



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 - 2016-10-27 - 0047108

MAGENTA

Codice Amministrazione: **c_e801**

Numero di Protocollo: **0047108**

Data del Protocollo: **giovedì 27 ottobre 2016**

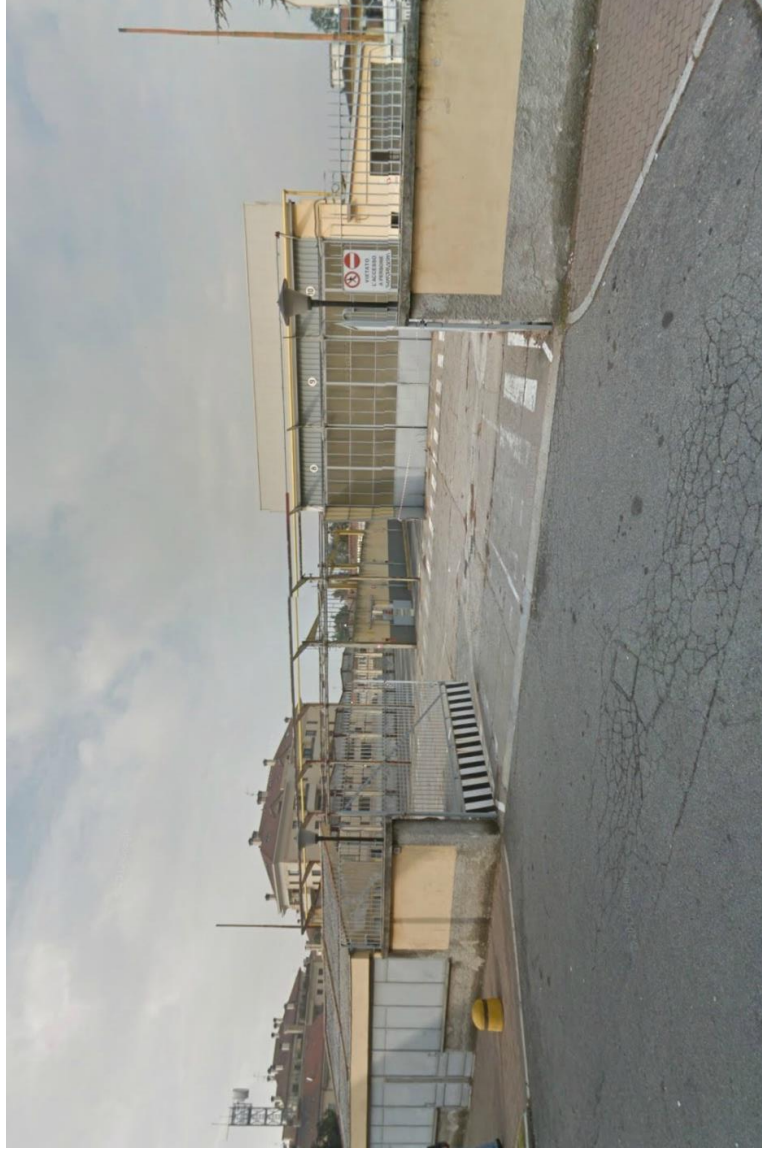
Classificazione: **6 - 1 - 0**

Fascicolo: **3**

Oggetto: **POSTA CERTIFICATA: TRASMISSIONE OSSERVAZIONI ATM AL
PROCEDIMENTO DI VAS DELLA VARIANTE GENERALE AL PIANO DI
GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI MAGENTA**

MITTENTE:

ATM AZIENDA TRASPORTI MILANESI SPA



DEPOSITO ATM – MAGENTA via Milano

Osservazioni

alla Variante Generale del Piano di Governo del Territorio

Ubicazione

Deposito ATM – Città di Magenta – Via Milano, 19



SUPERFICIE LOTTO 10.870 m²

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Prescrizioni in vigore dal 2012

(B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi n. 21 del 23/05/2012)

PGT di Magenta 2012

**AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE - ASR. 2
DEPOSITO MEZZI A.T.M. - via Milano**



L'intervento interessa i fabbricati e le aree di pertinenza del deposito mezzi dell'A.T.M. in fregio a via Milano ed è finalizzato alla riqualificazione di un'ampia porzione dell'originaria periferia cittadina ormai completamente inglobata nella zona centrale, attraverso il ricorso a funzioni che ne esaltino il valore di accesso privilegiato al centro e la formazione di nuovi spazi pubblici, eliminando gli impatti negativi che l'attuale attività comporta.

Prescrizioni di intervento

Destinazioni ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- quelle residenziali principali e complementari di cui all'art. 7.2.1, per una quota non superiore al 70% dell'intervento;
- attività terziario direzionali e commerciali principali di cui all'art. 7.2.3 limitatamente a $TD - Tr - Cv - MSV$ (commerciali per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita di primo livello solo per il settore non alimentare);

Modalità d'intervento e parametri edificatori

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

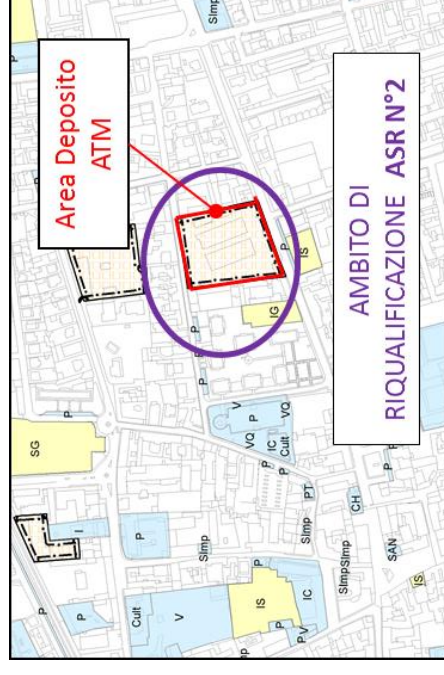
$it = 2,00 \text{ mc/mq}$

$R_C = 40\%$

 $R_v = 30\%$ $Hm = 18.00\text{ m}$

Hp = 4 piani f.t. (oltre a seminterrato)

Le distanze e gli ulteriori parametri urbanistici saranno definiti dal piano attuativo, nel rispetto della vigente legislazione in materia.



Fonte PGT 2012 – Piano delle Regole Comune di Magenta NORME DI ATTUAZIONE SCHEDE AMBITI SPECIALI DI RIQUALIFICAZIONE

PGT di Magenta 2012



AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE - ASR. 2
DEPOSITO MEZZI A.T.M. - via Milano

Prescrizioni particolari e standard urbanistici

Parte dell'area è destinata ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria finalizzate alla riorganizzazione morfologica del comparto.

