



COMUNE DI CASSANO MAGNAGO
(Provincia di Varese)

AREA ATTIVITA' ISTITUZIONALI ED AMMINISTRATIVE
Sportello Unico Attività Produttive
Tel. 0331.283-381 - Fax. 0331.280411

OGGETTO: Piano attuativo per l'apertura di un insediamento commerciale prot. n. 13641 del 01/06/2016. Valutazione disponibilità parcheggi.

Al Responsabile dell'Area Territorio
-sede-

Con riferimento alla richiesta dell'Area Territorio al fine di verificare la correttezza della “Stima degli impatti e orientamenti di sostenibilità” contenuta nella documentazione presentata a supporto del piano attuativo per l'apertura di un insediamento commerciale prot. n. 13641 del 01/06/2016, con particolare riguardo alle necessità di parcheggi, si evidenzia quanto segue:

L'art. 37 del vigente Piano delle Regole del comune di Cassano Magnago prevede quanto segue:

1. L'apertura, ampliamento o trasferimento di nuove strutture commerciali diverse dagli esercizi di vicinato deve prevedere la dotazione minima di aree pubbliche o di uso pubblico descritte nei successivi commi.
2. Nelle medie superfici di vendita: 100% della SIp **di cui almeno** 50% destinata a parcheggio; è consentita la monetizzazione della quota parte non destinata a parcheggio.

In Piano delle Regole stabilisce, quindi, una superficie minima di parcheggi (50%) che può essere incrementata in presenza di valutazioni tali da ritenere che superfici a parcheggi maggiori siano necessarie per lo svolgimento corretto dell'attività e per un corretto inserimento dell'attività nel contesto urbano con particolare attenzione alla mobilità veicolare e la sosta.

Valutazioni di tale tipo non possono prescindere dall'affluenza generata dall'insediamento commerciale che è diversa sulla base della tipologia di prodotti venduti: settore merceologico alimentare e non alimentare di cui al Decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 o merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita di cui all'art. 7 della Deliberazione Giunta regionale 20 dicembre 2013 - n. X/1193 .

Non si rilevano, all'interno della documentazione prot. n. 13641 del 01/06/2016, indicazioni di come l'operatore gestisca i parcheggi destinati agli addetti e la loro quantificazione. Riferimenti alla disponibilità di parcheggi pubblici sulla via Cinque Giornate non possono essere ritenuti valutabili perchè regolazioni sulla durata della sosta sono di competenza dell'A.C. e modificabili secondo le esigenze della collettività (e non del centro commerciale). La sosta con limiti orari è, ovviamente, incompatibile con dipendenti che hanno orari di lavoro superiori all'ora . Attualmente la sosta sulle vie IV novembre e parte di via Cinque giornate è regolamentata e prevista non oltre l'ora.

All'interno dello studio di mobilità prodotto non viene evidenziato se tale insediamento commerciale sia specializzato in un particolare settore merceologico (alimentare e non alimentare di cui al Decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114) o merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita di cui all'art. 7 della Deliberazione Giunta regionale 20 dicembre 2013 - n. X/1193.

Si parla, tuttavia, di “*statistica di attività analoghe*” e in elaborati presentati congiuntamente si rileva la presenza di indicazioni per un supermercato con insegna IN'S.

La valutazione tecnica presente nell'istanza prot. n. 13641 del 01/06/2016 si riferisce, conseguentemente, ad un supermercato per la vendita congiunta di prodotti alimentare/non alimentare con esclusione di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita.

Rilevato quanto sopra si ritiene, al fine di riscontrare le valutazioni dell'operatore circa la “*statistica di attività analoghe*” di valutare attività analoghe a quelle dell'istanza prot. n. 13641 del 01/06/2016 presenti sul

medesimo asse stradale SP 12, che risulta essere la continuità stradale della via IV novembre e valutata dallo stesso operatore, nonchè rientranti all'interno della competenza dello scrivente ufficio (SUAP associato Cassano Magnago-Cairate).

Si sono individuati due supermercati con caratteristiche analoghe e più prossimi al sito di via IV novembre oggetto dell'istanza prot. n. 13641 del 01/06/2016 :

1) Eurospin sito in via Bergamo a Cairate, autorizzato con prot. 9048 del 12/08/14, superficie commerciale di vendita mq 1022, la cui distanza dalla MSV di via IV novembre a Cassano Magnago risulta pari a mt. 1700,00.

