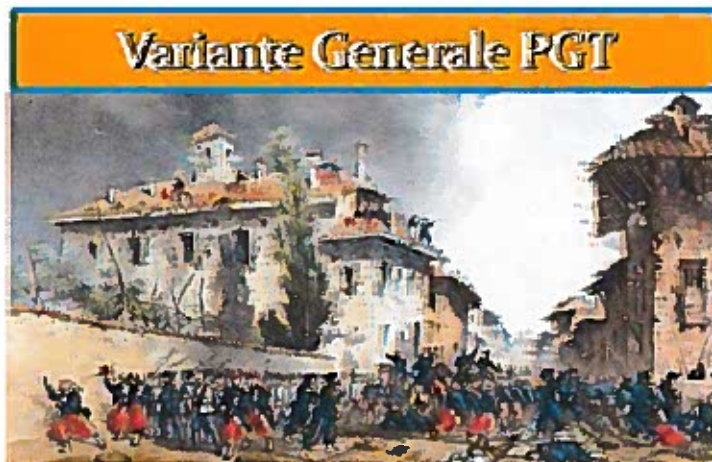




CITTA di MAGENTA
Settore Tecnico
Servizio Territorio e Servizi alla Città



Mail: variantepgt@comunedimagenta.it

PERCORSO PARTECIPATIVO

PRESENTAZIONE CONTRIBUTO

ALL'UFFICIO DI PIANO

A seguito della presentazione e dell'avvenuta messa a disposizione sul sito internet del Comune di Magenta, della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), nelle more della procedura di Valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano (V.A.S.), avendo il Comune di Magenta valutato l'opportunità di intraprendere un Percorso Partecipativo ai sensi dell'art. 13 comma 2 della L. R. 15 marzo 2005 n. 12, tramite consultazione anche delle parti sociali ai sensi del successivo comma 3

dell'articolo sopra citato, ...il... sottoscritto/a Andrea Castiglioni

residente a Magenta Prov. (MI) CAP 20013

in via/piazza Pasirengo Telefono

e-mail PEC

in qualità di:

- ☐ Cittadino
☐ Tecnico/Professionista
☐ Associazione di categoria (indicare)
☐ Altra Associazione (indicare)
☐ Operatore economico (indicare)
☐ Operatore sociale (indicare)
☐ Operatore culturale (indicare)
☐ Altro (indicare)

Comune di
MAGENTA



C_E801 - C_E801 - 1 - 2016-10-12 - 0043799

Prot. Generale n: **0043799** **A**

Data: **12/10/2016** Ora: **10.21**

Classificazione: **6 - 1 - 0**

LAURA CASTIGLIONI
ARCHITETTOComune di
MAGENTA

C_E801 - C_E801 - 1 - 2016-10-12 - 0043799

Prot. Generale n: 0043799 A

Data: 12/10/2016 Ora: 10.21

Classificazione: 6 - 1 - 0

Alla cortese attenzione di:

- Sig. Sindaco Comune di Magenta,
- Ufficio Tecnico Comune di Magenta.

OGGETTO: Immobiliare Magenta srl / Comune di Magenta – OSSERVAZIONI alla variante di PGT;

La scrivente Immobiliare Magenta srl, con sede in Magenta via Pastrengo 55 – P.IVA: 03821610155 in persona del legale rappresentante pro-tempore Andrea Castiglioni, a seguito della *VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) / VALUTAZIONE STRATEGICA DEL DOCUMENTO DI PIANO (VAS)*,

PREMETTENDO

- 1- Di essere proprietaria del terreno della superficie complessiva mq 8.300 contraddistinto a catasto dal F. 08 parte 35, sito nel Comune di Magenta, e più precisamente lungo il prolungamento (in via di definizione) che andrà a collegare via Pastrengo con via Milano.
- 2- Che il terreno menzionato, di cui agli Allegati A e B (stralci del PGT di luglio 2015), risulta avere destinazione artigianale, quando tutta l' area limitrofa risulta avere destinazione residenziale;
- 3- Che in luogo antistante il terreno in esame è stato trasferito nel 1997 il liceo scientifico "Bramante", cosa che tenderebbe a sottolineare la volontà di dare connotazione residenziale e di servizi alla residenza la zona;
- 4- Che in data 24.11.05, conformemente comunicazione comunale di cui l' All. 4, si protocollavano le osservazioni al PRG dell' epoca come da All. 5, e che le stesse si riferivano in particolare alla destinazione d' uso assegnata dallo strumento urbanistico al terreno di proprietà dell' Immobiliare Magenta srl (All. 1 e 2).
- 5- Che di seguito alle osservazioni di cui al punto 4 si sono succedute nell' ordine:
 - Comunicazione del 08.05.2007 del Sig. Sindaco Dott. Luca Del Gobbo (All. 5)
 - Osservazioni Piano Regolatore Generale del 02.02.2010 (All. 6);
 - Osservazioni Piano Regolatore Generale del 07.06.2013 (All. 7);

CHIEDE

Che al terreno oggetto delle presenti considerazioni sia cambiata la destinazione d' uso da artigianale a residenziale .

Con osservanza,

Magenta, 11.01.2016

Immobiliare Magenta srl
IMMOBILIARE MAGENTA S.r.l.

