



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

Piano delle Regole

RP.04 - Relazione

Con le modifiche e integrazioni
a seguito di controdeduzioni alle osservazioni

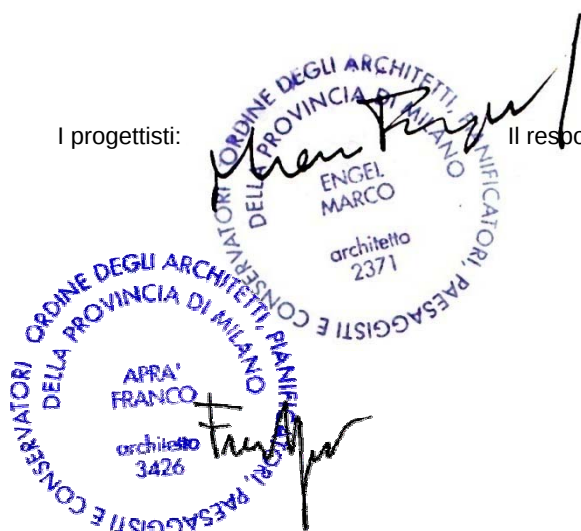
gennaio 2017

I progettisti:

Il responsabile del procedimento

Il sindaco
Marco Invernizzi

L'assessore alle politiche per il territorio
Vincenzo Salvaggio



Adottato dal C.C. con delibera
Pubblicato
Approvato dal C.C. con delibera
Pubblicato sul BURL

n° del
il
n° del
n° del

Gruppo di lavoro	Franco Aprà e Marco Engel con Fabrizio Calloni
Mobilità	POLINOMIA srl
Commercio	Società di Ricerca e Pianificazione
Aspetti normativi	Fortunato Pagano

Settore tecnico del Comune di Magenta:

Arch. Danila Scaramuzzino – Dirigente settore tecnico

Geom. Marco Bizzarri – Responsabile del servizio

Ufficio di Piano:	Germana Bighiani – Segreteria amministrativa
	Geom. Francesco Bianchi – Edilizia
	Arch. Michela Cozzi – Edilizia
	Ing. Ilaria Dameno – Ambiente
	Arch. Rosella Saibene – Paesaggio

Indice

0. Premessa	1
1. Elaborati del Piano delle regole	2
2. Compiti del Piano delle regole	3
3. Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati	4
3.1 Le reti ecologiche della pianificazione sovraordinata	5
3.2 La rete ecologica comunale (REC)	6
4. Il tessuto urbano consolidato: struttura e forma urbana	9
4.1 Nuclei di antica formazione: le aree A del Piano delle Regole	9
4.2 La zona B esterna ai nuclei di antica formazione	9
4.3 Le zone residenziali esterne alle aree A	10
4.4 Le zone a destinazione produttiva	11
4.5 Tutela e sviluppo del verde	13
5. Le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola e di valore ecologico e paesaggistico-ambientale	14
6. Criteri di impostazione delle Norme Tecniche di Attuazione	15
 Appendice: Evoluzione del paesaggio del Tessuto Urbano	 21

0. Premessa

Nel corso del 2014, nella fase di avvio della predisposizione della variante dei documenti costituenti il PGT, è stato elaborato un Documento Programmatico con una duplice finalità:

- precisare le linee guida assunte dall'Amministrazione Comunale nel processo di costruzione del piano;
- fornire un quadro complessivo di valutazioni condivise finalizzato a orientare le successive fasi di lavoro.

Si è trattato di un documento aperto, che ha raccolto suggerimenti e attese emersi negli incontri pubblici preliminari, propedeutico al processo di partecipazione successivamente sviluppato nel 2015 nel contesto della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

In discontinuità con il "PGT 2010", l'obiettivo fondamentale assunto per il nuovo Piano delle Regole è consistito nel *"...ricondurre l'apparato normativo del Piano agli elementi essenziali semplificando disciplina e procedure al fine di agevolare la presentazione e l'istruttoria di piani attuativi e progetti edilizi, in particolare per gli interventi rivolti al riuso dei complessi edilizi del nucleo storico e più in generale del tessuto urbano consolidato.*

Si è inoltre radicalmente modificato il meccanismo della *"...perequazione per raggiungere maggiori livelli di efficienza alla luce degli esiti conseguiti localmente e più in generale nel territorio lombardo"*. La relativa disciplina è stata prevista, oltre che per gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, anche per le aree in edificate del Piano delle Regole assoggettate a pianificazione attuativa.

Infine si è predisposto con autonomo atto l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione come occasione per fornire incentivi agli interventi all'interno del tessuto urbano consolidato - sia del centro residenziale che della "periferia" produttiva - alternativi alla trasformazione di suoli non edificati.

Il quadro delle conoscenze del territorio comunale è stato definito dal Documento di Piano, nella sua prima versione entrata in vigore nel 2010 e nella sua variante generale, adottata contestualmente al presente Piano delle Regole. Si rinvia pertanto ai relativi elaborati, in particolare per il processo di formazione del tessuto urbano consolidato, e agli elaborati grafici contenenti le analisi di base (tavole della serie DA).

Alla relazione e agli elaborati di analisi del Piano dei servizi si rinvia per le considerazioni attinenti lo spazio pubblico quale parte integrante e strutturale del tessuto urbano consolidato.

Allo studio geologico e sismico si rinvia per *il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del piano di bacino, e per l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica*: le conseguenti norme e prescrizioni alle quali le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale sono considerate parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle regole.

Infine, per quanto riguarda i *requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica*, si rinvia al Regolamento Edilizio, il cui testo viene aggiornato parallelamente all'elaborazione del PGT evitando la sovrapposizione di norme riguardanti la stessa materia.

Addendum in fase di approvazione

Per effetto delle controdeduzioni alle osservazioni sono state introdotte modifiche e integrazioni negli elaborati dispositivi del PGT. Si tratta di modifiche che non ne hanno messo in discussione gli obiettivi fondamentali e che pertanto non comportano aggiornamenti delle argomentazioni contenute nelle tre relazioni di accompagnamento dei documenti del PGT. Qui pertanto si segnalano i seguenti cambiamenti.

- Modifiche delle NTA evidenziate nello specifico fascicolo RP 05.
- Modifiche della classificazione di alcuni lotti e dei perimetri delle "aree C" (vedi RP 01 e 02).

1. Elaborati del Piano delle regole

Gli elaborati del Piano delle regole (NTA, art. 1.4) sono costituiti da:

- Relazione
- Norme tecniche di attuazione
- Elaborati grafici (serie RP)

Sono inoltre fatti salvi i seguenti elaborati di analisi del Piano delle Regole 2010:

- tav. CS 2a, 2b, 2c (Centro storico, altezza degli edifici);
- tav. CS 3a, 3b, 3c (Centro storico, destinazione d'uso piano terra);
- tav. CS 4a, 4b, 4c (Centro storico, destinazioni d'uso piani superiori)
- tav. CS 5a, 5b, 5c (Centro storico, attività piani terra)
- tav. CS 6a, 6b, 6c (Centro storico, attività piani superiori)
- tav. CS 8a, 8b, 8c (Centro storico, spazi aperti, pavimentazioni)
- tav. PR 14 (Abaco Centro Storico)
- Repertorio dei beni storici

Sulla base delle linee guida regionali, la cartografia che accompagna il Piano delle Regole deve rispondere a due esigenze: consentire una visione d'insieme, estesa all'intero territorio comunale, dei contenuti di piano e assicurare la possibilità di rappresentazioni di dettaglio di ambiti particolari, quali quelli urbani.

Pertanto la variante generale del Piano delle regole consiste in elaborati cartografici di tipo prescrittivo che sostituiscono quelli del 2010, predisposti con le seguenti scale di rappresentazione:

- tav. RP 01a e RP 01b: Disciplina delle aree, scala 1:5.000, planimetria dell'intero territorio comunale;
- tavv. RP 02 a-g: Disciplina delle aree, scala 1:2.000, planimetria del Tessuto Urbano Consolidato;
- tav. RP 03: Disciplina degli interventi sugli edifici dei nuclei di antica formazione, scala 1:2000.
- tav. RP 04: Modifiche del perimetro della zona IC del Parco del Ticino, scala 1:10.000

Ha altresì valore prescrittivo il seguente elaborato:

- RP 05: Repertorio degli edifici dismessi nel Parco del Ticino esterni alla zona IC.

2. Compiti del Piano delle regole

Nell'ambito dei compiti assegnatigli dalla LR 12/05 (art. 10), il Piano delle regole di Magenta:

- indica le aree e gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta o è in corso l'edificazione o la trasformazione dei suoli;
- individua i nuclei di antica formazione;
- contiene le prescrizioni in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica;
- disciplina le fasce di rispetto dei corsi d'acqua superficiali in particolare con l'individuazione del reticolo idrico minore;
- individua le aree destinate all'agricoltura e le aree di valore ecologico e paesaggistico-ambientale.

Le principali previsioni vigenti, prevalenti e vincolanti, che derivano da atti di pianificazione sovraordinata sono analizzate nel Documento di Piano (DP. ... Documento di Piano - Relazione cap. 1).

Non si ravvisano nel territorio di Magenta edifici a rischio di compromissione o a rischio di incidente rilevante, né aree connotate da particolari condizioni di degrado a meno di alcuni terreni della zona agricola esterni alla zona IC del Parco del Ticino, prossimi al Naviglio Grande a ovest del "Ponte Nuovo".¹

Per le superfici dei "boschi" che fanno parte della zona IC del Parco, individuate sulla base dello stato di fatto risultante dalla ortofoto Regione Lombardia del 2012 e verificate in loco, si è preferita l'individuazione nell'ambito delle "aree E" destinate all'agricoltura, costituendone storicamente parte integrante sia dal punto di vista produttivo che paesaggistico. In alcuni casi sono state ricomprese in "aree non suscettibili di trasformazione urbanistica", per le quali l'attività agricola è la destinazione d'uso prevalente.²

Per alcune aree del Tessuto Urbano Consolidato (aree C) si applicano i principi di compensazione e perequazione urbanistica.

¹

I terreni degradati sono classificati come aree R (*Aree degradate da recuperare*) dal PTC del Parco Regionale della valle del Ticino.

²

Per "aree non soggette a trasformazione urbanistica" si intendono tutte quelle parti del territorio comunale esterne al tessuto urbano consolidato, che, per ragioni oggettive e/o per scelta di piano, sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto. Vi sono consentiti pertanto l'attività agricola e, per gli edifici esistenti con destinazione d'uso non residenziale, gli interventi che non ne aumentino la superficie lorda di pavimento, e "...in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici..." (art. 10.4 LR 12/2005).

3. Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati

Le principali previsioni vigenti, prevalenti e vincolanti, che derivano da atti di pianificazione sovraordinata riguardano in generale, con l'eccezione delle fasce laterali del Naviglio Grande, le aree esterne al Tessuto Urbano Consolidato oggetto del Piano delle Regole, e hanno origine:

- dagli atti di Pianificazione Regionale: Piano Territoriale Regionale (PTR) e, in particolare, dalla sua sezione specifica costituita dal Piano Paesaggistico Regionale e relativa Rete Ecologica (RER);
- dal Piano Regionale d'Area dei Navigli Lombardi (approvato dal Consiglio Regionale e pubblicato in data 22 dicembre 2010);
- dalla DGR 2 luglio 2012 n IX/3671 relativa ai Comuni di Abbiategrasso, Albairate, Cassinetta di Lugagnano, Robecco sul Naviglio e Magenta: dichiarazione di interesse pubblico della fascia di rispetto del Naviglio Grande, art. 136 c. 1 lett. c) e d) del d.lgs n.42/2004;
- dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP, approvato in data 17 dicembre 2013), che in sé riassume sostanzialmente, con approfondimenti di maggiore dettaglio, anche le previsioni degli atti di pianificazione paesaggistica regionale;
- dai Piani di gestione delle aree SIC (Siti di interesse comunitario) e ZPS (Zone di protezione speciale), derivanti dall'individuazione in sede Comunitaria delle aree della "rete Natura 2000", oggetto di specifica verifica in sede di "Valutazione di Incidenza" (VIC);
- dal vigente PTC del Parco Regionale della valle del Ticino (DGR 5983/2001) e dal PTC del Parco Naturale (DCR 919/2003);
- dal Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico del fiume PO (PAI).

Le fasce vincolate che hanno origine dal provvedimenti regionali relativi al Naviglio Grande sono riportate negli elaborati grafici del Piano delle Regole. In particolare si deve evidenziare che il vincolo apposto con l'approvazione del Piano Regionale d'Area dei navigli lombardi incide direttamente sulla pianificazione di parti consistenti del Tessuto Urbano Consolidato in entrambe le frazioni di Ponte Nuovo e Ponte Vecchio.

