



CITTA di MAGENTA

Settore Tecnico
Servizio Territorio e Servizi alla Città



Variante Generale PGT



VARIANTE GENERALE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ADOTTATO CON D.C.C. N. N. 46 DEL 19.07.2016
(AI SENSI DELL'ART. 13 DELLA LEGGE REGIONALE 12/05 E S.M.I.)

OSSERVAZIONE AI SENSI DELLA L.R. 12/05 ART. 13 COMMA 4

Comune di
MAGENTA



C_E801 - C_E801 - 1 - 2016-11-09 - 0049299

Prot. Generale n: **0049299**

A

Data: **09/11/2016** Ora: **11.50**

Classificazione: **8 - 1 - 0**

Al Sindaco del Comune di
Magenta
p.za Formenti 3
20013 - Magenta (MI)
All'Ufficio di Piano

DATI DELL'OSSERVANTE (chi presenta l'osservazione)

Il Sottoscritto Arch. **SPALTINI PAOLA** nato a Vigevano (PV) il 31.07.1972,

CF SPL PLA 72L71 L872S, con studio in Vigevano (PV), via Col di Lana n. 9,

e-mail pspalti@libero.it, PEC paola.spaltini@archiworldpec.it email i.bianchi@studioad38.it

in qualità di **TECNICO INCARICATO DALLA PROPRIETÀ**

CONGIUNTAMENTE A

i sottoscritti:

- sig. **DE VECCHI GIOVANNI**, cod. fisc. DVC GNN 74L22 E801X, nato a Magenta (MI), il 22/07/1974, in qualità di legale rappresentante della società **ADV IMMOBILIARE S.R.L.**, con sede in Piazza del Popolo n. 2, 20010 Arluno (MI), cod. fisc. 12730730152, proprietaria dell'immobile censito catastalmente al Fg. 19 mapp. 312 del Comune di Magenta;
- sig. **DE VECCHI ADELIO**, cod. fisc. DVC DLA 45E09 E801D, nato a Magenta (MI), il 09/05/1945, residente a Magenta (MI), in Via Gramsci n. 97, proprietario degli immobili censiti al Fg. 19 mapp. 503, 505, 507 del Comune di Magenta;
- sig. **VALENTI IVANO**, cod. fisc. VLN VNI 62E21 E801L, nato a Magenta (MI), il 21/05/1962, in qualità di legale rappresentante della società **IMMOBILIARE LA GINESTRA S.R.L.**, con sede in Via Sanchioli n. 45, 20013 Magenta (MI), cod. fisc. 10992370154, proprietaria degli immobili censiti catastalmente al fg. 19, mapp. 13, 483 del Comune di Magenta;
- sig. **MORANI MAURO**, cod. fisc. MRN MRA 71H14 E801N, nato a Magenta (MI), il 14/06/1971, residente ad Inveruno (MI), in Via Abruzzo n. 4 e sig.ra **OLDANI GIUSEPPINA**, cod. fisc. LDN GPP 35M45 E801R, nata a Magenta (MI), il 05/08/1935, residente a Mesero (MI), in via Matelda n. 18, comproprietari dell'immobile censito catastalmente al Fg. 19 mapp. 42 del Comune di Magenta;
- sig. **ROSAN MARIO**, cod. fisc. RSN MRA 44E06 L736T, nato a Venezia il 06/05/1944, residente a Magenta (MI), in Via Primo Maggio n. 43, proprietario dell'immobile censito catastalmente al Fg. 19 mapp. 328 del Comune di Magenta;

- sig. **SIMONELLI LUCIANO**, cod. fisc. SMN LCN 6oL23 E8o1U, nato a Magenta (MI), il 23/07/1960, in qualità di legale rappresentante della società **SIBA COSTRUZIONI S.R.L.** con sede in Via Roma n. 77, 20013 Magenta (MI), cod. fisc. 12058340154, proprietaria dell'immobile censito catastalmente al Fg. 19 mapp. 470;

PRESENTANO

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 19</i>	<i>Mappale 312</i>
<i>Superficie (mq) 750</i>	
<i>Intestati De Vecchi Giovanni – ADV IMMOBILIARE S.R.L.</i>	

<i>Catasto Terreni</i>	
<i>Foglio 19</i>	<i>Mappale 503-505-507</i>
<i>Superficie (mq) 77+64+41</i>	
<i>Intestati De Vecchi Adelio</i>	

<i>Catasto Terreni</i>	
<i>Foglio 19</i>	<i>Mappale 13-483</i>
<i>Superficie (mq) 120+1.211</i>	
<i>Intestati Valenti Ivano - IMMOBILIARE LA GINESTRA S.R.L.</i>	

Catasto Terreni	
Foglio 19	Mappale 42
Superficie (mq) 2.220	
Intestati Morani Mauro – Oldani Giuseppina	

Catasto Terreni	
Foglio 19	Mappale 328
Superficie (mq) 2.220	
Intestati Rosan Mario	

Catasto Terreni	
Foglio 19	Mappale 470
Superficie (mq) 2.522	
Intestati Simonelli Luciano - SIBA COSTRUZIONI S.R.L.	

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione riguarda: (barrare la fattispecie)

☒ Documento di Piano riferimento all'elaborato "DPo6 – Norme per l'attuazione" con riferimento all'Ambito AT7 _ Ambito AT8

☐ Piano dei Servizi riferimento all'elaborato _____

☒ Piano delle Regole riferimento all'elaborato "RPo1a e RPo2d – Carta della disciplina delle aree" con riferimento all'Ambito AT7 – Ambito AT8

☐ altro _____

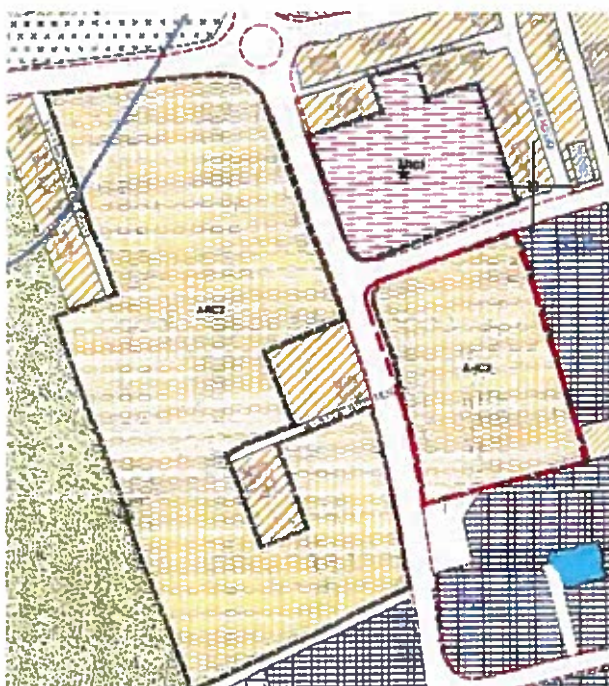
OGGETTO E CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE

RICHIESTA INSERIMENTO DEL MASTERPLAN ARC₂ VIA DELLA RESISTENZA NELLA VARIANTE GENERALE AL PGT ADOTTATO CON D.C.C. N. 46 DEL 19.07.2016

relativo alle aree comprese tra via della Resistenza, via A. Gramsci e strada per Pontevecchio (di seguito denominate ARC 2.a) e tra via A. Gramsci, via della Resistenza e via Primo Maggio (di seguito denominate ARC 2.b) azionate dal PGT approvato con D.C.C. n. 19 del 17.05.2010, come "Ambiti residenziali di completamento delle aree centrali ARC 2" e azionate dalla Variante Generale al PGT adottato con D.C.C. N. 46 DEL 19.07.2016 parzialmente come "Ambiti di Trasformazione AT7 - AT8" e parzialmente come "Aree non soggette a trasformazione urbanistica".

