



CITTA di MAGENTA
Settore Tecnico
Servizio Territorio e Servizi alla Città



**VARIANTE GENERALE DEL
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

ADOTTATO CON D.C.C. N. N. 46 DEL 19.07.2016
(AI SENSI DELL'ART. 13 DELLA LEGGE REGIONALE 12/05 E.S.M.I.)

**OSSERVAZIONE
AI SENSI DELLA L.R. 12/05 ART. 13 COMMA 4**

Comune di

MAGENTA



C_E801 - C_E801 - 1 - 2016-11-02 - 0047647

Prot. Generale n: **0047647** **A**

Data: **02/11/2016** Ora: **11.14**

Classificazione: **6 - 1 - 0**

Al Sindaco del Comune di
Magenta
p.za Formenti 3
20013 Magenta (MI)
Ufficio di Piano

DATI DELL'OSSERVANTE (chi presenta l'osservazione)

Il Sottoscritto Michele Cusmai nato a Vico del Gargano (FG) il 01/06/1957 CF
CSMMHL57H01L842B

Residente a Magenta in via Gian Lorenzo Bernini n. 72

Email Michele.Cusmai@campingsportmagenta.com in qualità di * legale rappresentante
della "GIMA IMMOBILIARE S.R.L." con sede in MILANO CF 09195750964

Nel caso di società (ente, associazione, altro)

___ Sottoscritt ___ nat ___ a ___ il ___ CF ___

Residente a ___ in via/piazza ___ n. ___

email ___ in qualità di * ___

___ con sede/residente in ___

PRESENTA

ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. "Legge per il Governo del Territorio", la seguente osservazione alla Variante Generale del Piano di Governo del Territorio (PGT), compilata in tutte le sue parti e articolata come meglio specificato nelle pagine seguenti.

DATI IDENTIFICATIVI DELL'AREA

<i>Catasto Terreni</i>	
<i>Foglio 2</i>	<i>Mappale 261</i>
<i>superficie (mq.) 5940</i>	<i>Indirizzo CORSO EUROPA n. 21</i>
<i>Intestati GIMA IMMOBILIARE S.R.L.</i>	

<i>Foglio 2</i>	<i>Mappale 1030</i>
<i>superficie (mq.) 41</i>	<i>Indirizzo STRADA OSSONA SNC</i>
<i>Intestati GIMA IMMOBILIARE S.R.L.</i>	

<i>Foglio 2</i>	<i>Mappale 1029</i>
<i>superficie (mq.) 13613</i>	<i>indirizzo STRADA OSSONA SNC</i>
<i>Intestati GIMA IMMOBILIARE S.R.L.</i>	

***NOTA a titolo indicativo:**

proprietario/comproprietario/usufruttuario/superficiario/enfiteuta/titolare di altro diritto di godimento (uso, abitazione, servitù)/affittuario/legale rappresentante.

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione riguarda: (barrare la fattispecie)

Documento di Piano *riferimento all'elaborato* _____

Piano dei Servizi *riferimento all'elaborato* _____

Piano delle Regole *riferimento all'elaborato RP01a - RP05 NTA* _____

altro _____

OGGETTO E CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE (se lo spazio non risulta sufficiente è possibile allegare ulteriori pagine)
Si veda relazione allegata

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ELENCO DEGLI ALLEGATI ALL'OSSERVAZIONE

Documentazione catastale Documentazione urbanistica

Documentazione fotografica Altro (specificare _____)

data 2-11-2016 firma _____
GIMA IMMOBILIARE SRL
S.P. 128 - 20113 Magenta (MI)
P.IVA 09195750964

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI
Informativa ai sensi de D.Lgs. n. 196/03 sulla tutela dei dati personali

*Ai sensi del D.Lgs.n. 196/03, i dati forniti formano oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata, in modo lecito ed in osservanza degli obblighi di correttezza e riservatezza.
Tali dati potranno essere trattati per le finalità connesse all'espletamento inerente l'osservazione presentata.
Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Magenta.
I dati potranno essere trattati anche mediante supporto informatico.
L'interessato ha diritto a quanto previsto dall'art. 13 del suddetto D.Lgs.*

data 2-11-2016 firma _____
GIMA IMMOBILIARE SRL
S.P. 128 - 20113 Magenta (MI)
P.IVA 09195750964

