



piano di governo del territorio



Magnago

DOCUMENTO DI PIANO

RELAZIONE

Elaborato: **DP0**

In collaborazione con

Prof. Ing. Gianluigi Sartorio

Avv. Brunello De Rosa

Arch. Gioia Gibelli

Magnago, 14 giugno 2010

QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO DI RIFERIMENTO PER LO SVILUPPO ECONOMICO E SOCIALE DI MAGNAGO	3
1 - Componenti sociali	5
1.1. Aspetti demografici	5
1.2. Aspetti insediativi	19
2 - Componenti economiche	29
2.1. Attività della popolazione	29
2.2. Addetti e Unità Locali	33
3 - Atti di programmazione provinciale e regionale	40
3.1. Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Milano	40
QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE COME RISULTANTE DELLE TRASFORMAZIONI AVVENUTE	56
4 - Diagnosi della realtà territoriale	57
5 - Il sistema urbano	63
L'assetto tipologico del tessuto urbano	63
Il processo di industrializzazione in atto	65
L'ambito urbano	67
I borghi storici	71
Ai margini dell'abitato	73
ASSETTO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO	75
IL SISTEMA DI OBIETTIVI DI SVILUPPO, MIGLIORAMENTO E CONSERVAZIONE A VALENZA STRATEGICA PER LA POLITICA	

TERRITORIALE DEL FUTURO “GOVERNO DEL TERRITORIO” IN MAGNAGO.	77
OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO	87
POLITICHE DI INTERVENTO	101
CONTENUTI PAESAGGISTICI DEL PGT	117
Il paesaggio e la sua tutela	118
Le valenze ambientali di Magnago	120
Il recepimento del PTCP	123
Gli obiettivi riguardanti le tematiche paesaggistico-ambientali del PGT	124
La carta del paesaggio di Magnago	128
Le classi di sensibilità paesistica	130

**QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATORIO DI RIFERIMENTO
PER LO SVILUPPO ECONOMICO E SOCIALE DI MAGNAGO**

Il comune di Magnago è situato nei pressi dell'estremità Nord-Ovest della provincia di Milano, al confine con quella di Varese ed in prossimità della provincia di Novara.

I suoi confini sono:

- a nord con i Comuni Samarate (VA) e Busto Arsizio (VA), tale tratto costituisce anche confine tra le province di Milano e Varese;
- a sud-est con il Comune di Dairago (MI)
- a sud con il Comune di Buscate (MI)
- a sud-ovest con il Comune Castano Primo (MI)
- a ovest con il Comune di Vanzaghella (MI).

Il territorio comunale si estende per una superficie di 11,31 Km², è pianeggiante, in leggero declivio verso sud, con altitudini comprese tra circa 210 e 185 m s.l.m.

1 - COMPONENTI SOCIALI

1.1. Aspetti demografici

La popolazione

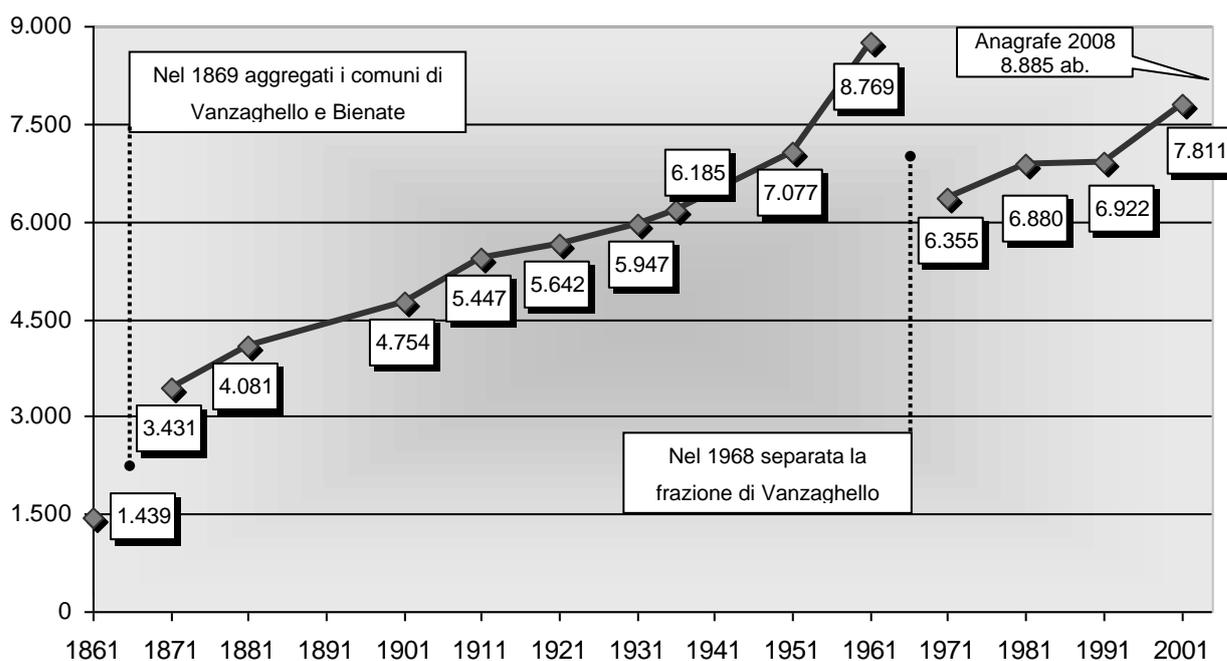
Nell'analizzare il fattori demografici bisogna tener presente le variazioni territoriali subite dal comune di Magnago: nel 1869 vennero aggregati i soppressi comuni di Biate e di Vanzaghello, quest'ultimo venne poi ricostituito come comune autonomo nel 1968.

L'evoluzione della popolazione residente (tabella 1.1-1) mostra un andamento costantemente crescente con tassi decennali che si mantengono abbastanza elevati, pur con una lieve pausa nel periodo tra le guerre, raggiungendo il massimo nel decennio antecedente la separazione. Il periodo successivo al distacco di Vanzaghello vede un decennio a crescita più contenuta, seguito da una fase di relativa stasi e da una nuova ripresa della crescita negli anni '90.

Tabella 1.1-1 POPOLAZIONE residenti ai censimenti 1861-2001

CENSIMENTO	POPOLAZIONE RESIDENTE		
	Abitanti	variazione %	variazione % media annua
1861 (+)	1.439	(+)	
1871 (+)	3.431	Nel 1869 aggregati i comuni di: Vanzaghello (1.220 ab.) e Biate (852 ab.)	
1881	4.081	18,9	1,89
1901	4.754	16,5	0,82
1911	5.447	14,6	1,46
1921	5.642	3,6	0,36
1931	5.947	5,4	0,54
1936	6.185	4,0	0,40
1951	7.077	14,4	1,44
1961 (*)	8.769	23,9	2,39
1971 (*)	6.355	(*) Nel 1968 staccata la frazione Vanzaghello	
1981	6.880	8,3	0,83
1991	6.922	0,6	0,06
2001	7.811	12,8	1,28

Fonte: Censimenti Generali della Popolazione, ISTAT



La fase di maggior dinamica risulta essere quella corrispondente agli anni '50 per i comuni uniti, registrandosi una crescita complessiva della popolazione di circa il 24%, ed agli anni '90 per il solo comune di Magnago, caratterizzati da un incremento del 13%.

La popolazione residente al Censimento del 2001 ammontava a 7.811 abitanti; al 31 dicembre 2008 si sono raggiunte, all'anagrafe, le 8.885 unità con una crescita del 13,75% nel settennio (crescita media in valori assoluti di 153 persone all'anno).

In conclusione si può affermare che dal 1991 la popolazione di Magnago è in continua crescita, con un incremento medio annuo di oltre 100 persone.

Considerando infine la distribuzione della popolazione nel territorio comunale non si notano i vistosi fenomeni di accentramento frequenti, in genere, in realtà analoghe. Dall'esame dei dati della Tabella 1.1-2 si può osservare come la struttura insediativa locale sia sempre stata di tipo concentrato: già nel 1961 oltre il 98% della popolazione viveva nei centri principali.

Un'ultima considerazione riguarda la densità demografica, che è andata progressivamente aumentando fino a superare (secondo i dati al 2001 sopra riportati) il valore di 690 ab./kmq. Considerando il dato anagrafico al 2008 si evidenzia un ulteriore incremento a circa 786 ab./kmq, valore che risulta comunque molto basso e che, paragonato alla densità demografica urbana stimata all'interno del perimetro dell'area edificata (circa 26 ab/ha in pari data), indica la presenza di ampi spazi inedificati all'esterno.

Tabella 1.1-2 POPOLAZIONE: distribuzione all'interno del territorio comunale

ANNO	CENTRI		NUCLEI		CASE SPARSE		TOTALE Abitanti	DENSITÀ [ab./kmq]
	abitanti	%	abitanti	%	abitanti	%		
1961 **	8.617	98,3	-	-	152	1,7	8.769	523
1971							6.355	562
1981							6.880	608
1991	6.802	98,3	-	-	120	1,7	6.922	612
2001	7.505	96,1			306	3,9	7.811	691

Superficie territorio comunale: Kmq 11,31 (16,77 al 1961)

** Nel 1961 unito a Vanzaghello – I valori assoluti non sono confrontabili

Fonte: Censimenti Generali della Popolazione, ISTAT, 1961-1971-1981-1991-2001

Movimento naturale e migratorio

Volendo analizzare le cause sociali che hanno determinato le variazioni demografiche sopra riportate, si sono presi in considerazione i dati relativi al movimento naturale (nati e morti) ed al movimento migratorio (iscritti o immigrati e cancellati o emigrati), riportati in Tabella 1.1-3 e rappresentati in Figura 1.1-1.

I valori di natalità, che appaiono sostanzialmente stabili fino alla seconda metà degli anni '90, mostrano, a partire da tale epoca, un leggero ma continuo incremento a seguito del quale il numero medio di

nati all'anno è arrivato a sfiorare le 100 unità, contro le 50-60 che si registravano precedentemente.

I valori di mortalità rimangono, pur con deboli oscillazioni, sostanzialmente stabili durante tutto il periodo considerato.

A partire dal 1996 sia ha, pertanto, una continua prevalenza della curva di natalità: i valori del saldo naturale si mantengono, quindi, su soglie positive (più nati che morti).

L'entità del fenomeno è, come detto, in continua crescita e l'incremento di popolazione dovuto al saldo naturale oscilla tra 20 e 40 unità all'anno.

L'evoluzione del saldo migratorio, conseguenza dell'andamento delle curve di immigrazione e di emigrazione, risulta decisamente più dinamica.

La curva di immigrazione, escludendo le consuete oscillazioni, può essere divisa in tre periodi:

- il primo (fino al 1990) è caratterizzato da una sostanziale stabilità del numero di immigrati, oscillante attorno a valori medi di circa 130 unità all'anno;
- il secondo (dal 1990 fino al 2001) è caratterizzato anch'esso da una sostanziale stabilità attorno ad un valore medio quasi doppio di quello del periodo precedente;
- il terzo, manifestatosi a partire dal 2001, è caratterizzato, a differenza dei precedenti, da una continua crescita fino a sfiorare la soglia di 450 immigrati all'anno, seguita nell'ultimo biennio da una fase di assestamento su valori comunque superiori alle 300 unità.

La curva di emigrazione mostra, sempre escludendo le oscillazioni, un andamento in crescita ma in modo più limitato: nell'ultimo periodo, in particolare, sembra essersi innescata una fase di costante crescita verso

valori sostanzialmente analoghi a quelli dell'immigrazione (che, come sopra evidenziato, risulta in calo).

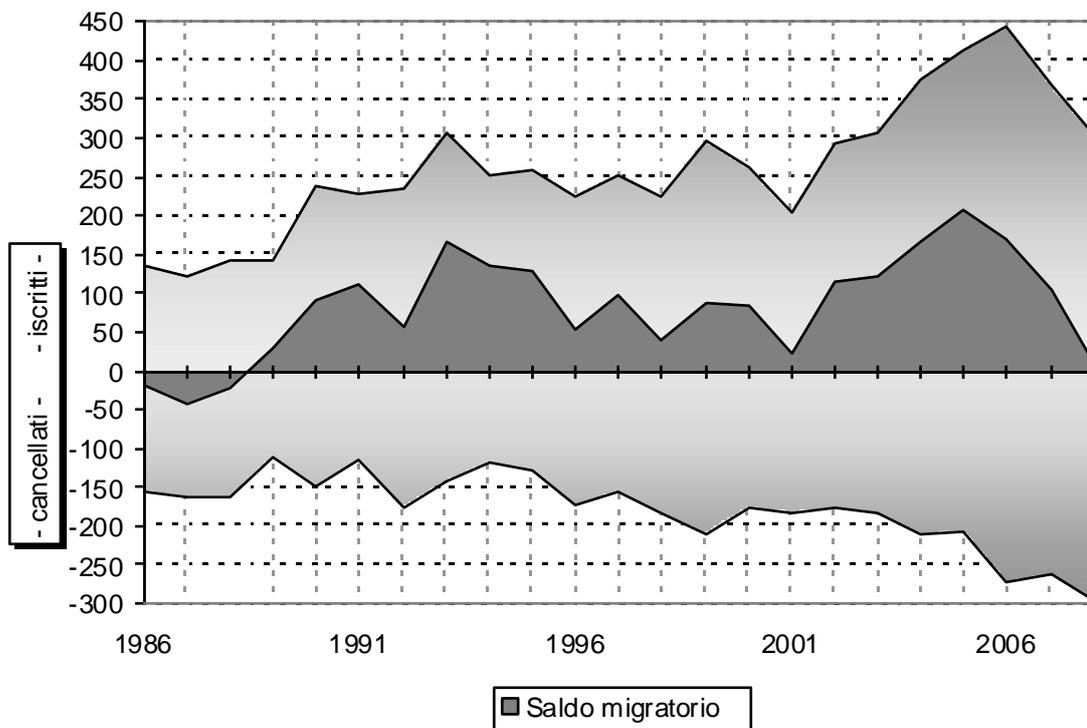
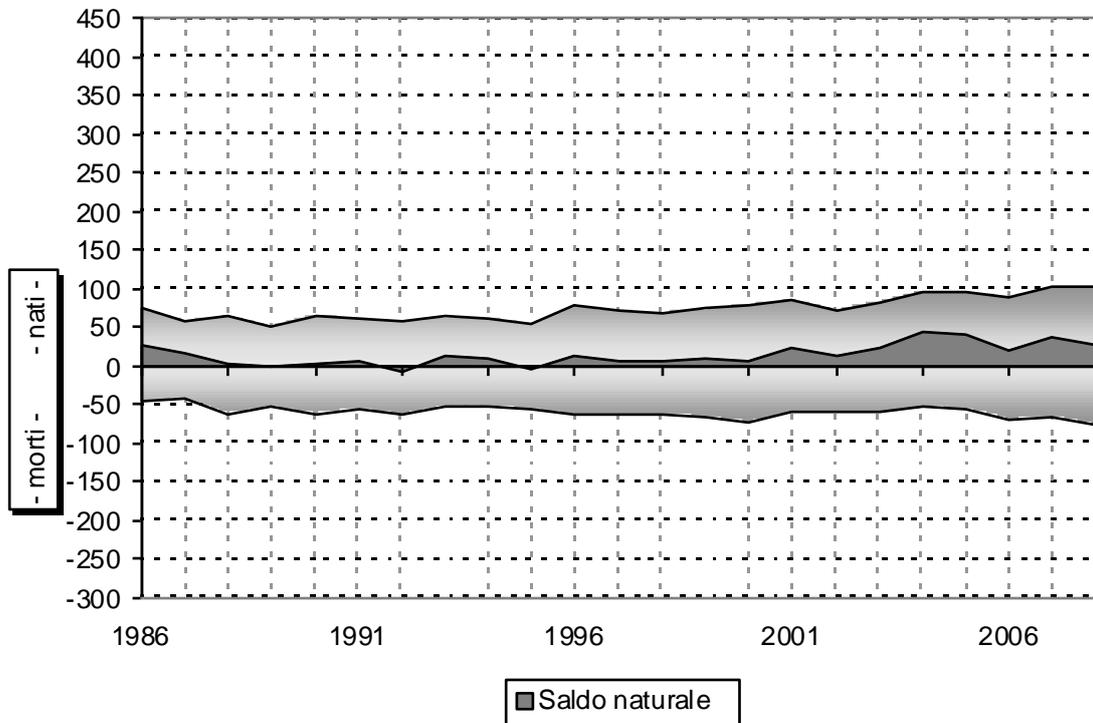
Il saldo migratorio risulta quindi, a partire dal 1990, sempre positivo (più immigrati che emigrati) e, a partire dal 2005, in progressivo calo.

Tabella 1.1-3 POPOLAZIONE: movimento naturale e migratorio

Anno	Movimento naturale			Movimento migratorio			Saldo totale
	Nati	Morti	Saldo	Iscritti	Cancellati	Saldo	
1986	73	47	26	137	155	-18	8
1987	58	43	15	122	163	-41	-26
1988	64	62	2	141	163	-22	-20
1989	51	53	-2	141	111	30	28
1990	66	62	4	238	148	90	94
1991	60	55	5	228	115	113	118
1992	56	64	-8	234	176	58	50
1993	63	52	11	307	142	165	176
1994	62	52	10	252	118	134	144
1995	53	56	-3	258	129	129	126
1996	77	64	13	226	174	52	65
1997	70	63	7	253	155	98	105
1998	69	64	5	224	184	40	45
1999	73	65	8	296	209	87	95
2000	79	73	6	261	176	85	91
2001	85	61	24	204	182	22	46
2002	72	60	12	292	178	114	126
2003	83	61	22	306	183	123	145
2004	96	54	42	375	210	165	207
2005	95	55	40	413	206	207	247
2006	88	69	19	442	272	170	189
2007	101	65	36	367	263	104	140
2008	101	76	25	304	295	9	34

Fonte: ISTAT su dati anagrafe

Figura 1.1-1 POPOLAZIONE: movimento naturale e migratorio

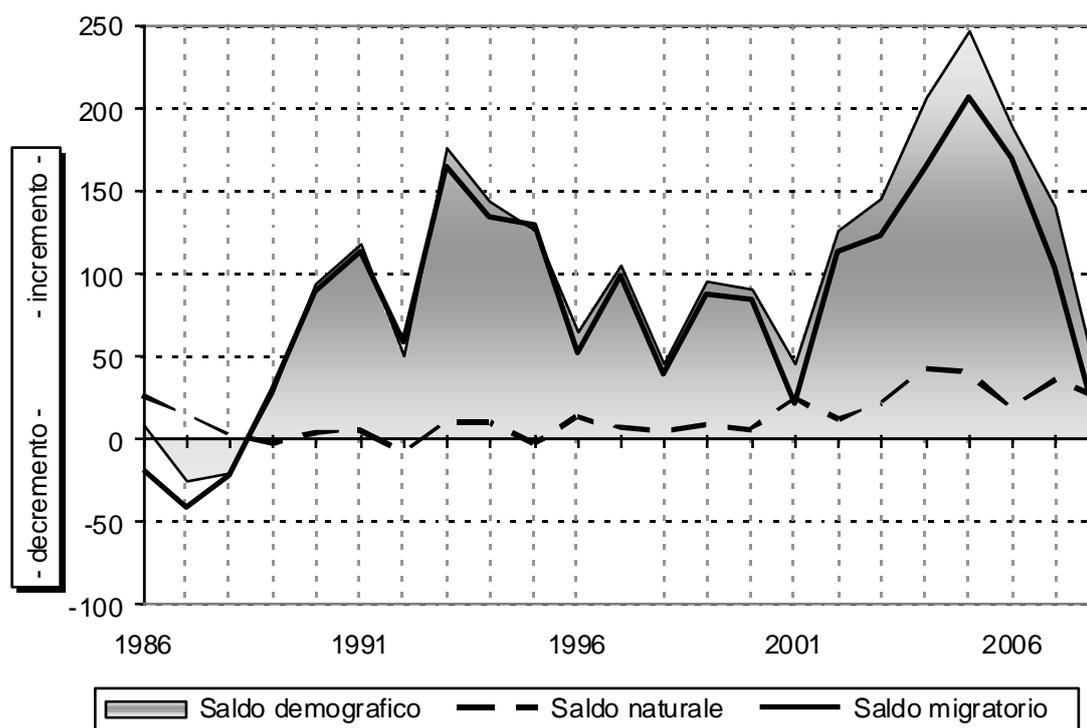


Unendo i valori riscontrati per i due fenomeni si ottiene l'andamento del saldo demografico totale, rappresentato in Figura 1.1-2.

Si nota la prevalenza della componente migratoria, in grado di condizionare il saldo demografico che mostra un andamento che ricalca quello del saldo migratorio.

Anche in questa rappresentazione appare evidente il periodo di forte crescita e successivo calo verificatosi a partire dal 2001.

Figura 1.1-2 POPOLAZIONE: saldo demografico totale



Età della popolazione

Approfondendo l'analisi delle caratteristiche della popolazione, con particolare riferimento alle classi di età, si rileva una situazione relativamente dinamica, nella quale i segni di invecchiamento della popolazione non sono così evidenti come accade in realtà simili. Tuttavia è possibile rilevare un apprezzabile seppur lento processo evolutivo che ha portato, specie nell'ultimo censimento, ad una modifica della composizione: incominciano a manifestarsi sintomi di invecchiamento legati all'incremento delle classi di età più elevata ed alla stabilità di quelle in età giovanile.

L'analisi della composizione della popolazione (suddivisa per sesso e per classi di età), viene effettuata mediante il raffronto fra i valori censuari riportati in Tabella 1.1-5 e rappresentati in diagrammi tra loro confrontabili in Figura 1.1-3.

Il grafico relativo al 2001 mostra un tipico andamento "rigonfiato", caratterizzato dalla prevalenza di individui nella fascia tra i 25 ed i 45 anni.

Il confronto con i diagrammi ottenuti dai precedenti censimenti (Figura 1.1-3) mostra, anche intuitivamente, l'evoluzione della situazione passando da diagrammi a "piramide" (caratteristici delle situazioni con elevata presenza di individui giovani) all'attuale "rigonfiato"; dal confronto con il 1991 si nota inoltre anche lo spostamento del "rigonfiamento" verso età maggiori. Nella comunità di Magnago incominciano a manifestarsi sintomi di invecchiamento legati

all'incremento delle classi di età più elevata ed alla stabilità di quelle in età giovanile.

Nella Tabella 1.1-4 sono riassunti i principali dati relativi alle tre fasce di età.

Tabella 1.1-4 POPOLAZIONE: fasce di età

ANNI	POPOLAZIONE PER FASCIA DI ETA'										
	< 15 anni			15 ÷ 65 anni			> 65 anni			TOTALE	
	N	%	var.%	N	%	var.%	N	%	var.%	N	%
1961 **	1.895	21,6		6.273	71,5		601	6,9		8.769	100,0
1971			-			-			-		100,0
1981	1.525	22,2		4.614	67,1		741	10,8		6.880	100,0
1991	1.086	15,7	-28,8	4.923	71,1	6,7	913	13,2	23,2	6.922	100,0
2001	1.090	14,0	0,4	5.478	70,1	11,3	1.243	15,9	36,1	7.811	100,0

** Nel 1961 unito a Vanzaghello – I valori assoluti non sono confrontabili

Fonte: Censimenti Generali della Popolazione, ISTAT, 1961-1971-1981-1991-2001

In particolare si nota che:

- la fascia d'età fino a 15 anni mostra, in termini assoluti, un forte calo negli anni '80 (pari a quasi un terzo del valore iniziale) seguito da una stabilità pressoché perfetta; tuttavia il peso percentuale sul totale della popolazione è andato progressivamente e sensibilmente decrescendo passando dal 22% del 1981 al 14% del 2001;

- la fascia d'età superiore ai 65 anni è, in termini assoluti, in costante e forte crescita fin dal 1971, registrando un incremento decennale del 23% negli anni '80 e superiore al 36% negli anni '90; analogo crescita, anche se in termini più contenuti, mostra il peso percentuale sul totale della popolazione, passato dall'11% del 1981 al 16% del 2001;
- la fascia d'età intermedia mostra, in termini assoluti, una continua crescita registrando un incremento decennale del 7% negli anni '80 e dell'11% negli anni '90. Alquanto differente appare l'evoluzione del peso percentuale della fascia sul totale della popolazione: in moderata crescita fino al 1981, si attesta, con un leggero calo, al 70% del 2001.

A fronte di un costante incremento della popolazione si osserva quindi:

- una continua crescita in valore assoluto (cui corrisponde pure una crescita in peso percentuale) delle classi in età avanzata;
- una stabilità in valore assoluto (corrispondente ad un calo in peso percentuale) delle classi in età giovanile;
- una crescita in valore assoluto (corrispondente ad un leggero calo in peso percentuale) delle classi in età lavorativa.

Esaminando i dati riportati, con maggior disaggregazione, Tabella 1.1-5 si può osservare la forte ripresa mostrata dalla classe d'età da 0 a 5 anni nell'ultimo censimento. Al consistente calo (circa 25%) registrato negli anni '80, si è sostituita una forte crescita, con un incremento percentuale medio del 17% corrispondente a 56 bambini in più.

E' evidente che, pur in presenza di un incremento del peso delle classi più anziane, in valore assoluto si è registrato anche un significativo

incremento bambini. Le incertezze che caratterizzano l'economia domestica in questi ultimi anni rende difficile stimare l'evolvere del fenomeno anche su periodi a breve termine. Tuttavia non vi sono motivi che rendano ipotizzabile un'inversione di tendenza, anche se non si può stimare con che rapidità possa manifestarsi nel prossimo futuro.

