COMUNE DI LECCO
servizio **urbanistica e governo del territorio**

ALLEGATO **20**
Alla delibera di giunta comunale n……..… del……..

piano urbanistico attuativo **DIS.GAU.Center s.r.l.**

via fiandra – via caduti lecchesi a fossoli

Controdeduzioni alle osservazioni

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

OSSERVAZIONE N. **1**

Osservante: **OMET s.p.a.**
Reg. prot. generale n. 5779/16 del 26.01.2016

sintesi dell'osservazione

Viene richiesto che:

1. il nuovo insediamento garantisca la fluidità della circolazione, provvedendo nell'ambito delle previsioni di piano attuativo situazioni finalizzate a migliorare la situazione viabilistica. Si intende con questo: prevedere l'accesso dei mezzi (pesanti e non) senza invasioni di carreggiata e/o manovre in retromarcia sulla sede stradale – evitare che i mezzi (pesanti e non) durante le operazioni di carico e scarico della merce stazionino all'esterno dell'edificio, sia parzialmente che totalmente – il tutto tenendo conto anche della realtà di traffico e movimentazione di mezzi e persone che già ci sono"
2. si eviti la concessione della monetizzazione degli standard urbanistici dovuti ai sensi di legge per le medie strutture di vendita – supermercati alimentari, prevedendo invece la contestuale realizzazione di tutti gli spazi di sosta necessari all'esercizio dell'attività prevista integrandoli da nuovi spazi di sosta pubblici necessari al fabbisogno della via e di opere di sistemazione esterna della stessa.
3. i nuovi parcheggi pubblici siano di facile accesso e ne sia garantito l'uso sia agli utenti della nuova media struttura di vendita che ai residenti e lavoratori della via.
4. venga realizzato un numero maggiore di parcheggi pubblici data la cronica carenza sulla via.

proposta di controdeduzione

- la soluzione di progetto proposta prevede la costituzione, all'interno alla struttura oggetto di intervento, di uno spazio a parcheggio per il carico/scarico merci in grado di consentire la sosta a veicoli quali autotreni, autoarticolati etc. , creando nelle fasi di carico/scarico, una condizione sicuramente migliorativa rispetto a quella in essere. La tav. 03/prog. allegata alla Delibera di Adozione del P.A. illustra come, nel caso di sosta di un autoarticolato, la motrice rimanga comunque all'interno dell'area a parcheggio, di proprietà della Società proponente, adiacente la via C.L. a Fossoli, e non vada ad invadere la carreggiata della Via medesima.

- L'istituto della monetizzazione a cui si è fatto ricorso nella proposta di P.A., è ammesso e disciplinato dal vigente Piano di Governo del Territorio. L'intervento inerente alla proposta di P.A. rientra nella fattispecie considerata dallo strumento urbanistico vigente ed assolve ai relativi obblighi previsti, quali ad esempio la percentuale massima di monetizzazione (40%) e l'obbligo di destinazione d'uso a parcheggio della residua parte (60%).

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

- Il parcheggio pubblico previsto in progetto, con accesso dalla Via C.L. a Fossoli presenta caratteristiche che appaiono congrue ad un utilizzo agevole da parte degli utenti, sia in ingresso che in uscita. Peraltro nessuna criticità in tal senso viene evidenziata nel parere tecnico rilasciato dell'ufficio compente, allegato alla delibera di adozione (all.19). Il parcheggio di cui sopra è assoggettato all'uso pubblico e pertanto potrà essere utilizzato dall'intera collettività in conformità a quanto disciplinato dalla convenzione attuativa allegata alla Delibera di Adozione (All.3).
- Il parcheggio pubblico previsto in progetto è stato dimensionato nel rispetto della vigente normativa comunale, anche in considerazione delle condizioni oggettive dell'area d'intervento, che non presenta aree libere, e del tipo di intervento proposto che verrebbe realizzato all'interno di edifici esistenti. Si fa presente inoltre che lungo la Via Caduti Lecchesi a Fossoli, è comunque prevista, con l'attuazione di due Piani Attuativi già approvati e con convenzione sottoscritta (Germanedo 2007 e Besonda) , la realizzazione di circa 2.040 m^2 di parcheggi ad uso pubblico.

