

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 Slp 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. 27 **AMBITI TERZIARI - COMMERCIO (T1)**

Sono quelle aree sulle quali esistono o si possono ampliare attività terziario – direzionale e commerciale esistenti.

La attuazione avviene attraverso titolo abilitativo semplice.

La destinazione principale è quella da insediamenti direzionali, commerciali e terziari, quali uffici, commercio con riferimento alle tipologie definite dall'art. 4 del D.Lgs n.114/98 (esercizi di vicinato e media struttura di vendita), uffici pubblici, pubblici esercizi (bar, ristoranti, alberghi, ecc.), attività di divertimento e spettacolo, banche, uffici privati e studi professionali, direzioni di aziende pubbliche e private, istituti di ricerca, strutture connesse alla mobilità, residenza nei limiti sotto precisati.

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale. E' esclusivamente ammessa la possibilità di realizzare un solo alloggio per ogni attività avente Su non superiore a 95 mq da computarsi nell'indice Uf e comunque con un limite massimo del 15% della totale Su;
- attività produttive, stoccaggi o depositi coperti o scoperti, ad eccezione di quelli strettamente collegati alle attività;
- attività industriali ed artigianali;
- attività di magazzinaggio ed autotrasporto.

I limiti di utilizzazione delle aree sono:

1) indice di utilizz. fondiaria	UF max = 0,50 mq/mq
2) rapporto massimo di copertura	RC max = 0,50
3) altezza massima	H max= 15,00 m
4) distanza minima da limiti di proprietà	DM = 10,00 m
5) distanza minima tra edifici	DM = 15,00 m

tali parametri sono da sostituire con eventuali valori parametrici piu' restrittivi conseguenti dalla normativa specifica di settore.

Dotazione di standard al servizio degli insediamenti: l'obbligo del reperimento delle quantità nella misura minima del 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici, di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo, da stabilirsi con il comune attraverso apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

Nell'ambito individuato a nord del territorio comunale, compreso tra la ferrovia e via Tosi) lungo il confine con Vanzaghello (cfr. scheda allegata), l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- | | |
|---|----------------|
| - superficie territoriale | ST = 4.100 mq |
| - rapporto di copertura (definito come SC/AT) | RC = 1/2 |
| - superficie coperta massima | SC = 2.050 mq |
| - altezza massima | H max= 15,00 m |
| - distanza minima da limiti di proprietà | DM = 10,00 m |

La realizzazione dell'intervento dovrà prevedere, oltre agli oneri di urbanizzazione (art. 42 L.R. 12/05) e alla dotazione di parcheggi, anche la realizzazione di opere di interesse pubblico generale per un importo pari al valore fondiario del 40% dell'area di nuova edificazione, o una equivalente monetizzazione.

Scheda allegata all'art. 27

SCHEDA AREA COMMERCIALE

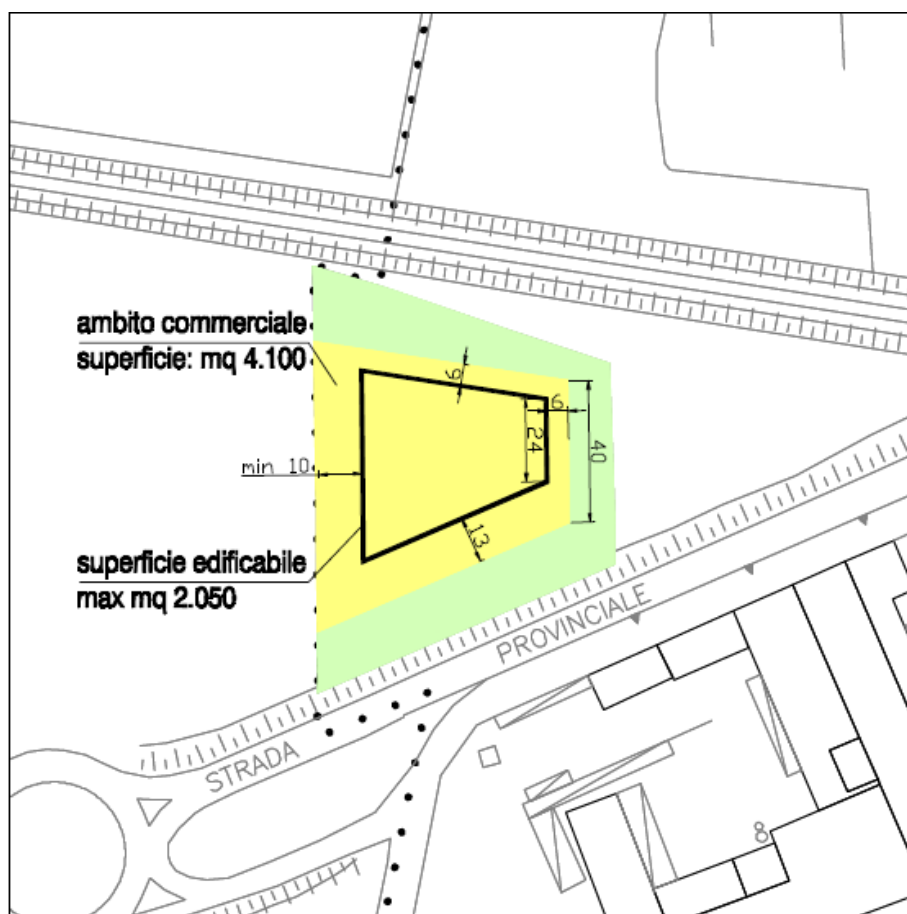
Localizzazione: via Aldo Moro

Superficie indicativa: 7.405 mq

SCHEMA PROGETTUALE

Superficie commerciale: mq 4.100

Superficie max edificabile mq 2.050



Rapporto di copertura

RC= 0,50

Altezza max

H max = 15,00 ml.

NORMA SPECIFICA DI RIFERIMENTO:

Per la realizzazione dell'intervento commerciale, oltre agli oneri di urbanizzazione (art. 42 L.R. 12/2005) e alla dotazione di parcheggi, è prevista la realizzazione di opere di interesse pubblico generale per un importo pari al valore fondiario del 40% dell'area di nuova edificazione, o una equivalente monetizzazione.