Nel Piano delle Regole e nel Documento di Piano sono identificati gli immobili definiti come beni culturali da tutelare ai sensi degli articoli 10 e 11 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice Urbani), e gli immobili e le aree definiti come beni paesaggistici da tutelare sulla base dello stesso decreto legislativo (articolo 142, comma 1 e 2).

In base all'art. 80, comma 5, della LR 12/2005, *"Nei territori compresi all'interno dei perimetri dei parchi regionali, le funzioni autorizzative, consultive e sanzionatorie di competenza dei comuni ai sensi dei commi 1 e 4, sono esercitate dagli enti gestori dei parchi, ad eccezione dei territori assoggettati all'esclusiva disciplina comunale dai piani territoriali di coordinamento dei parchi"*. Per Magenta detti territori sono individuati come zona IC.

Per quanto riguarda la zona IC, la variante generale del PGT ne propone una ridefinizione, riducendo la relativa superficie (vedi tav. RP 04, Modifiche del perimetro della zona IC).

L'articolazione per zone dell'area del Parco del Ticino per la parte non compresa nella zona IC è riportata nella planimetria dell'intero territorio comunale che detta la disciplina delle aree in scala 1:5.000 (tav. RP 01a e RP 01b).

3.1 Le reti ecologiche della pianificazione sovraordinata

La fondamentale verifica dei contenuti del PGT alla luce degli elaborati costitutivi della pianificazione di livello regionale e provinciale riguarda la “rete ecologica regionale” (RER, 2010) e quella provinciale (REP 2013) contenuta nel vigente PTCP. A un livello di maggiore definizione si deve altresì fare riferimento al “Progetto per la definizione della rete ecologica potenziale del Parco del Ticino” (2005).

Gli elementi sostanziali di tali reti, omogenei con quelli della rete ecologica provinciale, sono classificati di “primo livello” (gangli, corridoi primari e varchi) e di “secondo livello” (boschi e filari, zone umide, corpi idrici).

L'analisi delle reti ecologiche è contenuta nella tav. DA 05 del Documento di Piano (scala 1:25.000 contenente la ricognizione delle reti ecologiche alle diverse scale sovralocali) e nelle tavv. DA 05 del Documento di Piano (Schema di REC) e SP 02 del Piano dei Servizi (Rete ecologica comunale, carta eco-paesistica).

Più approfondite analisi delle reti ecologiche sovralocali sono contenute nel “Rapporto Ambientale” elaborato in sede di VAS.

A integrazione di tali reti, è stata concepita la Rete Ecologica Comunale (REC) ai sensi della DGR 8/8515 del 26 novembre 2008 (Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli Enti locali).

3.2 La rete ecologica comunale (REC)

La Rete Ecologica Comunale, (REC), rappresentata quale integrazione delle reti sovralocali (RER, REP e Rete del Parco del Ticino, vedi tav. DA 05, Schema di REC) è stata redatta seguendo le indicazioni contenute all'art. 5.4 della DGR 8/8515. Tale elaborazione funge da base per la costruzione della "Carta eco paesistica" (tav. SP 02) sintesi tra la lettura del paesaggio e le tematiche ecologiche riconducibili a scelte urbanistiche.

Di seguito si riproduce in corsivo il cap. 3.4.1 della Relazione del Documento di Piano, nel quale il territorio è stato "letto" in base alle seguenti componenti principali:

3.2.1 Unità ambientali rilevanti

Unità naturali terrestri

- Boschi: vengono riportate le aree boscate così come rilevate in sede di rilievo aerofotogrammetrico alla base della creazione del Database Cartografico in possesso del Comune. Si può notare come la maggiore concentrazione di queste aree si sviluppi ai margini estremi orientali e occidentali del territorio comunale e più specificamente nell'area dell'ex-cava (area individuata come Ganglio della Rete Ecologica Provinciale) e nelle aree della Valle del Ticino sia lungo il margine di terrazzo che segna il passaggio tra i due livelli maggiori della pianura immediatamente a sud del tracciato del Naviglio Grande oltre che, per una fascia di un chilometro dal corso del fiume.
- Alberature esistenti, verde urbano e sportivo: rappresentano gli elementi arborei esattamente rilevabili dalla foto-aerea dalla quale è stato ricavato il Database Cartografico. Le alberature esistenti fortemente presenti nel tessuto urbano consolidato, sia isolate che in filare, creano, in associazione al verde urbano e sportivo, risultato dalle tipologie insediative e dalle politiche sui servizi attuate in passato, un sistema urbano permeabile, con possibilità di livelli di biodiversità maggiori rispetto ad esempio a quelli connotati da una agricoltura con caratteri intensivi. Questo insieme di aree non è minimamente paragonabile alle funzioni assolute dalle aree libere e boscate presenti nella valle del Ticino ma si configura come un elemento complementare a queste, in situazioni di transizione tra le aree più naturali a quelle maggiormente antropizzate.

Unità ambientali acquatiche

Fiumi e canali, Corsi d'acqua minori, Fontanili: Rappresentano una eccellenza ambientale per il territorio del Comune di Magenta, indispensabili per garantire sistemi di concentrazione degli elementi arborei e faunistici in sistemi puntuali (le teste dei fontanili, fortemente presenti nella parte bassa della valle) e lungo sistemi lineari (corso del Naviglio Grande, corso del Fiume Ticino e delle aree golenali, aste dei fontanili).

3.2.2 Segnalazioni di importanza per la biodiversità

Aree prioritarie per la biodiversità, così come individuate dalla Rete ecologica Regionale:
Le scelte urbanistiche del PGT non vanno a diminuire l'estensione di tali aree ma anzi, attraverso la revisione di scelte effettuate dal Piano di Governo del Territorio 2010, ne

garantiscono la conservazione escludendole dagli ambiti di trasformazione ai fini edificatori (vedi in particolare l'ambito di trasformazione n°14 del PGT 2010).

3.2.3 Nodi della rete

Gangli primari di livello provinciale in ambienti antropizzati: Comprendono i territori al confine con il comune di Corbetta, individuati nel PTCP della provincia di Milano ed interconnesse con i territori del Parco Agricolo Sud Milano. Queste aree in Comune di Magenta comprendono una cava esaurita attualmente coperta da uno specchio d'acqua circondato da vegetazione spontanea e attualmente utilizzato come pesca sportiva.

3.2.4 Corridoi e connessioni ecologiche

Direttrici primarie di connessione entro matrici di naturalità diffusa e Zone significative di biopermeabilità in ambito agricolo: Le prime sono riscontrabili lungo le fasce boscate del fiume Ticino (corrispondenti alle aree SIC-ZPS e corridoio della RER) e lungo le aree prospicienti la scarpata tra il livello fondamentale della pianura e la valle fluviale (corrispondenti alle aree individuate dalla proposta di rete ecologica del Parco).

Le aree di biopermeabilità sono le aree agricole frapposte alle prime e interessate da possibili passaggi da una fascia all'altra delle direttrici primarie, sono aree importanti sia per la presenza di numerosi tracciati idrografici superficiali legati ai fontanili con le rispettive boscine di ripa sia per la presenza di colture agricole a carattere non intensivo con un buon grado di inserimento nell'ambiente naturale attraverso una parcellizzazione dei fondi più minuta, con residui dei filari interpoderali.

Direttrici primarie di connessione entro matrici naturali e aree antropizzate: Parti di tessuto edilizio in cui le caratteristiche morfologiche, date dalle tipologie edilizie a bassa densità in associazione ad una concentrazione elevata di aree libere con destinazione a verde o a funzioni ad esso assimilabili, permettono una discreta permeabilità tra l'ambiente agricolo e le aree maggiormente antropizzate di Magenta. La presenza di questa tipologia di disegno della città è ancora più importante in quanto viene a collocarsi in continuità con le aree individuate dal PTCP della Provincia di Milano come Ganglio primario.

Corridoi ecologici secondari di livello provinciale e varchi delimitati di livello provinciale: Vengono riportate le indicazioni presenti nel PTCP della Provincia di Milano in quanto tesi al mantenimento della continuità agricola e inedificata lungo i lati meridionale e occidentale dell'urbanizzato, definendo puntualmente le aree classificate come varco da mantenere lungo le direttrici di connessione con gli abitati di Ponte Nuovo e Ponte Vecchio.

3.2.5 Unità tampone

Zone tampone primarie rispetto ad ambiti di pressione e Zone tampone secondarie: Le prime corrispondono alle aree individuate dal PGT come aree "Non soggette a trasformazione", successivamente trattate dettagliatamente nel capitolo 5; la seconda sottolinea l'importanza dell'area della Ex-cava in una ottica di pianificazione attiva e di

disegno di interventi di miglioramento delle condizioni per lo sviluppo e l'affrancamento della biodiversità.

3.3 Azioni orientate all'attuazione del progetto di REC

Le azioni attivate dal Piano di Governo del Territorio per l'attuazione del disegno di rete ecologica sono riconducibili agli obiettivi di tutela, di salvaguardia dei "varchi" e di Compensazione.

3.3.1 Tutela

Risulta fondamentale l'individuazione di un sistema di aree non soggette a trasformazione urbanistica con le finalità e le modalità di gestione riportate nel successivo Capitolo 5 e nell'art 24 delle NTA del Piano delle Regole

3.3.2 Varco della REP in località Ponte Nuovo

Il "varco", individuato dal PTCP di Milano lungo la direttrice per Ponte Nuovo, riguarda un'area edificabile in base alle previsioni del PGT 2010 e già parzialmente edificata. Si deve evidenziare che le azioni possibili per rendere il varco efficace nel garantire condizioni anche minime di continuità della rete ecologica devono ritenersi di scarsa se non nulla efficacia.

Tuttavia, e ciò premesso, la variante, subordinando a Piano Attuativo la possibilità di trasformazione dell'area, tutela il "varco" attraverso le prescrizioni specifiche che saranno dettate dal Piano stesso e dalla relativa convenzione, tese a garantire la conservazione di una significativa parte inedificata.

3.3.3 Compensazione

In connessione all'attuazione dell'Ambito di Trasformazione 6 (Ex Cava Airoidi), sono previsti interventi di compensazione consistenti in azioni dirette da parte dei soggetti attuatori, finalizzate a ottenere obiettivi specifici riportati all'interno della specifica "scheda d'Ambito" del Documento di Piano.

4. Il tessuto urbano consolidato: struttura e forma urbana

4.1 Individuazione del Tessuto Urbano Consolidato (TUC)

Il perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), riportato in specifici elaborati richiesti dal PTCP di Milano (art. 70 delle Norme di Attuazione), è stato definito comprendendovi tutte le aree che risultano urbanizzate – ivi comprese quelle inedificate ma intercluse o di completamento – o in corso di urbanizzazione in base a permessi di costruire rilasciati o a Piani Attuativi adottati. Nella tav. DA 06 del Documento di Piano è riportato lo stato di attuazione del PGT 2010.³

Struttura e forma urbana, già analizzata nell'apparato conoscitivo di base del Documento di Piano, è stata ulteriormente studiata approfondendo l'esame dell'assetto morfologico per parti di tessuto urbano che risultano omogenee per caratteristiche funzionali, insediative, ambientali e di paesaggio urbano. Ciò ha comportato alcune modifiche e integrazioni alle classificazioni del PGT 2010. Se ne deducono i criteri per la definizione delle normative atte a disciplinare specificamente gli interventi nelle diverse "aree" del tessuto urbano consolidato.

Gli approfondimenti sono contenuti nell'allegata Appendice (Evoluzione del paesaggio del Tessuto urbano).

4.2 Nuclei di antica formazione: le aree A del Piano delle Regole

La ricerca storica e il rilievo urbanistico hanno approfondito i fondamentali elementi di giudizio per la definizione dei nuclei di antica formazione e della relativa normativa tecnica.

Il perimetro dei *nuclei di antica formazione* riportato negli elaborati grafici del PGT, cui fa riferimento il vigente Piano territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e l'art. 13 delle NTA del Piano delle Regole, riproduce quello rilevabile dalla tavoletta IGM "Magenta" in scala 1:25.000 circa del 1883, riprodotta nell'appendice citata per stralci e confrontata con la tavoletta IGM "Magenta" del 1914.

All'interno di tale perimetro il Piano delle Regole distingue nella tav. RP 03:

- gli isolati classificati come "aree A", nel complesso dei quali sono tuttora riconoscibili le caratteristiche morfologiche "storiche" dei centri di più antica costituzione, con significativa permanenza della tipologia "a corte";
- alcune parti marginali classificate come "aree B", nelle quali le trasformazioni più recenti hanno in gran parte compromesso i valori architettonici e tipologici originari, pur rispettandone i fondamentali tracciati viari;
- le sedi stradali, che conservano i tracciati storici;
- alcune aree ed edifici destinati a servizi pubblici (o privati di uso pubblico, come le chiese con le annesse attrezzature religiose, o le sedi dell'istruzione sia pubbliche che private), in genere vincolati *ope legis* in relazione all'anno della loro costruzione.