esito della proposta:

☐ ACCOLTA	☐ ACCOLTA IN PARTE	☐ NON PERTINENTE	☒ NON ACCOLTA

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

OSSERVAZIONE N. **2**

Osservante: **GALLI EZIO s.p.a.**
Reg. prot. generale 5916/16 del 26.01.2016

Sintesi dell'osservazione

2.1 in tema di corretta qualificazione giuridica della fattispecie, viene richiesto che :

- "di classificare correttamente l'intervento in oggetto sotto il profilo urbanistico - edilizio quale ristrutturazione con cambiamento di destinazione urbanisticamente rilevante, alla luce delle su - richiamate più recenti normative introdotte dal legislatore;
  Conseguentemente di provvedere a garantire piena legittimità al procedimento anche in ordine al corretto titolo abilitativo preordinato al tipo di intervento edilizio proposto e da realizzare con il P.A. in oggetto;
- di identificare chiaramente il rapporto tra la viabilità dell'asse Via Fiandra e degli sbocchi della SS 36 con le risultanze in termini di traffico e viabilità post-intervento.
- venga realizzato un numero maggiore di parcheggi pubblici data la cronica carenza sulla via."

proposta di controdeduzione

- In linea generale, la proposta di un piano urbanistico attuativo viene accompagnata sostanzialmente da una progettazione di massima dell'intervento che ha come obiettivo la previsione delle opere di urbanizzazione da realizzare, la individuazione delle aree per Servizi da cedere/asservire/monetizzare e la definizione del planivolumetrico degli edifici in progetto. Nel richiamare quanto sopra, si fa presente che nel caso di specie, viene in questa fase definita la sola progettazione di massima inerente all'ampliamento della Media Struttura di Vendita così come indicato nell'oggetto della Delibera di Adozione e non l'intervento edilizio, che dovrà essere valutato e ricondotto, nell'ambito della fase di valutazione della progettazione esecutiva, alle fattispecie annoverate dalla normativa edilizia vigente (d.P.R. 380/2001 e s.m.i. e l.r. 12/2005 e s.m.i.). Si rammenta inoltre che l'intervento proposto è stato considerato e valutato quale intervento urbanisticamente rilevante, in quanto la proposta di ampliamento della struttura commerciale avanzata dalla Società proponente, è stata subordinata a preventiva approvazione di Piano Attuativo.
- Le valutazioni e considerazioni inerenti l'impatto veicolare indotto dall'intervento proposto, contenute nell'all. 10 alla delibera di adozione appaiono adeguate, anche in considerazione dei criteri utilizzati, relativi alle Grandi Strutture di Vendita.
- Tutti i parcheggi previsti in progetto rispettano, in termini di dotazione e dimensionamento, la vigente normativa comunale; il reperimento del parcheggio asservito ad uso pubblico è stato valutato in considerazione delle condizioni oggettive dell'area d'intervento, che non presenta aree libere, e del tipo di intervento proposto che verrebbe realizzato all'interno della sagoma di edifici esistenti. Si fa presente inoltre che lungo la Via Caduti Lecchesi a Fossoli, è comunque prevista, con l'attuazione
  di due Piani Attuativi già approvati e con convenzione sottoscritta (Germanedo 2007 e Besonda) , la realizzazione di circa 2.040 m^2 di parcheggi ad uso pubblico.

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

esito della proposta:			
☐ ACCOLTA	☐ ACCOLTA IN PARTE	☐ NON PERTINENTE	☒ NON ACCOLTA

2.2 in tema di sistema viabilistico in generale, viene richiesto che :

- venga identificato chiaramente il rapporto tra SS36, asse Pergola-Fiandra e zona di p.a. anche con indicazione dei dati di traffico assenti e dimostrazione della sostenibilità a livello di carico veicolare rispetto ai dati dichiarati;
- venga estesa l'analisi al comparto in cui si colloca il piano, integrandolo con tutti gli elementi utili a identificare la situazione reale-ante e post intervento;
- venga dimostrata, tecnicamente e graficamente, la fattibilità degli accessi e relative analisi delle svolte su tutte le strade interessate e non virtualmente solo sul proprio accesso (come da allegato 10 alla proposta di PA.

