

ALLA SINDACA DEL COMUNE DI LISSONE  
DOTT. SSA CONCETTINA MONGUZZI

Il sottoscritto Consigliere Ambrogio Fossati, con riferimento alla Delibera della Giunta Comunale n. 391 del 21.10.2017 avente per oggetto "ADOZIONE PIANO ATTUATIVO AMBITO AT2 – EX MOTTA DI VIA TRIESTE E VIA ZANELLAPRESENTATO DA ARCI IMMOBILIARE S. R. L.", nonché alla successiva Delibera della Giunta Comunale n. 444 del 24.11.17 "PIANO ATTUATIVO AMBITO AT2 – EX MOTTA DI VIA TRIESTE E VIA ZANELLA PRESENTATO DA ARCI IMMOBILIARE S. R. L. CORREZIONE ERRORE MATERIALE G.C. N. 391 DELL'11.10.2017 formula la seguente

#### OSSERVAZIONE

- 1) Considerato che la proposta di Piano Attuativo prevede tre strutture commerciali di cui due medie strutture e un pubblico esercizio, appare non possibile considerare la conformità dello stesso alle prescrizioni del P.G.T. vigente (come tra l'altro indicato all'art.4 della Convenzione allegata alle Delibere sopraesposte), che prevede all'interno della scheda relativa all'ambito **AT2, l'esplicita esclusione proprio dei pubblici esercizi**, ciò nonostante la presenza della nota del Responsabile del settore Pianificazione del Territorio all'epoca in servizio (prot.31485 del 21.8.2014 indirizzata al tecnico dell'operatore), che, da un lato specifica che ai punti 6) e 7) della Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 28/2/2014, relativa all'approvazione della variante al P.G.T. viene indicato che, in caso di incongruenze o errori materiali riportati negli elaborati, prevalgono le indicazioni espresse dal Consiglio Comunale in sede di approvazione della variante, e, dall'altro dispone (come se ne avesse l'autonoma facoltà) che *"le opportune correzioni saranno apportate nel corso di un prossimo procedimento di variante al Documento di Piano o mediante apposito procedimento di rettifica"*.

Si riporta il testo dei capoversi 6) e 7) della citata Delibera:

*".....6) Di dare atto che, in merito ad eventuali incongruenze derivanti da refusi sugli elaborati, quali meri errori materiali, prevalgono le indicazioni espresse dal Consiglio Comunale in sede di approvazione della variante al Documento di Piano del P.G.T. in argomento.*

*7) Di dare atto che il contenuto scritto delle controdeduzioni alle osservazioni prevale sulla trasposizione negli elaborati della variante in argomento, in caso di eventuali difformità tra gli stessi....."*

In particolare si evidenzia che le espressioni contenute all'interno della Delibera di approvazione definitiva del P.G.T. citate dal Dirigente all'epoca in servizio, appaiono, a dir poco improprie, in quanto attribuiscono **ampia e non circostanziata facoltà discrezionale alle diverse singole Amministrazioni Comunali** nello stabilire di volta in volta l'applicazione delle definizioni del P.G.T. contenute nei suoi elaborati, piuttosto che le interpretazioni emergenti dall'esame delle indicazioni letterarie e non grafiche della Delibera di Consiglio. Le previsioni del Piano potrebbero essere reinterpretate all'occorrenza, come nel caso di specie, secondo le propensioni delle amministrazioni e non secondo l'effettivo contenuto normativo.

Appare ulteriormente non corretto dal punto di vista del procedimento di definizione del P.G.T. introdurre in sede di **approvazione** definitiva, specificazioni di ampia e discrezionale portata quali quelle richiamate, senza consentire di presentare osservazioni in merito a quella che di fatto è una norma attuativa a tutti gli effetti, da stabilire in sede di **adozione** del Piano e non di approvazione definitiva

Ciò posto, si ritiene e si propone di subordinare l'adozione del Piano Attuativo in argomento ad una variante del P.G.T. relativa nello specifico **sia alla scheda AT2 che alla norma interpretativa contenuta nei citati punti 6) e 7) della Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 28/2/2014**, che ad avviso dello scrivente risulta generica e discrezionale; entrambe potranno trovare spazio nell'ambito della variante al P.G.T. recentemente avviata.

