



P.G.T.

Piano di Governo del Territorio

Variante ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Documento di Piano

Relazione

Maggio 2023

Il Sindaco
Luca del Gobbo

Assessore all'Urbanistica ed Edilizia privata, Ambiente ed Ecologia, Protezione civile, Farmacie, SUAP
Simone Gelli

Dirigente del Settore Tecnico
Ing. Alberto Lanati

Responsabile del Servizio Pianificazione e Gestione del territorio, SUAp, Paesaggio e Catasto
Geom. Angelo Schinocca

Gruppo di lavoro

Mandatario: Arch. Paolo Favole

Adottato con Delibera del C.C. n° del.....

Pubblicato il.....

Approvato con Delibera del C.C. n° del.....

Pubblicato sul BURL n° del.....

Perché il DDP

Il Documento di Piano (DDP) del PGT di Magenta è scaduto, quindi la AC ha deciso di procedere con un nuovo DDP, per la necessità di attivare gli ambiti di trasformazione, che comprendono aree dismesse molto rilevanti, oggetto di rigenerazione, aree di espansione residenziale, produttiva e ricettiva, e nuovi servizi.

A questo fine è stato pubblicato un avviso di avvio del procedimento per cui sono state presentate 30 istanze, diverse relative ad aree interessate dagli AT e altre di vario tipo di cui diverse non pertinenti in quanto riferite a argomenti di competenza del Piano delle regole.

Obiettivi primari:

1 il PGT vigente di Magenta non prevede aree con destinazione produttiva di nuovo impianto, come rilevato dalle categorie produttive e sindacati nelle assemblee del percorso partecipativo. Magenta ha due grandi aree produttive dismesse per oltre 300.000mq, e una nuova area di trasformazione di nuovo impianto destinata ad attività produttive anche di nuovo tipo. Interventi che sono finalizzati a incrementare i posti di lavoro –necessità primaria in questo periodo-, l'economia della città e che deve aumentare la attrattività di Magenta e quindi anche il possibile aumento di abitanti

2 Due ambiti prevedono il recupero delle grandi aree dismesse exSaffa e Novaceta. La prima è integrata alla frazione di Ponte Nuovo e contigua a grande area pure exSaffa nel comune di Boffalora, a destinazione produttiva, in corso di trasformazione. Novaceta è nel tessuto consolidato della città, a monte della ferrovia e la rigenerazione può offrire molto servizi di interesse generale, come specificato nella scheda di progetto.

3 Magenta ha due frazioni sviluppate verso il Naviglio Grande, ciascuna autonoma e con propria identità, per cui l'obiettivo del nuovo DDP è quello di svilupparle entrambe, in modo che aumentino il peso residenziale, il livello dei servizi e la reciproca identità e autonomia. Entrambe le frazioni sono separate dal centro abitato da una ampia fascia agricola, che il PTCM preserva come corridoio della rete ecologica escludendo qualsiasi possibilità di saldatura.

4 Il nuovo DDP dà una risposta positiva ad alcune istanze che chiedono di recuperare o innovare degli AT, con proposte operative che appaiono concrete e quindi auspicabilmente di rapida realizzazione dopo la approvazione. Il nuovo DDP rende più facile l'attuazione prevedendo più destinazioni sia alternative che integrabili, a scelta del soggetto attuatore

5 Gli AT prevedono anche alcuni interventi con destinazione residenziale. Bisogna premettere che la città, a differenza della maggior parte dei comuni, continua ad avere un piccolo incremento demografico, dovuto a immigrazione (non solo di stranieri) che ne denota la attrattività. La situazione della residenza a Magenta, come quella di quasi tutti i comuni lombardi della pianura, è soddisfacente, perché gli alloggi corrispondono al numero delle famiglie e il rapporto vani/abitanti supera 1,5. Quindi non si presentano fabbisogni arretrati apparenti. Una città con funzioni territoriali di polarità territoriale come Magenta che si propone come nuovo polo attrattivo di attività produttive, terziarie e commerciali, che già oggi ha un pendolarismo attivo di oltre 3.000 studenti giorno, oltre all'offerta di corsi di livello universitario (anche in programmazione) deve avere un margine di disponibilità residenziale, per diversi obiettivi: residenza convenzionata di qualsiasi tipo che il DDP favorisce, alloggi per studenti (oggi inesistenti), con uno stock libero per le necessità di mobilità interna e di disponibilità all'affitto. Inoltre la indifferenza alla destinazione per macro-aree ammette nelle zone residenziali tutte le destinazioni compatibili, con due conseguenza: che il volume delle zone a destinazione residenziale potrà avere una occupazione di altre funzioni (quindi diminuendo la disponibilità di alloggi) e in particolare ammette la

destinazione ricettiva per rispondere all'attrattività di Magenta per la presenza del parco del Ticino, del Naviglio e delle ville storiche (in comune con Robecco, Cassinetta e Cuggiono)

6 La nuova infrastruttura di interesse regionale, la Malpensa-tangenziale ovest di Milano, può essere realizzata indipendentemente dal PGT ma il nuovo DDP permette di prevedere i collegamenti necessari e utili con il TUC e la zona produttiva sud di Magenta, di grandissima importanza per lo sviluppo dell'area produttiva di nuovo impianto, oltre che per la accessibilità della città da direttive diverse rispetto a quelle dell'autostrada.

7 Magenta punta ad avere un rilievo di attrazione turistica per le qualità territoriali del parco del Ticino e del Naviglio, sopraccitate, cui vanno aggiunte le possibilità di fruizione di percorsi ciclabili e pedonali, di attività balneari e di pesca, di attività di interesse naturalistico ed ecologico, coinvolgendo scuole, associazioni, corsi ed altro. A questo va aggiunta la presenza di diverse manifestazioni culturali collegate alla memoria della Battaglia, a Magenta come città del colore che ne porta il nome, al teatro. Gli AT prevedono la possibilità di prevedere attività ricettive di ogni tipo in tutti quelli con destinazioni residenziali.

8 Le norme degli AT prevedono la vocazione funzionale per ogni area e le destinazioni escluse, ed è sempre prevista la indifferenza alle destinazione entro una banda definita e questo finalizzato ad avere una maggiore facilità di attuazione per gli operatori, non adottando criteri vincolistici (tipo PRG), un maggior mix funzionale, e una ulteriore possibilità di definizione operativa con i piani attuativi, che saranno definiti in fase attuativa nel "governo" del piano, come prevede la legge.

Ogni scheda degli AT inquadra l'area nel suo contesto territoriale, indicando, ove necessario i corridoi verdi, la viabilità esistente e prevista, le aree da cedere, le opere da realizzare, gli indici di edificabilità, il rapporto di copertura e l'altezza massima raggiungibile, che sono omogenei per destinazione d'uso.

9 Il PNRR per Magenta prevede tra gli altri obiettivi:

- "*Magenta città a misura d'uomo*" coniugando *bellezza* (quella che c'è, urbana e territoriale), con *ambiente*, quello extraurbano del Parco e del Naviglio, e lo *sviluppo* per cui il DDP con le previsioni degli Ambiti vuole dare un forte contributo a breve

- "*Magenta, una città con eccellenze da promuovere*", quelle esistenti, con i nuovi servizi che verranno dall'attuazione degli AT: lo sviluppo residenziale e di servizi delle due frazioni, nuove aree verdi, consolidamento della presenza residenziale in aree di completamento del TUC, migliore accessibilità. Una piazza di fronte alla casa della Santa Gianna Beretta Molla, un nuovo parcheggio a servizio della stazione e l'utilizzo dell'area dello scalo ferroviario per parcheggio di interscambio. Il recupero dei due teatri di Ponte nuovo e del Lirico per iniziative culturali.

Criteri di ordine generale

Il DDP è coerente con le prescrizioni di PTR, PPR, PTM come scritto nelle NTA e nella relazione conoscitiva.

Le destinazioni sono normate con criteri di omogeneità in tutti gli AT per destinazione.

Sono sempre escluse le attività di logistica, come scelta amministrativa, ritenendo che occupa molto suolo offrendo posti di lavoro proporzionalmente limitati rispetto alle aree a destinazione produttiva.

