



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 - 0049619

MAGENTA

Codice Amministrazione: **c_e801**

Numero di Protocollo: **0049619**

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

Classificazione: **6 - 1 - 0**

Fascicolo:

Oggetto: **OSSERVAZIONE VARIANTE GENERALE PGT**

MITTENTE:

GIARDINERIA S.R.L.



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 - 0049619

Prot. Generale n: **0049619** **A**

Data: **10/11/2016** Ora: **12.23**

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 _____

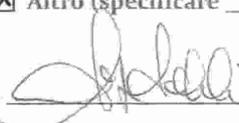
nat ____ a _____ il _____ CF _____

Residente a _____ in via/piazza _____ n. _____

email _____ in qualità di * _____

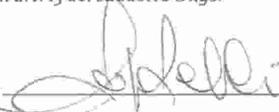
ELENCO DEGLI ALLEGATI ALL'OSSERVAZIONE

- Documentazione catastale Documentazione urbanistica
 Documentazione fotografica Altro (specificare RELAZIONE ILLUSTRATIVA)

data 04/11/2016 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 04/11/2016 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 mar. - gio. 9.00-12.30 /15.30-17.30.

Al Ill.mo Sig. Sindaco Comune Di Magenta

Piazza Formenti – 20013

20013 - Magenta (Mi)

**OGGETTO : OSSERVAZIONE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO –
COMUNE DI MAGENTA (MILANO)**

Premesso che:

- La scrivente società Giardineria S.r.l., utilizzatrice degli immobili siti in Magenta, c.so Europa Km 116,800, è rappresentata dal Sig.Pignatelli Aslan, nato a Mesagne (BR) il 03/07/1946 – c.f. PGNSLN46L03F152B.
- Gli immobili di cui sopra sono identificati nel Nuovo Catasto Terreni/Fabbricati del comune di magenta al Fg. 3, mapp. 38, 37, 40, 43, 45, 550, 552, 554, 99, 100, 428.
- il Consiglio comunale del Comune di Magenta, con delibera n. 46 del 19/7/2016 ha adottato una Variante Generale del PGT e sul BURL serie Avvisi e Concorsi n. 38 del 21/9/2016 è stato pubblicato il relativo avviso di adozione e deposito della stessa, con termine al 10/11/2016 per la presentazione di osservazioni.
- Nella Variante generale del PGT gli immobili in oggetto sono identificati come area D2 a normativa speciale – art. 16/3/6 NTA del Piano delle Regole.
- In sede di percorso partecipativo per la valutazione della variante generale di PGT il sottoscritto Aslan Pignatelli, ha presentato un contributo inerente l'area in oggetto protocollato in data 14/10/2015.
- Sugli immobili sede della Giardineria Srl, sono state presentate numerose pratiche edilizie negli anni a partire dalla pratica n. 260/81 per la costruzione del primo nucleo, fino alla pratica n.

178/07 per lavoro di costruzione di nuovi ripostigli.

- Con la sanatoria del 27/02/1995 e con la Concessione Edilizia n. 141/96 è stata modificata la destinazione d'uso di parte delle serre a destinazione commerciale per un totale di mq 1.453,10, su un totale di superficie coperta di circa 12.000 mq.

Quanto sopra premesso, il sottoscritto in qualità di legale rappresentante della Giardiniera Srl, formula la seguente

OSSERVAZIONE

Le aree, oggetto della presente osservazione, nella variante di PGT sono indicate come aree D2 – aree per attività commerciale di media e grande distribuzione – a normativa speciale, normate dall'art. 16.3.6 delle NTA del Piano delle Regole : *“... attività di media struttura commerciale a normativa speciale. Lo stato di fatto è determinato dalla compresenza in più corpi di fabbrica, funzionalmente interconnessi, di serre realizzate con titoli abilitativi coerenti con la classificazione delle aree di pertinenza in zona agricola omogenea E ... e di una media struttura commerciale ... con i relativi parcheggi privati di uso pubblico. La presente disciplina conferma la SLP condonata con riferimento alla sua dimensione, collocazione e destinazione d'uso. Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che, nel rispetto di tale disciplina, comportino una differente collocazione della SLP.”*

Al successivo Titolo III – commercio e pubblici esercizi, all'art. 19.2 Ammissibilità delle attività commerciali, per quanto riguarda le aree D2, senza ulteriore specifica, vengono ammesse tutte le possibili destinazioni commerciali a partire dal negozio di vicinato fino alla grande struttura di vendita.

Altrettanto all'art. 20 – Attività di pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago – nelle aree

D2 vengono ammesse tutte le possibilità per gli stessi.

Si evidenzia che nel documento di piano Quadro conoscitivo componente commerciale, al punto 7 si specifica che :” *le medie strutture di vendita, con superfici superiori ai 1.000 mq, potranno essere ammesse in aree con specifica destinazione d’uso commerciale e comunque privilegiando gli ambiti già edificati, valorizzando la vocazione commerciale espressa dalle aree poste in fregio al sistema tangenziale che circonda l’abitato*”. Tale indicazione è sicuramente pertinente con lo stato di fatto della maggior parte delle strutture di vendita presenti nel territorio magentino nelle vicinanze del sistema tangenziale che circonda l’abitato. Pertanto

RICHIESTE

per l’area in oggetto, correttamente inserita come area a normativa speciale visto l’unicità della situazione,

- che sia esplicitata la possibilità di poter arrivare fino alla superficie massima prevista per le medie strutture di vendita (2.500 mq);
- che sia altrettanto esplicitata la possibilità di poter ricavare come destinazione compatibile con quella principale, spazi per attività di pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago;

Si evidenzia che tale richiesta, oltre ad essere compatibile con quanto normato nella variante di PGT, non prevede nuove costruzioni ma la possibilità di un utilizzo diverso per le costruzioni già esistenti e quindi senza consumo di suolo.

Altrettanto si evidenzia che la richiesta non prevede la realizzazione di nuovi spazi commerciali di tipologia diversa dagli esistenti bensì un ampliamento degli stessi; in ultimo si specifica che gli edifici esistenti sono già dotati di vaste aree a parcheggio più che sufficienti a coprire anche una superficie commerciale di 2.500 mq.

Rho, 02 novembre 2016

Aslan Pignatelli



Allegati:

- 1) Estratti d'inquadramento satellitare dell'area.
- 2) Estratto del PGT adottato.
- 3) Estratto di Mappa catastale.
- 4) Copia carte identità firmatario.



Cognome PIGNATELLI

Nome ASLAN

nato il 03.07.1946

(atto n. 348 p. 1 s. 1 1946)

a MESAGNE (BR)

Cittadinanza ITALIANA

Residenza TERME VIGLIATORE (ME)

Via VIA FOMARELLA

Stato civile CONIUGATO

Professione _____

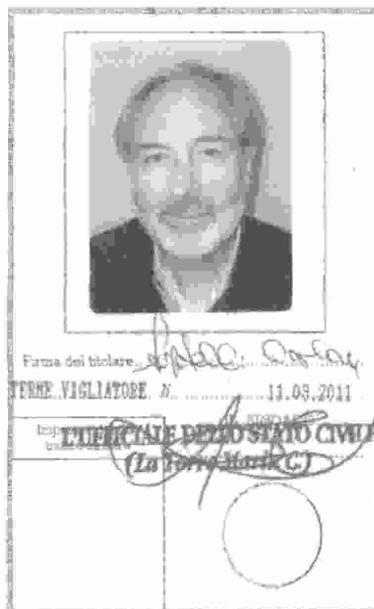
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura 1,80

Capelli Brizzolati

Occhi Verdi

Segni particolari N.N.





AEROFOTOGRAMMETRICO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE



Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

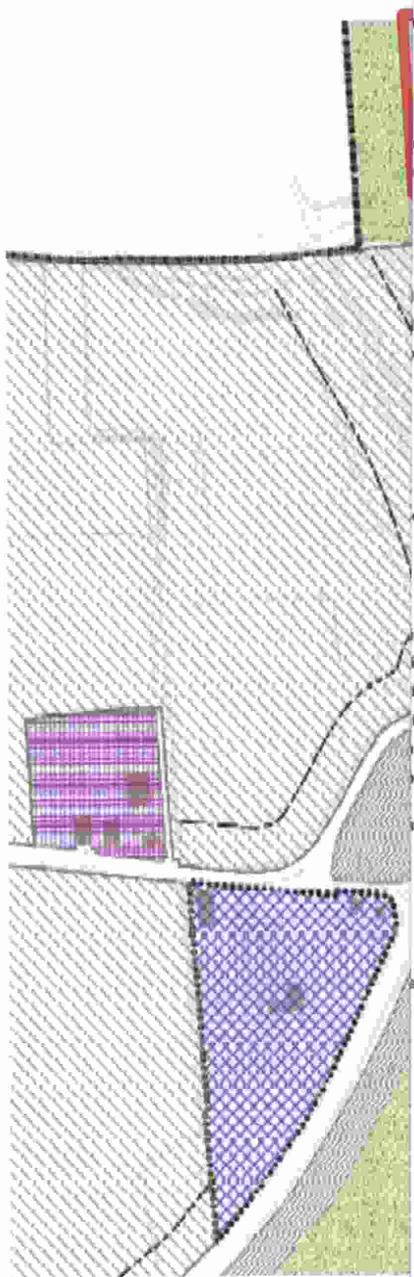
Comune: MAGENTA
Foglio: 3

**ESTRATTO DI MAPPA CATAS
INDIVIDUAZIONE COMPARTO**

N=5034800

R=1489100

1 Particella: 100



urbano unitario
 complessi edilizi articolati

le aree periferiche
 le aree centrali
 ne attuativa vigente

gionale esistenti
 gionale di completamento del tessuto urbano consolidato
 a pianificazione attuativa vigente
 lanale soggetti a pianificazione attuativa per comparti unitari
 direzionale esistenti
 direzionale di completamento/trasformazione

esaggistico

 INDIVIDUAZIONE COMPARTO
 OGGETTO DI OSSERVAZIONE

PGT VIGENTE - ESTELLE AREE

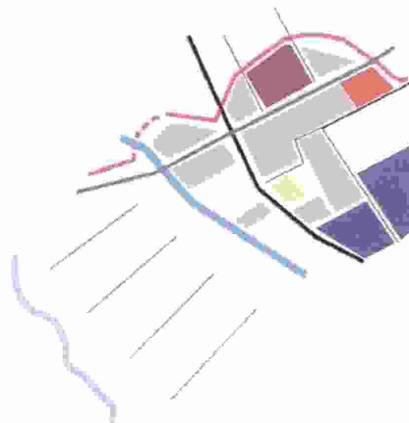
ESTRATTO PGT VIGENTE



CITTA di MAGENTA

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
L.R. 12/2005**

PIANO DELLE REGOLE



Il Dirigente
Responsabile del Progetto PGT
Giovanni Biolzi

Il Sindaco
Luca del Gobbo

Il Vice Sindaco
Assessore alla Programmazione del Territorio
Marco Maema

Coordinatore ed estensore del PGT
Arch. Giuseppe Barra

Collaboratori
Arch. Meroni Laura
Pian. Molinari Alessandro

Adottato 23/11/2009
Deliberazione CC. n. 66

Referente scientifico V.A.S.
Arch. Giorgio Baldizzone

Approvato 17/05/2010
Deliberazione CC. n. 19

Rettificato 28/02/2011
Deliberazione CC. n. 15

NORME DI ATTUAZIONE

Data: **Ottobre 2009**

Elaborato

Aggiornamento: **FEBBRAIO 2011**

PR 14

7.2.2 ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Funzioni principali

Artigianato di servizio (PA)