N.B.
LA PRESENTE OSSERVAZIONE DEVE ESSERE PRESENTATA ENTRO E NON OLTRE IL GIORNO 10.11.2016:

1. VIA PEC egov.magenta@cert.poliscomuneamico.net
2. ALL'UFFICIO PROTOCOLLO nei seguenti orari:
lun-merc-ven. 9.00-12.30 e mart.-giov 9.00-12.30 /15.30-17.30.

RELAZIONE

Oggetto: Osservazioni variante PGT

Prima di entrare nell'argomento strettamente correlato alle scelte indicate nella variante del PGT con particolare riferimento *alla "componente commerciale"* si ritiene utile esporre alcune premesse a sostegno dell'osservazione.

Premesse

1. La società osservante è titolare di due unità immobiliari edificate a fini commerciali in medie strutture di vendita posizionate ai lati della SS. 11, Corso Europa; medie strutture di vendita in attività e munite di adeguati parcheggi su aree interne e realizzati in modo convenzionato. (Allegato 1)
2. Occorre ricordare che la disciplina nazionale relativa all'apertura di nuovi esercizi commerciali è stata oggetto di una lunga e travagliata evoluzione.
Il decreto legislativo n. 114 del 1998, nell'intento di superare la precedente normativa dirigitica di cui alla L. 426 del 1971, che sottoponeva l'apertura di nuovi esercizi ad un rigido sistema di contingentamento basato sulla pianificazione del rapporto fra domanda ed offerta, aveva completamente liberalizzato il segmento degli esercizi di vicinato e disponendo, invece, che il comune, sulla base delle disposizioni regionali e degli obiettivi indicati dal DLgs stesso, **adottasse i criteri e le norme sul procedimento per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita al dettaglio.**
Da ciò emerge che la competenza in materia di medie strutture di vendita non è correlata alle diverse indicazioni e indirizzi forniti dalla Giunta Regionale (priva di qualsivoglia potere normativo), ma le diverse indicazioni devono servire per generare un univoco comportamento su tutto il territorio regionale fermo restando che i singoli Comuni devono fare proprie le indicazioni inserendole nei propri regolamenti.
Infatti, il predetto decreto legislativo aveva prefigurato un meccanismo di forte integrazione fra urbanistica e disciplina economica delle attività commerciali di maggiore rilevanza, prevedendo che le regioni dovessero dettare indirizzi generali per il loro insediamento e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale destinati ad essere recepiti in sede di pianificazione del territorio da parte dei comuni.
3. Successivamente, l'art. 38 del DL 112/2008, impone ai comuni l'istituzione del servizio denominato *"impresa in un giorno"* gestito dallo SUAP attribuendo allo stesso la competenza unica referenziale per l'attivazione delle diverse attività economiche ivi compresa la realizzazione di opere edificatorie ad esse correlate.
In tal senso il legislatore si era già pronunciato all'articolo 1 del DPR 380/2001 (Testo unico sull'edilizia) distogliendo l'applicazione del disposto legislativo nel far salve le disposizioni relative alle norme di attuazione, in materia di realizzazione, ampliamento, ristrutturazione e riconversione di impianti produttivi di competenza del SUAP.
In modo uguale, riconoscendo la separazione delle competenze tra SUAP e SUE, il legislatore regionale, all'articolo 32 della LR n. 12/205, dispone che i comuni, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, possono svolgere, attraverso un'unica struttura, sia i compiti e le funzioni dello sportello unico per le attività produttive, sia i compiti e le funzioni dello sportello unico per l'edilizia, evidenziando la diversità d'azione tra SUE e SUAP il quale rimane l'unico referente per le imprese che intendono attivare qualsiasi servizio anche mediante la realizzazione di opere edilizie.
4. Nell'istituzione del servizio *"impresa in un giorno"* il legislatore chiede all'amministrazione comunale di disporre chiari e trasparenti endoprocedimenti a valenza contrattuale rivedendo tutte le proprie regolamentazioni e programmazioni afferenti le diverse attività economiche allineandole ai principi enunciati nei punti precedenti, ricordando che l'istituzione del servizio *"impresa in un giorno"* dispone che: **"Al fine di garantire il diritto di iniziativa economica privata di cui all'articolo 41 della Costituzione, l'avvio di attività imprenditoriale, per il soggetto in possesso dei requisiti di legge, è tutelato sin dalla presentazione della dichiarazione di inizio attività o dalla richiesta del titolo autorizzatorio"**.
Come può rilevarsi, il legislatore pone a carico della pubblica amministrazione non un'attenzione passiva o burocratica nei confronti dell'imprenditore, ma contrariamente dispone una "TUTELA" ovvero una funzione protettiva o difensiva di un diritto dell'imprenditore; sostanzialmente si chiede all'amministrazione pubblica di assumere un ruolo protettivo di fronte a possibili inesattezze od errori che le parti potrebbero compiere, trovando congiuntamente la soluzione per il raggiungimento delle necessità imprenditoriali..