Coordinate bancarie: Banca Popolare di Milano - Codice IBAN: IT03V055843320000000074848

Via Milano, 226 - 20013 Magenta (MI) | e-mail: arc.castiglioni@hotmail.com | cell: +39 333 5241665

Codice Fiscale: CSTLRA75M60E507H - P. I.V.A.: 08274640963

SOMMARIO ALLEGATI:

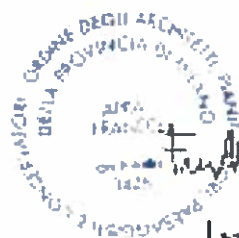
- **All.A:** STRALCIO PGT LUGLIO 2015;
 - **All.B:** STRALCIO CARTA DISCIPLINARE DELLE AREE LUGLIO 2015;
-
- **All.1:** estratto mappa con segnata pertinenza comunale (in colore verde) e destinazione residenziale oggetto di richiesta (in colore giallo);
 - **All.2:** mappa PRG con segnata pertinenza comunale (in colore verde) e destinazione residenziale oggetto di richiesta (in colore giallo);
 - **All. 3:** Copia avviso pubblico del 20.10.2005 del Comune di Magenta in merito alle linee guida su come presentare osservazioni al PRG entro il 30.11.2005;
 - **All. 4:** Osservazioni Piano Regolatore Generale Protocollate al Comune di Magenta il 24.11.2005 *(ripresentate il 07.06.2013)*;
 - **All. 5:** Comunicazione del 08.05.2007 del Sig. Sindaco Dott. Luca Del Gobbo in merito alle osservazioni al PRG di cui al' All. 2;
 - **All. 6:** Osservazioni Piano Regolatore Generale Protocollate al Comune di Magenta il 02.02.2010 *(ripresentate il 07.06.2013)*;
 - **All. 7:** Osservazioni Piano Regolatore Generale (Protocollate al Comune di Magenta il 07.06.2013);

Città di Magenta



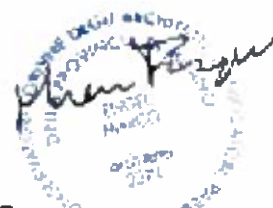
Piano di Governo del Territorio

Documento di Piano



DA 01

Inquadramento territoriale



scala 1/20.000

Luglio 2015

Gruppo di lavoro

Arch. Franco Apra - Arch. Marco Engel con Piani, Fabrizio Galoni
Arch. Fortunato PaganoPOLINOMIA - Ing. Alfredo Drufova, Ing. Camiano Rossi
Società di Ricerca e Progettazione Dott. Mauro Antoni

Settore tecnico del Comune di Magenta

Arch. Daniela Scaramuzzone - Dirigente settore tecnico
Geom. Marco Bosani - Responsabile del servizio

Ufficio di Piano

Germana Bighiani - Segretaria amministrativa
Geom. Francesco Bianchi - Edilizia
Arch. Michela Cossi - Edilizia
Ing. Tania Dameno - Ambiente

Aree urbanizzate



Tessuto residenziale denso e continuo mediamente denso



Tessuto residenziale discontinuo, rado e nucleiforme, sparso



Insedimenti industriali, artigianali, commerciali



Aree per servizi pubblici o di interesse pubblico e generale



Parchi e giardini



Città di Magenta



Piano di Governo del Territorio

Documento di Piano

DP 01

Carta della disciplina delle aree

scala 1/5.000

Luglio 2015

Gruppo di lavoro
Arch. Franco Azzi - Arch. Mario Engelron Par. - Fabrizio Cadoni
Arch. Fortunato Maggiori
POLISOMA - Ing. Alfredo Brutusa - Ing. Camillo Rossi
Servizio di Ricerca e Pianificazione - Dott. Mauro Rossi

Servizio Tecnico del Comune di Magenta
Arch. Danilo Scaramuzzino - Dirigente servizio Tecnico
Geom. Marco Bazzani - Responsabile del servizio

Ufficio di Piano
Germana Signari - Segretario amministrativa
Claudio Filippucci Baricchi - Edilizia
Arch. Michela Cioni - Edilizia
Ing. Luca D'Amato - Ambiente
Arch. Rosella Salterio - Paesaggio

AT	Ambiti di Trasformazione a destinazione residenziale	Azzonamento Ambiti di Trasformazione	
AT	Ambiti di Trasformazione a destinazione produttiva		Strade principali
	Area inedificata		Strade di distribuzione locale
	Aree agricole		Nuova rotazione
	Aree non soggette a trasformazione		Aree residenziali
	Aree esterne al "Perimetro di Iniziativa Comunale" del I		Aree terziarie
	Proposta modifica aree interne al "Perimetro di Iniziativa Comunale" del I		Aree produttive
			Aree a verde pubblico



