



P.G.T.

Piano di Governo del Territorio

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

Documento di Piano

Relazione

Luglio 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	2
Obiettivi primari	2
Criteri di ordine generale.....	3
Modifica dell'IC.....	4
Condizioni indicate nello screening VINCA:	11
Analisi SWOT	11
Valutazione economica del piano	13
Rigenerazione urbana	14
Schede degli ambiti	15
Modifiche al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi.....	42
Compatibilità al PTM	44

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 destinazioni 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.

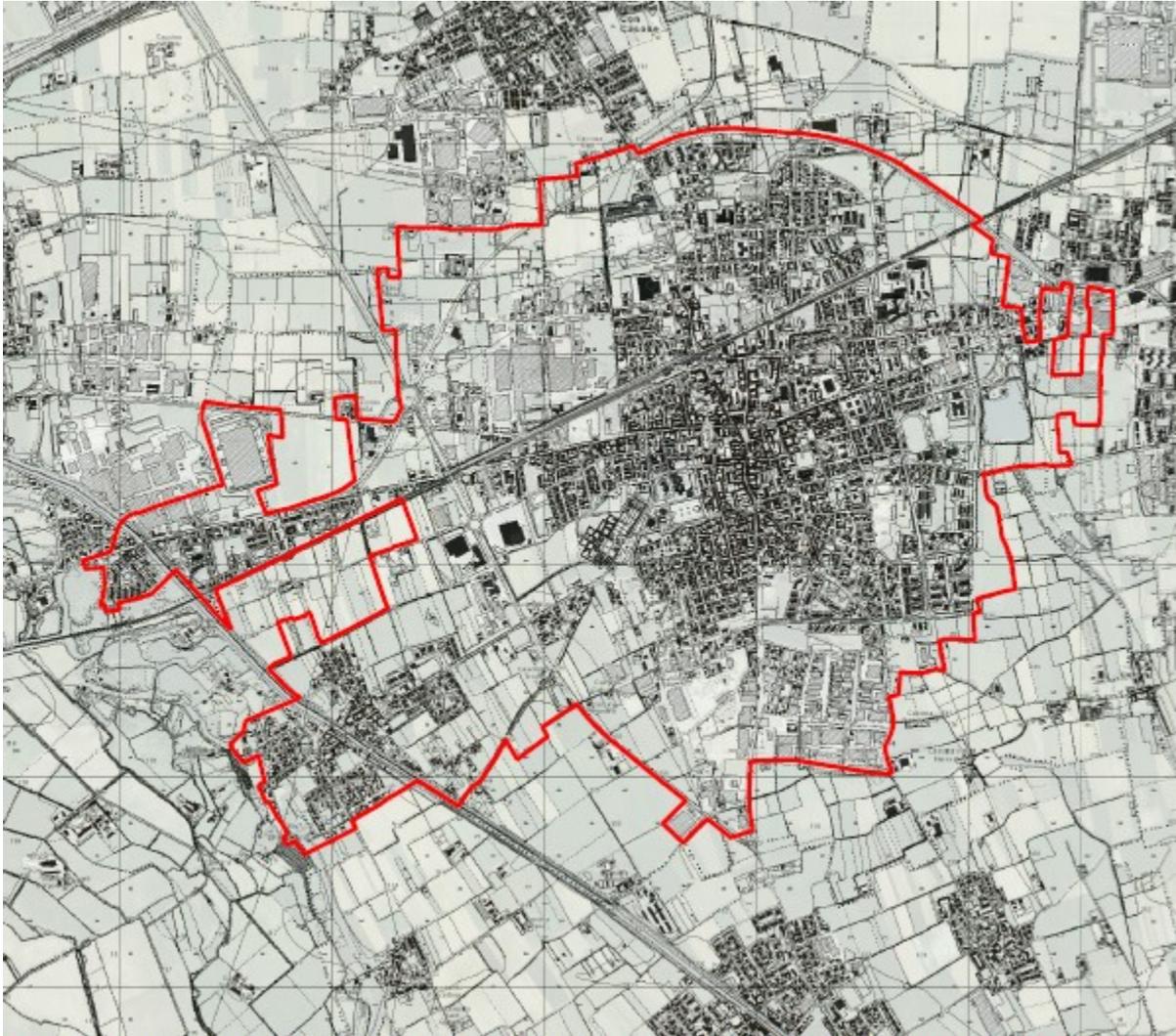
L'attuazione degli AT arricchisce le aree per servizi che saranno integrate nel PDS.

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.

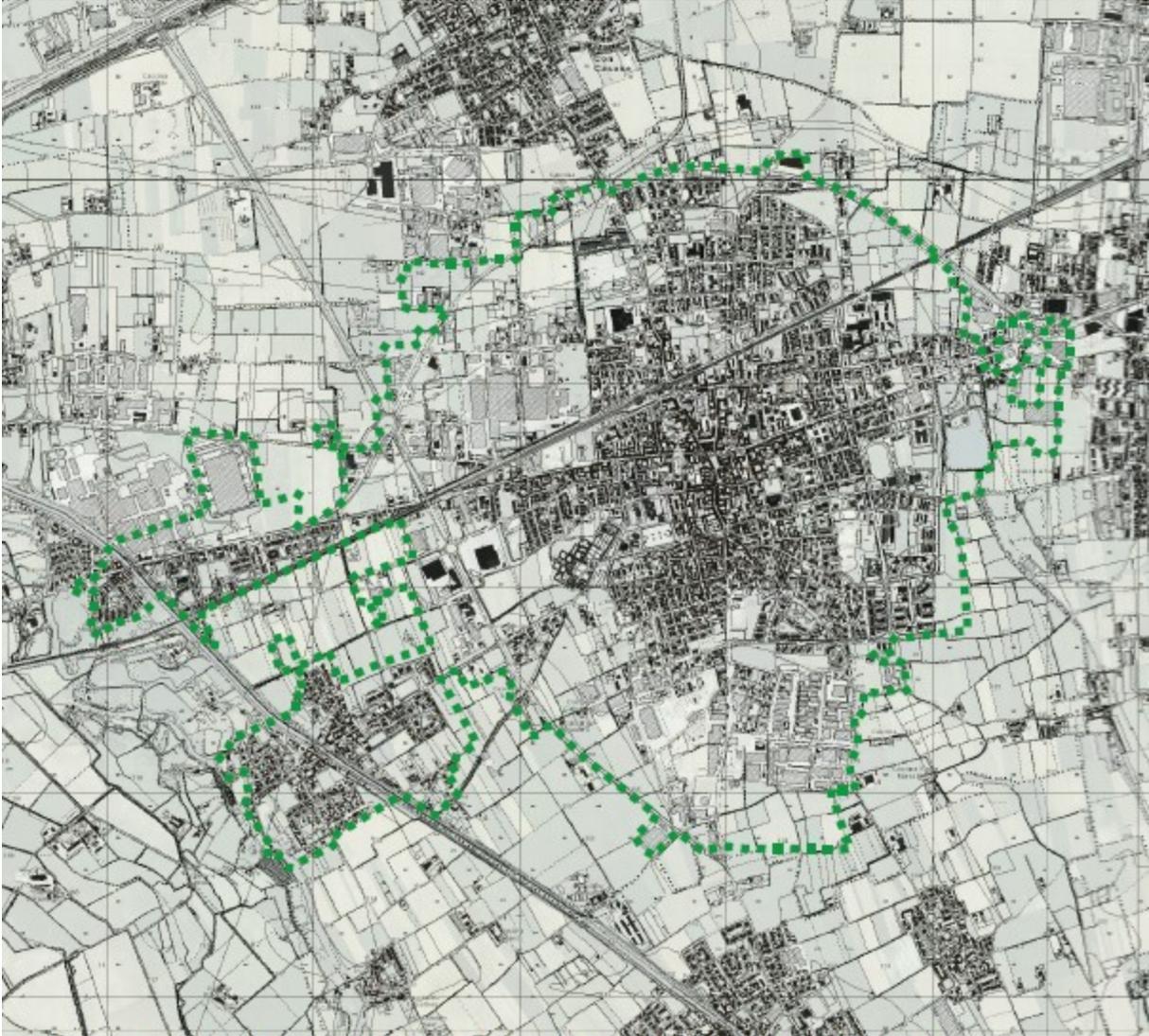
La descrizione di ogni AT segue con le singole schede.