Tabella 1.1-5 POPOLAZIONE: suddivisione in classi di età

Anno 1981

	0-5	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	>74	Totale
M	209	270	291	281	224	239	268	245	267	224	211	188	101	118	105	57	3.298
F	216	244	295	265	241	249	295	235	259	246	226	212	138	172	134	155	3.582

Anno 1991

	0-5	5-9	10-14	15-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	> 74	Totale
M	170	170	202	555	564	484	484	377	209	136	3.351
F	149	185	210	519	535	518	456	431	314	254	3.571

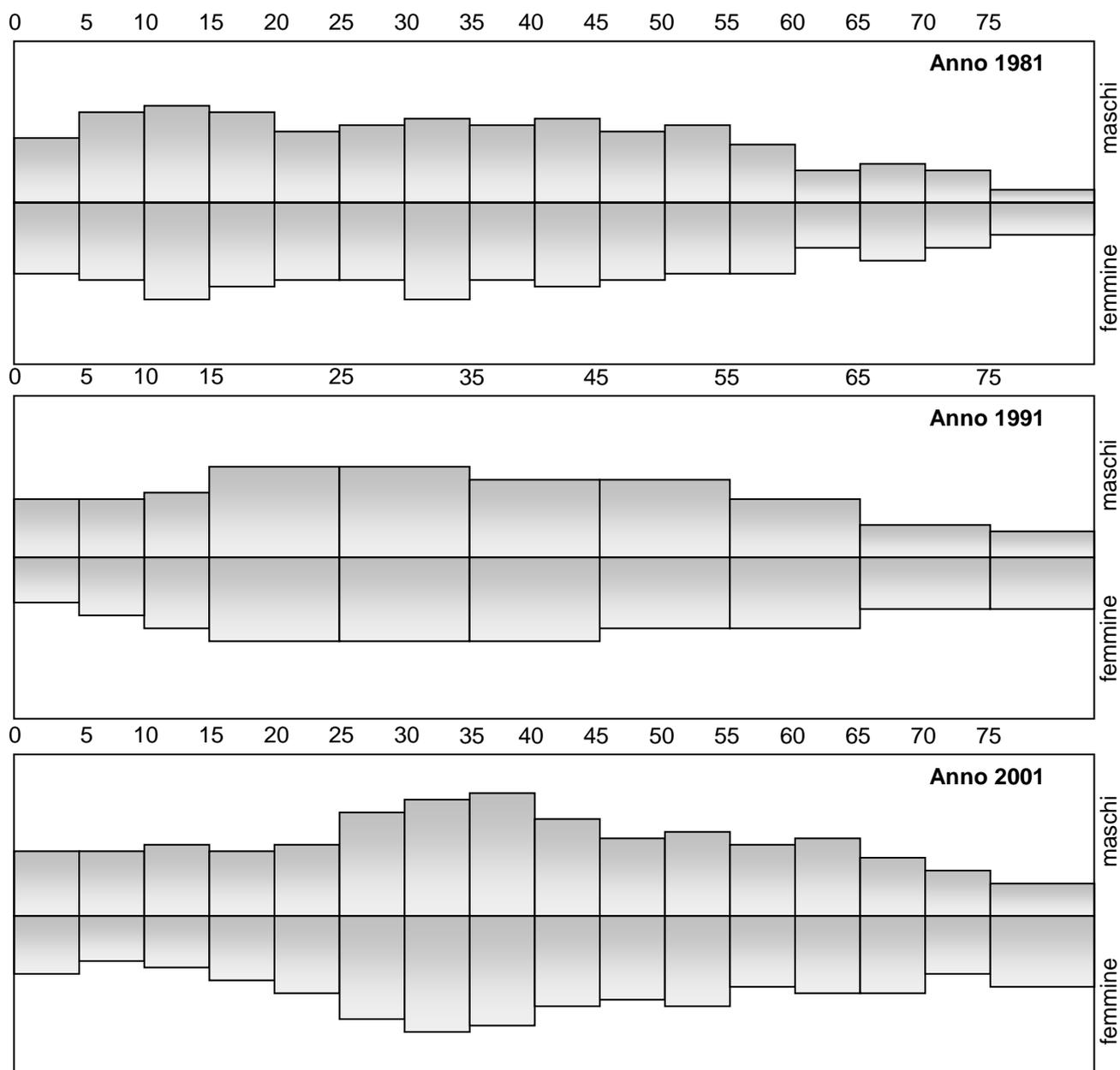
Anno 2001

	0-5	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	>74	Totale
M	198	197	217	198	216	319	365	374	308	245	262	227	240	176	143	168	3.853
F	177	144	157	204	248	310	356	331	281	250	287	210	247	236	179	341	3.958

Fonte: Censimenti Generali della Popolazione, ISTAT, 1981-1991-2001

Figura 1.1-3 POPOLAZIONE: composizione per classi di età

Scala: 1cmq=200 ab.



La struttura demografica di Magnago appare quindi una realtà piuttosto stabile, priva di bruschi cambiamenti, nella quale sono comunque in atto processi evolutivi che potranno determinare un graduale mutamento nella struttura della popolazione. Il fenomeno è, allo stato attuale, appena percettibile ma dovrà essere attentamente seguito al fine di operare scelte preventive che evitino la creazione di situazioni di crisi che possono risultare di difficile riassorbimento ed al contempo riducono sostanzialmente il livello di qualità di vita nell'abitato stesso.

Si può ritenere che la crescita demografica di Magnago sia generata anche dall'impulso dei significativi eventi presenti nel contesto territoriale circostante: potenziamento dello scalo aeroportuale della Malpensa, prossimità alla direttrice del Sempione, espansione urbana di Busto Arsizio, attrazione dell'area metropolitana milanese.....

In tale contesto Magnago definisce un proprio ruolo urbanistico come polarità urbana in una fascia di transizione tra l'ambito di sviluppo sociale ed economico del nord milanese, attualmente soggetto a forte trasformazione nei vari settori produttivi, ed un territorio meno densamente abitato, ricco di potenzialità ambientali ma, al contempo, destinato ad un più diretto e maggior coinvolgimento con le dinamiche di sviluppo metropolitano.

1.2. Aspetti insediativi

Il patrimonio edilizio

L'analisi dello sviluppo del patrimonio edilizio di Magnago dal 1971 in poi (Tabella 1.2-1) mostra una fase di continua crescita. Dalle ultime rilevazioni censuarie il fenomeno appare in accelerazione: alla fase di

crescita che ha interessato gli anni '70/'80 è infatti seguito un decennio caratterizzato dal raddoppio del tasso di crescita delle abitazioni, che ha raggiunto un valore del 23%.

Una evoluzione simile la si ricava considerando le stanze, per le quali tuttavia si notano tassi ancora superiori, sintomo del progressivo diffondersi di unità abitative caratterizzate da un maggior numero di stanze. Significativo appare, a questo proposito, il confronto con il dato del 1961 che, come sopra premesso, riguarda l'insieme degli attuali comuni di Magnago e Vanzaghello. In tale anno il numero di abitazioni dei due centri uniti (pari a 2.498 unità) era sostanzialmente equivalente a quello rilevato per la sola Magnago nel 1991 (pari a 2.426 unità), tuttavia nel 1961 le stanze corrispondenti erano 7.624 contro le 10.406 rilevate nel 1991. La dimensione media delle abitazioni è andata infatti progressivamente crescendo, passando da un valore di 3,1 stanze per abitazione nel 1961, al valore di 4,1 nel 2001.

Il grado di occupazione delle abitazioni è sempre stato abbastanza elevato, oscillando su valori prossimi al 100% del totale (Tabella 1.2-1) con una dinamica inversa rispetto a quella dello sviluppo del patrimonio edilizio.

Anche considerando le stanze si riscontra un andamento analogo. Analizzando nel dettaglio il motivo della non occupazione al 2001 (Tabella 1.2-2) si vede come le abitazioni non occupate effettivamente vuote siano in numero molto limitato: 7 unità pari allo 0,2% del totale.

Buona parte del patrimonio edilizio di Magnago può considerarsi abbastanza recente: in particolare il 62 % circa delle abitazioni risulta costruito o ricostruito in epoca successiva al 1960 (cfr. Tabella 1.2-3).

L'attività edificatoria è risultata particolarmente sostenuta nel periodo compreso tra il 1946 ed il 1981 (durante il quale gli interventi hanno interessato quasi il 55% dell'intero patrimonio edilizio), con una netta prevalenza del decennio 1962-1971 (al quale risale il 22% degli edifici), scendendo, nei decenni seguenti, a valori più contenuti ed paragonabili a quelli degli anni del dopoguerra.

Tabella 1.2-1 PATRIMONIO EDILIZIO: sviluppo dal 1961 al 2001

ANNO	ABITAZIONI			STANZE (*)			Stanze per abitazione
	Occupate	Non occupate	Totale	Occupate	Non occupate	Totale	
1961 **	2.498 99,2	21 0,8	2.519 100	7.624 99,1	68 0,9	7.692 100	3,1
1971	1.875 97,5	48 2,5	1.923 100			100	
1981	2.177 96,2	87 3,8	2.264 100	8.884 96,5	323 3,5	9.207 100	4,1
1991	2.426 96,0	102 4,0	2.528 100	10.406 97,6	258 2,4	10.664 100	4,2
2001	3.058 97,5	79 2,5	3.137 100	12.601 97,8	285 2,2	12.886 100	4,1

(*) adibite esclusivamente o promiscuamente ad abitazione più cucine.

** Nel 1961 unito a Vanzaghello – I valori assoluti non sono confrontabili

Fonte: Censimenti Generali della Popolazione, ISTAT, 1961-1971-1981-1991-2001

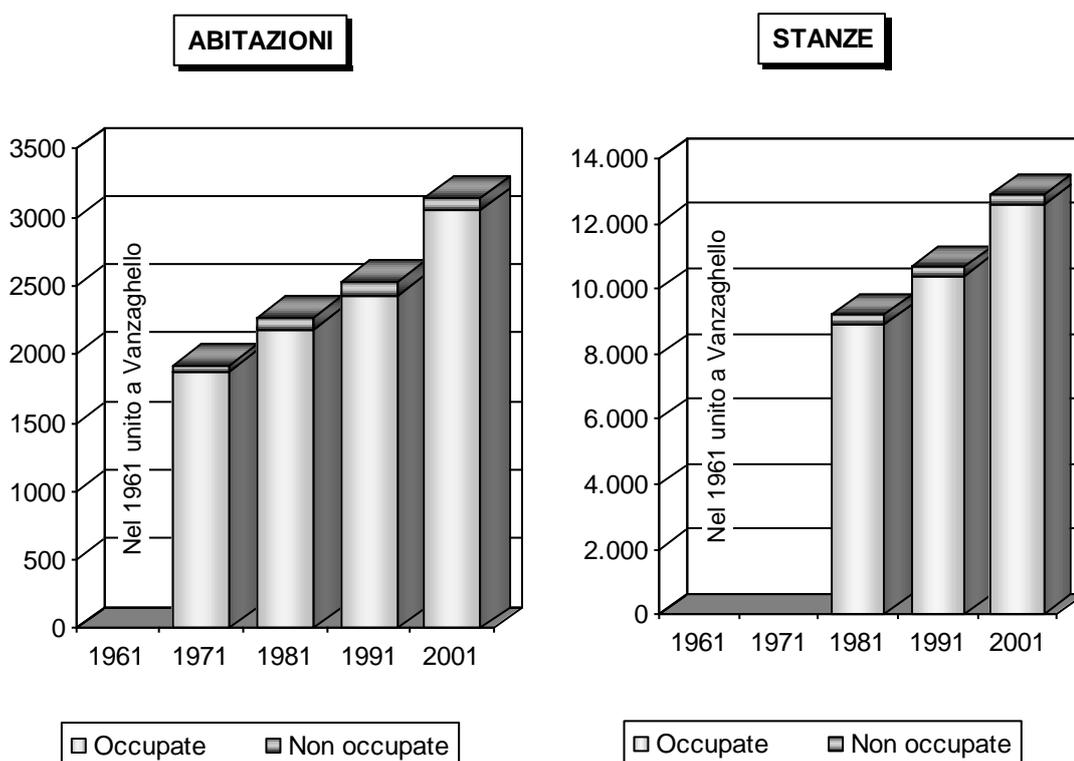


Tabella 1.2-2 PATRIMONIO EDILIZIO: caratteristiche delle abitazioni (2001)

			N°	%
ALLOGGI	Abitazioni	Occupate da residenti	3.058	97,5
		Occupate da non residenti	72	2,3
		Vuote	7	0,2
		Totale abitazioni	3.137	100,0
	Altri alloggi		-	-
	Totale alloggi		3.137	100,0
STANZE	Occupate	Per abitazione	10.133	78,6
		Cucine	2.341	18,2
		Totale occupate uso abitazione	12.474	96,8
		Altro uso	127	1,0
		Totale occupate	12.601	97,8
	Non occupate		285	2,2
	Totale stanze		12.886	100,0

Fonte: Censimento generale della popolazione, ISTAT, 2001

Tabella 1.2-3 PATRIMONIO EDILIZIO: epoca di costruzione o ricostruzione delle abitazioni (2001)

EPOCA	ABITAZIONI	
	N°	%
prima del 1919	357	11,4
tra il 1919 ed il 1945	256	8,0
tra il 1946 ed il 1960	576	18,4
tra il 1961 ed il 1971	683	21,8
tra il 1972 ed il 1981	465	14,8
tra il 1982 ed il 1991	287	9,2
dopo 1991	513	16,4
TOTALE	3.137	100,0

Fonte: Censimento Generale della Popolazione, ISTAT, 2001

Componenti insediative

Considerando i dati dei censimenti (Tabella 1.2-4) riguardanti le abitazioni occupate ed ai relativi occupanti, si osservano variazioni dei numeri indice (rapporti percentuali di variazione fra i censimenti assumendo uguale a 100 il valore al 1971 non potendo considerare, per i motivi sopra esposti, i dati al 1961) sostanzialmente analoghe, anche se con dinamiche ed entità differenti: risultano tutti in crescita.

In generale si osserva che (al 2001) a fronte di un incremento complessivo della popolazione che sfiora il 23 % si hanno incrementi del 62% delle famiglie e del 63% delle abitazioni.

Analizzando l'evoluzione dei rapporti parametrici caratteristici si può osservare che:

- il rapporto tra famiglie ed abitazioni mantiene un valore costante e soddisfacente (valore unitario, pari all'ottimo teorico);
- la dimensione media delle abitazioni, espressa in numero di stanze, si è assestata su un valore di oltre 4 stanze per abitazione sin dal 1981;
- la dimensione media delle famiglie, viceversa, è stata in continua diminuzione attestandosi, al 2001, ad un valore di 2,5 persone per nucleo;
- l'affollamento abitativo, espresso come rapporto tra il numero di abitanti e le stanze da questi utilizzate, è in continuo calo attestandosi a 0,6 abitanti per vano nel 2001.

Analizzando i titoli di godimento del patrimonio immobiliare (Tabella 1.2-5) si rileva un costante incremento della quota di abitazioni in proprietà che passa dal 63% del 1971 al 79% del 2001; opposto andamento è mostrato dalle abitazioni in affitto, mentre le altre forme di godimento appaiono in leggera crescita pur rimanendo su valori inferiori al 10%, limitati ma non trascurabili.

Esaminando infine gli occupati secondo il regime di proprietà (Tabella 1.2-6) si notano, in termini percentuali, andamenti sostanzialmente analoghi a quelli riportati per le abitazioni: in particolare gli occupanti in proprietà passano dal 66% del 1961 all' 80% del 1991.

Tabella 1.2-4 COMPONENTI INSEDIATIVE: numeri indice e parametri

ANNI	ABITAZIONI OCCUPATE				OCCUPANTI				PARAMETRI			
	Abitazioni		Stanze (*)		Abitanti		Famiglie		Stanze per abitaz.	Abitanti per stanza	Famiglie per abitaz.	Abitanti per Famiglia
	N	N° indice	N	N° indice	N	N° indice	N	N° indice				
1961 **	2.498	-	7.624	-	8.746	-	1.794	-	3,1	1,1	0,7	4,9
1971	1.875	100,0			6.355	100,0	1.893	100,0			1,0	3,4
1981	2.177	116,1	8.884	100,0	6.866	108,0	2.281	120,5	4,1	0,8	1,0	3,0
1991	2.426	129,4	10.406	117,1	6.917	108,8	2.554	134,9	4,3	0,7	1,1	2,7
2001	3.058	163,1	12.601	141,8	7.811	122,9	3.074	162,4	4,1	0,6	1,0	2,5

(*) Stanze adibite esclusivamente o promiscuamente ad abitazione e ('81/'91) cucine

** Nel 1961 unito a Vanzaghello – I valori assoluti non sono confrontabili

Fonte: Censimenti Generali della Popolazione, ISTAT, 1961-1971-1981-1991-2001

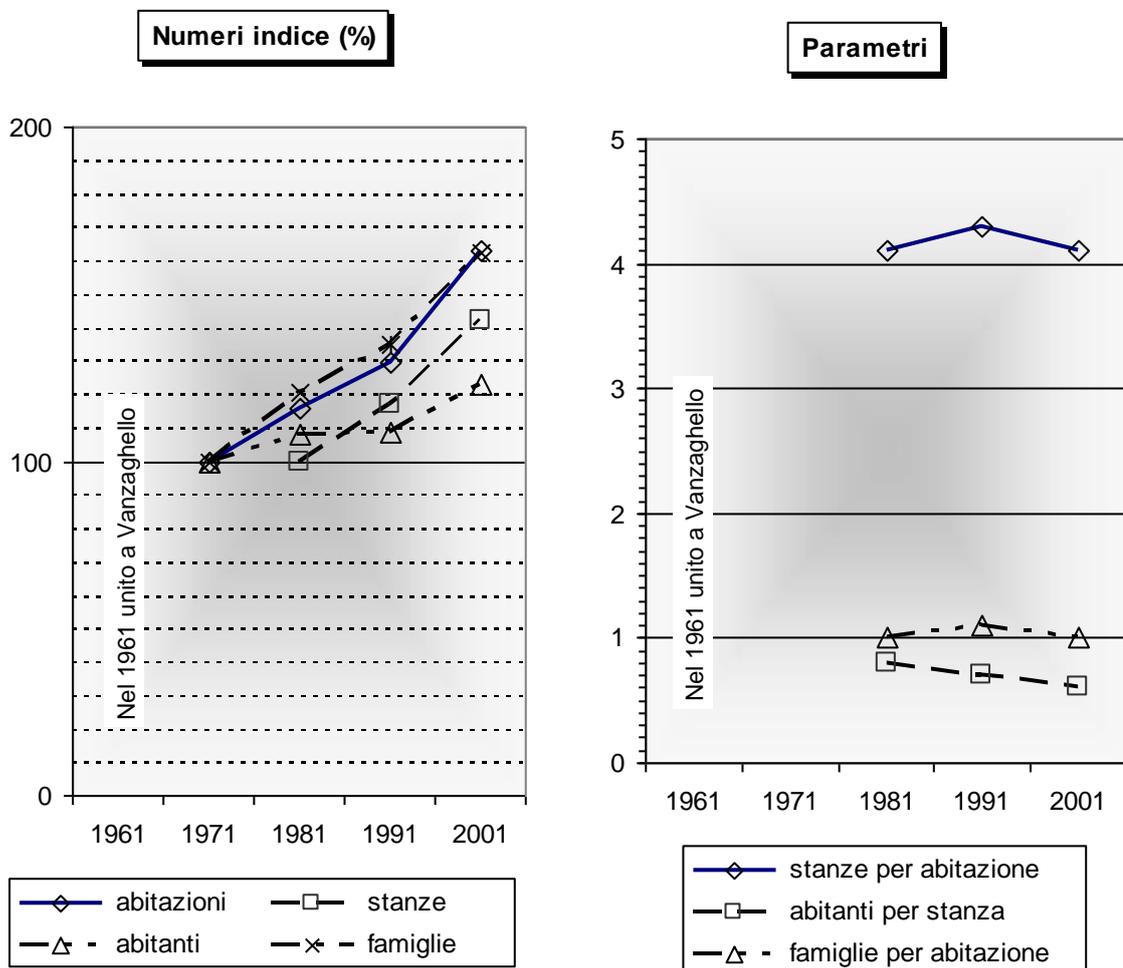


Tabella 1.2-5 COMPONENTI INSEDIATIVE: abitazioni per titolo di godimento

ANNI	ABITAZIONI OCCUPATE							
	Proprietà		Affitto		Altro		TOTALE	
	N	%	N	%	N	%	N	%
1961 **	1.606	64,3	688	27,5	204	8,2	2.498	100,0
1971	1.180	62,9	562	30,0	133	7,1	1.875	100,0
1981	1.504	69,1	494	22,7	179	8,2	2.177	100,0
1991	1.821	75,1	373	15,4	232	9,6	2.426	100,0
2001	2.404	78,6	315	10,3	339	11,1	3.058	100,00

** Nel 1961 unito a Vanzaghello – I valori assoluti non sono confrontabili

Fonte: Censimenti Generali della Popolazione, ISTAT, 1961-1971-1981-1991-2001

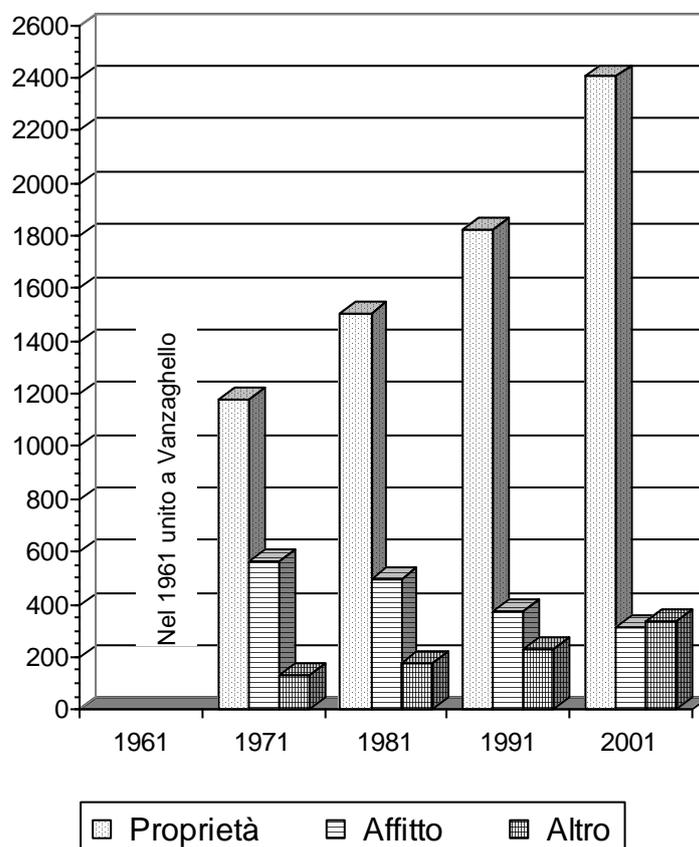
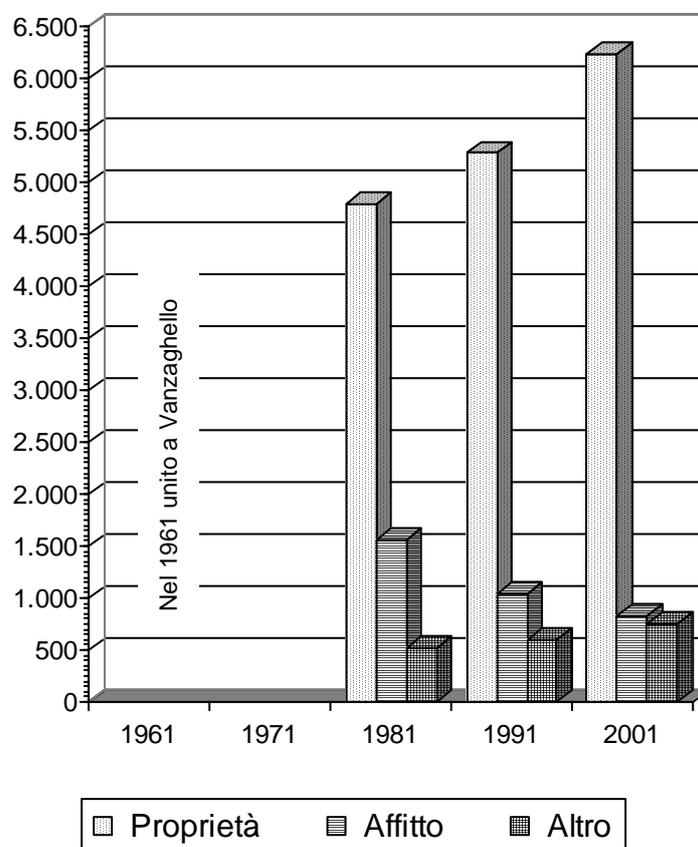


Tabella 1.2-6 COMPONENTI INSEDIATIVE: occupanti per titolo di godimento

ANNI	OCCUPANTI							
	Proprietà		Affitto		Altro		TOTALE	
	N	%	N	%	N	%	N	%
1961 **	5.743	65,7	2.374	27,1	629	7,2	8.746	100,0
1971								100,0
1981	4.791	69,8	1.554	22,6	521	7,6	6.866	100,0
1991	5.278	76,3	1.035	15,0	604	8,7	6.917	100,0
2001	6.234	79,9	826	10,6	744	9,5	7.804	100,0

** Nel 1961 unito a Vanzaghello – I valori assoluti non sono confrontabili

Fonte: Censimenti Generali della Popolazione, ISTAT, 1961-1971-1981-1991-2001



2 - COMPONENTI ECONOMICHE

2.1. Attività della popolazione

Con la definizione "attivi" si considerano i lavoratori residenti, ovverosia le persone che risiedono a Magnago, senza considerare il luogo ove essi svolgono la propria attività lavorativa.

Con riferimento all'attività della popolazione i dati censuari mostrano (Tabella 2.1-1) una sostanziale stabilità del numero totale di attivi, con un minimo nel 1971 ed un massimo nel 2001, ed un incremento complessivo di 701 unità. Ragionando in termini relativi a ciò corrisponde una limitata crescita del peso percentuale che sfiora arriva a sfiorare il 45%.

Esaminando il dato complessivo riguardante gli inattivi si nota un andamento analogo. In termini assoluti si ha un continuo incremento, salvo una sostanziale stabilità negli anni '80 con una crescita complessiva di 755 unità; in termini relativi un leggero decremento del peso percentuale che scende a sfiorare il 55%.

Tuttavia poiché nei censimenti ISTAT vengono annoverate tra gli inattivi anche le persone appartenenti alla classe dell'economia domestica (cioè le casalinghe), per avere indicazioni sulla reale entità degli inattivi (intesi come persone ritirate dal mondo del lavoro) bisogna scorporare tale classe.

Procedendo in tal modo gli inattivi mostrano un andamento leggermente più marcato di quanto appaia dal dato complessivo: il peso percentuale cresce passando dal 43,3% del 1971 al 46,9% del 2001.

Dall'esame delle considerazioni precedenti, Magnago appare come una realtà piuttosto stabile, priva di periodi caratterizzati da bruschi cambiamenti, presenti in altre realtà.

Esaminando la distribuzione percentuale degli attivi nei tre settori, si possono trarre le seguenti indicazioni:

- il settore agricolo vede una sostanziale stabilità attorno a valori comunque estremamente ridotti, sia in termini assoluti sia in termini relativi.
- il settore secondario vede un costante calo in termini assoluti (il numero di attivi si riduce di oltre il 12%) cui corrisponde una analoga flessione in termini relativi (il peso percentuale passa dal 33% al 26%). Scendendo nel dettaglio si nota una più marcata perdita del settore manifatturiero, compensata solo in parte dalla crescita delle attività legate al luogo (ed in particolare del settore delle costruzioni);
- il settore terziario risulta invece in forte sviluppo sia in termini assoluti (il numero di attivi raddoppia) sia in termini relativi (il peso percentuale passa dal 10% al 18%). Scendendo nel dettaglio si nota la netta prevalenza dei settori del commercio e dei servizi..

