



**CITTA di MAGENTA**

Settore Tecnico

Servizio Territorio e Servizi alla Città



Variante Generale PGT



M2)

**VARIANTE GENERALE DEL  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**  
ADOPTATO CON D.G.C. N. 46 DEL 19.07.2016  
(AI SENSI DELL'ART. 13 DELLA LEGGE REGIONALE 12/05 E S.M.L.)  
**OSSERVAZIONE**  
**AI SENSI DELLA L.R. 12/05 ART. 13 COMMA 4**

Comune di  
**MAGENTA**  
C\_EB01 - C\_EB01 - 1 - 2016-11-10 - 0049824  
Prof. Generale n: **0049824** A  
Data: **10/11/2016** Ora: **12.28**  
Classificazione: **6 - 1 - 0**

Al Sig. Sindaco  
del Comune di Magenta  
Piazza Formenti, 3  
20013 - Magenta (MI)  
All'Ufficio di Piano

DATI DELL'OSSERVANTE (chi presenta l'osservazione)

Sottoscritt

nat a il CF

Residente a in via/piazza n.

email in qualità di \*

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

Il Sottoscrittore MORRI URBANO

nella sua qualità di LEGALE RAPPRESENTANTE della società EMME DUE S.R.L.

con sede legale in MAGENTA via/piazza MURRI

n. 12 CF/P.IVA 02096900960 PEC \_\_\_\_\_

e residente a MAGENTA (MI) in via ALCIDE DE GASPERI n. 14

**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**

<b>Catasto Terreni</b>	
<b>foglio</b> <u>19</u>	<b>mappale</b> <u>270,300,306,307</u>
<b>superficie (mq.)</b>	<b>indirizzo</b> <u>VIA DELLA RESISTENZA</u>
<b>intestati</b> <u>EMME DUE SRL</u>	
<b>foglio</b>	<b>mappale</b>
<b>superficie (mq.)</b>	<b>indirizzo</b>
<b>intestati</b>	
<b>foglio</b>	<b>mappale</b>
<b>superficie (mq.)</b>	<b>indirizzo</b>
<b>intestati</b>	

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

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione riguarda: (barrare la fattispecie)

Documento di Piano riferimento all'elaborato \_\_\_\_\_

Piano dei Servizi riferimento all'elaborato \_\_\_\_\_

Piano delle Regole riferimento all'elaborato \_\_\_\_\_

Altro  **VEDERE RELAZIONE IN ALLEGATO** \_\_\_\_\_

**OGGETTO E CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE**

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

**VEDERE RELAZIONE IN ALLEGATO**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ELENCO DEGLI ALLEGATI ALL'OSSERVAZIONE

Documentazione catastale  Documentazione urbanistica

Documentazione fotografica  Altro (specificare RELAZIONE ILLUSTRATIVA )

data \_\_\_\_\_ firma Aluon

**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 \_\_\_\_\_ firma Aluon

**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

### Premesso che:

- 1) La scrivente Società Emmedue S.r.l., con sede in Magenta, via Murri 12 e legalmente rappresentata dal Dott. Urbano Morri, è proprietaria nel Comune di Magenta degli immobili di cui ai mapp. 270, 306, 307, 300 Fig. 19
- 2) Gli immobili in questione, secondo il P.G.T. vigente, approvato con delibera di C.C. n. 19 del 17/5/2010, ricadono nell'ambito residenziale di completamento delle aree centrali ARC 2, suddiviso in ARC 2a, compreso tra Via della Resistenza, Via A. Gramsci e strada per Pontevecchio e ARC 2b, compreso tra Via della Resistenza, Via A. Gramsci e via Primo Maggio. Ai sensi dell'art. 26.8.2 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole si tratta di ambiti costituiti da lotti siti all'interno del tessuto urbano consolidato e inseriti in contesti urbani densamente edificati. Sono ammesse le funzioni residenziali principali, nonché quelle complementari di natura terziaria e commerciale, con esclusione di quelle di natura produttiva-artigianale. La nuova edificazione deve avvenire preferibilmente con tipologie di edifici plurifamiliari, con un Indice Territoriale massimo di 2 mc/mq.
- 3) In data 20/4/1015 la scrivente Società, in coerenza con quanto previsto dal Piano delle Regole e in generale dagli atti del P.G.T. vigente, ha presentato autonomamente un primo Piano Attuativo per il lotto di sua proprietà, per la realizzazione di un complesso residenziale costituito da villette plurifamiliari e palazzine a più piani.

