



---

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

---

## Documento di Piano

### DP.05 - Relazione

BOZZA

25 maggio 2015

I progettisti:

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 .....

Gruppo di lavoro	Franco Aprà e Marco Engel con Fabrizio Calloni
Mobilità	POLINOMIA srl
Commercio	Società di Ricerca e Pianificazione
Aspetti normativi	Fortunato Pagano

Settore tecnico del Comune di Magenta:

Arch. Danila Scaramuzzino – Dirigente settore tecnico  
Geom. Marco Bizzarri – Responsabile del servizio

Ufficio di Piano:

Germana Bighiani – Segreteria amministrativa
Geom. Francesco Bianchi – Edilizia
Arch. Michela Cozzi – Edilizia
Ing. Ilaria Dameno – Ambiente
Arch. Rosella Saibene – Paesaggio

## Indice

---

### Parte 1<sup>a</sup> – Lo stato del territorio

1.1	Magenta e lo sviluppo urbano lungo la Padana Superiore e nel Magentino	pag.	1
1.2	Dinamica demografica e crescita della città	pag.	3
1.3	Gli insediamenti produttivi	pag.	7
1.4	L'attrattività della città di Magenta	pag.	9

### Parte 2<sup>a</sup> – La pianificazione urbanistica

2.1	La crescita della città nella sequenza dei piani urbanistici	pag.	11
2.2	Gli obiettivi del PGT vigente	pag.	15
2.3	I contenuti del PGT vigente e il suo stato di attuazione	pag.	15
2.4.	Le istanze di trasformazione	pag.	18

### Parte 3<sup>a</sup> – Contenuti e obiettivi della Variante

3.1	Quadro di sintesi degli obiettivi e delle azioni di piano	pag.	19
3.2	Individuazione degli Ambiti di Trasformazione	pag.	22
3.3	Capacità edificatoria e perequazione	pag.	25
3.4	Le reti verdi	pag.	27

### Elenco delle figure

1.	Mosaico informatizzato degli strumenti urbanistici comunali
2.	Destinazioni d'uso del suolo urbanizzato
3.	L'espansione urbana - Milano e il Magentino - 1954
4.	L'espansione urbana - Milano e il Magentino - 1980
5.	L'espansione urbana - Milano e il Magentino - 2000
6.	L'espansione urbana - Milano e il Magentino - 2012
7.	Il peso degli insediamenti industriali a Magenta
8.	I fattori di attrazione
9.	Il Programma di Fabbricazione del 1961
10.	Il Piano Regolatore Generale del 1975
11.	Il Piano Regolatore Generale del 2004
12	La trama verde



## Parte 1<sup>a</sup> – Lo stato del territorio

---

In questa parte vengono trattati i temi emersi come aspetti centrali della condizione di Magenta, la cui individuazione corrisponde alla valutazione delle caratteristiche principali di tale condizione e quindi alla definizione degli orientamenti per lo sviluppo della variante, i cui presupposti sono raggruppati nei seguenti capitoli:

1. Magenta e lo sviluppo urbano lungo la Padana Superiore e nel Magentino
2. Dinamica demografica e crescita della città
3. Gli insediamenti produttivi
4. L'attrattività della città di Magenta

### 1.1 Magenta e lo sviluppo urbano lungo la Padana Superiore e nel Magentino

Magenta costituisce il polo esterno del sistema urbano cresciuto lungo l'asta della Padana Superiore, ormai connotato come una conurbazione lineare quasi continua. Anche se la strada sta progressivamente assumendo i caratteri tipici della "strada mercato", come alcuni tratti del Sempione e quasi l'intera asta della Vigevanese, i diversi centri distribuiti lungo il tracciato, anche quelli più prossimi a Milano (Bareggio, Settimo Milanese), mantengono una loro forte individualità, probabilmente grazie alla relativa lontananza dei nuclei centrali dall'asse stradale.

L'importanza di Magenta è dovuta, oltre che alla collocazione geografica, al margine dell'area metropolitana milanese, alla presenza dei grandi insediamenti industriali storici (Saffa e Novaceta), accompagnata dallo sviluppo di un tessuto produttivo importante e dall'insediamento di attività di servizio unito al consolidamento del sistema infrastrutturale ed alla buona dotazione di attrezzature cittadine.

Oltre ad essere il punto terminale della conurbazione, Magenta è il cuore della costellazione di centri disposti lungo le sue radiali: Santo Stefano, Marcallo, Boffalora Robecco e Corbetta. Quest'ultimo centro ha ormai raggiunto una dimensione tale da esercitare una propria capacità attrattiva che non sembra tuttavia entrare in competizione con quella esercitata da Magenta. Appare piuttosto accrescerne la forza, determinando la formazione di una polarità locale costituita dai due nuclei collaboranti di Magenta e Corbetta<sup>1</sup>.

Nelle figure riportate nelle pagine successive sono rappresentati:

- il mosaico dei PRG comunali vigenti fino al 2008;
- le destinazioni d'uso fondamentali de suolo urbanizzato, come risultano alla data del 2012, in base alla concreta attuazione dei PRG.

Nel mosaico dei PRG, ove non risulta ancora esistente il tracciato completo della Boffalora-Malpensa, emergono appaiono evidenti alcuni caratteri distintivi dell'espansione urbana lungo la Padana Superiore:

- a nord di Magenta le previsioni di nuove aree produttive determinano la saldatura con Marcallo;
- a est, la conurbazione con Corbetta si va completando, infatti già nel 2004 il Piano d'Area Magentino descrive i due nuclei urbani come una realtà "bipolare" centrale;
- la conurbazione sistematica tra Arluno-Vittuone, Sedriano, Bareggio e Cornaredo presenta dimensioni crescenti e la tendenza a sviluppare dinamiche autonome rispetto alla parte del territorio Magentino che gravita attorno a Magenta.

---

<sup>1</sup> Cfr Giancarlo Consonni e Francesco Vescovi, "Quaderni del Magentino", 2004.

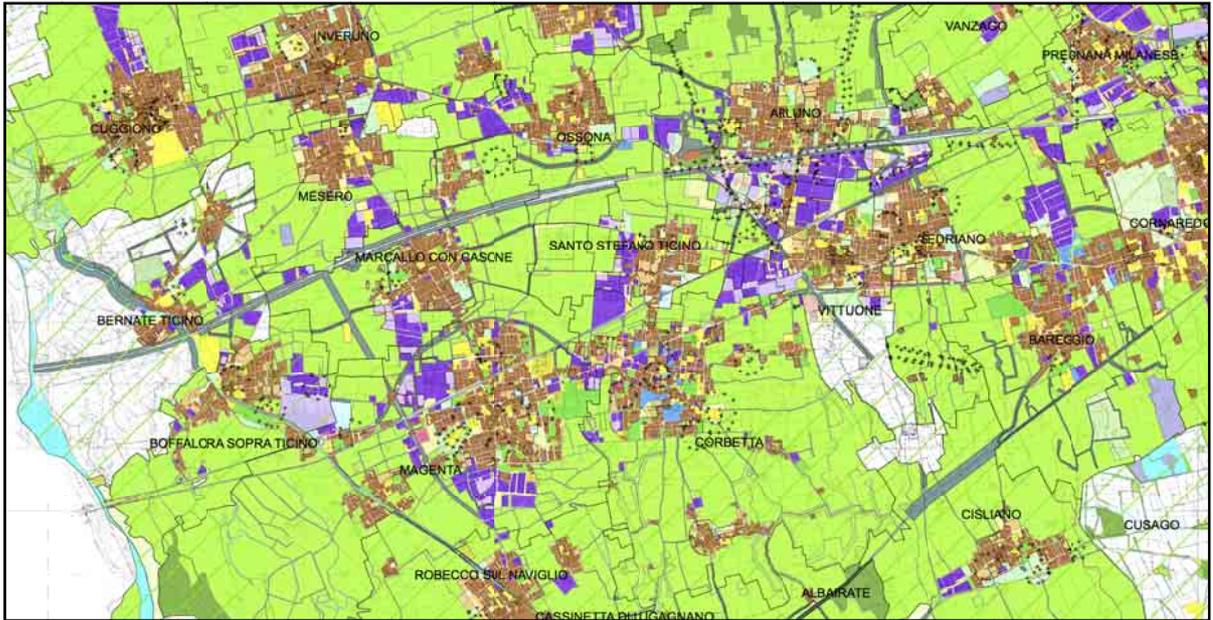


Fig. 1 - Mosaico informatizzato degli strumenti urbanistici comunali, Provincia di Milano, Direzione centrale Pianificazione e Assetto del Territorio, pubblicato nel settembre 2009 con aggiornamento al 2008. L'immagine riporta l'ultima evoluzione dei PRG comunali prima dell'inizio della stagione dei PGT. Indipendentemente dalla data di rilascio del documento la datazione precisa appare difficoltosa, infatti non è riportato nella carta nemmeno il tracciato previsto per la Boffalora-Malpensa, a quel tempo in fase di costruzione.

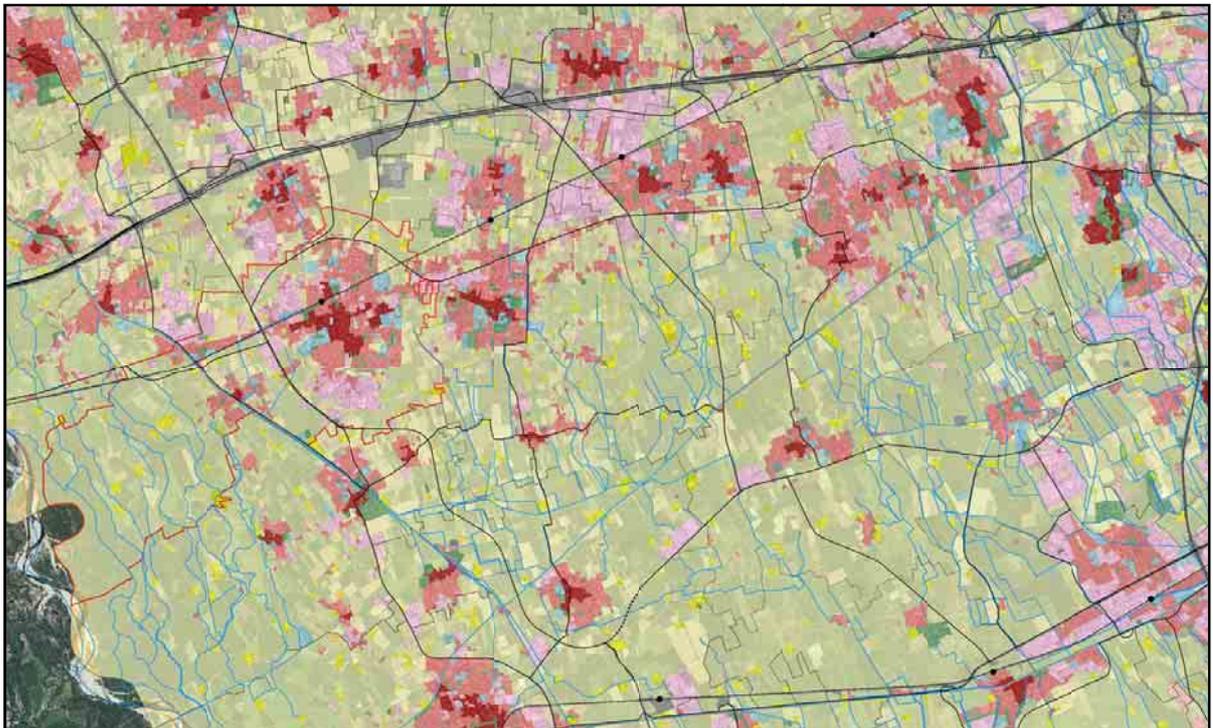


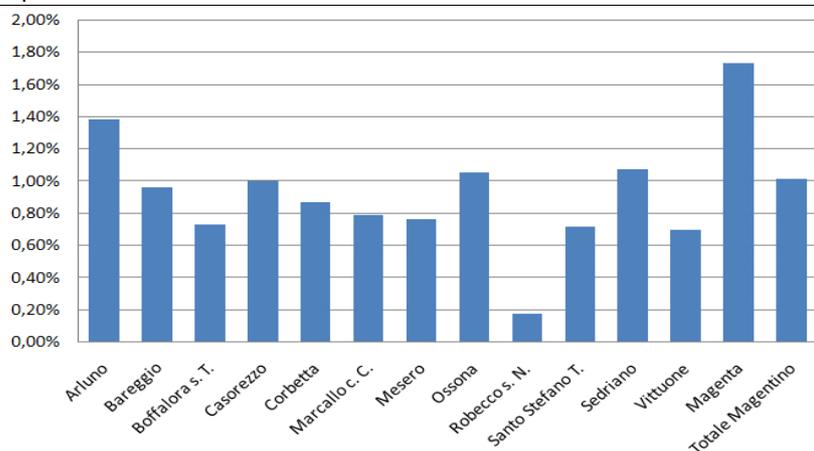
Fig. 2 - Destinazioni d'uso del suolo urbanizzato (fonte DUSAF 2012)

## 1.2 Dinamica demografica e crescita della città

La dinamica demografica viene diffusamente trattata nella Relazione del Piano dei Servizi (Cap. 3) poiché costituisce il fondamento per la valutazione della dotazione di servizi e spazi pubblici. Se ne richiamano di seguito le tappe fondamentali.

