



COMUNE DI INDUNO OLONA

Allegato 03

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO IN VARIANTE AL PGT AI
SENSI DEL TITOLO VI CAPO I LEGGE REGIONALE N. 12/2005 E S.M.I.
DENOMINATO “COMPARTO SOLAI E TRAVI DI VIA BIDINO – VIA
CAMPAGNA” -

SCHEDE DI DESCRIZIONE E VALUTAZIONE

Il Programma Integrato d'Intervento in variante al Piano di Governo del Territorio ai sensi del Titolo VI – Capo I – della legge Regione Lombardia n. 12/05 e s.m.i. denominato “Comparto Solai e Travi di via Bidino – via Campagna” è stato adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 18.07.2023;

La deliberazione di adozione e gli elaborati grafici del Programma Integrato d'Intervento sono stati depositati c/o il Settore Tecnico, Servizio Urbanistica, per un periodo di quindici giorni consecutivi dal 28.07.2023 al 12.08.2023;

Il termine “perentorio” per la presentazione delle “osservazioni” al Programma Integrato d'Intervento in variante al PGT ai sensi del Titolo VI, Capo I della legge Regione Lombardia n. 12/05 e s.m.i. scadeva il 28.08.2023.

Nel termine sono giunte nr. 2 osservazioni, di seguito elencate:

- **Osservazione 1** del 10 agosto 2023, atti 10673 – Sig. Antonio Besacchi, Presidente e Legale Rappresentante di Confcommercio Ascom Varese, con sede legale a Varese, Via Valle Venosta n.4;
- **Osservazione 2** del 26 agosto 2023, atti 11143, - Sig. Placido Alessandro, residente in Induno Olona, via Bidino n. 8.

Le osservazioni sono valutate come fase ultima del percorso di approvazione definitiva del Programma Integrato d'Intervento in variante al vigente P.G.T..

I criteri di risposta alle osservazioni sono:

- Il rispetto della impostazione generale e dei principi del Programma Integrato d'Intervento in variante al P.G.T.;
- La correzione di eventuali errori materiali;
- L'accoglimento dei suggerimenti ritenuti migliorativi;
- L'accoglimento di piccole modifiche puntuali che non intaccano i criteri generali, ma che rendono migliori le condizioni (abitative, ecc...) dei richiedenti.

RILEVA E OSSERVA

1 – limitare la superficie massima di vendita complessiva ad uso commerciale entro i limiti di mq. 2.500 di cui 1.250 riferiti ad un'unica struttura di vendita, mentre per la parte restante, provvedendo all'insediamento di esercizi di vicinato; Così operando si raggiungerebbero numerosi obiettivi (riqualificazione dell'area, sostenibilità dell'insediamento sia dal punto di vista dell'impatto economico sia sul piano viabilistico/ambientale) vantaggiosi per tutti i soggetti coinvolti (cittadinanza, operatori economici e Amministrazione comunale);

NON ACCOLTA

Il PII prevede opere risolutive di criticità viabilistiche presenti nello stato di fatto e di riqualificazione ambientale del comparto costituite da:

- Parcheggi su via Jamoretti;
- Parcheggi e verde su via Bidino;
- Allargamento stradale della via Campagna;
- Allargamento stradale su via Bidino;
- Area a verde attrezzato in via Campagna;
- Invarianza idraulica;
- Intervento di bonifica;

per 469.742,11 euro e opere di rilevanza pubblica costituite da:

- Percorso ciclopedonale di via Bidino e via Campo dei Fiori;
- Tensostruttura con blocco a servizi per area feste;

per 632.540,23 euro, complessivamente quindi per 1.102.282,34 euro. Tali opere saranno realizzate dalla Proponente a scomputo delle somme dovute alla Amministrazione Comunale a vario titolo (oneri di urbanizzazione, contributo commisurato al costo di costruzione, monetizzazione di aree a servizi non cedute, standard qualitativo) per un totale di 602.489,80 euro, conseguenti all'edificabilità prevista.

