

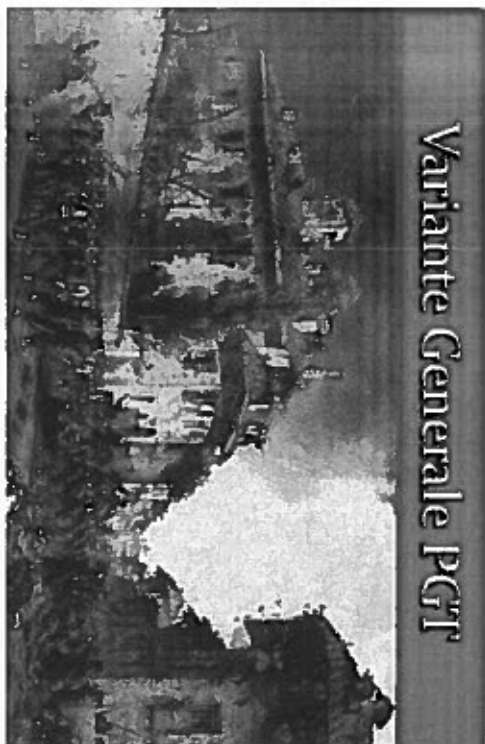


CITTA' di MAGENTA

Settore Tecnico
Servizio Territorio e Servizi alla Città



Variante Generale PGT



**VARIANTE GENERALE DEL
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**
ADOPTATO 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_E901 - C_7801 - 1 - 2016-11-09 - 0049221
Prot. Generale n: **0049221** A
Data: **09/11/2016** Ora: **10.18**
Classificazione: **8 - 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)

Il Sottoscritto Antonio Cattaneo

nato a Magenta il 21/05/44 CF CTNTN44E21E801V

Residente a Magenta in via/piazza E. De Amicis n. 12/B

email cattaneo.antonio@gmail.com in qualità di * proprietario
pec antonio.cattaneo@geopec.it

(Nel caso di società, ente, associazione, altro)

_____ Sottoscritt _____
nella sua qualità di _____ della società _____
con sede legale in _____ via/piazza _____
n. _____ CF/P.IVA _____ PEC _____
e residente a _____ in via _____ n. _____

PRESENTA

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

DATI IDENTIFICATIVI DELL'AREA

Catasto Terreni	
foglio 17	mappale 423 (già 112), 387,390, 391,392, 109,
superficie (mq.)	indirizzo 110, 111 *
intestati	

foglio	mappale
superficie (mq.)	indirizzo
intestati	

foglio	mappale
superficie (mq.)	indirizzo
intestati	

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

* si rimanda alla relazione allegata

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione riguarda: (barrare la fattispecie)

Documento di Piano riferimento all'elaborato _____

Piano dei Servizi riferimento all'elaborato _____

Piano delle Regole riferimento all'elaborato RPoIA _____

Altro _____

OGGETTO E CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

(se lo spazio non risulta sufficiente è possibile allegare ulteriori pagine)

ALLEGATA RELAZIONE ILLUSTRATIVA

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ELENCO DEGLI ALLEGATI ALL'OSSERVAZIONE

☐ Documentazione catastale ☐ Documentazione urbanistica

☐ Documentazione fotografica ☒ Altro (specificare Relazione illustrativa,
P.I.I. - proposta preliminare, maggio 2016 (contiene doc. catastale pag. 17-18)

data 09/11/2016 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 09/11/2016 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.

OSSERVAZIONI

1. – Il Signor Antonio Cattaneo è proprietario in Comune di Magenta – frazione Pontevocchio, di un lotto catastalmente identificato al foglio 17 - mappali 423 (già 112), 387, 390, 391, 392, 109, 110 e 111 per una superficie complessiva di mq. 16.612 circa.

Tale superficie costituisce parte di un più ampio compendio, la cui storia urbanistica risale agli anni '90 ed ancora oggi non ha raggiunto una definizione, per fatti non dipendenti dalla proprietà, ma per una protratta inerzia dell'Amministrazione Comunale prima e per l'avvio di un complesso contenzioso da parte di un confinante, risolti solo nel 2012 con il passaggio in giudicato di una sentenza del Tribunale di Rho, poi.

2. - Agli inizi degli anni '90, l'area in commento ricadeva, infatti, nel più ampio perimetro di un piano di lotizzazione, denominato "Valle dei Mulini", inserito nel PPA 1991 – 1993 e costituito da "*Zone di espansione libere od in parte utilizzate, edificabili previa formazione di piano di lotizzazione con impegno per servizi pubblici primari e secondari*" con indici edificatori assolutamente significativi (da 1 mc/mq fino ad 1,5 mc/mq).

Il 27 Luglio 1994 la società Emme Due srl, i Signori Clerici e la Signora Rita Castiglioni (dante causa dell'esponente), allora proprietari della quasi totalità della superficie ricadente nel perimetro dello strumento attuativo, rilevato l'insormontabile rifiuto dei proprietari del solo mappale 119 - costituente porzione marginale del comparto – ad attuare la previsione di PRG, chiesero al Comune di Magenta lo stralcio di tale piccolo lotto e l'approvazione di un piano particolareggiato esteso al resto del compendio. Con deliberazione Consiliare n. 68 del 28 novembre 1994, il Comune di Magenta non acconsentì allo stralcio, ma, rilevata la rispondenza

all'interesse pubblico della pianificazione in commento, scelse la strada del piano di lottizzazione d'ufficio.

Nonostante l'avvio del procedimento, il Comune non diede però poi più impulso alla pianificazione stessa, costringendo i proprietari alla notifica di ben due atti di diffida, ai quali – a fronte del silenzio dell'Amministrazione – ha fatto seguito un primo ricorso al TAR, che con ordinanza n. 3118/2000 ordinava al Comune il riesame “ai fini di una nuova deliberazione dell'ente”.

3. - Nelle more dell'inerzia amministrativa, veniva adottata una variante al PRG che inseriva l'area in parte in zona agricola e boschiva ed in parte a verde pubblico.

All'esito delle osservazioni, la porzione di proprietà della società Emme Due srl riacquisiva l'edificabilità, mentre il compendio di proprietà della Signora Castiglioni, divenuto di proprietà dell'attuale osservante, restava per gran parte inserito in zona boschiva e solo per una piccola parte veniva destinato a zona “RV” – “zona per insediamenti residenziali nel verde”, con conseguente drastica riduzione della potenzialità edificatoria.

Avverso la variante venne proposto ricorso al TAR Lombardia, ma pressoché contemporaneamente all'avvio del procedimento volto a verificare la effettiva legittimità dell'operato comunale, il confinante avviava un procedimento per usucapione di parte dell'area di proprietà dell'esponente, avviando un lungo giudizio, conclusosi solo nel 2012, con il passaggio in giudicato della decisione resa dal Tribunale di Rho nel novembre 2011.

4.- In pendenza del giudizio per usucapione, nel 2009 il Comune di Magenta adottava il PGT e classificava parte dell'area di proprietà dell'esponente, limitatamente ai mappali 112p, 390p, 391 e 387p come zona “ARC I – ambito residenziale di completamento delle aree periferiche”, mentre la

porzione residua restava a verde. La previsione edificatoria, peraltro, localizzava all'interno dell'ambito edificabile tutta l'area da destinare a servizi, senza possibilità di moneizzazione, così da rendere di fatto impossibile qualsiasi sfruttamento edificatorio del compendio.

Al contempo, di contro, le aree derivanti dalla originaria previsione del Piano di Lottizzazione della Valle dei Mulini ottenevano adeguata edificabilità, senza specifici vincoli.

La destinazione venne comunque confermata dallo strumento poi approvato, ma nel frattempo la sentenza del Tribunale Civile accoglieva la domanda di usucapione avanzata dal confinante, così che una piccola parte dell'ambito "ARCI" ha finito per risultare di proprietà di un terzo, con il quale non era possibile avviare alcuna forma di attuazione.

Si è quindi variamente richiesto al Comune di riperimetrare l'ambito "ARCI", al fine di consentire almeno la realizzazione della modesta volumetria consentita sull'area di proprietà, collocando le funzioni a servizi nella vasta porzione a verde di proprietà dell'esponente, esterna al perimetro dell'area edificabile, ma tali richieste, formulate in apposite e tempestive osservazioni e in atti di partecipazione procedimentale, sono state sistematicamente disattese.

5.- E' quindi anche intuitiva la aspettativa, che la proprietà aveva, di vedere finalmente possibile, attraverso la variante attuale, giungere allo sfruttamento edificatorio del fondo, sul cui valore immobiliare sono sempre state regolarmente pagate le imposte locali.

Con la variante al PGT comunale oggetto delle presenti osservazioni, invece, la possibilità di edificazione sull'area di proprietà Cattaneo è stata definitivamente eliminata, mentre gli ambiti confinanti, già parte dell'originario compendio di lottizzazione "Valle dei Mulini", restano edificabili a destinazione residenziale.

In base alla previsione del PGT adottato, infatti, il lotto di proprietà Cattaneo, è stato ricompreso nelle “zone IC – zone di iniziativa comunale orientata del Parco del Ticino”, come “zona G2” – “zone di pianura irrigua a preminente vocazione agricola”, con addirittura una proposta di arretramento del perimetro dell’area di iniziativa comunale, tale da stralciare dagli ambiti di interesse comunale l’intera proprietà e rimetterla alla sola pianificazione del Parco.

Nella sostanza, il Comune di Magenta ha ritenuto di escludere l’area in esame, che pure costituisce il completamento della edificazione della frazione di Pontevecchio verso le aree agricole del Parco del Ticino, dal territorio di proprio interesse, rimettendone la pianificazione al solo Parco e rinunciando così a disegnare in modo organico il perimetro del proprio territorio.

A tale soluzione l’Amministrazione è giunta in base ad una generica volontà di riduzione del consumo di suolo edificato, che non trova – peraltro – alcun adeguato supporto tecnico negli atti della variante.

Di fatto, la scelta comunale, anche attraverso la previsione di una modifica del perimetro della zona di Interesse Comunale, è stata quella di precludere ogni prospettiva di sviluppo nella parte perimetrale della frazione di Pontevecchio, senza poter in futuro riconsiderare tale decisione, perché una volta ricompreso il compendio nella gestione urbanistica diretta dell’ente Parco, il Comune perde ogni prerogativa sulla porzione di territorio.

6. - Prima della adozione della Variante al PGT, ancora durante la fase di elaborazione dello strumento, l’attuale osservante ha presentato al Comune di Magenta una proposta di Programma Integrato di Intervento, che aveva il duplice obiettivo di consentire una pur modesta valorizzazione dell’area

di proprietà e di assegnare al lotto una funzione di corretta cesura fra l'ambito urbano edificato e l'ambito a parco.

Allo stato, risulta essere stato proposto al Comune di Magenta anche un progetto di intervento sull'area appartenente alla società Emme Due srl ed originariamente compresa nel perimetro del piano di lottizzazione "Valle dei Mulini".

Tale progetto prevede, da quanto è stato possibile visionare dagli atti pubblicati, un intervento edificatorio residenziale rilevante, che completerebbe il quartiere con diversi fabbricati e che finirebbe per trovarsi, ove le previsioni della variante in adozione fossero confermate, a confinare direttamente con una "propaggine" del Parco del Ticino, troppo piccola e frammentata per essere oggetto di una utilizzazione anche culturale diretta e quindi di scarso interesse per il Parco, che infatti ha ritenuto sino ad oggi di rimettere la pianificazione dell'ambito alla competenza comunale.

La soluzione contenuta nella proposta di PII, della quale si allega alla presente osservazione una brochure illustrativa, di contro, pur mantenendo fermo l'indice edificatorio proposto al contorno, consente la realizzazione di un edificio di completamento non intensivo, unito alla realizzazione di spazi pubblici per l'infanzia e di orti urbani, che sono proposti come elementi di collegamento e di passaggio verso il Parco, tali anche da offrire una forma utile di presidio dell'area a verde a confine con l'edificio.

Allo stato, la frazione di Pontevocchio, che pure è stata oggetto di interventi di espansione, non offre spazi attrezzati per l'infanzia, né soluzioni che consentano proposte di aggregazione e di attività per anziani e famiglie.

L'anima dell'intervento proposto dall'osservante nella proposta di PII è proprio quella di completare con funzioni di interesse generale, fra l'altro progettate e strutturate secondo logiche di architettura del verde molto avanzate, con una forte valenza ambientale e con soluzioni ecosostenibili,

un ambito che in difetto di fruizione rischia di restare un “vuoto”, uno spazio senza interesse e fuori dal controllo, facilmente destinato – per la prossimità comunque all’abitato – a subire rilevante incuria.

Di contro, la scelta comunale non appare in alcun modo sostenuta da una effettiva valutazione in ordine alla reale fruibilità culturale di un’area che si qualifica “a vocazione agricola”, ma che per la posizione e per l’attuale accessibilità, non è idonea a garantire alcuna proficua attività culturale. Di contro la soluzione progettata in fase di proposta di PII lascia comunque ampio spazio a verde permeabile, proposto però per finalità ludiche e ricreative, quale è la proposta degli orti urbani, che salvaguarda comunque un impianto anche culturale.

Si aggiunga anche che la previsione di un intervento edificatorio dimensionato secondo i criteri contenuti nella proposta di PII, renderebbe sostenibile la sistemazione degli accessi carrabili anche alle proprietà confinanti già esistenti e consentirebbe il completamento della rete fognaria nella frazione, creando un sistema di infrastrutturazione laddove oggi manca.

Si creerebbero, inoltre, anche spazi a parcheggio a sostegno del parco, che ne permetterebbero anche una fruizione più agevole da parte degli abitanti di Magenta.

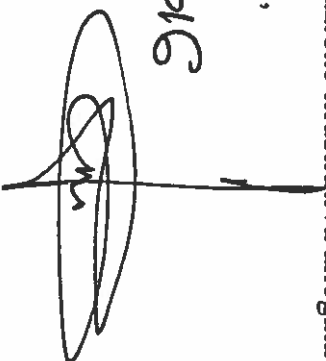
L’intervento oggetto della proposta di PII risponde pertanto non solo ad un interesse della proprietà, ma appare idonea a soddisfare un interesse generale, rendendo la variante un’occasione importante per completare il disegno urbano della frazione di Pontevecchio.