Cava

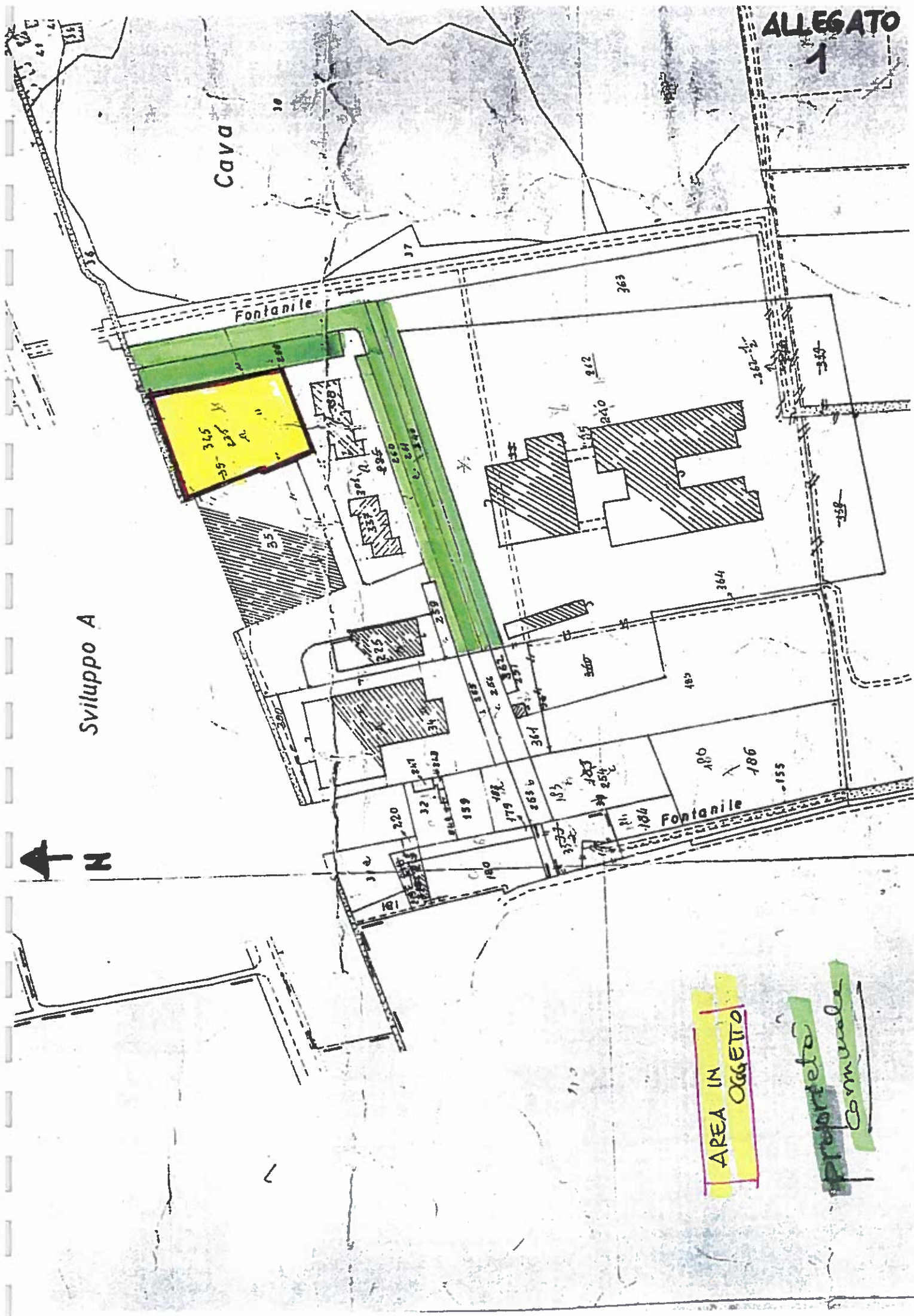
Fontanile

Sviluppo A

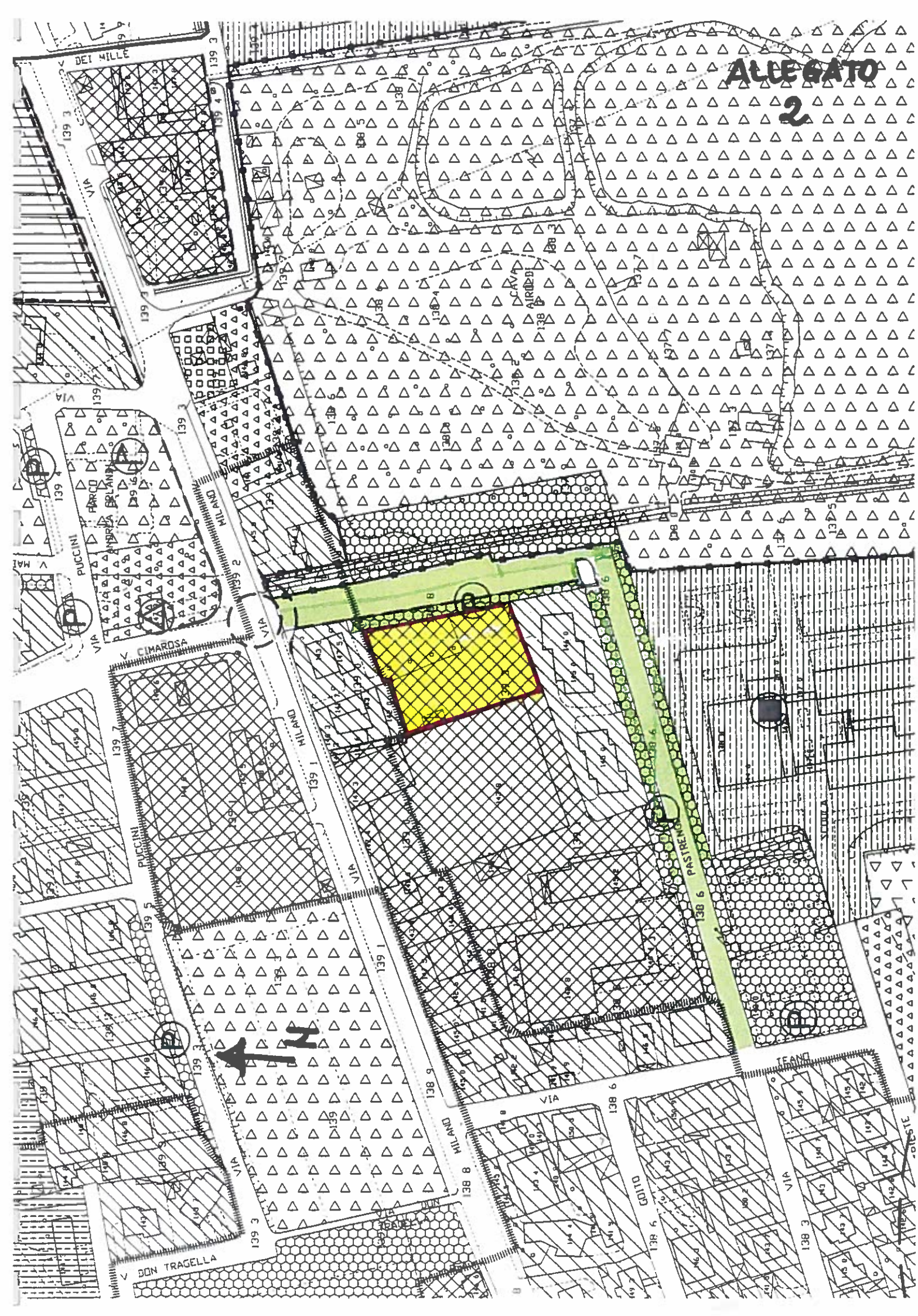


AREA IN
OGGETTO

Proprietà
Comunale



ALLEGATO 2





CITTA di MAGENTA

Magenta, 20 ottobre 2005

Caro cittadino/a,

con la presente intendiamo comunicarLe che, dopo l'approvazione definitiva del Piano Regolatore Generale nello scorso mese di giugno, l'Amministrazione Comunale intende iniziare un nuovo percorso per modificare con varianti compatibili, secondo le vigenti norme, questo importante strumento urbanistico.