5. Il settore dei servizi privati, nell'ambito del quale rientra il commercio, è stato poi oggetto di una specifica direttiva comunitaria (n. 123/2006 altrimenti detta "Bolkestein") volta alla riduzione dei vincoli procedurali e sostanziali gravanti sugli stessi al fine di favorire la creazione nei vari Stati membri di un regime comune mirato a dare concreta attuazione ai principi di libertà di stabilimento e libera prestazione. Infatti il DLgs n. 59/2010, dispone chiare definizioni da intendersi al fine di una corretta applicazione delle disposizioni comunitarie, tra le quali, all'articolo 8, comma 1, figurano le seguenti:

a) servizio: qualsiasi prestazione anche a carattere intellettuale svolta in forma imprenditoriale o professionale, fornita senza vincolo di subordinazione e normalmente fornita dietro retribuzione; i servizi non economici non costituiscono servizi ai sensi del presente decreto;

È evidente che il termine "attività commerciale" debba intendersi annoverata nell'unica definizione di servizi generando valutazioni attente di similitudine, minimo concorrenziale ed equità concorrenziale, tra le diverse prestazioni. Nessuna distinzione di classificazione d'impresa (Imprenditore, artigiano, commerciale, ecc.) può generare diversificazione nell'inizio dell'attività di un servizio, ne tantomeno è possibile limitarne l'insediamento in relazione alla semplice destinazione geografica del territorio se non supportata da motivi imperativi a tutela di valori costituzionali preminenti alla libertà privata d'impresa.

È evidente che il legislatore regionale, nel definire le norme di regolazione delle diverse attività di servizi, non può non tenere conto dei consolidati risultati interpretativi cui è pervenuta la giurisprudenza sia comunitaria che nazionale.

h) motivi imperativi d'interesse generale: ragioni di pubblico interesse, tra i quali l'ordine pubblico, la sicurezza pubblica, l'incolumità pubblica, la sanità pubblica, la sicurezza stradale, la tutela dei lavoratori compresa la protezione sociale dei lavoratori, il mantenimento dell'equilibrio finanziario del sistema di sicurezza sociale, la tutela dei consumatori, dei destinatari di servizi e dei lavoratori, l'equità delle transazioni commerciali, la lotta alla frode, la tutela dell'ambiente, incluso l'ambiente urbano, la salute degli animali, la proprietà intellettuale, la conservazione del patrimonio nazionale storico e artistico, gli obiettivi di politica sociale e di politica culturale;

Detti motivi imperativi impongono che la programmazione del territorio sia impostata alla completa attenzione economica dei servizi attivabili nei diversi ambiti del territorio e in modo da garantire non solo il migliore servizio da rendere al consumatore, ma anche una tutela dell'utilità sociale degli stessi ambiti. Trattandosi di attivazione di nuove attività di servizi nei diversi ambiti territoriali, l'iniziativa edificatoria si correla nell'unico procedimento da inoltrarsi allo SUAP auspicando che codesta amministrazione comunale non si chiuda in un rigido convincimento che impedisca il libero esercizio d'impresa ed accetti costruttivi dialoghi negoziali.

