



**Comune di Magenta**  
Piazza Formenti 3  
20013 MAGENTA (MI)  
tel. 02/9735.1  
email:urp@comune.magenta.mi.it  
<http://www.comune.magenta.mi.it>

## DATI DEL PROTOCOLLO GENERALE



c\_e801 - c\_e801 - 1 - 2016-11-10 - 0049541

### **MAGENTA**

Codice Amministrazione: **c\_e801**

Numero di Protocollo: **0049541**

Data del Protocollo: **giovedì 10 novembre 2016**

Classificazione: **6 - 1 - 0**

Fascicolo:

Oggetto: **OSSERVAZIONE VARIANTE GENERALE PGT**

### **MITTENTE:**

CONSIGLIERI COMUNALI NATALE VIGLIO -

Comune di  
MAGENTA



C\_E801 - C\_E801 - 1 - 2016-11-10 - 0049541

Prot. Generale n: **0049541**      **A**

Data: **10/11/2016**      Ora: **10.03**

Classificazione: **6 - 1 - 0**

Magenta, 8 Novembre 2016

Al Signor Sindaco del Comune di

MAGENTA

**Osservazione all'adottato P.G.T.**

I sottoscritti consiglieri comunali: NATALE VIGLIO e FELICE SGARELLA di Forza Italia, SIMONE GELLI di Lega Nord, ROCCO MORABITO di Magenta Popolare e PATRIZIA MORANI, dopo una attenta lettura del P.G.T. in approvazione, presentano le seguenti osservazioni.

Nel P.G.T. adottato esistono numerose criticità alcune delle quali sono state fatte presente nella seduta di C.C. del 19 Luglio u.s. di adozione del piano.

Qui vogliamo parzialmente riprenderle incominciando da quella che a parere nostro connota tutto il progetto di piano e cioè la mancata adesione alla teoria urbanistica prestazionale; il ricalcare ancora il vecchio concetto della prescrittibilità priva la città di Magenta di quello sviluppo fantasioso, seppur in un contorno delineato, che potrebbe essere la molla che fa scattare una urbanistica di qualità, in special modo per quanto riguarda il centro storico.

Un altro punto dolente è la nuova perimetrazione del Parco del Ticino: con la nuova configurazione è stata inserita nella zona Parco del Ticino un'area di circa mq 600.000 e non si capisce veramente la necessità di questo allargamento della perimetrazione poiché quasi tutti, se non tutti, i terreni oggetto di questo cambiamento hanno già una destinazione di fatto agricola, con prati e coltivazioni; l'allargamento dell'area Parco creerà solo indubbe difficoltà sia agli Agricoltori che a tutti Coloro che, per reali esigenze familiari, necessiteranno di una trasformazione urbanistica, senza avere alcun miglioramento in termini di spazi verdi.

Per quanto riguarda poi la questione abitanti: la superficie occupata dagli ambiti AT è di 622.000 mq con circa 1.800 abitanti ai quali vanno sommati

600 abitanti calcolati per le aree C; nel piano 2010 gli abitanti teorici erano 2.000 ai quali andavano aggiunti 600 abitanti conteggiati nel “piano casa” e cioè praticamente con una sostanziale parità, parità che dimostra quanto non abbia alcun fondamento affermare che il piano 2010 poteva potenzialmente stravolgere la città con una smisurata edificazione.

La fascia di rispetto del Naviglio Grande, così come ipotizzata nel progetto, se pur normata da una legge regionale, rappresenta un feroce vincolo per la comunità di Ponte Vecchio che si snoda lungo il Naviglio: chiediamo una sua riduzione di ampiezza o addirittura una sua eliminazione, così come è già stato fatto nei dintorni di via Foppa.

I criteri di negoziazione riguardanti gli ambiti di trasformazione sono molto tortuosi, con un percorso che porterà ad una dilatazione dei termini di conclusione dell'iter di approvazione anche se, molto teoricamente, questo percorso è calendarizzato con scadenze precise: occorre tagliare alcuni passaggi per snellire.

Ambito AT1 (ex Saffa): nasce male, cioè senza la concertazione con il comune di Boffalora sopra Ticino poiché la superficie ex Saffa che ricade nel comune di Magenta è semplicemente una ristretta fascia lungo la ex S.S. 11, interessante tra l'altro anche i luoghi di Santa Gianna che non sono stati assolutamente urbanisticamente valorizzati nel P.G.T..

Ambito AT2 (ex Novaceta): il P.G.T. destina le aree di questo ambito a residenziali, terziarie, produttive e per servizi in un mix di destinazioni che sembra privilegiare la proprietà (Unicredit) dopo che la stessa non è sembrata e non sembra venire incontro alle esigenze sanitarie della popolazione magentina con il ritardo nello smaltimento dei manufatti contenenti amianto. Il Consiglio Comunale di Magenta aveva in passato deliberato la destinazione totale dell'area a produttiva, ma questa destinazione è stata completamente disattesa. Soffermandoci ad esaminare lo schema distributivo contenuto nelle norme per l'attuazione del documento di piano, si osserva che il centro sportivo ricreativo è stato completamente asfaltato per creare un parcheggio e tale destinazione, oltre ad essere completamente sbagliata per la distruzione

del centro sportivo-ricreativo, appare illogica ove si pensi alla necessità di parcheggi per i pendolari ferroviari però con una dislocazione il più possibile verso il limite est del compendio (forse però ci si voleva smarcare dal “Movimento Dignità e Lavoro”).

In generale la edificazione avviene tramite un indice proprio, un indice aggiuntivo all'indice proprio, un indice minimo ed un indice massimo; fatto sta che, sempre in generale, i Cittadini che vogliono edificare per esigenze proprie (non sono tutti degli speculatori) devono negoziare della S.L.P. poiché l'indice minimo è maggiore dell'indice proprio e pertanto sono obbligati ad acquistare dell'area di perequazione dai privati esponendo questi Cittadini al ricatto del mercato per raggiungere l'indice minimo. Proponiamo che l'indice proprio sia anche l'indice minimo così da evitare un esborso iniziale che può anche essere non indifferente, mantenendo l'incremento edificatorio a pagamento perequativo solo se si vuole superare l'indice proprio=minimo.

Ma forse questo discorso è legato al reperimento di € 13 milioni per finanziare parte del piano dei servizi, oltretutto con un avanzo di € 3 milioni, cifra, quella di € 13 milioni, molto difficile da raggiungere anche sottostimando gli interventi negli AT (forse un ripensamento legato alla non ottimale distribuzione degli interventi negli AT e quindi non appetibili).

Nelle norme tecniche di attuazione del piano delle regole viene poi stabilito che la altezza di un edificio si misura al colmo: questo fatto, oltre a determinare una estetica costruttiva non allineata alle precedenti realizzazioni, non tiene conto della quota della falda acquifera sotterranea nel territorio di Magenta che inviterebbe invece a calcolare le altezze di edificazione alle gronde oppure all'ultimo solaio piano.

Ma questo piano, nella furia riduttiva della edificazione, opera in tal senso anche dove si dovrebbe fare esattamente l'opposto. Nelle aree a destinazione produttiva infatti si raddoppia (dal 10% al 20%) la dotazione di aree per servizi all'interno dei singoli lotti riducendo così le possibilità costruttive e si permette solamente un supero del 10% per le attività industriali che hanno già raggiunto la saturazione in drastica riduzione rispetto al 30% del piano 2010.

Proponiamo pertanto un ritorno agli indici del piano 2010.

Una osservazione particolare merita l'art. 15.1 delle N.T.A. del piano delle regole ove si dice che le aree C hanno simbologia grafica da Ca a Cm; esistono in via Foppa anche le aree Co e Cp, aggiunte successivamente alla prima bozza di piano sostituendo queste ad aree a verde: forse nella frettosità della trasformazione non ci si è ricordato di modificare anche l'art. 15.1 (il diavolo fa le pentole, ma non i coperchi).

Da ultimo si precisa come l'art. 12.5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (RP05) disciplina l'edificazione a confine negli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) corrispondente alle aree A e B: rispetto al P.G.T. 2010 e alla bozza della variante presentata nel 2015, sono state eliminate le parti che permettevano l'edificazione a confine di box e piccoli accessori, penalizzando in tal modo gli interventi di piccoli ampliamenti e ristrutturazione di lotti di modeste dimensioni o già edificati, come la maggior parte dell'edificato identificato nelle suddette aree. In particolare è di fatto vietato costruire a confine se non nel caso in cui ci sia una demolizione e ma ricostruzione di un edificio già esistente a confine, anche nel senso di accordo privato tra confinanti e di conseguenza anche le autorimesse, che di norma venivano edificate a confine, saranno vincolate dalle distanze dal confine pur avendo un'altezza inferiore o uguale a 2,50 m.

Si chiede pertanto la possibilità di reinserire la nota che permette almeno la costruzione a confine anche se in precedenza non esisteva un edificio a confine pur anche prevedendo limitazioni di altezza (m 2,50).

Con osservanza.



The image shows five handwritten signatures in black ink, arranged in two rows. The top row contains three signatures, and the bottom row contains two. Each signature is written over a horizontal line. The signatures are highly stylized and cursive, making them difficult to read. The first signature in the top row appears to be 'M. L. B...', the second 'M...', and the third 'M...'. The first signature in the bottom row appears to be 'Alia...', and the second is a large, sweeping signature.