La sostenibilità di tali costi da parte della Proponente è verificata negli atti costituenti il PII nell'allegato E "quadro economico".

La limitazione della superficie di vendita proposta, pari a 1.250 mq, comporta una riduzione della Slp commerciale di almeno 1.500 mq. Pertanto la Slp commerciale totale prevista passerebbe da 5.400 a 3.900 mq. con conseguente ricalcolo delle somme dovute alla Amministrazione Comunale che passerebbero da 602.489,80 a 470.726,46 euro. Tale riduzione, unita alla diminuzione dell'utile della Proponente, non consentirebbe la realizzazione delle opere risolutive delle criticità viabilistiche presenti nello stato di fatto e di riqualificazione ambientale del comparto, nonché delle opere di rilevanza pubblica sopra elencate facendo venire meno l'interesse pubblico e generale all'attuazione del PII in variante al PGT.

La richiesta di inserimento in via esclusiva di esercizi di vicinato per una superficie di vendita totale di 1250 mq (pari quindi al 50% della superficie di vendita complessiva che dovrebbe essere prevista dal PII secondo quanto osservato) è supportata nell'osservazione facendo ricorso a quanto pubblicato dall'Osservatorio regionale del commercio e confrontando lo stato di fatto comunale con i dati relativi ai comuni di Varese, Busto Arsizio, Gallarate, Saronno e Luino: centri che per numero di abitanti, caratteri urbanizzativi e ruolo territoriale nel contesto provinciale presentano evidenti differenze rispetto alla realtà indunese.

A conferma di quanto previsto dal PII si richiama il "Quadro conoscitivo del territorio comunale – componente commerciale". Tale documento, quale atto programmatico di settore e di supporto al P.G.T. vigente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 30/09/2013, partendo dallo stato di fatto qualitativo e quantitativo dell'offerta commerciale presente sul territorio comunale (di fatto identico all'attuale) afferma che:

"Il confronto con la dotazione media regionale e provinciale indica che Induno Olona può contare su un sistema distributivo non troppo articolato, cui si aggiunge l'importante presenza della grande struttura che certamente attrae consumatori provenienti anche da fuori Comune.

In una situazione quale quella descritta, appare necessario incrementare il livello del servizio offerto ai consumatori residenti; per fare ciò, si potrà continuare la modernizzazione del sistema distributivo comunale, attraverso la realizzazione di nuove medie strutture di vendita, in particolare per il settore non alimentare".

Si evidenzia comunque che le Medie Strutture di Vendita potranno ospitare più esercizi nel rispetto delle normative vigenti in materia commerciale.

Pertanto all'art. 4 dello schema di convenzione per l'attuazione del P.I.I. allegata alla delibera di "adozione", il secondo capoverso viene aggiornato come in appresso specificato:

"L'edificabilità prevista è la seguente.

- *lotto 1 – edificio A, media struttura di vendita fino al 3° livello MS3 secondo l'articolo 2, comma 6 lettera e) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, nella considerazione che, il Gruppo Funzionale Gf 5.1 (Esercizi di Vicinato) è sempre ammesso: Superficie Lorda di Pavimento mq. 3.000,00;*
- *lotto 2 – edificio B, media struttura di vendita fino al 2° livello MS2 secondo l'articolo 2, comma 6 lettera e) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole nella considerazione che, il Gruppo Funzionale Gf 5.1 (Esercizi di Vicinato) è sempre ammesso: Superficie Lorda di Pavimento mq. 2.400,00;*

Si evidenzia infine come, anche nell'ipotesi di sole medie strutture di vendita, sempre prendendo a riferimento i dati dell'Osservatorio regionale del commercio per la Provincia di Varese, l'incidenza degli esercizi di vicinato sul totale dell'offerta commerciale sarà pari al 37%, percentuale ancora superiore a quella di altri comuni paragonabili a Induno Olona per popolazione e vicinanza a centri "attrattori" dal punto di vista commerciale quali Varese o Saronno.

