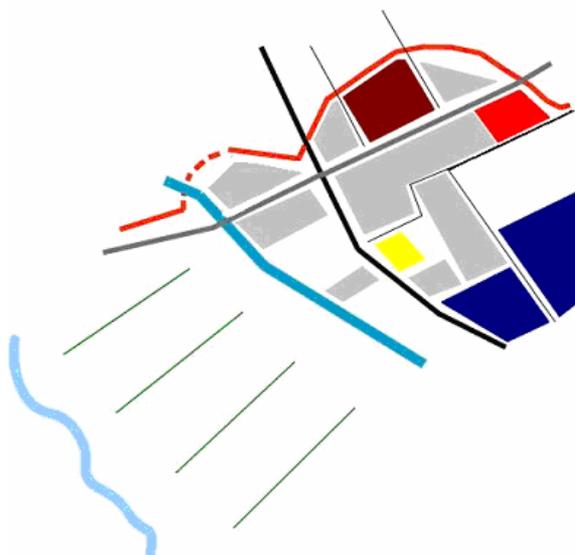




CITTA di MAGENTA

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
L.R. 12/2005**

DOCUMENTO DI PIANO



Il Dirigente
Responsabile del Progetto PGT
Giovanni Biolzi

Il Sindaco
Luca del Gobbo

Il Vice Sindaco
Assessore alla Programmazione del Territorio
Marco Maerna

Coordinatore ed estensore del PGT
Arch. Giuseppe Barra

Collaboratori
Arch. Meroni Laura
Pian. Molinari Alessandro

Adottato 23/11/2009
Deliberazione CC. n.66

Referente scientifico V.A.S.
Arch. Giorgio Baldizzone

Approvato/....../2009
Deliberazione CC. n.

**NORME DI ATTUAZIONE
SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

Data: **Ottobre 2009**

Elaborato

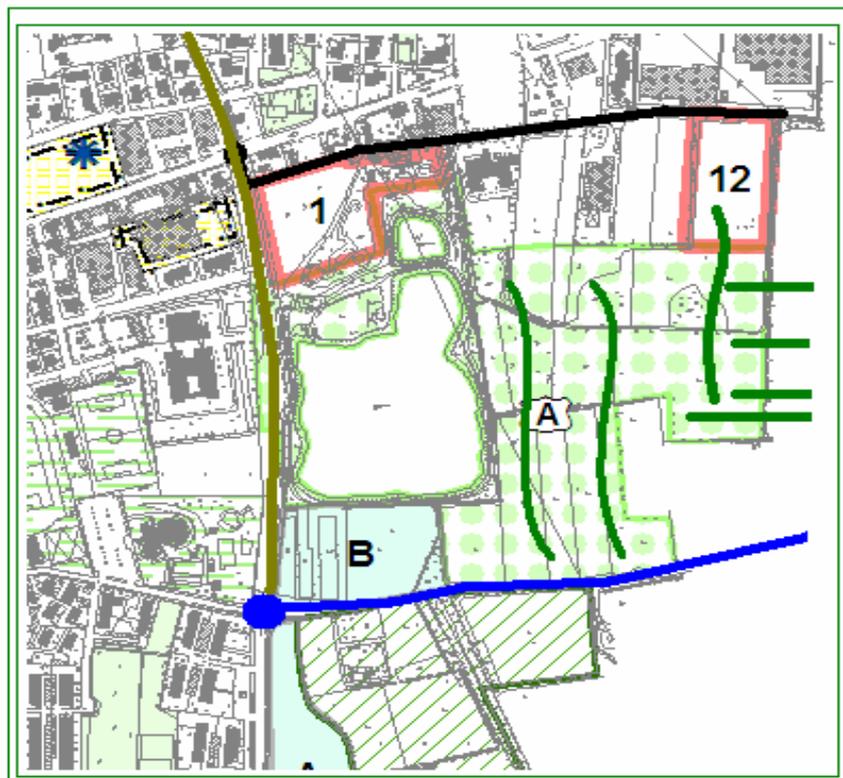
Aggiornamento:

DDP C 6 – ALL. A

INDICE GENERALE

Ambito 1 - (Ex Cava Airoidi) Struttura turistico-ricettiva.....	3
Ambito 2 – Area a vocazione residenziale e ricettiva Quartiere Nord	7
Ambito 3 – Area a vocazione turistico-ricreativa in prossimità di Corso Italia	12
Ambito 4 – Polo turistico informativo	15
Ambito 5 - Area di completamento residenziale in prossimità del Polo ospedaliero Fornaroli	18
Ambito 6 - Area a vocazione residenziale (quartiere Sud-Est)	21
Ambito 7 - Area a vocazione residenziale in prossimità di V.Maronati	25
Ambito 8 - Area a vocazione residenziale a Ponte Vecchio (Strada per Ponte Vecchio).....	28
Ambito 9 - Area a vocazione residenziale e di riqualificazione urbana a Ponte Vecchio	31
Ambito 10 – Polo residenziale e terziario/commerciale.....	34
Ambito 11 – Centro di interscambio in prossimità della stazione.....	39
Ambito 12 – Insediamento a vocazione terziario direzionale.....	42
Ambito 13 – Polo industriale e servizi alla mobilità.....	45
Ambito 14 – Business Park.....	48

Ambito 1 - (Ex Cava Airoidi) Struttura turistico-ricettiva



Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'Ambito è situato in prossimità del confine con il Comune di Corbetta, ed è inserito in una vasta area che comprende la zona della ex-Cava, il bacino della ex-cava Airoidi, gli impianti sportivi del Comune di Magenta, le strutture della scuola superiore, le aree agricole inedificate poste a cuscinetto tra i due comuni su cui si attestano il Parco Sud Milano ed il Parco del Ticino.

L'area di intervento si inserisce pertanto in un nodo particolarmente delicato in cui si contemperano esigenze di diversa natura. La salvaguardia di un'area inedificata con particolari valenze paesistiche ed ambientali, lo sviluppo ed il potenziamento di un centro di servizi di natura sportiva, ricreativa e didattica, il completamento della struttura insediativa lungo l'asse dell'originario tracciato della S.S. 11, in corrispondenza di un confine comunale particolarmente tortuoso e complesso.

Nell'intorno si trovano aree verdi libere da edificazioni poste a ridosso del limite tra la zona edificata e le zone agricole, per una parte comprese all'interno del Parco del Ticino, all'esterno della Zona I.C. (Zona di iniziativa comunale) e caratterizzate dalla vicinanza con elementi di valore naturalistico-ambientali quali il Fontanile Fagiolo. Nelle aree circostanti l'ambito è presente anche uno specchio d'acqua artificiale, conseguenza delle attività estrattive svolte in passato, e offre una notevole opportunità in relazione alla riqualificazione dell'area, dal punto di vista ambientale e paesaggistico, e all'insediamento di funzioni turistico-ricettive.

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito:	19.892 mq
Superficie territoriale destinata all'edificazione:	19.892 mq
Superficie a Servizi in cessione	20% minimo della St

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'intervento mira a valorizzare nello specifico le aree di recupero della ex-cava attraverso la realizzazione di una struttura destinata alla fruizione turistico-ricreativa, localizzata nell'area al margine Nord verso la Strada Statale. I bacini artificiali esistenti, già oggi utilizzati per la pesca sportiva rappresentano elementi di caratterizzazione dell'insediamento, nonché opportunità ricreative da valorizzare nell'ambito dell'intervento e contemporaneamente da rendere disponibili ad una fruizione di interesse collettivo. In tale ottica il progetto è finalizzato ad aprire attraverso la creazione di percorsi fruitivi a aree di sosta adeguatamente attrezzate l'area nell'intorno del bacino. L'ambito rappresenterà pertanto un polo di attestazione interno all'ambito urbano per la fruizione non solo della città ma anche del Parco Sud Milano e del Parco del Ticino.

Le finalità da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono così riassumibili

- Creazione di un insediamento turistico-ricettivo
- Recupero e valorizzazione delle aree a verde in prossimità bacini artificiali attraverso la creazione di percorsi circumlacuali e di aree di sosta funzionali alla fruizione che si interfacciano con il centro sportivo di Magenta e con le aree agricole al confine con Corbetta
- Individuazione di percorsi al margine dell'intervento
- Miglioramento dell'accessibilità da via Padana Est con formazione di una rotatoria in corrispondenza di Via Donizzetti e della viabilità di collegamento con la Via Pastrengo
- Creazione di un nuovo parcheggio pubblico, funzionale ai nuovi servizi insediati ed alle strutture scolastiche esistenti per l'accesso da Nord
- Inserimento delle aree verdi all'interno della rete ecologica urbana

Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo

Destinazioni d'Uso

La destinazione principale è costituita dalle funzioni turistico-ricettive (TR).

Sono ammesse le funzioni complementari di carattere residenziale (TC1). Qualora la struttura ricettiva, una volta realizzata ed avviata, resti per un periodo non inferiore a 3 anni completamente non utilizzata, è ammessa, previa presentazione di Permesso di Costruire, la possibilità di ottenere il cambio di destinazione d'uso nella funzione residenziale (TC1) o terziario direzionale (TD) previo reperimento (o monetizzazione secondo i criteri della Deliberazione CC n.48/2008) dei livelli minimi di parcheggi per la funzione residenziale, come stabiliti dal PGT ed integrati dalle previsioni del Regolamento Edilizio.

Viabilità e mobilità

Come si è accennato all'interno degli obiettivi, l'accesso deve avvenire con innesto da V. Padania Est attraverso la creazione di un opportuno svincolo (rotatoria) sul quale si innesterà il tracciato stradale con la prosecuzione di Via dei Mille e la creazione di una nuova viabilità al margine nord del comparto che si collega alla Via Pastrengo.

Dovrà essere realizzato un percorso ciclo-pedonale lungo il margine Ovest al confine con il centro sportivo ed il polo scolastico che collega la Via Padana Est con la Strada del Fontanile .

Capacità edificatoria

La capacità edificatoria complessiva prevista per l'ambito è determinata dalla somma di tre componenti:

- L'indice IT_s di base 0,40 mc/mq
- L'indice IT_d massimo 0,40 mc/mq
- L'indice IT_a massimo 0,10 mc/mq
-

Avvalimento dell'indice derivato ed aggiuntivo

La facoltà di avvalersi dell'indice IT_d è ammessa solo nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) le aree interessate per la cessione dei diritti volumetrici devono essere prioritariamente quelle finalizzate alla creazione di un sistema verde attrezzato nell'intorno dei bacini artificiali della ex-Cava che dovrà essere reso fruibile all'uso pubblico perpetuo, attraverso un insieme sistematico di interventi di potenziamento e riqualificazione delle strade

poderali/vicinali esistenti, la promozione - valorizzazione – prosecuzione dell'attività agricola esistente, al fine di creare un sistema di connessioni ciclabili con il comune di Corbetta e con l'area del Parco del Ticino e del Parco Agricolo Sud Milano prospiciente l'ambito di intervento, da realizzarsi secondo le indicazioni del Repertorio "B" del PTCP della Provincia di Milano.

- b) l'intervento dovrà prevedere l'utilizzo di una capacità edificatoria derivata dall'applicazione a tali aree dell'indice specifico ($I_{t_{cp}}$) non inferiore al 75% di quella massima attribuita all'ambito, e comunque derivante esclusivamente dall'ambito A di compensazione ambientale;

La facoltà di avvalersi dell'indice I_{T_a} è ammessa solo qualora gli interventi edilizi saranno progettati assumendo come "obbligatorie" le attuali previsioni facoltative del Regolamento Edilizio (non chiedendo altresì la prevista riduzione degli oneri di urbanizzazione), o in alternativa in caso di concorso agli interventi di promozione e riqualificazione ambientale secondo le modalità stabilite dal Piano dei Servizi.

Resta ferma la possibilità di fare ricorso all'art. 12 delle Norme di Attuazione del Documento di Piano, alle condizioni ivi previste e per lo strumento attuativo ivi indicato

Parametri urbanistici

Rc = 30%

Hm = 15 m.

Standard qualitativo aggiuntivo di ambito

E' a carico dell'ambito la realizzazione del seguente standard qualitativo aggiuntivo rispetto alle previsioni del Piano dei Servizi:

- cessione o asservimento perpetuamente ad uso pubblico – con il mantenimento e potenziamento delle attività agricole insediate - delle aree sistemate a verde ambientale e di compensazione delle quali viene utilizzato l'($I_{t_{cp}}$);
- realizzazione, all'interno dell'ambito di intervento e delle aree di compensazione ambientale limitrofe (indicate con la lettera A) di percorsi ciclopedonali di connessione e valorizzazione paesistica – attraverso le poderali esistenti - e la sistemazione del verde attrezzato in base ad un progetto da concordare con l'amministrazione comunale;
- recupero cava e formazione, al suo interno, di un'area a verde di fruizione cittadina, ove praticare la pesca sportiva e poter passeggiare in sicurezza lungo le sponde del lago;

Assetto morfologico-insediativo

Le strutture ricettive, le aree a parcheggio di servizio dovranno essere contenute all'interno dell'area perimetrata in colore rosso all'interno dell'ambito. Sono comunque ammesse strutture aperte o piccoli punti di ristoro, con destinazione ricreativa da collocare lungo i percorsi di fruizione nelle aree a verde esterne, e qualificate come di compensazione ambientale (A).

Data la particolare natura e caratteristica dell'insediamento non si dettano specifiche prescrizioni rispetto alla morfologia delle strutture ricettive.

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

Il sistema della valorizzazione delle aree a verde deve, oltre a rispettare le indicazioni del Regolamento Edilizio, puntare alla creare di una nuova linea di connessione ecologica tra i due parchi, prolungando la loro naturale connessione sino all'abitato.

Il progetto delle aree a verdi, da realizzarsi secondo le indicazioni del Repertorio "B" del PTCP della Provincia di Milano, dovrà puntare alla valorizzazione del percorso idrico superficiale, del fontanile Fagiolo, andando a connettersi con gli ambiti di trasformazione n.12 e n.6.

Gli interventi di rinaturazione e compensazione ecologica previsti dallo strumento attuativo dovranno essere realizzati contestualmente all'esecuzione delle opere strutturali ed infrastrutturali.

Modalità attuative

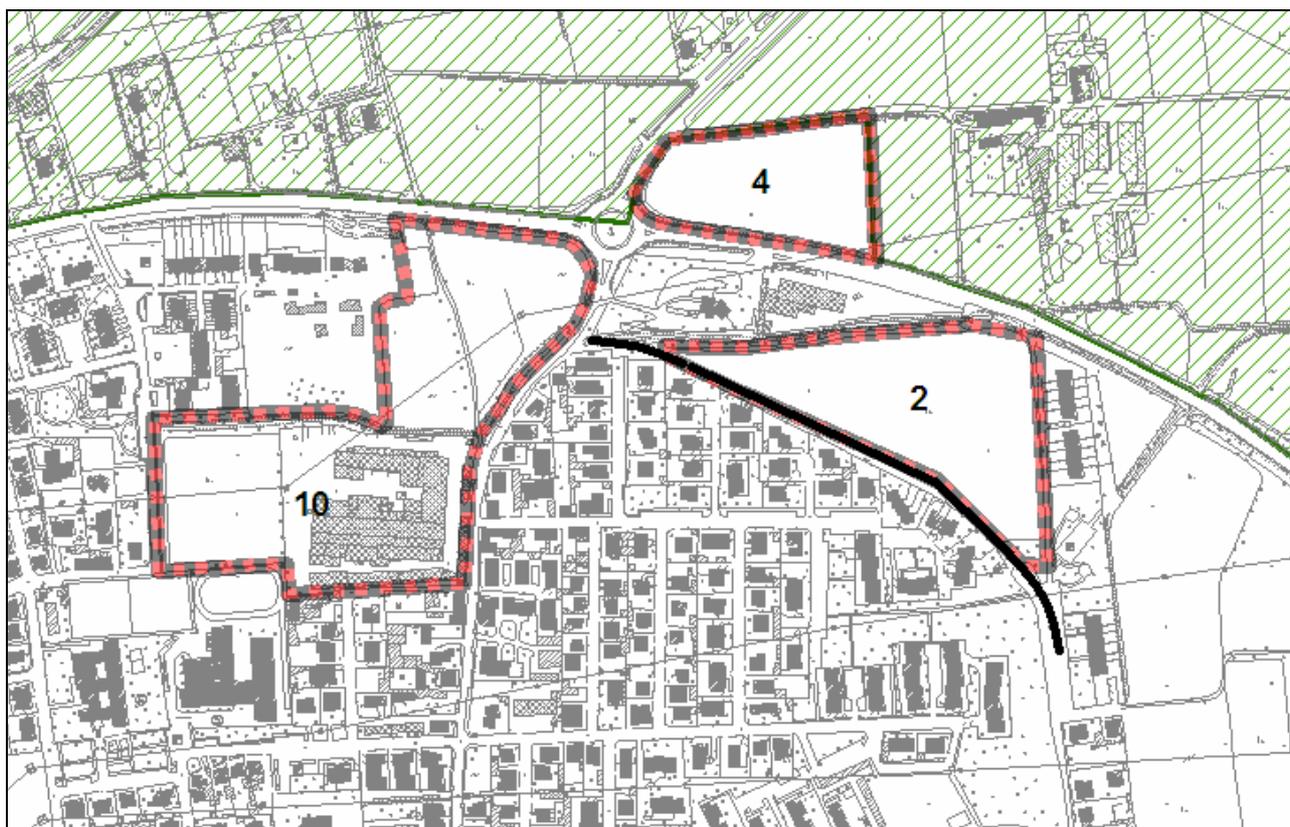
L'ambito deve essere pianificato attraverso un piano attuativo unitario esteso all'intero comparto, che potrà comunque prevedere diversi comparti di attuazione in relazione alle distinte destinazioni previste.

L'individuazione dei comparti, con autonoma attuazione, potrà anche avvenire attraverso l'approvazione di un progetto planivolumetrico unitario d'insieme (MasterPlan) esteso all'intero Ambito n. 1 ed all'Ambito n.12, da adottarsi da parte dell'Organo competente, anche su proposta concertata con i soggetti proprietari delle aree interessate di ciascun Ambito di trasformazione, che potrà comunque prevedere diversi ed autonomi strumenti attuativi in relazione a:

- le distinte destinazioni previste;
- le diverse situazioni proprietarie dei suoli interessati alla trasformazione;
- la collocazione delle stesse in diverse zone all'interno dello stesso ambito.

Il suddetto piano volumetrico unitario, potrà tenere conto, nell'individuazione di distinti ambiti di attuazione, oltre che obbligatoriamente delle caratteristiche di cui al comma precedente anche degli sviluppi dell'area, del sistema dei servizi e delle relazioni alla scala d'ambito, intendendosi ricompresa anche l'area dell'ambito n. 12.

Ambito 2 – Area a vocazione residenziale e ricettiva Quartiere Nord



Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'Ambito è situato nella zona Nord Est di Magenta ed interessa l'area libera di forma triangolare compresa tra la circonvallazione (SS11 - Corso Europa) e gli insediamenti residenziali del quartiere Nord.

L'ambito risulta completamente delimitato dal tessuto insediativo esistente: a Sud e ad Est confina con complessi residenziali, mentre a Nord è delimitato dal Colatore Diversivo che lo separa da una struttura commerciale e da una villa privata con un grande parco oltre i quali corre Corso Europa (SS11).

L'ambito non presenta elementi di particolare rilievo per quanto riguarda le caratteristiche ambientali.

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito:	30.200 mq
Superficie territoriale destinata all'edificazione:	30.200 mq
Superficie a Servizi in cessione	30% minimo della St

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

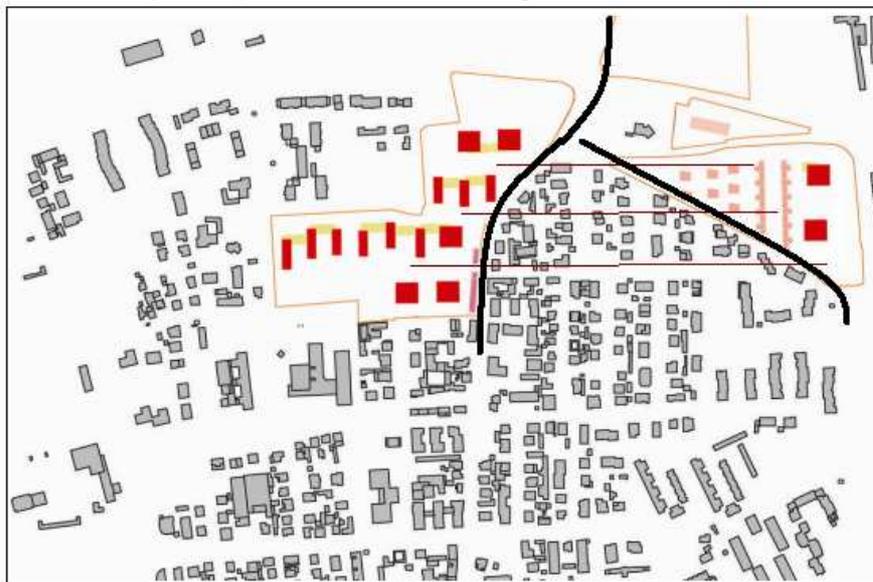
L'area è interessata a Nord dalla fascia di rispetto del Colatore Diversivo e della SS 11. Corso Europa, quest'ultima posta pari a m.30.

