



Comune di Magenta
Piazza Formenti 3
20013 MAGENTA (MI)
tel. 02/9735.1
email:urp@comune.magenta.mi.it
http://www.comune.magenta.mi.it

DATI DEL PROTOCOLLO GENERALE



c_e801 - c_e801 - 1 - 2016-11-11 - 0049779

MAGENTA

Codice Amministrazione: **c_e801**

Numero di Protocollo: **0049779**

Data del Protocollo: **venerdì 11 novembre 2016**

Classificazione: **6 - 1 - 0**

Fascicolo:

Oggetto: **POSTA CERTIFICATA: VARIANTE GENERALE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - OSSERVAZIONE**

MITTENTE:

VISCONTEA SRL

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale - ai sensi degli art. 23, 25 DPR 445/2000 e art. 20 e 21 D.lgs 82/2005 dalle seguenti persone:

Giuseppe Cavenaghi;1;1002338



CITTA di MAGENTA
Settore Tecnico
Servizio Territorio e Servizi alla Città



Variante Generale PGT



**VARIANTE GENERALE DEL
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**
ADOTTATO CON D.C.C. N. N. 46 DEL 19.07.2016
(AI SENSI DELL'ART. 13 DELLA LEGGE REGIONALE 12/05 E S.M.I.)

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

SPAZIO PER TIMBRO PROTOCOLLO

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

DATI DELL'OSSERVANTE (chi presenta l'osservazione)

__Sottoscritt__ nat__ a _____ il _____ CF _____

Residente a _____ in via/piazza _____ n. _____

email _____ in qualità di * _____

Nel caso di società (ente, associazione, altro)

I Sottoscritti

ARMANDO VEZZINI nato a Milano (MI) il 10/09/1952 CF VZZRND52P10F205L
Residente a TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI) in via / piazza VIA T. GROSSI n. 32
email VISCONTEASRL@PEC.IT in qualità di *AMMINISTRATORE UNICO "VISCONTEA S.R.L."
con sede/residente in TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI) VIA LEONARDO DA VINCI 43.

MASSIMO AMBROGIO SCOTTI nato a Motta Visconti (MI) il 16/06/1960 CF SCTMSM60H16F783T
Residente a MOTTA VISCONTI (MI) in via/piazza VIA PIZZO n. 27/A

email VISCONTEASRL@PEC.IT in qualità di *AMMINISTRATORE UNICO "IMMOBILIARE
AURORA S.R.L." P.Iva 13154490158 con sede/residente in MILANO (MI) VIA SANTA MARTA 12.

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

Vedi allegato alla presente.	

***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 DP 06 N.T.A. Ambito AT6 _____
- Piano dei Servizi riferimento all'elaborato _____
- Piano delle Regole riferimento all'elaborato _RP 01 a CARTA DISCIPLINA AREE_
- altro _____

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

Vedi allegato alla presente.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ELENCO DEGLI ALLEGATI ALL'OSSERVAZIONE

Documentazione catastale Documentazione urbanistica

Documentazione fotografica Altro (specificare REALIZZAZIONE TECNICA)

data Trezzano Sul Naviglio 09/11/2016 firma _____

VISCONTEA s.r.l.
Via L. Da Vinci, 43
20090 Trezzano s/N. (MI)
Tel. 02/48402486 - Fax 02/48402495
C.F. e P.IVA 07261530153

IMMOBILIARE AURORA s.r.l.

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 Trezzano Sul Naviglio 09/11/2016 firma _____

VISCONTEA s.r.l.
Via L. Da Vinci, 43
20090 Trezzano s/N. (MI)
Tel. 02/48402486 - Fax 02/48402495
C.F. e P.IVA 07261530153

IMMOBILIARE AURORA s.r.l.

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

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

RELAZIONE TECNICA "ALLEGATO "A" CAMBIO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE

Con tale istanza i sottoscritti:

- **ARMANDO VEZZINI**, nato a Milano (MI) il 10 settembre 1952, in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società "**VISCONTEA S.R.L.**", con sede in Trezzano sul Naviglio (MI), via Leonardo da Vinci n. 43, codice fiscale 07261530153 - Partita Iva 07261530153;

- **MASSIMO AMBROGIO SCOTTI**, nato a Motta Visconti (MI) il 16 giugno 1960, in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società "**IMMOBILIARE AURORA S.R.L.**", con sede in Milano (MI), via Santa Marta n. 12, codice fiscale 13154490158 Partita Iva 13154490158;

Tali Società di cui sopra risultano proprietarie di terreni siti nel Comune di Magenta, distinti al catasto terreni al Foglio 8 ai mappali come segue :

- _ foglio 8, mappale 528 (già mappale 8), ente urbano, ha 00.04.00,
- _ foglio 8, mappale 36, ha 00.08.10, bosco ceduo, classe I, reddito dominicale euro 1,67, reddito agrario euro 0,25;
- _ foglio 8, mappale 37, ha 00.07.10, bosco ceduo, classe 1, reddito dominicale euro 1,47, reddito agrario euro 0,22;
- _ foglio 8, mappale 44, ha 02.75.90, semin. Irrig. classe 1, deduz IE43A, reddito dominicale euro 283,56, reddito agrario euro 227,98;
- _ foglio 8, mappale 71, ha 00.72.20, semin. irrig, classe 2, deduz IE43A, reddito dominicale euro 51,83, reddito agrario euro 52,20;
- _ foglio 8, mappale 72, ha 00.03.30, incolto prod, classe 2, reddito dominicale euro 0,10, reddito agrario euro 0,03;
- _ foglio 8, mappale 73, ha 00.91.30, semin. Irrig. classe 2, deduz IE43A, reddito dominicale euro 65,54, reddito agrario euro 66,01
- _ foglio 8, mappale 163, ha 01.52.70, semin. Irrig. classe 1, deduz IE43A, reddito dominicale euro 156,94, reddito agrario euro 126,18;
- _ foglio 8, mappale 200, ha 00.45.60, semin. Irrig. classe 1, deduz IE43A, reddito dominicale euro 46,87, reddito agrario euro 37,68;
- _ foglio 8, mappale 201, ha 00.15.00, semin. Irrig. classe 1, deduz IE43A, reddito dominicale euro 15,42, reddito agrario euro 12,39;
- _ foglio 8, mappale 202, ha 00.06.60, semin. Irrig. classe 1, deduz IE43A, reddito dominicale euro 6,78, reddito agrario euro 5,45;
- _ foglio 8, mappale 203, ha 00.02.70, semin. Irrig. classe 1, deduz IE43A, reddito dominicale euro 2,77, reddito agrario euro 2,23; _
- _ foglio 8, mappale 513 (già parte del mappale 41), ha 00.02.05, ente urbano
- _ foglio 8, mappale 514 ha 00.02.35, ente urbano;
- _ foglio 8, mappale 404 ha 00.00.77, ente urbano;
- _ foglio 8, mappale 516 (già parte del mappale 42), ha 00.54.35, incolto prod, classe 2, reddito dominicale euro 1,68, reddito agrario euro 0,56;

_ foglio 8, mappale 517 (già parte del mappale 42), ha 00.01.05, incolt prod, classe 2, reddito dominicale euro 0,03, reddito agrario euro 0,01;

_ foglio 8, mappale 519 (già parte del mappale 43), ha 00.20.72, bosco alto, classe 11, reddito dominicale euro 5,35, reddito agrario euro 0,64;

_ foglio 8, mappale 520 (già parte del mappale 403), ha 02.80.43, stagno;

L'ambito di cui sopra hanno una superficie complessiva di mq. **103.622,00** dei quali si ha la seguente destinazione urbanistica come segue :