2) Preso atto che sia la Delibera 391/2017 che la 444/2017 specificano che *"l'operatore si impegna, per ogni alberatura che non viene messa a dimora in loco ai sensi dell'art. 38 del Piano delle Regole, a versare al Comune una somma necessaria a sopportare i costi di piantumazione in altra area pubblica, conteggiando i costi di fornitura, posa e cure colturali ottimali per 3 annualità dalla messa a dimora, il tutto secondo il listino più aggiornato edito da Assoverde, come previsto dall'art. 9 del Regolamento del Verde approvato con deliberazione del C.C. n. 32 in data 20/4/2017"* si ritiene e si propone

a) che si verifichi, acquisendo **parere dell'ufficio Legale Comunale** se l'art. 9 del Regolamento del verde, che riguarda in particolare la compensazione in caso di **abbattimento di specie esistenti**, possa essere esteso ed applicabile discrezionalmente al caso di nuova edificazione ed in caso contrario che **si aggiorni il Piano attuativo** con la previsione di alberature in loco secondo la quantità indicata dall'art. 38 del Piano delle Regole (circa 30 alberi e non 15). Si propone di configurare un **filare in fregio alla via Trieste** quale arredo urbano di coronamento all'insediamento come effettuato in altri casi analoghi di strutture commerciali in contesti edificati a Lissone (vedi insediamento in fregio a via Matteotti all'angolo con via Dante). In alternativa dovrà essere aggiornato sia l'art. 38 del Piano delle Regole, con espresso rimando al Piano del Verde, anch'esso opportunamente modificato e correlato al P.R.

b) che alla Delibera 444/2017 debba essere comunque allegato un computo metrico che rechi il numero e il costo della messa a dimora delle alberature sia che fossero all'interno, ma anche ove fossero all'esterno dell'ambito d'intervento (15 o 30 alberi), e non preveda solo la formazione di prato come indicato nel computo allegato alla Delibera 391/2017 (voci 34 e 35). Ciò in quanto, **seppure non fossero a scomputo oneri è importante che ne sia garantito l'impegno in fideiussione** mentre ad oggi non lo ricomprende. Si propone inoltre di individuare congiuntamente sin d'ora l'area pubblica da alberare con acquisizione di tavola grafica onde poter stimare sia l'impatto effettivo sull'ambiente urbano che il costo delle alberature, che può essere enormemente diverso a seconda se l'alberatura sia in ambito a prato piuttosto che in ambito pavimentato (è stimabile un valore di alberatura in piena terra pari a circa € 700 cad. a fronte di almeno € 1.400 in ambito pavimentato). A tale proposito ove le alberature fossero confermate all'esterno dell'ambito di P.A. si propone cogliere l'occasione per avviare un **processo di piantumazione della Piazza del Mercato**, ad esempio tramite la formazione filari ai lati nord e sud di via Volturmo. Si allegano elaborati grafici **All.1 e All.2 delle alternative**.

3) Dall'esame delle Tavv. 2 e 3 del Piano Attuativo, sentiti in merito Tecnici del settore, si evidenzia che, i fabbricati che contengono le medie strutture (superiori a 250 mq di vendita) sono adiacenti e separati da un setto murario divisorio interno – simile alle divisioni interne di un singolo appartamento - con ampie porzioni non strutturali, per cui sono agevolmente configurabili come unica struttura commerciale di superficie di vendita pari a 2.125 mq, mentre il fabbricato dei pubblici esercizi è collegato tramite una copertura ai corpi adiacenti comportando in termini edilizi la **formazione di un unico fabbricato**: la superficie di vendita complessiva risulta con ciò pari a 2.125 mq + 493 mq = 2.618 mq superiori ai valori ammessi dall'art. 4 del Decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 in materia di commercio per le medie strutture. Tali valutazioni porterebbero a considerare l'insediamento come relativo ad una grande struttura di vendita con **obbligo di intervento della Regione**. Ciò a maggior ragione