proposta di controdeduzione

- si ritiene che le valutazioni e considerazioni inerenti l'impatto veicolare sul sistema viabilistico e sul sistema della sosta, contenute nell'all. 10 alla delibera di adozione siano congrue, anche in considerazione:
  - della natura dell'intervento, che verrebbe realizzato all'interno di strutture esistenti;
  - dell'entità dell'ampliamento della Superficie di Vendita della Media Struttura di Vendita già in essere, pari a poco più di 300 m^2;
  - delle funzioni già insediate, con l'attuale relativa movimentazione di automezzi, nelle strutture interessate dall'intervento (MSV e magazzino) .

  Quanto sopra anche in relazione ai criteri di verifica utilizzati nel citato "all. 10" alla delibera di adozione , basati su verifiche previste per le grandi strutture di vendita, così come indicato nella D.G.R. X/1193 del 20 dicembre 2013 e s.m.i..

esito della proposta

☐ ACCOLTA	☐ ACCOLTA IN PARTE	☐ NON PERTINENTE	☒ NON ACCOLTA

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

2.3 in tema d'incidenza del P.A. sulla funzionalità dell'accesso alla GALLI s.p.a. viene richiesto che :

- l'uscita di sicurezza di nuova previsione sopra richiamata venga spostata in altro luogo;
- non venga apportato alcun tipo di aggravio all'attuale passaggio esistente in termini di numero di utenti e di frequenza d'uso;
- venga preventivamente acquisito il parere preventivo dell'Ufficio di Viabilità del Comune di Lecco in relazione all'apertura di tutti i tipi di accesso, con esplicito riferimento alle interferenze con gli accessi esistenti (in quanto a suo tempo autorizzati) del centro commerciale e logistico Galli Ezio s.p.a., anche in considerazione dell'aggravio di utenza sull'accesso esistente del supermercato Eurospin.
- venga preventivamente acquisito il parere preventivo dell'ufficio Viabilità del Comune di lecco in relazione alle condizioni di afflusso, viabilità e sicurezza degli accessi sopra indicati in caso di effettiva realizzazione del P.A.;
- l'esito di questi pareri preventivi vengano poi recepiti nel P.A. prima della sua approvazione finale"

proposta di controdeduzione

- La progettazione tiene conto delle normative vigenti in tema di prevenzione incendi prevedendo uscite di emergenza su entrambi i fronti liberi degli edifici oggetto d'intervento, quindi sia sulla Via C.L. a Fossoli che sul parcheggio pubblico con accesso da via Fiandra.
- Vista la funzione che assolve, ovvero l'utilizzo nei soli casi di emergenza e non un utilizzo quotidiano per l'accesso alla struttura commerciale, si ritiene che la presenza della nuova apertura prevista in progetto non apporti aggravi degni di rilevo sulla situazione esistente e pertanto ritenuti congrui.
- La proposta di P.A. e le ipotesi di progetto in essa contenute sono state vagliate in tutti i suoi aspetti dall'ufficio comunale competente, che si è espresso con il parere allegato alla delibera di adozione come "all. 19"
- Si ritiene implicito considerare, nella fase di definizione del progetto esecutivo della proposta di P.A., che tutti i pareri espressi dagli organi/enti competenti per i vari settori vengano recepiti prima dell'emanazione del provvedimento edilizio finale che segue la fase di approvazione del piano Attuativo.

esito della proposta

☐ ACCOLTA	☐ ACCOLTA IN PARTE	☐ NON PERTINENTE	☒ NON ACCOLTA

2.4 in tema di accesso al supermercato Eurospin, viene richiesto:

- venga modificato spostando l'accesso del nuovo supermercato Eurospin (non a caso trattasi di ristrutturazione completa con ampliamento) lontano dall'interferenza con gli accessi alla Galli Ezio SpA e a tutte le altre realtà commerciali e non preesistenti al supermercato".