In particolare sull'area fronte via Milano è prevista la realizzazione di una piazza in parte pavimentata e in parte sistemata a verde, con box pubblici sottostanti, la riqualificazione del tratto di via con aree di sosta, alberature e percorsi ciclopedonali. Oltre alle opere di urbanizzazione primaria comprese entro il perimetro del piano attuativo, è obbligatoria la cessione diretta ed in loco di almeno il 100% delle aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria, commisurate, per ogni singola destinazione prevista, in base alle quantità minime stabilite dal piano dei servizi. Per la parte rimanente, necessaria a raggiungere il soddisfacimento degli standard di piano è ammessa la monetizzazione, o in alternativa, secondo le disposizioni dell'Amministrazione Comunale, la realizzazione di servizi e/o opere di urbanizzazione secondaria (standard qualitativi).

Le parcheggi pubblici e/o di uso pubblico dovranno essere realizzati nel sottosuolo delle aree interessate dalla realizzazione della piazza.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Proposta di Variante Generale al PGT - anno 2016

Proposta di Variante Generale al PGT anno 2016

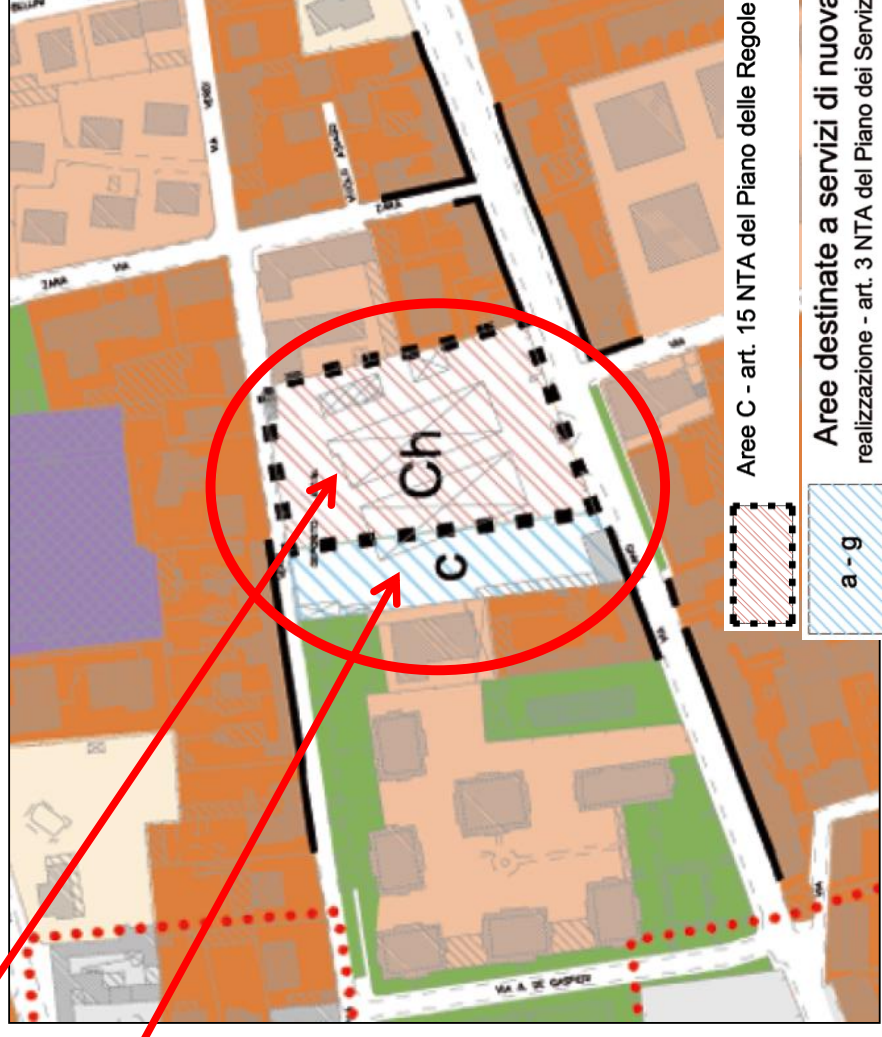
DEPOSITO MEZZI A.T.M. - via Milano



CITTÀ di MAGENTA

1. AREA Ch – art.15 NTA del Piano delle Regole
Superficie St = 7.257 mq
2. AREA c – art.3 NTA del Piano dei Servizi
Superficie St = 3,235,28 mq

L'intervento interessa i fabbricati e le aree di pertinenza del deposito mezzi dell'A.T.M. in fregio a via Milano ed è finalizzato alla riqualificazione di un'ampia porzione dell'originaria periferia cittadina ormai completamente inglobata nella zona centrale, attraverso il ricorso a funzioni che ne esaltino il valore di accesso privilegiato al centro e la formazione di nuovi spazi pubblici, eliminando gli impatti negativi che l'attuale attività comporta.



Proposta di Variante Generale al PGT anno 2016

DEPOSITO MEZZI A.T.M. - via Milano

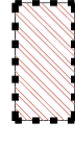


1. AREA C – art.15 NTA del Piano delle Regole
Area Ch - Area di completamento del tessuto consolidato

Prescrizioni di intervento

Art.6.2.2 Viene prescritto il Piano Attuativo:

- con l'obbligo di aggiungere all'edificabilità derivante dall'applicazione dell'indice **Ut proprio (0,25 mq/mq)** la capacità necessaria per il raggiungimento dell'indice **Ut minimo (0,30 mq/mq)**, secondo una delle modalità previste dalle disposizioni in materia di compensazione e perequazione inserite nelle norme per l'attuazione del Documento di Piano;
- con la possibilità di raggiungere un **Ut massimo di 0,35 mq/mq** subordinatamente all'impegno dei proprietari delle aree assoggettate al Piano Attuativo al raggiungimento di obiettivi nel campo delle opere e dei servizi pubblici contemplati dal Piano dei servizi o inseriti nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche.



Aree C - art. 15 NTA del Piano delle Regole



Aree destinate a servizi di nuova realizzazione - art. 3 NTA del Piano dei Servizi



Proposta di Variante Generale al PGT anno 2016

DEPOSITO MEZZI A.T.M. - via Milano

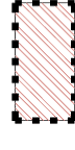


1. AREA C – art.15 NTA del Piano delle Regole
Area Ch - Area di completamento del tessuto consolidato

Destinazioni ammesse:

Art.15.2 **La destinazione d'uso è la residenza** con le relative funzioni compatibili.