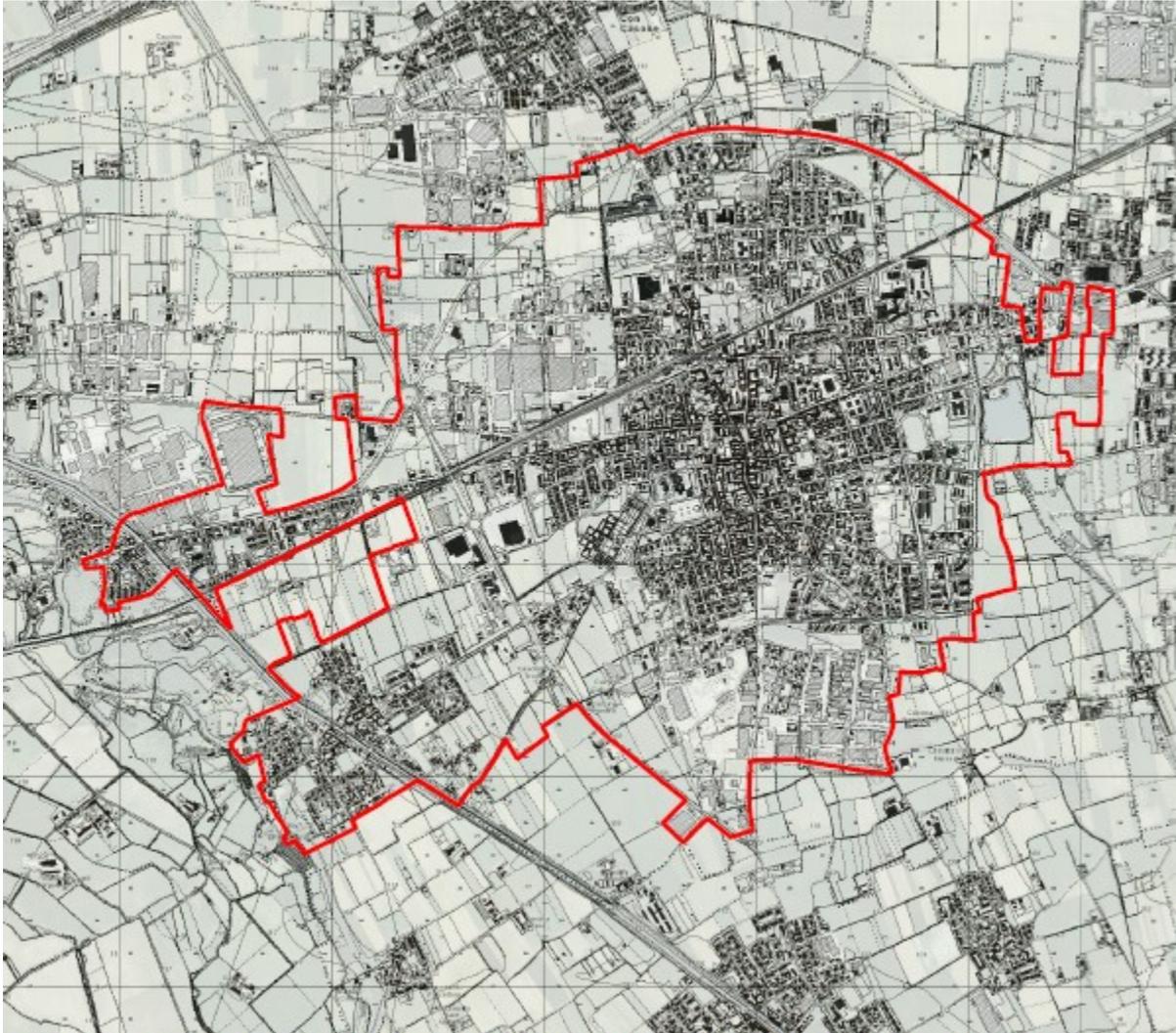
L'attuazione degli AT arricchisce le aree per servizi che saranno integrate nel PDS.

Gli AT sono localizzati al perimetro del TUC quindi connesse all'urbanizzato, ad esclusione dell'AT di nuovo impianto, contigua ad aree con altre destinazioni.

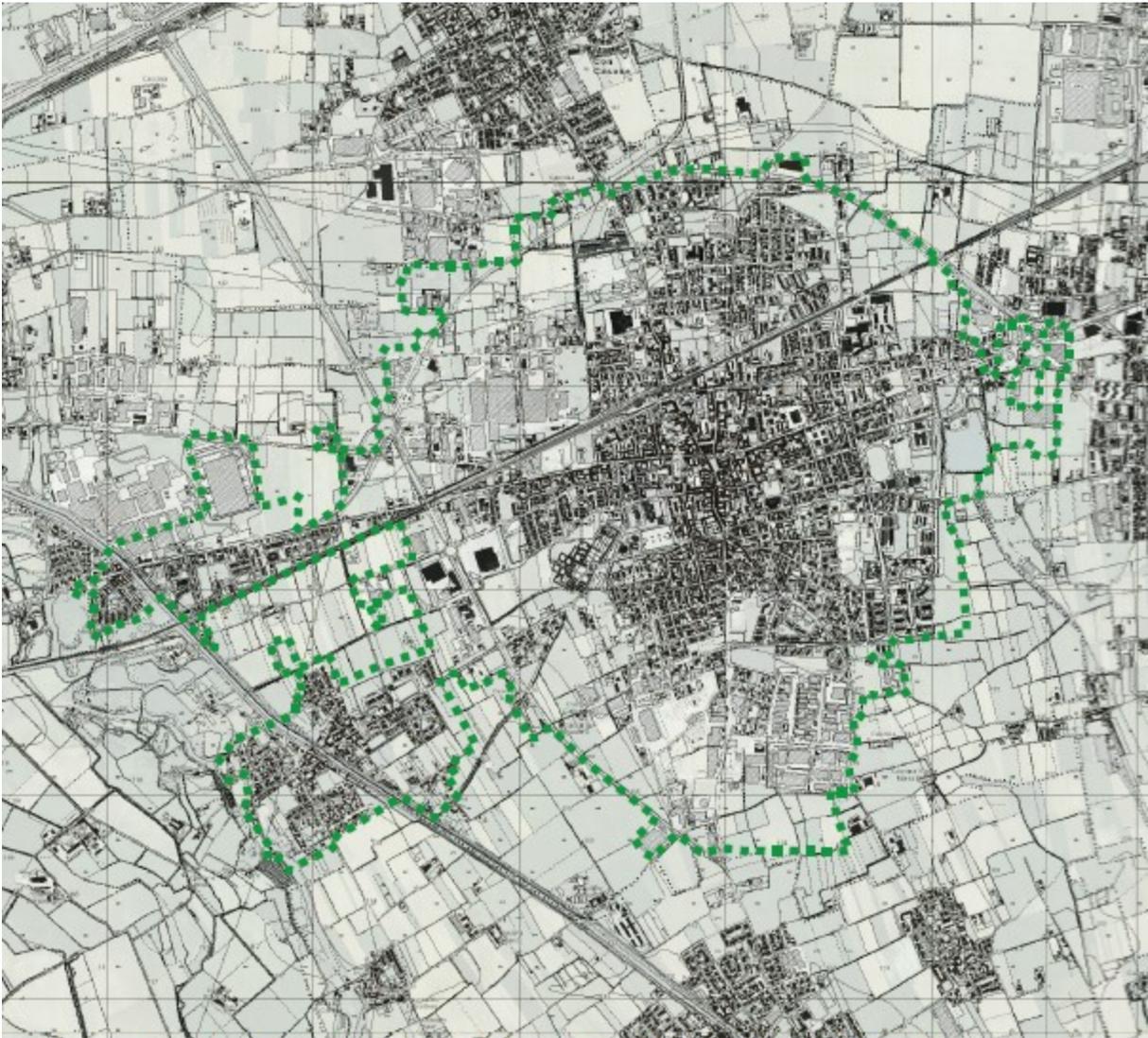
La descrizione di ogni AT segue con le singole schede.

Modifica dell'IC

Le previsioni del Documento di Piano ed in particolare l'individuazione degli Ambiti di Trasformazione comportano una modifica del perimetro della zona di Iniziativa Comunale orientata. Le norme del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Ticino, consentono (art. 12.9) in sede di variante generale modifiche –anche in incremento fino al 5% della superficie individuata nella variante generale del PTC del 2001- al perimetro della Zona IC.



Perimetro IC in vigore al 2001 - BURL 40 del 05.10.2001 - 9.283.820 mq



Perimetro IC in vigore al 2001 - BURL 12 del 22.03.2017 - 9.004.532 mq

La proposta di modifica della Zona IC è conforme ampiamente ai limiti quantitativi dei criteri sopra citati e coerente con le seguenti prescrizioni per le aree in ampliamento:

- essere localizzata in continuità con il perimetro IC
- non interessare, compromettere e/o alterare aree di particolare pregio ambientale ed agronomico.



Proposta di perimetro della zona IC: 9.014.953 mq

VERIFICA QUANTITATIVA DELLA ZONA IC					
		Maggiorato del 5%			
Perimetro al 2001	9.283.820	9.748.011	(limite max)		
Perimetro vigente	9.004.532		10.421	incremento	
Proposta di perimetro	9.014.953	(inferiore al limite max e con un incremento di 10.421 rispetto al vigente)			

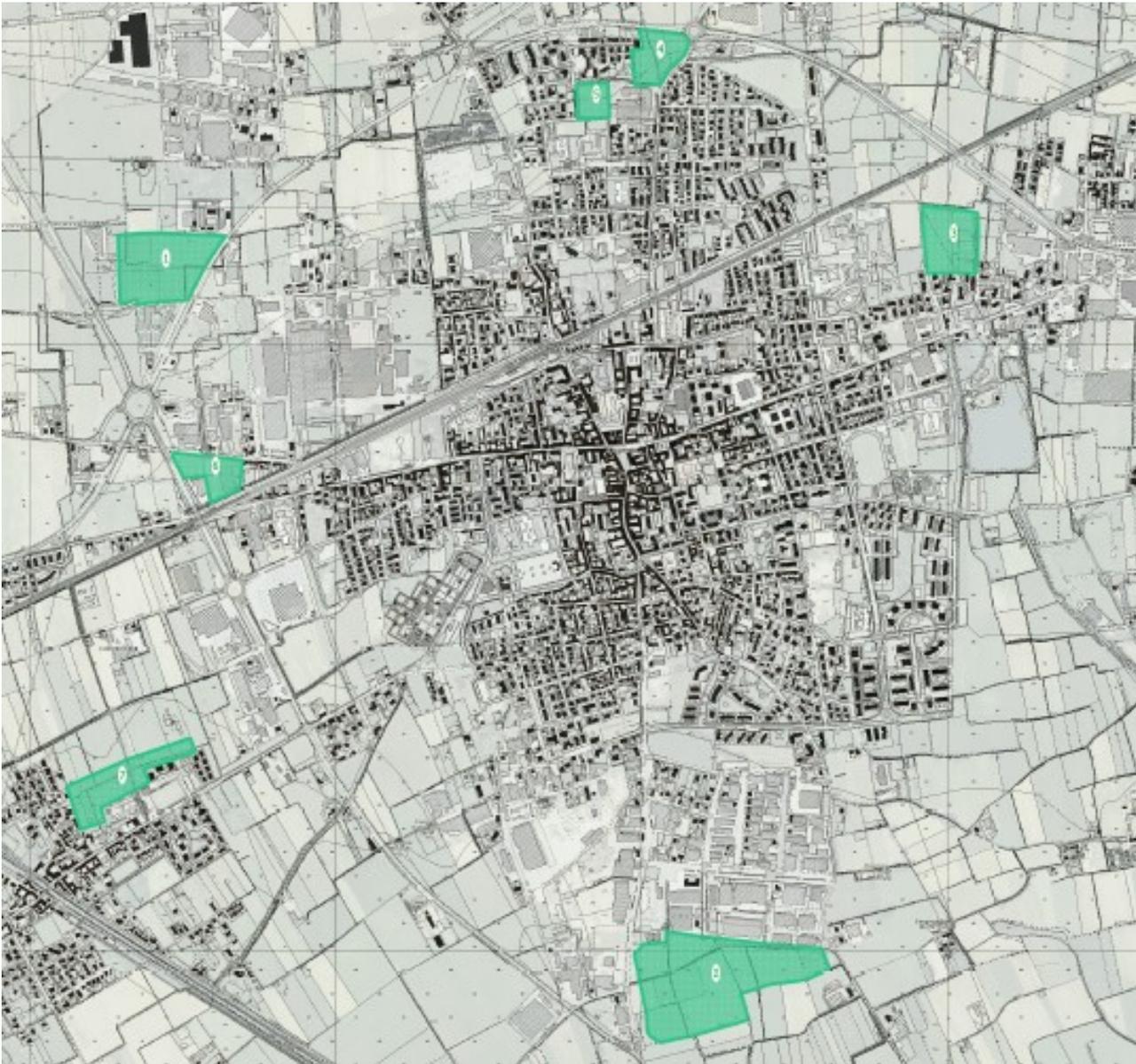
Consumo di suolo: Il contenimento del consumo di suolo è uno dei temi di maggiore rilievo del PTM della Città Metropolitana di Milano. Il PTM declina tramite un articolato metodo che considera diversi criteri di incremento e riduzioni, le diverse soglie di contenimento del consumo di suolo per il singolo comune: riduzione da applicare al residuo delle aree prevista dagli ambiti di trasformazione che consumano suolo al 2 dicembre 2014.