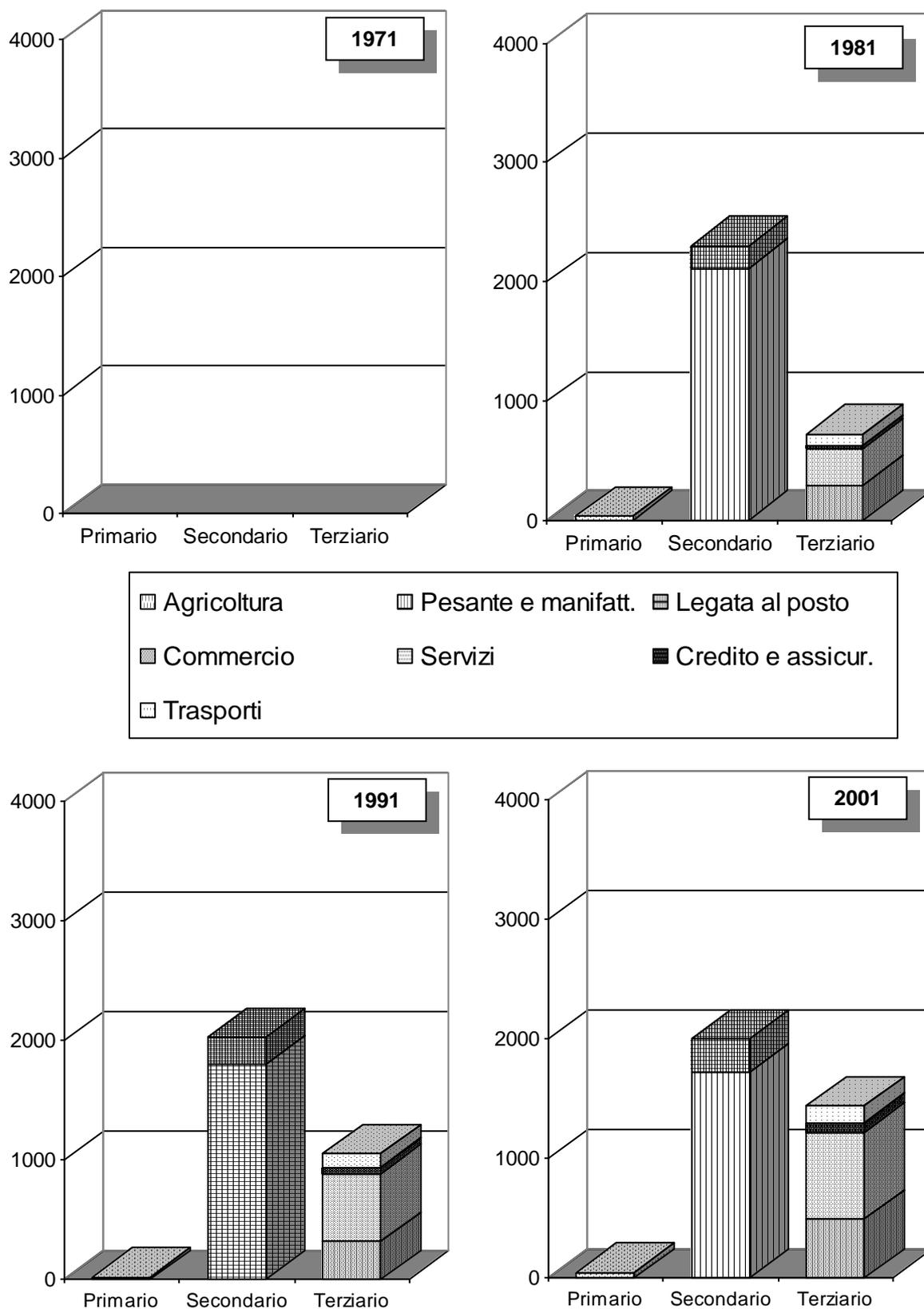
Tabella 2.1-1 ATTIVITÀ della popolazione

ATTIVITÀ	1971		1981		1991		2001	
	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%
<i>PRIMARIO</i>			39	0,6	24	0,3	48	0,6
<i>SECONDARIO</i>								
- pesante e manifatt.			2.116	30,8	1.800	26,0	1.721	22,0
- legata al posto			184	2,7	226	3,3	280	3,6
<i>TOTALE Secondario</i>			2.300	33,4	2.026	29,3	2.001	25,6
<i>TERZIARIO</i>								
- commercio			300	4,4	323	4,7	494	6,3
- servizi			308	4,5	565	8,2	728	9,3
- credito ed assicuraz.			21	0,3	56	0,8	79	1,0
- trasporti			92	1,3	113	1,6	142	1,8
<i>TOTALE Terziario</i>			721	10,5	1.057	15,3	1.443	18,4
TOTALE ATTIVI	2.791	43,9	3.060	44,5	3.107	44,9	3.492	44,7
- casalinghe	812	12,8	688	10,0	738	10,7	658	8,4
- altri non attivi	2.752	43,3	3.132	45,5	3.077	44,5	3.661	46,9
TOTALE INATTIVI	3.564	56,1	3.820	55,5	3.815	55,1	4.319	55,3
TOTALE POPOLAZ.	6.355	100,0	6.880	100,0	6.922	100,0	7.811	100,0

Le percentuali si riferiscono alla popolazione totale

Fonte: Censimenti Generali della Popolazione, ISTAT, 1971-1981-1991-2001

Figura 2.1-1 Attività della popolazione



2.2. Addetti e Unità Locali

Prima di passare all'esame dei singoli settori è doveroso premettere che le differenze nell'impostazione delle classificazioni esistenti tra i vari censimenti, in alcuni casi notevoli (ad es. in certi settori del terziario), possono incidere pesantemente sulla validità dei confronti. Pertanto le deduzioni che si possono trarre dall'esame dei dati censuari devono essere considerate con estrema cautela.

Si nota infine che con la dizione "addetti" si intendono i posti di lavoro occupati nel territorio comunale di Magnago, ovverosia le persone che svolgono la loro attività in Magnago senza necessariamente risiedervi. Nel seguito sono inoltre riportati il numero di Unità Locali (luoghi ove si svolge l'attività economica) e quindi la loro dimensione media in termini di addetti per unità locale.

Il settore secondario

Con riferimento al settore produttivo secondario, le categorie industriali riportate nella Tabella 2.2-1 e rappresentate nella Figura 2.2-1, sono state ottenute riunendo in gruppi le voci utilizzate nella classificazione dell'ISTAT nel Censimento Generale dell'Industria e del Commercio.

La prima considerazione suggerita dall'esame della tabella e dei grafici, riguarda il progressivo rallentamento della crescita del numero totale di addetti: l'incremento già limitato negli anni '70 (+ 5%) si è in seguito praticamente arrestato, iniziando addirittura una fase di contrazione.

Differente andamento è mostrato dal numero delle unità locali, che appaiono in crescita, pur con una pausa negli anni '80.

In conseguenza la dimensione media delle unità locali evidenzia una apprezzabile tendenza alla diminuzione, passando dagli 11,1 addetti del 1971 ai 6,5 del 2001.

Le attività produttive sono concentrate essenzialmente in due comparti, che assorbono (al 2001) quasi il 90% degli addetti:

- quello della meccanica e della carta, che occupa il 46% degli addetti;
- quello del tessile, abbigliamento ed altre manifatturiere, con il 42% degli addetti.

Il rapporto reciproco tra i due comparti, che aveva sempre mostrato una prevalenza del settore tessile, si è invertito in occasione dell'ultimo Censimento.

L'unico comparto che ha mostrato una dinamica fortemente espansiva è risultato quello dell'industria legata al luogo: i relativi addetti sono infatti più che raddoppiati tra il 1971 ed il 2001.

Tutti gli altri settori, mostrano un numero di addetti sostanzialmente stabile; si evidenzia tuttavia il calo presentato dal settore tessile.

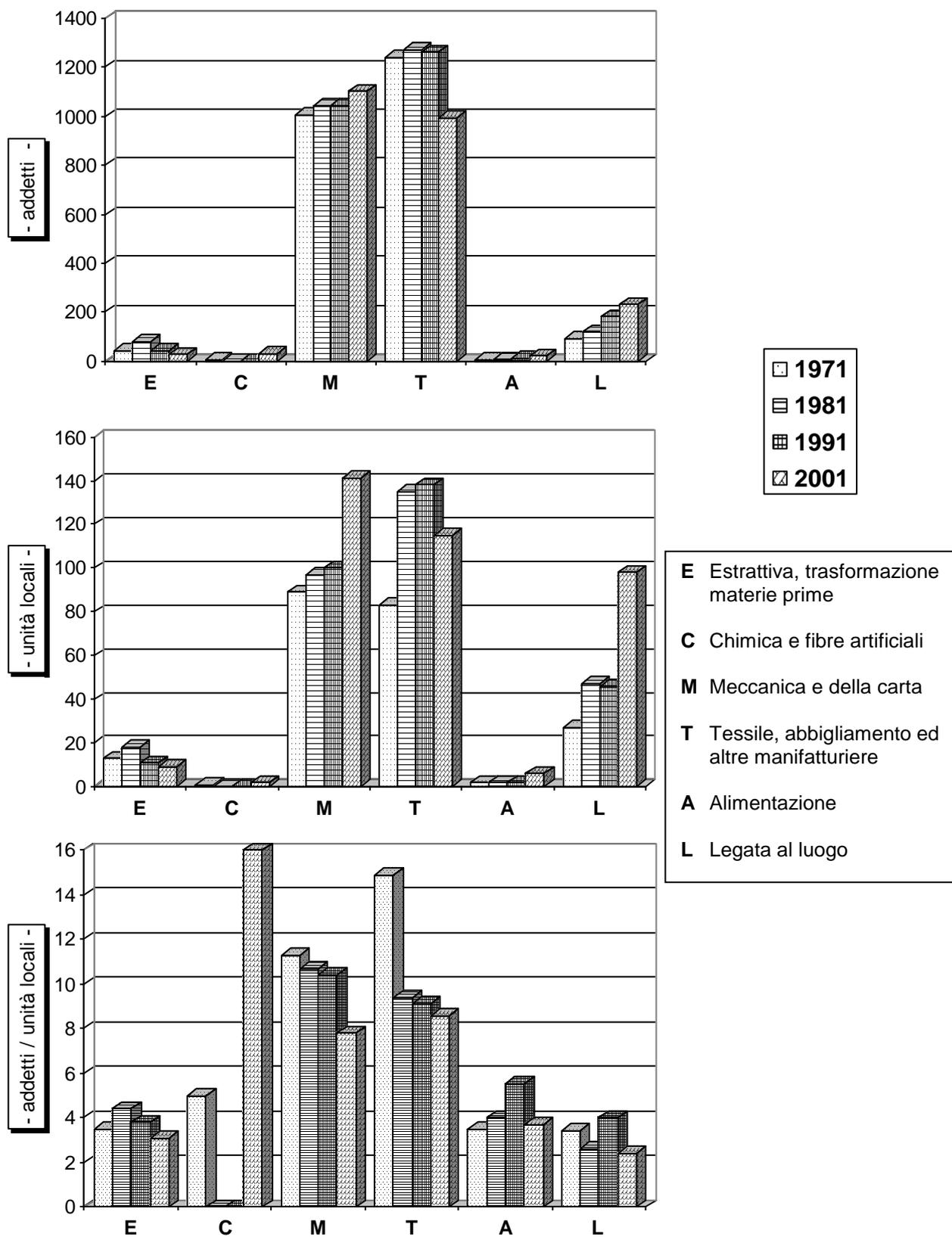
Anche il parametro della dimensione media mostra una tendenza alla diminuzione sia per il comparto della meccanica (che passa dagli 11 addetti per unità del 1971 ai 7,8 del 2001), sia, soprattutto, per quello del tessile, abbigliamento ed altre manifatturiere (che passa dai 15 del 1971 ai 9 del 2001).

Tabella 2.2-1 SETTORE SECONDARIO: addetti ed unità locali

	1971			1981			1991			2001		
	Addetti U.L.		Add/ UL N°									
	N°	%		N°	%		N°	%		N°	%	
Estrattiva e trasformaz. materie prime	45 13	1,9 6,0	3,5	79 18	3,1 6,0	4,4	42 11	1,7 3,7	3,8	28 9	1,2 2,4	3,1
Chimica, fibre artificiali	5 1	0,2 0,5	5,0	- -	- -	-	- -	- -	-	32 2	1,3 0,5	16,0
Meccanica, della carta	1.006 89	42,0 41,4	11,3	1.042 97	41,3 32,4	10,7	1.041 100	41,0 33,7	10,4	1.100 141	45,7 38,0	7,8
Tessile, abbigliamento ed altre manifatturiere	1.239 83	51,7 38,6	14,9	1.271 135	50,4 45,2	9,4	1.262 138	49,7 46,5	9,1	992 115	41,2 31,0	8,6
Alimentazione	7 2	0,3 0,9	3,5	8 2	0,3 0,7	4,0	11 2	0,4 0,7	5,5	22 6	0,9 1,6	3,7
Legata al luogo	93 27	3,9 12,6	3,4	120 47	4,8 15,7	2,6	182 46	7,2 15,5	4,0	231 98	9,7 26,5	2,4
TOTALE	2.395 215	100,0 100,0	11,1	2.520 299	100,0 100,0	8,4	2.538 297	100,0 100,0	8,5	2.405 371	100,0 100,0	6,5

Fonte: Censimenti Generali Industria e Commercio, ISTAT, 1971-1981-1991-2001

Figura 2.2-1 SETTORE SECONDARIO: addetti ed unità locali



Il settore terziario

Il numero di addetti al settore terziario è passato dai 278 del 1971, con 151 unità locali, agli 829 del 2001 con 365 unità locali (Tabella 2.2-2 e relativa Figura 2.2-2).

Esaminando la situazione al 2001 (che risulta anche il censimento nel quale è stato rilevato il maggior numero di classi) si nota la prevalenza del commercio propriamente detto che occupa 325 addetti in 150 unità locali (pari, rispettivamente, al 39,2% ed al 41,0% del totale).

Non sono possibili ulteriori comparazioni poiché, come già accennato precedentemente, le modifiche apportate ai criteri di rilevamento nei vari censimenti, rendono i dati non direttamente confrontabili.

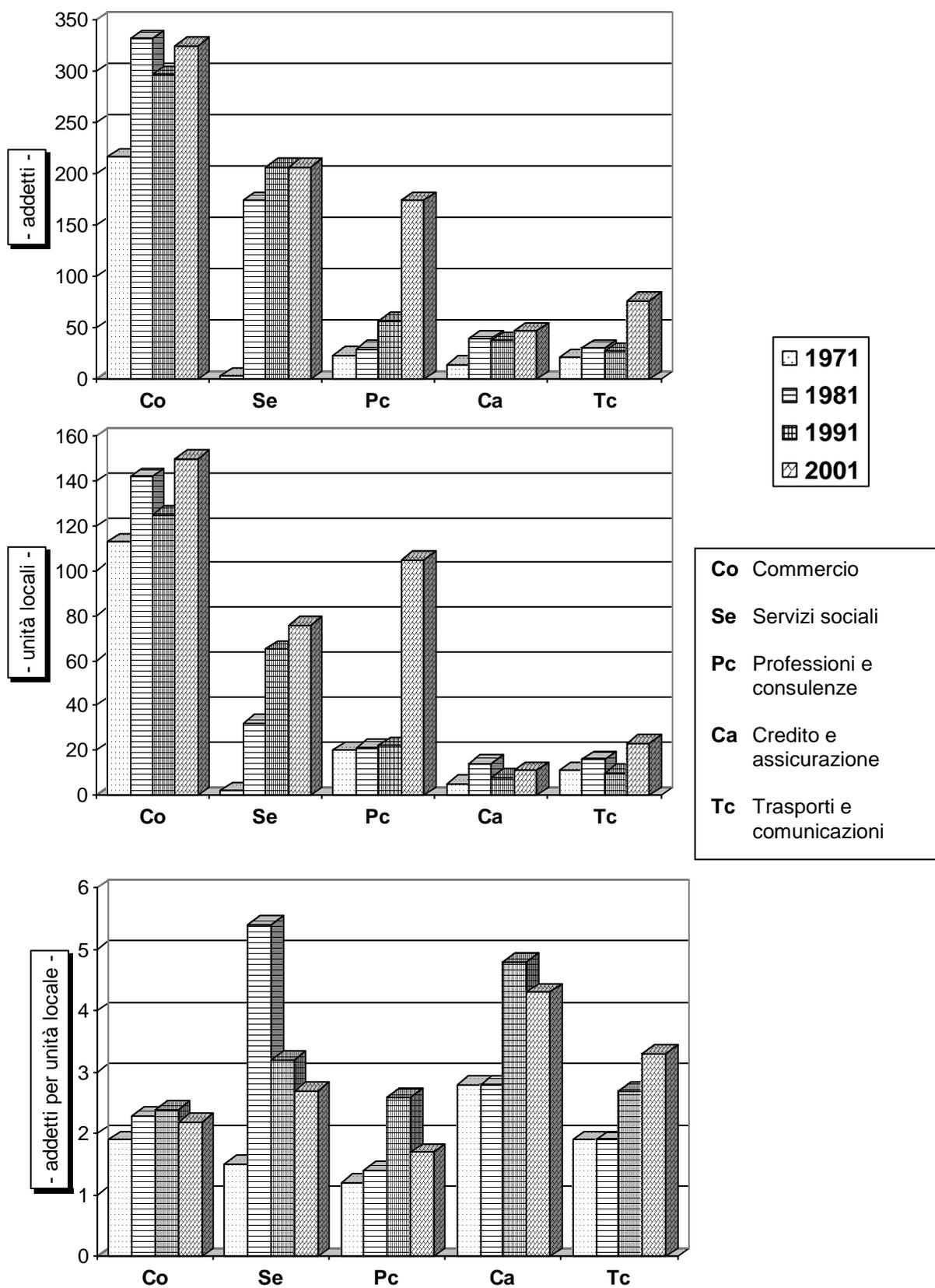
Rapportando i valori totali al 2001 con quelli del secondario, si nota come Magnago rimanga ancora fortemente dipendente dal settore industriale.

Tabella 2.2-2 SETTORE TERZIARIO: addetti ed unità locali

	1971			1981			1991			2001		
	Addetti U.L.		Add/ UL N°									
	N°	%		N°	%		N°	%		N°	%	
Commercio	217 113	78,1 74,8	1,9	332 142	55,0 63,1	2,3	297 125	47,4 54,3	2,4	325 150	39,2 41,0	2,2
Servizi sociali	3 2	1,1 1,3	1,5	174 32	28,8 14,2	5,4	207 65	33,0 28,3	3,2	207 76	25,0 20,8	2,7
Professioni e consulenze	23 20	8,3 13,2	1,2	29 21	4,8 9,3	1,4	57 22	9,1 9,6	2,6	174 105	21,0 28,8	1,7
Credito ed assicurazione	14 5	5,0 3,3	2,8	39 14	6,5 6,2	2,8	38 8	6,1 3,5	4,8	47 11	5,7 3,0	4,3
Trasporti e comunicazioni	21 11	7,6 7,3	1,9	30 16	5,0 7,1	1,9	27 10	4,4 4,3	2,7	76 23	9,1 6,4	3,3
TOTALE	278 151	100,0 100,0	1,8	604 225	100,0 100,0	2,7	626 230	100,0 100,0	2,7	829 365	100,0 100,0	2,3

Fonte: Censimenti Generali Industria e Commercio, ISTAT, 1971-1981-1991-2001

Figura 2.2-2 SETTORE TERZIARIO: addetti ed unità locali



3 - ATTI DI PROGRAMMAZIONE PROVINCIALE E REGIONALE

3.1. Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Milano

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Milano articola i propri contenuti rispetto ai seguenti sistemi territoriali:

- a) paesistico-ambientale e di difesa del suolo
- b) infrastrutturale e della mobilità;
- c) insediativo;

Per ciascuno di essi detta indirizzi (disposizioni volte a fissare obiettivi per l'attività di pianificazione comunale), direttive (disposizioni da osservare nell'attività di pianificazione comunale) e prescrizioni (disposizioni relative all'individuazione delle diverse caratteristiche del territorio ed alla loro disciplina). Le prescrizioni sono dirette (cioè conformative della proprietà e prevalenti sugli strumenti di pianificazione comunali) nel caso di aree soggette a vincoli vigenti ai sensi del decreto legislativo 22/01/04 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio..." (già D.Lgs. 490/99) o assoggettate al Piano per l'Assetto Idrogeologico, nonché i fontanili, i geositi e gli alberi monumentali. Per le restanti parti del territorio hanno,

assieme alle prescrizioni indirette, valore di indirizzo per la pianificazione comunale.

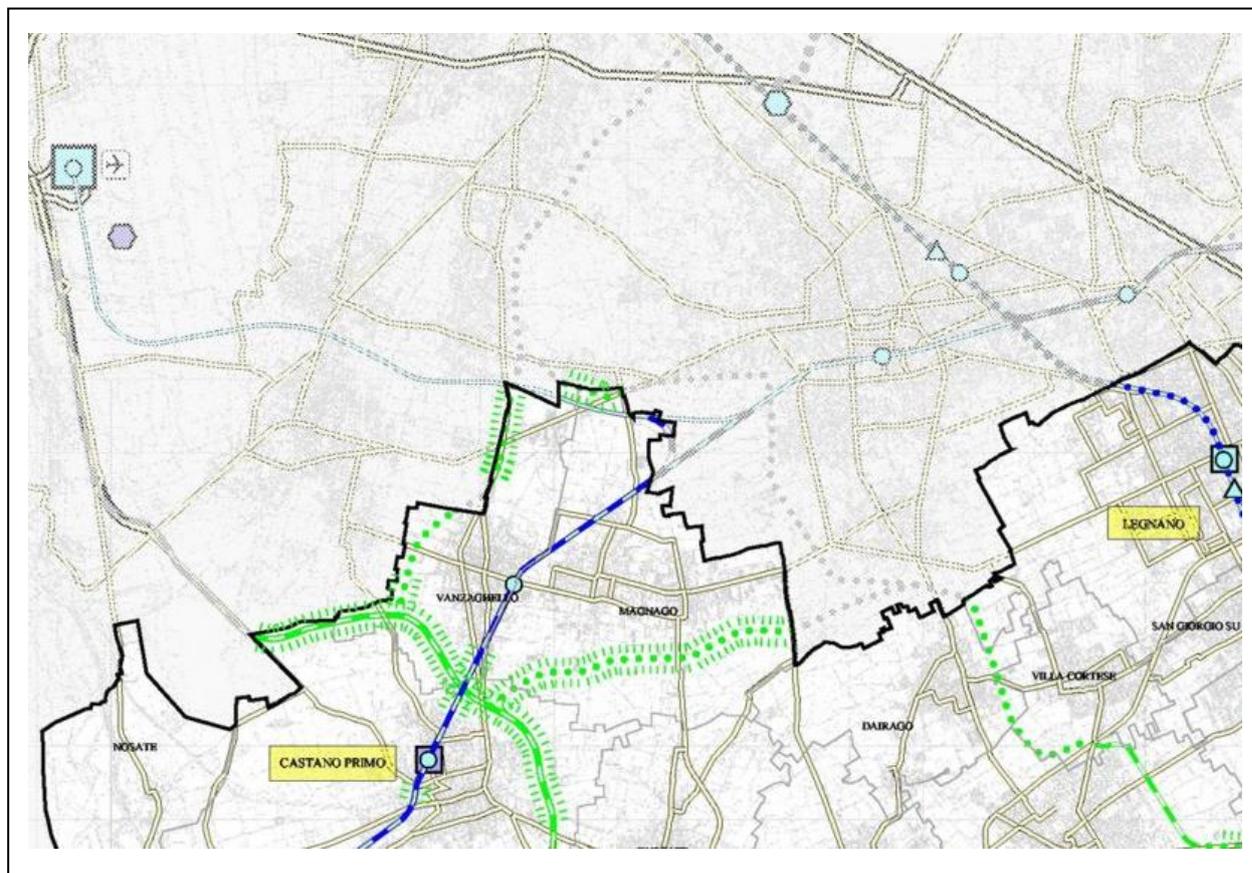
La nuova L.R. 12/05 impone alle Province di adeguare i propri Piani Territoriali di Coordinamento. Fino a tale adeguamento, ai sensi dell'art. 25 comma 4, i P.T.C.P. provinciali conservano efficacia ma hanno carattere prescrittivo solo per i casi di prevalenza di cui all'art. 18 comma 2 della medesima legge.

In particolare hanno efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti del P.G.T le seguenti previsioni:

- previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici;
- indicazione della localizzazione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità, qualora detta localizzazione sia sufficientemente puntuale, alla scala della pianificazione provinciale, in rapporto a previsioni della pianificazione o programmazione regionale, programmazioni di altri enti competenti, stato d'avanzamento delle relative procedure di approvazione, previa definizione di atti d'intesa, conferenze di servizi, programmazioni negoziate;
- individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola, fino all'approvazione del PGT;
- indicazione, per le aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico e sismico, delle opere prioritarie di sistemazione e consolidamento (solo nei casi in cui la provincia abbia competenza in materia con efficacia prevalente).

Nel seguito sono riportati gli stralci, relativi alla zona di Magnago, degli elaborati grafici costituenti il P.T.C.P. con un breve commento nel quale sono poste in evidenza le previsioni di più diretto interesse per la città.

Tavola 1 - Sistema insediativo-infrastrutturale



	Stazione ferroviaria esistente	
	Ferrovia esistente	
	Ferrovia programmata	
	Interscambio di rilevanza sovralocale previsto	
	Strada esistente 1 carreggiata	
	Strada programmata 1 carreggiata	
	Strada programmata 2 carreggiate	
	Strada prevista 1 carreggiata	
	Principali interferenze delle reti infrastrutturali previste e/o programmate con i gangli della rete ecologica e i corridoi ecologici	

Previsioni più significative per il sistema insediativo-infrastrutturale:

- potenziamento della linea F.N.M. Milano-Saronno-Novara;
- realizzazione dell'interscambio di rilevanza sovralocale in corrispondenza della stazione di Castano Primo;
- realizzazione della nuova superstrada Malpensa-Boffalora;
- realizzazione della bretella di connessione tra la superstrada Malpensa - Boffalora e la variante del Sempione, in nuovo tracciato che parte da Castano Primo e percorre il territorio del comune di Magnago a sud dell'abitato, tra Busto Arsizio e Dairago in direzione di Legnano, con funzione di tangenziale di Magnago.
- realizzazione della variante della ex s.s. 341, in corrispondenza dell'abitato di Vanzaghello.

Sono inoltre previsti:

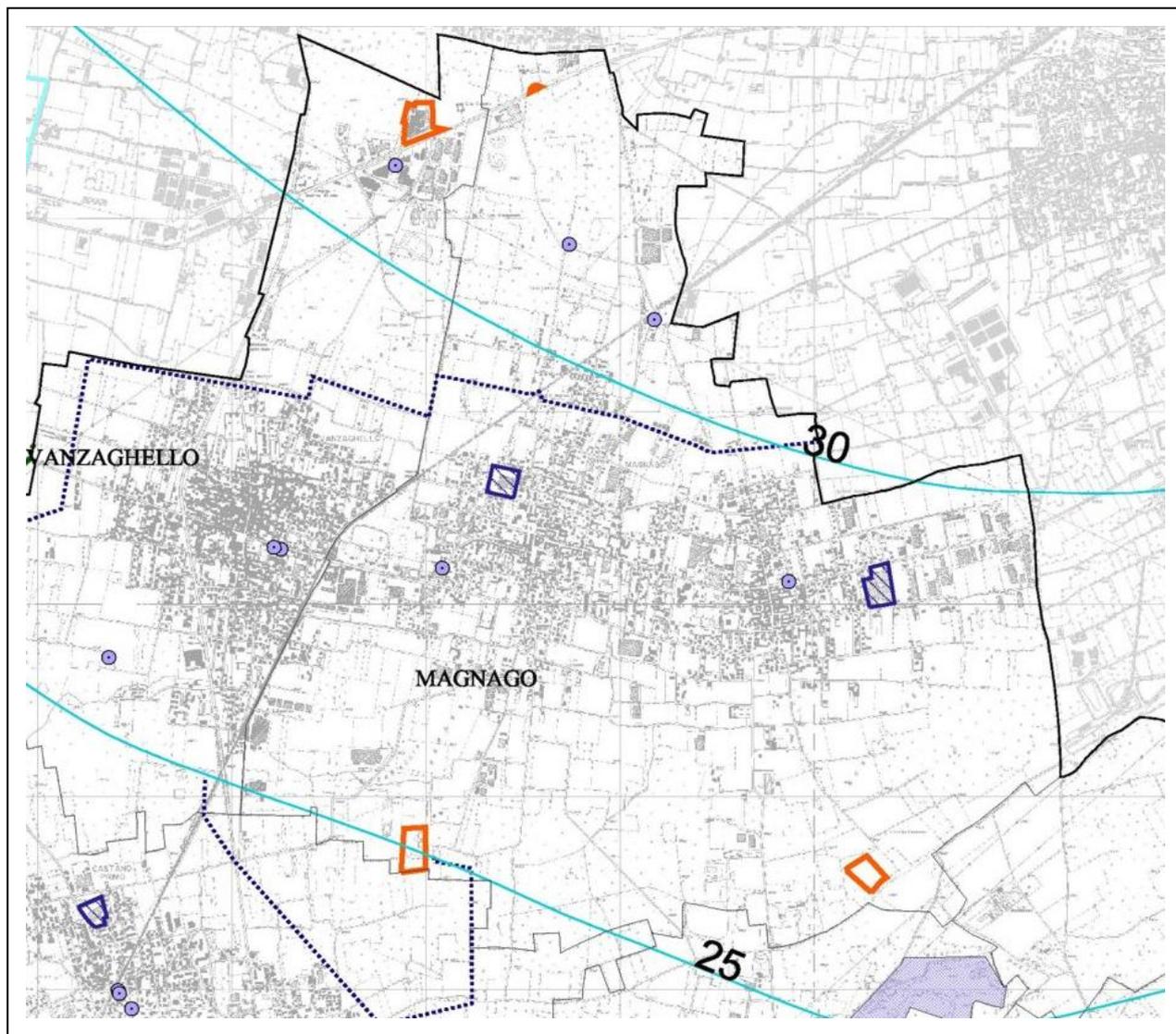
- potenziamento delle infrastrutture di interscambio presso la stazione di Vanzaghello.
- realizzazione di un centro polifunzionale a Turbigo con destinazione prevalentemente commerciale (formula dell'outlet) oltre che ricettiva, residenziale e di servizio.