- La destinazione d'uso principale è la residenza (Gruppo funzionale Gf 1). Sono con essa compatibili le attività terziarie (Gf 3) e le attività di pubblico esercizio (Gf 4.1 e 4.2);
- Sono escluse le funzioni attinenti la produzione di beni di tipo industriale o artigianale (Gruppo funzionale Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4) e delle attività di commercio all'ingrosso (Gruppi funzionali Gf 2.5 e Gf 2.6) e dei magazzini con SLP < 250 mq (Gf 2.2.a), che sono compatibili;
- Le attività commerciali, i pubblici esercizi e i locali di intrattenimento e svago sono soggetti alle disposizioni del titolo III delle presenti norme.
- Il rilascio del titolo abilitativo per la formazione di nuove unità immobiliari con destinazione a grandi attività terziarie di SLP > mq 500 (Gf 3.3), attività ricettive (Gf 3.4), impianti sportivi privati (Gf 3.5) e attrezzature ludico-ricreative di SLP > mq 250 (Gf 3.6 let. b), comunque ottenute tramite interventi di cambiamento della destinazione d'uso, ampliamento o accorpamento di unità immobiliari esistenti, è subordinato alla verifica della dotazione di parcheggi privati pertinenziali, nella quantità minima prevista dalle presenti norme, ed è obbligatoria la dotazione di parcheggi pubblici nella misura del 50% della SLP: per dette dotazioni è ammessa la monetizzazione finalizzata al miglioramento della dotazione complessiva di aree per il parcheggio pubblico.



Aree C - art. 15 NTA del Piano delle Regole



Aree destinate a servizi di nuova realizzazione - art. 3 NTA del Piano dei Servizi



Proposta di Variante Generale al PGT anno 2016

DEPOSITO MEZZI A.T.M. - via Milano



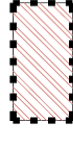
1. AREA C – art.15 NTA del Piano delle Regole
Area Ch - Area di completamento del tessuto consolidato

Parametri edificatori:

Art.15.3 L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti **indici e parametri**:

- Ut proprio (mq/mq) 0,25
- Ut aggiuntivo (mq/mq) 0,05
- Ut minimo (mq/mq) 0,30
- Ut massimo (mq/mq) 0,35
- Rc (%) 50
- H (m) 13,50
- Dc (m) H/2 - minimo m 5
- Df (m) minimo m 10,000
- Ds (m) m 5,00

L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale o con gli edifici dei lotti confinanti é ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare gli allineamenti esistenti.



Aree C - art. 15 NTA del Piano delle Regole



Aree destinate a servizi di nuova
realizzazione - art. 3 NTA del Piano dei Servizi



Proposta di Variante Generale al PGT anno 2016

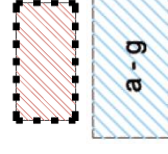
DEPOSITO MEZZI A.T.M. - via Milano



1. AREA C – art.15 NTA del Piano delle Regole
Area Ch - Area di completamento del tessuto consolidato

Modalità d'intervento :

Art.15.4 L'attuazione degli interventi è subordinata *all'approvazione di un Piano Attuativo obbligatoriamente esteso all'intera area perimetrata*. Per le aree con superficie territoriale perimetrata minore di mq 6.000, in alternativa al Piano Attuativo e fermi restando indici e parametri del precedente comma 15.3, è possibile il ricorso a Permesso di Costruire convenzionato.



Aree C - art. 15 NTA del Piano delle Regole

Aree destinate a servizi di nuova realizzazione - art. 3 NTA del Piano dei Servizi

15.4.1 All'edificabilità derivante dall'applicazione dell'indice Ut proprio deve essere aggiunta la capacità necessaria per il raggiungimento dell'indice Ut minimo, secondo una delle modalità previste dalle disposizioni in materia di compensazione e perequazione di cui alle norme per l'attuazione del Documento di Piano (DP 06).

Art.15.4.2 L'applicazione dell'Ut massimo è subordinato all'impegno dei proprietari delle aree assoggettate al Piano Attuativo al raggiungimento di obiettivi nel campo delle opere e dei servizi pubblici contemplati dal Piano dei servizi o coerenti con gli atti relativi alla loro programmazione.



Proposta di Variante Generale al PGT anno 2016

DEPOSITO MEZZI A.T.M. - via Milano



2. AREA c – AREE DESTINATE A SERVIZI DI NUOVA REALIZZAZIONE

PIANO DEI SERVIZI – SP4 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 3 Disciplina delle aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

3.1 Vincolo ablativo

Tutte le aree destinate dal presente piano alle attrezzature urbanistiche primarie e secondarie potranno essere utilizzate per la realizzazione di opere e servizi pubblici e vengono assoggettate, ai sensi dell'art. 9 comma 12 della LR 12/05, a vincolo ablativo per la cui efficacia temporale valgono le disposizioni di cui all'art. 9, comma 2, D.P.R. n. 327/2001 ed al secondo periodo del sopra citato comma della LR 12/05.

Servizi previsti



Sedi per la partecipazione

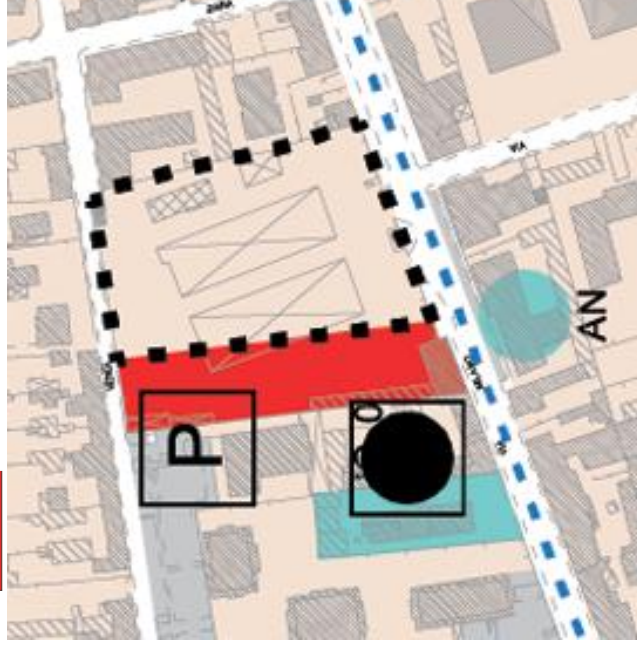
Aree previste



Aree pubbliche o private di uso pubblico

3.2 Realizzazione di attrezzature di uso e interesse pubblico da parte dei privati
Sulle aree destinate dal presente Piano alla realizzazione di opere e attrezzature e servizi relativi all'urbanizzazione secondaria, eccezion fatta per quelle delle quali è prospettabile la realizzazione solo da parte del Comune o di altri enti pubblici, fino a quando non interverrà la dichiarazione di pubblica utilità finalizzata ad opere la cui realizzazione viene su di esse promossa dal Comune, se non risulteranno interessate da previsioni del programma triennale delle opere pubbliche o di piani attuativi approvati aventi ad oggetto la realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, potrà essere prospettata dai proprietari, sempre ai sensi del comma 12 dell'art 9 della LR 12/05, la realizzazione di attrezzature private di interesse pubblico o generale.

Il Comune, con deliberazione della Giunta Comunale, potrà dichiarare ammissibile detta realizzazione oppure motivatamente escluderla. Nell'ipotesi di accoglimento della richiesta, il progetto relativo all'attrezzatura privata da realizzare sarà accompagnato da bozza di convenzione che dovrà avere i contenuti di cui al successivo art. 4 ed il cui testo andrà concordemente definito con i competenti uffici comunali.