Dal 1881 al 1971

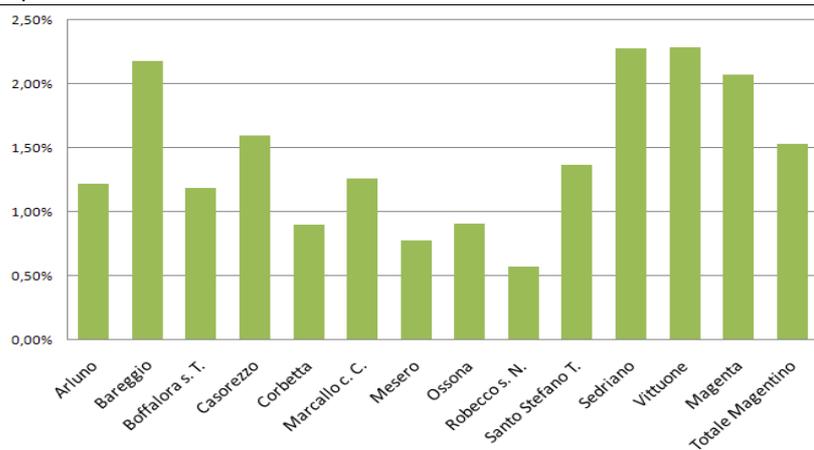
Popolazione residente 1881-1941 - Tasso di incremento medio annuo



Per quasi un secolo Magenta esercita una forte capacità attrattiva e cresce più degli altri comuni dell'area. In particolare:

- nei 60 anni tra il 1881 e il 1941, in connessione con il generale fenomeno dell'urbanesimo e dei correlati processi di industrializzazione, la popolazione di Magenta raddoppia passando da 6.392 a 13.021 unità, con un incremento medio annuo dell'1,73%, superiore a quello di tutti gli altri comuni del magentino;

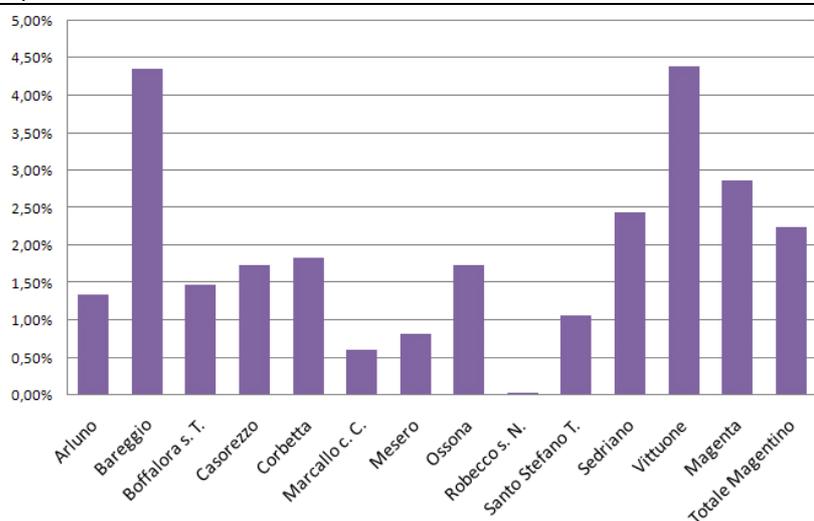
Popolazione residente 1941-1961 - Tasso di incremento medio annuo



- nei successivi due decenni 1941-1961, in particolare nel dopoguerra con il secondo periodo di industrializzazione italiana e con i connessi processi migratori, i residenti crescono ulteriormente fino a 15.513 nel 1951 e 18.417 nel 1961, con tassi di crescita ancora più pronunciati, (2,07% medio annuo nel ventennio);

- nello stesso periodo crescono più rapidamente di Magenta i comuni dell'asta della SS 11 (Vittuone, Sedriano e Bareggio) sicuramente favoriti per la maggiore vicinanza a Milano;

Popolazione residente 1961-1971 - Tasso di incremento medio annuo



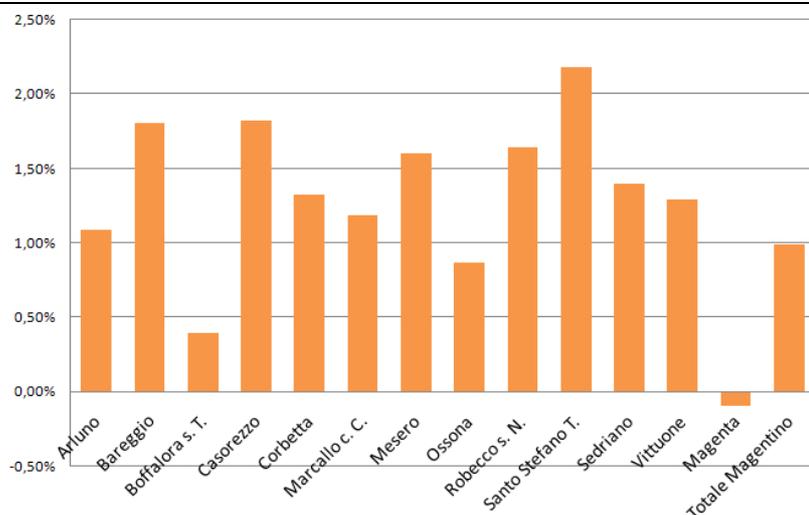
- nel decennio 1961-1971, con un tasso di crescita ancora più pronunciato (2,87% medio annuo), i residenti di Magenta raggiungono il valore di 23.700, valore che resterà sostanzialmente immutato fino ad oggi;

- nel contempo prosegue con tassi più elevati la crescita dei comuni dell'asta della SS 11;
- come per Milano, l'anno 1974 vede il picco di popolazione a magenta: 23.865 abitanti.

## Dal 1971 al 2011

Successivamente al 1971 la popolazione di Magenta decresce lentamente e resta sostanzialmente stabile attorno al valore di 23.000<sup>2</sup>.

Popolazione residente 1971 - 2001 - Tasso di incremento medio annuo



Mentre la crescita demografica di Magenta si arresta, negli ultimi 40 anni aumenta la popolazione del Magentino (1% medio annuo circa), per effetto della crescita degli altri comuni, e in particolare dei comuni di dimensione minore come Arluno, Casorezzo, Corbetta, Marcallo, Mesero, Robecco e Santo Stefano. In particolare la crescita di Marcallo, Corbetta e Robecco è da mettere in relazione con la ricerca da parte di cittadini di Magenta, in particolare di giovane età, di abitazioni di costo più contenuto reperibili in centri che possono essere interpretati come una periferia del centro magentino, ove la breve distanza consente comunque di utilizzarne i servizi e le opportunità.

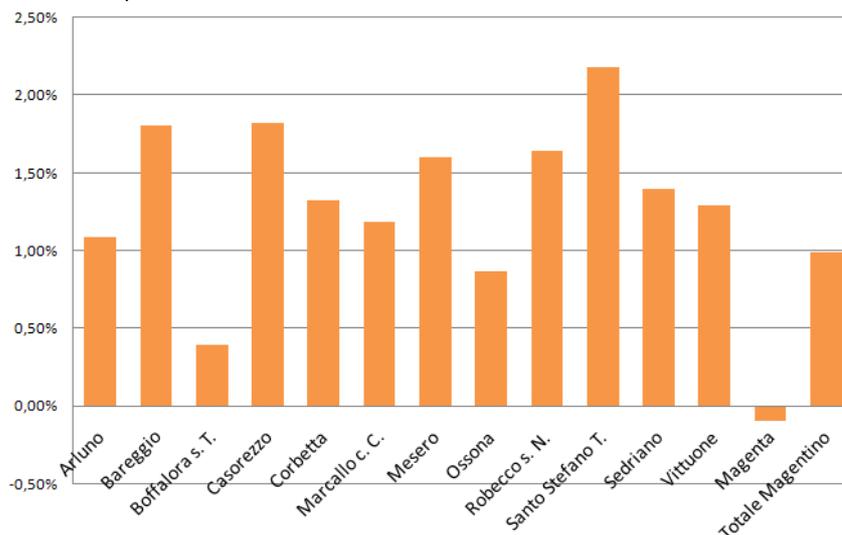
Ne deriva che il peso percentuale dei residenti di Magenta rispetto al totale del Magentino, salito progressivamente nei censimenti dal 1881 al 1971 dal 18,4% al 26,61%, successivamente decresce tornando al 18,4% alla data dell'ultimo censimento 2011.

Nei confronti della provincia di Milano, il peso del Magentino decresce progressivamente rispetto alle aree maggiormente industrializzate del nord Milano, invertendo tale tendenza nell'ultimo decennio.

### L'apparente stabilità della popolazione dopo il 1971

Il tema della stabilità dopo il 1971 della popolazione di Magenta è più volte emerso nel corso delle iniziative di partecipazione promosse all'avvio della variante. Molti partecipanti ritenevano che la crescita degli edifici residenziali degli ultimi 40 anni non fosse servita a dare risposta a una domanda che non numericamente cresciuta, con la conseguenza di un ingente patrimonio di abitazioni non utilizzate. Conseguentemente venivano ritenute superflue le nuove costruzioni consentite dal PGT.

Popolazione residente 1971-2001 - Tasso di incremento medio annuo



<sup>2</sup> Residenti: 23.825 nel 1981, 23.667 nel 1991, 22.839 nel 2001 e 22.877 nel 2011, per tornare alla fine del 2013 al valore di 23.000 residenti circa

Per valutare correttamente la dotazione dello *stock* residenziale si deve tenere conto di tre fenomeni che hanno determinato domanda di nuove abitazioni anche a popolazione stabile nel quarantennio 1971 - 2011.

Il primo consiste nella propensione delle famiglie a un maggiore investimento della propria capacità di risparmio nel bene casa, soprattutto in proprietà, in concomitanza con la crescita del PIL e del reddito pro capite.

Il secondo e fondamentale fenomeno ha visto le famiglie magentine crescere, anche a popolazione stabile, da 7.498 a 10.224, con una decrescita della relativa dimensione media da 3,2 a 2,3 componenti. Sono aumentate le famiglie di due componenti, è radicalmente cambiata la tipologia delle persone che vivono sole (famiglie mononucleari): giovani, anziani, separati e divorziati.

La terza considerazione nasce dal fatto che la stabilità della popolazione residente è l'esito di un sostanziale equilibrio tra saldo naturale negativo (con invecchiamento della popolazione) e saldo migratorio positivo, garantito in notevole parte da cittadini stranieri: 2.065 ufficialmente residenti a Magenta all'inizio del 2013, (2.494 alla data del 6 agosto 2013, pari al 10,5% del totale), con una grande crescita rispetto ai 477 stranieri del 2001.

In definitiva Magenta presenta le caratteristiche tipiche del capoluogo locale: la popolazione rimane stabile e tendenzialmente invecchia mentre i nuclei famigliari si frammentano.

Come in tutta l'area milanese la domanda di abitazioni è spinta dalla moltiplicazione dei nuclei familiari e dalla crescita della ricchezza delle famiglie. La domanda di abitazioni a costi contenuti trova risposta nei comuni minori, dove i valori immobiliari consentono l'accesso alla casa in proprietà alle fasce di popolazione meno abbienti, che in altri tempi si sarebbero rivolte al mercato protetto dell'edilizia agevolata.

#### Crescita demografica e consumo di suolo

Nelle illustrazioni che seguono la crescita del nucleo urbano di Magenta è raffrontata allo sviluppo dell'urbanizzazione nell'area milanese al 1955, 1985, 2000 e 2012.

Le immagini sono realizzate attraverso elaborazioni proprie sulla base delle informazioni reperibili sul Geoportale della Regione Lombardia, confrontate con la situazione del territorio provinciale sviluppata a partire dal lavoro di Luigi Vermi, "Dinamica di sviluppo delle aree costruite del sistema urbano policentrico milanese", Centro lombardo studi e iniziative per lo sviluppo economico", Milano 1970.

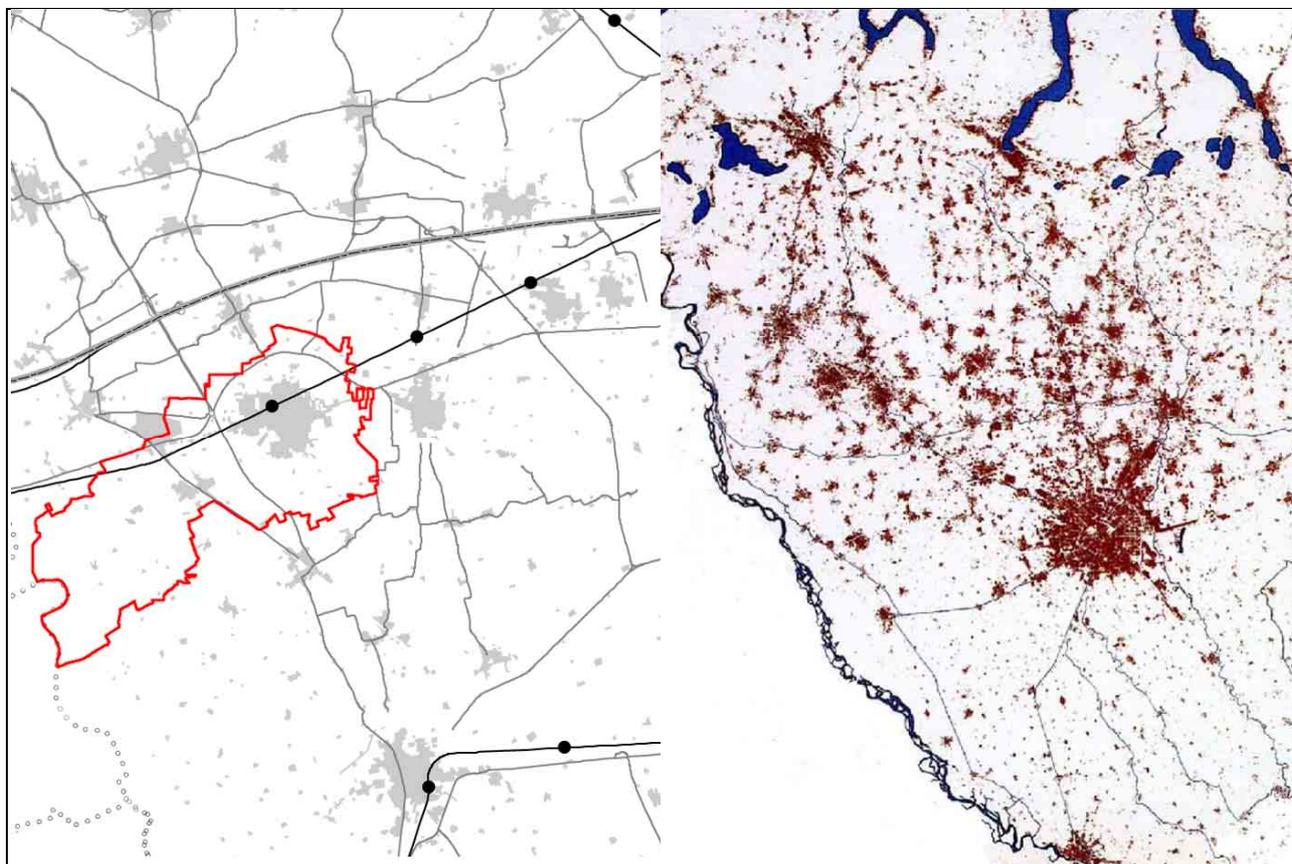


Fig. 3 - Magenta e l'area Milanese al 1954 – Magenta: territorio urbanizzato 12,40% – residenti 15.510 circa