6. Come può rilevarsi, il DLgs n. 59/2010 ha profondamente inciso sullo statuto delle libertà economiche rispetto alle quali, in passato, l'art. 41 Cost. ha costituito un assai debole presidio, consentendo che il loro esercizio potesse essere incondizionatamente subordinato a qualunque tipo interesse pubblico assunto dal legislatore (ed a cascata dalla p.a.) ad oggetto di tutela.

La normativa comunitaria prevede, invece, che l'iniziativa economica non possa, di regola, essere assoggettata ad autorizzazioni e limitazioni (specie se dirette al governo autoritativo del rapporto fra domanda ed offerta), essendo ciò consentito solo qualora sussistano motivi imperativi di interesse generale rientranti nel catalogo formulato dalla Corte di Giustizia. La medesima normativa stabilisce, inoltre, che, anche qualora sussistano valide ragioni per adottare misure restrittive della libertà d'impresa, queste debbano essere adeguate e proporzionate agli obiettivi perseguiti.

7. La direttiva comunitaria costituisce una costante di tutti questi atti normativi relativi all'insediamento delle diverse attività economiche facendo distinzione fra atti di programmazione economica – che in linea di principio non possono più essere fonte di limitazioni all'insediamento di nuove attività – e atti di programmazione aventi natura non economica, i quali, invece, nel rispetto del principio di proporzionalità, possono imporre limiti rispondenti ad esigenze annoverabili fra i motivi imperativi di interesse generale (art. 11, comma 1, lett. e) del D.lgs. n. 59 del 2010, art. 34, comma 3, lett. a) del D.lgs. 201/2011).

Tale distinzione deve essere operata anche nell'ambito degli atti di programmazione territoriale, i quali non vanno esenti dalle verifiche prescritte dalla direttiva servizi per il solo fatto di essere adottati nell'esercizio del potere di pianificazione urbanistica, dovendosi verificare se in concreto essi perseguano finalità di tutela dell'ambiente urbano o, comunque, riconducibili all'obiettivo di dare ordine e razionalità

all'assetto del territorio, oppure perseguano la regolazione autoritativa dell'offerta sul mercato dei servizi attraverso restrizioni territoriali alla libertà di insediamento delle imprese.

Il legislatore ha stabilito, infatti, che:

a) ricadono nell'ambito delle limitazioni vietate (salvo la sussistenza di motivi imperativi d'interesse generale) non solo i piani commerciali che espressamente sanciscono il contingentamento numerico delle attività economiche, ma anche gli atti di programmazione che impongano "limiti territoriali" al loro insediamento (art. 31, comma 1 e 34, comma 3 del D.L. 201/2011)

b) debbono, perciò, considerarsi abrogate le disposizioni di pianificazione e programmazione territoriale o temporale autoritativa con prevalente finalità economica o prevalente contenuto economico, che pongano limiti, programmi e controlli non ragionevoli, ovvero non adeguati ovvero non proporzionati rispetto alle finalità pubbliche dichiarate e che in particolare impediscano, condizionino o ritardino l'avvio di nuove attività economiche o l'ingresso di nuovi operatori economici (art. 1 del D.L. n. 1/2012).

8. Le norme sopra menzionate impongono, all'Amministrazione Comunale di valutare attentamente la legittimità degli atti di pianificazione urbanistica proposti e che dispongono limiti o restrizioni all'insediamento di nuove attività economiche in determinati ambiti territoriali, l'obbligo di effettuare un riscontro molto più penetrante di quello che si riteneva essere consentito in passato; e ciò per verificare, attraverso un'analisi degli atti preparatori e delle concrete circostanze di fatto che a tali atti fanno da sfondo, se effettivamente i divieti imposti possano ritenersi correlati e proporzionati a effettive esigenze di tutela dell'ambiente urbano o afferenti all'ordinato assetto del territorio sotto il profilo della viabilità, della necessaria dotazione di standard o di altre opere pubbliche, dovendosi, in caso contrario, reputare che le limitazioni in parola non siano riconducibili a motivi imperativi di interesse generale e siano, perciò, illegittime (*sentenza 15/3/2013 n. 38 della Corte Costituzionale, la quale ha dichiarato la illegittimità costituzionale per contrasto con l'art. 31 del D.L. 201 del 2011 dell'art. 5, commi 1, 2, 3, 4 e 7, e dell'art. 6 della legge della Provincia autonoma di Bolzano 16 marzo 2012, n. 7, perché con essi veniva precluso l'esercizio del commercio al dettaglio in aree a destinazione artigianale e industriale, in assenza di plausibili esigenze di tutela ambientale che potessero giustificare il divieto*).

