

**Comune di Magenta**  
**Città Metropolitana di Milano**



Piazza Formenti, 3 – Magenta 20013 (MI)

**Variante puntuale al Piano delle Regole**  
ex art. 10 L.r 12/2005 s.m.i.



**Relazione tecnica di variante**

Magenta, volo GAI 1954

Fonte: Geoportale Regione Lombardia

Novembre 2024



Via Santa Caterina, n. 41 - 20025 Legnano (Mi)  
T. 0331822348 – M. info@studiososter.it  
www.studiososter.it



## Gruppo di lavoro

### Comune di Magenta

---

Luca Del Gobbo

Sindaco

Simone Gelli

Assessore Urbanistica ed Edilizia privata –  
Ambiente ed Ecologia

dott. ing. Alberto Lanati

Dirigente del Settore Tecnico

geom. Angelo Schinocca

Responsabile Pianificazione e Gestione del  
Territorio, Paesaggio, Catasto, SUAP

---

## 1. L'avvio della Variante puntuale al Piano delle Regole

Il Comune di Magenta è stato caratterizzato dalla seguente programmazione urbanistica:

- Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 17/05/2010 e pubblicato sul BURL-Serie Inserzioni e Concorsi n. 36 in data 08/09/2010;
- Variante al Piano generale del traffico Urbano (Variante Piano dei Servizi e Piano delle Regole) approvata con D.C.C. n. 12 del 21/03/2012 e pubblicata sul BURL-SAC n. 21 del 23/05/2012;
- Variante del "Piano delle alienazioni e Valorizzazioni immobiliari" (Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi) approvata con D.C.C. n. 17 del 26/05/2015 e pubblicata sul BURL-SAC n. 30 del 22/07/2015;
- Variante Generale al PGT approvata con D.C.C. n.3 del 02/02/2017 e pubblicata sul BURL-SAC n. 12 del 22/03/2017;
- Correzione di errori materiali o rettifica del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole (Variante ai sensi del comma 14bis, art. 13 L.r. n.12/2005) approvata con D.C.C. n. 16 del 10/07/2023 e pubblicato sul BURL-SAC n. 34 del 23/08/2023;
- Variante generale, nuovo Documento di Piano e Variante al Piano dei Servizi (con aggiornamento della componente geologica) approvata con D.C.C. n. 43 del 13/12/2023 e pubblicata sul BURL-SAC n. 10 del 06/03/2024 e Piano attuativo "AST 9" in Variante al PGT (Variante Piano delle Regole) approvata con D.C.C. n. 22 del 28/06/2024 e pubblicata sul BURL-SAC n. 30 del 24/07/2024 (**documenti attualmente vigenti**).

In merito alla Variante in argomento, l'Amministrazione comunale di Magenta con Delibera di Giunta Comunale n.45 del 10/04/2022 ha formalmente dato l'avvio al procedimento per la Variante puntuale al Piano delle Regole del PGT di Magenta, per la Verifica di Assoggettabilità alla VAS e contestuale individuazione dell'Autorità competente e procedente (successivamente individuate nella Delibera di Giunta Comunale n.100 del 10/07/2024). La Variante avviata non è finalizzata alla redazione di un nuovo Documento di Piano, ma interessa esclusivamente il Piano delle Regole ovvero l'individuazione di edifici rurali dismessi del Parco del Ticino (nello specifico tre schede).

I motivi che hanno determinato l'avvio di suddetto procedimento, riguardano la volontà dell'Amministrazione Comunale nel procedere con una variante puntuale propedeutica al recepimento, conseguentemente a specifica istanza, degli insediamenti agricoli dismessi sul territorio comunale di Magenta. Tali ambiti non sono individuati, con apposita simbologia, all'interno degli elaborati del PGT vigente.