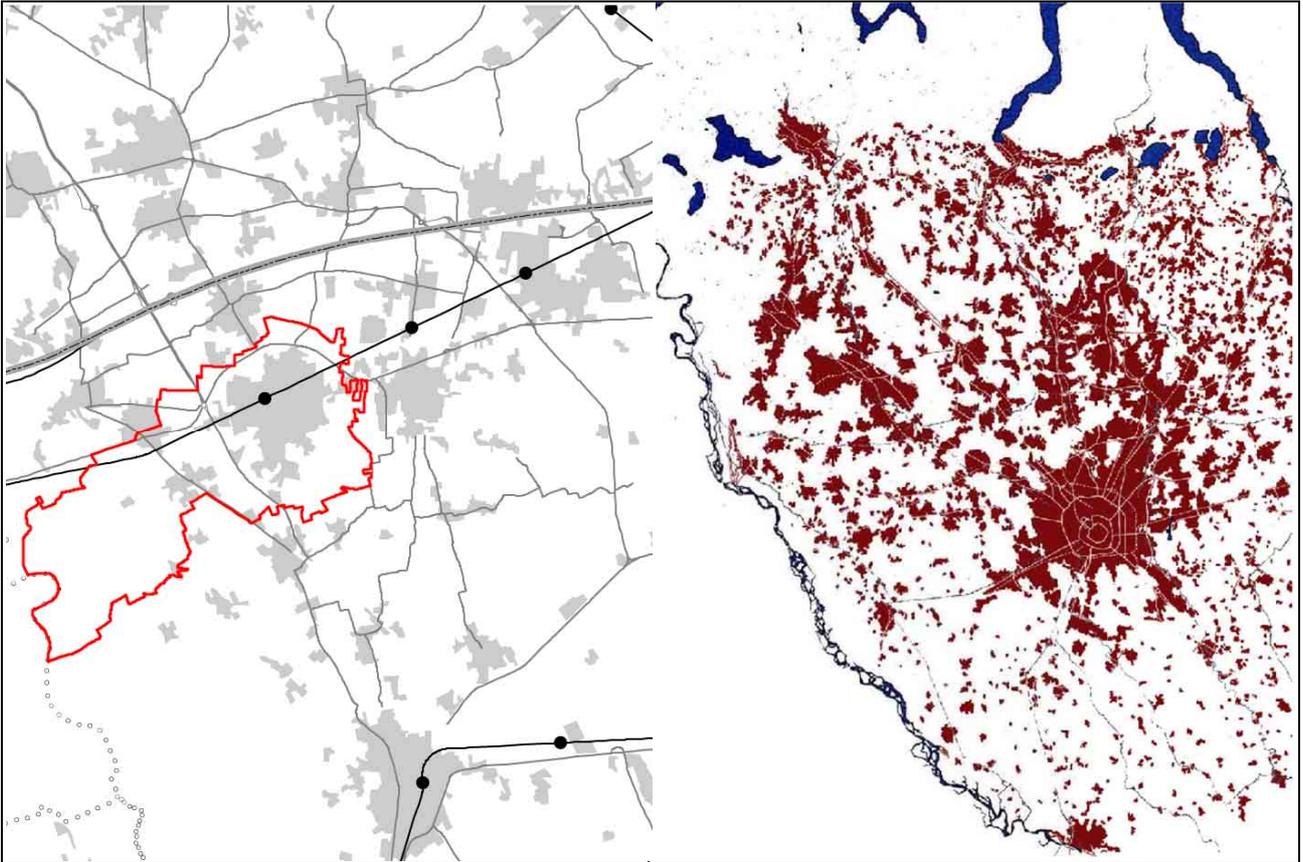


Fig. 4 - Magenta e l'area Milanese al 1980 – Magenta: territorio urbanizzato 21,30% – residenti 23.820 circa

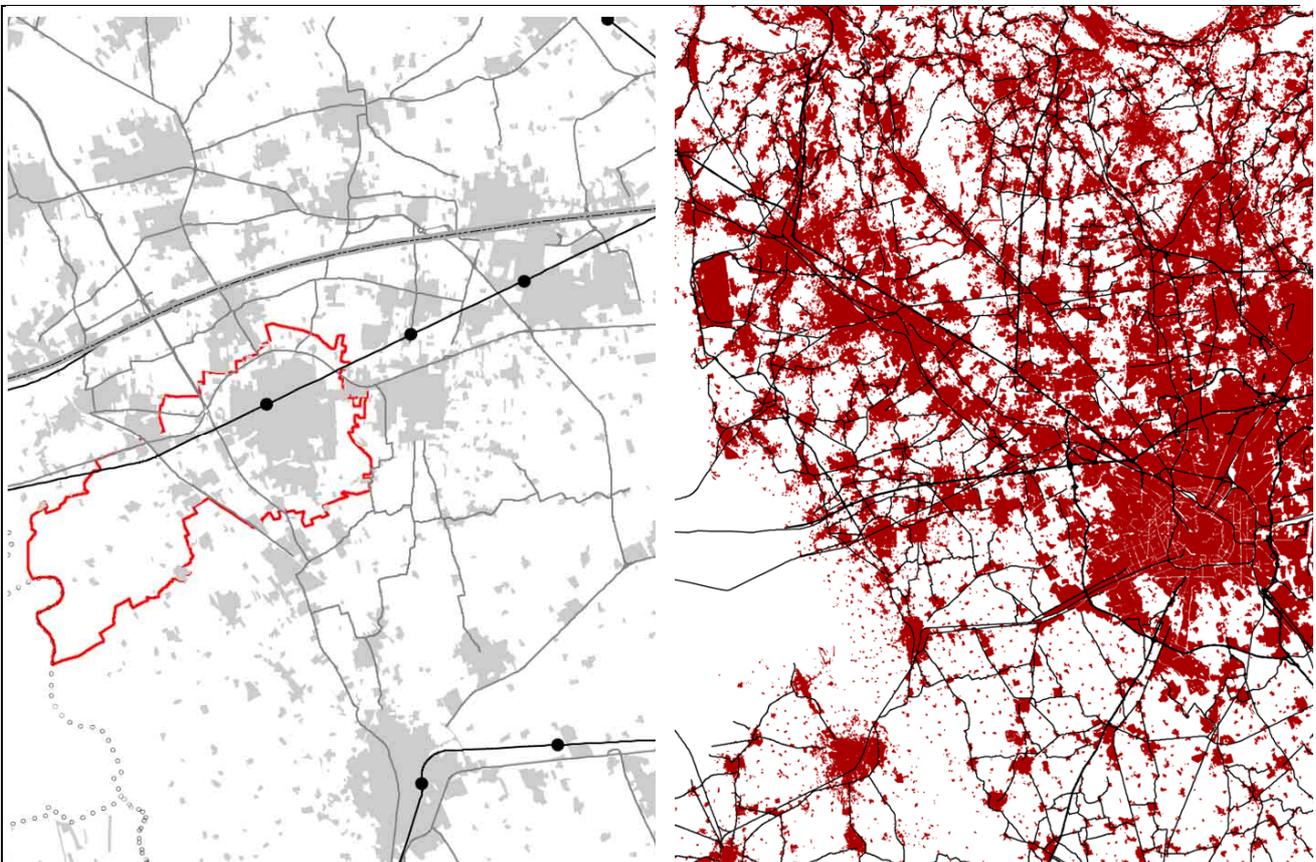


Fig. 5 - Magenta e l'area Milanese al 2000 – Magenta: territorio urbanizzato 29,60% – residenti 22.840 circa

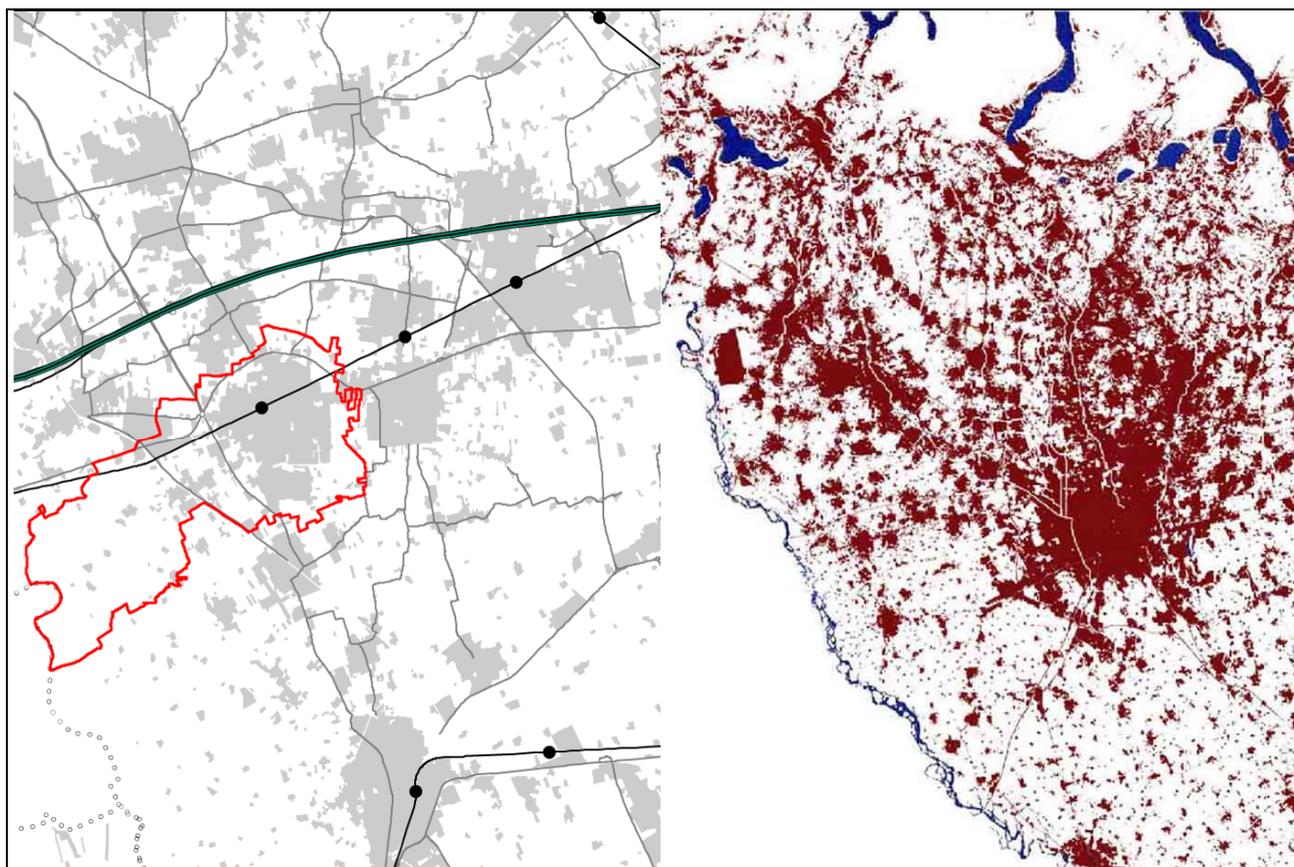


Fig. 6 - Magenta e l'area Milanese al 2012 – Magenta: territorio urbanizzato 33,40% – residenti 22.880 circa

### 1.3 Gli insediamenti produttivi

Il panorama delle attività produttive a Magenta è segnato dal forte calo dei posti di lavoro registrati nell'ultimo decennio intercensuari, nel quale si collocano, fra l'altro, le chiusure definitive delle della SAFFA e della NOVACETA.

In questo periodo gli addetti alle attività di produzione di beni e servizi passano da 8.242 a 7.379: un calo di circa 900 unità, interamente dovuto al declino delle attività propriamente manifatturiere<sup>3</sup>.

Non si tratta di un fenomeno isolato: la riduzione del numero dei posti di lavoro nel settore manifatturiero è infatti comune a tutta l'area magentina.

	Unità locali			Addetti		
	2001	2011	Δ%	2001	2011	Δ%
Abbiategrosso	2.017	2.276	12,84	8.934	7.260	-18,74
Albairate	278	320	15,11	1.139	1.205	5,79
Arluno	716	895	25,00	3.293	2.811	-14,64
Boffalora s/Ticino	341	320	-6,16	1.334	1.061	-20,46
Cassinetta di L.	79	133	68,35	381	446	17,06
Cislano	242	276	14,05	708	608	-14,12
Corbetta	967	1.123	16,13	5.135	4.662	-9,21
<b>Magenta</b>	<b>1.847</b>	<b>1.973</b>	<b>6,82</b>	<b>8.242</b>	<b>7.379</b>	<b>-10,47</b>
Marcallo con Casone	340	386	13,53	1.534	1.673	9,06
Robecco sul Naviglio	352	404	14,77	1.645	1.366	-16,96
Santo Stefano Ticino	257	316	22,96	911	1.162	27,55
Vittuone	500	604	20,80	2.802	3.210	14,56

<sup>3</sup> Nel settore manifatturiero il numero di posti di lavoro persi a Magenta è in realtà più rilevante: si passa infatti dai 3.341 del 2001 ai 2.204 del 2011, con una riduzione di 1.137 unità.

Il perdurare della crisi economica potrebbe rendere rapidamente obsoleti anche i dati dell'ultimo censimento, sicché per valutare il ruolo delle attività lavorative nel territorio di Magenta è più conveniente basare il ragionamento su considerazioni di natura territoriale, ossia su valutazioni che riguardano l'estensione, la collocazione e l'accessibilità delle aree destinate alle attività stesse, oltre che sulle suggestioni emerse nel corso degli incontri pubblici organizzati preliminarmente all'avvio dell'elaborazione della Variante.

La struttura produttiva di Magenta raggiunge la piena maturità attorno all'inizio degli anni '80. L'industria manifatturiera conta in questo periodo il maggior numero di addetti, le grandi aziende sono in piena attività mentre inizia a crescere il tessuto industriale nel settore meridionale dell'agglomerato urbano. Gli insediamenti produttivi sono sicuramente attirati dalla disponibilità di aree, determinata dalle scelte urbanistiche, e dalla buona accessibilità, legata principalmente alla statale novarese ed alla vicinanza dell'autostrada.

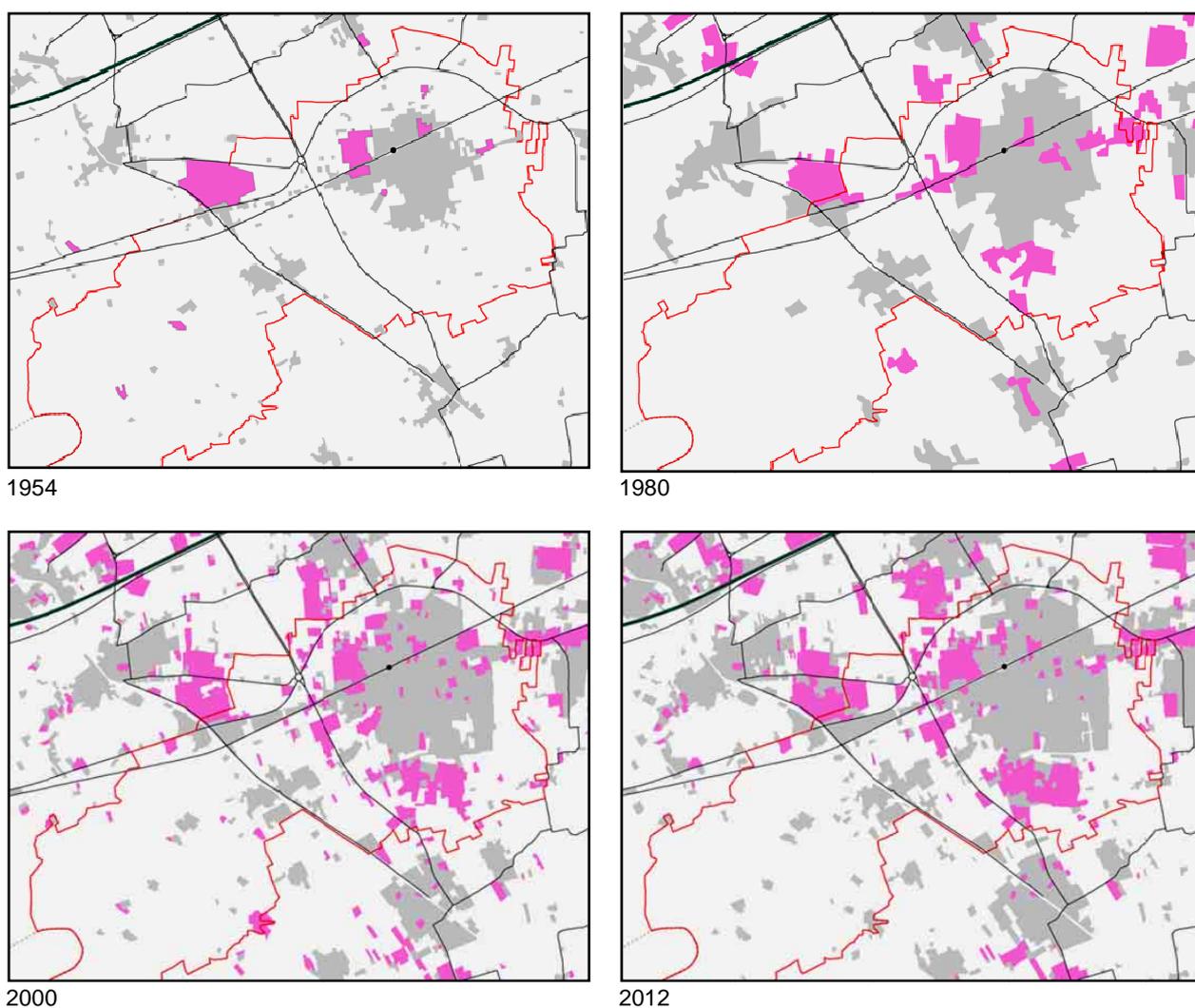


Fig. 7 - Il peso degli insediamenti industriali a Magenta - 1954 -1980 - 2000 - 2012

Le figure sopra riportate testimoniano che alla crisi delle grandi aziende corrisponde, in apparente controtendenza, il consolidamento dei comparti produttivi delle piccole e medie imprese a nord della ferrovia e a sud del centro.

