

Città di Magenta

Provincia di Milano



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

Documento di Piano

DP.06 - Norme per l'Attuazione

Con le modifiche e integrazioni
a seguito di controdeduzioni alle osservazioni

gennaio 2017

I progettisti:


ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI MILANO
ENGEL
MARCO
architetto
2371

Il responsabile del procedimento

Il sindaco
Marco Invernizzi


ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI MILANO
APPA'
FRANCO
architetto
3426

L'assessore alle politiche per il territorio
Vincenzo Salvaggio

Adottato dal C.C. con delibera

Publicato

Approvato dal C.C. con delibera

Publicato 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

Addendum in fase di approvazione

Parte 1^a - Generalità

| | | |
|---------------|--|--------|
| Art. 1 | Contenuto e finalità del Documento di Piano | pag. 1 |
| Art. 2 | Rinvio a disposizioni di legge e di piano, difformità fra disposizioni diverse, deroghe | pag. 2 |
| Art. 3 | Efficacia del Documento di Piano: prescrizioni, indirizzi | pag. 2 |
| Art. 4 | Componente geologica, idrogeologica e sismica | pag. 2 |
| Art. 5 | Valenza paesistica del Documento di Piano | pag. 2 |
| Art. 6 | Edificabilità negli Ambiti di trasformazione | pag. 3 |
| Art. 7 | Criteri per la compensazione e la perequazione urbanistica | pag. 4 |

Parte 2^a - Definizione delle scelte relative agli ambiti di trasformazione

| | | |
|----------------|--|---------|
| Art. 8 | Individuazione e disciplina degli ambiti di trasformazione | pag. 6 |
| Art. 9 | Definizione delle scelte relative agli indici di edificazione ed alle funzioni | pag. 6 |
| Art. 10 | Criteri di negoziazione | pag. 7 |
| Art. 11 | Master plan | pag. 8 |
| Art. 12 | Programmi Integrati di Intervento (PII) | pag. 9 |
| Art. 13 | Definizione delle scelte e successiva formazione di piani o programmi attuativi relativi agli ambiti di trasformazione per iniziativa del Comune – Adempimenti preliminari | pag. 9 |
| Art. 14 | Modifiche dei perimetri degli ambiti di trasformazione | pag. 9 |
| Art. 15 | Normativa transitoria | pag. 9 |
| Art. 16 | Schede degli ambiti di trasformazione | pag. 10 |

Addendum in fase di approvazione

Per effetto delle controdeduzioni alle osservazioni sono state introdotte modifiche e integrazioni negli elaborati dispositivi del PGT, evidenziate per sottolineare i cambiamenti intervenuti rispetto alla variante adottata.

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 principali cambiamenti successivamente evidenziati nelle "Schede d'ambito" del successivo art. 16.

- L'ambito di trasformazione AT 1 vede modificato il perimetro: è pertanto aumentata la St, la SIp ammessa, la quantità di residenza ammessa.
- l'Ambito AT 2 esclude la destinazione residenziale.
- Per effetto delle modifiche di cui sopra, complessivamente si ha una modesta riduzione della capacità insediativa residenziale, compensata da alcune modifiche del Piano delle Regole (vedi punto successivo) che comportano viceversa un modesto aumento dell'edificabilità di aree residenziali. Agli effetti del carico urbanistico indotto dalle modifiche introdotte, il cambiamento della capacità insediativa residenziale teorica di piano si può considerare trascurabile, in particolare per le previsioni del Piano dei Servizi.
- Gli ambiti di Trasformazione AT 7 e AT 8 sono stati eliminati (senza modificare la numerazione degli ambiti contenuta negli elaborati adottati), e sostanzialmente sostituiti con una "Area C-sp" (speciale) del Piano delle Regole che, in base a proposte di Piano Attuativo in corso di istruttoria, fa riferimento alla disciplina previgente del PGT 2010: le conseguenze in termini di capacità insediativa sono trascurabili.

Art. 1 Contenuto e finalità del Documento di Piano

1.1 Il Documento di Piano, avente i contenuti previsti all'art. 8 della LR 12/05 e s.m.i., individua in particolare gli obiettivi generali di governo del territorio comunale e le strategie finalizzate alloro perseguimento.
Il Documento contiene, fra l'altro, disposizioni coordinate con quelle del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole e prescrizioni e norme di indirizzo per la definizione delle scelte relative ai previsti Ambiti di Trasformazione.

1.2 Il Documento di Piano si compone dei seguenti elaborati:

| Elaborato | Titolo | Scala |
|-----------|---|----------|
| DA.01 | Inquadramento territoriale | 1:20.000 |
| DA.02 a | Vincoli monumentali e paesaggistici | 1:5.000 |
| DA.02 b | Vincoli monumentali e paesaggistici | 1:5.000 |
| DA.03 a | Vincoli infrastrutturali e ambientali | 1:5.000 |
| DA.03 b | Vincoli infrastrutturali e ambientali | 1:5.000 |
| DA.04 a | Vincoli geologici, idrici e idrogeologici | 1:5.000 |
| DA.04 b | Vincoli geologici, idrici e idrogeologici | 1:5.000 |
| DA.05 | Schema di REC | 1:20.000 |
| DA.06 | Stato di attuazione del PGT 2010 | 1:5.000 |
| DA.07 | Carta delle istanze | 1:5.000 |
| DA.08 | Carta condivisa del paesaggio | 1:5.000 |
| DP.01 | Carta delle previsioni di piano | 1:5.000 |
| DP.02 a | Carta della sensibilità paesistica | 1:5.000 |
| DP.02 b | Carta della sensibilità paesistica | 1:5.000 |
| DP.03 | Evoluzione del perimetro "IC" | 1:5.000 |
| DP.04 | Quadro conoscitivo del territorio comunale – Componente commerciale | |
| DP.05 | Relazione | |
| DP.06 | Norme per l'Attuazione con Allegato - Modalità di attuazione degli ambiti di trasformazione | |

Sono inoltre parte integrante del Documento di piano i seguenti elaborati di analisi del PGT 2010:

| | |
|-------------|--|
| DP B1 | Evoluzione storica del territorio |
| DP B4 1a-1b | Destinazione d'uso degli edifici |
| DP B4 2a-2b | Altezza degli edifici |
| DP B4 3 | Parametri di edificazione del tessuto urbano |
| DP B5 1 | Carta delle colture prevalenti |
| DP B5 2 | Carta della vegetazione |

Art. 2 Rinvio a disposizioni di legge e di piano, difformità fra disposizioni diverse, deroghe.

- 2.1** Per tutte le materie non trattate dalle presenti Norme, si rimanda:
- agli altri documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio (Piano dei Servizi e Piano delle Regole), agli strumenti di pianificazione di settore di livello comunale, ai regolamenti comunali;
 - agli strumenti di pianificazione ed ai piani di settore di livello sovracomunale, per le materie di loro specifica competenza;
 - alle disposizioni delle leggi nazionali e regionali.

- 2.2** In caso di difformità fra i contenuti delle tavole di piano e le presenti Norme prevalgono queste ultime. In caso di difformità fra previsioni dotate di diversa cogenza, prevalgono nell'ordine:
- a) prescrizioni;
 - b) indirizzi.

Art. 3 Efficacia del Documento di Piano: prescrizioni, indirizzi

- 3.1** Sono da assumere come **prescrizioni** del Documento di Piano, contenute negli elaborati grafici come nelle presenti Norme, quelle di seguito elencate:
- le delimitazioni degli ambiti di trasformazione (susceptive solo delle modifiche di cui al successivo articolo 13);
 - le indicazioni contenute nelle allegate Schede degli Ambiti di Trasformazione riportate nella Sezione 2 – INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DI VALORE PRESCRITTIVO
- 3.2** Sono da considerare **indirizzi** tutte le altre previsioni del Documento di Piano, volte a orientare le scelte dell'Amministrazione Comunale e l'attività dei soggetti attuatori.

Art. 4 Componente geologica, idrogeologica e sismica

Il Documento di Piano è integrato dalla definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico descritto nei documenti che compongono lo Studio geologico del territorio comunale. Le norme che accompagnano la componente geologica, idrogeologica e sismica si intendono recepite dal presente Documento di Piano.

Il Documento di Piano recepisce altresì il contenuto del Regolamento di Polizia Idraulica e della relativa cartografia di riferimento.

In presenza di canali secondari (derivatori) o terziari (diramatori) o colatori di competenza del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi, dovranno essere osservate le relative fasce di rispetto, profonde rispettivamente m 6, 5 e 6 per ogni argine (vedi tav. DA 03 – Vincoli infrastrutturali e ambientali), nell'ambito delle quali si applica il vigente Regolamento di Gestione della polizia Idraulica.

Nell'elaborazione dei Piani Attuativi si dovrà rispettare il principio dell'invarianza idraulica (LR 4/2016).

Art. 5 Valenza paesistica del Documento di Piano

- 5.1** Il Documento di Piano individua con appositi elaborati grafici i contenuti paesistico ambientali di maggior dettaglio, approfondendo alla scala comunale i temi e le modalità di trasformazione trattati dal Piano Paesaggistico Regionale e dal PTCP.
- 5.2** A seguito del riconoscimento della valenza paesistica del piano, espresso dalla Città Metropolitana di Milano ai sensi dell'art. 6, comma 4, della Normativa del Piano Paesaggistico Regionale vigente, il PGT entra a far parte degli atti costitutivi del "Piano del Paesaggio Lombardo" quale atto a maggior definizione. Pertanto le indicazioni a valenza paesistica contenute nel Documento di Piano e negli atti a questo coordinati (Piano dei Servizi e Piano delle Regole) costituiscono aggiornamento e integrazione del PTCP ed hanno valore prescrittivo.
- 5.3** Alle componenti paesistiche ambientali individuate nelle tavole del Documento di Piano si applicano, in quanto coerenti e compatibili, le disposizioni di tutela contenute nel PTCP che vengono assunte quale parte integrante delle presenti Norme ed alle quali i piani attuativi dovranno uniformarsi.

Art. 6 Edificabilità negli Ambiti di Trasformazione**6.1 Premesse**

Nella tavola della "Previsioni di piano" (DP 01) sono individuati con apposito perimetro e numerazione progressiva da At1 a AT9 gli Ambiti di Trasformazione.

La disciplina generale per lo sfruttamento della capacità edificatoria e la pianificazione attuativa è contenuta nella parte 2^a delle presenti Norme.

6.2 Capacità edificatoria

La capacità edificatoria in linea di massima previste per ciascun Ambito e che potrà essere oggetto di attribuzione con un piano o programma attuativo – in forza della cui attribuzione si avrà la conformazione edificatoria dell'ambito - è riportata nella relativa scheda d'Ambito in appendice delle presenti norme.

Ove previsto da detta scheda, la capacità edificatoria:

- a) dovrà obbligatoriamente raggiungere un valore che deriva dall'applicazione alla Superficie Territoriale dell'Ambito stesso dell'indice di Utilizzazione Territoriale *Ut minimo*, maggiore dell'*Ut proprio*;
- b) potrà raggiungere, attraverso un processo negoziale, un valore massimo che deriva dall'applicazione alla Superficie Territoriale dell'Ambito stesso dell'indice di Utilizzazione Territoriale *Ut massimo*, maggiore dell'*Ut minimo*.

Al fine di incentivare gli interventi di attuazione degli ambiti di trasformazione di natura strategica comprendenti insediamenti industriali totalmente o in gran parte dismessi o per i quali si ipotizza la dismissione (AT 1, AT 2 e AT 3), ovvero negli ambiti di trasformazione AT 4 e AT 5, già destinati dal PGT 2010 a nuovi insediamenti per attività di produzione di beni e servizi, l'indice *Ut minimo* coincide con l'indice *Ut proprio*.

E' fatta salva la possibilità di raggiungere, attraverso un processo negoziale, l'indice *Ut massimo* maggiore dell'*Ut proprio*.

Il processo negoziale per l'eventuale raggiungimento della capacità edificatoria derivante dall'applicazione degli indici *Ut minimo* e *Ut massimo* è descritto agli articoli successivi.

Ai fini della verifica della capacità edificatoria sono da applicare le nozioni degli indici e dei parametri edilizi contenute nelle NTA del Piano delle Regole (art. 3). Le altezze massime sono definite nelle schede d'ambito.

Nel prospetto seguente sono riportati i valori degli indici Ut per l'attuazione degli ambiti di trasformazione.

| Ambiti di trasformazione | Ambiti strategici | Ambiti per l'attività di produzione di beni e servizi | Ambiti a destinazione residenziale e commerciale | | Ambiti a servizi pubblici o di uso pubblico |
|--------------------------|--|---|--|---------------|---|
| | | | Media densità | Bassa densità | |
| | AT 1-3 | AT 4 | AT 5, 7, 8, 9, 11, 12 | AT 10 | AT 6 |
| Ut proprio (mq/mq) | 0,30 | 0,50 | 0,25 | 0,25 | 0,05 * |
| Ut aggiuntivo (mq/mq) | | | 0,05 | 0,05 | |
| Ut minimo (mq/mq) | 0,30 | 0,50 | 0,30 | 0,30 | 0,05 * |
| Ut massimo (mq/mq) | 0,45 | 0,65 | 0,45 | 0,30 | 0,05 * |
| Rc (%) | | 70 | 50 | 50 | |
| Dc (m) | H/2 minimo m 5 | | | | |
| Df (m) | minimo m 10,000 | | | | |
| Ds (m) | m 5,00 salvo il mantenimento degli allineamenti stradali | | | | |

* L'indice Ut si applica alla sola St al netto della superficie degli specchi d'acqua.

Gli indici di edificabilità vengono applicati al netto delle eventuali SLP destinate a servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico regolate da apposita convenzione, entro i limiti di cui all'art. 12.4 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

6.3 Destinazioni d'uso

Le schede degli Ambiti di Trasformazione indicano, per ciascun ambito, le vocazioni funzionali, individuando ipotesi di destinazioni d'uso principali, complementari accessorie e compatibili ed indicando anche le funzioni che, invece, sono da escludere.

A tal fine sono da applicare le nozioni delle destinazioni d'uso, contenute nelle NTA del Piano delle Regole (art. 4).

6.4 Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici

Il Piano dei Servizi determina la dotazione minima di aree per servizi e spazi pubblici da garantire in relazione alla capacità edificatoria ed alle diverse destinazioni d'uso. Nelle schede degli Ambiti di Trasformazione prodotte in Allegato sono indicati i casi nei quali tale dotazione deve essere reperita, interamente o in parte, all'interno dell'area perimetrata.

6.5 Osservanza dei vincoli amministrativi e ambientali

Nella predisposizione dei piani attuativi dovrà essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni e dei vincoli gravanti sul territorio comunale riportati in particolare nelle tavv. DA 02, DA 03, DA 04, ed esplicitata l'interpretazione degli indirizzi contenuti nello studio di Incidenza e nel Rapporto Ambientale della Valutazione ambientale Strategica (vas), riportati nella premessa delle "Schede degli Ambiti di Trasformazione" (art. 16 delle presenti norme).

In riferimento agli Ambiti di trasformazione prossimi a pozzi comunali di captazione dell'acqua potabile, l'attuazione degli interventi negli Ambiti di Trasformazione dovrà soddisfare i requisiti seguenti:

- assenza di interferenza con la zona di tutela assoluta delle captazioni;
- esclusioni dei centri di pericolo elencati nel comma 4 art. 94 dlgs 128/2010 e DGR 10 aprile 2003 n. 7/12693;
- rispondenza alle indicazioni tecniche contenute in DGR 10 aprile 2003 n. 7/126963.

Il recupero delle aree industriali dismesse dovrà essere preceduto da indagini preliminari sulla qualità dei terreni al fine di verificare la compatibilità dei suoli con le destinazioni d'uso previste dal PGT, in applicazione delle disposizioni del DLgs 152/06.

Art. 7 Criteri per la compensazione e la perequazione urbanistica

7.1 Aree interne agli Ambiti di Trasformazione

L'edificabilità assegnata a ciascun Ambito di Trasformazione, eventualmente incrementata con il raggiungimento dell'*Ut massimo* a conclusione del processo negoziale, si considera attribuita uniformemente a tutta la superficie dell'ambito, comunque ripartita fra le diverse proprietà eventualmente interessate ed indipendentemente dalla destinazione finale, pubblica o privata, delle aree.

7.2 Aree esterne agli Ambiti di Trasformazione

Il Piano dei Servizi individua le aree destinate a servizi e spazi pubblici alle quali, in base al principio della perequazione, è attribuita una capacità edificatoria derivante dall'applicazione di un indice $Ut = 0,25 \text{ mq/mq}$

7.3 Trasferimento della capacità edificatoria di perequazione

La capacità edificatoria di perequazione è generata al momento della cessione gratuita al Comune delle relative aree ed è realizzabile negli Ambiti di Trasformazione in aggiunta alla capacità attribuita a ciascun ambito in applicazione dell'indice *Ut proprio*, sino al raggiungimento dell'indice *Ut minimo*, ove prescritto ed esplicitato nelle schede d'ambito prodotte in appendice all'art. 16.

Nel caso in cui l'area a servizi comprenda un edificio del quale sia prevista la conservazione, la capacità edificatoria di perequazione è aumentata di una SLP pari a quella esistente in detto edificio.

Ai fini dell'avvalimento della capacità edificatoria aggiuntiva a quella propria, il trasferimento della capacità edificatoria di perequazione potrà concretizzarsi secondo le seguenti modalità.

7.3.1 Cessione diretta delle aree per servizi e spazi pubblici

I soggetti attuatori degli Ambiti di Trasformazione dovranno in via prioritaria acquisire la titolarità delle aree per servizi e spazi pubblici esterne al perimetro dell'Ambito, sulla base delle individuazioni del Piano dei Servizi e dei programmi comunali di intervento, e trasferirne la proprietà al Comune al momento della sottoscrizione della convenzione. Nella stessa convenzione è sancita l'attribuzione della capacità edificatoria aggiuntiva.

È ammessa la cessione diretta da parte dei proprietari delle aree vincolate per servizi e spazi pubblici, diversi dai soggetti attuatori suddetti, mediante apposito autonomo atto oppure mediante la stipulazione da parte degli stessi della convenzione relativa all'attuazione del piano o programma attuativo relativo all'Ambito di trasformazione nel quale l'edificabilità di pertinenza di dette aree viene trasferita.

7.3.2 Espropriazione delle aree con onere a carico dei soggetti attuatori

Nel caso in cui il meccanismo perequativo, nell'ambito di una trattativa di libero mercato, non trovi adeguata soluzione, i soggetti attuatori degli Ambiti di Trasformazione dovranno impegnarsi a versare il corrispettivo dell'indennità di esproprio delle aree necessarie all'acquisizione della capacità edificatoria aggiuntiva.

L'individuazione delle aree da acquisire avverrà su indicazione del Comune coerentemente con le priorità indicate dal Piano dei Servizi o negli atti della relativa programmazione, e la determinazione dell'indennità di espropriazione sarà effettuata dai competenti organismi tecnici.