All'esterno di tale perimetro vengono comunque classificati come "aree A" alcuni isolati o parti di isolati che, pur realizzati successivamente alla fine dell'Ottocento, presentano

3

Nel perimetro del TUC risultano anche comprese, in quanto oggettivamente urbanizzate ed edificate, le aree interessate da strutture di natura commerciale realizzate in zona agricola, regolarmente autorizzate con atti abilitativi coerenti con la destinazione dei PRG comunali antecedenti il primo PGT.

connotati tipo-morfologici analoghi a quelli del centro storico vero e proprio. Tali connotati – tipologia a corte ed edifici disposti a formare la cortina stradale con altezza prevalente di 2 piani e occasionale di 3 piani – vengono tutelati dal Piano delle Regole in tutto il centro storico (tav. RP 03 e art. 13 delle NTA) anche quando gli interventi di sostituzione degli edifici stessi siano ammessi.⁴

4.3 Le zone residenziali esterne alle aree A

Il Piano delle Regole del PGT 2010 fa sostanzialmente discendere indici e parametri urbanistici dall'analisi delle densità fondiaria medie esistenti per isolati o porzioni significative di isolato. La variante 2015 integra questa analisi con un approccio di tipo eminentemente morfologico che, pur confermando nella sostanza il criterio precedentemente assunto, riconosce caratteri urbani distinti a parti di città pur connotate da simile densità fondiaria, tenendo conto dei processi storici che ne hanno determinato la formazione.

Ne deriva che a zone con lo stesso limite di densità fondiaria (circa 2 mc/mq, pari a 0,65 mq/mq) si assegnano differenti limiti di altezza degli edifici e di rapporto di copertura, che tendono implicitamente a salvaguardare anche la tipologia insediativa prevalente e la connessa morfologia urbana.

In sintesi il tessuto urbano consolidato residenziale esterno alle aree A del centro storico si articola in 4 zone (vedi capitolo 6.2.2 per le norme tecniche di attuazione):

- * Aree B1: isolati della città compatta sorti a ridosso dei centri storici, caratterizzati da palazzine residenziali isolate nel lotto, di altezza generalmente non superiore a 3 piani fuori terra, con significativi tratti a cortina continua lungo il fronte stradale.
- * Aree B2: isolati della città moderna generalmente realizzati in attuazione del Piano Regolatore 1975 e dei successivi piani comunali, caratterizzati da edifici in serie aperta, condomini costituiti da fabbricati residenziali di recente realizzazione, di altezza prevalente 4-5 piani fuori terra, al centro del lotto con rari episodi a cortina e sporadica presenza di edifici di tipologia specifica produttiva o di media struttura commerciale.
- * Aree B3: isolati della città moderna connotati da ville isolate e villette a schiera: tipologie di limitata altezza con presenza qualificante del giardino, caratterizzanti gli insediamenti residenziali nelle frazioni e alcune parti del centro principale.
- * Aree C: aree di modesta dimensione comprese nel perimetro del Tessuto Urbano Consolidato, prevalentemente libere da costruzioni, la cui edificazione richiede una particolare attenzione in ragione della loro estensione o del contesto in cui si collocano, nel centro principale ovvero nelle frazioni di Ponte Nuovo e Ponte Vecchio.

4

Per quanto riguarda le cortine stradali, gli allineamenti sono prescritti anche nel resto del Tessuto Urbano Consolidato (tavv. RP 01 e 02) per i tratti stradali nei quali l'edificazione sul confine del lotto con la strada costituisce un elemento significativo di omogeneità del paesaggio urbano.

4.4 Le zone a destinazione produttiva

Si intendono con tale classificazione le zone destinate in senso generale alle attività economiche di produzione di beni e servizi.

Per quanto riguarda il settore secondario (produzione di beni), le grandi aree industriali dismesse (Saffa a Ponte Vecchio, per la maggior parte della sua superficie in comune di Boffalora e SNIA-Novaceta a nord della ferrovia) sono individuate dal Documento di Piano come Ambiti di trasformazione.

Non fosse altro che per le loro dimensioni (10 ettari per la Saffa, da considerare unitamente ad altri 40 ettari circa in comune di Boffalora; 22 ettari per Novaceta), per il ruolo svolto rispettivamente nel periodo della prima e della seconda industrializzazione del nord Italia e per la loro localizzazione a ridosso di Ponte Nuovo e del centro di Magenta, il destino di queste aree riveste certamente un ruolo strategico.

Differente, seppure per alcuni versi analoga, è la condizione del vasto ambito di trasformazione che comprende, oltre a terreni non edificati, anche il grande lotto della fonderia Parola e Luraghi, attualmente in attività, il cui trasferimento è auspicabile in ragione della sua prossimità con le zone residenziali a nord della ferrovia.

Eccezione fatta per i precedenti casi che rivestono caratteri eccezionali, in generale per le attività produttive è stato evidenziato come sempre più difficili sono le previsioni di dinamica del settore in senso lato – secondario e terziario – soprattutto alla scala comunale.

Delicato è pertanto il ruolo del Piano delle Regole, in particolare delle sue Norme Tecniche di Attuazione delle aree destinate ad attività economiche, laddove tendano a stabilire limiti per l'insediabilità di alcune funzioni, e tipicamente di quelle che tradizionalmente sono considerate terziarie in senso lato, cioè non direttamente produttive di merci.

D'altra parte la nuova legge urbanistica regionale ha notevolmente liberalizzato la disciplina delle destinazioni d'uso, introducendo il criterio, già anticipato con la legge regionale n. 1/2000, che la normativa debba prescrivere le destinazioni d'uso escluse (nel caso delle zone produttive: la residenza), mentre per quelle consentite non si dà possibilità di stabilire limiti percentuali.

Mentre appare opinabile che nelle aree residenziali gli insediamenti di nuova costituzione con destinazione d'uso a residenza e funzioni terziarie compatibili possano teoricamente trasformarsi in quartieri totalmente terziari, per le attività già insediate in aree con destinazione produttiva appare sempre più inattuale e per alcuni versi persino illegittimo che una norma inibisca ristrutturazioni dei processi produttivi in essere, che richiedano o meno interventi sugli edifici.

In altri termini si può notare, a titolo esemplificativo, come la naturale evoluzione di un'attività a fronte delle innovazioni tecnologiche e di mercato possa rendere del tutto inadeguato il tradizionale linguaggio della tecnica urbanistica consolidata, laddove questa detta condizioni e limiti per la compresenza di SLP destinate all'attività "secondaria" ovvero "terziaria". A tali due categorie di attività si fanno infatti corrispondere differenti "carichi urbanistici", con riferimento agli effettivi oneri urbanizzativi e alle esigenze di aree di parcheggio.

Nel caso di Magenta le aree D (Tessuto Urbano Consolidato produttivo) sono state ripartite nelle seguenti diverse sottoclassi, per le quali si rinvia, per gli aspetti normativi, al successivo capitolo sulle Norme Tecniche di Attuazione.

* Aree D1 (art. 16.2)

Comprendono immobili realizzati in gran parte negli ultimi 50 anni come edifici industriali, con trascurabile presenza residenziale non caratterizzata da vincoli pertinenziali con unità produttive. Viceversa ha una certa presenza la funzione terziaria in forma autonoma dall'industria o in quantità eccedente i limiti che convenzionalmente (30% della SLP) ne consentono la definizione come pertinenza della destinazione produttiva industriale. Si tratta di piccole aziende di "servizi alle imprese, magazzini commerciali, aziende in cui il ciclo produttivo comporta una parte terziaria che eccede anche largamente il limite citato o che costituisce la parte direzionale di strutture produttive con diverse sedi sul territorio, anche all'esterno dei confini comunali.

La normativa dunque definisce l'ammissibilità delle funzioni compatibili sulla base dei seguenti criteri di preminente interesse pubblico:

- riconoscimento, partendo dallo stato di fatto, della natura funzionale mista delle zone individuate come "aree D1 per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi";
- assunzione del criterio della distinzione tra SLP adibita a produzione di beni materiali e SLP adibita a produzione di servizi, al fine di tenere conto della differenza dei relativi *carichi urbanistici*;
- la SLP non adibita a produzione di beni materiali ma con essa intimamente integrata, purché contenuta nel limite del 30% della SLP totale, è considerata industriale a tutti gli effetti;
- in caso contrario, la SLP adibita ad attività terziarie autonome da quelle produttive, o eccedenti il limite del 30%, è considerata terziaria a tutti gli effetti; in tale fattispecie, la compatibilità è subordinata a irrinunciabili requisiti individuati per minimizzare gli effetti urbanistici negativi e specifici delle attività terziarie, in termini di oneri urbanizzativi, di traffico e, in particolare, di dotazione di spazi per la sosta degli autoveicoli.

In sintesi, considerando del tutto inefficace ogni tentativo di trovare definizioni tendenzialmente esaustive tendenti a distinguere le attività produttive industriali da quelle terziarie, la normativa predisposta tende a porre in primo piano i preminenti obiettivi di pubblica utilità connessi al controllo della proliferazione incontrollata delle attività terziarie in una zona industriale esistente, nata a partire dagli anni Sessanta con scarse attenzioni specifiche alle dotazioni di infrastrutture viarie e di parcheggio, indispensabili per attività comportanti ingenti afflussi di pubblico utente.

* Aree D2 (art. 16.3)

Per quanto riguarda il commercio al dettaglio, si rinvia allo studio specifico allegato al PGT. Qui si evidenzia che le zone del Tessuto Urbano Consolidato individuate con specifica destinazione - aree D2 per attività commerciali di media e grande distribuzione – sono quelle stabilmente già occupate da dette attività.

Il Piano delle Regole prende anche atto del prolungato e perdurante periodo di crisi economica manifestatosi a partire dal 2008, che ha prodotto la cessazione di un numero sensibile di attività e il disuso di immobili anche di recente realizzazione. Anche sulla base di specifiche istanze pervenute nella fase di avvio dell'elaborazione del PGT e delle risultanze degli incontri con i rappresentanti delle attività economiche presenti nel territorio comunale e più in generale nel Magentino, si è preso atto che deve ritenersi di pubblica utilità ammettere l'uso per attività terziarie o commerciali degli edifici produttivi inutilizzati esistenti in aree a diretto contatto con la viabilità sovra locale.

* Aree D3 (art. 16.4)

Vengono individuate le aree D3, produttive localizzate in zone prevalentemente residenziali, che il Piano delle Regole 2010 ha classificato come ambiti ASR destinati alla sostituzione degli edifici produttivi con edifici residenziali. Per tali aree il piano consente alternativamente il mantenimento della destinazione d'uso in atto ovvero la conversione a residenza.

* Aree D4

Sono così classificate le aree per attività culturali, ricreative e sportive private, che tali risultano nello stato di fatto.

4.5 Tutela e sviluppo del verde

Il tema della progettazione del verde è stato oggetto solo recentemente di approfondimenti significativi dal punto di vista della "qualità del progetto". Appare oggi riduttivo affidarsi a criteri puramente quantitativi, come la prescrizione di sostituire ogni albero abbattuto con un numero variabile di nuovi alberi, non entrando nel merito (come di fatto è impossibile con una normativa tecnica di Piano delle Regole.) delle specie e delle varietà, del grado di sviluppo, della particolare localizzazione e, in sostanza, della tecnica del progetto paesaggistico e degli specialisti agronomici o forestali.

Viceversa risulta indispensabile introdurre una normativa di tipo "esigenziale" che consenta un giudizio di tipo qualitativo dei progetti. Solo in linea di massima ogni albero abbattuto dovrà essere sostituito, a meno che le caratteristiche del progetto o considerazioni tecnico agronomiche non comprovino la necessità di differenti soluzioni.

Nella formulazione del giudizio sulla qualità dei progetti si configura per l'Amministrazione Comunale e per i suoi organismi tecnico consultivi una particolare responsabilità, del resto già prevista per legge con l'istituzione delle commissioni per il paesaggio.

Con la normativa tecnica di attuazione, alla quale si rinvia (art. 12.3) si sono poste le condizioni per superare le tradizionali normative di generica tutela "quantitativa", introducendo alcuni obiettivi specifici, ma soprattutto facendo riferimento alla necessità che la tutela e lo sviluppo del "verde" divengano contenuti attivi della progettazione. L'articolo tutela i giardini esistenti facendo espresso riferimento ai casi in cui il problema della tutela si pone contestualmente a un progetto di "edificazione" in senso lato (anche di aree di uso pubblico), ovvero nelle aree già edificate.⁵

5

Si segnala l'utilità per l'Amministrazione Comunale di dotarsi di un adeguato strumento specifico, di natura regolamentare, per la tutela del verde sia pubblico che privato.