in considerazione del fatto che la Provincia non ha preso parte alla indetta conferenza di servizi, ritenendo che l'intervento fosse del tutto assimilabile a quanto indicato nella scheda dell'ambito AT2 (vedi nota della provincia allegata al verbale della conferenza di servizi ove si afferma in sostanza che la Provincia si era espressa sull'AT2 già in sede di previsioni di P.G.T.), mentre in effetti il Piano Attuativo adottato differisce in modo sostanziale per assetto e destinazioni dalla originaria scheda dell'ambito di trasformazione AT2 come peraltro ben evidenziato dallo stesso verbale della conferenza di servizi (vedi quanto verbalizzato dal Comandante della Polizia Locale "l'AT2 è passato da 80% (slp 7.499 mq) residenza e 20% (slp 1.875 mq commerciale) ad una superficie commerciale al 100% con una superficie complessiva di 3.753,24 mq").

- 4) Sempre dalle Tavv. 2 e 3, sentiti in merito Tecnici del settore, si evidenzia che una porzione del fabbricato la cui superficie di vendita raggiunge i 1.465 mq non risulta alla distanza di 5 m dalla via Trieste, strada con elevato traffico, che in questo tratto, all'angolo con via P. Micca non pare presentare una continuità ambientale tale da poter permettere di non rispettare la distanza dalla strada normalmente prescritta: l'art. 3.9.3 delle N.T.A del P.R. **ammette l'aderenza al ciglio strada solo in presenza di fabbricati**, mentre nel caso in esame all'angolo est dell'ambito d'intervento l'edificato ad oggi è crollato, vedi le foto sottoriportate, per cui non esiste e non può essere considerato ai fini dell'applicazione dell'art 3.9.3. Inoltre, con l'arretramento, si darebbe spazio all'alberatura di coronamento di cui al precedente punto 2) (vedi Allegato grafico 1), che **peraltro potrebbe essere fatta valere per motivi di inserimento ambientale indipendentemente dall'applicazione di una norma.**



Porzione di fabbricato crollata



Porzione di fabbricato crollata

Lissone li 20/12/2017

Consigliere Ambrogio Fossati

A handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Ambrogio Fossati', written over a horizontal line.