Pertanto la variante si limita ad aggiornare i documenti del Piano delle Regole e nello specifico il repertorio di cui all'elaborato RP06 - Individuazione degli edifici rurali dismessi del Parco del Ticino e la cartografia del Piano delle Regole con specifico riferimento alle tavole PR02e, PR02f, PR02g, PR01a e PR01b. Da ultimo, in relazione agli obiettivi e alle politiche prioritarie di Regione Lombardia in merito al contenimento del consumo di suolo comunale, si ricorda che le modifiche apportate dalla variante in argomento al PGT (approvato con D.C.C. n. 43 del 13/12/2023 e pubblicato sul BURL - SAC n. 10 del 06/03/2024) **non determinano consumo di suolo anche allo stato di fatto o l'alterazione dei profili paesaggistici caratteristici, poiché si rifanno ad ambiti già urbanizzati e pertanto non prevedono trasformazioni su suolo libero.**

## 2. | L'individuazione delle istanze presentate

Ai sensi dell'art. 5 del "Regolamento relativo alle modalità per l'individuazione e il recupero degli insediamenti rurali dismessi" del Parco Lombardo della Valle del Ticino, assunto con Delibera di Consiglio di gestione n. 148 del 17/12/2014, si prescrive che:

1. Al fine di procedere al recupero degli immobili dismessi, gli stessi devono essere individuati nell'ambito dello strumento urbanistico comunale, ai sensi degli artt. 8.C.7 e 9.G.7 delle Nta del Ptc, e devono essere loro assegnate una o più destinazioni tra quelle ammesse dal Ptc, ai sensi degli artt. 6.11 e 7.C.7 della Deliberazione di Consiglio regionale n. VII/919 del 26 novembre 2003 e degli artt. 8.C.7 e 9.G.7 della Deliberazione di Giunta regionale n. 7/5983 del 2 agosto 2001.

2. Il Comune, a seguito della segnalazione di dismissione, presentata dal proponente, con apposita documentazione a corredo, valuta e recepisce nel proprio strumento la relativa scheda d'indirizzo, di cui ai successivi articoli, contenente i criteri di intervento sull'insieme degli immobili interessati, dopo aver verificato l'ammissibilità delle destinazioni d'uso proposte.

Quindi a seguito dell'avvio del procedimento, intervenuto con Delibera di Giunta Comunale n.45 del 10/04/2022, di Variante puntuale al Piano delle Regole del PGT sono prevenute le sotto riportate istanze di "recupero degli immobili dismessi".

ID Istanza	Data	Protocollo
01	18/04/2024	0020141
02	06/05/2024	0023042
03	13/05/2024	0024617

Individuazione n. 01



Individuazione n. 02



Individuazione n. 03



### 3. | La disciplina del PTC Parco Lombardo della Valle del Ticino

I tre immobili sono collocati all'esterno delle zone IC e pertanto la disciplina urbanistica è quella specificatamente prevista dalla Norme del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Ticino di cui alla D.g.r. 2 agosto 2001 - n. 7/5983, D.g.r. 21 febbraio 2007 - n. 8/4186 e D.c.r. 26 novembre 2003 - n. VII/919