5 Le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola e di valore ecologico e paesaggistico-ambientale

L'analisi del settore agricolo è sviluppata nel "quadro conoscitivo" del Documento di Piano 2010 e non richiede ulteriori approfondimenti. In questa sede, fermo restando che per le aree agricole strategiche non comprese nella zona IC del Parco del Ticino si rinvia alla disciplina del vigente PTC, si dà conto soprattutto delle scelte che riguardano il territorio di detta zona, ove si è operata una distinzione di tipo generale tra due tipologie di aree destinate all'esercizio dell'attività agricola e di valore ecologico e paesaggistico-ambientale:

- aree "E", agricole e boschive vere e proprie, che comprendono il territorio riservato allo svolgimento dell'attività agricola, anche in funzione del mantenimento di condizioni di equilibrio ambientale e paesaggistico: per tali aree si fa diretto riferimento alla disciplina di settore contenuta nella Parte II, titolo III della LR 12/2005;
- aree "non soggette a trasformazione urbanistica", per le quali l'agricoltura è l'attività fondamentale prevista dal Piano delle Regole, con un'attenzione specifica al loro ruolo di cintura a ridosso dei centri abitati.

Le aree non soggette a trasformazione urbanistica sono state individuate non solo e non tanto in base a considerazioni circa il valore agroforestale dei suoli, quanto in base all'individuazione di zone di frangia urbana che, in consonanza con i criteri proposti dalle deliberazioni regionali:

- concorrono ad incrementare la compattezza complessiva del tessuto urbano;
- minimizzano la compromissione della continuità e della compattezza dei terreni agricoli;
- non ostacolano la contiguità e la continuità intercomunale dei sistemi agroforestali, anche in relazione alla costituzione o al mantenimento o all'integrazione della rete dei corridoi ecologici provinciali e alla esigenza di contrastare fenomeni di conurbazione e saldatura tra urbanizzati esistenti;
- evitano processi di ulteriore frammentazione dello spazio rurale e, in particolare, del sistema podere delle aziende agricole;
- ammettono esclusivamente la realizzazione delle infrastrutture, dei servizi e delle attrezzature pubbliche, di uso pubblico o di interesse generale coerenti con le previsioni del Piano dei Servizi o con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche. Ciò vale in particolare per le aree immediatamente adiacenti con il confine orientale dell'ospedale per il quale, in caso di esigenza di ampliamento delle strutture o di nuova accessibilità dalla via Europa, si procederà con l'approvazione dei relativi progetti di opera pubblica.

Pertanto in dette aree, in parte connotate dalle caratteristiche tipiche delle *cosiddette frange urbane*, potranno essere promosse mitigazioni e compensazioni agro-forestali o ambientali. Le mitigazioni saranno prioritariamente finalizzate all'equipaggiamento del corridoio della Rete Ecologica Comunale per la fascia compresa tra le infrastrutture della viabilità extraurbana principale e i margini del Tessuto Urbano Consolidato, oltre che alla connotazione paesistico-ambientale di alcune aree che penetrano nel tessuto consolidato di Ponte Vecchio.

6. Criteri di impostazione delle Norme Tecniche di Attuazione

L'impianto delle Norme tecniche di attuazione (NTA) del Piano delle regole risponde ai seguenti obiettivi:

- semplificare radicalmente il testo vigente dal 2010, pur garantendone ove possibile la continuità, modificandone e integrandone le parti che hanno manifestato difetti o difficoltà di interpretazione;
- introdurre le modifiche e integrazioni necessarie alla luce della legislazione regionale e nazionale intervenuta nell'ultimo quinquennio.

6.1 Titolo I - Generalità

Le definizioni dei parametri e degli indici edilizi, che sovrintendono all'attività di esame dei progetti nel settore dell'edilizia privata e pubblica introducono innovazioni significative nel caso della definizione di superficie lorda di pavimento (SLP) e di altezza degli edifici (H).

Per il calcolo della SLP, sia di quella prevista che di quella esistente, si conferma l'esclusione della *"... superficie degli androni e la superficie dei vani scala e dei relativi impianti di sollevamento, ivi compresi atri e pianerottoli di sbarco ai diversi piani degli edifici residenziali al netto della superficie dei muri di confine con le unità immobiliari; rientra invece nel calcolo della SLP la superficie delle scale e degli eventuali impianti di sollevamento realizzati all'interno di singole unità immobiliari articolate su più piani o livelli ..."* (art. 3.3.1). La norma tende a evitare che la progettazione dei vani scala sia influenzata eccessivamente dall'obiettivo di non "consumare", ovvero di consumare meno possibile, la SLP consentita in base all'applicazione dell'indice fondiario U_f di zona.

Un criterio specifico è stato introdotto per la SLP dei rustici di origine agricola (art. 3.3.4).

Per l'altezza degli edifici si abbandona la definizione in "numero di piani fuori terra" con la sola eccezione di casi particolari riguardanti le aree A dei nuclei di antica formazione, e si adotta la più chiara definizione di *"...misura dalla quota media del marciapiede stradale o, in assenza di questo, dal colmo della carreggiata lungo il fronte principale dell'edificio al punto più elevato della sagoma esterna dell'edificio stesso..."* (art. 3.7).

Le definizioni delle destinazioni d'uso, nonostante la non univocità della materia, sono tendenzialmente dettagliate con sufficiente approfondimento per consentire la chiara identificazione delle destinazioni escluse in ogni singola area.

Per le modifiche di destinazione d'uso degli edifici esistenti si conferma l'obbligo di verifica della dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale per alcuni casi rinviati alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi.

6.2 Titolo II - Disciplina delle aree

6.2.1 Nuclei di antica formazione, aree A

La destinazione d'uso è la residenza con le relative funzioni compatibili.

In generale nelle aree A, in caso di interventi che conservano gli edifici esistenti pur introducendovi parziali trasformazioni, si conferma il riferimento alla superficie lorda di pavimento e alla volumetria esistente, mentre se ne ammettono incrementi in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica subordinati a Piano attuativo, ritenendosi utile incentivare il recupero delle parti maggiormente degradate.

Nel dettaglio, quando siano consentiti interventi di nuova edificazione, ivi compresi gli interventi di sopralzo o ampliamento o di demolizione e ricostruzione con sedime e sagoma diversi (Classe D nella classificazione successivamente illustrata), la SLP può essere pari a quella esistente, oppure determinata dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,40 \text{ mq/mq}$. Gli interventi che comportano la realizzazione di una SLP maggiore dell'esistente sono autorizzati tramite permesso di costruire convenzionato (art. 8.2): le relative procedure per il rilascio del titolo abilitativo e i contenuti fondamentali della convenzione sono disciplinati dalla legislazione vigente recentemente entrata in vigore.

In considerazione dell'obiettivo ostacolo agli interventi di recupero costituito dalla frammentazione della proprietà fondiaria progressivamente verificatasi nelle aree centrali, non viene predeterminato alcun perimetro di ambiti assoggettati a pianificazione attuativa (Piano di Recupero). *“È facoltà dei privati di proporre l'adozione di Piani di Recupero finalizzati alla realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica (...) In sede di Piano di Recupero si potrà applicare un indice premiale pari al 10% della SLP esistente ovvero di quella determinata dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria $[0,40 \text{ mq/mq}]$ ”* (art. 13.7).

Si tratta dunque di una drastica semplificazione delle procedure autorizzative.

La tav. RP 03 individua per tutti gli edifici del nucleo di antica formazione le modalità di intervento ammesse. Gli obiettivi preminenti di tipo conservativo nell'attività di recupero del patrimonio edilizio esistente hanno comportato l'articolazione della categoria della ristrutturazione edilizia secondo due casistiche:

- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia sostitutiva.

Ciò premesso, sono state individuate le seguenti classi di intervento (art. 13.4):

- classe A: edifici emergenti di valore storico, culturale, artistico per i quali sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro o risanamento conservativo nel presupposto della loro conservazione integrale;
- classe B: edifici costitutivi di tessuto edilizio storico di valore testimoniale per i quali sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia tesi a garantire la conservazione dell'involucro esterno, anche con fedele ricostruzione;
- classe C: edifici costitutivi di tessuto edilizio di possibile sostituzione, condizionata alla conservazione degli allineamenti su spazi pubblici e dell'altezza massima esistente nell'edificio oggetto d'intervento, espressa in numero di piani fuori terra
- classe D: edifici recenti o privi di particolare valore intrinseco per i quali sono consentiti tutti i tipi di interventi;
- classe E: rustici di origine agricola per i quali è possibile la modifica di destinazione d'uso per residenza tramite interventi di ristrutturazione edilizia o di demolizione e ricostruzione;
- classe F: Fabbricati accessori o pertinenziali non costituenti SLP per i quali è consentito l'intervento di demolizione e ricostruzione, purché sempre per fabbricati non costituenti SLP.

Con l'art. 13.8 delle NTA (Indirizzi per l'osservanza delle caratteristiche fisico-morfologiche nelle aree A) sono stati dettati, con valore di indirizzo, i criteri relativi a materiali e soluzioni tipologiche proposti ai progettisti per operare in coerenza con il contesto dei nuclei di antica formazione e con i loro valori emergenti.

Poiché tuttavia la materia non è riducibile a pura prescrizione manualistica, si è previsto che possano essere proposte soluzioni differenti da quelle descritte ed elencate. In questo caso la normativa prescrive una straordinaria attenzione in sede di esame dell'impatto paesistico da parte della specifica commissione comunale. A tale proposito può essere utile la costituzione, a cura della commissione e degli Uffici comunali, di un repertorio di buone pratiche, in particolare proprio per i casi nei quali un nuovo edificio si inserisca con un linguaggio architettonico moderno e *non mimetico* in una cortina del centro storico.



Fig. 1. Via Melzi, inserimento di un nuovo edificio non “mimetico” nella cortina stradale. Un esempio per il repertorio delle buone pratiche.

6.2.2 Le aree residenziali esterne ai nuclei di antica formazione

L'azzoneamento individua per le zone già edificate esterne alle aree A del centro storico i seguenti indici e parametri differenziati per “Aree”.

- * Aree B1:
 - $I_f = 0,65 \text{ mq/mq}$
 - $R_c = 60\%$
 - $H = 13,50$
- * Aree B2:
 - $I_f = 0,65 \text{ mq/mq}$
 - $R_c = 50\%$
 - $H = 19,50$
- * Aree B3:
 - $I_f = 0,35 \text{ mq/mq}$
 - $R_c = 33\%$
 - $H = 10,50$

Gli indici sono stati espressi in mq di SLP per mq di Sf, abbandonando il rapporto mc/mq.

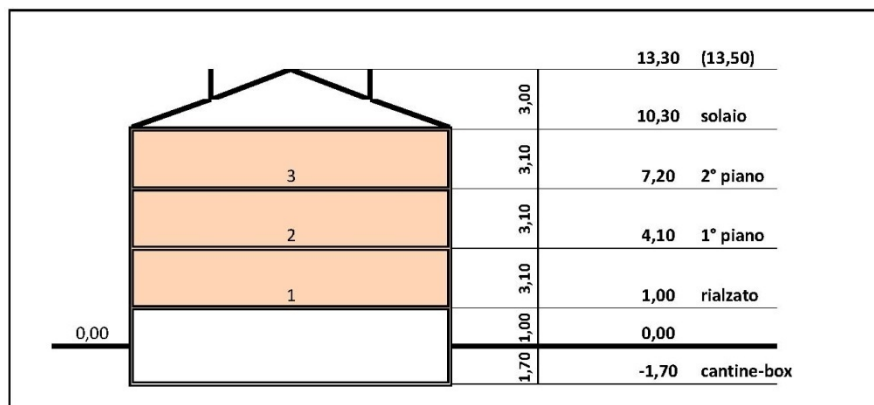
La destinazione d'uso è la residenza con le relative funzioni compatibili.

Rispetto al Piano delle Regole del 2010, nelle tavole di azzoneamento (RP 01 e RP 02) vengono evidenziati gli edifici per i quali nelle aree B, come già per le aree A, si propone la conferma dell'allineamento di eventuali nuove costruzioni lungo la cortina stradale.