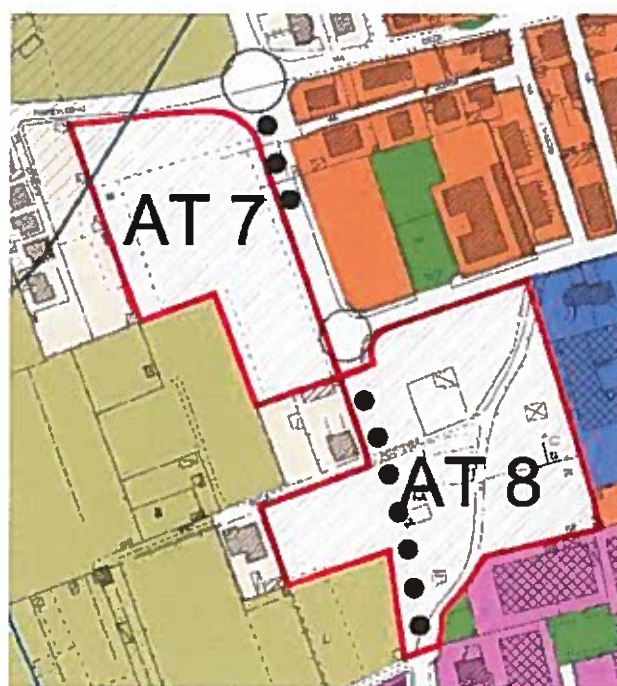
Le aree oggetto della presente osservazione sono azionate dal PGT vigente approvato con D.C.C. n. 19 del 17.05.2010 ad "ARC 2", come "ambiti residenziali di completamento delle aree centrali", ove la realizzazione degli interventi di nuova edificazione deve avvenire mediante sub-ambiti di pianificazione attuativa o edificazione diretta "coordinata", come normato dall'art. 26.8.2 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

Nelle previsioni del vigente PGT, gli ambiti di trasformazione in cui tali aree di proprietà ricadono, rappresentano il completamento della consolidata fascia a destinazione residenziale, rapportandosi con la confinante area agricola e incontrando l'inizio della zona produttiva, rappresentata qui da edifici di dimensioni medio-piccole, ancora affiancati ed intervallati da abitazioni nel verde.



ESTRATTO PGT

approvato con D.C.C. n. 19 del 17.05.2010



ESTRATTO Variante Generale al PGT

adottata con D.C.C. N. 46 DEL 19.07.2016

A seguito della Variante Generale al PGT le suddette aree vengono, invece, inserite in parte in "Ambiti di Trasformazione AT7 - AT8" con destinazione d'uso prevalentemente residenziale ed in parte in "Aree non soggette a trasformazione urbanistica" ai sensi dell'art. 24 delle NTA del Piano delle Regole.

Nel rispetto delle norme vigenti, già nel corso del 2015 e sino all'inizio del 2016 erano state presentate proposte di intervento attuativo sulle aree in oggetto e precisamente: in data 24.03.2015 P.E. 142/15 per il sub-ambito ARC 2.b (ora AT 8), sospesa in data 30.11.2015, con la richiesta integrativa di un disegno unitario (masterplan) esteso all'intero "ARC", in data 31.03.2015 P.E. 162/2015, in data 18.02.2015 P.E. 222/2015 e in data 16.02.2016 Masterplan, entrambi su sub-ambiti ARC2.a (ora solo parzialmente in AT 7).



ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO



ESTRATTO MAPPA CATASTALE

con individuazione ARC 2.a (giallo) e ARC 2.b (rosso)

Proprio a seguito di tali manifeste intenzioni dei soggetti proponenti e vista l'importanza rivestita dalle zone interessate nella pianificazione territoriale e viabilistica, ha preso il via un importante tavolo di lavoro che ha coinvolto i proprietari delle aree in maniera quasi unanime ed ha portato, attraverso i loro tecnici incaricati, di concerto con l'Ufficio Tecnico, il Comando di Polizia Locale, gli estensori della Variante Generale al PGT e l'Assessore all'Urbanistica, alla redazione di un "Masterplan" di progetto, unitario e condiviso.

Tale "Masterplan" è stato protocollato in data 18.04.2016 con disegno unitario condiviso, disegno della viabilità, ripartizione in sub-ambiti, planivolumetrico e indici planivolumetrici.

Il tutto secondo le indicazioni e gli accordi concertati.

In data 02.05.2016, la prima presentazione è stata integrata con elaborato grafico contenente sezioni ambientali, relazione paesaggistica e documentazione fotografica e in data 03.05.2016 la Commissione del Paesaggio ha espresso parere favorevole al Masterplan, "in quanto,

considerata la frammentazione degli elementi di base a disposizione, viene risolta in maniera adeguata l'espansione di un pezzo della città anche a riguardo dei tracciati storici esistenti e degli elementi naturalistici evidenti".



MASTERPLAN - Progetto di fattibilità unitario protocollato in data 18.04.2016

Pertanto, in seguito all'approvazione del "Masterplan" da parte della Commissione Paesaggio, i proprietari delle aree hanno proceduto alla elaborazione e successiva presentazione dei singoli Piani Attuativi, PRIMA DELL'ADOZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL PGT, ciascuno in riferimento al proprio Sub-Ambito, nel pieno rispetto dei parametri e delle indicazioni date dal planivolumetrico e dai conteggi forniti nel "Masterplan" stesso.

Ciononostante, il Comune ha proceduto alla presentazione della Variante Generale al PGT, adottandola con D.C.C. N. 46 del 19.07.2016, senza tenere in alcun conto il Masterplan in oggetto.

Preme qui sottolineare che il "Masterplan" nasceva dalla volontà di predisporre un disegno progettuale su ampia scala, che coinvolgesse contemporaneamente entrambe le aree azionate come ARC2 poste ai lati opposti rispetto alla nuova viabilità Extra-Comparto prevista dal PGT (prolungamento di via Primo Maggio ed il suo collegamento con via Bersaglieri d'Italia) e che fosse in grado di congiungere la parte centrale della città con la zona sud da un punto di vista urbanistico e viabilistico.

L'importanza di tale asse, da anni presente nelle tavole degli strumenti di pianificazione della città, è stato sottolineato anche dalla Polizia Locale che ha dato importanti prescrizioni e indicazioni in merito, precisando la sua funzione di circonvallazione esterna per il collegamento con la zona Sud di Magenta.

L'intento, concertato con Ufficio Tecnico e Polizia Locale durante il periodo di elaborazione del Masterplan, è stato sin dall'inizio quello di dare finalmente attuazione alle previsioni di piano circa il completamento della viabilità in tale porzione di territorio e, al contempo, realizzare la proposta "cucitura" tra tessuto residenziale, produttivo ed agricolo che qui intrecciano i loro frastagliati confini, stemperando, laddove non fosse del tutto possibile risolverle, le criticità

inevitabilmente emergenti quando si interviene nella pianificazione di porzioni di territorio di siffatta importanza, dal punto di vista tanto dimensionale quanto strategico.

Il percorso progettuale intrapreso dai tecnici incaricati ha richiesto, al pari di una progettazione esecutiva, rilievi celerimetrici e loro precisa integrazione, nonché approfondimenti tecnici, che hanno portato al coinvolgimento degli Enti gestori di tutte le reti infrastrutturali con la richiesta di pareri, conseguenti sopralluoghi, progettazione e quantificazione delle opere necessarie a completare ed estendere le reti di servizi, che in queste aree di margine in alcuni casi già presentavano situazioni in attesa di soluzione.