Le aree di trasformazione che al 2 dicembre 2014 consumavano suolo sommano complessivamente 415.446 mq

Consumo di suolo al 2 dicembre 2014	
Area	Superficie (mq)
1	20.604
2	15.176
3	37.478
4	20.979
5	40.048
6	180.552
7	39.815
9	24.378
10	12.038
11	24.378
TOTALE	415.446

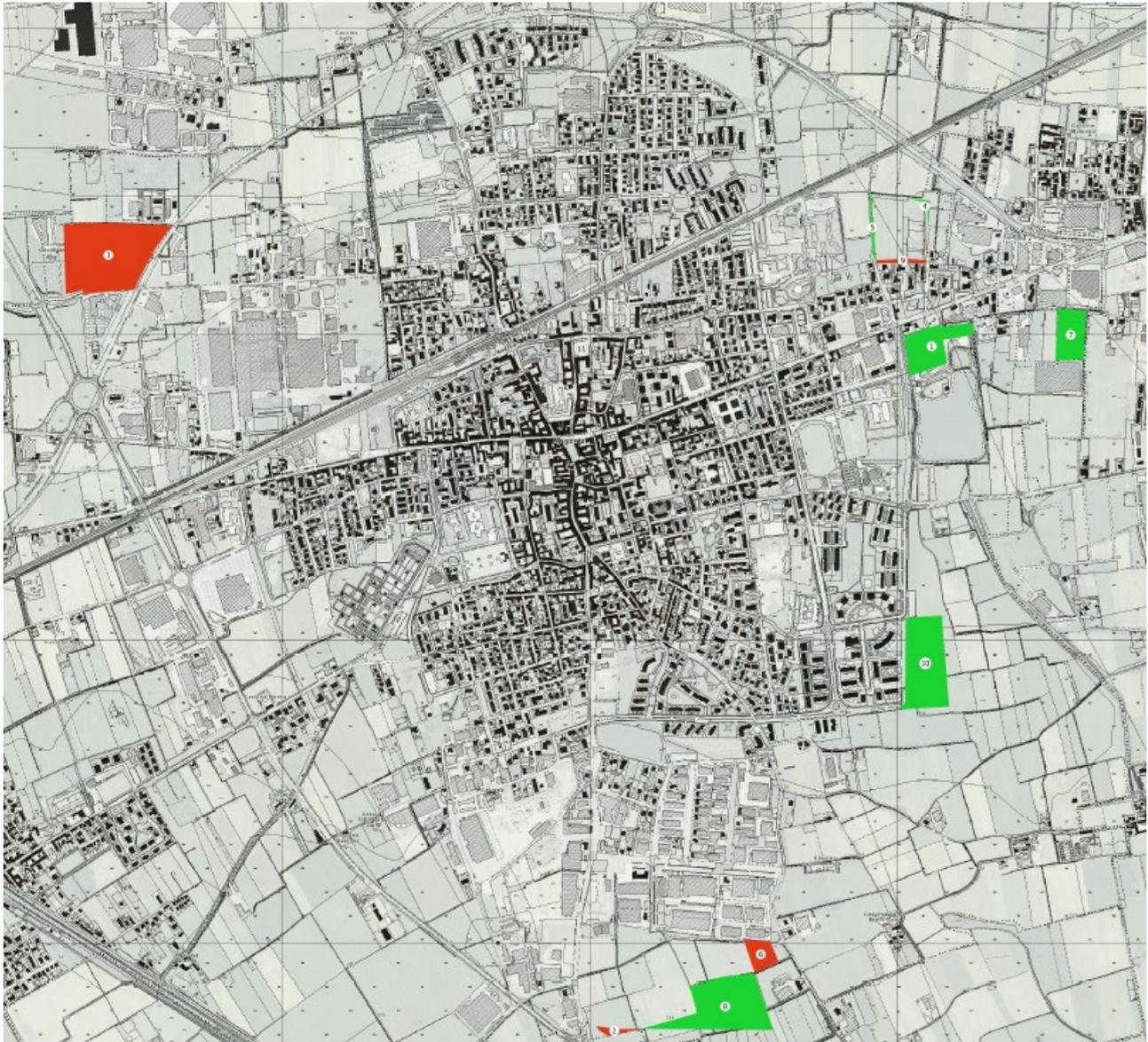
La riduzione media del 20% delle aree degli ambiti di trasformazione che consumano suolo è soggetta al decremento del 30% per ogni criterio verificato: Polo Urbano e Tasso di incremento annuo delle imprese attive > 1%. Pertanto la riduzione minima è pari all' 8% (33.230 mq).



I nuovi Ambiti di Trasformazione determinano un consumo di suolo complessivo pari a 304.658 mq;

Consumo di suolo AT 2023	
Superficie	ID_area
32.839 =62.839 - 30.000 (*)	1
137.797	2
37.280	3
24.066	4
12.074	5
20.943	6
39.659	7
B) 304.658	TOTALE
(*) prescrizione di parco di 30.000 mq	

Si riporta di seguito uno schema del bilancio ecologico introdotto



BILANCIO ECOLOGICO

- decremento
- incremento

Confronto Consumo di suolo		
TIPO	Superficie	ID_Area
decremento	-20.604	1
decremento	-15.176	7
decremento	-1.405	5
decremento	-719	4
decremento	-40.048	10
decremento	-43.322	8
	-121.274	TOTALE
incremento	32.839 = 62.839 - 30.000 (*)	3
incremento	1.966	2
incremento	7.832	6
incremento	1.919	9
	44.556	TOTALE
	-76.718	RIDUZIONE

Condizioni indicate nello screening VINCA:

Nello screening VINCA vengono indicate le seguenti condizioni di attuazione:

- negli ambiti di trasformazione che confinino con spazi aperti sarà prevista la realizzazione di fasce arboreo-arbustive, di almeno 10 metri di larghezza ed esclusivamente di specie autoctone, lungo tali margini. Le fasce saranno realizzate internamente all'area oggetto di trasformazione
- sarà mantenuta la continuità territoriale, attraverso la conservazione di spazi aperti e varchi tra le diverse lottizzazioni, anche prevedendo una continuità tra le aree di verde pertinenziale e riducendo il più possibile la costruzione, al contorno delle proprietà, di muretti e recinzioni impermeabili alla fauna, ai quali preferire la realizzazione di siepi e/o staccionate
- sarà garantita la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, anche privato, attraverso l'utilizzo di specie autoctone, certificate ed ecologicamente coerenti con il contesto
- in caso di diffusa presenza di specie vegetali alloctone invasive nell'ambito di trasformazione, si provvederà a sostituirle con specie autoctone coerenti con il contesto territoriale
- nella realizzazione di schermature alberate, sarà prevista la costituzione di filari arborei-arbustivi multispecie e sarà garantito il mantenimento delle specie arboree già presenti, qualora autoctone e coerenti con il contesto.

Calcolo degli abitanti teorici:

AT	St	SL (mq)	V(mc)	Abitanti teorici
AT 1			24.000	160
AT 6	12.000	4.800	10.080	67
AT 7			21.000	140
AT 8	37.280	14.912	31.315	209
AT 9	7.700	3.080	6.468	43
AT 10	39.600	15.840	33.264	222
				841(*)
				TOTALE

Il dimensionamento è stato stimato assumendo –ipotizzando un mix funzionale- al 70% la superficie lorda per la residenza per gli ambiti di trasformazione con vocazione funzionale residenziale.

(*) il calcolo riguarda esclusivamente gli Ambiti di trasformazione, quindi non comprende gli abitanti teorici insediabili nel TUC, per il quale si rimanda per il dimensionamento (1.002 abitanti per le aree di completamento).