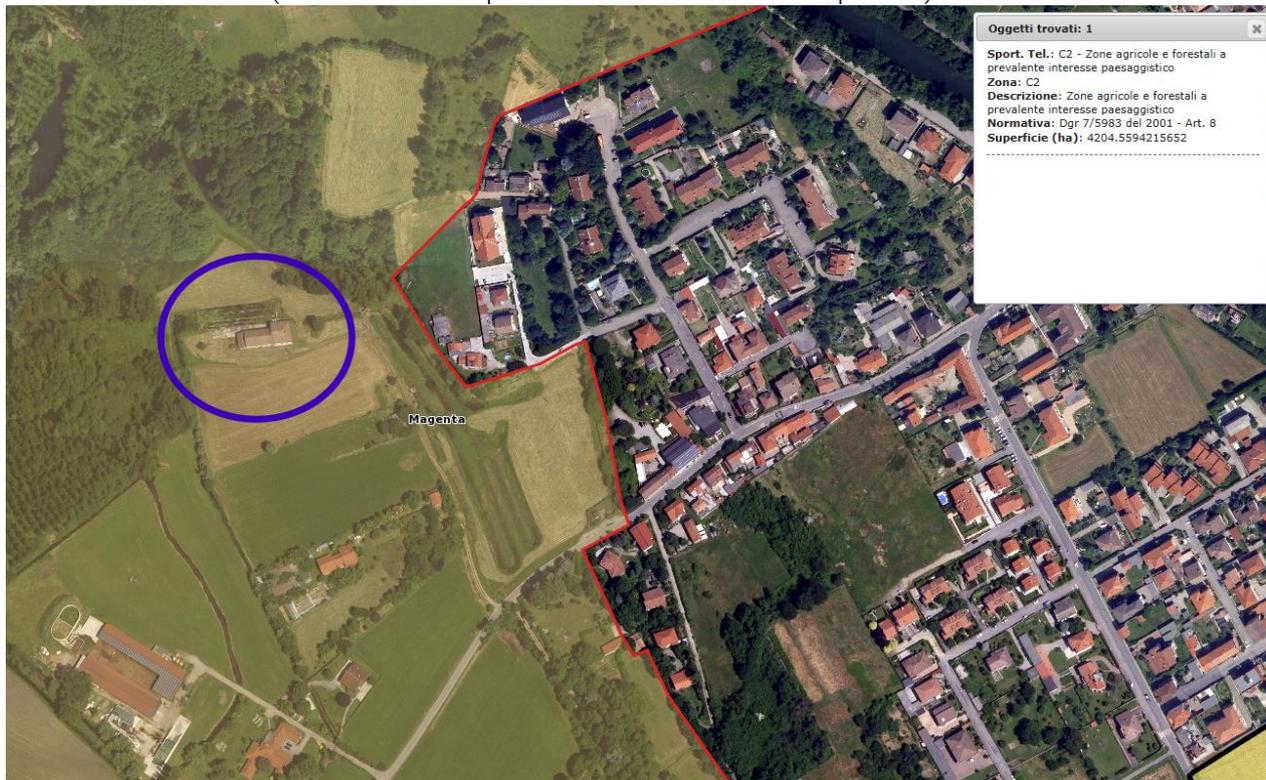
Nel dettaglio gli immobili sono ricompresi all'interno dei seguenti ambiti del PTC.

Individuazione n. 01 (di cui al f. n. 22, particella n. 77 e sub. n. 02)



Zona PTC Parco: G2 - Zone di pianura agricola a preminente vocazione agricola  
 Art. 9 di cui alle norme del PTC Dgr 7/5983 del 2001

Individuazione n. 02 (di cui al f. n. 17. particella n. 421 intero compendio)



Zona PTC Parco: C2 - Zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico  
Art. 8 di cui alle norme del PTC Dgr 7/5983 del 2001

Individuazione n. 03 (di cui al f. n. 22. particelle n.ri 388 e 405 intero compendio)



Zona PTC Parco: G2 - Zone di pianura agricola a preminente vocazione agricola  
Art. 9 di cui alle norme del PTC Dgr 7/5983 del 2001