P.G.T. vigente (approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 17.05.2010 e divenuto efficace a seguito di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul B.U.R.L.-serie Inserzioni e Concorsi n.36 del 08.09.2010 e successivamente oggetto di rettifica (d.C.C. n. 15/2011, pubblicazione sul B.U.R.L. – serie Avvisi e Concorsi n. 15 del 13.04.2011), e nella variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 21.03.2012) ricadono come segue:

1. parte dei mappali 40-513-518 e per intero il mappale 45: in zona destinata alla viabilità esistente e di progetto regolamentati dall'art. 31 e 31.1 delle relative N.T.A del Piano delle Regole;

2. parte de mappali 515-518-521-542-550; restante parte dei mappali 40-513; e per intero i mappali 36-39-41-514-517-541; in zone speciale – ambito trasformazione n. 1 - (Ex cava Airoidi) struttura turistico ricettiva regolamentato dalle N.T.A contenute nella relativa scheda allegata al Documento di Piano;

3. restante parte dei mappali 542-550-521-515-518 e per intero 72-404-543-544-546-548-551-552-553-554-556-557-559-560-561-562-563-564-566-568-570-571-572-573-575-577-579-582-583-585-586; in “verde ambientale - attuazione corridoio ecologico”

- identificata con la lettera “A” nell' ambito di trasformazione 1 – (ex Cava Airoidi) Struttura turistica – ricettiva sopra citato, disciplinati dall'art. 34 delle N.T.A del Piano delle Regole; dall'art. 5 delle N.T.A del Piano dei Servizi e dalle N.T.A contenute nella relativa scheda allegata al Documento di Piano;

4. mappali 163-545-547-549-555-558-565-567-569-574-576-578-580-581-584 per intero; area occupata dal sedime di uno specchio d'acqua all'interno del medesimo ambito di cui sopra.

Le aree di cui al punto 3 e 4 sono interessate per previste come standard qualitativo e aggiuntivo in sede di piano d'attuazione dell'ambito in esame.

Nell'Ambito 1 previsto si prescrivono i seguenti indici e destinazioni :

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito: 19.892 mq

Superficie territoriale destinata all'edificazione: 19.892 mq

Superficie a Servizi in cessione 20% minimo della St

Capacità edificatoria

La capacità edificatoria complessiva prevista per l'ambito è: Indice ITs di base 0,40 mc/mq

Per cui è prevista una **Volumetria di mc. 7.956,80** e una **Slp di mq. 2.652,27** ;

Destinazioni d'Uso

La destinazione principale è costituita dalle funzioni turistico-ricettive (TR).

Sono ammesse la funzioni complementari di carattere residenziale (TC1). Qualora la struttura ricettiva, una volta realizzata ed avviata, resti per un periodo non inferiore a 3

anni completamente non utilizzata, è ammessa, previa presentazione di Permesso di Costruire, la possibilità di ottenere il cambio di destinazione d'uso nella funzione residenziale (TC1) o terziario direzionale (TD) previo reperimento (o monetizzazione secondo i criteri della Deliberazione CC n.48/2008) dei livelli minimi di parcheggi per la funzione residenziale, come stabiliti dal PGT ed integrati dalle previsioni del Regolamento Edilizio.

P.G.T. in Variante Generale (adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 19.07.2016, in itinere per l'approvazione definitiva), la predetta area ricade come segue:

1. mappali: 36-39-40-41-45-163-404-513-514-515-517-518-521-541-542-543-544-545-546-547-548-549-550-551-552-553-554-555-556-557-558-559-560-561-562-563-564-565-566-567-568-569-570-571-572-573-574-575-576-577-578-579-580-581-582-584-585 interamente in ambito di trasformazione - AT6 - destinato prevalentemente a verde pubblico o di uso pubblico – le indicazioni per l'attuazione, di valore prescrittivo, sono contenute nelle N.T.A della relativa scheda - ambito AT6 - allegata al Documento di Piano;
2. mappali 583-586 e 72 per intero in aree del Parco Ticino e più precisamente in zona di pianura irrigua a preminente vocazione agricola G2 regolamentata dall'art. 18 delle N.T.A. del Piano delle regole che rimanda alla normativa del Parco Ticino.

Nell'Ambito AT6 previsto si prescrivono i seguenti indici e destinazioni :

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito: 52.680 mq

Capacità edificatoria

La capacità edificatoria complessiva prevista per l'ambito è: UT 0,05 mq/mq;

Per cui è prevista una **Slp di mq. 2.634,00; con un H. 13,50 mt.;**

Destinazioni d'Uso

Servizi pubblici e servizi privati di uso e interesse pubblico o generale (GF 3.5 e GF 3.6), pubblici esercizi (Gf 4), attività ricettive (GF 3.4).

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

- Gf 3.5 - Impianti sportivi privati
Per impianti sportivi si intendono gli spazi destinati ad attrezzature sportive che richiedano fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa, oltre che alle attività complementari come la ristorazione di pertinenza delle attrezzature sportive.
- Gf 3.6 - Attrezzature ludico-ricreative
- Per attrezzature ludico ricreative si intendono gli spazi destinati a ospitare attività dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura e al trattenimento e svago della persona non soggette ad atti o provvedimenti abilitativi espressi.
Si distinguono in:
 - attività che richiedono SLP < 250 mq;
 - attività che richiedono SLP > 250 mq.

Premesso quanto sopra

Gli "Ambito di trasformazione" AMBITO 1 (ex Cava Airoidi) struttura turistico ricettiva PGT Vigente e "Ambito di trasformazione" - AT6 - destinato prevalentemente a verde pubblico o di uso pubblico, e nel PGT in VARIANTE risultano avere delle caratteristiche comuni che

non permettono una reale trasformazione per le destinazioni previste in quanto costose nelle sua realizzazione e poco remunerative per operatori privati.

L'area in argomento, avente accesso su via Milano si trova già in una zona a prevalente destinazione residenziale, dove sono già state edificati edifici a due piani, villette singole e a schiera e palazzine con qualche edificio ad uso terziario od artigianale, per cui una trasformazione d'uso a residenziale non sarebbe in contrasto,

Attualmente l'area è classificata come zona per attività turistico-ricettiva ed è ricompresa nel tessuto consolidato del PGT e una eventuale un cambio di destinazione d'uso non aumenterebbe il consumo di suolo e ciò in linea con le direttrici regionali Lr 31-2014;

Nel PGT vigente sono già "ammesse funzioni complementari di carattere residenziale (se "la struttura ricettiva, una volta realizzata ed avviata, resta per un periodo non inferiore a 3 anni completamente non utilizzata, è ammessa la possibilità di ottenere il cambio di destinazione d'uso nella funzione residenziale").

Ogni tipologia di costruzione per le caratteristiche geologiche del suolo (si presenta incoerente con una scarsa portata e con una falda acquifera superficiale) richiederebbe l'esecuzione di opere di drenaggio, fondazioni su pali, ed impermeabilizzare del piano interrato, con un notevole aggravio dei costi di costruzione.

La costruzione di un albergo o di un insediamento turistico-ricettivo o ludico o impianto sportivo, risultano non particolarmente conveniente ad un operatore privato, sia per motivi logistici, in quanto l'accesso alla proprietà risulterebbe nascosto non essendo visibile direttamente dalla via Milano o dalla strada provinciale, sia per la distanza dalla stazione ferroviaria o dal centro città.

Un qualsiasi intervento edificatorio richiederebbe notevoli costi di urbanizzazione dell'area (recupero e valorizzazione delle aree a verde in prossimità del laghetto, miglioramento dell'accessibilità da via Padana Est, nuovi parcheggi e strade, costruzione di reti tecnologiche);

Constatato quanto sopra

I motivi sopracitati, sommati fra di loro ed aggravati dall'attuale congiuntura sfavorevole dell'economia ed dell'edilizia, non rendono economicamente sostenibile un intervento edilizio in tale area, che risulterebbe troppo costoso e con dei ricavi insufficienti, che possano sostenere i costi di costruzione e di realizzazione delle urbanizzazione dell'area.