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

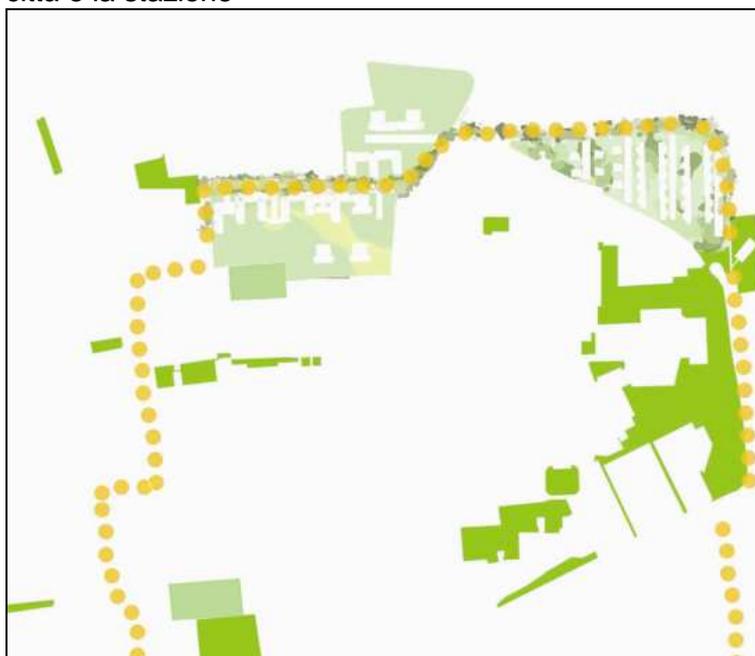
Il piano persegue il completamento della struttura insediativa del quartiere Nord con la previsione di un insediamento in parte residenziale, in coerenza con il tessuto circostante, ed in parte destinato ad ospitare una struttura turistico-ricettiva in linea con gli obiettivi generali di sviluppo turistico di Magenta

Le finalità da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono così riassumibili

- Creare degli insediamenti residenziali che vadano a completare il tessuto insediativo dell'area, caratterizzati da una significativa presenza di verde coerenti con la morfologia del quartiere Nord e che riconnettano, in un sistema di relazioni integrate, i tre diversi ambiti che si affacciano su questa porta della città di Magenta:



- Dare una risposta alle esigenze abitative magentine per le giovani coppie, le famiglie numerose e monoparentali, attraverso la realizzazione di una quota di alloggi, non inferiore al 30% del totale residenziale, la cui assegnazione in proprietà - a prezzo convenzionato con il Comune - avverrà attraverso una graduatoria formata dal Comune in esecuzione ad apposito Regolamento da approvarsi entro 6 mesi dall'approvazione del PGT;
- Creazione di una struttura turistico-ricettiva.
- Completamento della viabilità interna del quartiere connettendo la V. Bernini con la V. Dante su cui si attesta l'accesso al comparto.
- Creazione della connessione diretta dell'ambito con il Corso Europa (SS11).
- Creazione di un sistema verde interno all'ambito in continuità con il verde pubblico già esistente nel quartiere nord e realizzazione di una pista ciclabile che si riconnette alla V. Bernini e attraverso questa possa raggiungere V. Manin ed i servizi di quartiere e V. Tori verso il centro città e la stazione



- Creazione di una fascia alberata lungo il Colatore diversivo ed in particolare in corrispondenza del fronte su Corso Europa volto a contenere gli impatti del traffico della circonvallazione.
- Spostamento dell'elettrodotto compreso tra gli ambiti nn.2, 4 e 10

Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo

Destinazioni d'Uso

L'ambito è caratterizzato dalla presenza di due distinte funzioni che rappresentano le funzioni principali ammesse, in ragione del 50% della capacità edificatoria prevista dal Piano Attuativo per ciascuna destinazione:

- Destinazioni d'uso principali della residenza (RP) nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;
- Destinazioni d'uso principali attrezzature turistico-ricettive (TR) nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR.

Viabilità e mobilità

L'accesso dovrà avvenire principalmente dalla V.Dante e dovrà essere previsto un collegamento con la V.Bernini che consenta il completamento dell'anello di viabilità del quartiere nord. Dal punto di accesso di v.Dante dovrà essere realizzato un percorso ciclo-pedonale che si connetta alla V.Bernini e con il parco pubblico. Tale collegamento ha la finalità di consentire attraverso i percorsi ciclo-pedonali da realizzare nel quartiere nord di collegare gli insediamenti da realizzare e parte di quelli esistenti con il polo scolastico ed i servizi attraverso la V.Manin e la stazione ed il centro città attraverso la V.Toti.

Capacità edificatoria

La capacità edificatoria complessiva prevista per l'ambito è determinata dalla somma di tre componenti:

- L'indice ITs di base = 0,80 mc/mq
- L'indice ITd massimo = 0,40 mc/mq
- L'indice ITa massimo = 0,10 mc/mq

Il 50% della capacità edificatoria complessiva previsto dal Piano Attuativo dell'ambito dovrà essere destinato alle funzioni residenziali ed il restante 50% a quelle turistico-ricettive.

Una quota non inferiore al 30% del totale residenziale, dovrà essere destinato alla realizzazione di alloggi la cui assegnazione – comunque in proprietà - avverrà a prezzo convenzionato con il Comune (orientativamente si prevede una riduzione di almeno il 10% sul prezzo di vendita a libero mercato vigente al momento dell'attuazione) ed attraverso una graduatoria formata dal Comune stesso, in esecuzione ad apposito Regolamento da approvarsi entro 6 mesi dall'approvazione del PGT.

Avvalimento dell'indice derivato ed aggiuntivo

La facoltà di avvalersi dell'indice ITd è ammessa solo nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) l'intervento dovrà prevedere l'utilizzo di una capacità edificatoria derivata dall'applicazione dell'indice ($I_{t_{cp}}$) non inferiore al 75% di quella massima attribuita all'ambito

La facoltà di avvalersi dell'indice ITa è ammessa solo qualora gli interventi edilizi saranno progettati assumendo come "obbligatorie" le attuali previsioni facoltative del Regolamento Edilizio (non chiedendo altresì la prevista riduzione degli oneri di urbanizzazione), o in alternativa in caso di concorso agli interventi di promozione e riqualificazione ambientale secondo le modalità stabilite dal Piano dei Servizi.

Parametri urbanistici

Rc = 40%

Hm = 10,50 m per le destinazioni residenziali

Hm = 21,00 m per le destinazioni turistico-ricettive

Standard qualitativo aggiuntivo di ambito

E' a carico dell'ambito la realizzazione del seguente standard qualitativo aggiuntivo rispetto alle previsioni del Piano dei Servizi:

- cessione o asservimento perpetuamente ad uso pubblico – con il mantenimento e potenziamento delle attività agricole insediate - delle aree sistemate a verde ambientale e di compensazione delle quali viene utilizzato l' $(I_{t_{cp}})$;

Il Piano dei Servizi individua, attraverso il PUGSS ed in coerenza con il Regolamento Edilizio, le linee e gli obiettivi strategici per lo sviluppo sostenibile del territorio. Obiettivo principale è quello dello spostamento degli elettrodotti della zona Nord, in particolare lo spostamento (tramite traslazione e parziale interrimento) dell'elettrodotto interessante gli ambiti di Trasformazione nn. 2, 4 e 10. Gli oneri derivanti dall'attuazione di tale obiettivo strategico sono posti a carico degli ambiti di trasformazione n. 2 e n. 10 attraverso una maggiorazione, nel presente Ambito di Trasformazione, pari al **200%** degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per la sola quota di edilizia residenziale dei due ambiti, oneri da versarsi all'atto della stipula della convenzione e che verranno accantonati in apposito capitolo di Bilancio vincolato alla realizzazione diretta da parte del Comune (attraverso gli Enti Gestori) del sopra richiamato obiettivo.

Qualora gli oneri di urbanizzazione incassati fossero inferiori all'importo necessario per l'attuazione del predetto obiettivo, il Comune provvederà con fondi propri alla copertura finanziaria della restante parte dell'importo necessario all'esecuzione dell'intervento.

Assetto morfologico-insediativo

L'insediamento residenziale dovrà completare l'assetto morfologico del tessuto insediativo del quartiere confinante secondo una maglia con trama regolare.

In sede di progettazione plani volumetrica particolare cura dovrà essere osservata all'altezza degli edifici in prossimità del tessuto esistente

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

Il sistema del verde, da realizzarsi ove possibile secondo le indicazioni del Repertorio "B" del PTCP della Provincia di Milano, dovrà essere adeguatamente connesso all'area del parco sottostante. Lungo il Colatore ed in prossimità del corso Europa dovrà essere realizzata una mascheratura a verde, il percorso ciclo-pedonale e la V. Bernini dovranno essere dotati di opportune alberature.

Dovrà essere comunque preservata la vegetazione di ripa esistente.

Le aree vegetate dovranno essere comunque a macchie e/o a corridoi, a pieno campo o, nell'ambito di aree a parcheggi, con caratteristiche di drenaggio non inferiori al 50% della superficie.

Gli interventi di rinaturazione e compensazione ecologica previsti dallo strumento attuativo dovranno essere realizzati contestualmente all'esecuzione delle opere strutturali ed infrastrutturali.

Modalità attuative

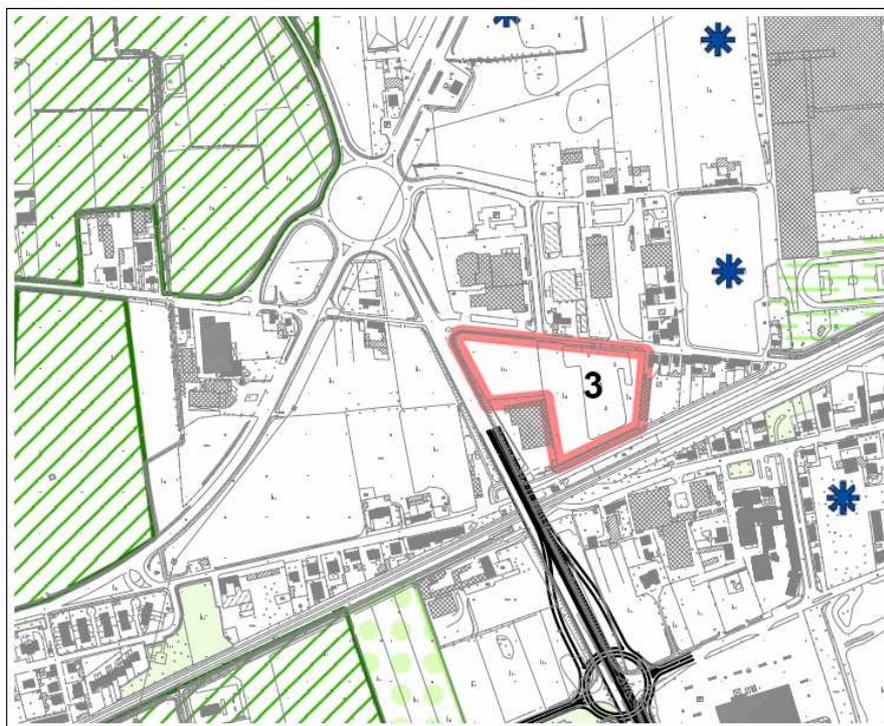
L'ambito deve essere pianificato attraverso una piano attuativo unitario esteso all'intero comparto, che potrà comunque prevedere diversi comparti di attuazione in relazione alle distinte destinazioni previste.

L'individuazione dei comparti, con autonoma attuazione, potrà anche avvenire attraverso l'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un planivolumetrico unitario d'insieme (MasterPlan) esteso all'intero Ambito n. 2 ed all'Ambito n.10, da adottarsi da parte dell'Organo competente, anche su proposta concertata con i soggetti proprietari delle aree interessate di ciascun Ambito di trasformazione, che potrà comunque prevedere diversi ed autonomi strumenti attuativi in relazione a:

- le distinte destinazioni previste;
- le diverse situazioni proprietarie dei suoli interessati alla trasformazione;
- la collocazione delle stesse in diverse zone all'interno dello stesso ambito.

Il suddetto piano volumetrico unitario, potrà tenere conto, nell'individuazione di distinti ambiti di attuazione, oltre che obbligatoriamente delle caratteristiche di cui al comma precedente anche degli sviluppi dell'area, del sistema dei servizi e delle relazioni alla scala d'ambito, intendendosi ricompresa anche l'area dell'ambito n. 10.

Ambito 3 – Area a vocazione turistico-ricreativa in prossimità di Corso Italia



Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'Ambito è situato in prossimità dell'incrocio tra la S.S. 11 e la S.S. 526, più precisamente l'ambito interessa un'area oggi destinata a maneggio posta tra V.Boffalora ed il V.le Piemonte, oltre il quale si trova la linea ferroviaria Milano-Novara.

Data la particolare vocazione l'area risulta facilmente accessibile e prossima alla stazione ed è inserita in un tessuto misto in prossimità delle nuove strutture terziarie e produttive che completano il quartiere nord-Ovest.

Al confine sud dell'area passa il canale denominato "derivatore di Magenta"

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito:	20.907 mq
Superficie territoriale destinata all'edificazione:	20.907 mq
Superficie a Servizi in cessione	30% minimo della St

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

Parte dell'area è interessata dalla fascia di rispetto stradale relativa alla S.S. 526 e dalla fascia di rispetto ferroviaria, nonché alla fascia di rispetto del corso d'acqua

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

Il PGT intende completare e consolidare il tessuto insediativo del comparto prevedendo per quest'ambito la creazione di una attività sportiva ricreativa con strutture ricettive, conservando quindi una significativa presenza di verde, di valorizzazione ma anche di barriera e di mitigazione, in una zona particolarmente "compromessa" dalle infrastrutture primarie che gravitano intorno a quest'area.

Le finalità da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono così riassumibili

- Recupero e valorizzazione delle aree del maneggio e della Cascina Teresina posta sul lato opposto della V.Boffalora, favorendo lo sviluppo delle attività sportive e di ippoterapia.
- Completamento dell'insediamento con la creazione di un centro sportivo con strutture ricettive
- Conservazione di una significativa presenza di verde in ambito urbano
- Creazione di opportune mascherature a verde verso la ferrovia, la S.S. 526 e l'insediamento produttivo confinante

Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo

Destinazioni d'Uso

L'ambito è caratterizzato dalla presenza di un maneggio, sono pertanto ammesse come destinazione d'uso principale le attrezzature turistico-ricettive (TR) e le funzioni complementari limitatamente alla residenza (TC1) ed alle attività di somministrazione di alimenti e bevande RRS.

Viabilità e mobilità

L'accesso dovrà avvenire dalla V.Boffalora lungo la quale dovranno essere ricavati gli spazi utili alla creazione di una pista ciclo-pedonale verso il centro urbano.

Capacità edificatoria

In considerazione dell'obiettivo primario di conservare all'interno dell'ambito di una significativa presenza di verde destinata a garantire la qualità ambientale del centro ricreativo-ricettivo, la capacità edificatoria complessiva non prevede l'applicazione di una capacità edificatoria derivata e aggiuntiva.

- L'indice IT_s di base = 0,40 mc/mq

Avvalimento dell'indice derivato ed aggiuntivo

Non è previsto l'avvalimento di un indice derivato ed aggiuntivo nella determinazione della capacità edificatoria dell'ambito

Parametri urbanistici

R c = 20%

Hm = 8,50 m

Standard qualitativo aggiuntivo di ambito

Le strutture sportive che verranno realizzate/valorizzate all'interno dell'ambito di trasformazione dovranno essere convenzionate con l'amministrazione comunale e le scuole cittadine al fine di offrire – perpetuamente - alla città un diverso e valido servizio di natura socio-educativa, a canone concordato.

Assetto morfologico-insediativo

Data la particolare natura e caratteristica dell'insediamento non si dettano specifiche prescrizioni rispetto alla morfologia delle strutture ricettive

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

Lungo il Canale Derivatore e verso Corso Italia dovrà essere realizzata una mascheratura a verde, da realizzarsi possibilmente secondo le indicazioni del Repertorio "B" del PTCP della Provincia di Milano.

Dovrà essere comunque preservata, per quanto possibile, la vegetazione di ripa esistente.

Le aree vegetate dovranno essere comunque a macchie e/o a corridoi, a pieno campo o, nell'ambito di aree a parcheggi, con caratteristiche di drenaggio non inferiori al 50% della superficie.

Gli interventi di rinaturazione e compensazione ecologica previsti dallo strumento attuativo dovranno essere realizzati contestualmente all'esecuzione delle opere strutturali ed infrastrutturali.

Modalità attuative

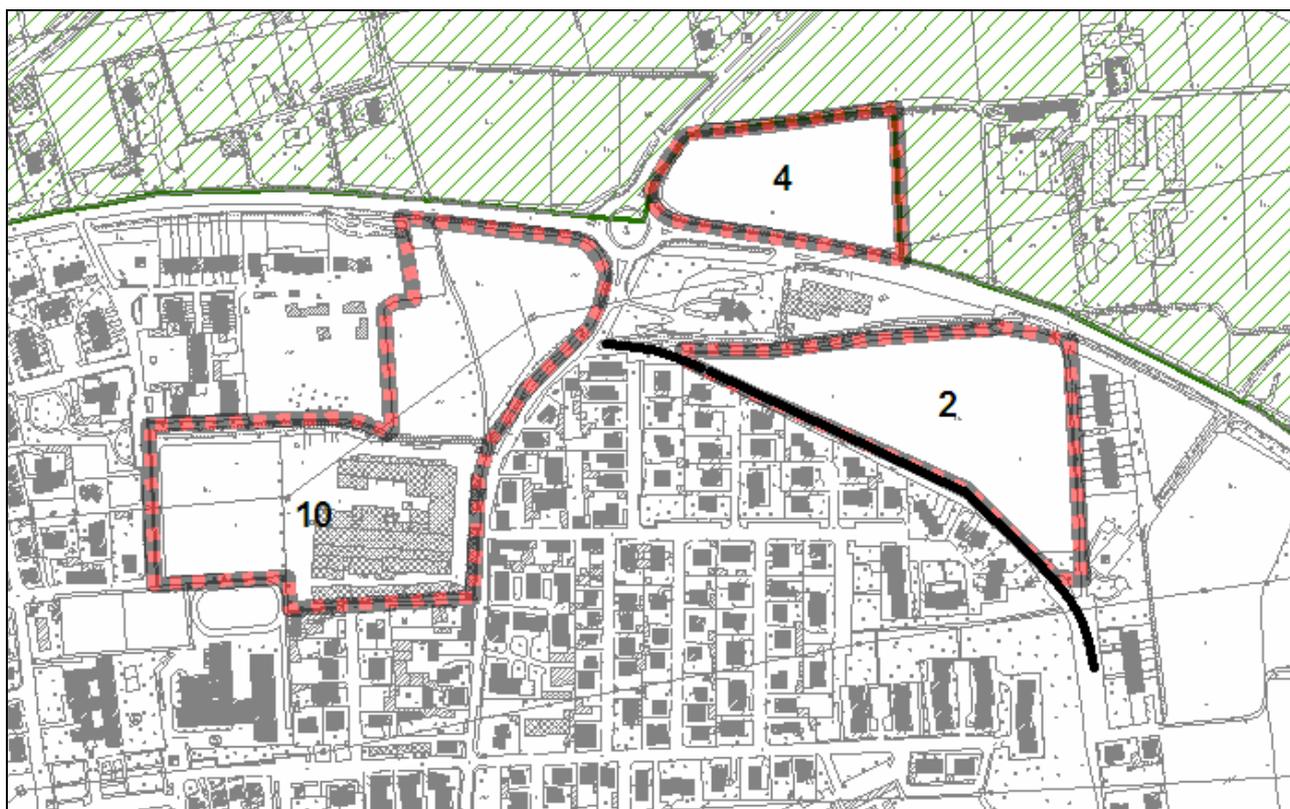
L'ambito deve essere pianificato attraverso un piano attuativo unitario esteso all'intero comparto, che potrà comunque prevedere diversi comparti di attuazione in relazione alle distinte destinazioni previste.

L'individuazione dei comparti, con autonoma attuazione, potrà anche avvenire attraverso l'approvazione di un progetto planivolumetrico unitario d'insieme (MasterPlan), da adottarsi da parte dell'Organo competente, anche su proposta concertata con i soggetti proprietari delle aree interessate di ciascun Ambito di trasformazione, che potrà comunque prevedere diversi ed autonomi strumenti attuativi in relazione a:

- le distinte destinazioni previste;
- le diverse situazioni proprietarie dei suoli interessati alla trasformazione;
- la collocazione delle stesse in diverse zone all'interno dello stesso ambito.