La particolare collocazione geografica, al margine della regione metropolitana, e l'elevata accessibilità sono all'origine dell'attenzione dedicata agli insediamenti produttivi dagli strumenti urbanistici comunali. In particolare il primo, il Programma di Fabbricazione del 1961<sup>4</sup>, riserva a questa

<sup>4</sup> Cfr. Fig. 9

destinazione una parte rilevante del territorio comunale, che verrà progressivamente ridotta dai piani successivi, ma mai del tutto cancellata<sup>5</sup>.

Tracciare una diagnosi sulla condizione attuale del sistema industriale di Magenta e sulla sua probabile evoluzione appare operazione azzardata in considerazione dei processi di ristrutturazione dei diversi settori produttivi attualmente in corso in Lombardia ed in tutto il Paese. Nondimeno, a partire dalla situazione attuale delle sedi produttive, è possibile sviluppare alcune considerazioni utili a indirizzare le scelte della variante.

- In sintesi, le sedi produttive a Magenta si possono raggruppare in quattro sezioni distinte:
- le due grandi aziende storiche, SAFFA e NOVACETA, ormai quasi completamente dismesse anche se una delle due (SAFFA) ospita ancora alcune attività di lavorazione della carta; si tratta di vaste aree la cui riorganizzazione è destinata a rappresentare un capitolo importante dello sviluppo di Magenta nei prossimi anni;
  - il comparto produttivo di nord ovest, cresciuto fra l'area della NOVACETA ed i tracciati della grande viabilità, della cui prossimità non sembra tuttavia avvantaggiarsi mancando di un adeguato collegamento;
  - il comparto sud, il più esteso, cresciuto su entrambi i lati della via Robecco; presenta un andamento più ordinato sul versante est, mentre il versante ovest risulta ancora in fase di evoluzione; la vicinanza del comparto produttivo coi quartieri residenziali meridionali non sembra essere fonte di conflitti, nemmeno per quanto riguarda la circolazione dei mezzi pesanti;
  - quasi nulla rimane degli insediamenti produttivi frammisti al tessuto residenziale nell'area più centrale, che caratterizzavano in particolare il tessuto misto, residenziale e produttivo, a est del centro storico e lungo via Milano; i fabbricati industriali sono stati quasi ovunque sostituiti da nuove residenze, coerentemente con le indicazioni dei diversi piani urbanistici

#### 1.4 L'attrattività della città di Magenta

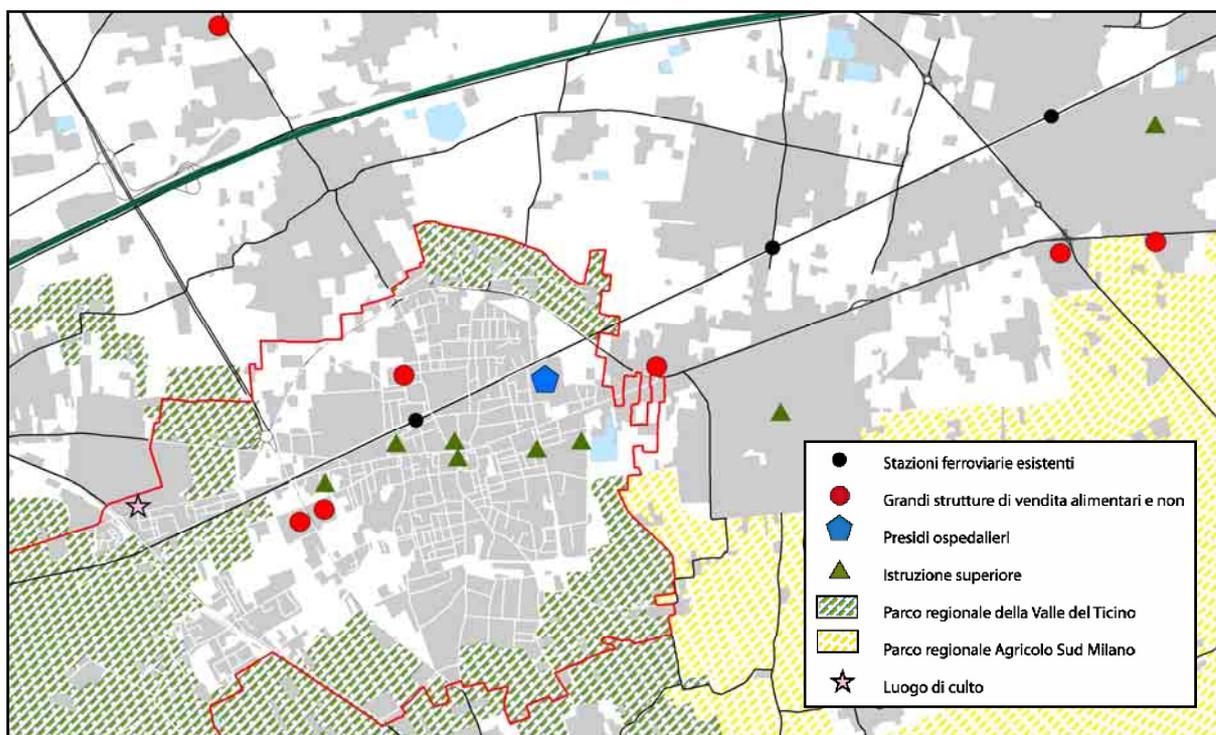


Fig. 8 - I fattori di attrazione

Al ridimensionamento del peso insediativo di Magenta rispetto al Magentino, illustrato nel capitolo 1.2, non corrisponde una riduzione dell'importanza di Magenta come polo di servizi per un intorno assai più vasto del suo immediato contesto. Si tratta di una condizione consolidata, dovuta alla presenza di

<sup>5</sup> Cfr Fig. 10 e Fig. 11.

alcuni servizi di livello sovralocale: l'ospedale, anzitutto, e gli istituti dell'istruzione superiore. Sia le scuole che l'ospedale sono utilizzati dai residenti dei comuni vicini ma sono anche frequentati da residenti in aree più lontane, ad esempio rhodense o legnanense, che scelgono le strutture di Magenta per la particolare qualità o per la specializzazione dei servizi presenti, preferendole a quelle del capoluogo della propria area di residenza.

Contribuisce ad accrescere l'attrattività di Magenta la presenza della stazione ferroviaria in posizione sufficientemente centrale.

Un discorso a parte merita la struttura commerciale del centro e la sua relazione con le grandi strutture di vendita distribuite nell'intorno.

Il centro di Magenta conserva un grande fascino che tuttavia non appare sufficiente a sostenere il suo sistema commerciale, potenzialmente assai ricco, costituito dai negozi di vicinato che occupano con buona continuità i fronti stradali. A questo sistema sembra non aver dato a suo tempo un significativo contributo il centro commerciale "Idea più", collocato all'interno del tessuto edificato denso ma in posizione appartata rispetto al tracciato stradale principale.

La diffusione dei centri commerciali, in particolare lungo il tracciato della Padana Superiore, ha profondamente modificato la geografia del sistema commerciale magentino e le abitudini dei cittadini.

Oggi i centri commerciali di Magenta non rappresentano più un fattore di attrazione sovralocale, superati dai più recenti insediamenti di Corbetta e di Vittuone, ma continuano ad esercitare la loro attrattività nei confronti dei residenti del Comune.

Le strutture commerciali localizzate in Magenta lungo la grande viabilità, che hanno esercitato in passato la loro pressione concorrenziale nei confronti dei negozi del centro, contribuiscono oggi a ridurre l'evasione dei consumatori magentini verso le strutture commerciali più recenti. Inoltre non entrando più in competizione con l'offerta commerciale dei negozi del centro potrebbero contribuire alla loro rinascita quando l'area centrale fosse resa più comodamente accessibile e più confortevole per i frequentatori.

Da ultimo non si deve trascurare la vitalità turistica di Magenta.

Il Ticino a Magenta sono state mete preferite dei gitanti milanesi ben prima dell'istituzione del parco regionale e continuano ad esserlo ancor oggi, consolidate dalla presenza delle attrezzature del parco. Inoltre i luoghi della Santa Giovanna Beretta Molla sono meta di un turismo religioso costante, che potrebbe essere accresciuto con interventi di recupero degli immobili e di miglioramento dell'accessibilità. In entrambi i casi si tratta di un turismo giornaliero che interessa marginalmente la città ma rappresenta comunque una risorsa per possibili politiche di valorizzazione fondate sulla notorietà del luogo e sulle differenti attrattive presenti.

### 2.1 La crescita della città nella sequenza dei piani urbanistici

La successione dei piani urbanistici comunali costituisce una guida per comprendere come la città risponde alla crescita della domanda insediativa. La loro lettura serve ad una migliore comprensione dello stato attuale, nel quale si possono così riconoscere le tracce lasciate da ciascun piano sul disegno della viabilità, sulla distribuzione dei nuovi quartieri e persino sull'allineamento degli edifici, oltre che sulla distribuzione delle diverse funzioni urbane e dei servizi collettivi.

Di seguito sono presi in considerazione i tre piani che hanno governato la crescita della città:

- il Programma di Fabbricazione (P. di F.) del 1961;
- il Piano Regolatore Generale (PRG) del 1975 insieme al PEEP '77;
- il Piano Regolatore Generale (PRG) del 2004;

mentre il PGT 2010 viene esaminato e discusso separatamente, poiché rappresenta il dato di partenza col quale la Variante si confronta direttamente

---

#### Il Programma di Fabbricazione (P. di F.) del 1961

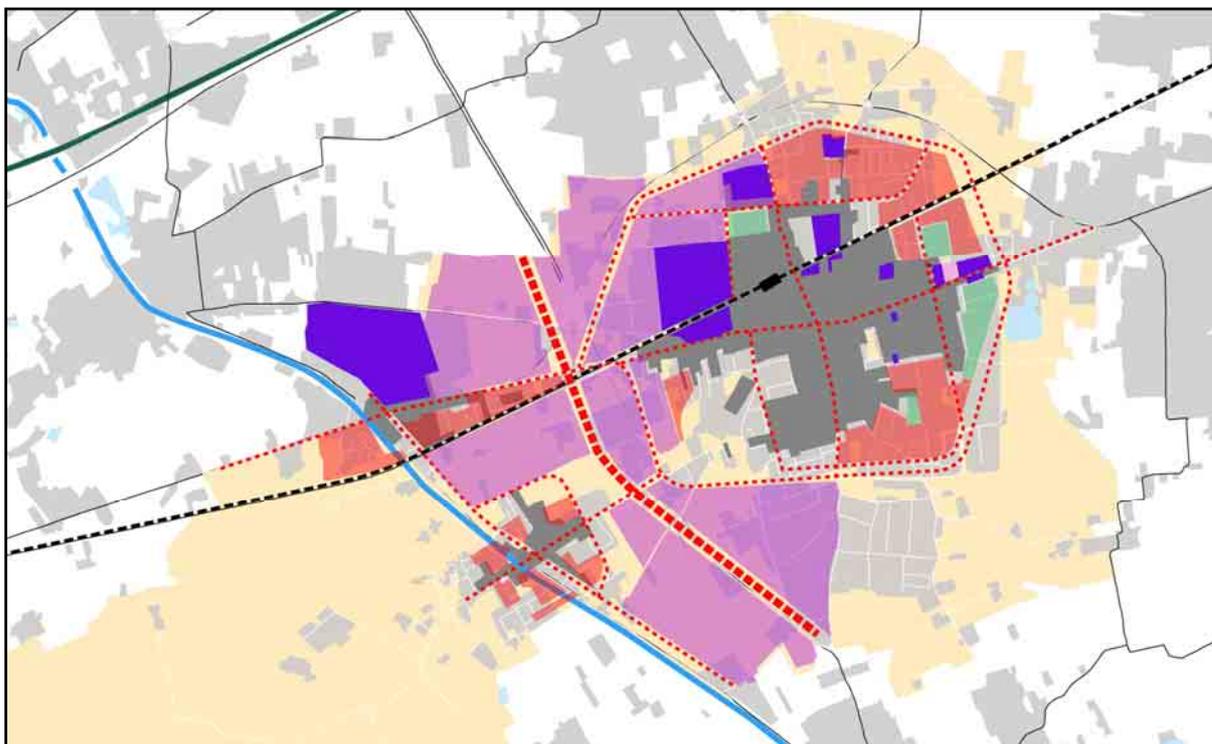


Fig. 9

Nel 1961 la città, che dal dopoguerra è cresciuta di 5.000 abitanti, si è sviluppata in diverse direzioni a ridosso delle strade di collegamento con i comuni confinanti, definendo un bordo irregolare del centro edificato.

In particolare, nel tratto orientale della SS 11 in direzione di Corbetta, nel dopoguerra fino a tutti gli anni Cinquanta si è formata, a nord e a sud della strada, una "zona mista" di residenza e attività industriali con le caratteristiche di commistione tra le due destinazioni d'uso, come in generale si verifica nel corso dell'esteso processo di crescita del periodo del cosiddetto boom economico.

Il Programma di Fabbricazione (PdF) del 1961 disegna uno stretto anello di circonvallazione che contiene interamente le edificazioni esistenti, sommariamente corrispondente:

- a ovest con l'attuale Corso Italia;
- a sud con le vie Rosolino Pilo, Maronati e Morante;
- a est con un tracciato esterno rispetto allo Stadio e all'Ospedale;

- a nord con un tracciato pressoché coincidente con la futura variante della SS 11. Il futuro tracciato della SS 526 è indicato come una parallela più esterna rispetto all'attuale sedime.

