



CITTA di MAGENTA

Settore Tecnico
Servizio Territorio e Servizi alla Città



Variante Generale PGT



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

SPAZIO PER IL VUOTO

C_E801 - C_E801 - 1 - 2016-11-08 - 0048931

Prot.Generale n: **0048931** **A**

Data: **08/11/2016** Ora: **10.24**

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 **DANIELE ROSAN** nato a Novara il 12/04/1976
CF: RSNDNL76D12F952W _____
Residente a Corbetta in via Vittorio Foa 2 (fraz. Battuello)

email **info@rosan.it** in qualità di * **AMMINISTRATORE e RESPONSABILE TECNICO**
della ditta **FRATELLI ROSAN s.r.l.** con sede in **MAGENTA, v. A. Saffi 2**

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			
foglio	19	mappale	440- 441
superficie (mq.)	4.100	indirizzo	v. Rosolino Pilo ang. v. 1° Maggio
intestati	famiglia ROSAN		

foglio	mappale
superficie (mq.)	indirizzo
intestati	

foglio	mappale
superficie (mq.)	indirizzo
intestati	

***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 **referimento all'elaborato** _____

☐ Piano dei Servizi **referimento all'elaborato** _____

☒ Piano delle Regole **referimento all'elaborato** RP.05 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - ART. 4 (gruppo funzionale 2)

☐ altro _____

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

VEDI ALLEGATO

ELENCO DEGLI ALLEGATI ALL'OSSERVAZIONE

☒ Documentazione catastale ☒ Documentazione urbanistica
☐ Documentazione fotografica ☒ Altro (specificare PLANIVOLUMETRIA)

data 07/11/2016 firma Rosario Damico

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 07/11/2016 firma Rosario Damico

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.

PREMESSE

La ditta F.lli Rosan s.r.l. si occupa di idraulica, riscaldamento, ventilazione, aria condizionata, pannelli solari, irrigazione ed arredo bagno, ed opera da oltre quarantanni nel territorio del Magentino.

L'attività si svolge oltre che nei cantieri, nelle due sedi di v. Saffi e di via 1° Maggio ang. via Rosolino Pilo con organico di circa 10 persone.

La ditta è stata costituita da MARIO ROSAN ed attualmente i titolari sono i tre figli, Elena, Maurizio e Daniele.

OSSERVAZIONE

L'osservazione in oggetto riguarda l'insediamento di via 1° Maggio angolo via Rosolino Pilo che è attualmente costituito da:

- Capannone con slp di m² 1000 ~ (unità produttiva)
 - Abitazione attualmente occupata da un contitolare (Rosan Elena) con slp di m² 200 ~
- Il tutto su un'area di m² 4.100.

L'attuale PGT vigente indica per tale area le seguenti previsioni:

ZONA IPE – Ambiti per la produzione industriale e artigianale esistenti. In tali ambiti, oltre alle funzioni principali sono ammesse le "funzioni complementari con le unità produttive, nella misura massima del 40% della slp", che possono essere "abitazione titolare dell'azienda e personale di custodia dipendente sino ad un massimo di n° 2 unità abitative di slp < a m² 500 (nella fattispecie slp < m² 400)

Tale previsione riprende quanto già indicato nel PIANO DI LOTTIZZAZIONE convenzionato con atto 19-06-1998, indicazione allora fortemente voluta dal titolare Sig. Mario Rosan, che vedeva in quell'area l'ampliamento dell'attività lavorativa e la possibilità di abitazione per i titolari dell'azienda di famiglia. Infatti tutto il volume residenziale previsto nel PL (m³ 1200 - vedi RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA-NTA PL ARTIGIANALE VIA 1° MAGGIO, elaborato allegato alla convenzione 19-06-98) era stato assegnato al lotto di prop. Rosan, con relativo esborso degli oneri di urbanizzazione.

Queste indicazioni sono state quindi recepite, ribadite e ne hanno condizionato il progetto, la realizzazione e gli investimenti delle unità immobiliari edificate in tempi diversi (capannone, abitazione, successivo ampliamento capannone con soppalchi interni) prevedendo la disposizione delle costruzioni, gli spazi e gli orientamenti in modo tale da permettere in futuro la realizzazione di un'altra abitazione.

L'area in questione è azionata nell'elaborato RP02d (Carta della disciplina delle aree Piano delle Regole del PGT adottato, quale AREA D1 per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi (art. 16.1 - 16.2.1 N.T.A) area nella quale è ammessa eccezionalmente (?) la residenza di servizio che ai sensi dell'art. 4 N.T.A. non potrà essere superiore a 200 m² di slp.