Proposta di Variante Generale al PGT anno 2016

DEPOSITO MEZZI A.T.M. - via Milano



2. AREA c – AREE DESTINATE A SERVIZI DI NUOVA REALIZZAZIONE

PIANO DEI SERVIZI – SP4 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 3 Disciplina delle aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

3.3 Perequazione e compensazione

Per tutte le aree assoggettate a vincolo ablativo possono trovare applicazione le disposizioni in materia di perequazione e compensazione di cui alla specifica disciplina il cui testo è contenuto nell'art. 7 delle Norme per l'Attuazione del Documento di Piano. Le aree sono individuate con specifica simbologia nella Carta delle previsioni di Piano (SP 01).

A dette aree è attribuita una capacità edificatoria corrispondente all'applicazione dell'indice $U_t = 0,25 \text{ mq/mq}$.

3.4 Disposizioni applicabili dopo la scadenza del vincolo ablativo

I proprietari delle aree di cui al presente articolo, anche dopo la scadenza del termine di efficacia quinquennale del vincolo ablativo, potranno chiedere:

- * sia l'applicazione delle disposizioni relative alla realizzazione di attrezzature private di interesse pubblico o generale;
- * sia l'applicazione delle disposizioni in materia di perequazione e compensazione di cui alla citata disciplina specifica.

Servizi previsti

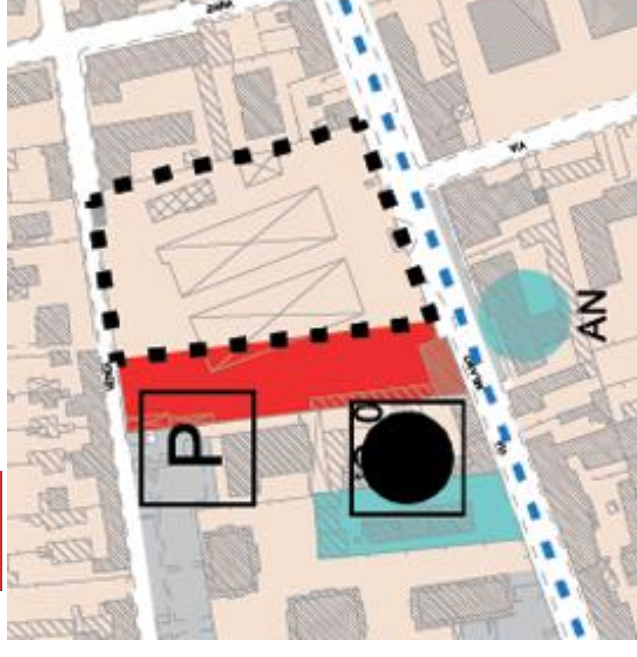


Sedi per la partecipazione

Aree previste



Aree pubbliche o private di uso pubblico



Proposta di Variante Generale al PGT anno 2016

DEPOSITO MEZZI A.T.M. - via Milano



2. AREA c – AREE DESTINATE A SERVIZI DI NUOVA REALIZZAZIONE

PIANO DEI SERVIZI - SP3 - Relazione Illustrativa

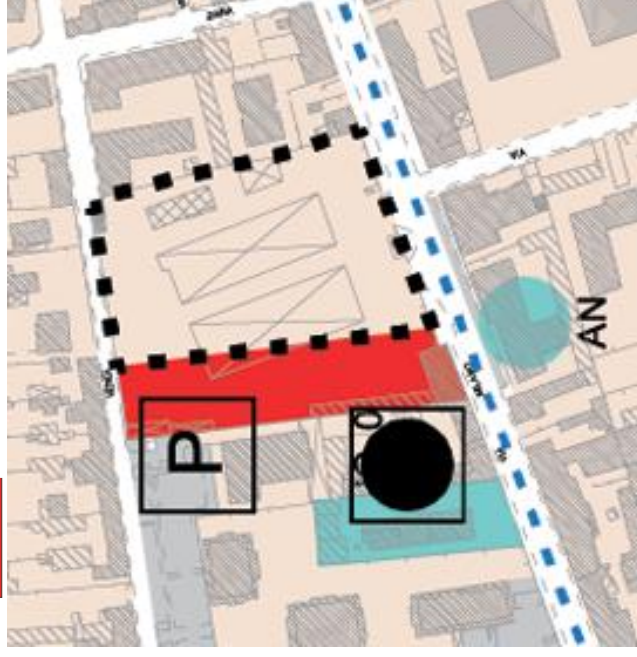
Art. 3 Disciplina delle aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Servizi previsti

Legend for services and areas:

- Sedi per la partecipazione
- Aree previste
- Aree pubbliche o private di uso pubblico

Sigla	St	SLP massima				Abitanti (50 mq/ab)
		Residenziale	Terziario	Produttivo	Commerciale	Totale
C/a	7.720,52	2.702,18				2.702,18
C/b	8.793,71	3.077,80				3.077,80
C/c	11.552,23	4.043,28				4.043,28
C/d	7.146,09	2.501,13				2.501,13
C/e	15.304,76	5.356,67				5.356,67
C/f	9.288,78	3.251,07				3.251,07
C/g	3.332,00	3.200,23				3.200,23
C/h	7.256,82	2.539,89				2.539,89
C/i	5.468,10	1.312,11				1.312,11
C/l	2.425,10	848,79				848,79
C/m	2.617,70	916,20				916,20
Tot. C	86.900,97	30.415,34				30.415,34



Proposta di Variante Generale al PGT anno 2016

DEPOSITO MEZZI A.T.M. - via Milano



2. AREA c – AREE DESTINATE A SERVIZI DI NUOVA REALIZZAZIONE

PIANO DEI SERVIZI- SP3 - Relazione Illustrativa

Art.7 OBIETTIVI DEL PIANO DEI SERVIZI

In coerenza e continuità con il Documento Programmatico posto alla base dell'elaborazione della Variante del PGT, il Piano dei Servizi segna una marcata differenziazione rispetto al PGT 2010.

Gli obiettivi assunti sono i seguenti:

- individuare puntualmente le aree la cui acquisizione al patrimonio comunale è ritenuta inderogabile per l'integrazione del sistema dei servizi e degli spazi pubblici e indicare un percorso credibile di attuazione;
- garantire la piena efficienza dei servizi dei quali il Comune è primo e diretto responsabile (con priorità per servizi scolastici);
- Curare la distribuzione nei quartieri di spazi pubblici multifunzionali a sostegno delle attività sociali e culturali (centri di aggregazione, sedi delle associazioni, ecc.).

Art.7.1 Acquisizione di aree destinate a nuovi servizi: la perequazione

[...] Si tratta pertanto di aree che possono essere espropriate, per le quali tuttavia si ipotizza una differente modalità di acquisizione alla proprietà comunale, in applicazione del principio della perequazione.[...]