L'estremità nord del territorio comunale è infine interessata dalla previsione del nuovo tracciato della variante del Sempione.

L'intero percorso della bretella a sud di Magnago viene evidenziato come infrastruttura interferente con i gangli della rete ecologica (definiti nella successiva Tav. 4).

Gli elementi rappresentati nella tavola non sono oggetto di specifica normativa di PTCP.

Tavola 2/c - Difesa del suolo

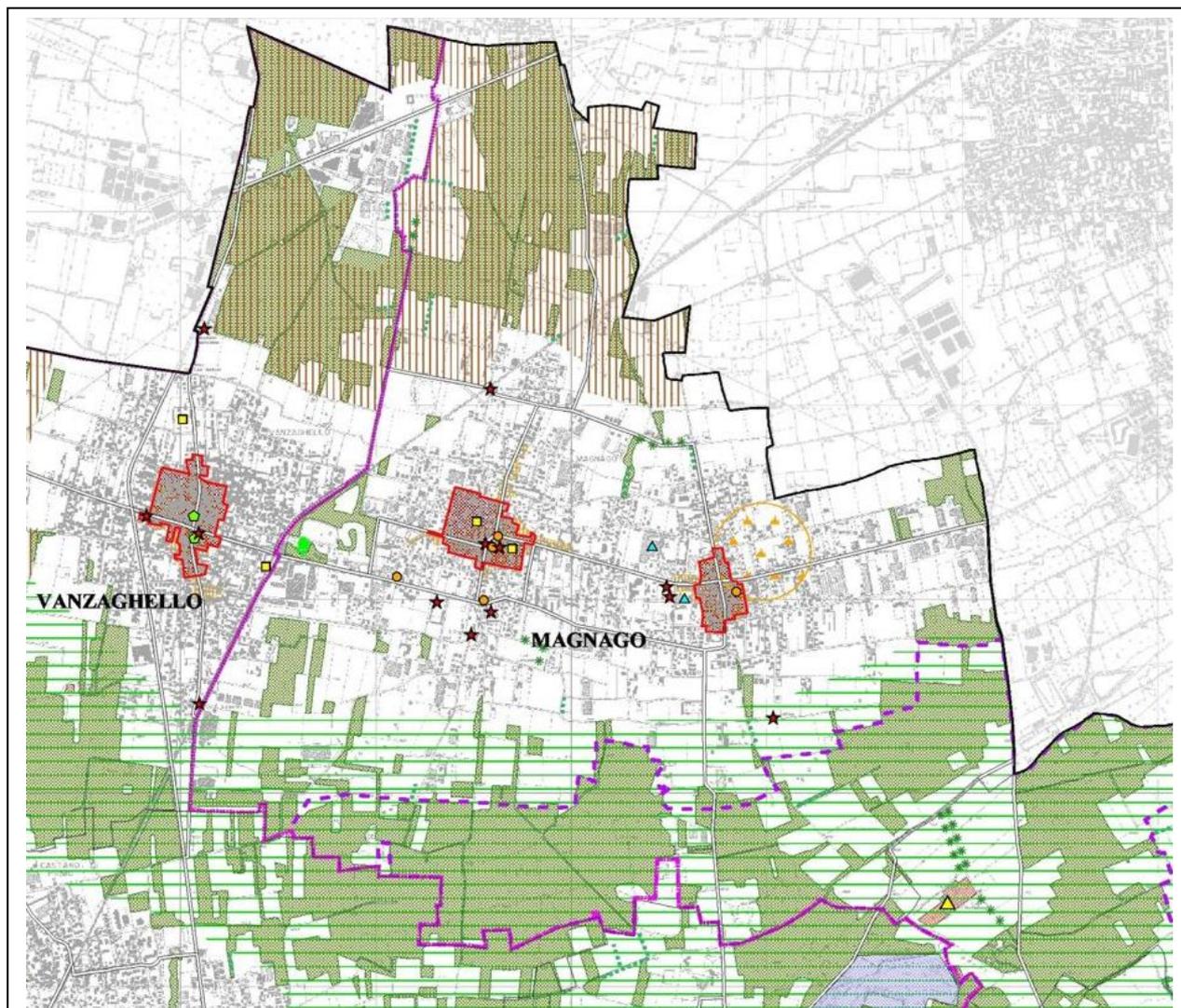


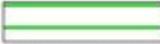
.....	Collettori	art. 47 delle NTA
●	Pozzi pubblici	art. 47 delle NTA
40	Soggiacenza della falda freatica	art. 47 delle NTA
	Aree dismesse	art. 48 delle NTA
	Aree in corso di caratterizzazione e/o bonifica	art. 48 delle NTA
	Ambiti di cava attivi o attivabili	art. 50 delle NTA

Previsioni più significative per la difesa del suolo:

- individuazione di due aree dismesse, sottoposte alla normativa di cui all'art. 48 del PTCP;
- individuazione di tre aree in corso di caratterizzazione/bonifica, anch'esse sottoposte alla normativa di cui all'art. 48 del PTCP;
- individuazione di quattro pozzi pubblici, sottoposte alla normativa di cui all'art. 47 del PTCP;
- individuazione di due collettori, anch'essi sottoposti alla normativa di cui all'art. 47 del PTCP.

Tavola 3/c – Sistema paesistico-ambientale

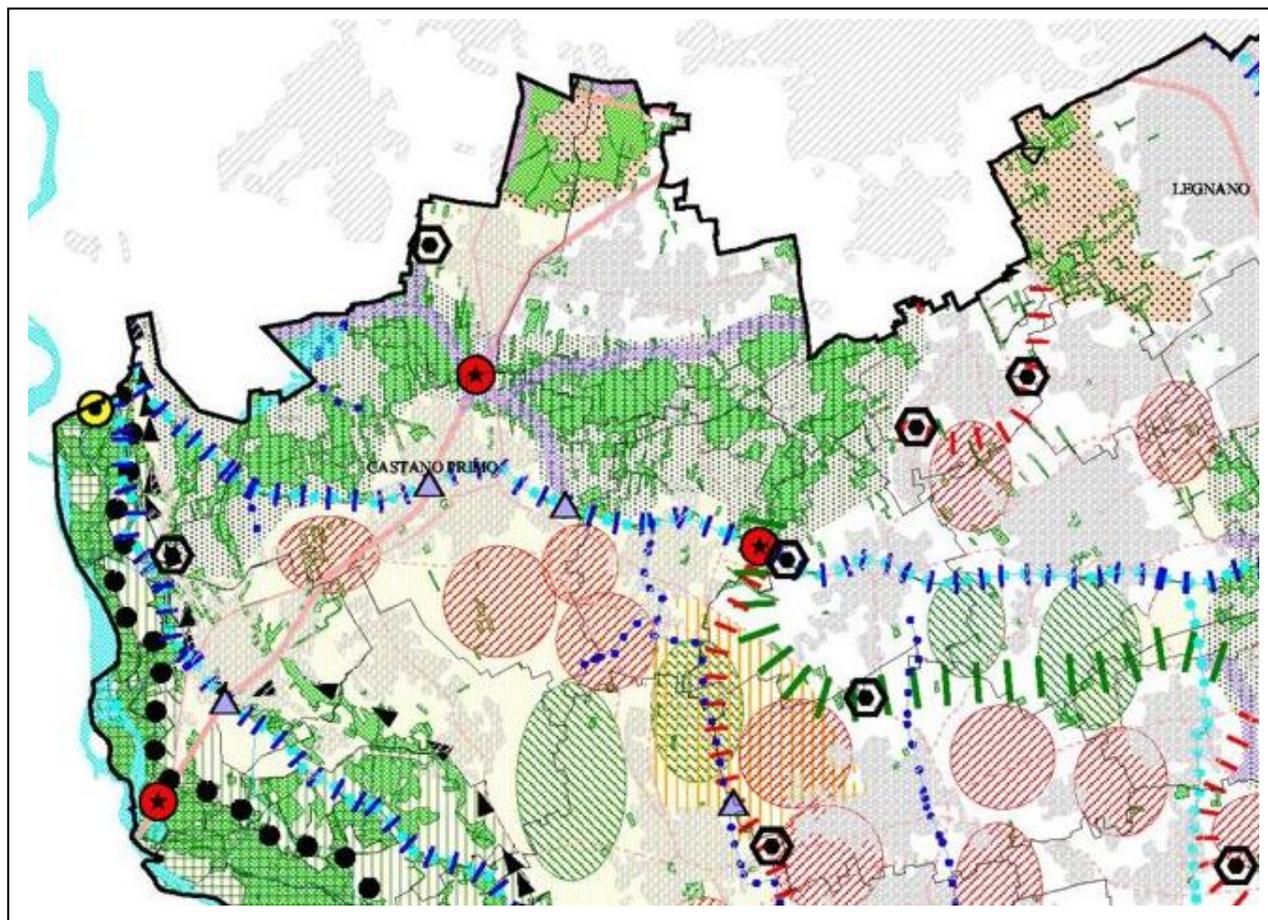


	Ambiti di rilevanza paesistica	art. 31		Ambiti di rilevanza naturalistica	art. 32
	Centri storici e nuclei di antica formazione	art. 36		Aree boscate	art. 63
	Comparti storici al 1930	art. 37		Filari	art. 64
	Aree a rischio archeologico	art. 41		Arbusteti	art. 64
	Architettura religiosa	art. 39		Alberi di interesse monumentale	art. 65
	Architettura civile non residenziale	art. 39		Parchi regionali	
	Architettura civile residenziale	art. 39		Parchi locali interesse sovracom. in fase riconoscimento o proposti	
	Archeologia industriale	art. 39			

Previsioni più significative per il sistema paesistico-ambientale:

- individuazione di un Ambito di Rilevanza Paesistica in corrispondenza delle aree boscate a nord degli abitati di Magnago e Vanzaghello;
- individuazione di un Ambito di Rilevanza Naturalistica nella parte sud del territorio comunale, in corrispondenza del Parco delle Roggie, sottoposto alla normativa di cui all'art. 32 del PTCP;
- individuazione del Parco delle Roggie, disteso sulla fascia meridionale del comune di Magnago, lambito dal tracciato della tangenziale;
- individuazione dei centri storici di Magnago e Biate, sottoposto alla normativa di cui all'art. 36 del PTCP;
- individuazione dei comparti storici al 1930 di Magnago e Biate, sottoposto alla normativa di cui all'art. 37 del PTCP;
- individuazione delle aree boscate, sottoposte alla normativa di cui all'art. 63 del PTCP;
- individuazione dei seguenti elementi puntuali di interesse storico-paesaggistico, sottoposti alla normativa di cui all'art. 39 del PTCP:
 - 9 episodi di edilizia religiosa
 - 5 episodi di edilizia civile residenziale
 - 2 episodi di edilizia civile non residenziale
 - 2 episodi di edilizia industriale
- individuazione di un'area a rischio archeologico nell'abitato di Biate, sottoposta alla normativa di cui all'art. 41 del PTCP (localizzata come da segnalazione del Comune di Magnano);
- individuazione di alcuni filari ed arbusteti, sottoposti alla normativa di cui all'art. 64 del PTCP
- individuazione di un albero di interesse monumentale (esemplare di *Cedrus atlantica*), sottoposti alla normativa di cui all'art. 65 del PTCP.

Tavola 4 – Rete ecologica



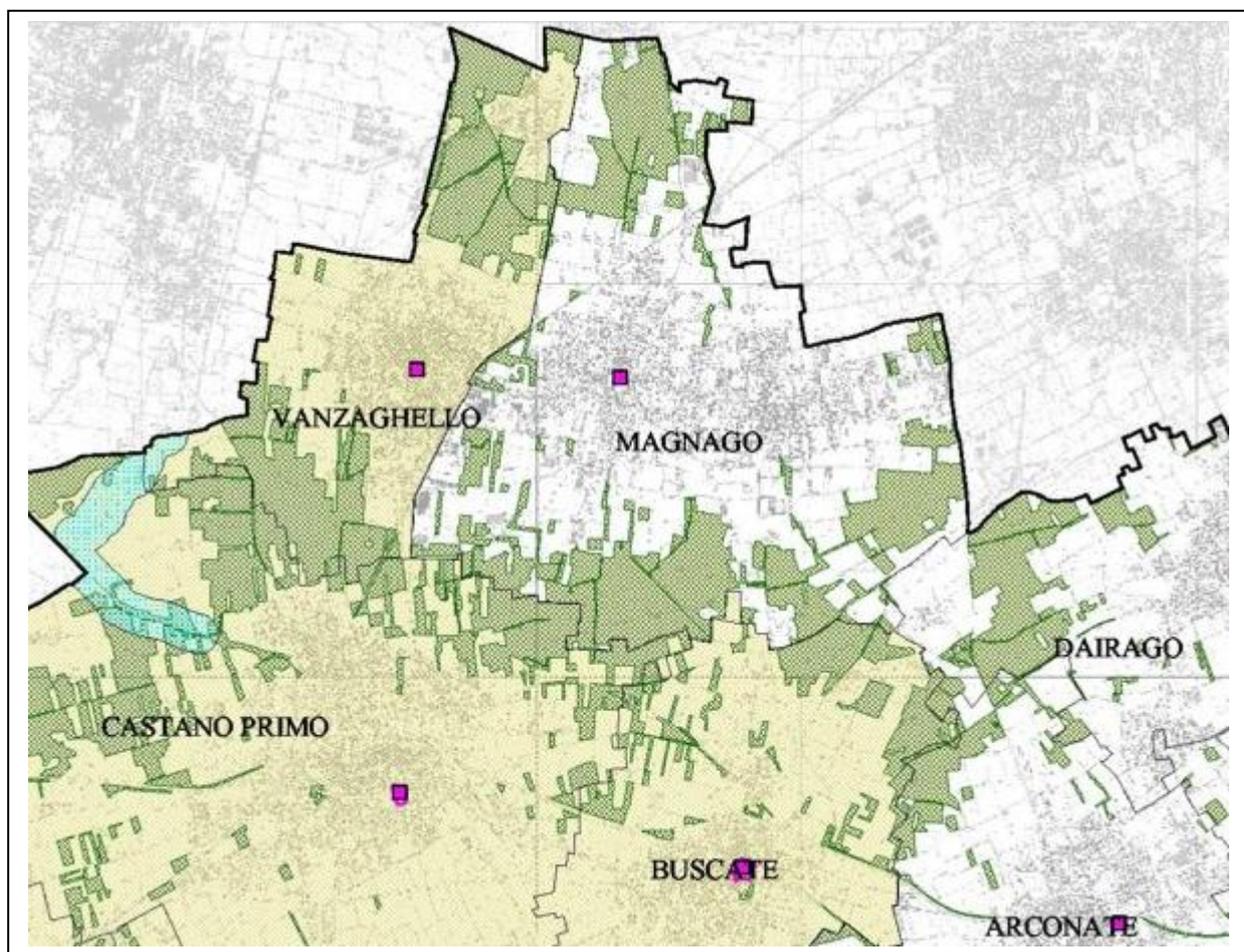
● ● ● ●	Matrice naturale primaria	art.56	● (red with black center)	Barriere infrastrutturali	art.60
▶▶▶	Fascia a naturalità intermedia	art.56	▲ (blue)	Principali interferenze delle reti infrastrutturali previste e/o programmate con i corridoi ecologici	
■ (hatched)	Gangli principali	art.57	■ (purple)	Interferenze delle reti infrastrutturali previste e/o programmate con i gangli della rete ecologica	art.60
■ (orange)	Gangli secondari	art.57	■ (yellow)	Aree a parco	
■ (green vertical lines)	Corridoi ecologici primari	art.58	■ (green)	Aree boscate	art.63
■ (red vertical lines)	Corridoi ecologici secondari	art.58			
■ (blue vertical lines)	Principali corridoi ecologici dei corsi d'acqua	art.58			
⬡ (hexagon)	Varchi	art.59			

Previsioni più significative per la rete ecologica:

- ganglio principale in corrispondenza della fascia sud del territorio comunale, sottoposto alla normativa di cui all'art. 57 del PTCP;
- ganglio secondario in corrispondenza della fascia nord del territorio comunale, anch'esso sottoposto alla normativa di cui all'art. 57 del PTCP;
- le zone interferenza della rete strutturale prevista (ed in particolare della bretella sud di Magnago) con tali gangli, sottoposte alla normativa di cui all'art. 60 del PTC

oltre alle aree boscate già precedentemente riportate.

Tavola 5/a – Sistema dei vincoli paesistici e ambientali



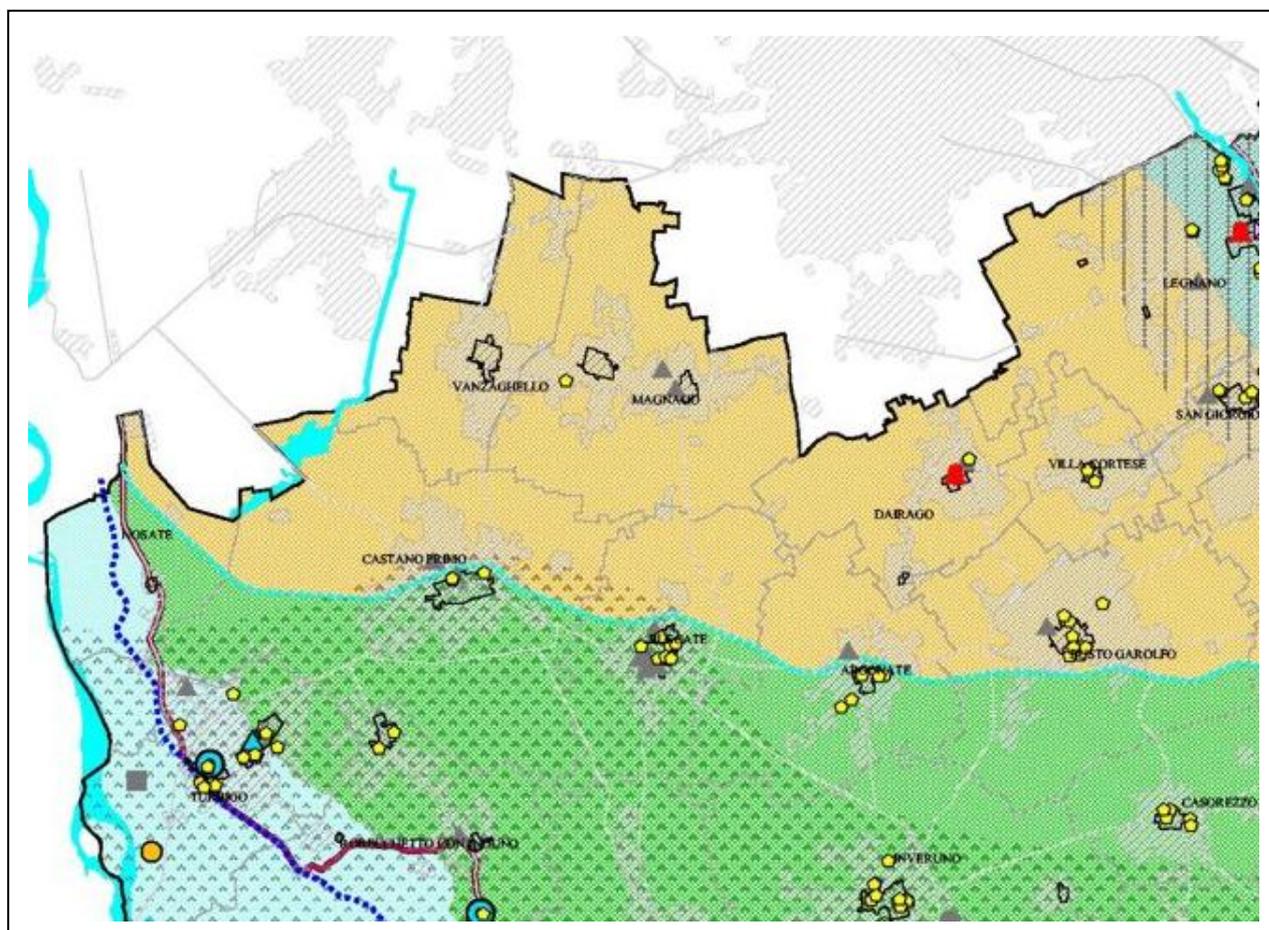
	Beni di interesse artistico e storico	
	Parchi regionali	
	Boschi	

Previsioni più significative per il sistema dei vincoli paesistici ambientali.

Oltre al Parco del Ticino (che lambisce il territorio comunale senza interessarlo) ed alle aree boscate sopra riportate, nella cartografia viene individuata come bene di interesse artistico e storico la Parrocchia di S. Michele Arcangelo in Magnago in quanto vincolata ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 490/99. Tuttavia la medesima non compare nel repertorio di cui all'allegato A del PTCP che contiene l'elenco di tutti i beni sottoposti a tale vincolo.

Gli elementi rappresentati nella tavola non sono oggetto di specifica normativa di PTCP.

Tavola 6 – Unità paesistico-ambientali



	Alta pianura asciutta occidentale	art.29
	Villa o parco privato storico	
	Impianto manifatturiero o industriale	

Previsioni più significative relative alle unità paesistico- ambientali.

Il territorio di Magnago ricade interamente all'interno dell'unità paesistica dell'alta pianura asciutta occidentale

Tra gli ambiti territoriali della memoria storica vengono individuati:

- 2 impianti manifatturieri o industriali
- 1 villa o parco privato storico

**QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE COME
RISULTANTE DELLE TRASFORMAZIONI AVVENUTE**

4 - DIAGNOSI DELLA REALTÀ TERRITORIALE

Rimandando ad altra letteratura ed in particolare ai documenti programmatici relativi all'ambito territoriale che riguarda l'abitato di Magnago, ci si limita ad una diagnosi tesa a definire le componenti del ruolo territoriale che la cittadina svolge.

Il Comune di Magnago è localizzato nella propaggine estrema di nord – ovest della Provincia di Milano che è caratterizzata da un sistema insediativo policentrico simile a quello individuato dal PTCP in tutta la provincia milanese ma che, nel caso specifico, è tuttora evidente in quanto si conserva ancora una marcata distinzione tra i singoli centri urbani, indizio di una situazione di area di frangia rispetto alla conurbazione metropolitana di Milano e dei corridoi di forte struttura urbanizzata che si dipartono da Milano lungo le principali linee di sviluppo irraggiate verso il nord della Lombardia.

Come emerge dalla localizzazione delle aree urbanizzate in Provincia di Milano al 1994 (Cfr, fig. A), il Comune di Magnago già allora aveva

l'area urbanizzata fusa in un continuo urbano, esteso per tutta la larghezza del territorio comunale, realizzando ad est una marcata saldatura con l'abitato di Vanzaghello, nonostante la barriera intermedia della ferrovia, ed estendendosi ad ovest fino ai confini amministrativi; se si integrasse la figura A indicando l'abitato di Busto Arsizio nell'ansa di territorio appartenente alla Provincia di Varese, definita dai confini della Provincia di Milano, non sarebbe difficile capire dalle forme dell'urbanizzato che Magnago tende verso il territorio di Busto Arsizio e di Legnano più di quanto gli abitati del comprensorio dell'Olonia tendano ad ovest.

In altri termini, il principale fattore localizzativo dell'area urbanizzata che comprende anche il comune di Magnago, è individuabile con il comune di Busto Arsizio (76.000 abitanti al 2001, senza calcolare il sistema insediativo che vi gravita attorno comprendente Gallarate e Legnano). Magnago inoltre partecipa, sia pure ai margini dei confini amministrativi comunali, alle tematiche connesse alla presenza dell'aeroporto della Malpensa (Il Piano d'Area comprende anche Castano Primo, Nosate, Robecchetto con Induno e Turbigo, mentre Vanzaghello e Magnago non sono all'interno del Piano d'Area) ed alla vicinanza col Parco del Ticino (che include la parte orientale del Castanese, compreso Castano Primo e, più recentemente, Buscate).

Magnago appartiene alla corona di comuni disposta attorno a Castano Primo, storico centro urbano di riferimento territoriale. Assieme a Castano Primo, Vanzaghello, Buscate, Arconate, Inveruno, Bernate Ticino, Cuggiono, Robecchetto con Induno, Turbigo e Nosate, per un totale di 63.000 abitanti al 2001 (con incremento di 1.000 abitanti dal 1991), il comune di Magnago appartiene all' "Area Castanese" cui il PTCP della

Provincia di Milano attribuisce una identità istituzionale di tipo comprensoriale (Tavolo Interistituzionale n° 6), derivante dalla prossimità fisica, dalla polarità espressa a livello locale da Castano Primo e dalla relativa omogeneità delle caratteristiche socio - economiche e paesistico - ambientali ivi riscontrabili. In particolare nell'ambito in esame vi domina il modello insediativo di nuclei abitati alquanto compatti e distanziati, in un ambiente rurale di estensione significativa rispetto alla densità insediativa presente in zona.

Magnago risulta tuttavia alquanto separata da Castano Primo per la presenza della linea ferroviaria e per l'assenza di viabilità principale di connessione diretta tra i due comuni. L'abitato di Magnago, costituito dall'insieme dei due nuclei urbani di Magnago e di Bienate, è cresciuto lungo la strada principale (SP 148) presente a livello locale che ha andamento trasversale in senso est ovest. A nord ed a sud l'abitato è delimitato da ampie fasce di spazi ineditati ora oggetto di iniziative tese alla riqualificazione ambientale. Ne risulta che, una volta saturato lo spazio tra i due nuclei abitati, la direttrice spontanea di sviluppo sia necessariamente verso est, in direzione delle frange meridionali dell'abitato di Busto Arsizio.

Attualmente Magnago risulta, quindi, una realtà urbana essenzialmente autonoma, ma anche isolata almeno in senso territoriale: non emerge chiaro il suo ruolo territoriale nei confronti delle altre polarità urbane con cui Magnago è prevalentemente in comunicazione. In tale contesto assume sempre maggior rilievo la direttrice verso Busto Arsizio interpretabile come la direttrice da valorizzare per una migliore integrazione di Magnago con la rete di polarità urbane di

appartenenza. Probabilmente va valorizzata in termini funzionali e va riqualificata in termini paesistico ambientali la conurbazione con Vanzaghello verso ovest. Ad est, l'attrazione verso Legnano è favorita dalla viabilità esistente che, attraverso Borsano, ormai tende su Milano, mentre la gravitazione spontanea verso Busto Arsizio che, è il caso di sottolinearlo ancora, confina con Magnago, appare relativamente più contenuta; forse è meno diretta come viabilità ed è probabilmente in parte distorta dall'appartenenza dei due comuni a due province differenti. Questo comporta una complessità operativa non trascurabile per l'insieme di relazioni intercomunali: anche se di livello locale, vanno tuttavia inquadrare e risolte in un contesto procedurale di carattere interprovinciale.

L'effetto del limite amministrativo provinciale ha prodotto nel tempo le sue ricadute: a ridosso dei limiti provinciali, in direzione di Busto Arsizio, si evidenziano alcuni significativi insediamenti industriali di recente edificazione in entrambi i comuni, la presenza ormai quarantennale dell'inceneritore dell'ACCAM ed una rete viaria confusa e incompiuta. Sono esempi di una situazione di marginalità che occorre contenere e superare in quanto vi possono facilitare la presenza di altri usi del suolo "impropri", favoriti anche da un contesto di forte commistione tra edificato e campagna con infrastrutture di trasporto o tecnologiche di carattere secondario ed alquanto anonimo.

