



CITTA' di MAGENTA

Settore Tecnico
Servizio Territorio e Servizi alla Città



Variante Generale PGT



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

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

SPAZIO PER TIPOLOGIA DOCUMENTO
Comune di
MAGENTA



C_E801 - C_E801 - 1 - 2016-11-08 - 0048981
Prot. Generale n: **0048961** **A**
Data: **08/11/2016** Ora: **11.37**
Classificazione: **8 - 1 - 0**

Al Sig. Sindaco
del Comune di Magenta
Piazza Formenti, 3
20013 - Magenta (MI)
All'Ufficio di Piano

DATI DELL'OSSERVANTE (chi presenta l'osservazione)

Il Sottoscritto Cucco Donato

nato a il 20/03/1949 CF CCCDNT49C20L872S

Residente a Ossona (20010) in via/piazza Via Francesco Baracca n. 16

email don.cucco@libero.it in qualità di * comproprietario

(Nel caso di società, ente, associazione, altro)

Sottoscritt _____

nella sua qualità di _____ della società _____

con sede legale in _____ via/piazza _____

n. _____ CF/P.IVA _____ PEC _____

e residente a _____ in via _____ n. _____

PRESENTA

ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. "Legge per il Governo del Territorio", la seguente osservazione alla Variante Generale del Piano di Governo del Territorio (PGT), compilata in tutte le sue parti e articolata come meglio specificato nelle pagine seguenti.

DATI IDENTIFICATIVI DELL'AREA

<i>Catasto Terreni</i>	
<i>Foglio 3</i>	<i>Mappale 555 e 557</i>
<i>superficie (mq.) 7.700 mq circa</i>	<i>Indirizzo: Corso Europa</i>
<i>Intestate</i>	

<i>foglio</i>	<i>mappale</i>
<i>superficie (mq.)</i>	<i>indirizzo</i>
<i>intestati</i>	

<i>foglio</i>	<i>mappale</i>
<i>superficie (mq.)</i>	<i>indirizzo</i>
<i>intestati</i>	

NOTA a titolo indicativo:

proprietario/comproprietario/usufruttuario/superficiario/enfiteuta/titolare di altro diritto di godimento (uso, abitazione, servitù) /affittuario/legale rappresentante.

ELENCO DEGLI ALLEGATI ALL'OSSERVAZIONE

- Documentazione catastale Documentazione urbanistica
 Documentazione fotografica Altro (specificare _____)

data 08/11/2016 firma La M

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Informativa ai sensi de D.lgs. n. 196/03 sulla tutela dei dati personali

Ai sensi del D.lgs. n. 196/03, i dati forniti formano oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata, in modo lecito ed in osservanza degli obblighi di correttezza e riservatezza.

Tali dati potranno essere trattati per le finalità connesse all'espletamento inerente l'osservazione presentata.

Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Magenta.

I dati potranno essere trattati anche mediante supporto informatico.

L'interessato ha diritto a quanto previsto dall'art. 13 del suddetto D.lgs.

data 08/11/2016 firma La M

N.B.

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

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

Sig. Donato Cucco
3287818242
don.cucco@libero.it

Al Sig. Sindaco
del Comune di Magenta
Piazza Formenti, 3
20013 – Magenta (MI)

All'Ufficio di Piano

Oggetto: presentazione osservazione alla Variante Generale del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) adottati dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 46 del 19.07.2016

A seguito dell'avvenuta pubblicazione e messa a disposizione degli atti relativi alla Variante Generale del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) adottati dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 46 del 19.07.2016,

avendo per legge la possibilità di presentare osservazioni ai sensi del c. 4 art. 13 della Lr. 12/2005 e smi

Il sottoscritto Donato Cucco, Residente a Ossona, prov. MI CAP: 20010 In via F. Baracca n. 16 Tel. 3287818242; Mail: don.cucco@libero.it

In qualità di co-proprietario dell'immobile in Via Corso Europa, identificato al N.C.T.U. come Foglio 3 mappali 555 e 557

Esaminati gli elaborati di Variante adottati

OSSERVA

Con gran rammarico, come i numerosi contributi, suggerimenti e proposte – volti a individuare per l'area in questione una opportunità di sviluppo economico dell'area anche a favore della comunità insediata - presentati dallo scrivente alla codesta amministrazione nell'ambito del processo partecipativo di piano non siano stati in alcun modo tenuti in considerazione, nonostante adeguatamente motivati con oggettive considerazioni.