In alternativa, per alcune di esse, previo assenso del Comune, sarà possibile l'intervento privato in regime di convenzione o con specifico regolamento d'uso.

Ciò premesso, le aree da acquisire alla proprietà comunale sono state selezionate sulla base di effettive e concrete esigenze, eliminando rispetto alle previsioni del PGT 2010 le vaste aree agricole dei corridoi ecologici e le altre aree per le quali la proprietà pubblica non costituirebbe in sé un obiettivo significativo, e anzi potrebbe far crescere gli impegni di manutenzione e gestione già oggi assai gravosi. [...]

5 ***Parte dell'area dell'ex deposito ATM, da destinare a parcheggio pubblico, e relativa palazzina da destinare a uso pubblico per le attività associative dei cittadini ("casa della democrazia")***;

Servizi previsti

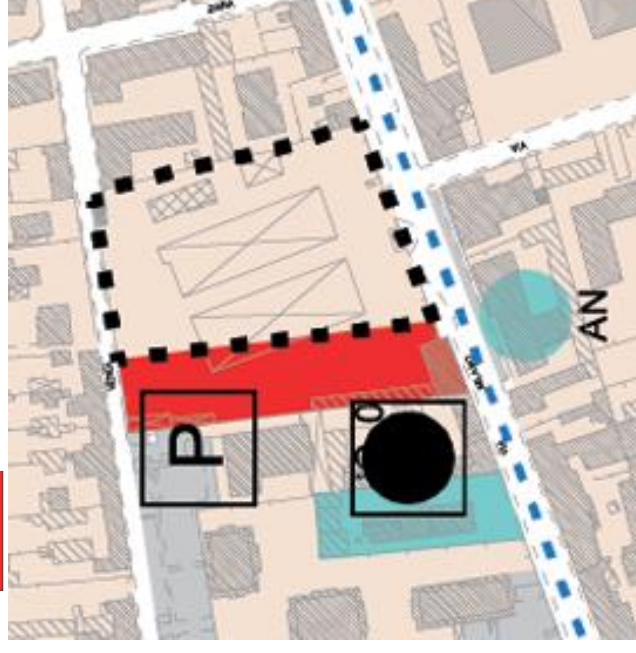


Sedi per la partecipazione

Aree previste



Aree pubbliche o private di uso pubblico



Proposta di Variante Generale al PGT anno 2016

DEPOSITO MEZZI A.T.M. - via Milano

2. AREA c – AREE DESTINATE A SERVIZI DI NUOVA REALIZZAZIONE

PIANO DEI SERVIZI- SP3 - Relazione Illustrativa



Art.7.2 Realizzazione nuovi servizi

[...] i nuovi servizi previsti dal Piano dei Servizi e da attuare con intervento diretto del Comune ovvero privato a scomputo di oneri e per obblighi assunti in convenzioni annesse a Piani Attuativi sono così descrivibili:[...]

2- Parcheggio pubblico in parte dell'area dell'ex deposito ATM, con corsello di manovra passante da via Milano a via Verdi.[...]

6- Nuove sedi per la partecipazione ("case della democrazia"), una in un'area localizzata in Magenta Nord, subordinata all'interamento dell'elettrodotto l'attraversa, e due in Magenta Centro-Sud: una nell'area ex ATM (recuperando la palazzina esistente) e una seconda nell'Ambito di Trasformazione n. 9 del Documento di Piano, a integrazione di un consistente intervento di edilizia residenziale sociale. [...]

Art.9.2 Gli interventi strategici programmati dal Piano dei Servizi

[...] Si veda al riguardo il seguente prospetto delle aree a servizi già elencate al capitolo 7.1, nel quale:

- con il termine **"Aree a servizi interne al perimetro di Piani Attuativi"** si intendono le **aree così localizzate in Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano o in aree "C"** del Piano delle Regole, alle quali è attribuita una capacità edificatoria da attuare entro detti perimetri.

Servizi previsti

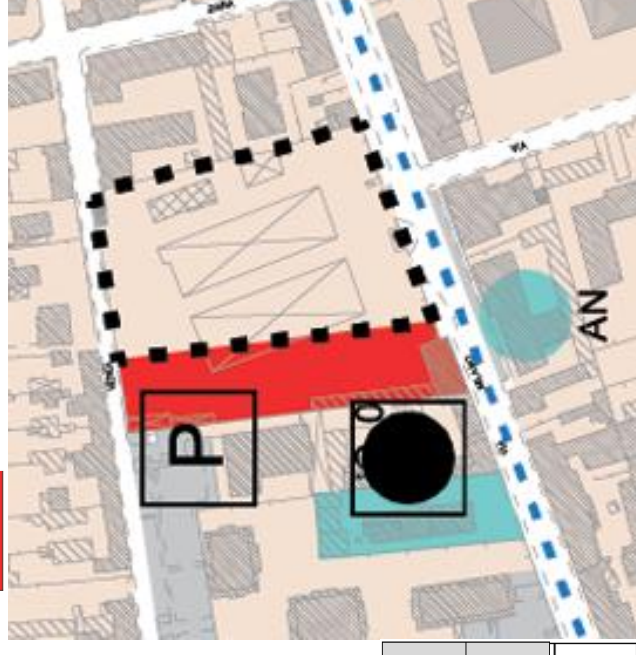


Sedi per la partecipazione

Aree previste



Aree pubbliche o private di uso pubblico



	Ut	Aree a servizi interne ai perimetri di Piani Attuativi (Ambiti di Trasformazione o aree "C")	"Aree a servizi di decollo" dei diritti volumetrici: esterne al perimetro di Ambiti di Trasformazione o aree "C"
		St (mq)	Mq di SLP trasferibile in aree di atterraggio
		St (mq)	Mq di SLP realizzabile nel perimetro del P.A.
c) area compresa nell'ex deposito ATM	0,25	3.235,28	808,82

Riepilogo dati PGT – confronto 2012-2016

DEPOSITO MEZZI A.T.M. - via Milano 19

SUPERFICIE LOTTO 10.870 mq



SUPERFICI EDIFICABILI SECONDO IL PGT IN VIGORE

- it 2,00 mc/mq
- Rc 40%
- Rv 30 %
- Hm 18,00 m
- Hp 4 piani f.t. (oltre a seminterrato)
- Volume edificabile V 21.740 mc

Le distanze e gli **ulteriori parametri urbanistici saranno definiti dal piano attuativo**, nel rispetto della vigente legislazione in materia.