- 4) L'Amministrazione ha però richiesto che gli ambiti fossero sviluppati in modo coordinato e così il 18 aprile 2016 è stato protocollato, dalle diverse proprietà coinvolte, un Masterplan condiviso relativo all'ARC 2a e all'ARC 2b, che ha ricevuto il parere favorevole della Commissione paesaggistica.
- 5) Le aree di proprietà della Scrivente ricadono tutte nel sub-ambito B dell'ARC 2a. Per tale sub-ambito B, di cui ai mapp. 270, 306, 307, 300, la Scrivente Società in data 22/6/2016, ha protocollato un'integrazione al Piano Attuativo – Via della Resistenza, che prevede la realizzazione di edifici residenziali per una s.l.p pari a 2.748,00mq con Indice Territoriale di progetto inferiore a 1,50 mc/mq (indice territoriale massimo dell'ARC 2,00 mc/mq). A fronte di tale edificazione si prevede la cessione di aree per strade come urbanizzazioni primarie e di altre aree per attrezzature pubbliche, oltre alla realizzazione di un tratto di viabilità interna, l'asservimento ad uso pubblico della quota di parcheggi richiesta dalle norme tecniche del Piano dei servizi e la monetizzazione parziale in luogo della cessione delle aree a standard.
- 6) Rispetto al Piano attuativo presentato, Emmedue non ha ricevuto alcuna risposta, mentre nel frattempo, il Consiglio comunale, con delibera n. 46 del 19/7/2016 ha adottato una Variante Generale del PGT e sul BURL serie Avvisi e Concorsi n. 38 del 21/9/2016 è stato pubblicato il relativo avviso di adozione e deposito della stessa, con termine al 10/11/2016 per la presentazione di osservazioni.
- 7) Nel Documento di Piano della Variante adottata vengono individuati gli ambiti di trasformazione per i quali si prevedono interventi di nuova

costruzione o trasformazione urbanistica, attraverso l'approvazione di piani attuativi. Delle aree di proprietà Emmedue di cui al Piano Attuativo di Via della Resistenza per il sub-ambito B dell'ARC 2a, in base alla Variante generale adottata, soltanto una porzione del mappale 300, della superficie di circa mq. 1.360,00 (larga circa 10 metri) risulta inserita nell'ambito AT7, per il quale la relativa Scheda d'ambito individua come obiettivi la realizzazione di un ordinato intervento residenziale e la realizzazione di una rotonda all'incrocio con via per Ponte Vecchio. Come destinazioni d'uso si indicano la residenza, l'artigianato di servizio, piccole e medie attività terziarie, pubblici esercizi e, come attività commerciali, sono ammesse medie strutture di vendita di primo livello.

- 8) I restanti mappali 270, 306, 307 e porzione del mappale 300 di Emmedue di cui al detto Piano attuativo di via della Resistenza per il sub-ambito B dell'ARC 2a, in base alla Variante generale adottata, sono, invece, classificati come Aree non soggette a trasformazione urbanistica.
- 9) Ne consegue che il Piano Attuativo protocollato da Emmedue il 22/6/2016, che è il frutto di più di un anno di confronti con codesta Amministrazione comunale – successivi alla prima presentazione di un Piano attuativo avvenuta in data 20/4/2015, di cui alla premessa 3) che precede – risulta chiaramente non più realizzabile.

**Considerato che**

- l) La Variante Generale adottata con delibera del 19/7/2016, il cui avviso è stato pubblicato sul BURL del 21/9/2016, ha praticamente annullato la volumetria realizzabile sui mappali 270, 306, 307 di proprietà di Emmedue, in forza del P.G.T. vigente, in quanto riconosciuta soltanto

ad una porzione del mapp. 300. In definitiva la s.l.p. realizzabile secondo il P.G.T. vigente, pari a circa mq. 3.693,00 , è ridotta ad una s.l.p. di soli mq. 408,00.