Per tali motivi i sottoscritti proprietari propongono la seguente modifica della destinazione urbanistica del comparto come segue :

- Trasformare la superficie azzonata "Ambito di Trasformazione" destinato prevalentemente a verde pubblico o di uso pubblico come turistico-ricettivo in residenziale;
 - **Dati di superficie**
Superficie totale dell'Ambito: 52.680 mq.;
 - **Capacità edificatoria**
La capacità edificatoria complessiva prevista per l'ambito è: **UT 0,35 mq/mq**;
Per cui è prevista una **Slp di mq. 18.438,00** ; **con un H. 5/6 piani F.t.**;
 - **Destinazioni d'Uso**
Residenziale
- Sistemazione a verde a servizio della cava l'originaria area avente attuale destinazione turistico-ricettiva, e a recuperare e valorizzare l'area intorno alla cava con i proventi dell'operazione immobiliare. Tale riqualificazione potrebbe permettere la fruizione alla

cittadinanza dell'area con la relativa zona boschiva per attività ludiche, legate anche alla pesca sortiva, oltre che agli studenti dell'adiacente Liceo Scientifico "Bramante" con l'eventuale realizzazione di un giardino botanico nell'area della cava per scopi didattici, come lo studio della flora;

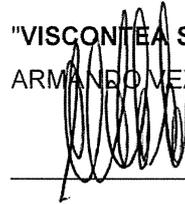
- Riqualificare la testa del fontanile Fagiolo con il primo tratto di alveo e fino alla concorrenza dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria;

Con osservanza.

Trezzano Sul Naviglio 09/11/2016

"VISCONTEA S.R.L."

ARMANDO MEZZINI



"IMMOBILIARE AURORA S.R.L."

MASSIMO AMBROGIO SCOTTI



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

Vis. tel. (0.90 euro)



N=5034700

E=1491900

I Particella: 543

Comune: MAGESTA
Foglio: 8

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

B-Nov-2016 23:20:12
Prof. n. T386314/2016

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

Vis. tel. (0.90 euro)



I Particella: 163

E=1492000

Comune: MANTOVA

Foglio: 8

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

B-Nov-2016 23:19:22

Prof. n. T386295/2016

N=5034500

Ufficio provinciale di: MILANO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/11/2016

Soggetto selezionato

Tipo richiesta: **Attualità**

Denominazione: **VISCONTEA S.R.L. Sede: TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI)**

Codice Fiscale: **07261530153**

Immobili individuati: **58**

Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
F	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI) VIA MILANO, Piano T	8	513		cat. F/1					
F	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI) VIA MILANO, Piano T	8	514	701	cat. F/1					
F	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI) VIA MILANO, Piano T	8	514	702	cat. C/2	2	81 mq	Euro:238,45		
F	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI) VIA MILANO, Piano T	8	528		cat. F/1					
F	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI) VIA MILANO, 2 Piano T	8	404		cat. C/1	6	55 mq	Euro:2.013,92		
F	Proprieta' per 1/1	OPERA (MI) VIA SILVIO PELLICO, 1 Piano T	11	3	2	cat. D/1			Euro: 82,63		
F	Proprieta' per 1/1	TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI) VIA ALFIERI VITTORIO, 41 Piano S1	6	1418	73	cat. C/6	4	16 mq	Euro:49,58		
F	Proprieta' per 1/1	TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI) VIA BRUNELLESCHI FILIPPO, 46 Piano 1	6	1418	19	cat. A/2	3	3,5 vani	Euro:388,63		

☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	552	BOSCO CEDUO	1	31 ca	R.D.Euro:0,06 R.A. Euro: 0,01
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	553	INCOLT PROD	2	2 are 8 ca	R.D.Euro:0,06 R.A. Euro: 0,02
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	554	INCOLT PROD	2	16 are 80 ca	R.D.Euro:0,52 R.A. Euro: 0,17
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	555	INCOLT PROD	2	4 are 14 ca	R.D.Euro:0,13 R.A. Euro: 0,04
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	556	INCOLT PROD	2	72 ca	R.D.Euro:0,02 R.A. Euro: 0,01
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	557	INCOLT PROD	2	90 ca	R.D.Euro:0,03 R.A. Euro: 0,01
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	558	INCOLT PROD	2	8 are 15 ca	R.D.Euro:0,25 R.A. Euro: 0,08
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	559	INCOLT PROD	2	5 are 11 ca	R.D.Euro:0,16 R.A. Euro: 0,05
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	560	INCOLT PROD	2	14 are 14 ca	R.D.Euro:0,44 R.A. Euro: 0,15
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	561	INCOLT PROD	2	9 ca	R.D.Euro:0,01 R.A. Euro: 0,00
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	562	INCOLT PROD	2	97 ca	R.D.Euro:0,03 R.A. Euro: 0,01
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	563	INCOLT PROD	2	1 are 25 ca	R.D.Euro:0,04 R.A. Euro: 0,01
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	564	BOSCO ALTO	1	16 are	R.D.Euro:4,13 R.A. Euro: 0,50
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	565	BOSCO ALTO	1	69 ca	R.D.Euro:0,18 R.A. Euro: 0,02
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	566	BOSCO ALTO	1	3 are 95 ca	R.D.Euro:1,02 R.A. Euro: 0,12

☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	567	BOSCO ALTO	1	8 ca	R.D.Euro:0,02 R.A. Euro: 0,00
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	568	SEMIN IRRIG	1	5 are 73 ca (*)	R.D.Euro:5,89 R.A. Euro: 4,73
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	569	SEMIN IRRIG	1	2 ha 16 are 44 ca	R.D.Euro:222,45 R.A. Euro: 178,85
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	570	SEMIN IRRIG	1	12 are 14 ca (*)	R.D.Euro:12,48 R.A. Euro: 10,03
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	571	SEMIN IRRIG	1	1 are 52 ca (*)	R.D.Euro:1,56 R.A. Euro: 1,26
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	572	SEMIN IRRIG	1	40 are 7 ca (*)	R.D.Euro:41,18 R.A. Euro: 33,11
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	573	SEMIN IRRIG	1	28 are 93 ca (*)	R.D.Euro:29,73 R.A. Euro: 23,91
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	574	SEMIN IRRIG	1	16 are 67 ca (*)	R.D.Euro:17,13 R.A. Euro: 13,77
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	575	SEMIN IRRIG	1	2 are 10 ca (*)	R.D.Euro:2,16 R.A. Euro: 1,74
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	576	SEMIN IRRIG	1	4 are 50 ca (*)	R.D.Euro:4,62 R.A. Euro: 3,72
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	577	SEMIN IRRIG	1	97 ca	R.D.Euro:1,00 R.A. Euro: (*)

☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	578	SEMIN IRRIG	1	1 are 73 ca	R.A. Euro: 0,80 R.D.Euro:1,78 R.A. Euro: 1,43
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	579	SEMIN IRRIG	1	6 are 6 ca	R.D.Euro:6,23 R.A. Euro: 5,01
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	580	SEMIN IRRIG	1	8 are 94 ca	R.D.Euro:9,19 R.A. Euro: 7,39
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	581	SEMIN IRRIG	2	32 are 24 ca	R.D.Euro:23,14 R.A. Euro: 23,31
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	582	SEMIN IRRIG	2	3 are 83 ca	R.D.Euro:2,75 R.A. Euro: 2,77
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	583	SEMIN IRRIG	2	36 are 13 ca	R.D.Euro:25,94 R.A. Euro: 26,12
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	584	SEMIN IRRIG	2	20 are 72 ca	R.D.Euro:14,87 R.A. Euro: 14,98
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	585	SEMIN IRRIG	2	23 are 81 ca	R.D.Euro:17,09 R.A. Euro: 17,22
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	586	SEMIN IRRIG	2	46 are 77 ca	R.D.Euro:33,58 R.A. Euro: 33,82
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	72	INCOLT PROD	2	3 are 30 ca	R.D.Euro:0,10 R.A. Euro: 0,03

