

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 Roggìe, da realizzare secondo quanto espresso nelle norme del Documento di Piano, art. 2.

TRATTO DAL DOCUMENTO DI PIANO

Art. 2 – CRITERI ED INDIRIZZI DI PIANIFICAZIONE PER OGNI AMBITO DI TRASFORMAZIONE

I criteri ed indirizzi urbanistici, ambientali e paesaggistici da assumere nei singoli interventi di ciascun ambito di trasformazione sono i seguenti:

1 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE A - TIPOLOGIA: PARCO ECO-TECNOLOGICO

L'Ambito è localizzato in corrispondenza di un'ampia area a verde che ne garantisce la qualità ambientale richiesta dai processi produttivi ospitati, interclusa tra la ferrovia e l'abitato di Magnago, in presenza di insediamenti industriali sparsi ai margini.

L'accessibilità è garantita sia per strada sia per ferrovia, data la prossimità della nuova stazione di Vanzaghello; l'accessibilità viaria è diretta dalla bretella autostradale Boffalora – Malpensa.

In termini ambientali e paesaggistici, l'Ambito è interessato da aree a bosco, soggette a normativa PIF. L'area boscata presente in loco è in parte inclusa nell'area di intervento come verde naturalistico connettivo a livello urbano; in tale ambito la trasformazione può essere accompagnata da interventi di compensazione finalizzati a consolidare la funzione strutturante del verde esistente.

La quota di espansione attribuita al “parco eco-tecnologico” risulta essere al massimo pari a 1,32 ha per il quinquennio di validità del DdP e viene localizzata in prossimità dello svincolo della tangenziale ed in continuità del tessuto urbano (Cfr. art. 1.10) .

Le modalità di sviluppo dell'area devono essere attuate coerentemente alle caratteristiche peculiari del contesto locale, dal punto di vista sia insediativo che ambientale. In particolare, procedendo dal margine dell'abitato, si intende gestire un'espansione graduale e continua della superficie edificata in direzione dell'arteria ferroviaria; tale processo viene pianificato secondo un modello di lottizzazione compatta che eviti la dispersione dei fabbricati e mantenga al contempo la continuità e l'unitarietà delle aree verdi interposte. La dimensione minima del varco di connessione verde deve garantire assoluta permeabilità ed una larghezza minima di 20 m in presenza di verde arboreo ed arbustivo.

L'assetto viabilistico deve basarsi sugli elementi esistenti ed articolarsi dall'asse viario che attraversa l'ambito in oggetto lungo la direttrice della nuova tangenziale, integrandosi con la maglia principale per la composizione distributiva dell'edilizia e del verde aziendale.

Si richiede un sistema integrato con la viabilità urbana e lo sviluppo di piste ciclo-pedonali, promuovendo la connessione con l'area urbanizzata, dotata di parcheggi, in prossimità della stazione ferroviaria.

Trattasi di aree industriali o artigianali caratterizzate da qualità compositiva, distributiva ed architettonica dei manufatti. L'attività da preferire è quella produttiva-tecnologica con esigenze di qualità ambientale (ovvero con tipologia edilizia a palazzina o edificio produttivo o espositivo o per laboratorio ed immersa in spazi all'aperto di verde aziendale- come esemplificato in allegato): lavorazione di precisione, processi produttivi ad alto contenuto tecnologico, attività di ricerca e sviluppo, uffici e centri direzionali, spazi espositivi

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 appositamente elaborati per finalità di qualificazione ambientale del territorio nelle componenti:

- paesaggistiche;
- ecologiche;
- tecnologiche;
- urbanistiche.

Si prescrive quanto segue:

Modulo compositivo del lotto minimo: 1.500 mq (50m x 30 m)

Il 25% della superficie fondiaria sarà destinato a verde aziendale

Parametri urbanistici:

1) indice max di utilizzazione fondiaria	$U_f = 1$	mq/mq
2) rapporto di copertura	$RC = 0,40$	mq/mq
3) H max per palazzina uffici	$H = 10,5$	ml
4) H max per edificio produttivo/laboratorio/ espositivo:	$H = 6,0$	ml
5) Dotazione parcheggi secondo la normativa tecnica del PGT		
6) 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.	$= 20\%$	di St
7) distanza minima dai confini	$DM = 8,00$	ml
8) distanza minima dalle strade	$DS = 10,00$	ml
9) rapporto di permeabilità minimo	$RP = 0,40$	

10) densità arborea minima

1 unità ogni 40 mq di area verde

11) densità arbustiva minima

1 unità ogni 10 mq di area verde

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.

La progettazione degli edifici, dovrà prevedere la realizzazione di sistemi per la raccolta delle acque meteoriche e accorgimenti per il riutilizzo per irrigazione, ovvero per l'impiego negli impianti sanitari, ovvero per il ritorno in falda.

Gli spazi, sia esterni che interni, dovranno essere studiati mirando, oltre che all'efficienza ed alla funzionalità, soprattutto al benessere psicologico dell'utenza, favorendo il connubio tra ambiente antropizzato ed ambiente naturale.

Sono escluse le attività in contrasto con le esigenze di qualità ambientale proprie delle aziende con processi produttivi ad alta tecnologia o in contrasto con le esigenze di attività di ricerca e sviluppo, produzione e vendita degli specifici prodotti, formazione e consulenza di settore.

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.

Sono preferite le soluzioni che comprendono fasce perimetrali arboree e arbustive, compreso l'affaccio sull'asse stradale centrale, di servizio ai lotti. Dette fasce dovranno costituire una rete integralmente connessa anche al verde esistente e a quello privato. E' possibile l'accorpamento fino ad un massimo di tre lotti senza vegetazione intermedia. In tal caso le fasce perimetrali potranno essere raddoppiate in larghezza. Le recinzioni rivolte verso il verde esistente, dovranno essere in prevalenza aperte o costituite da siepi. E' ammessa la sostituzione di piante, ovvero il loro spostamento per moria naturale o per riqualificazione dell'area verde.