Analisi SWOT**Strength:**

Magenta è polo territoriale riconosciuto da Città Metropolitana

stazione ferroviaria con linee per Milano/Torino e ampia area per parcheggio di interscambio

ospedale, con oltre 1370 posti letto, e tutte le specialità principali, a servizio di un bacino di oltre 100.000 abitanti, con forte attrattività territoriale. Il piano dei servizi potrà prevedere al contorno la possibilità di realizzare case

sanitarie private a corredo dell'accoglienza (posti letto per degenti pre-post ricovero con accompagnatori) che sono un tipo di ricettività.

scuole superiori, con grande attrazione dal territorio, 3.100 studenti pendolari in arrivo ogni giorno, forse ancora ampliabili.

Parco del Ticino, Naviglio e ville, il più grande parco fluviale di Lombardia, il primo istituito, con elevata frequentazione per il fiume, la balneazione, la pesca, i percorsi naturalistici, la quantità di vegetazione; il Naviglio grande è il complemento del Ticino, canale che corre per lungo tratto in parallelo, con molte ville monumentali sorte tra il XVI e il XIX a Cassinetta, Robecco, Magenta-Ponte vecchio e Magenta-Peralza, Castelletto di Cuggiono che costituiscono oggetto di un circuito ormai noto e frequentato.

Pista ciclabile lungo l'alzaia

qualità e numero dei servizi, che raggiungono uno standard di circa 30mq/ab

rete commerciale diffusa e molto articolata nel centro storico

iniziative culturali: commemorazione della battaglia, teatro, Magenta città del colore che ne porta il nome. Attività dei due teatri, con possibilità di collegamento in diretta anche con la Scala di Milano

Pellegrinaggi alla casa della Santa Gianna Beretta Molla

Magenta polo verde tra Milano e il parco del Ticino, per la ricchezza di alberature diffuse che il DDP rispetta e ricompone in corridoi di collegamento per la messa a rete del verde, oltre alle grandi aree agricole classificate come strategiche, al Parco del Ticino e ai suoi boschi. Possibilità di attuazione in consorzio con i comuni limitrofi

Stock residenziale senza fabbisogni arretrati

Weakness: possibile calo abitanti futuro (a lungo termine, dieci anni),

grandi aree dismesse da recuperare, aree intercluse o marginali libere che possono essere valorizzate,

area dismessa in centro, via Milano, con ruderi, di proprietà di una società pubblica, il cui recupero non è previsto

Centro storico disomogeneo tra edifici antichi e di taglio storico e l'inclusione di molti edifici recenti difforni per scala (5-7 piani) e tipologia architettonica

Opportunities:

attuazione degli AT del presente nuovo DDP

recupero aree dismesse

nuovi corsi para universitari,

vicinanza al Mind,

miglioramento polo stazione come parcheggio di interscambio

vicinanza autostrada, e nuova strada Malpensa-tangenziale ovest MI

potenzialità di aree incamerate dal comune per residenza sociale e Piani di insediamenti produttivi

Threats: solo quelle che provengono da fattori esogeni

Di seguito sono riportate le schede degli ambiti di trasformazione.

L'attuazione degli stessi comporta l'attivazione di risorse economiche che sono state stimate, in circa € 30.000.000, assumendo gli oneri tabellari vigenti, fatta salva comunque l'esecuzione delle opere di urbanizzazione necessarie al corredo urbanizzativo del singolo ambito di trasformazione, a scomputo degli oneri dovuti.

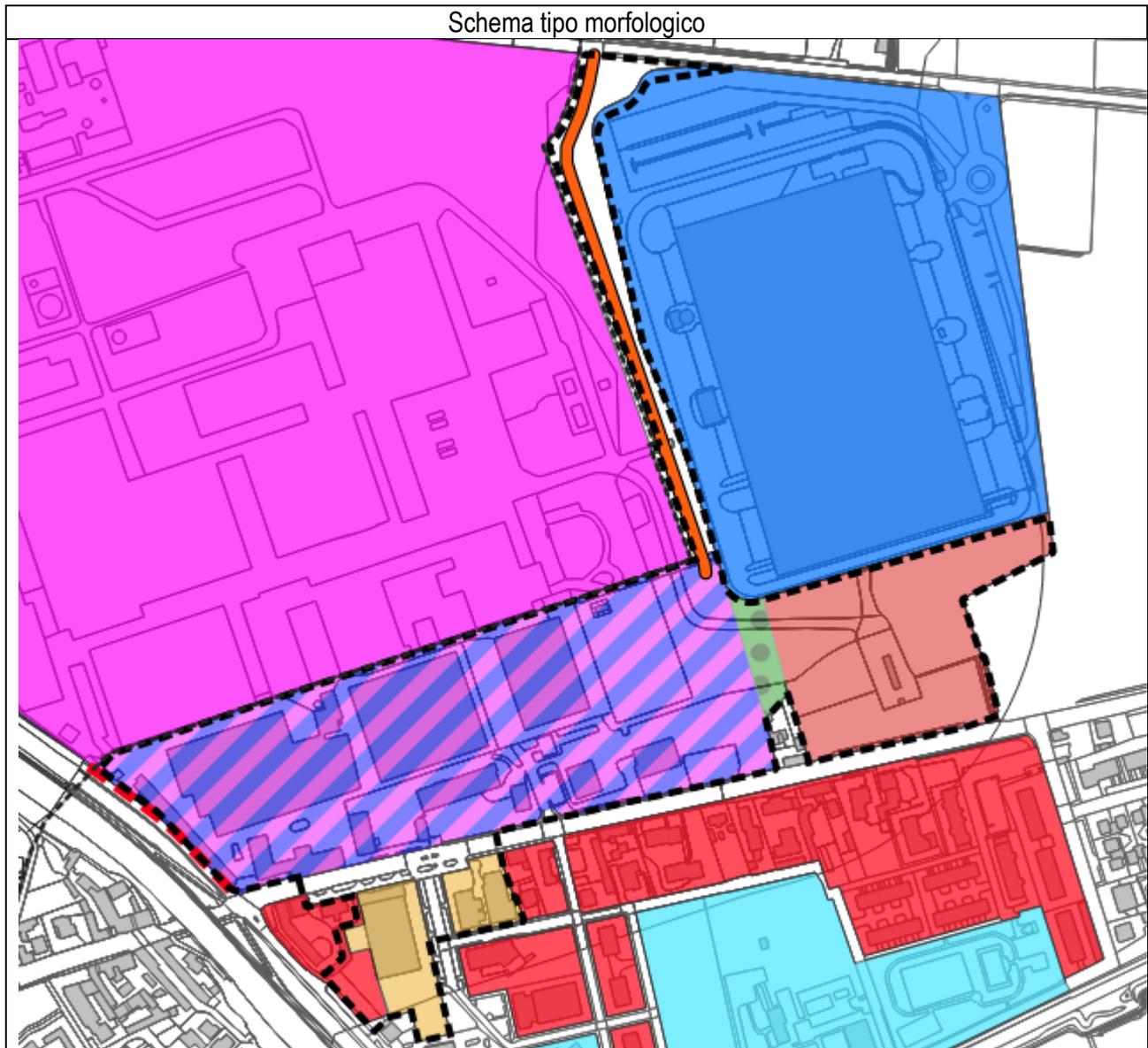
	ST	IT	SLP	SL PROD	SL RES	SLP RIC	TERZ	OO.UU.1a	OO.UU.2a	CCC	TOTALE
AT 1	109.700	0,6	65820	47820	8000		10000	1.890.040 €	2.422.940 €	1.179.100 €	5.492.080 €
AT 2	216.250	0,6	129750	129750				2.854.500 €	2.205.750 €	648.750 €	5.709.000 €
AT 3	24.000	0,6	14400	10400			4000	400.800 €	532.800 €	332.000 €	1.265.600 €
AT 4	20.940	0,6	12564	12564				276.408 €	213.588 €	62.820 €	552.816 €
AT 5	23.200	0,4	9280				9280	399.040 €	825.920 €	649.600 €	1.874.560 €
AT 6	12.000	0,4	4800		4800			244.800 €	432.000 €	144.000 €	820.800 €
AT 7	62.500				7000	3000	10000	913.000 €	1.586.000 €	1.210.000 €	3.709.000 €
AT 8	40.800	0,4	16320		16320			832.320 €	1.468.800 €	489.600 €	2.790.720 €
AT 9	7.700	0,4	3080		3080			157.080 €	277.200 €	92.400 €	526.680 €
AT 10	39.600	0,4	15840		15840			807.840 €	1.425.600 €	475.200 €	2.708.640 €
AT 11	137.800	0,6	82680	72680			10000	2.028.960 €	2.125.560 €	1.063.400 €	5.217.920 €
TOTALE	694.490							10.804.788 €	13.516.158 €	6.346.870 €	30.667.816 €
PRODUTTIVO	182.740										
AREA RIGENERAZIONE	325.950										
ALTRO	185.800										

Resta inteso che la definizione del quadro economico di ogni singola trasformazione urbanistica è demandata alla fase attuativa.