Pertanto

Richiamati integralmente i contributi presentati dallo scrivente alla codesta amministrazione nell'ambito del processo partecipativo di piano, al fine ultimo di addivenire alla "integrazione dei contenuti della pianificazione da parte dei privati" come previsto dalla let. b) comma 5 art. 2 della Lr. 12/2005 e smi, nello specifico:

- istanza preliminare all'avvio del procedimento di PGT, protocollato in data 22 febbraio 2010;
- istanza preliminare all'avvio del procedimento di Variante, protocollato in data 14 ottobre 2013;
- presentazione contributo in occasione del percorso partecipativo avviato dall'amministrazione comunale, protocollato in data 14 ottobre 2015;
- richiesta scritta di sollecito in merito alla "manifestazione di interesse alla realizzazione di una struttura di servizio privata polifunzionale per la socialità per il terreno ubicato in comune di Magenta, Corso Europa, foglio 3 mappali n. 555 e 557", protocollata in data 22 gennaio 2016
- lettera di incontro per chiarimenti, protocollata in data 23 febbraio 2016.
- presentazione osservazione al Rapporto ambientale di VAS in qualità di pubblico interessato, ai sensi della Dgr. 10 novembre 2010, n. 761
- incontro presso l'amministrazione comunale avvenuto in data martedì 21 giugno alle ore 9,30 c/o il Settore Tecnico

Ribaditi i seguenti concetti basilari:

1. la specifica "vocazione edificatoria dell'area" è da ritenersi già riconosciuta dall'esistenza di un Masterplan e di una Proposta preliminare di Programma integrato di intervento (PII) approvati rispettivamente in consiglio comunale (Deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 dell' 08/11/2011) e giunta comunale (delibera n. 61 del 5 aprile 2012), che rappresentano specifici atti formali di contrattazione pubblico-privata già avviati, che oltre a riconoscere le potenzialità trasformative dell'area, in attuazione di una previsione strategica contenuta nel previgente Documento di Piano per la trasformazione dell'area in direzionale – commerciale con presenza di funzioni ricettive, impongono nell'ambito delle procedure di revisione dello strumento urbanistico comunale criteri di "continuità" della decisione amministrativa, posto che da allora non è intervenuta alcuna prescrizione prevalente vincolante la trasformabilità dell'area rispetto a cui l'area interferisce o configge. E che pertanto non sussistono presupposti ambientali e paesaggistici tali da giustificare la nuova destinazione urbanistica operata dall'amministrazione.

2. La vocazione edificatoria dell'area sopra motivata non risulta corrisposta dalla previsione di destinazione agricola dell'area assegnata dalla presente variante, non coerente con la reale e potenziale destinazione agricola, sia nella conduzione attuale sia nelle vocazioni e potenzialità

3. per localizzazione, tipologia di trasformazione che si intende perseguire e condizioni di contesto (accessibilità, lontananza dall'abitato consolidato, presenza di spazi per parcheggi e dotazioni) l'area dello scrivente presenta una elevata strategicità nell'ottica di incremento della competitività, attrattività e appetibilità comunale in termini di insediamento

di attività economiche, esercizi pubblici e iniziative private per i giovani e la comunità insediata in generale.

4. L'area gode infatti di particolare appetibilità sul mercato locale e non, sia per fattori di contesto (urbanizzazioni ed attività già presenti e insediate nell'intorno) che per l'accessibilità viaria e la possibilità di creare parcheggi e insediare attività non altrimenti localizzabili all'interno degli ambiti abitati (ad esempio luoghi aggregativi per i giovani, etc...), ed è oggi giorno oggetto di interesse, molto più di altre aree del territorio comunale su cui è stata riconfermata l'edificabilità,

Posto che

a seguito della realizzazione della direttrice stradale SS336dir e dell'insediamento di attività classificate come "commerciale" nell'area del florovivaio a latere previste dalla Variante, l'area è da considerarsi a tutti gli effetti lotto intercluso, rilevando in tal senso come:

- la scelta dell'amministrazione di escludere l'area dello scrivente dal tessuto urbano consolidato si configura in contrasto con la definizione di tessuto urbano consolidato di cui all'art. 10 della Lr. 12/2005 e smi (comprensivo delle "aree libere intercluse")
- la condizione di tale area necessita e renda obbligatoria – ai sensi della giurisprudenza vigente – la sussistenza di una motivazione specifica della reiterazione dell'uso agricolo, ove lo stesso non risulti più perseguibile per la perdita dei caratteri fisici ed ambientali in cui si ritrova l'area dello scrivente (nel caso specifico a seguito dell'avvenuta trasformazione di riassetto territoriale operata dalla realizzazione dell'asse infrastrutturale SS36dir), motivazione che non può essere quella adottata dall'amministrazione di generica ed indistinta scelta di riduzione del consumo di suolo
- pur trattandosi di un lotto intercluso con vocazione urbanizzativa e su cui insistono atti formali di contrattazione pubblico-privata già avviati, l'amministrazione non ha motivato puntualmente il perchè della decisione di mantenerlo agricolo e non a completamento di tessuto, ma si è limitata ad una motivazione indistinta sulla riduzione del consumo di suolo, senza l'individuazione di specifici criteri rispetto cui operare la riduzione del consumo della risorsa stessa.
- l'obiettivo dichiarato di riduzione del consumo di suolo sia stato invece applicato, nella fattispecie della Variante, indistintamente sull'intero territorio comunale, e che dunque questo non possa di per sé rappresentare un obiettivo qualificante per il territorio, né di per sé di qualche utilità pubblica, in quanto – ove soprattutto corrisposta da drastiche scelte di riduzione delle previsioni di trasformazione del territorio su ambiti che non presentano reali vocazioni ambientali ed ecologiche - rischia di danneggiare seriamente le imprese operanti nel settore

Pertanto, le scelte operate dalla Variante risultano in contrasto con le seguenti definizioni in vigore:

1. con la definizione contenuta nella Lr. 86/83 e smi di Parco regionale *"intesi quali zone che, costituendo generale riferimento per la comunità lombarda, sono organizzate in modo unitario, con preminente riguardo alle esigenze di protezione della natura e dell'ambiente e di uso culturale e ricreativo, nonché con riguardo allo sviluppo delle attività agricole, silvicole e pastorali e delle altre attività tradizionali atte a favorire la crescita economica, sociale e culturale delle comunità residenti"*

per cui si riscontra come l'area non riveste alcun ruolo strategico per ciò che concerne le funzioni di protezione della natura e dell'ambiente sviluppo delle attività agricole, silvicole e pastorali e delle altre attività tradizionali, e che pertanto – in riferimento alla definizione di Parco regionale - l'area non si presta in alcun modo ne ad un uso culturale e ricreativo ne tanto meno a favorire la crescita economica, sociale e culturale delle comunità residenti

e che pertanto non rileva in alcun modo la scelta dell'amministrazione di includere il lotto di proprietà – peraltro intercluso e senza alcuna soluzione di continuità con i territori G2 del Parco regionale del Ticino a causa della direttrice SS36dir che si frappone tra l'area dello scrivente e gli ambiti G2 del Parco del Ticino.

2. con la definizione di suolo agricolo contenuta nella Lr. 31/2008 per cui si intende suolo agricolo *"ogni superficie territoriale, [omissis] interessata in modo permanente dalla attività agricola, da attività connesse e dalla eventuale presenza di elementi che ne costituiscono il corredo paesaggistico-ambientale quali reticolo idraulico, fontanili, siepi, filari, fasce boscate, aree umide, infrastrutture rurali"* (c. 1 art. 4 quarter) e inoltre (c. 2) *"quale spazio dedicato alla produzione di alimenti, alla tutela della biodiversità, all'equilibrio del territorio e dell'ambiente, alla produzione di utilità pubbliche quali la qualità dell'aria e dell'acqua, la difesa idrogeologica, la qualità della vita di tutta la popolazione e quale elemento costitutivo del sistema rurale"*

Per cui si riscontra come l'area non presenta nessuno dei requisiti specifici definiti dalla legge regionale vigente (lr. 31/2008) affinché possa essere definita e conformata come suolo agricolo, ancor meno di rivestirla di interesse strategico per l'inclusione nelle aree G2 del Parco del Ticino definite come "territorio agricolo forestale del Parco"

e che pertanto non rileva in alcun modo la scelta dell'amministrazione di conformare il terreno di proprietà nè come ambito agricolo nè tanto meno assimilarlo alla stregua degli ambiti G2 del Parco regionale del Ticino in quanto non coerente con gli obiettivi e le finalità che le norme del Parco del Ticino prevedono per gli ambiti G2 "destinati alla conduzione delle attività agricole e forestali", non riscontrandosi nessuna attività di tale genere, ne potendo perseguire di fatto obiettivi di "valorizzazione agronomica" individuati dal Parco.