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: 9.028.896 mq

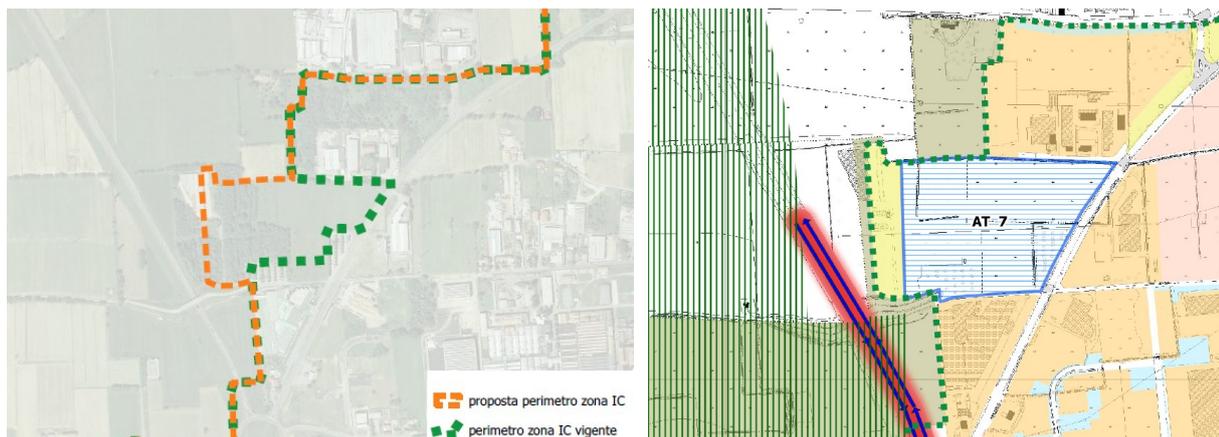
VERIFICA QUANTITATIVA DELLA ZONA IC (mq)			
		Maggiorato del 5%	
Perimetro al 2001	9.283.820	9.748.011	(limite max)
Perimetro vigente	9.004.532		67.689 incremento
Proposta di perimetro	9.072.221	(inferiore al limite max e con un incremento di 67.689 rispetto al vigente)	

Analisi delle modifiche del perimetro della zona IC.

Le modifiche sono limitate a due ambiti di trasformazione.

Il primo ambito, di nuovo impianto, è l'AT 7, la cui introduzione comporta ampliamento della zona IC, per una superficie di circa 64.000 mq. L'area è posta lungo la Strada Statale 11, nel margine nord-ovest della città di Magenta. L'Ambito di trasformazione proposto prevede l'insediamento di un mix funzionale, con prevalenza della funzione commerciale e ricettiva lungo il fronte stradale. Mentre nella porzione più interna, verso il margine occidentale dell'ambito, a confine con il perimetro della zona IC e del confine con Boffalora Sopra Ticino è prescritto un parco urbano di almeno 30.000 mq, prevedendo altresì una fascia, a ridosso de confine, di mitigazione (area forestale-paesistico-ambientale).

L'area in argomento non interferisce con la rete ecologica del Parco del Ticino, né degli altri Enti sovraordinati.



L'altra area di ampliamento della zona IC è interessata dalla ridefinizione dell'ambito AT 11 e riguarda una superficie di circa 4.100 mq. La ridefinizione del perimetro dell'ambito, nel margine sud-est della città di Magenta, deriva da una maggior attenzione alla morfologia e alla giacitura del terreno. Nell'ipotesi iniziale, depositata ai fini della fase finale della VAS, era stato ipotizzato una diminuzione della zona IC della porzione non confermata dell'ambito di trasformazione previgente. Tale ipotesi avrebbe però comportato una modifica della Aree Agricole Strategiche, che comportano una definizione di un'Intesa tra l'Ente Parco e Città Metropolitana di Milano, a cui si rimanda nella definizione di una variante generale del PGT.

Anche in questo caso l'area non interessa la rete ecologica del Parco del Ticino, né degli altri Enti sovraordinati.



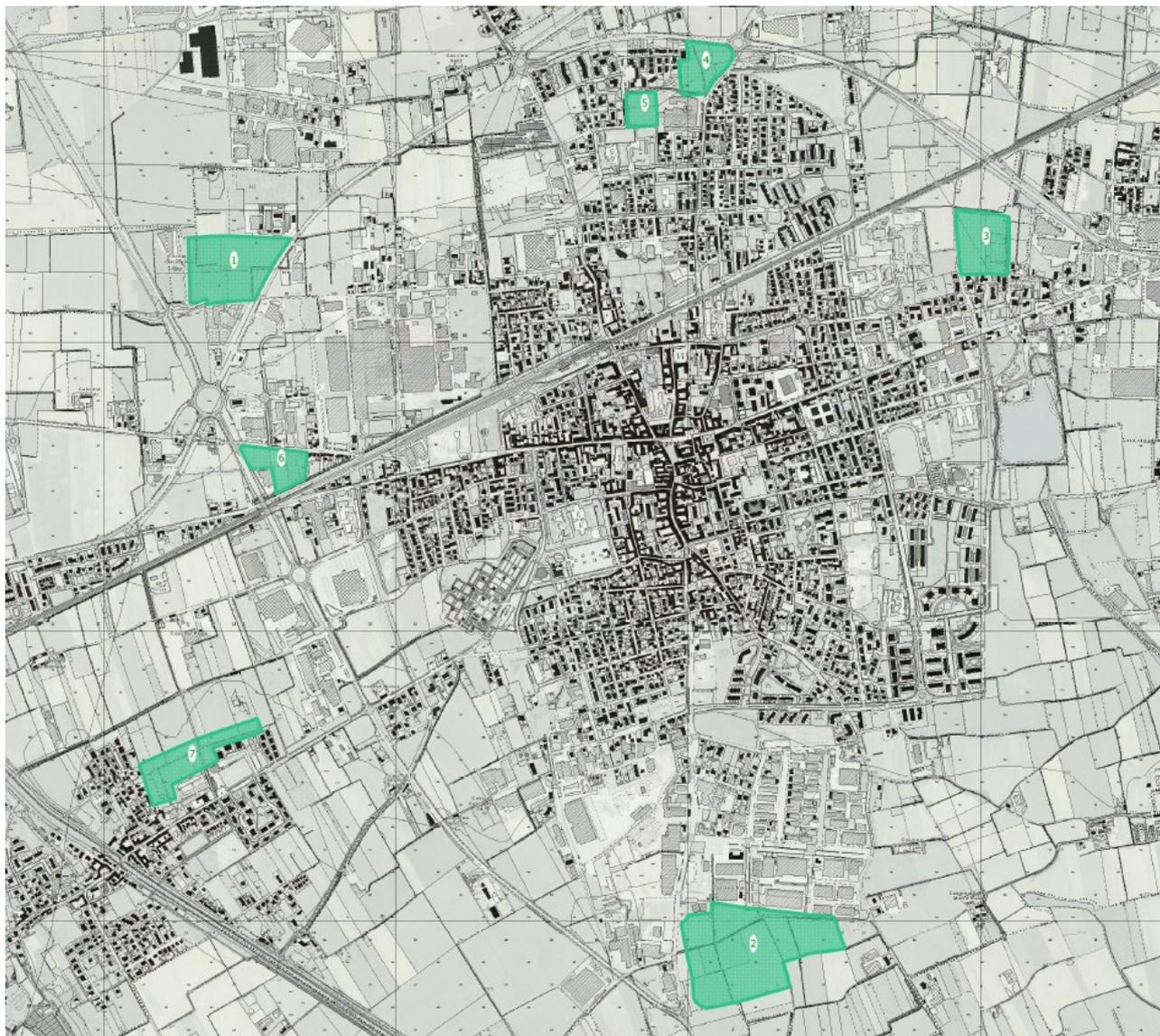
Consumo di suolo: Il contenimento del consumo di suolo è uno dei temi di maggiore rilievo del PTM della Città Metropolitana di Milano. Il PTM declina tramite un articolato metodo che considera diversi criteri di incremento e riduzioni, le diverse soglie di contenimento del consumo di suolo per il singolo 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