Il suddetto piano volumetrico unitario, potrà tenere conto, nell'individuazione di distinti ambiti di attuazione, oltre che obbligatoriamente delle caratteristiche di cui al comma precedente anche degli sviluppi dell'area, del sistema dei servizi e delle relazioni alla scala d'ambito.

Ambito 4 – Polo turistico informativo



Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'Ambito è situato a Nord oltre la circonvallazione di Corso Europa in corrispondenza della rotonda per la strada per Ossona. L'area di forma trapezoidale è delimitata su tre lati da infrastrutture (a Sud da Corso Europa, ad Ovest dalla Strada Provinciale per Ossona, a Nord dalla Via denominata "Strada Ossona", che da accesso alla cascina Picarella). Ad Est l'area confina con i fondi e l'insediamento della Cascina Picarella.

L'area viene inserita con il presente PGT all'interno del perimetro della Zona IC.

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito:	17.916 mq
Superficie territoriale destinata all'edificazione:	17.916 mq
Superficie a Servizi	20% minimo della St

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

Parte dell'area è interessata dalla fascia di rispetto stradale relativa alla S.S. 11 (Corso Europa) e le strutture insediative dovranno mantenere un'adeguata distanza dagli insediamenti agricoli della Cascina Picarella.

Parte dell'area Sud è interessata dalla presenza di un elettrodotto con 132 Kw non RTN, il cui spostamento, previsto nel PUGSS, è posto a carico dei limitrofi ambiti nn. 2 e 10, come meglio descritto nelle rispettive schede di attuazione.

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

Il PGT prevede per tale ambito la realizzazione di un punto informativo in prossimità della porta di accesso nord alla città finalizzato a consentire la sosta in un'area attrezzata anche per ospitare camper, area che non potrà essere inferiore al 30% della Superficie territoriale.

L'attuazione sarà di iniziativa privata, e la sua realizzazione è pertanto correlata all'estensione/trasferimento della struttura di vendita e assistenza camper localizzata sul fronte opposto della Strada Statale. All'interno dell'area troveranno spazio le strutture di rimessaggio, assistenza ed esposizione dei camper della struttura posta sul fronte stradale opposto.

Le finalità da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono così riassumibili

- Creazione di un'area di sosta adeguatamente attrezzata (con presenza di piazzole attrezzate per i camper) e di un punto turistico-informativo (anche Punto Parco / APT e Comunale) che interessa un'area non inferiore al 30% della superficie complessiva dell'ambito
- Realizzazione di uno spazio espositivo-commerciale, assistenza ai camperisti e di una struttura di rimessaggio dei camper collegata alla struttura esistente sul fronte opposto della S.S.11
- Creazione di un'adeguata fascia di rispetto a verde a nord verso le aree del Parco e ad Est verso la Cascina Picarella, anche attraverso interventi di mitigazione paesistica delle piazzole camper;
- Convenzionamento con il comune di Magenta per la gestione dell'area attrezzata ai camper, area che dovrà essere aperta e custodita h24 almeno nel periodo dal mese di maggio al mese di ottobre di ogni anno e nei periodi delle festività natalizie e pasquali.

Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo

Destinazioni d'Uso

L'ambito è caratterizzato dalla presenza di due attività che rappresentano le funzioni principali ammesse, che verranno ospitate su due aree distinte.

Nell'area destinata ad ospitare le funzioni di servizio del punto turistico-informativo è ammessa esclusivamente la realizzazione, oltre alle piazzole ed alle aree di sosta, di edifici funzionali al punto informativo (uffici, spazi espositivi ed informativi, servizi igienici ecc.) Nell'area destinata ad ospitare le funzioni di interesse privato sono ammesse esclusivamente le destinazioni commerciali funzionali all'ampliamento della struttura commerciale esistente sul lato opposto della S.S.11 ed in particolare potranno essere realizzate strutture destinate ad ospitare l'esposizione dei prodotti, il rimessaggio dei camper e l'officina di servizio, oltre agli uffici e alle strutture di servizio collegate.

Le strutture delle due diverse "aree" potranno anche essere coniugate in un unico corpo di fabbrica.

Viabilità e mobilità

L'accesso dovrà avvenire dalla Strada per Osona e dovrà essere previsto un adeguato collegamento ciclo-pedonale fino all'incrocio con la V.Dante.

Capacità edificatoria

In considerazione dell'obiettivo primario di realizzare all'interno dell'ambito un centro turistico-informativo con una significativa presenza di aree attrezzate per la sosta, la capacità edificatoria complessiva non prevede l'applicazione di una capacità edificatoria derivata e aggiuntiva.

- L'indice IT_s di base = 0,40 mq/mq per le attrezzature di interesse privato (uffici, strutture espositive, rimessaggio, officina, servizi, ecc.) e pubbliche (nella misura non inferiore al 10% del totale).

Le strutture e gli edifici pubbliche o di interesse collettivo a supporto del punto informativo e delle aree di sosta verranno realizzate secondo un progetto da concordare con l'amministrazione comunale al quale è demandata la definizione dei volumi e delle superfici che saranno destinate alle infrastrutture di servizio (uffici, spazi espositivi ed informativi, servizi igienici ecc. con la possibilità di realizzare un piccolo punto di ristoro con somministrazione alimenti e bevande).

Avvalimento dell'indice derivato ed aggiuntivo

Non è previsto l'avvalimento di un indice derivato ed aggiuntivo nella determinazione della capacità edificatoria dell'ambito in quanto la realizzazione di un centro informativo costituisce di per sé un obiettivo da realizzare mediante meccanismi di perequazione interna all'ambito.

Parametri urbanistici

R c = 40%

Hm = 12,50 m

Standard qualitativo aggiuntivo di ambito

E' a carico dell'ambito la realizzazione del seguente standard qualitativo aggiuntivo rispetto alle previsioni del Piano dei Servizi:

- la realizzazione delle attrezzature funzionali al centro turistico-informativo in base ad un progetto da concordare – convenzionare, secondo le indicazioni sopra riportate, con l'amministrazione comunale su un'area non inferiore al 30% dell'ambito;
- la realizzazione di un collegamento ciclopedonale dall'ambito all'inizio della via Dante, al fine di consentire il collegamento del punto informativo con il sistema ciclabile cittadino, esistente e di progetto.

Assetto morfologico-insediativo

Data la particolare natura e caratteristica dell'insediamento non si dettano specifiche prescrizioni rispetto alla morfologia delle strutture previste.

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

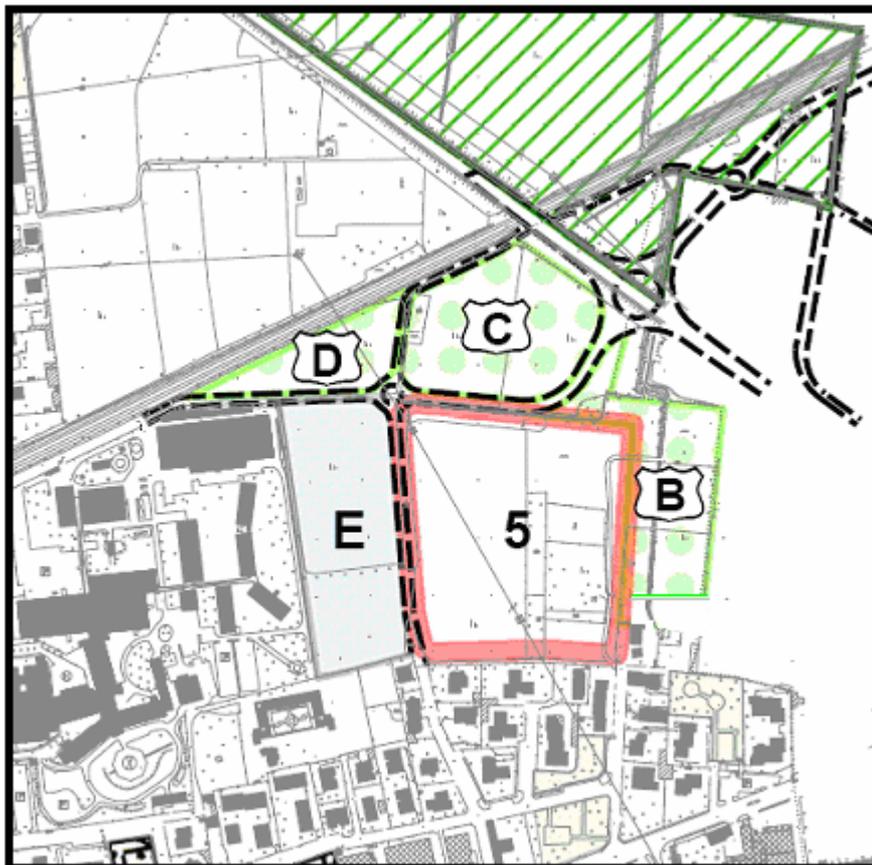
Al confine Nord ed Est dovrà essere realizzata un'area libera da edificazioni con una profondità non inferiore a 10 m. quale fascia di rispetto della Cascina Picarella. Tale fascia, che servirà altresì da transizione verso le aree limitrofe sottoposte alla normativa del Parco del Ticino, dovrà essere adeguatamente piantumata in conformità alle prescrizioni del Regolamento Edilizio e del Repertorio "B" del PTCP della Provincia di Milano.

Gli interventi di rinaturazione e compensazione ecologica previsti dallo strumento attuativo dovranno essere realizzati contestualmente all'esecuzione delle opere strutturali ed infrastrutturali.

Modalità attuative

L'ambito deve essere attuato mediante un intervento unitario, considerata la particolare natura delle infrastrutture e delle opere previste dall'intervento si potrà fare ricorso anche ad un atto di Programmazione negoziata.

Ambito 5 - Area di completamento residenziale in prossimità del Polo ospedaliero Fornaroli



Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'Ambito è situato in prossimità del confine con il Comune di Corbetta, ed è inserito in un'area agricola compresa tra la ferrovia, la S.S. 11 e le propaggini Nord degli insediamenti lungo la Strada Padana Est. L'area confina altresì ad Ovest con il centro Ospedaliero.

Il tessuto insediativo nella zona Sud dell'area verso la V. Padana Est è prevalentemente caratterizzato da residenza, mentre verso Ovest gli insediamenti che si affacciano verso la circonvallazione sono di natura produttiva, terziaria e commerciale

In prossimità con il confine con il comune di Corbetta il territorio è solcato dal Colatore Celestina,

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito:	38.381 mq
Superficie territoriale destinata all'edificazione:	38.381 mq
Superficie a Servizi in cessione	20.169 mq, attraverso l'acquisizione, e cessione al comune, delle aree di perequazione indicate con la lettera E in tinta azzurra, oltre alle aree per urbanizzazioni primarie, indicate in planimetria per garantire l'accessibilità all'ambito

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

Nell'area dell'intervento è interessata dalla presenza di un elettrodotto 132 Kw RTN, il cui spostamento eventuale è da porsi a carico degli operatori proponenti l'intervento.

L'area è inoltre interessata dalla realizzazione degli svincoli con la S.S.11 oggetto di un accordo con il Comune di Corbetta per garantire l'accessibilità diretta con l'Ospedale e la riqualificazione degli accessi lungo la S.S.11

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'intervento mira al completamento degli insediamenti e delle infrastrutture nell'area compresa tra la V.Padana Est, la ferrovia, la circonvallazione (S.S.11). Per tale area il piano prevede la realizzazione di infrastrutture viarie funzionali a consentire una migliore accessibilità diretta all'Ospedale con la creazione di uno svincolo diretto lungo la S.S.11 e le relative interconnessioni con il sistema viabilistico di Corbetta. Una parte dell'area viene riservata ai futuri ampliamenti del polo ospedaliero. La definizione del margine urbano prevede inoltre la creazione di un sistema di area a verde a cuscinetto tra gli insediamenti urbani e le infrastrutture di mobilità (Strada Statale, linea ferroviaria).

L'ambito è destinato ad un insediamento di natura residenziale a completamento dell'edificato a Nord della S.S. 11.

Le finalità da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono così riassumibili

- Formazione di un nuovo insediamento a destinazione residenziale
- Completamento della viabilità mediante il prolungamento delle Vie Donizzetti e Cimarosa fino ad incontrare la nuova viabilità di accesso all'ospedale
- Creazione di un sistema a verde naturale con conservazione dell'uso agricolo quale elemento di distacco tra le infrastrutture ed i nuovi insediamenti

Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo

Destinazioni d'Uso

La destinazione principale è costituita dalle funzioni di carattere residenziale (RP) oltre alle funzioni complementari RA, RT, RS, RC, RR (alberghi, pensioni ed hotel esclusi).

Per le attrezzature di commercio al dettaglio sono ammesse oltre agli esercizi di vicinato, le medie strutture di vendita per il commercio di generi alimentari e non alimentari, aventi la superficie di vendita non superiore a mq. 600 (MSV1).

Viabilità e mobilità

Il Piano Attuativo dovrà prevedere la realizzazione di una viabilità al servizio del comparto interconnessa sia con la V.Cimarosa e la V.Donizzetti verso il lato Sud e con il nuovo svincolo con S.S.11 previsto per migliorare l'accessibilità con Corbetta e con l'Ospedale.

Dovrà essere prevista una pista ciclabile in prosecuzione alla V.Cimarosa al confine tra l'ambito e l'area di espansione dell'Ospedale, funzionale alla continuità con la pista ciclabile prevista nell'ambito della ex-Cava.

Capacità edificatoria

La capacità edificatoria complessiva prevista per l'ambito è determinata dalla somma di tre componenti:

- L'indice IT_s di base = 0,80 mc/mq
- L'indice IT_d massimo = 0,40 mc/mq
- L'indice IT_a massimo = 0,10 mc/mq

Avvalimento dell'indice derivato ed aggiuntivo

La facoltà di avvalersi dell'indice IT_d è ammessa solo nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) le aree interessate per la cessione dei diritti volumetrici devono essere prioritariamente quelle finalizzate all'ampliamento dell'Ospedale ed alla creazione delle fasce verde di compensazione circostanti all'ambito
- b) l'intervento dovrà prevedere l'utilizzo di una capacità edificatoria derivata dall'applicazione dell'indice (IT_{cp}) non inferiore al 75% di quella massima attribuita all'ambito di compensazione e comunque il 100% dell'ambito di perequazione E)

La facoltà di avvalersi dell'indice IT_a è ammessa solo qualora gli interventi edilizi saranno progettati assumendo come "obbligatorie" le attuali previsioni facoltative del Regolamento Edilizio (non chiedendo altresì la prevista riduzione degli oneri di urbanizzazione), o in alternativa in caso di concorso agli interventi di promozione e riqualificazione ambientale secondo le modalità stabilite dal Piano dei Servizi.

Parametri urbanistici

R c = 40%

Hm = 15 m

Standard qualitativo aggiuntivo di ambito

E' a carico dell'ambito la realizzazione del seguente standard qualitativo aggiuntivo rispetto alle previsioni del Piano dei Servizi:

- cessione o asservimento perpetuamente ad uso pubblico – con il mantenimento e potenziamento delle attività agricole insediate - delle aree sistemate a verde ambientale e di compensazione delle quali viene utilizzato l'**(It_{cp})**;
- realizzazione e creazione di percorsi e sistemazione del verde di compensazione la creazione di percorsi alberati e di attrezzature in base ad un progetto da concordare con l'amministrazione comunale;
- prosecuzione di V. Cimarosa e V. Donizzetti e creazione di un percorso ciclo-pedonale che attraverso V. Cimarosa si colleghi sino alla Via Milano ed al percorso ciclopedonale dell'ambito della ex-Cava,
- cessione – attrezzata a parcheggio - al Comune di Magenta delle aree di perequazione urbanistica indicate in tinta azzurra e lettera E).

Assetto morfologico-insediativo

L'insediamento residenziale dovrà completare l'assetto morfologico del tessuto insediativo del quartiere confinante secondo una maglia con trama regolare.

Il quartiere deve essere organizzato su riferimenti non necessariamente ortogonali alla rete stradale, ma tenere invece conto dell'asse elio termico per aumentare il comfort degli edifici.

In sede di progettazione plani volumetrica particolare cura dovrà essere osservata all'altezza degli edifici in prossimità del tessuto esistente

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

Il quartiere dovrà essere organizzato con un'adeguata sistemazione verde interna in grado di garantire per il lato esposto a sud degli edifici una cortina arborea atta all'ombreggiamento estivo.

La cortina verde verso la circonvallazione e gli insediamenti produttivi al confine con Corbetta dovranno essere attrezzati con una cortina arborea atta di mitigazione degli impatti e da realizzarsi possibilmente secondo le indicazioni del Repertorio "B" del PTCP della Provincia di Milano.

Le aree vegetate dovranno essere comunque a macchie e/o a corridoi, a pieno campo o, nell'ambito di aree a parcheggi, con caratteristiche di drenaggio non inferiori al 50% della superficie.

Gli interventi di rinaturazione e compensazione ecologica previsti dallo strumento attuativo dovranno essere realizzati contestualmente all'esecuzione delle opere strutturali ed infrastrutturali.

Modalità attuative

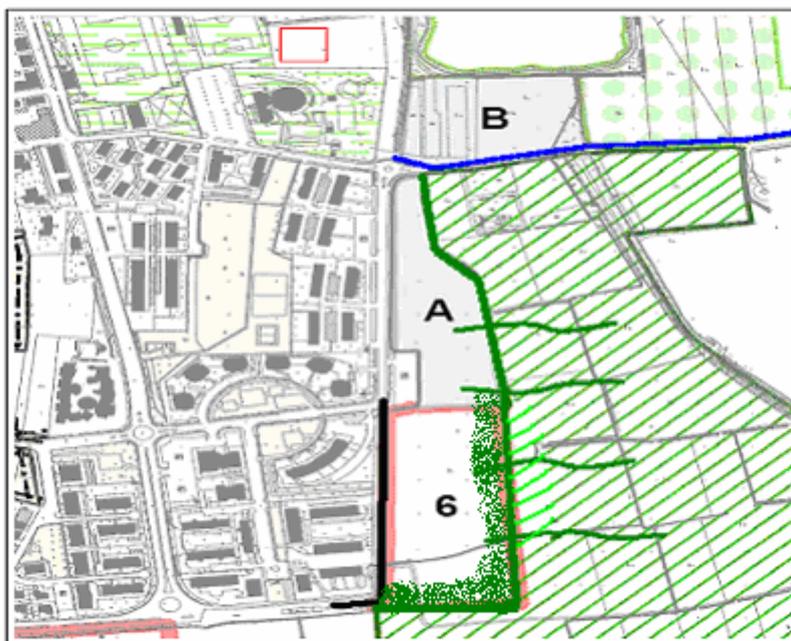
L'ambito deve essere pianificato attraverso una piano attuativo unitario esteso all'intero comparto, che potrà comunque prevedere diversi comparti di attuazione in relazione alle distinte destinazioni previste.

L'individuazione dei comparti, con autonoma attuazione, potrà anche avvenire attraverso l'approvazione di un progetto planivolumetrico unitario d'insieme (MasterPlan) esteso all'intero Ambito, da adottarsi da parte dell'Organo competente, anche su proposta concertata con i soggetti proprietari della aree interessate di ciascun Ambito di trasformazione, che potrà comunque prevedere diversi ed autonomi strumenti attuativi in relazione a:

- le distinte destinazioni previste;
- le diverse situazioni proprietarie dei suoli interessati alla trasformazione;
- la collocazione delle stesse in diverse zone all'interno dello stesso ambito.

Il suddetto piani volumetrico unitario, potrà tenere conto, nell'individuazione di distinti ambiti di attuazione, oltre che obbligatoriamente delle caratteristiche di cui al comma precedente anche degli sviluppi dell'area, del sistema dei servizi e delle relazioni alla scala d'ambito.

Ambito 6 - Area a vocazione residenziale (quartiere Sud-Est)



Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'Ambito comprende un'area agricola al margine del confine Est in prossimità del fontanile Fagiolo. L'ambito costituisce un'area di espansione che interessa le aree libere posta al limite del perimetro della Zona di Iniziativa Comunale tra la Strada del Fontanile Fagiolo e la V.Maddalena da Canossa.

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito:	39.586 mq
Superficie territoriale destinata all'edificazione:	39.586 mq
Superficie a Servizi in cessione	20% minimo della St dell'ambito n.6.

E' prevista inoltre la cessione, anche mediante meccanismo permutativo, delle aree dell'ambito di perequazione indicato con la lettera B in tinta azzurra.

Inoltre le aree dell'ambito di perequazione indicato con la lettera A in tinta azzurra – di proprietà non dell'amministrazione comunale - dovranno essere asservite perpetuamente all'uso pubblico o concesse - a canone concordato con l'amministrazione Comunale medesima - perpetuamente ad operatori del social housing [servizio di interesse generale ai sensi sia della LR 12.2005 che del Piano dei Servizi] da parte del lottizzante per la realizzazione di interventi prioritariamente volti – nel rispetto delle indicazioni del Piano dei Servizi - a dare risposta alle esigenze di abitare sociale per famiglie con presenza all'interno di forme di disabilità o per la realizzazione di Centro per anziani.

