

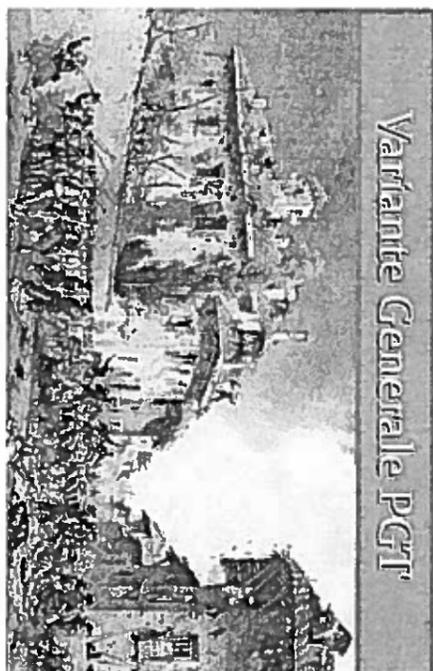


CITTA di MAGENTA

Settore Tecnico
Servizio Territorio e Servizi alla Città



85)



**VARIANTE GENERALE DEL
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**
ADOPTATO CON D.C.C. N. 46 DEL 19.07.2016
(AI SENSI DELL'ART. 13 DELLA LEGGE REGIONALE 12/05 ES.M.L.)
OSSERVAZIONE
AI SENSI DELLA L.R. 12/05 ART. 13 COMMA 4

Comune di
MAGENTA

C_E801 - C_E801 - 1 - 2016-11-10 - 0049504
Prot. Generale n: **0049504** **A**
Data: **10/11/2016** Ora: **09.21**
Classificazione: **6-1-0**

Al Sig. Sindaco
del Comune di Magenta
Piazza Formenti, 3
20013 - Magenta (MI)
All'Ufficio di Piano

DATI DELL'OSSERVANTE (chi presenta l'osservazione)

Sottoscritt _____
nat _____ a _____ il _____ il _____ CF _____
Residente a _____ in via/piazza _____ n. _____
email _____ in qualità di * _____

(Nel caso di società, ente, associazione, altro)

IL Sottoscritt O LORENZO BALZAROTTI S.I.MA. SVILUPPO INDUSTRIALE
nella sua qualità di PRESIDENTE C.D.A. della società MAGENTA IV SRL
con sede legale in VITTUONE XX/piazza G. ROSSA
n. 5 CF/P.IVA 04163480157 PEC simape@pec.it
e residente a VITTUONE in via G. ROSSA n. 5

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

Catasto Terreni		
foglio	21	mappale
superficie (mq.)	6130	indirizzo
intestati	S.I.MA. IV SRL	

foglio	21	mappale
superficie (mq.)	830	indirizzo
intestati	C.S.	

foglio	21	mappale
superficie (mq.)	700	indirizzo
intestati	C.S.	

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

(Nel caso di società, ente, associazione, altro)

~~_____ Sottoscritt _____
nella sua qualità di _____ della società _____
con sede legale in _____ via/piazza _____
n. _____ CF/P.IVA _____ PEC _____
e residente a _____ in via _____ n. _____~~