182.9 VIA

TRIESTE

5m  
linea di arretramento stradale

COMUNE DI LISSONE  
Ente: c\_0517  
Pr: (A) 2017/0065504 del 20/12/17  
ROO: ROO  
URBANISTICA  
T02



**EDIFICIO A**  
h. 7.50 mt.  
s.l.p. 2.510,00 mq.  
sup. commerciale  
1465,00mq

**EDIFICIO B**  
h. 5.65mt  
s.l.p. 750,16 mq.  
sup. commerciale  
660,00 mq

**EDIFICIO C**  
h. 7.50mt.  
s.l.p. 493,08 mq.  
distribuzione cibi e bevande

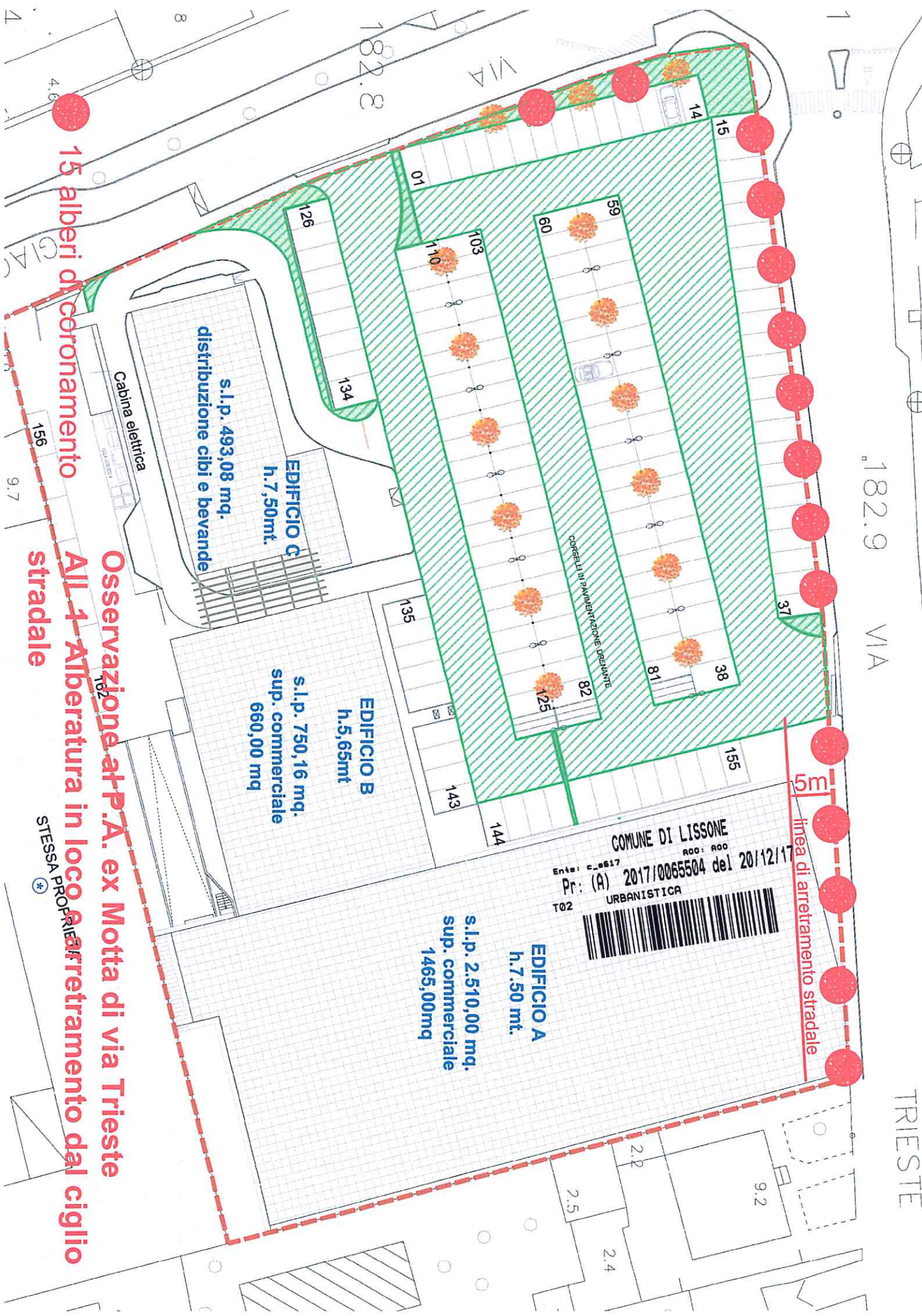
Cabina elettrica