L'ambito n. 6 è connesso direttamente ed imprescindibilmente, nella sua pianificazione ed attuazione, con le aree di perequazione indicate con le lettere A e B in tinta azzurra.

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

Una porzione dell'area d'intervento viene inclusa con il PGT nella Zona IC al fine di garantire una forma regolare e coerente con il tessuto circostante al nuovo insediamento previsto.

L'insediamento è posto al margine della zona Ic e confina direttamente con le aree a Parco e del Fontanile Fagiolo

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'intervento mira al completamento del tessuto insediativo della zona Sud-Est creando le opportunità per la realizzazione di una struttura socio-assistenziale sull'area confinante a Nord. Le finalità da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono così riassumibili:

- Creazione di un nuovo insediamento a destinazione residenziale con la struttura morfologica e l'impianto morfologico dei quartieri confinanti.
- Completamento del sistema della viabilità della zona sud attraverso la realizzazione di una viabilità di connessione tra la V.Maddalena da Canossa e V.Maronati che riduca il flusso di traffico lungo la V.dello stadio in prossimità del polo scolastico e della zona residenziale interna.
- Dare una risposta alle esigenze abitative magentine, attraverso la realizzazione di una quota di alloggi, da locare a canone convenzionato con il Comune per un periodo non inferiore a 10 anni e con patto di futura vendita a prezzo libero al termine della locazione, non inferiore al 30% del totale residenziale, la cui assegnazione avverrà attraverso una graduatoria formata dal Comune in esecuzione ad apposito Regolamento da approvarsi entro 6 mesi dall'approvazione del PGT;
- Completare il sistema di collegamento ciclopedonale con il Comune di Corbetta, connettendolo, in un progetto integrato con il Parco del Ticino, con il sistema della poderali dell'area del fontanile Fagiolo (Parco del Fontanile);
- Realizzare, nell'area di perequazione B (od altra area messa a disposizione dal Comune qualora questa sia necessaria per il completamento del progetto "Dopo di noi", volto a dare risposta alle esigenze di abitare sociale per famiglie con presenza all'interno di forme di disabilità o per la realizzazione di Centro per anziani od altra struttura sociale connessa con il progetto), un edificio scolastico da destinarsi a scuola dell'infanzia, con un minimo di 2 sezioni e relative attrezzature secondo le indicazioni del Piano dei servizi e delle disposizioni di legge in materia di edilizia scolastica.

Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo

Destinazioni d'Uso

La destinazione principale è costituita dalle funzioni di carattere residenziale (RP), oltre alle funzioni complementari RA, RT, RS, RC, RR (alberghi, pensioni ed hotel esclusi).

Viabilità e mobilità

Il Piano Attuativo dovrà prevedere una viabilità di circonvallazione esterna che colleghi la V. Canossa con la V. Maronati, finalizzata a ridurre i flussi di traffico in corrispondenza del Centro Scolastico Sud..

Capacità edificatoria

La capacità edificatoria complessiva dell'ambito n. 6 è determinata dalla somma di tre componenti:

- L'indice ITs di base = 0,80 mc/mq
- L'indice ITd massimo = 0,40 mc/mq
- L'indice ITa massimo = 0,10 mc/mq.

Agli ambiti di perequazione individuati con la lettera A e B in tinta azzurra è attribuito altresì un indice ITs di base = 0,80 mc/mq, da destinarsi alla realizzazione degli interventi di social housing riportati nella parte prima della presente scheda di ambito, secondo le modalità esecutive che verranno definite in sede di Piano Attuativo, oltre che dell'edificio scolastico per l'infanzia previsto dallo standard qualitativo.

Tale intervento dovrà reperire esclusivamente i parcheggi pertinenziali, per le diverse funzioni insediate, determinati quantitativamente applicando le misure previste dal PGT e dal Regolamento Edilizio.

Avvalimento dell'indice derivato ed aggiuntivo

La facoltà di avvalersi dell'indice ITd è ammessa solo nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) le aree interessate per l'utilizzo dei diritti volumetrici "derivati" dalla applicazione dell'indice ($I_{t_{cp}}$) di perequazione e compensazione devono essere prioritariamente:
 - quelle di perequazione indicate in tinta azzurra e lettera A per la realizzazione di un centro socio-assistenziale per famiglie con disabili;
 - quelle destinate a verde attrezzato e servizi in prossimità della ex-Cava Airoidi, indicate con la lettera A a pallini verdi e lettera B in tinta azzurra;
- b) l'intervento dovrà prevedere l'utilizzo di una capacità edificatoria derivata dall'applicazione dell'indice ($I_{t_{cp}}$) non inferiore al 75% di quella massima attribuita all'ambito di compensazione ed al 100% dell'ambito di perequazione (quest'ultima area vedrà utilizzato al suo interno l'indice proprio).

La facoltà di avvalersi dell'indice ITa è ammessa solo qualora gli interventi edilizi saranno progettati assumendo come "obbligatorie" le attuali previsioni facoltative del Regolamento Edilizio (non chiedendo altresì la prevista riduzione degli oneri di urbanizzazione), o in alternativa in caso di concorso agli interventi di promozione e riqualificazione ambientale secondo le modalità stabilite dal Piano dei Servizi.

Parametri urbanistici

R c = 40%

Hm = 15 m

Standard qualitativo aggiuntivo di ambito

E' a carico dell'ambito la realizzazione del seguente standard qualitativo aggiuntivo rispetto alle previsioni del Piano dei Servizi:

- cessione o asservimento perpetuamente ad uso pubblico – con il mantenimento e potenziamento delle attività agricole insediate - delle aree sistemate a verde ambientale e di compensazione delle quali viene utilizzato l'($I_{t_{cp}}$);
- Realizzazione – sulle aree dell'ambito 6 - di una quota di alloggi, sulle aree da locare a canone convenzionato con il Comune per un periodo non inferiore a 10 anni e con patto di futura vendita a prezzo libero al termine della locazione, non inferiore al 30% del totale residenziale, la cui assegnazione avverrà attraverso una graduatoria formata dal Comune in esecuzione ad apposito Regolamento da approvarsi entro 6 mesi dall'approvazione del PGT;
- Realizzare, nell'area di perequazione B (od altra area messa a disposizione dal Comune qualora questa sia necessaria per il completamento del progetto "Dopo di noi", volto a dare risposta alle esigenze di abitare sociale per famiglie con presenza all'interno di forme di disabilità o per la realizzazione di Centro per anziani od altra struttura sociale connessa con il progetto), un edificio scolastico da destinarsi a scuola dell'infanzia, con un minimo di 2 sezioni e relative attrezzature secondo le indicazioni del Piano dei servizi e delle disposizioni di legge in materia di edilizia scolastica, secondo un progetto da concordarsi con il Comune di Magenta in sede di predisposizione del Piano Attuativo e che abbia come riferimento i parametri economici e dimensionali della recente struttura scolastica realizzata dal Comune nel Quartiere Sud;
- Completare il sistema di collegamento ciclopedonale con il Comune di Corbetta, connettendolo, in un progetto integrato con il Parco del Ticino, con il sistema della poderali dell'area del fontanile Fagiolo (Parco del Fontanile).

Assetto morfologico-insediativo

L'insediamento residenziale dovrà completare l'assetto morfologico del tessuto insediativo del quartiere confinante secondo una maglia con trama regolare.

Il quartiere deve essere organizzato su riferimenti non necessariamente ortogonali alla rete stradale, ma tenere invece conto dell'asse elio termico per aumentare il comfort degli edifici.

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

Il quartiere dovrà essere organizzato con un'adeguata sistemazione verde in grado di garantire per il lato esposto a sud degli edifici una cortina arborea atta all'ombreggiamento estivo.

Dovrà essere prevista un'area di mitigazione a verde, alberata, da realizzarsi secondo un progetto concordato con l'Ente Parco del Ticino - al confine Est ed al confine Sud dell'ambito al fine di conseguire un'adeguata fascia di transizione tra l'insediamento e le zone rurali circostanti.

Tale area, che sarà da realizzarsi possibilmente secondo le indicazioni del Repertorio "B" del PTCP della Provincia di Milano, dovrà essere di dimensioni non inferiori a 1 ettaro. Alla formazione di tale area, potranno concorrere le aree a servizio "verde" previste dal Piano dei Servizi.

Le aree vegetate dovranno essere comunque a macchie e/o a corridoi, a pieno campo o, nell'ambito di aree a parcheggi, con caratteristiche di drenaggio non inferiori al 50% della superficie.

Gli interventi di rinaturazione e compensazione ecologica previsti dallo strumento attuativo dovranno essere realizzati contestualmente all'esecuzione delle opere strutturali ed infrastrutturali.

Modalità attuative

L'ambito deve essere pianificato attraverso una piano attuativo unitario esteso all'intero comparto, che potrà comunque prevedere diversi comparti di attuazione in relazione alle distinte destinazioni previste.

L'individuazione dei comparti, con autonoma attuazione, potrà anche avvenire attraverso l'approvazione di un progetto planivolumetrico unitario d'insieme (MasterPlan) esteso all'intero Ambito, da adottarsi da parte dell'Organo competente, anche su proposta concertata con i soggetti proprietari delle aree interessate da ciascun Ambito di trasformazione, che potrà comunque prevedere diversi ed autonomi strumenti attuativi in relazione a:

- le distinte destinazioni previste;
- le diverse situazioni proprietarie dei suoli interessati alla trasformazione;
- la collocazione delle stesse in diverse zone all'interno dello stesso ambito.

Il suddetto piano volumetrico unitario, potrà tenere conto, nell'individuazione di distinti ambiti di attuazione, oltre che obbligatoriamente delle caratteristiche di cui al comma precedente anche degli sviluppi dell'area, del sistema dei servizi e delle relazioni alla scala d'ambito.

Previsioni di dettaglio per gli ambiti di perequazione A e B

Al fine di meglio chiarire gli sviluppi previsti per le Aree di perequazione A e B, connesse strettamente con l'attuazione dell'AT6, si riportano le previsioni del Piano dei Servizi per tali aree:

..... **Criticità "insufficienza strutture per anziani e disabili"**

Analogamente al punto precedente, le indagini hanno rilevato una certa insufficienza di strutture dedicate alla fascia di popolazione anziana e alla popolazione disabile.

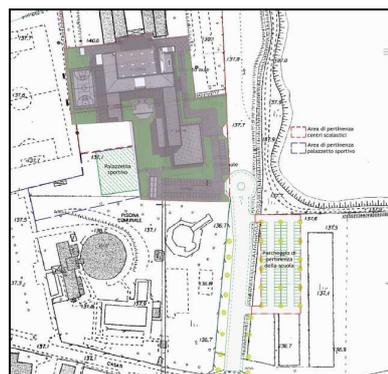
Il numero di anziani a Magenta, inoltre, vista la tendenza rilevata dai registri anagrafici di un progressivo e costante incremento, rappresenta un valore con il quale il Piano dei Servizi non può esimersi dal riferirsi.

A tale problema il Piano risponderà individuando, come si vedrà più oltre, l'area ove realizzare il progetto sociale "Dopo di Noi": finalizzata a creare un centro di residenza assistita per le persone disabili allo scopo di dare loro sicurezza e proiezione di vita in un contesto fruibile e adeguatamente attrezzato rispetto alle loro esigenze anche in mancanza della famiglia di origine. In tale contesto potrà essere realizzata anche una struttura diurna per anziani oltre che una serie di alloggi protetti od altre unità di offerta similari.

.....
La provincia di Milano, nel piano di manutenzione delle scuole superiori, ha già programmato, per il Liceo Scientifico Statale Bramante, un intervento di ampliamento, ove collocare la nuova sede del LC Quasimodo.

Il progetto, che è sinteticamente rappresentato nell'illustrazione sotto riportata, sottrae uno spazio al centro sportivo comunale oggi esistente onde realizzarvi:

- un nuovo volume di aule didattiche in ampliamento;
- una nuova palestra;
- individua altresì, nell'area fronteggiante (parte Area perequazione B), in parte degli orti pubblici attualmente coltivati dai cittadini magentini,



un ampio spazio a parcheggio dedicato.

Il Piano dei Servizi recepisce la proposta provinciale e formula, allo scopo di ripristinare la porzione di servizi sottratta dal progetto di ampliamento, una parallela strategia da attuarsi nell'area a oriente del parcheggio previsto dalla provincia (evidenziata con ovale rosso nella figura sopra riportata).

In quest'area il Piano individua:

- la possibilità di realizzare strutture sportive con i relativi servizi, funzionali sia a potenziamento del polo sportivo, sia a supporto del Parco Cava in previsione nell'area adiacente a nord;
- lo spostamento eventuale ed il conseguente reimpianto degli orti estromessi dalla nuova struttura a parcheggio.

.....

Ambito di trasformazione n. 6 - Area a vocazione residenziale (quartiere Sud-Est)

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'intervento mira al completamento del tessuto insediativo della zona Sud-Est creando le opportunità per la realizzazione di una struttura socio-assistenziale sull'area confinante a Nord.

- Realizzare, nell'area di perequazione B un edificio scolastico da destinarsi a scuola dell'infanzia, con un minimo di 2 sezioni e relative attrezzature secondo le indicazioni del Piano dei servizi e delle disposizioni di legge in materia di edilizia scolastica

Standard qualitativo a carico dell'intervento

-
- Realizzare, nell'area di perequazione B (od altra area messa a disposizione dal Comune qualora questa sia necessaria per il completamento del progetto "Dopo di noi", volto a dare risposta alle esigenze di abitare sociale per famiglie con presenza all'interno di forme di disabilità o per la realizzazione di Centro per anziani od altra struttura sociale connessa con il progetto), un edificio scolastico da destinarsi a scuola dell'infanzia, con un minimo di 2 sezioni e relative attrezzature secondo le indicazioni del Piano dei servizi e delle disposizioni di legge in materia di edilizia scolastica;
- Completare il sistema di collegamento ciclopedonale con il Comune di Corbetta, connettendolo, in un progetto integrato con il Parco del Ticino, con il sistema della poderali dell'area del fontanile Fagiolo (Parco del Fontanile).

.....

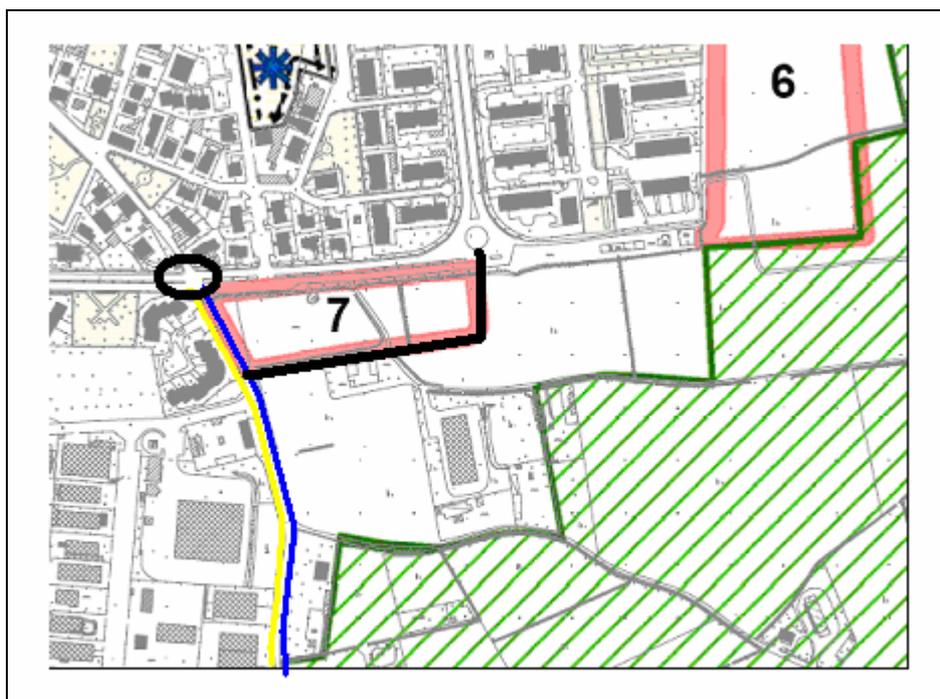
A potenziamento dei servizi di interesse sovracomunale attualmente esistenti e così distribuiti:



Il PGT individua i seguenti interventi (evidenziati con ellissi rosse nella mappa sopra riportata):

- (1)** Ampliamento ospedale, con riorganizzazione accessi e parcheggi di supporto all'articolazione funzionale ASL, di natura prestazionale, all'interno del complesso ospedaliero
- (2)** Ampliamento liceo scientifico Bramante (come da progetto illustrato alle pagine precedenti)
- (3)** Realizzazione, sulle aree di perequazione "A" (e B qualora necessario per lo sviluppo del progetto, con spostamento delle previsioni della nuova sede scolastica comunale in altra area fornita dal Comune stesso) di nuova struttura sociale per famiglie (e non con figli disabili (Progetto "Dopo di noi") come meglio illustrato nell'allegato documento "La Dote Casa";
- (4)** Ampliamento e riorganizzazione della Sede del Parco del Ticino presso la storica villa Castiglioni a Ponte Vecchio così come illustrato alle pagine precedenti

Ambito 7 - Area a vocazione residenziale in prossimità di V.Maronati



Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'Ambito comprende un'area agricola al margine del confine Sud in prossimità della V.Maronati
L'ambito costituisce un'area di espansione che interessa le aree libere poste oltre la V.Maronati.

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito:	16.489 mq
Superficie territoriale destinata all'edificazione:	16.489 mq
Superficie a Servizi in cessione	20% minimo della St

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'intervento mira al completamento del tessuto insediativo della zona Sud creando le opportunità per la riqualificazione viabilistica della V.Maronati.

Le finalità da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono così riassumibili

- Creazione di un nuovo insediamento a destinazione residenziale a margine dell'abitato
- Riqualificazione del sistema della viabilità della zona sud attraverso una riprogettazione della viabilità di connessione tra la prosecuzione della V.Maddalena da Canossa (vedi ambito n°6) e V.Tobagi.

Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo

Destinazioni d'Uso

La destinazione principale è costituita dalle funzioni di carattere residenziale (RP) oltre alle funzioni complementari Ra, RT, RS, RC, RR (alberghi, pensioni ed hotel esclusi).

Viabilità e mobilità

Completamento del sistema della viabilità della zona sud attraverso la realizzazione di una viabilità di connessione tra la prosecuzione della V.Maddalena da Canossa (vedi ambito n°6) e V.Tobagi.

Capacità edificatoria

La capacità edificatoria complessiva prevista per l'ambito è determinata dalla somma di tre componenti:

- L'indice ITs di base = 0,80 mc/mq
- L'indice ITd massimo = 0,40 mc/mq
- L'indice ITa massimo = 0,10 mc/mq

Avvalimento dell'indice derivato ed aggiuntivo

La facoltà di avvalersi dell'indice ITd è ammessa solo nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) l'intervento dovrà prevedere l'utilizzo di una capacità edificatoria derivata dall'applicazione dell'indice (It_{cp}) non inferiore al 75% di quella massima attribuita all'ambito

La facoltà di avvalersi dell'indice ITa è ammessa solo qualora gli interventi edilizi saranno progettati assumendo come "obbligatorie" le attuali previsioni facoltative del Regolamento Edilizio (non chiedendo altresì la prevista riduzione degli oneri di urbanizzazione), o in alternativa in caso di concorso agli interventi di promozione e riqualificazione ambientale secondo le modalità stabilite dal Piano dei Servizi.

Parametri urbanistici

R c = 30%

Hm = 8,50 m

Standard qualitativo aggiuntivo di ambito

E' a carico dell'ambito la realizzazione del seguente standard qualitativo aggiuntivo rispetto alle previsioni del Piano dei Servizi:

- cessione o asservimento perpetuamente ad uso pubblico – con il mantenimento e potenziamento delle attività agricole insediate - delle aree sistemate a verde ambientale e di compensazione delle quali viene utilizzato l'(It_{cp});
- Riqualificazione della viabilità tra la prosecuzione di V.Maddalena da Canossa e V.Maronati quale strada di scorrimento, secondo gli schemi grafici riportati negli elaborati di PGT;
- Realizzazione del collegamento ciclopedonale Magenta – Robecco fr.Castellazzo de' Barzi e potenziamento dell'illuminazione pubblica della medesima strada.

Assetto morfologico-insediativo

Il quartiere deve essere organizzato su riferimenti non necessariamente ortogonali alla rete stradale, ma tenere invece conto dell'asse elio termico per aumentare il comfort degli edifici.

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

Il quartiere dovrà essere organizzato con un'adeguata sistemazione verde in grado di garantire per il lato esposto a sud degli edifici una cortina arborea atta all'ombreggiamento estivo, da realizzarsi possibilmente secondo le indicazioni del Repertorio "B" del PTCP della Provincia di Milano.

