

**Geom. Marco E. Cislaghi**

Via Petrarca, 10 - 20013 MAGENTA (MI)  
Tel. 338-11 39 976 - mail: mailmarco@yahoo.it  
pec: marco.emilio.cislaghi@geopec.it

Collegio Geom. Milano n°10857  
Certificatore Energetico Regione Lombardia n°18239

C.F. CSL MCM 76M07 E801H  
P. IVA. 06078740963

Comune di <b>MAGENTA</b>	
	
C_E801 - C_E801 - 1 - 2016-11-09 - 0049305	
Prot. Generale n: <b>0049305</b>	<b>A</b>
Data: <b>09/11/2016</b>	Ora: <b>12.01</b>
Classificazione: <b>6 - 1 - 0</b>	

**Al Signor Sindaco  
del Comune di MAGENTA**

**OGGETTO:**  
**OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE GENERALE**  
**AGLI ATTI DEL P.G.T. ai sensi dell'art.13 della L.R. 46 del 19-07-2016**

**OSSERVAZIONI RIGUARDANTI** *appezzamento di Terreno in Via F.lli di Dio*

**PROPRIETA':**  
**RICCARDI Teresio, CASSANI Maria**  
**CISLAGHI Guido e SARTORIO Maria Beatrice**

**I Sottoscritti**

**RICCARDI Teresio e CASSANI Elena Maria,**  
*coniugi residenti in Piazza Giacobbe, 1 Magenta (MI)*

e

**CISLAGHI Guido e SARTORIO Maria Beatrice,**  
*coniugi residenti in via Lomeni, 3/A Magenta (MI)*

*In qualità di proprietari di un appezzamento di terreno ubicato in Magenta, via F.lli di Dio, distinto catastalmente al Fg. 14 – Mapp. 85-229-268-269*

*Con la presente inoltrano le sotto indicate OSSERVAZIONI E SUGGERIMENTI ALLA VARIANTE DEL PGT, presentato nel mese di luglio 2016.*

#### UBICAZIONE E ZONA CIRCOSTANTE

L'appezzamento di terreno sopra indicato è situato nella zona sud-ovest del Comune di Magenta, con ampio fronte verso la via F.lli di Dio, in una zona ormai **completamente servita dalle opere di urbanizzazione, a seguito di importanti insediamenti come il complesso "Magenta 2000" ed il recente punto vendita dell'azienda "OBI", che ha reso questa parte del territorio comunale sempre più interessante da un punto di vista insediativo e di servizi.** Oltre a quanto sopra descritto si fa notare la pluridecennale presenza del punto di distribuzione "Iper", realtà ormai ampiamente consolidata conosciuta anche fuori dai confini comunali, che in linea d'aria dista solo poche centinaia di metri dall'area in oggetto.

Si tende inoltre ad evidenziare la presenza di insediamenti industriali nelle strette vicinanze dell'appezzamento, che nel corso dell'ultimo decennio hanno visto estendere la propria area di pertinenza con destinazione da agricola a industriale, mediante i precedenti strumenti urbanistici di pianificazione del territorio, a testimonianza del sempre maggiore interesse che questa zona ha ottenuto. **Inoltre l'area ha sbocco lungo corso Italia che rappresenta un'importante arteria di viabilità,** che collega questa parte del territorio alla circonvallazione esterna che conduce alla superstrada verso l'aeroporto di Malpensa, al raccordo per Novara-Milano e nell'altra direzione conduce verso Robecco-Abbiategrasso, condizione che colloca questa zona in una posizione strategica, si pensi solo alla facilità per un'azienda produttiva di ricevere merci o spedire prodotti.

A testimonianza di quanto sopra esposto, si segnala la recente edificazione di un capannone di azienda privata (azienda De Vecchi), nei pressi della rotonda di intersezione tra corso Italia e la prosecuzione di Via Leopardi.