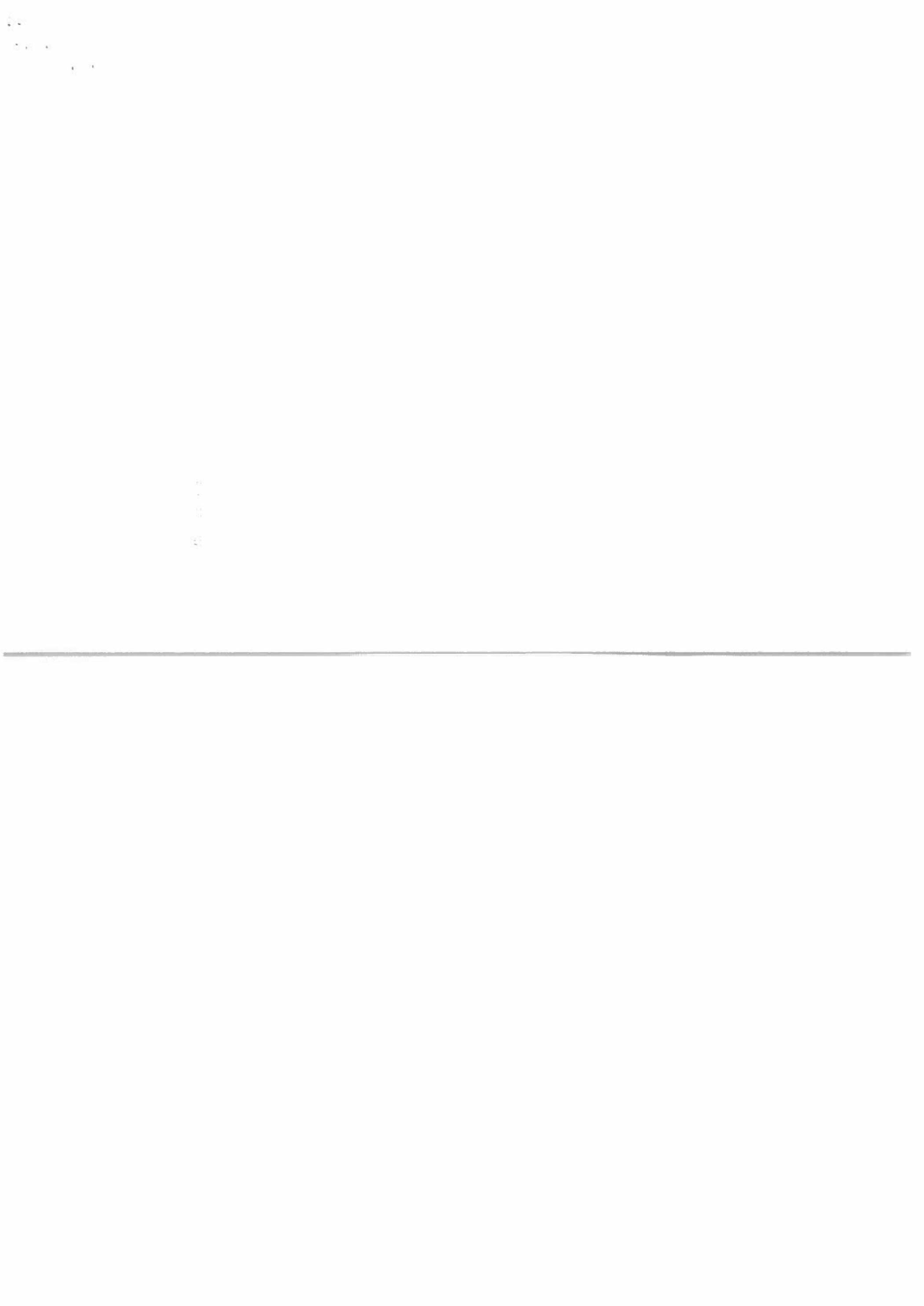
PRESENTA

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

Catasto Terreni			
<i>foglio</i>	21	<i>mappale</i>	477
<i>superficie (mq.)</i>	4210	<i>indirizzo</i>	
<i>intestati</i>	S.I.MA. IV SRL		
<i>foglio</i>	21	<i>mappale</i>	479
<i>superficie (mq.)</i>	8760	<i>indirizzo</i>	
<i>intestati</i>	C.S.		
<i>foglio</i>	21	<i>mappale</i>	151
<i>superficie (mq.)</i>	250	<i>indirizzo</i>	
<i>intestati</i>	C.S.		