Ufficio provinciale di: MILANO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/11/2016

Soggetto selezionato

Tipo richiesta: **Attualità**

Denominazione: **IMMOBILIARE AURORA S.R.L.** Sede: **MILANO (MI)**

Codice Fiscale: **13154490158**

Immobili individuati: **49**

Elenco immobili per diritti e quote

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input checked="" type="checkbox"/>	T	Proprieta' per 4/7	MAGENTA (MI)	8	163		SEMIN IRRIG	1	1 ha 52 are 70 ca	R.D.Euro:156,94 (*) R.A. Euro: 126,18	9936	
<input checked="" type="checkbox"/>	T	Proprieta' per 4/7	MAGENTA (MI)	8	36		BOSCO CEDUO	1	8 are 10 ca	R.D.Euro:1,67 R.A. Euro: 0,25	9936	
<input checked="" type="checkbox"/>	T	Proprieta' per 4/7	MAGENTA (MI)	8	517		INCOLT PROD	2	1 are 5 ca	R.D.Euro:0,03 R.A. Euro: 0,01		
<input checked="" type="checkbox"/>	T	Proprieta' per 4/7	MAGENTA (MI)	8	542		STAGNO		1 ha 81 are 12 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:		
<input checked="" type="checkbox"/>	T	Proprieta' per 4/7	MAGENTA (MI)	8	543		STAGNO		38 are 29 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:		
<input checked="" type="checkbox"/>	T	Proprieta' per 4/7	MAGENTA (MI)	8	544		STAGNO		12 are 77 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:		
<input checked="" type="checkbox"/>	T	Proprieta' per 4/7	MAGENTA (MI)	8	545		STAGNO		22 are 59 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:		
<input checked="" type="checkbox"/>	T	Proprieta' per 4/7	MAGENTA (MI)	8	546		STAGNO		4 are 32 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:		

☐	T	Proprieta' per 4/7 (MI)	8	547	STAGNO	72 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:
☐	T	Proprieta' per 4/7 (MI)	8	548	STAGNO	17 are 14 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:
☐	T	Proprieta' per 4/7 (MI)	8	549	STAGNO	3 are 48 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:
☐	T	Proprieta' per 4/7 (MI)	8	550	BOSCO CEDUO	1 4 are 53 ca	R.D.Euro:0,94 R.A. Euro: 0,14
☐	T	Proprieta' per 4/7 (MI)	8	551	BOSCO CEDUO	1 2 are 26 ca	R.D.Euro:0,47 R.A. Euro: 0,07
☐	T	Proprieta' per 4/7 (MI)	8	552	BOSCO CEDUO	1 31 ca	R.D.Euro:0,06 R.A. Euro: 0,01
☐	T	Proprieta' per 4/7 (MI)	8	553	INCOLT PROD	2 2 are 8 ca	R.D.Euro:0,06 R.A. Euro: 0,02
☐	T	Proprieta' per 4/7 (MI)	8	554	INCOLT PROD	2 16 are 80 ca	R.D.Euro:0,52 R.A. Euro: 0,17
☐	T	Proprieta' per 4/7 (MI)	8	555	INCOLT PROD	2 4 are 14 ca	R.D.Euro:0,13 R.A. Euro: 0,04
☐	T	Proprieta' per 4/7 (MI)	8	556	INCOLT PROD	2 72 ca	R.D.Euro:0,02 R.A. Euro: 0,01
☐	T	Proprieta' per 4/7 (MI)	8	557	INCOLT PROD	2 90 ca	R.D.Euro:0,03 R.A. Euro: 0,01
☐	T	Proprieta' per 4/7 (MI)	8	558	INCOLT PROD	2 8 are 15 ca	R.D.Euro:0,25 R.A. Euro: 0,08
☐	T	Proprieta' per 4/7 (MI)	8	559	INCOLT PROD	2 5 are 11 ca	R.D.Euro:0,16 R.A. Euro: 0,05
☐	T	Proprieta' per 4/7 (MI)	8	560	INCOLT PROD	2 14 are 14 ca	R.D.Euro:0,44 R.A. Euro: 0,15
☐	T	Proprieta' per 4/7 (MI)	8	561	INCOLT PROD	2 9 ca	R.D.Euro:0,01 R.A. Euro: 0,00

☐	T	Proprieta' per 4/7 (MI)	8	562	INCOLT PROD	2	97 ca	R.D.Euro:0,03 R.A. Euro: 0,01
☐	T	Proprieta' per 4/7 (MI)	8	563	INCOLT PROD	2	1 are 25 ca	R.D.Euro:0,04 R.A. Euro: 0,01
☐	T	Proprieta' per 4/7 (MI)	8	564	BOSCO ALTO	1	16 are	R.D.Euro:4,13 R.A. Euro: 0,50
☐	T	Proprieta' per 4/7 (MI)	8	565	BOSCO ALTO	1	69 ca	R.D.Euro:0,18 R.A. Euro: 0,02
☐	T	Proprieta' per 4/7 (MI)	8	566	BOSCO ALTO	1	3 are 95 ca	R.D.Euro:1,02 R.A. Euro: 0,12
☐	T	Proprieta' per 4/7 (MI)	8	567	BOSCO ALTO	1	8 ca	R.D.Euro:0,02 R.A. Euro: 0,00
☐	T	Proprieta' per 4/7 (MI)	8	568	SEMIN IRRIG	1	5 are 73 ca	R.D.Euro:5,89 (*) R.A. Euro: 4,73
☐	T	Proprieta' per 4/7 (MI)	8	569	SEMIN IRRIG	1	2 ha 16 are 44 ca	R.D.Euro:222,45 (*) R.A. Euro: 178,85
☐	T	Proprieta' per 4/7 (MI)	8	570	SEMIN IRRIG	1	12 are 14 ca	R.D.Euro:12,48 (*) R.A. Euro: 10,03
☐	T	Proprieta' per 4/7 (MI)	8	571	SEMIN IRRIG	1	1 are 52 ca	R.D.Euro:1,56 (*) R.A. Euro: 1,26
☐	T	Proprieta' per 4/7 (MI)	8	572	SEMIN IRRIG	1	40 are 7 ca	R.D.Euro:41,18 (*) R.A. Euro: 33,11
☐	T	Proprieta' per 4/7 (MI)	8	573	SEMIN IRRIG	1	28 are 93 ca	R.D.Euro:29,73 (*) R.A. Euro: 23,91
☐	T	Proprieta' per 4/7 (MI)	8	574	SEMIN IRRIG	1	16 are 67 ca	R.D.Euro:17,13 (*) R.A. Euro: 13,77
☐	T	Proprieta' per 4/7 (MI)	8	575	SEMIN IRRIG	1	2 are 10 ca	R.D.Euro:2,16 (*) R.A. Euro: 1,74
☐	T	Proprieta' per 4/7 (MI)	8	576	SEMIN IRRIG	1	4 are 50 ca	R.D.Euro:4,62 (*) R.A. Euro: 3,72

