



Comune di Magenta
Piazza Formenti 3
20013 MAGENTA (MI)
tel. 02/9735.1
email:urp@comune.magenta.mi.it
<http://www.comune.magenta.mi.it>

DATI DEL PROTOCOLLO GENERALE



c_e801 - c_e801 - 1 - 2016-11-10 - 0049501

MAGENTA

Codice Amministrazione: **c_e801**

Numero di Protocollo: **0049501**

Data del Protocollo: **giovedì 10 novembre 2016**

Classificazione: **6 - 1 - 0**

Fascicolo:

Oggetto: **OSSERVAZIONE VARIANTE GENERALE PGT**

MITTENTE:

DISA TICINO SRL



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



C_E801 - C_E801 - 1 - 2016-11-10 - 0049501

Prot.Generale n: **0049501** **A**

Data: **10/11/2016** Ora: **09.19**

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 **Nicolò Codini** nato a **Novara** il **13.04.1945**, CF: **CDNNCL45D13F952S**,
Residente a **Milano** in via **Sangiorgio Abbondio** n. **21** in qualità di **Socio della società Disa
Ticino s.r.l. proprietaria delle aree oggetto della presente osservazione.**

OGGETTO E CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

PREMESSO CHE:

- 1 Oggetto della seguente osservazione è un lotto di terreno in parte edificato posizionato immediatamente a ridosso sia del margine sud della linea ferroviaria MI-TO che del margine ovest della strada provinciale "Corso Italia" (SS 526).

Ubicato in un'area periurbana dove ancora sono visibili i caratteri tipici del paesaggio agricolo, dove si manifesta la frammentazione del tessuto edilizio urbano che tende a saldare diversi nuclei abitati.

L'intorno è caratterizzato da un mix funzionale eterogeneo prevalentemente a carattere commerciale, in secondo luogo artigianale e in minor parte residenziale non di pregio.

In passato gli edifici insistenti sui mappali 261-28-33-35-38-46-220-221-281-282-283-403 al foglio 14 erano sede di produzione di componenti per veicoli, con lo spostamento della produzione in un'area poco distante, gli edifici sono rimasti inutilizzati.

- 2 Le previsioni urbanistiche del PGT adottato ribadiscono l'utilizzo artigianale industriale dell'area, prevedendo una destinazione funzionale quale quella stabilita per le area "D1" normata dall'articolo 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Oltre all'utilizzo industriale ed artigianale nelle aree D1, all'art. 19 delle NTA del PDR, limitatamente ai casi di lotti direttamente adiacenti al confine delle sedi stradali della viabilità extraurbana (SS 526 e SP ex SS 11), a fronte delle condizioni di dismissione di insediamenti produttivi esistenti che risultano già edificati alla data dell'adozione del presente Piano delle Regole, è ammessa la trasformazione d'uso a superfici di media struttura di vendita (Gf 5.2, 5.3 e 5.4), anche nella forma del centro commerciale.

- 3 Nell'art. 19.2, delle NTA del PDR, viene prevista la possibilità di un parziale sviluppo commerciale dell'area limitatamente ad un massimo di 1.000 mq.

CONSIDERATO CHE:

- 1 L'ipotesi di riutilizzo artigianale o industriale degli edifici appare oggi impraticabile data la tipologia edilizia ormai superata e la vetustà delle strutture.
- 2 Lo sviluppo industriale dell'area in oggetto non è praticabile dato che l'attuale sede copre e sofferisce alle necessità della produzione attuale e futura a medio termine.
- 3 La possibilità di una riconversione dell'area a commerciale (media struttura di vendita) permetterebbe di recuperare una porzione di città ormai "isolata". Oggi l'area è costretta tra la ferrovia, il cavalferrovia e capannoni, un luogo quasi irraggiungibile data la difficile accessibilità da via Novara che termina proprio all'interno della proprietà. Tutta la zona, a partire dall'istituto tecnico Leonardo da Vinci, appare come abbandonata, fatiscente, senza ne un'identità urbana ne una dignità estetica sia per quanto riguarda gli edifici privati che per le aree pubbliche e le vie.

- 4 La via Novara è una strada a fondo cieco che termina nella proprietà in oggetto passando sotto il cavalcavia della strada statale 526. Attraverso una riqualificazione urbanistica dell'area sarebbe possibile dare continuità attraverso l'eventuale realizzazione di un collegamento ciclopedonale sicuro e di facile fruibilità rispetto ad un altro che attraversa la SP256 passante davanti all'Iper.
- 5 Esiste un'incongruità nell'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, dove al punto 9.2 viene riportata una tabella in cui per le aree D₁ è permessa la media struttura di vendita MS₃ sino a 2.500 mq, mentre nel paragrafo successivo tale previsione viene limitata a interventi di ristrutturazione edilizia e preclusa ad un massimo di 1.000 mq di superficie di vendita.

Per tutte le considerazione espresse precedentemente, in particolare per una riqualificazione dell'area, del suo intorno e dell'asse viario di via Novara, CON LA PRESENTE OSSERVAZIONE SI CHIEDE CHE:

l'articolo 19 del "TITOLO III - Commercio e pubblici esercizi, contenuto nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, al punto 19.2 venga modificato in maniere da dare attuazione alle previsioni contenute nella tabella senza ulteriori limitazioni.

Si propone qui di seguito possibile modifica dell'articolo.

19.2 Ammissibilità delle attività commerciali

Ferma restando la disciplina contemplata dalle presenti norme per le diverse aree omogenee individuate, per l'insediamento degli esercizi commerciali si applicano le disposizioni riportate nei seguenti prospetti.

	Aree					
	A-B-C	D1	D2	D3	D4	E
VIC	X	X	X	X	X	X**
MS1	X	X*	X	X	X	X**
MS2	X	X*	X	X		
MS3		X*	X			
GS			X			

Procedura per il titolo abilitativo	
VIC	Titolo abilitativo semplice
MS1	Titolo abilitativo semplice
MS2	Permesso di costruire convenzionato
MS3	Piano Attuativo
GS	Piano Attuativo

X*: Nelle aree D1, limitatamente ai casi di lotti direttamente adiacenti al confine delle sedi stradali della viabilità extraurbana (SS 526 e SP ex SS 11), a fronte delle condizioni di dismissione di insediamenti produttivi esistenti che risultano già edificati alla data dell'adozione del presente Piano delle Regole è ammessa la trasformazione d'uso a superfici di media struttura di vendita (Gf 5.2, 5.3 e 5.4), anche nella forma del centro commerciale. ~~In tali casi le eventuali opere di modifica degli edifici esistenti dovranno contenersi entro il limite della ristrutturazione edilizia, e sono -~~
 Gli interventi sono soggetti a Permesso di Costruire convenzionato e al rispetto delle norme del Piano dei Servizi relative alla verifica della dotazione minima dell'area destinata a servizi. ~~Nell'applicazione della presente norma, al fine di non aggravare le condizioni di traffico e di allacciamento con le citate sedi stradali, non è ammesso l'accorpamento di due o più lotti che dia origine alla creazione di medie strutture di vendita di SV > 1.000 mq.~~

X**: Edifici esistenti in aree E non utilizzati per attività agricola.

ELENCO DEGLI ALLEGATI ALL'OSSERVAZIONE

Documentazione catastale Documentazione urbanistica

Documentazione fotografica Altro (specificare _____)

data 08.11.2016

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 08.11.2016

firma _____



N.B.

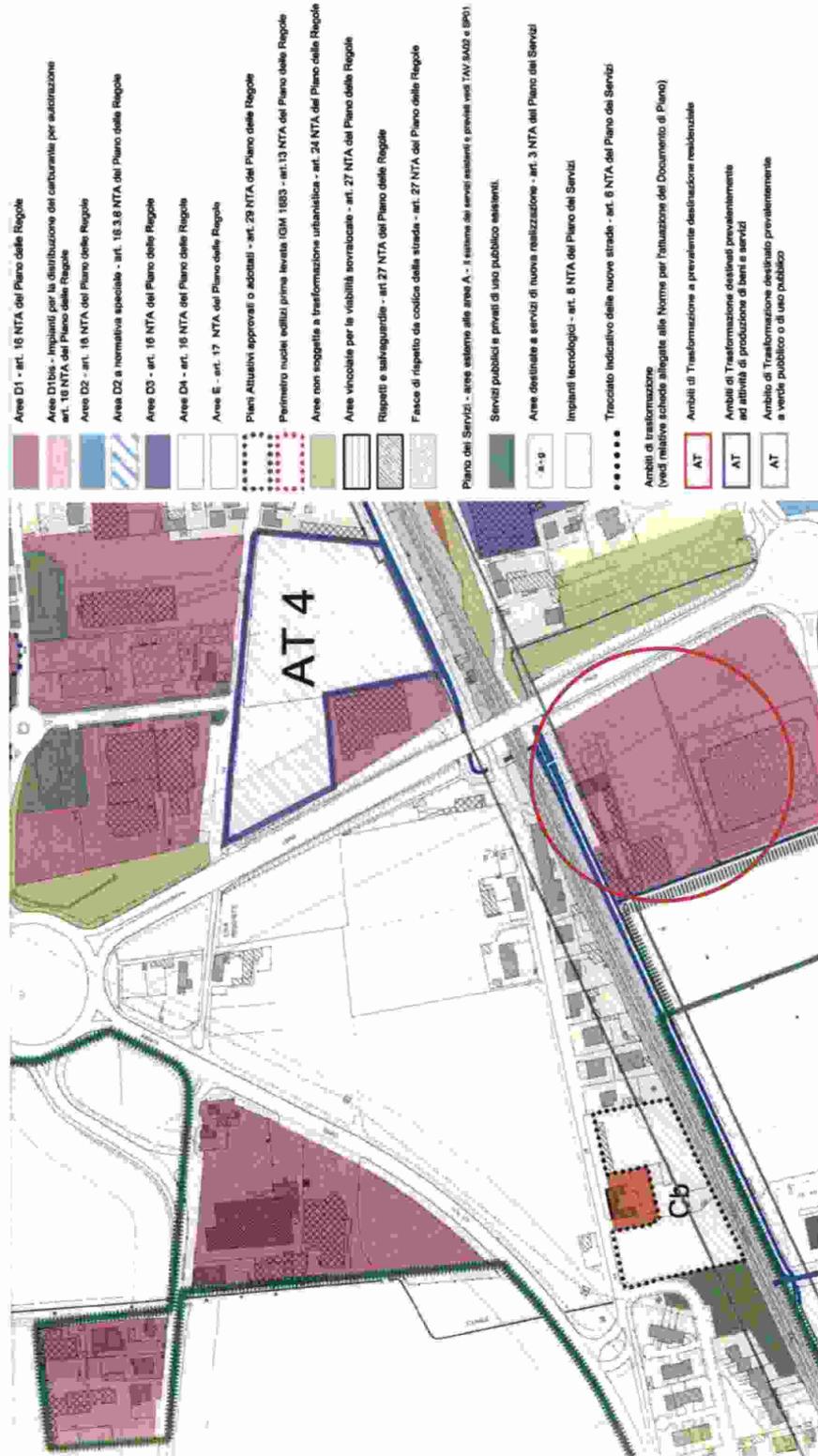
LA PRESENTE OSSERVAZIONE DEVE ESSERE PRESENTATA ENTRO E NON OLTRE IL GIORNO **10.11.2016**:

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

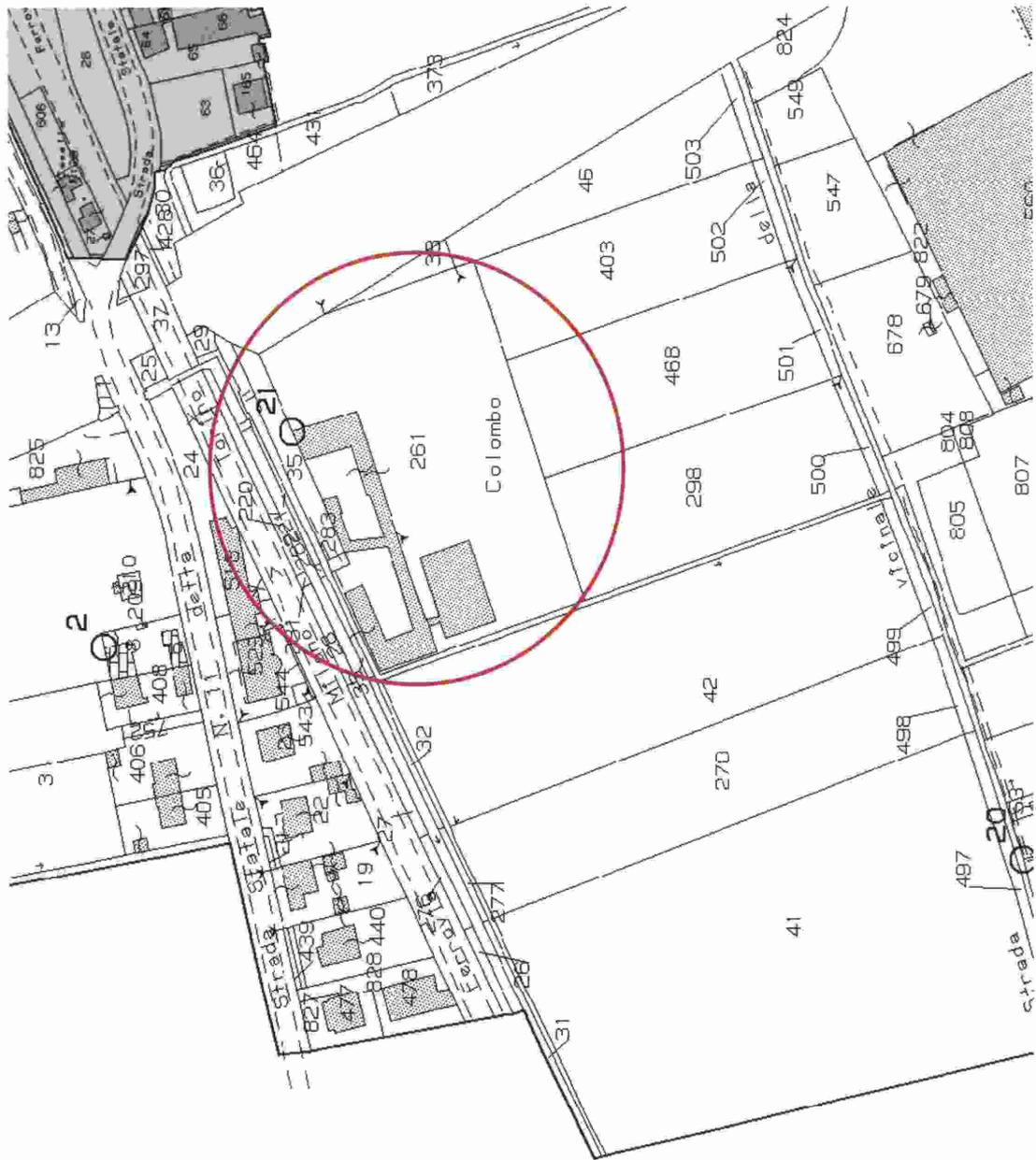
2. ALL'UFFICIO PROTOCOLLO nei seguenti orari:

lun-merc-ven. 9.00-12.30 e mart.-giov 9.00-12.30 /15.30-17.30.

ESTRATTO MAPPA PGT



ESTRATTO MAPPA CATASTALE





Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 17/10/2016

Data: 17/10/2016 - Ora: 17.49.34
Visura n.: T300283 Pag: 1

Segue

VISURE CATASTALI

Dati della richiesta Denominazione: DISA TICINO S.R.L.
Terreni e Fabbricati siti nel comune di MAGENTA (Codice: E801) Provincia di MILANO
Soggetto individuato DISA TICINO S.R.L. con sede in MILANO C.F.: 08685790969

1. Unità Immobiliari site nel Comune di MAGENTA(Codice E801) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Data ulteriori
1		14	261	701			D/7				Euro 13.312,00	VIA NOVARA n. 145 piano: T- S1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/02/2016 protocollo n. MI0068894 in atti del 15/02/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21029.1/2016)	Annotazione
2		14	261	702			A/3	3	8,5 vani	Totale: 201 m ² Totale escluse aree scoperte** 185 m ²	Euro 592,63	VIA NOVARA n. 135 piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: vani 8,5 Rendita: Euro 13.904,63

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DISA TICINO S.R.L. con sede in MILANO ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/06/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti del 13/06/2014 Repertorio n.: 12062 Rogante: FOSSATI CARLO SAVERIO Sede: MILANO Registrazione: Sede: ATTO DI SCISSIONE (n. 5641.1/2014)	08685790969	(1) Proprietà per 1/1



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 17/10/2016

Data: 17/10/2016 - Ora: 17.49.34
Visura n.: T300283 Pag: 2

Segue

2. Immobili siti nel Comune di MAGENTA(Codice E801) - Catasto dei Terreni

N. DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori		
1	14	28	-	PASCOLO U	01 60		Dominicale Euro 0,21 L. 400	Agrario Euro 0,08 L. 160	Impianto meccanografico del 02/01/1974		
2	14	33	-	PASCOLO U	00 90		Euro 0,12 L. 225	Euro 0,05 L. 90	Impianto meccanografico del 02/01/1974		
3	14	35	-	PASCOLO U	06 85		Euro 0,88 L. 1.713	Euro 0,35 L. 685	FRAZIONAMENTO in atti dal 30/11/1983 (n. 181)		
4	14	220	-	PASCOLO U	02 95		Euro 0,38 L. 738	Euro 0,15 L. 295	Impianto meccanografico del 02/01/1974		
5	14	221	-	PASCOLO U	01 80		Euro 0,23 L. 450	Euro 0,09 L. 180	Impianto meccanografico del 02/01/1974		
6	14	281	-	PASCOLO U	00 15		Euro 0,02 L. 38	Euro 0,01 L. 15	Impianto meccanografico del 02/01/1974		
7	14	282	-	PASCOLO U	00 10		Euro 0,01 L. 25	Euro 0,01 L. 10	Impianto meccanografico del 02/01/1974		
8	14	283	-	PASCOLO U	00 35		Euro 0,05 L. 88	Euro 0,02 L. 35	Impianto meccanografico del 02/01/1974		
9	14	403	-	SEMIN IRRIG.	44 80	IE28A	Euro 41,18 L. 79.744	Euro 37,02 L. 71.680	FRAZIONAMENTO in atti dal 30/11/1983 (n. 182)		

Totale: Superficie 59,50 Redditi: Dominicale Euro 43,08 Agrario Euro 37,78

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DISA TICINO S.R.L. con sede in MILANO ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/06/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/06/2014 Repertorio n.: 2062 Rogante: FOSSATI CARLO SAVERIO Sede: MILANO Registrazione: Sede: ATTO DI SCISSIONE (n. 5641.1/2014)	08685790969	(1) Proprietà per 1/1



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 17/10/2016

Data: 17/10/2016 - Ora: 17.49.34 Fine
Visura n.: T300283 Pag: 3

3. Immobili siti nel Comune di MAGENTA(Codice E801) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Qualità Classe	DATI DI CLASSAMENTO		Deduz.	Reddito		ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub		Superficie(m ²)	ha		ca	Dominicale	Agrario	Dati derivanti da
1	14	38	-	SEMIN IRRIG	03	50	IE29A	Euro 3,60 L. 6,965	Euro 2,89 L. 5,600	FRAZIONAMENTO del 22/05/1970 in atti dal 08/10/1979 (n. 7679)	
2	14	46	-	SEMIN IRRIG	31	50	IE29A	Euro 32,37 L. 62,685	Euro 26,03 L. 50,400	FRAZIONAMENTO in atti dal 30/11/1983 (n. 182)	

Totale: Superficie 35,00 Redditi: Dominicale Euro 35,97 Agrario Euro 28,92

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DISA TICINO S.R.L. con sede in MILANO ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/12/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/12/2014 Repertorio n.: 12635 Rogame: FOSSATI CARLO SAVERIO Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 11791.1/2014)	08685790969	(1) Proprietà per 1/1

Totale Generale: vani 8,5 Rendita: Euro 13.904,63

Totale Generale: Superficie 94,50 Redditi: Dominicale Euro 79,05 Agrario Euro 66,70

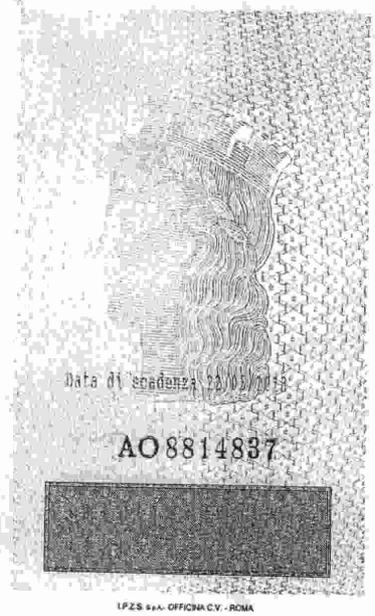
Unità immobiliari n. 13

Tributi erariali: Euro 1,80

Visura telematica

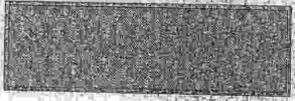
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Data di scadenza 23/05/2018

AO8814837



IPZS SpA - OFFICINA C.V. - ROMA



Cognome **CODINI**

Nome **NICOLO' STEFANO MARIA**

nato il **13/04/1945**

(atto n. **336 p. 2 s. A R 2**)
a **Novara** (.....)

Cittadinanza **ITALIANA**

Residenza **MILANO**

Via **SANGIORGIO ABBONDIO N. 21**

Stato civile **CONIUGATO**

Professione **DIRIGENTE**

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura **1,80**

Capelli **BRIZZOLATI**

Occhi **CASTANI**

Segni particolari.....



Firma del titolare..... *N. Codini*

Milano il **23/05/2008**

Impronta del dito indice sinistro **IP SINDACO**

Ferraro Lucia

Buro **5,42**

