



Spett.le  
COMUNE DI ORNAGO  
Via Santuario 6  
20876 Ornago (MB)

Alla C.A. del Responsabile dei  
Servizi Tecnici del Comune di  
ORNAGO

Dott. re Francesco Intini

## Oggetto: Osservazione al PGT adottato con delibera n° 31 del 13/10/2016

I sottoscritti Sig.

**Galliani Basilio** nato a ORNAGO il 21/01/1941 C.F. GLLBSL41A21G116L e

**Terzoli Lidia** nata a VIMERCATE il 06/10/1946 C.F. TRZLDI46R46M052P

residenti in Ornago via A. Manzoni 1, nella loro qualità di comproprietari dell'immobile sito in Ornago via Bellusco 6, quale sede dell'attività commerciale denominata " RAGGIO DI SOLE" (vendita di mangimi, ornitologia, sementi) ed identificata catastalmente al foglio 7 particella 22 di detto comune fanno presente quanto segue:

### PREMESSO

- 1) Che il fabbricato, identificato al foglio 7 particella 22, ha una superficie di circa 150 mq. , ed è costituito da un piano interrato ed un piano fuori terra con struttura portante in prefabbricato leggero



Vista aerea

- Che l'attività di vendita di mangimi, ornitologia e sementi viene esercitata solo su una porzione di detto fabbricato, posta a piano terra ed occupante metà del piano stesso per una superficie di circa 75 mq.
- Che la proprietà è dotata di ampio spazio a cielo aperto di cui parte



utilizzata per la sosta dei mezzi dei propri clienti, sosta limitata al tempo necessario per carico e scarico e parte sistemata a verde

- Che l'immobile risulta completamente recintato e che l'attività si svolge all'interno della proprietà, senza recare alcun disturbo alla circolazione stradale dei mezzi che percorrono la via Bellusco
- Che l'immobile è già dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria e ricade in zona urbanizzata
- Che l'attività che si svolge nell'immobile è da considerarsi di esercizio di vendita al dettaglio e di esercizio di vicinato, così come definito dalla normativa vigente ai sensi del "Decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'art. 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59 e s.m.i.", che all'art. 4 lettera b) e d) che così cita:

- **Art. 4 Definizioni e ambito di applicazione del decreto**

1. Ai fini del presente decreto si intendono:

a) per commercio all'ingrosso, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione;

b) per commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci a nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;

c) per superficie di vendita di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi;

d) per esercizi di vicinato quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e a 250 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti;

e) per medie strutture di vendita gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto d) e fino a 1.500 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e a 2.500 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti;

f) per grandi strutture di vendita gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto e);

g) per centro commerciale, una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione

specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Ai fini del presente decreto per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma della superficie di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti;

h) per forme speciali di vendita al dettaglio:

- Che l'immobile è classificato nel **PGT ADOTTATO** in
  - "Ambito Territoriale T2"
  - "Area monofunzionale AMF1"
  - "Gamma Funzionale GF1"
  - "Stato di urbanizzazione SU2"
  - "Unità di paesaggio UP3-2: della città strutturata"



Estratto tavola PdR 14b\_1



## CONSIDERATO

Che sono opere d'**urbanizzazione primaria** (art. 4, legge 29 settembre 1964, n. 847e s.m.i.):

- le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;
- gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;
- i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione;
- la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana;
- la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali comprese le cabine secondarie;
- la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento;
- la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;
- la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico;
- gli spazi di verde attrezzato, le aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature.

## RITENGONO

che sia inappropriata la classificazione riportata nel PGT adottato in "Stato di urbanizzazione SU2" in quanto l'immobile

- ha accesso diretto da via Bellusco e non necessita di nuove strade a servizio dell'insediamento
- che la disponibilità di area interna alla proprietà (delimitata da recinzione) per carico scarico materiali di vendita e per parcheggio clienti, sia sufficiente ed adeguata, in considerazione della modesta superficie di vendita di circa 75 mq, con riferimento all'art. 37 del PGT Adottato che prevede un *"indice di dotazione parcheggi privati (lp)" pari ad 1 posto auto ogni 75 mq di slp con destinazione d'uso commerciale (esercizi di vicinato di cui all'art. 65)"*,
- che il piano interrato dell'immobile è ad uso box
- che la possibilità di svolgere l'attività commerciale all'interno della proprietà non reca alcun disturbo e non pregiudica la viabilità di Via Bellusco.

- che l'immobile è già provvisto di tutti gli allacciamenti alle reti esistenti.
- Che l'eventuale cessione di aree per l'urbanizzazione primaria così come citato nell'art. 68 comma 4 sembra essere in contrasto con l'art. 148 comma 3 che così cita:

"Il PdR 2008 – variante 2015, per quanto attiene alla morfologia degli spazi aperti persegue i seguenti obiettivi:

conservare l'assetto planivolumetrico esistente;

qualificare gli spazi aperti privati;

non determinare riduzioni di superfici a verde a meno di quanto strettamente necessario per l'utilizzazione dei diritti edificatori."

L'eventuale cessione di aree per urbanizzazione primaria comporterebbe una riduzione di area a verde, già presente all'interno della area di proprietà e quale pertinenza del fabbricato in oggetto, in contrasto con quanto sopra citato.

Pertanto in sottoscritti Galliani Basilio e Terzoli Lidia in riferimento a quanto sopra esposto

#### **CHIEDONO A CODESTA SPETT.LE AMM.NE COMUNALE**

Che venga eliminata, nelle tavole di PGT denominate

"PdR14a\_1\_quadro\_urbanistico\_generale" e

"PdR14b\_1\_Quadro\_urbanistico\_Ornago\_Ovest ,

la classificazione **"Stato di urbanizzazione SU2"** per l'immobile di loro proprietà.

Allegato estratto di mappa.

Ornago 04/01/2017

In fede.

Terzoli Lidia

Galliani Basilio