☐	T	Proprieta' per 4/7	MAGENTA (MI)	8	577	SEMIN IRRIG	1	97 ca	R.D.Euro:1,00 (*) R.A. Euro: 0,80
☐	T	Proprieta' per 4/7	MAGENTA (MI)	8	578	SEMIN IRRIG	1	1 are 73 ca	R.D.Euro:1,78 (*) R.A. Euro: 1,43
☐	T	Proprieta' per 4/7	MAGENTA (MI)	8	579	SEMIN IRRIG	1	6 are 6 ca	R.D.Euro:6,23 (*) R.A. Euro: 5,01
☐	T	Proprieta' per 4/7	MAGENTA (MI)	8	580	SEMIN IRRIG	1	8 are 94 ca	R.D.Euro:9,19 (*) R.A. Euro: 7,39
☐	T	Proprieta' per 4/7	MAGENTA (MI)	8	581	SEMIN IRRIG	2	32 are 24 ca	R.D.Euro:23,14 (*) R.A. Euro: 23,31
☐	T	Proprieta' per 4/7	MAGENTA (MI)	8	582	SEMIN IRRIG	2	3 are 83 ca	R.D.Euro:2,75 (*) R.A. Euro: 2,77
☐	T	Proprieta' per 4/7	MAGENTA (MI)	8	583	SEMIN IRRIG	2	36 are 13 ca	R.D.Euro:25,94 (*) R.A. Euro: 26,12
☐	T	Proprieta' per 4/7	MAGENTA (MI)	8	584	SEMIN IRRIG	2	20 are 72 ca	R.D.Euro:14,87 (*) R.A. Euro: 14,98
☐	T	Proprieta' per 4/7	MAGENTA (MI)	8	585	SEMIN IRRIG	2	23 are 81 ca	R.D.Euro:17,09 (*) R.A. Euro: 17,22
☐	T	Proprieta' per 4/7	MAGENTA (MI)	8	586	SEMIN IRRIG	2	46 are 77 ca	R.D.Euro:33,58 (*) R.A. Euro: 33,82
☐	T	Proprieta' per 4/7	MAGENTA (MI)	8	72	INCOLT PROD	2	3 are 30 ca	R.D.Euro:0,10 R.A. Euro: 0,03

9936



CITTA di MAGENTA

Settore Tecnico
Servizio Territorio e Servizi alla Città



Variante Generale PGT



**VARIANTE GENERALE DEL
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**
ADOTTATO CON D.C.C. N. N. 46 DEL 19.07.2016
(AI SENSI DELL'ART. 13 DELLA LEGGE REGIONALE 12/05 E S.M.I.)

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

SPAZIO PER TIMBRO PROTOCOLLO

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

DATI DELL'OSSERVANTE (chi presenta l'osservazione)

__Sottoscritt__ nat __ a _____ il _____ CF _____

Residente a _____ in via/piazza _____ n. _____

email _____ in qualità di * _____

Nel caso di società (ente, associazione, altro)

I Sottoscritti

ARMANDO VEZZINI nato a Milano (MI) il 10/09/1952 CF VZZRND52P10F205L
Residente a TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI) in via / piazza VIA T. GROSSI n. 32
email VISCONTEASRL@PEC.IT in qualità di *AMMINISTRATORE UNICO "VISCONTEA S.R.L."
con sede/residente in TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI) VIA LEONARDO DA VINCI 43.

MASSIMO AMBROGIO SCOTTI nato a Motta Visconti (MI) il 16/06/1960 CF SCTMSM60H16F783T
Residente a MOTTA VISCONTI (MI) in via/piazza VIA PIZZO n. 27/A

email VISCONTEASRL@PEC.IT in qualità di *AMMINISTRATORE UNICO "IMMOBILIARE
AURORA S.R.L." P.Iva 13154490158 con sede/residente in MILANO (MI) VIA SANTA MARTA 12.

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

Vedi allegato alla presente.	

***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 DP 06 N.T.A. Ambito AT6_____
- Piano dei Servizi riferimento all'elaborato _____
- Piano delle Regole riferimento all'elaborato _RP 01 a CARTA DISCIPLINA AREE__
- altro _____

RELAZIONE TECNICA "ALLEGATO "A" CAMBIO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE

Con tale istanza i sottoscritti:

- **ARMANDO VEZZINI**, nato a Milano (MI) il 10 settembre 1952, in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società "**VISCONTEA S.R.L.**", con sede in Trezzano sul Naviglio (MI), via Leonardo da Vinci n. 43, codice fiscale 07261530153 - Partita Iva 07261530153;

- **MASSIMO AMBROGIO SCOTTI**, nato a Motta Visconti (MI) il 16 giugno 1960, in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società "**IMMOBILIARE AURORA S.R.L.**", con sede in Milano (MI), via Santa Marta n. 12, codice fiscale 13154490158 Partita Iva 13154490158;

Tali Società di cui sopra risultano proprietarie di terreni siti nel Comune di Magenta, distinti al catasto terreni al Foglio 8 ai mappali come segue :

- _ foglio 8, mappale 528 (già mappale 8), ente urbano, ha 00.04.00,
- _ foglio 8, mappale 36, ha 00.08.10, bosco ceduo, classe I, reddito dominicale euro 1,67, reddito agrario euro 0,25;
- _ foglio 8, mappale 37, ha 00.07.10, bosco ceduo, classe 1, reddito dominicale euro 1,47, reddito agrario euro 0,22;
- _ foglio 8, mappale 44, ha 02.75.90, semin. Irrig. classe 1, deduz IE43A, reddito dominicale euro 283,56, reddito agrario euro 227,98;
- _ foglio 8, mappale 71, ha 00.72.20, semin. irrig, classe 2, deduz IE43A, reddito dominicale euro 51,83, reddito agrario euro 52,20;
- _ foglio 8, mappale 72, ha 00.03.30, incolto prod, classe 2, reddito dominicale euro 0,10, reddito agrario euro 0,03;
- _ foglio 8, mappale 73, ha 00.91.30, semin. Irrig. classe 2, deduz IE43A, reddito dominicale euro 65,54, reddito agrario euro 66,01
- _ foglio 8, mappale 163, ha 01.52.70, semin. Irrig. classe 1, deduz IE43A, reddito dominicale euro 156,94, reddito agrario euro 126,18;
- _ foglio 8, mappale 200, ha 00.45.60, semin. Irrig. classe 1, deduz IE43A, reddito dominicale euro 46,87, reddito agrario euro 37,68;
- _ foglio 8, mappale 201, ha 00.15.00, semin. Irrig. classe 1, deduz IE43A, reddito dominicale euro 15,42, reddito agrario euro 12,39;
- _ foglio 8, mappale 202, ha 00.06.60, semin. Irrig. classe 1, deduz IE43A, reddito dominicale euro 6,78, reddito agrario euro 5,45;
- _ foglio 8, mappale 203, ha 00.02.70, semin. Irrig. classe 1, deduz IE43A, reddito dominicale euro 2,77, reddito agrario euro 2,23; _
- _ foglio 8, mappale 513 (già parte del mappale 41), ha 00.02.05, ente urbano
- _ foglio 8, mappale 514 ha 00.02.35, ente urbano;
- _ foglio 8, mappale 404 ha 00.00.77, ente urbano;
- _ foglio 8, mappale 516 (già parte del mappale 42), ha 00.54.35, incolto prod, classe 2, reddito dominicale euro 1,68, reddito agrario euro 0,56;

_ foglio 8, mappale 517 (già parte del mappale 42), ha 00.01.05, incolt prod, classe 2, reddito dominicale euro 0,03, reddito agrario euro 0,01;

_ foglio 8, mappale 519 (già parte del mappale 43), ha 00.20.72, bosco alto, classe 11, reddito dominicale euro 5,35, reddito agrario euro 0,64;

_ foglio 8, mappale 520 (già parte del mappale 403), ha 02.80.43, stagno;