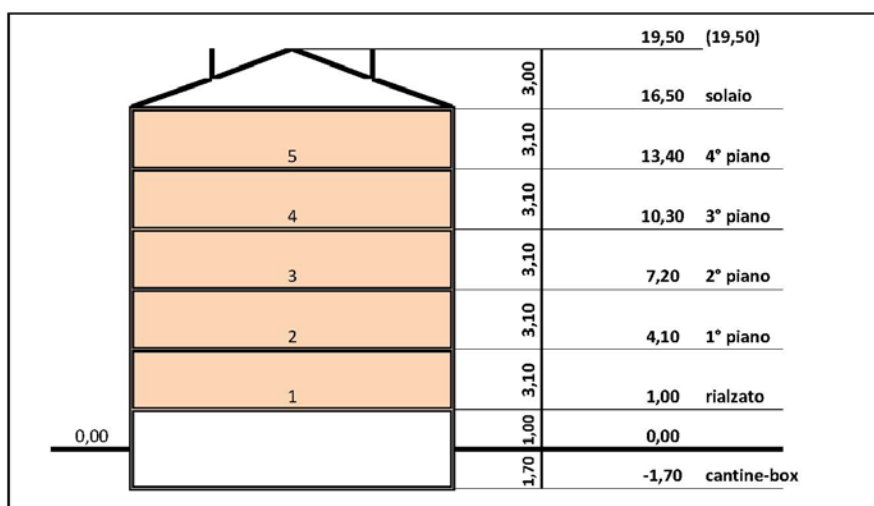
Inoltre, sulla base delle considerazioni sulla morfologia urbana svolte nel precedente capitolo 4.3, non si è ritenuto opportuno prevedere isolati con limite di densità fondiaria superiore a $0,65 \text{ mq/mq}$. E' stata perciò eliminata la fattispecie degli isolati con limite di densità fondiaria $I_f 2,7 \text{ mc/mq}$ (equivalente all'indice $U_f 0,9 \text{ mq/mq}$) che risulta eccessivo,

alla prova degli interventi concretamente realizzati nell'ultimo quinquennio, anche in ragione dell'esclusione dal computo della SLP di vani scala e pareti perimetrali. Si ritiene infatti sufficiente a garantire un corretto rapporto con i processi urbanizzativi già intervenuti la possibile conferma della SLP esistente in caso di processi di tipo sostitutivo (art. 12.1 – Salvaguardia della SLP esistente).

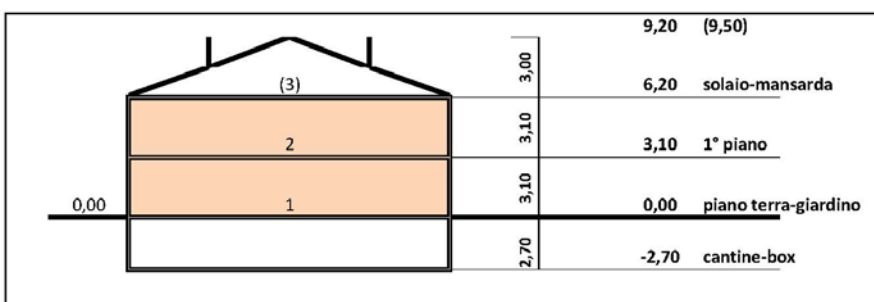
L'altezza massima degli edifici corrisponde alla previsione di un numero massimo di piani fuori terra, che si traduce in "metri" in coerenza con la nuova definizione che fa riferimento "al punto più elevato della sagoma esterna dell'edificio stesso..." (art. 3.7):



Aree B1: 3 piani fuori terra



Aree B2: 5 piani fuori terra



Aree B3: 2 piani fuori terra

Per le Aree B si prescrive il Piano attuativo nei casi di ristrutturazione urbanistica.

Per alcuni ambiti definiti come “Aree C”, localizzate all'esterno delle aree A del centro storico comprese nel perimetro del Tessuto Urbano Consolidato, viene prescritto il Piano Attuativo:

- con l'obbligo di aggiungere all'edificabilità derivante dall'applicazione dell'indice Ut proprio (0,25 mq/mq) la *capacità* necessaria per il raggiungimento dell'indice Ut minimo (0,30 mq/mq), secondo una delle modalità previste dalle disposizioni in materia di compensazione e perequazione inserite nelle norme per l'attuazione del Documento di Piano;
- con la possibilità di raggiungere un Ut massimo di 0,40 mq/mq subordinatamente all'impegno dei proprietari delle aree assoggettate al Piano Attuativo al raggiungimento di obiettivi nel campo delle opere e dei servizi pubblici contemplati dal Piano dei servizi o inseriti nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche.

La destinazione d'uso, come per le aree A e B, è la residenza con le relative funzioni compatibili.

6.2.3 Le aree del Tessuto Urbano Consolidato produttivo

Rispetto al PGT 2010 si introducono significative innovazioni normative per quanto riguarda le zone destinate a insediamenti produttivi dei settori secondario e terziario (art. 16), secondo i criteri anticipati al capitolo 4.4. Le aree D (Tessuto Urbano Consolidato produttivo) sono state ripartite nelle seguenti diverse sottoclassi.

* Aree D1

La normativa definisce le destinazioni d'uso ammesse partendo dallo stato di fatto della natura funzionale mista delle zone individuate come “aree D1 per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi”. E' pertanto ammessa la destinazione terziaria anche indipendente da quella produttiva industriale o artigianale, con particolari condizioni per la dotazione di spazi di sosta.

I principali indici e parametri urbanistici sono:

Uf = 0,70 mq/mq
Rc = 70%
H = m 16,00

* Aree D2

Sono le aree destinate alle attività commerciali di media e grande distribuzione. I principali indici e parametri urbanistici sono:

Uf = 1,0 mq/mq
Rc = 70%
H = m 20,00

* Aree D3

Sono le aree produttive localizzate in zone prevalentemente residenziali.

Per tali aree il piano consente alternativamente il mantenimento della destinazione d'uso in atto con applicazione della disciplina delle aree D1 di cui sopra, ovvero la conversione a residenza con indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,65$ mq/mq. L'indice Ut sarà di uguale valore (0,65 mq/mq) nei casi di superficie territoriale superiore a mq 5.000, che comportano pianificazione attuativa.

* Aree D4

Sono così classificate le aree occupate nello stato di fatto da attività sportive e ricreative private.

I principali indici e parametri urbanistici, a conferma di quelli del PGT 2010, sono:

$U_f = 0,2 \text{ mq/mq}$

$R_c = 30\%$

$H_m = m 13,50$

6.3 Titolo III – Commercio e pubblici esercizi

Per le attività commerciali (art. 19) le NTA provvedono a conferire carattere prescrittivo alle conclusioni dello specifico studio sul commercio.

Gli impianti per la distribuzione di carburante per autoveicoli (art. 22) sono ammessi nelle zone produttive D nelle fasce di rispetto stradale. Per i locali accessori si stabilisce un limite di 200 mq di SLP. Per le aree comprendenti impianti non localizzati nelle aree D e nelle fasce di rispetto stradale si incentiva la cessazione dell'attività. Alla conseguente dismissione degli impianti con eventuale bonifica, la conversione della destinazione d'uso sarà ottenuta, in assenza di impedimenti derivanti dall'esistenza di vincoli, attraverso l'approvazione di un permesso di costruire convenzionato applicando la disciplina dell'area residenziale adiacente.

6.4 Titolo IV – Tutele, salvaguardie, vincoli

Le NTA integrano le indicazioni e le prescrizioni contenute nelle tavole DA 02-05, e provvedono a conferire carattere prescrittivo alle conclusioni degli specifici studi sul Reticolo Idrico Minore" e sui rischi geologici, idrogeologici e sismici.

L'art. 27 riporta vincoli e destinazioni d'uso in materia di "aree destinate alla viabilità" e di fasce di rispetto: ferroviario, stradale, cimiteriale, degli elettrodotti, dei pozzi dell'acqua potabile.

6.5 Titolo V – Norme finali

L'art. 29 contiene le norme di salvaguardia delle procedure urbanistiche ed edilizie attivate in attuazione del PRG del 2004 e del PGT del 2010.

Appendice

Evoluzione del paesaggio del Tessuto Urbano Consolidato

1 Nuclei di antica formazione: le aree A del Piano delle Regole

La ricerca storica e il rilievo urbanistico hanno approfondito i fondamentali elementi di giudizio per la definizione dei nuclei di antica formazione e della relativa normativa tecnica.



Fig. 2. IGM austriaco, carta topografica del Regno Lombardo Veneto".
Vienna, incisione 1833-1856, scala originaria 1:86.400.
Fonte: archivio e biblioteca dell'IGM, Firenze.

Nella prima metà dell'Ottocento Magenta è in posizione strategica, ai confini occidentali del Regno Lombardo Veneto con il Piemonte sabauda.

Nella carta topografica dell'IGM austriaco sono evidenziati in rosso i tracciati della strada principale, Padana Superiore, che attraversa in centro di Magenta, e della deviazione per Boffalora, che dopo il ponte sul Naviglio torna ad unirsi con la principale prima del ponte sul Ticino.

In direzione nord Magenta è attraversata dalle strade che connettono il centro con Marcallo (Casone, Inveruno) e con Ossona e Casorezzo. In direzione sud, all'uscita dal centro è il bivio per Robecco e Castellazzo de' Bardi.

A ovest Magenta si collega con Ponte Vecchio e con la valle del Ticino.

Si tratta di tracciati che permangono sino ai giorni nostri, anche all'interno del Tessuto Urbano Consolidato dove pure molti degli edifici originari sono stati sostituiti, dopo gli anni Cinquanta del secolo scorso, da nuovi edifici, talvolta con rottura dello schema dell'isolato chiuso con edifici a cortina su strada.

E' tuttavia il tracciato in sé che costituisce una risorsa storica e ambientale che determina paesaggio urbano da tutelare.

Nei successivi estratti delle tavolette IGM 1883 e 1914 relativi al centro principale è ben visibile la presenza ancora oggi riscontrabile e significativa della tipologia a corte e della disposizione degli edifici a cortina lungo le strade, e principalmente lungo la sede storica della SS 11 *Padana superiore*.

Nei primi anni del secolo, sino alla prima guerra mondiale, il centro di Magenta conosce una crescita, seppure contenuta, sia residenziale che di stabilimenti industriali: gli 8.000 residenti del 1901 aumentano a 10.000 circa.

A ovest del centro, con affaccio sull'asse delle vie Roma e Novara, alla fine dell'Ottocento è stata realizzata la basilica di San Martino, a inizio secolo sorgono lo stabilimento e, in forme classiche neorinascimentali, la villa Naj Oleari oggi di proprietà comunale.

A sud del centro si è formato l'isolato triangolare tra le vie Crivelli e Melzi, indirizzate rispettivamente verso Robecco e Castellazzo dei Barzi.

A est del centro, lungo la *Padana Superiore*, in direzione di Milano, la cortina stradale avanza con la costruzione degli isolati sino all'altezza del Deposito ATM oggi abbandonato, consolidando la cortina di via Milano con edifici che in parte saranno sostituiti da condomini di 6 piani fuori terra. Sull'altro versante, lungo via Novara

Si edificano anche i due lati di via Fornaroli con edifici destinati a essere sostituiti dal polo della Casa di Riposo con Ospis e Centro psicosociale.

A nord della Ferrovia compaiono le prime tracce delle cortine stradali di 2 piani lungo via Espinasse (diretrice per Marcallo) e la laterale via Marconi, e più a est la villa Colombo con il relativo parco, oggi di proprietà comunale, e un edificio lungo il primo tratto di via Berra.

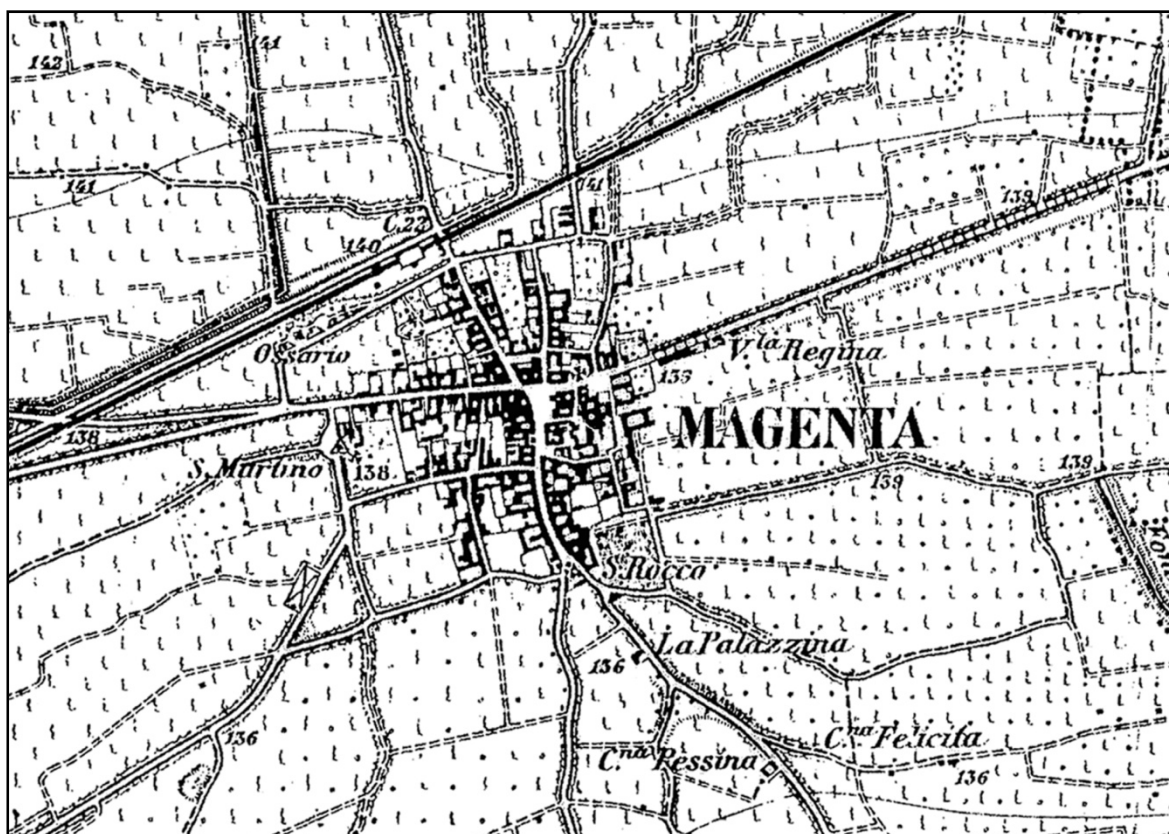


Fig. 3. IGM, tavoletta "Magenta", 1883. Scala 1:15.000 circa.
Estratto del centro principale