#### DESTINAZIONE

A tutt'ora, come visibile dall'ultimo certificato di destinazione urbanistica richiesto dai proprietari, all'area era stata assegnata la seguente destinazione:

**"Verde agricolo attrezzato ai fini della fruizione"- "Area verde di compensazione" (Corridoio ecologico).** Per compensare tale destinazione era stato attivato il **principio della perequazione, attribuendo all'area una capacità edificatoria da immettere sul mercato. Purtroppo il meccanismo della perequazione è risultato complesso e in un momento di crisi economica come quello attuale, non si è mai attivato nella realtà pratica, senza trovare riscontro tra gli operatori di settore, portando per contro ad una tassazione ai fini IMU considerevole.**

Si tenga presente che in media dal 2009 i proprietari hanno pagato, per l'area in oggetto, un'imposta IMU di circa € 3.800,00 ogni anno, situazione che ha reso il possesso dell'area

impegnativo e gravoso a livello economico senza che di fatto si possa trarre dal bene alcun tipo di beneficio.

#### OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE

Vista la seguente destinazione:

"Art. 17 Aree E - Aree agricole e boschive della zona IC del PTC del Parco lombardo della valle del Ticino " **che la variante del PGT prevede di assegnare all'area in oggetto, avendo partecipato al percorso di presentazione della variante e considerato quanto sopra esposto,**

**I PROPRIETARI CHIEDONO CHE VENGA VARIATA LA DESTINAZIONE PREVISTA, DA "AREE AGRICOLE E BOSCHIVE" AD "AREE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PRODUTTIVO" per la collocazione di insediamenti di produzione industriale-artigianale o di servizi terziario-direzionale.**

Magenta, 04/11/2016

#### La proprietà

Riccardi Zeno                      Antonio Camp Besta e  
Cassari Cleo Mario                Luigi Fumè

Allegati:

-Ultimo C.D.U. – Estratto Mappa catastale – Identificazione dell'area – Estratto di variante  
ESTRATTO della "CARTA DISCIPLINA DELLE AREE" prevista per la Variante al PGT



# CITTA di MAGENTA

**Settore Tecnico**

*Servizio Territorio e Servizi alla Città  
Sportello Unico dell'Edilizia*

Prof. n. 36554  
Magenta, 04.12.2012

## IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Vista l'istanza del sig. CISLAGHI GUIDO, protocollata al n. 36554 in data 27.11.2012, di certificato di destinazione urbanistica relativo all'area distinta in catasto al fg. 14 particelle 85-229-268-269; visto l'art. 30 del D.P.R. 380/2001; visto il 3° comma lettera lett. h) art. 107 del Dlgs. 18.08.2000 n. 267; vista l'istruttoria del responsabile del procedimento di cui agli artt.4-5 della L.n.241/1990;

## CERTIFICA

che l'area, come sopra identificata, nel Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 17.05.2010 e divenuto efficace a seguito di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul B.U.R.L. -serie Inserzioni e Concorsi- n. 36 del 08.09.2010 e successivamente oggetto di rettifica (d.C.C. n. 15/2011, pubblicazione sul B.U.R.L. - serie Avvisi e Concorsi n. 15 del 13.04.2011), e nella variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 21.03.2012, è classificata segue:

- o Particelle 85 parte e 229 parte in "Zone destinate alla viabilità", disciplinate dall'art. 31.1 delle norme di attuazione del Piano delle Regole;
- o Particella 85 restante parte, 229 restante parte, 268 e 269 in "Verde agricolo attrezzato ai fini della fruizione", "Area verde-compensazione" individuata con la lettera "E", disciplinati dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi.

L'area in esame è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lett. f) del D.Lgs. 42/2004.

