

TRATTO DAL DOCUMENTO DI PIANO

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 1 - CRITERI ED OBIETTIVI

1. Il Documento di piano individua gli ambiti di trasformazione la cui realizzazione comporta ampliamento dell'attuale territorio urbanizzato consolidato all'interno dell'ambito agricolo di frangia periurbana.

In tali ambiti si interviene mediante Piani attuativi o atti di programmazione negoziata che acquistano efficacia, sotto il profilo della conformazione dei diritti privati, solo all'approvazione definitiva con sottoscrizione di tutta la documentazione approvata, convenzione inclusa. All'interno degli ambiti di trasformazione individuati nel Documento di Piano potranno essere sviluppati piani di insediamenti produttivi (PIP) di iniziativa pubblica e/o privata, dando priorità strategica all'ambito definito "Parco Ecotecnologico". Gli interventi verranno preceduti dalla ricognizione attuata mediante apposito bando comunale. I relativi valori sono individuati all'interno del Documento di Piano.

2. Le porzioni dell'ambito agricolo di frangia periurbana predisposte ad accogliere tali interventi di trasformazione sono delimitate nella tavola DP0.3 "Indirizzi di Piano" con apposito segno grafico.
3. L'approvazione delle proposte di intervento è subordinata all'integrazione del progetto con il contesto territoriale coinvolto dall'intervento onde migliorare la qualità sostenibile dell'intero ambito di trasformazione e più in generale dell'insediamento di Magnago, attenuando gli impatti e riqualificando il sistema insediativo nelle sue diverse componenti urbanistiche, ambientali, paesaggistiche ed infrastrutturali connesse, specie nell'immediato intorno, in particolare senza pregiudicare l'attuazione della restante parte dell'ambito.
4. Date le dinamiche in atto nel Castanese e nell'ambito dell'aerostazione intercontinentale della Malpensa e le particolari caratteristiche delle richieste di insediamento che ne derivano, per garantire scelte adeguate all'inserimento di interventi congrui allo sviluppo eco – sostenibile del territorio, per accelerare la negoziazione e favorire l'efficacia dell'intervento, l'amministrazione ha individuato e perimetrato alcune porzioni di territorio destinate ad accogliere nel lungo termine le proposte di intervento insediativo in espansione, fino ad esaurimento delle quote definite dall'amministrazione ai sensi del PTCP.
5. Ciascuno di tali ambiti è finalizzato a qualificare gli insediamenti produttivi nel territorio comunale, secondo i più recenti criteri di sostenibilità ambientale; in tal senso verrà data priorità alle soluzioni tipologiche di insediamento produttivo capaci di migliorare sia le caratteristiche paesaggistiche del territorio interessato sia le caratteristiche eco-ambientali degli impianti produttivi.

6. Gli obiettivi primari illustrati nella relazione del Documento di Piano sono sinteticamente:
- Rilocalizzare delle attività produttive attualmente presenti all'interno dell'abitato di Magnago con valorizzazione ambientale del nuovo impianto produttivo e riqualificazione dell'area dismessa.
 - Elevare la qualità tipologica degli impianti produttivi per la valorizzazione paesaggistica - ambientale della fascia di territorio lungo il tracciato ferroviario compromessa dalla presenza disordinata di insediamenti industriali sparsi e tendere alla formazione di un "parco eco-tecnologico" di attività produttive.
 - Promuovere la formazione di un polo polifunzionale a prevalente specializzazione terziario – commerciale quale "porta della città" aperta alla nuova viabilità tangenziale che collega direttamente Magnago alla "bretella" di connessione tra l'autostrada Milano - Torino e l'aerostazione della Malpensa.
7. All'interno di tali perimetri, l'amministrazione formula indicazioni programmatiche di aggiornamento della pianificazione locale in risposta alle dinamiche di attuazione dei contenuti del PGT oppure ad adeguamento ed a miglior sostegno degli obiettivi di sviluppo territoriale e della normativa urbanistica di livello superiore, ai sensi dell'art. 8 comma 4 della L.R. 12/05. Con avviso pubblico l'amministrazione comunica periodicamente (annualmente) la quota di edificabilità di trasformazione promossa dall'amministrazione, anche in relazione all'approvazione del Bilancio, eventualmente indicando le priorità programmate, ad iniziare entro sei mesi dall'approvazione della presente proposta di PGT.
8. Alla luce del comma precedente, l'articolo seguente descrive, per ogni singolo ambito di trasformazione, criteri ed indirizzi di pianificazione per coordinare i singoli interventi che possono essere proposti su iniziativa privata o pubblica, nell'ambito di trasformazione più conforme.