La sottoscrizione della convenzione del piano o programma attuativo conterrà l'impegno per i soggetti attuatori e per i loro aventi causa a versare al Comune l'intera somma necessaria all'acquisizione delle aree, compresi gli eventuali conguagli, istituendo le garanzie finanziarie di rito e l'impegno per il Comune all'attivazione della procedura espropriativa delle aree individuate.

7.3.3 Individuazione di aree di compensazione

In alternativa totale o parziale alla cessione gratuita di aree vincolate per servizi prevista dal comma 7.3.1, il Piano o Programma attuativo dell'Ambito di Trasformazione potrà individuare all'interno del comparto di piano le aree per le compensazioni urbanistiche in permuta, in coerenza con quanto disposto all'art. 11, comma 1, della LR 12/05. All'atto della sottoscrizione della convenzione del piano attuativo dette aree saranno cedute gratuitamente al Comune il quale le offrirà in permuta ai fini dell'acquisizione delle aree per servizi e spazi pubblici.

Le aree di compensazione individuate all'interno dell'ambito dovranno essere dimensionate in modo da consentire la realizzazione della SLP aggiuntiva determinata dalla differenza tra *Ut proprio* e *Ut minimo*, garantendo altresì la necessaria dotazione di aree per infrastrutture e spazi pubblici e la realizzazione di densità edilizie fondiarie analoghe a quelle praticate nella restante parte dell'ambito di pianificazione attuativa.

Nel caso in cui le aree per servizi e spazi pubblici siano già state interamente acquisite alla proprietà comunale, le aree di compensazione potranno essere utilizzate per realizzarvi servizi pubblici, ivi compresa l'edilizia residenziale sociale.

7.4 Piani attuativi prescritti dal Piano delle Regole

Ai fini dell'avvalimento della capacità edificatoria aggiuntiva a quella propria i criteri sopra esposti si applicano anche alle aree C del Piano delle Regole (NTA, art. 15), per le quali è previsto il ricorso a Piano Attuativo con l'applicazione prescritta di un indice *Ut proprio* e un indice *Ut minimo*, e con la possibilità di applicazione di un *Ut* massimo.

7.5 Cessione anticipata di aree per servizi e spazi pubblici

Previo atto formale della Giunta Comunale, è consentita la cessione gratuita al Comune di aree per servizi e spazi pubblici dotate di capacità edificatoria (aree di "decollo") di perequazione anche non contestualmente all'individuazione delle aree ove verrà realizzata detta capacità edificatoria (aree di "atterraggio").

In tale caso l'Ufficio competente alla tenuta del Registro dei Diritti Edificatori (RDE) rilascia all'avente titolo, in un unico esemplare, certificato attestante l'annotazione e gli estremi dell'atto da cui deriva il riconoscimento dei diritti edificatori corrispondenti generati dalle aree cedute e successivamente utilizzabili negli Ambiti di Trasformazione.

Parte 2^a - Definizione delle scelte relative agli ambiti di trasformazione

Art. 8 Individuazione e disciplina degli ambiti di trasformazione

- 8.1** Dal Documento di Piano risultano individuati gli ambiti di trasformazione per i quali vengono, in linea di massima, previsti interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica che dovranno risultare preordinati al perseguimento degli obiettivi del Documento stesso.
- 8.2** L'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione avviene attraverso l'approvazione di piani attuativi previsti dalla legislazione nazionale e regionale ovvero tramite Programmi Integrati di Intervento.
I piani attuativi potranno essere d'iniziativa pubblica o privata, e dovranno presentare i contenuti minimi individuati dal Piano delle Regole (Appendice 1 delle Norme Tecniche di Attuazione, RP.05).
- 8.3** Nei casi e con le prescrizioni previsti nelle schede degli ambiti di trasformazione contenute nell'Allegato 1, ciascun ambito può essere oggetto di più piani attuativi, previa verifica delle seguenti condizioni:
- la conformazione e l'estensione del singolo comparto di piano attuativo non devono pregiudicare l'attuazione degli interventi nella restante parte dell'ambito;
 - le opere pubbliche da realizzare nel contesto dell'esecuzione del singolo piano attuativo devono avere il carattere di lotto funzionale autonomo e risultare fruibili anche in pendenza dell'attuazione degli altri comparti di piano attuativo nei quali l'ambito dovesse risultare ripartito;
 - ciascun piano attuativo dovrà riguardare una superficie non inferiore a quella minima eventualmente prescritta nelle schede d'Ambito;
 - i comparti di pianificazione attuativa devono essere composti in maniera da non produrre reliquati.
- 8.4** In forza di quanto disposto dall'art. 8, terzo comma, della legge regionale n. 12/2005, alle previsioni relative agli ambiti in considerazione non sono da riconoscere "effetti diretti sul regime giuridico dei suoli". Ne consegue che le previsioni stesse non possono farsi rientrare tra quelle conformative delle proprietà a fini edificatori. I suddetti effetti saranno da riconoscere solo ai piani o programmi attuativi che potranno essere approvati in seguito alla definizione delle scelte, solo di massima fatte con il presente Documento.

Art. 9 Definizione delle scelte relative alla capacità edificatoria e alle funzioni

- 9.1** Il Documento di Piano, ai sensi della disposizione contenuta sub e) nel secondo comma dell'art. 8 della L.r. n. 12/2005, definisce in linea di massima, per i vari ambiti di trasformazione, gli indici urbanistici-edilizi.

La capacità edificatoria di massima assegnata agli ambiti di trasformazione è da considerare suscettiva di aumenti secondo le indicazioni contenute nelle Schede prodotte in Allegato, in base alla casistica di cui all'art. 6.2.

9.2 Il Documento di Piano, ai fini dell'applicazione dell'art. 51 della LR 12/05, definisce le destinazioni d'uso principali, quelle complementari o accessorie o compatibili, quelle escluse, riportandole nelle schede relative a ciascun Ambito di Trasformazione, raccolte nell'Allegato 1.

Per la definizione delle destinazioni d'uso, il Documento di Piano assume la classificazione operata dal Piano delle Regole.

Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

9.3 In seguito alle consultazioni ed agli approfondimenti di cui al successivo articolo 10, verranno definiti i pesi insediativi e le scelte relative alle funzioni da insediare oggetto dei piani o programmi attuativi.

La possibilità di sfruttamento della capacità edificatoria aggiuntiva risultante dall'applicazione dell'*Ut massimo* potrà essere riscontrata, previa attente verifiche di sostenibilità urbanistica e di fattibilità economica, in relazione alla prospettiva certa (eventualmente emersa in sede di negoziazione) di rilevanti apporti degli operatori al perseguimento di obiettivi della città pubblica e/o del welfare urbano, considerato comprensivo dell'edilizia residenziale sociale e degli altri obiettivi di qualificazione o riqualificazione urbana.

Art. 10 Criteri di negoziazione

10.1 Dati i limiti che, in forza di quanto disposto dall'art. 8 comma 2, lett. e) e comma 3 della LR 12/05, sono da riconoscere alle previsioni del presente Documento di Piano relative agli Ambiti di Trasformazione e data l'esigenza di approfondimenti preordinati alla definizione delle scelte di massima relative agli ambiti stessi, di norma, prima della redazione del progetto di un piano o programma attuativo di iniziativa privata verrà avviato un procedimento avente ad oggetto consultazioni ed approfondimenti, e, in alcuni casi, concertazioni o negoziazioni, articolato secondo le seguenti fasi.

10.2 Prima fase: avvio delle consultazioni

Si prevede che i soggetti attuatori chiedano al Comune, con apposita istanza, di convocare una riunione preliminare nel corso della quale individuare le questioni che, nella prospettiva della definizione delle scelte di massima del PGT e della redazione di un progetto di piano o programma attuativo, debbono essere oggetto di consultazioni e approfondimenti. L'istanza potrà essere accompagnata dalla formulazione di una o più ipotesi di definizione delle suddette scelte di massima.

10.3 Il Dirigente del competente ufficio comunale provvederà a convocare detta riunione entro 10 giorni dal ricevimento della richiesta stessa, e a redigere entro i successivi 20 giorni un documento di sintesi delle problematiche prese in esame, con particolare riferimento alle scelte da promuovere mediante negoziazione per la definizione dei pesi insediativi e delle funzioni da insediare, da sottoporre al parere della Giunta Comunale. Detto parere dovrà essere formulato entro i successivi 15 giorni e trasmesso agli interessati che, qualora lo ritengano condivisibile ed esaustivo per quanto attiene gli aspetti negoziali, potranno presentare il progetto di piano o programma attuativo per l'adozione e l'approvazione. In alternativa sia la Giunta Comunale, sia i soggetti attuatori potranno richiedere l'attivazione delle seguenti ulteriori fasi.

10.4 Seconda fase: elaborazione del quadro unitario di riferimento

Acquisito il parere della Giunta Comunale, i soggetti attuatori potranno chiedere al Comune, con apposita istanza, di convocare una riunione avente per programma la valutazione di una proposta di quadro unitario di riferimento, contenente in linea di massima:

- la definizione dei pesi insediativi e delle scelte relative alle funzioni da insediare, nel rispetto dei limiti minimo e massimo indicati dal PGT;
- uno o più schemi planivolumetrici di larga massima;
- un'ipotesi di impegni nel campo delle aree e dei servizi pubblici;
- **la Relazione Paesaggistica per il necessario parere della Commissione del Paesaggio. (oss. 118)**

Il Dirigente del competente ufficio comunale provvederà a convocare detta riunione entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta stessa, chiamando a partecipare anche l'assessore competente. Nel corso della riunione potrà anche essere deciso di avviare una fase di negoziazione, individuando in linea di massima i tempi della stessa. A tal fine verrà redatto e sottoscritto dai partecipanti un documento conclusivo della seconda fase con il quale si darà atto, ove possibile, di concordi valutazioni e, ove necessario, della sussistenza di posizioni contrastanti o di dubbi ancora da superare.

La Giunta Comunale, entro 20 giorni dalla conclusione di detta fase, si pronuncerà con apposito atto di indirizzo sull'ipotesi di soluzione prospettata, tenendo conto dell'istruttoria fatta dai competenti uffici e delle risultanze delle negoziazioni eventualmente intervenute. Con detto atto si potranno indicare, come possibili o necessarie, modifiche o integrazioni del quadro unitario di riferimento, nella prospettiva della redazione del progetto di piano o programma attuativo.

10.5 Terza fase: presentazione dell'istanza di adozione del progetto di Piano Attuativo

Dopo l'indicata pronuncia i proprietari interessati potranno, considerando anche le risultanze di eventuali sviluppi delle negoziazioni e accettando o meno le modifiche o integrazioni proposte dalla Giunta Comunale con l'atto di indirizzo, presentare il progetto di piano o programma attuativo per l'adozione e l'approvazione.

In particolare il progetto dovrà contenere la verifica della fattibilità economica dell'iniziativa.

| |
|----------------------------|
| Art. 11 Master plan |
|----------------------------|

Ove indicato dalle schede degli ambiti di trasformazione prodotte in Allegato, al soggetto attuatore di un comparto non esteso all'intero Ambito viene richiesta la presentazione di un quadro unitario di riferimento, o "master plan".

Il "master plan" è finalizzato a garantire la fattibilità degli interventi attuativi e dimostrare la coerenza del proprio intervento con gli obiettivi generali di organizzazione ed il conseguimento delle utilità pubbliche attese.

Il "master plan" può essere aggiornato in occasione della presentazione di ciascun piano attuativo sempre nel rispetto delle coerenze e degli obiettivi sopra richiamati.

Nel percorso negoziale descritto al precedente articolo, il "master plan" tiene luogo della proposta di quadro unitario di riferimento da avanzare nella seconda fase.

In generale il "master plan" dovrà presentare i seguenti contenuti:

- individuazione di tutte le proprietà comprese nell'Ambito di trasformazione;
- condizioni di accessibilità, circolazione e sosta all'interno dell'area e nell'immediato intorno;
- valutazione delle quantità edilizie esistenti ripartite nelle diverse destinazioni d'uso in atto;
- entità e distribuzione di massima delle capacità edificatorie e, in particolare, delle superfici destinabili ad attività commerciale ripartite nelle diverse classi dimensionali;
- individuazione di massima degli interventi di adeguamento della rete viaria e delle infrastrutture in sottosuolo;
- aree per servizi pubblici e fabbisogno di nuovi servizi indotto dalle ipotesi progettuali elaborate, in particolare per i parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- ripartizione dell'area in unità minime di intervento con relativi impegni in termini di servizi e relative aree.

In particolare contenuti specifici possono essere richiesti dalle singole schede degli Ambiti di trasformazione.

Art. 12 Programmi Integrati di Intervento (PII)

Per l'attuazione degli interventi in sostituzione dei piani attuativi ordinari potrà essere proposta l'adozione di Programmi Integrati di Intervento. I PII verranno considerati in variante del Documento di Piano ove prevedano una capacità edificatoria corrispondente ad un indice di edificabilità territoriale eccedente l'indice Ut massimo ammesso di più del 20%.

Le proposte di PII sono soggette ai criteri di negoziazione di cui al precedente art. 10.

Art. 13 Definizione delle scelte e successiva formazione di piani o programmi attuativi relativi agli Ambiti di Trasformazione per iniziativa del Comune – Adempimenti preliminari

- 13.1 L'Amministrazione Comunale si riserva di assumere direttamente, in particolare per quanto riguarda gli ambiti di trasformazione che presentano maggior rilevanza, iniziative finalizzate alla definizione delle scelte di massima ad essi relative contenute nel Documento di Piano ed all'approvazione di piani e programmi attuativi di iniziativa pubblica.
- 13.2 Il Comune provvederà agli approfondimenti e alle verifiche di cui al precedente art. 10, all'uopo assumendo le iniziative ritenute necessarie od opportune e promuovendo consultazioni con i proprietari interessati, con gli abitanti della zona e con soggetti portatori di interessi diffusi.
- 13.3 Nei casi di cui al precedente primo comma le consultazioni avranno le varie finalità di cui all'art. 10 e anche quella di promuovere verifiche relative al possibile coinvolgimento dei proprietari e di altri soggetti interessati all'attuazione dell'ipotizzato piano o programma, e alla fattibilità economica dell'iniziativa di sviluppo urbanistico.

Art. 14 Modifiche dei perimetri degli ambiti di trasformazione

- 14.1 Proposte di modifiche dei perimetri degli ambiti di trasformazione possono essere avanzate ed esigenze di modifiche di essi possono essere riscontrate nelle fasi di confronto e consultazione di cui al precedente art. 10.
- 14.2 Le modifiche di cui sopra sono ammesse solo se hanno ad oggetto mere rettifiche di delimitazioni ritenute necessarie in seguito alle risultanze di verifiche relative allo stato dei luoghi o stralci di aree di limitata estensione che risulti possibile escludere dall'ambito senza pregiudicare gli obiettivi da perseguire con il previsto strumento di pianificazione o programmazione attuativa.
- 14.3 Sulle aree escluse dagli ambiti di trasformazione, in seguito alle rettifiche od agli stralci di cui sopra, fino ad una nuova loro disciplina da promuovere, a seconda dei casi, con modifiche del Documento di Piano o del Piano delle Regole, sono ammessi solo i seguenti interventi di recupero edilizio:
- manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo.

Art. 15 Norma transitoria

- 15.1 Nei ambiti di trasformazione, fino all'approvazione dei piani o programmi attuativi, sono solo ammessi i seguenti interventi di recupero edilizio di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.

15.2 Agli Ambiti di Trasformazione previsti dal PGT 2010 si applicano le disposizioni della LR 31/2014. ~~per la fase transitoria ivi contemplata. Alla conclusione del periodo transitorio le aree comprese all'interno di detti ambiti assumono la destinazione loro assegnata dalla presente variante.~~ (Parere Regione n. 1.2)

| |
|--|
| Art. 16 Schede degli ambiti di trasformazione |
|--|

16.1 Obiettivi, indirizzi e prescrizioni

Nella fase della pianificazione attuativa degli Ambiti di Trasformazione si dovranno osservare anche le seguenti indicazioni o prescrizioni.

16.2 Prescrizioni di carattere generale

Per tutti gli ambiti di trasformazione:

- nell'elaborazione del Piano Attuativo si dovrà rispettare il principio dell'invarianza idraulica (LR 4/2016);
- se confinanti con aree aperte, nelle opere a verde si devono utilizzare esclusivamente specie autoctone, onde evitare inquinamenti genetici, basandosi per la scelta delle specie e le modalità operative su quanto indicato dal " Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali" del vigente PTCP di Milano, dal Regolamento "Abaco del territorio del Parco a fini paesistici" e dal "Manuale di gestione naturale dei canali irrigui" del Parco Lombardi della Valle del Ticino.
- i parcheggi previsti devono essere oggetto di idonei progetti ambientali, in particolare con previsione di alberature;
- per l'illuminazione esterna devono essere utilizzate lampade conformi ai criteri anti-inquinamento luminoso, secondo quanto previsto dalla LR 17/2000 e dalla LR 38/2004;
- nel caso in cui siano previste medie strutture commerciali il Piano Attuativo dovrà essere corredato da idonei studi di dettaglio del traffico e del clima acustico.

In presenza di canali secondari (derivatori) o terziari (diramatori) o colatori di competenza del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi, si rinvia all'art. 4 delle presenti norme.