Il comprensorio ha una particolare valenza ambientale per la presenza di ampi spazi naturali che sono residuali di un paesaggio naturale ben più diffuso e prevalente sulle aree edificate, almeno fino a qualche decennio fa. Certamente tra gli abitati di Magnago e di Buscate si è in

presenza di un'area naturale tra le più estese nella fascia di sponda del Ticino all'altezza di Milano, punta avanzata settentrionale delle ampie zone a verde prevalenti nel sud ovest lombardo. In tal senso quest'area assume una valenza strategica in ambito naturalistico ambientale, a supporto ed a filtro nel transito tra le aree a forte urbanizzazione del nord ovest lombardo e gli ambiti naturali della valle fluviale del Ticino e del Magentino...

Il Parco del Ticino ai confini orientali del Comune ed il Parco delle Roggìe nel territorio comunale meridionale sono espressione della sensibilità delle comunità locali al tema. Sono due riferimenti essenziali per avviare un'efficace politica di penetrazione del verde nel contesto metropolitano e per salvaguardare una continuità di verde che colleghi trasversalmente l'area del Sempione a sud dell' "agglomerato dell'Olonia" (Gallarate, Busto A. e Legnano). Tutto questo dovrebbe portare, a detta di molte fonti, alla conservazione del corridoio ecologico più prezioso ad ovest di Milano. Sono comunque spazi aperti relativamente contaminati ove il tema ambientale si sposta su argomenti di tipo naturalistico ecologico in ambiente a sempre maggior grado di urbanizzazione.

Su tale nastro territoriale verde si innestano altri corridoi di minor rilevanza. In particolare sul limite della provincia, specie in comune di Busto A., vi sono significativi varchi di spazio rurale che ritroviamo anche a nord di Vanzaghello; sono spazi che, se vengono conservati, possono essere destinati a creare una connessione del "sistema del verde" che dal Parco del Ticino si addentri con continuità nel cuore dei maggiori nuclei urbani. Le caratteristiche di quest'ultima tipologia di contesti

territoriali rispetto a quelli precedentemente descritti sono riconducibili sotto molti aspetti alle problematiche proprie delle “frange urbane” in quanto presentano un insieme di contrasti e di complessità elevata, ben differente dal caso precedente (Cfr. Provincia di Milano, Quaderni del Piano Territoriale – n. 19 “Il paesaggio delle frange urbane”).

Un ultimo aspetto delle tematiche ambientali riguarda la componente della conservazione delle risorse naturali e di qualità di vita. L'abitato di Magnago non risulta direttamente coinvolto dalle limitazioni conseguenti alle rotte aeree dei voli dell'aeroporto della Malpensa. Gli abitati di Vanzaghello e di Magnago sono al margine orientale degli estremi meridionali dei limiti delle curve isofoniche connesse al movimento aereo. Tuttavia anche la crescita delle infrastrutture territoriali connesse allo sviluppo dell'area aeroportuale, comporta forte attenzione alle ricadute ambientali. Infatti, come si vedrà nel seguito, proprio in corrispondenza di Magnago la nuova viabilità prevista a livello di pianificazione territoriale introdurrà significativi elementi di contrasto con la vocazione delle aree a verde protetto attraversate. Ciò implica la richiesta di misure di contenimento degli impatti in fase progettuale ed indurrà effetti sulla pianificazione urbanistica in rapporto alla qualità di vita urbana.

A tali componenti di carattere ambientale si affiancano infine gli argomenti connessi all'uso del suolo nelle aree di periferia metropolitana o di marginalità di ambiti amministrativi cui si è già accennato più sopra, in rapporto all'indotto per la presenza dei confini provinciali.

5 - IL SISTEMA URBANO

L'assetto tipologico del tessuto urbano

La comunità di Magnago ha attraversato in epoca non lontana alcune vicissitudini che hanno lasciato traccia evidente nel territorio e nella struttura urbana del comune.

L'aggregazione dei tre comuni autonomi di Vanzaghello, Magnago e Bienate ha avuto modo di svilupparsi per un secolo; iniziata nel 1869, è terminata con la separazione di Vanzaghello nel non lontano 1968. Durante tale periodo si è formato un aggregato urbano disteso lungo la viabilità di connessione tra i tre abitati; la successiva costruzione del tracciato ferroviario ha interposto una barriera artificiale che ha favorito l'isolamento di Vanzaghello, predefinendo una nuova linea di confine comunale spostata verso l'abitato di Vanzaghello.

Le due polarità originali sono in corrispondenza delle vie Marconi e Dante in Magnago e le vie C. Colombo e Vittorio Veneto in Bienate; nel primo caso si tratta dell'antico percorso che congiungeva Bienate con

Vanzaghello, nel secondo caso, in Bienate, l'orientamento è trasversale, coincidente con la vecchia strada comunale per Busto Arsizio. Entrambi i nuclei urbani originali sono tuttora facilmente individuabili sia per l'avvento di nuove tipologie edilizie e per il diradarsi dell'edificato al loro intorno sia per la forte commistione tra l'industria, che si era insediata ai margini dell'abitato all'epoca, e le successive espansioni della residenza negli interstizi.

Ma la struttura originale bipolare dell'abitato è percepibile soprattutto in quanto entrambi i nuclei storici mostrano una vivace propensione allo sviluppo di ciascun abitato in direzione trasversale rispetto alla congiungente dei due abitati, in particolare verso nord. Nel caso di Magnago si giunge con l'abitato fino al superamento del tracciato ferroviario, con le conseguenti anomalie nelle relazioni locali indotte dalla barriera. Anche i recenti insediamenti produttivi lungo via Calvi possono essere interpretati come un'ulteriore gemmazione del medesimo indirizzo espansivo, rivolto verso i comprensori di Gallarate e di Busto Arsizio, in provincia di Varese, accentuata dall'ammodernamento della principale strada di accesso all'abitato.

Infatti, recentemente, l'estremità settentrionale del territorio comunale è stata interessata da importanti opere infrastrutturali che hanno incrementato, oltre all'accessibilità al territorio, anche la sua frammentazione. Tali opere sono state realizzate per la trasformazione della grande viabilità in corrispondenza dell'aeroporto della Malpensa e per la realizzazione della connessione ferroviaria Milano – Malpensa e del suo raccordo in direzione di Novara, come previsto dal "Piano d'area".

Non è fuori tema richiamare, per completezza di informazione sulla situazione al presente, i contenuti dell'accordo programmatico tra Ferrovie Nord ed amministrazioni locali in occasione del "raddoppio" dei binari nella tratta Vanzaghello – Novara, in corso di attuazione e già presenti nel PRG vigente di Magnago. Gli interventi più significativi riguardanti il Comune consistono: nella costruzione di una nuova stazione ferroviaria all'estremo nord di via Carroccio, nella chiusura dei passaggi a livello esistenti e nella realizzazione di alcuni sottopassi per garantire le relazioni di attraversamento del tracciato ferroviario ed, infine, nella realizzazione di alcuni nuovi tronchi viari. Con il nuovo assetto della zona della stazione, si otterrà un significativo incremento di accessibilità alla ferrovia come mezzo di trasporto pubblico regionale, con attenuazione del traffico veicolare di transito in via Manzoni; con la formazione dei sottopassi si incrementerà notevolmente l'accessibilità dell'abitato di Magnago. In particolare, il sottopasso di via Mameli permetterà di collegare il settore settentrionale dell'abitato con la statale 341 Novara – Gallarate, tramite la futura circonvallazione di Vanzaghello; il nuovo sottopasso di via Don P. Mazzolari collegherà il settore meridionale dell'abitato con la Boffalora – Castano Primo prevista a collegamento dell'autostrada Milano – Torino con l'aeroporto della Malpensa.

Il processo di industrializzazione in atto

I nuovi tracciati viari ed in particolare la SS 527 che da Busto A. tende a Oleggio, hanno indotto la formazione di aree industriali ai lati della

stessa, che in assenza di un quadro coordinatore a livello intercomunale (perché antecedenti all'adozione del PTCP di Milano) si sono sviluppate su iniziative autonome locali ed a livello interprovinciale. Nello specifico di Magnago, la promozione della zona industriale di Vanzaghello ha certamente favorito l'avvento delle zone industriali all'estremità nord del comune, servite dall'infrastruttura viaria principale con un impianto viario simile a quello realizzato in prossimità, in Vanzaghello.

Analogamente lo sviluppo, relativamente recente, di insediamenti industriali di notevoli estensioni che è tuttora in atto all'estremo orientale del territorio comunale, ai lati di via Sardegna, ha ricevuto impulso dalla formazione della zona industriale di Busto Arsizio, in prossimità dell'inceneritore consortile. Tale zona ha avuto una lenta maturazione e ha avuto un significativo sviluppo solo recentemente, con l'ultimazione delle opere infrastrutturali di servizio; da tempo, per entità e per qualità, l'intervento costituisce, a livello locale, elemento attrattivo di iniziative analoghe, appunto all'estremità orientale di Magnago.

Un ulteriore nucleo di aree industriali è presente da tempo lungo via Manzoni, tra il cimitero e la stazione ferroviaria e quindi in prossimità della ferrovia, lungo via Novara – via Carroccio; ora il fenomeno sta espandendosi all'interno del territorio comunale, con insediamenti sparsi attorno a via Manzoni ed oltre, fino a Bienate.

Le nuove localizzazioni anticipano la realizzazione della nuova viabilità di piano comprensoriale, in connessione diretta con il comune di Castano Primo. In assenza delle nuove infrastrutture, tali insediamenti determinano un sovraccarico di traffico commerciale e pesante che aggrava sensibilmente la rete viaria locale che non è predisposta per tali

flussi, sia come tracciati sia come sezioni viarie, a reciproco danno e disturbo con il traffico urbano e con la residenza ed i servizi urbani.

Di fronte alle caratteristiche del comprensorio, è lecito porsi la domanda se l'attuale richiamo di attività industriali possa essere messa in relazione anche alla situazione peculiare del Comune di Magnago. Infatti quest'ultimo, posto ad una estremità della provincia di Milano ed al limite con il Parco del Ticino, può offrire un insieme di condizioni favorevoli alla localizzazione dell'industria in trasferimento dall'area metropolitana o di nuova imprenditoria. Se così fosse, si potrebbe ipotizzare che tale tendenza debba perdurare nel tempo, nonostante le attuali difficoltà presenti nel settore industriale. Ne deriva comunque la necessità di trarre le più adeguate indicazioni per favorire il fenomeno senza subire impatti degenerativi e senza rinunciare al ruolo di ambito di transizione tra ambiente a parco ed ambiente metropolitano.

L'ambito urbano

L'abitato di Magnago nel suo insieme risulta oggetto di urbanizzazione diffusa ovunque, propagatasi nel tempo dai due borghi originali, caratterizzata dall'assenza di una centralità confermata nel tempo e ben definita nello spazio (cfr. Tav. 01 - Stato di fatto e piani attuativi in corso - 1/7/2004). Non è facile individuare nel Comune una piazza principale, di immediata accessibilità, che raccolga le funzioni urbane più significative, con evidente valenza pubblica (sociale ed economica) per l'intero abitato.

Nel caso di Magnago si è in presenza di una terna di spazi pubblici (Piazza S. Michele, piazza Pio IX° e piazza d'Armi) connessi da via Don F. Checchi, ove unico edificio significativo e di valenza storica è la Chiesa di S. Michele Arcangelo, fuori asse e molto arretrata. (cfr. la figura: Il centro di Magnago - il sistema degli spazi pubblici)

L'edilizia pubblica sede della vita civica locale è totalmente decentrata. Infatti la stessa sede comunale di Magnago è difficilmente individuabile ed è oltretutto non facilmente accessibile, in quanto, negli anni '30 è stata ubicata, assieme ad altri importanti servizi pubblici, nell'area della "vecchia filanda" arretrata rispetto alla viabilità cittadina principale. Anche la sede del mercato risulta decentrata oltre piazza d'Armi. Ne risulta una struttura distributiva globale alquanto articolata e capricciosa, a sua volta rinforzata dalla presenza di tre ampi spazi pubblici: a sud, l'ampio oratorio in adiacenza alla chiesa, a nord – ovest un'ampia area pubblica che accoglie un'insieme di spazi e di edifici pubblici alle spalle del Municipio e quindi, ad est verso Bienate, gli spiazzi del mercato già citati, su via Cadorna e via Manciatelli.

Anche in Bienate il centro dell'abitato non ha un marcato impianto storico; manca una vera piazza cui supplisce uno slargo meglio definito e più percepibile che non piazza d'Armi in Magnago. La chiesa parrocchiale è stata trasferita a metà del '900 da piazza Tricolore, quasi al limite settentrionale del borgo antico lungo via C. Colombo, all'attuale piazza Don Pompeo Castelli, decentrandola oltre il centro storico, in direzione di Magnago. Attualmente il centro urbano di Bienate è soprattutto evidenziato dall'insieme di spazi pubblici su cui insistono

alcuni edifici pubblici all'angolo tra via C. Colombo e via Sardegna. (cfr. la figura: Il centro di Bienate - il sistema degli spazi pubblici).

Nell'insieme il comune di Magnago risulta dotato delle infrastrutture pubbliche essenziali per garantire una sufficiente autonomia ai residenti, in rapporto ai più elementari servizi alla persona. In particolare è evidente una concentrazione di servizi commerciali e terziari in corrispondenza delle due polarità.

Risulta certamente da potenziare la dotazione dei parcheggi in corrispondenza dei punti di maggior domanda. Con riferimento alle aree pubbliche a verde occorre considerare che la densità rada caratteristica dell'abitato e la presenza di ampi spazi inedificati presenti fino in prossimità dei centri urbani, attenua la domanda da parte del cittadino. Tuttavia si può notare che sia in Bienate che in Magnago vi siano verdi annessi ai servizi pubblici ed aree a verde piuttosto estesi e localizzati nelle due zone centrali, ancorchè non ancora sufficientemente interconnesse tra loro a sistema.

La connessione tra i due centri storici si appoggia ad un sistema di assi viari trasversali sviluppati in senso Est – Ovest, ovvero:

- le vie L. Cadorna e A. Diaz, l'asse centrale storico che congiunge i due centri e si prolunga in via Sardegna ad oriente ed in via Marconi e via Monte Rosa ad occidente;
- le vie G Marconi – Trieste – A. Vespucci con continuazione in Bienate nelle vie Sicilia – Lombardi (piuttosto che via Magellano), a sud dell'abitato;
- le vie Mameli (già citata) – Carducci – Sanzio – Mazzini – Filzi nella parte settentrionale dell'abitato.

Questi tre assi sono collegati, all'estremità orientale dell'edificato, dalle vie Ferrari – Pirandello; meno esplicita e più complessa risulta l'individuazione dell'analogia connessione tra tali assi trasversali sul lato occidentale.

In senso ortogonale ai citati, sono evidenti in modo esplicito i due percorsi storici di accesso ai due nuclei urbani originali:

- l'asse di Magnago (provenendo da Castano Primo attraverso via Manzoni) corrisponde alle vie S. Gaetano – S. Martino - Don Minzoni con deviazione su via Calvi, attuale accesso da nord; tale accesso prosegue verso il centro urbano con percorso autonomo lungo le vie Tintoretto – Manciatelli (soppressa nel PRG vigente) – General Cantore;
- l'asse di Biateca corrisponde (da sud) alle vie Vittorio Veneto – Cristoforo Colombo per raccordarsi a nord con via Calvi tramite le vie Tasso e Canova.

Nonostante la descrizione fatta, l'insieme della rete viaria risulta indefinito, discontinuo e disordinato, sia in termini di gerarchie viarie sia in termini di caratteristiche dei tracciati e di completezza delle maglie di livello inferiore, formatesi per crescita spontanea, al di fuori da regolarità modulari ed orientamenti e senza un disegno generale ordinatore. Non è facile capire se la strada abbia guidato gli usi del suolo o, viceversa, se la strada abbia seguito l'edilizia.

Certamente ha prevalso una logica espansiva con tipologia rada e bassa. I caratteri architettonici variano rispecchiando l'epoca di edificazione, nei casi di nuova edilizia. All'interno dei due centri storici, gli interventi edilizi sono stati frequentemente di demolizione e ricostruzione

dell'edificio obsoleto; nel caso di conservazione dell'edificio rurale originale, si è in genere operato con una logica di recupero funzionale degli edifici esistenti, con aggiunta o aggregazione di nuovi volumi, determinando un incremento della volumetria originale.

Ne deriva nell'insieme un tessuto urbano molto differenziato sotto l'aspetto architettonico, con una fisionomia diffusa alquanto indefinita, con presenza frequente di spazi inedificati interclusi e di strutture industriali dismesse per cessata attività. Al contempo sono in atto vari significativi piani di lottizzazione, specie in corrispondenza del corridoio di connessione tra i due poli originali urbani, tendenti a saturare ampi spazi inedificati o sedi di impianti industriali dismessi.

I borghi storici

Le due cittadine storiche di Magnago e di Bienate (attorno al 1850) risultavano centri minori lungo la connessione secondaria tra Castellanza, Borsano, Vanzaghello e S. Antonino Ticino, strada sub - parallela meridionale alla strada principale di collegamento tra Busto Arsizio e Lonate Pozzolo. Vanzaghello era il punto di incrocio con la Samarate – Castano Primo.

In corrispondenza di Magnago si presenta una deviazione verso sud della strada diretta al centro di Vanzaghello (attuale via Don F. Checchi al centro e quindi un tratto di via Marconi). Questo spiega una certa anomalia nella configurazione essenzialmente "a fronte strada" del nucleo di Magnago nella parte occidentale.

Il borgo di Bienate era sviluppato soprattutto a sud della strada Borsano – Magnago con corti raccolte a nucleo e non solo sul fronte strada; appena a nord, sul lato orientale della strada per Busto Arsizio, si trovava la chiesa e di fronte, sul lato occidentale, la zona dei “sepolcreti romani”.

Attualmente gli edifici testimoni delle caratteristiche originali dei due borghi storici risultano molto ridotti di numero ed hanno perso molto in termini di caratterizzazione paesistica, in conseguenza dei numerosi interventi di trasformazione avviati già dalla seconda metà dell’ottocento ed accentuati nei decenni post-bellici; specie nel borgo di Magnago, molte sono state le trasformazioni che si sono susseguite anche in epoca successiva, disperdendo ulteriormente il disegno unitario dell’antico borgo.

L’edilizia continuò a trasformarsi sia nel cuore dei due vecchi borghi, dove si è assistito ad interventi di forte impatto, finalizzati alla localizzazione di funzioni urbane centrali commerciali e di servizio, sia ai margini dei due borghi, dove è difficile definirne il limite tanto sono sfrangiati. Ad edifici lineari, salvati nel corpo principale della loro struttura originale ed adeguati ai canoni abitativi moderni con soluzioni spesso di ripiego, si affiancano in un mix indefinito e ricco di contrasti e contraddizioni, frequenti episodi di edilizia moderna, talvolta anche con caratteristiche di qualità. Analogamente, ove l’impianto originale dell’edificio è ancora percepibile, mutilazioni dello stesso, volumi aggiunti ed il recupero di fabbricati accessori preesistenti alterano la visione d’insieme e confondono la distribuzione delle nuove funzioni al suo interno, sovrapponendole e miscelandole in modo confuso ed indefinito; l’azione più diffusa che ne consegue, con effetto

ulteriormente involutivo, consiste nella realizzazione di assurde suddivisioni degli spazi comuni, un tempo unitari ed aperti, con la formazione di setti divisorii per lo più improvvisati e degradanti. Non mancano infine episodi di sopravvivenza dell'antico impianto edilizio, a seguito di abbandono e di incuria, giunti quindi al limite della recuperabilità, piuttosto che risultato di oculata e lungimirante conservazione come verificabile in altri casi fortunati, presenti anche al centro del borgo.

Ulteriori informazioni sono riportate nelle relazioni del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

Ai margini dell'abitato

La delimitazione tra le aree urbane e quelle rurali esterne risulta molto incerta e frastagliata. In corrispondenza di Magnago l'abitato si sta estendendo in varie direzioni, con diverse tipologie edilizie. Costituiscono sparsi ma significativi elementi di barriera: la villa "Treccani", lo stadio comunale ed alcune grandi proprietà o vivai mentre a sud l'abitato ha aggirato il cimitero.

Nell'espansione di Bienate verso nord, i più recenti interventi edilizi residenziali sono disposti lungo le vie Tasso e Canova, e sono distaccati dall'abitato. In tal modo si sta isolando dall'ambiente rurale esterno un'area inedificata molto estesa, destinata ad essere circondata completamente dall'edilizia.

In generale, a Magnago come altrove, si avverte una graduale mutazione delle aree agricole estese e compatte ad aree inedificate marginali, sempre più ridotte e frammentate. Non sono tuttavia

trascurabili, sia in termini di quantità che di estensione, gli episodi di insediamenti industriali cui si è già fatto riferimento, che stanno localizzandosi in modo sparso nelle nuove zone industriali previste nel PRG vigente, che cancellano progressivamente la continuità e l'immagine di ambiente agricolo o naturale preservato ed esteso.

Più all'esterno, specie nella fascia meridionale del Comune, ancora compatto e relativamente omogeneo risulta l'insieme di aree a verde boschivo ed agricolo, attualmente interessato in modo limitato da usi impropri per l'ambiente e quindi con caratteristiche adeguate alla trasformazione in area a parco.

ASSETTO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO

Con riferimento all'assetto geologico, idrogeologico e sismico si rimanda alla documentazione tecnica "Indagini geologico tecniche di supporto alla pianificazione comunale ai sensi della L.R. 12/05 e secondo i criteri della D.G.R. n. 8/7374/08" redatta dallo Studio Idrogeotecnico Associato, che costituisce parte integrante del presente Documento di Piano.

**IL SISTEMA DI OBIETTIVI DI SVILUPPO, MIGLIORAMENTO E
CONSERVAZIONE A VALENZA STRATEGICA PER LA POLITICA
TERRITORIALE DEL FUTURO “GOVERNO DEL TERRITORIO” IN
MAGNAGO.**

Il sistema di obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale di Magnago, è stato individuato sulla base degli argomenti di carattere programmatico che si è avuto occasione di sviluppare nei paragrafi precedenti, tenendo conto di un primo quadro sistematico di riferimento generale formulato a livello locale in occasione della revisione dell'ultimo Piano Regolatore.

In particolare, nel 2003 l'Amministrazione Comunale aveva evidenziato le seguenti esigenze di carattere generale:

- rivedere i contenuti del PRG vigente non più adeguati alle mutate condizioni presenti nel territorio; in particolare, predisporre nuove aree edificabili in quanto lo sviluppo edilizio più recente sta completando le aree disponibili per gli ultimi piani di lottizzazione previsti nel PRG vigente, specie a destinazione residenziale anche al fine di prevenire la saturazione del mercato immobiliare locale ed evitare effetti speculativi legati alla scarsità di offerta di aree edificabili; in un quadro generale caratterizzato da un uso del suolo alquanto disperso; soddisfare la domanda di mercato, sia per edilizia residenziale che per quella produttiva, nel rispetto delle più recenti indicazioni della Provincia sul risparmio del consumo dei suoli; confermare l'edificabilità dei suoli prevista nel PRG.
- adeguare lo strumento di piano ai contenuti innovativi della nuova legge urbanistica regionale, nel rispetto del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) della provincia di Milano e con attenzione alla formazione del Piano d'area del Castanese;
- vagliare le opportunità offerte dalla realizzazione di nuove infrastrutture territoriali indotte dal potenziamento dell'aeroporto della Malpensa, secondo direttive riportate anche nel PTCP (radicale

ristrutturazione della rete viaria ed autostradale per la Malpensa, potenziamento del servizio ferroviario regionale sulla direttrice per Novara, nuova stazione ferroviaria di Vanzaghello, interventi sulla viabilità locale in corrispondenza dei sovrappassi ai tracciati ferroviari...), destinate a produrre significative ricadute sull'impianto urbanistico del comune di Magnago, per un migliore sviluppo ambientale, sociale ed economico della comunità locale, specie in relazione al sistema di accessibilità territoriale all'abitato di Magnago.

Nel documento programmatico approvato a livello locale: "Criteri e obiettivi per la redazione della variante al Piano Regolatore Generale" sono stati indicati sei obiettivi primari che si riportano con l'indicazione di quelli secondari e delle azioni esplicative:

- salvaguardare le caratteristiche fisiche e sociologiche che caratterizzano la realtà urbanistica di Magnago, favorendo una qualità di vita locale equilibrata e completa, ricca di rapporti interpersonali e promotrice di sviluppo sociale ed economico, evitando di trasformarsi in un ambiente da "periferia" cittadina; incoraggiare la riqualificazione dei centri storici, punti focali della vita delle comunità, promuovendo l'attività di interscambio e di valorizzazione delle realtà di Magnago e Biatese; in sintesi promuovere uno sviluppo garantito da "un contenuto aumento della popolazione residente ed uno studio dei reali bisogni della comunità locale"; verificare la dotazione degli spazi e delle strutture pubbliche, adeguandole e rendendole fruibili all'intera comunità, prevedendo un modello di perequazione e calibrando lo sviluppo alle reali possibilità di finanziamento ed alle esigenze delle attività specifiche locali; prevedere soluzioni per le aree destinate alla produzione con il

fine di promuovere possibilità lavorative ad alto contenuto innovativo e tecnologico e creare uno sbocco professionale di profilo elevato alle nuove generazioni;

- conservare l'edificabilità sulle aree già edificabili nel precedente strumento urbanistico, favorire il recupero dell'edilizia esistente e dei centri storici, operando in modo da salvaguardare le tipologie edilizie tradizionali, contenere la dispersione del tessuto urbano, specie in corrispondenza degli interventi produttivi, ovvero risanare situazioni pregresse in corrispondenza delle aree di transizione tra i due nuclei urbani originali, che hanno comportato il graduale inglobamento di industrie all'interno dell'abitato oppure, ai margini dell'abitato, la formazione di espansioni "minimali" residenziali servite da una rete viaria fitta e di calibro insufficiente; valutare l'opportunità di aree per l'Edilizia Convenzionata; trasferire all'esterno gli insediamenti industriali presenti all'interno dell'abitato, promozioni di attività di servizio e commerciali, nell'obiettivo primario della difesa, della valorizzazione e della riqualificazione dell'ambiente urbano e rurale e della rivitalizzazione dell'abitato, in sintonia col Piano di Zonizzazione Acustica;
- recuperare i centri storici promuovendo un disegno complessivo di riqualificazione urbana partendo dalle piazze dei due nuclei urbani da connettere con un adeguato asse viario a destinazione prevalente pedonale, favorendo la percorribilità interna per una migliore accessibilità ai servizi, parcheggi e piste ciclabili;
- razionalizzare la mobilità a livello locale in concomitanza con la realizzazione in atto delle nuove infrastrutture a livello sovracomunale (tratta delle F.N.M. e raccordo autostradale Boffalora – Malpensa), mirando all'espulsione dall'abitato del traffico di transito e del traffico

“pesante”, al contenimento dell'effetto barriera dei nuovi tracciati, ad un ottimale interconnessione con la viabilità esistente che va ammodernata e contenuta nel suo sviluppo;

- ridurre la presenza delle industrie all'interno dell'abitato alle sole attività produttive compatibili con la residenza, ridefinire l'edificabilità nelle aree industriali dimesse, possibilità di ampliamento delle industrie esistenti in rapporto alle opere di urbanizzazione disponibili o realizzabili e razionale organizzazione di due poli industriali, evitandone la polverizzazione mediante piani attuativi, in corrispondenza di due poli da sviluppare ai limiti meridionali dei due nuclei di Magnago e di Biate;
- promuovere la riqualificazione degli insediamenti residenziali all'interno di una perimetrazione che comprenda le aree già urbanizzate e renda possibile compattare la struttura urbana edificando solo gli spazi liberi del costruito, “considerando soprattutto le esigenze presenti all'interno dell'edificato, sui quali dosare gli indici e bilanciare le esigenze di espansione; si avverte soprattutto la necessità di contenere le espansioni stesse, costruendo a ragion veduta, offrendo la possibilità di ampliamenti degli edifici esistenti, sempre all'interno di aree già urbanizzate, per realizzare reali necessità ed esigenze”; per interventi di una certa consistenza, si proceda tramite piani attuativi, sviluppati in modo autonomo anche in termini di servizi pubblici.