Allegato alla presente troverà un avviso pubblico che evidenzia la possibilità di presentare osservazioni per eventuali varianti e di fornire suggerimenti sul Piano Regolatore Generale al fine del suo adeguamento alla nuova legge regionale sull'urbanistica.

Ricordiamo che le osservazioni, i suggerimenti e le proposte devono pervenire entro il 30 novembre 2005 come evidenziato nell'avviso pubblico.

Per chiarimenti ed ulteriori informazioni contattare la Segreteria dell'Assessorato (Sig.ra Germana 02/9735321).

Cordiali Saluti

L'Assessore
alla Programmazione del Territorio
Marco Maerna



Il Sindaco
Luca Del Gobbo

AVVISO ALLA CITTADINANZA

AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI:

- FORMAZIONE DI VARIANTI AL VIGENTE P.R.G., art. 2, comma 2 L.R. n. 23/97
- ADEGUAMENTO DEL VIGENTE P.R.G. E REDAZIONE DEGLI ATTI DEL P.G.T. (PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO) AI SENSI DELLA L.R. 12/05.

Il presente avviso costituisce l'inizio di un percorso congiunto che l'Amministrazione Comunale ha deciso di intraprendere con la cittadinanza al fine di riconoscere e valorizzare l'apporto che il tessuto sociale cittadino può fornire nella definizione e nell'attuazione degli obiettivi di sviluppo sostenibile della città valorizzando qualitativamente e quantitativamente le risorse presenti nel nostro territorio. I futuri obiettivi di sviluppo verranno valutati dinamicamente e dialetticamente tra l'Amministrazione Comunale e il privato sulla base delle molteplici esigenze generali, sociali, imprenditoriali ed economiche.

IL SINDACO

ai sensi e per gli effetti degli artt. 25 e 26 della Legge Regionale 11 Marzo 2005, n. 12;

RENDE NOTO

che l'Amministrazione Comunale avvia il procedimento relativo alla formazione di varianti al vigente P.R.G. di cui all'art. 2, comma 2 della L.R. n. 23/97 e più precisamente:

- a. modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente solo se non concretino una ristrutturazione urbanistica e non comportino un incremento del peso insediativo in misura superiore al 10% rispetto a quanto stabilito dallo strumento urbanistico vigente;
- b. modifiche di completamento interessanti ambiti territoriali individuati in zona residenziale RUP, RV, RR, RG; in zona artigianale di completamento IA; in zona industriale esistente PI; in zona commerciale e direzionale esistenti ID; in zona speciale - ambiti di trasformazione AST; solo se comportino, con o senza incremento della superficie azzonata, un aumento della relativa capacità edificatoria non superiore al 10% di quella consentita nell'ambito oggetto della variante al vigente P.R.G.;
- c. modifiche dei perimetri di zone soggette a pianificazione urbanistica attuativa (P.A.) obbligatoria, finalizzate ad assumere un migliore assetto urbanistico nell'ambito dell'intervento;
- d. modificazioni della normativa del vigente P.R.G. (N.T.A.) dirette esclusivamente a specificare e chiarire la normativa stessa, ad eliminarne le eventuali contraddizioni che ne rendono problematica l'interpretazione, approntando le modifiche che si rendono necessarie per adeguarla alle disposizioni di legge sopravvenute;

Contestualmente all'avvio delle varianti sopra citate,

IL SINDACO

ai sensi e per gli effetti degli artt. 7, 13 e 26 della Legge Regionale 11 Marzo 2005, n. 12;

RENDE NOTO

che l'Amministrazione Comunale dà avvio al procedimento di adeguamento del vigente P.R.G. e redazione degli atti del Piano del Governo del Territorio (P.G.T.) così come definito dalla L.R. 11.03.2005, n. 12.

Chiunque abbia interesse anche per la tutela degli interessi diffusi può presentare suggerimenti e proposte ai fini della determinazione delle scelte urbanistiche entro le ore 17.00 del 30 novembre 2005 in unica istanza, relativa sia alla formazione di varianti al P.R.G. che alla redazione del P.G.T., redatta in carta semplice e da consegnare presso l'Ufficio Protocollo - piano rialzato del Palazzo Comunale - Piazza Formenti n. 3.

A corredo di detta istanza dovrà essere allegato lo stralcio del vigente P.R.G. al fine di poter individuare l'esatto perimetro di intervento.

Il presente avviso viene diffuso secondo le disposizioni di cui all'art. 13, comma 2, della L.R. n. 12/05 e mediante i consueti canali di comunicazione con la cittadinanza.

Magenta, 13 Ottobre 2005

IL SINDACO
Luca Del Gobbo

L'ASSESSORE ALLA PROGRAMMAZIONE
E SVILUPPO DEL TERRITORIO ECOLOGIA
Marco Maerna

REPUBBLICA ITALIANA

Regione Lombardia

BOLLETTINO UFFICIALE

MILANO - MERCOLEDÌ, 16 MARZO 2005

1° SUPPLEMENTO ORDINARIO

Sommario

LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005 - N. 12
Legge per il governo del territorio

(5.1.0)

2

5.1.0 AMBIENTE E TERRITORIO / Territorio

ura
gra-

piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale possono ripartire tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale, confermate le volumetrie degli edifici esistenti, se mantenuti. Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, i predetti piani ed atti di programmazione individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche in permuta con aree di cui al comma 3.

2. Sulla base dei criteri di cui al comma 1, nel piano delle regole i comuni, a fini di perequazione urbanistica, possono attribuire a tutte le aree del territorio comunale, ad eccezione delle aree destinate all'agricoltura e di quelle non soggette a trasformazione urbanistica, un identico indice di edificabilità territoriale, inferiore a quello minimo fondiario, differenziato per parti del territorio comunale, disciplinandone altresì il rapporto con la volumetria degli edifici esistenti, in relazione ai vari tipi di intervento previsti. In caso di avvalimento di tale facoltà, nel piano delle regole è inoltre regolamentata la cessione gratuita al comune delle aree destinate nel piano stesso alla realizzazione di opere di urbanizzazione, ovvero di servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, da effettuarsi all'atto della utilizzazione dei diritti edificatori, così come determinati in applicazione di detto criterio perequativo.