Si indicano comunque di seguito criteri di priorità, comuni a tutti gli ambiti di trasformazione:

Valutazione per tipologia:

- a) impresa con sede operativa nel Comune di Magnago con necessità di rilocalizzazione in quanto con destinazione urbanistica in contrasto con le previsioni di P.G.T. del Comune di Magnago;
- b) imprese di operatori locali con attuale sede operativa principale in Comune di Magnago;
- c) imprese o titolari d'impresa che intendono ampliare la propria attività produttiva;
- d) imprese che prevedano incrementi occupazionali documentati da un piano di sviluppo aziendale entro tre anni dall'insediamento.
- e) imprese non aventi sede in Magnago

Valutazione di carattere urbanistico con impliciti vantaggi pubblici:

- delocalizzazione degli impianti da aree urbane;
- localizzazione negli ambiti di trasformazione.

Valutazione di interesse produttivo e di promozione di sviluppo (componenti sociali, ambientali ed economici):

- a) qualità degli impianti;
- b) numero di addetti;
- c) tipologia di industria di carattere innovativo;
- d) qualità ambientale del processo produttivo.

L'amministrazione Comunale potrà procedere con bandi esplorativi.

9. La delimitazione dell'ambito intende avviare un processo di riqualificazione dello sviluppo produttivo locale, perseguendo finalità congrue con la vicinanza al Parco del Ticino ed all'aeroporto della Malpensa. La porzione di territorio deve avere estensione e caratteristiche adeguate per rendere significativa ed efficace, e non solo episodica, un'azione, da traguardare a lungo termine, di particolare rilevanza per la qualità urbana e territoriale a livello locale. I singoli interventi di trasformazione debbono integrarsi ed adeguarsi a tali indirizzi di sviluppo (periodicamente verificati dall'amministrazione) onde garantirne uno sviluppo coordinato e continuo nel tempo.
10. I criteri di pianificazione e progettazione di ciascun ambito di trasformazione sono riportati nell'articolo successivo. In particolare è delimitata l'area di avvio delle trasformazioni, con indicazione della dimensione massima che può essere oggetto di trasformazione corrispondente alla quota di spettanza a ciascun ambito, rispetto alla soglia globale massima di 13 ha di consumo del suolo ammesso a livello comunale, ai sensi del PTCP vigente.
11. La valutazione dell'intervento è da riferirsi ai criteri localizzativi, distributivi e compositivi ed ai parametri quantitativi e funzionali indicati per ciascun ambito di trasformazione. Deve essere garantita la compatibilità ambientale ed una maggior funzionalità urbanistica.
12. La documentazione di progetto deve contenere elaborati illustrativi delle soluzioni da attuare in rapporto alla conformità tipologica dei fabbricati ed alla qualità dell'inserimento nel contesto di riferimento, alla dotazione adeguata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dei servizi di parcheggio, all'accessibilità veicolare separata da quella pedonale, alla sistemazione delle aree scoperte di pertinenza, alla compatibilità acustica ed al piano di bonifica in caso di interventi su aree produttive dismesse e nel caso di dismissione dell'area.
13. Di ogni ambito di intervento sono definiti i parametri urbanistici, edilizi e paesaggistici da rispettare. Gli operatori interessati inoltrano istanza di attivazione del piano, definendo anche i parametri essenziali a definire l'entità dell'intervento: volumetria o superficie lorda di pavimento, rapporto di copertura ed altezza massima per attivare la fase preliminare di negoziazione ed una prima valutazione della proposta.