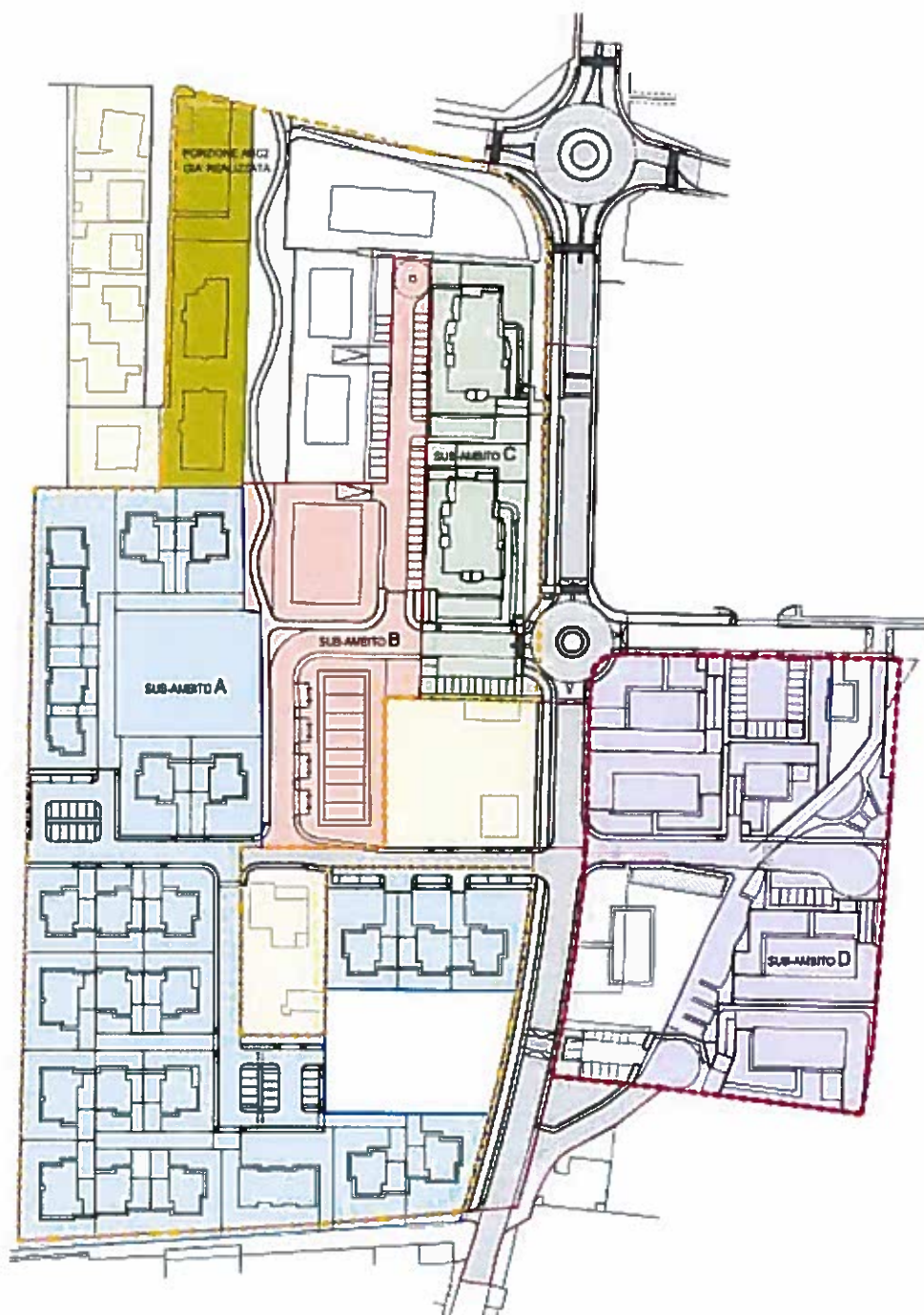
Dunque un lavoro tutt'altro che abbozzato e privo di attenta analisi del contesto, che non ha trovato, però, accoglimento negli elaborati della variante di P.G.T. adottata, dove è stata solo inserita una nuova rotonda tra il citato completamento della viabilità di PGT e la via Gramsci, frutto anch'essa, invece, di un ben più complesso processo e che ha richiesto verifiche in sito e, non ultimo, la sottomissione di interessi privati alla pubblica utilità, in punti già sufficientemente compromessi dalle preesistenze storiche e da interventi recenti, laddove probabilmente, la progettazione è avvenuta in assenza di "Masterplan estesi agli interi ARC" come qui richiesto e ottemperato, pur nella necessaria strutturazione della effettiva attuazione in sub-ambiti, tutti funzionali, però, ad un unico importante progetto.

Il Masterplan si inserisce nel contesto non solo attraverso il rispetto di indici e parametri urbanistici stabiliti dal PGT vigente (comunque sfruttati in misura ridotta con l'intento di incontrare il mutato scenario socio-economico e i più recenti indirizzi della Pubblica Amministrazione), ma anche di un'analisi approfondita del territorio, che tiene conto dei tracciati storici (come colto anche dalla Commissione del Paesaggio) e della componente naturalistica secondo la disposizione in cui si è consolidata nel tempo, integrandola con nuovi percorsi e aree volte ad arricchire e qualificare il tessuto urbano che si sta completando.

Le previsioni in esso contenute sono in accordo con le tipologie che caratterizzano la porzione di territorio già edificato ed in fase di completamento, con una graduale "dissolvenza" e riduzione della densità urbanistica verso la periferia sud-ovest, al limite con le aree agricole, che caratterizza proprio le proprietà ora stralciate dagli ambiti edificabili.

La variante adottata, con un limite massimo di altezza di mt. 19.50, da sfruttare se, come da disegno proposto e da prescrizioni specifiche, si vuole collocare la già bassa volumetria ammessa, pone scenari ben diversi ai margini dell'edificato e a poco servirebbe, in tale ipotesi, porre una consistente fascia verde di mitigazione al confine con gli edifici produttivi. Laddove l'intenzione fosse, invece, di individuare in questa zona una dotazione di verde qualificante, il Masterplan la soddisfa attraverso la valorizzazione come percorso ciclopedonale nel verde del tracciato preesistente di via Primo Maggio, che trova il suo contrappeso al di là della nuova circonvallazione nell'attenta progettazione di una componente di verde più compatto che si ricollega alla città con altro percorso di mobilità dolce (pedonale, sensoriale, ciclabile...).

A superare tale aspetto vincolistico-prescrittivo (che rende difficoltosa la progettazione nell'AT interessato) potrebbe soccorrere la considerazione che lo sviluppo di tale fascia lungo il lato orientale separa l'ambito residenziale da un'area "D3", cioè "produttiva localizzata in zona prevalentemente residenziale", per la quale le norme prevedono il mantenimento della destinazione in atto in alternativa alla conversione a residenza, proprio per il fatto di svilupparsi come una propaggine all'interno di una zona residenziale consolidata o di completamento (anche mediante l'attuazione dell'AT in oggetto) mentre lungo il lato sud, il minore, la mitigazione è posta verso una zona "D1 - attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi", allo stato attuale costituita da edifici destinati in gran parte a deposito e di attività che non producono emissioni e in cui la componente residenziale e di verde (sia pur pertinenti alle attività produttive stesse) è molto evidente.



SUDDIVISIONE IN SUB-AMBITI - MASTERPLAN

Tutto cio' premesso,

con la presente Osservazione, si richiede che il Masterplan presentato in data 18.04.2016 venga inserito per intero all'interno della Variante al PGT, soprattutto in considerazione del fatto che

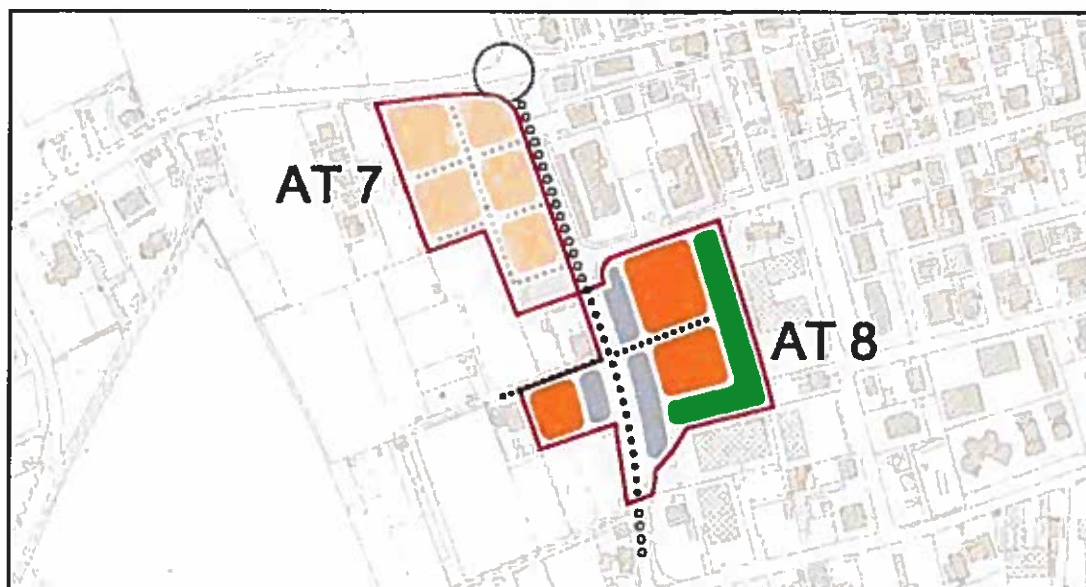
quello del 16.02.2016, dal quale si è sviluppato, è citato nella tabella 5 a pagina 7 del documento “Valutazione Ambientale Strategica del Piano di Governo del Territorio del Comune di Magenta: parere motivato” del 10.06.2016, tra i piani conformi alla previsione del vigente P.G.T. e presentati all’A.C., insieme alle già citate P.E. 142/2015 e P.E. 162/2015 e P.E. 222/2015, sempre inerenti sub-ambiti degli ARC2 in questione, che hanno poi trovato ulteriore sviluppo ed integrazione nel masterplan condiviso, rafforzandosi reciprocamente.