II) Tale Variante non appare coerente con quanto previsto dalla L.R. 31/2014 sulla riduzione del consumo di suolo, sotto diversi profili.

III) Innanzi tutto, l'art. 5 della L.R. 31/2014 stabilisce che i diversi livelli di pianificazione del territorio devono adeguarsi alle novità contenute nella legge, a partire dal livello regionale, con il P.T.R., passando per il livello provinciale, con il P.T.C.P., fino ad arrivare al livello comunale con il P.G.T.. Fino a quando non si completa la fase di adeguamento nei termini previsti dalla legge, i comuni, ai sensi dell'art. 5, comma 4, della legge citata, "possono approvare unicamente varianti del PGT e piani attuativi in variante al PGT che non comportino nuovo consumo di suolo, diretti alla riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione". A tal fine vengono anche prorogati per dodici mesi, in forza del successivo comma 5, i Documenti di Piano la cui scadenza interverga prima dell'adeguamento della pianificazione del territorio. La Regione ad oggi non ha ancora individuato la soglia regionale di consumo del suolo e quindi non risulta integrato il P.T.R., così come non risulta adeguato il P.T.C.P..

Il Comune di Magenta, non può pertanto, in assenza dell'adeguamento degli strumenti di pianificazione di livello superiore, determinare autonomamente la propria soglia di consumo di suolo e comunque non

può intervenire con una variante che non sia destinata semplicemente alla riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di Piani attuativi conformi al P.G.T. già presentati, ma che è piuttosto diretta a sostituire il P.G.T. vigente, con riduzione del consumo di suolo, come previsto per le aree di proprietà di Emmedue.

IV) L'art. 5, comma 6, della L.R. 31/2014 stabilisce altresì che la presentazione del Piani attuativi conformi alle previsioni dei PGT vigenti alla data di entrata in vigore della legge deve avvenire entro trenta mesi dalla data medesima e quindi entro il 2/6/2017. Per detti piani il Comune è tenuto a provvedere all'istruttoria tecnica, nonché all'adozione e approvazione ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i. Il Piano attuativo di Via della Resistenza è stato presentato, come detto, in data 22/6/2016 e quindi nel rispetto del termine di trenta mesi previsto dalla L.R. 31/2014. L'Amministrazione comunale è quindi tenuta a dar corso al suddetto Piano attuativo in conformità alle previsioni di cui all'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

**Tutto ciò premesso e considerato**

La Scrivente Società Emmedue S.r.l., come sopra rappresentata, chiede

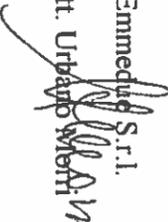
- innanzi tutto, che Codesta Amministrazione comunale, in sede di controdeduzioni e approvazione della Variante generale al P.G.T., voglia ripristinare per le aree di proprietà di Emmedue, le destinazioni d'uso già stabilite dal P.G.T. vigente, con la volumetria in esso consentita, procedendo altresì all'approvazione del Piano attuativo Via della Resistenza presentato in data 22/6/2016;

- in subordine, che ripristini le destinazioni d'uso del P.G.T. vigente, con un Indice Territoriale almeno pari a 1,5 mc/mq, dando ugualmente seguito al Piano attuativo Via della Resistenza presentato in data 22/6/2016, in quanto la volumetria in esso prevista non è superiore all'Indice Territoriale in questa sede proposto.

- In alternativa, che codesta Amministrazione inserisca una norma transitoria con la quale, conformemente a quanto previsto dall'art. 5, comma 6, della L.R. 31/2014, si preveda l'applicazione del P.G.T. vigente rispetto ai Piani attuativi presentati prima della data di adozione della Variante generale al P.G.T.