osservazione at P.A. ex Motta di via Trieste

15 alberi di coronamento  
All 1 Alberatura in loco e arretramento dal ciglio

stradale

STESSA PROPRieta

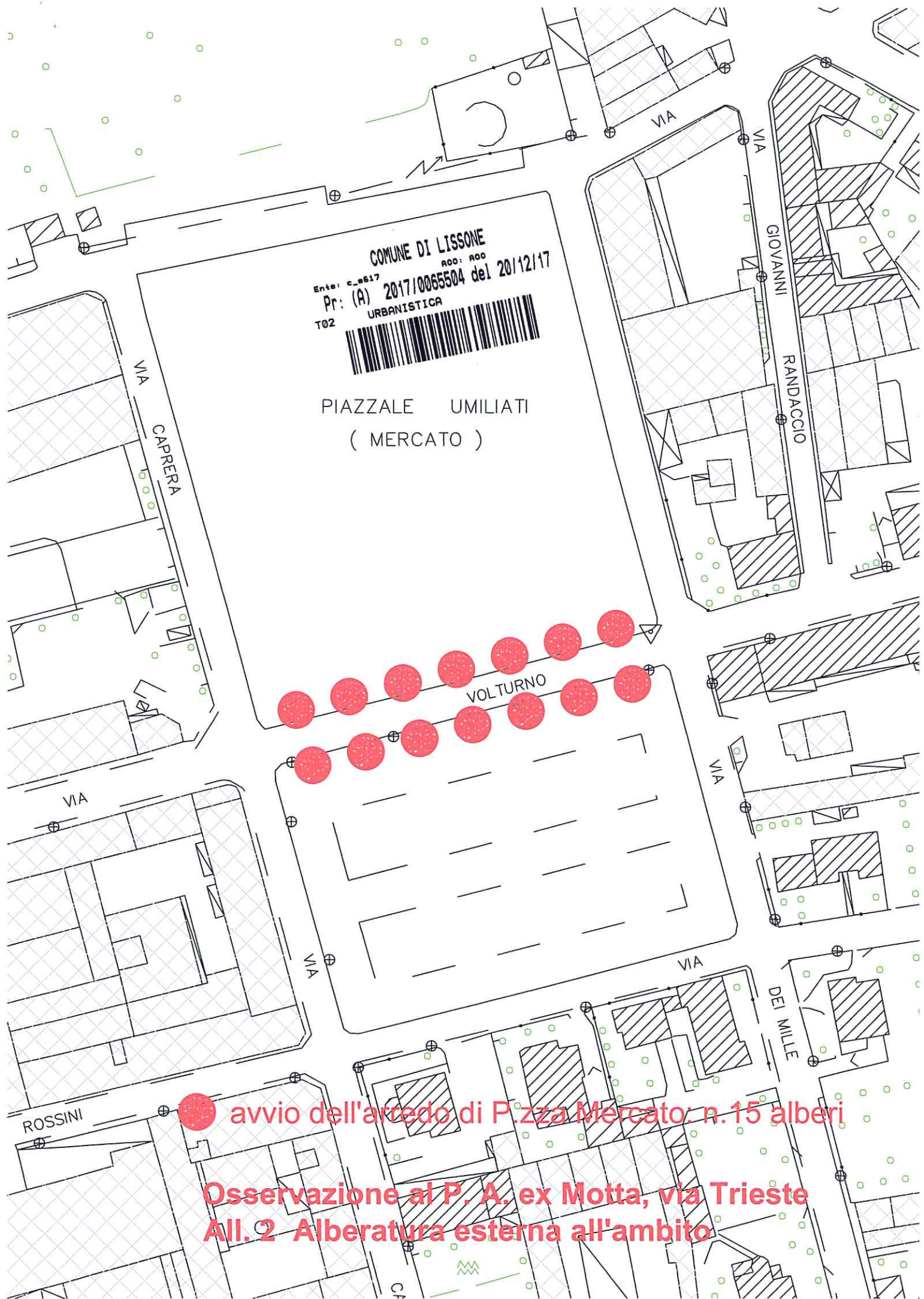






COMUNE DI LISSONE  
Ente: c\_0617  
Pr: (A) 2017/0065504 del 20/12/17  
T02 URBANISTICA  
AOO: AOO

PIAZZALE UMILIATI  
( MERCATO )



avvio dell'arredo di P.zza Mercato: n.15 alberi

Osservazione al P. A. ex Motta, via Trieste  
All. 2 Alberatura esterna all'ambito