AT 1

Ortofoto





PROGETTO

-  Allargamento del sedime stradale esistente
-  Tratto stradale di progetto
-  Residenziale di progetto
-  Produttivo/terziario
-  Recupero dell'esistente
-  Fascia verde alberata di mitigazione

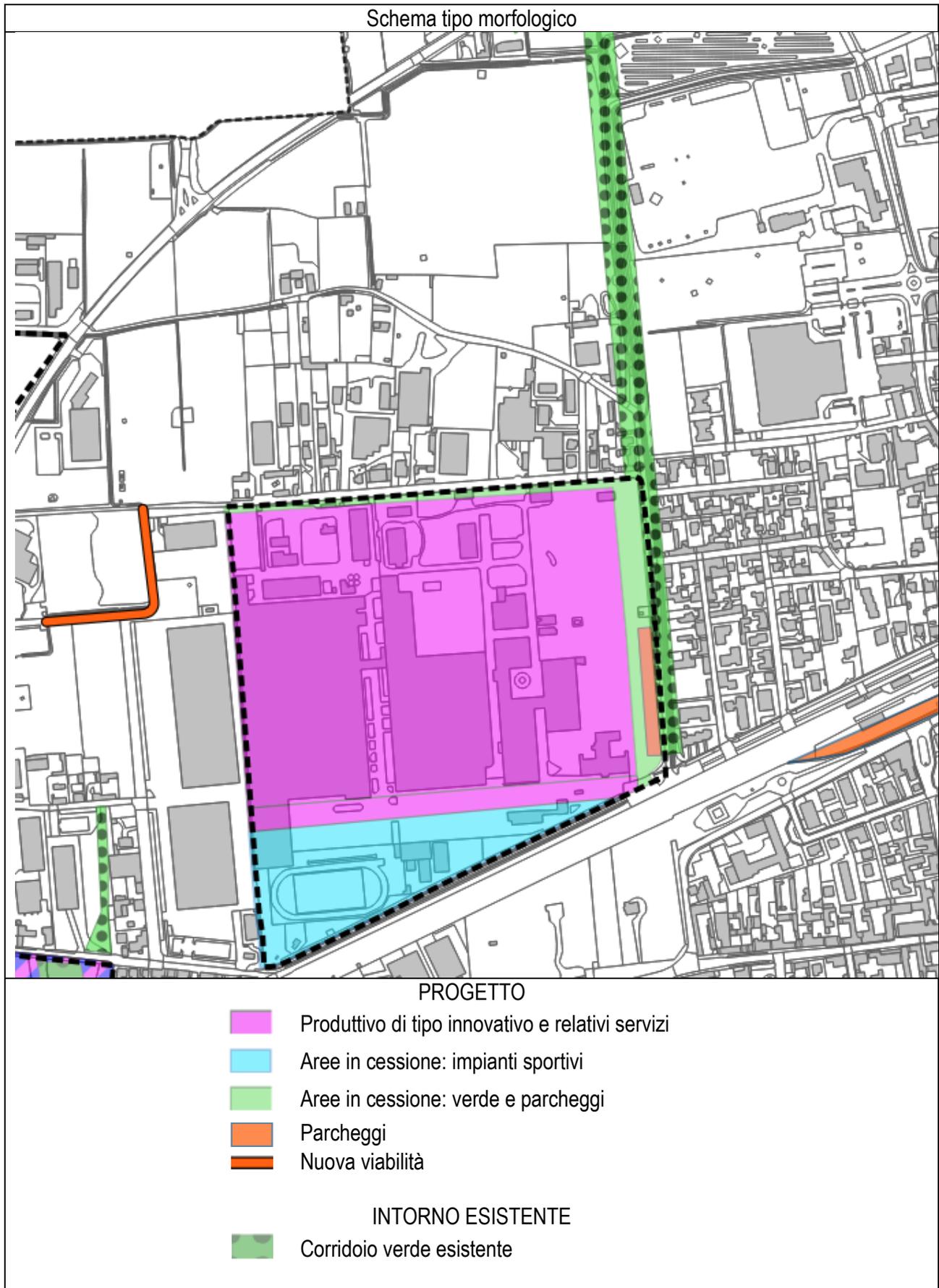
INTORNO ESISTENTE

-  Prevalentemente residenziale
-  Servizi
-  Produttivo

Localizzazione	Area confinante con il Comune di Boffalora, la SP 117 e la SP 11R.
Descrizione	
L'ambito corrisponde alla parte dello stabilimento SAFFA localizzata nel comune di Magenta.	

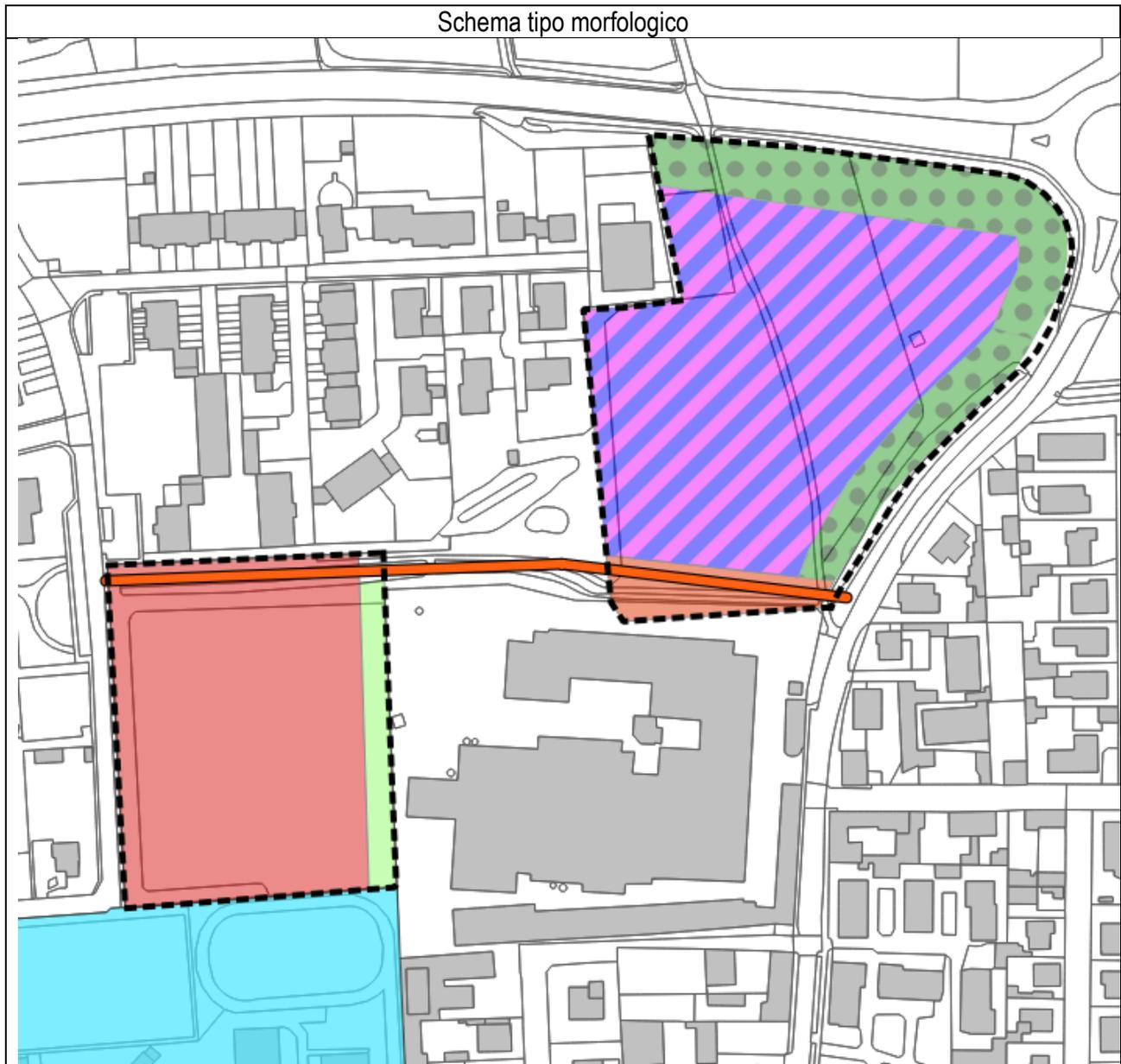
L'inquadramento territoriale indica lo stabilimento in costruzione nel Comune di Boffalora e le destinazioni di Pontenuovo a sud della Via De Medici, parte residenziale, parte a servizi, parte con edifici storici.		
ST (mq)	109.700 mq	
Destinazioni	Produttivo/Terziario	IT: 0,60 mq/mq
		H massima: 15,00 m
		RC: max 70%
	Residenziale/Ricettivo/Commercio al dettaglio/ Servizi/Artigianato compatibile con la residenza/ Terziario direzionale	SL: 8.000 mq max H massima: 12,00 m RC: 50%
Destinazioni escluse	Logistica Grandi strutture di vendita RSA e simili	
Prescrizioni		
<ul style="list-style-type: none"> - cessione del 20% della ST al Comune; - vincolo di tutela per teatro, mensa e chiesa progettati dall'Arch. Muzio; - vincolo di tutela per la casa della Santa Gianna Beretta Molla; - i manufatti aventi destinazione d'uso prevalente produttivo o terziaria dovranno obbligatoriamente essere collegati da un tratto stradale interno di nuova realizzazione comunicante esclusivamente con la strada SPR 225; - allargamento del tratto dell'alzaia lungo il Naviglio, almeno pari al doppio del calibro esistente, da coordinare con il progetto Vetropack sito nel confinante Comune di Boffalora; - PGT sistemazione della piazza della chiesa per maggiore usufruibilità - Parcheggi per casa S Gianna, ricavabili nell'area Saffa con una tasca su strada o all'interno in via S Gianna Beretta 		
Indicazioni		
<ul style="list-style-type: none"> - il Masterplan prevede una parte a ovest con destinazione produttiva/terziario e a est con destinazione residenziale. La divisione tra le due parti è indicativa. In confine dovrà essere realizzata una fascia di separazione alberata larga almeno m 15,00 con doppio filari di alberi di cui uno sempreverde; - Gli edifici residenziale potranno avere accesso dalla Via De Medici; - Recupero del Complesso dell'ex Dogana. 		

AT 2	
Ortofoto	
	
Localizzazione	Via Piemonte
Descrizione	
L'Ambito corrisponde all'insediamento della SNIA, poi NOVACETA. A est confina con un quartiere residenziale dal quale è separato dal canale secondario Villoresi.	