I Piani Attuativi relativi agli ambiti di trasformazione devono essere sottoposti all'attenzione del Parco Lombardo della Valle del Ticino per verificare l'eventuale attivazione della procedura di V.Inc.A. Detta procedura è obbligatoria per i piani di recupero di insediamenti dismessi ricadenti in SIC, ZSC o ZPS **ovvero in loro prossimità.** (Parere Parco Ticino n. 11)

16.3 Prescrizioni e indirizzi per gli Ambiti di Trasformazione (AT) derivanti dalla Valutazione di Incidenza e dal Rapporto Ambientale (Oss. 118)

| | |
|------------|--|
| AT 1 | Definire come prescrittivo e non come indicativo il mantenimento degli edifici individuati nella scheda d'ambito come "meritevoli di conservazione". |
| AT 2 | La disposizione dei volumi edificati dovrà perseguire l'obiettivo di massimizzazione della permeabilità del suolo, compatibilmente con le necessità legate all'attività produttiva. In particolare gli spazi per la sosta veicolare dovranno essere su superficie semi drenante e piantumato. |
| AT 3 | Definire come prescrittivo e non come indicativo il consolidamento della fascia con vegetazione di ripa lungo il canale a nord dello stabilimento. |
| AT 5 | Definire come prescrittivo e non come indicativo la realizzazione di una fascia di mitigazione al confine orientale con gli edifici residenziali, realizzata secondo i criteri sopra esplicitati. Prescrivere, qualora si insediassero attività commerciali di medie strutture, uno studio del traffico come specificato ai punti precedenti. in riferimento alla collocazione dell'ambito adiacente ad un ambito prevalentemente residenziale, dovranno essere previsti accorgimenti ed opere per limitare l'impatto acustico dei nuovi insediamenti e garantire la qualità del clima acustico per la residenza esistente. |
| AT 6 | Definire come prescrittivo e non come indicativo la sistemazione e la riqualificazione delle sponde dei laghetti al fine di garantirne la percorribilità in condizioni di sicurezza; Definire come prescrittivo e non come indicativo la tutela e la riqualificazione delle aree boscate esistenti escludendo che possa esserne ridotta l'estensione complessiva; Contenere le artificializzazioni a nord dell'ambito, in prossimità con il territorio urbanizzato e dotare la porzione di intervento delle più elevate prestazioni ecosistemiche ed ecologiche per il contenimento dei fattori di potenziale problematicità. A titolo compensativo associare alle altre porzioni interventi di compensazione volti alla ridefinizione delle funzioni ecostrutturali ed ecorelazionali in un'ottica di Rete Ecologica |
| AT 7 | Nessuno |
| AT 8 | Prescrivere che la fascia di mitigazione al confine con gli edifici residenziali debba essere realizzata secondo i criteri sopra esplicitati. |
| AT 9 | Prevedere un progetto di verde integrato ai manufatti avente le caratteristiche definite ai punti precedenti. Contenere le artificializzazioni in prossimità con il territorio urbanizzato, e dotare la porzione di intervento delle più elevate prestazioni ecosistemiche ed ecologiche per il contenimento dei fattori di potenziale problematicità. A titolo compensativo associare alle altre porzioni interventi di compensazione volti alla ridefinizione delle funzioni ecostrutturali ed ecorelazionali in un'ottica di Rete Ecologica. |
| AT 10 | Contenere le artificializzazioni in prossimità della viabilità, e dotare la porzione di intervento delle più elevate prestazioni ecosistemiche ed ecologiche per il contenimento dei fattori di potenziale problematicità. A titolo compensativo associare alle altre porzioni interventi di compensazione volti alla ridefinizione delle funzioni ecostrutturali ed ecorelazionali in un'ottica di Rete Ecologica. |
| AT 11 e 12 | Ai fini del contenimento dell'impatto paesistico degli edifici le scelte architettoniche (colori, finiture, tipologie) dovranno armonizzarsi con il contesto agricolo e rurale, disponendo i volumi in modo da perseguire sia la massima permeabilità visiva verso lo spazio agricolo, sia la conformazione di un disegno urbano unitario dal punto di vista tipologico e morfologico che caratterizzi tutto l'ambito di trasformazione e che si leghi al tessuto urbano esistente. Dovrà essere garantita la massima comunicazione tra spazi aperti e spazi costruiti limitando la presenza di recinzioni, e comunque occultando le recinzioni verso l'area agricola con siepi continue di essenze tipiche locali. A titolo compensativo associare alle porzioni non interessate da antropizzazione interventi di compensazione volti alla ridefinizione delle funzioni ecostrutturali ed ecorelazionali in un'ottica di Rete Ecologica. |

16.3 Schede degli Ambiti di Trasformazione

Nelle successive schede d'Ambito si definiscono:

- nella prima sezione lo stato attuale, gli obiettivi di interventi, gli indirizzi per l'attuazione;
- nella seconda sezione le indicazioni per l'attuazione di valore prescrittivo.



1.1 Stato attuale e previsioni urbanistiche

L'Ambito corrisponde alla parte dello stabilimento SAFFA localizzata in comune di Magenta, direttamente connessa con la parte residua localizzata in comune di Boffalora, e all'area a sud della SS 11, comprendente il teatro e la mensa progettati dallo studio dell'arch. Muzio.

Oltre all'edificio della dogana austriaca, oggetto di vincolo monumentale, sono anche di interesse storico e paesaggistico-ambientale, e come tali meritevoli di conservazione:

- gli edifici industriali immediatamente adiacenti a est e a ovest, lungo la statale, compreso il lungo corpo che costeggia il Naviglio Grande;
- gli edifici progettati dallo studio dell'arch. Muzio, in particolare la chiesa e il teatro;
- la chiesa e la casa della santa Gianna Beretta Molla.

Il progetto planivolumetrico prevederà la conservazione degli edifici individuati come "meritevoli di conservazione". (oss. 118, Parere Regione 1.11)

1.2 Obiettivi di intervento

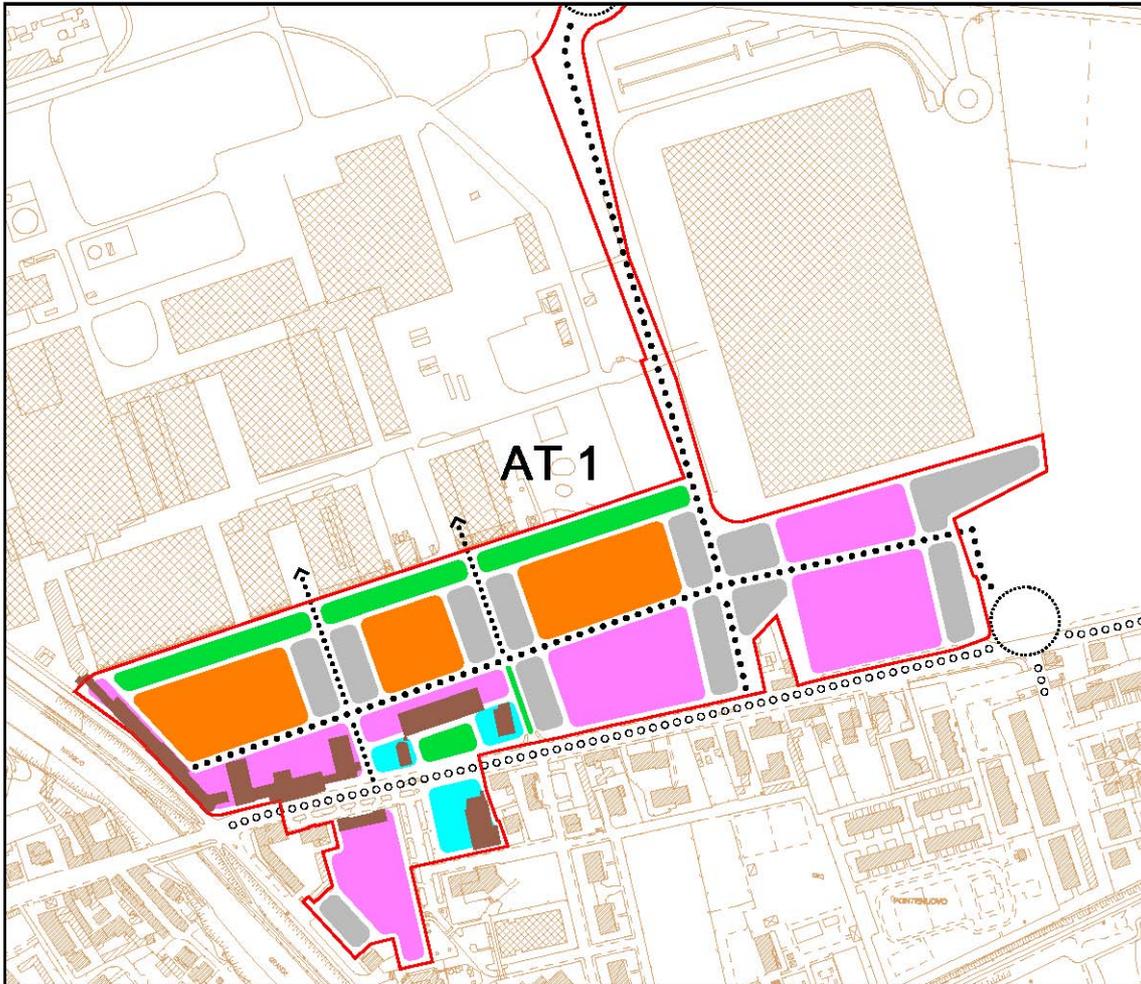
- Rigenerazione urbana del complessivo insediamento industriale dismesso.
- Previa accurata indagine storico-critica: recupero degli edifici meritevoli di conservazione per funzioni coerenti con le relative tipologie, ivi compresi servizi privati di interesse generale con convenzionamento dell'uso pubblico.
- Nuove soluzioni per l'accessibilità autoveicolare dalla SS 11 e previsione di sedi specifiche per la mobilità ciclo-pedonale.
- Attuabilità delle previsioni insediative per sub-ambiti assoggettati a distinti Piani Attuativi coordinati.

Ambito AT 1

1.3 Indirizzi per la pianificazione attuativa e utilità pubbliche

La pianificazione attuativa dovrà garantire un disegno complessivo delle reti delle urbanizzazioni primarie e secondarie coerente e compatibile con l'ipotesi della realizzazione per parti e con le prospettive di trasformazione della parte del complesso ex industriale in Comune di Boffalora. Dovrà inoltre prevedere la realizzazione della pista ciclabile di connessione della frazione di Ponte Nuovo al capoluogo.

1.4 Schema distributivo



| | | | |
|-----------|--------------------------------|---|-------------------------------------|
| ..... | Strade di distribuzione locale | ■ | Aree produttive |
| - - - - - | Strade principali | ■ | Aree a verde pubblico |
| ○ ○ ○ ○ ○ | Nuove rotonde | ■ | Aree a servizi |
| ■ | Aree residenziali | ■ | Aree a parcheggio |
| ■ | Aree terziarie | ■ | Edifici meritevoli di conservazione |

2.4 Prescrizioni per la pianificazione attuativa

In sede di elaborazione del Piano Attuativo si terrà conto degli specifici “Indirizzi di tutela per la riqualificazione paesaggistica ed il contenimento dei fenomeni di degrado” previsti nel Piano Paesaggistico Regionale – Parte IV.4.5 (Aree industriali dismesse).” (Parere Regione n. 2.3).

I Piani Attuativi devono rispettare le prescrizioni del Piano Urbano Generale dei Servizi in sottosuolo e dello Studio geologico e sismico, oltre che tutti i vincoli monumentali e paesaggistici, infrastrutturali e ambientali, geologici, idrici e idrogeologici (vedi in particolare le tavv. DA 02, DA 03 e DA 04). (oss. 118)

L’attuazione potrà essere regolata anche con distinti Piani Attuativi, la cui St non potrà essere inferiore al 20% della superficie territoriale complessiva dell’AT, con la sola eccezione del Piano Attuativo conclusivo. In tal caso in via prioritaria rispetto alla presentazione dell’istanza per l’approvazione del primo Piano Attuativo, è obbligatoria l’elaborazione di un quadro unitario di riferimento (*masterplan*), contenente in particolare:

- la previsione della zona destinata a servizi privati di interesse generale e uso pubblico;
- la realizzazione prioritaria del collegamento viabilistico con la SS 11 coerente con l’assetto complessivo;
- il coordinamento con gli interventi previsti nell’area Saffa dal Comune di Boffalora;
- le misure di mitigazione per l’eventuale previsione di destinazioni d’uso industriali-artigianali; (Oss. 23)
- lo schema generale delle reti delle opere di urbanizzazione e l’articolazione temporale degli impegni degli operatori privati in termini di cessione di aree e di realizzazione di dette opere in relazione all’articolazione temporale dei Piani Attuativi.

Ove la superficie lorda di pavimento degli edifici destinati a servizi pubblici o d’uso pubblico superi la percentuale del 30% della SLP massima ammessa, sarà adottata la procedura del Programma Integrato di Intervento (art. 12 delle Norme per l’Attuazione del Documento di Piano). (oss. 130)

Nel contesto dell’intervento di trasformazione il soggetto attuatore dovrà assumere l’onere della realizzazione della pista ciclabile da Ponte Nuovo al capoluogo come prevista dal Piano dei Servizi.

La realizzazione dell’intersezione a rotatoria sulla ex S.S. 11 è a carico dei soggetti attuatori: i relativi impegni fidejussori devono essere riportati nella convenzione attuativa delle trasformazioni. (Parere Regione n. 1.4)

Il *masterplan* sarà sottoposto al parere consultivo del Comune di Boffalora nella prospettiva della promozione di uno strumento attuativo unitario esteso all’intero complesso ex industriale.

Ferma restando la capacità edificatoria totale sopra quantificata, la stessa potrà essere distribuita per sub-ambiti anche in misura non proporzionale alle singole superfici territoriali.



1.1 Stato attuale e previsioni urbanistiche

L'Ambito corrisponde all'insediamento della SNIA, poi NOVACETA, immediatamente a nord del tracciato ferroviario. A est confina con un quartiere residenziale dal quale è separato dal canale secondario Villoresi, che segna anche il margine meridionale della fabbrica correndo lungo via Piemonte.

1.2 Obiettivi di intervento

- Rigenerazione urbana dell'insediamento industriale dismesso;
- Nuovo accesso dalla viabilità sovralocale (SS 11);
- Attuabilità delle previsioni insediative per sub-ambiti assoggettati a distinti Piani Attuativi coordinati;
- Realizzazione di un centro sportivo pubblico o di uso pubblico sul sedime del centro sportivo aziendale esistente;
- Realizzazione di un'area di interscambio a servizio della stazione ferroviaria.

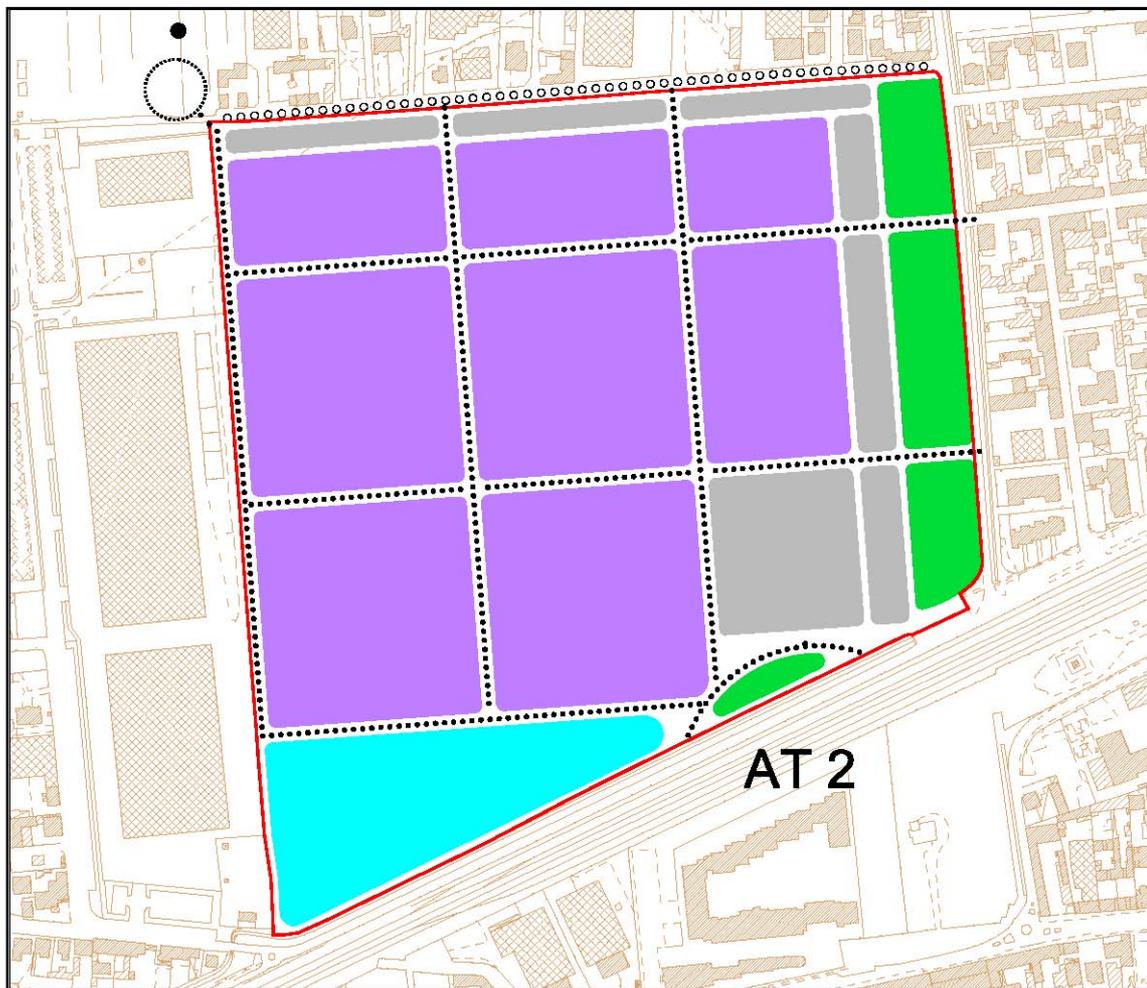
Ambito AT 2

1.3 Indirizzi per la pianificazione attuativa e utilità pubbliche

L'ambito ripristina l'unitarietà territoriale dell'insediamento. In via prioritaria rispetto alla presentazione dell'istanza per l'approvazione del primo Piano Attuativo, è obbligatoria l'elaborazione di un progetto generale di assetto dell'intero ambito (*masterplan*), che preveda in particolare:

- l'obbligo di prioritaria sistemazione dell'area destinata a servizi pubblici o di uso pubblico coincidente con l'esistente centro sportivo;
- l'individuazione e il dimensionamento dell'area dedicata all'interscambio gomma-gomma e gomma-ferro;
- la realizzazione del collegamento viario verso nord-ovest con il tracciato della SS 11;
- lo studio sui vincoli impiantistici in sottosuolo;
- lo schema generale delle reti delle opere di urbanizzazione e l'articolazione temporale degli impegni degli operatori privati in termini di cessione di aree e di realizzazione di dette opere in relazione all'articolazione temporale dei Piani Attuativi.