TUTTO CIO' PREMESSO SI ESPONGONO LE SEGUENTI OSSERVAZIONI

- Come prima osservazione, si pone censura sui criteri di semplice urbanistica commerciale adottati dal Comune e contrastanti con la direttiva servizi n. 132/2006/CE e con tutte le successive disposizioni nazionali finalizzate alla liberalizzazione dei mercati e, segnatamente, ponendo restrizioni tra le nuove attività commerciali a quelle esistenti nello stesso ambito d'insediamento. Dalla lettura dell'indagine conoscitiva che accompagna la variante del PGT alle disposizioni regionali disciplinanti l'attività di pianificazione e di gestione degli enti locali in materia commerciale (con la quale è stata introdotta la limitazione contestata in seconda osservazione) emerge in modo lampante che l'istruttoria compiuta dall'ente non ha avuto riguardo ai problemi relativi all'assetto del territorio urbano, ma si è concentrata esclusivamente su un'analisi socio - economica relativa alla sufficienza e adeguatezza della rete distributiva nelle sue varie articolazioni a soddisfare la domanda. Ne deriva che i vincoli in parola, essendo il frutto di valutazioni relative ad interessi di natura economica, non attinenti profili strettamente ambientali o di tutela dell'ambito urbano, appaiono incompatibili con i principi in materia di liberalizzazione del mercato dei servizi sanciti dalla direttiva 123/2006/CE e dai provvedimenti legislativi in tema di liberalizzazione sopra menzionati.
- Come seconda osservazione, si pone l'attenzione sulla incongruenza tra gli obiettivi del Documento di Piano ed il Piano delle Regole nel trattare l'area di insediamento delle strutture poste lungo l'asse della ex SS n. 11 di proprietà della Camping Sport Magenta srl ed attualmente utilizzate una per la vendita di prodotti alimentari e non e l'altra per la vendita di generi non alimentari vari come di seguito indicate. (Allegato 2)

Nel Documento di Piano (DP.04 componente commerciale) non si evidenziano aspetti impostati allo sviluppo economico-commerciale del territorio, ma solo aspetti di rilevazione tipologica delle attività commerciali presenti sul territorio prevedendo che:

Per le medie strutture di vendita, dovrà esserne valorizzato il ruolo; infatti queste attività spesso riescono a collocarsi all'interno o comunque a margine del tessuto urbano consolidato.

Per raggiungere tale obiettivo sarà individuata una suddivisione in classi dimensionali delle medie strutture (è infatti ben diverso l'impatto di un punto vendita di 300 mq e di uno di 2.000, sebbene per quanto riguarda la definizione normativa di cui all'art. 4 del d.lgs. 114/98 si tratti in ogni caso di medie strutture di vendita):

una prima classe dimensionale sarà quella delle attività con superficie di vendita non superiore a 400 mq: queste attività, che propongono un servizio esclusivamente di prossimità e pedonale, potranno essere localizzate anche in larga parte dell'abitato addensato inserito all'interno del tessuto urbano consolidato.

Una seconda classe dimensionale sarà quella delle attività con superficie di vendita compresa tra 401 e 1.000 mq: questi esercizi, che esprimono comunque un rilievo ed un'attrattività locale, potranno essere localizzati nelle parti del tessuto urbano consolidato di più recente edificazione, oltre che lungo le direttrici di traffico sovracomunale che attraversano il Comune, attraverso l'utilizzo degli adeguati strumenti edilizi abilitativi.