ST (mq)	216.250 mq	
Destinazioni	Produttivo di tipo innovativo e relativi servizi	IT: 0,60
		H max: 20,00 m
		RC: 75%
Destinazioni escluse	Residenza Ricettivo MSV Grandi strutture di vendita RSA Impianti sportivi	
Prescrizioni		
<ul style="list-style-type: none"> - cessione del 20% della ST al Comune, compreso l'edificio ex portineria, il campo sportivo e la fascia verde comprensiva di 100 posti auto; - la posizione della fascia verde e parcheggi è prescrittiva come da masterplan; - realizzazione di connessione viabilistica tra Via Pacinotti e Via G. Impastato, come riportato nella sezione "Schema tipo morfologico"; - Realizzazione delle seguenti opere o in alternativa, previa progettazione definitiva, corresponsione dei costi di realizzazione: <ul style="list-style-type: none"> - Riqualficazione Palazzetto dello Sport - Riqualficazione di spazi pubblici, quali Piazzale Kennedy e Piazza De Gasperi - Spazio intermodale a servizio della stazione ferroviaria - Riqualficazione della via Roma fino a Piazzale Kennedy, con finiture omogenee a quelle esistenti - Riqualficazione del teatro lirico - È facoltà dell'Amministrazione Comunale modificare o variare l'elenco delle opere sopra descritte, senza maggiori oneri a carico del soggetto attuatore. 		
Indicazioni territoriali		
<ul style="list-style-type: none"> - corridoio verde lungo il reticolo idrico minore fino alla tangenziale nord, da collegarsi con i corridoi verdi da realizzare nelle fasce di rispetto. Parcheggio di interscambio sull'area della stazione 		

AT 3	
Ortofoto	
Localizzazione	SP128 / Via Don Tazzoli
Descrizione	L'Ambito escludendo la Fonderia Luraghi e Parola, che è attiva, comprende due aree, una a nord e una a sud ovest a destinazione residenziale L'ambito è interessato dalla presenza di un elettrodotto che attraversa in particolare i terreni inedificati.



PROGETTO

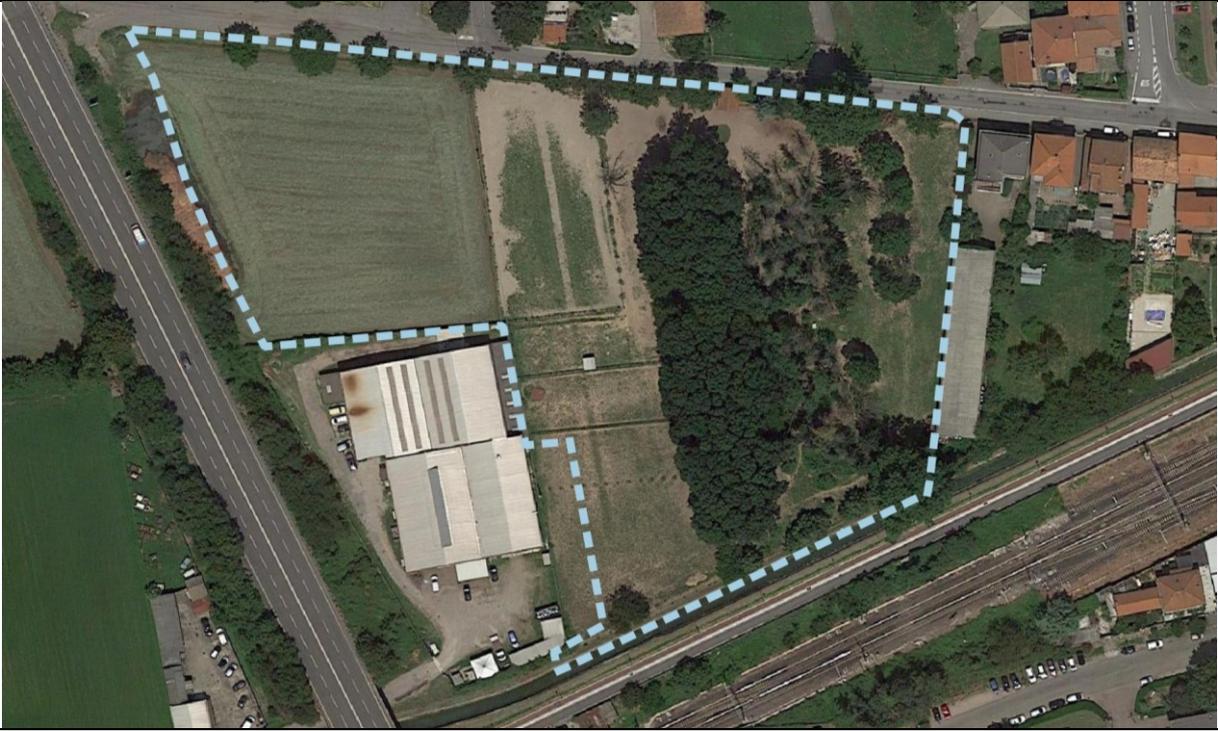
- Aree per Residenza/Servizi
- Produttivo/terziario
- Fascia di mitigazione
- Nuova viabilità
- Verde alberato

INTORNO ESISTENTE

- Servizi esistenti

ST (mq)	24.000 mq	
	Produttivo	IT: 0,60 mq/mq
		H max: 15,00 m

		RC: 75%
Destinazioni escluse	Residenza Medie strutture di vendita Grandi strutture di vendita RSA Impianti sportivi	
Prescrizioni		
<ul style="list-style-type: none"> - cessione al Comune del 20% della ST; - fascia verde lungo la tangenziale e la Via Dante Alighieri, - realizzazione di tratto di strada in confine con la fonderia Luraghi,. 		
Indicazioni		
<ul style="list-style-type: none"> - Migliorare le condizioni di sicurezza viabilistica di via Dante nel tratto interessato 		

AT 4	
Ortofoto	
	
Localizzazione	Via Boffalora
Descrizione	L'Ambito comprende un terreno ineditato (utilizzato in parte come maneggio) a nord del tracciato ferroviario e a est della SS 526, fra le vie Boffalora e Piemonte, in una zona prevalentemente destinata alle attività produttive.

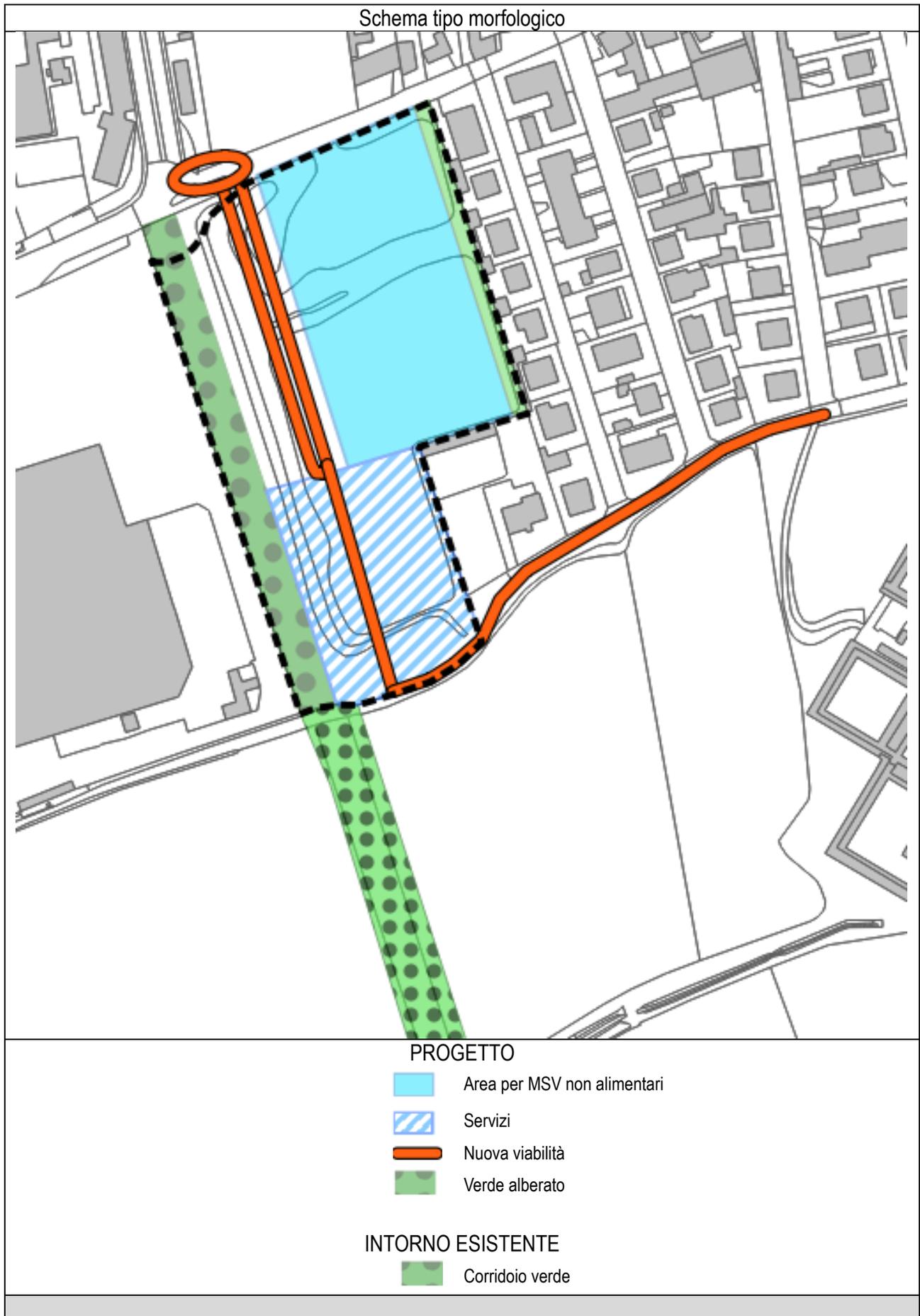
Schema tipo morfologico		
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> Perimetro Ambito di Trasformazione <div style="background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, blue 2px, blue 4px); width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> Produttivo <div style="background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, green 2px, green 4px); width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> Area verde </div>		
ST (mq)	20.940 mq	
Destinazioni	Produttivo	IT: 0,60 mq/mq
		H max: 15,00 m
		RC: 70%
Destinazioni escluse	Residenza Impianti sportivi Medie strutture di vendita Grandi strutture di vendita RSA	
Prescrizioni		
<ul style="list-style-type: none"> - Fascia verde di rispetto lungo la SS 526; - L'area boscata esistente di mq 5.500 deve essere mantenuta o in alternativa sostituita in accordo con il PIF. 		