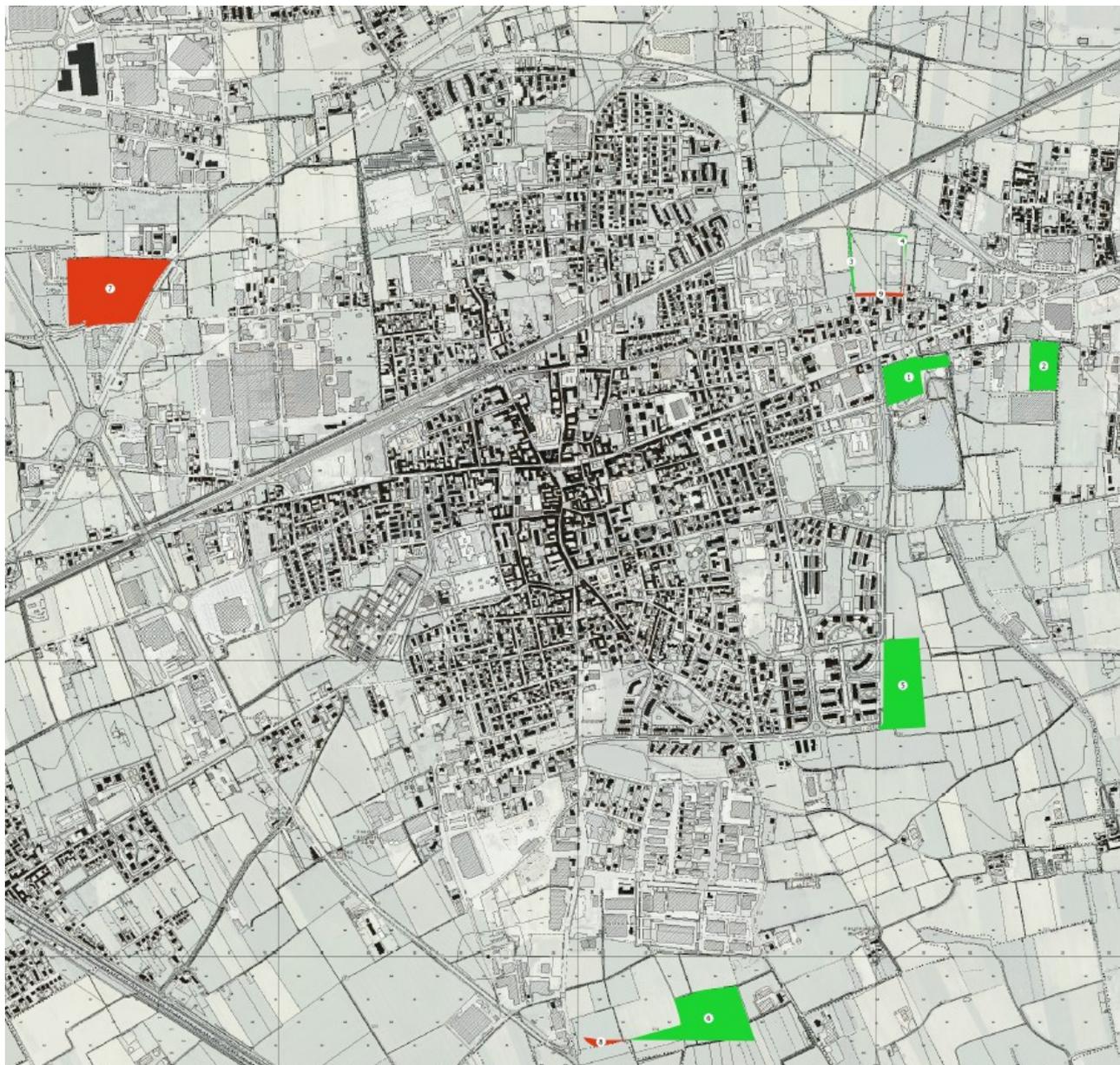
La riduzione media del 20% delle aree degli ambiti di trasformazione che consumano suolo è soggetta al decremento del 30% per ogni criterio verificato: Polo Urbano e Tasso di incremento annuo delle imprese attive > 1%. Pertanto la riduzione minima è pari all' 8% (33.230 mq).



I nuovi Ambiti di Trasformazione determinano un consumo di suolo complessivo pari a 296.821 mq:

Consumo di suolo AT 2023	
Superficie	ID_area
32.839 = 62.839 - 30.000 (*)	1
129.960	2
37.280	3
24.066	4
12.074	5
20.943	6
39.659	7
B) 296.821	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	2
decremento	-1.405	3
decremento	-719	4
decremento	-40.048	5
decremento	-43.322	6
	-121.274	TOTALE
incremento	32.839 = 62,839 - 30.000 (*)	7
incremento	1.966	8
incremento	1.919	9
	36.724	TOTALE
	-84.550	RIDUZIONE
	33.230	RIDUZIONE MINIMA

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 ricomponi 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 difformi 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

Valutazione economica del piano

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.

Rigenerazione urbana

Il Documento di Piano individua due aree della rigenerazione urbana. Le aree comprendono i due insediamenti produttivi dismessi più importanti della città, che per localizzazione ed estensione e conformazione sono idonei ad attivare processi di riqualificazione del tessuto urbano della città di Magenta e della frazione di Ponte Nuovo.

Al fine di incentivare i processi di rigenerazione sono definite delle misure volte all'attivazione degli stessi. Oltre alle misure di incentivazione di tipo quantitativo, incrementi delle quantità insediabili, che valgano per tutti gli ambiti disciplinati dal Documento di Piano, sono definite delle misure di incentivazione che tendono alla semplificazione dei procedimenti amministrativi. L'attuazione delle aree della rigenerazione può avvenire per singoli lotti funzionali, definiti da un masterplan, così come per tutti gli ambiti disciplinati dal Documento di Piano. L'approvazione del masterplan da parte della Giunta Comunale con le modalità dell'art. 14 della legge regionale n. 12/2005, definisce l'assetto generale dello sviluppo delle aree della rigenerazione, i lotti funzionalmente autonomi e le relative opere di urbanizzazione. Il masterplan sarà pertanto costituito da un planivolumetrico, da un progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione e da una convenzione quadro, che disciplinerà le modalità attuative del masterplan.

I lotti funzionalmente autonomi, qualora siano sviluppati in coerenza con il masterplan, potranno essere attuati tramite permesso di costruire convenzionato.

Un'altra misura di incentivazione, utile all'attivazione dei processi di rigenerazione urbana, è la previsione di usi temporanei, come previsto dall'art. 51-bis della l.r. n. 12/2005, finalizzati ad accogliere attività di tipo economico, sociale, culturale.