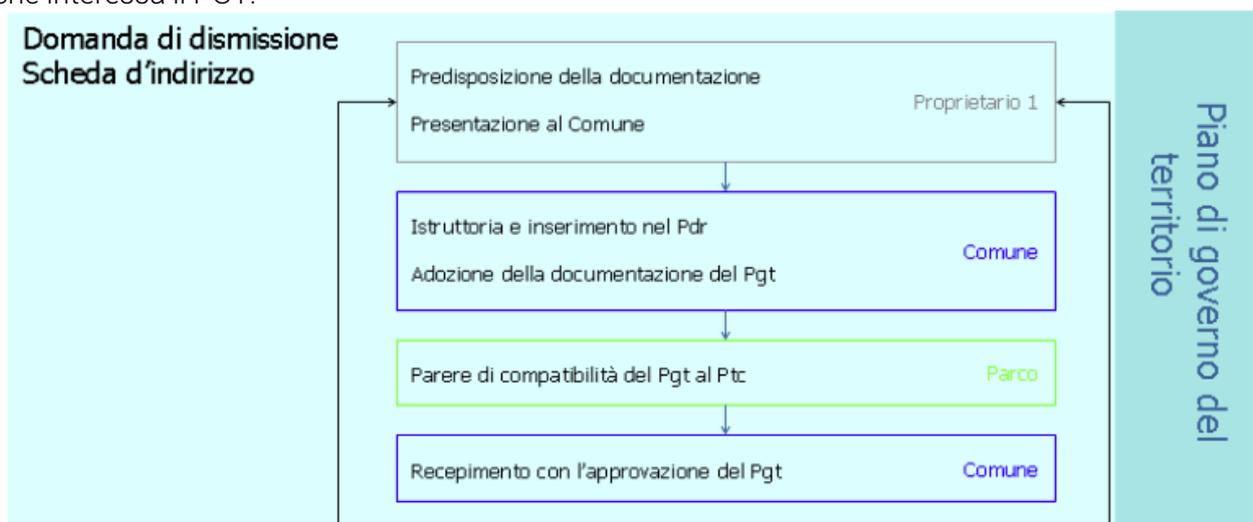
#### 4. I termini della richiesta di dismissione

Gli artt. 8.C.7 e 9.G.7 della Deliberazione Giunta Regionale 2 agosto 2001 n. VII/5983 di approvazione della variante generale al Piano territoriale di coordinamento (Ptc) del Parco regionale e gli artt. 6.11 e 7.C.7 della Deliberazione Consiglio Regionale 26 novembre 2003 n. VII/919 di approvazione del Ptc del Parco naturale disciplinano il riuso del patrimonio edilizio esistente, **subordinandone gli interventi all'individuazione, da parte dei Comuni, degli insediamenti rurali dismessi nell'ambito dello strumento urbanistico generale.**

Pertanto il Parco Regionale Lombardo della Valle del Ticino ha provveduto a dotarsi di un "Regolamento relativo alle modalità per l'individuazione e il recupero degli insediamenti rurali dismessi", adottato con Deliberazione di Consiglio di Amministrazione n. 106 del 26/10/2005, ai sensi dell'art. 15 della 15 D.C.R. 26 novembre 2003 n. VII/919 e dell'art. 18 delle N.T.A. della D.G.R. 2 agosto 2001 n. 7/5983, poi modificato con Deliberazione di Consiglio di Amministrazione n. 148 del 04/12/2008 e successivamente modificato ed assunto con Delibera di Consiglio di gestione n. 148 del 17/12/2014.

Pertanto la modifica apportata nel 2014 introduce dei meccanismi per rendere più flessibile la procedura, che permettano di intervenire sui nuclei dismessi anche solo parzialmente a partire da una quota di partecipazione all'intervento (definita in termini di singoli fabbricati o di unità funzionali ed autonome dal punto di vista sia funzionale, sia morfologico), lasciando al primo promotore l'onere di realizzare un piano d'insieme, al quale i successivi interventi si dovranno conformare, con particolare riferimento a quanto disposto dal Regolamento relativo all'abaco delle tipologie del Parco del Ticino vigente nel momento in cui verrà proposto l'intervento. A corredo del Regolamento, si inseriscono due allegati, che definiscono il modello secondo cui il proponente dovrà compilare la segnalazione di dismissione e la scheda d'indirizzo progettuale, al quale tutti i successivi interventi si dovranno attenere.

A seguire lo stralcio dello schema procedurale, presente nel regolamento, esclusivamente per la fase che interessa il PGT.