In generale si propone il ricorso a procedure di perequazione, di incentivazione e di premiazione, si sottolineano l'esigenza di normativa (NTA e RE) semplice e chiara, la promozione di procedure autorizzative certe e rapide, l'istituzione della Commissione Edilizia, l'applicazione di

un Abaco Guida per gli interventi nel centro storico e la predisposizione di un Piano Urbano del Traffico.

Con l'avvio della procedura di elaborazione del "Piano di Governo del territorio" del Comune di Magnago, si è aperto il dibattito sugli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale e si sono sostanzialmente riconfermati come prioritari e caratterizzanti lo sviluppo futuro della comunità di Magnago i temi sopra indicati, riformulati come segue:

Obiettivo 1

Valorizzare ed innovare le destinazioni d'uso del territorio in funzione del potenziamento ed ammodernamento dell'infrastruttura viaria territoriale, sovracomunale e comunale, di recente realizzazione

- a) gestire al meglio la domanda di edificabilità attratta dalle nuove infrastrutture, salvaguardando la capacità della nuova viabilità, con particolare riferimento al contenimento delle immissioni da privati;
- b) individuare eventuali aree con caratterizzazione terziaria: commerciale, ricettiva/alberghiera e di servizio;
- c) attrarre, attraverso la nuova accessibilità, aziende ad alto valore aggiunto (centri direzionali, studi di ricerca, lavorazioni di altissima precisione ecc);

Obiettivo 2

Sviluppare il sistema produttivo industriale/artigianale, per "poli":

- a) confermare il tessuto produttivo attivo, permettendo l'ampliamento delle singole aziende, in misura limitata se all'interno dell'abitato;

- b) privilegiare le aziende ad alto valore aggiunto (centri direzionali, studi di ricerca, lavorazioni di precisione ecc.) disposte a trasferirsi nel nostro territorio garantendo procedure autorizzative rapide ed incentivanti e predisponendo le urbanizzazioni delle aree in conformità alla qualità ambientale richiesta dall'insediamento;
- c) ridurre le attività industriali presenti nel tessuto urbano centrale alle sole attività compatibili con la residenza, escludendo le attività pericolose ed insalubri (1 e 2 classe); nel nucleo storico, in particolare, promuovere una serie di incentivi al fine di ottenerne la dismissione; e di predisposizione di aree industriali adeguate alle esigenze ed alla tipologia delle attività trasferite, predisponendo le infrastrutture più adeguate al caso;
- d) favorire lo sviluppo delle attività economiche locali, a condizioni calmieranti tramite la partecipazione mista pubblico-privato, con eventuale ricorso allo strumento del PIP per insediamenti artigianali e per la piccola industria;
- e) individuare le localizzazioni più adatte per accogliere attività di tipo terziario commerciale (per sola medio-piccola distribuzione con estensione della superficie di vendita inferiore a 1.500 mq ed estensione massima totale di pavimento inferiore a 5.000 mq), ricettiva alberghiera e di servizio favorendo l'iniziativa locale ed escludendo, nel contempo, punti di vendita alimentari; non è ammessa la localizzazione di megacentri, quali la grande distribuzione o poli ricreativi di valenza regionale;
- f) finalizzare lo strumento dei Piani Integrati di Intervento, per favorire il recupero delle aree dismesse e per quelle industriali artigianali oggi ancora presenti nell'abitato, soprattutto se nei centri storici.

Obiettivo 3

Valorizzare le aree di interesse ambientale con normative che ne tutelino e garantiscano l'integrità:

- a) sviluppare al meglio le potenzialità del parco delle Roggìe e delle aree limitrofe ad esso;
- b) valorizzare i parchi e le zone a verde esistenti, predisponendo normative di utilizzo per le aree di interesse ambientale (fasce a nord e a sud del territorio) a loro tutela, con la possibilità di una espansione edilizia ben regolamentata per strutture agricole o ricreative;
- c) partecipare al corridoio ecologico di collegamento Parco del Ticino/Parco Alto Milanese con l'inserimento del Parco delle Roggìe.

Obiettivo 4

Salvaguardare le caratteristiche fisiche e sociologiche che caratterizzano la realtà urbanistica di Magnago, favorendo una qualità di vita locale equilibrata e completa, ricca di rapporti interpersonali, e promotrice di sviluppo sociale ed economico, evitando di trasformarsi in un ambiente di periferia cittadina:

- a) mantenere la distinzione dei due abitati centrali, di Magnago e di Biate, connessi da un adeguato collegamento viario, ed arricchiti da una razionale sistemazione dei servizi sul territorio, volta ad evitare un continuo ed oneroso raddoppio degli stessi;
- b) contenere le espansioni, ai margini del tessuto edificato, in lotti di superficie non superiore ai 2.000 mq, inoltre preferire piani attuativi per aree superiori ai 5.000 mq;
- c) favorire la riqualificazione dei centri urbani con recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio, con possibilità di demolizione e

ricostruzione, nel rispetto delle tipologie riportate in un opportuno abaco guida;

- d) favorire lo sviluppo dei centri storici valorizzando le piazze con adeguati servizi per la cittadinanza, prevedendone una graduale pedonalizzazione;
- e) promuovere, specie nei centri storici, costruzioni di qualità sia come tipologia edilizia che come materiali utilizzati, ecc., attraverso regolamenti e schemi di convenzione che tengano conto della tipologia sociale, economica ed edilizia della realtà locale.

Obiettivo 5

Potenziare la qualità di vita locale attraverso il sistema di spazi pubblici e la rete della viabilità urbana:

- a) potenziare gli spazi pubblici e collegarli a sistema, promovendo la rete ciclopedonale;
- b) favorire la fruizione da parte del pubblico degli spazi destinati ad attrezzature pubbliche ed interesse pubblico o generale da realizzare all'interno dei piani attuativi, attraverso soluzioni caratterizzate da elevata accessibilità e visibilità da suolo pubblico;
- c) evitare l'attraversamento dell'abitato con un assi viari di grande calibro;
- d) promuovere la selezione tra traffico locale e traffico di transito, trasferendo quest'ultimo all'esterno dell'abitato e contenendo al massimo il trasporto merci all'interno;
- e) ridurre al minimo l'estensione della rete viaria pubblica.

Obiettivo 6

Valutare la domanda edificatoria della cittadinanza e promuovere il soddisfacimento delle richieste dei cittadini, valutandone la specificità ed il conseguente possibile accoglimento delle stesse, solo ed esclusivamente se direttamente collegate a esigenze condivise:

- a) favorire i cittadini residenti nell'acquisire il terreno edificabile per la propria abitazione (indipendentemente dalla tipologia: appartamenti, bifamiliari, case singole) a prezzi contenuti rispetto a quelli di mercato e con una offerta di terreni proporzionata alle domande, contenendo la produzione di abitazioni da offrire indiscriminatamente sul mercato onde calmierare eccessi di immigrazione;
- b) soddisfare la diffusione dell'abitazione in proprietà e permettere l'ampliamento delle residenze da parte dell'abitante;
- c) favorire la ristrutturazione dell'esistente o la sua radicale trasformazione, al fine di ottenere unità immobiliari abitative singole ben definite e spaziose negli interventi di riqualificazione dei centri urbani.

OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO

Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT sono definiti in base alle diverse componenti di PGT, ovvero individuando e valorizzando le molteplici relazioni che si determinano tra i contenuti del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, cercando di portare a coerenza gli aspetti qualitativi con quelli quantitativi in rapporto alle risorse disponibili ed agli obiettivi da raggiungere.

La risorsa principale nella disciplina urbanistica è l'estensione territoriale.

Nel caso di Magnago l'estensione del territorio comunale risulta pari a 1.127,10.85 ha.; di questi, 332 ha. costituiscono "superficie urbanizzata" (S.U.) secondo la definizione contenuta nel PCTP¹, con indice di consumo di suolo pari al 29,4 %.

Un'altra suddivisione significativa emerge dalla classificazione delle aree rurali rispetto a quelle urbanizzate: la delimitazione dell'urbanizzato suggerisce come l'abitato stia evolvendo verso una agglomerazione unica, sufficientemente compatta ed ancor relativamente densa, con limitate dispersioni nel territorio da contenere. Va segnalata la presenza di reliquati di terreno incolto inedificato dispersi nell'urbanizzato di estensioni contenute, all'interno dei nuclei storici, di dimensioni più

¹ **La S.U., come definita nel PTCP, può risultare minore della superficie edificata** non comprendendo le aree pubbliche, gli ambiti inedificati interclusi con estensione superiore ai 5000 mq, le aree edificate sparse esterne alla delimitazione del perimetro di S.U. tracciato secondo i criteri indicati nel PTCP,

estese, verso l'esterno dell'abitato, specie in corrispondenza delle linee di conurbazione tra Vanzaghello e Magnago e tra Magnago e Biate. Gli ambiti extra-urbani sono nelle due fasce settentrionali e meridionali del territorio comunale. In particolare Magnago possiede una significativa risorsa naturale che svolge un importante ruolo paesistico – ambientale a livello comprensoriale: il Parco delle Roggìe, con una estensione pari a 241 ha., pari al 21,4 % del territorio comunale , raccolto sulla fascia meridionale del comune.

Con riferimento all'obiettivo della minimizzazione del consumo di suolo libero in ambito urbano, l'Amministrazione ha ritenuto opportuno di uniformarsi ai criteri indicati a livello provinciale per definire una soglia superiore all'incremento della "superficie urbanizzata" (S.U.) che risulta di circa 130.000 mq.² (13 ha.)

Inoltre l'Amministrazione ha scelto di dare maggior sviluppo alle attività produttive piuttosto che alla residenza, prendendo atto della citata porosità del tessuto urbano dell'abitato comprensivo dei due nuclei urbani originari e delle tendenze di sviluppo presenti nel territorio comunale, nel comprensorio del Castanese e nell'ambito del Piano d'area dell'aeroporto della Malpensa.

² A tale incremento di "superficie urbanizzata", vanno aggiunti: a) le aree edificabili (tuttora inedificate) ed i Piani Attuativi (non ancora attuati) ai sensi del PRG vigente all'entrata in vigore della L.R. 12/2005; b) le altre aree inedificate di estensione inferiori ai 5.000 mq, incluse nel Perimetro Urbanizzato o individuate al suo interno o in "interstizi" aperti sul margine.

A proposito dello sviluppo delle attività produttive l'amministrazione intende procedere in queste direzioni:

- a) proseguire nella tradizione produttiva locale favorendone lo sviluppo e predisporre la delocalizzazione degli impianti produttivi presenti in ambito urbano, con priorità a quelli meno compatibili con la residenza, in ambiti esterni più adeguati anche a fini di riqualificazione ambientale e paesaggistica;
- b) aprire a nuovi settori produttivi richiamati dalla accessibilità intercontinentale del polo della Malpensa e capaci di attrarre fattori innovativi del processo di sviluppo locale;
- c) reagire tempestivamente all'attuale fase di crisi economica mondiale garantendo, nel breve termine di valenza del Documento di Piano, mirate possibilità di ampliamento alle industrie isolate all'esterno dell'abitato (sono stati rilevati n. 7 interventi).

in tale ottica l'amministrazione punta a uno sviluppo urbano che contenga al massimo l'edilizia residenziale all'interno del tessuto urbanizzato; al contempo sceglie decisamente di destinare tutto l'incremento di "superficie urbanizzata" (S.U.), stimato pari a un totale di 13 ha., al settore produttivo industriale.

A tal fine l'amministrazione definisce le seguenti quote da destinare allo sviluppo di ogni singolo settore funzionale tramite atti di pianificazione o programmazione urbanistica attuativa per interventi di trasformazione:

- nel settore produttivo esistente, in applicazione delle misure straordinarie di cui al punto c: **25 - 30 %** del totale

All'interno degli ambiti di trasformazione, definiti per uno sviluppo produttivo su lungo termine, la ripartizione può essere indicativamente la seguente:

- tipologia industriale **50 %** pari al **35 – 40 %** del totale
- tipologia “eco tecnologica” **20 %** pari al **14 – 16 %** del totale
- terziario commerciale **30 %** pari al **21 – 24 %** del totale

La ripartizione nei valori percentuali citati esprimono indirizzi di valutazione della situazione socio economica e di indirizzo programmatico, nel rispetto dell'incremento di “superficie urbanizzata” calcolato secondo i criteri espressi nelle norme del PTCP.

La localizzazione di tali espansioni della superficie urbana avverrà all'interno degli “ambiti di trasformazione” previsti dalla LR 12/2005 in conformità con gli indirizzi di piano. In particolare l'incremento di aree a prevalente destinazione residenziale troverà sede all'interno dell'abitato consolidato esistente con l'obiettivo di rendere più denso il tessuto urbano, recuperando al meglio le porosità attualmente presenti e riducendo al minimo (tendente a zero) la quota di incremento (Su) attribuibile alla nuova edilizia residenziale, ai sensi della normativa del vigente PTCP.

L'espansione nelle aree produttive è finalizzato a superare l'attuale dispersione degli impianti produttivi all'interno del contesto urbano ed a “ri-localizzarli” all'interno del territorio comunale in ambiti più adeguati in termini di accessibilità, qualità infrastrutturale, ambientale e paesaggistica, con riferimento sia ai manufatti che agli spazi all'aperto.

Gli interventi da attuare nel breve termine all'interno degli "ambiti di trasformazione" per le attività produttive sul lungo termine saranno delimitati in ambiti inedificati rurali di frangia periurbana; l'estensione di tali aree mirano a predisporre l'inserimento del singolo intervento in un quadro organico di programmazione sostenibile, come verrà più dettagliatamente indicato nelle NTA del Documento di Piano e relativi allegati.

All'approvazione del PII la nuova espansione viene recepita nel PGT. Al proposito si sottolinea che le indicazioni planimetriche e normative proposte nel Documento di piano non sono conformative sulle modalità d'uso del suolo e sullo stato dei suoli ma vanno interpretate come aree che hanno caratteristiche idonee ad accogliere l'eventuale scenario ipotizzato.

All'interno degli ambiti di fascia periurbana (da normare all'interno del Piano delle Regole) è possibile localizzare un intervento di trasformazione a seguito di approvazione di PII di iniziativa pubblica o privata con le seguenti limitazioni introdotte per evitare la dispersione nel territorio di tali interventi in espansione ed abbreviarne i tempi della procedura di approvazione:

- si sono delimitati alcuni "ambiti di trasformazione" all'interno dei quali è possibile accogliere interventi in espansione;
- per ciascun ambito sono delineati i criteri di congruenza tra normativa urbanistica ed indirizzi di piano individuati per ciascuna delle tre tipologie di settore produttivo sopra citate. Vi sono infine considerazioni, prevalentemente di tipo ambientale, che vanno vagliate per una corretta analisi del tema in esame, ad iniziare

dalla situazione delle destinazioni d'uso delle aree presenti a confine nei comuni limitrofi.

Protetto a sud dal "Parco delle Roggìe", il comune di Magnago sta per essere circondato da aree industriali: al confine con Vanzaghello, a nord, con effetti negativi nella estremità settentrionale del comune di Magnago, al confine con Busto Arsizio, ad est, nei pressi della grande area industriale di Busto Arsizio e, più a sud, vicino all'inceneritore dell'ACCAM. Pertanto non sembra opportuno, specie in termini ambientali, ampliare verso nord l'ambito industriale di via Sardegna, per evitare rendere possibile un "continuum" di capannoni ed infrastrutture industriali di vaste dimensioni a cavallo dei limiti di provincia, tra Magnago e Busto Arsizio.

In alternativa, un ambito di trasformazione per attività produttive è individuabile in direzione di Castano Primo, ove si è in presenza di una forte crescita di accessibilità territoriale e l'area risulta già fortemente compromessa da altri impianti industriali.

Gli scenari di sviluppo per ambiti di trasformazione

Procedendo dalla constatazione che lo sviluppo locale in questi anni dipende soprattutto dalla capacità di potenziare a proprio vantaggio le occasioni offerte dalle trasformazioni territoriali connesse alla Malpensa ed al Comprensorio del Castanese, nell'ampio dibattito che ha accompagnato tale fase di lavoro, si sono affermate le seguenti priorità:

- integrare il sistema della viabilità urbana a quello extraurbano e riqualificarlo in vista degli sviluppi previsti nel territorio;
- predisporre indirizzi di sviluppo del settore produttivo in modo da poter rispondere in modo tempestivo ed efficace a possibili richieste di insediamenti di attività produttive di pregio come l'eco-tecnologia, evitando esperienze negative già sperimentate;
- sviluppare la residenza all'interno dell'area urbanizzata, favorendo la qualità alla quantità e rispondendo alle esigenze dei nuclei familiari in crescita;
- confermare la salvaguardia ambientale, valorizzando gli indirizzi già vigenti in materia all'interno del territorio comunale ed integrandoli sia nei singoli ambiti di trasformazione che nel migliorare il contesto del consolidato urbano.

Su tali basi sono stati ipotizzati alcuni scenari di sviluppo come di seguito descritti.

- ***Ambiti di trasformazione residenziali***

Si intende promuovere lo sviluppo residenziale degli spazi inedificati presenti all'interno dell'abitato consolidato, in armonia con gli indirizzi di pianificazione sovraordinata sia a livello regionale che provinciale.

A tal fine, all'interno del Perimetro Urbanizzato, si è confermato un Piano Attuativo già previsto nell'ultimo PRG vigente.

Globalmente, risultano edificabili in base alle previsioni del PGT le seguenti volumetrie:

- aree appartenenti agli ambiti edificati esistenti e di completamento: mc. 161.178
deducendo le aree di recente edificazione realizzata nel frattempo in conformità col PRG vigente
 - aree appartenenti agli ambiti interclusi o di completamento soggetti a piano attuativo: mc. 32.863
 - aree appartenenti agli ambiti a verde privato: mc. 15.000
 - aree di riqualificazione da attività produttive: mc. 124.728
- Totale volume mc. **333.768**

Tale valore non esprime tuttavia la reale potenzialità di sviluppo dell'abitato. Infatti le dinamiche che hanno caratterizzato il passato rivelano una tendenza ad un incremento edilizio alquanto contenuto nel tempo rispetto all'incremento della capacità insediativa prevista nel PGT e non emergono fattori significativi che indichino un mutamento significativo rispetto alla tendenza in atto (cfr. grafico sullo sviluppo demografico a fine paragrafo). Se ne può dedurre che, nel prossimo decennio, la crescita del tessuto edificato tenda a procedere con ritmi assimilabili al passato. Alla luce di quanto sopra si rivedono i valori precedenti introducendo pesi che esprimono una più realistica capacità di crescita secondo le differenti tipologie di intervento:

- nelle aree appartenenti agli ambiti edificati esistenti e di completamento, la volumetria pari a: mc. 128.178
stimando il 50% delle aree di recente edificazione realizzata nel frattempo in conformità col PRG vigente

- aree appartenenti agli ambiti interclusi o di completamento soggetti a piano attuativo: mc. 32.863
 - aree appartenenti agli ambiti a verde privato: mc. 15.000
 - valutando il 40% delle aree di riqualificazione da attività produttive: mc 49.891
- problema affrontato nel PGT ma relativo ad una questione pregressa non risolta.

Si noti che, nel caso specifico, anche se dovessero attuarsi tutti gli interventi stimati, comunque non si giungerebbe alla loro attuazione entro il primo quinquennio del PGT, date le complessità connesse al trasferimento delle attività produttive ed al recupero edilizio delle aree relative.

Totale volume mc. **225.932**

Tale incremento di circa **225.000 mc** corrisponde (assumendo un parametro di 150 mc/ab) ad un incremento demografico pari a **1.500 abitanti**, corrispondente all'incremento futuro della capacità insediativa da assumere come limite allo sviluppo del PGT³.

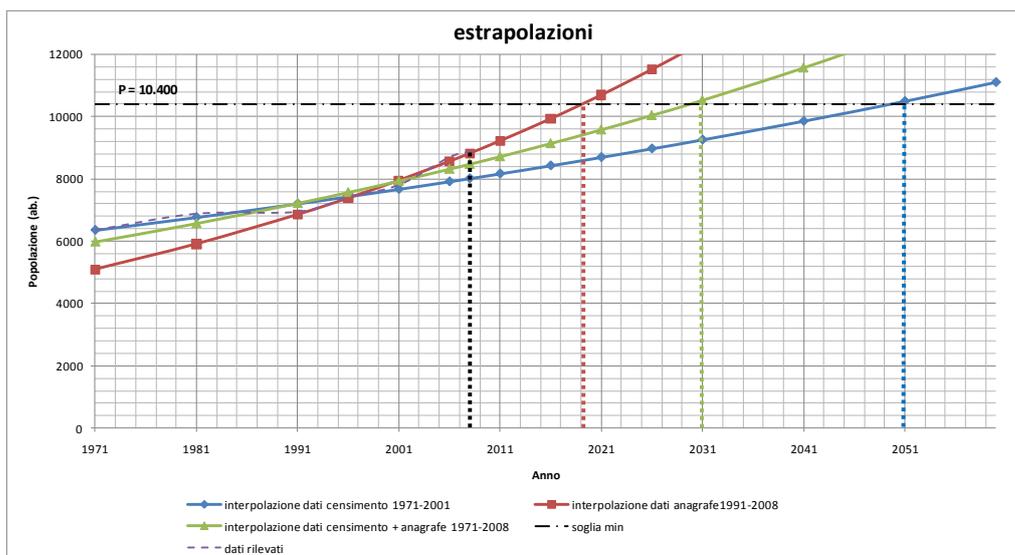
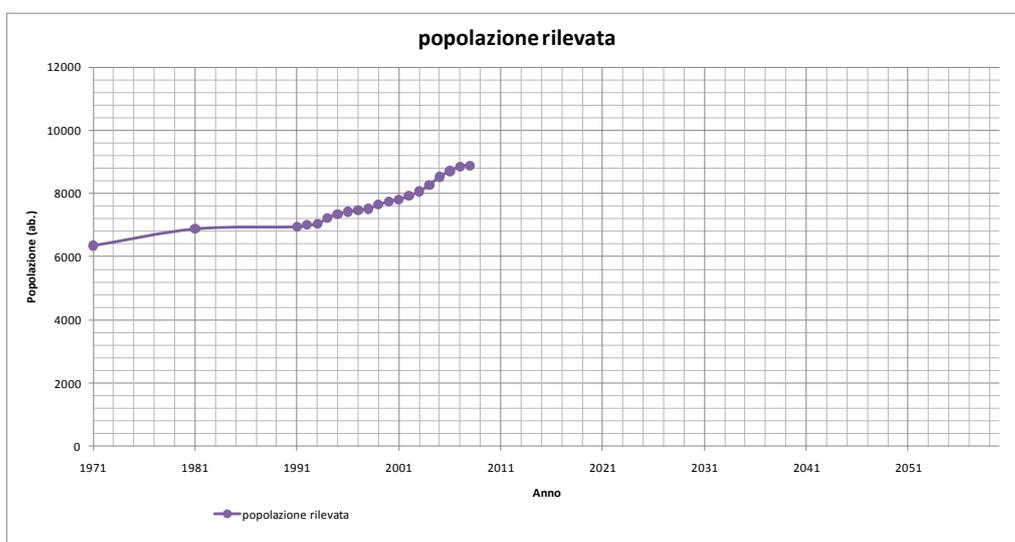
Sommando tale valore alla popolazione residente al 31/12/2008 (pari a 8.885 abitanti) si ottiene il valore della capacità insediativa di popolazione stabilmente residente o da insediare pari a:

$$8.885 + 1.500 = \mathbf{10.385 \text{ abitanti}}$$

³ Tale volumetria viene distribuita su aree già urbanizzate nel PGT vigente o superfici di estensione contenuta nei limiti definiti dal PTCP vigente per contenere l'ampliamento di superficie urbanizzata (Su).

Tale valore arrotondato a **10.400 abitanti** costituisce la soglia massima di capacità insediativa teorica del presente PGT.

Estrapolando al futuro l'andamento demografico rilevato nel passato, in prima approssimazione risulta statisticamente che la soglia demografica sopra stimata sarà raggiunta in epoca successiva alla durata quinquennale del Documento di piano come definita dalla LR 12/2005.



- **Ambiti di trasformazione per attività produttive**

In conformità con gli obiettivi di PGT, si precisa che l'impegno dell'amministrazione nei confronti delle attività produttive mira allo sviluppo di nuove attività produttive nell'ottica di attrarre quei settori innovativi che possono essere attratti dalla prossimità di un aeroporto come la Malpensa ed in un ambiente inserito all'interno di un parco naturale come quello del Ticino. Altrettanta valenza strategica acquisiscono gli interventi di riallocazione dell'industria esistente nell'abitato senza avere le caratteristiche adeguate.

Dato che gli insediamenti industriali in Magnago sono alquanto sparsi, come più volte richiamato, non è immediato selezionare le localizzazioni migliori per nuovi insediamenti. Vi sono argomentazioni sia a favore di una soluzione polinucleare, a conferma ed a moderato ampliamento dei vari nuclei esistenti, sia a favore della soluzione che miri a confermare poche "zone produttive" in corrispondenza dei maggiori raggruppamenti di aree industriali, con migliore accessibilità dalla viabilità principale a scala territoriale.

Optando per la seconda alternativa, si preferisce proporre indirizzi utili per un "governo del territorio" attento ad azioni che vanno predisposte per tempo e quindi da interpretare in un'ottica di lungo termine; in particolare è importante formulare i criteri localizzativi e selettivi di indirizzo e le azioni di salvaguardia di siti e di ambienti con riferimento alla seguenti attività produttive e relativi ambiti:

1. per un PIP di iniziativa pubblica, finalizzato ad accogliere la piccola industria che intende spostarsi all'esterno dell'abitato;

2. per singoli edifici produttivi di particolare rilevanza ed estensione;
3. per impianti produttivi con esigenza di localizzazioni di particolare pregio ambientale;
4. per attività commerciali di livello urbano, di dimensioni contenute, rivolte in particolare al servizio della famiglia;
5. per attività ricettive e terziarie compatibili con l'ambiente urbano.

Nascono così alcuni possibili scenari di trasformazione per le attività produttive, ovvero per le attività appartenenti sia al settore secondario (industria e artigianato) sia al settore terziario (commercio, uffici e servizi).

Al momento la localizzazione che offre condizioni favorevoli all'avvio del PIP di iniziativa comunale, risulterebbe il comparto a sud della tangenziale nuova sul lato orientale di via Marconi (Ambito di trasformazione B), mentre un ambito ormai compromesso da insediamenti industriali, ma con elementi di possibile recupero di pregio ambientale appare l'ambito compreso tra via Marconi e l'abitato di Magnago, nei pressi della stazione ferroviaria. In tal modo la riqualificazione ambientale di quest'ultimo ambito partecipa alla valorizzazione del nuovo accesso a Magnago da via Marconi, destinato ad accogliere il traffico proveniente dal Castanese e dalla bretella autostradale "Malpensa – Boffalora" (Ambito di trasformazione A).

Per le attività terziarie, commerciali e ricettive, eventualmente integrate con residenze nel verde, si propone come localizzazione ottimale una fascia compresa tra la nuova tangenziale e l'abitato, immediatamente ad est di via Buscate; tale ambito accoglierebbe un mix di funzioni, per

integrare e razionalizzare l'attuale situazione disordinata di margine urbano. (Ambito di trasformazione C)

POLITICHE DI INTERVENTO

L'insieme delle indicazioni programmatiche ricopre molti punti di forza e di debolezza del Comune di Magnago, nonché le opportunità e gli elementi di rischio presenti nel territorio, rispecchiando elementi di tensione o di coesione della comunità residente.