Il responsabile del procedimento  
Geom. Angelo Schinocca

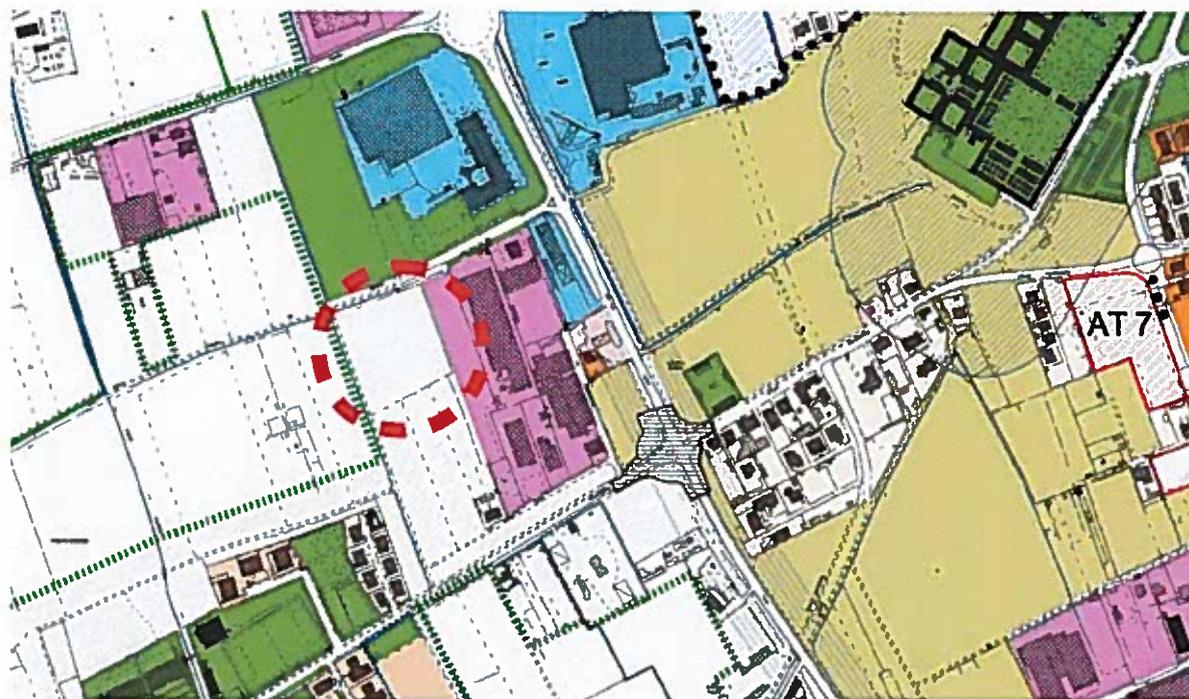


IL DIRIGENTE  
Battista Monica Porta



PAID 30,00

ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE PGT LUGLIO 2016



-  **Area D2 - art. 16 NTA del Piano delle Regole**
-  **Area D2 a normativa speciale - art. 16.3.6 NTA del Piano delle Regole**
-  **Area D3 - art. 16 NTA del Piano delle Regole**
-  **Area D4 - art. 16 NTA del Piano delle Regole**
-  **Area E - art. 17 NTA del Piano delle Regole**
-  **Piani Attuativi approvati o adottati - art. 29 NTA del Piano delle Regole**
-  **Perimetro nuclei edilizi prima levata IGM 1883 - art.13 NTA del Piano delle Regole**
-  **Area non soggette a trasformazione urbanistica - art. 24 NTA del Piano delle Regole**
-  **Area vincolate per la viabilità sovralocale - art. 27 NTA del Piano delle Regole**
-  **Rispetti e salvaguardie - art 27 NTA del Piano delle Regole**
-  **Fasce di rispetto da codice della strada - art. 27 NTA del Piano delle Regole**

**Art. 17 Aree E - Aree agricole e boschive della zona IC del PTC del Parco lombardo della valle del Ticino**

**17.1 Definizione**

La aree E comprendono il territorio all'interno della zona IC del PTC del Parco del Ticino riservato allo svolgimento dell'attività agricola, anche in funzione del mantenimento di condizioni di equilibrio naturale e paesaggistico.