Attività di tipo artigianale di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non comportano lavorazioni con processi produttivi di tipo industriale.

Comprende oltre alle attività specifiche, gli spazi di servizio, di supporto di magazzino delle attività ammesse come sopra descritte, nonché gli spazi tecnici.

Attività di produzione di beni di tipo artigianale e industriale/produttivo (PI)

Attività di produzione e trasformazione di beni e servizi e relativi spazi strumentali integrati nell'unità produttiva. Attività di produzione e trasformazione di beni di carattere industriale ed artigianale svolti in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Artigianato di servizio alla produzione, compresi riparazione di beni di consumo, stoccaggio di materiali e/o manufatti connessi alla produzione. Laboratori di ricerca applicata finalizzata alla produzione. Officine meccaniche con annessi autosaloni. Comprende oltre alle attività specifiche, gli spazi di servizio (uffici, servizi, spogliatoi, mense ecc.), di supporto di magazzino, nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.

Attività di magazzinaggio ed autotrasporto (PMA)

attività non direttamente connesse alla produzione delle merci finalizzate al deposito ed alla custodia di merci e attrezzature ancorché separate e autonome nella loro localizzazione rispetto ai fabbricati di produzione.

Logistica (PL)

attività di movimentazione, immagazzinamento, conservazione, confezionamento e distribuzione dei prodotti, finiti e semilavorati, destinati alla lavorazione e di merci destinate alla vendita, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.

Funzioni complementari

Attività complementari di carattere terziario e commerciale integrate (PC1)

Laboratori di ricerca e prova sui materiali e sui prodotti, servizi tecnici ed informatici, impianti tecnologici

Attività commerciali concernenti il deposito, l'esposizione e la commercializzazione dei prodotti e manufatti derivanti dall'attività produttiva svolta, (intendendosi come tali i prodotti derivanti dalla produzione propria e del gruppo di appartenenza, con esclusione dei prodotti provenienti da settori merceologici diversi da quello a cui appartiene l'insediamento produttivo).

Attività complementari di carattere residenziale (PC2)

Le abitazioni per titolare dell'azienda e per il personale di custodia dipendente nonché altre abitazioni di servizio espressamente connesse all'attività, sino ad un massimo di n. 2 unità abitative di Slp complessiva inferiore a mq. 500.

Attrezzature e servizi complementari agli insediamenti produttivi (PC3)

attrezzature di servizio delle attività produttive insediate (attrezzature sportive, centri e servizi ricreativi a scopo sociale, attività di somministrazione di alimenti e bevande al servizio delle attività produttive insediate quali mense aziendali, punti ristoro convenzionati, ecc...);

Attività complementari di carattere commerciale (PC4)

Esercizi commerciali di vicinato o di media dimensione del settore merceologico non alimentare (od alimentare qualora ammesso dalle indicazioni del Documento di Piano), 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 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 venduti con il sistema della vendita a domicilio, rivendite di animali, autosaloni, ecc).

Strutture di vendita per il commercio all'ingrosso e di merci ingombranti (SMVI).

Attività di somministrazione di alimenti e bevande (PC5)

Sono attrezzature ricettive e di servizio destinate alla somministrazione di alimenti e bevande, e comprendono sia gli spazi ricettivi che le strutture di servizio (cucine e spazi per la preparazione degli alimenti da somministrare, depositi, spazi tecnici, ecc...), e sono disciplinati dalla L.R. n. 30 del 24.12.2003 e successive modificazioni ed integrazioni. Ai fini della disciplina delle destinazioni ammesse in relazione alla compatibilità urbanistica ed ambientale tra le attività destinate alla somministrazione di alimenti e bevande vengono esplicitamente individuate:

- Attività di ristorazione con un numero di posti a sedere superiore a 100 (mense, self-service, ecc...) PC5-1
- Attività abbinate ad attività di trattenimento o svago ad apertura prevalentemente serale (discoteche, sale da ballo, locali notturni ecc...) PC5-2

7.2.3 TERZIARIO DIREZIONALE, COMMERCIALE, ATTREZZATURE RICETTIVE

Funzioni principali

Direzionale e terziario in genere (TD)

Attività terziarie di produzione di servizi, escluse le attività commerciali, quali studi professionali, uffici pubblici e privati, attività direzionali, amministrative, finanziarie e di rappresentanza di interesse generale. Fanno parte del presente uso sia gli spazi destinati in senso stretto alle attività sia gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori gli archivi e gli spazi tecnici. Compreso sia lo spazio per il pubblico che di servizio (archivi, locali per campionari, spazi tecnici ecc..).

Tali attività sono suddivise in:

- TD 1 attività che per dimensione sono connaturate a tutti i contesti urbani, indicativamente attività che comportano limitato afflusso di utenti e utilizzano unità immobiliari aventi SLP < 100 mq.
- TD 2 attività di media incidenza, indicativamente attività che utilizzano unità immobiliari aventi SLP > 100 mq. ed < 500 mq.
- TD 3 attività che interessano grandi superfici o che comportano un forte afflusso di utenti, indicativamente attività che utilizzano unità immobiliari aventi SLP > 500 mq.

Attrezzature turistico-ricettive (TR)

Sono attrezzature ricettive alberghi, pensioni, hotel, residence, ostelli, pensionati, comprensive sia delle parti ricettive che di quelle di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, bar, ristoranti, sale riunioni, sale congressi, ecc...), centri sportivi, maneggi, comprensive anche delle strutture di somministrazione alimenti e bevande di cui al punto successivo qualora associate con l'attività principale ricettiva.

Attrezzature per lo spettacolo (TT)

Cinema, teatri, centri congressuali polivalenti, strutture espositive, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo, ecc..., comprensive anche delle strutture di somministrazione alimenti e bevande di cui al punto successivo qualora associate con l'attività principale ricettiva. Oltre agli spazi destinati al pubblico sono compresi gli spazi di servizio e di supporto e gli uffici complementari.

Destinazioni Commerciali

Per destinazioni d'uso commerciali, ai sensi della presente normativa, si intendono tutte le modalità di utilizzazione di spazi costruiti o aperti per l'alienazione al dettaglio o all'ingrosso di merci, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica (rivendite, esposizioni, concessionarie, aste, ecc.), dalla normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente:

- la presenza del personale addetto alla vendita (salvo in caso di uso di distributori automatici);
- lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio;

l'accesso ai clienti;

Per SUPERFICIE di VENDITA (S.V.) si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili (compresa l'area casse). Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione (anche artigianale), uffici e servizi aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi anche se coperte ed i relativi corselli di manovra). L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui.

Sono considerati come destinazioni d'uso commerciali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di preconfezionamento e simili, locali espositivi, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.

Sono comunque esclusi i locali ad uso ufficio di oltre 500 m² di superficie, che vanno comunque classificati come terziario-direzionale, anche se strutturalmente collegati all'area di vendita, in quanto tale dimensione presuppone un'utilizzazione funzionale alle esigenze organizzative generali dell'azienda commerciale e non alle funzioni specifiche del punto di vendita e quindi non generatori del flusso continuo di clienti che caratterizza le destinazioni commerciali (es: uffici di rap-presentanza, amministrazione, gestione del personale, rapporti con i fornitori, ecc). Qualora l'attività commerciale si svolga in strutture che non prevedano la presenza diretta della clientela le stesse potranno essere classificate come uffici - e quindi terziario/direzionale - (ad esempio nel caso di vendita per corrispondenza, mediatori, ecc.), o come magazzini, a seconda della presenza o meno di tipologie edilizie adatte allo stoccaggio di merci. Tali attività saranno quindi soggette alle norme del Piano delle Regole applicabili a tali destinazioni. Non si considerano a tipologia commerciale quei locali in cui l'attività di vendita ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività, come ad esempio mense interne, spacci aziendali per la vendita di prodotti propri ai soli dipendenti, bar/ristori localizzati all'interno degli impianti sportivi o delle attività ricettive, ecc..

Si configura invece la destinazione commerciale quando l'attività di vendita, anche se svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, ha una sua configurazione e natura autonoma, richiedente specifica autorizzazione, dichiarazione di inizio di attività e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti (es.: esercizi di vicinato, vendita diretta al pubblico degli industriali e agricoltori, spacci aziendali per i dipendenti non limitati ai prodotti dell'azienda, ecc.). In questi casi si considera commerciale solo la parte di edificio direttamente adibito alla commercializzazione (con i relativi spazi accessori) e non quella relativa alla produzione, trasformazione e stoccaggio delle merci. Il commercio all'ingrosso rientra in questa categoria solo nel caso che sia organizzato con accesso diretto dei clienti per l'esame e/o il prelievo delle merci come ad esempio cash and carry, o altre tipologie comprendenti sia lo stoccaggio delle merci che la possibilità di accesso dei clienti o che sia legittimamente svolto in abbinamento al commercio al dettaglio negli stessi locali nei casi in cui la legge consente tale abbinamento; in caso contrario è classificato come stabilito dalle norme generali del Piano delle Regole. La vendita ad utilizzatori professionali da parte dei produttori, qualora avvenga all'interno dei laboratori o stabilimenti di produzione, senza accesso degli utilizzatori finali, è la naturale fase conclusiva del processo di produzione pertanto è considerata come destinazione d'uso produttiva, anche quando all'interno dello stabilimento vengono attrezzati specifici spazi, show room e simili.