2) Superdi sito in via Como 22 a Cairate, autorizzato con provvedimento n. 198 del 03/03/1997, superficie commerciale di vendita mq 1200, la cui distanza dalla MSV di via IV novembre a Cassano Magnago risulta pari a mt 1520,00.

Si è operata la verifica degli autoveicoli presenti nei giorni di martedì 28 giovedì 30 giugno 2016, venerdì 1 e sabato 2 luglio 2016 nelle ore indicate nell'allegato alla presente relazione. Il conteggio delle macchine è stata operato dallo scrivente e le riproduzioni fotografiche agli atti comunali ne attestano la correttezza, con la sola variabile degli autoveicoli che entravano/uscivano dal parcheggio durante la rilevazione.

Da tale tabella, allegato "A", si rileva come la giornata con maggiore presenza di autoveicoli risulta essere di sabato alle ore 11,30. Si ritiene, pertanto, che tale dato sia da utilizzare come riferimento al fine di individuare l'affluenza massima di autoveicoli del singolo insediamento commerciale monitorato.

Parametrizzando il numero delle macchine presenti rispetto alle superfici degli esercizi commerciali ove le stesse erano presenti, si rileva come Eurospin generi la necessità di 1 parcheggio ogni 15,03 mq di propria superficie commerciale, mentre Superdi di 21,82.

Nel caso della MSV di Cassano Magnago via IV novembre equivarrebbe alla valutazione secondo cui, prendendo a riferimento la condizione più gravosa riconducibile a Eurospin, ogni 15,03 mq di superficie commerciale vi sarebbe la necessità di 1 parcheggio auto. Dividendo i 599 mq previsti nell'istanza prot. 9048 del 12/08/14 per 15,03 mq/auto, risulta la necessità di 39,85 parcheggi. Tale dato risulta essere ampiamente superiore a quella messa a disposizione dalla MSV.

Anche ritenendo di utilizzare una valutazione media tra i risultati di eurospin e superdi il risultato sarebbe sempre maggiore dei n. 10 parcheggi previsti in via IV novembre a Cassano Magnago in quanto il dato risulta essere di 33,65 parcheggi.

Preso atto di quanto sopra si rileva che la verifica concreta dei criteri utilizzati nella "Stima degli impatti e orientamenti di sostenibilità" a supporto dell'istanza prot. n. 13641 del 01/06/2016 non ha dato esito positivo. Le necessità di parcheggio dell'insediamento di una MSV in Cassano Magnago non limitato alla vendita esclusiva di prodotti non alimentari o a merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, sono tali da determinare la necessità di parcheggi nella misura massima consentita dall'art. 37 del vigente Piano delle Regole e pari al 100% della SIp. Non si ritiene interesse pubblico consentire la monetizzazione di aree pubbliche o di uso pubblico previste per l'apertura di una MSV in quanto le stesse sono necessarie in loco per sopperire alle necessità dell'insediamento commerciale di nuova apertura di cui al prot. n. 13641 del 01/06/2016.

Cassano Magnago, 06/07/2016

IL RESPONSABILE DELL'AREA ATTIVITÀ
ISTITUZIONALI ED AMMINISTRATIVE
(Dott. Danilo Mambrin)



Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e norme collegate.

Gli estremi relativi alla segnatura di protocollo sono indicati nel corpo del messaggio di posta elettronica certificata con cui è stato trasmesso il presente documenti.

Allegato "A"

	EUROSPIN	SUPERDI'	EUROSPIN	SUPERDI'	Media	EUROSPIN MQ/AUTO media	SUPERDI' MQ/AUTO media	
28/6/16 18,00	39	29	26,21	41,38	33,79	26,21	41,38	
30/06/2016 ore 18,00	43	25	23,77	48,00	35,88	23,77	48,00	
01/07/2016 ore 11,45	45	30	22,71	40,00	31,36	22,71	40,00	
02/07/2016 ore 11,30	68	55	15,03	21,82	18,42	15,03	21,82	
02/07/2016 ore 17,25	56	43	18,25	27,91	23,08	18,25	27,91	

	Mq 800 A Mq 222 NA	Mq 400 A Mq 800 NA
totale mq	1022	1200

via IV novembre C.M.	EUROSPIN	SUPERDI'	MEDIA
599	39,86	27,45	33,65
mq	posti auto	posti auto	posti auto
operazione effettuata	599/15,3	599/21,82	