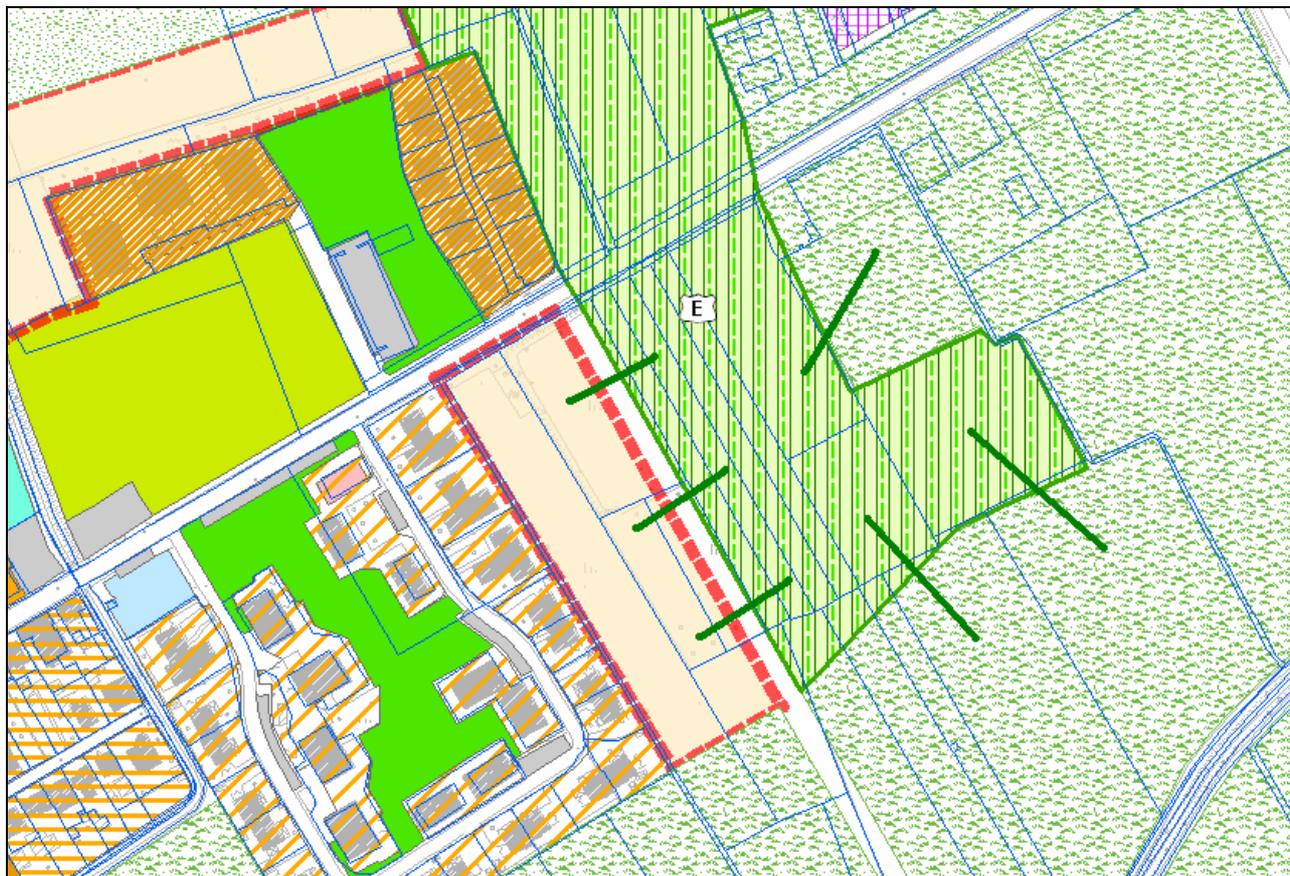
Le aree vegetate dovranno essere comunque a macchie e/o a corridoi, a pieno campo o, nell'ambito di aree a parcheggi, con caratteristiche di drenaggio non inferiori al 50% della superficie.

Gli interventi di rinaturazione e compensazione ecologica previsti dallo strumento attuativo dovranno essere realizzati contestualmente all'esecuzione delle opere strutturali ed infrastrutturali.

Modalità attuative

L'ambito dovrà essere attuato mediante un intervento unitario.

Ambito 8 - Area a vocazione residenziale a Ponte Vecchio (Strada per Ponte Vecchio)



Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'Ambito comprende un'area agricola posta all'ingresso di Ponte Vecchio. L'ambito costituisce un'area di espansione che completa il disegno insediativo dei nuovi quartieri lungo la V. Isonzo ed apre ad un collegamento tra la via Isonzo stessa e la Via Foppa.

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito:	14.055 mq
Superficie territoriale destinata all'edificazione:	14.055 mq
Superficie a Servizi in cessione	20% minimo della St

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

L'area non è interessata da nessun vincolo

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'intervento mira al completamento del tessuto insediativo relativo alla porta di accesso di Ponte Vecchio.

Le finalità da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono così riassumibili

- Creazione di un nuovo insediamento a destinazione residenziale a completamento dell'abitato
- Attuazione del corridoio ecologico previsto dal PTCP tra Ponte Vecchio e la S.S. 526

- Realizzazione di un collegamento, sia carrabile che ciclopedonale tra la V.Foppa e Strada per Ponte Vecchio/v. Isonzo.

Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo

Destinazioni d'Uso

La destinazione principale è costituita dalle funzioni di carattere residenziale (RP) oltre alle funzioni complementari RA, RT, RS, RC, RR (alberghi, pensioni ed hotel esclusi).

Viabilità e mobilità

Completamento del sistema della viabilità attraverso la connessione tra V.Foppa e la Strada per Ponte Vecchio.

Capacità edificatoria

La capacità edificatoria complessiva prevista per l'ambito è determinata dalla somma di tre componenti:

- L'indice ITs di base = 0,80 mc/mq
- L'indice ITd massimo = 0,40 mc/mq
- L'indice ITa massimo = 0,10 mc/mq

Avvalimento dell'indice derivato ed aggiuntivo

La facoltà di avvalersi dell'indice ITd è ammessa solo nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) le aree interessate per la cessione dei diritti volumetrici derivanti dall'applicazione dell'indice (It_{cp}) devono essere prioritariamente quelle finalizzate alla realizzazione del corridoio ecologico.
- b) l'intervento dovrà prevedere l'utilizzo di una capacità edificatoria derivata dall'indice (It_{cp}) non inferiore al 75% di quella massima attribuita all'ambito, comunque derivata esclusivamente dalle aree di compensazione ambientale indicate con la lettera E) sugli elaborati del PGT;

La facoltà di avvalersi dell'indice ITa è ammessa solo qualora gli interventi edilizi saranno progettati assumendo come "obbligatorie" le attuali previsioni facoltative del Regolamento Edilizio (non chiedendo altresì la prevista riduzione degli oneri di urbanizzazione), o in alternativa in caso di concorso agli interventi di promozione e riqualificazione ambientale secondo le modalità stabilite dal Piano dei Servizi.

Parametri urbanistici

Rc = 30%

Hm = 8,50 m

Standard qualitativo aggiuntivo di ambito

E' a carico dell'ambito la realizzazione del seguente standard qualitativo aggiuntivo rispetto alle previsioni del Piano dei Servizi:

- cessione o asservimento perpetuamente ad uso pubblico – con il mantenimento e potenziamento delle attività agricole insediate - delle aree sistemate a verde ambientale e di compensazione delle quali viene utilizzato l'(It_{cp}); in quest'ultimo caso la sistemazione e la attrezzatura delle aree a verde del corridoio ecologico dovrà avvenire all'interno di un disegno "quadro" definito di concerto con l'amministrazione comunale in sede di approvazione del Piano attuativo, disegno che miri a garantire la connettività ambientale (sia di fauna che di flora), paesaggistica e di valorizzazione del territorio agricolo, con il potenziamento di percorsi naturalistici (ciclopedonali sulla viabilità podereale) e di fruizione delle porte del Parco del Ticino;
- Realizzazione del tracciato di nuova viabilità dalla Strada per Ponte Vecchio verso la via Foppa (come indicato negli elaborati di PGT) sino al confine d'ambito e la

creazione/realizzazione di uno svincolo adeguato (rotatoria) in corrispondenza dell'incrocio tra la nuova via e la via Isonzo

Assetto morfologico-insediativo

La collocazione della viabilità condiziona la forma dei lotti edificabili. L'ambito contiguo è organizzato in lotti con edifici collocati al centro ed orientati in generale con riferimento parallelo alla viabilità di percorrenza interna, secondo uno schema ortogonale.

Si ritiene opportuno conservare lo schema edificatorio, e nel limite del possibile orientare comunque gli edifici tenendo conto dell'asse elio termico per aumentare il comfort degli edifici, secondo le indicazioni/prescrizioni del Regolamento Edilizio,

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

Il corridoio ecologico circostante dovrà essere organizzato con un'adeguata fascia arborea verso il nuovo insediamento, da realizzarsi possibilmente secondo le indicazioni del Repertorio "B" del PTCP della Provincia di Milano.

Dovrà essere comunque preservata, per quanto possibile, la vegetazione di ripa esistente.

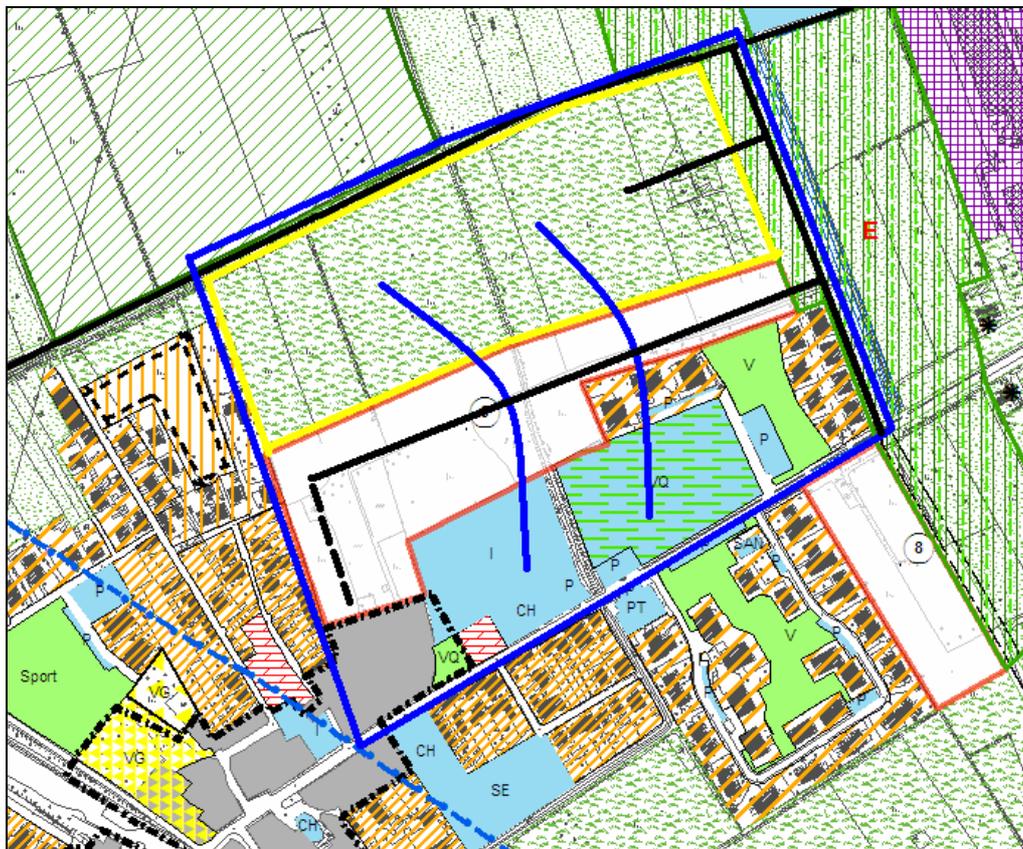
Le aree vegetate dovranno essere comunque a macchie e/o a corridoi, a pieno campo o, nell'ambito di aree a parcheggi, con caratteristiche di drenaggio non inferiori al 50% della superficie.

Gli interventi di rinaturazione e compensazione ecologica previsti dallo strumento attuativo dovranno essere realizzati contestualmente all'esecuzione delle opere strutturali ed infrastrutturali.

Modalità attuative

L'ambito dovrà essere attuato mediante un intervento unitario.

Ambito 9 - Area a vocazione residenziale e di riqualificazione urbana a Ponte Vecchio



Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'Ambito comprende un'area agricola nella zona nord-est di Pontevecchio in prossimità dell'istituto scolastico e del centro sportivo. L'ambito costituisce un'area di espansione, già prevista dal PRG, che completa il disegno insediativo dei nuovi quartieri di Pontevecchio. L'insediamento si pone a ponte tra l'insediamento storico e le espansioni recenti lungo il confine settentrionale delle aree destinate alle strutture scolastiche e sportive.

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito:	39.393mq
Superficie territoriale destinata all'edificazione:	39.393 mq
Superficie a Servizi in cessione	30% minimo della St

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

L'area è attraversata dal canale Villoresi

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

L'intervento mira al completamento del tessuto insediativo ed alla creazione di una polarità urbana nell'area della vecchia Cascina in corrispondenza dei principali servizi pubblici della frazione. Il piano dovrà prevedere le opportune sinergie con il Piano di Recupero previsto dal Piano delle Regole per l'insediamento storico della cascina, da attuarsi con un unico intervento coordinato.

Le finalità da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono così riassumibili:

- Creazione di un nuovo insediamento a destinazione residenziale a completamento dell'abitato con la formazione di una polarità urbana in corrispondenza della vecchia cascina
- Attuazione del corridoio ecologico previsto dal PTCP tra Ponte Vecchio e la S.S. 526 secondo un disegno definito di concerto con l'amministrazione comunale in sede di approvazione del Piano attuativo, disegno che miri a garantire la connettività ambientale (sia di fauna che di flora), paesaggistica e di valorizzazione del territorio agricolo, con il potenziamento di percorsi naturalistici (ciclopedonali sulla viabilità podereale) e di fruizione delle porte del Parco del Ticino

L'ambito di intervento, visto in un'ottica di sviluppo e valorizzazione più ampia nel tempo, dovrà prevedere, in attuazione delle previsioni del PGT, lo spostamento della porzione "edificandi" lungo la via Isonzo (in sostituzione degli edifici scolastico-sportivi esistenti), permutando tali aree comunali – attraverso uno strumento di programmazione negoziata esteso all'area ricompresa all'interno del perimetro in tinta blu - con aree a nord, verso il confine con il Parco del Ticino e prevedendo al contempo la realizzazione di un Campus scolastico sportivo di nuova concezione, che miri a dare risposta sia alle esigenze di sviluppo della frazione che alla realizzazione di moderne infrastrutture sportive, concepite utilizzando le più moderne tecnologie di risparmio energetico e sostenibilità ambientale (previste nel Regolamento Edilizio). Sulla via Isonzo invece dovranno affacciarsi edifici che contribuiscano alla "chiusura" di un disegno urbano che punti alla valorizzazione della "storicità" della frazione, spostando la viabilità di accesso ai poli attrattori più a nord (Campus, Parco Ticino, Villa Castiglioni, ...).

Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo

Destinazioni d'Uso

La destinazione principale è costituita dalle funzioni di carattere residenziale (RP) oltre alle funzioni complementari RA, RT, RS, RC, RR (alberghi, pensioni ed hotel esclusi).

Per le attrezzature di commercio al dettaglio sono ammesse oltre agli esercizi di vicinato, non più di n.2 medie strutture di vendita per il commercio di generi alimentari e non alimentari, aventi la superficie di vendita non superiore a mq. 600 (da realizzare preferibilmente una in prossimità della piazza nell'intervento di recupero della cascina ed una all'interno del nuovo centro edificato).

Viabilità e mobilità

Completamento del sistema della viabilità attraverso una viabilità interna che si innesta sulla nuova viabilità di completamento prevista in relazione agli interventi di riqualificazione della ss 526..

Capacità edificatoria

La capacità edificatoria complessiva prevista per l'ambito è determinata dalla somma di tre componenti:

- L'indice ITs di base = 0,80 mc/mq
- L'indice ITd massimo = 0,40 mc/mq
- L'indice ITa massimo = 0,10 mc/mq

Avvalimento dell'indice derivato ed aggiuntivo

La facoltà di avvalersi dell'indice ITd è ammessa solo nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- c) le aree interessate per la cessione dei diritti volumetrici derivanti dall'applicazione dell'indice (IT_{cp}) devono essere prioritariamente quelle finalizzate alla realizzazione del corridoio ecologico.
- d) l'intervento dovrà prevedere l'utilizzo di una capacità edificatoria derivata dall'applicazione dell'indice (IT_{cp}) non inferiore al 75% di quella massima attribuita all'ambito, comunque derivata esclusivamente dalle aree di compensazione ambientale indicate con la lettera E) sugli elaborati del PGT;

La facoltà di avvalersi dell'indice ITa è ammessa solo qualora gli interventi edilizi saranno progettati assumendo come "obbligatorie" le attuali previsioni facoltative del Regolamento Edilizio

(non chiedendo altresì la prevista riduzione degli oneri di urbanizzazione), o in alternativa in caso di concorso agli interventi di promozione e riqualificazione ambientale secondo le modalità stabilite dal Piano dei Servizi.

Parametri urbanistici

R c = 40%

Hm = 10,00 m

Standard qualitativo aggiuntivo di ambito

E' a carico dell'ambito la realizzazione del seguente standard qualitativo aggiuntivo rispetto alle previsioni del Piano dei Servizi:

- cessione o asservimento perpetuamente ad uso pubblico – con il mantenimento e potenziamento delle attività agricole insediate - delle aree sistemate a verde ambientale e di compensazione delle quali viene utilizzato l'**(It_{cp})**;
- La sistemazione e la attrezzatura delle aree a verde del corridoio ecologico secondo un disegno definito di concerto con l'amministrazione comunale in sede di approvazione del Piano attuativo, disegno che miri a garantire la connettività ambientale (sia di fauna che di flora), paesaggistica e di valorizzazione del territorio agricolo, con il potenziamento di percorsi naturalistici (ciclopedonali sulla viabilità podereale) e di fruizione delle porte del Parco del Ticino
- Creazione di una piazza in corrispondenza del sagrato della Chiesa in luogo della cascina esistente, con un sistema di parcheggi pubblici interrati.

Il quartiere deve essere organizzato su riferimenti non necessariamente ortogonali alla rete stradale, ma tenere invece conto dell'asse elio termico per aumentare il comfort degli edifici.

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

Il quartiere dovrà essere organizzato con un'adeguata sistemazione verde in grado di garantire per il lato esposto a sud degli edifici una cortina arborea atta all'ombreggiamento estivo, da realizzarsi possibilmente secondo le indicazioni del Repertorio "B" del PTCP della Provincia di Milano.

Le aree in prossimità del Canale Villoresi dovranno essere adeguatamente sistemate e piantumate, oltre che valorizzate attraverso la creazione, sulle sponde, di un percorso ciclopedonale alberato ed illuminato di fruizione.

Dovrà essere comunque preservata, per quanto possibile, la vegetazione di ripa esistente.

Le aree vegetate dovranno essere comunque a macchie e/o a corridoi, a pieno campo o, nell'ambito di aree a parcheggi, con caratteristiche di drenaggio non inferiori al 50% della superficie.

Gli interventi di rinaturazione e compensazione ecologica previsti dallo strumento attuativo dovranno essere realizzati contestualmente all'esecuzione delle opere strutturali ed infrastrutturali.