Con osservanza

Magenta, ... ottobre 2016

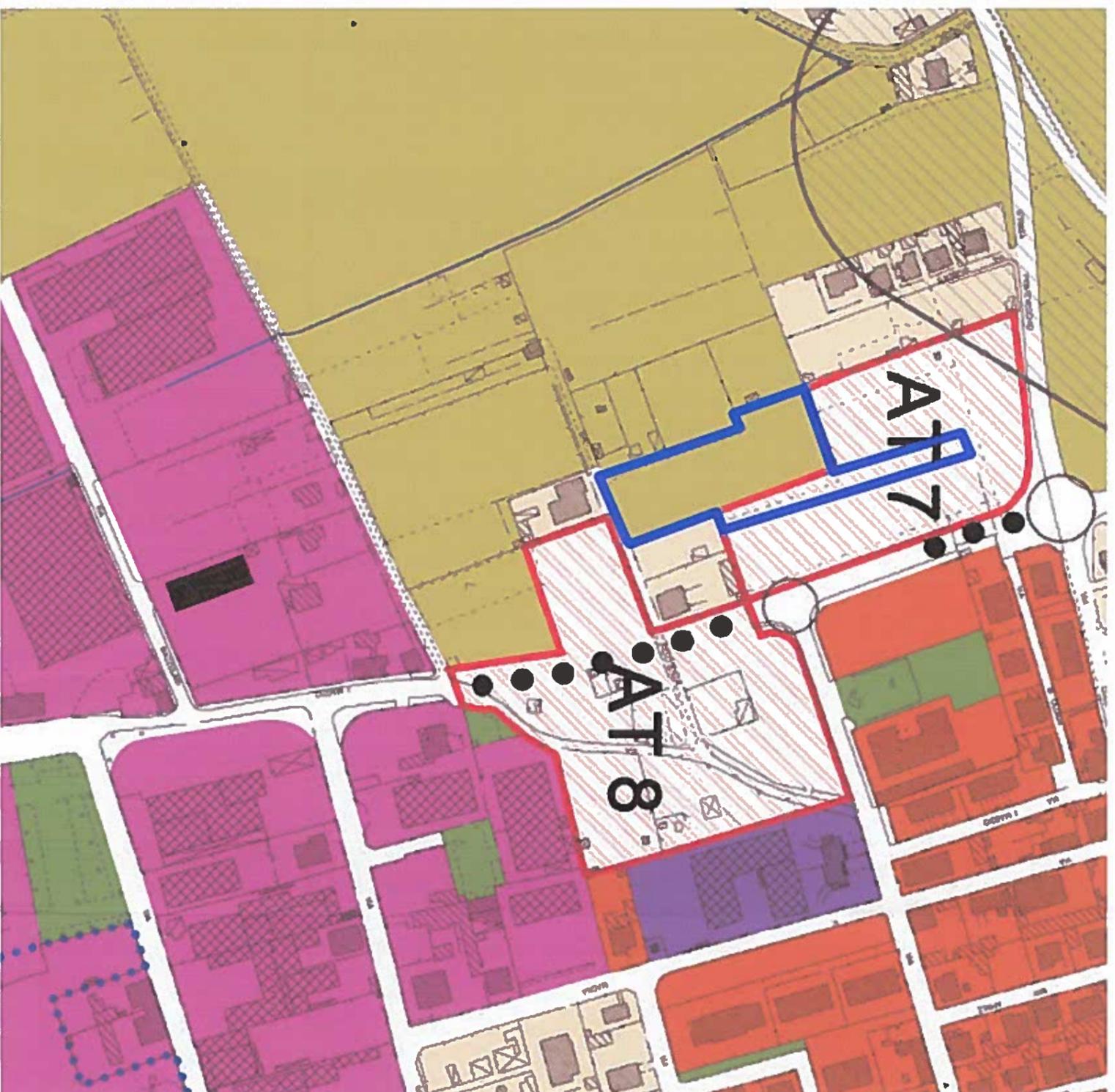
Emmedue S.r.l.  
  