proposta di controdeduzione

- La proposta di progetto non contempla la modifica dell'attuale accesso alla struttura commerciale esistente, che pertanto continuerà ad essere utilizzata come di fatto già avviene. Si fa presente inoltre che l'intervento proposto interessa una Media Struttura di Vendita già esistente; il P.A. non prevede nessuna nuova MSV, cosi come indicato dall'osservante nel formulare la richiesta, bensì una modifica in ampliamento di circa 300 m^2 all'interno della sagoma delle strutture esistenti.

esito della proposta

☐ ACCOLTA	☐ ACCOLTA IN PARTE	☐ NON PERTINENTE	☒ NON ACCOLTA

2.5 in tema di parcheggio via Fiandra, viene richiesto che :

- "sia effettuata una più congrua rivalutazione delle decisioni assunte su questo tema ed eventualmente si proceda all'annullamento in sede di autotutela della delibera in oggetto per la parte relativa alla monetizzazione di parti delle aree dovute per standard urbanistici, calcolata peraltro sulla base dei minimi dovuti ai sensi di legge";
- in ogni caso venga riconsiderata la dotazione del numero di posti auto pubblici necessari e dovuti in funzione del reale maggior carico urbanistico, senza concedere alcuna monetizzazione di posti auto pubblici essenziali per l'effettivo fabbisogno collettivo, in quanto tale eventuale monetizzazione è del tutto contraria agli interessi pubblici in gioco ;"
- le analisi sulla viabilità vengano approfondite alla luce delle problematiche sopracitate;"
- venga effettuato un aggiornamento della verifica del traffico veicolare di cui al già richiamato allegato 10 (pag.25) con la rappresentazione di tutti i giorni settimanali e non soltanto del weekend;"
- venga prodotta una più approfondita documentazione finalizzata a dimostrare realisticamente la sostenibilità delle previsioni del p.a. in termini di dotazione dei parcheggi;
- le conclusioni delle nuove e più approfondite analisi viabilistiche, di traffico e di sostenibilità su richiamate vengano recepite nel p.a. prima della sua approvazione finale;"

proposta di controdeduzione

Si ribadisce quanto segue:

L'istituto della monetizzazione a cui si è fatto ricorso nella proposta di P.A., è ammesso e disciplinato dal vigente Piano di Governo del Territorio. L'intervento inerente alla proposta di P.A. rientra nella fattispecie considerata dallo strumento urbanistico vigente ed assolve ai relativi obblighi previsti, quali ad esempio la percentuale massima di monetizzazione (40%) e l'obbligo di destinazione d'uso a parcheggio della residua parte (60%). I criteri utilizzati per la determinazione dell'importo dovuto quale monetizzazione, contenuti nella perizia allegata alla delibera di adozione del P.A., appaiono congrui.
Il parcheggio pubblico previsto in progetto è stato dimensionato nel rispetto della vigente normativa comunale, anche in considerazione delle condizioni oggettive dell'area d'intervento, che non presenta aree libere, e del tipo di intervento proposto che verrebbe realizzato all'interno di edifici esistenti.
Si fa presente inoltre che lungo la Via Caduti Lecchesi a Fossoli, è comunque prevista, con l'attuazione di due Piani Attuativi già approvati e con convenzione sottoscritta (Germanedo 2007 e Besonda) , la realizzazione di circa 2.040 m^2 di parcheggi ad uso pubblico.
Riguardo l'analisi sulla viabilità e le relative considerazioni, contenute nell'all. 10 alla D.G.C., si ritiene che le stesse siano congrue, anche in considerazione:

- della natura dell'intervento, che verrebbe realizzato all'interno di strutture esistenti;
- dell'entità dell'ampliamento, della Superficie di Vendita della Media Struttura di Vendita già in essere, pari a poco più di 300 m^2 , che avviene comunque mediante recupero di Slp esistente;
- delle funzioni già insediate, con l'attuale relativa movimentazione di automezzi, nelle strutture interessate dall'intervento (MSV e magazzino);
- dei criteri di verifica utilizzati nel citato "all. 10" alla delibera di adozione del P.A. che, per il calcolo del traffico attratto/generato, si basano sul metodo previsto per le grandi strutture di vendita, di cui alla D.G.R. X/1193 del 20 dicembre 2013 e s.m.i.