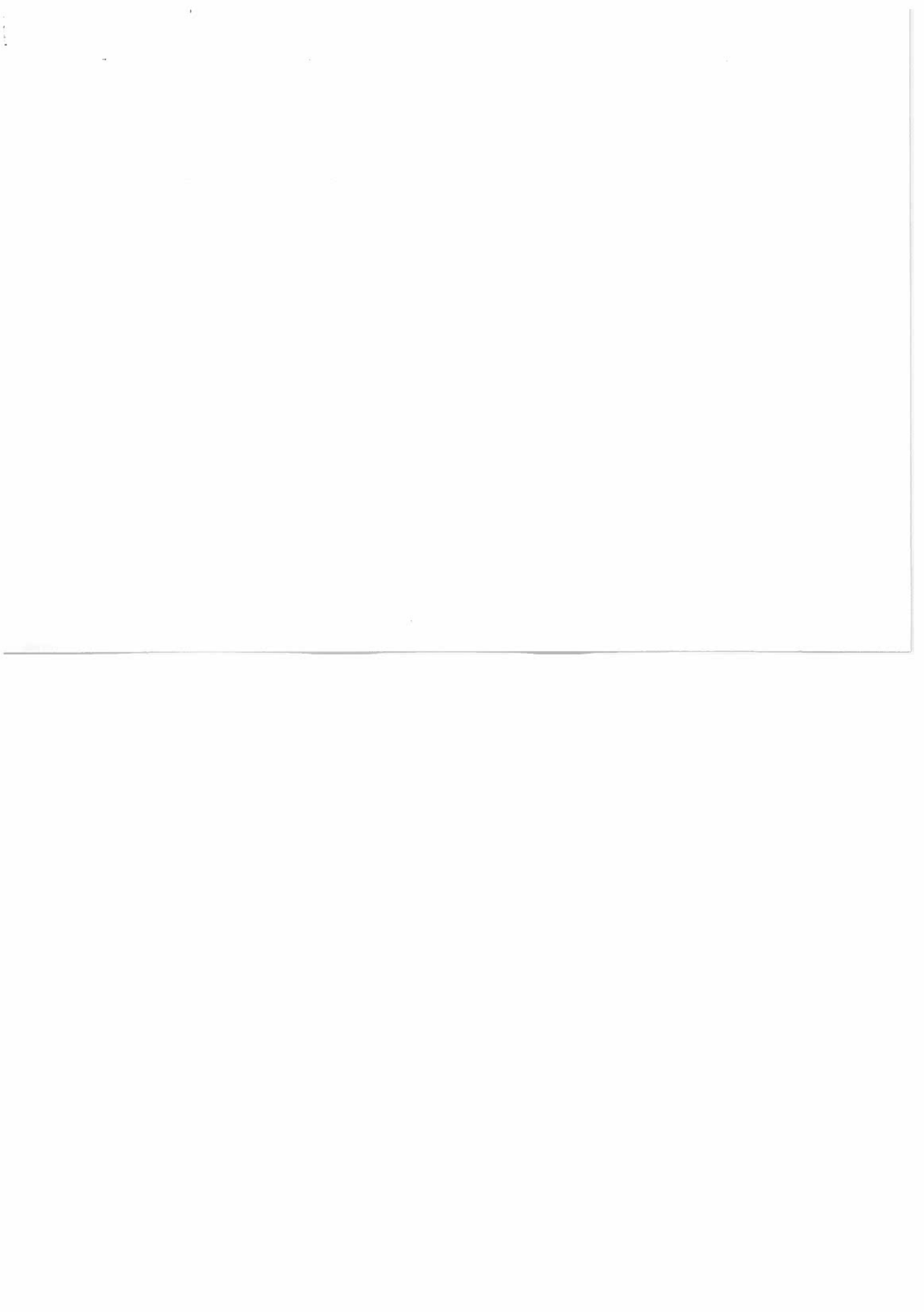
Con le presenti osservazioni, pertanto,
si chiede

che questa Amministrazione voglia riesaminare le scelte di pianificazione operate in relazione all'ambito di proprietà Cattaneo, catastalmente identificato al foglio 17 - mappali 423 (già 112), 387, 390, 391, 392, 109, 110 e 111, e voglia da un lato confermare il perimetro della zona IC e dall'altro consentire una destinazione edificatoria idonea a recepire il progetto di PII presentato dalla proprietà in data 9 Maggio 2016 e dettagliato nella documentazione illustrativa allegata alla presente osservazione.

Con osservanza,

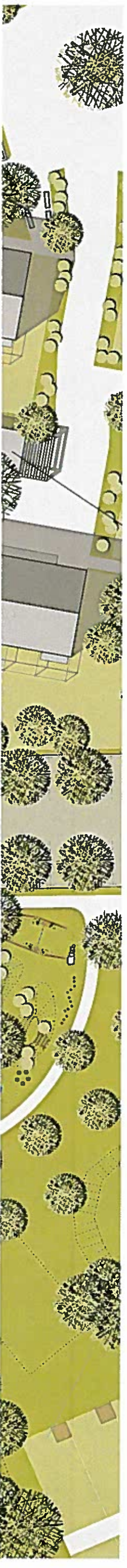
09-11-2016

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'M' or 'N' shape with a horizontal line extending to the right.



Pontevecchio - Magenta

abitare - giocare - coltivare - incontrarsi



Programma Integrato di Intervento

proposta preliminare, maggio 2016



Proponente

Antonio Cattaneo
Via E. De Amicis 12/B - 20013 Magenta (MI)
t. 0297298072 - t. 0297950188
cattaneo.antonio@gmail.com

Progettisti

Matteo Cattaneo
Pianificatore Territoriale, MLA

CATTANEO | SCHÜPPEL GbR
urban design & landscape architecture
Einsiedler Hauptstrasse 170 A - 09123 Chemnitz, Germania
t. + 49 37209 18 33 99 - f. + 49 32 22 17 39 414
info@cattaneo-schueppel.com
www.cattaneo-schueppel.com

Stefano Angiolini
Architetto

AROUND STUDIO srl
architecture - space planning - interior design
via Palladio 18 - 20135 Milano
t. +39 02 58430192
aroundstudio@aroundstudio.it
www.aroundstudio.it

contatto in Italia:
Galleria dei Portici 6/8 - 20013 Magenta (MI)
t. 02 40047418 - f. 1782 775013



SOMMARIO

1. Premessa

2. Finalità e obiettivi del Programma

3. L'ambito di intervento del Programma: stato di fatto e di diritto

3.1 Lo stato di fatto

3.2 Lo stato di diritto

3.3 Le previsioni degli strumenti urbanistici sovraordinati

4. La definizione dei parametri urbanistici del Programma

5. I caratteri dell'intervento

6. Gli aspetti qualitativi dell'intervento e gli obiettivi del PGT di Magenta

7. Gli aspetti economici e le ricadute pubbliche

Allegati:

I. Catastali

II. Rilievo fotografico

Tavole allegate:

1. Inquadramento territoriale

2. Inquadramento urbanistico

3. Inquadramento urbanistico - i vincoli

4. Planivolumetrico

5. Pianta al suolo, cessioni e asservimenti, parcheggi pubblici

6. Parcheggi pertinenziali

7. Tipologie edilizie

8. Profili territoriali

9. Parco giochi orientato alla natura - esempi fotografici



1. PREMESSA

La proposta di Programma Integrato di Intervento (PII) qui presentata è relativa ad un ambito compreso nel sistema insediativo cresciuto lungo la direttrice che dal nucleo storico di Magenta si sviluppa lungo via Isonzo in direzione ovest, attraversa il Naviglio Grande nella frazione di Ponte Vecchio e prosegue lungo via della Valle, verso il terrazzamento fluviale della valle del Ticino.

L'intervento prevede la riqualificazione ed il riuso dell'area posta in adiacenza a via Ticino, così come individuata nelle tavole allegate.

Previa valutazione favorevole da parte dell'Amministrazione comunale della presente proposta iniziale di PII, si procederà, sulla base delle verifiche, degli approfondimenti e del confronto che verranno svolti, a redigere il Programma Integrato di Intervento definitivo.

2. FINALITÀ E OBIETTIVI DEL PROGRAMMA

Nella legislazione urbanistica di riferimento, gli obiettivi sottesi allo strumento dei Programmi integrati di intervento sono costituiti dalla riqualificazione urbana, edilizia ed ambientale del territorio, nell'ambito della quale sono privilegiati gli interventi sui centri storici, sulle aree periferiche, sulle aree produttive da risanare.

Dalle disposizioni di riferimento, emerge inoltre che l'obiettivo primario dei Programmi è la promozione della "qualità urbana", intesa come previsione di interventi significativi per l'integrazione delle funzioni carenti (servizi pubblici in primis), nonché di radicale miglioramento del contesto urbano e ambientale.

Nel caso della proposta preliminare di Programma Integrato di Intervento qui presentata, il settore urbano all'interno del quale l'area è localizzata risulta caratterizzato da un tessuto edilizio residenziale, privo di una significativa dotazione (quantitativa e qualitativa) di servizi e attrezzature, sia pubbliche che private, ad esclusione dello storico edificio scolastico, posto in prossimità dell'attraversamento del Naviglio.

L'attuazione della previsione di piano per l'area, qualitativamente intesa e declinata, potrebbe certamente non incidere complessivamente sull'attuale condizione urbana, ma indubbiamente contribuirebbe ad un processo di riqualificazione e valorizzazione di questa parte della frazione di Ponte Vecchio, che sempre più va assumendo il ruolo di porta di accesso ai grandi spazi aperti di matrice rurale del Parco regionale della Valle fluviale del Ticino.

Oltre che riorganizzare una frangia urbana oggi sottoutilizzata ed abbandonata – con la proposizione di tipi edilizi coerenti e con un disegno attento a salvaguardare e valorizzare i caratteri ambientali e paesaggistici (la fascia boscata, l'assetto geomorfologico, ecc.) - l'intervento prevede infatti la realizzazione di attrezzature utili alla vita del quartiere (ma anche della città e dei visitatori del Parco del Ticino) e il miglioramento dell'attuale dotazione della rete infrastrutturale e tecnologica esistente (strada, fognatura e

illuminazione).

Il Programma Integrato di Intervento proposto NON determina procedura di variante di piano perché, fondato sull'azzoneamento del PGT vigente, non prevede incremento di volumetria (che viene invece ridotta del 10%), in accordo con gli Articoli 12.2 e 12.3 delle Norme di Attuazione del Documento di Piano, qui riportate:

12.2 Nell'ambito del tessuto urbano consolidato possono essere promossi Programmi Integrati di Intervento finalizzati al recupero di aree dismesse, inutilizzate o sottoutilizzate e per la loro eventuale conversione ad usi diversi da quelli stabiliti dal Piano delle Regole.

12.3 Solamente ove i PII prevedano un incremento dell'edificabilità superiore al 10%, rispetto alla capacità edificatoria prevista per gli ambiti di trasformazione dal Documento di Piano e per il tessuto urbano consolidato dal Piano delle Regole, verranno considerati in variante del Documento di Piano.

Il Programma Integrato di Intervento proposto risponde integralmente a quanto stabilito dalle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente:

4.4 Programmi integrati di intervento

Nell'ambito del tessuto urbano consolidato possono essere promossi, secondi i criteri e le procedure di cui all'art.12 delle NdA del Documento di Piano, Programmi Integrati di Intervento finalizzati al recupero di aree dismesse, inutilizzate o sottutilizzate e per la loro eventuale conversione ad usi diversi.

I Programmi Integrati di Intervento sono finalizzati a perseguire gli obiettivi generali del PGT, in particolare nel rispetto delle seguenti condizioni:

- recupero e riqualificazione delle aree marginali, degradate o abbandonate;
- soluzione dei conflitti fra insediamenti residenziali e attività produttive;
- perseguimento degli obiettivi di sviluppo del sistema

delle attrezzature e degli spazi pubblici coerentemente col Piano dei Servizi o con la programmazione triennale delle Opere Pubbliche.

Il Programma integrato proposto risponde infine integralmente a quanto previsto dall'art. 87 della LR 12/2005 e alla successiva Circolare esplicativa, ovvero:

Il programma integrato di intervento è caratterizzato dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi:

a) la previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale, naturalistica e paesaggistica;

b) la compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione e al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

c) la rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano con valore qualitativo e non quantitativo e in rapporto all'ambito specificato per cui è sottoposto il Programma Integrato di Intervento.

3. L'AMBITO DI INTERVENTO DEL PROGRAMMA: STATO DI FATTO E DI DIRITTO

3.1 Lo stato di fatto

Sotto il profilo urbanistico, l'area oggetto dell'istanza è parte del borgo di Ponte Vecchio, cresciuto lungo il sistema del Naviglio Grande e sviluppatosi in seguito lungo via della Valle da entrambi i lati.

Letipologieinsediativericorrentiriguardanosostanzialmente gli edifici a cortina di via della Valle e le residenze di tipo mono e bifamiliare isolate su lotto, a ridosso delle direttrici perpendicolari che si attestano alla via medesima.

L'insediamento di Ponte Vecchio appare oggi complessivamente compatto e di forma compiuta, con presenza di alcune frange inedificate e spazi interclusi, da molto tempo abbandonati dalle attività agricole in ragione della loro ridotta dimensione, delle caratteristiche di forma e della collocazione immediatamente adiacente agli insediamenti.

Questi caratteri sono riconoscibili anche nel caso specifico dell'area oggetto dell'istanza, che oggi appare come un terreno incolto e privo di particolari valori vegetazionali. Sotto il profilo morfologico, l'area è caratterizzata dalla presenza di una scarpata lungo il confine nord del lotto. Questo brusco salto di quota costituisce l'esito di un'attività estrattiva (principalmente di ghiaia) risalente ai primi decenni del Novecento, che ha rimodellato profondamente il terrazzamento naturale originario.

La conseguente necessità di dare stabilità al versante scosceso e franoso ha determinato, nel corso del tempo, interventi di sistemazione dei versanti, basati principalmente sulla messa a dimora di esemplari di robinia pseudoacacia, sfruttandone il forte apparato radicale, la capacità di adattamento a terreni sassosi, la rapida crescita e la capacità di diffondersi facilmente.