14. L'amministrazione può concordare la definizione di unità di intervento in relazione all'entità ed alla rilevanza dello stesso, purchè per ciascuna unità d'intervento vengano eseguite le relative opere di urbanizzazione primaria e vengano consegnate le aree per servizi essenziali da cedere all'interno del comparto in proporzione alla SIp realizzata in ciascuna unità in generale. Le unità di intervento non possono essere inferiori ai 5000 mq per ambiti residenziali ed ai 10.000 mq per quelli produttivi in analogia con quanto sarà definito al proposito nel Piano delle regole.
15. Gli interventi sui fabbricati esistenti all'interno degli ambiti di trasformazione sono assentiti con titolo abilitativo semplice per gli interventi di manutenzione straordinaria di un singolo fabbricato senza modifica di destinazione d'uso e coerente con gli indirizzi di specifico riferimento.
16. Le aree destinate a verde privato e le aree per servizi essenziali ricadenti nell'ambito della rete ecologica provinciale, sono assoggettate alla specifica disciplina di settore.
17. Le presenti norme e relative tavole di riferimento non producono effetti conformativi sul regime dei suoli.
18. Relativamente alle aree comprese negli ambiti di trasformazione A, B e C e fino alla vigenza del Documento di Piano, le norme del Documento di Piano sono prevalenti sulla normativa del Piano delle Regole. Le norme del Piano delle Regole operano a salvaguardia del contesto esistente all'interno di tali aree, nel transitorio, fino all'approvazione dell'intervento di trasformazione delle stesse ai sensi del Documento di Piano. Con l'approvazione dell'intervento di trasformazione entra in vigore l'art. 35 della normativa del Piano delle Regole (cfr. PR1) intitolato: *attuazione degli interventi nelle aree di ambito e2 in corrispondenza degli "ambiti di trasformazione" A, B, C del documento di piano (di cui all'art. 2 in DPI)*..
19. Per i parametri e gli indici urbanistici si rimanda alle definizioni contenute nelle Norme del Piano delle Regole.

TRATTO DAL PIANO DELLE REGOLE

ART. 35 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NELLE AREE DI AMBITO E2 IN CORRISPONDENZA DEGLI “AMBITI DI TRASFORMAZIONE” A, B, C DEL DOCUMENTO DI PIANO (DI CUI ALL’ART. 2 IN DP1)

Con riferimento agli indirizzi di piano degli ambiti di trasformazione A, B e C di cui all’art.2 della normativa del Documento di Piano (cfr. DP1), ogni intervento da realizzare tramite piano attuativo ai sensi dell’art. 1 comma 2 del Documento di Piano comporta variazione nell’uso del suolo corrispondente nel Piano delle Regole in ambito E2.

L’Amministrazione col presente articolo intende indirizzare il coordinamento all’interno del Piano delle Regole degli interventi di trasformazione prevedibili per ogni singolo ambito A, B, C in armonia con gli indirizzi del Documento di Piano. A tal fine l’Amministrazione si impegna a non superare, nell’attuazione dei piani attuativi di trasformazione, il limite di superficie globale (attualmente pari a 13 ha) di suolo trasformabile in ottemperanza alle indicazioni del vigente PTCP.

Al proposito si precisano le ulteriori norme:

1. L’approvazione del primo intervento di trasformazione in ciascun ambito A o B o C deve essere preceduta dall’approvazione a livello comunale dei criteri generali di coordinamento dei singoli interventi nell’intero ambito di pertinenza, in applicazione degli indirizzi espressi nel citato art. 2 del Documento di Piano ed illustrati negli schemi di riferimento allegati alla relativa normativa DP1.
2. Con riferimento agli indirizzi di salvaguardia paesaggistico-ambientale espressi per l’ambito A, per la formazione della spina verde da attuare lungo la direttrice nord-sud
 - a) all’esterno dell’ambito A, si procede tramite salvaguardia del verde esistente all’interno del Parco Treccani e negli ambiti agricoli a margine della ferrovia e del parco sportivo;
 - b) all’interno dell’ambito A la spina a verde deve assumere le seguenti caratteristiche:
 - interessare preferibilmente le aree boscate esistenti;
 - avere una configurazione allungata in senso nord-sud sinuosa ed articolata, garantendo una larghezza media di 80 m con un minimo di

20 m come esemplificato in PR2 con apposito segno grafico: “varco di connessione verde”;

- ogni proprietà all’interno dell’ambito A partecipa con quota proporzionale alla propria superficie alla formazione della spina verde, ricorrendo a misure compensative tra i proprietari interessati dall’intervento;
 - sono computabili all’interno di tale spina verde le aree a verde di pertinenza degli edifici che garantiscono una continuità dell’ambiente naturale (di cui all’art.2.1) da gestirsi secondo regolamento apposito da approvare a livello comunale secondo quanto nel comma 1 precedente.
3. Con riferimento all’ambito di trasformazione B si conferma già sin d’ora la formazione e la manutenzione nel tempo della fascia sud al limite del Parco delle Roggie, da realizzare secondo quanto espresso nelle norme del Documento di Piano, art. 2.

2 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE B - TIPOLOGIA: DECENTRAMENTO INDUSTRIALE

Ambito finalizzato ad accogliere prioritariamente le industrie esistenti nell'abitato, da ri-localizzare all'interno del territorio comunale per motivi di riqualificazione dell'ambito urbano. Inoltre si intende promuovere un miglior inserimento delle attività produttive nel paesaggio periurbano ed inserire in modo efficace una fascia di transizione tra l'urbanizzato ed il Parco delle Roggie. Infatti l'Ambito è localizzato a sud della nuova tangenziale ed interessa l'ampia fascia a verde che giunge al margine settentrionale del Parco delle Roggie, ed è già interessata dalla presenza di insediamenti industriali, allineati trasversalmente nei pressi della "piazzola ecologica". Al suo interno si prevede un PIP ad iniziativa pubblica per favorire il trasferimento di piccole aziende presenti nell'abitato.

Norme e parametri urbanistici sono definiti all'interno del singolo PA o intervento convenzionato, nel rispetto dei contenuti e dei limiti previsti per gli ambiti dei nuovi impianti produttivi (D2) con riferimento anche alle componenti ambientali

La quota di espansione attribuita risulta essere al massimo pari a 3,3 ha per il quinquennio di validità del DdP e viene localizzata in prossimità dello svincolo della tangenziale e in continuità del tessuto urbano (Cfr. art. 1.10) .

L'intervento minimo realizzabile in tale ambito di trasformazione è di 20.000 mq, ad esclusione della zona di Via Trento, ove sono ammessi interventi nella fascia di profondità massima di circa 100 metri, immediatamente attorno all'area industriale attualmente esistente lungo Via Trento (cfr. all. 2, fig. 8), ove l'intervento minimo deve essere di 5.000 mq. Per ogni intervento è possibile il raggruppamento di più imprenditori.

Si deve prevedere una viabilità interna autonoma rispetto alla tangenziale.

L'edificazione è prevista a partire dall'estremo nord-ovest del lotto, per estendersi progressivamente verso sud ed est, evitando la dispersione dei fabbricati ed il frazionamento del territorio.

Gli interventi devono prevedere una fascia destinata a verde filtro piantumata di spessore 20m lungo il perimetro dell'ambito; lungo il perimetro sud, che divide l'area industriale da quella del parco, si propone una fascia di transizione da attuare secondo i contenuti del terzo paragrafo dell'art. 21 sub C delle NTA del Piano delle Regole, ovviamente riferiti ad impianti produttivi non nocivi al bosco.

Trattasi di edilizia industriale o artigianale locale.

Sono incompatibili le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale. E' esclusivamente ammessa la realizzazione di un'abitazione per ciascuna unità locale, con una superficie utile massima di 120 mq a uso del custode o del titolare dell'azienda;
- commercio;

- attività di intrattenimento e spettacolo.

Gli edifici e gli spazi esterni di pertinenza dovranno essere realizzati perseguendo criteri ispirati alla qualificazione ecosostenibile del territorio.

Norme e parametri urbanistici sono definiti all'interno del singolo PA nel rispetto dei contenuti e dei seguenti limiti:

- | | |
|---|----------------------------|
| 1) indice max di utilizzazione territoriale | $U_t = 0,70 \text{ mq/mq}$ |
| 2) indici max di utilizzazione fondiaria | $U_f = 0,80 \text{ mq/mq}$ |
| 3) rapporto massimo di copertura | $RC = 0,60 \text{ mq/mq}$ |
| 4) altezza massima
(salvo maggiori altezze imposte da esigenze tecnologiche) | $H = 12,00 \text{ ml}$ |
| 5) distanza minima dai confini | $DM = 6,00 \text{ ml}$ |
| 6) distanza minima da fabbricati adibiti ad abitazione | $DI = 10,00 \text{ ml}$ |
| 7) distanza minima dalle strade | $DS = 10,00 \text{ ml}$ |
| 8) rapporto di permeabilità minimo | $RP = 0,30$ |
| 9) parcheggi (ed eventuali autorimesse) 1 mq/5 mq Su di cui almeno il 30% in parcheggi di uso pubblico ai margini della superficie fondiaria Sf e fuori dall'area recintata | |
| 10) aree per attrezz. pubbliche e di interesse pubblico o generale
In tale quota sono compresi i parcheggi di uso pubblico di cui al punto precedente. | $= 20\% \text{ di St}$ |

I fabbricati dovranno essere progettati in modo tale da assicurare una flessibilità strutturale adeguata alla funzione ospitata, fornendo al contempo elevate prestazioni microclimatiche, e sfruttando anche fonti energetiche rinnovabili, valutando al proposito l'eventuale riutilizzo di calore generato dai processi produttivi locali.

Gli spazi, sia esterni che interni, dovranno essere realizzati tenendo conto, oltre che dell'efficienza e della funzionalità, soprattutto del benessere psicologico dell'utenza, favorendo il connubio tra ambiente antropizzato ed ambiente naturale.

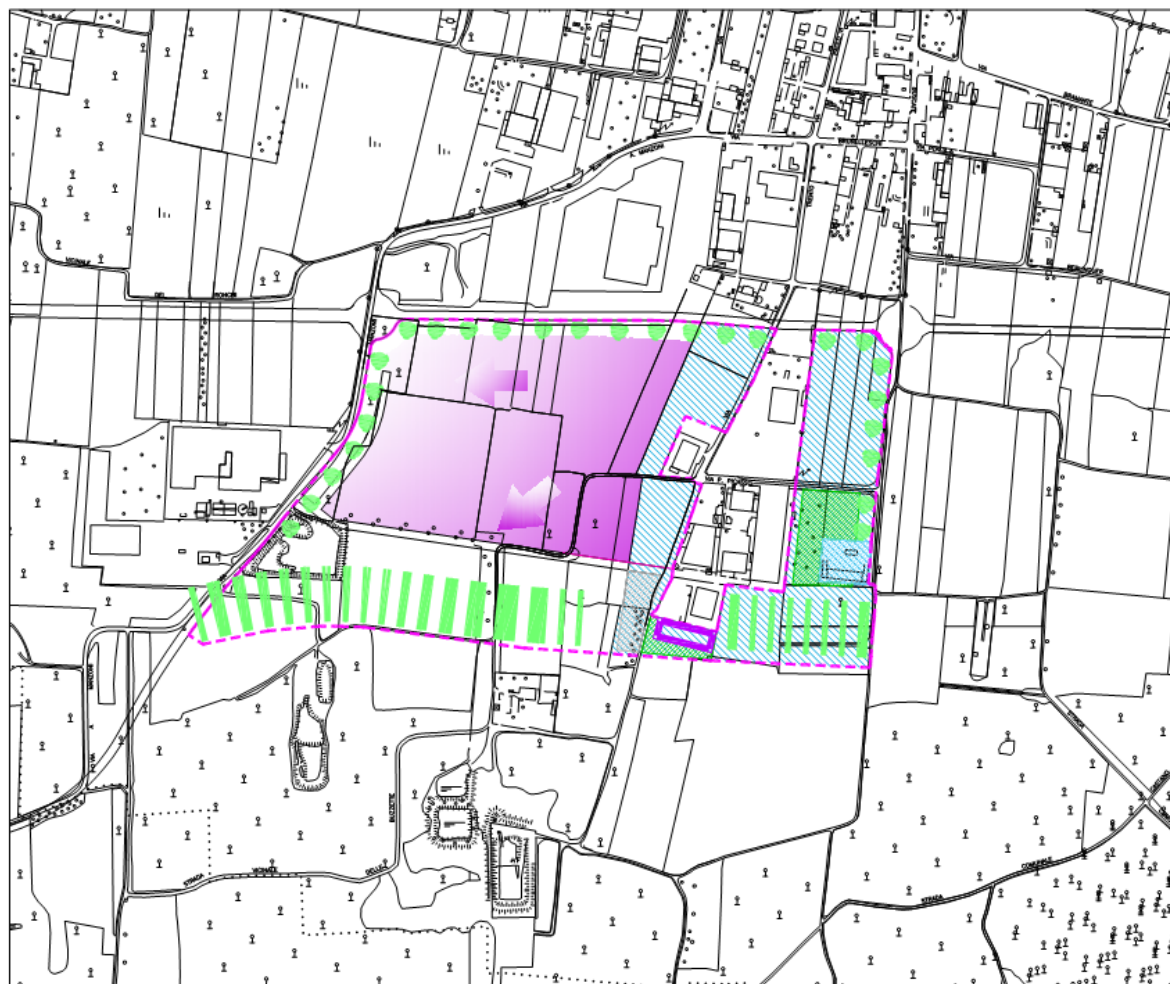
Dovrà inoltre essere evitata la produzione in qualunque forma, di inquinamenti atmosferici, idrici, acustici e luminosi; ove questo sia impossibile dovrà esserne previsto un adeguato smaltimento.

ALLEGATI

AMBITO DI TRASFORMAZIONE *B*
TIPOLOGIA: DECENTRAMENTO INDUSTRIALE

Ambito di trasformazione B

N
↑



Legenda:

- ambito di trasformazione
- area industriale
- ▨ area Industriale in prossimità di via Trento
- ▭ ampliamento Industria esistente
- ▨ Isola ecologica
- ▨ area verde
- ▨ parcheggi
- ▨ connessione verde urbana
- verde viario

Ambito B

Schizzo idea



Stato attuale

Area prevalentemente agricola con residenze ed industrie sparse

Superficie totale 17,72 Ha

Problematiche/ Criticità/ Opportunità

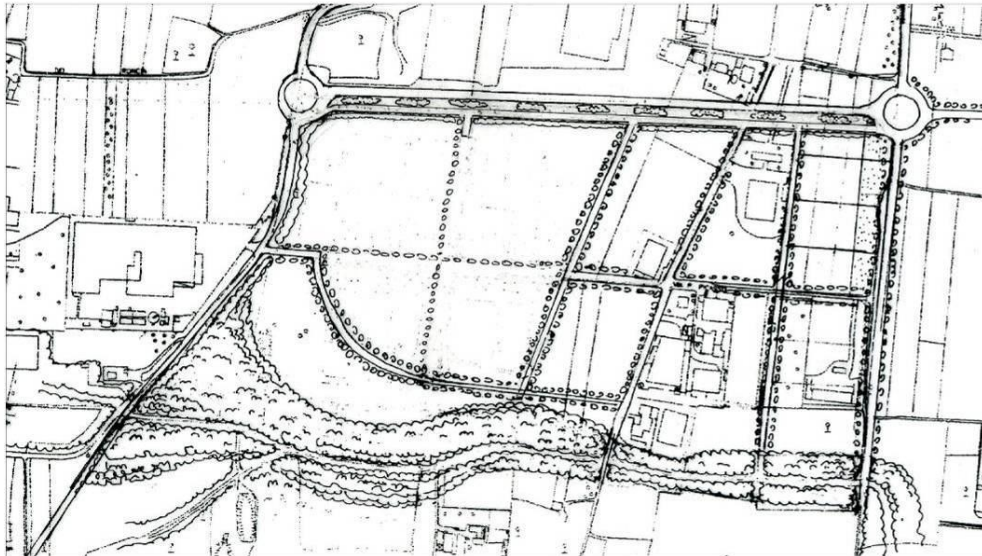
- Rischio di effetto barriera tra area urbana e area verde
- Rischio futuro di uno scavalco della tangenziale da parte degli insediamenti con effetti negativi sulla mobilità e le aree naturali del parco delle Roggie

Criteri di trasformazione

- Fascia tampone verso il PLIS delle Roggie e la rete ecologica (larghezza MIN 30 m, MEDIA 80 m) con rilevati e aree boscate
- Mantenimento varchi ciclopeditoni
- Barriera/rilevato vegetato con funzione antirumore, di captazione di polveri inquinanti le aree agricole residuali, di limitazione dell'espansione urbana a sud
- Accessibilità ciclopeditoni verso la zona commerciale

Ambito B

Schizzo idea



Stato attuale

Area prevalentemente agricola con residenze ed industrie sparse

Superficie totale 17,72 Ha

Problematiche/ Criticità/ Opportunità

- Rischio di effetto barriera tra area urbana e area verde
- Rischio futuro di uno scavalcamento della tangenziale da parte degli insediamenti con effetti negativi sulla mobilità e le aree naturali del parco delle Roggie

Criteri di trasformazione

- Fascia tampone verso il PLIS delle Roggie e la rete ecologica (larghezza MIN 30 m, MEDIA 80 m) con rilevati e aree boscate
- Mantenimento varchi ciclopeditoni
- Barriera/rilevato vegetato con funzione antirumore, di captazione di polveri inquinanti le aree agricole residuali, di limitazione dell'espansione urbana a sud
- Accessibilità ciclopeditoni verso la zona commerciale

Funzioni previste

A Fascia tampone a nord e sud della tangenziale
B Area commerciale
C Percorsi ciclopeditoni
D Parcheggi per residenziale e commerciale
E Area verde attrezzata