SUPERFICI EDIFICABILI SECONDO LA VARIANTE AL PGT 2016

• AREA Ch:

- St 7.256 mq
- Ut proprio (mq/mq) 0,25
- Ut aggiuntivo (mq/mq) 0,05
- Ut minimo (mq/mq) 0,30
- Ut massimo (mq/mq) 0,35
- Rc (%) 50
- H (m) 13,50
- Dc (m) H/2 - minimo m 5
- Df (m) minimo m 10,00
- Ds (m) m 5,00
- S.l.p. residenziale 2.540 mq

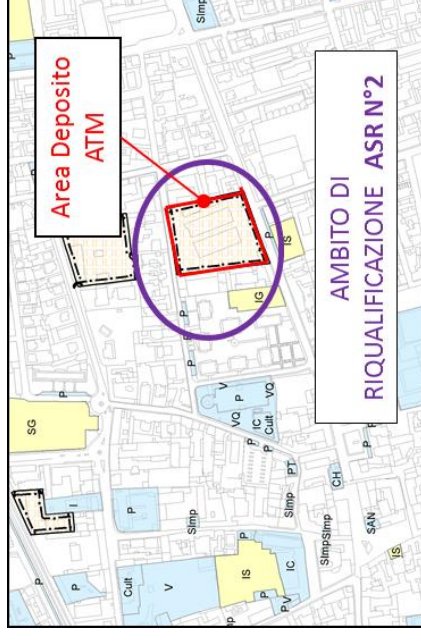
• AREA c:

- St 3.235 mq
- Ut 0,25 mq/mq
- S.l.p. da perequare 809 mq

TOTALE S.l.p. 3.349 mq



CITTA' di MAGENTA



Fonte documenti PGT 012 – ASR Comune di Magenta



Fonte documenti proposta di Variante Generale PGT 2016 – Piano Servizi – Comune di Magenta

Proposta di Variante Generale al PGT anno 2016

DEPOSITO MEZZI A.T.M. - via Milano

2. AREA c – AREE DESTINATE A SERVIZI DI NUOVA REALIZZAZIONE

PIANO DEI SERVIZI- SP3 - Relazione Illustrativa



CITTA' di MAGENTA

7.2 Realizzazione di nuovi servizi

Con riferimento all'identificazione contenuta nell'elaborato grafico SP 01 i nuovi servizi previsti dal Piano dei Servizi e da attuare con intervento diretto del Comune ovvero privato a scampo di oneri e per obblighi assunti in convenzioni annesse a Piani Attuativi sono così descrivibili:

2	Parcheggio pubblico in parte dell'area dell'ex deposito ATM, con corsello di manovra passante da via Milano a via Verdi.
6	Nuove sedi per la partecipazione ("case della democrazia"), una in un'area localizzata in Magenta Nord, subordinata all'interramento dell'elettrodotto che l'attraversa, e due in Magenta Centro-Sud: una nell'area ex ATM (recuperando la palazzina inutilizzata esistente) e una seconda nell'Ambito di Trasformazione n. 9 del Documento di Piano, a integrazione di un consistente intervento di edilizia residenziale sociale.

OSSERVAZIONI

ALLA VARIANTE GENERALE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2016

PREMESSA

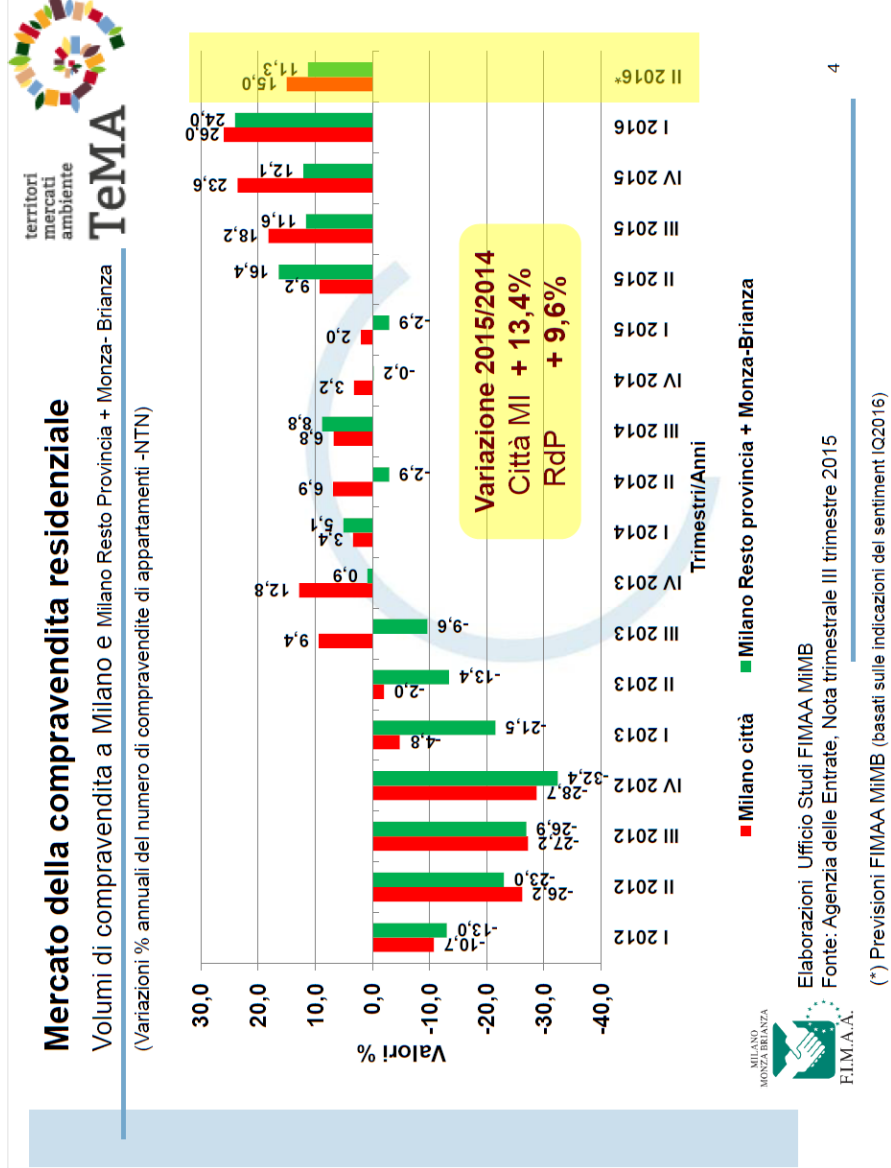
La riqualificazione dell'area di via Milano rappresenta sicuramente un obiettivo strategico per l'Amministrazione di Magenta, in quanto il sito è ubicato a poche centinaia di metri dal centro storico (Piazza Liberazione).

Si tratta pertanto di una occasione importante per ripristinare la continuità del tessuto urbano, mediante la trasformazione del lotto che occupa oltre 10.000 mq di superficie.

Il mercato immobiliare si muove con prudenza per uscire dalla crisi che ha colpito il settore negli ultimi anni. Tuttavia a Milano e, in misura più cauta, nell'area metropolitana vi è una ripresa tendenziale indiscutibile dell'attività di compravendita.

