



**CITTA di MAGENTA**

**PRIMA INDIVIDUAZIONE  
DEI TEMI E DELLE LINEE-GUIDA  
PER L'AGGIORNAMENTO DEL  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

**GENNAIO 2019**

## PREMESSE

Il presente documento contiene una prima definizione degli obiettivi e dei temi che l'Amministrazione Comunale di Magenta intende porre alla base della revisione dei contenuti del PGT vigente ed in particolare del Documento di Piano, in quanto atto all'interno del quale vengono definite le componenti che abbiano valore strategico per la politica territoriale.

Le Linee di Indirizzo per la Variante al PGT si propongono quale sviluppo coerente e puntuale delle Linee Programmatiche di Mandato, con le quali vengono definiti i profili dell'azione politica, declinando i macro-temi d'azione dell'Amministrazione in materia di qualità e sviluppo urbano e territoriale.

L'orizzonte principale che si intende perseguire attraverso il procedimento di variante è quello di ridefinire i contenuti dello strumento urbanistico attualmente vigente –modellato dalla variante generale approvata definitivamente nel febbraio 2017- aggiornandoli ed arricchendoli di nuove valutazioni e *visioni* per lo sviluppo e la valorizzazione del territorio magentino.

E' peraltro nella natura stessa del Piano di Governo del Territorio –e soprattutto del Documento di Piano, per il quale la legislazione regionale prevede un aggiornamento quinquennale- un'intrinseca flessibilità. Tutti gli atti costituenti il PGT sono sempre modificabili – anche singolarmente- al fine di garantire un pieno e costante aggiornamento delle previsioni urbanistiche alle trasformazioni territoriali, sociali ed economiche

Gli orientamenti che vengono qui tratteggiati non intendono certamente esaurire i contenuti della variante che si arricchirà ovviamente attraverso i momenti di partecipazione che la accompagneranno e che si svilupperanno nel correlato percorso di Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Contributi e segnalazioni che potranno pervenire da tutte le componenti della società civile, saranno valutati e raccolti puntando a dare risposta a problematiche comuni e a dare spazio ad aspettative condivise.

La Variante si muoverà altresì all'interno di un percorso, esteso all'intero territorio regionale, di recepimento dei contenuti della legge regionale 31/2014 - *Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato* che sta interessando anche gli strumenti stessi di pianificazione di livello regionale (Piano Territoriale Regionale, PTR) e di competenza di Città Metropolitana (che con il primo Piano Territoriale Metropolitano punta ad aggiornare il vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale)

## INQUADRAMENTO NORMATIVO

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) –disciplinato dalla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 come strumento urbanistico di definizione dell’assetto del territorio a scala comunale- si caratterizza per la sua flessibilità e i tre distinti documenti che lo compongono –Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi- sono sempre modificabili –anche singolarmente- al fine di garantire un pieno e costante aggiornamento delle previsioni urbanistiche alle trasformazioni territoriali, sociali ed economiche

Con la L.R. 31/2014 - *Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato* Regione Lombardia ha dettato disposizioni affinché gli strumenti di governo del territorio, nel rispetto dei criteri di sostenibilità e di minimizzazione del consumo di suolo, orientino gli interventi edilizi prioritariamente verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare, anche al fine di promuovere e non compromettere l’ambiente, il paesaggio, nonché l’attività agricola. La medesima legge regionale ha delineato un percorso a cascata di adeguamento ai disposti di legge degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica di Regione, Province, Città Metropolitana e Comuni.

Tale percorso di adeguamento si sta concretizzando con l’adozione della proposta di “Integrazione al PTR ai sensi della L.R. 31/2014” assunta da parte del Consiglio di Regione Lombardia e attraverso il percorso di redazione del primo Piano Territoriale Metropolitan da parte della Città Metropolitana di Milano per il quale –nel settembre dello scorso anno- sono state definite le linee-guida.