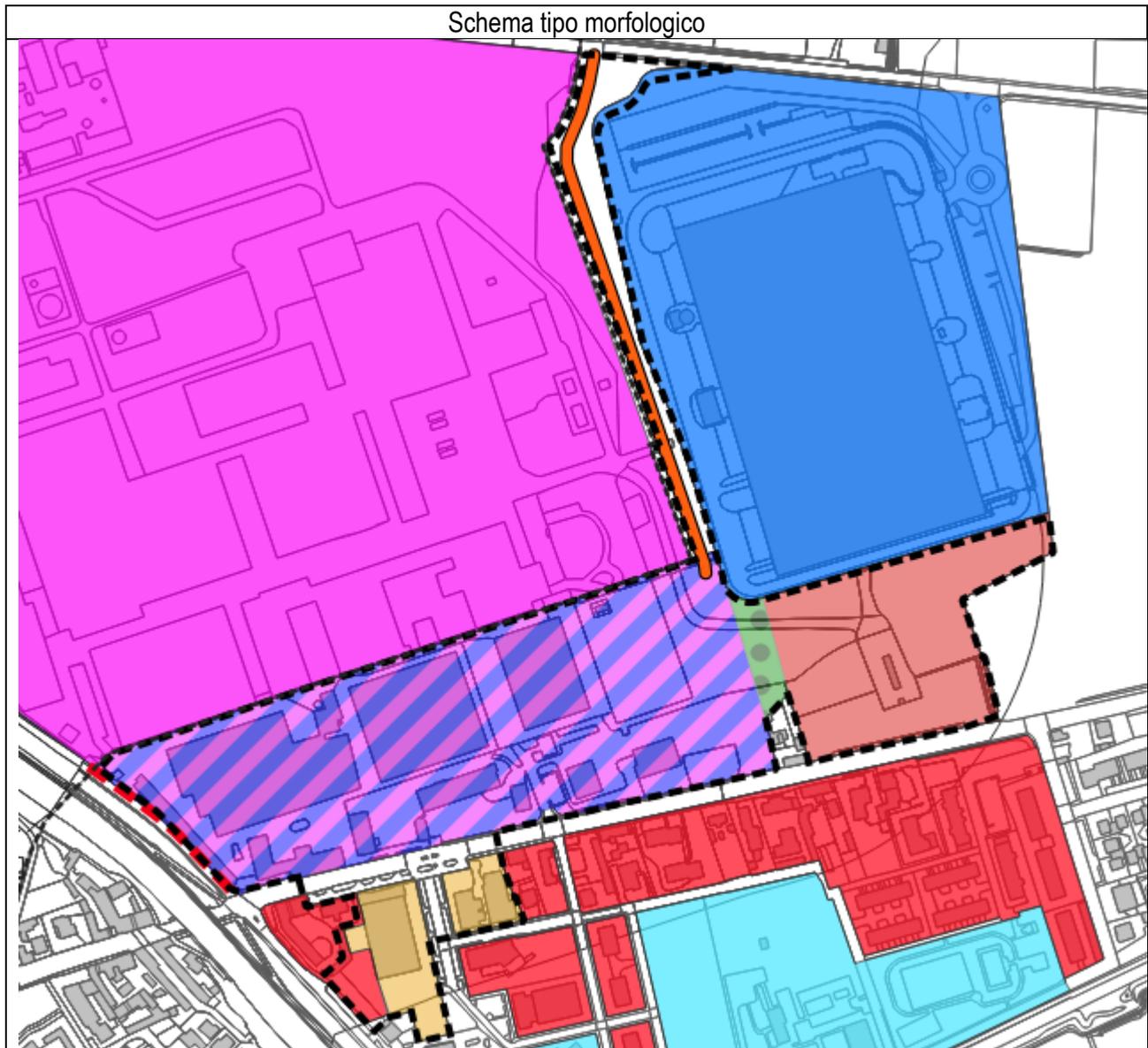
Schede degli ambiti

Di seguito sono riportate le schede degli ambiti rigenerazione e di trasformazione, che contengono gli indici di massima, le invarianti -tra cui le destinazioni escluse- ed una vocazione funzionale.

AR 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

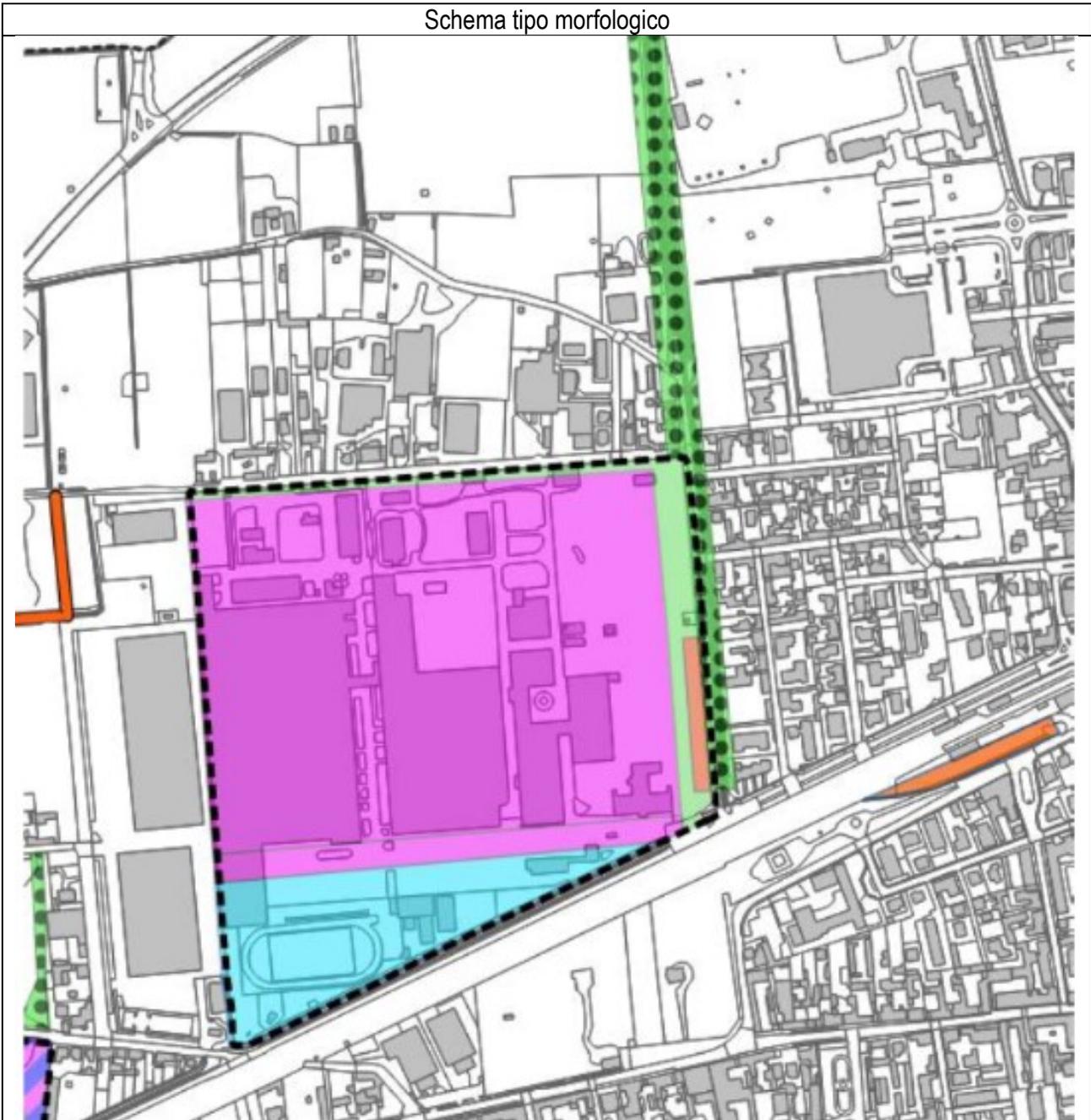
-  Prevalentemente residenziale
-  Servizi
-  Produttivo

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	
Vocazione funzionale	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	
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. 		

AR 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 Villorresi.	