Infine, le medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore ai 1.000 mq potranno essere ammesse solo in ambiti specifici, e quindi all'interno degli ambiti di trasformazione non residenziali, in aree con specifica destinazione d'uso commerciale e comunque privilegiando gli ambiti già edificati, valorizzando la vocazione commerciale espressa dalle aree poste in fregio al sistema tangenziale che circonda l'abitato e sempre che vengano assicurate le condizioni di compatibilità e sostenibilità dell'intervento per quanto riguarda l'accessibilità e la viabilità e valutando l'opportunità di subordinare gli interventi all'adozione di Piano Attuativo.

Per quanto riguarda le strutture articolate in forma unitaria, sarà sempre ammessa la possibilità di articolare le medie e le grandi strutture, esistenti e di nuovo insediamento, nella forma del centro o parco commerciale, al fine di permettere una maggior flessibilità nella definizione del lay-out complessivo, particolarmente importante nell'attuale periodo al fine di permettere una riqualificazione dell'esistente.

Diversamente il Piano delle Regole, nel trattare le destinazioni d'uso dei diversi ambiti territoriali non prende in considerazione l'uniformità economica introdotta dal DLgs n. 59/2010 "Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno", trattando le diverse destinazioni d'uso senza esprimere motivi imperativi di esclusione e di conseguenza classifica le due aree in questione poste a margine della ex SS11 classificandole D1 con riferimento all'articolo 16 NTA dello stesso piano delle regole il quale, per le destinazioni d'uso delle Aree D1 per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi, dispone che le "attività commerciali, di pubblici esercizi ed i locali di intrattenimento e svago sono soggetti alle disposizioni del titolo III delle presenti norme".

Come rilevasi dalla disposizione regolamentare l'attività commerciale non risulta specificatamente espressa ciò a disconoscere la realtà insediativa di fatto consolidata sulle aree in questione.

Dalla lettura del Titolo III, all'articolo 19.2 (ammissibilità delle attività commerciali) si rileva che per l'insediamento degli esercizi commerciali si applicano le disposizioni riportate nei seguenti prospetti.

	Aree					
	A-B-C	D1	D2	D3	D4	E
VIC	X	X	X	X	X	X**
MS1	X	X*	X	X	X	X**
MS2	X	X*	X	X		
MS3		X*	X			
GS			X			

Procedura per il titolo abilitativo	
VIC	Titolo abilitativo semplice
MS1	Titolo abilitativo semplice
MS2	Permesso di costruire convenzionato
MS3	Piano Attuativo
GS	Piano Attuativo

X*: Nelle aree D1, limitatamente ai casi di lotti direttamente adiacenti al confine delle sedi stradali della viabilità extraurbana (SS 526 e SP ex SS 11), a fronte delle condizioni di dismissione di insediamenti produttivi esistenti che risultano già edificati alla data dell'adozione del presente Piano delle Regole è ammessa la trasformazione d'uso a superfici di media struttura di vendita (Gf 5.2, 5.3 e 5.4), anche nella forma del centro commerciale. In tali casi le eventuali opere di modifica degli edifici esistenti dovranno contenersi entro il limite della ristrutturazione edilizia, e sono soggette a Permesso di Costruire convenzionato e al rispetto delle norme del Piano dei Servizi relative alla verifica della dotazione minima dell'area destinata a servizi. Nell'applicazione della presente norma, al fine di non aggravare le condizioni di traffico e di allacciamento con le citate sedi stradali, non è ammesso l'accorpamento di due o più lotti che dia origine alla creazione di medie strutture di vendita di SV > 1.000 mq.

X:** Edifici esistenti in aree E non utilizzati per attività agricola.

Nel rispetto della SLP massima ammessa, le medie e grandi strutture di vendita già attive potranno ampliarsi nel limite di SV e con le procedure definite nei precedenti prospetti.

Dalla disposizione si rileva un netto contrasto con gli obiettivi del documento di piano poiché, ponendo una discriminante concorrenziale, impedisce alle medie strutture di vendita, già insediate ed autorizzate poste lungo l'asse della SS11 lo sviluppo della superficie di vendita oltre i mq. 1.000, e prevedendo che la trasformazione d'uso degli insediamenti produttivi esistenti a fronte delle SS 526 e SS11, questi possano attivarsi come medie strutture di vendita fino a mq. 2.500 anche in forma di centro commerciale.