Modalità attuative

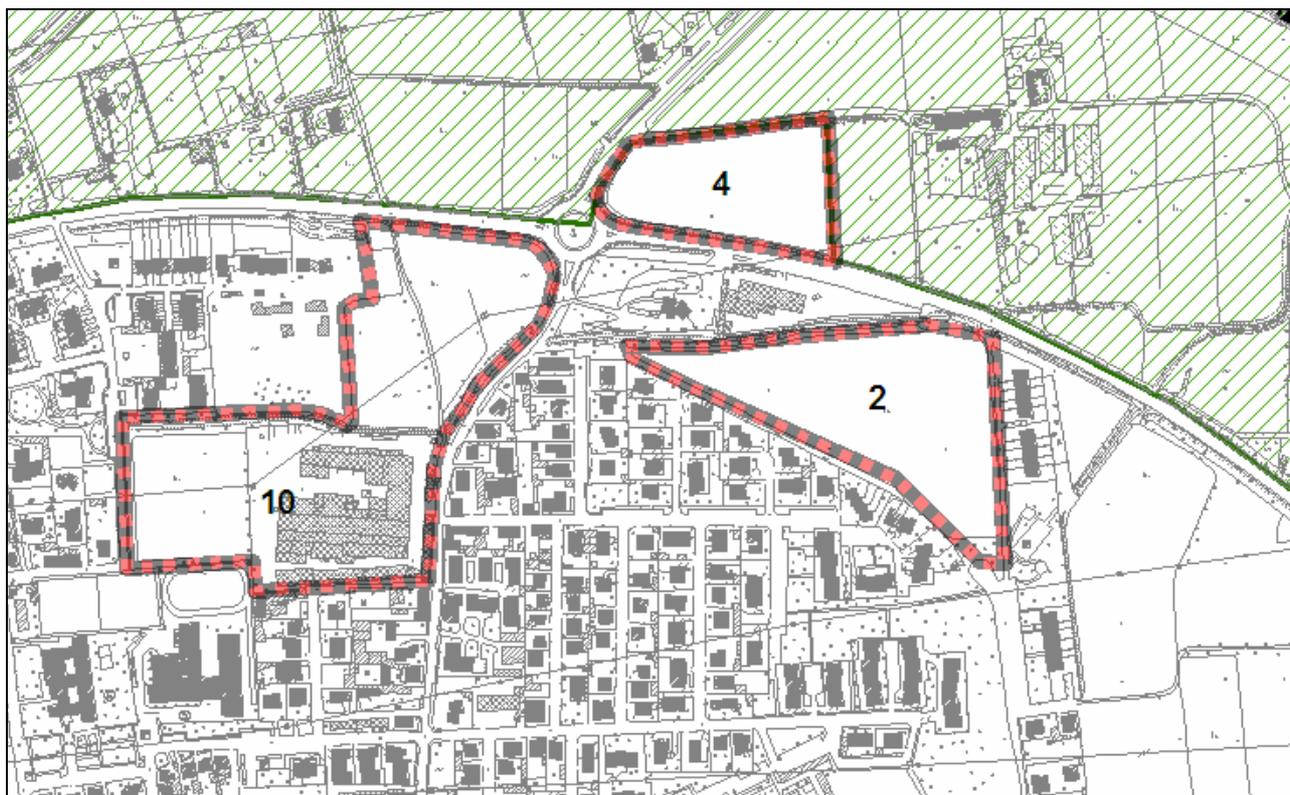
L'ambito deve essere pianificato attraverso una piano attuativo unitario esteso all'intero comparto, che potrà comunque prevedere diversi comparti di attuazione in relazione alle distinte destinazioni previste.

L'individuazione dei comparti, con autonoma attuazione, potrà anche avvenire attraverso l'approvazione di un progetto planivolumetrico unitario d'insieme (MasterPlan) esteso all'intero Ambito, da adottarsi da parte dell'Organo competente, anche su proposta concertata con i soggetti proprietari delle aree interessate di ciascun Ambito di trasformazione, che potrà comunque prevedere diversi ed autonomi strumenti attuativi in relazione a:

- le distinte destinazioni previste;
- le diverse situazioni proprietarie dei suoli interessati alla trasformazione;
- la collocazione delle stesse in diverse zone all'interno dello stesso ambito.

Il suddetto piano volumetrico unitario, potrà tenere conto, nell'individuazione di distinti ambiti di attuazione, oltre che obbligatoriamente delle caratteristiche di cui al comma precedente anche degli sviluppi dell'area, del sistema dei servizi e delle relazioni alla scala d'ambito.

Ambito 10 – Polo residenziale e terziario/commerciale



Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'Ambito riguarda l'insediamento comprendente la fonderia di via Dante e le aree libere a nord verso la circonvallazione ed a sud verso il polo scolastico ed i quartieri residenziali. La fonderia, ad oggi in attività, risulta un'attività difficilmente compatibile con il contesto urbano in cui risulta inserita. Risulta pertanto opportuno prevedere una riconversione che interessa oltre alla fonderia anche le aree limitrofe rimaste libere in un contesto completamente urbanizzato. L'ambito di trasformazione è delimitato a nord dalla circonvallazione di via Europa (s.s. 11) ad est dalla via Dante mentre a sud confina con il plesso scolastico comunale e con insediamenti residenziali, e ad ovest si incunea nei quartieri residenziali di recente realizzazione.

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito:	59.196 mq
Superficie territoriale destinata all'edificazione:	59.196 mq
Superficie a Servizi in cessione	30% minimo della St

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

L'area è interessata dalla fascia di rispetto della SS11, e dalla presenza di un elettrodotto con potenza di 132 Kw non RTN, individuato tra gli obiettivi di riqualificazione ambientale dal PUGSS. L'area è attraversata dal coso d'acqua denominato Colatore Diversivo.

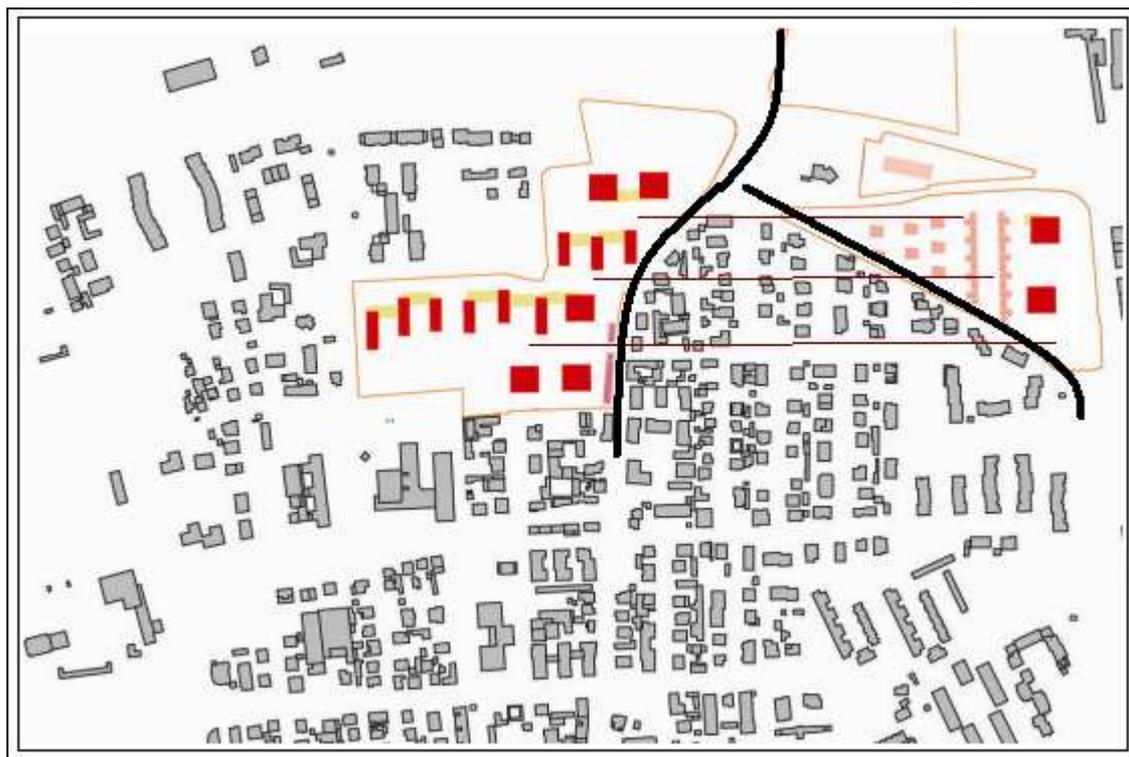
Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

Il PGT prevede la riqualificazione ambientale dei quartieri residenziali nord attraverso la riconversione dell'insediamento produttivo della fonderia e lo spostamento delle linee aree dell'elettrodotto. In luogo della fonderia si prevede il completamento insediativo del tessuto residenziale e l'insediamento di strutture terziarie e commerciali verso il fronte di corso Europa. Si

prevede inoltre l'ampliamento del plesso scolastico riservano un'area destinata a verde ed a parcheggi a nord dello stesso.

Le finalità da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono così riassumibili

- Riconversione della fonderia e completamento insediativo del quartiere nord con destinazioni residenziali e terziario-commerciali;
- Creare degli insediamenti residenziali che vadano a completare il tessuto insediativo dell'area, caratterizzati da una significativa presenza di verde coerenti con la morfologia del quartiere Nord e che riconnettano, in un sistema di relazioni integrate, i tre diversi ambiti che si affacciano su questa porta della città di Magenta:



- Ampliamento del polo scolastico e delle strutture a servizi con la creazione di un'area a verde sportivo e di un parcheggio;
- Miglioramento dell'accessibilità del polo scolastico;
- Creazione di opportune fasce di mitigazione paesistica-ambientale verso la circonvallazione nord;
- Conservazione e riqualificazione del reticolo idrico interessato dall'ambito;
- Dare una risposta alle esigenze abitative magentine per le giovani coppie, le famiglie numerose e monoparentali, attraverso la realizzazione di una quota di alloggi, non inferiore al 10% del totale residenziale, che il lottizzante dovrà assegnare in locazione - a prezzo convenzionato con il Comune – attraverso una graduatoria formata dal Comune medesimo in esecuzione ad apposito Regolamento da approvarsi entro 6 mesi dall'approvazione del PGT;
- Completamento della viabilità interna del quartiere nord;
- Creazione di un sistema verde interno all'ambito in continuità con il verde pubblico già esistente nel quartiere nord e realizzazione di una pista ciclabile di interconnessione con il quartiere e verso il centro città e la stazione;



- Spostamento dell'elettrodotto compreso tra gli ambiti nn. 2, 4 e 10.

Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo

Destinazioni d'Uso

L'ambito è caratterizzato da un insediamento polifunzionale che ospita le funzioni principali residenziali e le aree di completamento dei servizi nella parte interna verso il centro città e le attività terziarie e commerciali verso corso Europa

La composizione di tale mix e la determinazione dei pesi delle varie funzioni verranno definite in sede di contrattazione per la definizione del Piano Attuativo.

Le destinazioni ammesse sono:

- Funzioni di carattere residenziale (RP) oltre alle funzioni complementari RA, RT, RS, RC, RR, RRS; le funzioni RA, RS e RRS potranno essere insediate solo al Piano terreno degli immobili;
- Terziario-direzionale, attrezzature ricettive: sono ammesse le funzioni principali direzionale e terziario in genere (TD) le attrezzature turistico-ricettive (TR). Sono invece escluse le attrezzature per lo spettacolo (TT);
- Attività commerciali: per le funzioni principali sono ammesse esercizi commerciali e pubblici esercizi CV, esercizi commerciali di media dimensione MSV, attività di somministrazione di alimenti e bevande RRS; tali funzioni potranno essere insediate solamente al piano terreno degli immobili.

Viabilità e mobilità

L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di uno svincolo adeguato sulla via Dante per l'accesso all'insediamento. La viabilità interna dovrà essere connessa con quella esistente del confinante quartiere nord

Capacità edificatoria

La capacità edificatoria complessiva prevista per l'ambito è determinata dalla somma di due componenti:

- L'indice ITs di base = 0,80 mc/mq
- L'indice ITa massimo = 0,80 mc/mq

Avvalimento dell'indice derivato ed aggiuntivo

In considerazione dell'obiettivo di riqualificazione funzionale perseguito con la riconversione della fonderia e per lo spostamento dell'elettrodotto che attraversa l'area, all'ambito è assegnato un indice ITa elevato. Detto indice prevede l'applicazione di un meccanismo diretto di determinazione della capacità edificatoria all'interno dell'ambito ovvero la volumetria aggiuntiva è riconosciuta direttamente all'ambito quale bonus ambientale per gli obiettivi ambientali di cui sopra.

Resta ferma la possibilità di fare ricorso all'art. 12 delle Norme di Attuazione del Documento di Piano, alle condizioni ivi previste e per lo strumento attuativo ivi indicato

Parametri urbanistici

R c = 50%

Hm = 21 m

Standard qualitativo aggiuntivo di ambito

E' a carico dell'ambito la realizzazione del seguente standard qualitativo aggiuntivo rispetto alle previsioni del Piano dei Servizi:

- Dovrà essere attrezzata a verde attrezzato e ceduta parte dell'area interna al confine con il polo scolastico individuata nel piano dei servizi. All'interno dell'ambito – non a carico dello standard qualitativo – dovranno comunque essere realizzati i parcheggi funzionali al fabbisogno indotto dalle attività, secondo l'ipotesi pianificatoria determinata di concerto con l'amministrazione in sede di pianificazione attuativa. Parte dei parcheggi dovrà essere collocata in corrispondenza di via Don Tavazzoli, verso il centro scolastico per migliorare l'accessibilità dell'istituto.
- Una quota non inferiore al 10% del totale residenziale, dovrà essere destinato alla locazione convenzionata; il lottizzante infatti dovrà realizzare ed assegnare tale quota di alloggi in locazione - a prezzo convenzionato con il Comune – attraverso una graduatoria formata dal Comune medesimo in esecuzione ad apposito Regolamento da approvarsi entro 6 mesi dall'approvazione del PGT.

Il Piano dei Servizi individua, attraverso il PUGSS ed in coerenza con il Regolamento Edilizio, le linee e gli obiettivi strategici per lo sviluppo sostenibile del territorio. Obiettivo principale è quello dello spostamento degli elettrodotti della zona Nord, in particolare lo spostamento (tramite traslazione e parziale interrimento) dell'elettrodotto interessante gli ambiti di Trasformazione nn.2, 4 e 10. Gli oneri derivanti dall'attuazione di tale obiettivo strategico sono posti a carico degli ambiti di trasformazione n. 2 e n. 10 attraverso una maggiorazione, nel presente Ambito di trasformazione, pari al 150% degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per la sola quota di edilizia residenziale dei due ambiti, oneri, da versarsi all'atto della stipula della convenzione e che verranno accantonati in apposito capitolo di Bilancio vincolato alla realizzazione diretta da parte del Comune (attraverso gli Enti Gestori) del sopra richiamato obiettivo.

Qualora gli oneri di urbanizzazione incassati fossero inferiori all'importo necessario per l'attuazione del predetto obiettivo, il Comune provvederà con fondi propri alla copertura finanziaria della restante parte dell'importo necessario all'esecuzione dell'intervento.

Assetto morfologico-insediativo

Le strutture destinate alle funzioni terziarie e commerciali dovranno essere localizzate verso C.so Europa mentre l'area dell'attuale fonderia è destinata ad ospitare gli insediamenti residenziali. L'insediamento residenziale dovrà completare l'assetto morfologico del tessuto insediativo del quartiere confinante secondo una maglia con trama regolare.

Il quartiere deve essere organizzato su riferimenti non necessariamente ortogonali alla rete stradale, ma tenere invece conto dell'asse elio termico per aumentare il comfort degli edifici.

Per quanto riguarda le strutture terziario-commerciali, data la particolare natura e caratteristica dell'insediamento non si dettano specifiche prescrizioni rispetto alla morfologia delle strutture previste.

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

Dovrà essere prevista un'area di mitigazione a verde adeguatamente alberata verso corso Europa, da realizzarsi possibilmente secondo le indicazioni del Repertorio "B" del PTCP della Provincia di Milano.

Dovrà essere comunque preservata la vegetazione di ripa esistente.

Le aree vegetate dovranno essere comunque a macchie e/o a corridoi, a pieno campo o, nell'ambito di aree a parcheggi, con caratteristiche di drenaggio non inferiori al 50% della superficie.

Gli interventi di rinaturazione e compensazione ecologica previsti dallo strumento attuativo dovranno essere realizzati contestualmente all'esecuzione delle opere strutturali ed infrastrutturali.

Modalità attuative

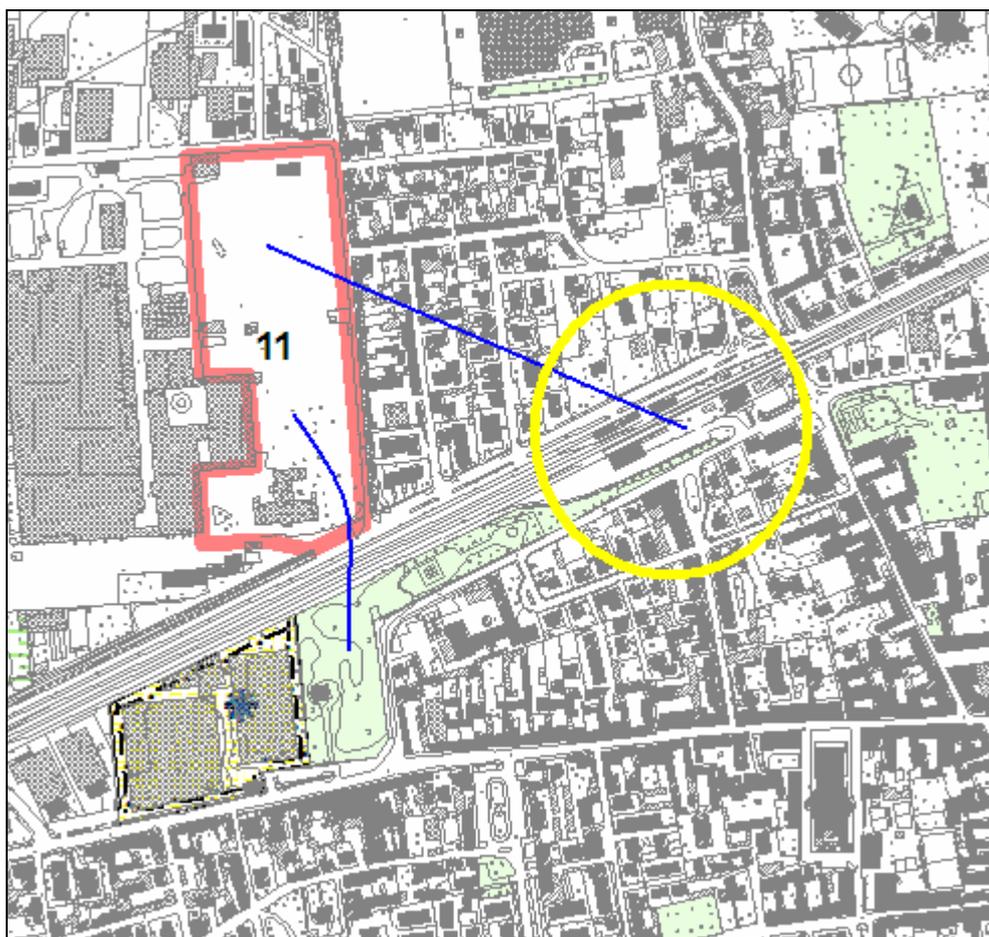
L'ambito deve essere pianificato attraverso un piano attuativo unitario esteso all'intero comparto, che potrà comunque prevedere diversi comparti di attuazione in relazione alle distinte destinazioni previste.

L'individuazione dei comparti, con autonoma attuazione, potrà anche avvenire attraverso l'approvazione di un progetto planivolumetrico unitario d'insieme (MasterPlan) esteso anche all'intero Ambito n. 2, oltre che all'Ambito n. 10, da adottarsi da parte dell'Organo competente, anche su proposta concertata con i soggetti proprietari delle aree interessate di ciascun Ambito di Trasformazione, che potrà comunque prevedere diversi ed autonomi strumenti attuativi in relazione a:

- le distinte destinazioni previste;
- le diverse situazione proprietarie dei suoli interessati alla trasformazione;
- l'attuazione integrale degli obiettivi generali e di pianificazione attuativa della presente "scheda d'ambito";
- la collocazione delle stesse in diverse zone all'interno dello stesso ambito.

Il suddetto piani volumetrico unitario, potrà tenere conto, nell'individuazione di distinti ambiti di attuazione, oltre che obbligatoriamente delle caratteristiche di cui al comma precedente anche degli sviluppi dell'area, del sistema dei servizi e delle relazioni alla scala d'ambito, intendendosi ricompresa anche l'area dell'Ambito n. 2.

Ambito 11 – Centro di interscambio in prossimità della stazione



Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'Ambito è situato nel quartiere nord-est in prossimità della stazione ferroviaria. Comprende un'area libera al confine con l'insediamento produttivo della ex- Novaceta e la palazzina della mensa dell'insediamento industriale con il piazzale antistante in fregio a via Piemonte. L'area di forma rettangolare, libera da insediamenti, confina ad ovest con le strutture produttive della ex-Novaceta, a nord è delimitata da via Pacinotti e da un tessuto misto artigianale-residenziale, ad est è divisa dal quartiere residenziale dal canale derivatore, mentre a sud lo stesso canale la separa dalla via Piemonte e dalla linea ferroviaria Milano-Novara. .

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito:	45.489 mq
Superficie territoriale destinata all'edificazione:	45.489 mq
Superficie a Servizi in cessione	20% minimo della St

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

Parte dell'area è interessata dalla fascia di rispetto ferroviaria e del canale deviatore.

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

Il PGT prevede per tale ambito il completamento insediativo del quartiere nord-Ovest con la creazione di un centro di interscambio funzionale alla stazione ferroviaria qualificato da un insediamento con funzioni terziarie e direzionali. Il centro dovrà essere adeguatamente collegato

con la stazione attraverso una infrastruttura che permetta il superamento della linea ferroviaria destinata alla mobilità ciclabile e pedonale. Oltre all'attestazione delle autolinee ed ai parcheggi funzionali all'interscambio potranno essere localizzati i servizi e le infrastrutture di interesse sovra-comunale.