L'ambito di cui sopra hanno una superficie complessiva di mq. **103.622,00** dei quali si ha la seguente destinazione urbanistica come segue :

P.G.T. vigente (approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 17.05.2010 e divenuto efficace a seguito di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul B.U.R.L.-serie Inserzioni e Concorsi n.36 del 08.09.2010 e successivamente oggetto di rettifica (d.C.C. n. 15/2011, pubblicazione sul B.U.R.L. – serie Avvisi e Concorsi n. 15 del 13.04.2011), e nella variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 21.03.2012) ricadono come segue:

1. parte dei mappali 40-513-518 e per intero il mappale 45: in zona destinata alla viabilità esistente e di progetto regolamentati dall'art. 31 e 31.1 delle relative N.T.A del Piano delle Regole;

2. parte de mappali 515-518-521-542-550; restante parte dei mappali 40-513; e per intero i mappali 36-39-41-514-517-541; in zone speciale – ambito trasformazione n. 1 - (Ex cava Airoidi) struttura turistico ricettiva regolamentato dalle N.T.A contenute nella relativa scheda allegata al Documento di Piano;

3. restante parte dei mappali 542-550-521-515-518 e per intero 72-404-543-544-546-548-551-552-553-554-556-557-559-560-561-562-563-564-566-568-570-571-572-573-575-577-579-582-583-585-586; in "verde ambientale - attuazione corridoio ecologico"

- identificata con la lettera "A" nell' ambito di trasformazione 1 – (ex Cava Airoidi) Struttura turistica – ricettiva sopra citato, disciplinati dall'art. 34 delle N.T.A del Piano delle Regole; dall'art. 5 delle N.T.A del Piano dei Servizi e dalle N.T.A contenute nella relativa scheda allegata al Documento di Piano;

4. mappali 163-545-547-549-555-558-565-567-569-574-576-578-580-581-584 per intero; area occupata dal sedime di uno specchio d'acqua all'interno del medesimo ambito di cui sopra.

Le aree di cui al punto 3 e 4 sono interessate per previste come standard qualitativo e aggiuntivo in sede di piano d'attuazione dell'ambito in esame.

Nell'Ambito 1 previsto si prescrivono i seguenti indici e destinazioni :

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito: 19.892 mq

Superficie territoriale destinata all'edificazione: 19.892 mq

Superficie a Servizi in cessione 20% minimo della St

Capacità edificatoria

La capacità edificatoria complessiva prevista per l'ambito è: Indice ITs di base 0,40 mc/mq Per cui è prevista una **Volumetria di mc. 7.956,80** e una **Slp di mq. 2.652,27** ;

Destinazioni d'Uso

La destinazione principale è costituita dalle funzioni turistico-ricettive (TR).

Sono ammesse la funzioni complementari di carattere residenziale (TC1). Qualora la struttura ricettiva, una volta realizzata ed avviata, resti per un periodo non inferiore a 3

anni completamente non utilizzata, è ammessa, previa presentazione di Permesso di Costruire, la possibilità di ottenere il cambio di destinazione d'uso nella funzione residenziale (TC1) o terziario direzionale (TD) previo reperimento (o monetizzazione secondo i criteri della Deliberazione CC n.48/2008) dei livelli minimi di parcheggi per la funzione residenziale, come stabiliti dal PGT ed integrati dalle previsioni del Regolamento Edilizio.

P.G.T. in Variante Generale (adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 19.07.2016, in itinere per l'approvazione definitiva), la predetta area ricade come segue:

1. mappali: 36-39-40-41-45-163-404-513-514-515-517-518-521-541-542-543-544-545-546-547-548-549-550-551-552-553-554-555-556-557-558-559-560-561-562-563-564-565-566-567-568-569-570-571-572-573-574-575-576-577-578-579-580-581-582-584-585 interamente in ambito di trasformazione - AT6 - destinato prevalentemente a verde pubblico o di uso pubblico – le indicazioni per l'attuazione, di valore prescrittivo, sono contenute nelle N.T.A della relativa scheda - ambito AT6 - allegata al Documento di Piano;
2. mappali 583-586 e 72 per intero in aree del Parco Ticino e più precisamente in zona di pianura irrigua a preminente vocazione agricola G2 regolamentata dall'art. 18 delle N.T.A. del Piano delle regole che rimanda alla normativa del Parco Ticino.

Nell'Ambito AT6 previsto si prescrivono i seguenti indici e destinazioni :

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito: 52.680 mq

Capacità edificatoria

La capacità edificatoria complessiva prevista per l'ambito è: UT 0,05 mq/mq;

Per cui è prevista una **Slp di mq. 2.634,00; con un H. 13,50 mt.;**

Destinazioni d'Uso

Servizi pubblici e servizi privati di uso e interesse pubblico o generale (GF 3.5 e GF 3.6), pubblici esercizi (Gf 4), attività ricettive (GF 3.4).

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

- Gf 3.5 - Impianti sportivi privati
Per impianti sportivi si intendono gli spazi destinati ad attrezzature sportive che richiedano fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa, oltre che alle attività complementari come la ristorazione di pertinenza delle attrezzature sportive.
- Gf 3.6 - Attrezzature ludico-ricreative
- Per attrezzature ludico ricreative si intendono gli spazi destinati a ospitare attività dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura e al trattenimento e svago della persona non soggette ad atti o provvedimenti abilitativi espressi.
Si distinguono in:
 - attività che richiedono SLP < 250 mq;
 - attività che richiedono SLP > 250 mq.

Premesso quanto sopra

Gli "Ambito di trasformazione" AMBITO 1 (ex Cava Airoldi) struttura turistico ricettiva PGT Vigente e "Ambito di trasformazione" - AT6 - destinato prevalentemente a verde pubblico o di uso pubblico, e nel PGT in VARIANTE risultano avere delle caratteristiche comuni che

non permettono una reale trasformazione per le destinazioni previste in quanto costose nelle sua realizzazione e poco remunerative per operatori privati.

L'area in argomento, avente accesso su via Milano si trova già in una zona a prevalente destinazione residenziale, dove sono già state edificati edifici a due piani, villette singole e a schiera e palazzine con qualche edificio ad uso terziario od artigianale, per cui una trasformazione d'uso a residenziale non sarebbe in contrasto,

Attualmente l'area è classificata come zona per attività turistico-recettiva ed è ricompresa nel tessuto consolidato del PGT e una eventuale un cambio di destinazione d'uso non aumenterebbe il consumo di suolo e ciò in linea con le direttrici regionali Lr 31-2014;

Nel PGT vigente sono già "ammesse funzioni complementari di carattere residenziale (se "la struttura ricettiva, una volta realizzata ed avviata, resta per un periodo non inferiore a 3 anni completamente non utilizzata, è ammessa la possibilità di ottenere il cambio di destinazione d'uso nella funzione residenziale").

Ogni tipologia di costruzione per le caratteristiche geologiche del suolo (si presenta incoerente con una scarsa portata e con una falda acquifera superficiale) richiederebbe l'esecuzione di opere di drenaggio, fondazioni su pali, ed impermeabilizzare del piano interrato, con un notevole aggravio dei costi di costruzione.

La costruzione di un albergo o di un insediamento turistico-ricettivo o ludico o impianto sportivo, risultano non particolarmente conveniente ad un operatore privato, sia per motivi logistici, in quanto l'accesso alla proprietà risulterebbe nascosto non essendo visibile direttamente dalla via Milano o dalla strada provinciale, sia per la distanza dalla stazione ferroviaria o dal centro città.