NOTA a titolo indicativo:
proprietario/comproprietario/usufruttuario/superficiario/enfiteuta/titolare di altro diritto di godimento (uso, abitazione, servizi) /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 FG 21 MAPPALE 478 - SUP. MQ 850

Altro _____

OGGETTO E CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

(se lo spazio non risulta sufficiente è possibile allegare ulteriori pagine)

VEDI RELAZIONE ALLEGATA

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ELENCO DEGLI ALLEGATI ALL'OSSERVAZIONE

Documentazione catastale Documentazione urbanistica
estratto FG 21 PIANO DELLE REGOLE NPA ART. 16.2.1

Documentazione fotografica Altro (specificare _____)

data 09/11/16 firma 

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 09/11/16 firma 

N.B.

LA PRESENTE OSSERVAZIONE DEVE ESSERE PRESENTATA ENTRO E NON OLTRE IL

GIORNO **10.11.2016**:

1. VIA PEC egov.magenta@cert.poliscomunicamico.net

2. ALL'UFFICIO PROTOCOLLO nei seguenti orari:

lun.-merc.-ven. 9.00-12.30 e mar. - gio. 9.00-12.30 /15.30-17.30.

Osservazione

In riferimento all'eliminazione dell'AT14, il PGT adottato soggiace le aree oggetto della presente istanza alla disciplina prevista all'art. 17 delle NTA del Piano delle Regole adottato - *Aree E - Aree agricole e boschive della zona IC del PTC del Parco lombardo della valle del Ticino.*

PREMESSA

Il PGT, adottato inizialmente con delibera di CC n° 66 del 23/11/2009 e successive approvazioni, prevedeva per l'Ambito 14 – Business Park una progettazione urbanistica molto particolare, legata ad un intervento nel quale si prospettasse la realizzazione di servizi come banca, posta, ricettivo, centro congressi, ristorazione.

Le contratture e le esigenze di mercato odierne sono diverse rispetto alle ipotesi fatte quando è stato pensato l'Ambito 14.

Esiste comunque una discreta richiesta commerciale per immobili a destinazione industriale e artigianale.

La società scrivente ha dovuto sopportare un gravoso impegno economico nel dover corrispondere i pagamenti relativi all'ICI-IMU dei terreni sopra menzionati

CONSIDERANDO CHE

Come noto, con la L.R. n. 31/2014 la regione Lombardia ha inteso avviare un processo di regolazione del consumo di suolo, anche in aderenza agli obiettivi europei di lungo termine, attraverso due principali misure: *la strutturazione di un procedimento di adeguamento a cascata di tutti gli atti di pianificazione e governo del territorio* dalla scala regionale sino a quella comunale e una sorta di *periodo di salvoguardia e congelamento delle vigenti previsioni urbanistiche dettate dai Documenti di Piano.*

Questa seconda misura, anche volta a evitare problemi di legittimità di un provvedimento che prevedesse l'azzeramento completo e immediato delle possibilità edificatorie private senza un adeguato percorso amministrativo a tutti i livelli, ha comportato l'immutabilità delle previsioni vigenti dei Documenti di Piano sino al completamento del processo di revisione di tutti i livelli di pianificazione (norma transitoria: art. 5, c. 4 della suddetta L.R.).

Recentemente la regione ha depositato la proposta di Piano Territoriale Regionale (PTR) in adeguamento alla suddetta legge, cui dovranno fare seguito gli adeguamenti dei PTCP, del Piano di Coordinamento della città Metropolitana e successivamente dei PGT. Sebbene tale processo sia ancora in svolgimento, l'amministrazione di Magenta ha proseguito il procedimento di variante senza attendere i criteri da applicarsi per la riduzione del consumo di suolo dettati dai piani sovraordinati.

Tale decisione, rischia di compromettere un procedimento importate per lo sviluppo anche economico della città, facendo mancare quegli elementi di certezza delle previsioni urbanistiche necessari per ogni attività di investimento sul territorio, espone inoltre la locale Amministrazione a dover procedere in breve tempo a rettificare e allineare le previsioni stabilite in adeguamento ai suddetti criteri. In considerazione degli obiettivi preposti di riduzione del consumo di suolo e di progressivo avvicinamento alla soglia zero

prevista per il 2050, la proposta di PTR, introduce anche l'applicazione di un attento monitoraggio di diversi indicatori alle diverse scale di pianificazione che la variante in oggetto non ha potuto tenere in considerazione, né tanto meno iniziare a rilevare. Ciò pare esporre Magenta a divenire un caso di pianificazione comunale non allineata ad un processo di lungo termine volto alla salvaguardia del territorio lombardo.