1.4 Schema distributivo

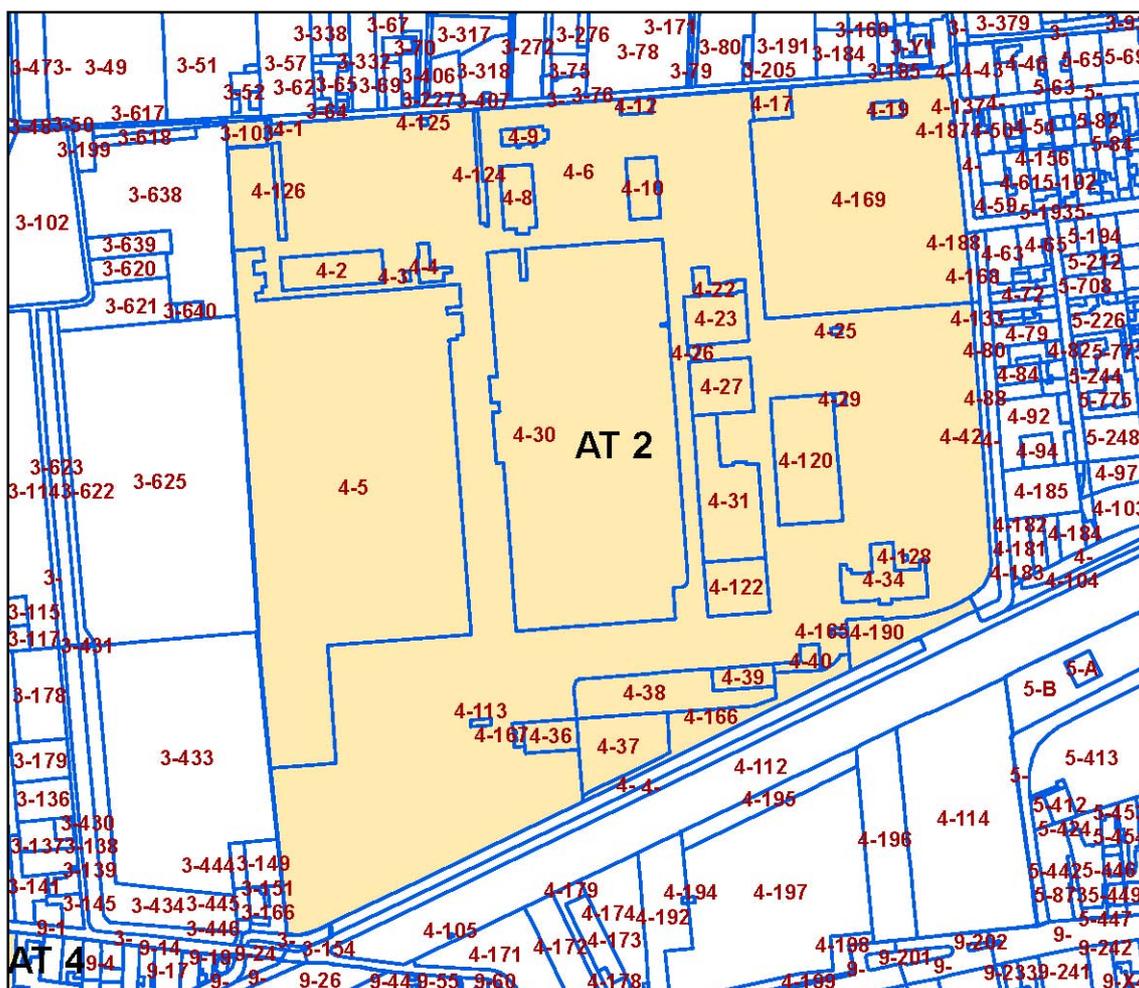


| | | | |
|-------|--------------------------------|---|-----------------------|
| ..... | Strade di distribuzione locale | ■ | Aree produttive |
| ..... | Strade principali | ■ | Aree a verde pubblico |
| ○ | Nuove rotonde | ■ | Aree a servizi |
| ■ | Aree residenziali | ■ | Aree a parcheggio |
| ■ | Aree terziarie | | |

Ambito AT 2

Sezione 2 – INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DI VALORE PRESCRITTIVO

2.1 Estratto catastale



2.2 Destinazioni d'uso

Attività di produzione di beni e servizi dei Gruppi funzionali Gf 2 (Attività produttive), Gf 3 (Attività terziarie) e Gf 4 (Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago).

La residenza potrà essere prevista in un sub ambito individuato nella parte orientale dell'ambito, di superficie territoriale non maggiore del 20% della superficie complessiva dell'ambito.

Una percentuale non inferiore al 25% della SLP residenziale dovrà essere realizzata nella forma della "edilizia residenziale sociale", regolata da apposita convenzione. (oss. 114.1)

Attività commerciali: sono ammesse medie strutture di vendita di primo livello GF 5.2 (MS1).

2.3 Capacità edificatoria

| | |
|------------------------------|--------------------|
| Superficie Territoriale (St) | mq 216.250 |
| Ut proprio (mq/mq) | 0,30 |
| Ut massimo (mq/mq) | 0,45 |
| SLP (mq) | da 64.870 a 97.310 |
| H (m) | 19,50 |

Ambito AT 2

Ferme restando la capacità edificatoria totale e quella parziale relativa alla porzione eventualmente destinata a residenza come sopra quantificata, la capacità edificatoria residua potrà essere distribuita nei piani attuativi per sub-ambiti anche in misura non proporzionale alle singole superfici territoriali.

2.4. Prescrizioni per la pianificazione attuativa

I Piani Attuativi devono rispettare le prescrizioni del Piano Urbano Generale dei Servizi in sottosuolo e dello Studio geologico e sismico, oltre che tutti i vincoli monumentali e paesaggistici, infrastrutturali e ambientali, geologici, idrici e idrogeologici (vedi in particolare le tavv. DA 02, DA 03 e DA 04).

La disposizione dei volumi edificati dovrà perseguire l'obiettivo di massimizzazione della permeabilità del suolo, compatibilmente con le necessità legate all'attività produttiva. In particolare gli spazi per la sosta veicolare dovranno essere su superficie semi drenante e piantumata. (oss. 118)

L'attuazione potrà essere regolata anche con distinti Piani Attuativi, la cui St non potrà essere inferiore al 20% della superficie territoriale complessiva dell'AT, con la sola eccezione del Piano Attuativo conclusivo. In tal caso in via prioritaria rispetto alla presentazione dell'istanza per l'approvazione del primo Piano Attuativo, è obbligatoria l'elaborazione di un quadro unitario di riferimento (*masterplan*), contenente in particolare:

- la previsione dell'assetto urbanistico dell'intero ambito;
- la cessione dell'area destinata alla realizzazione del centro sportivo pubblico;
- la realizzazione del collegamento viabilistico con la SS 11 coerente con l'assetto complessivo;
- lo schema generale delle reti delle opere di urbanizzazione e l'articolazione temporale degli impegni degli operatori privati in termini di cessione di aree e di realizzazione di dette opere in relazione all'articolazione temporale dei Piani Attuativi.

La realizzazione dell'intersezione a rotatoria sulla ex S.S. 11 è a carico dei soggetti attuatori: i relativi impegni fidejussori devono essere riportati nella convenzione attuativa delle trasformazioni. (Parere Regione n. 1.4)

La realizzazione del collegamento viabilistico con la SS 11 è obbligatoria ove sia raggiunta o superata una percentuale del ~~30%~~ 40% della SLP ammessa in base all'applicazione dell'Ut ~~proprie~~ massimo ammesso. (oss. 114.3)

L'eventuale previsione della destinazione d'uso residenziale è subordinata alla predisposizione di una fascia di adeguata profondità, non inferiore a m 40, che separi gli edifici residenziali dalla zona con destinazione produttiva industriale o artigianale, come indicato nello schema distributivo riportato più sopra.



1.1 Stato attuale e previsioni urbanistiche

L'Ambito contiene il lotto della Fonderia Luraghi e Parola, il terreno della stessa proprietà, libero da edificazione a ovest dello stabilimento e una ulteriore area ineditata a nord dello stabilimento stesso, dal quale è separata da un canale colatore, affacciata sulla SS 11 (via Europa) e delimitata verso est da via Dante. L'ambito è interessato dalla presenza di un elettrodotto che attraversa in particolare i terreni ineditati.

Lo stabilimento, attualmente in funzione e con un programma di trasferimento dell'attività in altra sede fuori dal comune di Magenta, è direttamente confinante con zone residenziali e con il fondamentale plesso dell'istruzione dell'obbligo della parte della città a nord del tracciato ferroviario.

1.2 Obiettivi di intervento

Gli obiettivi già espressi dal PGT 2010 sono così specificati:

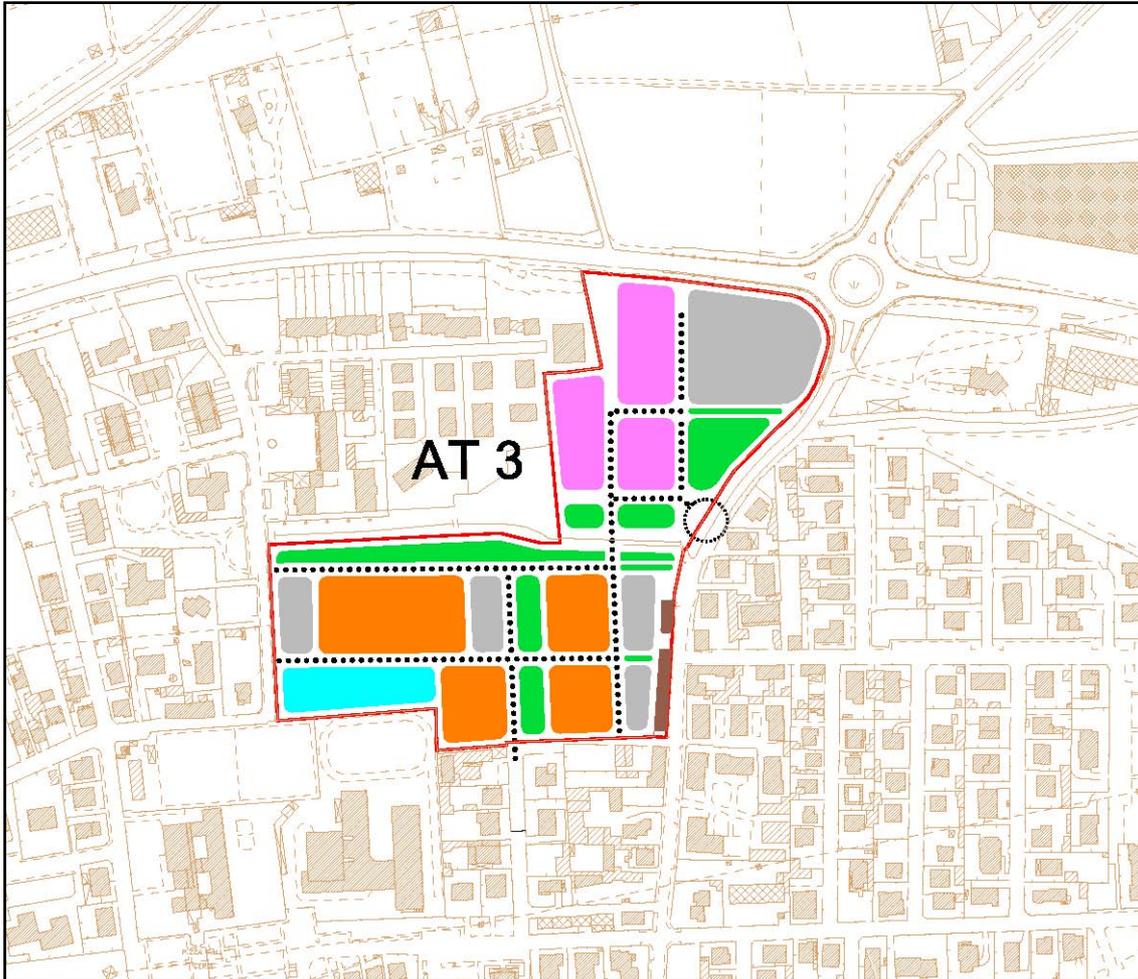
- Trasferimento dell'attività industriale esistente.
- Realizzazione di un intervento di prevalente edilizia residenziale.
- Consolidamento della fascia con vegetazione di ripa lungo il canale a nord dello stabilimento.
- Spostamento o interrimento dell'elettrodotto.
- Ampliamento delle aree pubbliche del polo scolastico confinante.

Ambito AT 3

1.3 Indirizzi per la pianificazione attuativa e utilità pubbliche

In sede di Piano Attuativo si dovrà perseguire l'obiettivo della realizzazione di un percorso verde continuo anche a est di via Dante.

1.4 Schema distributivo



| | | | |
|----------------------|--------------------------------|---|-------------------------------------|
| ..... | Strade di distribuzione locale | ■ | Aree produttive |
| o o o o o o | Strade principali | ■ | Aree a verde pubblico |
| ○ | Nuove rotonde | ■ | Aree a servizi |
| ■ | Aree residenziali | ■ | Aree a parcheggio |
| ■ | Aree terziarie | ■ | Edifici meritevoli di conservazione |

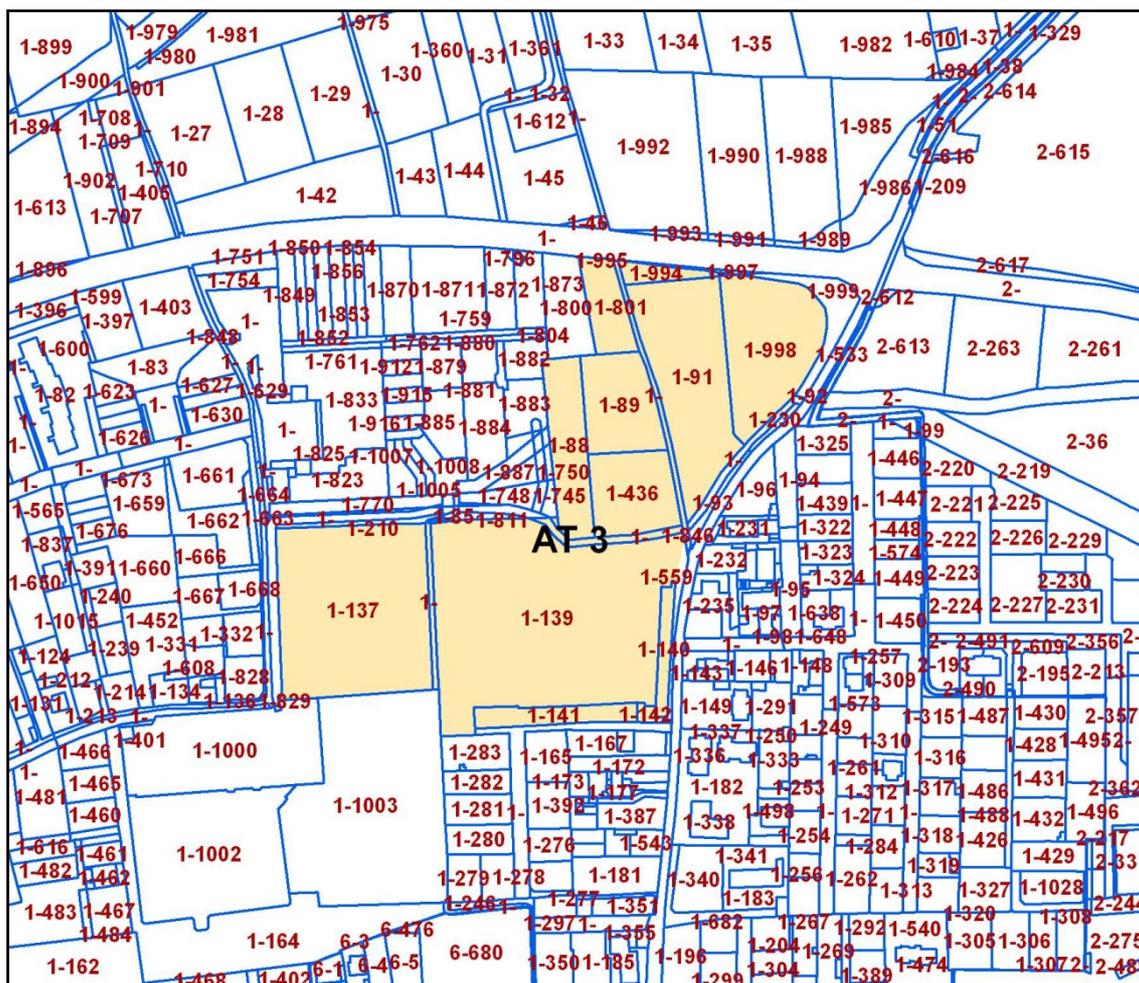
Sarà inoltre verificata l'ipotesi di conservare il corpo terziario lungo via Dante, identificato in tinta marrone nello schema precedente.

Ambito AT 3

Sezione 2 – INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DI VALORE PRESCRITTIVO

3

2.1 Estratto catastale



2.2 Destinazioni d'uso

Residenza (Gf 1), artigianato di servizio (Gf 2.4), attività terziarie (Gf 3), pubblici esercizi (Gf 4.1).

Attività commerciali: sono ammesse nel limite delle medie strutture di vendita (Gf 5.1-4).

Una percentuale non inferiore al 25% della SLP residenziale dovrà essere realizzata nella forma della "edilizia residenziale sociale", regolata da apposita convenzione.

Per ragioni di accessibilità e di traffico indotto sulla rete della viabilità locale dalla realizzazione di superfici di vendita del livello sopra elencato, la massima SV ammessa per attività commerciali si determina in mq 2.500, da localizzare nella parte della St a nord dello stabilimento esistente.

Nel caso in cui siano previste medie strutture commerciali il Piano Attuativo dovrà essere corredato da idonei studi di dettaglio del clima acustico e del traffico.

2.3 Capacità edificatoria

| | |
|------------------------------|--------------------|
| Superficie Territoriale (St) | mq 56.840 |
| Ut proprio (mq/mq) | 0,30 |
| Ut massimo (mq/mq) | 0,45 |
| SLP (mq) | da 17.050 a 25.580 |
| H (m) | 19,50 |

2.4 Prescrizioni per la pianificazione attuativa

I Piani Attuativi devono rispettare le prescrizioni del Piano Urbano Generale dei Servizi in sottosuolo e dello Studio geologico e sismico, oltre che tutti i vincoli monumentali e paesaggistici, infrastrutturali e ambientali, geologici, idrici e idrogeologici (vedi in particolare le tavv. DA 02, DA 03 e DA 04).

Deve essere previsto il consolidamento della fascia con vegetazione di ripa lungo il canale a nord dello stabilimento. (oss. 118)

Il trasferimento dell'attività industriale esistente e la demolizione dell'edificio industriale esistente, ad eccezione del corpo ad uffici in fregio a via Dante, è condizione necessaria per sviluppare le previsioni di trasformazione urbanistica delle aree comprese nel perimetro dell'ambito, assoggettate a un unico piano attuativo.



1.1 Stato attuale e previsioni urbanistiche

L'Ambito comprende un terreno ineditato (utilizzato in parte come maneggio) a nord del tracciato ferroviario e a est della SS 526, fra le vie Boffalora e Piemonte, in una zona prevalentemente destinata alle attività produttive.

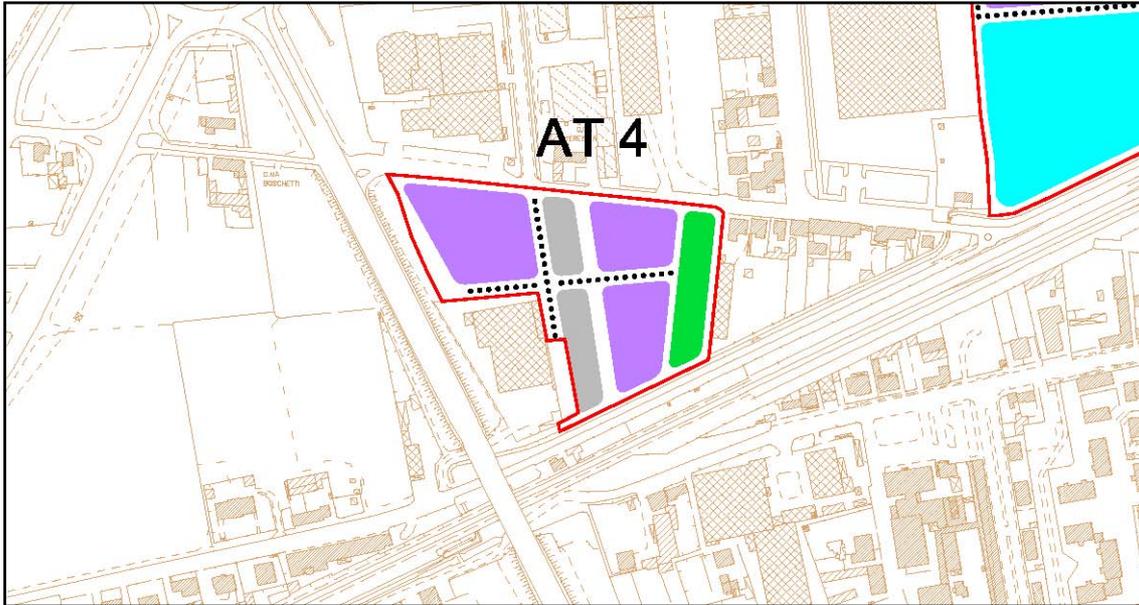
1.2 Obiettivi di intervento

- Vocazione di tipo produttivo, omogenea a quella prevalente in atto nelle aree vicine.
- Ordinato disegno della viabilità di accesso da nord.
- Fascia di mitigazione al confine orientale con i lotti residenziali.

1.3 Indirizzi per la pianificazione attuativa e utilità pubbliche

Non si ravvisa la necessità di individuare particolari indirizzi o utilità pubbliche, al di là di quanto indicato nella schema distributivo prodotto di seguito.

1.4 Schema distributivo



..... Strade di distribuzione locale

..... Strade principali

○ Nuove rotatorie

■ Aree residenziali

■ Aree terziarie

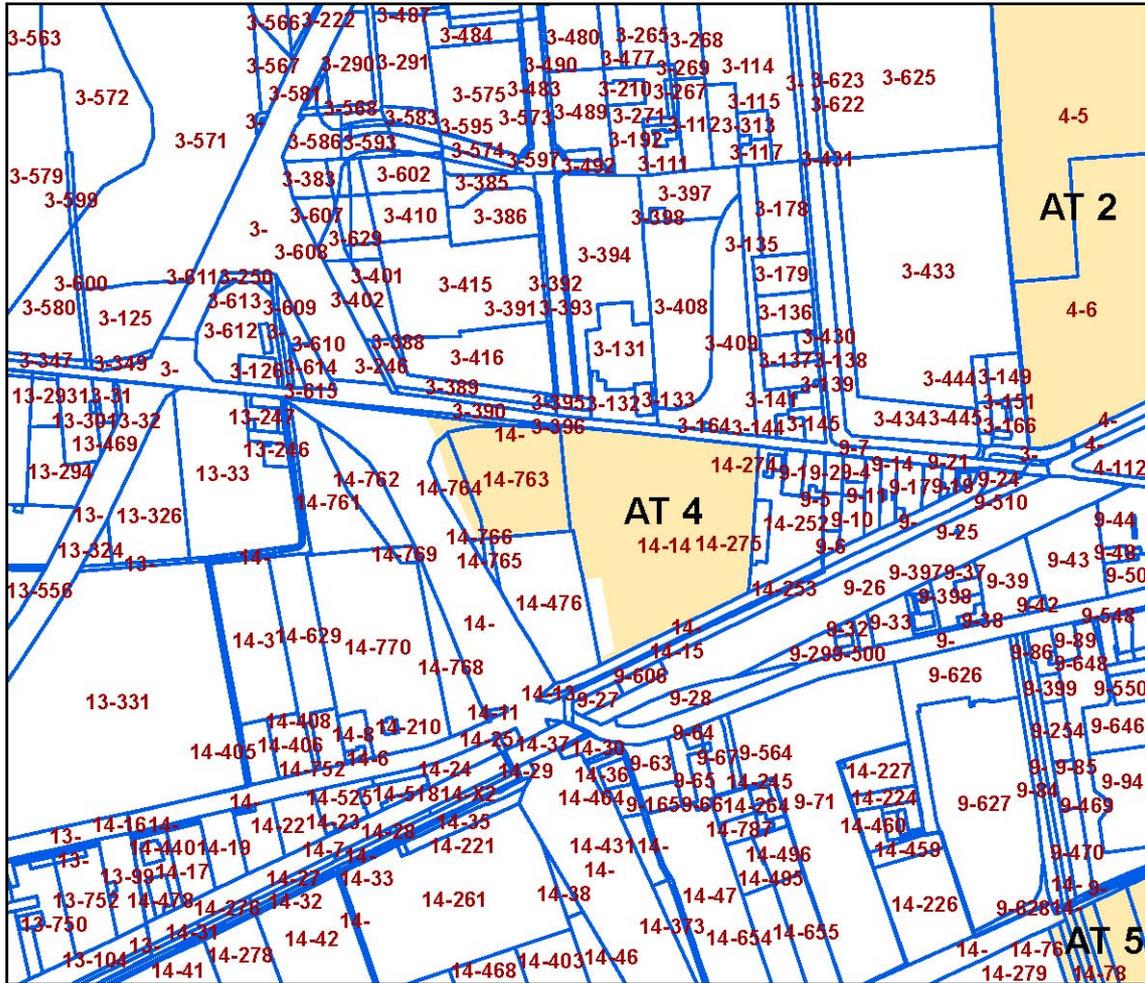
■ Aree produttive

■ Aree a verde pubblico

■ Aree a servizi

■ Aree a parcheggio

2.1 Estratto catastrale



2.2 Destinazioni d'uso

Attività di produzione di beni e servizi dei Gruppi funzionali Gf 2 (Attività produttive) e Gf 3 (Attività terziarie).

Attività commerciali: sono ammesse medie strutture di vendita di primo livello Gf 5.2 (MS1).

2.3 Capacità edificatoria

| | |
|------------------------------|--------------------|
| Superficie Territoriale (St) | mq 21.720 |
| Ut proprio (mq/mq) | 0,50 |
| Ut massimo (mq/mq) | 0,65 |
| SLP (mq) | da 10.860 a 14.120 |
| H (m) | 19,50 |

2.4. Prescrizioni per la pianificazione attuativa

Il Piano Attuativo esteso all'intero ambito dovrà prevedere una fascia a verde a separazione degli insediamenti produttivi dai lotti residenziali presenti sul lato est e uno studio di clima acustico.

I Piani Attuativi devono rispettare le prescrizioni del Piano Urbano Generale dei Servizi in sottosuolo e dello Studio geologico e sismico, oltre che tutti i vincoli monumentali e paesaggistici, infrastrutturali e ambientali, geologici, idrici e idrogeologici (vedi in particolare le tavv. DA 02, DA 03 e DA 04). (oss. 118)



1.1 Stato attuale e previsioni urbanistiche

L'Ambito riguarda un terreno ineditato compreso tra il margine occidentale del centro di Magenta, alla fine di via Leopardi, e l'esistente grande struttura commerciale (IPER) localizzata all'angolo con corso Italia (SS 526).

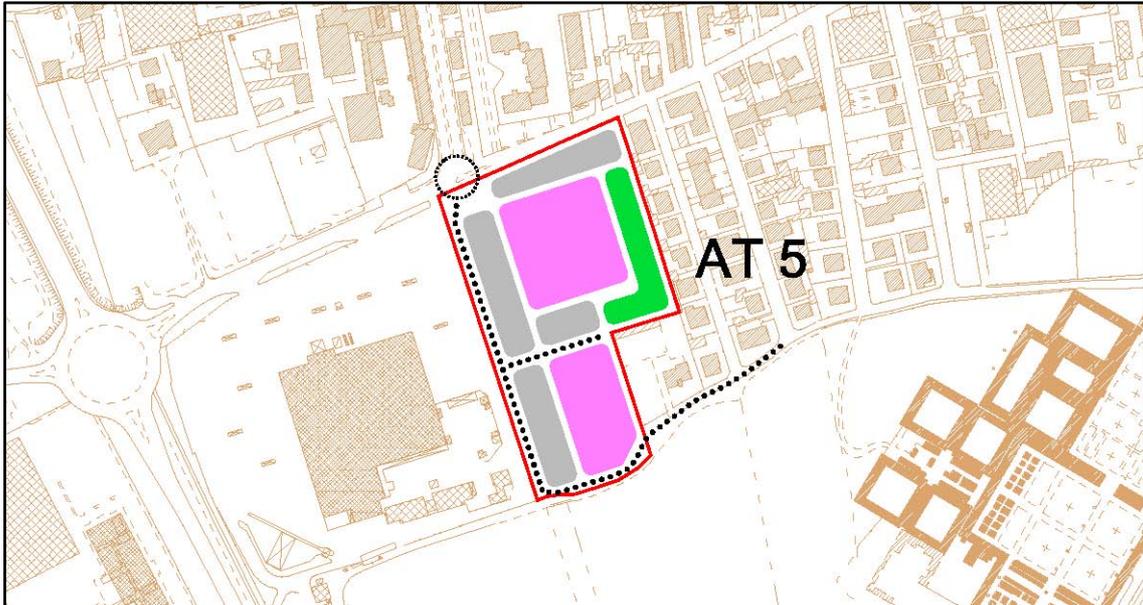
1.2 Obiettivi di intervento

- Vocazione di tipo terziario e commerciale.
- Ordinato disegno della viabilità di accesso da nord e da sud..
- Fascia di mitigazione al confine orientale con gli edifici residenziali.

1.3 Indirizzi per la pianificazione attuativa e utilità pubbliche

Non si ravvisa la necessità di individuare particolari indirizzi o utilità pubbliche ulteriori rispetto alle previsioni viabilistiche di collegamento alla rete stradale urbana di cui al successivo schema.

1.4 Schema distributivo



..... Strade di distribuzione locale

..... Strade principali

○ Nuove rotonde

■ Aree residenziali

■ Aree terziarie

■ Aree produttive

■ Aree a verde pubblico

■ Aree a servizi

■ Aree a parcheggio

1.1 Stato attuale e previsioni urbanistiche



L'Ambito di Trasformazione n. 6 (100.080 mq circa) risulta occupato per circa il 50% della sua estensione da specchi d'acqua originata dall'attività estrattiva ora cessata (ex cava Airoldi) e per la parte residua (mq 52.680) da terreni incolti e in gran parte boscati.

1.2 Obiettivi di intervento

Il Piano Attuativo deve dare attuazione alle previsioni del Piano dei Servizi rivolte al conseguimento dei seguenti obiettivi:

- rendere fruibile alla cittadinanza la sponda dello specchio d'acqua di maggiore estensione, riservandone eventualmente una parte alle attività di pesca sportiva;
- sistemare e riqualificare le sponde dei laghetti al fine di garantirne la percorribilità in condizioni di sicurezza;
- tutelare e riqualificare le aree boscate escludendo che possa esserne ridotta l'estensione complessiva;
- realizzare le strutture pubbliche o di uso pubblico necessarie alla fruizione dell'area verde e delle sponde dei laghetti.

1.3 Indirizzi per la pianificazione attuativa e utilità pubbliche

La pianificazione attuativa dovrà essere sviluppata tenendo conto della continuità delle aree inedificate, del sistema irriguo, della viabilità rurale in particolare verso est, in direzione di Corbetta, e a sud in direzione del grande vuoto della campagna, con particolare attenzione alla presenza della testa del fontanile Fagiolo.

1.4 Schema distributivo

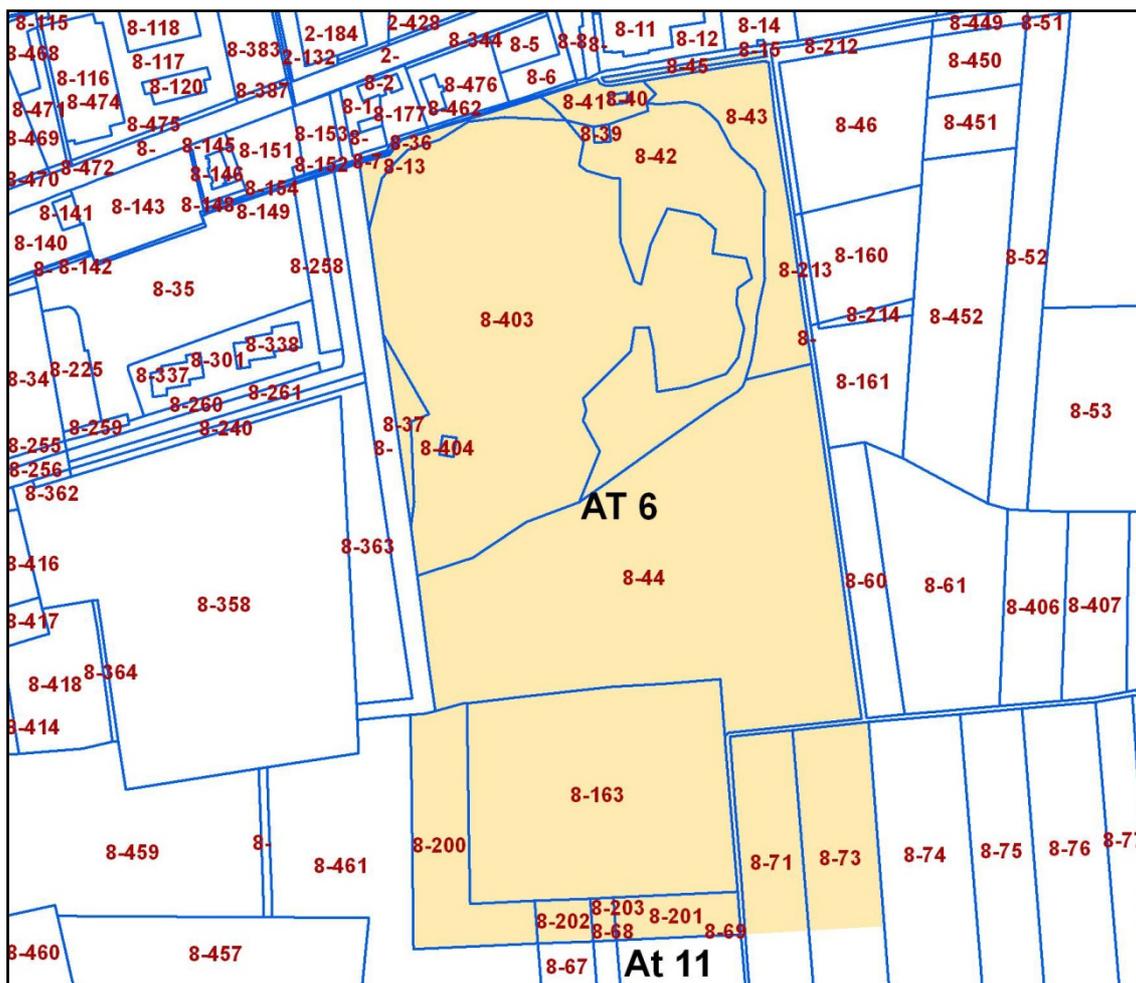


- | | | | |
|---|--|---|---|
| ..... | Strade di distribuzione locale |  | Aree a verde pubblico o di uso pubblico |
| o o o o o o | Strade principali |  | Aree boschive pubbliche o di uso pubblico |
|  | Area di possibile concentrazione fondiaria |  | Specchi d'acqua |

Ambito AT 6

Sezione 2 – INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DI VALORE PRESCRITTIVO

2.1 Estratto catastale



2.2 Destinazioni d'uso

Servizi pubblici e servizi privati di uso e interesse pubblico o generale (GF 3.5 e GF 3.6), pubblici esercizi (Gf 4), attività ricettive (GF 3.4).

Attività commerciali: sono ammesse medie strutture di vendita di primo livello (GF 5.2 - **MS1**).

2.3 Capacità edificatoria

La capacità edificatoria è generata dall'applicazione dell'indice Ut alla sola superficie St del terreno, esclusa la superficie degli specchi d'acqua, secondo i dati del successivo prospetto.

| | |
|------------------------------|-----------|
| Superficie Territoriale (St) | mq 52.680 |
| Ut proprio (mq/mq) | 0,05 |
| SLP (mq) | 2.630 |
| H (m) | 13,50 |

La parte della St complessiva dedicata all'edificazione, ivi comprese le superfici di loro pertinenza, dovrà essere inferiore a mq 10.000"

L'attuazione delle previsioni di piano dovrà contenere il progetto dettagliato degli interventi di riqualificazione ambientale delle aree destinate a bosco e parco. (Oss. Cit. Metropolitana n. 1.7)

2.4 Prescrizioni per la pianificazione attuativa

I Piani Attuativi devono rispettare le prescrizioni del Piano Urbano Generale dei Servizi in sottosuolo e dello Studio geologico e sismico, oltre che tutti i vincoli monumentali e paesaggistici, infrastrutturali e ambientali, geologici, idrici e idrogeologici (vedi in particolare le tavv. DA 02, DA 03 e DA 04). Devono altresì prevedere:

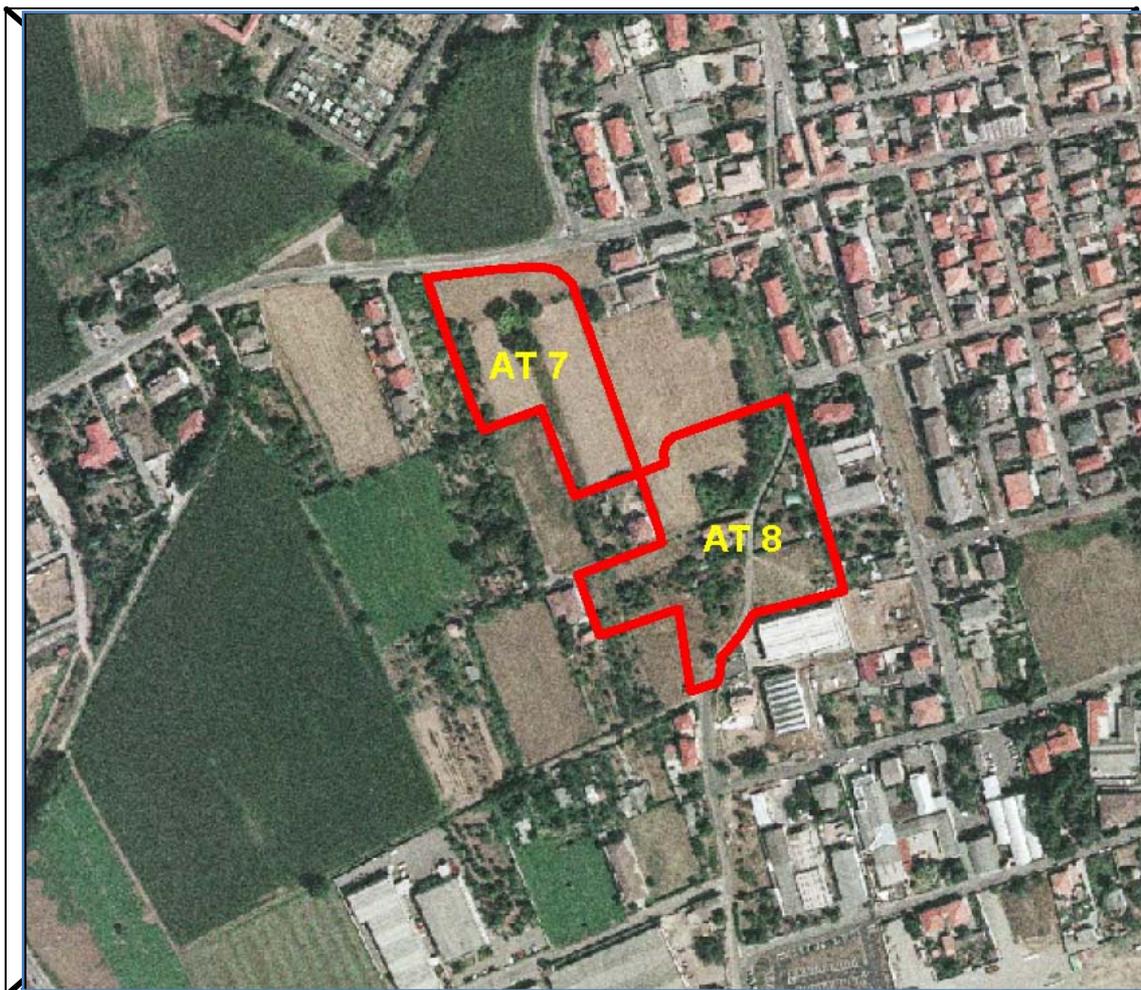
- la sistemazione e la riqualificazione delle sponde dei laghetti, al fine di garantirne la percorribilità in condizioni di sicurezza;
- la riqualificazione delle aree boscate esistenti escludendo che possa esserne ridotta l'estensione complessiva;
- il contenimento delle artificializzazioni a nord dell'ambito, in prossimità con il territorio urbanizzato;
- la dotazione della porzione di intervento delle più elevate prestazioni ecosistemiche ed ecologiche per il contenimento dei fattori di potenziale problematicità.

A titolo compensativo si prescrive di associare alle altre porzioni interventi di compensazione volti alla ridefinizione delle funzioni ecostrutturali ed ecorelazionali in un'ottica di Rete Ecologica. (oss. 118)

E' consentita l'edificazione di fabbricati fino al raggiungimento di una SLP complessiva di mq 300 di SLP. Detti interventi sono abilitati con permesso di costruire convenzionato che deve prevedere una superficie complessiva di intervento corrispondente all'Ut sopra indicato (0,05 mq/mq). Della superficie territoriale così individuata 1/5 potrà essere riservato alla pertinenza fondiaria ed i restanti 4/5 dovranno essere resi accessibili al pubblico.

Gli interventi eccedenti i mq 300 di SLP come sopra descritti sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo esteso all'intero Ambito, che dovrà tenere conto di quanto eventualmente già realizzato e dovrà rispettare la stessa proporzione fra pertinenze fondiarie e aree aperte alla fruizione pubblica più sopra disposta.

Nel contesto delle aree aperte alla fruizione pubblica potrà essere individuata una parte delle sponde dello specchio d'acqua da riservare alle attività di pesca sportiva.



1.1 Stato attuale e previsioni urbanistiche

Gli ambiti di trasformazione n. 7 e 8 costituiscono il margine occidentale del tessuto edificato del capoluogo. Le due aree risultano a cavallo del prolungamento verso nord di via Primo Maggio.

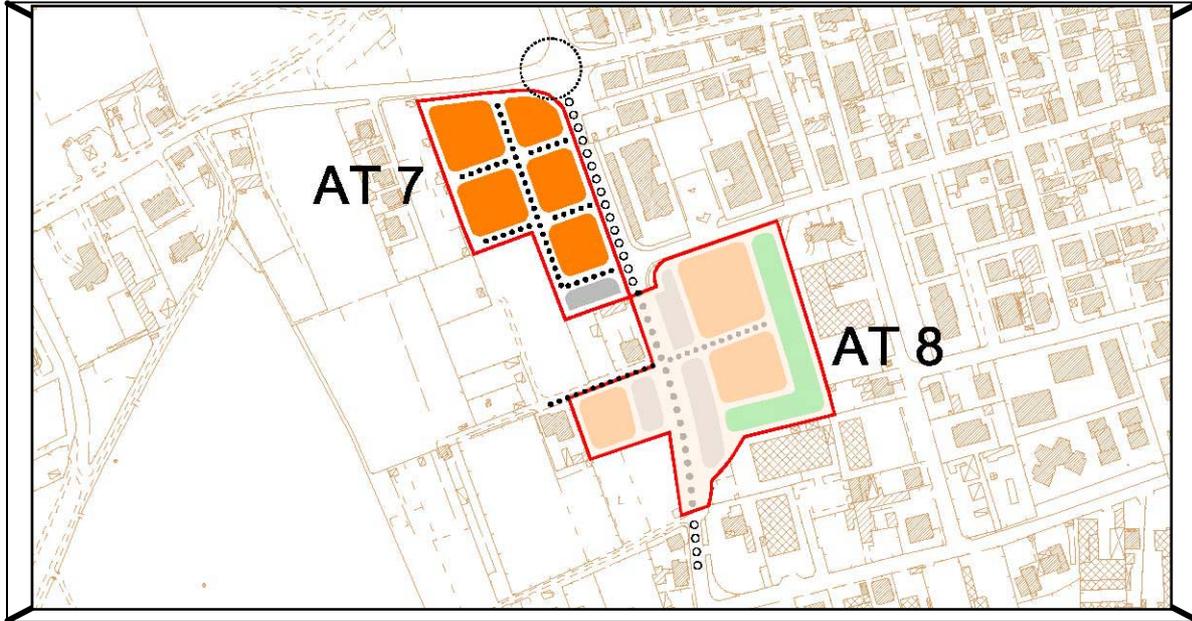
1.2 Obiettivi di intervento

- Realizzazione di un ordinato intervento residenziale
- Realizzazione della rotatoria all'incrocio con via per Ponte Vecchio

1.3 Indirizzi per la pianificazione attuativa e utilità pubbliche

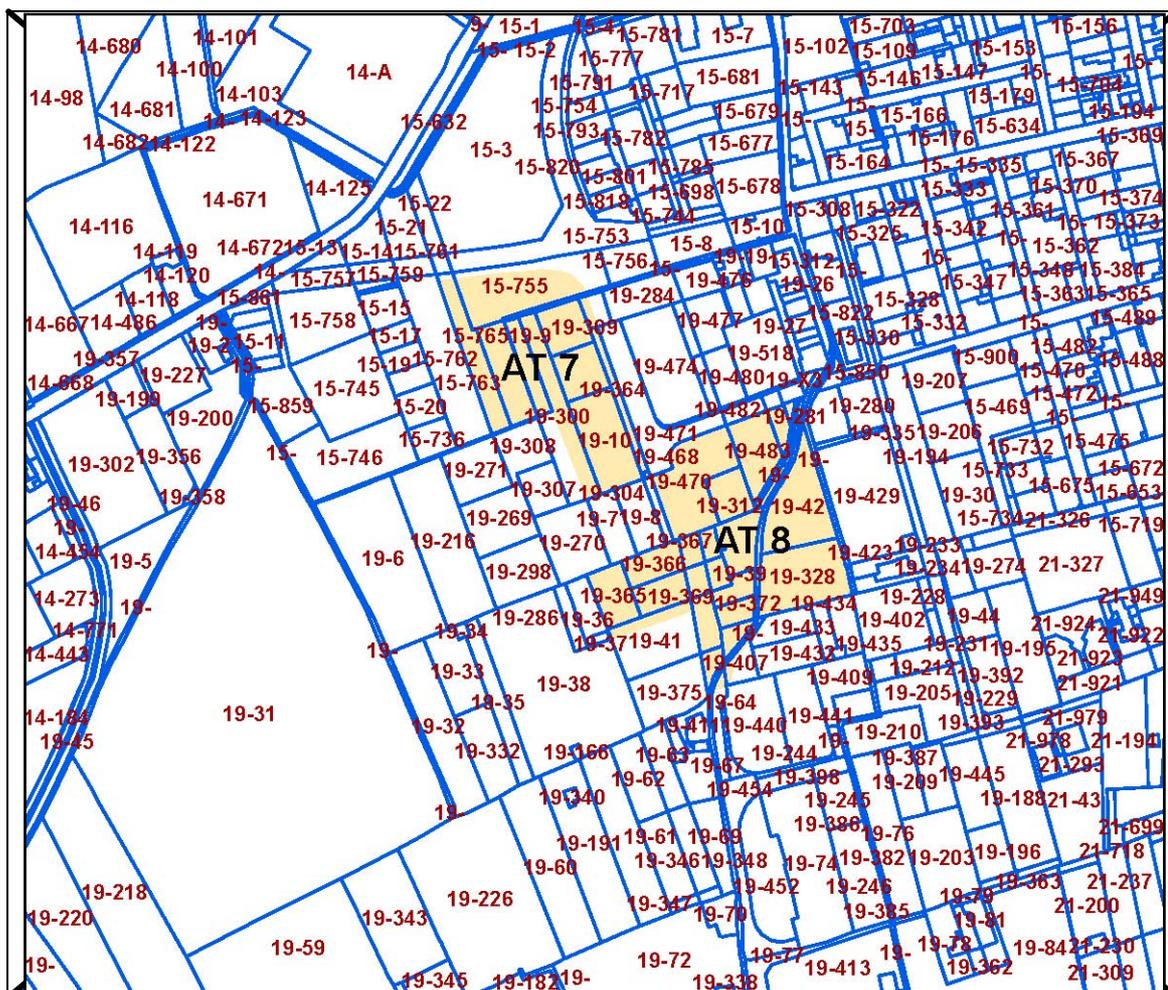
Non si ravvisa la necessità di individuare particolari indirizzi o utilità pubbliche ulteriori rispetto alle previsioni viabilistiche di collegamento alla rete stradale urbana di cui al successivo schema.

1.4 Schema distributivo



| | | | |
|-------|--------------------------------|---|-----------------------|
| ..... | Strade di distribuzione locale | ■ | Aree produttive |
| ..... | Strade principali | ■ | Aree a verde pubblico |
| ○ | Nuove rotatorie | ■ | Aree a servizi |
| ■ | Aree residenziali | ■ | Aree a parcheggio |
| ■ | Aree terziarie | | |

2.1 Estratto catastrale



2.2 Destinazioni d'uso

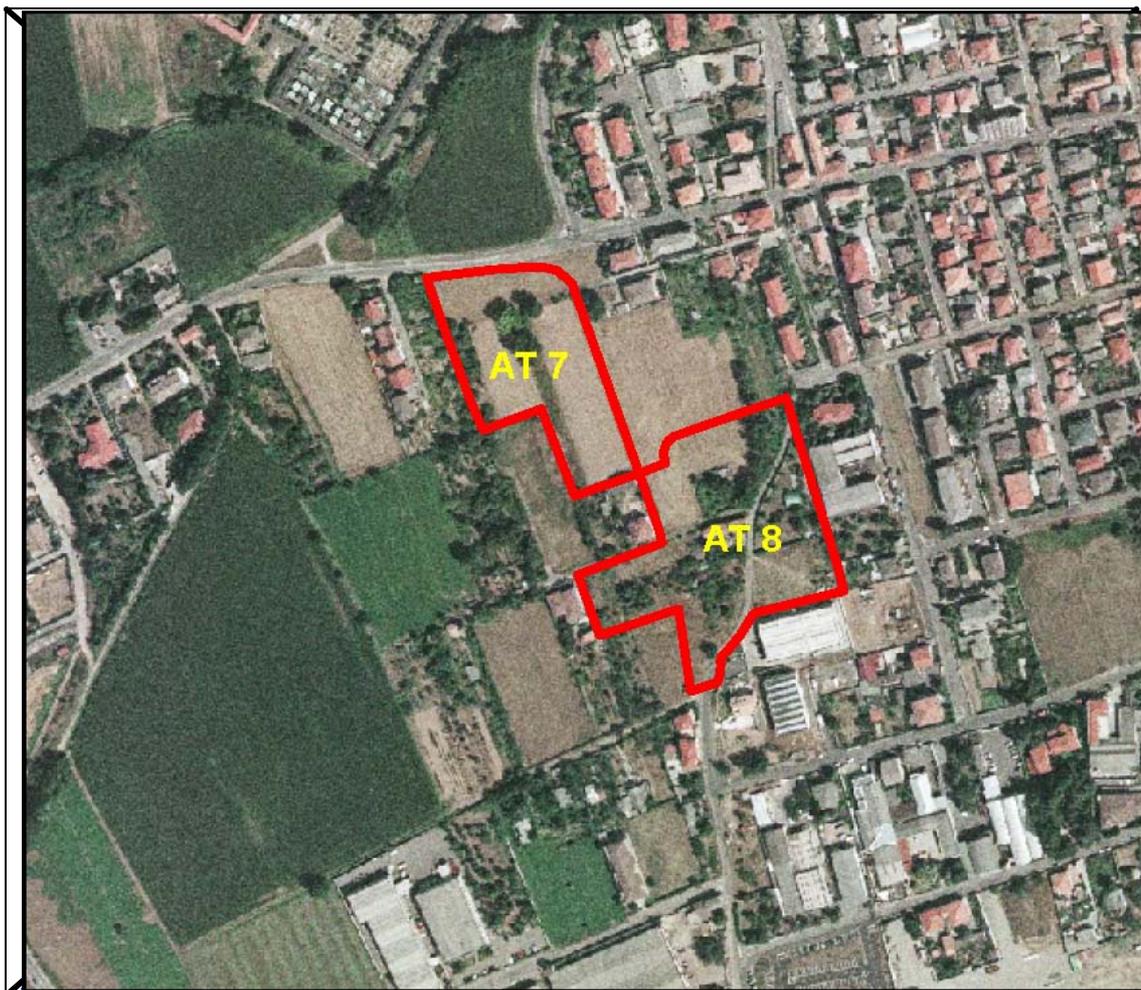
— Residenza (Gf 1), artigianato di servizio (Gf 2.4), piccole o medie attività terziarie (Gf 3.1 e 3.2), pubblici esercizi (Gf 4.1);
Attività commerciali: sono ammesse medie strutture di vendita di primo livello (GF 5.2 - MS1).

2.3 Capacità edificatoria

| | |
|------------------------------|------------------|
| Superficie Territoriale (St) | mq 11.330 |
| Ut proprio (mq/mq) | 0,25 |
| Ut minimo (mq/mq) | 0,30 |
| Ut massimo (mq/mq) | 0,45 |
| SLP (mq) | da 3.400 a 5.100 |
| H (m) | 19,50 |

2.4 Prescrizioni per la pianificazione attuativa

— Il Piano Attuativo esteso all'intero ambito deve prevedere la realizzazione della rotatoria all'incrocio con via per Ponte Vecchio.



1.1 Stato attuale e previsioni urbanistiche

Gli ambiti di trasformazione n. 7 e 8 costituiscono il margine occidentale del centro principale. Le due aree risultano a cavallo del prolungamento verso nord di via Primo Maggio.

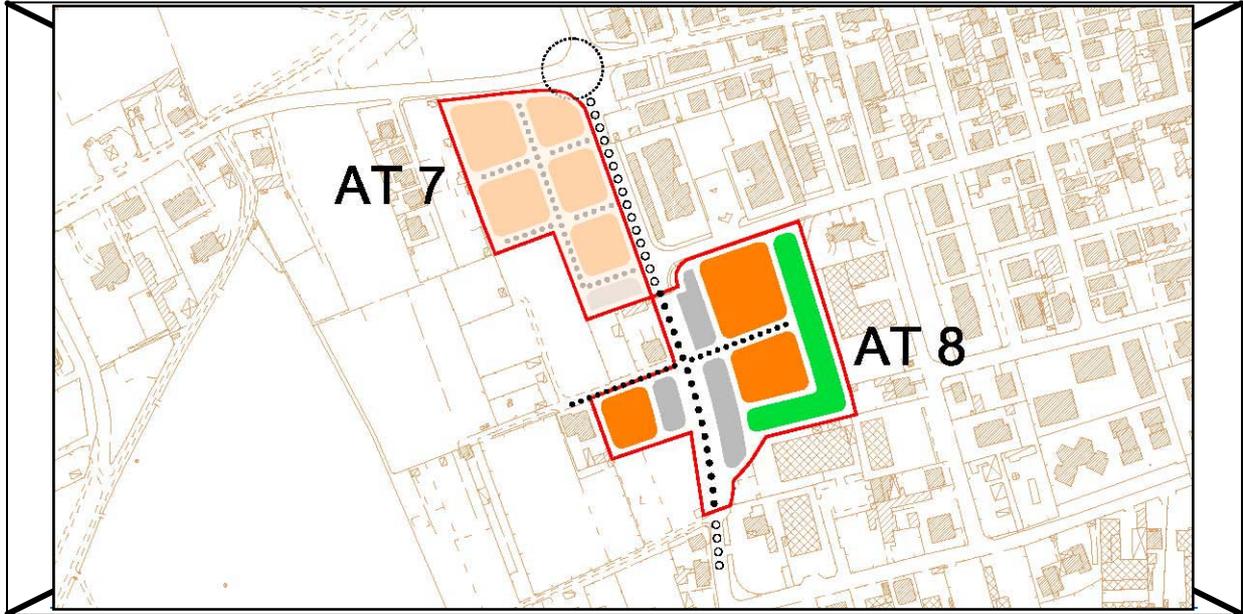
1.2 Obiettivi di intervento

- Realizzazione di un ordinato intervento residenziale;
- Fascia di mitigazione da prevedere al confine con gli edifici produttivi.

1.3 Indirizzi per la pianificazione attuativa e utilità pubbliche

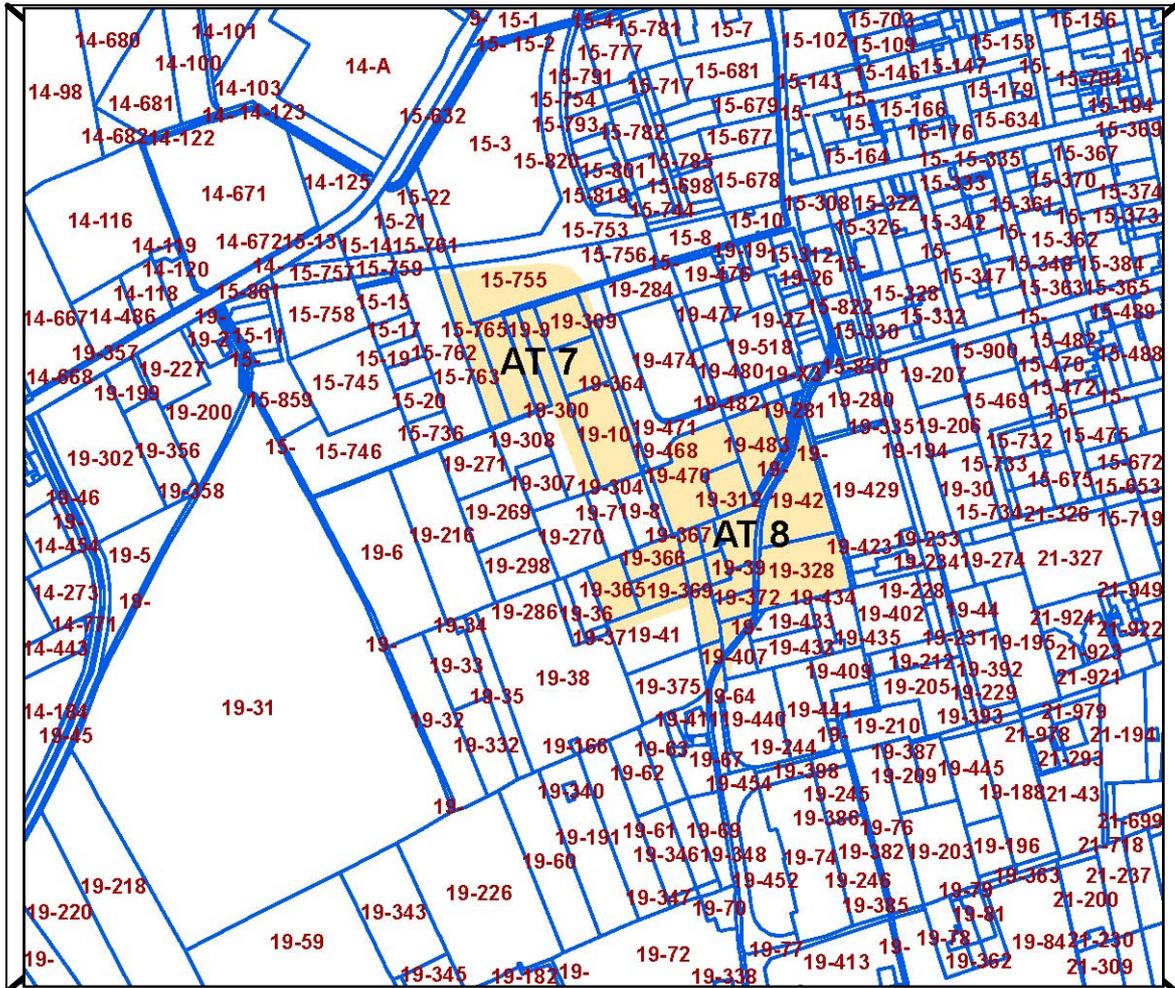
Non si ravvisa la necessità di individuare particolari indirizzi o utilità pubbliche ulteriori rispetto alle previsioni viabilistiche di collegamento alla rete stradale urbana di cui al successivo schema.