Schema tipo morfologico



PROGETTO

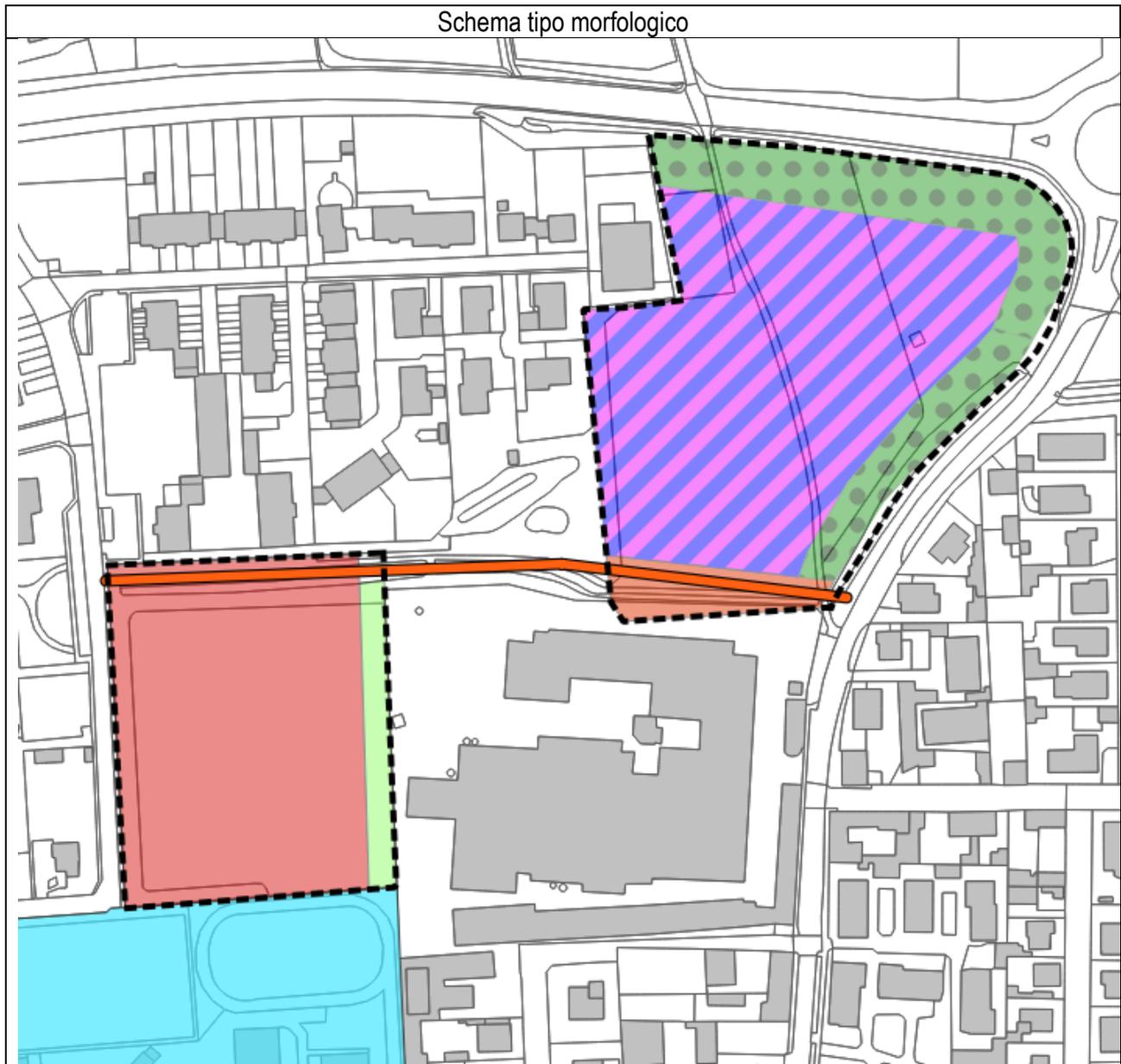
-  Produttivo di tipo innovativo e relativi servizi
-  Aree in cessione: impianti sportivi
-  Aree in cessione: verde e parcheggi
-  Parcheggi
-  Nuova viabilità

INTORNO ESISTENTE

-  Corridoio verde esistente

ST (mq)	216.250 mq	
Vocazione funzionale	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 Impianti sportivi Logistica	
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	
Vocazione funzionale	Produttivo	IT: 0,60 mq/mq
		H max: 15,00 m

		RC: 75%
Destinazioni escluse	Residenza Medie strutture di vendita Grandi strutture di vendita Impianti sportivi Logistica	
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.

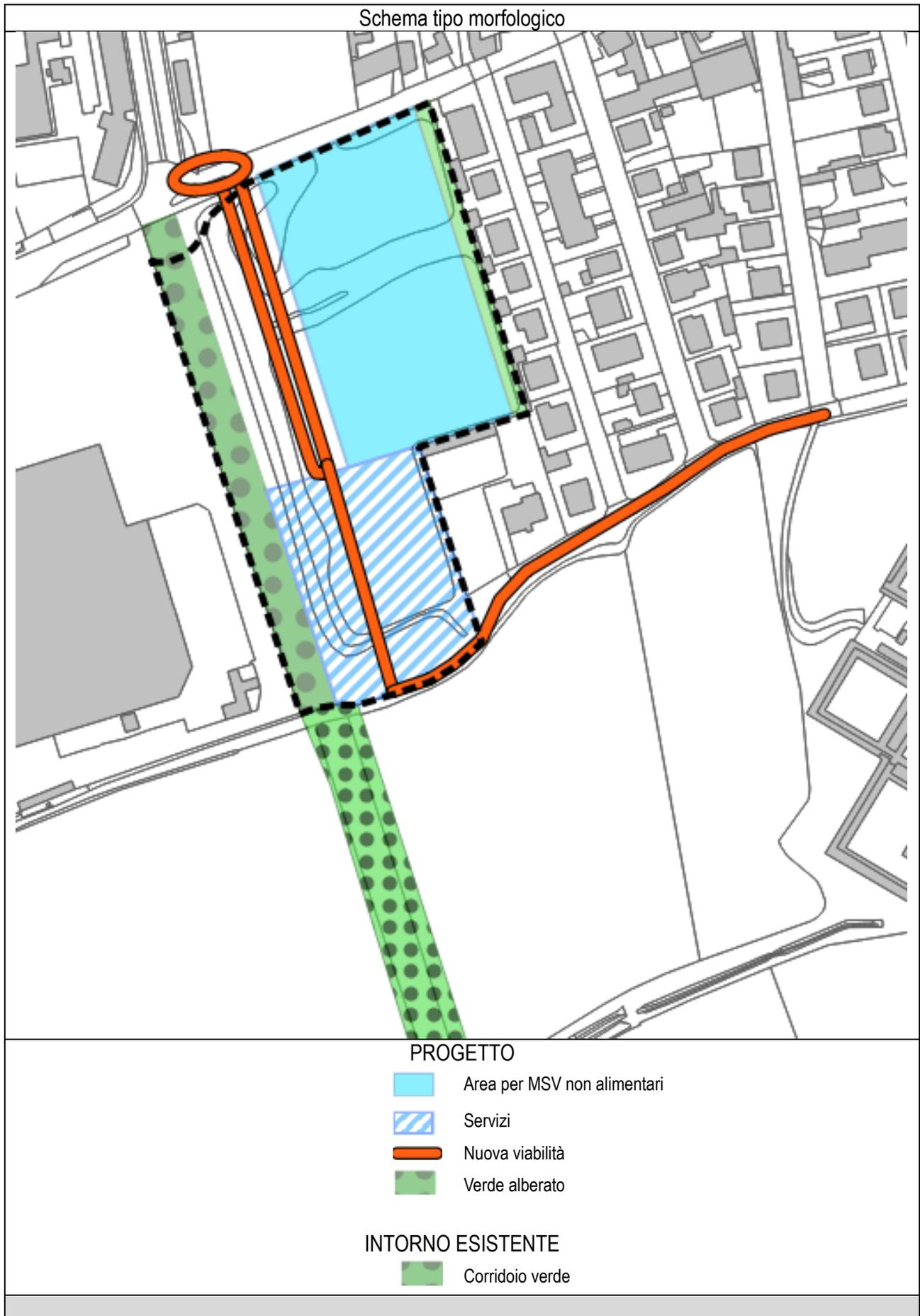
Schema tipo morfologico		
ST (mq)	20.940 mq	
Vocazione funzionale	Produttivo	IT: 0,60 mq/mq H max: 15,00 m RC: 70%
Destinazioni escluse	Residenza Impianti sportivi Medie strutture di vendita Grandi strutture di vendita Logistica	
Prescrizioni		
<ul style="list-style-type: none"> - Fascia verde di rispetto 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