Dott. Urbano Merri





AEROFOTOGRAMMETRICO CON INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI OSSERVAZIONE





## ESTRATTO LEGENDA

-  Area A - art. 13 NTA del Piano delle Regole (vedi tav. RP03)
-  Area B1 - art. 14 NTA del Piano delle Regole
-  Tutela delle cortine stradali - art. 14,5 NTA del Piano delle Regole
-  Area B2 - art. 14 NTA del Piano delle Regole
-  Area B3 - art. 14 NTA del Piano delle Regole
-  Area C - art. 15 NTA del Piano delle Regole
-  Area D1 - art. 16 NTA del Piano delle Regole
-  Area D1bis - Impianti per la distribuzione dei carburanti per autotrazione art. 16 NTA del Piano delle Regole
-  Area D2 - art. 16 NTA del Piano delle Regole
-  Area D2 a normativa speciale - art. 16,3,9 NTA del Piano delle Regole
-  Area D3 - art. 16 NTA del Piano delle Regole
-  Area D4 - art. 16 NTA del Piano delle Regole
-  Area E - art. 17 NTA del Piano delle Regole
-  Piani Attivati approvati o adottati - art. 29 NTA del Piano delle Regole
-  Perimetro nuclei edifici prima leva IGMI 1893 - art.13 NTA del Piano delle Regole
-  Aree non soggette a trasformazione urbanistica - art. 24 NTA del Piano delle Regole
-  Aree vincolate per la viabilità sovralocale - art. 27 NTA del Piano delle Regole
-  Rispetti e salvaguardie - art 27 NTA del Piano delle Regole
-  Fasce di rispetto da codice della strada - art. 27 NTA del Piano delle Regole
-  INDIVIDUAZIONE COMPARTO  
OGGETTO DI OSSERVAZIONE

PGT IN VARIANTE - ESTRATTO TAVOLA RP 02D - CARTA DELLA DISCIPLINA DELLE AREE



---

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

---

## Documento di Piano

### DP.06 - Norme per l'Attuazione

02 giugno 2016

I progettisti:

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROVINCIA DI MILANO  
ARRA' FRANCO  
architetto  
3426

Il responsabile del procedimento

Il sindaco

Adottato dal C.C. con delibera  
Pubblicato  
Approvato dal C.C. con delibera  
Pubblicato sul BURL

n° ..... del .....  
il .....  
n° ..... del .....  
n° ..... del .....



### 1.1 Stato attuale e previsioni urbanistiche

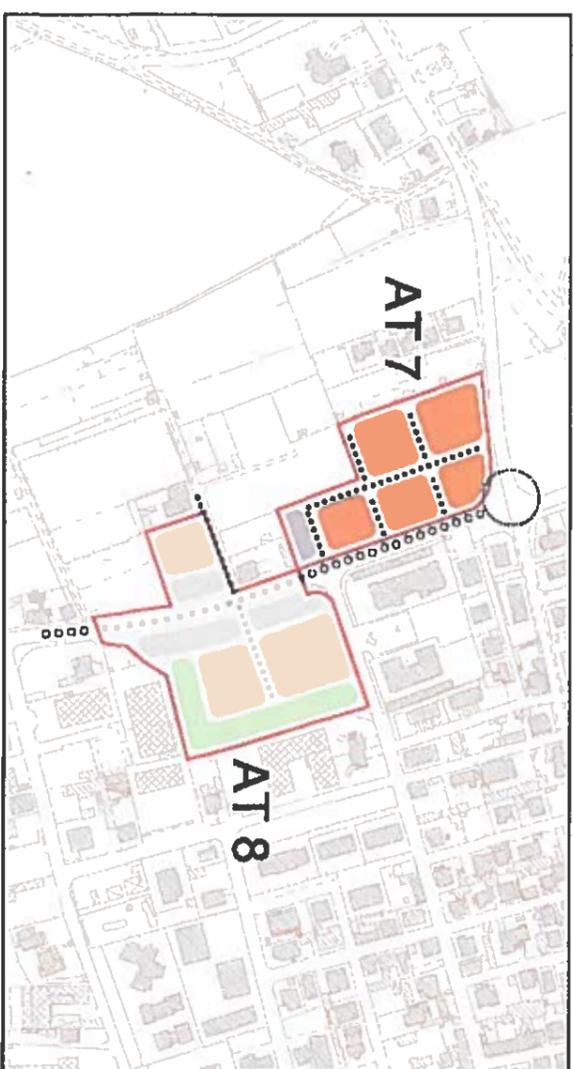
Gli ambiti di trasformazione n. 7 e 8 costituiscono il margine occidentale del tessuto edificato del capoluogo. Le due aree risultano a cavallo del prolungamento verso nord di via Primo Maggio.