Ora la previsione del PGT adottato, contraddicendo le indicazioni degli strumenti urbanistici e dei piani attuativi precedenti, pone parecchi problemi alla ditta Rosan s.r.l. sia perché costretta a trovare altre soluzioni (in altri luoghi) per l'abitazione ora necessaria all'altro titolare Daniele, sia perché l'area lasciata libera per l'edificazione di una seconda abitazione non può essere utilizzata in altro modo. (Troppo esigua per un altro insediamento artigianale)

Tale situazione suggerisce anche le seguenti considerazioni:

1) Gli investimenti di un'azienda a conduzione familiare e comunque di natura artigianale non possono essere immediati, ma sono necessariamente programmati e distribuiti in un arco di tempo medio/lungo; nella fattispecie:

1998 Sottoscrizione della Convenzione PL ARTIGIANALE via 1° MAGGIO

2000 - 2005 Edificazione abitazione unifamiliare (SLP = M2 195 - M3 650 CIRCA)

2001 - 2005 Edificazione capannone artigianale (SLP = M2 782)

2013 Ampliamento capannone artigianale (SLP = M2 186 - TOT. SLP ARTIGIANALE M2 968)

2014 Adeguamento abitazione barriere architettoniche (SLP = M2 7.00)

previsione:

2017 - 2018 Edificazione seconda abitazione unifamiliare

2) L'area oggetto della presente osservazione è già recintata, inserita in una zona già completamente urbanizzata ove sono presenti insediamenti residenziali simili. Un intervento residenziale in tale area (peraltro di modeste dimensioni, trattandosi di un nuovo villino unifamiliare) va quindi nella direzione programmatica del nuovo PGT in quanto contribuirebbe ALLA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO (VEDI CONTENUTI FONDAMENTALI - OBIETTIVO 1)

In conclusione, si ribadisce la NECESSITA' DELL'EDIFICAZIONE IN TEMPI BREVI DI UN'ULTERIORE ABITAZIONE PER UN TITOLARE DELL'ATTIVITA' (DANIELE ROSAN), e a tal proposito, si chiede quindi di ripristinare tale possibilità nei modi previsti dal vigente PGT, o di introdurre equivalente norma che lo preveda.

Magenta li 7 novembre 2016

F.lli Rosan S.r.l.



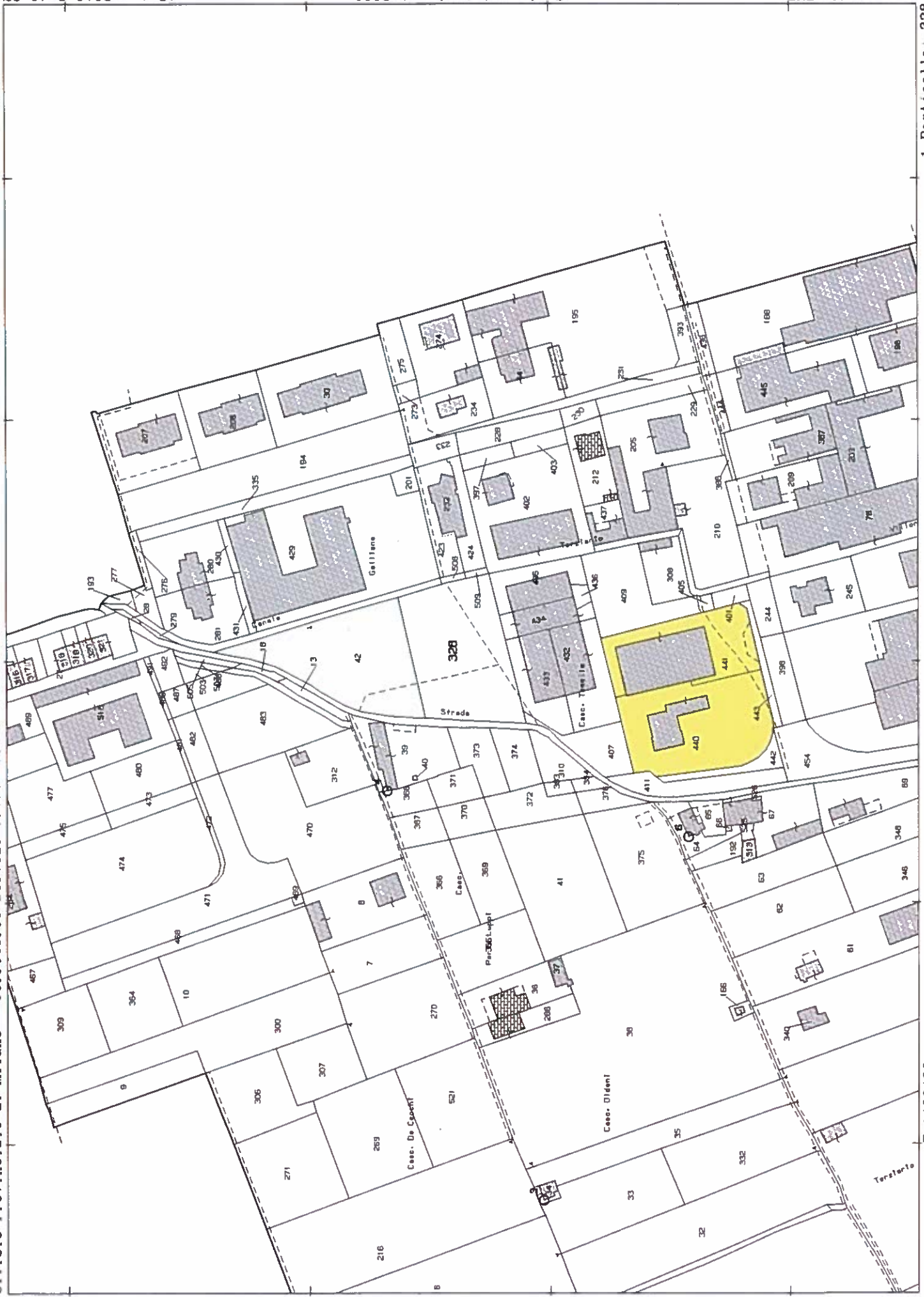
All:

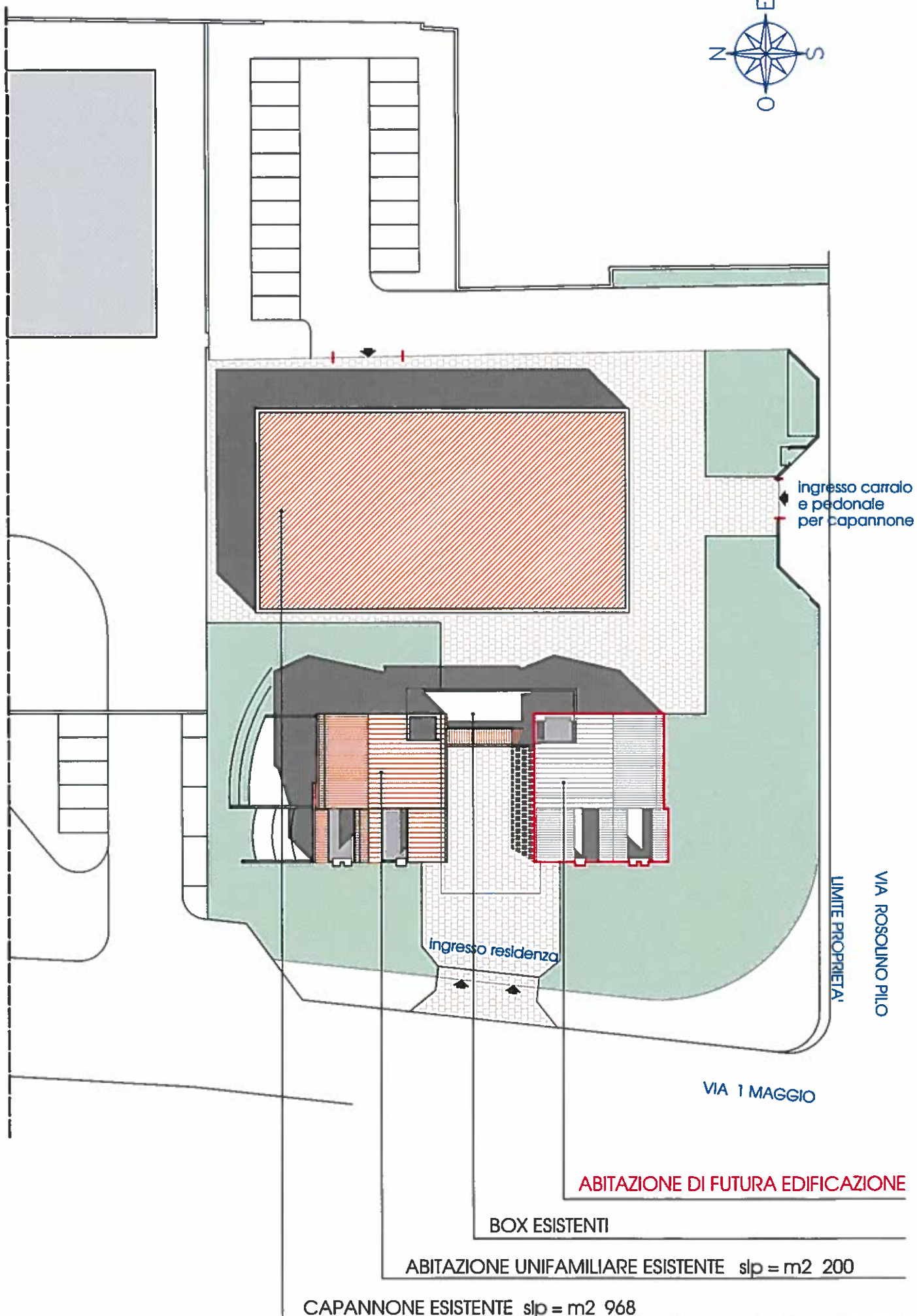
Estratto di mappa

Stralcio PGT vigente

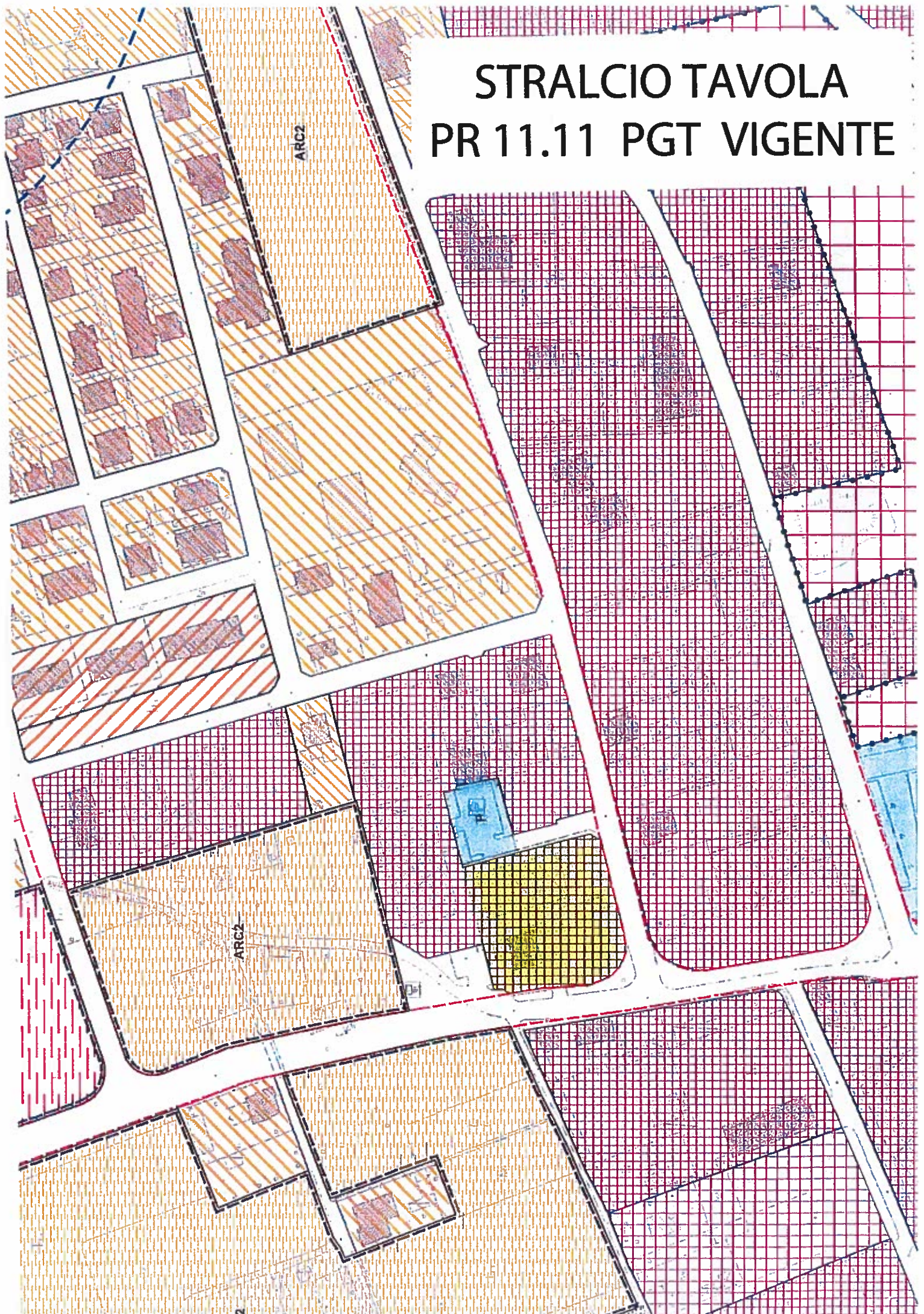
Stralcio tav. RP01a

Stralcio piani volumetrico a seguito presentazione P.E.





STRALCIO TAVOLA PR 11.11 PGT VIGENTE



STRALCIO TAVOLA RP 02d PGT ADOTTATO