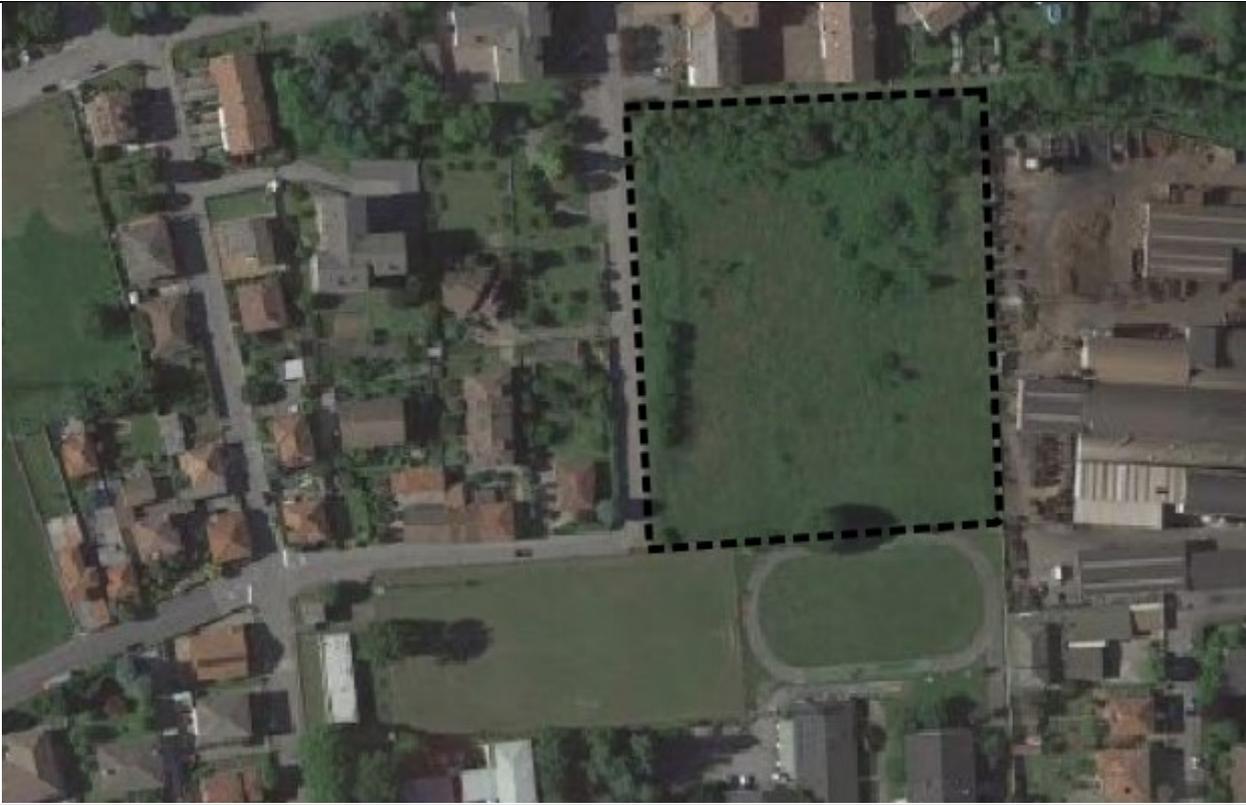
Ortofoto



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).

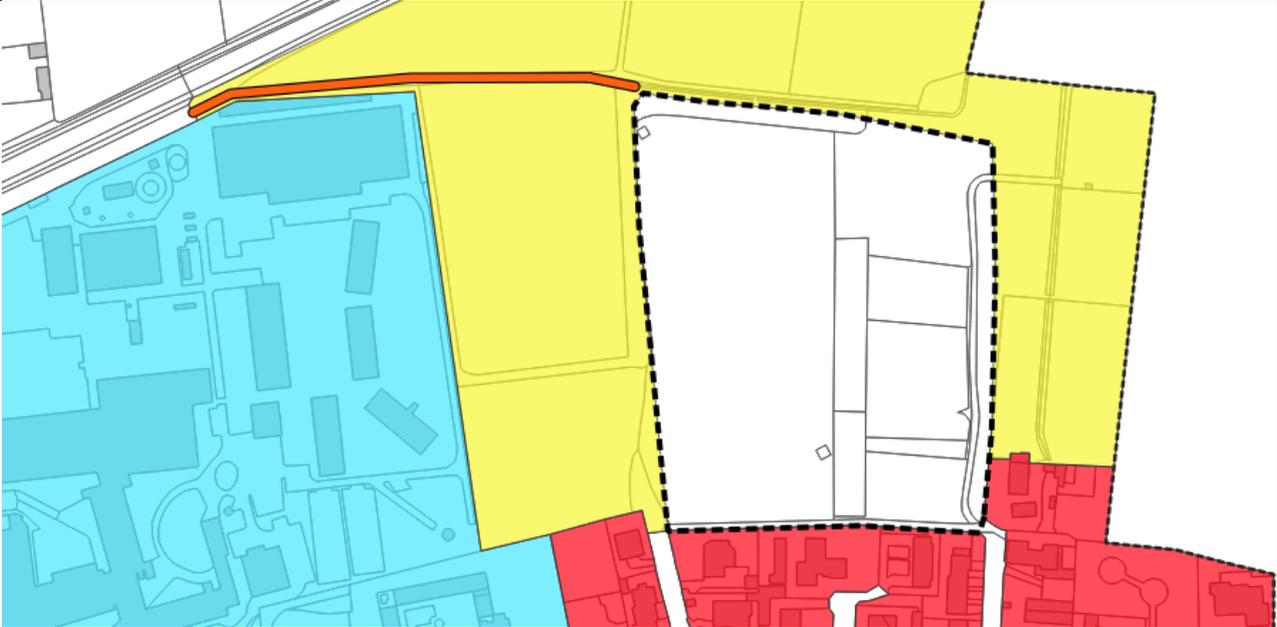


ST (mq)	23.200 mq
IT proprio (mq/mq)	0,4 mq/mq
H massima (m)	15 m
Vocazione funzionale	MSV non alimentari Terziario
Destinazioni escluse	<ul style="list-style-type: none"> - Residenza - GSV - Produttivo - Impianti sportivi - Locali di intrattenimento - Logistica
Prescrizioni	
<ul style="list-style-type: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

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	
Vocazione funzionale	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 Logistica	
Prescrizioni		
- 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	
Vocazione funzionale	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, 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	
Vocazione funzionale	Residenza e compatibili	IT: 0,40 mq/mq
		RC: 50%
		H max: 12,00 m
Destinazioni escluse	Produttivi, logistica, grandi impianti sportivi, 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