Per le aree agricole strategiche non comprese nella zona IC si rinvia alla disciplina del vigente PTC.

**17.2 Destinazioni d'uso**

La destinazione principale di queste aree è l'attività agricola (Gruppo funzionale Gf 6) eventualmente accompagnata da attività di trasformazione e vendita dei prodotti agricoli e da attività agrituristiche nei limiti e con le modalità previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia. In rapporto a tali attività sono ammessi i parcheggi pubblici e privati nonché le attrezzature pubbliche o di uso pubblico strettamente necessarie per la fruizione delle aree con valenza ricreativa connesse ai percorsi ciclopeditoni.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

**17.3 Disposizioni per l'edificazione funzionale all'attività agricola**

Le edificazioni sono ammesse alle condizioni di cui alla Parte II, titolo III della LR 12/2005.

**17.4 Patrimonio edilizio esistente alla data dell'adozione del Piano delle Regole**

**17.4.1 Edifici residenziali**

Per gli edifici residenziali ricadenti nelle aree E sono ammessi gli interventi fino alla lett. d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005, e di ampliamento "una tantum" fino ad un massimo di 200 mc per ogni unità abitativa esistente alla data di adozione del Piano delle Regole, ad esclusione delle unità immobiliari che abbiano già usufruito di tale possibilità di ampliamento in applicazione della disciplina delle zone destinate all'agricoltura contenuta nei precedenti strumenti urbanistici comunali.

29

*Comune di Magenta - Piano delle Regole - Norme Tecniche di Attuazione - TITOLO 2° DISCIPLINA DELLE AREE*

**17.4.2 Edifici non residenziali**

Per gli edifici non residenziali ricadenti nelle aree E aventi destinazione d'uso diversa dall'agricoltura sono consentiti gli interventi volti alla conservazione e all'adeguamento dell'esistente, compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa con conservazione della sagoma dell'edificio esistente. In tal caso la SLP ammessa sarà determinata secondo il criterio di cui all'art. 3.3.4.

**17.4.3 Destinazioni d'uso ammesse**

Sono ammesse le destinazioni d'uso che risultano ammesse nelle aree B e C del Tessuto urbano consolidato a prevalente vocazione residenziale, con esclusione delle medie strutture di vendita di secondo livello (Gf 5.3) o di livello superiore, ferma restando la verifica della dotazione di parcheggi privati pertinenziali e di parcheggi pubblici prescritta al comma 14.2.

**17.5 Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio**

In tutte le aree E valgono le seguenti disposizioni particolari di tutela ambientale:

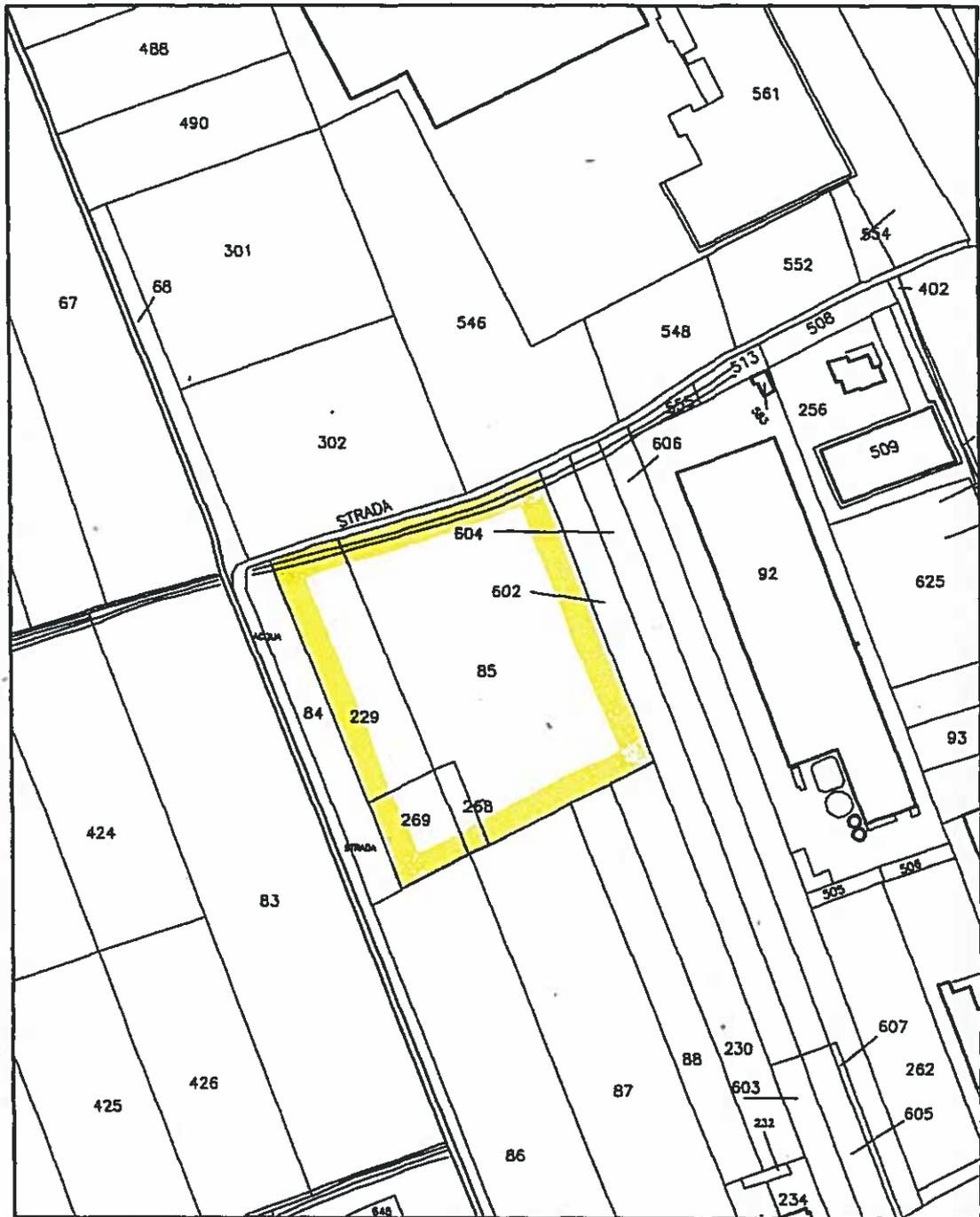
- i filari e le boschine lungo il ciglio dei campi, i corsi d'acqua e la viabilità rurale devono essere mantenuti;
- le recinzioni potranno essere installate a protezione delle residenze e delle strutture aziendali o per motivi di pubblica sicurezza e igiene e saranno realizzate in maniera coerente coi caratteri del paesaggio agricolo;
- non è consentita l'apposizione di insegne o pannelli pubblicitari;
- è vietata la realizzazione anche provvisoria di depositi all'aperto e di aree per la sosta o il ricovero di mezzi di trasporto o d'opera non impiegati nell'attività agricola.

**17.6 Orti famigliari**

Gli orti famigliari, quando realizzati in forma organizzata, possono essere recintati e comportare l'installazione di capanni amovibili per il ricovero di attrezzi e materiali, della dimensione massima di m 2 x 2 per ciascun orto, salve eventuali più specifiche disposizioni dettate dai regolamenti comunali in materia.

Per essere realizzati in forma organizzata gli orti familiari devono occupare una superficie complessiva di almeno mq 2.000 ed essere allestiti sulla base di un progetto di sistemazione unitario.