esito della proposta

☐ ACCOLTA	☐ ACCOLTA IN PARTE	☐ NON PERTINENTE	☒ NON ACCOLTA

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

2.6 in tema di parcheggio su via caduti lecchesi, viene richiesto che :

- "si effettui una corretta indicazione del numero dei posti auto realizzati a servizio della clientela, in applicazione alle dimensioni minime degli stessi e rispettive aree di manovra come normativa locale e nazionale;"
- realisticamente venga meglio ponderata e valutata la concreta percorribilità del percorso indicato in condizioni ordinarie di sicurezza, atmosferiche e altimetriche considerando correttamente modi, condizioni e tempi imposti dallo stato dei luoghi;"
- si modifichi il P.A. prevedendo l'ingresso principale del supermercato Eurospin su Via Caduti Lecchesi a Fossoli e quindi in prossimità del nuovo parcheggio pubblico realizzato a servizio dei clienti Eurospin;"
- si modifichi il P.A. ottimizzando il volume interno disponibile dell'area destinata a questo nuovo parcheggio prevedendo la realizzazione di un secondo piano che consentirebbe di raddoppiare i posti auto del parcheggio di Via Caduti Lecchesi a Fossoli e quindi in prossimità del nuovo parcheggio pubblico realizzato a servizio dei clienti Eurospin;"

proposta di controdeduzione

- L'area a parcheggio funzionale all'attività commerciale relativi alla quota parte di ampliamento di Slp – superficie lorda di pavimento proposta, sono stati determinati in conformità allo strumento urbanistico vigente, cosi come gli stalli (15 posti auto), conformemente dimensionati, che sono stati individuati al piano primo della struttura in progetto, con accesso dalla via C.L. a Fossoli.
- La progettazione non prevede la modifica dei percorsi esistenti, bensì il mantenimento dell'attuale ingresso/uscita alla struttura commerciale esistente.

  Appare tuttavia pertinente richiedere la creazione di un percorso pedonale protetto, in continuità con il marciapiedi previsto in attuazione del P.A. "Germanedo 2007"sulla via C.L. a Fossoli, che porti ad un accesso secondario alla struttura commerciale dalla Via medesima.
- Nel ribadire che l'intervento proposto interessa una Media Struttura di Vendita già esistente, appare adeguato il mantenimento dell'attuale accesso alla struttura commerciale esistente, quale ingresso principale.
- Si ribadisce che tutti i parcheggi previsti in progetto rispettano, in termini di dotazione e dimensionamento, la vigente normativa comunale; il reperimento del parcheggio asservito ad uso pubblico è stato valutato in considerazione delle condizioni oggettive dell'area d'intervento, che non presenta aree libere, e del tipo di intervento proposto che verrebbe realizzato all'interno di edifici esistenti. Si fa presente inoltre che lungo la Via Caduti Lecchesi a Fossoli, è comunque prevista, con l'attuazione di due Piani Attuativi già approvati e con convenzione sottoscritta (Germanedo 2007 e Besonda) , la realizzazione di circa 2.040 m^2 di parcheggi ad uso pubblico.

esito della proposta

☐ ACCOLTA	☒ **ACCOLTA IN PARTE**	☐ NON PERTINENTE	☐ NON ACCOLTA

2.7 in tema di sicurezza connessa con le operazioni di carico e scarico necessarie nello svolgimento dell'attività del supermercato Eurospin, viene richiesto che :

- "venga acquisito il parere preventivo dell'Azienda Sanitaria (ora ASST) del Comune di Lecco in relazione a tutti gli aspetti igienico-sanitari presenti (vendita, stoccaggio, rifiuti, emissioni, scarichi, ecc);
- Il progetto finale da approvare definitivamente con la presente p.a. recepisca da subito eventuali prescrizioni A.S.L.;
- venga preventivamente acquisito il parere preventivo dell'Ufficio Viabilità del Comune di Lecco in relazione alle condizioni di viabilità e sicurezza degli accessi sopra indicati;
- l'esito di questi pareri preventivi vengano poi recepiti nel P.A. prima della sua approvazione finale;

proposta di controdeduzione

- La proposta di P.A. è stata sottoposta al parere della ATS Brianza – sede di Lecco, che si è espressa con nota n. 9448 del 17.03.2016. La nota riporta il parere favorevole, con un rimando all'acquisizione del parere dei Vigili del Fuoco, che dovrà comunque essere acquisito, come previsto dalle vigenti normative, preliminarmente al rilascio del titolo edilizio di attuazione del Piano Attuativo.