La circonvallazione avrebbe dovuto scavalcare la ferrovia con due ponti.

All'interno si prevede la costruzione di nuovi quartieri residenziali utilizzando tutti i terreni non ancora edificati, a nord del tracciato ferroviario e a sud-est della città esistente. All'esterno, verso ovest e sud-ovest, è programmata la realizzazione di una vasta zona industriale estesa fino al Naviglio, lungo entrambi i lati del tracciato della SS 526, lasciando solamente una fascia ineditata di protezione attorno a Pontevecchio profonda circa 100 metri.

La circonvallazione disegnata nel 1961 si compone di tratti stradali differenti per classificazione e ruolo. Mentre il tratto nord, variante della SS 11, è una strada extra-urbana principale, gli altri tre lati sono costituiti da strade urbane principali che svolgono la funzione di distribuire il traffico alle diverse zone della città.

Complessivamente le nuove zone destinate a insediamenti produttivi occupano una quantità di suolo analoga a quella della città esistente, prefigurando la nascita di un grande polo industriale che consolida le presenze della grande industria, Saffa e Novaceta.

A Pontenuovo si rende del tutto edificabile il triangolo compreso tra SS 11, ferrovia e Naviglio Grande, e una vasta area a ovest del ponte, più estesa verso ovest di quella che i piani successivi (1975, 2004 e 2010) e il perimetro vigente della zona IC del PTC del Parco del Ticino ridurranno alla parte a est di via Foscolo.

Per Pontevecchio si preordinano alcuni consolidamenti residenziali sia ad est che a ovest del Naviglio.

#### Il Piano Regolatore Generale (PRG) del 1975

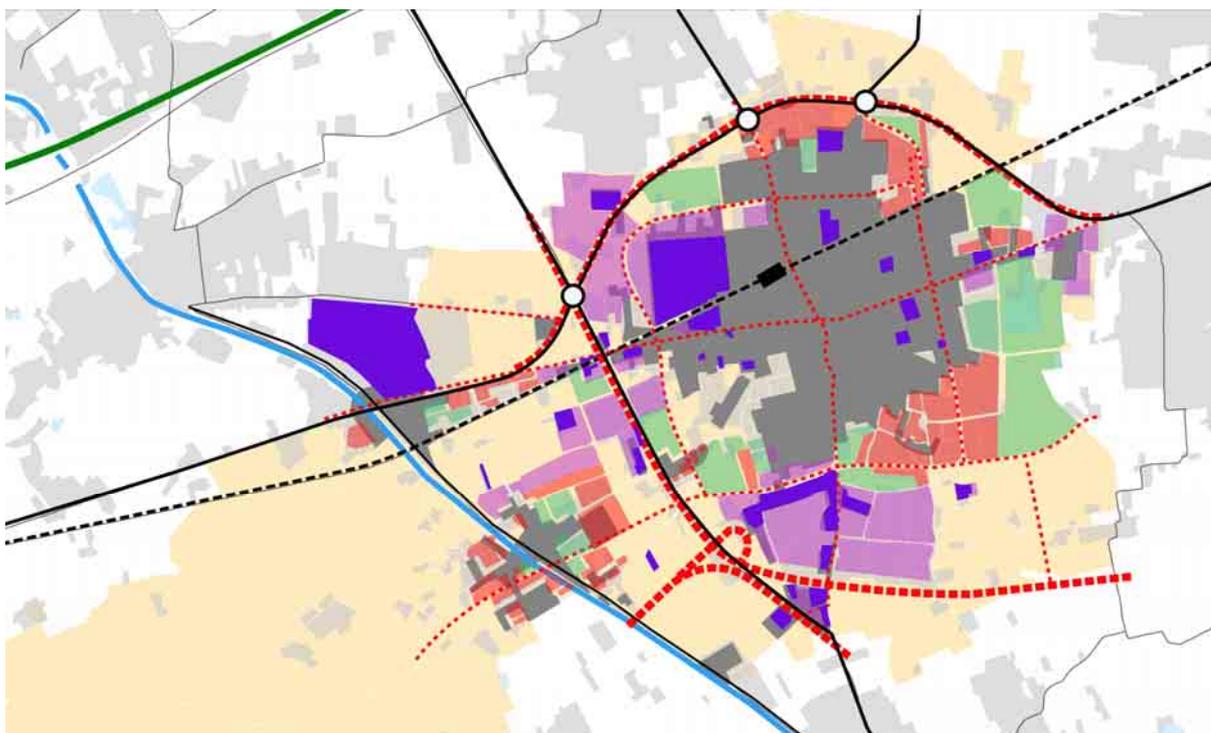


Fig. 10

La crescita degli insediamenti residenziali prevista dal Piano del 1961 si concretizza per una parte consistente del settore a nord della ferrovia, e in parte minore per la zona a sud del centro principale. Lo sviluppo industriale programmato nel 1961 non si verificherà nelle dimensioni ipotizzate. Dopo il quindicennio 1961-1975, il primo Piano Regolatore Generale riduce drasticamente le previsioni di nuove industrie a nord della SS 11, in prossimità della Saffa, e a ovest di Magenta, a cavallo della SS 526.

Aumentano invece notevolmente le previsioni di consolidamento di Pontevecchio, sia verso nord che a ovest del ponte, ed infine anche verso est dove si rende possibile la completa conurbazione con il capoluogo.

Il PRG conferma l'idea della circonvallazione, precisandone il tracciato articolato in quattro lati di un quadrato:

- a ovest la circonvallazione, tracciata secondo una linea intermedia tra il cimitero e la SS 526, avrebbe dovuto superare la ferrovia con un ponte a sud-ovest della Novaceta;
- a nord la circonvallazione ha un tracciato parallelo e indipendente rispetto alla variante della SS 11 (di imminente realizzazione), coincidente con le vie Saffi e Manin, raccordato con il ponte del lato ovest;
- a est il tracciato coincide con il viale dello Stadio, passa davanti all'ingresso dell'Ospedalen e si collega al ramo nord con un sottopasso della ferrovia;
- a sud, il tracciato coincide con le vie Pilo, Maronati e Morante, come nel Piano del 1961.

L'idea della circonvallazione si precisa rispetto alla versione del 1961: l'intero tracciato è indipendente dalla viabilità extra-urbana e configura un perfetto anello di distribuzione del traffico locale.

La continuità del tracciato viario di circonvallazione interna sarà resa impossibile a nord-est nel 1977 con l'attuazione del lotto di 167 compreso tra le vie Pisacane e Toti, localizzato al termine orientale di via Manin.

Il PRG del 1975 introduce a sud la previsione della zona industriale di via Murri, speculare a est della via per Robecco rispetto a quella già realizzata a ovest per le parti in fregio alla strada in base al piano del '61. Le attuazioni si completeranno solo dopo il PRG del 2004.

Il PRG preannuncia i contenuti del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) in applicazione della legge 167/1962, che verrà successivamente approvato con autonomo provvedimento nel 1977.

Il PEEP individua 7 aree localizzate nelle diverse zone della città. I lotti riguardanti aree inedificate sono 5:

- via dello Stadio sud (120.000 mc circa) e via Melzi (30.000 mc circa) nelle zone a est e a sud del centro;
- via Manin (125.000 mc circa) a nord della ferrovia;
- un'area a Pontenuovo (32.000 mc circa) e una a Pontevecchio (45.000 mc circa).

Complessivamente si tratta di oltre 320.000 mc, equivalenti a circa 3.700 vani destinati a ospitare oltre 3.000 abitanti<sup>6</sup>.

Ai 5 lotti previsti in aree inedificate si aggiungono due lotti individuati nel centro di Magenta (via Garibaldi, per 75.000 mc circa), secondo la tendenza all'applicazione del vincolo di "167" anche in parti edificate della città. La previsione non verrà attuata.

Il dimensionamento complessivo del PEEP, pari a 4.300 vani, avrebbe dovuto coprire il 45% del fabbisogno, quantificato dal PRG in 9.500 nuovi vani. Al PEEP si assegna inoltre il compito strategico di dotare tutti i quartieri della città di aree pubbliche, in particolare destinate alla realizzazione di parchi e giardini che sono ancor oggi fra i più estesi e fruiti della città

---

<sup>6</sup> Abitanti calcolati in base alla quota di 100 mc/abitante che costituiva lo standard in uso all'epoca.

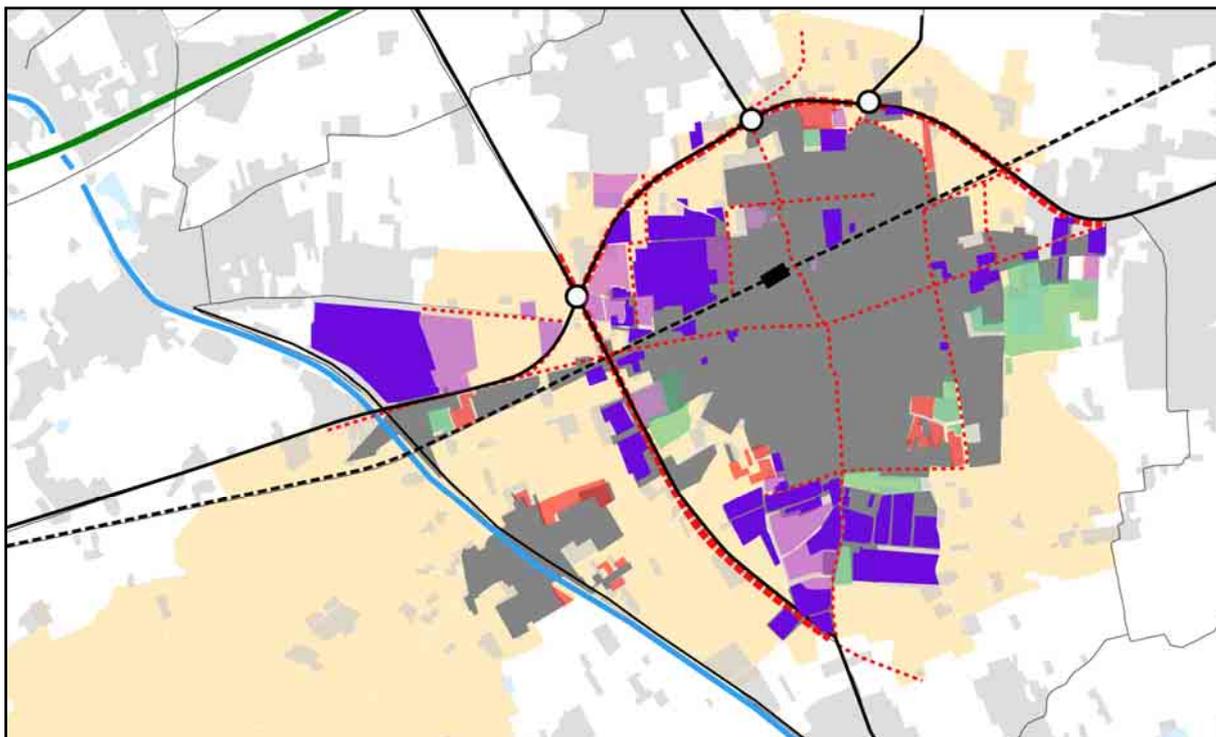


Fig. 11

Le maggiori innovazioni contenute nell'azzonamento del PRG del 2004 riguardano:

- il drastico ridimensionamento delle previsioni riguardanti le aree di espansione di Pontevecchio, sia verso nord che verso est, ove si elimina la possibilità di una conurbazione con Magenta;
- la previsione di fasce di protezione delle zone residenziali, classificate come "zone agricole e boschive di particolare valenza ambientale":
  - \* nel quadrante nord-est all'interno della variante della SS 11 tra le intersezioni con il suo tracciato storico e con la SP 128 per Ossonata;
  - \* nel quadrante sud-est lungo i margini tra le vie Morante-Maddalena da Canossa e l'aperta campagna;
  - \* a ovest della città, a nord e a sud dell'attuale via della Resistenza;
- il consolidamento della zona di grandi strutture commerciali in fregio alla SS 526 (negli anni Ottanta si forma la "Giardineria" e, di fronte all'"IPER", "OBI" otterrà l'autorizzazione nel 2011).

Per quanto riguarda la circonvallazione, il disegno del PEEP di via Manin ha già comportato la definitiva rinuncia alla continuità della stessa, prevista dai due precedenti piani. In particolare:

- a nord-est non è più previsto il sottopasso alla ferrovia;
- a sud-ovest si consente la realizzazione in fregio a via Primo Maggio di un insediamento industriale che impedisce la prosecuzione di via Rosolino Pilo; conseguentemente si cassa anche il tracciato del tratto occidentale tra il cimitero e la SS 526;
- resta la previsione di un ponte sulla ferrovia a nord-ovest di Magenta, sul sedime del passaggio a livello, che avrebbe dovuto collegarsi con la SP 225 per Boffalora e la relativa rotonda sulla SS 526, destinato soprattutto a garantire la continuità delle percorrenze da Pontenuovo a Magenta.

Come risulta evidente dalla lettura dell'immagine semplificata dal piano del 2004, la principale innovazione introdotta con questo strumento sembra essere la differenza sostanziale di atteggiamento nei confronti degli insediamenti residenziali e di quelli produttivi.

Infatti mentre vengono ancora riservate vaste aree propriamente di espansione all'insediamento delle attività produttive e commerciali, per la residenza la logica di intervento sembra essere più rivolta alla ricucitura del tessuto esistente, che rappresentava all'epoca e ancora rappresenta una risorsa quantitativamente rilevante. Si deve ritenere che il PRG 2004 abbia preso atto, pur in una delle fasi di maggiore espansione del mercato immobiliare, di un possibile calo della domanda di nuove residenze connessa al mancato incremento della popolazione.

Si può anche ipotizzare che un atteggiamento così parsimonioso nei confronti delle nuove aree residenziali sia in parte da attribuire allo stralcio di tre aree di trasformazione (espansione) effettuato dalla Regione Lombardia in sede di approvazione del PRG.

## 2.2 Gli obiettivi del PGT 2010

Lo strumento vigente conferma nella sostanza le strategie del PRG 2004 per quanto riguarda la distribuzione delle sedi produttive e introduce maggiori innovazioni nell'individuazione delle aree residenziali e di quelle destinate in particolare alle attività del settore terziario: ricettive o più genericamente di ricerca e "trading".

I capisaldi delle strategie di piano sono sintetizzati in quattro temi principali, chiaramente enunciati nella Relazione del Documento di Piano<sup>7</sup>, a partire dai quali vengono individuati e dimensionati gli Ambiti di Trasformazione:

- *"lo sviluppo residenziale"*, motivato dal *"grande potenziale di crescita"* della città di Magenta e dalla *"... dotazione di servizi offerti, sia di natura pubblica che privata, ... di gran lunga superiori rispetto al fabbisogno degli attuali residenti."*
- *"lo sviluppo del tessuto produttivo"*, da perseguire attraverso *"... la riorganizzazione ... del quartiere nord ovest, e la creazione di un nuovo polo produttivo a sud."*
- *"sviluppare un sistema turistico ricettivo"* rivolto a valorizzare il ruolo di Magenta come *"città polo metropolitano"* e rispondendo alle esigenze di un turismo congressuale e religioso ritenuto in crescita, potenzialmente incentivato attraverso *"la conservazione di una qualità ambientale"* da accompagnare con la *"cura del paesaggio naturale e di quello agricolo"*;
- la *"valorizzazione del verde urbano"* con particolare riferimento al recupero dell'area della cava Airoldi, alla quale si riconosce *"una naturale vocazione ... per una valorizzazione turistico ricettiva"*.