AT 5

Ortofoto



Localizzazione	Via Giacomo Leopardi
Descrizione	L'Ambito riguarda un terreno ineditato compreso tra il margine occidentale del centro di Magenta, alla fine di via Leopardi, e l'esistente grande struttura commerciale localizzata all'angolo con corso Italia (SS 526).



ST (mq)	23.200 mq
IT proprio (mq/mq)	0,4 mq/mq
H massima (m)	15 m
Destinazioni	MSV non alimentari Terziario
Destinazioni escluse	<ul style="list-style-type: none"> - Residenza - GSV - RSA - Produttivo - Impianti sportivi - Locali di intrattenimento
Prescrizioni	
<ul style="list-style-type: none"> - Raccordo viabilistico da via Leopardi con anello a senso unico a servizio della nuova MSV. - Realizzazione di nuova rotonda 	

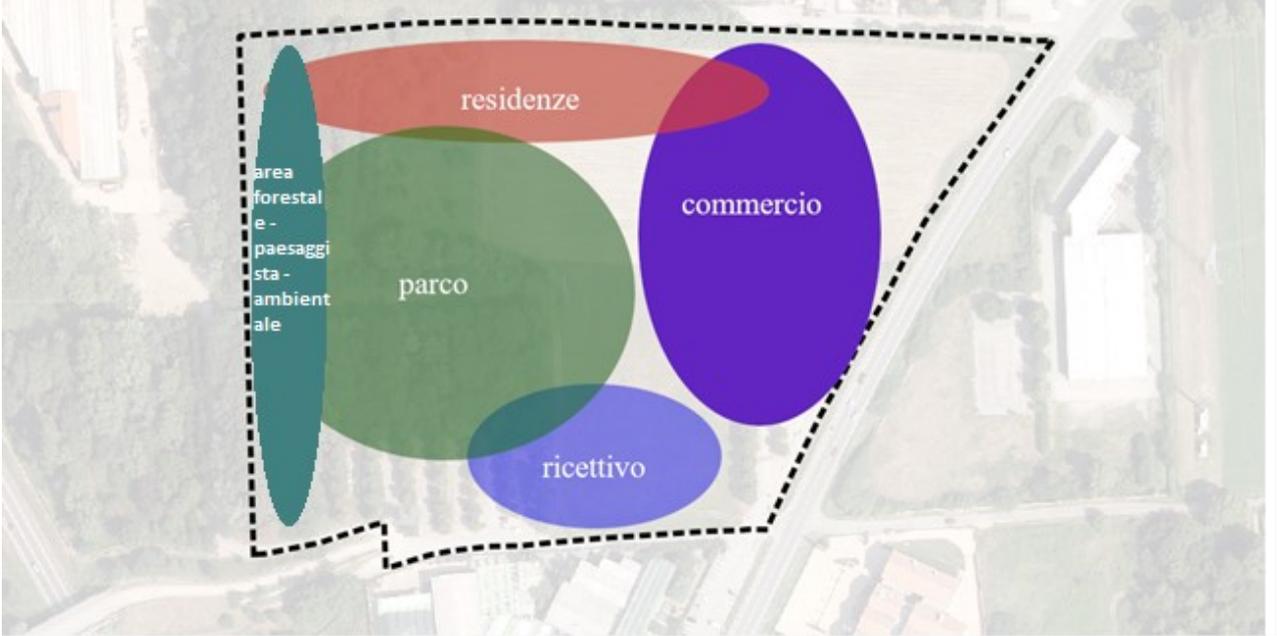
AT 6

Ortofoto

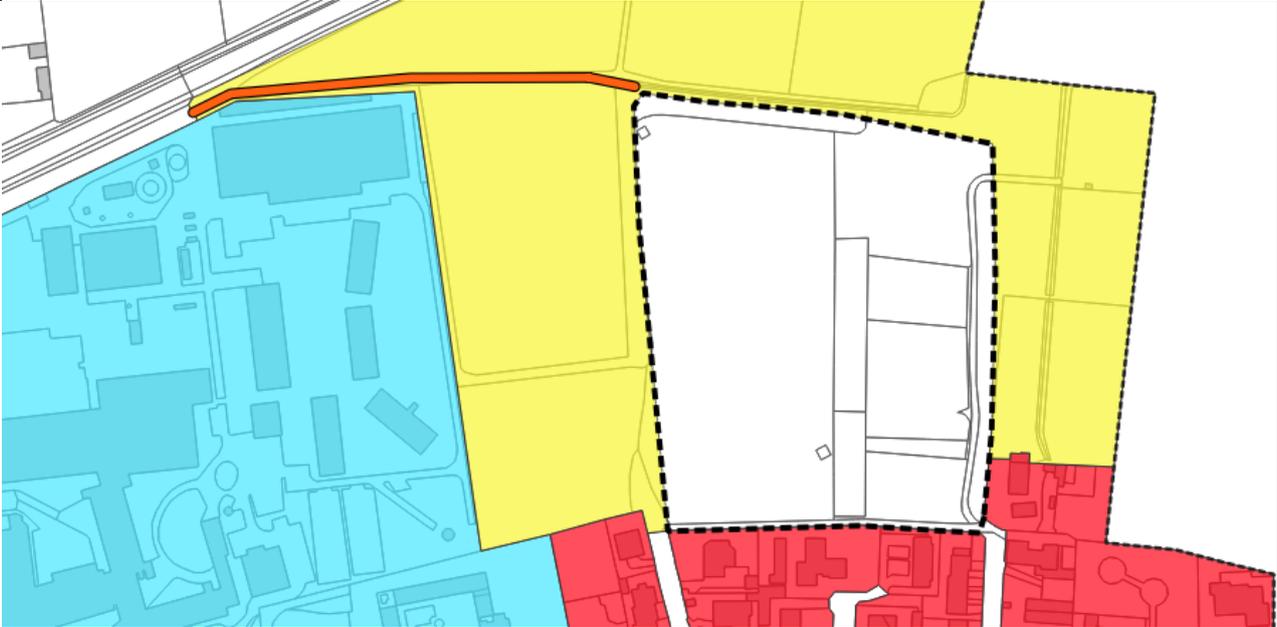


Localizzazione	SP128 / Via Don Tazzoli
Descrizione	L'Ambito escludendo la Fonderia Luraghi e Parola, che è attiva, comprende due aree, una a nord e una a sud ovest a destinazione residenziale L'ambito è interessato dalla presenza di un elettrodotto che attraversa in particolare i terreni inedificati.

Schema tipo morfologico		
Si rimanda a quanto esposto nell'AT 3		
ST (mq)	12.000 mq	
Destinazioni	Residenza e servizi	IT: 0,40 mq/mq
		H max: 12,00 m
		RC: 40%
Destinazioni escluse	Attività produttive Medie strutture di vendita Grandi strutture di vendita	
Prescrizioni		
<ul style="list-style-type: none"> - cessione del 20% della ST al Comune; - fascia alberata di mitigazione verso l'industria a est, larghezza m 10,00. 		

AT 7	
Ortofoto	
	
Localizzazione	SP11R/Via Pacinotti
Descrizione	
Area allo stato di fatto libera, in parte agricola e in parte boscata, a nord ovest del centro abitato oltre la Tangenziale.	
Schema tipo morfologico	
	
ST (mq)	62.500

Destinazioni ammissibili	Residenza	SL: 7.000 mq
		RC: 50%
		H max 12,00 m
	Commerciale (MSV)	SL: 10.000 mq
		RC: 60%
		H max 15,00
		Parcheggi: secondo Legge regionale
	Ricettivo	SL: 3.000 mq
		RC: 50%
H max: 20,00 m		
Destinazioni escluse	Logistica, RSA, impianti sportivi, produttivo, GSV	
Prescrizioni		
<ul style="list-style-type: none"> - Obbligo di realizzazione di parco pubblico di 30.000 mq, con gestione a carico dell'operatore e aventi causa, da regolare in Convenzione; - Realizzazione di una fascia lungo il confine ovest di una fascia verde, di continuità nord - sud, da mantenere priva di recinzioni - Attuazione per stralci funzionali sulla base di un masterplan unitario, approvato e convenzionato. 		

AT 8	
Ortofoto	
	
Localizzazione	A monte delle vie Cimarosa e Donizetti
Descrizione	Area a nord-est del centro abitato, oltre l'ospedale, a nord di insediamento residenziale, circondata da aree agricole. Già oggetto di At nel PGT 2010.
Intorno	
	
<p>PROGETTO</p> <p> Nuova strada esterna al comparto (vincolo preordinato all'esproprio)</p>	
<p>INTORNO ESISTENTE</p> <p> Aree per Residenza/Servizi</p> <p> Servizi esistenti (ospedale)</p>	

 Area agricola		
ST (mq)	40.800 mq	
Destinazioni	Residenza e compatibili	IT: 0,40 mq/mq
		RC: 50%
		H max: 12,00 m
Destinazioni escluse	Produttivi, logistica, grandi impianti sportivi, RSA, MSV, GSV	
Prescrizioni		
<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione di collegamento sul lato nord fino alla Via Pozzi; - Realizzazione di collegamento sul lato sud della viabilità interna con le vie Cimarosa e Donizetti; - Realizzazione di pista ciclabile lungo Via Cimarosa, con inizio da Via Milano, lungo il lato ovest dell'area, e prosecuzione lungo il nuovo tratto di Via Pozzi fino al parcheggio dell'ospedale; 		

AT 9	
Ortofoto	
	
Localizzazione	Via Crivelli/Maronati
Descrizione	
L'Ambito di Trasformazione n. 9 comprende terreni incolti ricadenti nel perimetro del Tessuto Urbano Consolidato, confinante con terreni di proprietà comunale. Confina a nord con un'area pubblica a verde.	