N^o 3. Fermo restando quanto disposto dall'articolo 1, commi da 21 a 24, della legge 15 dicembre 2004, n. 308 (Delega al Governo per il riordino, il coordinamento e l'integrazione della legislazione in materia ambientale e misure di diretta applicazione), alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non disciplinate da piani e da atti di programmazione, possono essere attribuiti, a compensazione della loro cessione gratuita al comune, aree in permuta o diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste dagli atti di PGT anche non soggette a piano attuativo. In alternativa a tale attribuzione di diritti edificatori, sulla base delle indicazioni del piano dei servizi il proprietario può realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale, mediante accreditamento o stipulazione di convenzione con il comune per la gestione del servizio.

4. I diritti edificatori attribuiti a titolo di compensazione ai sensi del comma 3 sono liberamente commerciabili.

5. Il documento di piano può prevedere, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, una disciplina di incentivazione, in misura non superiore al 15 per cento della volumetria ammessa, per interventi ricompresi in piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana, consistente nell'attribuzione di indici differenziati determinati in funzione degli obiettivi di cui sopra. Analoga disciplina di incentivazione può essere prevista anche ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, in coerenza con i criteri e gli indirizzi regionali previsti dall'articolo 44, comma 18.

Art. 12

(Piani attuativi comunali)

1. L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel documento di piano avviene attraverso i piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

2. Il documento di piano connette direttamente le azioni di sviluppo alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali con eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale, di cui all'articolo 9, comma 10.

3. Nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel documento di piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso.

4. Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentati dalla maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano.

5. Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Art. 13

(Approvazione degli atti costituenti il piano di governo del territorio)

1. Gli atti di PGT sono adottati ed approvati dal consiglio comunale.

2. Prima del conferimento dell'incarico di redazione degli atti del PGT, il comune pubblica avviso di avvio del procedimento su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale e sui normali canali di comunicazione con la cittadinanza, stabilendo il termine entro il quale chiunque abbia interesse, anche per la tutela degli interessi diffusi, può presentare suggerimenti e proposte. Il comune può, altresì, determinare altre forme di pubblicità e partecipazione.

3. Prima dell'adozione degli atti di PGT il comune, tramite consultazioni, acquisisce entro trenta giorni il parere delle parti sociali ed economiche.

4. Entro novanta giorni dall'adozione, gli atti di PGT sono depositati, a pena di inefficacia degli stessi, nella segreteria comunale per un periodo continuativo di trenta giorni, ai fini della presentazione di osservazioni nei successivi trenta giorni. Del deposito degli atti è fatta, a cura del comune, pubblicità sul Bollettino ufficiale della Regione e su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale.

5. Il documento di piano, contemporaneamente al deposito, è trasmesso alla provincia se dotata di piano territoriale di coordinamento vigente. La provincia, garantendo il confronto con il comune interessato, valuta esclusivamente la compatibilità di detto atto con il proprio piano territoriale di coordinamento entro centoventi giorni dal ricevimento della relativa documentazione, decorsi inutilmente i quali la valutazione si intende espressa favorevolmente. Qualora il comune abbia presentato anche proposta di modifica o integrazione degli atti di pianificazione provinciale, le determinazioni in merito sono assunte con deliberazione di giunta provinciale. In caso di assenso alla modifica, il comune può sospendere la procedura di approvazione del proprio documento di piano sino alla definitiva approvazione, nelle forme previste dalla vigente legislazione e dalla presente legge, della modifica dell'atto di pianificazione provinciale di cui trattasi, oppure richiedere la conclusione della fase valutativa, nel qual caso le parti del documento di piano connesse alla richiesta modifica della pianificazione provinciale acquistano efficacia alla definitiva approvazione della modifica medesima. In ogni caso, detta proposta comunale si intende respinta qualora la provincia non si pronunci in merito entro centoventi giorni dalla trasmissione della proposta stessa.

6. Il documento di piano, contemporaneamente al deposito, è trasmesso anche all'A.S.L. e all'A.R.P.A., che, entro i termini per la presentazione delle osservazioni di cui al comma 4, possono formulare osservazioni, rispettivamente per gli aspetti di tutela igienico-sanitaria ed ambientale, sulla prevista utilizzazione del suolo e sulla localizzazione degli insediamenti produttivi.

7. Entro novanta giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, il consiglio comunale decide sulle stesse, apportando agli atti di PGT le modificazioni conseguenti all'eventuale accoglimento delle osservazioni. Contestualmente, a pena di inefficacia degli atti assunti, provvede all'adeguamento del documento di piano adottato, nel caso in cui la provincia abbia ravvisato elementi di incompatibilità con le previsioni prevalenti del proprio piano territoriale di coordinamento, o con i limiti di cui all'articolo 15, comma 5, ovvero ad assumere le definitive determinazioni qualora le osservazioni provinciali riguardino previsioni di carattere orientativo.

1.3.5

Schema osservazione dei privati

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE di

OGGETTO: OSSERVAZIONE al PIANO REGOLATORE GENERALE.
 A SEQUITO PUBBLICAZIONE DEL PIANO
 IN DATA 13-10-05

Il sottoscritto sig., nato a
 il, residente a, in via, n.,
 telefono n°, in qualità di

Premette:

che è proprietario di un terreno distinto in catasto al foglio n. ..., particelle n° della superficie complessiva di ha e, che il medesimo, nel Piano Regolatore Generale adottato con delibera del Consiglio Comunale n° ... del, è stato destinato a, poiché le aree circostanti hanno, si ritiene

Tutto ciò premesso,

Propone

suggerimento a sensi del 2° comma

opposizione

art. 13 della L.R. n° 12/2005

per le motivazioni espresse in narrativa, per la parte riferita a, con formale richiesta di apportare al PRG adottato le seguenti variazioni:

.....