## 2.3 I contenuti del PGT 2010 e il suo grado di attuazione<sup>8</sup>

### 2.3.1 La politica della perequazione

In applicazione della disciplina regionale in materia di "compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica" (LR 12/2005, art.11), il PGT del 2010 prevede aree destinate a servizi la cui acquisizione alla proprietà comunale dovrebbe avvenire a titolo gratuito, in connessione con il processo di attuazione degli Ambiti di trasformazione del Documento di Piano.

Tali aree hanno una capacità edificatoria che i privati attuatori degli Ambiti di Trasformazione hanno facoltà (non obbligo) di trasferire, in fase di pianificazione attuativa, nelle aree fondiarie previste all'interno del perimetro dall'ambito stesso.

Nella successiva disamina delle specifiche condizioni di attuazione di tali ambiti, si evidenzia come, ad eccezione di un solo caso (ambito 14), l'effettivo avvalimento della possibilità di utilizzare la disciplina della perequazione si debba ritenere scarsamente probabile.

### 2.3.2 Ambiti di trasformazione

<sup>7</sup> Cfr Cap. 7. "Le opportunità da e per il territorio", pagg. 197 e seguenti.

<sup>8</sup> Cfr. Tav. DA06

Il Documento di Piano individua 14 Ambiti di Trasformazione, schematicamente riportati nell'immagine che segue.



Di seguito se ne analizzano sinteticamente le differenti destinazioni d'uso, le capacità insediative (valori arrotondati) e il rapporto con le previsioni del previgente PRG.

#### Aree comprese in 5 Ambiti a destinazione propriamente residenziale

L'indice territoriale assegnato è di 0,9 mc/mq, comprensivo dell'incentivo (0,10 mc/mq) concesso agli "interventi di valorizzazione ambientale ed energetica". L'indice è elevabile fino a 1,3 mc/mq utilizzando i "diritti volumetrici relativi ad ambiti di perequazione o di compensazione ambientale" (ITd = 0,40 mq/mq).

La capacità edificatoria realizzabile ammonterebbe a circa 190.000 mc ove si ipotizzasse l'efficacia della disciplina della perequazione-compensazione, in assenza della quale dovrebbero essere ridotte di circa 1/3 (130.000 mc circa).

Tre Ambiti (numero 5, 6 e 7) riguardano costituiscono aree di espansione che impegnano terreni ineditati classificati dal PRG del 2004 come "zone agricole e boschive di particolare valenza ambientale", perimetrare tuttavia nella zona IC del Piano del Parco del Ticino. Gli altri due ambiti residenziali (numero 8 e 9) sono localizzati a Pontevecchio.

In dettaglio

- l'Ambito n. 5 è localizzato a nord ovest, tra la ferrovia e la via Milano, con una edificabilità massima ammessa, applicando la disciplina della perequazione, per circa 50.000 mc;
- l'Ambito n. 6, a sud ovest in fregio a via Morante, consente al massimo 51.500 mc, il relativo piano attuativo è oggetto di un contenzioso ancora in corso al momento del rilascio della presente Relazione e viene pertanto considerato inattuato;
- l'Ambito n. 7, in fregio alla prosecuzione di via Morante destinata a congiungersi con via Maddalena da Canossa, potrebbe ospitare circa 20.000 mc, ma il Piano Attuativo approvato ne prevede 14.000 circa;
- l'Ambito n. 8 consentirebbe 16.000 mc circa, ma è in attuazione per 12.000 mc circa;

- l'Ambito n. 9 conferma la destinazione a espansione residenziale già contemplata dal PRG, e ammette un massimo di 51.000 mc circa.

Degli Ambiti di Trasformazione a vocazione residenziale sopra richiamati risultano effettivamente attuati<sup>9</sup> quelli contrassegnati coi numeri 7 e 8.

#### Aree comprese in 3 Ambiti a destinazione d'uso mista

A nord della ferrovia, in prossimità dell'ingresso in città dalla rotatoria di intersezione tra variante della SS 11 e SP per Ossona, si localizzano 3 Ambiti, due dei quali (Ambiti n. 2 e 4) risultano attuati. Rimane inattuato l'Ambito 10.

In dettaglio:

- l'Ambito n. 4 è localizzato a nord della SS 11 con destinazione turistico ricettiva ed è stato attuato (la destinazione è mista di fatto: area di vendita e, marginalmente, servizio per campers e roulotte);
- l'Ambito n. 2 (indice 0,9 mc/mq elevabili a 1,3 per complessivi 40.000 mc circa) prevedeva destinazione turistico-residenziale, ed è in attuazione senza avvalersi della perequazione, solamente per funzioni ricettive;
- l'ambito n. 10 comprende la fonderia Parola e Luraghi, ed anche una parte a ovest, tra la fabbrica e la via gen. Cler; l'indice di 0,8 mc/mq è elevabile, utilizzando l'incentivo concesso agli "interventi di valorizzazione ambientale ed energetica" concesso in misura anomala rispetto agli altri ambiti (+0,8 mc/mq) fino al valore complessivo di 1,6 mc/mq; la destinazione mista terziario-residenziale consente 95.000 mc circa, per 2/3 residenziale (63.000 mc, 420 nuovi abitanti); l'attuazione dell'Ambito è subordinata al trasferimento dell'attività produttiva tutt'ora in esercizio.

#### Aree comprese in 2 Ambiti a destinazione turistico ricettiva

Sono previsti due ambiti, localizzati il primo (Ambito 1) a ovest del centro e a sud della SS 11, il secondo a nord della ferrovia in prossimità dell'incrocio con la SS 526 (Ambito 3). Entrambi gli Ambiti sono inattuati.

#### Aree comprese in 2 Ambiti a destinazione terziario-direzionale e commerciale

L'Ambito n.11 è parte dell'area della NOVACETA, l'Ambito n. 12 è al confine con Corbetta. Entrambi gli Ambiti sono inattuati. In dettaglio:

- l'Ambito n.11, parte dell'area della NOVACETA consente l'edificazione di 150.000 mc di funzioni terziario-direzionali, commerciali e produttive, senza possibili incrementi tramite ricorso alla disciplina della perequazione;
- l'Ambito n. 12, al confine con Corbetta a sud della SS 11, prevede 1,0 mq/mq elevabili con perequazione a 1,4 mq/mq. In termini volumetrici l'edificabilità massima ammonta a 67.000 mc (48.000 senza ricorso alla perequazione).

#### Area compresa in 2 Ambiti a destinazione industriale o prevalentemente industriale

Sono previsti i seguenti ambiti:

- l'Ambito n. 13, localizzato a sud tra la strada per Robecco e la SS 526, senza possibile ricorso alla perequazione, con indice massimo di 0,65 mq/mq e volumetria ammessa di 91.000 mc. Ammette anche le attività terziarie. L'Ambito è in parte impegnato da un piano attuativo approvato precedentemente all'entrata in vigore del PGT 2010.
- l'Ambito n. 14, a sud della zona industriale di via Murri, area agricola nel piano del 2004, prevede 0,95 mq/mq elevabili con perequazione a 1,30 mq/mq. L'area di perequazione è individuata all'interno dell'ambito e deve pertanto ritenersi che la relativa capacità insediativa sarebbe stata effettivamente utilizzata. L'edificabilità che ne deriva ammonta a circa 550.000 mc, dei quali, in base al prospetto riportato nelle tavole del PGT 2010, 300.000 mc circa di funzioni produttive, 165.000 mc di terziario, 55.000 di funzioni ricettive, e con una possibilità di realizzare 27.500 mc residenziali (circa 180 nuovi abitanti).

<sup>9</sup> Si considerano attuati i comparti per i quali il piano attuativo risulti approvato e la relativa convenzione sia stata sottoscritta.

### 2.3.3 La capacita edificatoria nel tessuto urbano consolidato (Piano delle Regole)

Il Piano delle Regole prevede una notevole quantità di “ambiti di completamento” del tessuto urbano considerato già consolidato (Ambiti ARC e ASR), in parte coincidenti con ambiti già dotati di pianificazione attuativa vigente e in corso di attuazione (ARC 3), caratterizzati da indici di edificabilità da 1,0 a 2,0 mc/mq, sensibilmente più alti di quelli previsti per gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano.

In linea di massima:

- nelle aree ARC 1 (9 diversi ambiti) la SLP residenziale realizzabile è di circa 28.000 mq, pari a una volumetria di 85.000 mc;
- nelle aree ARC 2 (18 ambiti) la SLP residenziale realizzabile è di circa 90.000 mq, pari a una volumetria di circa 270.000 mc;
- nelle aree ARC 3 (10 ambiti) la SLP residenziale realizzabile è di circa 33.000 mq, pari a una volumetria di 100.000 mc;
- nelle aree ASR (10 ambiti) la SLP residenziale realizzabile è di circa 18.000 mq, pari a una volumetria di 54.000 mc.<sup>10</sup>.

### 2.4 Le istanze di trasformazione<sup>11</sup>

In generale le istanze presentate a seguito della pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento della variante generale del PGT restituiscono un quadro piuttosto ricco delle attese di cittadini e operatori nei confronti della modifica delle disposizioni contenute nello strumento urbanistico vigente.

Le istanze rappresentano una valutazione dello strumento urbanistico al quale si riferiscono, il PGT 2010, ossia della correttezza o dell'adeguatezza delle sue disposizioni, ma in taluni casi sono l'esito di un ragionamento sulla città o sulle sue singole parti.

Complessivamente le istanze presentate a seguito della pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento, fino tutto il mese di febbraio 2015, sono 90 delle quali solamente 9 presentano richieste o proposte di carattere generale.

Delle restanti 81:

- 46 richiedono la modifica della destinazione d'uso degli immobili di proprietà;
- 18 contengono richieste di modifiche di varia natura della normativa di piano;
- 9 propongono correzioni alle individuazioni cartografiche e riperimetrazioni di vario genere;
- 8 riguardano in modo specifico il tema della mobilità e della viabilità urbana.

---

<sup>10</sup> Il dato non tiene conto degli ambiti della ex SAFFA e dell'ex Pastificio Castiglioni.

<sup>11</sup> Cfr. Tav. DA07

## Parte 3<sup>a</sup> - Obiettivi e contenuti della variante

### 3.1 Quadro di sintesi degli obiettivi e delle azioni di piano

Il Documento di Piano costituisce la sede propria dell'elaborazione delle politiche urbanistiche rivolte a sviluppare l'attrattività del territorio, a favorire la crescita economica e la coesione sociale, a promuovere uno sviluppo urbano più sobrio nei consumi di suolo, di energia ed in generale delle risorse non rinnovabili.

Spetta al Documento di Piano dettare temi e obiettivi da perseguire tanto nella formulazione delle scelte e delle strategie che nella fase di attuazione.

Di seguito sono riportati gli obiettivi prioritari enunciati nel Documento Programmatico posto alla base dell'elaborazione della Variante. La scelta dei temi e degli obiettivi è il risultato delle considerazioni sviluppate sullo stato del territorio e sui residui spazi di trasformazione, verificati in base alle competenze specifiche attribuite dalla legge al piano comunale e confermati nel corso degli incontri coi cittadini, coi portatori di interessi e con l'Amministrazione pubblica.

Del Documento programmatico sono ripresi gli obiettivi generali e la loro articolazione in obiettivi specifici. Per ciascuno di questi sono indicate le azioni contemplate dalla variante di PGT, collocate, a seconda del tema trattato, nei diversi documenti che la compongono.

1. Ridurre il consumo di suolo	
<i>Obiettivi</i>	<i>Azioni</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Rivedere le aree impegnate per l'edificazione dallo strumento urbanistico vigente sottoponendole a verifica.</li><li>• Mettere a punto criteri e strumenti di valutazione per la discussione sul consumo di suolo, distinguendo le aree che si possono considerare parte della città da quelle che si devono considerare esterne all'urbanizzato.</li><li>• Operare la scelta delle aree di trasformazione in modo coerente con l'obiettivo prioritario di garantire la continuità delle aree inedificate e la discontinuità dell'edificato, in applicazione degli indirizzi contenuti negli strumenti di pianificazione sovracomunale (Rete Ecologica Regionale, Rete Ecologica Provinciale) ma anche con l'obiettivo di preservare la diversa identità dei nuclei urbani.</li><li>• Tutelare le aree inedificate più prossime alla città come riserva per le necessità di spazi per infrastrutture e servizi pubblici delle future generazioni.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ridurre il numero e la consistenza degli ambiti di trasformazione previsti dal PGT 2010.</li><li>• Definire il "confine della città" in base alla morfologia dell'edificato ed alla qualità e consistenza delle aree agricole.</li><li>• Confermare gli ambiti di trasformazione delle aree industriali dismesse o per le quali si prevede la dismissione. Limitare le previsioni di espansione delle frazioni prevedendo il solo completamento dell'edificato.</li><li>• Tutelare come aree non soggette a trasformazione i terreni inedificati racchiusi fra la grande viabilità e il tessuto urbano consolidato.</li></ul>

2. Promuovere il riuso delle aree dismesse	
<i>Obiettivi</i>	<i>Azioni</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Prevedere la trasformazione delle aree sulla base di un disegno unitario la cui esecuzione possa avvenire per parti, in fasi successive, in un arco di tempo anche più ampio del periodo di validità del Documento di Piano.</li><li>• Assumere provvedimenti per migliorare l'accessibilità delle aree.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Indicare nelle Schede degli Ambiti di Trasformazione allegate alle Norme di Attuazione le regole della possibile partizione in sub-ambiti.</li><li>• Indicare per ciascun Ambito gli interventi di completamento o adeguamento della viabilità.</li></ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ferma restando la prioritaria finalità dell'insediamento di nuove attività lavorative, lasciare ampi margini di scelta dell'assortimento funzionale da realizzare.</li> <li>• Semplificare la fase negoziale dichiarando nel PGT le principali utilità pubbliche attese dagli interventi di trasformazione.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Facilitare il recupero delle aree ex industriali prevedendo un l'assortimento ricco ma coerente coi caratteri del tessuto edilizio circostante.</li> <li>• Introdurre nella normativa la regolamentazione della fase negoziale e dichiarare per ciascun Ambito le principali utilità pubbliche attese.</li> </ul>
---	--