Si evidenzia il fatto che l'area oggetto della proposta di intervento urbanistico risulta oggi già servita dalla rete della viabilità (via Ticino) ed è circoscritta per circa 4/5 del proprio perimetro da insediamenti residenziali esistenti. Le previsioni insediative del PGT vigente hanno confermato e rafforzato la vocazione residenziale del quadrante.

Per le ragioni esposte, l'area costituisce un naturale ambito di consolidamento del tessuto insediativo di Ponte Vecchio e di completamento del quadrante compreso tra via della

Valle, via Ticino, via Brocca e via Magellano, così come aveva già previsto il precedente PRG del '75, in parte la variante al PRG del 2005 ed in ultimo il PGT del 2010 vigente.

3.1 Lo stato di diritto

L'ambito di intervento riguarda le aree identificate nel NCT al Fig. 17 e alle seguenti particelle: mapp. 109,110, 111, 387, 390, 391, 392, e 423.

Le aree coinvolte attualmente sono sottoposte a quattro differenti regimi urbanistici.

1. Zona IR 2.2

L'azionamento IR 2.2 del Piano delle Regole è di tipo residenziale ed è riconducibile al seguente articolo delle NTA del PdR:

Art. 26.6 Ambiti residenziali radi (IR 2.2)

Questo ambito è costituito da lotti edificati con prevalente tipologia isolata con annesso giardino/area cortilizia di pertinenza, privi di rilevanti qualità formali e non costituenti cortine edilizie di riferimento per il tessuto urbano, edificati principalmente a partire dall'anno 1950 fino ad oggi e per il quale il Piano delle Regole prevede la necessità di un contenimento insediativo e volumetrico.

Di norma, mediante permesso di costruire o DIA, sono consentiti tutti gli interventi edilizi subordinati a titolo edilizio.

Tale funzioni complementari previste per le zone residenziali all'art. 4.1 non sono ammesse le funzioni: (RA) - (RC) -(RRS-1) ed (RRS-2)

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

if = massimo tra 1 mc/mq e l'esistente incrementato al max 20% dell'esistente per gli edifici con destinazione principale residenziale e 30% per gli edifici a destinazione terziario/direzionale/commerciale.

Rc = 30%

Rv = 40%

Hm = 12,50 m

Hp = 3 piani fuori terra (oltre al piano sottotetto abitabile e/o

quello seminterrato)

La superficie fondiaria e di circa 2.525 mq. e la volumetria realizzabile è pari a 2.525 mc.

2. Zona ARC 1

L'azionamento ARC 1 del Piano delle Regole è di tipo residenziale ed è riconducibile al seguente articolo delle NTA del PdR:

26.8 Ambiti di completamento del tessuto residenziale assoggettati ad interventi di pianificazione coordinata (ARC) Sono così denominate le parti del tessuto urbano consolidato che comprendono aree libere da edificazioni in cui il piano prevede il completamento del tessuto insediativo attraverso interventi coordinati di nuova edificazione e di integrazione delle urbanizzazioni funzionali al comparto.

All'interno di tutti e tali ambiti il piano prevede il ricorso a interventi coordinati, di pianificazione attraverso permesso di costruire convenzionato, per la realizzazione di interventi integrati di nuova edificazione e di realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al fabbisogno dell'ambito di intervento ed in generale al contesto urbano in cui risultano inseriti.

La realizzazione degli interventi di nuova edificazione potrà avvenire mediante sub-ambiti di pianificazione attuativa o edificazione diretta "coordinata", in base ai seguenti criteri:

a) l'individuazione dei sub-ambiti di edificazione, dovrà avvenire mediante criteri di coerenza urbanistica, privilegiando – ove possibile - l'accorpamento di aree omogenee e direttamente servite dalla viabilità e dalle infrastrutture, ed evitare la creazione di reliquati ed enclave, nonché l'esclusione di aree non riconducibili successivamente a sub-ambiti continui ed omogenei.

b) l'edificazione dei sub-ambiti dovrà garantire la realizzazione delle infrastrutture e servizi, necessari anche, ed eventualmente, all'urbanizzazione dell'intero comparto.

c) la capacità edificatoria del sub-ambito sarà definita dall'applicazione dell'indice di edificabilità dell'ambito per la superficie territoriale del sub-ambito.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente

piano all'interno di tali ambiti, in assenza di piano attuativo o Permesso di costruire convenzionato, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, e di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico finalizzati a garantire lo svolgimento dell'attività insediata.

Oltre a rispettare ogni obbligo dettato dalla legislazione vigente, il piano attuativo o il permesso di costruire convenzionato dovranno prevedere:

1) la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprese entro il perimetro dell'ambito;

2) La cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi e comprese nel comparto di competenza del sub-ambito di intervento.

In ogni caso, la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria non potrà essere inferiore alle quantità minime previste dal Piano dei Servizi.

Quando non sono indicate negli elaborati di piano e nelle prescrizioni specifiche delle NTA per l'ambito le aree da destinare a le aree da destinare a servizi, si dovrà comunque provvedere alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi a parcheggi pubblici (o di uso pubblico), da realizzare all'interno del comparto stesso, ed a tal fine attrezzate, secondo le previsioni ed indicazioni del Piano dei Servizi.

3) La realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, e di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere saranno esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria, è corrisposta la differenza; in caso di attuazione per sub- ambiti al fine di poter realizzare le opere per lotti funzionali, al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo,

determinato con computo metrico estimativo corredato dai prezzi unitari derivanti dal listino prezzi edito dalla C.C.I.A.A. della Provincia di Milano, delle opere di urbanizzazione inerenti al piano di attuazione, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione.

In relazione alle caratteristiche insediative gli ambiti di completamento del tessuto residenziale assoggettati ad interventi di pianificazione coordinata sono così classificati:

26.8.1 Ambiti residenziali di completamento delle aree periferiche (ARC 1)

Rientrano in questa classificazione gli ambiti costituiti da lotti inediticati o parzialmente edificati, posti all'interno del tessuto urbano consolidato, inseriti in contesti periferici caratterizzati prevalentemente da insediamenti residenziali a bassa densità nel verde,

In tali ambiti la nuova edificazione deve avvenire con tipologie singole uni e bifamiliari o a schiera.

In tali contesti sono ammesse esclusivamente le funzioni residenziali principali con esclusioni di quelle complementari di natura produttiva-artigianale e di natura terziaria e commerciale.

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

it = 1 mc/mq

Rc = 30%

Rv = 40%

Hm = 8,50 m

Hp = 2 piani f.t. (oltre a seminterrato e/o sottotetto abitabile)

La Superficie territoriale è pari a circa 5.815 mq. e la volumetria realizzabile è pari a 5815 mc.

3. Zona EA 2

L'azonamento EA 2 del Piano delle Regole corrisponde agli ambiti agricoli periurbani ed è riconducibile al seguente articolo delle NTA del PdR:

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. 12/2005.

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.

(...)

30.6. 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.

(...)

4. Area stradale

L'area riguarda parte dell'attuale sede stradale di proprietà privata ed uso pubblico, con superficie complessiva di circa 100 mq.

3.3 Le previsioni degli strumenti urbanistici sovraordinati

L'area è compresa all'interno del perimetro del Piano territoriale di coordinamento del Parco regionale lombardo della Valle del Ticino ma ricade nella Zona LC di iniziativa comunale orientata.

e dimensioni nelle zone edificabili IR 2.2 e ARC 1 del Piano vigente, sono state assunte capacità edificatorie pari a 7.506 mc, ovvero 2.502 mq di SIp, applicando l'indice It 0,9 mc/mq (con una riduzione del 10% rispetto all'indice previsto dal Piano vigente, che prevede un It 1 mc/mq, generante 8340 mc, ovvero 2.780 mq di SIp). La destinazione funzionale prevista è residenziale, in accordo con la previsione del Piano vigente. Viene inoltre introdotta una quota di edilizia convenzionata del 10%, che permette di soddisfare l'esigenza abitativa di fasce sociali più deboli, in un contesto di alta qualità abitativa (contribuendo così ad un mix sociale). La cessione minima obbligatoria di aree per standard urbanistici ammonta a 901.

Si stabiliscono le seguenti regole funzionali:

It = 0,9 mc/mq

Rc = 50%

Hm = 12,50 m.

Hp = 3 piani f.t. (oltre a seminterrato e/o sottotetto abitabile)

- Per l'area verde B, sempre sotto il profilo edificatorio, si confermano le regole urbanistiche esistenti, che non generano sostanzialmente volumetrie essendo subordinate a quanto stabilito dalla LR 93/80 (If = 0,03 mc/mq).

Per tale area B, ricadente completamente nella destinazione EA 2 – ambiti agricoli periferici, la proposta definisce tre distinte situazioni urbanistiche, che sono comunque sempre coerenti con la previsione del Piano delle Regole vigente, come da schema 1.

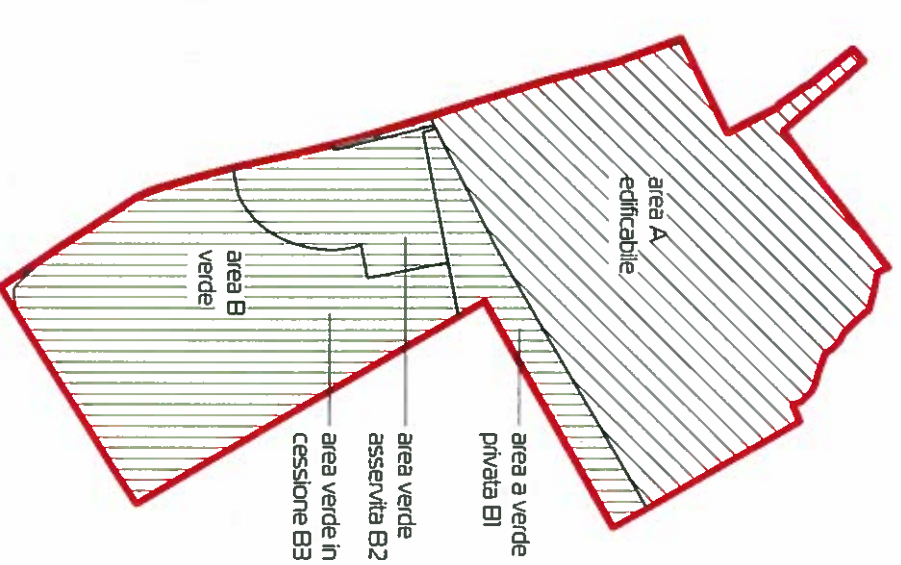
Una prima fascia verde B1, che include una scarpata alberata ed un'area attualmente a prato incolto, entrano a far parte del verde privato condominiale, senza capacità edificatoria. La scarpata, che è parte integrante della rete ecologica locale, sarà preservata e mantenuta a spese del privato, mentre l'area pianeggiante costituirà parte dei giardini privati degli edifici di nuova realizzazione della porzione sud.

Una seconda porzione verde B2, prossima alla strada

pubblica, ospiterà uno “spazio giochi orientato alla natura”, realizzato in accordo con le più recenti norme UNI EN 1176 / UNI EN 1177, ed includerà un parcheggio privato ad uso pubblico in superficie permeabile. Tale servizio sarà asservito all'uso pubblico e sempre accessibile, ma mantenuto dal privato.

Una terza porzione verde B3 infine, sarà costituita da orti urbani e da un frutteto di specie antiche, e verrà ceduta al comune per essere assegnata ai cittadini che ne facciano richiesta, secondo la pratica già attivata in altra area pubblica comunale. Pur trattandosi di un'area in cessione, la gestione degli orti urbani non costituisce un onere per il pubblico, perché gestita con apposita convenzione che obbliga gli assegnatari a farsi carico delle (minime) spese di manutenzione.

Assumendo i criteri sopra indicati e le capacità edificatorie conseguenti, la proposta definisce un Programma Integrato di Intervento esteso all'intero ambito di proprietà (16.612 mq), con previsioni edificatorie pari a 7.506 mc e asservimento/cessione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche di 7.780 mq (311% della SIp, più di 5 volte quanto stabilito dal PGT vigente, ovvero 60% SIp), con una quota aggiuntiva rispetto al fabbisogno di standard urbanistici generati dall'intervento pari a 7.082 mq, contribuendo così a migliorare la dotazione di servizi della frazione di Ponte Vecchio ed incidendo positivamente sul bilancio urbanistico comunale delle aree a servizi.



schema 1

5. I CARATTERI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato al consolidamento del tessuto edilizio esistente, alla realizzazione di aree per attrezzature pubbliche, alla riqualificazione di via Ticino e alla conservazione/potenziamento della fascia boscata esistente.

Il progetto è teso a declinare una qualità morfologica e tipologica a partire dal sistema degli spazi costruiti, degli spazi aperti e dei sistemi di connessione capaci di integrarsi con il tessuto esistente, in coerenza agli orientamenti assunti dal Piano di Governo del Territorio vigente e dagli indirizzi contenuti nelle Nda del Ptcp della Città Metropolitana di Milano.

In tal senso, il progetto affronta il tema della riqualificazione degli spazi di frangia urbana (art. 33 delle Nda del Ptcp), che oggi sono caratterizzati da frammissioni funzionali e di tipologia insediativa e da una complessiva carenza di identità e di impianto urbanistico:

Art. 33 – Ambiti di frangia urbana

1. Gli ambiti di frangia urbana sono le aree di transizione fisica tra città e campagna in cui si assiste all'erosione della campagna a favore dell'edificazione urbana, generalmente poste ai confini esterni dei nuclei e caratterizzate da una frammissione funzionale e tipologica e da un'organizzazione territoriale casuale che determina la perdita e il degrado dei valori identitari del paesaggio.

2. Oltre ai macro obiettivi di cui all'art.3 e agli obiettivi specifici per la tutela e la valorizzazione del paesaggio di cui all'art. 17, il PTCP definisce i seguenti ulteriori obiettivi:

a) Ricreare un rapporto organico tra spazi rurali e spazi urbanizzati. in particolare tra le frange urbane e le aree agricole marginali. affinché tali contesti assumano caratteri strutturali e ambientali qualificanti;

b) Salvaguardare e incentivare, con idonei programmi di uso e gestione, l'agricoltura periurbana e le sue funzioni sociali e ambientali;

c) Recuperare una configurazione riconoscibile dei luoghi attraverso l'individuazione delle permanenze paesistiche come elementi irrinunciabili nel rapporto tra nuovo ed esistente;

d) Promuovere la creazione di spazi pubblici, orti e servizi territoriali per facilitare la coesione sociale.