Anche la scelta operata dal Documento di Piano su alcuni ambiti di completamento del tessuto residenziale, e (AT 7-8-9-10-11-12) e del tessuto produttivo e commerciale (AT4 -5) appaiono in contrasto col principio europeo recepito a livello regionale e perseguito dal PTR, poiché producono un effettivo consumo di suolo.

Pertanto, sulla base delle motivazioni sopra esposte, con la presente istanza

SI CHIEDE

che le aree oggetto dei fogli e mappali indicate siano soggette alla disciplina dell'art. 16.2 del Piano delle Regole - Aree D1 per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi, poiché a completamento di un tessuto produttivo già esistente e consolidato, facilmente accessibile attraverso il prolungamento delle infrastrutture esistenti via Emilio Alessandrini e via Murri.

In fede


S.I.M.A. IV S.F.L.
Vittione (MI) - Piazza G. Rossetti

15.4 Modalità di attuazione

L'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo obbligatoriamente esteso all'intera area perimetrata. Per le aree con superficie territoriale perimetrata minore di mq 6.000, in alternativa al Piano Attuativo e fermi restando indici e parametri del precedente comma 15.3, è possibile il ricorso a Permesso di Costruire convenzionato.

15.4.1 All'edificabilità derivante dall'applicazione dell'indice Ut proprio deve essere aggiunta la capacità necessaria per il raggiungimento dell'indice Ut minimo, secondo una delle modalità previste dalle disposizioni in materia di compensazione e perequazione di cui alle norme per l'attuazione del Documento di Piano (DP 06).

15.4.2 L'applicazione dell'Ut massimo è subordinato all'impegno dei proprietari delle aree assoggettate al Piano Attuativo al raggiungimento di obiettivi nel campo delle opere e dei servizi pubblici contemplati dal Piano dei servizi o coerenti con gli atti relativi alla loro programmazione.

Art. 16 Aree D - Aree del tessuto urbano consolidato produttivo

16.1 Definizione

Sono le aree occupate da attività:

- di produzione industriale-artigianale di beni materiali;
- di servizi terziario-direzionali;
- di servizi commerciali;
- culturali, ricreative e sportive private.

In base alla differente localizzazione e alla diversa vocazione funzionale le aree D sono ripartite in quattro sottoclassi:

- Aree D1 – Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi;
- Aree D2 – Aree per attività commerciali di media e grande distribuzione;
- Aree D3 – Aree produttive localizzate in zone prevalentemente residenziali;
- Aree D4 – Aree per attività culturali, ricreative e sportive.

16.2 Aree D1 per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi

16.2.1 Destinazioni d'uso

- La destinazione d'uso principale è l'attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale (Gruppo funzionale Gf 2).
- E' complementare l'attività del Gruppo funzionale Gf 3 (Attività terziaria di produzione di servizi, alle condizioni di cui al successivo punto 16.2.2).
- E' esclusa la funzione residenziale (Gruppo funzionale Gf 1).

- Le attività commerciali, di pubblici esercizi ed i locali di intrattenimento e svago sono soggetti alle disposizioni del titolo III delle presenti norme.

La destinazione d'uso residenziale è esclusa con l'eccezione della residenza di servizio, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate all'attività produttiva, nel rispetto dei limiti di cui all'art. 4.4.

E' altresì esclusa la destinazione a deposito anche provvisorio di rifiuti di qualsiasi tipo, fatti salvi i depositi relativi ai soli rifiuti prodotti in connessione con le attività produttive insediate, ivi comprese le attività di trattamento dei rifiuti regolarmente autorizzate dal comune e dalle autorità sanitarie.