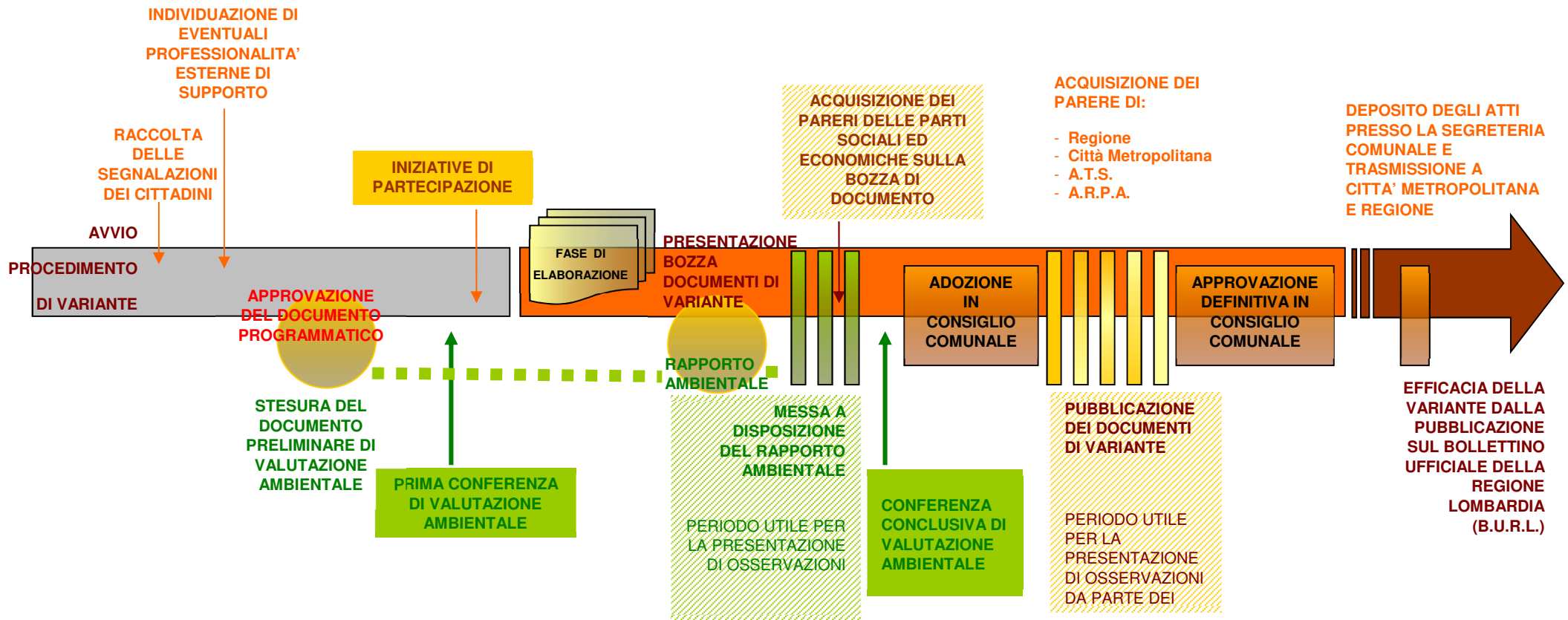
La L.R. 31/2014 sopra richiamata -alla luce delle interpretazioni fornite da Regione Lombardia con il Comunicato regionale 25 marzo 2015, n. 50- non proietta comunque effetti restrittivi sulla facoltà dei Comuni di apportare varianti al Piano delle Regole durante il periodo di adeguamento alla legge stessa degli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati (PTR, PTCP) e, per quanto riferito al Documento di Piano –a valle della modifica operata dalla L.R. 16/2017 alle norme transitorie contenute nell’art. 5- recita:

*“i comuni possono approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, computato ai sensi dell’articolo 2, comma 1, e riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della presente legge”*

Sulla base di queste premesse, il procedimento di variante dovrà conformarsi a quanto disposto dall’art. 13, comma 13 il quale prevede che le disposizioni dettate dal medesimo articolo per la procedura di prima approvazione dei PGT si applicano anche alle varianti agli atti costituenti il PGT stesso.