- Il parere tecnico allegato alla delibera di adozione (all. 19) è stato redatto dal competente ufficio comunale valutando anche gli aspetti viabilistici, che vengono trattati con le relative prescrizioni da recepire in seno alla valutazione della successiva progettazione esecutiva.

- Si ritiene implicito considerare, nella fase di definizione del progetto esecutivo della proposta di P.A., che tutti i pareri espressi dagli organi/enti competenti per i vari settori siano stati recepiti prima dell'emanazione del provvedimento edilizio finale.

esito della proposta

☐ ACCOLTA	☐ ACCOLTA IN PARTE	☐ NON PERTINENTE	☒ NON ACCOLTA

2.8 in tema di danni subiti dalla GALLI spa e dalla collettività lecchese, viene richiesto che :

- "vengano attentamente rivalutate le decisioni assunte in ordine a tutti gli aspetti evidenziati nelle osservazioni precedenti al fine di conseguire un più equo e corretto contemperamento di tutte le aspettative, tutti gli interessi legittimi e i diritti soggettivi in gioco e quindi della collettività lecchese, quelli della Galli Ezio spa insieme a quelli delle altre attività economiche e sociali preesistenti nell'area, nonché quelli del soggetto proponente il P.A. in oggetto.

proposta di controdeduzione

- Sotto il profilo tecnico, la proposta di P.A. adottata è redatta nel rispetto delle vigenti normative, come sopra più volte ribadito. Esula dalle competenze dell'ufficio esprimersi su aspetti ed elementi che non rivestano carattere prettamente tecnico, nel rispetto dei diritti degli aventi causa così come disciplinati dalle vigenti normative.

esito della proposta

☐ ACCOLTA	☐ ACCOLTA IN PARTE	☐ NON PERTINENTE	☒ NON ACCOLTA

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

OSSERVAZIONE N. **3**

Osservante: **GERMANEDO 2007 s.r.l.**

Reg. prot. generale 6086/16 del 26.01.2016

Sintesi dell'osservazione

Viene richiesto :

- Di prevedere la realizzazione di un ingresso al Supermercato direttamente dalla Via Caduti Lecchesi a Fossoli, in considerazione della mancanza di negozi di alimentari di quartiere e vista la vicinanza del suddetto PA "Germanedo 2007" che prevede la realizzazione di numerose unità abitative. Tale previsione razionalizzerebbe gli accessi, evitando agli utenti provenienti da Via Caduti Lecchesi a Fossoli, il percorso pedonale ipotizzato nel p.a. per accedere all'unico ingresso previsto, cioè quello che, percorrendo Via Fiandra, risulterebbe di particolare pericolosità;
- che si proceda inoltre, nell'ambito dell'attuazione del p.a., alla riqualificazione di Via Caduti Lecchesi a Fossoli attraverso la realizzazione di marciapiede pedonale, così come già in parte previsto con il nostro p.a. sopracitato (…)

Controdeduzione

- La richiesta, così come formulata complessivamente nei suoi due punti, appare pertinente.
  La proposta di P.A. dovrà pertanto essere rivista e predisposta al fine di garantire un accesso secondario da Via C.L. a Fossoli, magari utilizzando una delle due uscite di sicurezza previste nella proposta di P.A. adottata; dovrà essere inoltre prevista la realizzazione di un marciapiedi o percorso pedonale protetto raccordato con il marciapiedi previsto nel P.A. "Germanedo 2007", al fine di garantire per la struttura commerciale interessata dall'intervento, un accesso pedonale adeguato dalla Via C.L. a Fossoli, con condizioni di sicurezza migliorative rispetto quelle in atto.

☒ ACCOLTA	☐ ACCOLTA IN PARTE	☐ NON PERTINENTE	☐ NON ACCOLTA