Viene inoltre precisato, sempre nella VAS, che per tali piani si evidenzia che “la possibilità da parte di privati di presentare piani attuativi al P.G.T. vigente è garantita dalla stessa L.R. 12/2005 fino a che la Variante Generale al P.G.T. non venga adottata”.

Se ritenuti assentibili all'epoca della presentazione, a maggior ragione il Masterplan del 18.04.2016, capace di riunirli in un disegno unitario esteso ad una così ampia porzione di territorio, dovrebbe trovare logica conclusione nella sua chiara acquisizione all'interno della variante adottata.

Risulta evidente che, nel complesso, le indicazioni date in merito alle aree oggetto dell'osservazione, non sono cambiate rispetto alla destinazione d'uso, al disegno generale e, soprattutto, rispetto alla funzione primaria di realizzare il tratto di viabilità che colleghi l'attuale via Primo Maggio alla parte settentrionale e centrale della città oltre alla realizzazione della rotatoria per Pontevecchio.

Si precisa che questi erano i punti nodali del Masterplan progetto di fattibilità unitario, con disegno della viabilità, ripartizione in sub-ambiti, planivolumetrico e indici planivolumetrici presentato e approvato in Commissione Paesaggio.



.....	Strade di distribuzione locale		Aree produttive
.....	Strade principali		Aree a verde pubblico
○	Nuove rotonde		Aree a servizi
	Aree residenziali		Aree a parcheggio
	Aree terziarie		

Stralcio Documento di Piano – DP.o6 Norme per l'Attuazione

Preme sottolineare, come già precisato che, al termine del lungo percorso partecipato tra i professionisti incaricati dalle proprietà ed i tecnici comunali, si è arrivati a produrre disegni e conteggi sufficientemente dettagliati per sostenere con fermezza che le Aree di Trasformazione AT7 e AT8, così come sono state impostate, con il disegno, le prescrizioni e gli indici ad esse attribuiti nella variante al P.G.T., non risultano tenere conto di una serie di problematiche e di punti deboli emersi dallo studio fatto e non hanno le caratteristiche necessarie per sostenere la realizzazione di una viabilità così importante che possa finalmente collegare la città alla zona industriale a sud senza attraversare piccole vie cittadine, nonostante tale volontà emerga ancora dalle N.T.A. relative di cui riportiamo uno stralcio:

1.1 Stato attuale e previsioni urbanistiche (uguali per AT 7 e AT 8)

Gli ambiti di trasformazione n. 7 e 8 costituiscono il margine occidentale del tessuto edificato del capoluogo. Le due aree risultano a cavallo del prolungamento verso nord di via Primo Maggio.

1.2 Obiettivi di intervento

Realizzazione di un ordinato intervento residenziale (uguali per AT 7 e AT 8)

Realizzazione della rotatoria all'incrocio con via per Ponte Vecchio (per AT 7)

Fascia di mitigazione da prevedere al confine con gli edifici produttivi (per AT 8)

1.3 Indirizzi per la pianificazione attuativa e utilità pubbliche (uguali per AT 7 e AT 8)

Non si ravvisa la necessità di individuare particolari indirizzi o utilità pubbliche ulteriori rispetto alle previsioni viabilistiche di collegamento alla rete stradale urbana di cui al successivo schema.

2.4 Prescrizioni per la pianificazione attuativa

(per AT 7):

Il Piano Attuativo esteso all'intero ambito deve prevedere la realizzazione della rotatoria all'incrocio con via per Ponte Vecchio (per AT 7)

(per AT 8):

Il Piano Attuativo esteso all'intero ambito dovrà caratterizzarsi per i seguenti contenuti:

realizzazione della strada di prolungamento di via 1° Maggio;

previsione di una fascia di mitigazione al confine con gli edifici produttivi, della profondità di almeno 20 m.

In merito agli obiettivi che la variante al P.G.T. si prefigge attraverso la pianificazione per gli ambiti di trasformazione, in sintesi si osserva che l'obiettivo primario, già evidenziato, di veder realizzate le opere extracomparto progettate, può concretizzarsi solo attraverso l'attuazione del Masterplan condiviso: le due rotonde, comunque previste nonostante il mancato inserimento del Masterplan nel suo insieme, e l'inglobamento della parte di viabilità incompiuta nell'ambito del comparto AT8 con un aggravio di opere che non trova riscontro nell'esiguità delle aree ricomprese e nella loro ridotta capacità edificatoria, hanno quale inesorabile conseguenza l'inattuabilità di un'iniziativa così antieconomica e di difficile concertazione tra le proprietà coinvolte e secondo il disegno proposto, in alcuni casi gravato da prescrizioni ancor più vincolanti e penalizzanti.

Attorno a tali obiettivi nodali, di per sé già ambiziosi ma perseguibili con l'adozione del Masterplan proposto, si dipana tutta una serie di questioni apparentemente minori, che la proposta di AT 7 e AT 8 delle norme di piano della variante adottata tende a pianificare in un ordinato disegno che, purtroppo non sempre tiene conto di problematiche insite in questa porzione di territorio:

- la presenza in posizione baricentrica (rispetto all' AT 8) della cascina Portalupi (fabbricato e terreni che occupano quasi un quadrante), con le questioni giudiziarie su di essa gravanti e la concreta impossibilità di acquisirla o intervenire su di essa, che i suoi ruderi portano con sé da molto tempo;
- il vincolo progettuale che tale aspetto pone, tanto nella pianificazione dell'edificato quanto della viabilità, che comporta un disassamento tra i due tratti di via Resistenza che si svilupperebbero ai due lati opposti del prolungamento di via primo Maggio;
- le poche residenze immerse nel tessuto verde inedificato che costituiscono tuttavia capisaldi per la progettazione e il raccordo di strade e nuovi lotti;

- le quote ed i dislivelli presenti e la necessità di realizzare uno sviluppo di reti infrastrutturali in grado di servire adeguatamente le nuove residenze, indipendentemente dall'entità e dal coordinamento temporale degli interventi.

Infine, ma non ultimo, la variante adottata lede le legittime aspettative dei proprietari delle aree, sino ad oggi gravate da elevatissime imposte sugli immobili. Gli stessi si vedono ora tolti in parte o totalmente la capacità edificatoria e, anche laddove questa permane sia pur in misura molto ridotta, si trovano uno scenario di fattiva impossibilità ad intervenire per questioni tanto pratiche quanto economiche, e questo anche a discapito dell'Amministrazione Comunale che vedrebbe nuovamente sfumare l'obiettivo primario di realizzare le previsioni viabilistiche di collegamento alla rete stradale urbana.

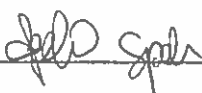
Per tutte le ragioni sopra esposte si confida nel favorevole accoglimento dell'osservazione.