Varianti che coinvolgono i contenuti del Documento di Piano sono inoltre da sottoporre -durante la fase preparatoria ed anteriormente alla loro adozione- a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell’art.4 comma 2 della L.R.12/05 e s.m.i.

# IL PERCORSO DI VARIANTE



## I TEMI DI PARTENZA DELLA VARIANTE



### **Qualificare Magenta come *porta verde* di Milano e dell'area metropolitana**

Magenta rappresenta il polo più esterno del sistema urbano sviluppatosi lungo l'asta della Padana Superiore e la sua importanza è valorizzata dalla collocazione geografica, al margine occidentale dell'area metropolitana di Milano.

Questa collocazione -che conferisce a Magenta il ruolo di punto di confine tra il sistema naturalistico del Parco del Ticino e la città diffusa milanese- rappresenta un'eccellenza ambientale da valorizzare in termini di promozione del territorio

La dimensione ecosistemica del territorio magentino deve quindi essere letta come un capitale naturale da porre alla base dell'economia e della dimensione sociale ed urbana.

Obiettivo della variante dovrà essere valorizzare l'identità territoriale di Magenta senza però isolarla in una visione autoreferenziale. Attraverso lo strumento urbanistico dovranno essere create opportunità per attivare sinergie tra il capoluogo e il territorio del magentino puntando ad attrarre funzioni complementari a quelle collocate in Milano e nelle aree di immediata cintura che possano trovare corretta collocazione nel contesto *verde* del nostro territorio.



### **Potenziare il sistema turistico-ricettivo**

Complementare e direttamente correlato alla dimensione *verde* del territorio magentino, è l'obiettivo di potenziare il sistema turistico-ricettivo in un momento particolarmente felice su questo versante per la provincia di Milano, che ha chiuso il 2018 con un bilancio di visitatori e turisti superiore ai 9 milioni di presenze.

Le sponde del Ticino e quelle del Naviglio Grande sono tradizionalmente tra le mete della villeggiatura milanese e tale connotazione si è evoluta ed innovata ancor più da quando è stato istituito il Parco del Ticino.

La memoria della Battaglia -che rende conosciuto il nome di Magenta a livello internazionale- e il ricordo della vita di Santa Gianna Beretta Molla rappresentano altre occasioni di attrazione di flussi turistici, che potrebbero essere accresciuti.

La Variante dovrà porsi l'obiettivo di favorire ed espandere le potenzialità di sviluppo di un sistema ricettivo e ludico-ricreativo affinché questo possa rispondere alle esigenze di diverse tipologie di utenza, sia in forma specifica sia in forma integrata.

Questo obiettivo non dovrà quindi solo puntare alla realizzazione di strutture alberghiere tradizionali, da inserire nel contesto urbano, ma dovrà gettare le basi per interventi innovativi in grado di valorizzare al meglio il contesto ambientale ed il connubio con il Parco.



### **Promuovere l'insediamento e la crescita delle attività economiche**

A sostegno del sistema economico cittadino, la Variante dovrà creare il contesto idoneo all'insediamento di nuove attività economiche - produttive, terziarie, commerciali- e al consolidamento delle realtà produttive esistenti sul territorio.

Attraverso la disciplina delle destinazioni d'uso degli immobili –definita principalmente dal Piano delle Regole- dovrà essere incentivata l'attivazione di spazi di *coworking* al fine di permettere la coesistenza di più attività all'interno degli stessi immobili e aperto un *focus* sulle nuove formule di offerta di servizi e di attività anche temporanee.

La definizione di una strategia di attrazione di nuovi insediamenti produttivi porterà la Variante a toccare il tema dell'accessibilità alla scala sovracomunale sulla base delle realizzazioni e dei progetti attualmente in corso o allo studio e conseguentemente dell'articolazione della rete stradale comunale, dei nodi di interscambio e del sistema della sosta.