Il sistema di indirizzi strategici formulato è chiaramente indirizzato allo sviluppo del territorio di Magnago e si estrinseca attraverso azioni di riqualificazione e di rinnovamento urbanistico ed ambientale che in questi anni sono stimulate o favorite dall'intenso potenziamento infrastrutturale che si sta realizzando nel comprensorio per il completamento del "Piano Malpensa".

Gli obiettivi sono così riconducibili ad un quadro programmatico ispirato ai criteri generali della LR 12/05

Essendo la grande viabilità di livello sovracomunale pianificata prevalentemente all'esterno del territorio comunale, nel quadro programmatico che emerge dall'analisi della programmazione sovraordinata, il territorio di Magnago non contiene elementi particolarmente vincolanti, al di fuori del Parco delle Roggie, dei nuovi sedimi ferroviari attualmente in fase avanzata di realizzazione; ancora da completare resta il tracciato della nuova tangenziale a sud dell'abitato. (Cfr. Tav DP0.1 - Inquadramento territoriale e viabilità primaria)

Prima di introdurre le proposte di piano si ritiene opportuno premettere un inquadramento generale sulle specificità delle aree all'interno del territorio comunale.

In prima approssimazione, nel comune di Magnago è possibile distinguere tre macro - aree, allungate trasversalmente in senso est-ovest, omogenee al proprio interno e con caratteristiche ambientali molto differenziate tra loro, cui è possibile attribuire altrettanti insiemi distinti di obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione di politica territoriale del comune.

FASCIA SETTENTRIONALE

Il settore settentrionale del territorio comunale risulta in gran parte isolato dall'abitato di Magnago e frammentato da infrastrutture territoriali lineari: due elettrodotti, due tracciati ferroviari (da Milano per Malpensa e per Novara) e da tronchi di viabilità primaria (la provinciale Busto A. – Lonate P. e la strada di accesso a Magnago da Busto A.), con evidenti effetti di barriera. Contiene un'ampia area boschiva con la presenza di attività agricole o ricreative all'aperto, alcuni insediamenti in massima parte industriali, l'espansione urbana del nucleo storico di Magnago a cavallo della ferrovia ed aree a coltivo residuale a sud della ferrovia. Su tutto l'ambito di riqualificazione ambientale si promuove l'attivazione di azioni di riqualificazione, ad iniziativa pubblica e privata, e di contenimento dello sviluppo urbano a vantaggio della componente ambientale e del polo sportivo.

Inoltre, all'estremo settentrionale del territorio comunale, sul lato nord della SP Busto A – Lonate P., la programmazione sovraordinata prevede la realizzazione della sede stradale della variante del Sempione SS. 33, poco prima dell'immissione sulla "tangenziale di Samarate". Il progetto

prevede una sede stradale in parte interrata ed in parte a raso, con relativo svincolo di connessione alla rete locale in superficie.

FASCIA CENTRALE

Riguarda l'abitato consolidato, da intendersi non come identità omogenea ed indistinta, ma da valorizzare nell'insieme e nello specifico delle differenti situazioni.

In aggiunta a quanto già riportato nel precedente capitolo, si conferma l'intendimento di procedere alla riqualificazione del tessuto urbano attraverso i seguenti indirizzi programmatici di particolare valenza strategica:

- promuovere un insieme di indirizzi per la **riqualificazione dell'abitato**, che valorizzino la permanenza dei due nuclei originali di Magnago e di Biate ed, al contempo, confermino un'impostazione unitaria dell'insediamento locale nella sua globalità e del suo sistema di infrastrutture;
- promuovere lo **sviluppo di polarità urbane**, sia per razionalizzare l'organizzazione e la distribuzione dei servizi pubblici che ancora risentono della bipolarità di origine, sia per raggruppare le attività produttive attualmente ancor troppo disperse attorno ai due nuclei originali urbani;
- favorire la **rilocalizzazione delle attività produttive** attualmente presenti all'interno della città, frammiste a residenza (specie per le attività che risultino non compatibili con la residenza, classificabili come insalubri, ai sensi della normativa vigente di settore).

Riqualficazione dell'abitato

Focalizzato su due nuclei storici, l'abitato di Magnago ha, come tema primario di valorizzazione urbana, la caratterizzazione dell'asse viario che collega i due centri urbani, a sede stradale a prevalente carattere pedonale e ciclabile, pur consentendo un transito veicolare calmierato.

Uno spontaneo ampliamento del tema è costituito dalla riqualficazione del percorso (pedonale e ciclabile) fino alla nuova stazione ferroviaria che sta per essere ricostruita sul lato verso Magnago rispetto al tracciato dei binari. In tal modo si risparmia l'attraversamento dei binari al passaggio a livello e la nuova stazione migliora il proprio ruolo di centro di interscambio e porta di accesso all'abitato di Magnago, Infatti si migliora parecchio l'accessibilità al servizio pubblico ferroviario per gli abitanti di Magnago, anche se la stazione resta ancora a breve distanza dal centro di Vanzaghello.

Accanto alla mobilità ciclo - pedonale ed in forte connessione si pone il problema dei parcheggi, specie in suolo pubblico. In tal senso si pensa di introdurre nella normativa elementi che favoriscano un incremento dei posti macchina all'interno dell'abitato, favorendo una più razionale distribuzione.

E' in tale fascia che si sta attuando in modo spontaneo l'obiettivo della **riqualificazione urbanistica ed edilizia**; in tal senso si opererà per perfezionare le azioni di salvaguardia dell'impianto urbano esistente e delle modalità insediative locali, con particolare attenzione alle tipologie edilizie ed alle istanze proprie dei residenti in Magnago.

In generale l'assetto edilizio attuale può assorbire incrementi di densità insediativa fondiaria, utili a favorire il processo di riqualificazione dell'abitato in armonia con i principi di sostenibilità contenuti sia nel PTR sia nel PTCP; in particolare, ha caratteri di massima priorità l'obiettivo del massimo contenimento delle nuove espansioni urbane per contenere l'ulteriore consumo di suolo ineditato.

Nell'insieme, si tende anche a far emergere l'immagine spontanea delle direttrici settentrionali dei due nuclei storici urbani consolidandone il tessuto urbano e valorizzando gli elementi di verde interposti. In tal modo, integrando a sistema lineare adeguate occasioni di intervento si vuole riqualificare il "corridoio di sutura" tra le periferie dei due abitati originali. (Cfr. Tav. DP0.3 – Indirizzi di Piano)

Sviluppo di polarità urbane

Come meglio illustrato nel Piano dei Servizi, l'Amministrazione intende procedere alla formazione dei seguenti poli urbani, destinati a rispondere alla domanda di servizio sociologico indirizzato alla persona ed alla famiglia:

- polo sanitario, in centro di Biate,
- polo scolastico, in via don Milani,
- polo sportivo, attorno al campo sportivo di Magagno,
- polo dell'area Lambruschini,
- altre infrastrutture che possono originare effetti propri dei poli urbani: casa di riposo e centro diurno per anziani, caserma dei carabinieri ,
...

All'elenco sopra riportato vanno aggiunti i due poli cittadini in corrispondenza dei due centri storici:

- in centro Magnago emerge in particolare il sistema degli uffici amministrativi locali a ridosso dell'area Lambruschini;
- in Biatese in corrispondenza di servizi di particolare rilevanza pubblica, come la farmacia,, si sta realizzando un unico ampio spazio pubblico all'incrocio tra via Colombo e via Diaz.

La predisposizione di tali polarità deve perseguire il potenziamento delle attività già presenti in luogo, attraverso sinergie di servizio, economie di scala nella gestione del servizio, assistenza più efficace e minor dispersione nel territorio.

Tale organizzazione del sistema di servizi pubblici a poli non deve tuttavia essere elemento di alterazione dello schema base del nucleo principale dell'abitato. Come già indicato all'interno del sistema di obiettivi, si vorrebbe conservare traccia della struttura originaria costituita dai due nuclei urbani. Nel 1852, Magnago era raccolto attorno al sistema di piazze e slarghi delle attuali piazza S. Michele e piazza d'Armi, mentre Biatese si distendeva in corrispondenza di via Vittorio Veneto ed al proseguimento in via Colombo. Le due periferie urbane cresciute spontaneamente all'intorno dei due abitati in modo disordinato, fino a pochi anni fa erano ancora individuabili distintamente attorno a ciascun abitato, e tuttora si caratterizzano per una presenza maggiore di impianti industriali ed ampie aree inedificate ai bordi esterni.

Nel PGT si opera in modo da confermare la duplice polarità dell'abitato, pur in una visione organica unitaria dell'intero abitato, segnalando alcune potenzialità utili a tal fine:

- ad occidente dell'abitato di Magnago, connettere le aree libere verdi presenti lungo la ferrovia per mirare ad una continuità "verde" dal "Parco delle Roggìe", a sud, fino all'area del campo sportivo di Magnago, a nord, al fine di contenere una conurbazione densamente edificata tra Vanzaghello e Magnago, comuni ormai fisicamente divisi dal tracciato ferroviario;
- all'interno di Magnago, promuovere un graduale sviluppo di attività terziarie (commerciali, sociologiche e ricettive) lungo il **"corridoio" intermedio tra i due centri abitati**, che sottolinei la bipolarità ma al contempo fornisca il riferimento per una localizzazione preferenziale di attività strategiche di interesse generale;
- confermare il ruolo futuro di centralità urbana allo spazio interposto tra i due nuclei storici, lungo l'asse di collegamento (attuale via Dante, via Cadorna, via Diaz) dei due centri storici in corrispondenza con l'intersezione col "corridoio" di cui al precedente comma.

Quindi, in corrispondenza dell'area centrale dell'abitato, compresa tra i due centri storici, si introducono misure tese a promuovere:

- la riqualificazione dell'area a fini residenziali,
- il trasferimento all'esterno dell'abitato ma sempre nell'ambito del territorio comunale delle attività produttive di tipo industriale attualmente presenti nell'abitato

- la localizzazione razionale di attività terziarie: commerciali, sociologiche e ricettive
- la presenza di spazi a verde e di parcheggi all'interno dell'abitato;

Nelle aree esterne ai centri storici ed all'area centrale, si sviluppa la residenza secondo tipologie conformi essenzialmente all'esistente, senza permettere altezze superiori ai tre piani nella corona attorno ai centri ed edilizia minore all'esterno.

Si evidenziano inoltre alcuni ambiti ove attualmente prevalgono attività produttive da recuperare gradualmente a fini residenziali.

Nel centro storico si propone la possibilità di piani di recupero integrati per formazione di ambiti pubblici con finalità di riqualificazione urbana; inoltre si promuove la presenza di servizi lungo la strada di connessione tra i due centri urbani che si intende elevare al rango di asse di vita urbana con ampi spazi da pedonalizzare e regime particolare della viabilità.

Individuazione delle polarità produttive

Vagliando la distribuzione degli impianti industriali esistenti, si sono individuate prioritariamente due ambiti industriali di particolare estensione e rilevanza, ai margini dell'abitato: uno all'estremo orientale in prossimità dell'area industriale di Busto A., l'altro all'estremità opposta dell'abitato, in corrispondenza dell'accesso a Magnago da Castano Primo, nei pressi dello svincolo col raccordo autostradale Malpensa – Boffalora.

La scelta del polo industriale all'estremità orientale dell'abitato costituisce essenzialmente una conferma del polo industriale ormai consolidato.

All'estremo occidentale del territorio comunale, gli insediamenti industriali, presenti all'esterno dell'abitato, sono distribuiti disordinatamente nel territorio, compromettendo l'integrità ambientale di una vasta area che, dalla stazione di Vanzaghello, scende lungo la ferrovia per allargarsi ad est, lungo i limiti del Parco delle Roggie.

Gioca a favore di tale scelta anche la realizzazione della nuova connessione tra Malpensa ed autostrada MI-TO.

Infine occorre dare priorità all'assetto globale dell'ambito intercluso tra i confini comunali di Vanzaghello e di Castano Primo e la strada di accesso all'abitato di Magnago, composta da: Via Manzoni , via Cremona, via Marconi.

Questo è l'ambito più direttamente interessato dal nuovo sistema di viabilità principale in corso di realizzazione a livello locale ed è, quindi, l'area destinata ad avere il massimo incremento del grado di accessibilità dall'esterno. L'evento è così marcato che si può parlare di "nuova porta" di accesso a Magnago.

In questa zona, si ha maggior spazio disponibile per accogliere attività produttive tradizionali ed attività di servizio all'industria, con caratteristiche di maggior pregio ambientale e di più elevato contenuto tecnologicamente innovativo. Inoltre potrebbe essere ipotizzabile la

localizzazione di un PIP di iniziativa pubblica per favorire nuova occupazione ed accogliere le attività produttive da decentrare, attualmente presenti nell'abitato.

Tuttavia, l'estensione dell'area e le sue caratteristiche (già da tempo, compromessa dagli impianti industriali e da un nucleo abitato) impediscono di proporre una semplice destinazione d'uso per attività di tipo produttivo. Occorre operare un'attenta azione di riordino degli usi del suolo ammissibili per evitare ulteriore disordine localizzativo e gravi diseconomie nel sistema delle opere di urbanizzazione.

Soprattutto occorre ipotizzare una graduale azione, da sviluppare sul lungo termine, che permetta di integrare il recupero di qualità ambientale con l'arrivo di nuove attività produttive. Quest'area potrebbe assumere un elevato valore strategico in termini ambientali perché potrebbe salvaguardare la presenza del verde tra i due abitati di Vanzaghello e di Magnago, partecipando al contenimento dell'impatto ambientale indotto dalla presenza della linea ferroviaria. La qualità dell'ambiente potrebbe essere consolidata e diffusa all'intorno se si promuovesse l'insediarsi di attività produttive moderne come l'industria che opera in condizioni di elevata qualità ambientale.

FASCIA MERIDIONALE

La fascia di territorio compresa tra l'abitato ed il confine meridionale del Comune, è un'ampia area destinata alla conservazione dell'ambiente naturale. Quivi trova sede il Parco delle Roggìe in corrispondenza del "corridoio ecologico" che collega il Parco del Ticino con il Parco sud

Milano. La sua funzione prevalente risulta essere la valorizzazione ed il consolidamento della presenza delle specificità naturali autoctone piuttosto che quello di ambiente ricreativo da destinare ad attività umane all'aperto. Al suo interno si debbono favorire le relazioni biologiche e naturali tra il Ticino ed il Parco del Sud Milano; evitando la formazione di "barriere" che ne interrompano la continuità delle connessioni e, soprattutto, salvaguardando l'integrità delle risorse attualmente presenti. Ciò significa anche favorire la formazione di fasce di transizione tra l'ambiente a parco e l'ambiente circostante ed il contenimento della pressione insediativa ovunque presente sotto molteplici forme.

In tal senso si ritiene utile confermare le aree rurali comprese negli "ambiti di rilevanza naturalistica" dallo stesso PTCP. A tal fine si rivedono i limiti di tali ambiti in funzione delle più recenti variazioni d'uso presenti o previste sul breve e medio termine; inoltre, ove la compromissione dell'ambiente naturale è ormai alquanto avanzata, si propone un riordino degli usi del suolo che possa garantire la formazione di una fascia a verde, di transizione anche nelle situazioni compromesse dall'edificato.

Al contempo è urgente che l'Amministrazione Comunale attivi un'efficace azione di coordinamento con i comuni confinanti per garantire la congruenza e la continuità delle scelte di piano su temi di comune interesse, specie quelle relative all'ambito ambientale.

INDIRIZZI PER IL SISTEMA DELLA MOBILITA'

(Cfr. Tav DP0.4 - Gerarchia della viabilità urbana)

Il nuovo sistema principale della grande viabilità, impostata soprattutto sulla bretella autostradale Boffalora – Malpensa, apre l'abitato di Magnago al territorio verso occidente, colmando una grave carenza di accessibilità, accentuatasi con la scissione amministrativa di Vanzaghello.

Nel nuovo assetto della rete viaria, Magnago aumenta la propria accessibilità a livello comprensoriale che risulta fortemente agevolata nelle connessioni in direzione di Novara – Torino; analogo effetto si avrà in direzione di Gallarate una volta realizzate le nuove direttrici in direzione di Varese, del Sempione e della pedemontana.

Con la variante del Sempione prevista a sud di Busto Arsizio, l'accessibilità territoriale di Magnago sarà notevolmente migliorata anche ad oriente.

Il sistema tangenziale ad anello attorno a Magnago risulta interamente definito a livello progettuale anche se, per il momento, risulta risolto solo in parte. In particolare, con la costruzione del prolungamento di via Canova fino all'area industriale di Busto Arsizio, si è ottenuta la continuità del percorso esterno, tra la provinciale Lonate Pozzolo – Busto Arsizio ed il confine orientale del comune (via delle Brughiere). Risulta ancora incompiuto il tratto orientale della tangenziale sud, da proseguire quanto prima fino al confine comunale, sempre in via delle Brughiere, in attesa di collegarsi con la futura variante al Sempione.

L'insieme di tali interventi accentuano la propensione ad una maggior autonomia di Magnago rispetto alle polarità storiche di Legnano, Busto Arsizio e Gallarate e pone all'Amministrazione il compito di cogliere ogni elemento atto a potenziarne il ruolo nei confronti del territorio circostante. In particolare, la connessione con Castano Primo, capoluogo distrettuale, è ora diretta ed è ulteriormente potenziata dalla continuazione del nuovo tracciato della tangenziale sud, già costruito fino a Via Vittorio Veneto.

Nella parte settentrionale del comune di Magnago, il sistema di tangenziali ora descritto risulta alquanto distante dall'abitato e separato dalla ferrovia. In tali condizioni si avverte l'esigenza di completare il sistema viario locale, studiando come ottenere una connessione viabilistica in prossimità dell'abitato che permetta di aggirarlo con il minimo il disturbo alle residenze. Trattasi di viabilità suburbana senza caratteristiche di grande capacità di traffico.

Nell'insieme, l'impianto viabilistico primario di Magnago è sostanzialmente risolto con tracciati paralleli all'asse storico congiungente Biate con Vanzaghella, passando per l'abitato di Magnago: si eleva in tal modo l'accessibilità in tutto l'abitato favorendo le connessioni interne alla viabilità locale.

Certamente, risulta ora ipotizzabile la realizzazione di una migliore distinzione tra traffico di transito e traffico locale, permettendo di limitare la presenza del traffico pesante all'interno dell'abitato; anche sotto questo aspetto risulta auspicabile il decentramento dall'abitato delle industrie che costituiscono tuttora i maggiori poli di attrazione e

generazione del traffico per il trasporto delle merci. Ad integrazione di tale finalità si affianca lo sviluppo della mobilità interna all'abitato, pubblica e privata, sia veicolare che ciclabile e pedonale.

In tal senso si intende procedere all'ammodernamento di una viabilità interna principale ad anello attorno all'asse centrale dell'abitato, elemento portante della viabilità secondaria per zone.

La difficoltà principale deriva dalla prevalenza di calibri stradali insufficienti ad accogliere un transito agevole nei due sensi all'interno della rete viaria urbana, non solo in prossimità dei nuclei centrali. Inoltre, all'interno dell'abitato, percorsi lineari cui dare funzione principale per il traffico urbano, sono individuabili nella direzione di maggior sviluppo dell'abitato (in senso est – ovest) mentre risulta più difficile individuare adeguati percorsi viari trasversali (in senso nord – sud) adeguati per essere destinati ad accogliere i flussi principali di traffico interno dell'abitato.

La realizzazione della rete locale per il movimento pedonale e ciclabile, e la predisposizione diffusa dei parcheggi all'interno dell'abitato sono affidate alla graduale realizzazione dei singoli interventi edilizi, all'interno di un disegno di rete generale ed unificante.

Gli indirizzi con cui predisporre tali reti sono comunque i seguenti: connettere gli spazi pubblici attraverso la rete dei percorsi pedonali e ciclabili, con particolare attenzione ad incrementare il livello di accessibilità ai poli principali urbani; favorire percorsi separati dalla viabilità veicolare per le connessioni tra le aree residenziali e quelle

produttive; garantire la sicurezza dei percorsi pedonali in corrispondenza delle aree di parcheggio al servizio di attività pubbliche o private.

Un tema particolarmente significativo è la realizzazione di un percorso principale di attraversamento dell'abitato in senso trasversale (nord – sud) che permetta una rapida connessione delle aree periferiche con l'asse centrale urbano (di connessione dei due centri storici) nella fascia intermedia di “conurbazione” tra i due abitati originali di Magnago e di Bienate, ove maggiore è la presenza di aree inedificate o di trasformazione.

Si richiama l'attenzione sul fatto che le indicazioni esposte sono comunque condizionate dai tempi di realizzazione del secondo tratto della tangenziale a sud dell'abitato che collega l'attuale primo tratto di tangenziale alla viabilità proveniente da Legnano. Il ritardo nella realizzazioni delle soluzioni definitive comporta, nel transitorio, ricadute sensibili alla mobilità interna ed a quella di attraversamento dell'abitato, specie con particolare riferimento al trasporto merci. Tutto questo potrebbe ripercuotersi anche sulle scelte localizzative degli impianti industriali, sopra illustrate.

CONTENUTI PAESAGGISTICI DEL PGT

Il paesaggio e la sua tutela

Tra i principali contenuti del nuovo quadro della pianificazione comunale sancito dalla legge n.12/05: "Legge per il governo del territorio" della Regione Lombardia assume forte rilievo la necessità di "definire il percorso di individuazione degli obiettivi di qualità nonché di verifica delle coerenze paesaggistiche delle previsioni di trasformazione e sviluppo".

Ciò significa introdurre l'applicazione integrale del principio di *tutela attiva del paesaggio* nel convincimento sempre più diffuso che la qualità paesistica costituisca un bene collettivo non solo culturale ma anche "economico", quale risorsa che travalica visioni puntuali o localistiche.

Tutelare il paesaggio inteso come espressione della qualità di tutto il territorio nei suoi molteplici aspetti coinvolge comunque il governo delle sue trasformazioni, sia di natura antropica che naturale, procedendo dal livello amministrativo più prossimo all'attuazione del singolo intervento. "Ciò sancisce la reciproca centralità del paesaggio nel piano e del piano nelle vicende del paesaggio".

Si configura in tal modo un complesso *sistema regionale di tutela paesaggistica* ove l'autorità comunale orienta le trasformazioni del territorio attraverso il suo Piano di Governo del Territorio (PGT), promuovendo nello spirito della Convenzione Europea del Paesaggio:

- la conservazione e la manutenzione dell'esistente e dei suoi valori conosciuti,

- una gestione attenta ad una più elevata qualità degli interventi ed
- il recupero delle situazioni di degrado.

Il compito di tutela del paesaggio affidato al PGT diviene opportunità di corretta valorizzazione del territorio e di attenta gestione dello sviluppo locale in termini di qualità e di sostenibilità.

Le valenze ambientali di Magnago

Magnago si inserisce in un comprensorio di particolare valenza ambientale, per la presenza di ampi spazi naturali che sono residuali di un paesaggio naturale ben più diffuso e prevalente sulle aree edificate, almeno fino a qualche decennio fa. Certamente tra gli abitati di Magnago e di Buscate si è in presenza di un'area naturale tra le più estese nella fascia di sponda del Ticino all'altezza di Milano, punta avanzata settentrionale delle ampie zone a verde prevalenti nel sud ovest lombardo. In tal senso quest'area assume una valenza strategica in ambito naturalistico ambientale, a supporto ed a filtro nel transito tra le aree a forte urbanizzazione del nord ovest lombardo e gli ambiti naturali della valle fluviale del Ticino e del Magentino...

La presenza inoltre del Parco del Ticino ai confini orientali del Comune e del Parco delle Roggìe nel territorio comunale meridionale è elemento di stimolo per avviare un'efficace politica di penetrazione del verde nel contesto metropolitano e per salvaguardare una continuità di verde che colleghi trasversalmente l'area del Sempione a sud dell'"agglomerato dell'Olonia" (Gallarate, Busto A. e Legnano), creando un corridoio ecologico ad ovest di Milano.

Su tale nastro territoriale verde si innestano altri corridoi di minor rilevanza. In particolare sul limite della provincia, specie in comune di Busto A., vi sono significativi varchi di spazio rurale che ritroviamo anche a nord di Vanzaghello; sono spazi che, se vengono conservati, possono essere destinati a creare una connessione del "sistema del verde" che

dal Parco del Ticino si addentri con continuità nel cuore dei maggiori nuclei urbani. Le caratteristiche di quest'ultima tipologia di contesti territoriali sono riconducibili alle problematiche proprie delle "frange urbane" in quanto presentano un insieme di contrasti e di complessità elevata.

Magnago è inoltre caratterizzata da un aggregato urbano che si sviluppa su due polarità: Magnago e Biate. Entrambi i nuclei urbani originali sono tuttora facilmente individuabili sia per l'avvento di nuove tipologie edilizie e per il diradarsi dell'edificato al loro intorno sia per la forte commistione tra l'industria, che si era insediata ai margini dell'abitato all'epoca, e le successive espansioni della residenza negli interstizi.

Ma la struttura originale bipolare dell'abitato è percepibile soprattutto in quanto entrambi i nuclei storici mostrano una vivace propensione allo sviluppo di ciascun abitato in direzione trasversale rispetto alla congiungente dei due abitati, in particolare verso nord. Nel caso di Magnago si giunge con l'abitato fino al superamento del tracciato ferroviario, con le conseguenti anomalie nelle relazioni locali indotte dalla barriera. Anche i recenti insediamenti produttivi lungo via Calvi possono essere interpretati come un'ulteriore gemmazione del medesimo indirizzo espansivo, rivolto verso i comprensori di Gallarate e di Busto Arsizio, in provincia di Varese, accentuata dall'ammodernamento della principale strada di accesso all'abitato.

Infatti, recentemente, l'estremità settentrionale del territorio comunale è stata interessata da importanti opere infrastrutturali che hanno incrementato, oltre all'accessibilità al territorio, anche la sua frammentazione. Tali opere sono state realizzate per la trasformazione

della grande viabilità in corrispondenza dell'aeroporto della Malpensa e per la realizzazione della connessione ferroviaria Milano – Malpensa e del suo raccordo in direzione di Novara, come previsto dal “Piano d'area”.

La delimitazione tra le aree urbane e quelle rurali esterne risulta molto incerta e frastagliata. In corrispondenza di Magnago l'abitato si sta estendendo in varie direzioni, con diverse tipologie edilizie. Costituiscono sparsi ma significativi elementi di barriera: la villa “Treccani”, lo stadio comunale ed alcune grandi proprietà o vivai mentre a sud l'abitato ha aggirato il cimitero.

Nell'espansione di Biate verso nord, i più recenti interventi edilizi residenziali sono disposti lungo le vie Tasso e Canova, e sono distaccati dall'abitato. In tal modo si sta isolando dall'ambiente rurale esterno un'area ineditata molto estesa, destinata ad essere circondata completamente dall'edilizia.

In generale, a Magnago come altrove, si avverte una graduale mutazione delle aree agricole estese e compatte ad aree ineditate marginali, sempre più ridotte e frammentate. Non sono tuttavia trascurabili, sia in termini di quantità che di estensione, gli episodi di insediamenti industriali cui si è già fatto riferimento, che stanno localizzandosi in modo sparso nelle nuove zone industriali previste nel PRG vigente, che cancellano progressivamente la continuità e l'immagine di ambiente agricolo o naturale preservato ed esteso.

Più all'esterno, specie nella fascia meridionale del Comune, ancora compatto e relativamente omogeneo risulta l'insieme di aree a verde boschivo ed agricolo, attualmente interessato in modo limitato da usi impropri per l'ambiente e quindi con caratteristiche adeguate alla trasformazione in area a parco.

Il recepimento del PTCP

Per l'elaborazione del PGT sono stati recepiti i contenuti del PTCP, riportandoli a scala comunale.