La vendita diretta dei soli propri prodotti svolta all'interno di complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi non è considerata destinazione d'uso commerciale ma è assimilata alla destinazione principale di tipo produttivo alle seguenti condizioni:

- che l'accesso dei clienti avvenga dall'interno del complesso produttivo senza accesso diretto dalla pubblica via;
- che la superficie utilizzata per la vendita non superi quella consentita per gli esercizi di vicinato.

Nel caso che anche una sola delle suddette condizioni venga a mancare, l'attività verrà considerata destinazione d'uso commerciale a tutti gli effetti, e quindi consentita solo laddove previsto ai sensi dell' Art. 7.3 e previo ottenimento dell'eventuale cambio di destinazione d'uso.

Le destinazioni commerciali a sua volta si dividono in:

Esercizi commerciali di vicinato (CV)

E' relativo alle diverse tipologie di esercizi commerciali al minuto sia di tipo alimentare che extralimentare classificabili in base alla L.R. n. 14/99 come esercizi di vicinato, e comprende sia gli spazi di vendita che quelli di servizio e di magazzino.

Ai sensi dell'art. 4 del D.lgs n. 114/98, per i comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti, sono classificati Esercizi di Vicinato le strutture commerciali con superficie di vendita non superiore a 250 mq.

Medie Strutture di Vendita (MSV)

E' relativo alle diverse tipologie di esercizi commerciali sia di tipo alimentare (MSV A) che non alimentare (MSV NA) classificabili in base alla L.R. n. 14/99 come esercizi di media dimensione, e comprende sia gli spazi di vendita che quelli di servizio e di magazzino.

Ai sensi dell'art. 4 del D.lgs n. 114/98, per i comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti, sono classificati Medie Strutture di Vendita gli esercizi commerciali con superficie di vendita compresa tra 250 mq. e 2.500 mq e vengono così suddivise:

DIMENSIONE STRUTTURA	SETTORE MERCEOLOGICO	
	ALIMENTARE	NON ALIMENTARE
MEDIA DI PRIMO LIVELLO (>250 e sino a 600 mq. di vendita)	Media struttura alimentare di primo livello	Media struttura non alimentare di primo livello
MEDIA DI SECONDO LIVELLO (>600 e sino a 1.000 mq. di vendita)	Media struttura alimentare di secondo livello	Media struttura non alimentare di secondo livello
MEDIA DI TERZO LIVELLO (>1.000 e sino a 2500 mq. di vendita)	Media struttura alimentare di terzo livello	Media struttura non alimentare di terzo livello

Grandi Strutture di Vendita (GSV)

E' relativo alle diverse tipologie di esercizi commerciali sia di tipo alimentare (GSV A) che non alimentare (GSV NA) classificabili in base alla L.R. n. 14/99 come esercizi di grande dimensione, e comprende sia gli spazi di vendita che quelli di servizio e di magazzino.

Ai sensi dell'art. 4 del D.lgs n. 114/98, per i comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti, sono classificate Grandi Strutture di Vendita gli esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a 2.500 mq.

Centro commerciale (CC)

Come definito dall'art. 4 comma 1 lettera 5 del D.lgs n. 114/98, ed ai sensi del punto 4.2.1 della D.G.R. n° 8/5054 deve intendersi "Centro commerciale e" una Media o una Grande Struttura di Vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.

L'insediamento di due o più strutture commerciali che nel loro insieme vengano a sostanziare, fin dall'inizio o per trasformazione e/o aggregazioni successive, tutte le caratteristiche di cui all'art. 4 comma 1 lettera 5 del D.lgs n. 114/98, e di cui al punto 4.2.1 della D.G.R. n° 8/5054, deve necessariamente venire considerato come centro commerciale, e di conseguenza valutato relativamente alle disposizioni previste in funzione della somma delle superfici di vendita degli esercizi che lo compongono. La superficie di vendita del centro commerciale deve essere considerata pertanto pari a quella risultante dalla somma delle singole superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Strutture di vendita merci ingombranti (SVM/I)

Ai sensi della vigente normativa regionale la superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita

(mobilitici, concessionarie d'auto, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/8 della superficie lorda di pavimento per la quota di superficie superiore ai predetti limiti.

Il calcolo della superficie secondo le disposizioni di cui al precedente comma viene effettuato per quanto attiene gli aspetti di natura commerciale, ai fini della verifica delle destinazioni ammesse nelle diverse zone urbanistiche la superficie di vendita degli esercizi che hanno per oggetto la vendita delle merci ingombranti risulta essere la superficie di vendita reale dell'esercizio commerciale senza applicazioni delle riduzioni previste ai fini delle autorizzazioni commerciali di cui al comma precedente.

Attività di somministrazione di alimenti e bevande (RRS)

Sono attrezzature ricettive e di servizio destinate alla somministrazione di alimenti e bevande, e comprendono sia gli spazi ricettivi che le strutture di servizio (cucine e spazi per la preparazione degli alimenti da somministrare, depositi, spazi tecnici, ecc...), e sono disciplinati dalla L.R. n. 30 del 24.12.2003 e successive modificazioni ed integrazioni. Ai fini della disciplina delle destinazioni ammesse in relazione alla compatibilità urbanistica ed ambientale tra le attività destinate alla somministrazione di alimenti e bevande vengono esplicitamente individuate:

- Attività di ristorazione con un numero di posti a sedere superiore a 100 (mense, self-service, ecc...) RRS-1
- Attività abbinata ad attività di trattenimento o svago ad apertura prevalentemente serale (discoteche, sale da ballo, locali notturni ecc...) RRS-2

Funzioni complementari

Attività complementari di carattere residenziale (TC1)

Le abitazioni per titolare dell'azienda e per il personale di custodia dipendente nonché altre abitazioni di servizio espressamente connesse all'attività, sino ad un massimo di n. 2 unità abitative di Slp complessiva inferiore a mq. 500 per ogni comparto di intervento.

Attrezzature e servizi connessi agli insediamenti terziari (TC2)

attrezzature di servizio delle attività terziarie e direzionali

7.2.4 ATTIVITÀ AGRICOLE

Funzioni principali

Abitazioni per l'attività (AR) Per abitazioni si intendono oltre ai locali abitabili degli alloggi, gli spazi accessori di servizio diretto quali scale, androni, locali comuni, soffitte, cantine autorimesse ecc. finalizzati esclusivamente alla conduzione del fondo e delle attività connesse come meglio definito negli articoli di zona

Strutture per la conduzione del fondo (AF) Si intendono come tali tutte le attrezzature necessarie alla funzione di gestione dei boschi e delle superfici a coltivo, quali legnaie, fienili, depositi per attrezzi, ricovero per i macchinari ecc...

Allevamenti di animali (AG) Si intendono come tali tutte le attività e le attrezzature necessarie all'allevamento di animali a dimensione industriale, quali stalle, recinti e altri spazi per il ricovero degli animali e delle attrezzature necessarie all'attività, concimaie, silos e depositi per i mangimi ecc..

Serre e coltivazioni di frutta in forma industriale (AS) Si intendono come tali tutte le attività e le attrezzature necessarie alle coltivazioni di fiori, frutti ecc..

Funzioni complementari

Strutture per l'ospitalità turistica (RAT)

Maneggi, spazi per l'alloggio degli ospiti nelle aziende agrituristiche, attrezzature per il ristoro, e per la somministrazione di alimenti e bevande e la vendita dei prodotti dell'attività o di altri strettamente connessi e legati alla trasformazione dei prodotti primari (esempio formaggi, insaccati, gelati, marmellate ecc..) spazi per il gioco e l'intrattenimento funzionali alla ricreazione degli ospiti e dei visitatori dell'azienda, laboratori e attività didattiche ecc..

Comprende oltre alle attività specifiche, gli spazi di servizio, di supporto di magazzino delle attività ammesse come sopra descritte, nonché gli spazi tecnici.

7.3 Variazioni delle destinazioni d'uso

Le modificazioni delle destinazioni d'uso, conformi alle previsioni urbanistiche ed alla normativa igienico-sanitaria, con o senza esecuzione di opere edilizie, comportano, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005, la verifica dell'aumento ovvero della variazione del fabbisogno delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui all'art. 9 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, compresi i parcheggi, come meglio specificato e dettagliato all'art. 12 delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi.

Da tale verifica restano esclusi in generale, i mutamenti di destinazione d'uso:

- a) da unità funzionale "residenziale" a "artigianale e/o produttiva";
- b) da unità funzionale "commerciale o direzionale o alberghiera o terziaria" a "artigianale o produttiva";
- c) da unità funzionale "commerciale" a "residenziale";
- d) da unità funzionale "residenziale o commerciale o direzionale o alberghiera o terziaria o artigianale o produttiva" ad "agricola".
- e) gli esercizi commerciali costituenti "esercizi di vicinato", ai sensi dell'art.4 comma 1 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, non comportanti la realizzazione di opere edilizie.

Per unità funzionale si intende quel complesso di vani organizzati per una utilizzazione unitaria.

Accertata la materiale impossibilità del reperimento totale o parziale degli standard nell'immobile, e relativa area di pertinenza, interessato dal mutamento di destinazione d'uso, può essere accettata la cessione di altra area idonea nel territorio comunale oppure può essere richiesto di corrispondere all'amministrazione, in alternativa, una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, il tutto come meglio specificato e dettagliato all'art. 12 delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi; ciò fatta salva la corresponsione del contributo di costruzione.