3. con la definizione di "area urbanizzabile" di cui alla Lr. 31/2014 della regione Lombardia: l'area dello scrivente è infatti da intendersi per definizione "area urbanizzabile" ai sensi della Lr. 31/2014, trattandosi di un'area "interessata da previsioni [omissis] private[omissis] non ancora attuate", dunque non concorre affatto al consumo di suolo di cui alla legge regionale vigente in materia.

4. con le definizioni di "consumo di suolo", "superficie agricola" e "area urbanizzata" di cui all'art. 2 del disegno di legge n. 2383 recante "Contenimento del consumo del suolo e riuso del suolo edificato", le quali ricomprendono all'interno delle aree urbanizzate i "lotti e gli spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria" (casistica in cui ricade l'area dello scrivente), escludendo dalla superficie agricola rispetto a cui computare il consumo di suolo "ad eccezione [omissis] per i lotti interclusi e per le aree ricadenti nelle zone di completamento".

dunque l'area non concorre affatto al consumo di suolo di cui alla legge nazionale in materia.

Ritenuto in conclusione

Che risulta evidente e palese come sia la scelta (nel primo caso) di escludere l'area dalle zone di iniziativa comunale del Parco, sia quella di apporre una destinazione "agricola" (nel secondo caso) risultino prive di logica, non coerenti con lo stato e le potenzialità dei luoghi, non motivate e fortemente penalizzanti i diritti reali e le aspettative di intervenire dello scrivente, anche in un'ottica di sviluppo dell'area per esercizi pubblici e servizi privati di interesse generale

Caratterizzate nel complesso da una evidente assenza di nesso/connessione tra vocazione dell'area e destinazione d'uso attribuita alla stessa, mediante l'apposizione di un uso (agricolo) la cui conduzione non risulta oggettivamente possibile per le limitazioni fisiche, ambientali ed urbanistiche del lotto. Aspetto che pregiudicherebbe la finalità ambientale della stessa, con il rischio di amplificare processi di abbandono e degrado ambientale dei suoli, quando invece la riconferma della trasformabilità dell'area richiesta dallo scrivente avrebbe permesso evidenti ricadute ambientali (compensazioni ambientali e messa a dimora di una fascia verde piantumata lungo la direttrice stradale) e ricadute pubbliche (per l'interesse generale di parte delle strutture che si intende insediare).

Tutto quanto sopra premesso e richiamato

CHIEDE

1. in primo luogo:

che sia ripristinata la previgente previsione di ambito all'interno delle zone di iniziativa comunale del Parco del Ticino

Non si ritiene accettabile e per nulla condivisibile, né adeguatamente motivata, illogica e ingiustificata sotto qualunque profilo oltre che in contrasto con la definizione di Parco regionale di cui alla Lr. 86/83 e smi la previsione dell'amministrazione comunale di escludere le aree di proprietà dal perimetro di zona IC di iniziativa comunale, proponendo una destinazione urbanistica (tra quelle definite dal Ptc del Parco) non idonea per le caratteristiche dell'area, in quanto si ribadisce che l'area non è allo stato attuale, né vocata per l'utilizzo agricolo-forestale (zona G2 del Ptc). Di fatto l'area di proprietà per caratteristiche urbanistiche, ambientali e vocazionali non si addice ad essere ricompresa nelle zone esterne di tutela del Parco, aspetto che peraltro emerge dall'analisi dell'elaborato SP02a "Carta ecopaesistica" in cui si evidenzia il ruolo assolutamente nullo e neutro dell'area dello scrivente per le funzioni ecopaesistiche comunali.

Non sussiste alcun presupposto legittimo che giustifichi questa scelta operata dall'amministrazione, anche tenuto conto della storia "pregressa" dell'area.

Pertanto, con specifico riferimento all'elaborato di Variante "Allegato 1 - Analisi delle modifiche del perimetro IC del PTC del Parco del Ticino" contenuto nel documento "DP.05 bis - Allegati relazione", Ambito n. 1 scheda pag. 9/36, di rivedere in modo sostanziale le motivazioni addotte per l'inserimento dell'area negli ambiti esterni al perimetro IC, posto che la motivazione adottata dall'amministrazione risulti assolutamente confutabile rispetto anche all'aggiornamento della base cartografica con la superstrada SS336dir, non rilevata all'interno della scheda di dettaglio