.....

o, in subordine,

Chiede

infine di essere reso edotto, ai sensi della legge n. 241/1990, delle decisioni adottate sulla presente osservazione.

Con osservanza

....., li

Sig.

Art.21.

ZONE PRODUTTIVE ARTIGIANALI

21.1.1 Destinazioni ammesse nelle zone artigianali

In generale sono ammesse in tali zone oltre alle destinazioni produttive artigianali ed industriali di limitata entità che non arrecano disturbo alla residenza, intendendosi come tali le attività principali di produzione, lavorazione di beni e servizi, stoccaggio di materiali e/o manufatti connessi alla produzione, e quelle connesse all'attività principale (uffici, servizi, spogliatoi, mense ecc.), le destinazioni d'uso ad essa complementari quali:

- deposito e/o magazzino di attività produttive;
- esposizione e vendita dei prodotti e manufatti connessi all'attività produttiva svolta con superficie di vendita non superiore al 30% della s.l.p. dell'unità produttiva e comunque non superiore a 250 mq;
- laboratori di ricerca centri di calcolo e di servizio destinati all'industria ed all'artigianato.
- per ciascuna unità produttiva esistente o da insediarsi, potranno essere realizzate le abitazioni dei titolari e/o custode nella misura massima di mq. 250 di slp. complessiva e comunque non superiore al 30% della slp. dell'unità produttiva insediata. Detti alloggi sono di pertinenza dell'unità produttiva e non potranno pertanto essere ceduti a terzi separatamente all'unità produttiva principale insediata. Conseguentemente prima dell'abitabilità degli alloggi, il proprietario dovrà sottoscrivere -atto notarile da trascriversi nei registri immobiliari- al fine di legare l'alloggio con vincolo pertinenziale all'attività produttiva principale.

Sono inoltre ammesse le ulteriori destinazioni complementari terziarie e di servizio:

- esercizi commerciali di vicinato del settore merceologico non alimentare, con superficie di vendita non superiore a 250 mq., che, in quanto comportanti l'impiego di tipologie edilizie industriali (tettoie, capannoni, ecc.), o lo stoccaggio all'aperto di merci, manufatti ed attrezzature, o l'adozione di lavorazioni e manipolazioni moleste, o l'impiego di materiali producenti emissioni moleste, o per il traffico pesante generato, risultino scarsamente compatibili con le zone residenziali, normalmente destinate ad accoglierli (quali rivendite di materiali per l'edilizia, depositi di acque, vini e bevande esitati con il sistema della vendita a domicilio, rivendite di animali, ecc);
- strutture di vendita per il commercio all'ingrosso,
- sale da gioco, locali per lo svago e attrezzature sportive;

Sono invece escluse tutte le strutture di vendita di vicinato del settore alimentare nonché le strutture di vendita di media e grande dimensione ed i centri commerciali (intendendo come tale la media e grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture e spazi di servizio gestiti unitariamente).

Per ogni insediamento artigianale dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente e per gli insediamenti limitrofi sia per quanto riguarda le emissioni solide, liquide ed aeriformi, che per quanto riguarda le emissioni rumorose. Al fine di verificare la sussistenza di suddetti requisiti di non nocività, si avrà riguardo alle norme statali e regionali in materia, nonché al parere dei competenti uffici ASL.

All'interno del perimetro del centro edificato la permanenza di attività esistenti insalubri di 1° classe, definite ai sensi della vigente legislazione, è subordinata ad interventi cautelativi per la situazione ambientale e dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente e per gli insediamenti limitrofi

Sono fatte salve norme specifiche più restrittive previste per le singole zone dai successivi articoli.

21.1.2 Parcheggi privati

Ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, come sostituito dall'art. 2 punto 2 della Legge 122/1989, nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq./ 10 mc. di costruzione.

Ai fini del calcolo di tale parametro si considera il volume virtuale calcolato come S.l.p. moltiplicata per un'altezza virtuale di m. 3,50.

Per le destinazioni complementari di carattere terziario commerciale ammesse in tali zone la dotazione minima di parcheggi privati è elevata a 1 mq./1mq. di Superficie lorda di pavimento (S.l.p.) commisurata a tutti gli spazi di carattere commerciale.

21.1.3 Adeguamento del patrimonio edilizio esistente dalla data di adozione del P.R.G. ricadente nelle zone produttive artigianali.

Ai fini dell'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale esistente è ammesso un ampliamento una tantum fino ad un massimo di 150 mc. per ogni singolo edificio unifamiliare e/o plurifamiliare. Detto ampliamento non è cumulabile con gli interventi regolamentati dalla L.R. n. 15/1996 e successive modificazioni ed integrazioni.

21.2 Insediamenti artigianali esistenti (IA)

Sono così denominate le parti del territorio comunale parzialmente edificate, destinate ad insediamenti artigianali

Sono ammesse le attività produttive artigianali principali, nonché le destinazioni complementari e quelle terziarie di servizio nei limiti stabiliti per le zone artigianali in genere dall'art. 21.1.

Di norma, mediante semplice concessione, autorizzazione o DIA, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 31 della L. 457/1978 ed interventi di ampliamento e sopralzo e di nuova costruzione nonché di demolizione nonché nuove costruzioni di completamento.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

$$U_f = 0,7 \text{ mq/mq}$$

$$Q_c = 50\%$$

$$Q_f = 20\%$$

$$H_m = 8,50 \text{ m}$$

21.3 Zone per insediamenti artigianali di completamento o di espansione soggette a pianificazione attuativa (AE):

Sono così denominate le parti del territorio comunale, attualmente libere o prive di urbanizzazioni primarie, destinata prevalentemente a insediamenti artigianali, da assoggettare a pianificazione attuativa al fine di conseguire un corretto assetto insediativo.

pervenuto il

24 NOV 2005

COMUNE di MAGENTA
Ufficio Protocollo

AL SIGNOR SINDACO

DEL COMUNE DI MAGENTA

ALLEGATO
4

OGGETTO: OSSERVAZIONI AL PIANO REGOLATORE GENERALE

A seguito della pubblicazione del MANIFESTO in data 13/10/05,

la scrivente **IMMOBILIARE MAGENTA SRL**, in persona del legale rappresentante pro-tempore, signora Marini Liliana, con sede in Magenta (MI), via Pastrengo n. 55, P.IVA 03821610155, tel. 02/ 972 98 362,