ESTRATTO MAPPA



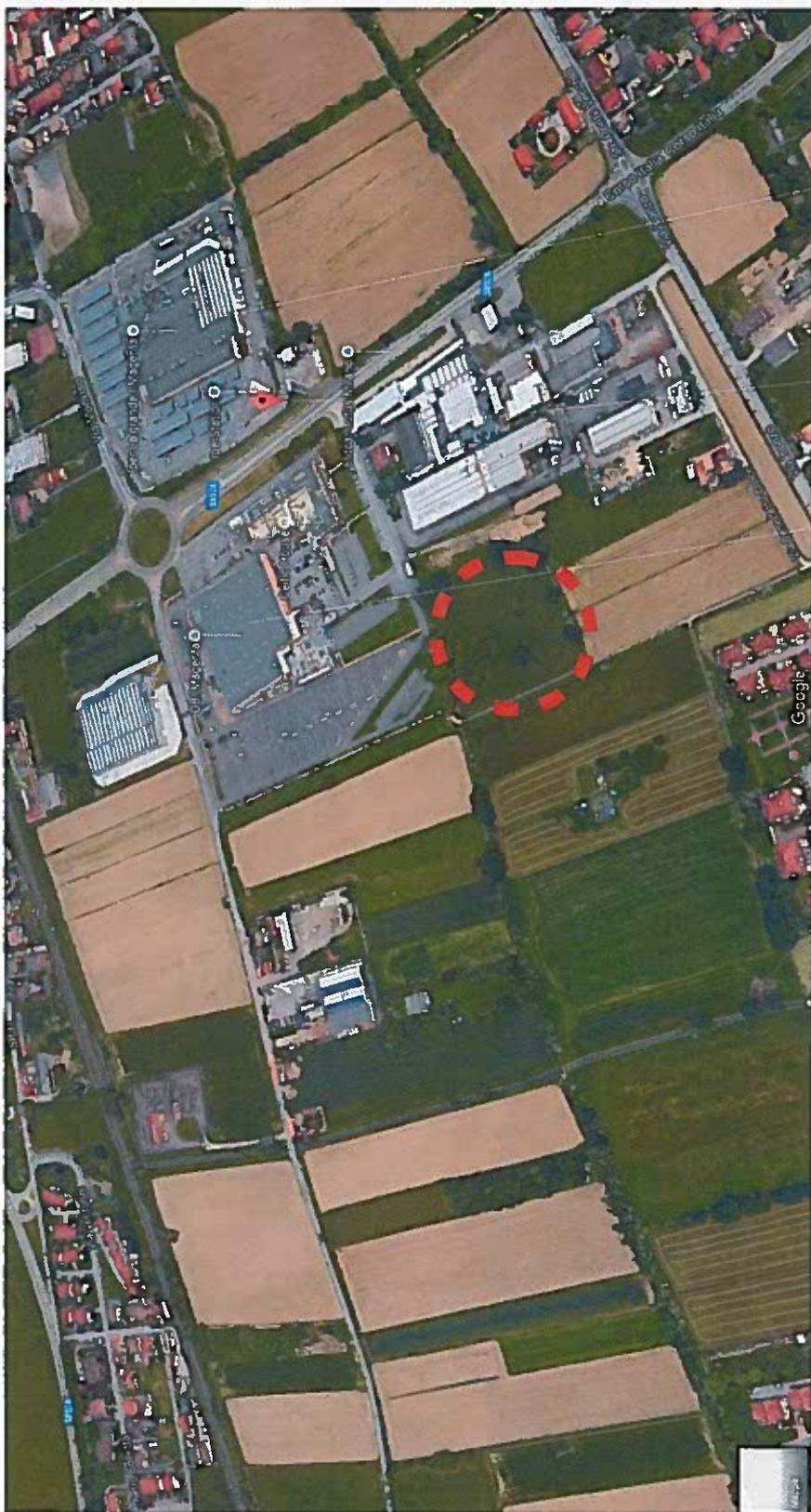
COMUNE DI MAGENTA

FOGLIO N:14

SCALA DI 1:2000



ALLEGATO FOTOGRAFICO



IPER

Magenta  
2000

OBI