Ogni progetto di nuovo insediamento produttivo o di ampliamento di insediamenti esistenti o di modifica delle destinazioni d'uso originariamente autorizzate deve essere accompagnato da una chiara identificazione delle SLP destinate rispettivamente:

- a produzione vera e propria di beni materiali di tipo industriale o artigianale (Gruppo funzionale Gf 2);
- a uffici o altre attività terziarie (Gruppo funzionale Gf 3, Attività terziarie di produzione di servizi, e Gruppo funzionale Gf 4, Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago);
- ad attività commerciali.

16.2.2 Prescrizioni particolari per le attività di produzione manifatturiera

La destinazione di parte della SLP a uffici, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini, è ammessa entro il limite del 30% della SLP, come indicato all'art. 4.4 nella definizione della destinazione d'uso del settore secondario (Gruppo funzionale Gf 2).

Nel caso di insediamenti composti da più edifici distinti, detto limite percentuale, fermo restando il vincolo del rapporto pertinenziale, potrà essere verificato con riferimento alla SLP complessiva, ammettendosi altresì la concentrazione delle funzioni compatibili in edifici autonomi con tipologia specifica.

Nel caso in cui la parte di un'unità immobiliare destinata alle funzioni terziarie sia superiore al 30% della SLP complessiva realizzata, o non sia pertinenziale di un'attività produttiva industriale o artigianale, della parte sarà considerata a tutti gli effetti come SLP a destinazione terziaria (Gruppo funzionale Gf 3). In tal caso dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- 1) per interventi di cambiamento della destinazione d'uso da altra attività a quella terziaria il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla verifica della dotazione di parcheggi privati pertinenziali, nella quantità minima prevista dalle presenti norme;
- 2) è obbligatoria la dotazione di parcheggi pubblici nella misura del 50% della SLP, ovvero la monetizzazione della stessa superficie finalizzata al miglioramento della dotazione complessiva di aree per il parcheggio pubblico.

Nel caso di interventi che riguardano una parte di un edificio esistente ovvero un suo ampliamento, la prescrizione relativa alla dotazione di parcheggi privati pertinenziali deve essere ottemperata senza riduzione, per la parte non interessata dall'intervento, della dotazione in essere al di sotto della misura minima prevista dalle presenti norme, ovvero di quella esistente se inferiore.

16.2.3

Indici e parametri

Gli interventi devono rispettare i seguenti indici e parametri:

Uf = 0,70 mq/mq

Rc = 70%

H = m 16,00

Dc = H/2, con un minimo di m 5

Df = m 10

Ds = m 5, salvo il mantenimento degli allineamenti stradali.

Gli indici di edificabilità vengono applicati al netto delle eventuali SLP destinate a servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico regolate da apposita convenzione, entro i limiti di cui all'art. 12.4 delle presenti norme.

16.2.4

Modalità di attuazione

Gli interventi sono subordinati a:

- Titolo abilitativo semplice:
 - nei casi di demolizione e ricostruzione comportanti la conservazione della SLP esistente o di ampliamento fino al raggiungimento dell'indice di piano;
 - nei casi di "ristrutturazione urbanistica", come definiti all'art. 27, comma 1, § 1°, della LR 12/2005, e di nuova costruzione nei quali la Sf interessata dall'intervento sia superiore a 5.000 mq, o quando l'intervento di riuso dell'area o dei fabbricati comporti l'integrale conversione della destinazione d'uso da un gruppo funzionale principale ad uno complementare o compatibile.
- Piano Attuativo o Permesso di costruire convenzionato

I Piani Attuativi o i Permessi di costruire convenzionati dovranno rispettare un Ut = 0,70 mq/mq, e prevedere una dotazione di parcheggi privati di pertinenza nella misura prevista dalle presenti norme e la cessione al Comune delle aree per servizi e spazi pubblici nella misura stabilita dal Piano dei Servizi, ridotta del 50% nei casi di ristrutturazione urbanistica.