La scelta dei costruttori e degli acquirenti è sempre più orientata verso immobili di qualità, costruiti per contenere i consumi ed avere la massima resa energetica, con attenzione al contesto dove vengono inseriti.

Per consentire lo sviluppo di un progetto recupero di reale interesse per i potenziali soggetti che vogliono investire nella riqualificazione dell'area, ATM ritiene doveroso proporre alcune osservazioni che si muovano in tal senso.



OSSERVAZIONE 1

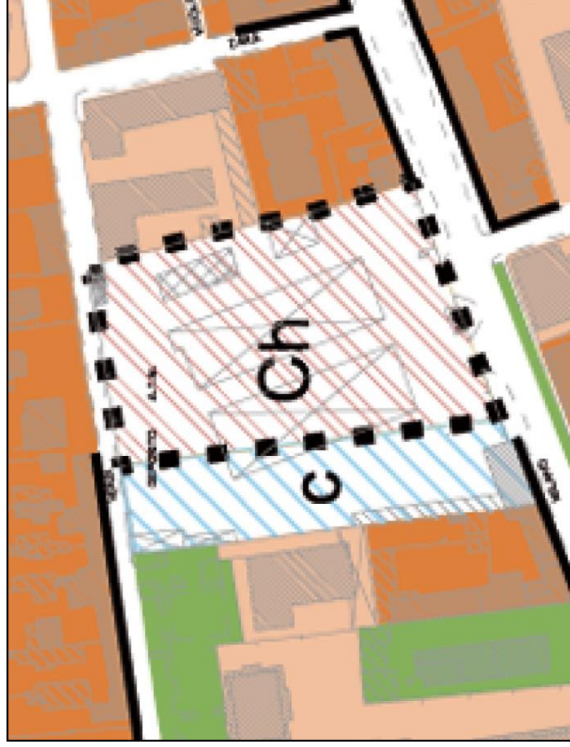
OSSERVAZIONE ATM

Si richiede che venga ripermetrata, come già previsto nel PGT del 2012 attualmente in vigore, l'intera area di proprietà ATM SpA con destinazione urbanistica "Ambiti di Trasformazione AT con Azionamento Residenziale" nel Documento di Piano e relative tavole progettuali (DP01 – Carta delle previsioni di Piano della Variante Generale al PGT 2016).

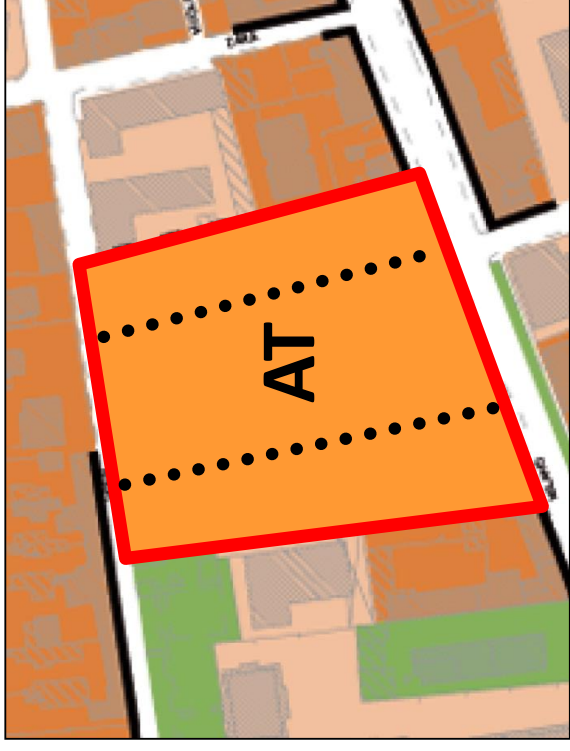
MOTIVAZIONE

La proposta nasce dall'esigenza di riqualificare l'area in maniera organica, definendo in sede di Piano Attuativo o di Piano Integrato d'Intervento il Master Plan dell'intera area di proprietà ATM. Tutto ciò permetterebbe di avere una più razionale distribuzione spaziale delle aree pubbliche all'interno del lotto.

Variente Generale PGT 2016 del Comune di Magenta



Osservazione ATM



OSSERVAZIONE 2

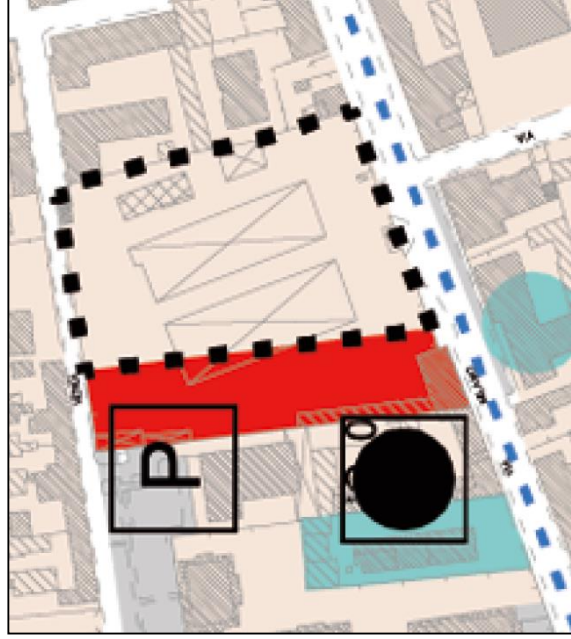
OSSERVAZIONE ATM

Si richiede che venga stralciato dal Piano dei Servizi contenuto nella Variante al PGT del 2016 il vincolo ablativo sull'edificio esistente prospiciente via Milano di proprietà ATM, attualmente indicato come destinazione ad uso pubblico per le attività associative dei cittadini ("Casa della democrazia").

MOTIVAZIONE

La proposta nasce dall'esigenza di riqualificare l'area in maniera organica, definendo in sede di Permesso di Costruire Convenzionato o di Piano Attuativo o di Piano Integrato d'Intervento il Master Plan dell'intera area di proprietà ATM. Tutto ciò consentirebbe di avere una più razionale distribuzione spaziale delle aree pubbliche all'interno del lotto. Appare inoltre incoerente l'apposizione in sede di PGT di un vincolo di uso pubblico su un edificio di proprietà privata.