2. In secondo luogo:

che possa essere riconfermata, nelle more della disciplina del Piano delle Regole, la trasformazione dell'area in oggetto, permettendone un completamento urbanistico, per destinazioni non residenziali (artigianali, terziarie, ricettive, commerciali, destinazioni di iniziativa privata con valenza generale), prevedendo nello specifico la possibilità di insediare una struttura poli funzionale in grado di ospitare una molteplicità di attività di iniziativa privata ma con prevalente valenza di interesse aggregativo e generale, quali (meramente a titolo esemplificativo) una sala bowling, media discoteca o sala ballo, altre tipologie di locali per l'intrattenimento, strutture sportive di gestione privata (ad es. sala squash, etc...), esercizi pubblici e per somministrazione alimenti e bevande, altre funzioni terziarie complementari, anche per il rafforzamento dell'ospitalità non stanziale (quali ad esempio ostelli, affittacamere, residenze e alloggi temporanei, etc...).

Poiché buona parte dell'area risulta interessata dalle fasce di rispetto stradale della SS336 dir l'intervento costituisce una opportunità anche per attrezzare gli spazi di rispetto a verde alberato al fine di concorrere

alla realizzazione del corridoio ecologico secondario realizzabile all'interno della fascia di rispetto come opera di compensazione e mitigazione ambientale.

3. In terzo luogo:

che vengano apportate le più adeguate modifiche agli atti della Variante adottati, soprattutto in adeguamento dello stato dei luoghi, in quanto si rileva che molti elaborati di corredo alla Variante non tengono in considerazione del nuovo assetto territoriale definito dalla realizzazione della SS336 dir, nello specifico:

- Tavola classi di sensibilità: che si cambi la classe di sensibilità paesaggistica da "Alta" a "media" per le intervenute condizioni di contesto che ne hanno compromesso integrità e valori paesaggistici, pertanto ad oggi l'area risulta priva di alcuna connotazione dal punto di vista morfologico-insediativo, simbolico culturale e percettivo;

- DA05 – schema rete ecologica comunale: La Tavola non tiene conto (come individuazione e come base) il nuovo tracciato della SS336dir Boffalora Malpensa che di fatto non rende attuabile la previsione di consolidamento ecologico per l'ambito agricolo tagliato in due dalla superstrada in cui ricade la proprietà. Per cui la previsione rimarrebbe attuale per il fronte al di là della superstrada

- DA08 – Carta condivisa del paesaggio: La Tavola non tiene conto (come individuazione e come base) il nuovo tracciato della SS336dir Boffalora Malpensa che di fatto non rende attuabile la previsione di salvaguardia paesaggistica. Per cui la previsione rimarrebbe attuale per il fronte al di là della superstrada.

Si rileva peraltro come la proposta dello scrivente sia coerente con gli obiettivi strategici per la formazione della variante generale al Pgt vigente (settembre 2012) e con i contenuti del Documento programmatico per la Variante generale al Pgt (2014) rispetto ai seguenti temi di seguito elencati:

- *"nessuna attenzione ai giovani"*
- *"una città con più luoghi di incontro e di svago"*
- *"realizzazione di funzioni di interesse pubblico"*
- *"favorire la socialità attraverso la politica di inserimento di funzioni pubbliche e private"*
- *"senza ledere i diritti acquisiti"*
- *"centri di aggregazione"*

"Ferma restando la prioritaria finalità dell'insediamento di nuove attività lavorative, lasciare i più ampi margini di scelta dell'assortimento funzionale da realizzare, anche prevedendo meccanismi di riequilibrio delle funzioni e delle dotazioni infrastrutturali per le modifiche d'uso che dovessero venire richieste successivamente alla prima chiusura delle decisioni"

Convinti che la richiesta dello scrivente rappresenti una reale prospettiva di investimento per il territorio, se tale richiesta venisse accolta la proprietà si impegna a sviluppare, in concerto con l'amministrazione, mediante modalità di attuazione convenzionata (permesso di costruire convenzionato), un progetto pienamente rispettoso dei principi di eco sostenibilità con adozione di tecnologie a basso impatto ambientale (basti pensare anche la possibilità di prevedere la ricopertura dell'intero edificio con un tetto verde o con pannelli solari), oltre che volto a garantire ampi benefici alla collettività non solo per la generazione di nuovi posti di lavoro ma anche per l'insediamento di attività aggregative e ricreative di

iniziativa privata (eventualmente anche convenzionabili con l'amministrazione comunale) per incrementare l'offerta di attività e strutture usufruibili da utenze giovani.



In fede

Ossona, il 9 novembre 2016

Sig. Donato Cucco

.....