PREMETTE

- 1) di essere proprietaria del terreno della superficie complessiva di MQ. 8.300 distinto in Catasto al Foglio 8, Parte 35, (meglio individuato dalla allegata planimetria), sito nel Comune di Magenta (MI) lungo il prolungamento (ancora da realizzarsi) che collega via Pastrengo a via Milano (doc.1);
- 2) che il terreno sopra descritto nel Piano Regolatore Generale adottato con Delibera Comunale nel mese di giugno 2005 risulta avere destinazione artigianale mentre la cortina dell'area in oggetto ha destinazione residenziale, con l'unica eccezione proprio del terreno individuato con la Parte 35 di proprietà della qui esponente che ha destinazione artigianale;
- 3) che la scrivente società ritiene che, per la valorizzazione del comparto di zona, sia necessario attribuire la destinazione residenziale anche al terreno individuato con la Parte 35, di superficie complessiva di MQ. 2.700, che è posto a confine col prolungamento (ancora da realizzarsi) che collegherà via Pastrengo a via Milano e ciò per i seguenti

MOTIVI

A) COMPLETAMENTO DELLA CORTINA RESIDENZIALE

Tutto il perimetro dell'area relativa all'insediamento urbano in oggetto è distinto da zone a destinazione residenziale, con l'unica eccezione dei terreni della scrivente società, disposti su una lunghezza di circa m. 60 e individuati con la Parte 35. Ne consegue per motivi di razionalità e per la valorizzazione dell'intera area, la necessità di completare la cortina residenziale attribuendo la destinazione residenziale anche al predetto terreno.

A) CONTESTO URBANO IN CUI SI TROVA IL TERRENO

(prossimità dell'area scolastica)

La necessità di attribuire alla Parte 35 destinazione residenziale viene evidenziata anche dall'esame dell'intera area con particolare riguardo a quella afferente alla scuola pubblica (liceo scientifico Bramante), la cui presenza richiede un maggior sviluppo residenziale della zona piuttosto che quello artigianale.

B) VALORIZZAZIONE DEL PROLUNGAMENTO CHE COLLEGA

VIA PASTRENGO CON VIA MILANO

La necessità di attribuire alla Parte 35 destinazione residenziale discende anche dal fatto che detta Parte è sul confine con la strada (di futura costruzione) consistente nel prolungamento che collega via Pastrengo con via Milano e che, proprio a seguito della costruzione del prolungamento sul confine, cesserà di essere fondo intercluso. Pertanto, essendo la via Pastrengo contornata da villette e caseggiati residenziali, appare dettato da motivi di logicità attribuire anche al predetto terreno, proprio perchè posto su detta via, destinazione residenziale

Tutto ciò premesso e ritenuto, la IMMOBILIARE MAGENTA SRL

PROPONE SUGGERIMENTI

Ai sensi dell'art. 13, secondo comma, della L.R. n. 12/2005, per le motivazioni espresse in narrativa e per la parte riferita alla Parte 35, con formale richiesta di apportare al PRG adottato le seguenti

VARIAZIONI

che sia attribuita destinazione residenziale (anzichè artigianale) anche alla Parte di terreno individuata col n. 35; o, in subordine,

CHIEDE

Di essere resa edotta, ai sensi della Legge n. 241/1990, delle decisioni adottate sulla presente osservazione.

Magenta, 23/11/05

Con osservanza.

IMMOBILIARE MAGENTA SRL

Luigi Mario Morini

Si allegano: n. 2 due planimetrie del terreno.



**ALLEGATO
5**

CITTA di MAGENTA

Settore Servizi di Staff Direzionale

Ufficio: Segr. Gen.le

Data: 08.05.2007

SIG.RA MARINI LILIANA

Amm.re Unico SOC.

IMM.RE MAGENTA SRL

Via Pastrengo 55

20013 MAGENTA

Caro cittadino/a,

Facendo seguito al nostro precedente avviso del 13.10.2005 per l'avvio del procedimento di formazione di varianti al vigente P.R.G. e redazione del Piano di Governo del Territorio, sento il dovere istituzionale di informarLa che:

- *tutte le segnalazioni pervenute sono state attentamente esaminate dalla Commissione Urbanistica;*
- *le richieste che riguardavano varianti parziali al P.R.G. ai sensi della L.R. 23/97 e potevano pertanto essere subito accolte sono state approvate nelle ultime sedute di Consiglio Comunale;*
- *le richieste, quale quella da Voi presentata, che riguardavano varianti urbanistiche attuabili solo in base alla nuova Legge Regionale sono state trasmesse al tecnico incaricato della formazione del P.G.T. (Piano di Governo del Territorio), Arch. Giuseppe Barra, per il dovuto esame d'approfondimento.*

Costituirà pertanto mio preciso impegno, in qualità di Amministratore della Città di Magenta, coinvolgerVi e renderVi partecipi al procedimento prima della stesura definitiva del P.G.T..

Distinti Saluti.