Schema tipo morfologico

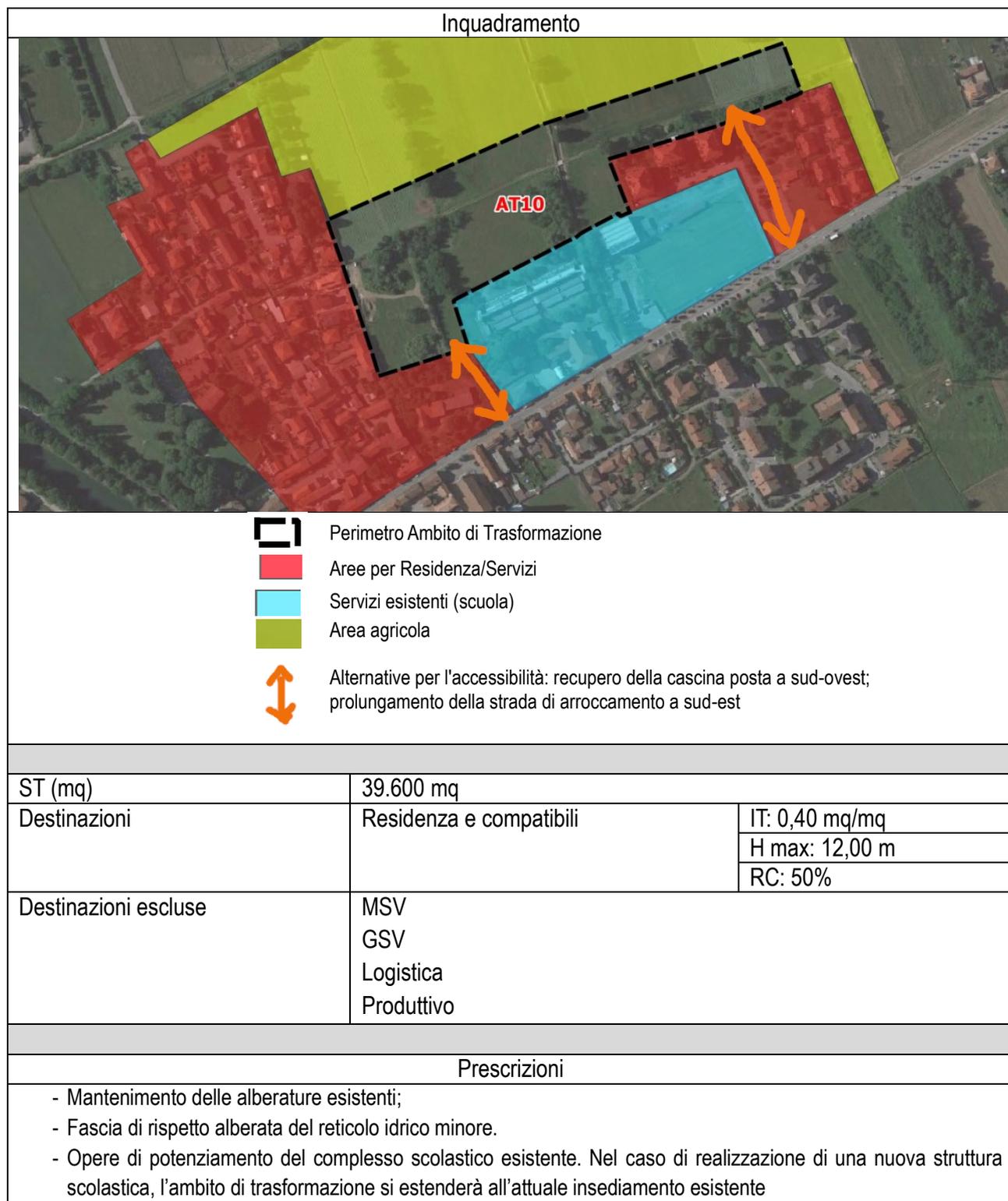


-  Perimetro Ambito di Trasformazione
-  Residenziale e servizi collegati
-  Verde alberato di progetto
-  Nuova viabilità
-  Servizi comunali
-  Corridoio verde esistente

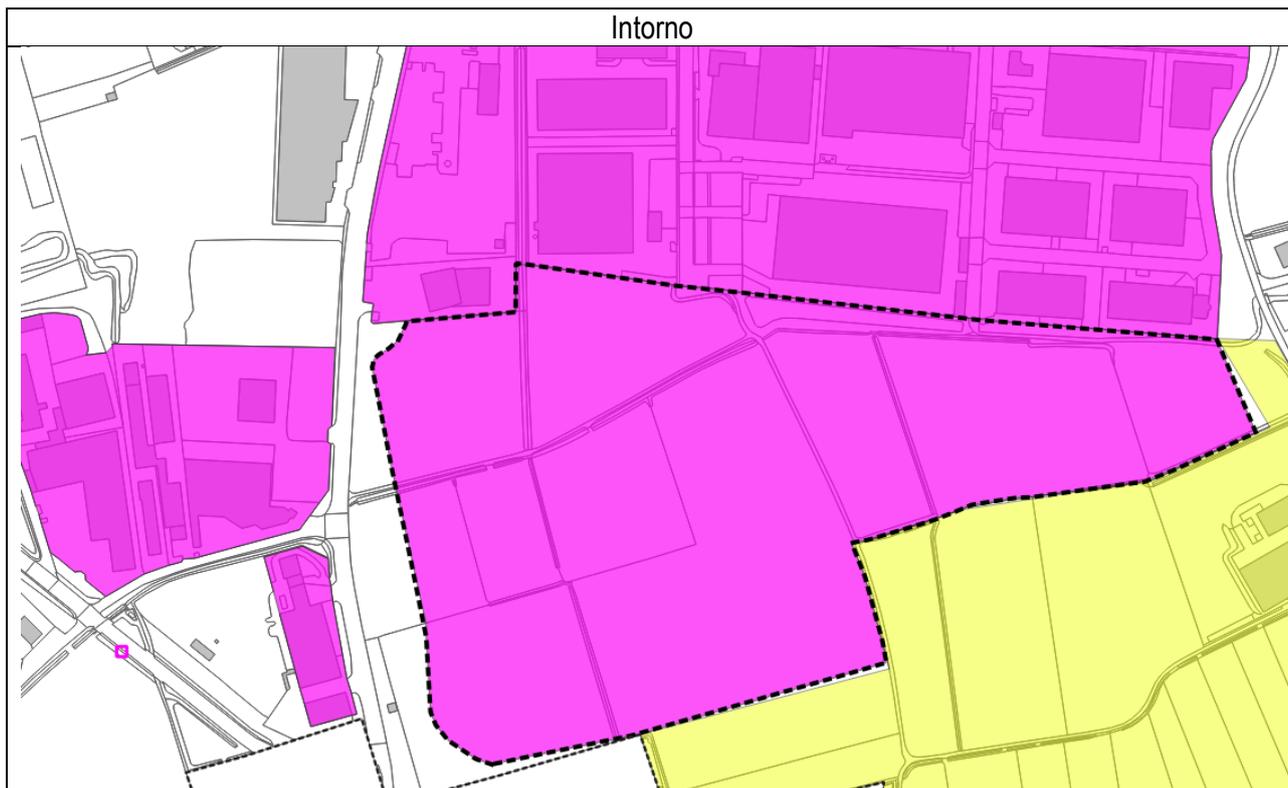
ST (mq)	7.700 mq	
Destinazioni	Residenza	IT: 0,40 mq/mq
		H max: 12,00 m
		RC: 50%
Destinazioni escluse	MSV GSV Logistica Produttivo	

Prescrizioni
<ul style="list-style-type: none">- Realizzazione della viabilità di servizio da via Merini e Maronati su lato ovest: il tratto rappresentato nella sezione “Schema” è da ritenersi indicativa;- Realizzazione di un corridoio verde su lato est di collegamento tra il giardino esistente e le fasce alberate a sud;- Riqualificazione energetica della sede della Polizia locale.

AT 10	
Ortofoto	
	
Localizzazione	Pontevecchio di Magenta, a monte della scuola comunale
Descrizione	Area allo stato di fatto agricola, interessata dal passaggio di un canale secondario del Villoresi



AT 11	
Ortofoto	
	
Localizzazione	Str. Robecco, a sud dell'area produttiva, vicina alla nuova strada Malpensa-Nuova tangenziale ovest Milano
Descrizione	
Area agricola allo stato di fatto, già AT nel PGT 2010.	



PROGETTO

Produttivo

INTORNO ESISTENTE

Produttivo esistente

Area agricola

ST (mq)	137.800 mq	
Destinazioni	Produttivo	IT: 0,60 mq/mq
		H massima: 15,00 m
		RC: max 70%
Destinazioni escluse	Logistica, residenza, RSA, grandi impianti sportivi, GSV	

Prescrizioni

- Cessione del 20% della ST al Comune
- Attuazione per stralci funzionali sulla base di un masterplan unitario, approvato e convenzionato;
- Collegamento della viabilità interna alle vie Alessandrini e Murri, di cui una dotata di percorso ciclabile.