### 3. Valorizzare le aree di frangia

<i>Obiettivi</i>	<i>Azioni</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Confermare la non trasformabilità delle aree inedificate della frangia urbana.</li> <li>• Definire un sistema di aree verdi di cintura urbana come fattore di valorizzazione del rapporto tra tessuto edificato e spazio aperto della campagna.</li> <li>• Individuare le politiche da adottare per il mantenimento dell'attività agricola anche promuovendo progetto di valorizzazione condivisi coi coltivatori per l'accesso ai finanziamenti del PSR.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tutelare come aree non soggette a trasformazione i terreni inedificati racchiusi fra la grande viabilità e il tessuto urbano consolidato (Obiettivo 1).</li> <li>• Indicare le connessioni attuali e potenziali fra il sistema delle aree verdi urbane, le aree di frangia e la campagna.</li> <li>• Ferma restando la scelta di estendere rispetto al PGT 2010 le aree destinate all'attività agricola, riducendo ambiti di trasformazione e le aree destinate a servizi, si demanda alla fase attuativa il compito di connettere le risorse destinate allo sviluppo rurale con le politiche volte alla qualificazione delle aree di frangia come servizi ecosistemici.</li> </ul>

### 4. Garantire l'operatività del Piano dei Servizi

<i>Obiettivi</i>	<i>Azioni</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Individuare puntualmente le aree la cui acquisizione al patrimonio comunale è ritenuta inderogabile per l'integrazione del sistema dei servizi e degli spazi pubblici e indicare un percorso credibile di attuazione.</li> <li>• Garantire la piena efficienza dei servizi dei quali il Comune è primo e diretto responsabile (servizi scolastici, servizi cimiteriali).</li> <li>• Curare la distribuzione nei quartieri di spazi pubblici multifunzionali a sostegno delle attività sociali e culturali (centri di aggregazione, sedi delle associazioni, ecc.).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limitare il numero e l'estensione delle aree da acquisire alla proprietà comunale restituendo, ove possibile, alla destinazione agricola quelle non indispensabili.</li> <li>• Garantire l'acquisizione delle aree necessarie attraverso la "perequazione".</li> <li>• Esplicitare la sostenibilità delle nuove quantità insediative in relazione alla dotazione dei servizi scolastici demandando al Piano Regolatore Cimiteriale il compito di valutare l'adeguatezza di questa struttura.</li> <li>• Prevedere nei diversi quadranti, ad eccezione del centro città (Nord, Sud, frazioni), la localizzazione di "case della democrazia" quali centri di attività sociale e culturale di quartiere.</li> </ul>

5. Realizzare la “rete verde” delle aree e dei percorsi nella città	
Obiettivi	Azioni
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realizzare una rete continua di aree di verde pubblico all'interno del tessuto urbano consolidato, connessa attraverso percorsi di passeggiata valorizzati con interventi di arredo e di alberatura stradale.</li> <li>• Garantire la coerenza fra il sistema delle aree verdi e la rete ciclabile.</li> <li>• Sviluppare il sistema delle relazioni fra la “rete verde” urbana e la campagna, anche avvantaggiandosi delle politiche di valorizzazione delle aree di frangia.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evidenziare gli elementi della rete potenziale dei percorsi verdi demandandone la valorizzazione ai programmi comunali per la realizzazione delle opere pubbliche.</li> <li>• Coordinare l'individuazione dei percorsi verdi con la rete ciclabile individuata dal PGTU.</li> <li>• Indicare le connessioni attuali e potenziali fra il sistema delle aree verdi urbane, le aree di frangia e la campagna (Obiettivo 3).</li> </ul>

6. Promuovere interventi di edilizia sociale	
Obiettivi	Azioni
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prevedere la realizzazione prioritaria di quote di edilizia sociale come condizione per realizzare nuovi interventi di edilizia residenziale “libera”, al di sopra di una determinata soglia dimensionale dell'intervento.</li> <li>• Introdurre all'interno dell'edilizia sociale una quota di alloggi da offrire in affitto.</li> <li>• Procedere alla formazione di un demanio pubblico di aree da destinare a interventi di edilizia sociale come condizione per un ruolo operativo del Comune nella promozione e nella gestione degli interventi.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indicare gli Ambiti di Trasformazione che, per dimensione, localizzazione e struttura proprietaria, presentano le condizioni per l'inserimento di quote rilevanti di edilizia sociale, considerando tale inserimento come obiettivo pubblico rilevante della fase negoziale.</li> <li>• Il conseguimento dell'obiettivo è demandato alla fase negoziale.</li> <li>• Connettere, nella normativa di piano, l'acquisizione di aree dotate di capacità edificatoria propria all'attuazione degli Ambiti di Trasformazione attraverso il meccanismo della cessione delle aree di compensazione in permuta.</li> </ul>

7. Semplificare l'attuazione del Piano	
Obiettivi	Azioni
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ricondurre l'apparato normativo del Piano agli elementi essenziali semplificando disciplina e procedure al fine di agevolare la presentazione e l'istruttoria di piani attuativi e progetti edilizi, in particolare per gli interventi rivolti al riuso dei complessi edilizi del nucleo storico e più in generale del tessuto urbano consolidato.</li> <li>• Rivedere il meccanismo della perequazione esaminando le possibili alternative per raggiungere maggiori livelli di efficienza alla luce degli esiti conseguiti localmente e più in generale nel territorio lombardo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ristesura integrale dei testi normativi limitando la disciplina a quanto necessario alla gestione delle procedure urbanistico edilizie limitando l'obbligo di pianificazione attuativa., in particolare nei nuclei di antica formazione.</li> <li>• Selezionare gli Ambiti di Trasformazione ai quali è imposto l'obbligo di raggiungere un indice minimo di edificazione attraverso il meccanismo della perquazione.</li> </ul>

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Interpretare l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione come occasione per fornire incentivi agli interventi all'interno del tessuto urbano consolidato - sia del centro residenziale che della "periferia" produttiva" - alternativi alla trasformazione di suoli non edificati.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ridurre la dotazione obbligatoria di aree per servizi e spazi pubblici per gli interventi di riuso di aree ed edifici all'interno del tessuto urbano consolidato.<br/>La disciplina degli oneri di urbanizzazione rimane demandata alle relative deliberazioni del Consiglio Comunale.</li> </ul> |
|--|--|

8. Migliorare le condizioni di mobilità	
<i>Obiettivi</i>	<i>Azioni</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realizzare una rete ciclabile estesa e continua in modo da garantire la sicurezza degli spostamenti e l'accessibilità dei servizi.</li> <li>• Migliorare la funzionalità del trasporto metropolitano su ferro migliorando le condizioni di accessibilità e la dotazione di parcheggi di interscambio per i pendolari.</li> </ul>	<p>Riportare nel Piano dei Servizi gli esiti del Piano Generale del Traffico Urbano prodotto contestualmente alla variante generale di PGT:</p>

### 3.2 Individuazione degli Ambiti di Trasformazione

La variante generale del Documento di Piano è impostata a partire dalle previsioni del PGT 2010 che sottopone a verifica in base agli obiettivi ed ai criteri sopra enunciati. Il risultato di tale verifica è l'individuazione di 11 Ambiti di Trasformazione che presentano vocazioni, caratteristiche e finalità assai differenti.



### 3.2.1 Riuso delle aree industriali dismesse

Si tratta delle aree occupate dagli stabilimenti SAFFA e Novaceta, entrambi attualmente inutilizzati.

#### AT 1

L'Ambito corrisponde alla parte dello stabilimento SAFFA localizzata in comune di Magenta, direttamente connessa con la parte residua localizzata in comune di Boffalora, e all'area a sud della SS 11, comprendente il teatro progettato dallo studio dell'arch. Muzio.

Oltre all'edificio della dogana austriaca, oggetto di vincolo monumentale, sono anche di interesse storico e paesaggistico-ambientale, e come tali meritevoli di conservazione:

- gli edifici industriali immediatamente adiacenti a est e a ovest, lungo la statale, compreso il lungo corpo che costeggia il Naviglio Grande;
- gli edifici progettati dallo studio dell'arch. Muzio, in particolare la chiesa e il teatro;
- la chiesa e la casa della santa Gianna Beretta Molla.

Nel PGT 2010 l'ambito, comprendente anche le aree della stessa proprietà localizzate a sud della SS 11 e occupate dalla mensa aziendale, è classificato in zona ASR (Ambiti speciali di riqualificazione edilizia, art. 27 delle NTA del Piano delle Regole). L'indice di edificabilità territoriale è pari all'esistente, con incremento del 20%. H = 6 piani fuori terra.

Vi sono ammesse le attività terziarie, quelle commerciali fino alle medie strutture di primo livello, alimentari e non, e la residenza fino al 70% dell'edificabilità totale (di cui 1/4 di edilizia convenzionata). La quantità è tale da comportare una rilevante crescita demografica della frazione di Ponte Nuovo.

#### AT2

L'Ambito corrisponde all'insediamento della SNIA, poi NOVACETA, immediatamente a nord del tracciato ferroviario. A est confina con un quartiere residenziale dal quale è separato dal canale secondario Villorosi, che segna anche il margine meridionale della fabbrica correndo lungo via Piemonte.

Il PGT 2010 smembra l'area NOVACETA in due parti. La parte occidentale, di circa 180.000 mq, ha destinazione industriale. Nella restante porzione orientale, di superficie territoriale pari a circa 45.000 mq (20% del totale), pressoché libera da edificazioni, ma con vincoli rilevanti in sottosuolo, è consentito un intervento autonomo (AT 11). Attività ammesse: terziario-direzionale, commercio di generi non alimentari fino a 600 mq di SV, pubblici esercizi. Servizi pubblici: parcheggio di interscambio gomma-ferro, attestazione delle autolinee.

### 3.2.2 Allontanamento delle attività manifatturiere dal tessuto residenziale

#### AT3

L'Ambito contiene il lotto della Fonderia Luraghi e Parola, il terreno della stessa proprietà, libero da edificazione a ovest dello stabilimento e una ulteriore area inedita a nord dello stabilimento stesso, dal quale è separata da un canale colatore, affacciata sulla SS 11 (via Europa) e delimitata verso est da via Dante. L'ambito è interessato dalla presenza di un elettrodotto che attraversa in particolare i terreni inediti.

Lo stabilimento, attualmente in funzione e con un programma di trasferimento dell'attività in altra sede, fuori dal comune di Magenta, è direttamente confinante con zone residenziali e con il fondamentale plesso dell'istruzione dell'obbligo della parte della città a nord del tracciato ferroviario.

Il PGT 2010 prevede un ambito di trasformazione (AT 10) di estensione pressoché identica. Attività ammesse: strutture terziarie e commerciali nella parte settentrionale a contatto con la circoscrizione, residenza in sostituzione della fonderia e nell'area confinante a ovest (con una quota del 10% in locazione), esercizi commerciali di media dimensione.

### 3.2.3 Completamento del tessuto produttivo e commerciale

#### AT4

L'Ambito comprende un terreno inedito (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.

Il PGT 2010 vi prevede un ambito (AT 3) destinato ad attrezzature turistico ricettive, nell'ipotesi di un possibile sviluppo suscitato da EXPO 2015.

#### **AT5**

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 (IPER) localizzata all'angolo con corso Italia (SS 526).

Il PGT 2010 vi prevede un ambito residenziale secondo le prescrizioni del Piano delle Regole (zona ARC 2 di completamento delle aree centrali).

Attività ammesse: residenza e funzioni complementari.

### **3.2.4 Promozione delle attività di tempo libero all'aria aperta**

#### **AT6**

L'Ambito di Trasformazione n. 11 comprende terreni incolti e boscati e risulta occupato per circa il 50% della sua estensione da specchi d'acqua originata dall'attività estrattiva ora cessata ex cava Airoldi)

È delimitato ad ovest dal fronte del tessuto urbano consolidato, a nord da una sottile striscia di lotti edificati che lo separano dalla via Milano. Gli altri due lati affacciano sull'aperta campagna e sulle aree boscate sul confine con Corbetta.

Il PGT 2010 destina l'area in parte ad ambito di trasformazione (AT1, mq 20.000 circa) con vocazione turistico ricettiva, indice di edificabilità 0,4 mc/mq, elevabile a 0,9 mc/mq in caso di avvalimento degli indici perequativi e premiali. La restante parte, specchi d'acqua esclusi, è individuata fra le "Aree di verde – compensazione".

### **3.2.5 Completamento del tessuto residenziale e promozione di interventi di edilizia sociale**

#### **AT7 - AT8**

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.

Il PGT 2010 contemplava una versione più ampia dell'area destinata all'edificazione, classificata tra le aree di completamento del tessuto residenziale (zone ARC 2) previste dal Piano delle Regole, nonostante la dimensione non esigua e la collocazione all'esterno del tessuto urbano consolidato. Attività ammesse: residenza e funzioni complementari.

#### **AT9**

L'Ambito di Trasformazione n. 9 comprende terreni incolti ricadenti nel perimetro del Tessuto Urbano Consolidato, in parte di proprietà privata e in parte di proprietà comunale.

Il PGT 2010 destina a servizi e spazi pubblici l'intera area che costituisce l'ambito, assegnandole una capacità edificatoria in regime di perequazione.

#### **AT10**

L'Ambito di Trasformazione n. 10 comprende terreni incolti ricadenti nel perimetro del Tessuto Urbano Consolidato, in fregio a via Maronati, in condizione del tutto analoga ai terreni già edificati più a est con villette a schiera.

Il PGT 2010 li destina a servizi l'intera area.

#### **AT11**

L'Ambito di Trasformazione n. 11 comprende terreni agricoli collocati al margine sud orientale del tessuto urbano consolidato del capoluogo e risulta attraversato da un canale di irrigazione individuato nello studio del reticolo idrico minore.

Il PGT 2010 ricomprende l'intera area nell'Ambito di Trasformazione AT 6 con destinazione residenziale, al quale è assegnata una capacità edificatoria pari 51.461,80 mc (poco più di mq 17.000 di SLP). tale capacità è connessa all'ipotesi di utilizzare la disciplina della perequazione per la realizzazione di interventi di "housing sociale" sul terreno posto a nord dell'Ambito a tale scopo individuato dal Piano dei Servizi. (St mq 24.250 circa).

### 3.3 Capacità edificatoria e perequazione

#### 3.3.1 Principi generali

La strategia perequativa è orientata al raggiungimento di due obiettivi principali:

- \* il primo risiede nel principio stesso della perequazione che consiste nel garantire l'equità di trattamento tra proprietari delle aree destinate a servizi e spazi pubblici e le aree destinate all'edificazione, attribuendo un indice di edificabilità sia agli uni che agli altri, coerentemente con le indicazioni della LR 12/05;
- \* il secondo è di garantire l'attuabilità delle previsioni di piano in particolare per quanto attiene l'acquisizione da parte del Comune delle aree che integrano il sistema dei servizi e degli spazi pubblici.

La perequazione è concepita come modalità attuativa ordinaria del piano, da applicarsi:

- \* alle previsioni del Documento di Piano, ai fini del conseguimento delle capacità edificatorie minime e massime da realizzare negli Ambiti di Trasformazione;
- \* alle aree del tessuto urbano consolidato assoggettate a pianificazione attuativa.

#### 3.3.2 Modalità di applicazione

L'applicazione della procedura perequativa è affidata all'iniziativa dei privati sulla base dei diritti edificatori assegnati tanto alle aree effettivamente edificabili che alle aree destinate ad integrare il sistema dei servizi e degli spazi pubblici.