Il centro di interscambio sarà inoltre corredato da un insediamento misto con destinazioni terziarie (direzionali, commerciali)

- Creazione di un centro di interscambio con area attrezzata per l'attestazione delle autolinee extra-urbane, parcheggio multipiano e servizi correlati (servizi commerciali, somministrazione alimenti e bevande, deposito biciclette, ecc.)
- Realizzazione di strutture destinate ad ospitare servizi di interesse sovra-comunale (uffici di interesse pubblico e collettivo, attrezzature amministrative e culturali ecc., aree espositive)
- Creazione di un centro terziario con funzioni miste terziarie e commerciali
- Ampliamento e riqualificazione della V. Galilei e creazione di una fascia verde lungo il fronte Est, con l'inserimento di un percorso ciclo-pedonale fino alla V. Piave.
- Creazione di una infrastruttura che permetta il superamento della linea ferroviaria destinata alla mobilità ciclabile e pedonale, con eventuale approdo nel parco delle rimembranze

Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo

Destinazioni d'Uso

L'ambito è caratterizzato da un insediamento polifunzionale che integra funzioni pubbliche e funzioni private di natura terziaria. La composizione di tale mix e la determinazione dei pesi delle varie funzioni verranno definite in sede di contrattazione per la definizione del Piano Attuativo.

Le destinazioni ammesse per le strutture di interesse privato sono:

- Terziario-direzionale, (TD) comprensive di tutte le funzioni principali e complementari ad esclusione della ricettiva;
- Attività commerciali (per le funzioni principali sono ammesse esercizi commerciali e pubblici esercizi CV, esercizi commerciali di media di dimensione massima di 600 mq con esclusione di quelle di tipo alimentare, attività di somministrazione di alimenti e bevande).

Le destinazioni pubbliche saranno definite dal Piano Attuativo che avrà il compito di dimensionare anche i parcheggi e le aree da destinare all'interscambio con l'attestazione delle autolinee ed i relativi servizi.

Poiché l'area oggetto di intervento di trasformazione è interessata dalla presenza di infrastrutture energetiche lineari e puntuali (pozzi interconnessi tra loro, elettrodotto a 15KV, metanodotto e mascone di deposito acqua da 500 mc) strategiche per il funzionamento delle attività industriali del limitrofo stabilimento industriale (con destinazione IS negli elaborati del Piano delle Regole) le stesse dovranno essere mantenute in condizioni di efficienza e protette, e comunque non soggetti ad interventi edilizi che possano compromettere il funzionamento ed il servizio allo stabilimento suddetto.

Viabilità e mobilità

L'accesso dovrà avvenire dalla V. Galilei attraverso la V. Piemonte con la sistemazione dell'incrocio tra le due vie. Dovrà essere previsto un idoneo percorso ciclo-pedonale inserito in una fascia verde verso V. Galilei adatto a collegare la struttura di superamento della ferrovia con la V. Piave ed oltre fino alla V. Saffi.

Capacità edificatoria

In considerazione dell'obiettivo primario di realizzare all'interno dell'ambito un centro di interscambio con attrezzature e servizi di interesse pubblico e/o collettivo, la capacità edificatoria complessiva non prevede l'applicazione di una capacità edificatoria derivata.

- L'indice ITs di base = 0,90 mq/mq
- L'indice ITa massimo = 0,20 mq/mq

Le strutture e gli edifici pubblici o di interesse collettivo finalizzati a qualificare il centro di interscambio verranno definite secondo un progetto da concordare con l'amministrazione comunale ed interesseranno una SIp massima pari al 30% di quella generata dall'ITs di base.

Eventuali realizzazioni di alloggi da destinarsi permanentemente alla residenzialità temporanea – in convenzionamento con il comune per l'assegnazione e/o la gestione – saranno considerabili all'interno di tale quota.

La facoltà di avvalersi dell'indice ITa è ammessa solo qualora gli interventi edilizi saranno progettati assumendo come "obbligatorie" le attuali previsioni facoltative del Regolamento Edilizio (non chiedendo altresì la prevista riduzione degli oneri di urbanizzazione), o in alternativa in caso di concorso agli interventi di promozione e riqualificazione ambientale secondo le modalità stabilite dal Piano dei Servizi.

Avvalimento dell'indice derivato ed aggiuntivo

Non è previsto l'avvalimento di un indice derivato nella determinazione della capacità edificatoria dell'ambito in quanto la realizzazione di un centro di interscambio di per sé un obiettivo da realizzare mediante meccanismi di perequazione interna all'ambito.

La facoltà di avvalersi dell'indice ITa è ammessa solo qualora gli interventi edilizi saranno progettati assumendo come "obbligatorie" le attuali previsioni facoltative del Regolamento Edilizio (non chiedendo altresì la prevista riduzione degli oneri di urbanizzazione), o in alternativa in caso di concorso agli interventi di promozione e riqualificazione ambientale secondo le modalità stabilite dal Piano dei Servizi.

Parametri urbanistici

R c = 50%

Hm = 10.5 m

Standard qualitativo aggiuntivo di ambito

E' a carico dell'ambito la realizzazione del seguente standard qualitativo aggiuntivo rispetto alle previsioni del Piano dei Servizi:

- Realizzazione all'interno dell'ambito di un parcheggio (non ricompreso nel calcolo della SIp di ambito) - aperto al pubblico e di gestione privata convenzionata - per almeno 600 posti auto destinati all'interscambio, quale urbanizzazione aggiuntiva dell'intero ambito.

Tale struttura potrà inoltre ospitare sia i nuovi posti auto destinati al soddisfacimento indotto dall'intervento sia le necessità dell'area della stazione.

La quota di parcheggi pubblici o di interesse collettivo da realizzare in relazione alle destinazioni private previste dall'intervento dovrà essere quantificata rispetto alle superfici delle destinazioni funzionali previste dal piano Attuativo secondo le disposizioni delle NTA.

Assetto morfologico-insediativo

Data la particolare natura e caratteristica dell'insediamento non si dettano specifiche prescrizioni rispetto alla morfologia delle strutture previste.

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

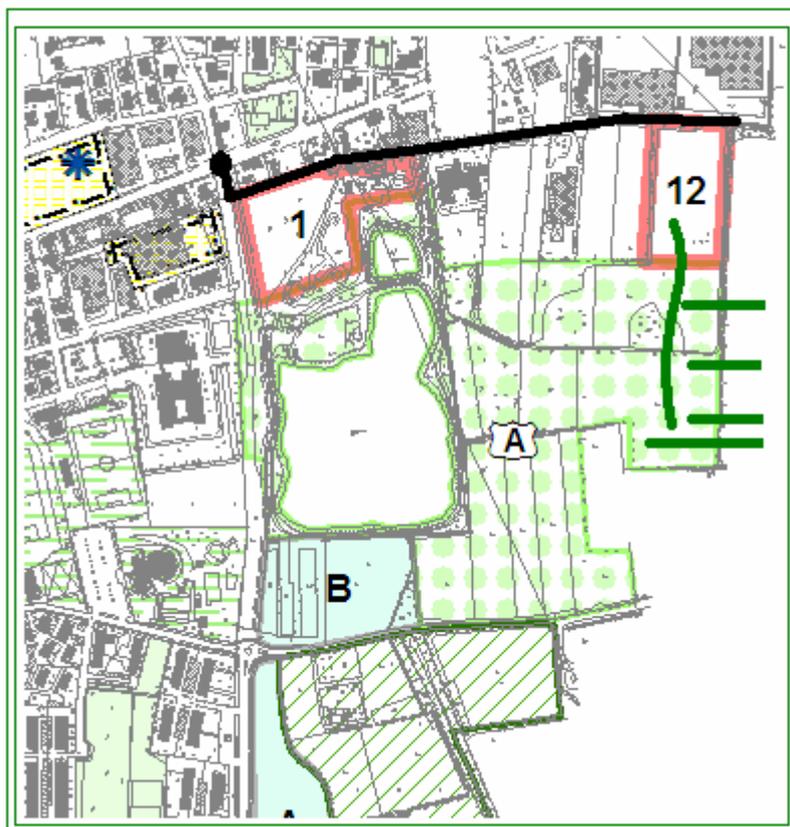
Dovrà essere prevista una fascia verde alberata in prossimità della via Galilei atta a qualificare il corso d'acqua ed a creare un opportuno distacco tra gli insediamenti residenziali ed il nuovo centro polifunzionale.

Gli interventi di rinaturazione e compensazione ecologica previsti dallo strumento attuativo dovranno essere realizzati contestualmente all'esecuzione delle opere strutturali ed infrastrutturali.

Modalità attuative

L'ambito deve essere pianificato attraverso una piano attuativo unitario esteso all'intero comparto, che potrà comunque prevedere diversi comparti di attuazione in relazione alle diverse destinazioni previste. Considerata la particolare natura delle infrastrutture e delle opere previste dall'intervento si potrà fare ricorso ad un Programma Integrato di Intervento.

Ambito 12 – Insediamiento a vocazione terziario direzionale



Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'Ambito è situato ad est al confine con il comune di Corbetta, lungo una strada interna in una zona non ancora completamente urbanizzata. L'area di forma rettangolare, libera da insediamenti, confina con altri insediamenti produttivi e terziari lungo i tre lati del perimetro mentre a sud si estende un ambito agricolo di particolare valenza ambientale e paesaggistica. .

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito:	16.036 mq
Superficie territoriale destinata all'edificazione:	16.036 mq
Superficie a Servizi in cessione	20% minimo della St

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

Il PGT prevede per tale ambito il completamento insediativo ed urbanizzativo della zona con al realizzazione di una viabilità di interesse intercomunale al servizio degli insediamenti esistenti nella zona.

Le finalità da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono così riassumibili

- Completamento dell'urbanizzazione della zona con la riqualificazione di una viabilità intercomunale al servizio degli insediamenti esistenti ed il completamento delle infrastrutture di servizio
- Completamento del tessuto insediativo con funzioni terziarie e compatibili

Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo

Destinazioni d'Uso

L'ambito è caratterizzato da un insediamento con funzioni di natura terziaria.

Le destinazioni ammesse sono:

- Terziario-direzionale (TD), attrezzature ricettive (TR) comprensive di tutte le funzioni principali e complementari
- Attività commerciali (per le funzioni principali sono ammesse esercizi commerciali e pubblici esercizi CV, esercizi commerciali di media dimensione CMD con esclusione di quelle di tipo alimentare di superficie di vendita non superiore ai 600 mq (MSV1), attività di somministrazione di alimenti e bevande;

Viabilità e mobilità

Completamento della viabilità intercomunale.

Capacità edificatoria

La capacità edificatoria complessiva prevista per l'ambito è determinata dalla somma di tre componenti:

- L'indice ITs di base = 0,80 mq/mq
- L'indice ITd massimo = 0,40 mq/mq
- L'indice ITa massimo = 0,20 mq/mq

Avvalimento dell'indice derivato ed aggiuntivo

La facoltà di avvalersi dell'indice ITd è ammessa solo nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- c) le aree interessate per la cessione dei diritti volumetrici derivanti dall'applicazione dell'indice (It_{cp}) devono essere prioritariamente quelle finalizzate alla creazione di un sistema verde attrezzato nell'intorno dei bacini artificiali della ex-Cava che dovrà essere reso fruibile all'uso pubblico perpetuo, attraverso un insieme sistematico di interventi di potenziamento e riqualificazione delle strade poderali/vicinali esistenti, la promozione - valorizzazione – prosecuzione dell'attività agricola esistente, al fine di creare un sistema di connessioni ciclabili con il comune di Corbetta e con l'area del Parco del Ticino e del Parco Agricolo Sud Milano prospiciente l'ambito di intervento;
- d) l'intervento dovrà prevedere l'utilizzo di una capacità edificatoria derivata dall'indice (It_{cp}) non inferiore al 75% di quella massima attribuita all'ambito, e comunque derivante esclusivamente dall'ambito A di compensazione ambientale;

La facoltà di avvalersi dell'indice ITa è ammessa solo qualora gli interventi edilizi saranno progettati assumendo come "obbligatorie" le attuali previsioni facoltative del Regolamento Edilizio (non chiedendo altresì la prevista riduzione degli oneri di urbanizzazione), o in alternativa in caso di concorso agli interventi di promozione e riqualificazione ambientale secondo le modalità stabilite dal Piano dei Servizi.

Parametri urbanistici

R c = 50%

Hm = 21,00 m

Standard qualitativo aggiuntivo di ambito

E' a carico dell'ambito la realizzazione del seguente standard qualitativo aggiuntivo rispetto alle previsioni del Piano dei Servizi:

- cessione o asservimento perpetuamente ad uso pubblico – con il mantenimento e potenziamento delle attività agricole insediate - delle aree di compensazione ambientale limitrofe (indicate con la lettera A) delle quali viene utilizzato l'(It_{cp});
- realizzazione, all'interno dell'ambito di intervento e di percorsi ciclopedonali di connessione e valorizzazione paesistica e la sistemazione del verde attrezzato in base ad un progetto da concordare con l'amministrazione comunale
- valorizzazione dell'area della testa del Fontanile Fagiolo ai fini della fruizione pubblico-ambientale e naturalistica.

Assetto morfologico-insediativo

Data la particolare natura e caratteristica dell'insediamento non si dettano specifiche prescrizioni rispetto alla morfologia delle strutture previste.

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

Dovrà essere prevista una fascia verde alberata verso le aree a verde naturale ed attrezzato al confine sud, da realizzarsi possibilmente secondo le indicazioni del Repertorio "B" del PTCP della Provincia di Milano.

Le aree vegetate dovranno essere comunque a macchie e/o a corridoi, a pieno campo o, nell'ambito di aree a parcheggi, con caratteristiche di drenaggio non inferiori al 50% della superficie.

Gli interventi di rinaturazione e compensazione ecologica previsti dallo strumento attuativo dovranno essere realizzati contestualmente all'esecuzione delle opere strutturali ed infrastrutturali.

Modalità attuative

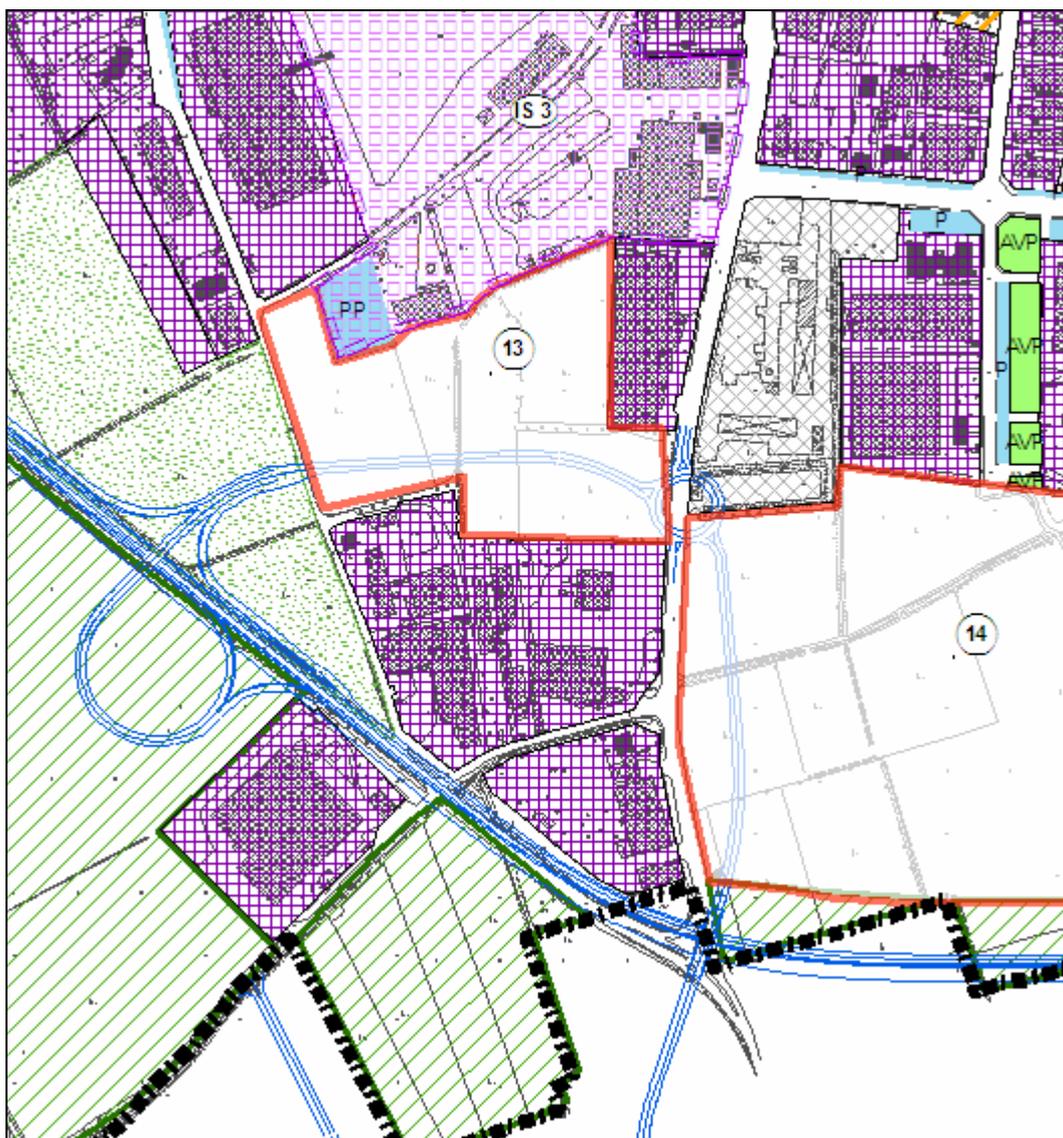
L'ambito deve essere pianificato attraverso una piano attuativo unitario esteso all'intero comparto, che potrà comunque prevedere diversi comparti di attuazione in relazione alle distinte destinazioni previste.

L'individuazione dei comparti, con autonoma attuazione, potrà anche avvenire attraverso l'approvazione di un progetto planivolumetrico unitario d'insieme (MasterPlan) esteso all'intero Ambito n. 1 ed all'Ambito n.12, da adottarsi da parte dell'Organo competente, anche su proposta concertata con i soggetti proprietari delle aree interessate di ciascun Ambito di trasformazione, che potrà comunque prevedere diversi ed autonomi strumenti attuativi in relazione a:

- le distinte destinazioni previste;
- le diverse situazioni proprietarie dei suoli interessati alla trasformazione;
- la collocazione delle stesse in diverse zone all'interno dello stesso ambito.

Il suddetto piani volumetrico unitario, potrà tenere conto, nell'individuazione di distinti ambiti di attuazione, oltre che obbligatoriamente delle caratteristiche di cui al comma precedente anche degli sviluppi dell'area, del sistema dei servizi e delle relazioni alla scala d'ambito, intendendosi ricompresa anche l'area dell'ambito n. 1.

Ambito 13 – Polo industriale e servizi alla mobilità



Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'Ambito è situato nel quartiere industriale sud tra via 1° Maggio e Strada per Robecco. Comprende un'area di completamento inserita in un contesto industriale la cui attuazione era già prevista dal PRG. L'area di forma irregolare, libera da insediamenti, confina su tre lati con insediamenti produttivi e ad ovest con la via 1° Maggio.

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito:	46.759 mq
Superficie territoriale destinata all'edificazione:	46.759 mq
Superficie a Servizi in cessione	10% minimo della Slp

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

L'area è interessata dal tracciato di viabilità relativo allo svincolo previsto dal progetto di riqualificazione della SS. 526 al servizio di Magenta Sud e Robecco.

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

Il PGT prevede per tale ambito il completamento insediativo del tessuto produttivo con la possibile formazione del nuovo centro di attestazione e deposito per i mezzi dell'ATM e dell'ATINOM in sostituzione degli esistenti in via Milano e via Tobagi. L'insediamento dovrà rispettare i vincoli determinati dalle infrastrutture di viabilità previste per il nuovo svincolo nell'ambito del progetto di riqualificazione della ss 526. In funzione di tale viabilità dovrà altresì prevedere l'attestazione della via I° Maggio e della viabilità locale circostante l'ambito che dovrà **eventualmente** essere riadattata in funzione del nuovo svincolo.

Le finalità da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono così riassumibili

- Completamento del tessuto insediativo di carattere produttivo, **con l'inserimento di funzioni di carattere direzionale, turistico e ricettivo oltre che di intrattenimento;**
- Possibile creazione di un centro per il rimessaggio dei mezzi di trasporto pubblico dell'ATM e dell'ATINOM corredata delle necessarie infrastrutture di servizio e dei parcheggi
- Completamento della via I° Maggio e riqualificazione complessiva della viabilità locale in relazione al nuovo svincolo con la SS 526.

Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo

Destinazioni d'Uso

L'ambito è caratterizzato da un insediamento produttivo cui si associa il deposito dei mezzi di trasporto pubblico delle due società ATM ed ATINOM.