Un qualsiasi intervento edificatorio richiederebbe notevoli costi di urbanizzazione dell'area (recupero e valorizzazione delle aree a verde in prossimità del laghetto, miglioramento dell'accessibilità da via Padana Est, nuovi parcheggi e strade, costruzione di reti tecnologiche);

Constatato quanto sopra

I motivi sopracitati, sommati fra di loro ed aggravati dall'attuale congiuntura sfavorevole dell'economia ed dell'edilizia, non rendono economicamente sostenibile un intervento edilizio in tale area, che risulterebbe troppo costoso e con dei ricavi insufficienti, che possano sostenere i costi di costruzione e di realizzazione delle urbanizzazione dell'area.

Per tali motivi i sottoscritti proprietari propongono la seguente modifica della destinazione urbanistica del comparto come segue :

- Trasformare la superficie azzonata "Ambito di Trasformazione" destinato prevalentemente a verde pubblico o di uso pubblico come turistico-ricettivo in residenziale;
 - **Dati di superficie**
Superficie totale dell'Ambito: 52.680 mq.;
 - **Capacità edificatoria**
La capacità edificatoria complessiva prevista per l'ambito è: **UT 0,35 mq/mq**;
Per cui è prevista una **Slp di mq. 18.438,00** ; **con un H. 5/6 piani F.t.**;
 - **Destinazioni d'Uso**
Residenziale
- Sistemazione a verde a servizio della cava l'originaria area avente attuale destinazione turistico-ricettiva, e a recuperare e valorizzare l'area intorno alla cava con i proventi dell'operazione immobiliare. Tale riqualificazione potrebbe permettere la fruizione alla

cittadinanza dell'area con la relativa zona boschiva per attività ludiche, legate anche alla pesca sortiva, oltre che agli studenti dell'adiacente Liceo Scientifico "Bramante" con l'eventuale realizzazione di un giardino botanico nell'area della cava per scopi didattici, come lo studio della flora;

- Riqualificare la testa del fontanile Fagiolo con il primo tratto di alveo e fino alla concorrenza dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria;

Con osservanza.

Trezzano Sul Naviglio 09/11/2016

"VISCONTEA S.R.L."

ARMANDO MEZZINI

"IMMOBILIARE AURORA S.R.L."

MASSIMO AMBROGIO SCOTTI





Ufficio provinciale di: MILANO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/11/2016

Soggetto selezionato

Tipo richiesta: **Attualità**

Denominazione: **VISCONTEA S.R.L.** Sede: **TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI)**

Codice Fiscale: **07261530153**

Immobili individuati: **58**

Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
F	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI) VIA MILANO, Piano T	8	513		cat. F/1					
F	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI) VIA MILANO, Piano T	8	514	701	cat. F/1					
F	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI) VIA MILANO, Piano T	8	514	702	cat. C/2	2	81 mq	Euro:238,45		
F	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI) VIA MILANO, Piano T	8	528		cat. F/1					
F	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI) VIA MILANO, 2 Piano T	8	404		cat. C/1	6	55 mq	Euro:2.013,92		
F	Proprieta' per 1/1	OPERA (MI) VIA SILVIO PELLICO, 1 Piano T	11	3	2	cat. D/1			Euro: 82,63		
F	Proprieta' per 1/1	TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI) VIA ALFIERI VITTORIO, 41 Piano S1	6	1418	73	cat. C/6	4	16 mq	Euro:49,58		
F	Proprieta' per 1/1	TREZZANO SUL NAVIGLIO (MI) VIA BRUNELLESCHI FILIPPO, 46 Piano I	6	1418	19	cat. A/2	3	3,5 vani	Euro:388,63		

■	T	Proprietà' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	552	BOSCO CEDUO	1	31 ca	R.D.Euro:0,06 R.A. Euro: 0,01
■	T	Proprietà' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	553	INCOLT PROD	2	2 are 8 ca	R.D.Euro:0,06 R.A. Euro: 0,02
■	T	Proprietà' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	554	INCOLT PROD	2	16 are 80 ca	R.D.Euro:0,52 R.A. Euro: 0,17
■	T	Proprietà' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	555	INCOLT PROD	2	4 are 14 ca	R.D.Euro:0,13 R.A. Euro: 0,04
■	T	Proprietà' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	556	INCOLT PROD	2	72 ca	R.D.Euro:0,02 R.A. Euro: 0,01
■	T	Proprietà' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	557	INCOLT PROD	2	90 ca	R.D.Euro:0,03 R.A. Euro: 0,01
■	T	Proprietà' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	558	INCOLT PROD	2	8 are 15 ca	R.D.Euro:0,25 R.A. Euro: 0,08
■	T	Proprietà' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	559	INCOLT PROD	2	5 are 11 ca	R.D.Euro:0,16 R.A. Euro: 0,05
■	T	Proprietà' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	560	INCOLT PROD	2	14 are 14 ca	R.D.Euro:0,44 R.A. Euro: 0,15
■	T	Proprietà' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	561	INCOLT PROD	2	9 ca	R.D.Euro:0,01 R.A. Euro: 0,00
■	T	Proprietà' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	562	INCOLT PROD	2	97 ca	R.D.Euro:0,03 R.A. Euro: 0,01
■	T	Proprietà' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	563	INCOLT PROD	2	1 are 25 ca	R.D.Euro:0,04 R.A. Euro: 0,01
■	T	Proprietà' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	564	BOSCO ALTO	1	16 are	R.D.Euro:4,13 R.A. Euro: 0,50
■	T	Proprietà' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	565	BOSCO ALTO	1	69 ca	R.D.Euro:0,18 R.A. Euro: 0,02
■	T	Proprietà' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	566	BOSCO ALTO	1	3 are 95 ca	R.D.Euro:1,02 R.A. Euro: 0,12

☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	567	BOSCO ALTO	1	8 ca	R.D.Euro:0,02 R.A. Euro: 0,00
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	568	SEMIN IRRIG	1	5 are 73 ca (*)	R.D.Euro:5,89 R.A. Euro: 4,73
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	569	SEMIN IRRIG	1	2 ha 16 are 44 ca	R.D.Euro:222,45 R.A. Euro: 178,85
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	570	SEMIN IRRIG	1	12 are 14 ca (*)	R.D.Euro:12,48 R.A. Euro: 10,03
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	571	SEMIN IRRIG	1	1 are 52 ca (*)	R.D.Euro:1,56 R.A. Euro: 1,26
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	572	SEMIN IRRIG	1	40 are 7 ca (*)	R.D.Euro:41,18 R.A. Euro: 33,11
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	573	SEMIN IRRIG	1	28 are 93 ca (*)	R.D.Euro:29,73 R.A. Euro: 23,91
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	574	SEMIN IRRIG	1	16 are 67 ca (*)	R.D.Euro:17,13 R.A. Euro: 13,77
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	575	SEMIN IRRIG	1	2 are 10 ca (*)	R.D.Euro:2,16 R.A. Euro: 1,74
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	576	SEMIN IRRIG	1	4 are 50 ca (*)	R.D.Euro:4,62 R.A. Euro: 3,72
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	577	SEMIN IRRIG	1	97 ca (*)	R.D.Euro:1,00 R.A. Euro: (*)

☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	578	SEMIN IRRIG	1	1 are 73 ca	R.A. Euro: 0,80 R.D.Euro:1,78 R.A. Euro: 1,43
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	579	SEMIN IRRIG	1	6 are 6 ca	R.D.Euro:6,23 R.A. Euro: 5,01
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	580	SEMIN IRRIG	1	8 are 94 ca	R.D.Euro:9,19 R.A. Euro: 7,39
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	581	SEMIN IRRIG	2	32 are 24 ca	R.D.Euro:23,14 R.A. Euro: 23,31
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	582	SEMIN IRRIG	2	3 are 83 ca	R.D.Euro:2,75 R.A. Euro: 2,77
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	583	SEMIN IRRIG	2	36 are 13 ca	R.D.Euro:25,94 R.A. Euro: 26,12
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	584	SEMIN IRRIG	2	20 are 72 ca	R.D.Euro:14,87 R.A. Euro: 14,98
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	585	SEMIN IRRIG	2	23 are 81 ca	R.D.Euro:17,09 R.A. Euro: 17,22
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	586	SEMIN IRRIG	2	46 are 77 ca	R.D.Euro:33,58 R.A. Euro: 33,82
☐	T	Proprieta' per 3/7	MAGENTA (MI)	8	72	INCOLT PROD	2	3 are 30 ca	R.D.Euro:0,10 R.A. Euro: 0,03

