo Sabbadin