Gli allegati nelle figg. 1 - 7 sono esplicativi dei criteri di pianificazione e progettazione esposti.

ALLEGATI

AMBITO DI TRASFORMAZIONE *A*

TIPOLOGIA: PARCO ECO-TECNOLOGICO

Ambito di trasformazione A

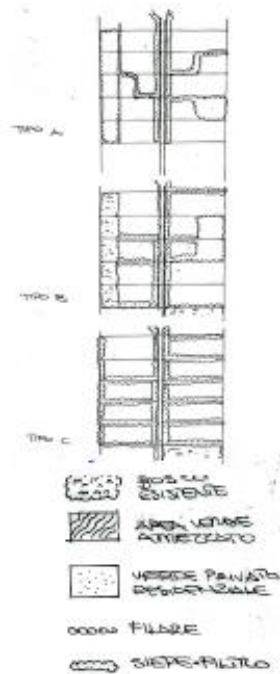


Legenda:

- ambito di trasformazione
- area produzione alta tecnologia integrata con verde
- ampliamento Industria esistente
- connessione verde urbana
- verde viario
- ★ viabilità di progetto

Ambito A

Schizzo idea



In alto a sinistra sono ipotizzate tre diverse possibili distribuzioni del verde nell'area suddivisa in lotti adibiti ad industria e artigianato



Stato attuale

- Agricoltura residuale intervallata da macchie boscate
 - Inseidiamenti industriali sparsi
- Superficie totale 51,03 Ha/2 circa

Problematiche/ Criticità/ Opportunità

Area conflittuale per la compresenza della rete ecologica provinciale e la pressione insediativa industriale dovuta ad alcune preesistenze e alla favorevole posizione rispetto ai nuovi nodi delle infrastrutture di trasporto: stazione e nuova circonvallazione.

Presenza di "disordine territoriale" dovuta alla distribuzione sparsa degli insediamenti che determinano: un' elevato spreco di suolo, una frammentazione territoriale, una difficile razionalizzazione della viabilità locale.

Opportunità di impiego delle compensazioni per riqualificare l'area interessata e riconnettere i frammenti di rete ecologica.

Criteri di trasformazione

- Creazione di un cuore verde e di diramazioni che diventino il principio ordinatore dell'edificato
 - Posizionamento del verde privato verso il cuore verde
 - Compattazione degli edifici per il mantenimento di ampi spazi verdi liberi;
 - Diversificazione tipologica dell'edificato (case bifamiliari alternate ad edifici di maggiori dimensioni)
 - Formazione di aree boscate per la connessione della rete ecologica
 - Realizzazione di percorsi ciclopedonali per la fruizione dell'area
- 40% edifici
 - 35% strade piazze
 - 25% verde

CRITERI COMPOSITIVI DELL'EDILIZIA ECO-TECNOLOGICA

- L'edificio deve essere caratterizzato da una **flessibilità strutturale**, in modo da poter facilmente effettuare ampliamenti o modifiche, interni ed esterni, senza ricorrere all'esecuzione di opere murarie in senso stretto del termine, magari con il solo intervento degli impiantisti, contenendo gli effetti negativi derivanti dall'apertura di un cantiere (disturbi logistici, ecc...).
- Progettare gli impianti tecnologici in modo da avere buone **caratteristiche microclimatiche**, ottenendo così il miglior comportamento termo igrometrico ed acustico dato, ad esempio, dall'impiego di facciate ventilate, e permettendo le migliori condizioni microclimatiche in tutte le stagioni, contenimento dei consumi energetici per il riscaldamento ed il condizionamento. L'utilizzo di serramenti con doppi o tripli vetri consente di coniugare i requisiti di sicurezza, gestione termica e insonorizzazione alla possibilità di godere ampiamente della vista degli elementi di pregio ambientale che circondano l'edificio.
- L'**illuminazione** degli ambienti deve essere al massimo di luce naturale per favorire il **benessere psicologico** degli utenti e contenere i consumi. La luce artificiale deve essere diffusa ed uniforme all'interno degli ambienti e deve inoltre valorizzare l'effetto cromatico scelto a seconda della destinazione d'uso dell'ambiente.
- Prevedere **spazi e percorsi diversificati** per funzione: uffici, area produttiva, magazzino, servizi, aree ricreative... contenendo interferenze operative e disturbi ambientali reciproci. Collegare i padiglioni con un sistema articolato di percorsi principali e secondari, piazze coperte da grandi lucernari ed aree comuni di soggiorno, studio o ristoro.
- L'**ambientazione** dell'edificio deve essere il più possibile verde naturale e fruibile dagli utenti; il parco deve entrare "fisicamente" negli ambienti di lavoro, con immagini che mediano positivamente fra natura e tecnologia. Gli specchi d'acqua contribuiscono a connotare e differenziare le aree interne ed esterne, favorendo i riflessi. La presenza di acqua collabora al condizionamento naturale dell'edificio; nel caso della presenza di ampi bacini, questi possono essere utilizzati per gli impianti di condizionamento e antincendio. (vedi Fig. 5, Fig. 6, Fig. 7).
- I **parcheggi** in superficie uniscano alla funzionalità un impatto estetico gradevole ma soprattutto un impatto ambientale sostenibile.(vedi Fig. 3)
- **Smaltimento dei rifiuti**: gli impianti dovranno essere adeguatamente attrezzati per la raccolta differenziata e, se possibile, per lo smaltimento degli stessi; in ogni caso prevedere sistemi che evitino la produzione di inquinanti atmosferici, idrici, acustici e luminosi.