Ulteriormente contrastante con quanto indicato nell'articolo 19.2, nell'appendice 2 del Piano delle Regole (destinazioni d'uso ammesse, escluse o ammesse a particolari condizioni), si rileva che negli ambiti D1 la media struttura di vendita da 1.000 a 2.500 mq. (Gf 5.4) è esclusa senza alcuna deroga o eccezione.

Gruppo funzionale	Area omogenea Art. delle NTA	A	B-C	D1	D2	D3-a	D3-b	D4	E (*)
		13	14-15	16.2	16.3	16.4-A	16.4-B	16.5	17
Gf 1	Residenza								
Gf 2	Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale								
Gf 2.1	Attività industriali e artigianali di produzione e trasformazione di beni								
Gf 2.2	Attività di magazzino e autotrasporto								
Gf 2.3	Logistica								
Gf 2.4	Attività artigianale di servizio								
Gf 2.5	Attività di commercio all'ingrosso di piccola dimensione di SLP ≤ mq 250								
Gf 2.6	Attività di commercio all'ingrosso di grande dimensione di SLP > mq 250								
Gf 2.7	Impianti di distribuzione del carburante								
Gf 3	Attività terziarie								
Gf 3.1	Piccole attività terziarie di SLP ≤ mq 250								
Gf 3.2	Medie Attività terziarie di SLP: mq 250 < SLP ≤ mq 500								
Gf 3.3	Grandi attività terziarie di SLP > mq 500								(*)
Gf 3.4	Attività ricettive								(*)
Gf 3.5	Impianti sportivi privati								(*)
Gf 3.6 a)	Attrezzature ludico-ricreative di SLP ≤ mq 250								(*)
Gf 3.6 b)	Attrezzature ludico-ricreative di SLP > mq 250								(*)
Gf 4	Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago								
Gf 4.1	Pubblici esercizi di SLP ≤ mq 250 (PE1)								
Gf 4.2	Pubblici esercizi di SLP > mq 250 (PE2)								(*)
Gf 4.3	Locali di intrattenimento e svago di SLP ≤ mq 250 (PE3)			(**)					
Gf 4.4	Locali di intrattenimento e svago di SLP > mq 250 (PE4)			(**)					
Gf 5	Attività commerciali: commercio al dettaglio.								
Gf 5.1	Esercizi commerciali di vicinato (VIC) di SV ≤ mq 250								
Gf 5.2	Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1) di SV: mq 250 < SV ≤ mq 400			(***)					
Gf 5.3	Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2) di SV: mq 400 < SV ≤ mq 1.000			(***)					
Gf 5.4	Medie strutture di vendita di 3° livello (MS3) di SV: mq 1.000 < SV ≤ mq 2.500								
Gf 5.5	Grandi Strutture di vendita (GS) di SV > mq 2.500								

(*) Edifici esistenti in aree agricole "E" non utilizzati per attività agricola.

(**) PE3 e PE4 sono escluse a distanza inferiore a 100 m da aree residenziali A, B e C (art. 20.1).

(***) L'ammissibilità nelle aree D1 delle medie strutture MS1 e MS2 (SV < 1.000 mq) è limitata ai casi di modifica di destinazione d'uso di edifici esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole in lotti direttamente confinanti con i sedimi stradali della viabilità extraurbana (SS 526 e SP ex SS 11).

TUTTO CIO' OSSERVATO

Risulta evidente che le motivazioni ostative possibili sono solo quelle strettamente previste come divieti o esclusioni da precise disposizioni legislative e quelle adottate dall'amministrazione pubblica solo ad evitare possibili danni alla salute, all'ambiente, al paesaggio, al patrimonio artistico e culturale, alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana e possibili contrasti con l'utilità sociale, con l'ordine pubblico, con il sistema tributario e con gli obblighi comunitari ed internazionali della Repubblica.