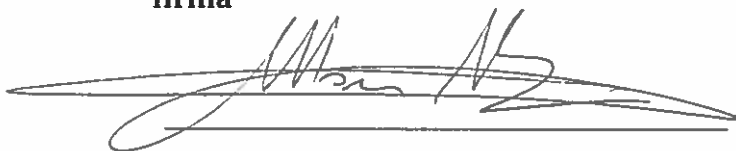
ELENCO DEGLI ALLEGATI ALL'OSSERVAZIONE

- | | |
|------------------------------|--|
| X Documentazione catastale | X Documentazione urbanistica |
| X Documentazione fotografica | ☐ Altro (specificare _____) |

data 08.11.2016

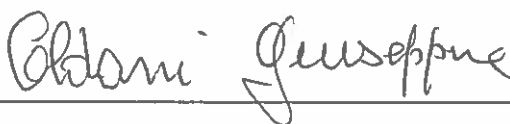
firma

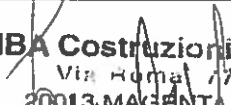







IMMOBILIARE LA GINESTRA srl
Amministratore Unico




SIBA Costruzioni s.r.l.
Via Roma 17
20013 MAGENTA (MI)
Reg. Imp. MI - 1997/98301
Cod. Fisc. e P. IVA 12058340154

Stefano Adlino

Stefano

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi de D.lgs. n. 196/03 sulla tutela dei dati personali

Ai sensi del D.lgs. n. 196/03, i dati forniti formano oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata, in modo lecito ed in osservanza degli obblighi di correttezza e riservatezza.

Tali dati potranno essere trattati per le finalità connesse all'espletamento inerente l'osservazione presentata.

Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Magenta.

I dati potranno essere trattati anche mediante supporto informatico.

L'interessato ha diritto a quanto previsto dall'art. 13 del suddetto D.lgs.

data 08.11.2016

firma

delo spdi

IMMOBILIARE LA GINESTRA srl
Amministratore Unico

SIBA Costruzioni s.r.l.

VI: ...nita, ...
20013 MAGENTA (MI)
Reg. Imp. MI-1997-1-98301
Cod. Fisc. e P. IVA 12058340154

Reneo Moro

Alboni Giuseppe

Stefano Adlino

[Signature]

Stefano

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.

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

F=1490300

Particella: 8



N=5033900

Ufficio Provinciale di Milano Territorio Servizi Catastali Direttore ING. ANTONIO PELUSO

Via tel (0 90 euro)

F=1490300

1 Particella: 914



Comune: MAGENTA
Foglio: 15

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 287.000 x 189.000 metri

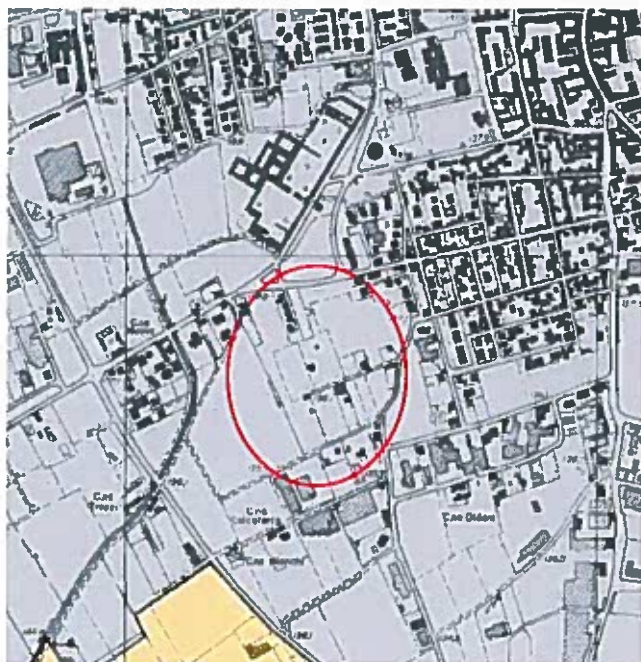
27-Ott-2015 17:13:13
Prot. n. T283375/2015

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

ESTRATTI PGT VIGENTE

approvato con D.C.C. n. 19 del 17.05.2010

ESTRATTO PTCP A 2.1 AZZONAMENTO



LEGENDA A 2.1

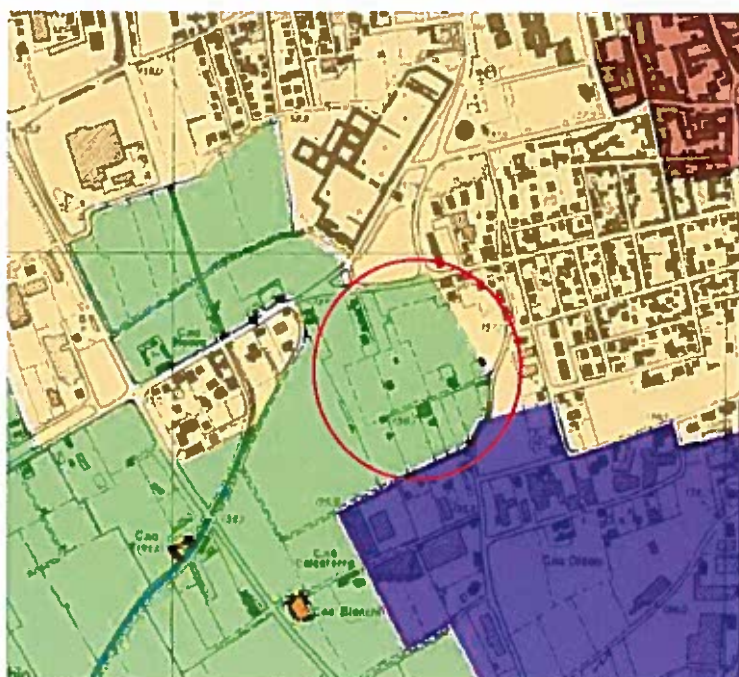
Legenda



Parco del Ticino - Azzonamento

- Zona B1 - Zone naturalistiche orientate
- Zona B2 - Zone naturalistiche di interesse botanico-forestale
- Zona B3 - Zone di rispetto delle Zone naturalistiche periferiche
- Zona C1 - Zone agricole a prevalente interesse faunistico
- Zona C2 - Zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico
- Zona G2 - Ambito agricolo e forestale
- Zona IC - Zone di iniziativa comunale orientata
- Fiume Ticino

ESTRATTO PPI INQUADRAMENTO PAESISTICO



LEGENDA PPI

Legenda



Sistema naturale

- Area di valenza naturalistica
- Aree boscate
- Sistemi agricoli aperti
- Sistemi agricoli aree intercluse - Periurbane

Sistema urbano

- Centro storico
- Tessuto recente
- Tessuto recente produttivo
- Insediamenti rurali di interesse storico

Sistema fluviale

- Corsi d'acqua
- Specchi d'acqua
- Sistema del Naviglio

ESTRATTO PP2 PRINCIPALI ELEMENTI PAESAGGIO

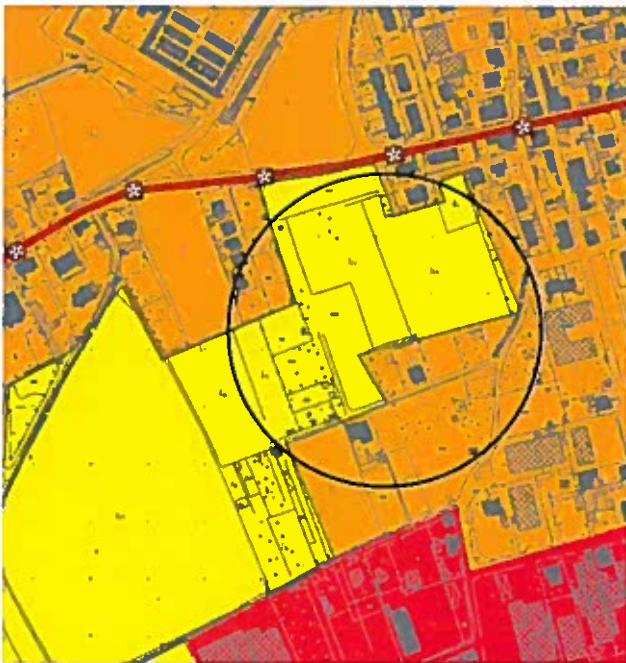


LEGENDA PP2

Legenda

- Confini comunali
- Zone Z.P.S.
- Zone S.I.C.
- Perimetro Centro storico
- Centro storico
- Elementi infrastrutturali di interferenza
- Margini urbani non definiti
- Percorsi di interesse paesaggistico P.T.C.P.
- Elettrodotti
- Insediamenti rurali di interesse storico-paesistico P.T.C.P.
- Edifici con Vincolo ex-legge 1089/39
- Elementi storico-architettonici P.T.C.P.**
 - Complessi civili
 - Complessi militari
 - Complessi produttivi
 - Complessi religiosi
 - Complessi rurali
 - Infrastrutture
- Sistema naturale**
 - Area di valenza naturalistica
 - Aree boscate
 - Sistemi agricoli aperti
 - Sistemi agricoli interclusi

ESTRATTO PP3 SENSIBILITA' LUOGHI

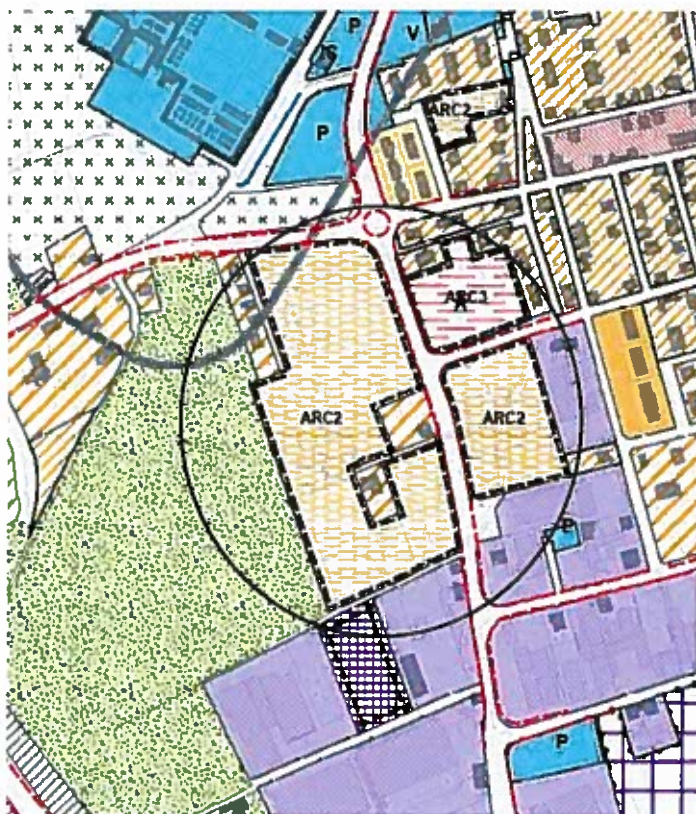


LEGENDA PP3

Legenda

- Confini comunali
- Sensibilità paesistica**
 - Classe 1: Sensibilità paesistica molto bassa
 - Classe 2: Sensibilità paesistica bassa
 - Classe 3: Sensibilità paesistica media
 - Classe 4: Sensibilità paesistica alta
 - Classe 5: Sensibilità paesistica molto alta
- Perimetro Parco Naturale
- Zone S.I.C.
- Zone Z.P.S.
- Percorsi di interesse paesistico P.T.C.P.
- Percorsi e vedute di pregio ambientale

ESTRATTO PR DA 10 DISCIPLINA GENERALE DELLE AREE



LEGENDA PR DA 10

ZONE RESIDENZIALI

- NSA - Nuclei storici e di antica formazione
- RM - Tessuto edificato di rispetto morfologico
- IR 1.1 - Ambiti residenziali connotati da disegno urbano unitario
- IR 1.2 - Ambiti residenziali costituiti da palazzi e complessi edilizi articolati
- IR 2.0 - Ambiti residenziali densi
- IR 2.1 - Ambiti residenziali misti
- IR 2.2 - Ambiti residenziali radi
- ARC1 - Ambiti residenziali di completamento delle aree periferiche
- ARC2 - Ambiti residenziali completamento delle aree centrali
- ARC3 - Ambiti residenziali soggetti a pianificazione attuativa vigente

ZONE PRODUTTIVE

- IPE - Ambiti per la produzione industriale ed artigianale esistenti
- IPC - Ambiti per la produzione industriale ed artigianale di completamento del tessuto urbano consolidato
- IPV - Ambiti per insediamenti produttivi soggetti a pianificazione attuativa vigente
- IS - Ambiti per la produzione industriale ed artigianale soggetti a pianificazione attuativa per comparti unitari

AREE EXTRAURBANE

- EA1 - Ambiti agricoli produttivi
- EA2 - Ambiti agricoli perurbani
- EA3 - Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico

AREE PER LA MOBILITA'

- Arece per il trasporto pubblico ferroviario
- Stadio ferroviario
- Zone destinate alla viabilità - Esistente
- Zone destinate alla viabilità - Progetto ed ampliamento della sede stradale

ZONE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE

- Servizi e Attrezzature pubbliche e di uso pubblico esistenti di livello Sovracomunale
- Servizi e Attrezzature pubbliche e di uso pubblico esistenti di livello Comunale

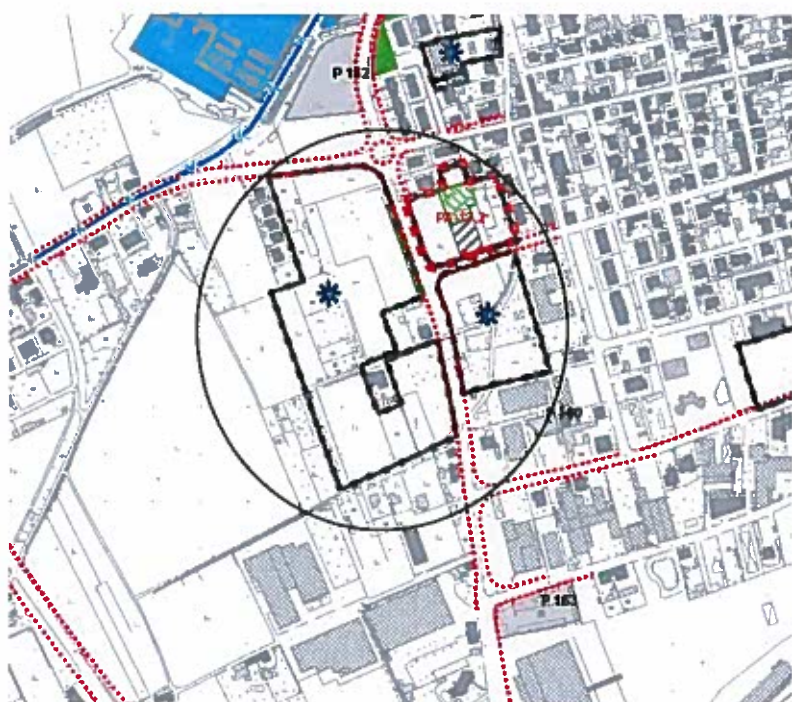
ZONE PER SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO

- Zone censuali
- Zone per servizi tecnologici

FASCE DI RISPETTO E VINCOLO DI INEDIFICABILITA'

- Limite di rispetto camminerale
- Fascia di rispetto camminerale

ESTRATTO PS 3A SERVIZI IN PROGETTO



LEGENDA PS 3A

LEGENDA

----- Visibilità di progetto

RETE PISTE CICLABILI

— Pista ciclabile esistente

■ Pista ciclabile in progetto

SERVIZI ESISTENTI CONFERMATI

Comunali

I - Istruzione

CH - Luogo di culto

Cult - Cultura

IC - Interesse comune

PT - Poste e Telecomunicazioni

SAN - Sanità

SE - Servizi Educativi

Sic - Sicurezza

Sport - Attrezzature Sportive

V - Parco urbano

VO - Altre aree a verde attrezzato

P - Parcheggi pubblici

SERVIZI IN ATTUAZIONE

Perimetro ambito piani attuativi/PIL vigenti/adottati

P - Parcheggi pubblici

PP - Parcheggi per insediamenti produttivi e terziari

V - Area a verde attrezzato

SERVIZI DI PROGETTO

COMUNALI

SOVRA COMUNALI

Perimetro d'ambito A R C

Reperimento aree nuovi servizi (parametrico)

Ambito di Trasformazione

Ambiti di compensazione

Verde Ambientale - Attuazione corridoio ecologico

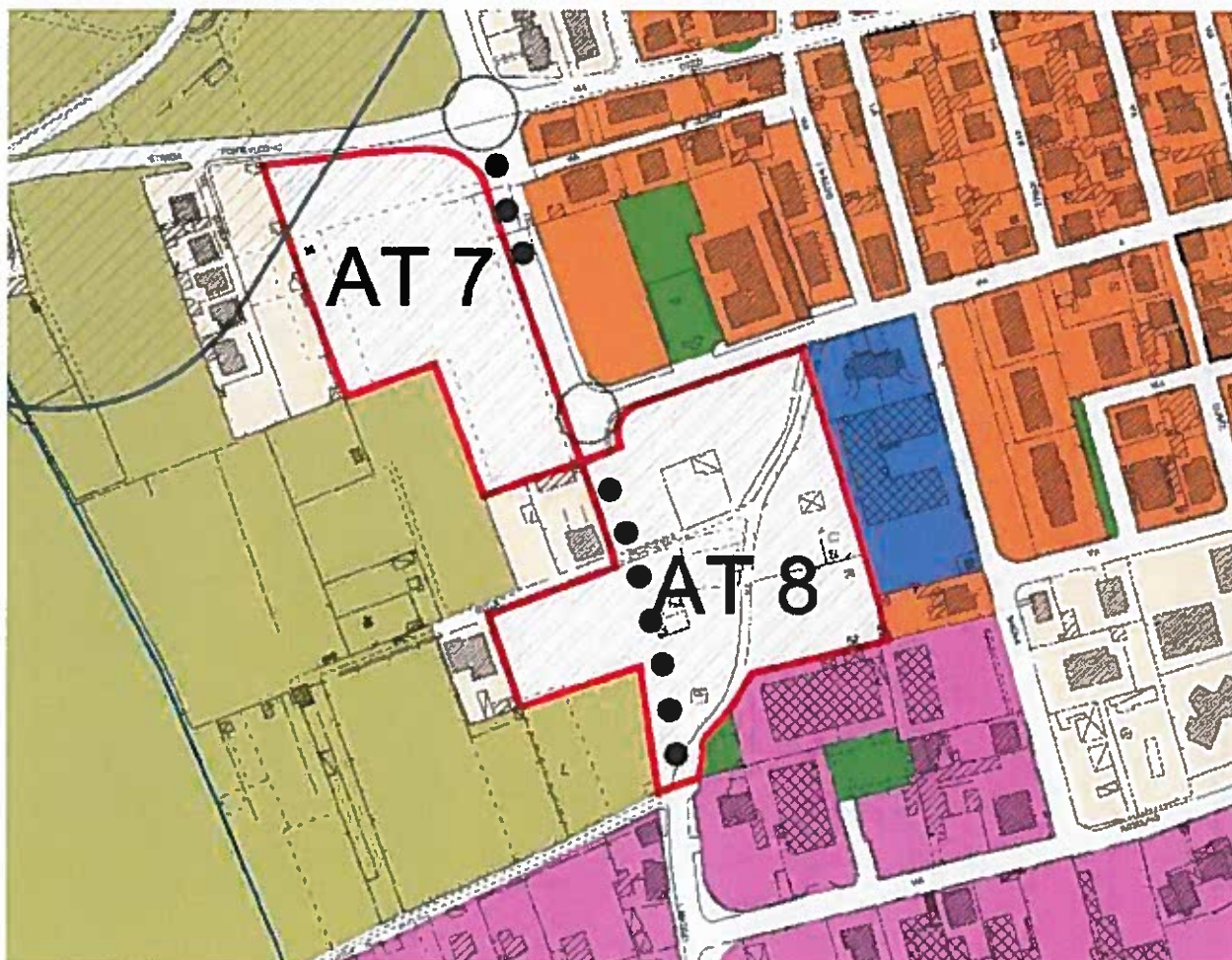
Verde agricolo attrezzato ai fini della fruizione

SIC - Boschi della Fagiana

ESTRATTI VARIANTE GENERALE AL PGT

adottata con D.C.C. N. 46 DEL 19.07.2016

ESTRATTO RP 02d CARTA DELLA DISCIPLINA DELLE AREE



LEGENDA

Ambiti di trasformazione

(vedi relative schede allegate alle Norme per l'attuazione del Documento di Piano)



Ambiti di Trasformazione a prevalente destinazione residenziale



Ambiti di Trasformazione destinati prevalentemente ad attività di produzione di beni e servizi



Ambito di Trasformazione destinato prevalentemente a verde pubblico o di uso pubblico



1.1 Stato attuale e previsioni urbanistiche

Gli ambiti di trasformazione n. 7 e 8 costituiscono il margine occidentale del tessuto edificato del capoluogo. Le due aree risultano a cavallo del prolungamento verso nord di via Primo Maggio.

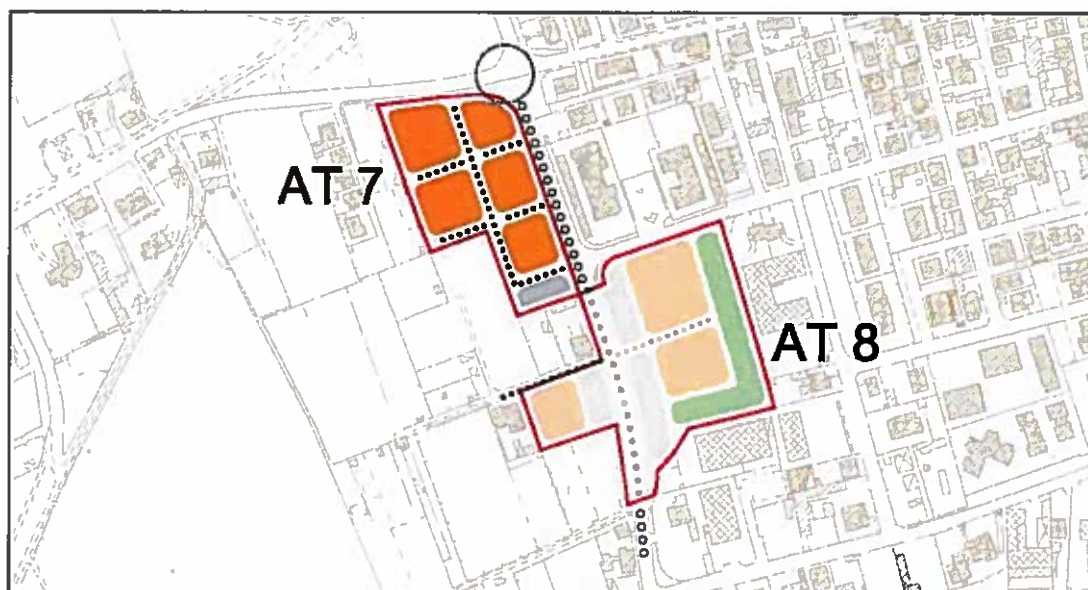
1.2 Obiettivi di intervento

- Realizzazione di un ordinato intervento residenziale
- Realizzazione della rotatoria all'incrocio con via per Ponte Vecchio

1.3 Indirizzi per la pianificazione attuativa e utilità pubbliche

Non si ravvisa la necessità di individuare particolari indirizzi o utilità pubbliche ulteriori rispetto alle previsioni viabilistiche di collegamento alla rete stradale urbana di cui al successivo schema.

1.4 Schema distributivo



..... Strade di distribuzione locale

..... Strade principali

○ Nuove rotonde

■ Aree residenziali

■ Aree terziarie

■ Aree produttive

■ Aree a verde pubblico

■ Aree a servizi

■ Aree a parcheggio



1.1 Stato attuale e previsioni urbanistiche

Gli ambiti di trasformazione n. 7 e 8 costituiscono il margine occidentale del centro principale. Le due aree risultano a cavallo del prolungamento verso nord di via Primo Maggio.

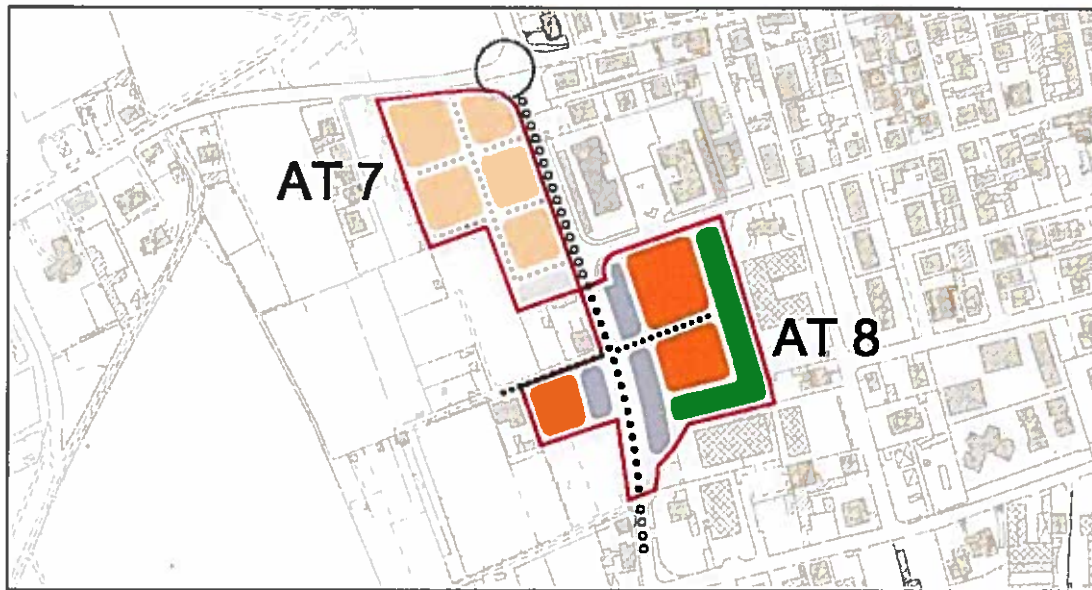
1.2 Obiettivi di intervento

- Realizzazione di un ordinato intervento residenziale;
- Fascia di mitigazione da prevedere al confine con gli edifici produttivi.

1.3 Indirizzi per la pianificazione attuativa e utilità pubbliche

Non si ravvisa la necessità di individuare particolari indirizzi o utilità pubbliche ulteriori rispetto alle previsioni viabilistiche di collegamento alla rete stradale urbana di cui al successivo schema.

1.4 Schema distributivo



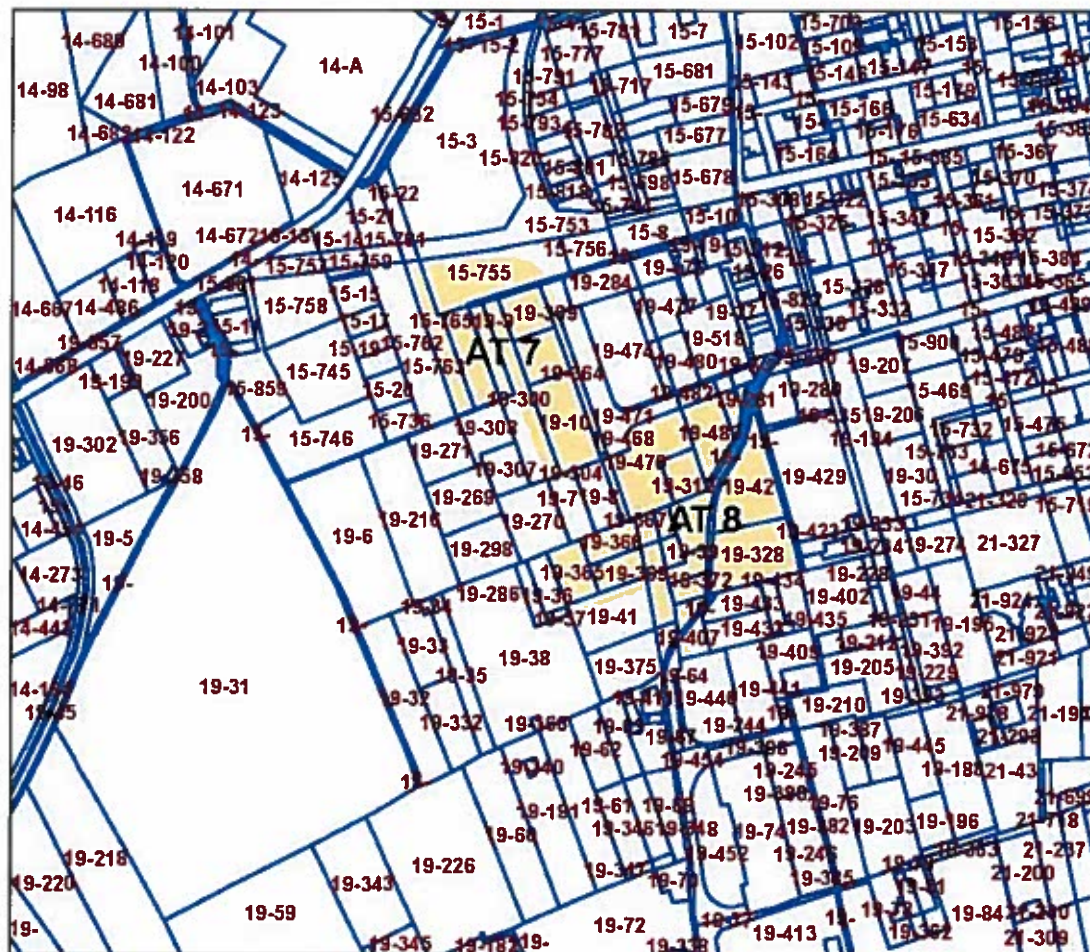
- Strade di distribuzione locale
- - - - - Strade principali
- Nuove rotonde
- Aree residenziali
- Aree terziarie

- Aree produttive
- Aree a verde pubblico
- Aree a servizi
- Aree a parcheggio

Ambito AT 8

Sezione 2 – INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DI VALORE PRESCRITTIVO

2.1 Estratto catastale



2.2 Destinazioni d'uso

Residenza (Gf 1), artigianato di servizio (Gf 2.4), piccole o medie attività terziarie (Gf 3.1 e 3.2), pubblici esercizi (Gf 4.1),

Attività commerciali: sono ammesse medie strutture di vendita di primo livello (GF 5.2 - MS1).

2.3 Capacità edificatoria

Superficie Territoriale (St)	mq 17.140
Ut proprio (mq/mq)	0,25
Ut minimo (mq/mq)	0,30
Ut massimo (mq/mq)	0,45
SLP (mq)	da 5.140 a 7.710
H (m)	19,50

2.4 Prescrizioni per la pianificazione attuativa

Il Piano Attuativo esteso all'intero ambito dovrà caratterizzarsi per i seguenti contenuti:

- realizzazione della strada di prolungamento di via 1° Maggio;
- previsione di una fascia di mitigazione al confine con gli edifici produttivi, della profondità di almeno 20 m.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



— — — — — Perimetro ARC 2.a

— — — — — Perimetro ARC 2.b



Foto n° 1 – Vista incrocio tra via I Maggio e via della Resistenza



Foto n° 2 – Vista verso abitazione De Ciechi _ via della Resistenza 21



Foto n° 3 – Vista verso nuove costruzioni a Nord, in via I Maggio 36



Foto n° 4 – Vista verso abitazione De Ciechi _ via della Resistenza 21



Foto n° 5 – Vista verso abitazione Oldani _ via della Resistenza 23



Foto n° 6 – Vista verso il bosco, area del futuro Parco Urbano



Foto n° 7 – Vista lungo via della Resistenza



Foto n° 8 – Vista verso confine Ovest del Sub Ambito



Foto n° 9 – Vista verso le residenze su via Vincenzo Gioberti



Foto n° 10 – Vista verso edificio sul prolungamento Sud di via Vincenzo Gioberti



Foto n° 11 – Vista verso il bosco, area del futuro Parco Urbano



Foto n° 12 – Vista verso le residenze su via Vincenzo Gioberti



Foto n° 13 – Vista verso gli edifici in costruzione su via I Maggio



Foto n° 14 – Vista verso l'attuale ingresso all'area boschiva



Foto n° 15 – Vista verso abitazione Oldani _ via della Resistenza 23



Foto n° 16 – Vista verso Sud lungo via I Maggio



Foto n° 17 – Vista verso l'incrocio tra via I Maggio e via Rosolino Pilo



Foto n° 18 – Vista verso Nord lungo via I Maggio



Foto n° 19 – Vista verso l'incrocio tra via I Maggio e il limite Sud del Sub Ambito



Foto n° 20 – Vista lungo il limite Sud del Sub Ambito