A garanzia del conseguimento degli obiettivi del piano è esplicitato nel testo normativo il ruolo che il Comune può svolgere per portare a compimento il processo superando le rigidità eventualmente frapposte alla commercializzazione dei diritti edificatori.

Coerentemente con l'impostazione indicata dalla LR 12/05, l'attribuzione dei diritti edificatori è graduata a partire da un indice territoriale unico pari a

$Ut = 0,25 \text{ mq/mq}$

tanto alle aree destinate all'edificazione che alle aree destinate a servizi e spazi pubblici, ad eccezione di quelle già utilizzate a tale scopo alla data di adozione del PGT.

#### 3.3.3 Capacità edificatoria assegnata agli Ambiti di Trasformazione

A ciascun Ambito di Trasformazione sono assegnati di massima i seguenti indici di edificabilità:

indice proprio	attribuito a tutte le aree comprese all'interno del perimetro dell'Ambito di Trasformazione.
indice minimo	indice che deve obbligatoriamente essere raggiunto dal progetto di piano attuativo per poter procedere all'esecuzione degli interventi. L'imposizione di un indice minimo è finalizzata a garantire la realizzazione di densità edilizie coerenti col contesto urbano e con l'obiettivo di oculato sfruttamento della risorsa suolo. La capacità edificatoria aggiuntiva sarà generata acquisendo i diritti edificatori delle aree destinate a servizi e spazi pubblici, le quali verranno contestualmente cedute gratuitamente al Comune.
indice massimo	rappresenta l'edificabilità massima consentita che può essere raggiunta attraverso l'acquisizione di diritti edificatori analogamente all'indice minimo.

L'indice di massima attribuito agli Ambiti di Trasformazione viene modulato in funzione degli obiettivi assegnati a ciascun ambito.

Sono esentati dall'obbligo di raggiungere l'indice minimo gli ambiti delle aree ex industriali (AT1, AT2). Del pari è esentato da tale obbligo l'ambito riservato a nuovi insediamenti produttivi (AT4).

Nei casi sopra riportati rimane ai soggetti attuatori la facoltà di realizzare una maggiore capacità edificatoria fino al raggiungimento dell'indice massimo acquisendo la relativa capacità edificatoria di perequazione.

Rimane inoltre esentato dall'applicazione degli indici minimo e massimo l'ambito destinato a servizi di uso pubblico all'aria aperta (AT6) in considerazione della modestissima capacità edificatoria assegnatagli.

La capacità edificatoria attribuita di massima agli ambiti di trasformazione sulla base dei criteri sopra indicati è rappresentata nel prospetto contenuto nelle Norme di Attuazione del Documento di Piano (art. 6) di seguito riportato.

Ambiti di trasformazione (AT)	Ambiti strategici	Ambiti per l'attività di produzione di beni e servizi	Ambiti a destinazione residenziale e commerciale		Ambiti a servizi pubblici o di uso pubblico
			Media densità	Bassa densità	
	AT 1-2	AT 4	AT 3, 5, 7, 8, 9, 11	AT 10	AT 6
Ut proprio (mq/mq)	0,30	0,50	0,25	0,25	0,05 *
Ut aggiuntivo (mq/mq)			0,05	0,05	
Ut minimo (mq/mq)	0,30	0,50	0,30	0,30	0,05 *
Ut massimo (mq/mq)	0,45	0,65	0,45	0,30	0,05 *

\* L'indice Ut si applica alla sola St al netto della superficie degli specchi d'acqua.

### 3.3.4 Trasferimento della capacità edificatoria di perequazione

Poiché il piano indica come modalità principale di attuazione la libera contrattazione dei diritti edificatori fra i soggetti privati, il trasferimento dei diritti edificatori avverrà di norma nel modo seguente:

- il soggetto attuatore individua le aree per servizi e spazi pubblici esterne al perimetro dell'Ambito di Trasformazione che intende acquisire al fine di raggiungere la capacità edificatoria determinata dall'applicazione dell'indice minimo ovvero di quello massimo;
- la scelta delle aree è esposta al Comune che ne verifica la coerenza coi criteri stabiliti dal Documento di Piano e con le indicazioni contenute nel Piano dei Servizi o nel Programma triennale delle opere pubbliche nel corso della fase negoziale descritta nella Pare 2<sup>a</sup> delle Norme di Attuazione del Documento di Piano;
- il soggetto attuatore acquisisce la titolarità dei terreni destinati a servizi e spazi pubblici e ne trasferisce la proprietà al Comune al momento della sottoscrizione della convenzione del piano attuativo.
- la stessa convenzione fissa definitivamente l'attribuzione dei diritti edificatori all'area oggetto del piano attuativo ed il termine temporale entro il quale tali diritti devono essere goduti.

Nell'ipotesi in cui il meccanismo perequativo, nell'ambito di una trattativa di libero mercato, non trovi adeguata soluzione la normativa indica possibili azioni alternative da intraprendere per garantire l'attuabilità delle previsioni di piano quanto a:

- \* conseguimento dell'indice minimo necessario a procedere all'esecuzione dei piani attuativi;
- \* acquisizione delle aree necessarie all'integrazione del sistema dei servizi e degli spazi pubblici.

#### Alternativa 1: Monetizzazione con vincolo di acquisizione (art. 7.3.2)

Il Comune provvede attraverso lo strumento espropriativo all'acquisizione dei terreni sui quali il Piano dei Servizi prevede la collocazione di attrezzature e servizi pubblici, sulla base dei criteri di priorità stabiliti in sede di Programma triennale delle opere pubbliche. In tal caso gli oneri derivanti da tale attività espropriativa saranno posti ad esclusivo carico della parte cui fa capo l'esecuzione del piano attuativo all'interno dell'Ambito di Trasformazione.

La determinazione dell'indennità di espropriazione è effettuata dai competenti organismi tecnici. La sottoscrizione della convenzione avviene contestualmente all'avvio della procedura espropriativa e contiene l'impegno per il sottoscrittore e per i suoi aventi causa a versare al Comune l'intera somma necessaria all'acquisizione delle aree, compresi gli eventuali conguagli, istituendo le garanzie finanziarie di rito.

#### Alternativa 2: Cessione di aree per compensazioni negli Ambiti di Trasformazione (art. 7.3.3)

Il soggetto attuatore individua all'interno del comparto di piano attuativo le aree da destinare a compensazioni urbanistiche in permuta, in coerenza con quanto disposto all'art. 11, comma 1, della LR 12/05. All'atto della sottoscrizione della convenzione del piano attuativo dette aree sono cedute gratuitamente al Comune il quale le offrirà in permuta ai proprietari delle aree per servizi e spazi

pubblici sulla base dei criteri di priorità stabiliti in sede di Programma triennale delle opere pubbliche ovvero con procedure di evidenza pubblica.

Le aree di compensazione individuate all'interno dell'ambito sono dimensionate in modo da consentire la realizzazione di una superficie lorda di pavimento pari a quella determinata dall'applicazione dell'indice aggiuntivo necessario a raggiungere l'indice minimo, garantendo altresì la realizzazione di densità edilizie fondiari analoghe a quelle praticate nella restante parte del comparto di pianificazione attuativa e la dotazione delle corrispondenti aree per servizi e spazi pubblici.

### 3.3.5 Dati quantitativi

Le modalità di calcolo della capacità insediativa della variante generale e gli esiti di detto calcolo sono analiticamente riportati nella Relazione illustrativa del Piano dei Servizi<sup>12</sup> in quanto costituiscono il fondamento per valutare l'adeguatezza delle previsioni di detto piano rispetto alle necessità della cittadinanza.

In questa sede, in coerenza con gli obiettivi generali del Documento di Piano e segnatamente con l'obiettivo primo di riduzione del consumo di suolo, giova richiamare l'attenzione su alcuni dati di sintesi:

- a) La capacità edificatoria del PGT 2010, considerando sia gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano sia i comparti di pianificazione attuativa individuati dal Piano delle Regole, risulta pari a circa 9.500 abitanti, ossia poco meno di 500.000 mq di SLP con destinazione residenziale<sup>13</sup>.
- b) Di tale capacità edificatoria risulta effettivamente edificata una quota minore, equivalente all'incirca a 2.600 abitanti teorici, ossia 130.000 mq di SLP. Si tratta della capacità edificatoria contemplata dai piani attuativi che hanno concluso il loro iter di approvazione e non del volume effettivamente costruito.
- c) La capacità edificatoria della variante generale, considerando sia gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano sia i comparti di pianificazione attuativa individuati dal Piano delle Regole, risulta pari a circa 2.300 abitanti, ossia poco meno di 120.000 mq di SLP con destinazione residenziale. I comparti di piano attuativo individuati dalla variante corrispondono quasi interamente a comparti già individuati dal PGT 2010, ancora inattuati, per i quali viene proposta una ricalibratura delle capacità edificatorie<sup>14</sup>.

## 3.4 Le reti verdi<sup>15</sup>

L'intero territorio del Comune di Magenta ricade all'interno del Parco Regionale della Valle del Ticino. Tale condizione rende più agevole sia l'individuazione degli elementi fondamentali del sistema ambientale, sia la determinazione delle politiche e della disciplina di salvaguardia, le quali tutte possono avvantaggiarsi dell'esperienza maturata dal Parco nei circa quarant'anni della sua attività.

Anche se il tema delle reti ecologiche non trova una propria collocazione all'interno degli strumenti di pianificazione del Parco, la materia è diffusamente trattata negli studi e nelle pubblicazioni realizzati dallo stesso nel periodo recente, in vista degli approfondimenti da introdurre nella pianificazione provinciale e comunale<sup>16</sup>.

Al di là dell'ovvia considerazione dell'importanza, addirittura sovranazionale, del corridoio ecologico della Valle del Ticino, gli studi prodotti mettono in evidenza le misure da adottare nella pianificazione alle diverse scale in funzione dell'obiettivo prioritario di contrastare l'ulteriore frammentazione del territorio ineditato.

Al PGT è assegnato il compito di "... contribuire col proprio tassello al mosaico di rete ..." indicando le misure da assumere per garantire la continuità, alle diverse scale, e la valorizzazione degli elementi e degli ambienti.

<sup>12</sup> Cfr Cap. 3.4 della Relazione del Piano dei Servizi.

<sup>13</sup> Nella capacità edificatoria esposta sono contemplate anche le quantità edilizie per le quali la destinazione residenziale è indicata come compatibile dal PGT 2010.

<sup>14</sup> Per le stesse aree nel PGT 2010 era prevista una capacità edificatoria a fini residenziali pari a circa 3.800 abitanti, ossia circa 190.000 mq di SLP.

<sup>15</sup> Cfr. Tavv. DA 05 e SP 02.

<sup>16</sup> Si veda in particolare il documento "La rete ecologica del Parco del Ticino", marzo 2005.

3.4.1 **Alla grande scala** la continuità fra le aree protette è ampiamente riconosciuta dal sistema regionale e locale<sup>17</sup>.



Il sistema delle aree protette attorno a Magenta (■) con l'individuazione del territorio del parco del Ticino (verde chiaro) e degli altri parchi regionali e locali (verde scuro). Nello schema sono anche riportati i corridoi ecologici trasversali al sistema ed i principali punti di conflitto fra questi e le infrastrutture o le aree urbanizzate (cerchi rossi).

Da "La rete ecologica del Parco del Ticino"

Determinante a questa scala è contenere la tendenza alla chiusura delle conurbazioni lungo i tracciati viari principali, salvaguardando la destinazione agricola dei suoli e riconducendo, per quanto possibile, a tale destinazione i suoli già impegnati ma non ancora compromessi.

3.4.2 **Alla scala locale** la situazione risulta più complessa. Non si tratta infatti di garantire la continuità delle aree verdi ma di ricostituirla indicando e rendendo praticabili gli interventi di deframmentazione<sup>18</sup>. A questa scala le misure principali indicate dal PGT si possono riassumere in tre temi:

- a) Salvaguardia e deframmentazione dei varchi  
Riguarda in particolare il rapporto tra il capoluogo e le frazioni e la possibilità di ricostituire la continuità del corridoio ecologico secondario individuato dal PTCP con andamento parallelo alla costa del Ticino<sup>19</sup>. Almeno sulla direttrice di Ponte Nuovo la deframmentazione appare assai difficoltosa e può essere ipotizzata solamente connettendola ad interventi di trasformazione urbanistico edilizia.
- b) Individuazione delle "aree tampone" a chiusura dell'espansione urbana  
Si tratta delle aree racchiuse fra l'edificato e la grande viabilità: residue aree agricole interpretate nei precedenti strumenti urbanistici come aree di attesa, riserva per le future espansioni della città. Il PGT ne conferma l'inedificabilità in vista della messa a punto di politiche specifiche per le aree di frangia che potranno trovare collocazione anche i strumenti esterni alla pianificazione urbanistica.
- c) Valorizzazione delle connessioni fra il sistema verde urbano e la campagna  
L'edificato di Magenta è in più punti abbellito da ampie aree verdi e solcato da viali alberati. Nelle aree di edificazione recente è diffusa la presenza di aree verdi private che contribuiscono alla qualità particolare dell'ambiente urbano. L'insieme di questi elementi costituisce la base per la costruzione di una rete verde potenziale in grado di connettere spazi urbani e percorsi nella campagna anche avvantaggiandosi della funzione di filtro svolta dalle aree agricole di frangia. In questo quadro si colloca anche l'individuazione dell'area dell'ex cava Airoidi quale ambito di Trasformazione specificamente finalizzato alla realizzazione di spazi e attrezzature per la ricreazione all'aria aperta in continuità con le aree attrezzate per analoga finalità previste dal PGT del Comune di Corbetta.
- d) la declinazione alla scala propriamente urbana degli obiettivi di continuità dei sistemi di verde è contenuta nello schema generale della "trama verde"<sup>20</sup> che rappresenta il programma per la qualificazione dello spazio pubblico a partire dalle aree e dai tracciati già disponibili. La "trama

<sup>17</sup> Cfr in particolare Tav. DA05.

<sup>18</sup> Cfr in particolare Tav. SP02

<sup>19</sup> Varco n° 2 del PTCP della Provincia di Milano.

<sup>20</sup> Cfr. Fig.12

verde” costituisce una proposta di ricucitura degli spazi più significativi della città: le aree centrali e i molti giardini e parchi pubblici sparpagliati nel tessuto edificato.

La continuità degli spazi verdi è idealmente rappresentata da un grande anello *di passeggiata* costruito a partire dal disegno della trama viaria, ossia delle strade di maggiore ampiezza, disponibili per interventi di piantagione di alberi in filare, connettendo aree di verde pubblico di diversa dimensione e qualità attraverso le quali si possono sviluppare, in particolare nella parte meridionale della città, percorsi alternativi di attraversamento degli isolati. L'anello di passeggiata è anche potenzialmente il tramite fra i percorsi della rete urbana e gli itinerari nella campagna, in direzione est (Corbetta, aree di Parco Agricolo Sud Milano) e ovest (Ponte vecchio, aree della Valle del Ticino) attraverso le aree di frangia per le quali si prospettano interventi di qualificazione agricola e fruitiva e di valorizzazione paesaggistica e ambientale.