16.2.5

Disposizioni particolari per l'applicazione di indici e parametri

Per gli insediamenti produttivi esistenti e attivi per i quali l'indice Uf o il rapporto Rc consentono ampliamenti inferiori al 10% della SLP e della Sc esistenti, ovvero non li consentono affatto, in deroga a tali indici e rapporto sono ammissibili "una tantum" incrementi massimi della SLP e della Sc pari al 10%.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento, oltre che delle destinazioni d'uso e delle SLP esistenti, anche del rapporto di copertura esistente, purché sia garantito il rispetto degli altri indici e parametri.

Altezze maggiori di quelle indicate sono consentite, sulla base di necessità funzionali dell'attività produttiva o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti ad aree residenziali.

Le attività commerciali, di pubblici esercizi ed i locali di intrattenimento e svago sono soggetti alle disposizioni del titolo III delle presenti norme.

16.2.6

Mitigazioni

Nelle nuove realizzazioni dovranno essere previste adeguate schermature arbustive o arboree nelle parti dei lotti prospicienti le aree residenziali. Tali schermature dovranno essere previste anche negli interventi di ristrutturazione edilizia sostitutiva (demolizione e nuova costruzione), quando l'entità dell'intervento lo consenta.

Negli interventi di attuazione riguardanti nuove edificazioni in aree confinanti con le aree E, particolare cura dovrà essere rivolta alla progettazione sia architettonica degli edifici, sia paesaggistica delle aree libere comprese tra l'edificato e la zona agricola, costituenti nel loro insieme le zone di margine tra paesaggio urbano e agrario.

In particolare, nell'ambito dei Piani Attuativi, fermi restando gli obblighi di distanza minima dai confini, una fascia di terreno della profondità minima di m 10,00 potrà accogliere esclusivamente interventi di sistemazione esterna o di realizzazione di corpi di pertinenza degli edifici, di altezza non superiore a m 3,00.

Nel caso in cui le zone di margine contengano differenti lotti edificabili, il piano attuativo dovrà obbligatoriamente prevedere soluzioni architettoniche e paesaggistiche unitarie, cui le singole concessioni edilizie dovranno uniformarsi.

16.2.7

Aree D1bis: distributori di carburante per autotrazione

Nelle tavole RP 01 e RP 02 (Disciplina delle aree) sono identificate le aree D1bis nelle quali è consentita la conservazione degli esistenti impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed il loro ampliamento fino ad un massimo del 20% della esistente SLP, purché siano rispettati il rapporto di copertura e le distanze fissate per dette aree nel presente articolo, e le disposizioni contenute all'art. 22.

16.3 Aree D2 per attività commerciali di media e grande distribuzione

16.3.1

Definizione

Sono le aree stabilmente occupate da attività commerciali di media e grande distribuzione.

16.3.2

Destinazioni d'uso

- La destinazione d'uso principale è l'attività del gruppo funzionale Gf 5 (Attività commerciali, commercio al dettaglio) alle condizioni di cui al successivo Titolo III.
- E' complementare l'attività del gruppo funzionale Gf 3 (Attività terziaria di produzione di servizi) e quella del gruppo funzionale Gf 2 (Attività produttive), con esclusione della logistica (Gf 2.3).
- E' esclusa la funzione residenziale (Gruppo funzionale Gf 1).
- Le attività commerciali, di pubblici esercizi ed i locali di intrattenimento e svago sono soggetti alle disposizioni del titolo III delle presenti norme.

La destinazione d'uso residenziale (Gf 1) è esclusa con l'eccezione della residenza di servizio, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate all'attività terziaria, nel rispetto dei limiti di cui all'art. 4.4.