### 1.2 Obiettivi di intervento

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

### 1.3 Indirizzi per la pianificazione attuativa e utilità pubbliche

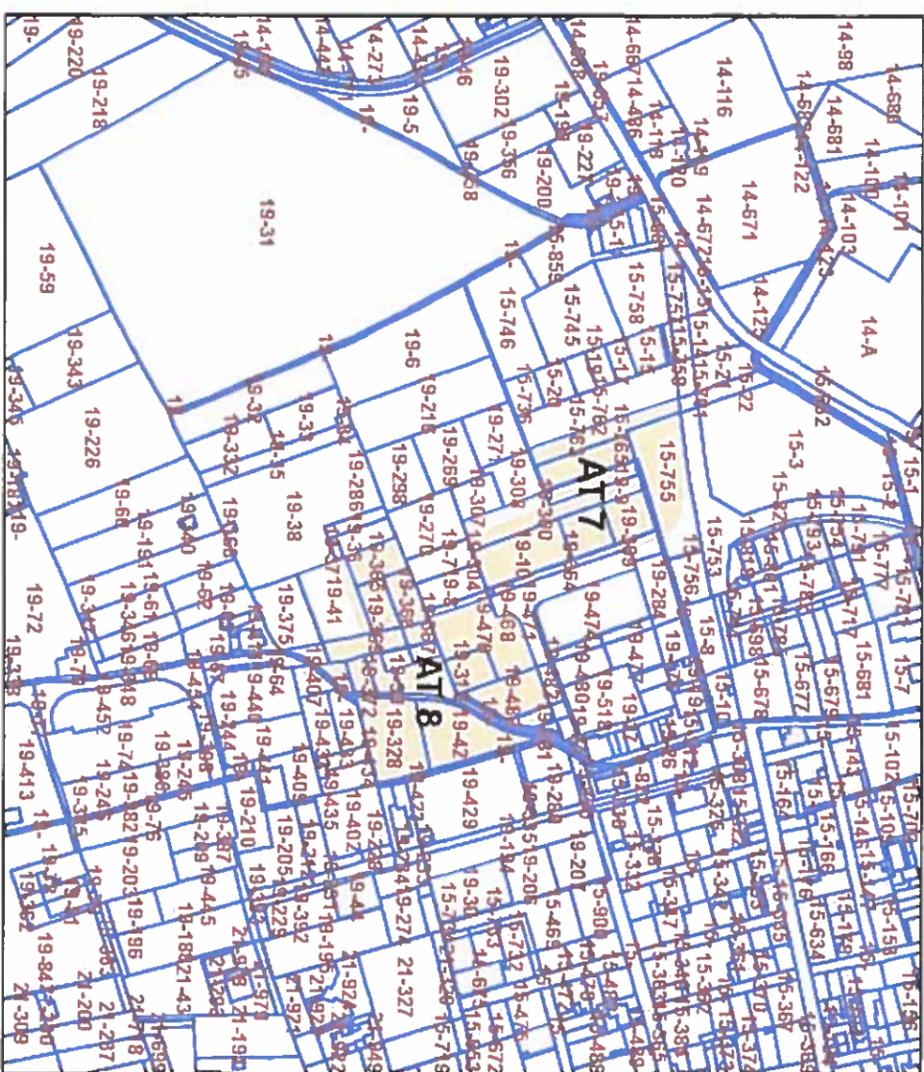
Non si ravvisa la necessità di individuare particolari indirizzi o utilità pubbliche ulteriori rispetto alle previsioni viabilistiche di collegamento alla rete stradale urbana di cui al successivo schema.



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

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).