A livello sovra comunale, si sono individuati i seguenti ambiti di rilevanza paesistica:

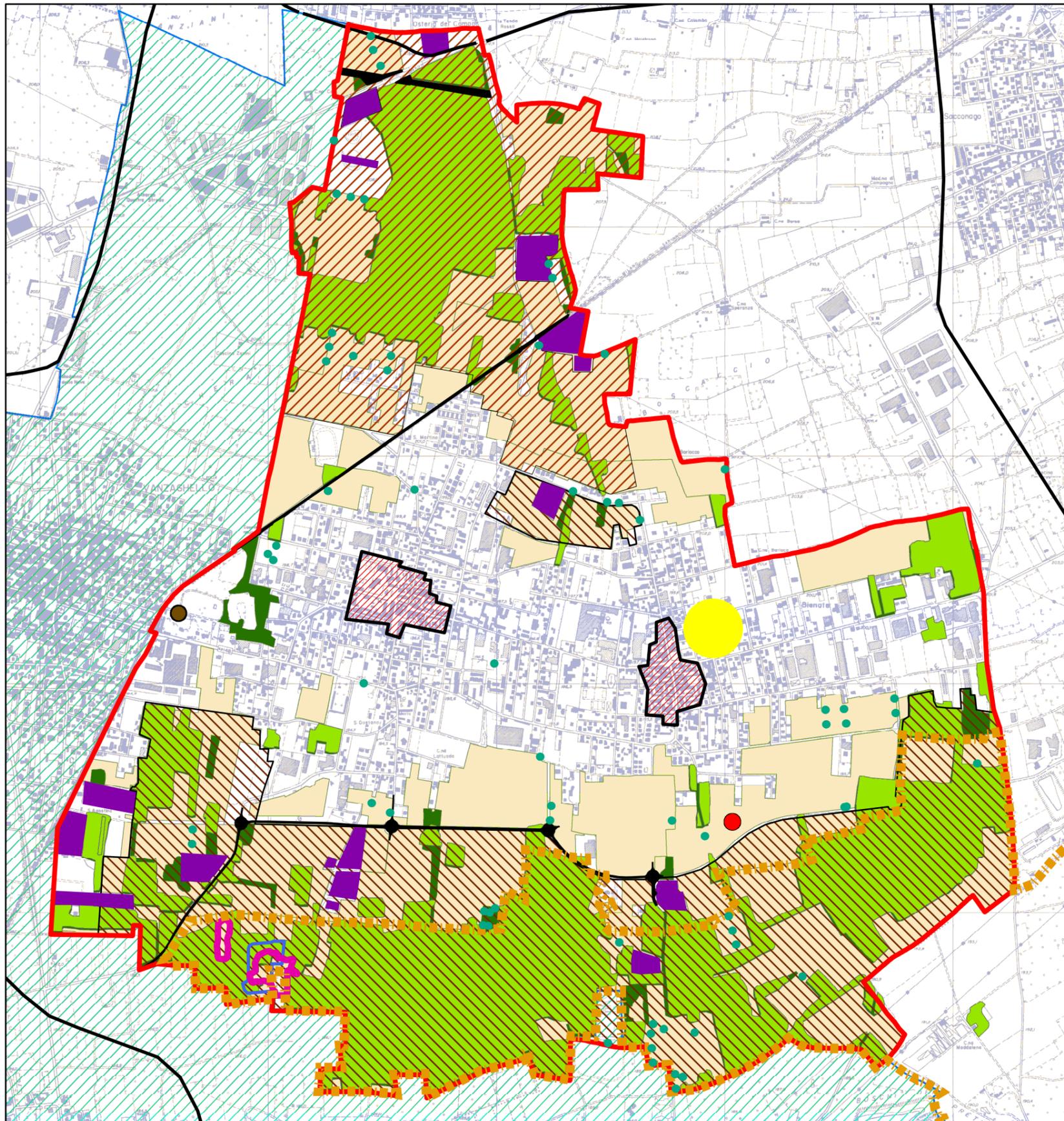
- in corrispondenza delle aree boscate a nord degli abitati di Magnago e Vanzaghello;
- nella parte sud del territorio comunale, in corrispondenza del Parco delle Roggìe, sottoposto alla normativa di cui all'art. 32 del PTCP;
- Parco delle Roggìe, disteso sulla fascia meridionale del comune di Magnago, lambito dal tracciato della tangenziale;

Si sono inoltre rilevati i centri storici di Magnago e di Biate, nonché degli elementi puntuali di interesse storico-paesaggistico (edilizia religiosa, edilizia civile residenziale, edilizia civile non residenziale, edilizia industriale).

Inoltre si è individuata un'area a rischio archeologico ad est dell'abitato di Biate.

Si è posta infine particolare attenzione a quegli elementi di interesse ambientale quali filari ed arbusteti, e alberi di interesse monumentale.

Fattori di sensibilità paesistica



Legenda

-  Centro storico
-  Area a rischio archeologico
-  Chiesa di Santo Stefano
-  Albero monumentale
-  Parco del Ticino
-  Plis delle Roggie
-  Ambito di rilevanza paesistica (da PTCP)
-  Ambito di rilevanza paesistica comunale
-  Bosco vincolato dal PIF
-  Altri boschi (fonte: DUSAF)
-  Area agricola
-  Siepe e filare (fonte: DUSAF)
-  Aree deposito inerti
-  ex Area spagliamento
-  Area industriale esterna all'abitato
-  Barriere infrastrutturali
-  Confine comunale



Gli obiettivi riguardanti le tematiche paesaggistico-ambientali del PGT

Nel Documento di Piano del PGT sono ripresi, per quanto riguarda gli aspetti paesaggistico-ambientali, gli obiettivi presenti nel documento programmatico approvato a livello locale: "Criteri e obiettivi per la redazione della variante al Piano Regolatore Generale" (Cfr. pagg. 85 – 88):

- salvaguardare le caratteristiche fisiche e sociologiche che caratterizzano la realtà urbanistica di Magnago, evitando di trasformarsi in un ambiente da "periferia" cittadina; incoraggiare la riqualificazione dei centri storici, punti focali della vita delle comunità, valorizzando l'integrazione tra le realtà di Magnago e Biatese; verificare la dotazione degli spazi e delle strutture pubbliche, adeguandole e rendendole fruibili all'intera comunità; prevedere soluzioni per le aree destinate alla produzione con il fine di promuovere possibilità lavorative ad alto contenuto innovativo e tecnologico e creare uno sbocco professionale di profilo elevato alle nuove generazioni;
- conservare l'edificabilità sulle aree già edificabili nel precedente strumento urbanistico, favorire il recupero dell'edilizia esistente e dei centri storici, operando in modo da salvaguardare le tipologie edilizie tradizionali, contenere la dispersione del tessuto urbano, specie in corrispondenza degli interventi produttivi, ovvero risanare situazioni pregresse in corrispondenza delle aree di transizione tra i due nuclei urbani originali, che hanno comportato il graduale inglobamento di industrie all'interno dell'abitato oppure, ai margini dell'abitato, la

formazione di espansioni “minimali” residenziali servite da una rete viaria fitta e di calibro insufficiente; trasferire all'esterno gli insediamenti industriali presenti all'interno dell'abitato, promozioni di attività di servizio e commerciali, nell'obiettivo primario della difesa, della valorizzazione e della riqualificazione dell'ambiente urbano e rurale e della rivitalizzazione dell'abitato, in sintonia col Piano di Zonizzazione Acustica;

- recuperare i centri storici promuovendo un disegno complessivo di riqualificazione urbana partendo dalle piazze dei due nuclei urbani da connettere con un adeguato asse viario a destinazione prevalente pedonale, favorendo la percorribilità interna per una migliore accessibilità ai servizi, parcheggi e piste ciclabili;
- razionalizzare la mobilità a livello locale in concomitanza con la realizzazione in atto delle nuove infrastrutture a livello sovracomunale (tratta delle F.N.M. e raccordo autostradale Boffalora – Malpensa), mirando all'espulsione dall'abitato del traffico di transito e del traffico “pesante”, al contenimento dell'effetto barriera dei nuovi tracciati
- promuovere la riqualificazione degli insediamenti residenziali all'interno di una perimetrazione che comprenda le aree già urbanizzate e renda possibile compattare la struttura urbana edificando solo gli spazi liberi del costruito, “considerando soprattutto le esigenze presenti all'interno dell'edificato, sui quali dosare gli indici e bilanciare le esigenze di espansione; si avverte soprattutto la necessità di contenere le espansioni stesse, costruendo a ragion veduta, offrendo la possibilità di ampliamenti degli edifici esistenti, sempre all'interno di aree già urbanizzate, per realizzare reali necessità ed esigenze”.

i temi sopra indicati sono sostanzialmente riconfermati come prioritari e caratterizzanti lo sviluppo futuro della comunità di Magnago e sono stati riformulati in particolare nei seguenti "obiettivi di piano":

Obiettivo 3

Valorizzare le aree di interesse ambientale con normative che ne tutelino e garantiscano l'integrità:

- a) sviluppare al meglio le potenzialità del parco delle Roggìe e delle aree limitrofe ad esso;
- b) valorizzare i parchi e le zone a verde esistenti, predisponendo normative di utilizzo per le aree di interesse ambientale (fasce a nord e a sud del territorio) a loro tutela, con la possibilità di una espansione edilizia ben regolamentata per strutture agricole o ricreative;
- c) partecipare al corridoio ecologico di collegamento Parco del Ticino/Parco Alto Milanese con l'inserimento del Parco delle Roggìe.

Obiettivo 4

Salvaguardare le caratteristiche fisiche e sociologiche che caratterizzano la realtà urbanistica di Magnago, favorendo una qualità di vita locale equilibrata e completa, ricca di rapporti interpersonali, e promotrice di sviluppo sociale ed economico, evitando di trasformarsi in un ambiente di periferia cittadina:

- a) mantenere la distinzione dei due abitati centrali, di Magnago e di Biate, connessi da un adeguato collegamento viario, ed arricchiti da una razionale sistemazione dei servizi sul territorio, volta ad evitare un continuo ed oneroso raddoppio degli stessi;

- b) contenere le espansioni, ai margini del tessuto edificato, in lotti di superficie non superiore ai 2.000 mq, inoltre preferire piani attuativi per aree superiori ai 5.000 mq;
- c) favorire la riqualificazione dei centri urbani con recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio, con possibilità di demolizione e ricostruzione, nel rispetto delle tipologie riportate in un opportuno abaco guida;
- d) favorire lo sviluppo dei centri storici valorizzando le piazze con adeguati servizi per la cittadinanza, prevedendone una graduale pedonalizzazione;
- e) promuovere, specie nei centri storici, costruzioni di qualità sia come tipologia edilizia che come materiali utilizzati, ecc., attraverso regolamenti e schemi di convenzione che tengano conto della tipologia sociale, economica ed edilizia della realtà locale.

Obiettivo 5

Potenziare la qualità di vita locale attraverso il sistema di spazi pubblici e la rete della viabilità urbana:

- a) potenziare gli spazi pubblici e collegarli a sistema, promovendo la rete ciclopedonale;
- b) favorire la fruizione da parte del pubblico degli spazi destinati ad attrezzature pubbliche ed interesse pubblico o generale da realizzare all'interno dei piani attuativi, attraverso soluzioni caratterizzate da elevata accessibilità e visibilità da suolo pubblico;
- c) evitare l'attraversamento dell'abitato con un assi viari di grande calibro;

La carta del paesaggio di Magnago

Il compito della carta del paesaggio è raccogliere in forma organica l'insieme delle indicazioni acquisite nella fase ricognitiva, attinenti alla qualità e alle condizioni del paesaggio nelle sue diverse componenti. Non è un singolo elaborato cartografico, ma un apparato descrittivo per comunicare efficacemente la struttura del paesaggio locale e la presenza in esso di emergenze e criticità.

Seguendo tale indirizzo a livello di Documento di Piano sono state individuate, valorizzate e messe a sistema le molteplici componenti paesaggistiche in più occasioni già indicate e sviluppate.

In tale paragrafo si intende richiamarle e motivare l'inserimento della singola componente nel sistema globale del paesaggio di Magnago.

L'elemento più significativo resta, ovviamente, il Parco delle Roggìe, nella fascia a sud del territorio comunale, tuttavia lungo il confine occidentale del Comune, ai limiti con la linea ferroviaria, si verifica la presenza di ambiti a verde, boscati o incolti, all'interno di un insieme di insediamenti industriali sparsi in modo disordinato ai bordi di tali aree. Più a nord si individuano gli elementi verdi del Parco Treccani e, sopra, ambiti a verde di interesse pubblico a fini ricreativi e sportivi. Ancora più a nord l'ambito di verde boscato, preso in considerazione dal PTCP.

Già a livello di Documento di Piano si evidenzia l'opportunità di salvaguardare la continuità di verde che permetterebbe una diretta connessione tra il Parco del Ticino, il Parco delle Roggìe e il nucleo a nord di verde boscato e rurale.

Altra indicazione significativa riguarda il richiamo al corridoio lungo la linea di incontro delle conurbazioni di Magnago e Biate, ove vi è presenza di ampi spazi verdi interclusi, alternati a presenza di ampi nuclei produttivi industriali che costituiranno occasione di riqualificazione urbana come individuato nei sopraccitati obiettivi di piano.

Con riferimento al paesaggio urbano, si richiama la politica di delocalizzazione dell'industria dall'interno dell'abitato, la ridefinizione e riqualificazione delle due aree industriali alle estremità occidentale e orientale dell'abitato e il ridisegno degli spazi urbani residenziali e dei relativi spazi di servizio e a verde, impostando la connessione tra i due centri di antica formazione, attraverso la riqualificazione dell'asse che li collega e la riqualificazione dei lembi periferici dell'abitato valorizzati come elementi di transizione tra il nucleo urbano e le fasce a verde periurbane, definendo specifici criteri per la nuova edilizia di frangia.

Quanto sinteticamente esposto, verrà elaborato in maniera più dettagliata all'interno dei contenuti dei vari Piani e delle relative Norme.

Le classi di sensibilità paesistica

La tavola di sensibilità paesistica è redatta secondo i seguenti riferimenti normativi:

- L.R. n. 12/2005 “Legge per il governo del territorio”;
- D.G.R. n. 8/1681 del 2005 – “Criteri attuativi dell'art. 7 della L.R. 12/2005”
- Allegato A: Contenuti paesaggistici del PGT;
- D.G.R. n. 7/11045 del 2002 - “Linee guida per l’esame paesistico dei progetti”.

Inoltre si fa riferimento agli strumenti vigenti sovralocali per gli indirizzi di valorizzazione e riqualificazione paesistica, in particolare:

Livello regionale:

- Piano Territoriale Regionale (P.T.R.), proposta approvata con deliberazione n. 951 del 19/01/2010: il P.T.R. ha assunto anche il ruolo di piano paesaggistico regionale, includendo i contenuti del previgente P.T.P.R.;
- Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R) del 2001, per i contenuti non aggiornati o modificati dalla D.G.R. n. 6447 del 16 Gennaio 2008.

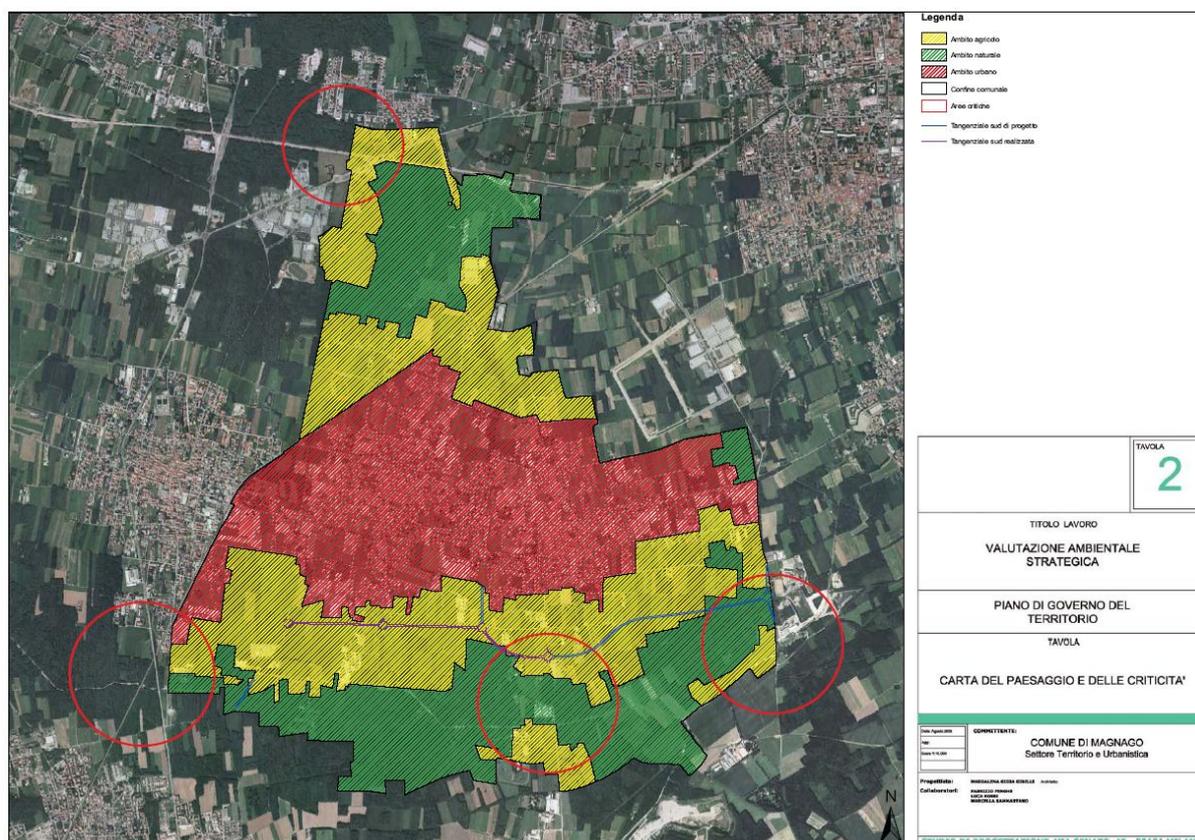
Livello provinciale:

- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) della provincia di Milano approvato con deliberazione del Consiglio

Provinciale n. 55 del 14 ottobre 2003 (cfr. Allegato 1, Rapporto Ambientale: Tav3a_Sensibilità paesistica dei luoghi).

La Carta della “sensibilità paesistica” dei luoghi, individua nel territorio comunale gli ambiti, gli elementi e i sistemi a maggiore o minore sensibilità/vulnerabilità dal punto di vista paesaggistico ed è la sintesi di quanto emerso dalle tavole dell'Allegato 1 al Rapporto Ambientale della VAS:

Tav2_Carta del paesaggio e delle criticità



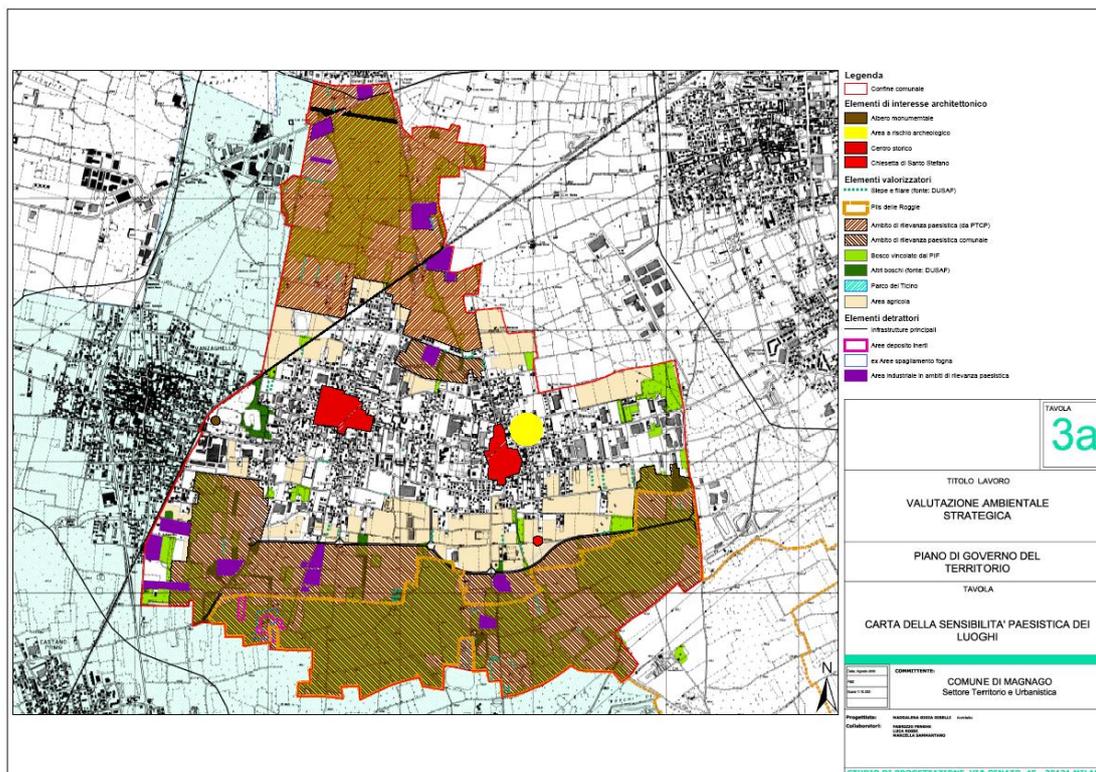
Nel territorio del comune di Magnago sono stati individuati tre tipi di paesaggio:

- naturale: si identifica con le zone boscate e si localizza in due aree ben definite: a nord del comune tra ferrovia e la SS 527, dove è presente il bosco denominato di "Vanzaghello", e a sud del comune, all'interno del PLIS delle Roggie. E' costituito in prevalenza da boschi di latifoglie, intervallati da qualche campo e case sparse;
- rurale: si identificano rispettivamente un'area a nord e una a sud dell'abitato;
- urbano: si identifica con l'area residenziale e industriale di Magnago e le aree direttamente circostanti, caratterizzate da urbanizzato rado e agricoltura residuale. Sono state incluse anche alcune aree agricole in quanto prossime all'abitato, di dimensioni esigue, quindi altamente a rischio di urbanizzazione.

Inoltre sono state individuate quattro aree che mostrano evidenti segni di degrado paesistico. Le cause di tale degrado sono da ricercarsi prevalentemente nelle nuove infrastrutture lineari che interrompono la continuità del paesaggio e nella introduzione di funzioni incongruenti con il tessuto, ad esempio capannoni sparsi in pieno ambito rurale.

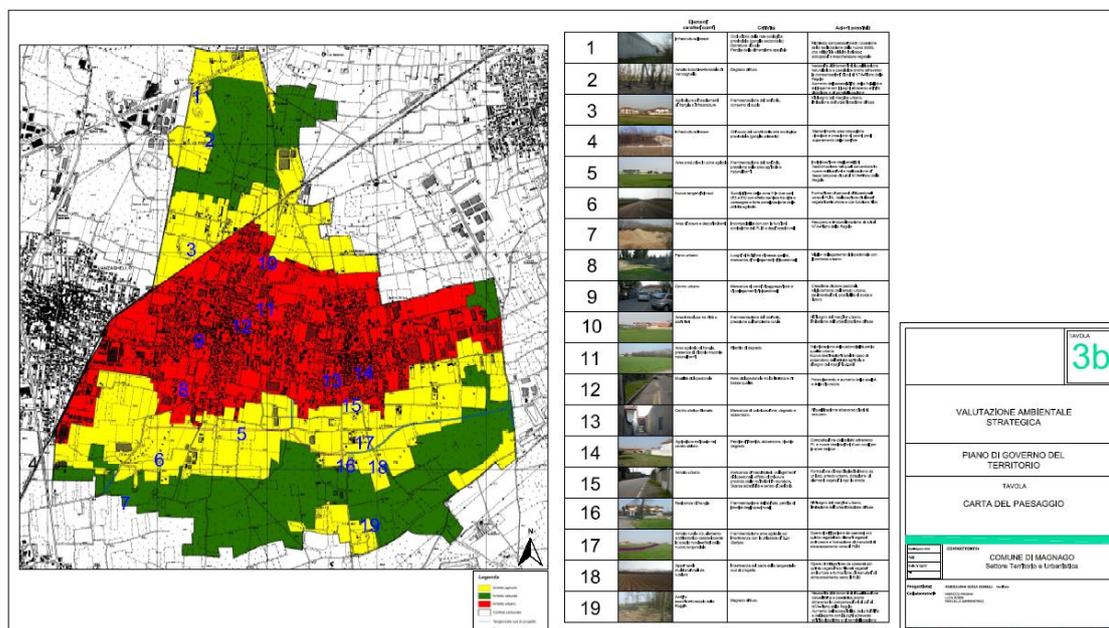
Si evidenzia, in particolare il caso dell'area di degrado 1. Tale area è stata individuata come problematica perché in questo punto avviene una brusca interruzione delle rete primaria, della rete ecologica provinciale, a causa della realizzazione dello svincolo infrastrutturale che permette l'accesso e l'uscita dalla superstrada Boffalora – Malpensa.

Tav3a_Sensibilità paesistica dei luoghi



Vengono pertanto riportati gli elementi di interesse architettonico e gli elementi valorizzatori i e detrattori del territorio di Magnago, gli ambiti di rilevanza paesistica siano localizzati a nord del territorio comunale di Magnago e a sud della tangenziale, in un'area che comprende anche il Plis delle Roggie.

Tav3b_Carta del paesaggio



Analogamente alla tavola 2 sono individuati le tre tipologie di paesaggio e alcune immagini ad esse riferite o ad alcuni elementi che li caratterizzano.

Per coerenza con l'applicazione del P.T.P.R. e delle correlate "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", la classificazione segue i cinque livelli di sensibilità indicati:

- sensibilità molto bassa
- sensibilità bassa
- sensibilità media
- sensibilità elevata
- sensibilità molto elevata.

Definizione delle classi di sensibilità paesistica di Magnago

La determinazione delle diverse classi di sensibilità paesistica del territorio di Magnago, è stata attribuita seguendo i seguenti criteri:

- **sensibilità molto bassa**

tessuti urbani caotici: le parti di città con tipologie insediative miste, comprese le zone industriali in area urbana, in contrasto con il tessuto residenziale, e le aree che comprendono i detrattori tra cui le infrastrutture non mitigate (cfr. Allegato 1, Rapporto Ambientale: Tav3a_Sensibilità paesistica dei luoghi).

Sono gli ambiti di maggiore degrado paesistico ambientale

- **sensibilità bassa**

tessuti urbani residenziali recenti: la città recente, che non presenta una struttura e un'identità definita, comprendendo i "vuoti urbani", aree di scarsa compatibilità con il contesto anche se di valenza paesistica propria accettabili.

Si tratta di ambiti che richiederebbero interventi diffusi di riqualificazione paesistico ambientale.

- **sensibilità media**

aree industriali dotate di una struttura riconoscibile, o di valore edilizio anche potenziale di pregio, stante la localizzazione nel contesto urbano, canale verde Nord Sud di cerniera tra Bienate e Magnago, ampi spazi aperti di frangia urbana, aree rurali di frangia.

Si tratta di ambiti in cui è necessario tutelare gli elementi di qualità esistenti e promuovere interventi di alta qualità paesistico ambientale per quanto riguarda le trasformazioni future.

- **sensibilità elevata**

centri storici,

canali verdi al confine con Vanzaghello,

aree rurali produttive (cfr. Allegato 1, Rapporto Ambientale: Tav3a_Sensibilità paesistica dei luoghi).

Si tratta di ambiti di rilevanza paesistica da tutelare, in cui rinforzare l'identità paesistica presente.

- **sensibilità molto elevata**

aree di particolare rilevanza paesistica, anche comprendenti i valorizzatori (cfr. Allegato 1, Rapporto Ambientale: Tav3a_Sensibilità paesistica dei luoghi),

parco Treccani,

bosco di Vanzaghello - PLIS delle Roggie,

rete ecologica (cfr. Allegato 1, Rapporto Ambientale: Tav5b_Quadro programmatico rete ecologica).

Si tratta di ambiti di rilevanza paesistico ambientale da tutelare, in cui rinforzare l'identità paesistica e le funzioni ambientali esistenti.