1.4 Schema distributivo



| | | | |
|-----------|--------------------------------|---|-----------------------|
| ..... | Strade di distribuzione locale | ■ | Aree produttive |
| - - - - - | Strade principali | ■ | Aree a verde pubblico |
| ○ ○ ○ ○ ○ | Nuove rotatorie | ■ | Aree a servizi |
| ■ | Aree residenziali | ■ | Aree a parcheggio |
| ■ | Aree terziarie | | |

2.1 Estratto catastrale



2.2 Destinazioni d'uso

- Residenza (Gf 1), artigianato di servizio (Gf 2.4), piccole o medie attività terziarie (Gf 3.1 e 3.2), pubblici esercizi (Gf 4.1),
- Attività commerciali: sono ammesse medie strutture di vendita di primo livello (GF 5.2 - MS1).

2.3 Capacità edificatoria

| | |
|------------------------------|------------------|
| Superficie Territoriale (St) | mq 17.140 |
| Ut proprio (mq/mq) | 0,25 |
| Ut minimo (mq/mq) | 0,30 |
| Ut massimo (mq/mq) | 0,45 |
| SLP (mq) | da 5.140 a 7.710 |
| H (m) | 19,50 |

2.4 Prescrizioni per la pianificazione attuativa

- Il Piano Attuativo esteso all'intero ambito dovrà caratterizzarsi per i seguenti contenuti:
- realizzazione della strada di prolungamento di via 1° Maggio;
 - previsione di una fascia di mitigazione al confine con gli edifici produttivi, della profondità di almeno 20 m.



1.1 Stato attuale e previsioni urbanistiche

L'Ambito di Trasformazione n. 9 comprende terreni incolti ricadenti nel perimetro del Tessuto Urbano Consolidato, in parte di proprietà privata e in parte di proprietà comunale.

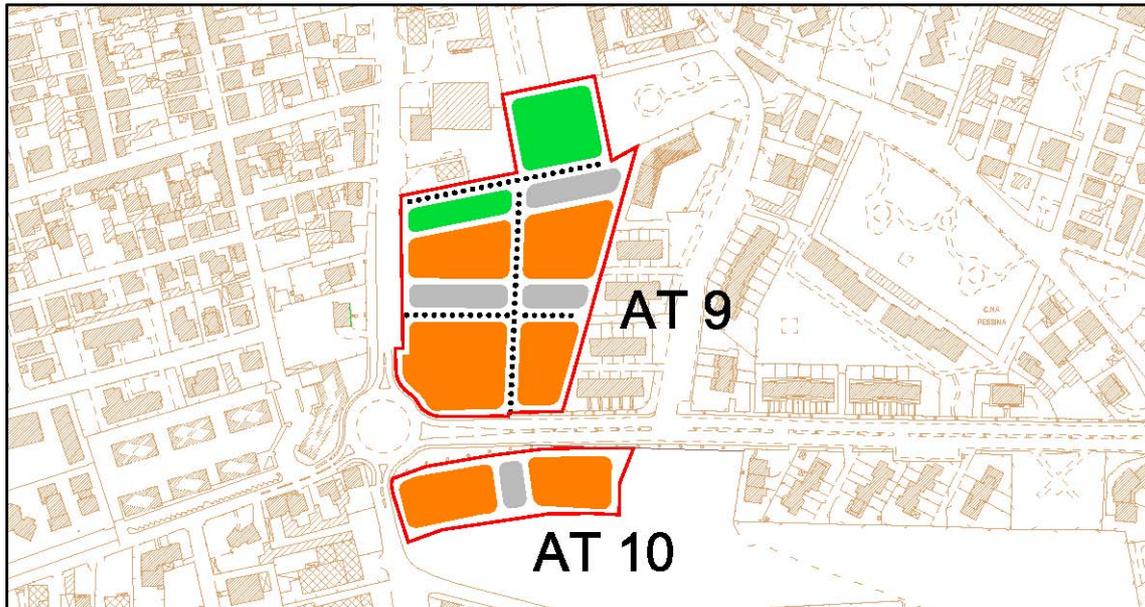
1.2 Obiettivi di intervento

- Completare il tessuto urbano nella parte sud del centro principale.
- Realizzare una quota significativa di edilizia sociale.
- Prevedere una sede pubblica o privata di uso pubblico destinata alla promozione delle relazioni sociali nel quartiere (vedi Piano dei Servizi, *casa della democrazia*).

1.3 Indirizzi per la pianificazione attuativa e utilità pubbliche

La pianificazione attuativa dovrà prevedere una equilibrata distribuzione di edilizia "libera" e di edilizia "sociale", evitando nette separazioni o notevoli differenze di qualità dei rispettivi insediamenti.

1.4 Schema distributivo



..... Strade di distribuzione locale

..... Strade principali

○ Nuove rotatorie

■ Aree residenziali

■ Aree terziarie

■ Aree produttive

■ Aree a verde pubblico

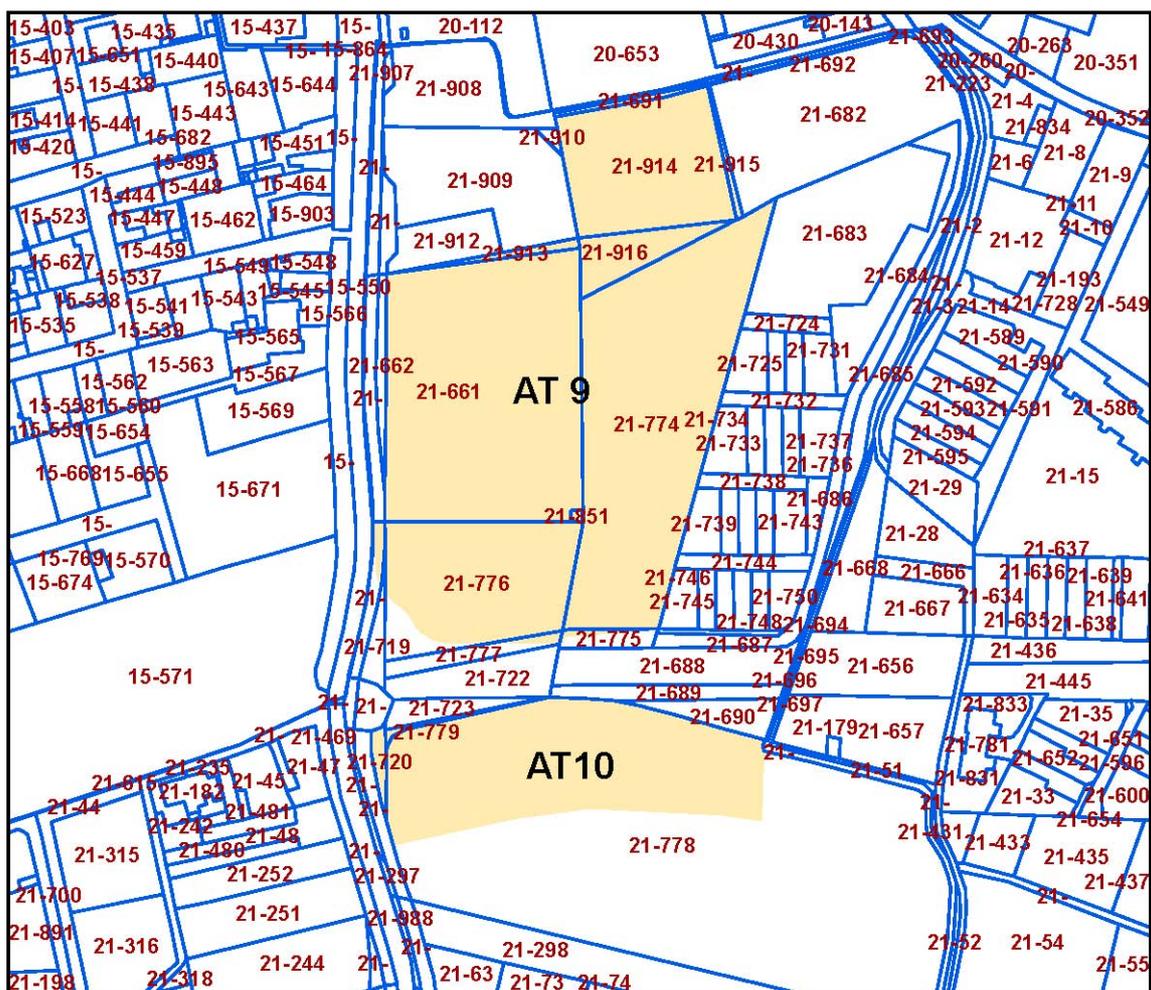
■ Aree a servizi

■ Aree a parcheggio

Ambito AT9

Sezione 2 – INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DI VALORE PRESCRITTIVO

2.1 Estratto catastale



2.2 Destinazioni d'uso

Residenza (Gf 1), artigianato di servizio (Gf 2.4), piccole o medie attività terziarie (Gf 3.1 e 3.2), pubblici esercizi (Gf 4.1),
Attività commerciali: sono ammesse medie strutture di vendita di primo livello (GF 5.2 - **MS1**).

2.3 Capacità edificatoria

| | |
|------------------------------|-------------------|
| Superficie Territoriale (St) | mq 23.600 |
| Ut proprio (mq/mq) | 0,25 |
| Ut minimo (mq/mq) | 0,30 |
| Ut massimo (mq/mq) | 0,45 |
| SLP (mq) | da 7.080 a 10.620 |
| H (m) | 19,50 |

2.4 Prescrizioni per la pianificazione attuativa

Il Piano Attuativo esteso all'intero ambito dovrà caratterizzarsi per i seguenti contenuti:

- continuità delle aree di verde pubblico nella zona settentrionale del comparto;
- accessi della viabilità locale sufficientemente distanziati dall'incrocio delle vie Maronati e Crivelli;
- realizzazione di una quota di edilizia sociale non inferiore al 50% della capacità edificatoria dell'Ambito.

Ambito AT9

Il Piano Attuativo deve rispettare le prescrizioni del Piano Urbano Generale dei Servizi in sottosuolo e dello Studio geologico e sismico, oltre che tutti i vincoli monumentali e paesaggistici, infrastrutturali e ambientali, geologici, idrici e idrogeologici (vedi in particolare le tavv. DA 02, DA 03 e DA 04). Deve altresì:

- prevedere un progetto di verde integrato ai manufatti e contenere le artificializzazioni in prossimità con il territorio urbanizzato;
- dotare la porzione di intervento delle più elevate prestazioni ecosistemiche ed ecologiche per il contenimento dei fattori di potenziale problematicità;
- a titolo compensativo associare alle altre porzioni interventi di compensazione volti alla ridefinizione delle funzioni ecostrutturali ed ecorelazionali in un'ottica di Rete Ecologica. **(oss. 118)**



1.1 Stato attuale e previsioni urbanistiche

L'Ambito di Trasformazione n. 10 comprende terreni incolti ricadenti nel perimetro del Tessuto Urbano Consolidato, in fregio a via Maronati, in condizione del tutto analoga ai terreni già edificati più a est con villette a schiera.

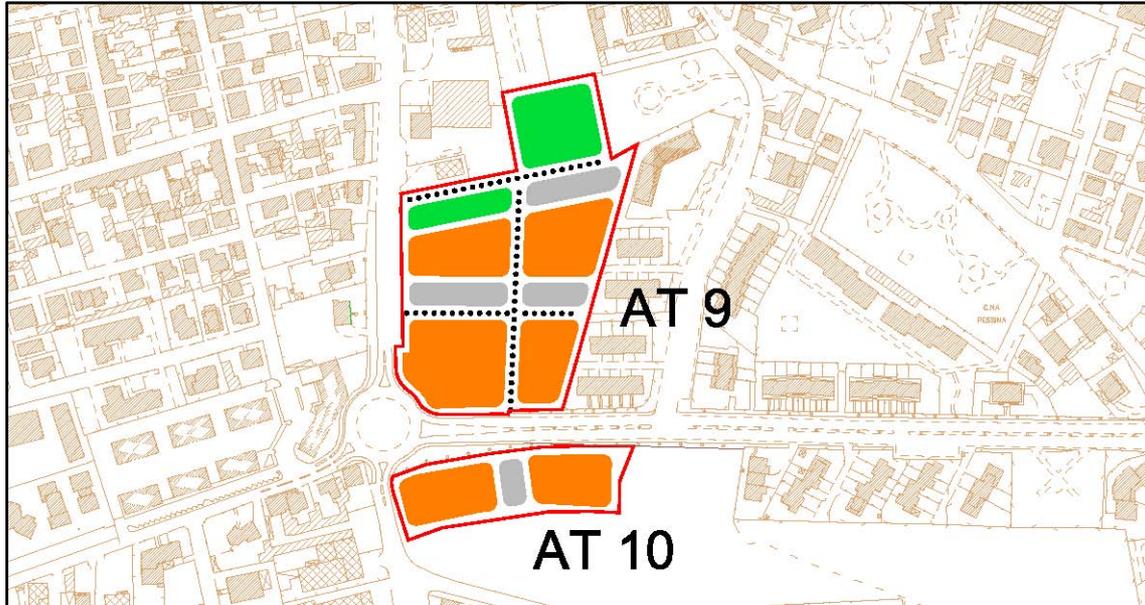
1.2 Obiettivi di intervento

Il Piano Attuativo deve dare conclusione alla zona residenziale meridionale del centro urbano principale lungo via Maronati.

1.3 Indirizzi per la pianificazione attuativa e utilità pubbliche

La pianificazione attuativa dovrà prevedere la realizzazione di un parcheggio alberato a servizio della zona ed una distribuzione planivolumetrica coerente coi caratteri del contesto urbano.

1.4 Schema distributivo



..... Strade di distribuzione locale

..... Strade principali

○ Nuove rotatorie

■ Aree residenziali

■ Aree terziarie

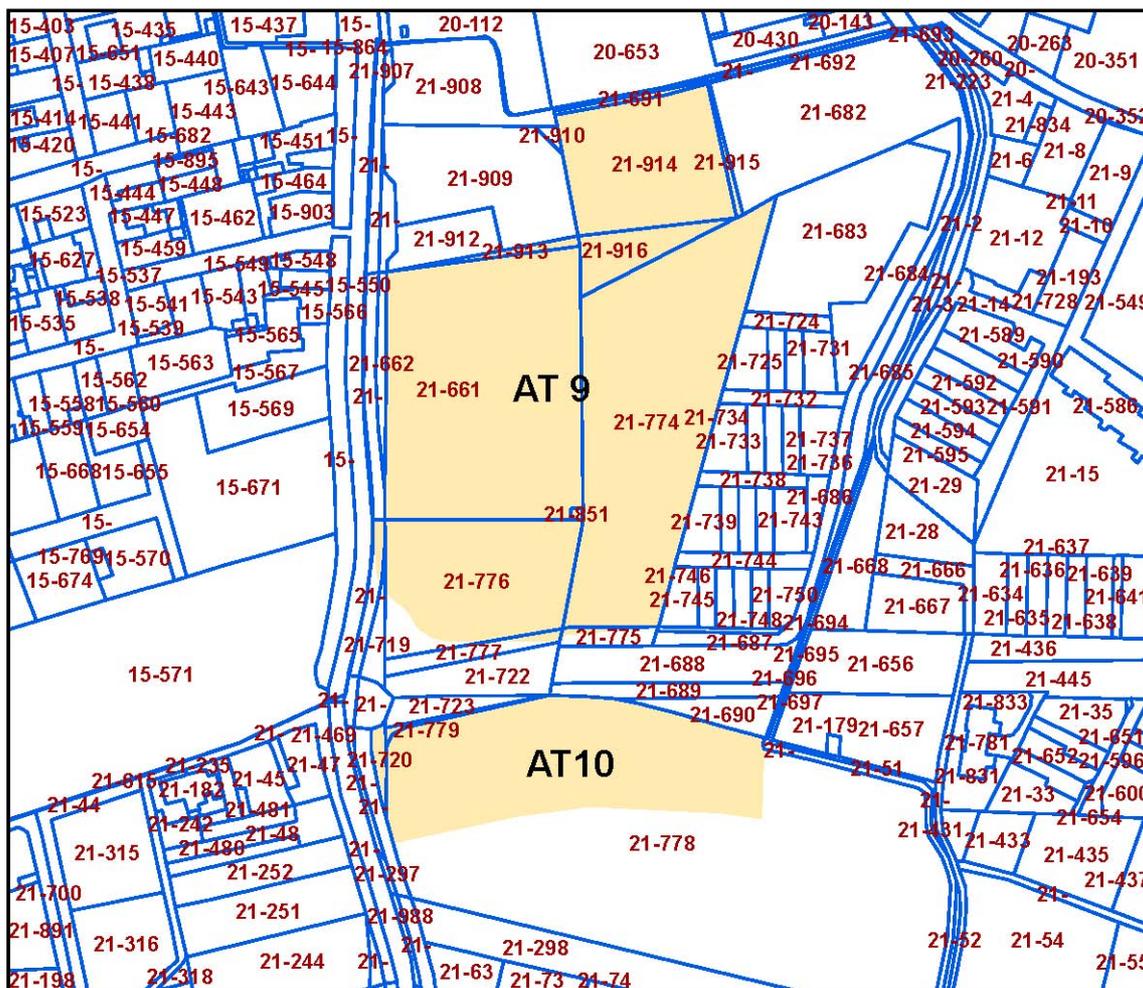
■ Aree produttive

■ Aree a verde pubblico

■ Aree a servizi

■ Aree a parcheggio

2.1 Estratto catastale



2.2 Destinazioni d'uso

Residenza (Gf 1), piccole attività terziarie (Gf 3.1).
 Attività commerciali: non sono ammesse.