Variente Generale PGT 2016 del Comune di Magenta



Osservazione ATM



OSSERVAZIONE 3

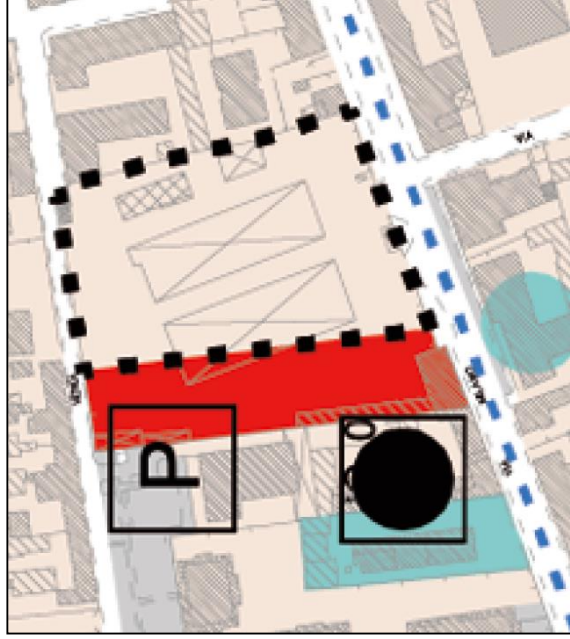
OSSERVAZIONE ATM

Si richiede che venga stralciato dai documenti contenuti nella Variante al PGT del 2016 il vincolo ablativo sull'area di proprietà ATM, attualmente indicato con destinazione d'uso Parcheggio Pubblico. Per l'area in questione è possibile prevedere nel Piano delle Regole all'art.6 delle NTA una disciplina aggiuntiva che preveda la possibilità di adibire parte dei parcheggi di pertinenza ad uso pubblico tramite specifico atto di Convenzione stipulato tra Proprietario e Comune.

MOTIVAZIONE

La proposta nasce dall'esigenza di riqualificare l'area in maniera organica, definendo in sede di Permesso di Costruire Convenzionato o di Piano Attuativo o di Piano Integrato d'Intervento il Master Plan dell'intera area di proprietà ATM. Tutto ciò permetterebbe di avere una più razionale distribuzione spaziale delle aree pubbliche all'interno del lotto.

Variente Generale PGT 2016 del Comune di Magenta



Osservazione ATM



OSSERVAZIONE 4

OSSERVAZIONE ATM

Si richiede che, sull'area di proprietà ATM, vengano mantenuti i Criteri Tecnici per l'Attuazione (Documento di Piano) come per le Aree di Trasformazione definite nel documento DP6.

In particolare che venga conservata la previsione sulla capacità edificatoria e sulle altezze massime degli edifici secondo i parametri previsti dal Piano di Governo del Territorio del 2012 in vigore (come pubblicato in B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi n. 21 del 23/05/2012):

- $It = 2,00 \text{ mc/mq}$ corrispondente a $Ut \text{ massimo (mq/mq)} = 0,66 \text{ mq/mq}$
- $H (m) = 18,00 \text{ m}$

MOTIVAZIONE

La proposta nasce dall'esigenza di riqualificare l'area e mantenere attivo l'interesse pubblico e privato su detta area, promuovendo lo sviluppo integrato tra le varie funzioni necessarie alla Città di Magenta.

Variante Generale PGT 2016 del Comune di Magenta

15.3 Indici e parametri

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

Ut proprio (mq/mq)	0,25
Ut aggiuntivo (mq/mq)	0,05
Ut minimo (mq/mq)	0,30
Ut massimo (mq/mq)	0,35
Rc (%)	50
H (m)	13,50
Dc (m)	H/2 - minimo m 5
Df (m)	minimo m 10,000
Ds (m)	m 5,00



Osservazione ATM

Modalità d'Intervento e parametri edificatori

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

$It = 2,00 \text{ mc/mq}$

$Hm = 18,00 \text{ m}$

Le distanze e gli ulteriori parametri urbanistici saranno definiti dal Piano Attuativo, nel rispetto della vigente legislazione in materia.

Direzione Centrale Tecnica – Sistemi
Direzione Acquisti
Prot. n. 46581

Egr. Dott. Vincenzo Salvaggio
Assessore al Territorio
Comune di Magenta
Piazza Formenti, 3
20013 MAGENTA MI

Gent. Arch. Danila Scaramuzzino
Comune di Magenta
Settore Tecnico
Piazza Formenti, 3
20013 MAGENTA MI

PEC: egov.magenta@cert.poliscomuneamico.net

Inviata tramite PEC

Milano, 10 ottobre 2016

Oggetto: Trasmissione Osservazioni ATM al procedimento di VAS della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio del Comune di Magenta.

Con la presente ATM SpA, proprietaria dell'immobile sito in via Milano 19, trasmette le Osservazioni alla Variante Generale al Piano di Governo del Territorio.

Distinti saluti.

DIREZIONE CENTRALE
TECNICA - SISTEMI
(ing. Claudio Palastanga)


Allegati: Documento osservazioni ATM
SC/RC/rg



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

SPAZIO PER TIMBRO PROTOCOLLO

Al Sindaco del Comune di
Magenta
p.za Formenti 3
20013 Magenta (MI)
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 * __

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

...VEDERE ALLEGATI...

ELENCO DEGLI ALLEGATI ALL'OSSERVAZIONE

☐ Documentazione catastale ☐ Documentazione urbanistica
☐ Documentazione fotografica ☐ Altro (specificare RELAZIONE TECNICA)

data _____ 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 27/10/2016 firma 

N.B.

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

1. VIA PEC egov.magenta@cert.poliscomuneamico.net
2. ALL'UFFICIO PROTOCOLLO nei seguenti orari:
lun-merc-ven. 9.00-12.30 e mart.-giov 9.00-12.30 /15.30-17.30.

Nel caso di società (ente, associazione, altro)

IL Sottoscritt CLAUDIO PALASTANGA per ATM S.p.A CF 97230720159

Residente a MILANO in via/piazza FORO BUONAPARTE n. 61

email renzo.craperi@atm.it in qualità di * AVENTE PROCURA per ATM S.p.A.

con sede/residente in MILANO

PRESENTA

ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. "Legge per il Governo del Territorio", la seguente osservazione alla Variante Generale del Piano di Governo del Territorio (PGT), compilata in tutte le sue parti e articolata come meglio specificato nelle pagine seguenti.

DATI IDENTIFICATIVI DELL'AREA

<i>Catasto Terreni</i>	
<i>foglio</i>	<i>mappale</i>
<i>superficie (mq.)</i>	<i>indirizzo</i>
<i>intestati</i>	

<i>foglio</i>	<i>mappale</i>
<i>superficie (mq.)</i>	<i>indirizzo</i>
<i>intestati</i>	

<i>foglio</i>	<i>mappale</i>
<i>superficie (mq.)</i>	<i>indirizzo</i>
<i>intestati</i>	

**NOTA a titolo indicativo:*

proprietario/comproprietario/usufruttuario/superficiario/enfiteuta/titolare di altro diritto di godimento (uso, abitazione, servitù)/affittuario/legale rappresentante.

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione riguarda: (barrare la fattispecie)

- ☒ Documento di Piano riferimento all'elaborato VEDI ALLEGATO
- ☒ Piano dei Servizi riferimento all'elaborato VEDI ALLEGATO
- ☒ Piano delle Regole riferimento all'elaborato VEDI ALLEGATO
- ☒ altro ELABORATI VARI (VEDERE ALLEGATO)