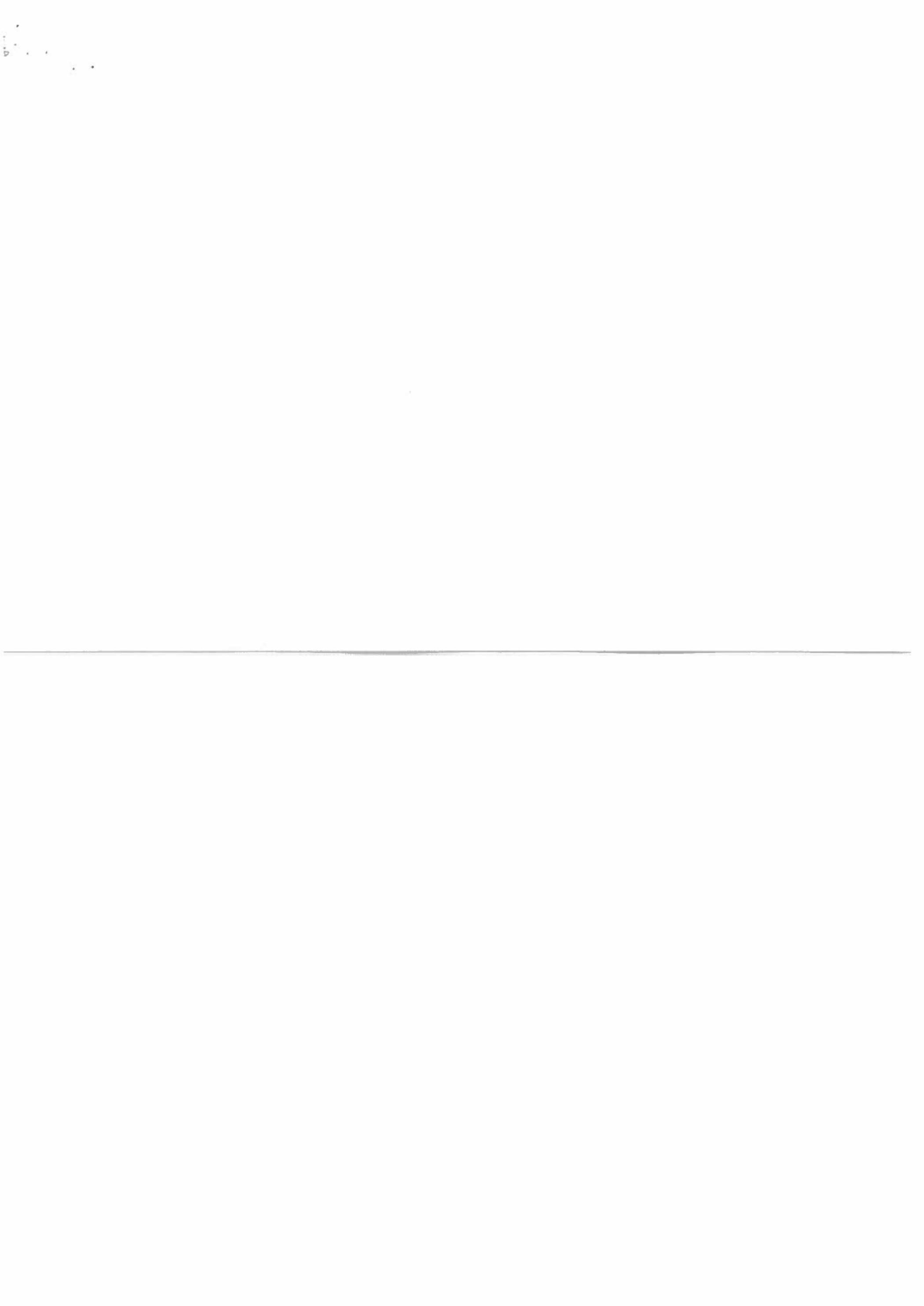
Ogni progetto di nuovo insediamento o di ampliamento di insediamenti esistenti o di modifica delle destinazioni d'uso originariamente autorizzate deve essere accompagnato da una chiara identificazione delle destinazioni d'uso degli immobili esistenti e previsti.

16.3.3

Indici e parametri

Gli interventi devono rispettare i seguenti indici e parametri:

- Uf = 1,0 mq/mq
- Rc = 70%
- H = m 20,00
- Dc = H/2, con un minimo di m 5
- Df = m 10
- Ds = m 5, salvo il mantenimento degli allineamenti stradali.



N=5032900