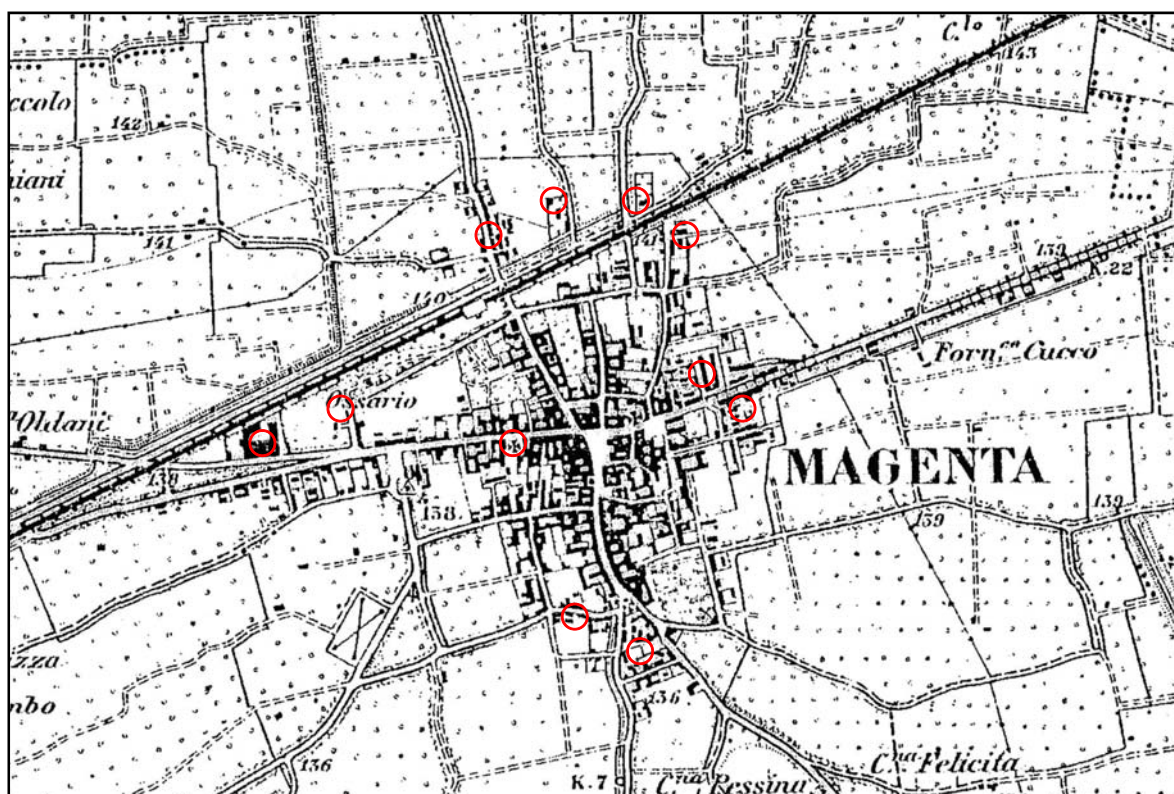


Fig. 4. IGM, tavoletta "Magenta", 1914. Scala 1:15.000 circa.
Estratto del centro principale con segnalazione delle parti edificate dopo il 1883.

In generale gli edifici hanno altezza di 2 piani fuori terra. Le differenti quote di gronda, o la presenza dei rari episodi originari di 3 piani non determinano detrimento della qualità del paesaggio urbano, come invece avviene per gli edifici più recenti di altezza maggiore.



Figg. 5 e 6. Via Roma, vista verso ovest da piazza Liberazione e all'altezza dell'angolo con via Cattaneo.

Nel secondo dopoguerra, in applicazione di norme contenute nei regolamenti edilizi, avrà inizio un processo di sostituzione degli edifici del tessuto urbano centrale con edifici di maggiore altezza, di 4 o 5 piani fuori terra, che pure conservano in generale il rapporto a "cortina" con lo spazio della viabilità pubblica, a volte arretrando il piano della facciata nei piani superiori. Il processo si arresterà con l'elaborazione del primo Piano Regolatore (1975), ma lascia tracce di evidente anomalia morfologica, soprattutto nel lungo asse centrale di via Roma, coincidente con la storica



Fig. 7. Via Roma, vista verso est da piazza Kennedy.

Gli edifici di 5 o 6 piani fuori terra realizzati nel dopoguerra, oltre a essere estranei al contesto del centro storico, mostrano i propri frontespizi ciechi ortogonali all'asse stradale.



Fig. 8. Via IV giugno, vista verso nord da piazza Liberazione.



Si determinano in tal modo alcuni tratti della strada nei quali si fronteggiano morfologie urbane incoerenti.

Fig. 9. Via Mazzini-Milano, vista verso est da piazza Vittorio Veneto.



Gli edifici dal dopoguerra ai giorni nostri a volte conservano il fronte sul confine stradale, a volte, nei casi più recenti, se ne distaccano, anche con formazione di spazi pubblici.

Fig. 10. Via Milano, vista verso est dall'altezza delle vie De Gasperi e Solferino.



La strada diventa confine tra due modelli alternativi di paesaggio urbano

Fig. 11. Via Milano, vista verso est nel tratto prima del deposito ATM.



Fig. 12. Via Garibaldi, vista verso nord dall'incrocio con via Santa Crescenza.



Fig. 13. L'interno di una corte di via Roma, lato sud, e sullo sfondo l'edificio di via Roma 92-100 in fregio al lato nord.

La tipologia a corte è tuttora prevalente nella struttura morfologica dei nuclei di antica formazione.



Figg. 14- 17. Nucleo di antica formazione del centro principale. Edificazioni a corte con ingresso dal lato nord di via Roma.



Figg. 18-19. Corti di inizio Novecento con ingresso dal lato nord di via Roma.



Figg. 20-24. Nucleo di antica formazione. Edificazioni a corte con ingresso dal lato ovest di via IV Giugno.





Figg. 25-26. Nucleo di antica formazione del centro principale. Edificazioni a corte con ingresso da via Fornaroli, lato ovest.



Figg. 27-28. Nucleo di antica formazione del centro principale. Edificazioni a corte con ingresso da via Fornaroli, lato est.



Figg. 29-32. . Nucleo di antica formazione del centro principale. Edificazioni a corte dell'isolato compreso tra le piazze centrali (Liberazione, Vittorio Veneto, Giacobbe, Parmigiani).

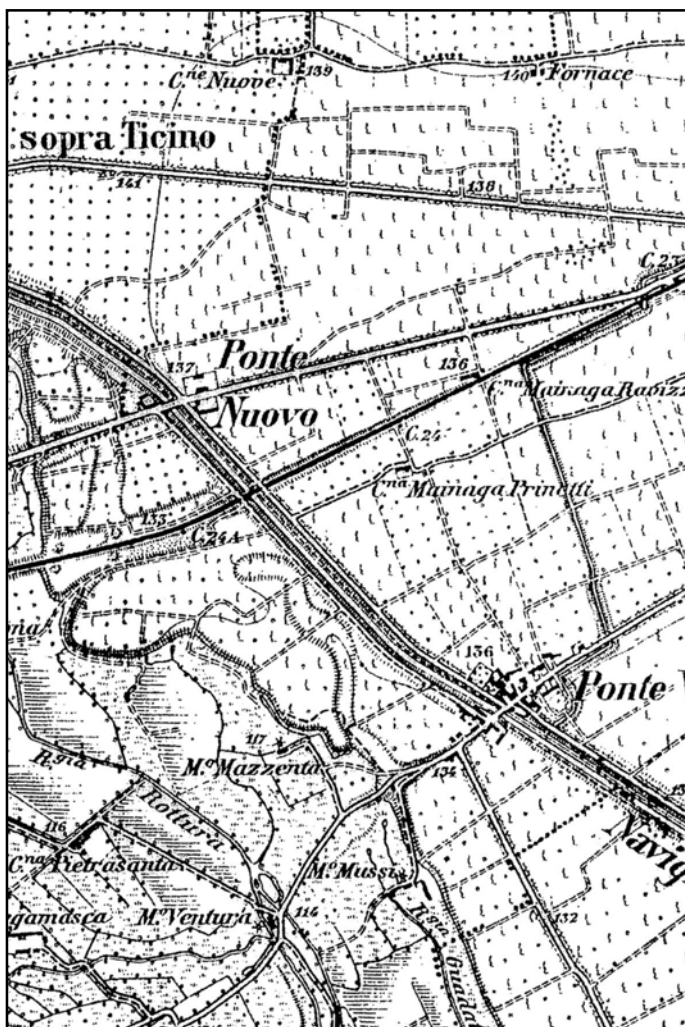


Fig. 33. IGM, tavoletta "Magenta", prima levata 1883.
Scala: 1:25.000 circa.
Estratto di Ponte Nuovo e Ponte Vecchio.

Ponte Nuovo e Ponte Vecchio

A fine Ottocento le due frazioni non hanno ancora un vero e proprio carattere di centri urbani residenziali autonomi dal centro principale.

La frazione di Ponte Nuovo consiste in buona sostanza nell'edificio della Dogana Austriaca a est del Naviglio e, sulla sponda opposta, nell'edificio a corte - tutt'ora esistente - in origine aperta sul lato verso il naviglio, che probabilmente gode, come in casi consimili, del vantaggio della collocazione extra-daziaria.

Ponte Vecchio si configura ancora come un piccolo nucleo che si viene a formare sulle due sponde del Naviglio, nel quale spicca la Villa Castiglioni, "villa di delizia sui Navigli" con il relativo giardino, attuale sede del Parco del Ticino.

Il consolidamento della frazione avrà inizio nel periodo tra le due guerre, a ridosso di via Isonzo, con la conferma tipologica degli edifici a cortina di due piani fuori terra.



Fig. 34. Ponte Vecchio.
Il centro visto dal ponte sul Naviglio verso est, con la villa Castiglioni a sinistra.



Fig. 35. Ponte Nuovo. Gli edifici della Saffa all'angolo tra la SS 11 e il Naviglio.



A Ponte Nuovo dai primi anni del secolo ha preso avvio l'insediamento della Saffa, che ingloba la Dogana austriaca e si spinge a nord a occupare terreni oggi compresi in comune di Boffalora.

Alle soglie della Grande Guerra, Ponte Vecchio è sostanzialmente identico al piccolo centro di 30 anni prima

Fig. 36. IGM, tavoletta "Magenta", 1914.

Scala 1:25.000 circa.

Estratto di Ponte Nuovo e Ponte Vecchio con segnalazione delle parti edificate dopo il 1883 (Saffa, in comune di Boffalora).