Ufficio provinciale di: MILANO Territorio

Situazione aggiornata al : 07/11/2016

Soggetto selezionato

Tipo richiesta: **Attualità**

Denominazione: **IMMOBILIARE AURORA S.R.L.** Sede: **MILANO (MI)**

Codice Fiscale: **13154490158**

Immobili individuati: **49**

Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
T	Proprieta' per 4/7	MAGENTA (MI)	8	163		SEMIN IRRIG	1	1 ha 52 are 70 ca	R.D.Euro:156,94 (*) R.A. Euro: 126,18	9936	
T	Proprieta' per 4/7	MAGENTA (MI)	8	36		BOSCO CEDUO	1	8 are 10 ca	R.D.Euro:1,67 R.A. Euro: 0,25	9936	
T	Proprieta' per 4/7	MAGENTA (MI)	8	517		INCOLT PROD	2	1 are 5 ca	R.D.Euro:0,03 R.A. Euro: 0,01		
T	Proprieta' per 4/7	MAGENTA (MI)	8	542		STAGNO		1 ha 81 are 12 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:		
T	Proprieta' per 4/7	MAGENTA (MI)	8	543		STAGNO		38 are 29 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:		
T	Proprieta' per 4/7	MAGENTA (MI)	8	544		STAGNO		12 are 77 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:		
T	Proprieta' per 4/7	MAGENTA (MI)	8	545		STAGNO		22 are 59 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:		
T	Proprieta' per 4/7	MAGENTA (MI)	8	546		STAGNO		4 are 32 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:		

☐	T	Proprieta' per 4/7 MAGENTA (MI)	8	547	STAGNO	72 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:
☐	T	Proprieta' per 4/7 MAGENTA (MI)	8	548	STAGNO	17 are 14 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:
☐	T	Proprieta' per 4/7 MAGENTA (MI)	8	549	STAGNO	3 are 48 ca	R.D.Euro: R.A. Euro:
☐	T	Proprieta' per 4/7 MAGENTA (MI)	8	550	BOSCO CEDUO	1 4 are 53 ca	R.D.Euro:0,94 R.A. Euro: 0,14
☐	T	Proprieta' per 4/7 MAGENTA (MI)	8	551	BOSCO CEDUO	1 2 are 26 ca	R.D.Euro:0,47 R.A. Euro: 0,07
☐	T	Proprieta' per 4/7 MAGENTA (MI)	8	552	BOSCO CEDUO	1 31 ca	R.D.Euro:0,06 R.A. Euro: 0,01
☐	T	Proprieta' per 4/7 MAGENTA (MI)	8	553	INCOLT PROD	2 2 are 8 ca	R.D.Euro:0,06 R.A. Euro: 0,02
☐	T	Proprieta' per 4/7 MAGENTA (MI)	8	554	INCOLT PROD	2 16 are 80 ca	R.D.Euro:0,52 R.A. Euro: 0,17
☐	T	Proprieta' per 4/7 MAGENTA (MI)	8	555	INCOLT PROD	2 4 are 14 ca	R.D.Euro:0,13 R.A. Euro: 0,04
☐	T	Proprieta' per 4/7 MAGENTA (MI)	8	556	INCOLT PROD	2 72 ca	R.D.Euro:0,02 R.A. Euro: 0,01
☐	T	Proprieta' per 4/7 MAGENTA (MI)	8	557	INCOLT PROD	2 90 ca	R.D.Euro:0,03 R.A. Euro: 0,01
☐	T	Proprieta' per 4/7 MAGENTA (MI)	8	558	INCOLT PROD	2 8 are 15 ca	R.D.Euro:0,25 R.A. Euro: 0,08
☐	T	Proprieta' per 4/7 MAGENTA (MI)	8	559	INCOLT PROD	2 5 are 11 ca	R.D.Euro:0,16 R.A. Euro: 0,05
☐	T	Proprieta' per 4/7 MAGENTA (MI)	8	560	INCOLT PROD	2 14 are 14 ca	R.D.Euro:0,44 R.A. Euro: 0,15
☐	T	Proprieta' per 4/7 MAGENTA (MI)	8	561	INCOLT PROD	2 9 ca	R.D.Euro:0,01 R.A. Euro: 0,00

☐	T	Proprieta' per MAGENTA (MI) 4/7	8	562	INCOLT PROD	2	97 ca	R.D.Euro:0,03 R.A. Euro: 0,01
☐	T	Proprieta' per MAGENTA (MI) 4/7	8	563	INCOLT PROD	2	1 are 25 ca	R.D.Euro:0,04 R.A. Euro: 0,01
☐	T	Proprieta' per MAGENTA (MI) 4/7	8	564	BOSCO ALTO	1	16 are	R.D.Euro:4,13 R.A. Euro: 0,50
☐	T	Proprieta' per MAGENTA (MI) 4/7	8	565	BOSCO ALTO	1	69 ca	R.D.Euro:0,18 R.A. Euro: 0,02
☐	T	Proprieta' per MAGENTA (MI) 4/7	8	566	BOSCO ALTO	1	3 are 95 ca	R.D.Euro:1,02 R.A. Euro: 0,12
☐	T	Proprieta' per MAGENTA (MI) 4/7	8	567	BOSCO ALTO	1	8 ca	R.D.Euro:0,02 R.A. Euro: 0,00
☐	T	Proprieta' per MAGENTA (MI) 4/7	8	568	SEMIN IRRIG	1	5 are 73 ca	R.D.Euro:5,89 (*) R.A. Euro: 4,73
☐	T	Proprieta' per MAGENTA (MI) 4/7	8	569	SEMIN IRRIG	1	2 ha 16 are 44 ca	R.D.Euro:222,45 (*) R.A. Euro: 178,85
☐	T	Proprieta' per MAGENTA (MI) 4/7	8	570	SEMIN IRRIG	1	12 are 14 ca	R.D.Euro:12,48 (*) R.A. Euro: 10,03
☐	T	Proprieta' per MAGENTA (MI) 4/7	8	571	SEMIN IRRIG	1	1 are 52 ca	R.D.Euro:1,56 (*) R.A. Euro: 1,26
☐	T	Proprieta' per MAGENTA (MI) 4/7	8	572	SEMIN IRRIG	1	40 are 7 ca	R.D.Euro:41,18 (*) R.A. Euro: 33,11
☐	T	Proprieta' per MAGENTA (MI) 4/7	8	573	SEMIN IRRIG	1	28 are 93 ca	R.D.Euro:29,73 (*) R.A. Euro: 23,91
☐	T	Proprieta' per MAGENTA (MI) 4/7	8	574	SEMIN IRRIG	1	16 are 67 ca	R.D.Euro:17,13 (*) R.A. Euro: 13,77
☐	T	Proprieta' per MAGENTA (MI) 4/7	8	575	SEMIN IRRIG	1	2 are 10 ca	R.D.Euro:2,16 (*) R.A. Euro: 1,74
☐	T	Proprieta' per MAGENTA (MI) 4/7	8	576	SEMIN IRRIG	1	4 are 50 ca	R.D.Euro:4,62 (*) R.A. Euro: 3,72