Il precitato regolamento prescrive:

Articolo 3 – "Fasi del procedimento"

*Il procedimento di recupero degli insediamenti dismessi, così come definito dal Ptc, si compone delle seguenti fasi:*

- 1) accertamento della dismissione attraverso il recepimento nello strumento urbanistico comunale della segnalazione di dismissione (anche parziale) corredata da apposita scheda di indirizzo;
- 2) approvazione del piano d'insieme;
- 3) attuazione delle previsioni relative alle varie unità minime d'intervento descritte nel piano d'insieme, tramite la predisposizione di un progetto di recupero, previo ottenimento del titolo abilitativo alla costruzione (nella forma del permesso di costruire convenzionato) relativo al corrispondente progetto, secondo quanto previsto e stabilito dalla legge negli specifici casi di riferimento.

#### Articolo 4 – “Accertamento della dismissione”

1. L'accertamento della dismissione deve essere certificato dagli uffici comunali competenti per territorio. L'individuazione dell'intero insediamento (anche se dismesso solo in parte), così come stabilito dal Ptc, avviene attraverso il recepimento nello strumento urbanistico generale della segnalazione di dismissione (anche parziale, come da Allegato A) corredata da apposita scheda di indirizzo (come da Allegato B), di cui ai successivi articoli. La suddetta documentazione deve essere predisposta dal soggetto proponente. I successivi progetti si dovranno conformare alla suddetta scheda di indirizzo, completandone le parti che descrivono i criteri d'intervento, ove necessario (ad esempio, includendo ulteriori fabbricati, una volta dismessi), fatta salva la possibilità di richiedere eventuali varianti, comunque subordinate ad una valutazione dell'intero insieme edilizio coinvolto ed alle eventuali relative procedure di approvazione previste ai sensi di legge.

2. Il soggetto proponente deve presentare al Comune la segnalazione di dismissione (anche parziale) corredata da apposita scheda di indirizzo. Ai fini della applicazione del presente regolamento, la scheda di indirizzo e le relative varianti devono essere recepite nello strumento urbanistico (ossia, nel Piano di governo del territorio, di seguito “Pgt”), previo parere di competenza del Parco. Dell'avvenuto recepimento il Comune dovrà dare tempestiva comunicazione al Parco. I Comuni, che non sono ancora dotati di apposito documento dedicato alla schedatura del patrimonio edilizio dismesso, dovranno provvedere alla redazione dello stesso, anche in conformità al Documento “Indirizzi e criteri per la pianificazione comunale all'interno del Parco lombardo della Valle del Ticino” (Delibera del Consiglio di Gestione n. 161 dell'11/12/2013), a cui tutte le future varianti ai Pgt si dovranno adeguare ai fini della conformità al Ptc. Le schede di indirizzo di tutti gli insediamenti dismessi, anche solo parzialmente, esistenti all'esterno del perimetro di iniziativa comunale, costituiscono parte sostanziale del Pgt ed, in particolare, del Piano delle regole, ai sensi della L.r. 12/2005 e s.m.i. (cfr. articoli 10, comma 4, lettera “a.3”, e 10-bis, comma 8, lettera “a.2”).

3. Resta inteso che gli immobili e le relative pertinenze potranno essere recuperati solo dopo aver adempiuto a quanto disposto dai commi precedenti.

#### Articolo 5 – “Individuazione degli immobili dismessi nello strumento urbanistico comunale”

1. Al fine di procedere al recupero degli immobili dismessi, gli stessi devono essere individuati nell'ambito dello strumento urbanistico comunale, ai sensi degli artt. 8.C.7 e 9.G.7 delle Nta del Ptc, e devono essere loro assegnate una o più destinazioni tra quelle ammesse dal Ptc, ai sensi degli artt. 6.11 e 7.C.7 della Deliberazione di Consiglio regionale n. VII/919 del 26 novembre 2003 e degli artt. 8.C.7 e 9.G.7 della Deliberazione di Giunta regionale n. 7/5983 del 2 agosto 2001.

2. Il Comune, a seguito della segnalazione di dismissione, presentata dal proponente, con apposita documentazione a corredo, valuta e recepisce nel proprio strumento la relativa scheda d'indirizzo, di cui ai successivi articoli, contenente i criteri di intervento sull'insieme degli immobili interessati, dopo aver verificato l'ammissibilità delle destinazioni d'uso proposte.