2– eliminare il collegamento pedonale che, a quanto sembra dalle tavole progettuali, consente il collegamento diretto fra le strutture commerciali in progetto la cui sola presenza potrebbe configurare l'intervento come una aggregazione commerciale nell'ambito dello stesso comparto, peraltro classificabile come Grande struttura di vendita nel caso in cui la superficie non venisse opportunamente ridotta entro i limiti complessivi dei 2.500 mq.;

ACCOLTA PARZIALMENTE

Il PII prevede la realizzazione di due medie strutture di vendita indipendenti tra loro, accessibili ciascuna direttamente dalla viabilità pubblica con servizi ed accessi indipendenti.

Tali strutture difettano pertanto dei requisiti per essere considerate unitariamente e tali da costituire una Grande Struttura di Vendita, individuati dalla giurisprudenza amministrativa nel "legame fisico" tra le strutture commerciali.

Il collegamento in questione connette l'area a verde pubblico prevista in fregio alla via Campagna con i parcheggi assoggettati ad uso pubblico e individua un percorso di attraversamento dell'area di parcheggio tale da garantire la sicurezza pedonale nell'area di manovra degli autoveicoli. Non di meno, al fine di scongiurare ogni diversa possibile interpretazione, si accoglie l'osservazione per la parte relativa alla eliminazione di tale collegamento pedonale.

3 – procedere alla revoca della delibera consiliare di adozione del P.I.I. integrando, in ossequio ai principi fissati nella disciplina delle tipologie commerciali l.r. n. 6/2010, la propria pianificazione urbanistica nel senso di un equilibrio ed armonico assetto del territorio e delle diverse tipologie di vendita al dettaglio con particolare attenzione alla tutela e alla valorizzazione del commercio e dei servizi.

4 – provvedere in sede di riadozione del P.I.I. modificato alla preventiva acquisizione dei pareri delle parti socio economiche, salvo che il nuovo progetto di P.I.I. non risulti più essere, come lo è invece l'attuale, in variante al vigente P.G.T..

NON ACCOLTE

Osservazioni non accolte in parte sulla base delle motivazioni espresse al punto 1 sulla restante parte si evidenzia che la mancata acquisizione del parere delle parti sociali ed economiche nella fase antecedente l'adozione del PII in variante al PGT è considerata nell'osservazione una criticità di ordine procedurale in quanto mancata applicazione dell'articolo 13, comma 3 della Legge Regionale 12/2005, tale da inficiare la legittimità del provvedimento deliberativo di adozione.

I PII sono disciplinati dalla Legge Regionale n.12/2005 con particolare riferimento al Titolo VI – Procedimenti Speciali e Discipline di Settore - CAPO I - Disciplina dei Programmi Integrati d'Intervento.

La mancata acquisizione del parere delle parti sociali ed economiche nella fase antecedente l'adozione del PII in variante al PGT è giustificata dal ricorso alla procedura prevista appunto al CAPO I, disciplinata dal combinato disposto degli articoli 92 e 14 della Legge Regionale che esclude quindi l'applicazione dell'art.13, comma 3.

OSSERVAZIONE n. 2 - PRESENTATA DAL SIG. PLACIDO ALESSANDRO

RILEVA E OSSERVA

1 – Interferenze veicolari nuovo accesso carraio in progetto in termini di frequenza di passaggio odierna e futura in rapporto con gli accessi carrai esistenti sui fronti opposti della via Bidino con proposta dettagliata del nuovo accesso carraio al parcheggio della nuova struttura commerciale.

ACCOLTA

Viene recepito nel P.I.I. il contributo rappresentato nell'osservazione con previsione di un doppio accesso al parcheggio di uso pubblico riferito alla media superficie di vendita identificata quale "edificio A", tale da suddividere i flussi veicolari ed eliminare le interferenze con i passi carrai presenti sul lato opposto della via Bidino.

Firmato l'U.T.C.