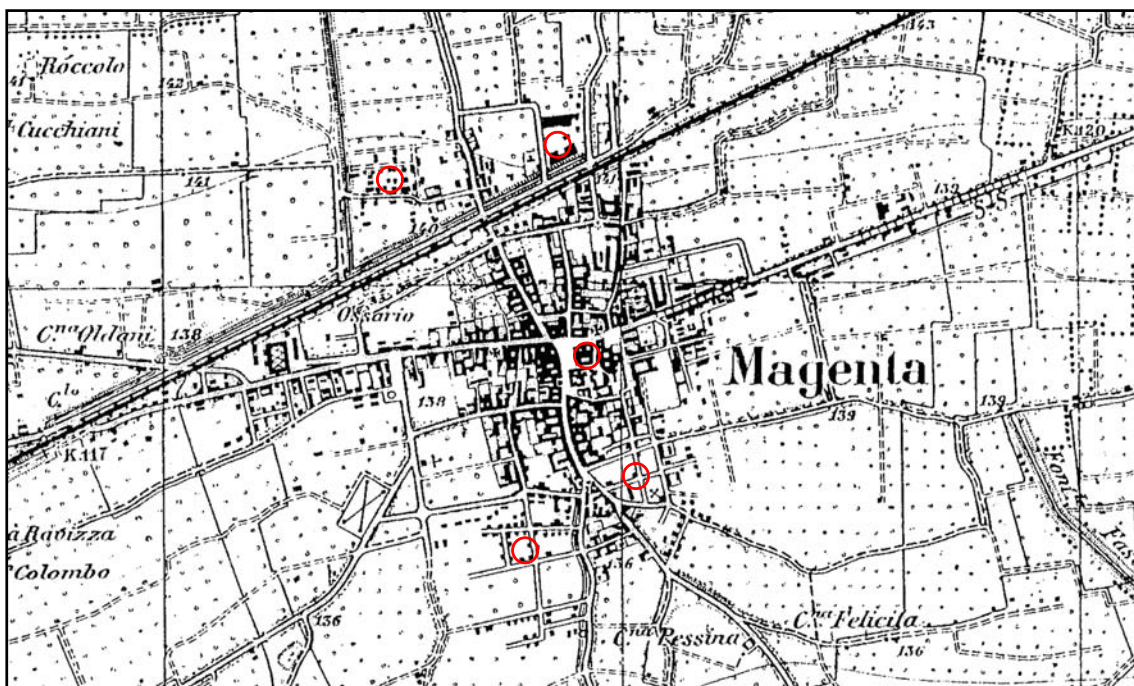
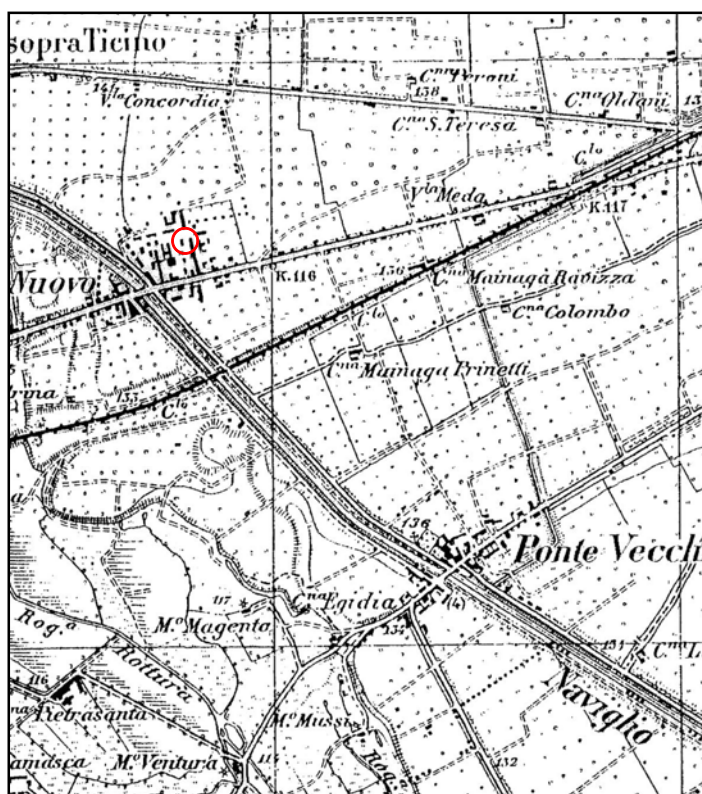


Fig. 37. IGM, tavoletta "Magenta", 1933. Scala 1:15.000 circa. Estratto del centro principale con segnalazione delle parti edificate dopo il 1914

All'inizio degli anni Trenta la popolazione – 8.000 abitanti a inizio secolo, 10.000 all'inizio della grande guerra - ha raggiunto 12.700 abitanti. Ad accogliere i nuovi residenti, la città ha avviato un processo di crescita in direzione di Robecco. A Sud del margine meridionale del centro storico rappresentato dal tracciato in direzione ovest-est delle attuali vie Matteotti, Villoresi, F.lli Caprotti e Casati, nella carta IGM 1933 compare la rete stradale delle lottizzazioni attraversate dalle vie IV novembre, don Minzoni, Petrarca, Cozzi e, a est di via Melzi, dall'attuale via Rosmini.



A nord della ferrovia, si realizzano edifici produttivi a ovest di via Dante e inizia la costruzione delle residenze lungo le vie Marconi e Galvani. Piazza Liberazione assume le forme attuali.

Nelle frazioni, a Ponte Nuovo si consolida l'insediamento della Saffa, che amplia il proprio recinto verso nord e verso est, e acquista aree a sud della SS 11, proponendosi di realizzare anche un "villaggio" residenziale per i dipendenti con tipologie distinti per operai e impiegati.

Fig. 38. IGM, tavoletta Magenta", 1933. Scala 1:20.000 circa. Estratto di Ponte Nuovo e Ponte Vecchio.



Fig. 39. Via Petrarca, vista verso ovest dall'incrocio con via Crivelli.

Fino all'inizio dell'ultimo dopoguerra, il nucleo urbanizzato cresce moderatamente: la popolazione residente si attesta sul valore di 13.000 residenti circa.

Si confermano tipologie e densità edilizie omogenee: 2 piani fuori terra (con rari episodi di 1 o 3 piani, e permanenze di rustici di origine agricola); edificazione in "serie chiusa", cortine stradali in prevalenza continue.

Ciò genera un paesaggio urbano che sino a tutti gli anni Quaranta, a prescindere dalla qualità dei singoli edifici, è meritevole di positiva considerazione nel suo insieme, sia all'interno dei nuclei di antica formazione, sia in isolati formatisi al suo contorno. Le sue connotazioni fondamentali sono dunque costituite dalla cortina stradale continua e dalla notevole regolarità delle altezze degli edifici.

Nel caso specifico per altezza degli edifici si intende il numero di piani fuori terra, che può anche dar luogo all'affiancamento di episodi con differenti quote delle gronde o dei cornicioni senza che ciò determini, come già sottolineato, una rottura della continuità morfologica evidenziata.



Fig. 40. Via Petrarca, vista verso est dall'incrocio con via Manara.

All'esterno del perimetro dei nuclei di antica formazione desunto dal vigente PTCP, vengono ugualmente considerati parti integranti del *centro storico*, e come tali da tutelare con la specifica disciplina delle "aree A", anche alcuni brani realizzati in epoca successiva, sino al primo anteguerra e in alcuni casi sino a comprendere il periodo tra le due guerre. Si tratta di interventi caratterizzati da importanti e riconoscibili analogie morfologiche con la città storica precedente, soprattutto per quanto riguarda il rapporto con lo spazio pubblico.

Si vedano gli esempi delle immagini successive relative all'isolato compreso tra le vie Villorosi, Crivelli, Petrarca e IV Novembre.



Fig. 41. Angolo delle vie Crivelli e Villoresi, vista verso sud ovest.



Fig. 42. Via Villoresi, vista del fronte verso nord.



Fig. 43. Via Petrarca, vista verso est dall'incrocio con via IV giugno.

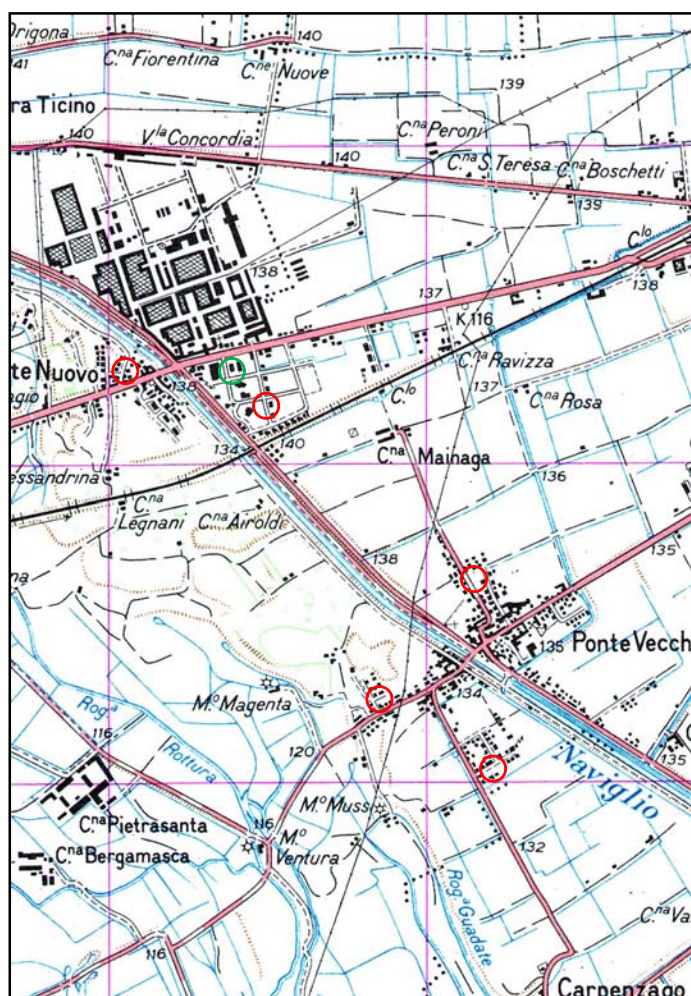
A ovest la città si espande lungo via Leopardi e le sue traverse (De Amicis, Pascoli, Pellico), con un tessuto misto residenziale e produttivo.

A nord della ferrovia

Lungo la strada per Ossona – via Dante – la città cresce sino all'altezza delle vie Saffi-Manin. Poco più a nord, nel 1951 è stato costruito il nuovo stabilimento della Fonderia Parola e Luraghi, ancora “fuori città”. In pochi anni le case raggiungono rapidamente l'altezza della fonderia organizzandosi lungo le vie Menotti e Poerio. Lungo l'altra direttrice, in direzione di Marcallo, si realizza la centrale dell'ENEL. Inizia anche a realizzarsi il quartiere residenziale tra le due direttrici, a nord di via Cadorna.

La Novaceta subentra dal 1951 alla SNIA, il cui primo nucleo risale alla seconda metà degli anni Trenta. Nei primi anni Sessanta ha interamente occupato la sua attuale superficie di circa 22 ettari, a est della quale si completa il quadrilatero residenziale urbanizzato con le vie Espinasse e Galilei in direzione nord sud, e via Piave in direzione est ovest.

I nuovi quartieri non riproducono la tipologia storica a corte, e riducono le aree di pertinenza degli edifici a cortili di ridotte dimensioni, con presenza limitata di aree verdi private. Tuttavia, sino ai primi anni Sessanta, nella maggior parte dei casi il rapporto con lo spazio pubblico resta quello dell'edificazione a cortina, con edifici che si attestano lungo il margine dell'isolato realizzando fronti stradali allineati anche se discontinui, alla cui conservazione il Piano delle Regole attribuisce valore paesaggistico (vedi tav. RP 01).



Ponte Nuovo: la Saffa raggiunge le sue massime dimensioni, in gran parte in comune di Boffalora.

L'insediamento industriale induce le prime lottizzazioni residenziali della zona a sud della statale, dove i terreni vengono urbanizzati con una rete di strade ortogonali e parallele alla statale stessa.

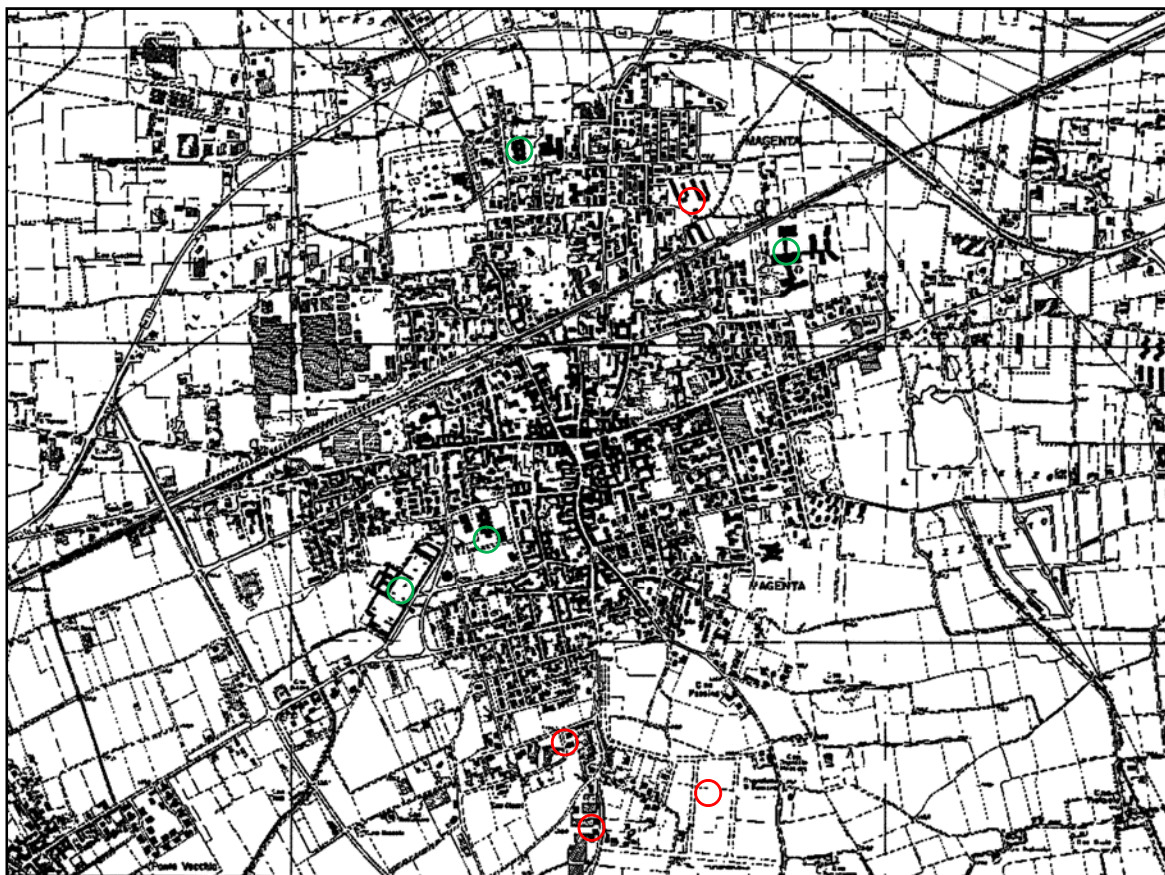
Di fronte alla Dogana si realizzano gli edifici della mensa e del teatro, su progetto di Giovanni Muzio. Cresce anche l'area urbanizzata a ovest del Naviglio, seppure ancora con pochi nuovi edifici residenziali.

Ponte Vecchio: la crescita è lungo le strade, sia a est del Naviglio, verso cascina Mainaga-via Galliano, sia a ovest verso la valle del Ticino, in direzione di Cascina Pietrasanta (via della Valle) e di Carpenzago e Casterno (via Brocca).

Fig. 45. IGM, tavoletta “Magenta”, 1963. Scala 1:25.000 circa. Estratto di Ponte Nuovo e Ponte Vecchio.

In quest'ultimo caso gli edifici si distaccano dal ciglio stradale, inaugurando la tipologia della villa mono o plurifamiliare isolata al centro del lotto con un giardino al contorno.

4.2.2 Dagli anni Settanta al 1982



*Fig. 46. Carta Tecnica Regionale (CTR), 1982.
Scala originaria 1:10.000. Riduzione: 1:25.000 circa. Estratto del centro principale. I cerchi rossi e verdi (nuovi servizi pubblici) evidenziano le differenze rispetto al 1963.*

Il centro principale ai primi anni Ottanta.

La Relazione del Documento di Piano analizza il contenuto del primo Piano Regolatore Generale della città (1975). Nel 1982, a sud del centro principale è già configurata l'attuale zona industriale che si affaccia sulla campagna verso Robecco: sono già realizzati i capannoni a sud di via Rosolino Pilo e lungo via per Robecco, e già tracciate le strade del quartiere produttivo che si realizzerà tra le vie Tobagi e Murri..

Si realizza l'ospedale. La città si dota di un patrimonio di aree destinate ad attrezzature pubbliche di carattere locale che trae origine dalla disciplina urbanistica della "legge ponte" del 1967 e della successiva legge urbanistica lombarda del 1975. E' la stagione degli "standard urbanistici" e della modernizzazione del sistema dei servizi, innanzitutto nel campo dell'istruzione e del verde pubblico. Nel grande quadrilatero compreso a ovest del centro tra le vie Santa Crescenza, Santa Caterina da Siena, via Matteotti e via Bersaglieri d'Italia, sono già state realizzate le nuove sedi della scuola primaria Santa Caterina da Siena e della scuola dell'infanzia De Andrea Giacobbe, confinanti verso sud con la piazza del mercato, che costituisce anche il più consistente parcheggio pubblico a servizio del centro storico a supporto delle attività terziarie e commerciali che lo connotano.

A nord della ferrovia

La realizzazione della variante della SS 11, che appare come un nuovo confine per le espansioni verso nord, favorisce un processo di riempimento della vasta zona a nord della ferrovia, che soffre della condizione di separatezza dal centro ma gode di accessibilità diretta dalla viabilità sovralocale. Dalle vie Pisacane e Manin si accede al nuovo quartiere disegnato nel 1977 con il Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, già in gran parte realizzato nel 1982 e ultimato nel corso degli anni Ottanta. Si raggiunge una dimensione fisica e demografica che impone la realizzazione del plesso per la scuola dell'obbligo delle vie Boccaccio-Caracciolo. E' ben visibile il "vuoto" al centro dei quartieri residenziali costituito dalla grande area che comprende chiesa e oratorio della Sacra Famiglia, a nord della villa Colombo e dell'annesso Parco.

Ponte Nuovo e Ponte Vecchio



Fig. 47. Carta Tecnica Regionale (CTR), 1982. Scala originaria 1:10.000. Riduzione: 1:25.000 circa. Estratto di Ponte Nuovo e Ponte Vecchio. I cerchi rossi evidenziano le differenze rispetto al 1963

Negli anni Settanta le due frazioni hanno dato inizio al consolidamento che le porterà a configurarsi come centri residenziali autonomi rispetto al centro principale.

A Ponte Nuovo, a nord della statale, si consolida la parte a ovest del Naviglio (vie Mazzini, Buonarroli e Toscanini).

In generale, sino ai primi anni Settanta, gli edifici conservano ancora l'allineamento a cortina sul margine stradale, anche se con differenti densità fondiariale. Ancora prevalente è la palazzina di 2-3 piani con densità prossima a 2,0 mc/mq.

A Ponte Vecchio, attorno all'anello stradale di via Don Barberi all'ingresso del paese, si realizza un consistente intervento di Piano di Zona che introduce nella frazione un primo esempio di tipologia d'intervento in *serie aperta*, con edifici di 4 piani fuori terra (3 piani abitabili più il piano terreno a box e cantine).

La maggior parte degli edifici con 4 o più piani fuori terra è stata originata da atti di pianificazione attuativa dei PRG (1975 e 2004) e dei Piani di zona per l'edilizia economica e popolare successivi alla metà degli anni Settanta.

Nel centro principale compaiono con maggiore frequenza i primi esempi di condomini di 4-6 piani fuori terra realizzati tramite interventi di demolizione e nuova costruzione all'interno del tessuto urbano consolidato.

Diventano quantitativamente minoritari gli edifici di 1-2 piani fuori terra con giardino: villette a schiera con densità fondiariale prossime a 1,0 mc/mq, che abbandonano la cortina stradale e che ancora costituiscono la regola nelle frazioni. Nel centro si tratta di alcune parti contemplate da piani attuativi che immettono sul mercato un tipo di abitazione – la *villetta a schiera* – alternativa e più costosa rispetto all'appartamento nella *palazzina* o nel *condominio*.

Successivamente al PRG del 1975, pressoché tutte le edificazioni occupano costantemente il centro dei lotti e si integrano con un'area a giardino più o meno estesa e di qualità che li circonda.

Dunque anche a Magenta, a partire dagli anni Settanta, si produce definitivamente la rottura dello schema dell'edificazione in *serie chiusa*: mentre nel Tessuto Urbano Consolidato il piano consente interventi di sostituzione degli edifici esistenti con nuovi edifici generalmente di volumetria assai superiore, le espansioni residenziali vengono progettate e attuate con edificazione in *serie aperta*.

L'obbligo di cessione delle aree di "standard urbanistico" previsto dalla "legge ponte" del 1967 (con relativo decreto interministeriale 2 aprile 1968) e dalla legge urbanistica lombarda del 1975 ha comportato, parallelamente alla formazione di un demanio di aree di proprietà comunale, anche una crescita degli indici di densità fondiaria a parità di indici territoriali, e l'avvento della "tipologia del moderno condominio".



*Fig. 48. Carta Tecnica Regionale (CTR), 1992.
Scala originaria 1:10.000. Riduzione: 1:25.000 circa.
Estratto del centro principale.
I cerchi rossi e verdi (nuovi servizi pubblici) evidenziano le differenze rispetto al 1982*

Centro principale.

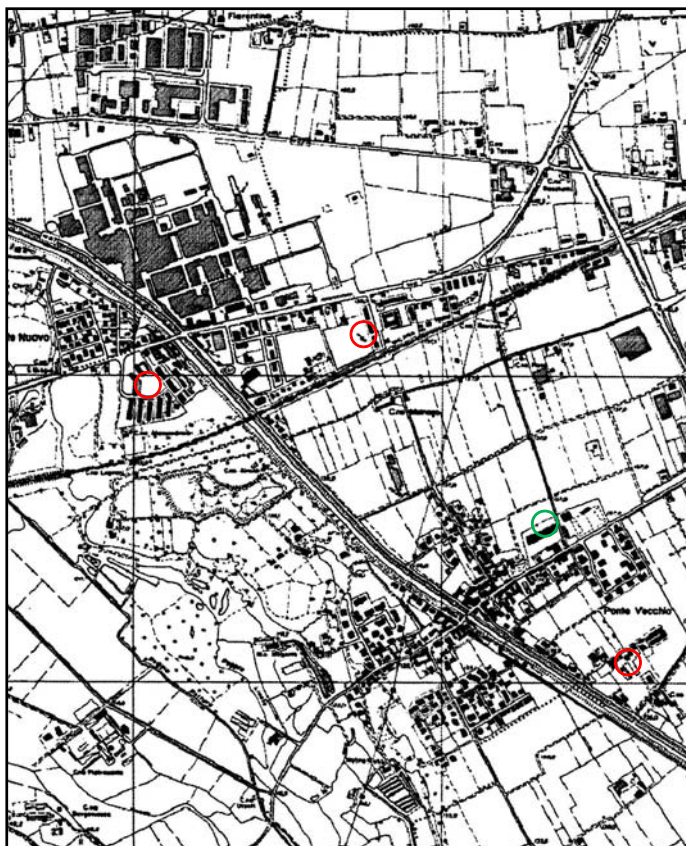
A sud est dell'ospedale l'edificazione lungo la SS 11 in direzione di Corbetta prosegue con le nuove realizzazioni residenziali attorno a via Puccini. Contemporaneamente in comune di Corbetta si tende alla conurbazione verso ovest con Magenta.

Tra la fine degli anni Ottanta e i primi anni Novanta ha inizio il consolidamento del settore a sud di via dello Stadio. Si forma un vasto nuovo quartiere residenziale, tra via Casati a nord e via Maddalena di Canossa a sud, con una rilevante presenza di edilizia economica e popolare.

A est dello Stadio si realizza il polo delle attrezzature sportive comunali (calcio e nuoto), e la sede del liceo Scientifico Bramante (cerchi verdi nell'immagine precedente).

A nord della ferrovia, nel decennio 1982-1992 si completa l'attuazione del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare. A sud della centrale ENEL compare il nuovo centro commerciale. In generale l'edificazione degli isolati si completa, ma resta una corona di terreni agricoli ineditati tra il tessuto consolidato e la variante della SS 11.

Ponte Nuovo e Ponte Vecchio



A Ponte Nuovo l'area triangolare che risulta compresa tra la SS 11 e la ferrovia viene progressivamente edificata. L'edificazione a cortina viene abbandonata e si sperimentano densità edilizie fondiarie medio alte. Un nuovo piccolo quartiere di villette a schiera amplia la frazione a ovest del Naviglio.

A Ponte Vecchio si consolida il nucleo di case attorno a via Foppa. La crescita dei residenti porta alla costruzione della nuova elementare.

Fig. 49. Carta Tecnica Regionale (CTR), 1982. Scala originaria 1:10.000. Riduzione: 1:25.000 circa. Estratto di Ponte Nuovo e Ponte Vecchio.

Ponte Vecchio è diffusamente connotata da bassi indici di densità fondiaria (1,0 mc/mq), anche negli episodi più recenti. Fa eccezione il quartiere di Edilizia Economica e Popolare di via Don Barberi, non tanto per la densità fondiaria, essendo gli edifici dotati di estesi giardini pertinenziali, quanto per l'altezza degli edifici che raggiunge i 4 piani.



Lungo la SS 11 si realizzano i primi condomini di 4 o 5 piani a ridosso dei pochi edifici di 2 piani sorti a filo strada.

Fig. 50. Ponte Nuovo, vista verso ovest.



Fig. 51. Ponte Nuovo, foto aerea della parte di realizzazione più recente, in serie aperta.