IL SINDACO
Dott. Luca Del Gobbo



ALLA CORTESE ATT.NE**- DEL SINDACO DEL COMUNE DI MAGENTA****- DELL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI MAGENTA****OGGETTO: IMMOBILIARE MAGENTA SRL / COMUNE DI MAGENTA****OSSERVAZIONI AL PIANO REGOLATORE GENERALE**

La scrivente **IMMOBILIARE MAGENTA SRL**, in persona delle legale
rappresentante pro-tempore, signora Marini Liliana, con sede in Magenta (MI), via
Pastrengo n. 55 P.IVA 03821610155

PREMETTE

- 1) di essere proprietaria del terreno della superficie complessiva di mq. 8.300
contraddistinto al Foglio 8 parte 35, sito nel comune di Magenta lungo il
prolungamento (ancora da realizzarsi) che andrà a collegare via Pastrengo
a via Milano ed attualmente costituito da un fontanile a cielo aperto;
- 2) che il terreno sopra indicato (evidenziato nel mappale dal colore blu) risulta
avere una destinazione artigianale, quando tutta l'area lungo la via
Pastrengo e le vie ad essa limitrofe risultano avere una destinazione
residenziale (evidenziate nel mappale dal colore giallo).
- 3) che in luogo antistante al predetto terreno è stato trasferito nel 1997 il liceo
Bramante, con evidente intenzione di valorizzare maggiormente il carattere
residenziale della predetta area, rispetto a quello artigianale.
- 4) Che in data 24/11/05 la società immobiliare esponente ha esposto al
codesto ill. mo Comune le proprie osservazioni in merito alla destinazione
delle predetta area, evidenziando le ragioni per cui dovrebbe essere

modificata la destinazione da artigianale a residenziale, ragioni determinate dalla necessità di completare la cortina residenziale già in essere su tutto il perimetro dell'area relativa all'insediamento urbano in oggetto ricompreso tra via Pastrengo, via Milano, via Teano, dalle ragioni determinate dalla presenza di un'area scolastica di recente costituzione e determinate dalla necessità di valorizzare maggiormente il prolungamento che andrà a collegare la parte terminale di via Pastrengo (attualmente strada chiusa) con la parallela via Milano, mediante la copertura del fontanile a cielo aperto, con continuazione delle abitazioni residenziali già esistenti in via Pastrengo e in via Milano, che verranno così collegate tra loro da altre residenze.

Per quanto sopra esposto, la IMMOBILAIRE MAGENTA SRL, ut supra rappresentata

CHIEDE

che sia attribuita la destinazione residenziale (anziché artigianale) anche alla parte del terreno individuata al FOGLIO 8 PARTE . 35

Con osservanza

Magenta, 02/02/10

IMMOBILIARE MAGENTA SRL

STUDIO LEGALE
AVV. LUCA CASTIGLIONI
<http://www.avvcastiglioni.it>

ALLEGATO
7

Consulenza e assistenza legale
Consulenza e assistenza fiscale
Contrattualistica

Dott. Alessandro Bordonaro

Partner
Dott.ssa Marinella Marinelli
Commercialista e revisore contabile

pervenuto il
- 7 GIU 2013
COMUNE DI MAGENTA
Ufficio Protocollo

Spett.le
UFFICIO PROTOCOLLO
COMUNE DI MAGENTA

Magenta, 07/06/13

OGGETTO: IMMOBILIARE MAGENTA SRL : OSSERVAZIONI AL PIANO REGOLATORE GENERALE

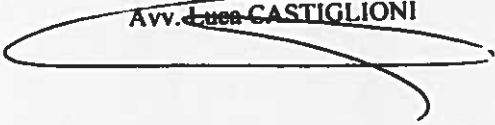
Io, sottoscritto avv. Luca Castiglioni, in nome e per conto della IMMOBILIARE MAGENTA SRL
Deposito

le osservazioni al Piano Regolatore Generale della predetta società già depositate all'ufficio protocollo del Comune di
Magenta:

- 1) in data 02/02/10 a mezzo dell'arch. Felice Sgarella;
- 2) in data 24/11/05 a mezzo del signor Giovanni Castiglioni

Cordiali saluti.

Avv. ~~Luca~~ CASTIGLIONI



DEPOSITATO DA
SGARELLA

IL 02/02/2010

ALLA CORTESE ATT.NE

- DEL SINDACO DEL COMUNE DI MAGENTA

- DELL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI MAGENTA

OGGETTO: IMMOBILIARE MAGENTA SRL / COMUNE DI MAGENTA

OSSERVAZIONI AL PIANO REGOLATORE GENERALE

La scrivente IMMOBILIARE MAGENTA SRL, in persona delle legale
rappresentante pro-tempore, signora Marini Liliana, con sede in Magenta (MI), via
Pastrengo n. 55 P.IVA 03821610155

PREMETTE

1) di essere proprietaria del terreno della superficie complessiva di mq. 8.300
contraddistinto al Foglio 8 parte 35, sito nel comune di Magenta lungo il
prolungamento (ancora da realizzarsi) che andrà a collegare via Pastrengo
a via Milano ed attualmente costituito da un fontanile a cielo aperto;

2) che il terreno sopra indicato (evidenziato nel mappale dal colore blu) risulta
avere una destinazione artigianale, quando tutta l'area lungo la via
Pastrengo e le vie ad essa limitrofe risultano avere una destinazione
residenziale (evidenziato nel mappale dal colore giallo).

3) che in luogo antistante al predetto terreno è stato trasferito nel 1997 il liceo
Bramante, con evidente intenzione di valorizzare maggiormente il carattere
residenziale della predetta area, rispetto a quello artigianale.

4) Che in data 24/11/05 la società immobiliare esponente ha esposto al
codesto ill. mo Comune le proprie osservazioni in merito alla destinazione
della predetta area, evidenziando le ragioni per cui dovrebbe essere

modificata la destinazione da artigianale a residenziale, ragioni determinate dalla necessità di completare la cortina residenziale già in essere su tutto il perimetro dell'area relativa all'insediamento urbano in oggetto ricompreso tra via Pastrengo, via Milano, via Teano, dalle ragioni determinate dalla presenza di un'area scolastica di recente costituzione e determinate dalla necessità di valorizzare maggiormente il prolungamento che andrà a collegare la parte terminale di via Pastrengo (attualmente strada chiusa) con la parallela via Milano, mediante la copertura del fontanile a cielo aperto, con continuazione delle abitazioni residenziali già esistenti in via Pastrengo e in via Milano, che verranno così collegate tra loro da altre residenze.

Per quanto sopra esposto, la IMMOBILAIRE MAGENTA SRL, ut supra rappresentata

CHIEDE

che sia attribuita la destinazione residenziale (anziché artigianale) anche alla parte del terreno individuata al FOGLIO 8 PARTE . 35

Con osservanza

Magenta, 02/02/10

IMMOBILIARE MAGENTA SRL