3. Per gli ambiti di frangia urbana valgono i seguenti indirizzi:

a) Realizzare i nuovi interventi senza intercludere o frammentare aree a destinazione agricola e preservando l'efficienza del sistema podereale e interpodereale esistente.

Le aree destinate alla fruizione devono svolgere il ruolo di ricucitura tra spazi agricoli residui e spazi urbanizzati;

b) Migliorare la cortina urbana e preservare i corridoi percettivi esistenti verso gli spazi aperti;

c) Prevedere soluzioni progettuali per l'inserimento di nuove infrastrutture e di trasformazioni, con riferimento al Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali;

d) Trasformare le aree parzialmente intercluse e non funzionali all'agricoltura valutando la possibilità del loro inserimento nel sistema di verde urbano per ottimizzare le sinergie, sia in termini ecologici che ricreativi, con il sistema degli spazi rurali;

e) Prevedere le nuove edificazioni in aderenza al perimetro dei centri abitati orientando la progettazione di giardini e spazi aperti verso le aree a destinazione agricola;

f) Mantenere e incrementare gli elementi di naturalità presenti, sia vegetali che idrografici, per consentire la connessione ecologica tra gli ambiti di frangia e le aree verdi urbane.

4. Il Comune, nei propri atti di pianificazione, verifica e integra a scala di maggior dettaglio gli elementi di caratterizzazione paesistico-ambientale residui e definisce la tipologia dei nuovi interventi ammissibili corredati da indicazioni, criteri operativi e di intervento, in coerenza con gli obiettivi e le disposizioni di cui ai precedenti commi, che permettano una maggiore integrazione fra città e campagna.

Il principio insediativo privilegia l'orientamento dell'edificato verso sud, in maniera tale da ottimizzare le caratteristiche di efficienza energetica degli edifici, nonché il migliore orientamento degli impianti termici e fotovoltaici. Inoltre consente agli insediamenti esistenti - che si affacciano sulla

via Ticino - di conservare il più possibile un rapporto diretto con il paesaggio e lo spazio aperto, evitando un edificato "a cortina" lungo la via, e preservando la percezione del paesaggio attraverso la messa a dimora di nuovi elementi vegetazionali.

La proposta prevede la realizzazione di 5 edifici con altezza massima di 3 piani fuori terra, ciascuno dei quali è formato da 2/4 moduli (edificio tipo A/edificio tipo B) organizzati a coppie, che si sviluppano attorno ad una scala comune; ogni modulo può contenere 1 o 2 unità abitative di dimensioni variabili per un totale massimo di 24 appartamenti. La flessibilità dimensionale degli alloggi ottenuta da un'organizzazione "ad hoc" del livello intermedio del singolo modulo (primo piano) è in grado di garantire un'offerta abitativa che spazia da alloggi di tipo "bilocale" ad alloggi di tipo "quadrilocale". La volontà di privilegiare un intervento in grado di preservare e di valorizzare valori paesaggistici presenti (es. unitarietà dello spazio verde) e di massimizzare gli aspetti ecologici ed ambientali dell'intervento (es. superfici filtranti e permeabili dei suoli, orientamento degli edifici, ecc.) si è tradotta in una scelta di tipologie edilizie in grado di superare il limiti che caratterizzano le tipiche lottizzazioni per case mono o bifamiliari isolate (es. frammentazione spazio verde, moltiplicazione delle recinzioni e degli accessi carrabili, impermeabilizzazione eccessiva degli spazi aperti, ecc.). La struttura insediativa che caratterizza il progetto riduce invece al minimo indispensabile le superfici coperte e impermeabili e privilegia la dotazione di spazi permeabili ad uso comune, su cui realizzare piantumazioni e rinverdimenti con essenze autoctone (arbusti, siepi, macchie alberate e filari).

L'impianto planivolumetrico consente anche di conservare al massimo l'attuale fascia di bosco, assumendolo come brano della rete ecologica territoriale e locale.

In particolare, è prevista la salvaguardia del corridoio verde, il potenziamento e la valorizzazione del manto boschivo, attraverso interventi manutentivi straordinari sulla vegetazione e la messa a dimora di nuovi esemplari autoctoni, anche al fine di consolidare la potenzialità faunistica e la vocazione ornitica dell'area verde (cfr. art. 51

delle Nda del Piano territoriale di coordinamento provinciale di Milano e Titolo III delle Nda del Piano di indirizzo forestale provinciale).

Da evidenziare inoltre che l'intervento sul sistema del verde sarà a completo carico del soggetto attuatore del PII, in una logica che vede il verde privato concorrere con quello pubblico alla costruzione del sistema integrato delle connessioni ecologiche ed ambientali e dei corridoi biotici. Complessivamente, infatti la superficie da destinare a verde filtrante - al netto della viabilità ed i parcheggi che saranno comunque dotati di filari alberati - è pari a circa il 76% del comparto di intervento. Se si considerano tutte le superfici permeabili, la superficie totale è pari a circa l'82% del comparto di intervento.

In sede di Programma integrato di intervento saranno meglio dettagliate e specificate le soluzioni progettuali dei manufatti e delle sistemazioni degli spazi aperti, finalizzate alla migliore interazione ambientale, anche attraverso l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica.

L'adesione dell'intervento ai generali indirizzi di ecosostenibilità troverà declinazione anche nelle soluzioni costruttive da adottare per i manufatti edilizi.

La riqualificazione urbanistica dell'ambito contiene anche significativi interventi sui servizi a rete e sulle attrezzature pubbliche comunali.

Un primo elemento riguarda la riqualificazione del tratto di strada di via Ticino, dove si prevedono interventi di asfaltatura, illuminazione, marciapiede e percorso ciclabile, alberature, spazi per la sosta.

Un secondo elemento riguarda la formazione di un nuovo collegamento fognario che consentirà di allacciare alla rete anche gli insediamenti esistenti che insistono lungo via Ticino, attualmente sprovvisti di tale servizio.

Un terzo elemento riguarda la realizzazione di due nuovi servizi pubblici a verde ed un parcheggio di servizio:

- il primo verde attrezzato, privato ad uso pubblico, è uno spazio giochi "orientato alla natura" per bambini

dai 6 ai 12 anni; progetti di questo tipo fanno parte di esperienze ormai consolidate nel nord Europa, sono spazi che riducono al minimo le attrezzature per il gioco tradizionali, come altalene o scivoli, ed evitano in ogni caso le strutture prefabbricate; l'ambiente urbano di oggi, anche se non densamente costruito come nel caso di Ponte Vecchio, è privo di spazi gioco naturali che offrano in sicurezza ai bambini un approccio alla natura, che è altrimenti difficilmente sperimentabile (la convinzione che la presenza della campagna circostante soddisfi in qualche modo tale necessità è ormai superata - nessun bambino di quella fascia di età "gioca" nei campi coltivati industrialmente e tantomeno nel bosco del Ticino...); gli spazi giochi "orientati alla natura" sono progettati specificatamente secondo le necessità del bambino, offrono spazi per l'avventura, per lo sviluppo individuale e decisionale. Il bambino impara a vedersi come parte della natura, a darle valore e a rispettarla. Inoltre anche il parco giochi naturale, come i bambini, è soggetto a continui cambiamenti e sviluppi. Le diverse forme e trame, e la serie di fenomeni naturali, come i cambi di colore e profumo, luci e ombre, suoni, vento e pioggia, fanno sì che il giardino possa essere scoperto di nuovo ogni giorno, con ogni tempo e in ogni stagione. I movimenti del terreno, assieme alla differenziazione dei materiali e ad una ricca e robusta vegetazione, permettono attività diverse e forniscono anche spazio per il silenzio e il riposo.

- il secondo, in cessione pubblica, è costituito da uno spazio ad orti urbani da conferire in gestione ai cittadini che ne faranno richiesta ed un frutteto di specie antiche, un elemento evocativo che contribuisce alla conservazione dei segni del paesaggio culturale della valle del Ticino (per entrambi, i cittadini assegnatari si faranno carico della manutenzione, come già avviene in esperienze simili sul territorio comunale). Il frutteto è realizzato con piante frutticole coltivate nei tempi passati nelle aree rurali del Ticino ed oggi quasi scomparse perché sostituite da specie di maggior resa agricolo-industriale ed è ispirato da iniziative simili al "ProSpecieRara" della Confederazione Elvetica, che in seguito alla

sottoscrizione della Convenzione di Lipsia, promuove la produzione agricola di specie locali in un'ottica di difesa della biodiversità e della specificità culturali dei luoghi. Il Parco del Ticino, che ha già avviato esperienze simili di recupero delle specie antiche, potrebbe essere reso partecipe come partner dell'iniziativa.

- il nuovo parcheggio alberato permeabile di servizio alle aree attrezzate verdi è asservito all'uso pubblico, sollevando il Comune dai futuri costi di manutenzione.

Si ribadisce che tali servizi, nell'ottica della loro funzione di ricucitura di un rapporto organico degli spazi di frangia, tra urbanizzato e campagna, così come nel recupero delle permanenze paesistiche come elementi di dialogo tra nuovo ed esistente e ancora per la loro valenza di elementi di coesione sociale, quali spazi pubblici ad orti e a servizi territoriali, rientrano completamente nelle previsioni di indirizzo per questo tipo di aree di frangia, stabilite dall'Art.33 del PTCP dell'Area Metropolitana di Milano.

6. GLI ASPETTI QUALITATIVI DELL’INTERVENTO E GLI OBIETTIVI DEL PGT DI MAGENTA

L’intervento, coerentemente a quanto contenuto nella Relazione generale del Documento di Piano del PGT vigente, concorre all’obiettivo di riqualificazione della qualità ambientale e urbana del territorio comunale.

In particolare, tra gli obiettivi prioritari enunciati, l’intervento proposto si misura principalmente con:

- il garantire un alto livello di sostenibilità ambientale e qualità della vita;
- il miglioramento della qualità urbana e in generale la riqualificazione degli ambiti periferici e di margine urbano delle frazioni, attraverso “l’individuazione di reti e luoghi dello spazio pubblico, e la definizione di funzioni e ruolo di ambiti verdi e agricoli periurbani”;
- il rafforzamento delle politiche relative alla residenza imprimendo maggiore peso all’articolazione delle tipologie in funzione delle fasce di fabbisogno pregresso ed emergente (attraverso la flessibilità distributiva interna ad ogni modulo di progetto. Le unità abitative possono essere configurate con dimensioni diverse, permettendo un mix che soddisfi svariate esigenze di superficie).

Sotto il profilo delle strategie urbanistiche, la proposta di PII è finalizzata a migliorare le condizioni edilizie, urbanistiche ed ambientali del contesto di intervento, contribuendo a riorganizzare l’area coinvolta che appare come un ambito sfrangiato, in stato di abbandono. In ragione di uno stato di diritto che prevede una destinazione residenziale, propone un’alta qualità morfologica e tipologica degli interventi, valorizzando la qualità architettonica degli spazi costruiti, degli spazi aperti e dei sistemi di connessione capaci di integrarsi con il tessuto esistente. La proposta incrementa la dotazione di spazi aperti e a verde attrezzato, anche attraverso la realizzazione di un sistema integrato con il verde privato ad uso pubblico.

7. GLI ASPETTI ECONOMICI E LE RICADUTE PUBBLICHE

La proposta di PII contiene significative ricadute pubbliche, collettive e di interesse generale per la città di Magenta, suddivisibili nei seguenti temi:

- 1. la cessione di aree per urbanizzazioni primarie;
- 2. la cessione/asservimento gratuiti all'Amministrazione comunale di aree per standard urbanistici;
- 3. l'asservimento/cessione quale standard qualitativo aggiuntivo di aree per attrezzature per l'infanzia e per il tempo libero (gli orti) e relativi parcheggi, senza costi di manutenzione per il Comune;
- 4. l'esecuzione di opere a scomputo oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 5. il contributo dei costi di costruzione;
- 6. le ricadute ecologiche ed energetiche;
- 7. le ricadute insediative.

1. Cessioni di aree per urbanizzazioni primarie

La cessione gratuita all'Amministrazione comunale delle aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria consiste nella cessione del tratto di via Ticino attualmente di proprietà del soggetto proponente, per un totale di circa 100 mq.

2. Cessione / asservimento di aree per standard

La cessione gratuita / asservimento all'Amministrazione comunale di aree per standard urbanistici obbligatori corrisponde ad un totale di circa 901 mq.

3. Oltre alla cessione/asservimento obbligatori di aree per

standard è prevista una ulteriore cessione/asservimento di aree a titolo di standard qualitativo per circa 6.779 mq. Grazie all'asservimento dell'area giochi orientata alla natura per la fascia d'età 6-12 anni e del servizio a parcheggio permeabile, la manutenzione ti tali aree è a carico del privato, mentre gli orti ed il frutteto sono ceduti al Comune per essere assegnati ai cittadini che ne facciano richiesta, che si faranno carico delle spese di manutenzione.

- 4. Esecuzione di opere a scomputo oneri di urbanizzazione
Confrontando gli oneri tabellari comunali vigenti, il gettito economico complessivo derivante dall'operazione a favore del Comune, da corrispondere sotto forma di opere per la realizzazione di viabilità, reti tecnologiche, percorsi pedonali, parcheggi e verde attrezzato, risulta essere il seguente:
- oneri per Urbanizzazioni Primarie € 105.084,00
- oneri per Urbanizzazioni Secondarie € 185.548,32
- totale Oneri di Urbanizzazione € 290.632,32

La ripartizione di spesa per categoria di opere - finalizzati anche alla esecuzione di opere relative agli standard qualitativi - è indicativamente fornita nelle *tabelle C ed D*.

5. Contributo costi costruzione

Il contributo parametrato al costo di costruzione, da aggiornare in fase di progetto edilizio definitivo, ammonta a complessivi € 78.950,00 così come indicato nella *tabella C*.

6. Ricadute ecologiche ed energetiche

La proposta prevede un intervento di piantumazione di nuove specie arboree, per complessivi € 27.909,53, di cui € 15.309,53 nell'area di cessione pubblica e € 12.600,00 nelle aree

private. Gli interventi edilizi potranno avere inoltre, sempre d'intesa e sulla base di accordi preliminari da assumersi con l'Amministrazione comunale, una caratterizzazione legata agli aspetti di bioedilizia e di sostenibilità degli interventi: flussi di energia, materiali, inversione dei processi di dissipazione energetica, funzionalità ed efficienza dei processi edilizi ed energetici nel loro complesso.

7. Ricadute insediative

L'intervento prevede la realizzazione di superfici residenziali per complessivi mq. 2.502, che corrispondono ad un numero di abitanti teorici pari a 50 unità (calcolati con 150 mc/ab).

tabella C - oneri e contributo sul costo di costruzione

tipo intervento e funzione	V mc	Slp mq	urb. primaria		urb. secondaria		contributo sul costo di costruzione
			costo unitario €/mc	totale	costo unitario €/mc	totale	
nuova costruzione - residenza	7506	2502	€14,00	€105.084,00	€24,72	€185.548,32	€290.632,32
							€78.950,00

tabella D - opere da realizzare e scomputo oneri

tipo intervento	unità	lunghezza m	superficie mq	urb. primaria				urb. secondaria				totale scomputo
					costo unitario	totale		costo unitario	totale			
pavimentazione stradale e illuminazione via Ticino			627		€120,00	€75.253,20						
fognatura via Ticino		140			€90,00	€12.600,00						
marciapiede			152,34					€80,00	€12.187,20			
aiuole (erba)			90					€5,50	€495,00			
piantumazione	6							€300,00	€1.800,00			
parcheggio pubblico impermeabile			375					€72,00	€27.020,88			
parcheggio pubblico permeabile			409					€84,00	€34.356,00			
aiuole			213,55					€5,50	€1.174,53			
piantumazione	12							€300,00	€3.600,00			
percorso in stabilizzato			143					€30,00	€4.290,00			
spazio giochi			700					€120,00	€84.000,00			
accesso di servizio e prato "rinforzato"			177					€24,00	€4.248,00			
piantumazione frutteto	17							€220,00	€3.740,00			
piantumazione altro	15							€300,00	€4.500,00			
orti pubblici												
recinzione con cancelli		615						€24,00	€14.760,00			
capanni attrezzi	16							€420,00	€6.720,00			
				€87.853,20		€202.891,61			€290.744,81			
								totale OO.UU. dovuti	€290.632,32			
								differenza	€112,49			



Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 12/04/2016

Data: 12/04/2016 - Ora: 10.38.45
Visura n.: T103377 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	CATTANEO ANTONIO
Soggetto individuato	Terreni siti nel comune di MAGENTA (Codice: E801) Provincia di MILANO CATTANEO ANTONIO nato a MAGENTA il 21/05/1944 C.F.: CTTNTN44E21E801V

1. Immobili siti nel Comune di MAGENTA(Codice E801) - Catasto dei Terreni											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduc.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	17	109		-	BOSCO CEDUO	2	04	80	Dominicale Euro 0,99 L. 1.970	Agrario Euro 0,15 L. 288	Impianto meccanografico del 02/01/1974
2	17	110		-	BOSCO CEDUO	2	06	60	Euro 1,36 L. 2.640	Euro 0,20 L. 396	Impianto meccanografico del 02/01/1974
3	17	111		-	BOSCO ALTO	1	11	30	Euro 2,92 L. 5.650	Euro 0,35 L. 678	Impianto meccanografico del 02/01/1974

Totale: Superficie 22,70 Redditi: Dominicale Euro 5,27 Agrario Euro 0,70

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CATTANEO Antonio nato a MAGENTA il 21/05/1944 DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/07/2003 n. 1458/I/2004 in atti dal 03/02/2004 (protocollo n. 00028282) Registrazione: UU Sede: MAGENTA Volume: 512 n. 51 del 2001/2004 IN MORTE DI CASTIGLIONI RITA	CTTNTN44E21E801V*	(1) Proprietà per l/1

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

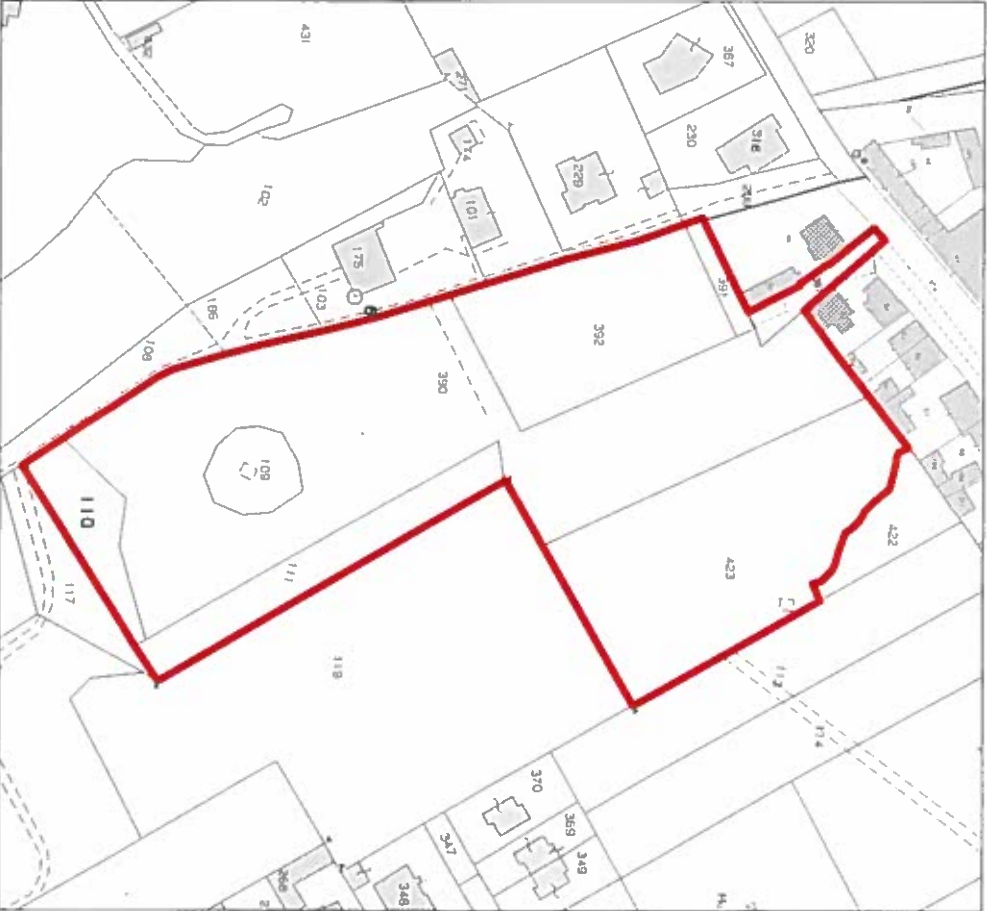
DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	ha arc ca	Deduc.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	17	390		-	SEMINAT IVO	2	78	78	Dominicale Euro 40,69	Agrario Euro 40,69	T abella di variazione del 24/07/2009 n. 763286.I/2009 In atti dal 06/09/2011 (protocollo n. MI1096491) MOD. 26 DEMOLIZ. FABBRICATO	Annotazione Notifica
2	17	391		-	SEMINAT IVO	2	01	65	Euro 0,85	Euro 0,85	FRAZIONAMENTO del 25/07/2007 n. 691525.I/2007 In atti dal 25/07/2007 (protocollo n. MI0691525)	
3	17	392		-	SEMINAT IVO	2	22	60	Euro 11,67	Euro 11,67	FRAZIONAMENTO del 25/07/2007 n. 691525.I/2007 In atti dal 25/07/2007 (protocollo n. MI0691525)	

Immobile 1: Annotazione: di stadio: comprende mappale 108 su dichiarazione di parte
Notifica: effettuata il 01/10/2011 con prot. n. MI1113381/2011 del 13/09/11

Totale: Superficie 01.03.03 Redditi: Dominicale Euro 53,21 Agrario Euro 53,21

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CATTANEO Antonio nato a MAGENTA il 21/05/1944	CTTNTN44E21E801V*	(1) Proprietà per l/1



scala 1:2000



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 12/04/2016

Data: 12/04/2016 - Ora: 10.38.45 Fine
Visura n.: T103377 Pag: 3

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
I	17	423		-	PASCOLO U	37 89		ha arc ca	Dominicale Euro 4,89	Agrario Euro 1,96	FRAZIONAMENTO del 26/07/2011 n. 659597.1/2011 in atti dal 26/07/2011 (protocollo n. MI0659597) presentato il 26/07/2011

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	CATTANEO Antonio nato a MAGENTA il 21/05/1944			CTTNTN44E21E801V*	(1) Proprietà per 1/1

Totale Generale: Superficie 01.63.62 Redditi: Dominicale Euro 63,37 Agrario Euro 55,87
Unità immobiliari n. 7 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 12/04/2016

Data: 12/04/2016 - Ora: 11.27.37 Fine
Visura n.: T135898 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MAGENTA (Codice: E801) Provincia di MILANO Foglio: 17 Particella: 387		
Catasto Fabbricati			
Unità immobiliare			

N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
		Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
		Urbana	17	387		Cens.	Zona	C7	U	67 m²	Totale: 67 m² Catastale	Euro 51,90
I		Variazione del 09/11/2015 - Inscrizione in visura dei dati di superficie										
Indirizzo												
Annotazioni												
VIA VALLE piano: T; classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												
INTESTATO												
N.		DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
I		CATTANEO Antonio nato a MAGENTA il 21/05/1944					CTTNTN44E21E801V*			(1) Proprietà per 1/1		
DATI DERIVANTI DA												
COSTITUZIONE del 18/07/2005 n. 5767.1/2005 in atti dal 18/07/2005 (protocollo n. MI0541073) Registrazione: COSTITUZIONE												

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E801 - Sezione - Foglio 17 - Particella 387

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

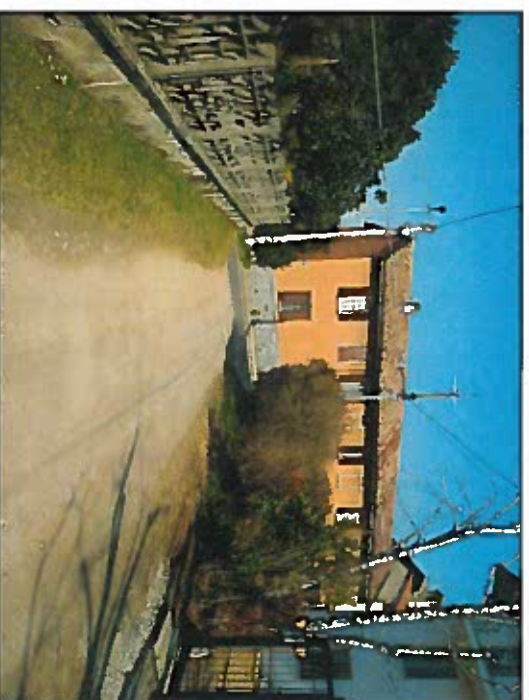
Visura telematica

ALLEGATO II

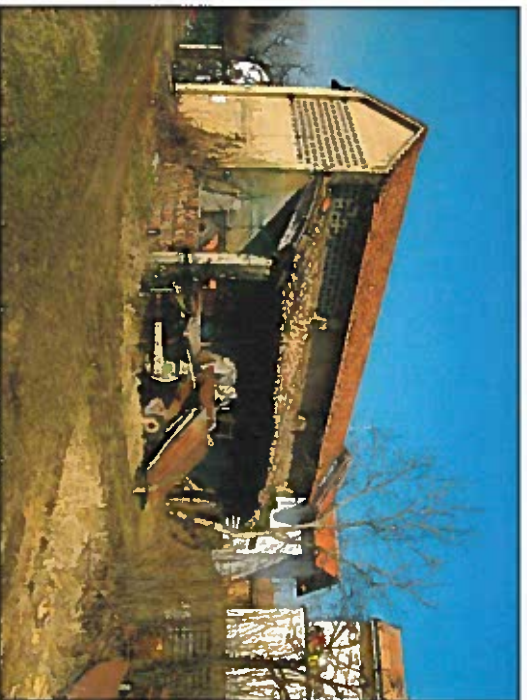
Rilievo fotografico



Via della Valle, angolo via Ticino.



Via Ticino, verso via della Valle.



Edifici rurali dismessi.



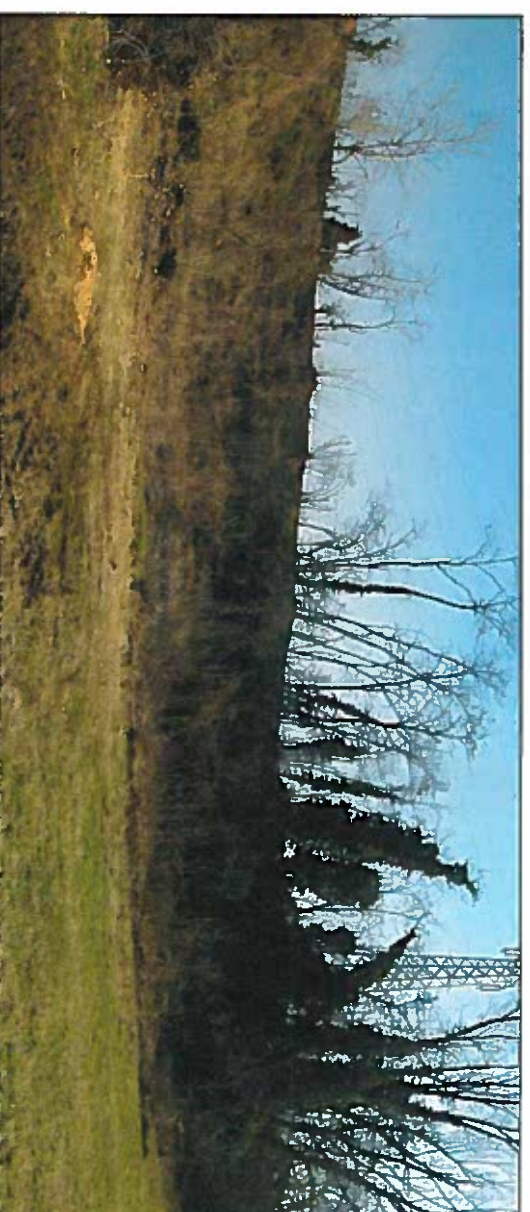
Via Ticino e l'abitato circostante l'area di progetto.



L'area boscata.



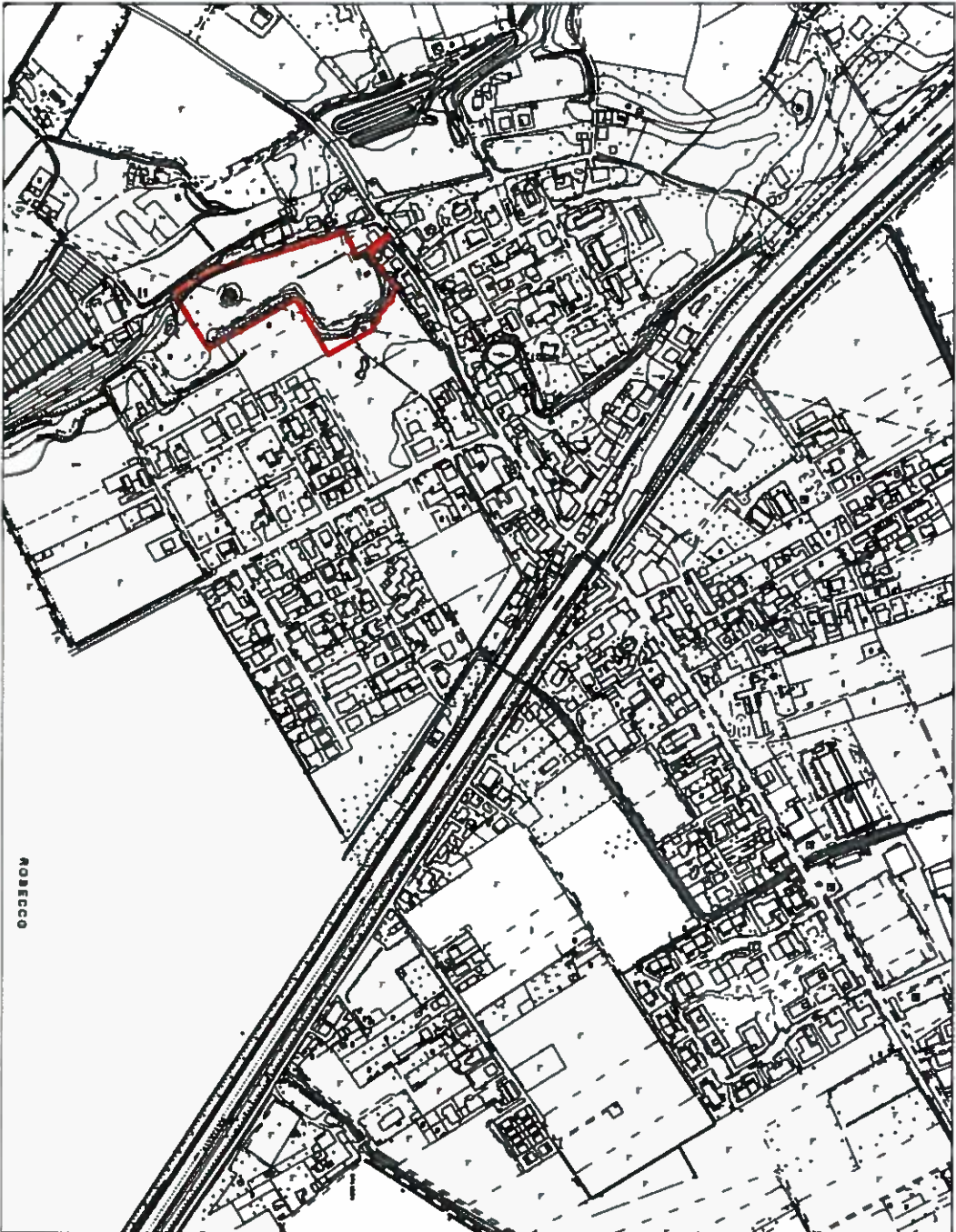
L'area in disuso e la scarpata boscata.





TAVOLE





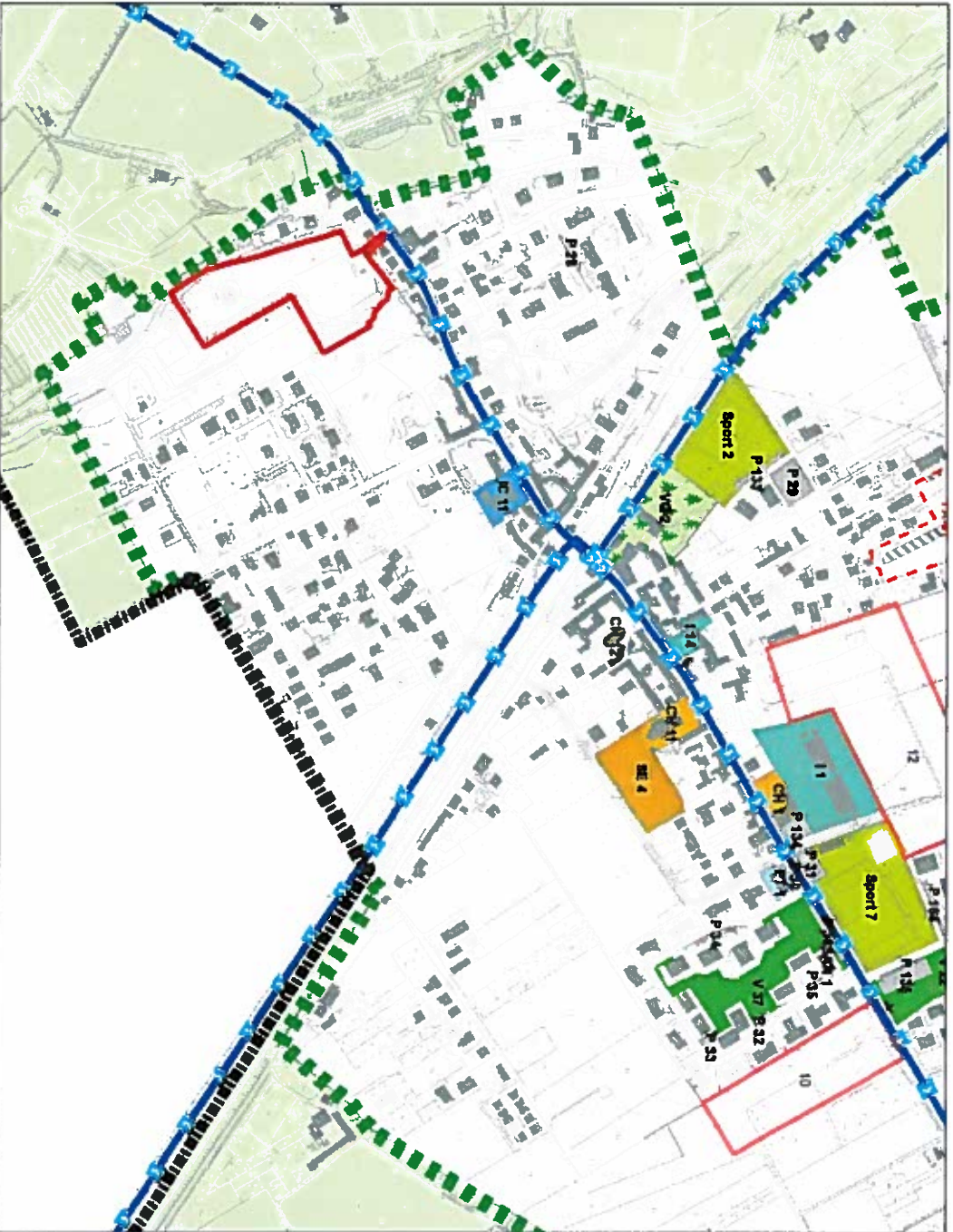
Carta tecnica di Magenta - Fraz. Ponte Vecchio

 Area interessata da questa proposta di PII
corrispondente alla proprietà unica

La proposta di Programma Integrato di Intervento - Inquadramento territoriale

La proposta di Programma Integrato di Intervento (PII) qui presentata è relativa ad un ambito compreso nel sistema insediativo cresciuto lungo la direttrice che dal nucleo storico di Magenta si sviluppa lungo via Isorzo in direzione ovest, attraversa il Naviglio Grande nella frazione di Ponte Vecchio e prosegue lungo via della Valle, verso il terrazzamento fluviale della valle del Ticino.

Il settore urbano all'interno del quale l'area è localizzata risulta caratterizzato da un tessuto edilizio residenziale privo di una significativa dotazione (quantitativa e qualitativa) di servizi e attrezzature, sia pubbliche che private, ad esclusione dello storico edificio scolastico, posto in prossimità dell'attraversamento del Naviglio.



Piano dei Servizi - servizi esistenti e in attuazione

 Area interessata da questa proposta di PII
corrispondente alla proprietà unica

 Confine comunale

 Ambiti di trasformazione

 Rete di piste ciclabili

 VG - Verde sovracomunale (sede Parco Ticino, non fruibile)

 I - Istruzione

 CH - Luogo di culto

 Cult - Cultura

 IC - Interesse comunale

 PT - Poste e telecomunicazioni

 SE - Servizi educativi

 Sport - Attrezzature sportive

 V - Parco urbano

 P - Parcheggi pubblici

 Piani attuativi vigenti/ adottati

 Perimetro zona IC

 Parco del Ticino

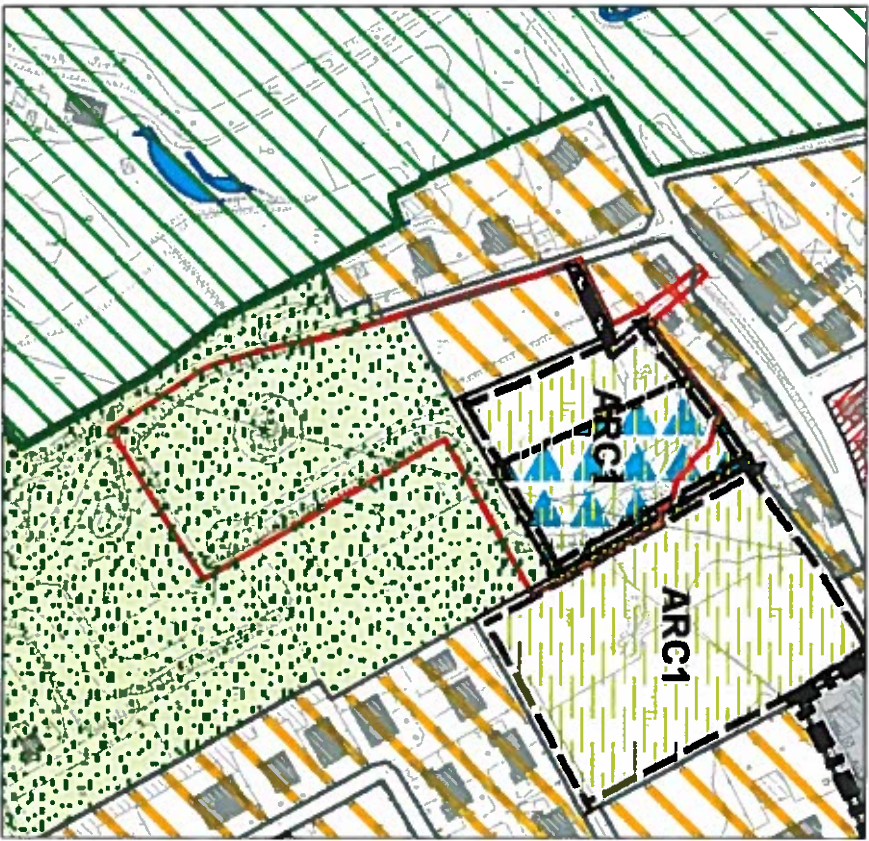
Progetto

Via Ticino - Pontevocchio, Magenta
Proposta preliminare di PII

Fase: Tracce
Inquadramento territoriale

Scala	Data	Stampato
1:5000	5/5/16	6/5/16
Ta/I/I'	Fornito	
I	A2	





STATO DI DIRITTO

- Area interessata dalla proposta di PII = mq 15612
corrispondente alla proprietà unica
- IR 2.2 - Ambiti residenziali radi = mq 2525 (volume generato = mc 2525)
- ARC 1 - Ambiti residenziali di completamento delle aree periferiche = mq 5815
(volume generato = mc 5815)
- EA 2 - Ambiti agricoli periferici = mq 8272



REGOLE DI RIFERIMENTO PER LA PROPOSTA DI PII

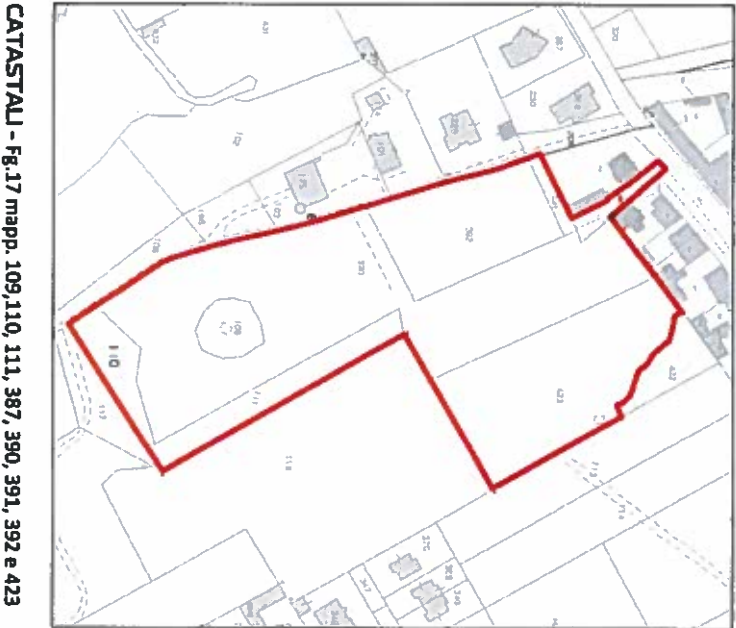
- Area interessata dalla proposta di PII = mq 15612
corrispondente alla proprietà unica
- Area A, edificabile = mq 8340 (volume generato = mc 7506)
NB: l'area complessivamente edificabile è esattamente la stessa del PGT.
Vigente (IR 2.2+ARC1) ma genera un volume inferiore
- Area B, verde = mq 8272
- Area già utilizzata a strada = mq 100



NUOVO ASSETTO URBANISTICO DI PII

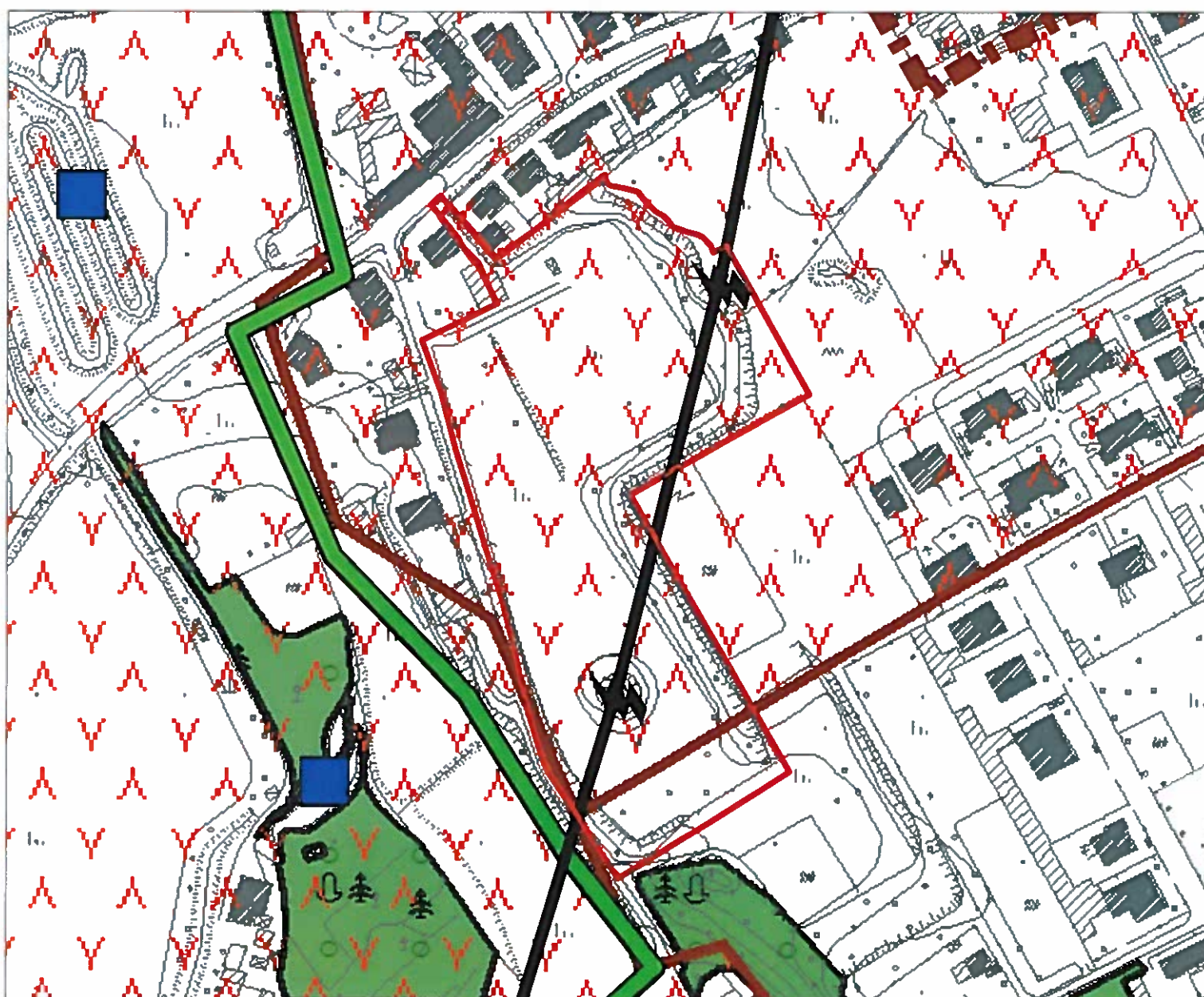
- Area interessata dalla proposta di PII = mq 15612
corrispondente alla proprietà unica
- Superficie fondiaria Sf = mq 7657
- Verde privato = mq 175
- Asservimenti ad uso pubblico = mq 1433
- Cessioni pubbliche = mq 6347
- Traffico di strada da sistemare

mq 7780 311% SIO
(richiesto dal PGT vigente = 60% SIO)



CATASTALI - Fig.17 mappa. 109,110, 111, 387, 390, 391, 392 e 423

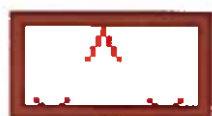




Documento di Piano - Vincoli territoriali



Area interessata dalla proposta di PII



Aree a rispetto archeologico PTCP



Fontanili



Elettrodotto



Area a vincolo paesaggistico boschi e foreste (art.142 comma 1 let.G. D.lgs 42/2004)



Perimetro zona I.C.

Progetto

Via Ticino - Pontevecchio, Magenta
Proposta preliminare di PII

Fase Tavola

Preliminare Inquadramento urbanistico - i vincoli

Scala	Data	Stampato il
1:2000	5/5/16	6/5/16

Tav. n°	Formato
3	A3

Proponente

Antonio Cattaneo - Via E. De Amicis 12/B, 20013 Magenta

Progettisti

CATTANEO I SCHÜPPEL
URBAN DESIGN & LANDSCAPE ARCHITECTURE
Galleria dei Portici 6/B, 20013 Magenta (MI)
t. +39 02 40047418 info@cattaneo-schueppel.com

AROUND STUDIO srl
architecture - space planning - interior design
Around Studio srl, Via Palladio 18, 20135 Milano
tel. +39 02 58430192
aroundstudio@aroundstudio.it
www.aroundstudio.it







Parcheggi pubblici

Giardini privati

Edificio di servizio

Parcheggio biciclette

Parco giochi orientato alla natura

Frutteto di specie antiche

Accesso di servizio

Orti urbani pubblici

Progetto

Via Ticino - Pontevecchio, Magenta

Proposta preliminare di PII

Fase

Tavola

Preliminare

Planivolumetrico

Scala

Data

Stampato il

1:500

5/5/16

6/5/16

Tav. n°

Formato

4

A2

Proponente

Antonio Cattaneo - Via E. De Amici 12/EL 20019 Magenta

Progettisti

CATTANEO I SCHÜPPEL

URBAN DESIGN & LANDSCAPE ARCHITECTURE

Calderà da Ponte 5/B - 20019 Magenta (MI)

1 - 39 02 4004743 - info@cattaneo-schuppel.com

AROUND STUDIO srl

architecture - space planning - interior design

Around Studio srl, via Politeo 15, 20125 Milano

tel. +39 02 584 0002

aroundstudio@aroundstudio.it

www.aroundstudio.it



Parcheggi pubblici

mq 379; n. stalli = 11

generati dal piano:

L.1144/68 mq 2,5/ab.

1 ab./mc 150 = 7506 : 150 = 50

mq 2,5 x 50 ab. = mq 125,1

n. stalli = 10

Marciapiede e porzione strada

Parcheggi permeabili asserviti ad uso pubblico

a servizio delle aree a verde

n. stalli = 16



area di asservimento pubblico

mq 1433



area di cessione pubblica

mq 6347



fascia di rispetto elettrodotto

18 m per parte dall'asse di linea elettrica 132 Kv n.481 (calcolato da Tema S.p.a)

**mq 7780, 31% Sip
(richiesto dal PGT vigente = 60% Sip)**

Progetto

Via Ticino - Pontevecchio, Magenta
Proposta preliminare di PII

Fase

Tavola

Preliminare

**Pianta al suolo, cessioni e
asservimenti, parcheggi pubblici**

Scala

Data

Stampato il

1:500

5/5/16

6/5/16

Tav. n°

Formato

5

A2

Proponente

Antonio Cattaneo - Via E. De Amici 12/B, 20019 Magenta

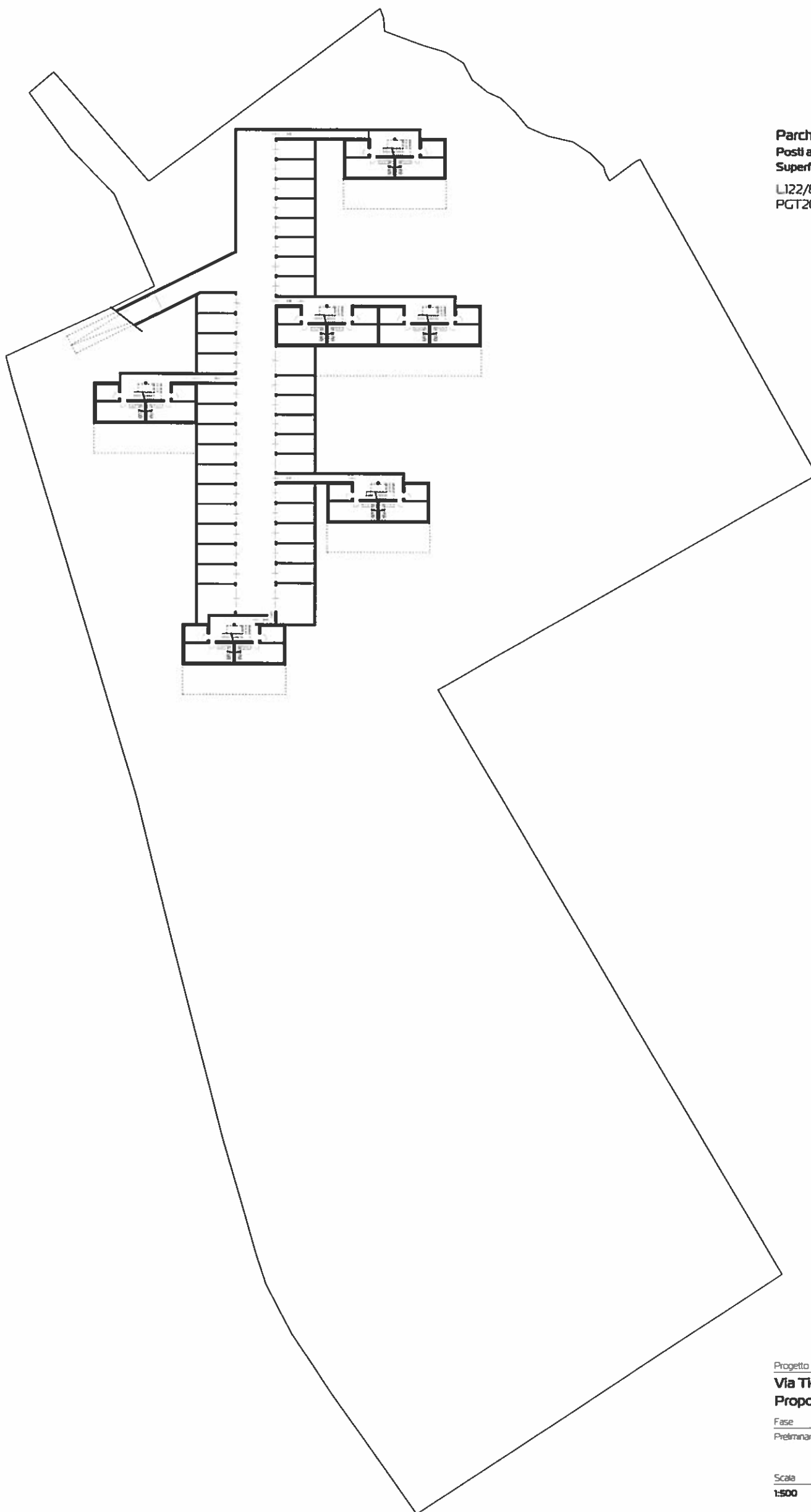
Progettisti

CATTANEO I SCHÖPPEL
URBAN DESIGN & LANDSCAPE ARCHITECTURE
Cellera dei Portici 5/9, 20019 Magenta (MI)
t +39 02 4004748 mto@cattaneo-schoppel.com

AROUND STUDIO srl
architecture - urban planning - interior design
Arround Studio srl, via Politecnico 18, 20139 Milano
tel +39 02 59419933
progettazioneurbanistica.it
www.arroundstudio.it







Parcheggi di pertinenza sotterranei
Posti auto = 38
Superficie parcheggi = mq 1240
L.122/89 (1mq ogni 10mc) = 7507 : 10 = mq 751
PGT2016 (1 P/alloggio o 100mq) = mq 2500 : 100 = 25

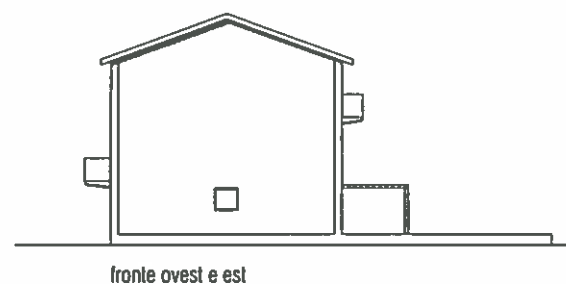
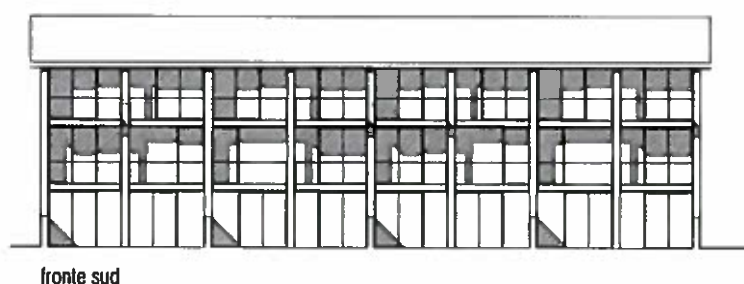
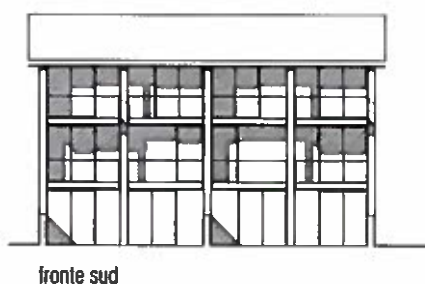
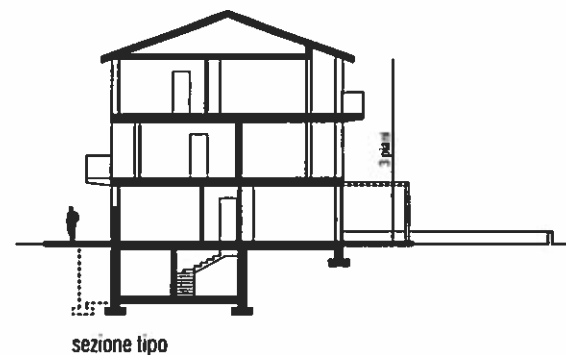
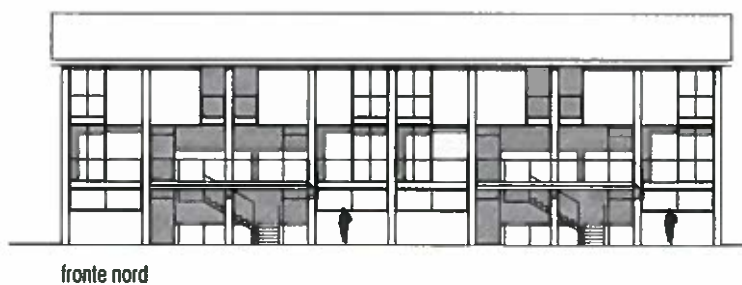
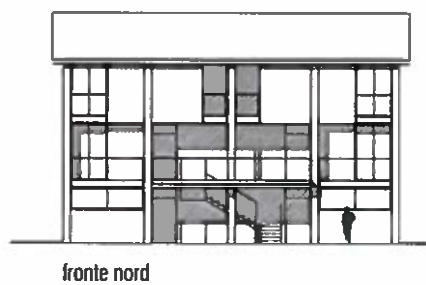
Progetto		
Via Ticino - Pontevecchio, Magenta		
Proposta preliminare di PII		
Fase	Tavola	
Preliminare	Parcheggi pertinenziali	
Scale	Data	Stampato il
1:500	5/5/16	6/5/16
Tav. n°	Formato	
6	A2	
Proponente		
Antonio Cattaneo - Via E. De Amici 12/B, 20018 Magenta		
Progettisti		
CATTANEO I SCHÖPPEL		
URBAN DESIGN & LANDSCAPE ARCHITECTURE		
Cattaneo da Porto 5/B - 20018 Magenta (MI)		
1 + 39 02 4004748 - info@cattaneo-schoppel.com		
AROUND STUDIO srl		
architecture - urban planning - interior design		
Around Studio srl, via Poletto 13, 20135 Milano		
tel. +39 02 58429132		
info@aroundstudio.it		
www.aroundstudio.it		



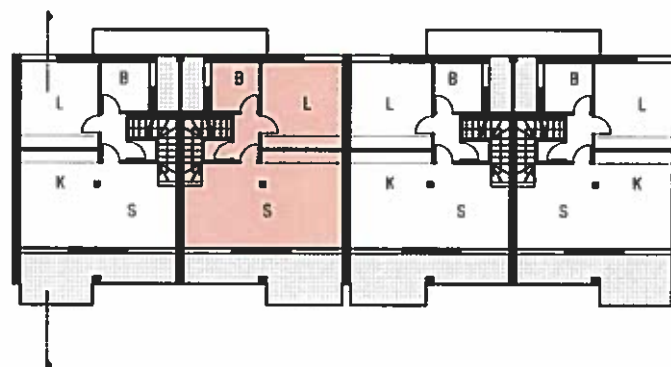


EDIFICI TIPO "A"

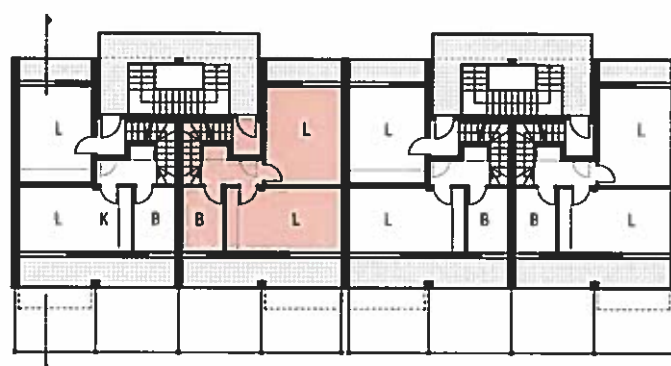
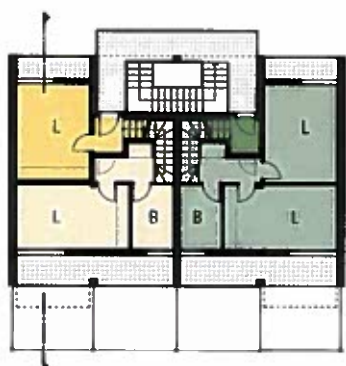
EDIFICI TIPO "B"



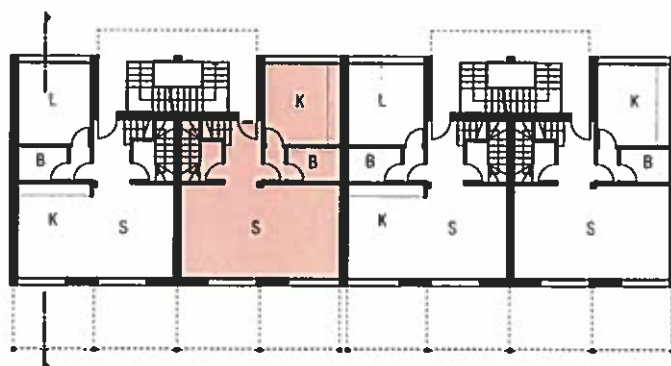
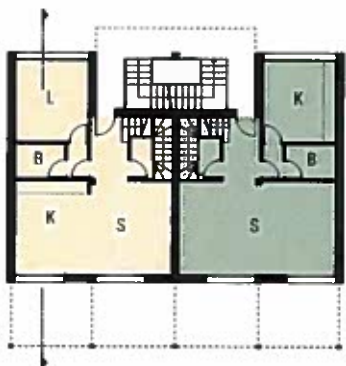
piano secondo



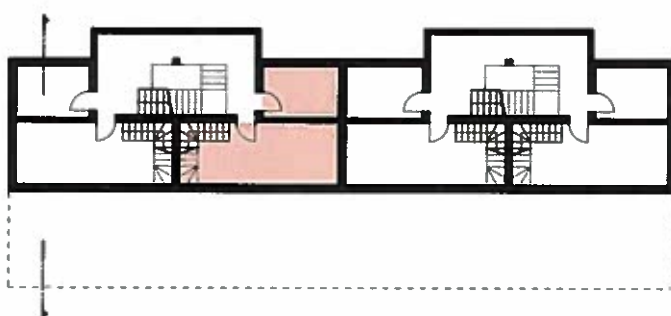
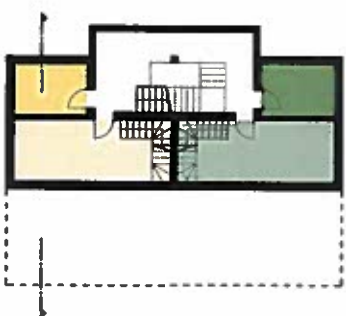
piano primo



piano terreno



piano interrato



DATI QUANTITATIVI:

numero max abitazioni	= 24 unità
SLP complessiva	= 2502mq
volume V	= 7506mc

esempi soluzioni abitative:

bilocali	
trilocali	
quadrilocali	

Progetto

Via Ticino - Pontevecchio, Magenta
Proposta preliminare di PII

Fase

Tavola

Preliminare

Tipologie edilizie

Scala

Data

Stampato il

1:250

5/5/16

6/5/16

Tav. n°

Formato

7

A2

Proponente

Antonio Cattaneo - Via E. De Amici 12/B, 20013 Magenta

Progettisti

CATTANEO I SCHÜPPEL
URBAN DESIGN & LANDSCAPE ARCHITECTURE
Cattaneo & Schuppel s.r.l. - 20013 Magenta (MI)
1+39 02 4004748 - info@cattaneo-schuppel.com

AROUND STUDIO srl
architecture - space planning - interior design
Around Studio srl, via Poletto 13, 20135 Milano
tel. +39 02 70430152
aroundstudio@aroundstudio.it
www.aroundstudio.it







PROFILO EST-OVEST



PROFILO NORD-SUD

Progetto

Via Ticino - Pontevecchio, Magenta

Proposta preliminare di PII

Fase

Tavola

Preliminare

Profili territoriali

Scala

Data

Stampato il

1:500

5/5/16

6/5/16

Tav. n°

Formato

8

A2

Proponente

Antonio Cattaneo - Via E. De Amici 12/B, 20013 Magenta

Progettisti

CATTANEO I SCHÜPPEL

URBAN DESIGN & LANDSCAPE ARCHITECTURE

Callena de Ponti 6/8 - 20013 Magenta (MI)

1 - 39 02 4004748 - info@cattaneo-schuppel.com

AROUND STUDIO srl

architecture - space planning - interior design

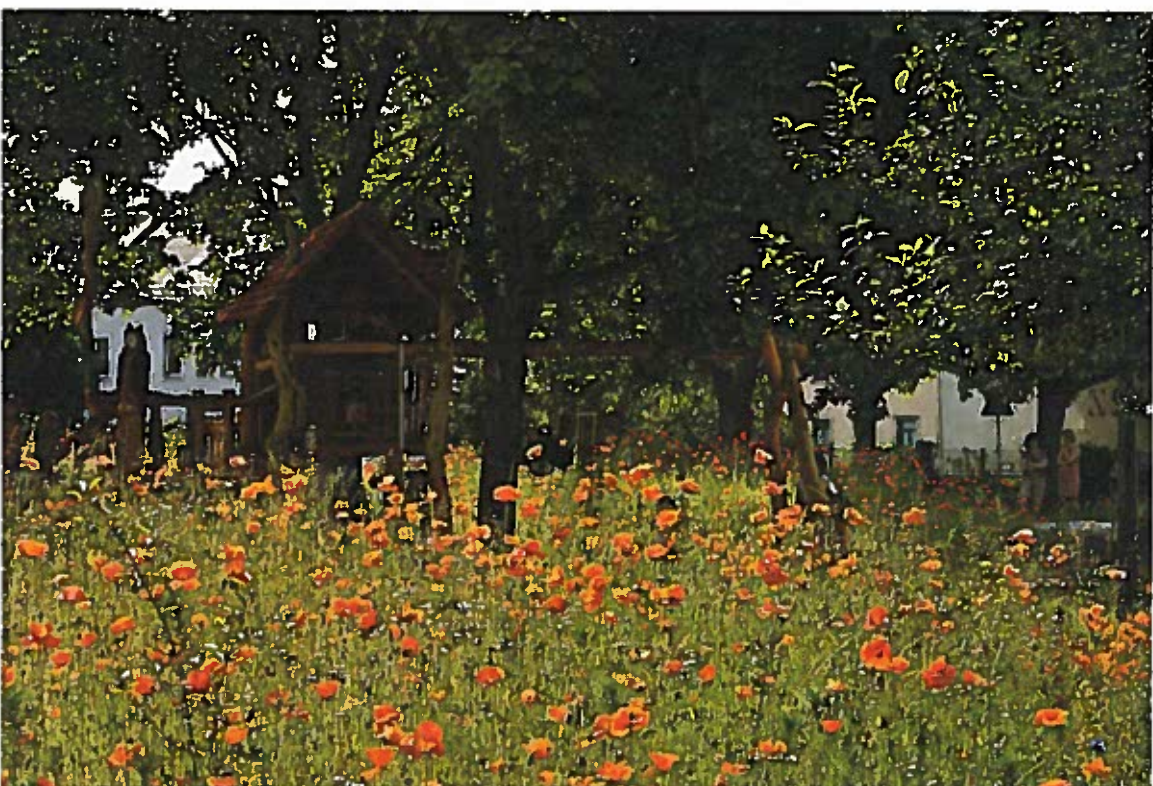
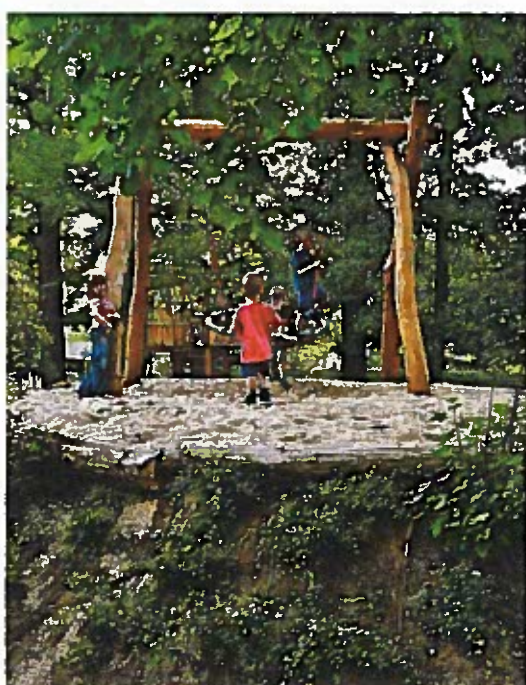
Around Studio srl, Via Politeo 13, 20123 Milano

tel. +39 02 4043902

progettazioneinterioristica.it

www.aroundstudio.it





Progetto

Via Ticino - Pontevecchio, Magenta
Proposta preliminare di PII

Fase Tavola

Preliminare **Parco giochi orientato alla natura -
esempi fotografici**

Scala Data Stampato il
5/5/16 6/5/16

Tav. n° Formato
6 A2

Proponente

Antonio Cattaneo - Via E. De Amici 12/BL 20018 Magenta

Progettisti

CATTANEO I SCHÖPPEL
URBAN DESIGN & LANDSCAPE ARCHITECTURE
Cattedra del Porto 5/8 20018 Magenta (MI)
t +39 02 40047488 info@cattaneo-schoppel.com

AROUND STUDIO srl
architects - space planning - interior design
Around Studio srl Via Feltrina 13, 20125 Milano
tel +39 02 594 2012
aroundstudio@aroundstudio.it
www.aroundstudio.it