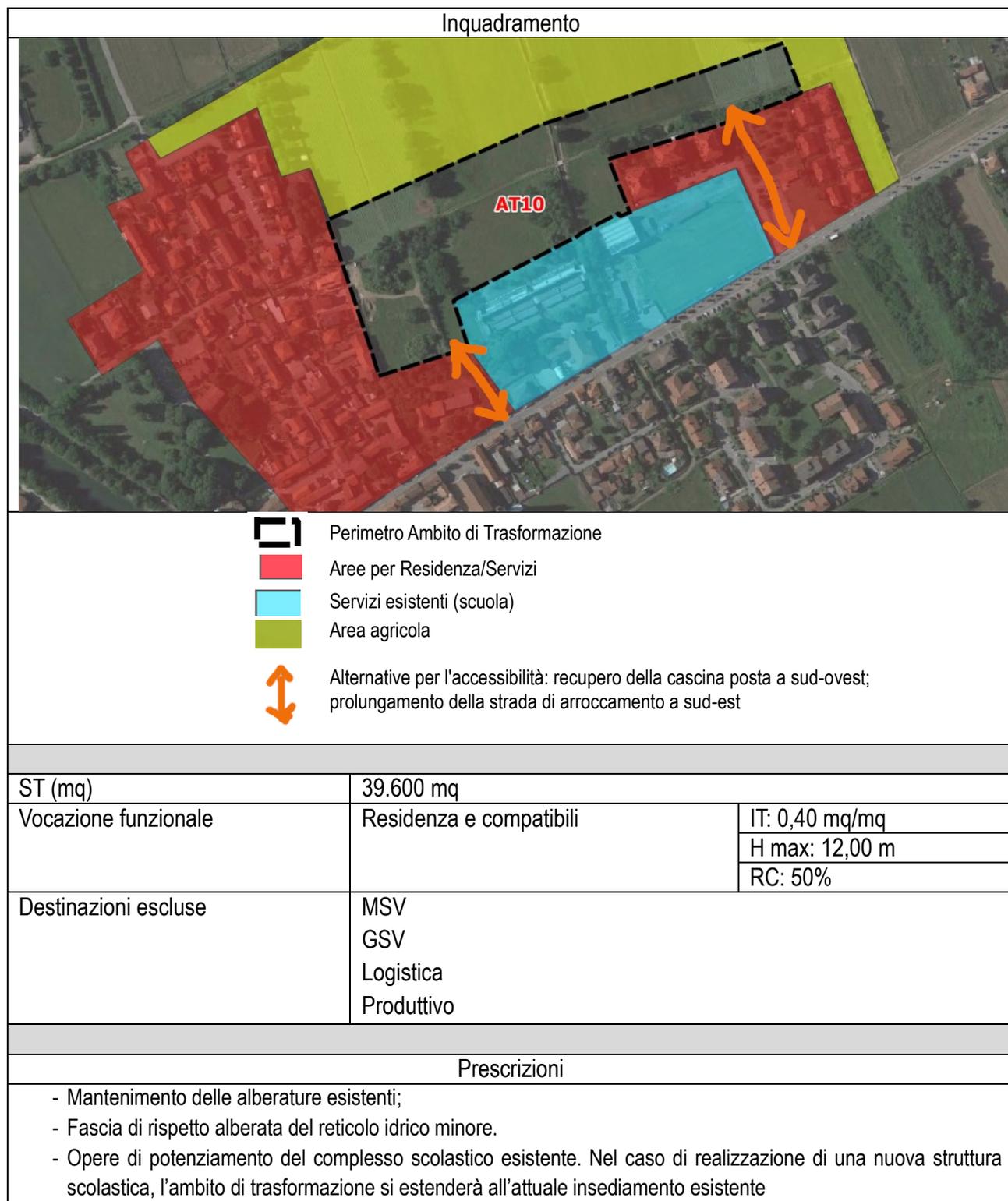


-  Perimetro Ambito di Trasformazione
-  Residenziale e servizi collegati
-  Verde alberato di progetto
-  Nuova viabilità
-  Servizi comunali
-  Corridoio verde esistente

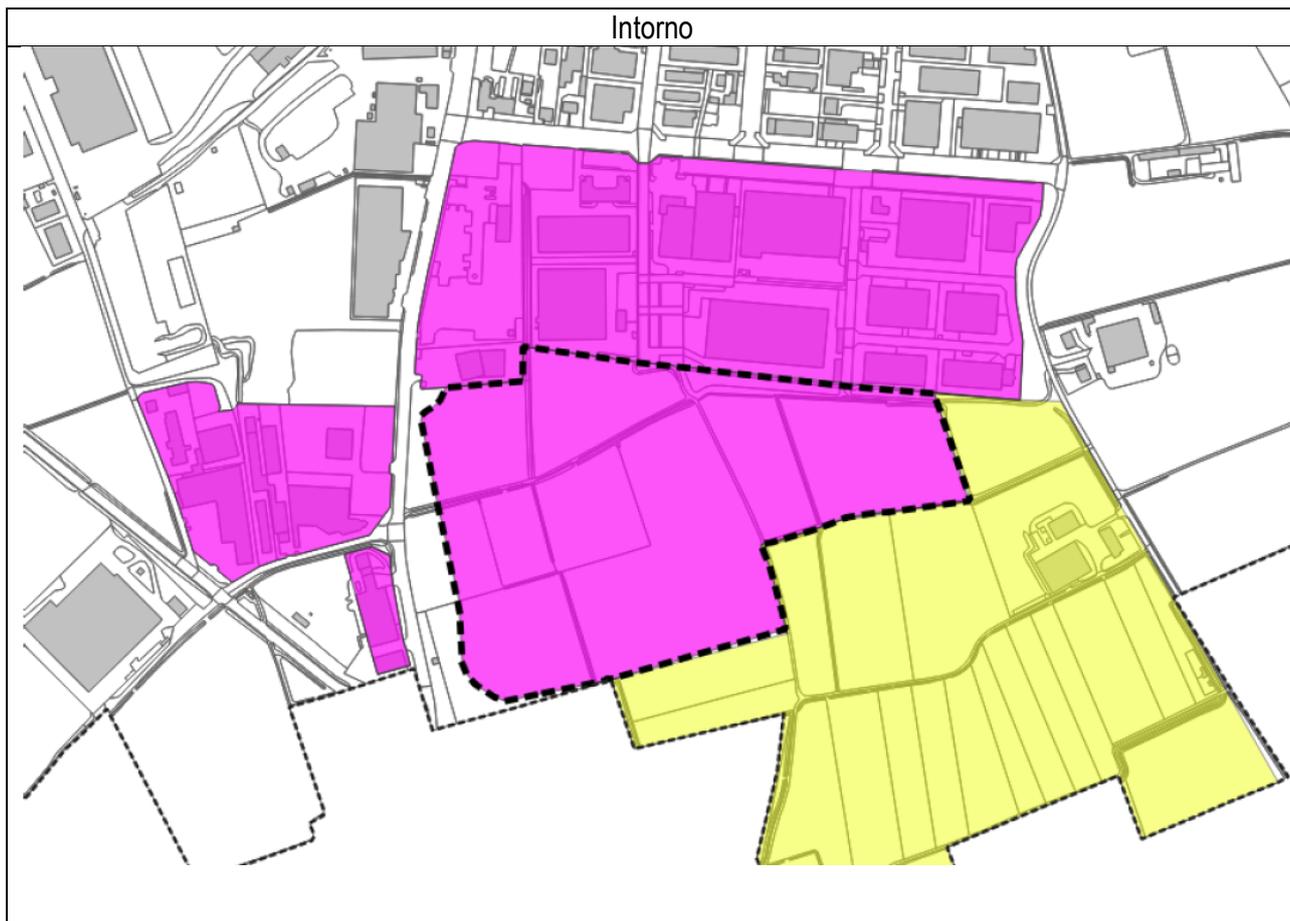
ST (mq)	7.700 mq	
Vocazione funzionale	Residenza	IT: 0,40 mq/mq
		H max: 12,00 m
		RC: 50%
Destinazioni escluse	MSV GSV Logistica Produttivo	

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 Villorosi



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)	130.000 mq	
Vocazione funzionale	Produttivo	IT: 0,60 mq/mq
		H massima: 15,00 m
		RC: max 70%
Destinazioni escluse	Logistica, residenza, 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.

Modifiche al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi

Il nuovo DDP comporta alcune limitate modifiche agli azzonamenti del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole:

1 Adeguamento azzonamento del Piano delle Regole

L'azzonamento conserva le medesime previsioni del PGT vigente per il NAF e per il TUC.

Il perimetro dell'AT1 viene delimitato a sud dalla SP11, e le aree prima ricomprese oltre la strada, edificate e con edifici a diverse destinazioni vengono ricomprese con le stesse nel TUC.

L'AT 2 comporta la previsione di un raccordo stradale tra via Pacinotti e via Impastato, esterno al perimetro dell'AT.

L'ex AT 3, diviso in due lotti, AT3 e AT6, restituisce al TUC come area a destinazione produttiva lo stabilimento esistente affacciato verso via Dante Alighieri.

L'AT 5 prevede un raccordo stradale a sud in prosecuzione di via Leopardi e una rotatoria a nord lungo corso Italia, da definire in fase esecutiva.

L'AT 7 comporta la trasformazione di un'area agricola in AT con destinazioni miste, residenza, ricettivo, commercio, e parco pubblico, per circa 62.200mq. Lo stesso AT comporta una variante al perimetro della Zona IC.

L'ambito AT 8 eliminato dal PGT previgente, è nuovamente inserito come edificabile, (residenza e compatibili, invece che residenza e ricettivo), e viene sottratto all'area agricola, ridotto alla sola area edificabile, senza vincolo per aree a servizi al contorno, con vincolo di realizzazione di collegamento viario all'ospedale, lato nord.

L'ambito "laghetto" ex AT3 viene eliminato e destinato a zona agricola, in quanto area esterna al perimetro est del centro abitato.

Gli ambiti ex 11 e 12 sono eliminati e destinati a zona agricola, per la stessa motivazione.

L'ambito AT 9 viene ridotto e modificato come indicato nell'adeguamento del PDS.

L'AT 10, a Ponte Vecchio, a nord del plesso scolastico, è inserito con destinazione residenziale e compatibili, trasformando area a destinazione agricola.

L'ambito ex AT 14 destinato a "business park" eliminato dal previgente PGT, viene riproposto con un perimetro diverso, che rispetta l'azzonamento dell'agricolo strategico, con destinazione produttiva, secondo gli obiettivi della AC, con raccordi stradali alla viabilità esistente.

La nuova strada Malpensa-Vigevano viene introdotta con il tracciato corretto.