2.3 Capacità edificatoria

| | |
|------------------------------|----------|
| Superficie Territoriale (St) | mq 6.530 |
| Ut proprio (mq/mq) | 0,25 |
| Ut minimo (mq/mq) | 0,30 |
| SLP (mq) | 1.960 |
| H (m) | 13,50 |

2.4 Prescrizioni per la pianificazione attuativa

Il Piano Attuativo esteso all'intero ambito dovrà confermare le tipologie a bassa densità fondiaria esistenti nel contesto.

Il Piano Attuativo deve rispettare le prescrizioni del Piano Urbano Generale dei Servizi in sottosuolo e dello Studio geologico e sismico, oltre che tutti i vincoli monumentali e paesaggistici, infrastrutturali e ambientali, geologici, idrici e idrogeologici (vedi in particolare le tavv. DA 02, DA 03 e DA 04). Deve altresì:

- contenere le artificializzazioni in prossimità della viabilità, e dotare la porzione di intervento delle più elevate prestazioni ecosistemiche ed ecologiche per il contenimento dei fattori di potenziale problematicità;
- a titolo compensativo associare alle altre porzioni interventi di compensazione volti alla ridefinizione delle funzioni ecostrutturali ed ecorelazionali in un'ottica di Rete Ecologica. (oss. 118)



1.1 Stato attuale e previsioni urbanistiche

L'Ambito di Trasformazione n. 11 comprende terreni agricoli collocati al margine sud orientale del tessuto urbano consolidato del capoluogo e risulta delimitato lungo il margine settentrionale da un canale di irrigazione individuato nello studio del reticolo idrico minore, che segna il confine rispetto all'AT 12.

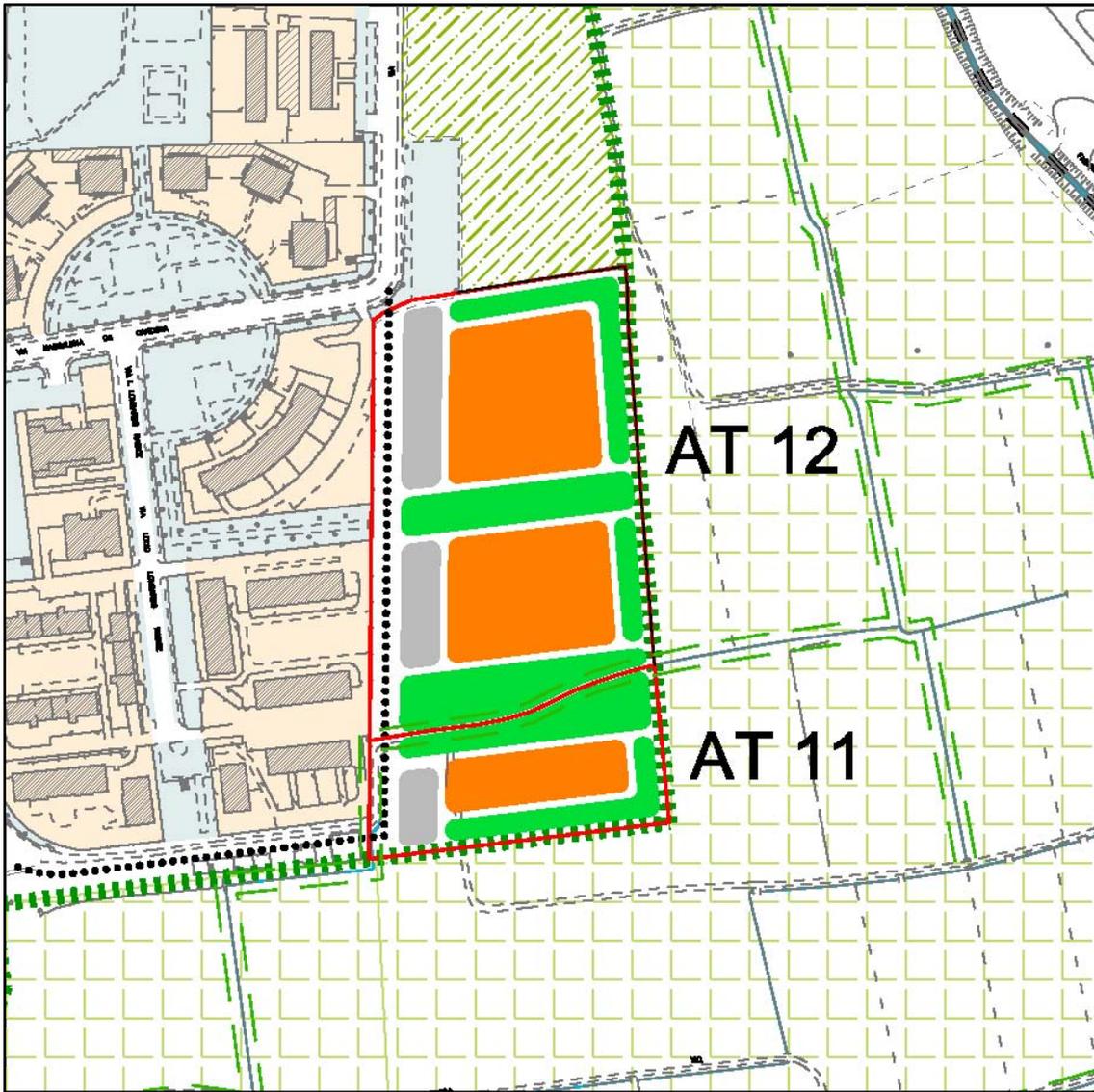
1.2 Obiettivi di intervento

Il Piano Attuativo, tramite un disegno planivolumetrico coordinato con il confinante AT 12, deve dare conclusione alla zona residenziale meridionale del centro urbano principale.

1.3 Indirizzi per la pianificazione attuativa e utilità pubbliche

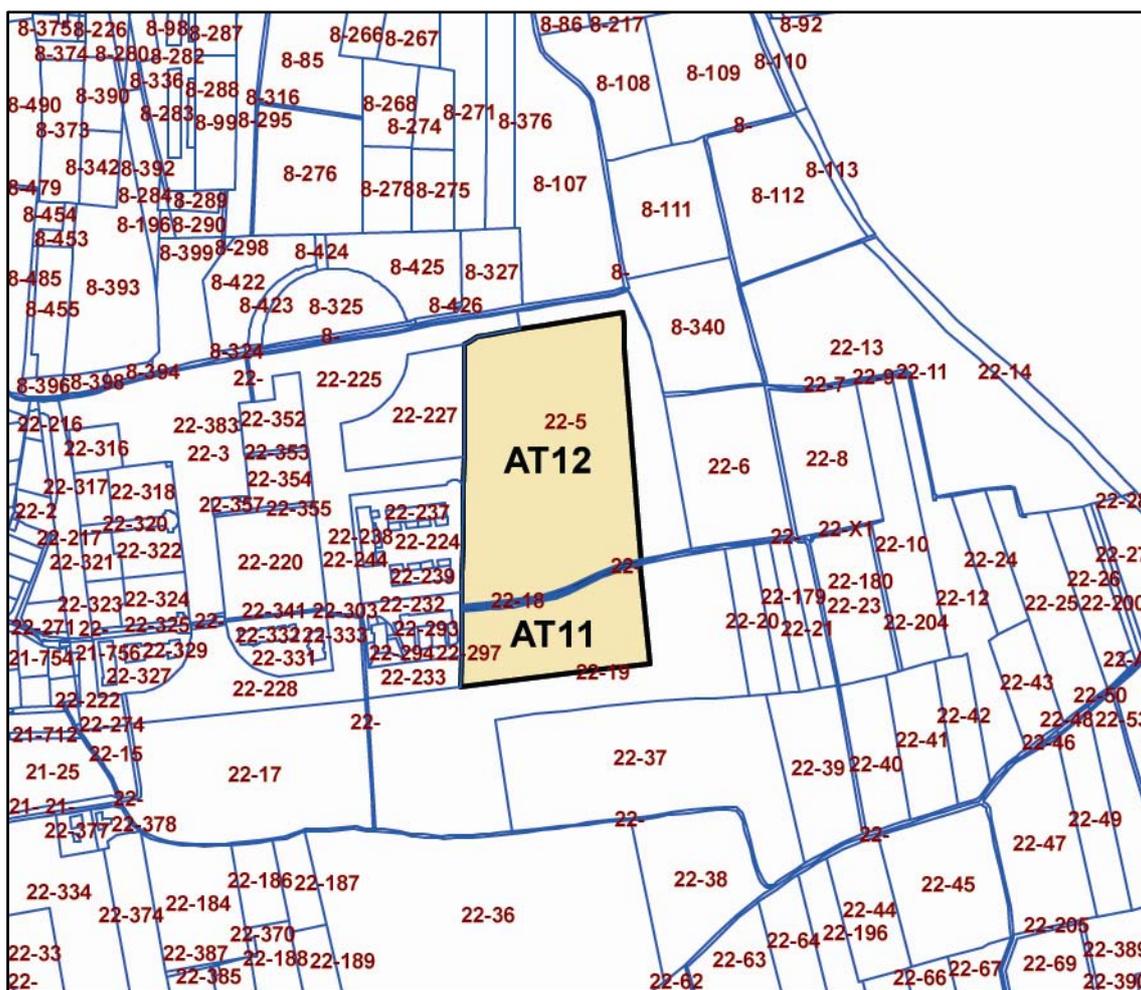
La pianificazione attuativa dovrà garantire il completamento della rete della viabilità urbana principale realizzando il prolungamento della via Morante previsto dal Piano dei Servizi e la connessione con il tratto nord-sud di via Maddalena da Canossa previsto nel confinante AT 12.

1.4 Schema distributivo



- | | | | |
|-------|--------------------------------|---|-----------------------|
| ..... | Strade di distribuzione locale | ■ | Aree produttive |
| ..... | Strade principali | ■ | Aree a verde pubblico |
| ○ | Nuove rotonde | ■ | Aree a servizi |
| ■ | Aree residenziali | ■ | Aree a parcheggio |
| ■ | Aree terziarie | | |

2.1 Estratto catastale



2.2 Destinazioni d'uso

Residenza (Gf 1), piccole attività terziarie (Gf 3.1).

Attività commerciali: sono ammesse medie strutture di vendita di primo livello (GF 5.2 - **MS1**).

2.3 Capacità edificatoria

| | |
|------------------------------|------------------|
| Superficie Territoriale (St) | mq 11.260 |
| Ut proprio (mq/mq) | 0,25 |
| Ut minimo (mq/mq) | 0,30 |
| Ut massimo (mq/mq) | 0,45 |
| SLP (mq) | da 3.380 a 5.070 |
| H (m) | 19,50 |

2.4 Prescrizioni per la pianificazione attuativa

Il Piano Attuativo deve rispettare le prescrizioni del Piano Urbano Generale dei Servizi in sottosuolo e dello Studio geologico e sismico, oltre che tutti i vincoli monumentali e paesaggistici, infrastrutturali e ambientali, geologici, idrici e idrogeologici (vedi in particolare le tavv. DA 02, DA 03 e DA 04).

Ai fini del contenimento dell'impatto paesistico degli edifici le scelte architettoniche (colori, finiture, tipologie) dovranno armonizzarsi con il contesto agricolo e rurale, disponendo i volumi in modo da perseguire sia la massima permeabilità visiva verso lo spazio agricolo, sia la conformazione di un disegno urbano unitario dal punto di vista tipologico e morfologico che caratterizzi tutto l'ambito di trasformazione e che si leghi al tessuto urbano esistente. Dovrà essere garantita la massima comunicazione tra spazi aperti e spazi costruiti limitando la presenza di recinzioni, e comunque occultando le recinzioni verso l'area agricola con siepi continue di essenze tipiche locali.

A titolo compensativo si dovranno associare alle porzioni non interessate da antropizzazione interventi di compensazione volti alla ridefinizione delle funzioni ecostrutturali ed ecorelazionali in

Ambito AT 11

un'ottica di Rete Ecologica. (oss. 118)

Al margine di confine con le aree agricole deve essere realizzata una fascia arboreo-arbustiva autoctona larga almeno 15 m. (Parere Città Metropolitana n. 2.1)

In via prioritaria rispetto alla presentazione dell'istanza per l'approvazione del Piano Attuativo, è obbligatoria l'elaborazione di un progetto generale (*masterplan*), contenente in particolare:

- la previsione dell'assetto urbanistico dell'intero ambito coordinato con l'AT 12;
- la realizzazione del tracciato stradale in prolungamento della via Morante, con impegno all'acquisizione e alla cessione delle relative aree.



1.1 Stato attuale e previsioni urbanistiche

L'Ambito di Trasformazione n. 11 comprende terreni agricoli collocati al margine sud orientale del tessuto urbano consolidato del capoluogo e risulta delimitato lungo il margine meridionale da un canale di irrigazione individuato nello studio del reticolo idrico minore, che segna il confine rispetto all'AT 11..

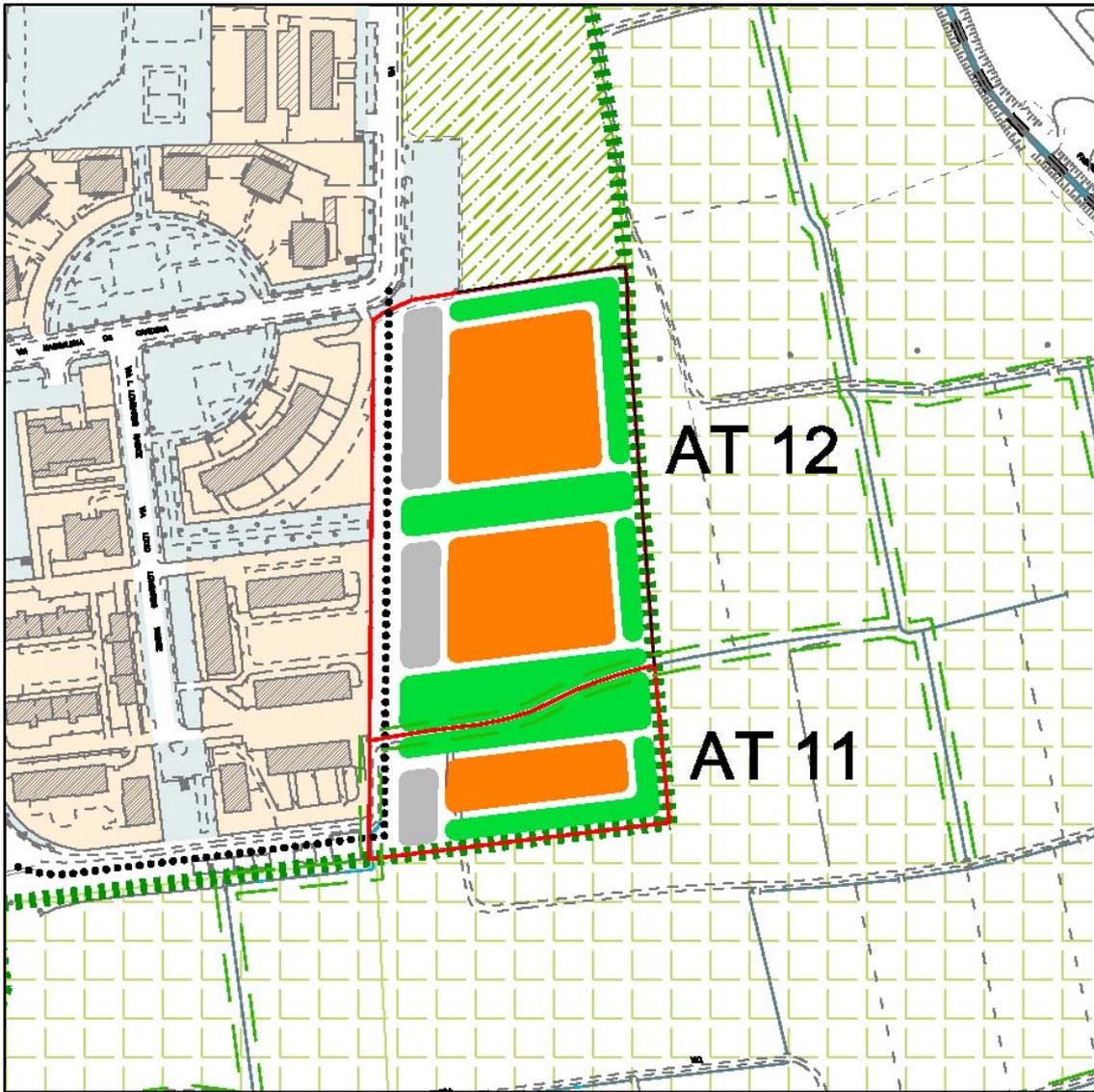
1.2 Obiettivi di intervento

Il Piano Attuativo, tramite un disegno planivolumetrico coordinato con il confinante AT 11, deve dare conclusione alla zona residenziale meridionale del centro urbano principale.

1.3 Indirizzi per la pianificazione attuativa e utilità pubbliche

La pianificazione attuativa dovrà garantire il completamento della rete della viabilità urbana principale realizzando la connessione tra il prolungamento della via Morante previsto dal Piano dei Servizi, previsto in connessione con l'attuazione dell'AT 11, il tratto nord-sud di via Maddalena da Canossa, il cui sedime è compreso all'interno del perimetro dell'ambito.

1.4 Schema distributivo



- | | | | |
|-------|--------------------------------|---|-----------------------|
| ..... | Strade di distribuzione locale | ■ | Aree produttive |
| ..... | Strade principali | ■ | Aree a verde pubblico |
| ○ | Nuove rotonde | ■ | Aree a servizi |
| ■ | Aree residenziali | ■ | Aree a parcheggio |
| ■ | Aree terziarie | | |

Ambito AT 12

interventi di compensazione volti alla ridefinizione delle funzioni ecostrutturali ed ecorelazionali in un'ottica di Rete Ecologica. (oss. 118)

In via prioritaria rispetto alla presentazione dell'istanza per l'approvazione del Piano Attuativo, è obbligatoria l'elaborazione di un progetto generale (*masterplan*), contenente in particolare:

- la previsione dell'assetto urbanistico dell'intero ambito coordinato con l'AT 11;
- la cessione dell'area destinata a servizi (ampliamento degli orti urbani comunali) identificata con la lettera "d";
- la realizzazione del tracciato stradale per la parte interna al perimetro dell'ambito, e del collegamento ciclabile previsto dal Piano dei Servizi con il comune di Corbetta per la parte compresa in territorio di Magenta, con impegno all'acquisizione e alla cessione delle relative aree.

Al margine di confine con le aree agricole deve essere realizzata una fascia arboreo-arbustiva autoctona larga almeno 15 m. (Parere Città Metropolitana n. 2.1)

La cessione dell'area destinata all'ampliamento degli orti urbani è individuata come condizione per il passaggio dall'indice Ut minimo all'indice Ut massimo. In alternativa sarà possibile ricorrere alle procedure di cui agli artt. 7.3.2 o 7.3.3 delle Norme per l'Attuazione del Documento di Piano. (oss. 77)