Dall'esame attento delle disposizioni regolamentari della variante di PGT, oltre all'incoerenza delle norme in essa contenute e oggetto di osservazione, non emergono motivazioni imperative, ma emerge il mancato adeguamento del PGT alle nuove norme e l'indebita restrizione dell'indisponibilità d'uso urbanistico di tutto il territorio comunale per l'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita.

Pertanto, quanto esposto ci consente di osservare che la destinazione urbanistica delle aree in questione siano considerate ai sensi dell'articolo 16.3, del Piano delle regole, quali Aree D2 per attività commerciali di media e grande distribuzione in quanto sono aree stabilmente occupate da attività commerciali di media struttura di vendita.

GIMA IMMOBILIARE SRL
S.P. 128 - 20013 Magenta (MI)
P.IVA 09195750964

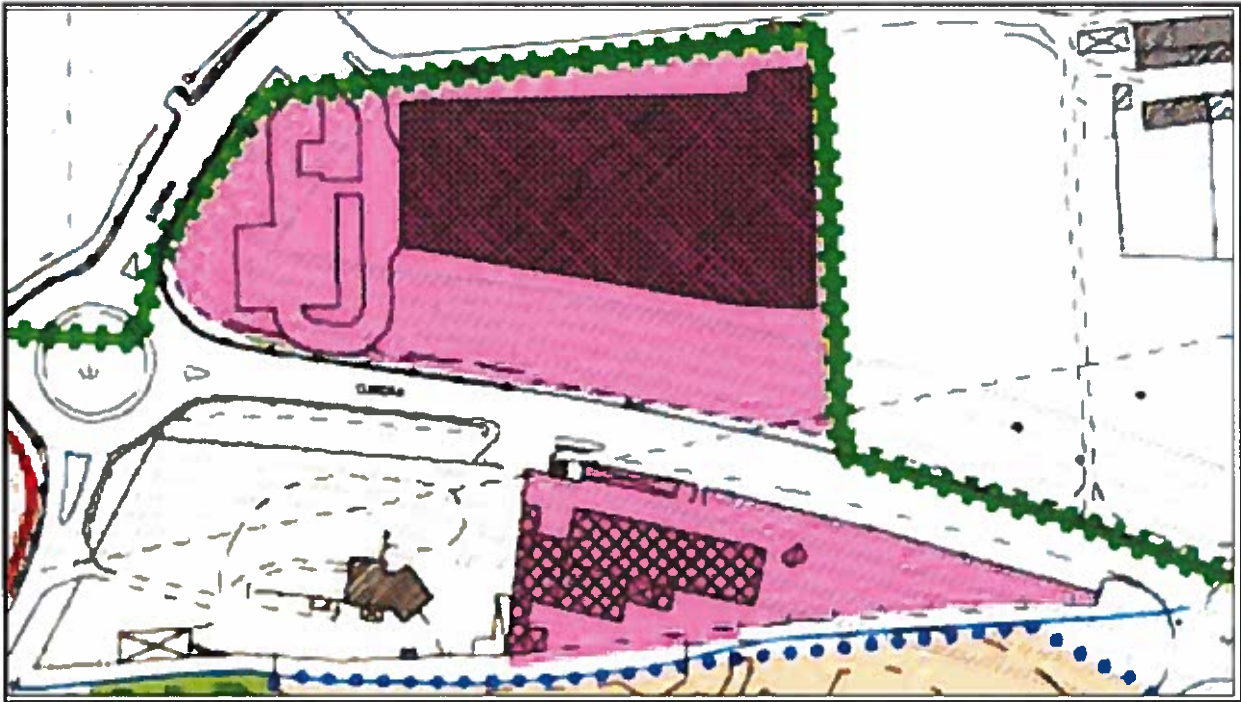
ALLEGATO 1



Estratto di mappa catastale

GIMA IMMOBILIARE SRL
S.P. 128 - 20013 Magenta (MI)
P.IVA 09195750964

ALLEGATO 2



Estratto RP01a

GIMA IMMOBILIARE SRL
S.P. 128 - 20013 Magenta (MI)
P.IVA 09195750964