2 Adeguamento all'azzoneamento del piano dei servizi

Oltre a quanto sopraindicato come adeguamento del piano delle Regole sono apportate le seguenti varianti.

Non sono indicate nell'azzoneamento del PDS le aree previste a servizi all'interno dei perimetri degli AT del nuovo DDP.

L'azzoneamento dell'AT8 reintrodotta non prevede più aree al contorno destinate a servizi, ma destinate a zona agricola.

L'ambito ex AT9, via Crivelli viene ridotto perché la parte ovest, di proprietà comunale viene destinata a servizi, in contiguità con la sede della Polizia Municipale. La parte a nord del lotto adiacente verso via Merini, viene destinata a servizi di interesse civico perché di proprietà di ASM, in contiguità con la sede dell'Azienda.

L'ex AT 10 viene eliminato e l'area destinata a verde, in continuità con la previsione dell'intorno.

Compatibilità al PTM

Con riferimento alle indicazioni del Decreto del Dirigente del Settore Pianificazione territoriale generale e rigenerazione urbana n.5284 del 19/07/2022, con la quale è stato approvato il documento “Criteri e indirizzi per l’attività istruttoria in ordine alla valutazione di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali rispetto al Piano Territoriale Metropolitano”, si riportano qui di seguito le tabelle per la verifica della compatibilità con il PTM.

Tabella 1 Verifica del Bilancio Ecologico del Suolo (BES) ai sensi della L.R. 31/2014

Aree o ambiti di PGT cui applicare la verifica del Bilancio Ecologico del Suolo (BES)				Strumento urbanistico adottato: Superficie territoriale (St)		Verifica del Bilancio Ecologico del Suolo (BES) a) + b) mq
PGT Vigente (*)		Nuovo PGT o Variante		a) Aree edificabili riclassificate in agricole o naturali (-) mq	b) Aree agricole o naturali riclassificate in urbanizzate o urbanizzabili per la prima volta (+) mq	
Classificazione di PGT	Funzioni prevalenti	Classificazione di PGT	Funzioni prevalenti			
AT1 (PGT 2010)	Ricettivo	Agricola	Agricola	20.604	0	-20.604
AT12 (PGT 2010)	Direzionale	Agricola	Agricola	15.176	0	-15.176
AT5 (PGT 2010)	Residenziale	Agricola	Agricola	1.405	0	-1.405
AT5 (PGT 2010)	Residenziale	Agricola	Agricola	719	0	-719
AT6 (PGT 2010)	Residenziale	Agricola	Agricola	40.048	0	-40.048
AT14 (PGT 2010)	Produttivo	Agricola	Agricola	43.322	0	-43.322
Agricola	Agricola	AT11 (PGT 2023)	Produttivo	0	1.966	1.966
Agricola	Agricola	AT7 (PGT 2023)	Commerciale	0	32.839	32.839
Agricola	Agricola	AT8 (PGT 2023)	Residenziale	0	1.919	1.919
Verifica BES (non superiore a 0)						-84.550

Tabella 2a Ambiti di trasformazione e Ambiti di rigenerazione disciplinati dal Documento di Piano

PGT Vigente			Nuovo PGT o Variante			
Classificazione di PGT	Funzioni prevalenti	Superficie territoriale (St) mq	Classificazione di PGT	Funzioni prevalenti	Superficie territoriale (St) mq	Perequazione e urbanistica si/no
TUC	Produttivo	7.700	AR 1	Produttivo	109.700	si
AT 1	Terziario	102.000				
AT 2	Produttivo	216.250	AR 2	Produttivo	216.250	si
AT 3	Terziario/Res.	20.604	AT 3	Produttivo	24.066	si
AT 4	Produttivo	20.943	AT 4	Produttivo	20.943	si
TUC	Residenziale	23.200	AT 5	Commerciale	23.200	si
AT 3	Terziario/Res.	12.074	AT 6	Residenziale	12.074	si
Agricola	Agricola	62.500	AT 7	Commerciale	62.500	si
AT5	Residenziale	37.280	AT 8	Residenziale	37.280	si
Servizi	Servizi	7.700	AT 9	Residenziale	7.700	si
Agricola	Residenziale	39.659	AT 10	Residenziale	39.659	si
Agricola	Produttivo	130.000	AT 11	Produttivo	130.000	si
Totale mq		679.910	Totale mq		679.910	

Tabella 2b Ambiti di rigenerazione disciplinati dal Piano delle Regole e/o dal Piano dei Servizi

PGT Vigente			Nuovo PGT o Variante			
Classificazione di PGT	Funzioni prevalenti	Superficie territoriale (St) mq	Classificazione di PGT	Funzioni prevalenti	Superficie territoriale (St) mq	Perequazione e urbanistica si/no
-	-	0	-	-	0	
Totale mq		0	Totale mq		0	

Tabella n.3 Applicazione art. 18 delle NdA del PTM per il calcolo delle soglie di riduzione di consumo di suolo ai sensi della LR 31/2014

Dati quantitativi territoriali e urbanistici					
COMUNE	Superficie Territoriale Comunale agg: 31/12/2021	Superficie Urbanizzata al 2014	Suolo non disponibile al 2014	Suolo utile netto al 2014 (potenzialmente oggetto di consumo suolo)	Superficie libera residua in Ambiti di Trasformazione (AT) vigenti al 2014
	STC	SU 2014	SND 2014	SUN 2014	Residuo
	mq	mq	mq	mq	mq
	(a)	(b)	STC-(SU+SND)	(c)	
Magenta	21.837.028	7.657.000	0	14.180.028	415.375

1 - Criteri guida - Applicazione del criterio guida 1 escludente - c. 2, lett. a) - e del criterio guida 2 di riduzione forfettaria - c. 3, lett. a)					
Criterio guida 1 da applicare a tutti i Comuni		Criterio guida 2 da applicare ai Comuni che non soddisfano il Criterio guida 1			Determinazione soglie di riduzione escludenti (esonero) e forfettarie (- 40%)
Esonero riduzione se:		Riduzione forfettaria del 40% se:			Riduzione da applicare
Superficie residua in AT 2014 < 2 % valore medio CMM (ora 3,6%)		Indice di urbanizzazione > 60%	Indice di suolo utile netto < 30%		
Residuo/SU	x=si	SU/STC	SUN/STC	x=si	
%		%	%		- % - mq
5,4%		35%	65%		0

Ai Comuni che non soddisfano i criteri guida 1 e 2 si applica una soglia base di riduzione del 20%

2 - Criteri differenziali - Applicazione dei criteri differenziali – c. 3, lett. b) - ai Comuni che non soddisfano i criteri guida									
Soglia base di riduzione 20%	Decremento della soglia base se: (- 30% per ogni criterio verificato)				Incremento della soglia base se: (+ 30% per ogni criterio verificato)				Determinazione soglie di riduzione con criteri differenziali
	> 60% del territorio in Parchi Regionali o PLIS	Polo urbano (P) o interscambio TPL (I)	Tasso di incremento annuo imprese attive > 1% agg: 31/12/2021		Indice urbanizzazione > 10% del valore medio CMM (ora 38%)	Superficie residua in AT 2014 > 4% del valore medio CMM (ora 3,6%)		Riduzione da applicare	
	%	P / I	%	x=si	SU/STC	Residuo/SU	x=si	- %	- mq
-20%	56,1%	P / I	2,8%	xx	35%	5,4%		-8%%	-33.230

3 – Criterio guida di controllo – Verifica previsioni insediative residue risultanti e applicazione del criterio guida 3 – c. 3, lett. c)									
Riduzione risultante dalla determinazione delle soglie di riduzione con criteri differenziali			Rimodulazione soglia di riduzione da applicare se > 20% dell'urbanizzato				Determinazione definitiva soglie di riduzione		
Riduzione da applicare			Limite massimo ammesso superficie residua in AT 2014	Differenza tra il residuo massimo ammesso ** e la superficie risultante dalla riduzione applicata * Rimodulazione soglia se < 0			Riduzione da applicare		
- %	- mq	Risultante * mq	20% SU ** mq	Verifica differenza		x=si	- %	- mq	
-8%%	-33.230	382.145	1.531.400	1.149.255			-8%%	-33.230	