### **Favorire lo sviluppo di realtà produttive innovative**

La Variante punterà a definire scenari favorevoli allo sviluppo ed alla crescita sul territorio di realtà innovative improntate ad una produzione di precisione e connotate da requisiti di sostenibilità ed eco-efficienza.

Una presenza produttiva ad alto gradiente tecnologico –espressione di quel modello di produzione e gestione aziendale che viene riconosciuto come *quarta rivoluzione industriale* o *industria 4.0* di cui Regione Lombardia rappresenta un modello in termini di innovazione- anche nel campo dell'agroalimentare, è il target a cui si tenderà anche attraverso la definizione dello strumento urbanistico generale



### **Perseguire la rigenerazione urbana**

La Variante punterà ad incentivare la rigenerazione urbana attraverso forme strategiche che pongano al centro gli obiettivi di rivitalizzazione del tessuto urbano e sociale, di qualità urbana e architettonica, di ottimizzazione delle risorse naturali ed energetiche, di efficienza e razionalizzazione.

Lo strumento urbanistico dovrà integrare la domanda di potenziamento dei servizi della città pubblica e la domanda privata di riqualificazione e valorizzazione sia alla micro-scala sia all'interno di interventi di maggiore dimensione.

Per gli interventi più vasti e complessi saranno elaborate forme di regolamentazione che garantiscano un'elevata flessibilità degli assetti attuativi e che consentano -anche ad interventi avviati- di elaborare scenari di periodica rivalutazione *in itinere* che garantiscano un costante e puntuale adeguamento degli interventi -sia privati sia di interesse pubblico-alle dinamiche economiche e sociali.



## **Operare una sburocratizzazione e una semplificazione normativa**

La Variante si muoverà necessariamente in parallelo con il processo di recepimento dello schema-tipo di Regolamento Edilizio Unificato.

La procedura di approvazione del regolamento edilizio –disciplinata dall’art. 29 della L.R. 12/2005- comporterà adozione e approvazione da parte del Consiglio Comunale previa acquisizione del parere sulle norme di carattere igienico-sanitario da parte dell’ATS.

La deliberazione di adozione, unitamente a tutti gli elaborati, sarà pubblicata per quindici giorni consecutivi e gli atti saranno accessibili nel sito informatico dell’amministrazione comunale; del deposito e della pubblicazione sarà data comunicazione al pubblico mediante avviso all’Albo Pretorio.

Durante il periodo di pubblicazione, chiunque avrà facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro i quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito, potrà presentare osservazioni.

Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, l’organo competente procederà all’approvazione decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate

La predisposizione dello schema di Regolamento edilizio tipo costituisce un’ulteriore tappa del percorso di uniformazione degli adempimenti edilizi intrapreso –a livello nazionale e regionale- con la definizione della modulistica unificata.

La ricaduta più immediata sul *corpus* normativo del Piano delle Regole sarà l’uniformizzazione delle definizioni dei parametri edilizi sulla base di quanto elaborato a livello nazionale e successivamente sviluppato da Regione Lombardia. Tale azione agevolerà sicuramente l’attività degli uffici, il dialogo ed il confronto con operatori e tecnici e potrà contribuire a determinare un’accelerazione degli iter burocratici.

L’obiettivo dello snellimento dell’attività amministrativa dovrà inoltre guidare la rilettura dell’impianto normativo del PGT vigente -in particolare del Piano delle Regole- al fine di risolvere e superare eventuali complessità riscontrate nell’uso concreto e nell’applicazione quotidiana del testo delle norme tecniche di attuazione.

Questa prima definizione dei temi prioritari della Variante sarà sviluppata ed approfondita all'interno del Documento Programmatico che sarà redatto in forma organica ed esaustiva a valle della prima fase di partecipazione pubblica unitamente al Documento di Scoping funzionale all'avvio del percorso di Valutazione Ambientale Strategica.