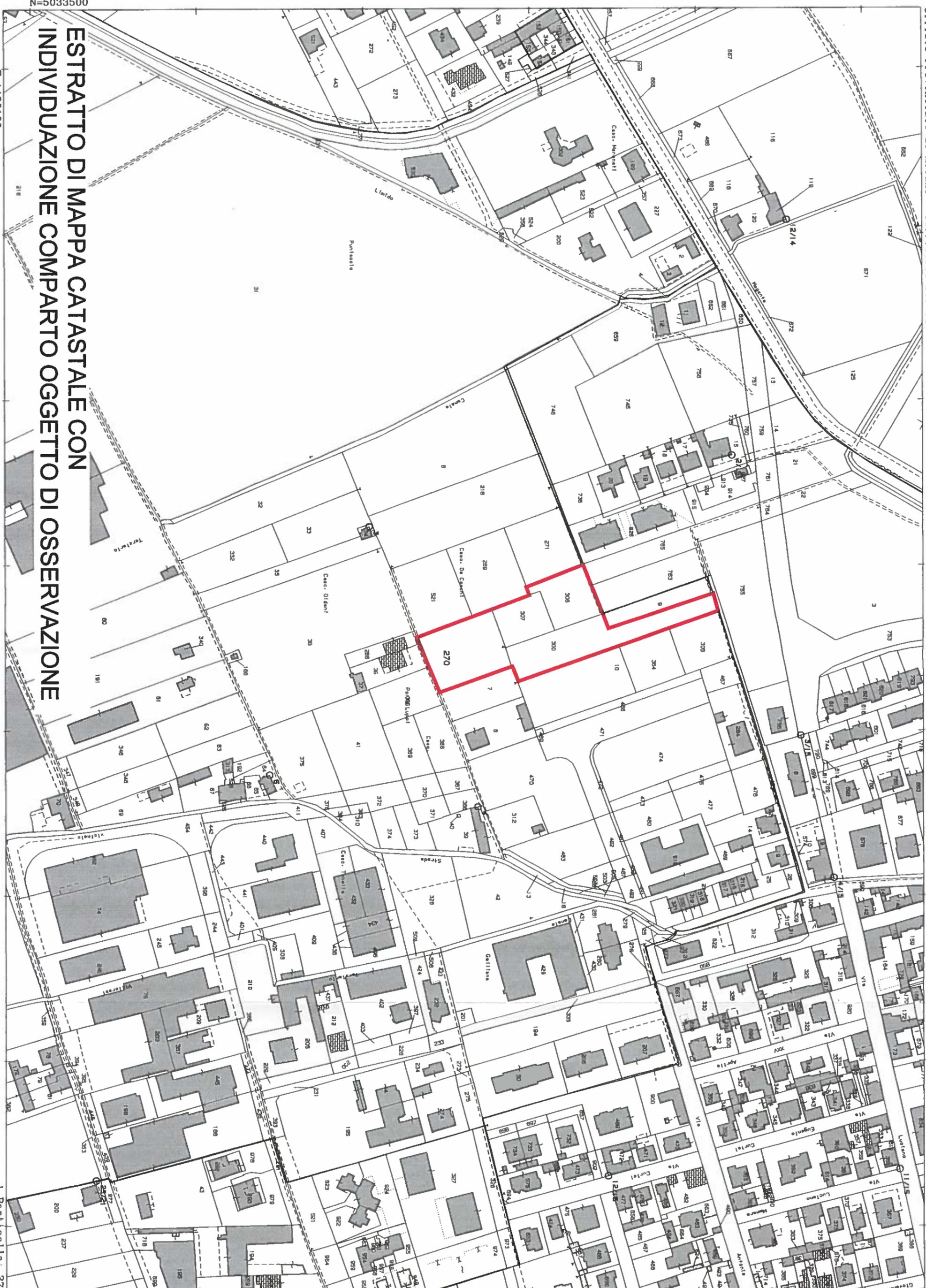
2.3 Capacità edificatoria

Superficie Territoriale (St)	mq 11.330
Ut proprio (mq/mq)	0,25
Ut minimo (mq/mq)	0,30
Ut massimo (mq/mq)	0,45
SLP (mq)	da 3.400 a 5.100
H (m)	19,50

2.4 Prescrizioni per la pianificazione attuativa

Il Piano Attuativo esteso all'intero ambito deve prevedere la realizzazione della rotonda all'incrocio con via per Ponte Vecchio.

**ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE CON  
INDIVIDUAZIONE COMPARTO OGGETTO DI OSSERVAZIONE**



N=5033500

F=1490100

1 Particella: 270