Nell'ambito del nucleo antico le modifiche della destinazione d'uso sono ammesse esclusivamente limitatamente alla compatibilità tipologica ed alle possibilità di adeguamento dell'edificio in funzione all'attività da insediarsi, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse e delle modalità d'intervento prescritte per gli edifici.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni del presente strumento urbanistico ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente alla preventiva comunicazione dell'interessato.

Sono fatte salve le previsioni previste dall'art. 20., comma 1, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire

Per quanto attiene all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il contributo dovuto per il mutamento di destinazione d'uso è commisurato alla eventuale maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione precedente.

Sarà inoltre eventualmente dovuto il contributo di costruzione relativo alle opere realizzate, se queste configurano intervento di ristrutturazione edilizia. Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei 10 (dieci) anni successivi il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

CAPO IV – DISCIPLINA DELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

Art.30. AMBITI AGRICOLI

Gli interventi ammessi nelle aree destinate allo svolgimento delle attività agricole sono di norma disciplinati dagli articoli di cui al Titolo III della L.R. 12/20005.

All'interno di esse sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature ed infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti nei punti successivi.

La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possono essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Per quanto riguarda le abitazioni ed i servizi accessori destinati all'imprenditore agricolo, la loro realizzazione è assentibile previa verifica dell'esistenza (o della contestuale realizzazione) delle strutture produttive quali stalle, silos, depositi, fienili, rimesse per macchine agricole, ecc. strettamente connesse con lo svolgimento dell'attività dell'azienda agricola singola o associata.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo, così come l'edificabilità relativa alla realizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture produttive, sono disciplinati dall'art. 59 della L.R. 12/2005.

Il PGT, riconoscendo agli ambiti agricoli una pluralità di funzioni non esclusivamente limitata alla produzione agricola, bensì di natura ecologica e paesaggistica, rivolta quindi alla tutela delle valenze ambientali ed alla fruizione del territorio, definisce nei successivi articoli prescrizioni normative ed indirizzi cui le attività agricole e di edificazione in tali ambiti devono conformarsi in relazione al differente valenza di tutela ecologica e paesaggistica che i diversi ambiti assumono in relazione alle caratteristiche del territorio ed al rapporto con le aree di elevata naturalità e con gli ambiti del tessuto urbano consolidato.

A tal fine le zone agricole che ricadono entro il perimetro dell'area di Iniziativa Comunale Orientata del PTC del Parco del Ticino, sono classificate secondo le seguenti definizioni:

- **Ambiti agricoli produttivi (EA1)**
- **Ambiti agricoli periurbani (EA2).**

Il Piano delle Regole riconoscendo l'interesse generale ambientale e paesaggistico del territorio agricolo che connota il Magentino detta - altresì - ai successivi art. 30.3 e 30.7, prescrizioni ed indirizzi generali per la tutela e la valorizzazione del paesaggio agricolo, ulteriori prescrizioni di tutela paesistica sono dettate per le costruzioni in ambito agricolo.

Il piano individua altresì ai fini della tutela paesistica aree con specifiche valenze paesistiche classificate come:

- **Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico (EA3).**

Le norme di cui al presente art.30 si applicano solamente alle aree agricole interne al perimetro "lc", mentre all'esterno di tale perimetro prevalgono le norme del PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino.

30.1. Destinazioni ammesse nelle zone agricole

Di norma sono ammesse in tali zone le **funzioni principali della attività agricole e le funzioni complementari** di cui all'art. 7.2.4.

Sono inoltre ammesse le attività agrituristiche nel rispetto della normativa di cui alla legge regionale 31 gennaio 1992 n. 3 e successive modificazioni e integrazioni.

Sono inoltre ammesse in tali aree i parcheggi pubblici e privati finalizzati alla fruizione delle strutture turistiche e ricettive nonché le attrezzature pubbliche o di uso pubblico sportive e ricreative nel verde connesse ai percorsi ciclopedonali destinati alla fruizione delle aree con valenza ricreativa individuate nel piano dei servizi.

30.2. Norme generali per gli interventi edilizi

Ai fini delle possibilità edificatorie è ammesso il computo anche di terreni non contigui purché asserviti alla conduzione della medesima attività della imprenditore agricolo o della sua azienda

- 1) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:
 - a) mc. 0,06 per mq. su terreni a coltura orticolo o floricolo o vivaistico specializzata;
 - b) mc. 0,01 per mq., per un massimo di mc. 500 per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
 - c) mc. 0,03 per mq. sugli altri terreni agricoli.
- 2) Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, le quali non sono sottoposte ai limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le serre per le quali, ove ammesse, tale rapporto non può superare il 40% della predetta superfici.

Le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale.
Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini.
Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile solo in relazione alla variazione della normativa urbanistica.
Non è subordinata a particolari permessi la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.
- 3) Nelle aree destinate all'agricoltura, i nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire come meglio disciplinato dall'art. 60 della L.R. 12/2005.

Le strutture connesse alle attività florovivaistiche, ove ammesse, potranno avere una superficie coperta, intendendo come tale sia quella dei fabbricati, sia delle strutture amovibili quali serre, ecc..., non superiore al **40% della superficie aziendale**.

Le strutture destinate all'allevamento di animali, ove ammesse, compresi i recinti all'aperto con presenza di animali, dovranno distare non meno di 200 m. dagli ambiti urbanistici residenziali, con esclusione degli insediamenti residenziali isolati, per i quali la distanza minima è ridotta a 50 mt..

Gli allevamenti zootecnici e gli edifici destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli devono essere dotate di appositi impianti di depurazione degli scarichi, in alternativa si devono adottare idonee tecniche agronomiche, opportunamente documentate, atte a garantire i limiti di accettabilità determinati per le acque di scarico dalle vigenti leggi in materia.

30.3. Norme generali di tutela del paesaggio agrario

Il piano tutela sotto il profilo ecologico e paesaggistico le aree non urbanizzate, destinate all'uso agricolo, riconoscendo la loro importanza per la conservazione della qualità ambientale e paesaggistica del territorio di Magenta.

Tali ambiti entro l'area IC presentano una morfologia del paesaggio fortemente omogenea, ad eccezione delle aree prossime agli insediamenti urbani, all'interno della quale convivono in continuo e mutuo rapporto, ambiti naturali, zone boschive e aree destinate alle colture agricole. Le aree destinate alle colture agricole in particolare si caratterizzano per la presenza di elementi emergenti della morfologia del paesaggio, per i quali il piano persegue una specifica tutela.

Per tali aree, la tutela paesaggistica persegue i seguenti obiettivi:

- garantire effettivamente l'uso agricolo e silvopastorale dei fondi, salvaguardando le presenze naturalistiche e le risorse naturali presenti in tali ambiti;

- limitare l'edificazione, favorendo il riuso ed il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- inserire le nuove edificazioni in contesti in cui l'impatto sul paesaggio agricolo risulti limitato, favorendo la migliore integrazione con i caratteri consolidati del paesaggio, con le sue peculiari caratteristiche;
- conservare gli elementi emergenti della morfologia del paesaggio agrario.

Ai fini del raggiungimento di tali obiettivi sono dettate le seguenti prescrizioni generali di intervento, che si aggiungono alle specifiche norme definite per le singole zone urbanistiche dell'ambito agricolo:

- salvaguardare le zone e gli elementi di naturalità presenti nel territorio quali, corsi d'acqua, rogge, zone umide, risorgive, boschi, siepi e vegetazione spontanea, ecc...
- mantenere ed impiantare colture tipiche della zona, secondo criteri colturali tali da non determinare alterazioni dei caratteri morfologici dei versanti e del reticolo idrografico superficiale e da non compromettere la struttura della rete ecologica secondaria costituita da fossati, siepi di campo, macchie vegetali, alberature isolate, ecc...
- conservare le strade interpoderali esistenti e qualificarle sotto il profilo paesaggistico con opportune alberature.
- contenere il fenomeno di avanzamento dei boschi a detrimento del suolo agricolo
- conservare la conformazione geomorfologica del territorio agricolo, sono comunque ammesse limitate variazioni nel rispetto delle specifiche esigenze colturali.

In generale qualsiasi pratica agricola non deve determinare la soppressione degli elementi strutturali della morfologia del paesaggio agrario, quali balze, strade interpoderali, siepi e fasce alberate, esemplari arborei isolati di grande dimensione. La modifica di tali elementi è ammessa purché non si determini la perdita della leggibilità della struttura del paesaggio agrario nella sua originaria conformazione prima dell'intervento di trasformazione.

30.4. Edifici non agricoli esistenti in ambiti agricoli

Per gli edifici residenziali ricadenti in ambiti agricoli e boschivi non utilizzati a fini agricoli ed esistenti alla data di adozione del presente PGT, individuati nella Tavola PR DA 1 "Carta generale della disciplina delle aree" e nella Tavola PR DA 11 "Carta della disciplina delle aree dettaglio urbano", con apposita simbologia, e per quelli che verranno dismessi successivamente, per i quali dovrà essere documentato dai proprietari l'avvenuto censimento di detti immobili nel catasto urbano, sono ammessi 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, come definito dall'ultimo provvedimento abilitativo rilasciato prima della data di adozione del presente PGT.

L'eventuale trasformazione d'uso da agricolo a residenziale è assentibile per gli stessi edifici ricadenti in aree servite da pubblica fognatura o che ne prevedano la realizzazione, mediante Permesso di Costruire convenzionato che, mediante la convenzione di cui all'articolo 4.3 delle presenti norme, stabilisca la quota di aree per servizi pubblici da cedere o monetizzare come quantificata nel Piano dei Servizi e le opere di urbanizzazione eventualmente da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

E' inoltre ammesso il recupero ed il riuso ai fini abitativi degli accessori rurali dismessi e non più utilizzati ai fini agricoli aventi caratteri di fabbricati in muratura chiusi per almeno tre lati, censiti al catasto urbano, fatte salve le prescrizioni riportate nel decreto legislativo 24 gennaio 2004, n. 42, purché gli interventi di recupero avvengano nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie e non prevedano modifiche alla sagoma originaria.

Il recupero dei fabbricati e l'ampliamento dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dei fabbricati originari. Gli edifici dovranno avere, generalmente, copertura a doppia falda in forma tradizionale e con tegumento in cotto, i materiali di finitura dovranno rispettare la tradizione architettonica locale degli edifici rurali.

Per le **strutture adibite ad attività produttive, commerciali o terziarie**, in esercizio e non utilizzate a fini agricoli, esistenti alla data di adozione del presente PGT, riconosciute dallo stesso ed identificate sulle tavole di azionamento, sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione e di ampliamento "una tantum" della S.l.p. esistente fino ad un massimo di 400 mq, fatto salvo comunque il reperimento dei parcheggi pertinenziali ed il reperimento, con cessione, delle aree per servizi nella misura minima stabilita dalle presenti norme e dalle Norme di attuazione del Piano dei

Servizi. In questo caso l'altezza massima consentita è di metri 10,00 calcolati in gronda, fatto salvo l'adeguamento con strutture preesistenti di altezza superiore.

Per gli altri edifici non agricoli, da recuperare o già recuperati ai fini abitativi alla data di adozione del PGT, non è ammesso il cambio di destinazione d'uso ad attività produttive, commerciali o terziarie.

Le recinzioni delle aree di pertinenza delle abitazioni sono ammesse solo con siepi, staccionate, rete metallica con fondazione interrata e dovranno inserirsi armonicamente nel contesto del paesaggio. Per gli edifici residenziali la superficie recintata non potrà essere superiore a 10 volte la superficie coperta dell'edificio.

30.5. Ambiti agricoli produttivi (EA1)

Sono così denominate le aree in territorio agricolo destinate alla produzione in genere ed all'allevamento di animali, e generalmente coincidono con le aree ricadenti all'interno delle zone non di iniziativa comunale (IC) individuate dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Ticino.

In queste zone sono ammesse, le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e dell'allevamento di animali e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché le attrezzature ed infrastrutture produttive in genere.

Sono quindi ammesse tutte le funzioni previste per le zone agricole.

In tali ambiti l'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei parametri di cui all'art. 30.2.

Gli interventi di edificazione e di trasformazione del suolo, nonché la gestione del territorio per l'esercizio delle funzioni agricole, dovranno comunque avvenire nel rispetto delle norme di tutela del paesaggio agrario.

La costruzione delle nuove infrastrutture destinate all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica deve avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:

- la tipologia ed i materiali utilizzati devono essere correlati a quelli della tradizione rurale, fatte salve comunque le esigenze tecniche delle moderne metodologie di conduzione delle attività
- l'aspetto architettonico degli edifici, ed in particolare delle aperture deve far riferimento agli edifici della tradizione architettonica rurale
- i portici e le tettoie, anche di grandi dimensioni, dovranno essere realizzati con strutture a pilastri
- le coperture dovranno essere preferibilmente di semplice geometria, con strutture e finiture in legno, con sporti di gronda non superiori a 1,20 m. e pendenze non inferiori al 30%.

La realizzazione di impianti tecnologici esterni deve obbligatoriamente prevedere opportune mascherature a verde dei manufatti.

30.6. Ambiti agricoli periurbani (EA2)

Sono così denominate le aree in territorio agricolo prossime all'abitato, nonché le aree del tessuto interstiziale urbano, conservate con caratteristiche di semi-naturalità e non destinate ad usi urbani. Per tali aree il piano prescrive interventi finalizzati alla ricostruzione di un migliore rapporto tra attività agricole e insediamenti urbani. Particolare attenzione dovrà essere posta per la manutenzione e la ricostruzione del paesaggio agricolo e di un'adeguata fascia di transizione tra le attività agricole e gli insediamenti urbani. In tale fascia si dovrà operare per garantire adeguate mitigazioni paesaggistiche dell'edificato urbano e per ridurre gli impatti negativi reciproci relativi alle attività ammesse per i differenti usi del suolo previsti nelle zone contigue.

In tali ambiti non sono ammesse attività agricole che comportano impatti negativi sulle confinanti zone insediative urbane, in particolare non sono ammesse le seguenti funzioni principali di cui all'art. 7, punto 2.4: Strutture per la conduzione del fondo (AF), attrezzature per allevamenti di animali (AG). Per le attività florovivaistiche sono ammesse oltre alle serre altri edifici precari con struttura in legno destinati esclusivamente a ricovero attrezzi e uffici e spazi espositivi e di vendita per l'attività, con superficie coperta non superiore a 50 mq.

Si dovrà inoltre porre particolare attenzione all'esercizio delle pratiche agricole, limitando l'uso di diserbanti e pesticidi ed evitando la concimazione dei terreni con materiale organico derivante dai liquami zootecnici.

Dovranno essere conservate siepi, macchie, filari e altre presenze vegetali e se eliminate per consentire la coltura dei fondi dovranno essere ripiantumate per superfici pari a quelle rimosse in posizioni adatte per garantire la costituzione di una rete ecologica secondaria, finalizzata a garantire

la biodiversità e la qualità dell'habitat per la piccola fauna, nonché per ottenere effetti di mascheramento delle strutture insediative urbane e/o per qualificare i percorsi pedonali e ciclabili.

30.7 Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico (EA3)

Queste aree sono individuate dal PdR al fine di recepire con maggiore definizione e dettaglio, anche in relazione alla sensibilità paesistica dei luoghi, le prescrizioni paesistiche cogenti e prevalenti, gli obiettivi di qualità paesaggistica e i parametri dettati dalla pianificazione sovraordinata.

Sono zone interessate da solchi significativa presenza di vegetazione arborea, aree aventi utilizzazione prevalentemente agricolo - forestale e giardini e parchi di significativa consistenza nei medesimi ambiti territoriali, nel complesso costituenti una parte di territorio di rilevante valenza ambientale.

Esse comprendono anche quelle aree agricole parzialmente o totalmente intercluse nel perimetro del Tessuto Urbano Consolidato meritevoli di salvaguardia in quanto determinanti nella preservazione di valori paesistici, quali la riconoscibilità delle emergenze storico-artistiche e culturali e per le quali il PTCP prevede che si individuino specifiche strategie per la loro destinazione e valorizzazione.

In tali aree sono generalmente ricomprese anche le aree a verde ecologico/paesistico/di fruizione ambientale disciplinate, quali ambiti di compensazione, all'interno delle NDA del Documento di Piano.

Gli interventi in questi ambiti sono subordinati alla valutazione della loro compatibilità con il preminente interesse di conservare i caratteri ambientali, naturali o boschivi delle aree interessate in riguardo agli elementi morfologici geologici e storici del territorio sia in termini fisici sia in termini di connessione visuale.

Queste aree, anche parzialmente inserite nel tessuto edificato e contigue ad altre aree agricole e boschive, sono inedificabili.

Le superfici fondiarie di queste aree possono essere utilizzate ai fini edificatori, salvo prescrizioni di cui ai commi seguenti, esclusivamente per la costruzione di manufatti agricoli da collocare negli ambiti agricoli produttivi secondo gli indici e le modalità descritte nel precedente articolo 30.2.

In queste zone di interesse ambientale e paesistico, oltre al mantenimento della attività agricola eventualmente in atto, sono ammessi i seguenti interventi:

- la realizzazione e la manutenzione di infrastrutture tecniche di bonifica, di difesa idraulica e di difesa del suolo;
- la realizzazione di manufatti infrastrutturali di piccola entità: acquedotti, cabine elettriche interrate, purché correttamente inseriti nell'ambiente anche mediante l'uso di opere di mitigazione a verde;
- la realizzazione di attrezzature e servizi di tipo pubblico: posti di ristoro, percorsi ciclopedonali e spazi di sosta lungo i tracciati esistenti;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria dei percorsi esistenti.

Gli interventi di cui sopra dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni e con le finalità di:

- recuperare e mantenere le peculiarità ambientali dei luoghi attraverso l'utilizzo di materiali e tipologie proprie della tradizione locale;
- recuperare e mantenere intatte le realtà colturali presenti;
- recuperare e mantenere le presenze alberate che caratterizzano i luoghi;
- salvaguardare e mantenere la riconoscibilità dei margini del tessuto urbano edificato di valore storico

Dovranno essere conservate siepi, macchie, filari e altre presenze vegetali e se eliminate per consentire la coltura dei fondi dovranno essere ripiantumate per superfici pari a quelle rimosse in posizioni adatte per garantire la costituzione di una rete ecologica secondaria, finalizzata a garantire la biodiversità e la qualità dell'habitat per la piccola fauna, nonché per ottenere effetti di mascheramento delle strutture insediative urbane e/o per qualificare i percorsi pedonali e ciclabili.

ESTRATTO PGT IN VARIANTE

Città di Magenta

Provincia di Milano



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

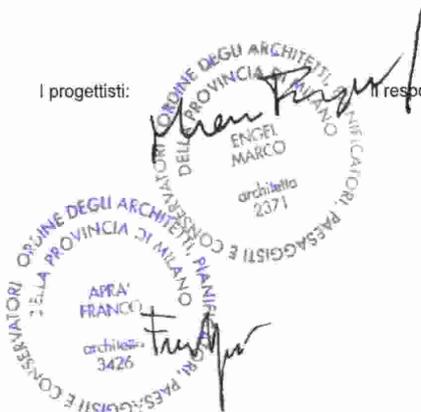
Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

Piano delle Regole

RP.05 - Norme Tecniche di Attuazione

02 giugno 2016

I progettisti:



Il responsabile del procedimento

Il sindaco

Adottato dal C.C. con delibera

Publicato

Approvato dal C.C. con delibera

Publicato sul BURL

n° del

il

n° del

n° del

<p>Gf 1 Residenza</p>	<p>Abitazioni Abitazioni e relative pertinenze (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Sono comprese in questo Gruppo funzionale anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo.</p>
<p>Gf 2 Attività produttive</p>	<p>Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale. Fanno parte di questo gruppo funzionale le attività di carattere industriale ed artigianale, di seguito più specificamente classificate. Per ogni unità produttiva possono essere realizzati: - gli eventuali spacci aziendali, secondo la disciplina vigente in materia; - le superfici per l'attività di ricerca applicata e laboratorio costituente parte integrante del processo di produzione in loco; - gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale; - un alloggio di superficie inferiore a quella dell'unità produttiva e comunque per una SLP non superiore a mq 200; - una SLP massima con destinazione a uffici, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini pari al 30% della SLP complessivamente realizzabile. Dette superfici, realizzabili anche in edifici autonomi, sono considerate a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e saranno gravate da vincolo pertinenziale identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.</p>
<p>Gf 2.1</p>	<p>Attività industriali e artigianali: Attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria.</p>
<p>Gf 2.2</p>	<p>Attività di magazzinaggio e autotrasporto. Attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate: a) con SLP ≤ 250 mq; b) con SLP > 250 mq.</p>
<p>Gf 2.3</p>	<p>Logistica. Attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.</p>
<p>Gf 2.4</p>	<p>Attività artigianale di servizio Sono comprese in questa categoria le attività dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa.</p>
<p>Gf 2.5</p>	<p>Attività di commercio all'ingrosso di piccola dimensione Attività come tali definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.lgs. 114/98, svolte in una SLP ≤ 250 mq.</p>
<p>Gf 2.6</p>	<p>Attività di commercio all'ingrosso di grande dimensione Attività come tali definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.lgs. 114/98, svolte in una SLP > 250 mq.</p>
<p>Gf 2.7</p>	<p>Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.</p>

<p>Gf 3 Attività terziarie</p>	<p>Attività terziarie di produzione di servizi</p> <p>Rientrano in questa categoria le attività di produzione di servizi, comprese le relative pertinenze ed escluse le attività commerciali elencate nel successivo Gruppo funzionale Gf 5.</p> <p>Per ogni unità locale può essere realizzata una SLP massima di mq 200 con destinazione residenziale, purché di superficie inferiore a quella dell'unità produttiva.</p> <p>Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e sarà gravata da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.</p> <p>Le attività terziarie non classificate tra le attività ricettive, gli impianti sportivi privati e le attrezzature ludico-ricreative sono classificate in sottogruppi in ragione della dimensione degli immobili utilizzati.</p>
<p>Gf 3.1</p>	<p>Piccole attività terziarie</p> <p>Le attività terziarie aventi $SLP \leq mq250$: sono considerate come presenze connaturate a tutte le aree del contesto urbano, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso e, pertanto, non sono assoggettate dal Piano delle Regole ad alcuna particolare disposizione di esclusione dalle aree residenziali o produttive, eccezion fatta per la zona D4 specificamente destinata a impianti sportivi e attrezzature ludico ricreative..</p>
<p>Gf 3.2</p>	<p>Medie Attività terziarie</p> <p>Medie attività: unità immobiliari aventi $SLP >250$ e ≤ 500 mq; vi rientrano uffici, studi professionali ed agenzie (assicurative, immobiliari, turistiche, bancarie, etc.).</p>
<p>Gf 3.3</p>	<p>Grandi attività terziarie</p> <p>Grandi attività: unità immobiliari aventi $SLP >500$ mq; vi rientrano attività direzionali pubbliche e private, attività amministrative in genere (banche, finanziarie, etc.), sedi di enti pubblici, istituzioni ed associazioni.</p>
<p>Gf 3.4</p>	<p>Attività ricettive</p> <p>Alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili ove la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi.</p> <p>Sono comprese in tale Gruppo funzionale le attività che hanno carattere di complementarietà con la funzione ricettiva, come la ristorazione e la convegnistica.</p>
<p>Gf 3.5</p>	<p>Impianti sportivi privati</p> <p>Per impianti sportivi si intendono gli spazi destinati ad attrezzature sportive che richiedano fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa, oltre che alle attività complementari come la ristorazione di pertinenza delle attrezzature sportive.</p>
<p>Gf 3.6</p>	<p>Attrezzature ludico-ricreative</p> <p>Per attrezzature ludico ricreative si intendono gli spazi destinati a ospitare attività dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura e al trattenimento e svago della persona non soggette ad atti o provvedimenti abilitativi espressi.</p> <p>Si distinguono in:</p> <p>a) attività che richiedono $SLP \leq 250$ mq;</p> <p>b) attività che richiedono $SLP > 250$ mq.</p>

Gf 4 Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e svago	Publici esercizi, locali di intrattenimento e svago Per publici esercizi si intendono gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e altre attività similari come definite e disciplinate dalla legislazione vigente in materia, comprendenti in via esemplificativa ristoranti, trattorie, bar. Per locali di intrattenimento e svago si intendono le attività assoggettate a licenza o ad altro provvedimento abilitativo, anche non espresso, rilasciato ai sensi delle vigenti leggi di Pubblica Sicurezza, comprendenti a titolo esemplificativo, i teatri e le sale cinematografiche, le attività che necessitano di licenza di agibilità di cui all'art. 80 TULPS (discoteche, sale da ballo), le attività di cui agli art. 86 e 88 del TULPS TULPS e ogni punto vendita che eserciti attività di gioco esclusiva o a questa assimilabile (sale gioco, sale scommesse, sale bingo) e le attività di prestazione di servizio diverse da quelle di cui ai Gf 2.4, 3.5 e 3.6. Le superfici delle unità locali comprendono sia gli spazi destinati al pubblico sia gli spazi di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici. Per ogni unità locale è ammessa una SLP massima di mq 200 con destinazione residenziale, purché di superficie inferiore a quella dell'unità produttiva. Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e sarà gravata da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.
	Gf 4.1 Pubblici esercizi con SLP ≤ mq 250 (PE1)
	Gf 4.2 Pubblici esercizi con SLP > mq 250 (PE2)
	Gf 4.3 Locali di intrattenimento e svago con SLP ≤ mq 250 (PE3)
	Gf 4.4 Locali di intrattenimento e svago con SLP > mq 250 (PE4)
Gf 5 Attività commerciali	Commercio al dettaglio. Le tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio sono quelle individuate dall'art. 4 del D.Lgs. n. 114/1998.
	Gf 5.1 Esercizi commerciali di vicinato (VIC) Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita ≤ mq 250.
	Gf 5.2 Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1) Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita > mq 250 e ≤ mq 400, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
	Gf 5.3 Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2) Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita > mq 400 e ≤ mq 1.000, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
	Gf 5.4 Medie strutture di vendita di 3° livello (MS3) Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita > mq 1.000 e ≤ mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
	Gf 5.5 Grandi Strutture di vendita (GS) Vi rientrano gli esercizi aventi superfici di vendita > mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
Gf 6 Agricoltura	Attività del settore primario (agricoltura). Attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli. Sono comprese in tale Gruppo funzionale anche le attività di agriturismo e di vendita dei prodotti agricoli coerenti con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali.

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.

16.3.4 Modalità di intervento

Gli interventi sono subordinati a:

- Titolo abilitativo semplice: per interventi di demolizione e ricostruzione comportanti la conservazione della SLP esistente o di ampliamento fino al raggiungimento dell'indice di piano;
- Piano Attuativo per interventi di "ristrutturazione urbanistica", come definiti all'art. 27, comma 1, § "f", della LR 12/2005, ove la Sf interessata dall'intervento sia superiore a 5.000, 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.

Ai Piani Attuativi è da applicare un indice di utilizzazione territoriale $U_t = 1,0$ mq/mq

I Piani Attuativi dovranno prevedere una dotazione di parcheggi privati 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.

Detta cessione di aree potrà essere sostituita dall'asservimento perpetuo all'uso pubblico trascritto nei registri immobiliari.

16.3.5 Disposizioni particolari per l'applicazione di indici e parametri

Per gli insediamenti commerciali esistenti e attivi per i quali l'indice U_f o il rapporto R_c consentono ampliamenti inferiori al 10% della SLP e della S_c esistenti, ovvero non li consentono affatto, in deroga a tali indici e rapporto sono ammissibili "una tantum" incrementi massimi della SLP e della S_c 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 commerciale o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti ad aree residenziali.

16.3.6 Area D2 a normativa speciale

Nelle tavole RP 01 e RP 02 (Disciplina delle aree) è individuata con apposita simbologia l'area D2 per attività di media struttura commerciale a normativa speciale.

Lo stato di fatto è determinato dalla compresenza in più corpi di fabbrica, funzionalmente interconnessi, di serre realizzate con titoli abilitativi coerenti con la classificazione delle aree di pertinenza in zona agricola omogenea E ai sensi del DM 2 aprile 1968, n. 1444, e di una media struttura commerciale assentita con provvedimento definitivo di condono edilizio, con i relativi parcheggi privati di uso pubblico.

La presente disciplina conferma la SLP condonata con riferimento alla sua dimensione, collocazione e destinazione d'uso. Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia che, nel rispetto di tale disciplina, comportino una differente collocazione della SLP.

Titolo III – Commercio e pubblici esercizi

Art. 19 Attività di commercio al dettaglio

L'articolazione delle attività di commercio al dettaglio è definita all'art. 4.4, gruppo funzionale Gf 5, della presente normativa.

19.1 Definizioni

Ai fini delle disposizioni del presente articolo valgono le seguenti definizioni.

SV (mq) – Superficie di vendita

Vedi art. 3.5 delle presenti norme.

Settore merceologico

Per Settore merceologico si intende il settore alimentare e quello non alimentare come previsto dal Decreto Legislativo 31/3/1998 n° 114; sono considerati come ricompresi nel settore merceologico principale anche le attività che utilizzano una superficie di vendita inferiore al 5% di quella complessivamente autorizzata per la vendita dei prodotti del settore merceologico secondario

Commercio al dettaglio

Per commercio al dettaglio si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

L'articolazione delle attività di commercio al dettaglio (Gruppo Funzionale Gf 5) è definita all'art. 4.4 della presente normativa.

Centro o parco commerciale (strutture di vendita organizzate in forma unitaria)

Per centro o parco commerciale si intende una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. La superficie di vendita di queste strutture è quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

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						Procedura per il titolo abilitativo	
	A-B-C	D1	D2	D3	D4	E		
VIC	X	X	X	X	X	X	VIC	Titolo abilitativo semplice
MS1	X	X*	X	X	X	X	MS1	Titolo abilitativo semplice
MS2	X	X*	X	X			MS2	Permesso di costruire convenzionato
MS3		X*	X				MS3	Piano Attuativo
GS			X				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 soggette 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.

Nel rispetto della SLP massima ammessa, le medie e grandi strutture di vendita già attive potranno ampliarsi nel limite di SV e con le procedure definite nei precedenti prospetti.

19.3 Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici

19.3.1 Interventi di nuova costruzione

Per gli interventi di nuova costruzione su aree libere da edificazione o rese tali tramite demolizione e ricostruzione, per i quali il titolo abilitativo è subordinato a Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, sono individuate le seguenti dotazioni minime di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico:

- 100% della SLP per le medie strutture di vendita MS2 e MS3;
- 200% della SLP per le grandi strutture di vendita GS.

Per gli esercizi commerciali che hanno a oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti e per quelle che effettuano la vendita congiunta all'ingrosso ed al minuto per le merceologie indicate al precedente art. 3.5 delle presenti norme, le percentuali e le dotazioni sopra definite si applicheranno come se la SLP complessivamente impegnata fosse ridotta rispettivamente a 1/8 o a 1/2.

La dotazione di parcheggi di cui al presente articolo può essere assicurata con la cessione delle relative aree al Comune oppure, quando questa non sia ritenuta opportuna dal Comune, con l'asservimento perpetuo delle stesse ad uso di parcheggio pubblico o con regolamento d'uso, con trascrizione nei registri immobiliari.

19.3.2 Interventi di modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti

Nei casi in cui le modifiche di destinazione d'uso di immobili esistenti vadano a configurare una nuova destinazione ad attività commerciali, la verifica della dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è obbligatoria per SV > mq 400 secondo le seguenti dotazioni minime:

Interventi all'interno del Tessuto Urbano Consolidato residenziale (aree A, B, C e D3): 80% della SLP per le medie strutture di vendita MS2 e MS3.

Interventi all'interno del Tessuto Urbano Consolidato produttivo (aree D1, D2):

- 75% della SLP per le medie strutture di vendita MS2 e MS3;
- 200% della SLP per le grandi strutture di vendita GS.

19.3.3 Dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico

Nell'ambito dei Piani e dei Programmi Attuativi, all'interno della superficie destinata a servizi e spazi pubblici calcolata come sopra indicato, dovrà essere assicurata una dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico, da ricavare all'interno dell'ambito, nella misura di:

- n° 1 posto auto ogni 35 mq di SLP per le medie strutture di vendita MS2 e MS3;
- n° 1 posto auto ogni 20 mq di SLP per le grandi strutture di vendita GS.

19.3.4 Monetizzazione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche

Ove la dotazione delle aree per urbanizzazioni secondarie non risulti già sufficiente sulla base di precedenti interventi che abbiano interessato l'edificio o la sua area di pertinenza, la dotazione dovrà essere reperita all'interno dell'area di intervento, ovvero in altra area idonea nel territorio comunale.

In alternativa alla cessione di dette aree, salvo quanto prescritto per la superficie a parcheggi al precedente punto 19.3.3, nei casi in cui si accerti che detto reperimento sia totalmente o parzialmente impossibile, il Comune, se la nuova destinazione non configura contrasti insanabili con le condizioni di traffico e di sosta della zona circostante, può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire. La superficie dei parcheggi come sopra definita non è monetizzabile.

Art. 20 Attività di pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago

L'articolazione dell'attività dei pubblici esercizi e dei locali di intrattenimento e svago è definita all'art. 4.4, gruppo funzionale Gf 4, della presente normativa.

20.1 Ammissibilità delle attività di pubblici esercizi e dei locali di intrattenimento e svago

Per l'insediamento dei pubblici esercizi e dei locali di intrattenimento e svago si applicano le

disposizioni riportate nei seguenti prospetti.

	Aree							Procedura per il titolo abilitativo	
	A	B-C	D1	D2	D3	D4	E		
PE1	X	X	X	X	X	X	X**	PE1	Titolo abilitativo semplice
PE2		X	X	X	X	X	X**	PE2	Permesso di costruire convenzionato
PE3			X*	X				PE3	Titolo abilitativo semplice
PE4			X*	X				PE4	Permesso di costruire convenzionato

X*: PE3 e PE4 sono escluse a distanza inferiore a 100 m da aree residenziali A, B e C. La distanza si misura tra le aree di pertinenza.

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

20.2 Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici

20.2.1 Interventi di nuova costruzione

Per gli interventi di nuova costruzione su aree libere da edificazione o rese tali tramite demolizione e ricostruzione, per i quali il titolo abilitativo è costituito dal Permesso di Costruire convenzionato, è individuata una dotazione minima di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico pari a 80% della SLP.

20.2.2 Interventi di modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti

Nei casi in cui le modifiche di destinazione d'uso di immobili esistenti vadano a configurare una nuova destinazione a pubblici esercizi o a locali di intrattenimento e svago, la verifica della dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è obbligatoria per SLP > mq 400, nell'osservanza di una dotazione minima pari al 60% della SLP, destinata a parcheggio per almeno la metà.

La dotazione di parcheggi di cui al presente articolo può essere assicurata con la cessione delle relative aree al Comune oppure, quando questa non sia ritenuta opportuna dal Comune, con l'asservimento perpetuo delle stesse ad uso di parcheggio pubblico trascritto nei registri immobiliari.

20.2.3 Monetizzazione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche

Ove la dotazione delle aree per urbanizzazioni secondarie non risulti già sufficiente sulla base di precedenti interventi che abbiano interessato l'edificio o la sua area di pertinenza, la dotazione dovrà essere reperita all'interno dell'area di intervento, ovvero in altra area idonea nel territorio comunale.

In alternativa alla cessione di dette aree, salvo quanto prescritto per la superficie a parcheggi al precedente punto 20.2.2, nei casi in cui si accerti che detto reperimento sia totalmente o parzialmente impossibile, il Comune, se la nuova destinazione non configura contrasti insanabili con le condizioni di traffico e di sosta della zona circostante, può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

La superficie dei parcheggi come sopra definita non è monetizzabile.

Art. 21 Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative per le attività commerciali o di pubblici esercizi

Qualora per l'apertura di attività commerciali o di pubblici esercizi sia necessaria l'esecuzione di opere edilizie soggette a Titolo abilitativo semplice o a SCIA, questi devono essere presentati contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla SCIA per l'avvio dell'attività commerciale o di pubblico esercizio, allegando copia della domanda; i lavori possono essere iniziati nel rispetto dei tempi previsti dalle normative vigenti,

Le autorizzazioni rilasciate per le medie strutture di vendita dovranno essere attivate, a pena la revoca, entro 12 mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

Nei casi in cui l'intervento edilizio per l'insediamento di attività di commercio al dettaglio o pubblico esercizio necessiti di preventiva approvazione di Piano Attuativo:

- l'avvio del procedimento pianificatorio deve essere contestuale all'avvio del procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale o per pubblico esercizio, previa presentazione della domanda;
- la verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa

commerciale è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale o pubblico esercizio;

I termini per l'inizio dell'attività di vendita fissati all'art.22, comma 4, D.Lgs. n. 114/98 prenderanno a decorrere dalla data di approvazione del piano attuativo medesimo, essi potranno essere prorogati, previa motivata richiesta, in relazione alla tempistiche dei relativi titoli abilitativi edilizi, il tutto fatto salvo eventuali disposizioni legislative sopravvenute.

Il permesso di costruire per la realizzazione di opere dirette all'apertura di medie strutture di vendita deve di norma essere rilasciato contestualmente all'autorizzazione amministrativa commerciale. L'esito negativo dell'esame della domanda di rilascio dell'autorizzazione commerciale comporta effetti di provvedimento negativo anche sotto il profilo edilizio.

Appendice 2

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE, ESCLUSE O AMMESSE A PARTICOLARI CONDIZIONI

	Ammesse
	Ammesse a particolari condizioni
	Escluse

Gruppo funzionale	Area omogenea Art. delle NTA	A	B-C	D1	D2	D3-a	D3-b	D4	E (*)
		13	14-15	16.2	16.3	16.4-A	16.4-B	16.5	17
Gf 1	Residenza								
Gf 2	Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale								
Gf 2.1	Attività industriali e artigianali di produzione e trasformazione di beni								
Gf 2.2	Attività di magazzino e autotrasporto								
Gf 2.3	Logistica								
Gf 2.4	Attività artigianale di servizio								
Gf 2.5	Attività di commercio all'ingrosso di piccola dimensione di SLP ≤ mq 250								
Gf 2.6	Attività di commercio all'ingrosso di grande dimensione di SLP > mq 250								
Gf 2.7	Impianti di distribuzione del carburante								
Gf 3	Attività terziarie								
Gf 3.1	Piccole attività terziarie di SLP ≤ mq 250								
Gf 3.2	Medie Attività terziarie di SLP: mq 250 < SLP ≤ mq 500								
Gf 3.3	Grandi attività terziarie di SLP > mq 500								
Gf 3.4	Attività ricettive								
Gf 3.5	Impianti sportivi privati								
Gf 3.6 a)	Attrezzature ludico-ricreative di SLP ≤ mq 250								
Gf 3.6 b)	Attrezzature ludico-ricreative di SLP > mq 250								
Gf 4	Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago								
Gf 4.1	Pubblici esercizi di SLP ≤ mq 250 (PE1)								
Gf 4.2	Pubblici esercizi di SLP > mq 250 (PE2)								
Gf 4.3	Locali di intrattenimento e svago di SLP ≤ mq 250 (PE3)								
Gf 4.4	Locali di intrattenimento e svago di SLP > mq 250 (PE4)								
Gf 5	Attività commerciali: commercio al dettaglio								
Gf 5.1	Esercizi commerciali di vicinato (VIC) di SV ≤ mq 250								
Gf 5.2	Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1) di SV: mq 250 < SV ≤ mq 400								
Gf 5.3	Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2) di SV: mq 400 < SV ≤ mq 1.000								
Gf 5.4	Medie strutture di vendita di 3° livello (MS3) di SV: mq 1.000 < SV ≤ mq 2.500								
Gf 5.5	Grandi Strutture di vendita (GS) di SV > mq 2.500								

(*) Edifici esistenti in aree agricole "E" non utilizzati per attività agricola.

(**) PE3 e PE4 sono escluse a distanza inferiore a 100 m da aree residenziali A, B e C (art. 20.1).

(***) L'ammissibilità nelle aree D1 delle medie strutture MS1 e MS2 (SV ≤ 1.000 mq) è limitata ai casi di modifica di destinazione d'uso di edifici esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole in lotti direttamente confinanti con i sedimi stradali della viabilità extraurbana (SS 526 e SP ex SS 11).



Città di Magenta

Provincia di Milano

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

Documento di Piano

**Quadro conoscitivo del territorio comunale
Componente commerciale**

BOZZA

25 maggio 2015

I progettisti:

Il responsabile del procedimento

Il sindaco

Adottato dal C.C. con delibera

Pubblicato

Approvato dal C.C. con delibera

Pubblicato sul BURL

n° del

il

n° del

n° del

7. Ipotesi di sviluppo del sistema distributivo commerciale

Il rapporto tra pianificazione commerciale e Piano di Governo del Territorio è definito nella D.C.R. 13 marzo 2007, n. 8/352, che precisa che *“la definizione degli obiettivi di sviluppo comunale ...”* deve evidenziare *“... le esigenze di sviluppo o di riorganizzazione o di contenimento del settore commerciale”*.

Magenta è un Comune del Milanese posto a 20 km a ovest di Milano, lungo il corso del fiume Ticino, che la separa dalla Provincia di Novara e quindi con la Regione Piemonte; il Comune è attraversato dalla S.P. ex S.S. 11 Padana Superiore, direttrice di traffico sovracomunale che collega Milano a Novara.

Confina con Santo Stefano Ticino, Marcallo con Casone, Corbetta, Robecco sul Naviglio e Boffalora sopra Ticino, e con Trecate e Cerano in Provincia di Novara.

L'abitato comunale è composto da un nucleo principale compatto, che si è sviluppato intorno al centro storico, ed è attualmente ricompreso e delimitato dal sistema tangenziale formato dal tracciato della S.P. ex S.S. 11 e della S.P. ex S.S. 526, nonché diviso in due dal tracciato della linea ferroviaria Trenord Milano-Novara, che presenta una stazione omonima nel Comune; al capoluogo si affiancano 2 frazioni, poste a ovest nel territorio in coincidenza degli attraversamenti del corso del Naviglio Grande, Pontevecchio, nucleo di antica tradizione rurale che ospita la sede del Parco del Ticino e Pontenuovo, localizzata lungo a S.P. ex S.S. 11, caratterizzata dalla presenza di insediamenti produttivi.

Grazie alla buona viabilità, alle dimensioni, superiori a quelle dei Comuni limitrofi, e alla presenza di servizi di portata sovracomunale (presidio ospedaliero, scuole secondarie superiori, caserme e uffici decentrati delle Pubbliche

Amministrazioni), Magenta si è proposta da sempre come riferimento per un'ampia fascia di comuni, conosciuti appunto come "Magentino".

Dal punto di vista commerciale, Magenta è caratterizzata da una presenza "storica" della grande distribuzione organizzata, a partire dall'apertura dell'ipermercato ad insegna Iper avvenuta nella prima metà degli anni '80.

Le attività presenti in Magenta risultano concentrate oltre che all'interno del centro storico, lungo il sistema tangenziale che circonda l'abitato del Comune e lungo le radiali che collegano il centro storico a questa viabilità.

Il Comune, in sostanza, presenta almeno 3 realtà commerciali diverse e complementari: il sistema del centro storico, che comprende un numero elevato di negozi di dimensioni limitate e spesso ad elevato contenuto di specializzazione, che configurano un centro commerciale spontaneo capace di porsi come riferimento rispetto ai residenti dell'intero Comune; gli ambiti di rilievo sovracomunale, localizzati lungo il sistema tangenziale, dove si concentrano le attività di maggiori dimensioni, destinate oltre che ai residenti di Magenta, ai residenti del Magentino e ai consumatori in transito; infine, il sistema commerciale interno all'abitato, che assicura un servizio di prossimità, seppur limitato nella sua entità.

Nel suo complesso, le dinamiche di sviluppo della rete di vendita a partire dall'anno 2003 mostrano un andamento discontinuo, con una leggerissima contrazione in termini di numero di attività cui tuttavia corrisponde una crescita delle superfici di vendita.

Evidentemente il Comune, dopo subito in misura pesante le dinamiche concorrenziali di ridimensionamento della rete di vendita, attraverso una valorizzazione della funzione della sua funzione di centralità, è riuscito a

mantenere una centralità del settore commerciale come settore economico trainante.

Per stimolare ed incentivare questa positiva tendenza, si dovrà affrontare in modo organico la programmazione e lo sviluppo del settore commerciale avendo quale obiettivo prioritario quello di valorizzarla in tutto il territorio.

Per raggiungere questo obiettivo le ipotesi di sviluppo dovranno prioritariamente integrare e sviluppare l'offerta commerciale, in coerenza con le caratteristiche e le potenzialità infrastrutturali delle diverse zone del Comune.

In concreto, riteniamo che il commercio di vicinato debba sempre essere ammesso, per entrambi i settori merceologici, all'interno del tessuto urbano consolidato. Per gli ambiti di trasformazione, dovrà essere ammesso laddove non sia individuata una diversa funzione esclusiva non compatibile, (ad esempio produttiva).

Per quanto riguarda la valorizzazione del centro commerciale naturale del centro storico, occorrerà promuovere tutte le iniziative volte a favorire una sua migliore accessibilità, soprattutto attraverso interventi sulla viabilità, sulle aree a parcheggio e sulla mobilità ciclopedonale.

Per le medie strutture di vendita, dovrà esserne valorizzato il ruolo; infatti queste attività spesso riescono a collocarsi all'interno o comunque a margine del tessuto urbano consolidato.

Per raggiungere tale obiettivo sarà individuata una suddivisione in classi dimensionali delle medie strutture (è infatti ben diverso l'impatto di un punto vendita di 300 mq e di uno di 2.000, sebbene per quanto riguarda la definizione normativa di cui all'art. 4 del d.lgs. 114/98 si tratti in ogni caso di medie strutture di vendita): una prima classe dimensionale sarà quella delle attività con superficie di vendita

non superiore a 400 mq: queste attività, che propongono un servizio esclusivamente di prossimità e pedonale, potranno essere localizzate anche in larga parte dell'abitato addensato inserito all'interno del tessuto urbano consolidato.

Una seconda classe dimensionale sarà quella delle attività con superficie di vendita compresa tra 401 e 1.000 mq: questi esercizi, che esprimono comunque un rilievo ed un'attrattività locale, potranno essere localizzati nelle parti del tessuto urbano consolidato di più recente edificazione, oltre che lungo le direttrici di traffico sovracomunale che attraversano il Comune, attraverso l'utilizzo degli adeguati strumenti edilizi abilitativi.

Infine, le medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore ai 1.000 mq potranno essere ammesse solo in ambiti specifici, e quindi all'interno degli ambiti di trasformazione non residenziali, in aree con specifica destinazione d'uso commerciale e comunque privilegiando gli ambiti già edificati, valorizzando la vocazione commerciale espressa dalle aree poste in fregio al sistema tangenziale che circonda l'abitato e sempre che vengano assicurate le condizioni di compatibilità e sostenibilità dell'intervento per quanto riguarda l'accessibilità e la viabilità e valutando l'opportunità di subordinare gli interventi all'adozione di Piano Attuativo.

Per le grandi strutture di vendita, considerata la loro tradizionale e consolidata presenza nel Comune, non riteniamo che il loro possibile sviluppo possa essere escluso a priori, soprattutto in funzione della razionalizzazione delle polarità già esistenti (coerentemente con le indicazioni del Programma Regionale di Sviluppo del Settore Commerciale vigente); in ogni caso, considerato il forte impatto che tali attività hanno sul sistema viabilistico, non si possono che richiamare le considerazioni appena svolte per quanto riguarda gli aspetti di verifica legati all'insediamento delle medie strutture di vendita, ricordando che particolare attenzione dovrà essere prestata alla necessità di definire, nell'apposita sede di

Conferenza di Servizi ex art. 9 d.lgs. 114/98 e conseguenti disposizioni regionali attuative, le misure e gli impegni degli operatori atti a garantire le corrette condizioni di compatibilità e sostenibilità dell'insediamento.

Per quanto riguarda le strutture articolate in forma unitaria, sarà sempre ammessa la possibilità di articolare le medie e le grandi strutture, esistenti e di nuovo insediamento, nella forma del centro o parco commerciale, al fine di permettere una maggior flessibilità nella definizione del lay-out complessivo, particolarmente importante nell'attuale periodo al fine di permettere una riqualificazione dell'esistente.

Per quanto riguarda gli impianti di distribuzione di carburante, come abbiamo segnalato, non sussiste discrezionalità per quanto riguarda gli aspetti amministrativi e procedurali, ferma restando la necessità di individuare specificamente, dal punto di vista urbanistico, le potenziali localizzazioni.

La rete di carburanti presente nel Comune, coerentemente con la strategicità del nodo di Magenta dal punto di vista viabilistico, risulta sicuramente ampia e articolata, tale da assicurare un servizio adeguato ai residenti del Comune ed anche a quelli dei Comuni vicini, che di fatto formano con Magenta un'unica conurbazione addensata; non riteniamo tuttavia di dover escludere l'opportunità di individuare ulteriori localizzazioni per tali attività, atteso anche che le vigenti normative regionali, che impongono l'erogazione del prodotto metano negli impianti di nuova apertura per i bacini deficitari (nei quali è attualmente compresa anche Magenta) e comunque del GPL, hanno anche importanti effetti ai fini del perseguimento di una mobilità più sostenibile in termini ambientali.

Per la puntuale localizzazione ed individuazione degli ambiti e delle zone dove sono ammesse le diverse tipologie di strutture di vendita si rimanda alle

Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole ed alle schede riferite ai singoli Ambiti di Trasformazione.