Le destinazioni ammesse per le strutture di interesse privato sono:

- Attività produttive (PA) e (PI): tutte le funzioni principali - con esclusione della logistica (PL) o similari (PMA) (capannoni destinati esclusivamente al deposito e non alla produzione) - nonché le funzioni complementari, ivi compresa la realizzazione di uffici a servizio delle attività del TPL nella misura necessaria ai gestori che dovrà, nel rispetto della Slp massima ammissibile, essere concertata con i gestori del TPL;
- **Attività direzionali (TD), Attrezzature turistico-ricettive (TR), per lo spettacolo (TT) oltre che commerciali di vicinato e di servizio alle attività produttive e direzionali;**

Viabilità e mobilità

L'accesso dovrà avvenire dalla strada per Robecco e dalla via I° Maggio.

Capacità edificatoria

In considerazione dell'obiettivo primario di realizzare all'interno dell'ambito il rimessaggio dei mezzi di trasporto pubblico, la capacità edificatoria complessiva non prevede l'applicazione di una capacità edificatoria derivata.

- L'indice ITs di base = 0,50 mq/mq
- L'indice ITa massimo = 0,15 mq/mq

Le strutture e gli edifici pubblici o di interesse collettivo finalizzati a qualificare il centro di interscambio, **qualora realizzate**, verranno definite secondo un progetto da concordare con l'amministrazione comunale ed interesseranno un'area non inferiore a 20.000 mq.

Avvalimento dell'indice derivato ed aggiuntivo

Non è previsto l'avvalimento di un indice derivato nella determinazione della capacità edificatoria dell'ambito in quanto la realizzazione del rimessaggio dei mezzi di trasporto pubblico è di per sé un obiettivo da realizzare mediante meccanismi di perequazione interna all'ambito.

La facoltà di avvalersi dell'indice ITa è ammessa solo qualora gli interventi edilizi saranno progettati assumendo come "obbligatorie" le attuali previsioni facoltative del Regolamento Edilizio (non chiedendo altresì la prevista riduzione degli oneri di urbanizzazione), o in alternativa in caso di concorso agli interventi di promozione e riqualificazione ambientale secondo le modalità stabilite dal Piano dei Servizi.

Parametri urbanistici

R c = 70%

Hm = 16 m per le funzioni produttive e 21 m per quelle terziarie direzionali

Assetto morfologico-insediativo

Data la particolare natura e caratteristica dell'insediamento non si dettano specifiche prescrizioni rispetto alla morfologia delle strutture previste.

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

Dovrà essere prevista una fascia verde alberata verso la via I° Maggio a mascheratura dell'insediamento verso la circonvallazione.

Le aree vegetate dovranno essere comunque a macchie e/o a corridoi, a pieno campo o, nell'ambito di aree a parcheggi, con caratteristiche di drenaggio non inferiori al 50% della superficie.

Gli interventi di rinaturazione e compensazione ecologica previsti dallo strumento attuativo dovranno essere realizzati contestualmente all'esecuzione delle opere strutturali ed infrastrutturali.

Modalità attuative

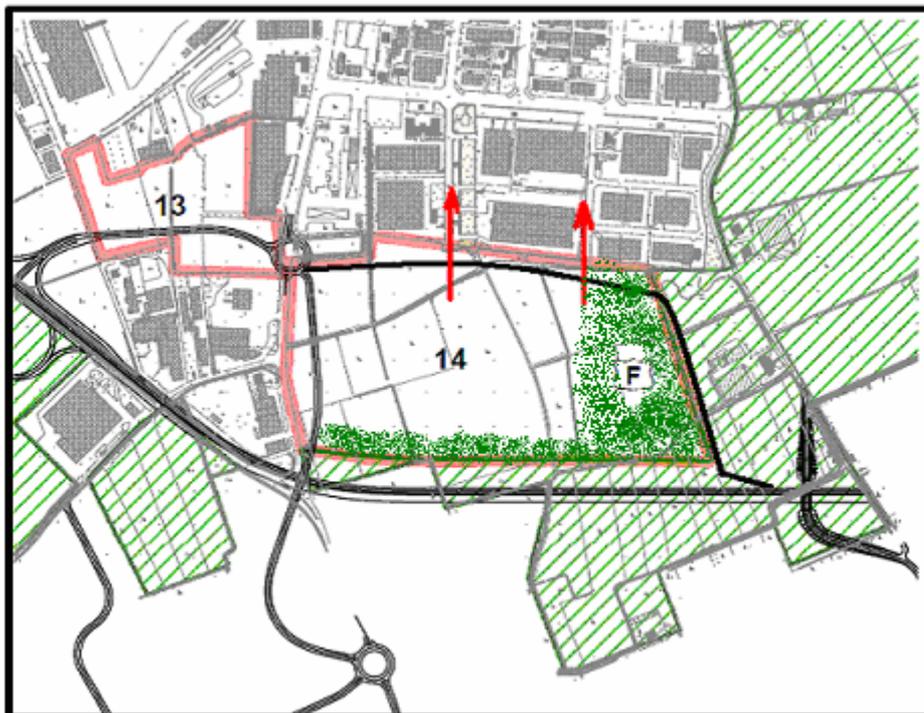
L'ambito deve essere pianificato attraverso un piano attuativo unitario esteso all'intero comparto, che potrà comunque prevedere diversi comparti di attuazione in relazione alle distinte destinazioni previste, **coincidenti – qualora autonomamente realizzabili e non creanti fondi interclusi - con i mappali delle singole proprietà.c**

L'individuazione dei comparti, con autonoma attuazione, potrà anche avvenire attraverso l'approvazione di un progetto planivolumetrico unitario d'insieme (MasterPlan) esteso all'intero Ambito, da adottarsi da parte dell'Organo competente, anche su proposta concertata con i soggetti proprietari delle aree interessate di ciascun Ambito di trasformazione, che potrà comunque prevedere diversi ed autonomi strumenti attuativi in relazione a:

- le distinte destinazioni previste;
- le diverse situazioni proprietarie dei suoli interessati alla trasformazione;
- la collocazione delle stesse in diverse zone all'interno dello stesso ambito.

Il suddetto piano volumetrico unitario, potrà tenere conto, nell'individuazione di distinti ambiti di attuazione, oltre che obbligatoriamente delle caratteristiche di cui al comma precedente anche degli sviluppi dell'area, del sistema dei servizi e delle relazioni alla scala d'ambito.

Ambito 14 – Business Park



Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'Ambito riguarda un'area agricola posta a Sud del territorio comunale al confine con il Comune di Robecco. Il PGT prevede l'inserimento dell'area all'interno della Zona IC.

L'ambito confina con le zone industriali localizzate tra la Strada per Robecco e Via Murri alla periferia Sud di Magenta e si inserisce in un contesto agricolo.

L'area è interessata dalla variante della S.S. 526 nel suo percorso di circonvallazione di Robecco e dalla realizzazione dello svincolo quale accesso Sud di Magenta e di Robecco.

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito:	182.118 mq
Superficie territoriale destinata all'edificazione:	141.115 mq
Superficie a Servizi in cessione	5% minimo della Superficie territoriale destinata all'edificazione (con facoltà di monetizzazione della restante parte secondo le previsioni del Piano dei Servizi), oltre a mq 41.003 – corrispondenti all'ambito di compensazione ambientale individuato con la lettera F e tinta verde scuro, individuata in planimetria come posizione meramente indicativa, che, sulla base di un progetto unitario concordato anche con il Parco del Ticino, servirà a garantire gli obiettivi di salvaguardia e di compensazione ambientale ad essa attribuiti.

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

L'area è interessata dalla variante della S.S. 526 e dallo svincolo al servizio di Magenta sud e Robecco.

All'interno dell'area sono presenti dei corsi d'acqua relativi al reticolo idrico minore.

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

La realizzazione della variante della S.S. 526 e dello svincolo determina un'ulteriore frammentazione del comparto agricolo e l'area interessata dall'ambito di trasformazione viene pertanto a trovarsi nella condizione di un'area di frangia urbana.

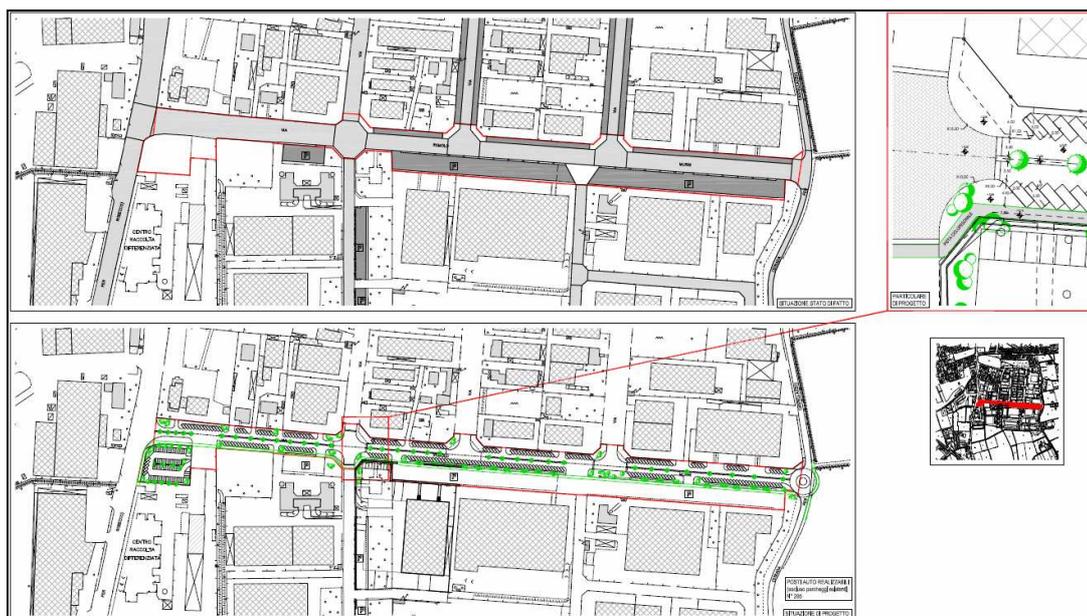
In considerazione della nuova viabilità che determina un nuovo elemento fisico di delimitazione a Sud dell'ambito urbano il PGT prevede la trasformazione delle aree comprese tra la nuova viabilità e la zona industriale sud.

Il piano prevede la creazione di un'area polifunzionale per insediamenti di produzione di beni e servizi adeguatamente attrezzata con servizi destinati a qualificare il quartiere produttivo della zona sud di Magenta.

Il nuovo insediamento produttivo/terziario dovrà essere adeguatamente integrato con la viabilità esistente nell'insediamento industriale a Nord che si attesta lungo la V. Murri.

Le finalità da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono così riassumibili:

- Creazione di un polo di produzione di beni e servizi integrato (Business Park), con servizi "privati" (posta, banche, ricettivo, centro congressi, ristorazione collettiva di qualità, accessibilità, qualità ambientale, consumo energetico ridotto) e strutture terziarie atte a qualificare la zona industriale sud di Magenta;
- Predisposizione di una viabilità di raccordo con la S.S. 526;
- Realizzazione della viabilità locale e attestazione degli accessi lungo gli assi viari esistenti a Nord che si attestano su V. Murri, che dovrà essere completamente ripensata sulla base di un progetto dell'amministrazione, sotto riportato come schema di massima:



- Realizzazione (anche quale standard di qualità dell'ambito) di un sistema di collegamento mediante navetta – integrabile con il TPL di Magenta - tra l'area di cui alla presente scheda e la stazione ferroviaria / il capolinea dei pulmann, cadenzato e capientemente dimensionato per l'utenza che si dovrà recare alle strutture del business park utilizzando mezzi di trasporto alternativi all'auto.
- Realizzazione nell'area, attraverso la concessione di bonus volumetrici (*), di uno o più "nidi aziendali", dimensionati sulle esigenze che eventualmente emergeranno man mano che l'intervento prenderà forma e consistenza;

(*) La slp necessaria alla realizzazione dei nidi aziendali non viene computata all'interno della Slp massima ammissibile nell'ambito di trasformazione purchè questa sia asservita perpetuamente all'uso pubblico o funzioni pubbliche e di interesse collettivo come definite dal Piano dei Servizi.

Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo

Destinazioni d'Uso

L'ambito è caratterizzato da un insediamento polifunzionale che integra le funzioni di produzione di beni e servizi con quelle terziarie e commerciali.

La composizione di tale mix e la determinazione dei pesi delle varie funzioni verranno definite nel Piano Attuativo.

Le destinazioni ammesse sono:

- Attività di produzione di beni e servizi (PA) e (PI) e tutte le funzioni complementari, con esclusione della logistica (PL) e similari (PMA);
- Terziario-direzionale (TD), attrezzature ricettive (TR): sono ammesse le funzioni principali direzionale e terziario in genere e quelle turistico-ricettive;
- Residenza (RP) e sue funzioni complementari;
- Attività commerciali (per le funzioni principali sono ammesse esercizi commerciali e pubblici esercizi CV, esercizi commerciali di media dimensione (MSV) con esclusione di quelle di tipo alimentare sino ad un massimo di 2.500 mq (MSV3), attività di somministrazione di alimenti e bevande e di pubblico spettacolo.

Le destinazioni pubbliche saranno definite dal Piano Attuativo che avrà il compito di dimensionare anche i parcheggi, le attrezzature ed i servizi di interesse pubblico e collettivo atti a qualificare l'intero comparto produttivo Sud, le aree destinate alla viabilità e quelle destinate al servizio di trasporto pubblico. Le aree a standard in cessione, nella misura massima del 75% della SIp terziaria, del 60% della SIp residenziale e del 10% della SIp produttiva, sono comunque parte della superficie minima in cessione di cui alla parte prima della presente scheda. Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è ammesso lo scomputo dei soli oneri di urbanizzazione relativi e rispettivi, fatta salva comunque la realizzazione – a completo carico del proponente il Piano attuativo – di tutte le opere di urbanizzazione necessarie per dare l'ambito di intervento completo e funzionale secondo gli obiettivi di cui alla presente scheda ed al PGT nel suo complesso.

Viabilità e mobilità

L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di un sistema di collegamenti / svincoli compatibile con le previsioni del progetto di riqualificazione della S.S.526; altresì dovrà essere prevista una viabilità di completamento di quella locale esistente a Nord che si attesta sulla V.Murri.

Capacità edificatoria

La capacità edificatoria complessiva prevista per l'ambito, da intendersi "derivata" dalla Superficie territoriale destinata all'edificazione", è determinata dalla somma di tre componenti:

- L'indice ITs di base = 0,80 mq/mq
- L'indice ITd massimo = 0,35 mq/mq
- L'indice ITa massimo = 0,15 mq/mq

Avvalimento dell'indice derivato ed aggiuntivo

L'avvalimento della capacità edificatoria derivante dall'indice ITd avviene, nel caso del presente ambito, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) le aree interessate per la cessione dei diritti volumetrici generati dall'applicazione dell'indice (It_{cp}) devono in ogni caso essere tutte quelle quantitativamente indicate dall'ambito di compensazione F), (ricomprese nel perimetro di ambito ma non soggette ad edificabilità diretta);
- b) qualora il proponente l'intervento decida di avvalersi dell'intera capacità edificatoria derivata dovrà cedere altresì proporzionalmente alla percentuale di ITd – proprio dell'ambito - utilizzato – preferibilmente - quelle finalizzate all'attuazione del corridoio ecologico previsto dal PTCP tra Ponte Vecchio e la S.S. 526 secondo un disegno definito di concerto con l'amministrazione comunale in sede di approvazione del Piano attuativo, disegno che miri a garantire la connettività ambientale (sia di fauna che di flora), paesaggistica e di valorizzazione del territorio agricolo, con il potenziamento di percorsi naturalistici (ciclopodoni sulla viabilità podereale) e di fruizione delle porte del Parco del Ticino;

La facoltà di avvalersi dell'indice ITa è ammessa solo qualora gli interventi edilizi saranno progettati assumendo come "obbligatorie" le attuali previsioni facoltative del Regolamento Edilizio (non chiedendo altresì la prevista riduzione degli oneri di urbanizzazione), o in alternativa in caso di concorso agli interventi di promozione e riqualificazione ambientale secondo le modalità stabilite dal Piano dei Servizi.

Parametri urbanistici

Rc = 50% calcolato sull'ambito di intervento

Hm = 40 m, per un massimo del 30% della volumetria prevista; **Hm** = 30 m per la restante parte

Standard qualitativo aggiuntivo di ambito

E' a carico dell'ambito la realizzazione del seguente standard qualitativo aggiuntivo rispetto alle previsioni del Piano dei Servizi:

- una quota non inferiore al 20% del totale residenziale, dovrà altresì essere destinato alla vendita convenzionata, da assegnare con priorità agli addetti del nuovo sistema produttivo ed al fabbisogno cittadino; il lottizzante infatti dovrà realizzare ed assegnare tale quota di alloggi in vendita - a prezzo convenzionato con il Comune – attraverso una graduatoria formata dal Comune medesimo in esecuzione ad apposito Regolamento da approvarsi entro 6 mesi dall'approvazione del PGT o comunque attraverso un processo di selezione che dia priorità alle necessità di alloggio temporaneo degli addetti del nuovo sistema produttivo ed a quelle emergenti in città.
- la realizzazione della palestra a servizio dell'ampliamento del LS Quasimodo della Provincia di Milano, come indicato nel Piano dei Servizi, nelle aree ad est di Magenta nel polo scolastico – sportivo;
- la realizzazione di interventi di riqualificazione urbanistica della via Murri, sulla base di un progetto concertato con l'amministrazione e da questa promosso, secondo le indicazioni della parte prima della presente scheda;
- la realizzazione di una passerella ciclopedonale di collegamento tra la via IV giugno, all'altezza di Casa Giacobbe e la Piazza della stazione (quest'ultimo intervento, qualora l'attuatore l'ambito fosse disponibile, potrà essere realizzato - a suo esclusivo onere e rischio imprenditoriale - anche in anticipo – quale anticipo cessione di standard qualitativo - rispetto alla approvazione del Piano attuativo interessante l'ambito n.14, attraverso un progetto urbanizzativo ed una convenzione quadro (da approvarsi da parte della Giunta comunale) che ne disciplinano la realizzazione. E' comunque fatto salvo l'onere a carico del Comune di Magenta dell'ottenimento dei permessi eventualmente necessari da parte di RFI per la realizzazione dell'intervento su sedime di proprietà di tale ente.

Assetto morfologico-insediativo

Data la particolare natura e caratteristica dell'insediamento non si dettano specifiche prescrizioni rispetto alla morfologia delle strutture previste.

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

L'intervento edilizio dovrà essere pianificato e progettato ponendo particolare cura all'aspetto materico delle facciate, utilizzando materiali, composizione geometrica, tecniche di bioedilizia (tetti verdi) che consentano un corretto inserimento paesistico dell'intervento nel paesaggio agricolo circostante, prevedendo un'area di mitigazione a verde, alberata, da realizzarsi possibilmente secondo le indicazioni del Repertorio "B" del PTCP della Provincia di Milano e secondo un progetto concordato con l'Ente Parco del Ticino (il quale dovrà esprimere su tale progetto di mitigazione il suo parere prima dell'approvazione del progetto medesimo) - al confine Est ed al confine Sud dell'ambito al fine di conseguire un'adeguata fascia di transizione tra l'insediamento produttivo e le zone rurali circostanti. Tale area dovrà essere di dimensioni non inferiori a 5 ettari. Alla formazione di tale area, concorreranno sia le aree ricomprese all'interno delle aree di mitigazione e compensazione ambientale di cui al presente ambito di trasformazione che le aree a servizio "verde" previste dal Piano dei Servizi.

Per la sua realizzazione potranno essere utilizzati gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per l'attuazione del presente comparto di intervento.

Le aree vegetate dovranno essere in ogni caso essere realizzate a macchie e/o a corridoi a pieno campo o, nell'ambito di aree a parcheggi, con caratteristiche di drenaggio non inferiori al 50% della superficie.

Gli interventi di rinaturazione e compensazione ecologica previsti dallo strumento attuativo dovranno essere realizzati contestualmente all'esecuzione delle opere strutturali ed infrastrutturali.

Modalità attuative

L'ambito deve essere pianificato attraverso un piano attuativo unitario esteso all'intero comparto, che potrà comunque prevedere diversi comparti di attuazione in relazione alle distinte destinazioni previste.

L'individuazione dei comparti, con autonoma attuazione, potrà anche avvenire attraverso l'approvazione di un progetto planivolumetrico unitario d'insieme (MasterPlan) esteso all'intero Ambito, da adottarsi da parte dell'Organo competente, anche su proposta concertata con i soggetti proprietari delle aree interessate di ciascun Ambito di trasformazione, che potrà comunque prevedere diversi ed autonomi strumenti attuativi in relazione a:

- le distinte destinazioni previste;
- le diverse situazioni proprietarie dei suoli interessati alla trasformazione;
- la collocazione delle stesse in diverse zone all'interno dello stesso ambito.

Il suddetto piano volumetrico unitario, potrà tenere conto, nell'individuazione di distinti ambiti di attuazione, oltre che obbligatoriamente delle caratteristiche di cui al comma precedente anche degli sviluppi dell'area, del sistema dei servizi e delle relazioni alla scala d'ambito.

Per la presentazione del piano attuativo è comunque sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1° agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti). In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge 166/2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura.