

## INDICE

Cap. 1	OBIETTIVI PARTICOLARI	PAG. 3
Cap. 2	TAVOLE DELLE PREVISIONI	PAG. 9
Cap. 3	TAVOLE DELLA COMPATIBILITA'	PAG. 11
Cap. 4	SCELTA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO	PAG. 13
Cap. 5	OBIETTIVI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO E CONNOTAZIONI FONDAMENTALI DEGLI INTERVENTI RELATIVI AGLI ASPETTI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI	PAG. 22
Cap. 6	AMBITI DI TRASFORMAZIONE INDICI URBANISTICO-EDILIZI DI MASSIMA. VOCAZIONI FUNZIONALI. CRITERI DI NEGOZIAZIONE	PAG. 28
Cap. 7	INCREMENTO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA DERIVANTE DALLE PREVISIONI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO E DAI P.I.I. STRATEGICI E VERIFICA DELLA DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI, VERDE E PARCHEGGI	PAG. 34
Cap. 8	INCREMENTO DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE COMPLESSIVE DEL P.G.T. DERIVANTI DAL PIANO DELLE REGOLE E DAL DOCUMENTO DI PIANO	PAG. 46
Cap. 9	PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO E CARTOGRAFIA DEL TERRITORIO COMUNALE DEL PIANO DELLE REGOLE	PAG. 50



## Capitolo 1

### **OBIETTIVI PARTICOLARI**

La riorganizzazione del centro urbano richiede il raggiungimento dei seguenti obiettivi particolari:

1 la realizzazione della circonvallazione nord-ovest, rinviando le decisioni riguardo al tratto nord-est allo studio dei Piano attuativi degli Ambiti 20 e 21. Per tale ragione questo secondo tratto è stato indicato semplicemente come tracciato schematico il quale ha la funzione sia di preservare le aree libere nel caso si decida la realizzazione completa dell'infrastruttura sia di indirizzare la realizzazione di singoli tratti delle strade garantendo che comunque sia possibile in futuro collegarli fra loro per smistare il traffico in transito e indurre gli spostamenti locali a indirizzarsi verso l'esterno della città, invertendo lo schema esistente.

Attualmente, infatti, la mancanza della circonvallazione e la presenza delle barriere costituite dal Canale Villoresi e dalla linea ferroviaria, aggravata dalla frammentazione della rete viaria esistente, fanno sì che il traffico cittadino e persino una parte di quello in transito, siano indotti a convergere verso il centro e ad attraversarlo anzichè trovare più comodo tenersi all'esterno o dirigersi dalle zone interne verso quelle esterne.

La realizzazione dei tre svincoli della superstrada Marcallo-Malpensa rende ancor più necessaria la riorganizzazione del sistema viabilistico interno, favorendo il collegamento tra tutti i settori del paese e in particolare per raggiungere rapidamente da ogni punto del paese la stazione ferroviaria che ora è pressochè inaccessibile e priva di parcheggi di sosta e interscambio.

2 Con la puntualizzazione di cui sopra, il Documento di Piano, infatti, non esclude la possibilità di realizzare una circonvallazione anche nel tratto che fiancheggia la superstrada, la cui finalità è quella di servire spostamenti di natura diversa: sarebbe, infatti, un grave errore indurre il traffico locale ad usare la superstrada come una circonvallazione perché si allungherebbero i percorsi e il tempo di percorrenza. Inoltre aumenterebbe il rischio di incidenti causati dalle manovre di ingresso e di uscita dalla superstrada.

Anche i mezzi in transito sulla superstrada verrebbero inutilmente rallentati e esposti a maggiori disagi e pericoli, perché le manovre ridurrebbero la scorrevolezza del traffico causando la formazione di code soprattutto negli orari più critici. A maggior ragione accadrebbe ciò se anche altri Comuni tenessero un comportamento analogo.

I tratti dell'opera più costosi sono, in previsione, la costruzione dei due nuovi ponti sul Canale Villoresi, del raccordo sino alla rotatoria sul confine di Turbigo e del tratto dallo svincolo Castano nord al confine con Magnago.

Si tratta di realizzare una viabilità ambientalmente e paesaggisticamente compatibile, fiancheggiata da ampie aree e fasce verdi alberate che fungano da protezione e che disegnino un perimetro urbano che sia funzionale e gradevole.

La circonvallazione è pensata per servire la nuova edificazione prevista a completamento dell'attuale margine esterno del paese.

A seguito dei pareri formulati in merito dal Parco Ticino e dalla Provincia e delle ulteriori motivazioni fornite nelle controdeduzioni circa l'opportunità di completare comunque la rete viaria ora interrotta nella parte est del paese e la considerazione che la nuova viabilità ricade interamente all'interno degli Ambiti 19, T 20 e T 21 di cui costituisce la principale infrastruttura di mobilità, si è optato per accogliere parzialmente i rilievi mossi dal Parco e dalla Provincia e rappresentare, come si è detto, sulle tavole delle previsioni del Documento di Piano, la futura circonvallazione est solo in modo schematico, rinviando i necessari approfondimenti e la sua definizione alla fase della pianificazione attuativa.

3 Il recupero e riuso delle aree produttive dismesse da destinare per la maggior parte alla realizzazione di residenze e servizi oltre che di funzioni compatibili commerciali e terziarie. Questo obiettivo è trattato ampiamente e dettagliatamente nel Fascicolo IV del Documento di Piano Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento (o Piani di recupero, nei casi in cui sia possibile utilizzarli in alternativa) che sono lo strumento urbanistico attraverso il quale promuovere il recupero. Gli interventi previsti più significativi sono quelli che riguardano:

- a) le aree ex Miramonti e Kazazian (P.I.I. n. 3 e 4) e quelle abbinate ubicate a nord e a sud della ferrovia e la stessa stazione. L'intervento è finalizzato a realizzare un centro di interscambio polifunzionale con una nuova stazione a ponte che consenta di accedere alla ferrovia da entrambi i lati dei binari e soprattutto da quello nord (Miramonti) che diventerà quello più raggiungibile dopo la realizzazione della circonvallazione ed anche il più dotato di parcheggi;
- b) l'area ex Torno (P.I.I. n. 5) e quelle abbinate appartenenti alla stessa società. L'intervento è finalizzato a realizzare il Parco del Villorosi alla "darsena", la linea di connettività ambientale tra il Canale Villorosi e il polo scolastico comunale nord e il percorso pedonale attrezzato con servizi commerciali e alla persona tra il nuovo quartiere che sorgerà nell'Ambito di trasformazione 21, accanto allo svincolo Castano nord, e il centro storico;
- c) le aree ex Tiger e Stefanoni (P.I.I. n. 1 e 2) e quelle abbinate. I due P.I.I. dovranno essere compresi nella progettazione dell'Ambito di trasformazione 1, i cui obiettivi principali sono la realizzazione di un tratto della circonvallazione, la piazza e il centro di quartiere della zona nord del paese.
- d) Le aree dei P.I.I. n. 6 e 24 che si affacciano a nord e a sud del Canale Villorosi nella zona della "darsena". Gli interventi sono finalizzati alla costruzione di un ponte ciclopedonale che colleghi il centro storico con l'Ambito di incentivazione dei servizi commerciali e alla persona ed anche alla sistemazione delle alzaie e degli spazi adiacenti, di uno dei tratti più suggestivi e caratteristici del Canale.
- e) L'area della fonderia (P.I.I. n. 15) all'incrocio tra le vie Einaudi e per Turbigo. Si tratta di un tipo di attività (di fonderia) che è particolarmente in contrasto con alcuni insediamenti residenziali già presenti in via Einaudi e con il previsto sviluppo dell'area multifunzionale 1 e in particolare degli Ambiti 7 e 8.

Il Programma Integrato è volto quindi ad incentivare la dismissione o il trasferimento offrendo alla proprietà una consistente compensazione volumetrica di trasformazione.

L'intervento ha anche l'obiettivo di prolungare sino alla via per Turbigio la linea di connettività ambientale e il relativo percorso attrezzato e protetto a fianco di via Einaudi.

f) Le due aree dismesse del centro storico (P.I.I. n. 25). L'intervento ha come obiettivo di eliminare una situazione di degrado e proseguire nelle operazioni di risanamento del centro storico. Il nuovo complesso, oltre a rispettare le linee architettoniche e la tipologia della zona, dovrà tentare di rimediare alla evidente ferita che la costruzione della vicina centrale telefonica ha inferto al tessuto edilizio storico. Infine, determinandosi un aggravio del peso insediativo, con prevedibile aumento anche del traffico, il P.I.I. dovrà farsi carico del rifacimento o allargamento del ponte sul Villorosi tra via San Gerolamo e via Grandi.

g) Tre interventi che pur diversi tra di loro, sono accumulati dall'interesse che rivestono per la riqualificazione ambientale e paesaggistica e la costituzione di centri attrezzati lungo il percorso che conduce al Parco naturale.

Si tratta del P.I.I. del recupero della cascina Malpaga e di quelli n. 28 e 31, ex cava Seratoni. Nel primo caso l'alternativa è il probabile crollo degli edifici che compongono il complesso; nel secondo caso di favorire, in accordo con il Parco, la sostituzione dell'azienda ora in attività sull'area, con una più compatibile, ottenendo in cambio la cessione della grande area a nord del P.I.I. e un edificio produttivo dismesso in "località Mulino al ponte" che deve essere demolito perché si trova in una zona esondabile; nel terzo caso quello di creare il Parco pubblico della cava collegato al progetto di recupero ambientale dell'ATE G1 in corso di escavazione.

La prospettiva è quella di valorizzare le aree esterne al Parco naturale cioè fino al Naviglio Grande, utilizzandole anche per scopi fruitivi ricordando che sin dalla sua origine è stata proprio la linea del Naviglio Grande l'asta lungo la quale si sono organizzate molte attività umane dei Comuni rivieraschi.

Iniziative che certamente devono essere accuratamente selezionate quanto a funzioni e qualità architettoniche e paesaggistiche, privilegiando il riuso dei siti storici, come la cascina Malpaga e di quelli degradati e da recuperare, come una parte della cava.

Con il progetto di Recupero ambientale si è ottenuto che in cambio di un limitato intervento edilizio residenziale verranno cedute e sistemate le aree strategiche per realizzare questo obiettivo.

Le caratteristiche e la posizione della cascina Malpaga e dei terreni ad essa collegati così come quelli della cava Seratoni, sono ottimi, perché sono allineati sull'asse di collegamento con il fiume e possono offrire un patrimonio di aree vasto e compatto nel quale organizzare un sistema di parchi agricoli e pubblici all'esterno del Parco naturale vero e proprio.

Con questa strategia si gettano le basi per tagliare il nodo, di cui si è detto all'inizio di questa Relazione, che attualmente strozza la via che porta al fiume.

4 La protezione del fronte est del paese, con la piantumazione della fascia a ridosso della trincea della superstrada, nel tratto ove questa si avvicina agli insediamenti abitati.

5 La creazione di servizi commerciali e alla persona nei tre Ambiti (A, B e C) di incentivazione della parte del paese, a nord del canale Villorosi, ove attualmente sono più carenti.

Si prevede di raggiungere questo obiettivo con le seguenti azioni:

- a) promuovendo una crescita edilizia e demografica che aumenti anche il numero degli utenti/clienti per le attività commerciali;
- b) realizzando la circonvallazione che favorisca l'accessibilità anche veicolare;
- c) creando il centro di interscambio ferroviario e l'accessibilità principale alla stazione dal lato nord;
- d) incentivando con un bonus volumetrico la costruzione di edifici e spazi destinati alle attività commerciali e ai servizi in tre Ambiti speciali.

6 L'istituzione degli ambiti di incentivazione dei servizi commerciali e alla persona che collegano i tratti della nuova circonvallazione, in corrispondenza delle penetrazioni in città dagli svincoli della superstrada, con il centro cittadino.

L'obiettivo è di creare due percorsi principali attrezzati (e una terza zona complementare tra le due) nei quali si insedino le suddette attività così da dare vita ad un sistema riconoscibile e facilmente raggiungibile e utilizzabile (anche per quanto riguarda il parcheggio) da parte dei cittadini.

7 La realizzazione di un sistema di parchi urbani:

- a) il parco nord di Tornavento;
- b) il parco nord di circonvallazione;
- c) il parco del Villorosi;
- d) il parco est del Ricordo e del Villorosi;
- e) il parco sud dell'Expo;
- f) il parco ovest della Malpaga e del Villorosi;
- g) il parco della valle (ex cava).

8 La realizzazione delle linee di connettività ambientale:

- a) della vicinale dei Roggioni, lungo il canale secondario del Villorosi, la cosiddetta Roggia Maestra, sino al Polo fieristico;
- b) della via Einaudi e della vicinale del Malvaglio, dal centro cittadino sino oltre il Polo fieristico;
- c) della "darsena", dal Canale Villorosi sin'oltre il centro scolastico nord;
- d) della stazione ferroviaria, dai boschi di Tornavento alla stazione;
- e) della superstrada dal Villorosi alla ferrovia;
- f) del centro sportivo, dalla nuova circonvallazione alla via per Oleggio;
- g) della Malpaga dalla cava Seratoni a via Marche.

9 La costruzione di una vasta rete di piste ciclopedonali che consenta di percorrere a piedi e soprattutto in bicicletta l'intero territorio comunale e raggiungere

i principali luoghi e servizi con una mobilità sicura e salutare, alternativa a quella veicolare.

Sarebbe persino possibile approfondire l'ipotesi di abbinare alle piste, percorsi protetti anche per i cavalli, come avviene addirittura nei parchi nel centro di Londra dove esistono ampie corsie con il fondo speciale in sabbia, riservate ai cavalli, semafori dedicati e stalli di sosta per gli animali!

10 L'ampliamento del centro sportivo esistente, estendendolo lungo il Canale Villorresi.

11 Il completamento del Work Business and Service front (WBS) lungo il viale della Resistenza, previsto anche dal Piano d'area Malpensa come Business Park e segnalato dal PTCP come centro polifunzionale e principale elemento del Polo attrattore castanese.

Gli elementi del WBS sono:

- a) il potenziamento del Polo fieristico e la creazione del relativo parco;
- b) il completamento del polo scolastico e la costruzione di laboratori e centri di ricerca collegati alla produzione locale e alle scienze ambientali;
- c) il completamento del centro commerciale con la realizzazione di 4 medie strutture di vendita;
- d) la costruzione di una struttura turistico ricettiva (albergo) in prossimità dello svincolo Castano sud della superstrada;
- e) altri servizi e attività terziarie.

12 Il potenziamento e la riorganizzazione del polo scolastico nella zona sud del paese, sulle aree accanto all'istituto superiore Torno, nel quale concentrare soprattutto le strutture del secondo ciclo della scuola primaria, così da poter intervenire anche sulla riqualificazione delle altre strutture scolastiche esistenti.

13 la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica nell'Ambito degli interventi negoziati e convenzionati con l'Amministrazione comunale, anche se Castano non è obbligato (dalla Giunta regionale, cui spetta decidere in questa materia) a prevedere aree specificatamente destinate a questo scopo.

Per questo motivo difficilmente Castano potrà ricevere in futuro i finanziamenti regionali necessari per acquisire le aree e soprattutto per costruire alloggi pubblici.

Il Piano quindi non prevede interventi diretti del Comune, ma tenta di sopperire a questa carenza che è invece avvertita nel Comune e nel castanese, stimolando gli operatori privati a costruire tipologie adatte anche alle categorie sociali più "fragili".

Per favorire gli interventi e contenere i costi che graveranno sugli utenti, il Piano offre incentivi volumetrici a chi realizzerà alloggi con queste caratteristiche non computando una parte del volume nella verifica dell'indice di costruzione e scontando gli oneri di urbanizzazione, con modalità operative che il Comune definirà nei suoi programmi di assistenza sociale.



## Capitolo 2

### TAVOLE DELLE PREVISIONI

1 Le previsioni del Documento di Piano sono rappresentate sulla seguente cartografia:

Tav. 1	Tavola delle previsioni	scala 1:10000
Tav. 2a	Tavola delle previsioni Elaborato di maggior dettaglio	
	Località mulino al ponte e località al monte	scala 1:5000
Tav. 2b	Tavola delle previsioni Elaborato di maggior dettaglio	
	Centro urbano	scala 1:5000
Tav. 3	Tavola delle previsioni Inquadramento territoriale e sintesi delle previsioni urbanistiche dei Comuni confinanti	scala 1:10000
Tav. 4	Tavola delle previsioni Principali infrastrutture, servizi sovracomunali e obiettivi del Piano	scala 1:8000

1.1 Sulla tavola 1 delle previsioni sono rappresentati graficamente gli Ambiti di trasformazione del territorio previsti dal Documento di Piano e le aree necessarie a realizzare gli obiettivi che il Documento persegue.

Lo stato di fatto dei terreni compresi negli Ambiti è quello di aree agricole (asciutte o irrigabili) o boscate, ad eccezione dell'Ambito 1 nel quale sono comprese anche due aree produttive dismesse individuate come P.I.I. 1 e P.I.I. 2.

Le trasformazioni previste sono evidenziate con diverse colorazioni per rendere più facile la individuazione della loro dislocazione, dimensione e rapporto funzionale con il territorio urbano consolidato (governato dal Piano delle Regole), differenziando le aree di concentrazione fondiaria per vocazione funzionale residenziale, produttiva e terziaria e quelle per la viabilità, il verde e i servizi.

Su queste tavole le zone residenziali del territorio urbano consolidato sono rappresentate con un solo colore grigio, perché la loro lettura dettagliata è rinviata alla specifica cartografia del Piano delle Regole, sulla quale le rappresentazioni sono invertite: gli Ambiti di trasformazione sono "sfumati" in colore grigio e l'azonamento delle "regole" è variopinto.

La tavola 1 delle previsioni è disegnata in scala 1:10000 come da "istruzioni" in materia fornite dalla Regione per la compilazione dei P.G.T..

1.2 La stessa tavola è stata utilizzata anche per comporre la tav. 3 che inquadra le previsioni del Documento di Castano nella pianificazione dei Comuni confinanti. Solo il Comune di Vanzaghello si è dotato di P.G.T. e, conseguentemente, per gli altri Comuni sono stati utilizzati i Piani Regolatori vigenti.

La tavola evidenzia come i maggiori problemi di conurbazione riguardino il rapporto con Robecchetto e Vanzaghello.

1.3 Le tavole 2a e 2b, unite compongono l'intero territorio comunale e contengono le identiche informazioni del Documento se non che ad una scala di maggior dettaglio (1:5000) che consente di leggere e distinguere i contenuti, lettura altrimenti impossibile alla scala 1:10000.

La tavola 4 evidenzia in forma sintetica le principali infrastrutture presenti sul territorio (superstrada Malcallo-Malpensa, e linea ferroviaria) e la nuova strada di circonvallazione urbana, i servizi e il verde di interesse sovracomunale esistenti, la fascia prevista di verde di mitigazione attorno al paese e il sistema dei nuovi parchi, il centro multifunzionale di interscambio ferroviario, i tre grandi Ambiti di incentivazione dei servizi commerciali e alla persona nei settori urbani a nord del Canale Villoresi, e le tre grandi Aree multifunzionali che compongono il Work Business and Service front nei settori a sud del Canale Villoresi. Infine è evidenziata la previsione di una direttrice di fruizione del Parco del Ticino che colleghi il centro di Castano con il Naviglio Grande, che si fonda principalmente sul il restauro e riuso della cascina Malpaga e sulla riqualificazione e pubblicizzazione delle aree ricavate dal Piano di recupero ambientale della cava Seratoni.

## Capitolo 3

### TAVOLE DELLA COMPATIBILITA'

1 Le tavole che seguono consentono di verificare con immediatezza la compatibilità e le criticità del Documento di Piano con gli elementi raccolti del quadro ricognitivo e programmatico e la pianificazione territoriale degli Enti amministrativi di livello superiore:

Tav. C2	Tavola delle previsioni Verifica di compatibilità con: elementi del sistema paesistico ambientale e rete ecologica del PTCP e del PTC del Parco del Ticino	scala 1:8000
Tav. D2	Tavola delle previsioni Verifica di compatibilità con: vincoli e classi di fattibilità geologica idrogeologica e sismica	scala 1:8000
Tav. E2	Tavola delle previsioni Verifica del: riuso del territorio urbanizzato incremento della superficie urbanizzata	scala 1:8000
Tav. F2	Tavola delle previsioni Verifica della: frammentazione degli insediamenti produttivi	scala 1:8000
Tav. I	Tavola delle previsioni Confronto tra: zone di Iniziativa Comunale IC vigenti e modificate Verifica compatibilità con: art. 12.2 e 12.9 PTC del Parco del Ticino	scala 1:8000
Tav. L	Tavola delle previsioni Confronto tra: ambiti agricoli del PRG e del PGT caratteristiche principali della zona agricola	scala 1:8000
Tav. M	Tavola delle previsioni Ripianificazione degli standard del PRG decaduti	scala 1:8000
Tav. N	Tavola delle previsioni Verifica della compatibilità con: i vincoli, le fasce di rispetto e altri limiti	scala 1:8000

1.1 La tavola C2 permette di controllare la compatibilità con gli elementi del sistema paesistico ambientale e la rete ecologica del PTCP e del Parco del Ticino. La verifica è stata effettuata integrando la tavola C1 con gli elementi individuati dallo studio di progetto e, a seguito delle osservazioni formulate dal Parco e dalla Provincia, con l'evidenziazione delle aree pubbliche che devono essere mantenute a verde "naturale" con finalità prevalentemente naturalistiche e paesistiche e

sovrapponendola alla tavola 2 (a + b) delle previsioni del Documento di Piano rappresentata in colore grigio;

1.2 La tavola D2 permette di controllare la compatibilità e il rispetto dei vincoli e delle classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica dello specifico studio allegato al P.G.T.. Il controllo è effettuato con metodologia simile alla precedente, sovrapponendo la tavola D1 colorata alla tavola 2;

1.3 La tavola E2 permette di controllare la metodologia con cui è stato effettuato il conteggio del riuso del territorio urbanizzato e dell'incremento della superficie urbanizzata;

1.4 Sulla tavola F2 sono evidenziati gli elementi per conteggiare l'indicatore della frammentazione degli insediamenti produttivi del P.G.T., con la stessa metodologia utilizzata nella tavola F1 per determinare l'indice esistente;

1.5 Sulla tavola I sono riportati con evidenza i perimetri dell'I.C. vigente e dell'I.C. modificato dal P.G.T. e gli altri elementi ed informazioni utili per controllare il rispetto delle condizioni indicate nell'art. 12 delle N.T.A. del PTC del Parco per poter modificare l'estensione e la delimitazione delle zone.

1.6 La tavola L consente di confrontare gli ambiti agricoli azionati nel P.R.G. vigente e quelli del P.G.T., per valutare quanto suolo sia stato sottratto all'uso agricolo e quindi consumato;

1.7 Sulla tavola M sono evidenziate tutte le aree classificate a standard dal P.R.G. vigente il cui vincolo è decaduto non essendo intervenuta la loro acquisizione nel termine quinquennale, né approvato un Piano Attuativo che le comprenda. Per ciascuna di esse è stata evidenziata la ripianificazione prevista dal P.G.T..

1.8 Sulla tavola N sono stati evidenziati sulla cartografia del progetto in colore grigio, i vincoli, le fasce di rispetto e le altre limitazioni di cui si è dovuto tener conto nella progettazione. Le indicazioni grafiche hanno solo un valore ricognitivo.

## Capitolo 4

### SCELTA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

Gli Ambiti di trasformazione previsti con i relativi Ambiti abbinati (di perequazione e compensazione), sono nove, contrassegnati con la seguente numerazione:

- 1 di trasformazione residenziale. Quadrante nord. Settore urbano 1
- 2 di trasformazione residenziale. Quadrante nord-ovest. Settore urbano 1
- 3 di trasformazione residenziale. Quadrante nord-est. Settore urbano 1
- 4 di trasformazione produttiva. Quadrante ovest. Settore urbano 1
- 5 di trasformazione residenziale. Quadrante ovest. Settore urbano 4
- 6 di trasformazione produttiva. Quadrante sud-ovest. Settore urbano 5
- 9 di trasformazione terziaria. Polo fieristico Sud Malpensa. Quadrante sud. Settore urbano 5
- 20 di trasformazione residenziale. Quadrante est. Settore urbano 3
- 21 di trasformazione residenziale. Quadrante nord-est. Settori urbani 3 e 2

Gli Ambiti abbinati hanno la stessa numerazione del corrispondente Ambito di riferimento e sono destinati a verde e servizi.

Sei Ambiti sono ubicati a nord del Canale Villoresi, coerentemente sia con l'obiettivo di sviluppare principalmente Castano nord che di consumare il suolo di minor pregio agricolo perché tale è quello "asciutto" a nord del Canale.

Per scegliere quale fosse la posizione migliore degli Ambiti e in particolare delle aree di concentrazione edificabile fondiaria si sono svolte le seguenti considerazioni:

1. L'Ambito T 21 non era più utilizzabile a fini agricoli perché le aree sono intercluse tra il centro abitato e la SS n. 336 diramazione Marcallo-Malpensa, nel tratto in cui la trincea nella quale è incassata la superstrada, costituisce una barriera invalicabile e una separazione netta dal restante compendio naturale che si allarga verso est. Il vecchio corridoio ecologico e la rete buffer del Parco in questo tratto sono stati completamente alterati dalla costruzione della superstrada e necessariamente devono essere "spostati" a nord nord-est della superstrada.
2. Anche le aree dell'Ambito T 20 sono ormai difficilmente sfruttabili come agricole perché sono intercluse, come quelle dell'Ambito precedente, per quanto l'effetto sia meno evidente essendo la superstrada, in quel tratto, in galleria. Il vero problema di questo Ambito è quello che le aree ricadono all'interno della fascia di rispetto del cimitero e quindi per poterle utilizzare a fini edificatori è necessario ottenere preventivamente dall'ASL la riduzione del rispetto a 50 metri dalla cinta cimiteriale sul lato nord. L'ipotesi di modifica della fascia di rispetto parte dall'assunto che ragionevolmente il cimitero non si espanderà a nord della strada vicinale della Saronna che costituisce di fatto un elemento funzionalmente insuperabile; la presenza a sud del Canale Villoresi fa sì che l'eventuale ampliamento del cimitero che dovesse derivare dallo specifico studio, non potrà che avvenire sulle aree libere poste ad est. La variante così

prospettata consente di legare un eventuale intervento edilizio sulla porzione resa libera dal vincolo, a nord, alla cessione delle aree necessarie per eventuali futuri ampliamenti del cimitero verso est, acquisendo anche tutta l'area di rispetto cimiteriale sino alla ipotesi di nuova circonvallazione distante oltre duecento metri. In ogni caso l'espansione cimiteriale a nord non sarebbe comunque possibile per la presenza di edifici residenziali esistenti a distanze variabili da 50 a 100 metri dalla cinta cimiteriale.

3. I restanti quattro Ambiti T 1, T 2, T 3 e T 4 del territorio nord di Castano non dovevano interferire con la rete ecologica (buffer) del Parco del Ticino e la fascia di rilevanza naturalistica del PTCP (collegate alla Dorsale verde nord del PTC della Provincia) e rispettare le classi di fattibilità dello studio idrogeologico e questo è avvenuto. All'inizio dello studio si poneva il contrasto con le fasce PAI e conseguentemente le classi di fattibilità dello studio idrogeologico che riportava ancora la criticità causata dalle esondazioni e dallo spogliamento del torrente Arno prima degli interventi di risanamento. Lo studio geologico ha consentito di aggiornare la situazione e di superare la criticità. Le Norme tecniche dello studio geologico e idrogeologico contengono prescrizioni più specifiche solo per una piccola porzione dell'Ambito produttivo T 4. Si è considerata sufficiente la distanza di questi Ambiti dalle vasche di lagunaggio per la fitodepurazione delle acque di depurazione della fognatura del Consorzio dei torrenti Arno, Rile e Tenore, i cui impianti sono localizzati a nord-ovest degli Ambiti, a cavallo del confine comunale con Lonate Pozzolo.
4. Nei quattro Ambiti precedenti e nell'Ambito T 21 c'è una grande quantità di aree boscate (circa mq 240.000) che occupano 1/3 della superficie territoriale dei cinque Ambiti (mq 720.000). L'obiettivo è stato quello di interferire il meno possibile con le macchie boscate e l'attenzione posta nella scelta delle aree da destinare all'edificazione ha consentito di contenere al massimo la superficie da disboscare. Naturalmente i boschi tagliati dovranno essere compensati.
5. Due dei tre Ambiti restanti, il T 5 e il T 9, sono ubicati a sud del Canale ove il territorio agricolo è maggiormente pregiato perché i terreni sono irrigui. La loro superficie fondiaria (mq 41.900) rappresenta sull'insieme di quella degli undici ambiti (mq 321.370) il 13%. In particolare:
  - l'Ambito T 5 non interferisce con la rete buffer del Parco né con aree boscate ed è compatibile con la classificazione di fattibilità dello studio idrogeologico;
  - l'Ambito T 9 "consuma" una parte del comparto agricolo irriguo più vasto e importante di Castano, ma non interferisce né con la rete buffer né con aree boscate. Non c'erano localizzazioni alternative per consentire il completamento della quadratura viaria e l'ampliamento e la riorganizzazione del Polo fieristico, dandogli la funzionalità, la dimensione e lo spessore edilizio necessari per consolidare e

sviluppare il suo ruolo nel quadro delle attività fieristiche della Regione.

6. Le aree dell'Ambito T 6 sono intercluse tra la S.S. n. 341 e la trincea della linea ferroviaria de Le Nord e non hanno più alcuna caratteristica agricola. Le caratteristiche dell'area e la sua dimensione ridotta indurrebbero a ritenerla idonea per l'edificazione produttiva richiesta dalla proprietà confinante con il fine di ampliare l'azienda esistente. Invece il T 6 è l'Ambito che presenta i problemi maggiori perché interferisce con la rete buffer del Parco e interrompe l'unico corridoio ecologico che separa Castano da Robecchetto, lungo un breve tratto della S.S. n. 341 dove i due paesi sono molto vicini. Lo spazio libero tra i lotti edificati dei due Comuni misura solo 150 metri, ed è anche attraversato e frammentato da strade e dalla ferrovia. La previsione di un'area produttiva nel mezzo del corridoio ecologico deriva dalla necessità di una importante azienda meccanica castanese che opera sul mercato internazionale, di ampliarsi utilizzando una parte di quell'area.
- Lo studio di VAS, non mettendo in discussione la difesa dei corridoi ecologici individuati dal livello di pianificazione territoriale superiore e competente (Parco Ticino), ha però evidenziato che quello in questione non ha più, purtroppo, le caratteristiche che consentono di identificarlo come tale mettendo anche in discussione l'utilità di conservare fisicamente libero un passaggio di poche decine di metri. Il Comune di Robecchetto e la Provincia non hanno accolto l'idea di localizzare un Ambito di trasformazione in territorio di Castano, ma a ridosso del centro abitato di Robecchetto ottenendo in perequazione o compensazione la proprietà di un'area localizzata a sud della S.S. n. 341 e della S.P. n. 34, la cui vastità e riqualificazione ambientale da semplicemente agricola a naturalistica permettesse di "annullare" la strozzatura/interruzione del corridoio a valle della strozzatura stessa. Ancora Robecchetto e questa volta il Parco, hanno respinto, pur con motivazioni diverse, anche la proposta di deviare un tratto della diramazione S.P. 34 per poter collocare l'ampliamento dell'industria a sud anziché ad ovest allontanandolo dal corridoio.
- La soluzione adottata è stata quindi parziale e consiste nella individuazione di un Ambito di trasformazione compreso tra la ferrovia e la S.S. 341, destinato in parte all'ampliamento dell'attività produttiva e in parte vincolato a verde da conservare libero da costruzioni, quale contributo di Castano alla formazione del Varco ecologico.
- Il Parco, nell'esprimere il proprio parere di conformità, non ha accettato questa soluzione e ha nuovamente invitato i due Comuni ad accordarsi per coordinare le proprie scelte di sviluppo e trasformazione del territorio al fine di garantire comunque la salvaguardia definitiva di una spazio libero, se pur di larghezza inferiore all'esistente.
- Dopo l'adozione del P.G.T. di Castano, grazie anche all'avanzamento dello studio di quello del Comune di Robecchetto, è stato possibile raggiungere un accordo tra i due Comuni che individua la posizione e

l'ampiezza del Varco da conservare libero a cavallo tra i due Comuni, che viene disegnato sulle tavole del Piano.

Per raggiungere l'ampiezza minima del Varco di circa 85 mt (tra le recinzioni dei possibili insediamenti) il Comune di Castano ha deciso di ridurre la superficie fondiaria produttiva indicata nell'Ambito T 6 (che comprende la porzione del Varco ricadente nel suo territorio) smussandone lo spigolo sud-ovest.

Il Comune di Robecchetto si è impegnato ad operare analogamente prevedendo nel P.G.T. un Ambito di trasformazione comprendente la propria porzione di Varco.

Per formalizzare l'accordo tra i due Comuni (che il Parco ha posto come condizione nel suo parere di conformità) è necessario però attendere l'approvazione del P.G.T. di Robecchetto per cui sino a quando tale circostanza non si realizzerà, l'efficacia della modifica dell'I.C. di Castano e della previsione dell'Ambito di trasformazione T 6 sono sospese.

- 7 Compattazione della forma urbana e aree boscate. Gli Ambiti di trasformazione sono ubicati a ridosso del tessuto urbano consolidato e le aree sulle quali indirizzare la concentrazione fondiaria dell'edificazione, disegnano una forma urbana compatta che è ritenuta dal PTCP quella che induce il minor consumo del suolo.

Pur non condividendo una visione così limitata delle possibili forme dello sviluppo urbano si conviene che quella compatta sia razionale e soprattutto più facile da concepire e attuare e conseguentemente sette Ambiti su nove seguono questa impostazione, prevedendo il collegamento degli Ambiti di trasformazione con il tessuto urbano consolidato. Solo negli Ambiti T 2 e T 9 la posizione delle aree fondiarie si discosta parzialmente da questa regola. Nell'Ambito T 2 i boschi coprono una superficie molto ampia che si estende dentro il tessuto edilizio sino a via Madonna di Greè e all'area industriale dismessa ex Miramonti. Dovendo scegliere la posizione dell'edificazione fondiaria si è ritenuto più corretto collocarla rispettando il più possibile i boschi anche a scapito della compattezza delle aree edificabili. La salvaguardia dei boschi esistenti sulle aree vicine al margine del paese e al suo interno, permetteranno anche di realizzare un parco urbano. Comunque la forma e la posizione delle aree fondiarie edificabili sono tali da completare il perimetro urbano con una cornice di forma simmetrica. Nell'Ambito T 9 la superficie fondiaria è prevista ad una distanza media di circa 150 metri dal viale della Resistenza perché si conserva una vasta area libera incuneata sino all'incrocio con via Trieste e collegata all'Ambito di completamento n. 8, destinata a formare il parco dell'EXPO.

Le aree boscate nel complesso dei nove Ambiti, hanno una estensione di circa mq 251.000. Di questi dovranno esserne tagliati mq 72.300. Il taglio sarà, però, ampiamente compensato ripiantumando una superficie doppia o tripla. Verranno consumati anche circa 32 ettari di suolo agricolo, di cui 25,3 ettari di terreni asciutti e i restanti 6,7 ettari irrigui. Anche questo intervento dovrà essere compensato con la piantumazione

di una superficie di pari estensione che è stata giudicata dallo studio di VAS come sufficientemente compensativa.

Anche la salvaguardia delle aree agricole è della massima importanza per il P.G.T. perché oltre a rappresentare un valore economico esse sono una risorsa fondamentale per l'equilibrio ecologico. A Castano la questione è già incardinata su solidi capisaldi ambientali: 2/3 del territorio comunale, di gran lunga la maggior parte delle aree agricole esistenti o assimilabili, sono compresi nel Parco del Ticino e sono sottoposti, quindi, ai suoi vincoli. L'azione del nuovo strumento urbanistico è documentata sulla tavola L del Documento di Piano e nella relativa tabella. Nel territorio extra I.C. sottoposto alla gestione del Parco, alcune scelte compiute dalla Provincia e dalla Regione hanno già ridotto la superficie agricola azionata dal P.R.G. di mq 386.000 (183.000 per la superstrada Marcallo-Malpensa e mq 203.000 per l'ampliamento della cava) corrispondenti al 3,3% delle previsioni agricole del P.R.G.(mq 11.699.860). Le scelte del nuovo P.G.T. all'interno dell'I.C. hanno comportato la riduzione di altri 222.090 mq pari al 1,9% trasformati in superficie fondiaria di espansione residenziale, produttiva e terziaria e di ulteriori mq 748.802, pari al 6,4%, destinati però a servizi, verde e viabilità comunale. Per contro il P.G.T. ha riportato ad uso agricolo mq 413.303 (3,53%) che il P.R.G. destinava invece ad altri usi.

Nel complesso la riduzione è di circa 1.099.756, pari 9,4%



**VERIFICA DELLA PIANIFICAZIONE DELLE AREE AGRICOLE**

aree agricole del P.R.G.	aree agricole del P.R.G. trasformate dal P.G.T. in					aree non agricole del P.R.G. trasformate in agricole dal P.G.T.
	Ambiti di trasformaz	Piano cave ATE G1	viabilità extra Ambiti di trasf.		totale	nuove aree agricole
mq	mq	mq	mq		mq	mq
64.098	6.384	203.392	30.856		240.632	128.369
2.193.050	11.831	0	13.997		25.828	5.684
23.061	88.853	0	47.077		135.930	2.310
2.391.264	298.832	0	3.407		302.239	45.977
451.418	185.711	0	54.074		239.785	7.165
1.145.458	60.633	0	18.260		78.893	25.290
157.418	150.329	0	7.682		158.011	65.043
41.202	41.796	0	51.243		93.039	80.708
60.633	108.880	0	2.068		110.948	10.354
178.922	12.128	0	0		12.128	35.099
1.466.879	5.515	0	0		5.515	7.314
45.579						
83.382						
3.397.496	*					
<b>11.699.860</b>	<b>970.892</b>	<b>**</b>	<b>203.392</b>	<b>228.664</b>	<b>***</b>	<b>1.402.948</b>
* comparto agricolo a sud della SP 34 diramazione, dedotta l'area dell'ex spagliamento della fognatura comunale (mq 3.407.850 - 10.354)						

** la superficie è composta da mq 222.090 destinati a Sf di trasformazione residenziale, produttiva e terziaria. I rimanenti mq 748.802 sono destinati a servizi, verde, parcheggi e viabilità	
*** la superficie è composta da mq 183.811 utilizzati per la superstrada Marcallo-Malpensa e da mq 44.853 per nuova viabilità comunale	
La differenza tra le aree destinate a verde agricolo del P.R.G. e quelle destinate dal P.G.T. è mq 1.009.757	
<b>mq 1.423.070 - 413.313 = mq 1.009.757</b>	
<b>mq 11.699.860 - 1.423.070 + 413.313) = mq 10.690.103</b>	
<b>mq 11.699.860 - 10.690.103 = mq 1.009.757</b>	

**CONSUMO DEL SUOLO E AREE BOScate NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

Ambit trasfor .	A St	di cui				B Consumo del suolo previsto dal P.G.T.					di cui			C restano libere	%	di cui		
		già costruito	agricolo asciutto	agricolo irriguo	bosco	viabilità	resid	produt	Polo fiera	totale	bosco	aree irrigue	aree asciutte			bosco	area irrigua	area asciutta
	a	b	c	d	e	f	g	h	i	l=f+g+h+i	m	n	o=l-m-n	p = a-b-l	p/a-b	q=e-m	r	s = p-q-r
1	124.313	31.588	66.875		25.850	22.342	18.521			40.863	5.090		35.773	51.862	55,9%	20.760		31.102
2	254.691		161.767		92.924	44.469	87.885			132.354	12.408		119.946	122.337	48,0%	80.516		41.821
3	25.100		20.558		4.542	0	7.989			7.989	4.542		3.447	17.111	68,2%	0		17.111
4	142.407		88.954		53.453	27.210		44.628		71.838	34.742		37.096	70.569	49,6%	18.711		51.858
5	98.412			98.412	0	15.783	24.728			40.511	0	40.511	0	57.901	58,8%	0	40.511	17.390
6	15.175		11.090		4.085	762		6.053		6.815	2.847		3.968	8.360	55,1%	1.238		7.122
9	116.473			111.540	4.933	11.806			17.205	29.011	1.602	27.409	0	87.462	75,1%	3.331	27.409	56.722
20	89.932		89.125		807	7.189	18.170			25.359	380		24.979	64.573	71,8%	427		64.146
21	173.858		109.227		64.631	3.130	36.346			39.476	10.764		28.712	134.382	77,3%	53.867		80.515
TOT	1.040.361	31.588	547.596	209.952	251.225	132.691	193.639	50.681	17.205	394.216	72.375	67.920	253.921	614.557		178.850	67.920	367.787

## Capitolo 5

### OBIETTIVI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO E CONNOTAZIONI FONDAMENTALI DEGLI INTERVENTI RELATIVI AGLI ASPETTI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI

- 1 Ambito di trasformazione residenziale T 1
- 1.1 L'Ambito è composto da elementi urbanistici eterogenei.
- 1.2 Parte è ascrivibile al tessuto urbano consolidato, come le due grandi aree industriali dismesse, ma si tratta di prevedere un consistente intervento di trasformazione.
- 1.3 Parte è costituito da due Piani Attuativi del vigente P.R.G. (uno produttivo e l'altro residenziale) mai attuati.
- 1.4 Parte è costituito da aree a standard decaduto del P.R.G. vigente
- 1.5 La parte restante è costituita da aree libere ora agricole.  
L'obiettivo è quello di produrre un progetto unitario e integrato che consenta di razionalizzare l'uso del suolo e organizzare un complesso che si sviluppi attorno ad una nuova piazza/giardino e favorisca anche il recupero socio ambientale del quartiere esistente a nord della ferrovia.
- 1.6 Nell'Ambito è inserita la realizzazione di un tratto della nuova strada di circonvallazione che consentirà di portare all'esterno del paese il traffico, spostando anche quello attuale destinato ad aumentare a seguito dell'apertura dello svincolo della superstrada Marcallo-Malpensa.
- 1.7 Oltre alla realizzazione della nuova strada di circonvallazione, sono previsti incentivi volumetrici per favorire l'insediamento di attività commerciali e servizi alla persona in quanto parte dell'Ambito è compreso nell'Ambito B di incentivazione di cui all'art. 21 N.T.A. del Piano delle Regole.
- 1.8 Nel caso del lotto 2, la concentrazione di una elevata volumetria che discende dal valore immobiliare delle aziende dismesse presenti e l'obiettivo di costruire un centro commerciale e di servizi, renderà inevitabile la realizzazione di un complesso che per dimensione e altezza si distacchi sia da quello tradizionale solo residenziale circostante sia da una piena ripresa di stili e materiali rurali. Si tratterà, quindi, di innovare sviluppando gli spunti illustrati problematicamente nel precedente Capitolo 6 *Vincoli paesaggistici e sistema paesistico ambientale. Individuazione dei principali elementi che caratterizzano il paesaggio* del Fascicolo II.  
Nel lotto 4 l'intervento dovrà risultare organico con il lotto 2 ma di altezza minore, raccordata con gli edifici vicini. I lotti 1 e 3 potranno utilizzare tipologie tradizionali considerando però come fronte principale anche quello rivolto verso la circonvallazione, sviluppano nel lotto 3 anche edifici più alti di quelli vicini esistenti, se giustificati da una progettazione coordinata con il nuovo Ambito T 3.

## 2 Ambito di trasformazione residenziale T 2

- 2.1 La caratteristica principale è la vicinanza a estese aree boscate che il progetto di trasformazione propone di conservare in larghissima parte salvo il sacrificio di quelle parti che sarà inevitabile tagliare per compattare l'area di trasformazione. L'edificazione sarà quindi concentrata sulle aree prive di vegetazione ed è prevedibile che nei lotti 1, 2 e 5 le nuove tipologie edilizie dovranno svilupparsi in altezza. Conseguentemente la qualità architettonica dovrà essere particolarmente elevata e curata per divenire un elemento che arricchisca il paesaggio, integrandosi con quello esistente o introducendo caratteri di novità e modernità tratteggiati nello specifico precedente Capitolo 6 del Fascicolo II.
- 2.2 Le aree boscate esistenti e riqualificate dovranno essere sistemate e organizzate a parco urbano e di cintura che, collegandosi alle aree abbinate all'Ambito di completamento 16, può penetrare profondamente nel tessuto urbano sin contro il previsto centro multifunzionale di interscambio ferroviario (linea di connettività della stazione ferroviaria). Inoltre esse costituiscono anche una barriera naturale di protezione dagli eventuali odori sgradevoli che giungano sia dall'azienda suinicola Cascina Cornarina che dall'impianto di depurazione della fognatura del Consorzio dei torrenti Arno, Rile e Tenore in località S. Antonino.
- In sede di predisposizione del Piano attuativo dell'Ambito di trasformazione dovranno essere effettuati specifici rilievi e indagini e in presenza di sgradevoli rilasci odorosi dovranno essere verificati i comportamenti e le condizioni dell'azienda agricola (spargimento o meno di liquami, ecc.) e dell'impianto di depurazione vasche di foto depurazione ecc. ed eventualmente adottate le opportune contromisure per abbattere gli odori.
- Qualora dovessero comunque manifestarsi dei disagi in questo senso i Piani Attuativi degli Ambiti dovranno provvedere a mettere in atto altri interventi per eliminarli.
- 2.3 Il tracciato della nuova strada di circonvallazione e la grande rotatoria sono stati dimensionati e modellati, in questo tratto, proprio per ottenere sia di avvicinarsi il più possibile alla ferrovia, per creare il nuovo accesso al centro di interscambio, sia di conformare il parco.
- 2.4 Parte dell'Ambito è compresa nell'Ambito A di incentivazione dei servizi commerciali e alla persona di cui all'art. 21 N.T.A. del Piano delle Regole. Devono quindi essere realizzati i percorsi e gli assi attrezzati che lo caratterizzano.

## 3 Ambito di trasformazione T 3 e Ambiti abbinati

- 3.1 Nell'Ambito è inserita la realizzazione di un tratto della nuova strada di circonvallazione che consentirà di portare all'esterno del paese il traffico, destinato ad aumentare a seguito dell'apertura dello svincolo della superstrada Marcallo-Malpensa.
- 3.2 L'Ambito abbinato T 3.1 è volto a completare una vasta area a verde che deve essere acquisita e attrezzata dalle FNM.

- 3.3 L'Ambito abbinato T 3.2 è volto a completare l'acquisizione e la attrezzatura a verde e parcheggi della fascia posta tra le zone industriali e il centro sportivo.
- 3.4 La caratteristica principale è la vicinanza ad estese aree boscate che devono essere salvaguardate e riqualificate. L'edificazione dovrà quindi essere concentrata sulle aree prive di vegetazione ed è prevedibile che le nuove tipologie edilizie dovranno svilupparsi in altezza. Conseguentemente la qualità architettonica dovrà essere particolarmente elevata e curata per divenire un elemento che arricchisce il paesaggio, integrandosi con quella esistente o introducendo caratteri di novità e modernità tratteggiati nello specifico precedente Capitolo 6 del Fascicolo II.

#### 4 Ambito di trasformazione produttiva T 4

- 4.1 L'Ambito T 4 è volto ad ampliare la zona produttiva e creare un'accessibilità più funzionale con la nuova strada di circonvallazione, anche per le aziende già insediate in questa zona.
- 4.2 Con gli altri Ambiti e in particolare l'Ambito T 5 e l'Ambito abbinato 16, dovrà promuovere la costruzione di un ponte sul Villoresi per proseguire con la strada di circonvallazione a sud del Canale.
- 4.3 Obiettivo ulteriore è l'ampliamento delle strutture del centro sportivo lungo il Canale Villoresi.
- 4.4 Va posta particolare attenzione allo studio idrogeologico.
- 4.5 Poiché al momento non sembra realistico ipotizzare la realizzazione di insediamenti produttivi che abbiano tipologie, materiali, dimensioni significativamente diversi da quelle attuali (tranne forse per i materiali per quanto l'obiettivo vada comunque ribadito), si ritiene che la garanzia maggiore per ottenere un migliore inserimento paesaggistico, sia quello di realizzare movimenti di terra, fasce alberate e variamente sistemate a verde attorno agli insediamenti produttivi.

#### 5 Ambito di trasformazione residenziale T 5

- 5.1 L'Ambito T 5 è volto a completare il margine ovest del paese con tipologie edilizie simili a quelle delle zone limitrofe accentuando le caratteristiche architettoniche "rurali" e avviare la realizzazione della "direttrice fruitiva" verso la Cascina Malpaga, le aree del recupero ambientale della cava Seratoni e il Naviglio Grande.
- 5.2 L'Ambito è interessato anche alla realizzazione del tratto della strada di circonvallazione sino alla linea ferroviaria e al collegamento con la SS 341 sino al cavalcavia di Turbigo.
- 5.3 Deve essere protetto e valorizzato il derivatore secondario del Villoresi che scorre lungo il confine dell'abitato esistente, scendendo dal Canale in prossimità della cascina Malpaga.

#### 6 Ambito di trasformazione produttiva T 6

- 6.1 L'obiettivo è la realizzazione del Varco ecologico al confine con il Comune di Robecchetto con Induno, le cui aree sono identificate con apposito perimetro (vedi punto 23 del successivo Capitolo 6 *Ambiti di trasformazione, indici urbanistico edilizi di massima, vocazioni funzionali. Criteri di negoziazione*). Poiché il Varco è composto da aree ricadenti nel territorio di Castano Primo e di Robecchetto con Induno, il Comune che approverà per primo il proprio Ambito di trasformazione nel quale si trova una parte del Varco, dovrà redigere il progetto esecutivo dell'intero Varco ecologico, comprendendo anche la parte ricadente nel territorio del Comune confinante per il quale il progetto diverrà impegnativo e che dovrà rimborsare la propria quota parte del costo di progettazione, quantificata sin d'ora nel 50%.
- 6.2 In considerazione della ristrettezza del corridoio ecologico, gli edifici e le altre opere da costruire sulle aree direttamente confinanti con il "corridoio" dovranno adottare tipologie e materiali che percettivamente e costruttivamente siano ecologici e cioè "allarghino" lo spazio e costituiscano un valore aggiunto.
- 6.3 Gli altri obiettivi dell'Ambito sono la riorganizzazione della S.S. 341 e della rotonda all'incrocio con la S.P. 34 diramazione e il tratto della via per Turbigo che entra nel centro abitato e quella dell'incrocio tra la S.S. 341 e la via per Robecchetto.
- 6.4 L'Ambito è compreso nell'Area multifunzionale 3 del WBS di cui al punto 4 del Capitolo 1 del Fascicolo V Piano delle Regole.

## 7 Ambito di trasformazione terziaria, Polo Fieristico Sud Malpensa T 9

Gli obiettivi sono:

- 7.1 Ampliare e riqualificare il Polo fieristico per il quale è richiesta alta qualità progettuale architettonica.
- 7.2 Realizzare il parco dell'EXPO con il sovrappasso ciclopedonale della via della Resistenza.
- 7.3 Realizzare la linea di connettività ambientale della vicinale per Malvaglio integrandola nel nuovo complesso fieristico, rispettando il tessuto naturale esistente costituito dai canali e strade vicinali.
- 7.4 Realizzare la quadratura viaria a sud del viale della Resistenza.
- 7.5 L'Ambito è parte dell'Ambito multifunzionale 1 del WBS di cui al punto 4 del Capitolo 1 del Fascicolo V Piano delle Regole.
- 7.6 Realizzare una consistente fascia di rimboschimento larga almeno mt 50, lungo il lato esterno della nuova viabilità prevista al servizio dell'Ambito, cosicché gli edifici si integrino e, ove necessario, vengano mascherati alla vista dall'area agricola circostante che dovrà comunque, come detto nel precedente punto 7.3 "penetrare" nella Fiera.

## 8 Ambito di trasformazione residenziale T 20 e area di compensazione

Gli obiettivi sono:

- 8.1 Realizzare il parco agricolo del "ricordo", accanto al cimitero, sul quale, se sarà necessario, sarà possibile ampliare la struttura cimiteriale.

- 8.2 Permettere la realizzazione di un tratto della nuova strada di circonvallazione con il ponte sul Villoresi
- 8.3 Completare la fascia di protezione e mitigazione verso la superstrada Marcallo-Malpensa.
- 8.4 Gli edifici residenziali potranno essere alti al massimo 3 piani, così da essere “mascherati” con la vegetazione. La negoziazione non potrà riguardare una maggiore altezza.
- 8.5 L’edificazione sarà possibile solo a seguito della modifica della fascia di rispetto del cimitero. La questione è stata trattata al punto 2 del precedente Capitolo 4.

## 9 Ambito di trasformazione residenziale T 21 e Ambiti abbinati

Gli obiettivi sono:

- 9.1 Permettere la realizzazione di tratti dello schema della nuova strada di circonvallazione.
- 9.2 Realizzare la fascia di protezione e mitigazione verso la superstrada Marcallo-Malpensa.
- 9.3 Realizzare parte dell’Ambito di incentivazione dei servizi commerciali e alla persona e i percorsi o gli assi attrezzati che lo caratterizzano.
- 9.4 La caratteristica principale è la vicinanza ad estese aree boscate che devono essere salvaguardate e riqualificate. L’edificazione dovrà quindi essere concentrata sulle aree prive di vegetazione ed è prevedibile che le nuove tipologie edilizie dovranno svilupparsi in altezza. Conseguentemente la qualità architettonica dovrà essere particolarmente elevata e curata per divenire un elemento che arricchisce il paesaggio, integrandosi con quella esistente o introducendo caratteri di novità e modernità tratteggiati nello specifico Capitolo 6 del Fascicolo II.

La destinazione funzionale del lotto 4, a seguito dell’accoglimento di alcune osservazioni, è stata variata da produttiva a residenziale, in evidente contrasto con il confinante lotto produttivo sul quale è insediata una ditta in attività. Il potenziale conflitto deve essere mitigato prevedendo nella pianificazione attuativa un’ampia fascia libera densamente alberata interposta tra le due funzioni o, meglio ancora, ricollocando la superficie fondiaria in altra posizione lontana da zone produttive. Poiché la modifica della posizione e la conformazione della superficie fondiaria è limitata in questo caso sarà possibile derogarle.



## Capitolo 6

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE  
INDICI URBANISTICO-EDILIZI DI MASSIMA  
VOCAZIONI FUNZIONALI  
CRITERI DI NEGOZIAZIONE**

Le aree comprese negli Ambiti di trasformazione e ad essi abbinati, individuati dal Documento di Piano – Tavola delle previsioni (tavole 1a e 1b) delimitate con apposito perimetro, devono essere attuate mediante Piano attuativo o Programma Integrato di Intervento. L'approvazione dell'Ambito T6 è subordinata alla sottoscrizione dell'accordo con il Comune di Robecchetto con Induno e con il Parco del Ticino per la realizzazione del Varco ecologico.

### 1 Destinazione d'uso

Negli Ambiti residenziali le destinazioni d'uso extraresidenziali non possono eccedere complessivamente il 45% dell'insediamento, ad eccezione dell'Ambito T 20 nel quale le destinazioni d'uso extraresidenziali non sono consentite.

Negli Ambiti residenziali la destinazione d'uso residenziale non può eccedere l'80% dell'insediamento tranne che negli Ambiti T 5 e T 20 nei quali invece questo limite non opera.

In tutto l'Ambito T 2 non è ammesso il produttivo dell'art. 5 delle N.T.A. del Piano delle Regole e nel solo lotto 5 anche la residenza.

Negli Ambiti T 1, T 3, T 5, T 20 e T 21 non sono ammessi il produttivo e le altre destinazioni d'uso non compatibili con la residenza dell'art. 5 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Negli Ambiti T 4 e T 6 non è ammessa la residenza ad eccezione dell'abitazione del proprietario o del custode con i limiti del citato art. 5, il commercio compatibile e quello esercitato in unità aventi dimensione superiore all'esercizio di vicinato, con l'eccezione dei pubblici esercizi e dell'artigianato di servizio, l'agricoltura.

Nell'Ambito T 9 è consentito unicamente ampliare il Polo Fieristico Sud Malpensa. Le destinazioni d'uso vietate sono quelle dell'art. 34 delle N.T.A. del Piano delle Regole e il produttivo.

### 2 Volume e superficie lorda di pavimento

Gli Ambiti hanno in linea di massima la seguente capacità insediativa che potrà essere incrementata in sede di negoziazione del Piano Attuativo di cui al successivo punto 7.

- *Ambito di trasformazione residenziale T 1*

Le aree comprese nell'Ambito perimetrato come ex PA hanno i seguenti volumi

ex PA 1           = V mc   3.900

ex PA 2           = V mc  12.000

Le aree comprese nell'Ambito perimetrato come P.I.I. hanno i seguenti volumi (St x 0,6 x 3):

P.I.I. 1 = V mc 30.000

P.I.I. 2 = V mc 23.000

La restante superficie territoriale  $V = It$  0,5 mc/mq

- *Ambito di trasformazione residenziale T 2*

L'area compresa nell'Ambito perimetrata come ex PA ha il seguente volume:

ex PA 3 = V mc 42.000

La restante superficie territoriale  $V = It$  0,5 mc/mq

Ai sensi del decreto n.9175 del 16.09.2009 della D.G. QUALITA' DELL'AMBIENTE della Regione, la progettazione del Piano Attuativo deve recepire e mettere in atto, in particolare nella realizzazione del lotto 1, gli interventi di mitigazione riportati nello studio di incidenza.

- *Ambiti di trasformazione residenziale nuovo T 3, T 5 e T 21*  $V = It$  0,5 mc/mq

- *Ambito di trasformazione residenziale T 20*  $V = It$  0,3 mc/mq

La trasformazione potrà essere realizzata solo dopo la esclusione della superficie fondiaria dalla fascia di rispetto cimiteriale.

Le aree di compensazione 1 e 2 abbinata all'Ambito e ricadenti all'interno del rispetto cimiteriale, non possono in alcun modo essere edificate.

- *Ambito di trasformazione produttiva T 4*  $Slp = Ut$  0,38 mq/mq  
(mq 53.550)

- *Ambito di trasformazione produttiva T 6*  $Slp = Ut$  0,38 mq/mq  
(mq 7.260)

Ai sensi del decreto n.9175 del 16.09.2009 della D.G. Qualità dell'Ambiente della Regione gli interventi da realizzarsi nell'Ambito devono seguire la logica del mantenimento/ripristino del corridoio ecologico e devono essere concordati con l'ente Parco.

-

*Ambito di trasformazione terziaria*

*Polo Fieristico Sud Malpensa T 9*  $Slp = Ut$  0,21 mq/mq

### 3 Superficie fondiaria e dotazione di riserva

Le aree campite con la retinatura della vocazione funzionale sono quelle considerate "superficie urbanizzata" e conteggiate per la verifica dell'incremento che è assoggettata al controllo del PTCP:

#### 3.1 Ambito di trasformazione residenziale:

Ambito di trasformazione T 1	Sf	= mq	46.900
Ambito di trasformazione T 2	Sf	= mq	64.400
Nuovo Ambito di trasformazione T 3	Sf	= mq	8.000
Ambito di trasformazione T 5	Sf	= mq	24.700
Ambito di trasformazione T 20	Sf	= mq	18.170
Ambito di trasformazione T 21	Sf	= mq	36.300
<b>Totale =</b>		<b>mq</b>	<b>198.470</b>

#### 3.2 Ambito di trasformazione produttiva

Ambito di trasformazione T 4	Sf	= mq	44.600
Ambito di trasformazione T 6	Sf	= mq	6.050
<b>Totale =</b>		<b>mq</b>	<b>50.650</b>

### 3.3 Ambito di trasformazione terziaria

Ambito di trasformazione T 9 Polo Fieristico	Sf	= mq	17.200
	<b>Totale =</b>	<b>mq</b>	<b><u>17.200</u></b>
	<b>TOTALE</b>		<b>266.320</b>

Con una pianificazione unitaria di più Ambiti, è possibile effettuare la verifica della superficie fondiaria congiuntamente e quindi è sufficiente che sia verificata la superficie complessiva.

La negoziazione con le modalità definite dal Documento di Piano riferito ai P.I.I. e i criteri di cui all'art. 10 delle N.T.A. del Piano delle Regole consente di approvare Piani Attuativi anche difformi dal presente contenuto normativo e permette, ai sensi dell'art. 21.2 delle N.T.A. del Piano delle Regole, di aumentare la superficie fondiaria al fine di elevare la funzionalità e la qualità del progetto a condizione che siano, comunque, conseguiti e migliorati gli obiettivi assegnati all'Ambito dal Documento di Piano. Questa possibilità, però, sarà disponibile solo sino ad esaurimento della "dotazione di riserva" di cui al citato art. 21.2 delle N.T.A. del Piano delle Regole di cui possono usufruire i PA degli Ambiti di trasformazione del Documento di Piano, i PA degli Ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato del Piano delle Regole e i P.I.I..

La conformazione dell'area fondiaria può essere variata a condizione, però, che non vengano compromessi la continuità e la funzionalità della viabilità automobilistica e ciclabile, delle linee di connettività ambientale, dei canali del reticolo idrografico, delle reti dei servizi; la riduzione delle aree boscate deve essere limitata e i tagli andranno compensati; deve essere mantenuta la distanza da aree produttive o comunque impattanti.

In ogni caso la variante non deve impedire il raggiungimento degli obiettivi prefissati e l'armoniosa composizione urbanistica e edilizia ricavabile anche dallo schema illustrato sulla cartografia di Piano (allineamenti e/o arretramenti, passaggi, interruzioni o tratti continui, simmetrie, fronteggiamenti o arretramenti particolari, ecc.).

Nel caso in cui l'aumento della superficie fondiaria comporti il taglio del bosco, questo deve essere limitato, ubicato ai margini del bosco e non deve frammentare la residua superficie boscata e le relative misure di compensazione (rimboschimento e/o monetizzazione) dovranno essere almeno raddoppiate, ovvero triplicate se il progetto prevede anche di aumentare il volume assegnato all'Ambito.

### 3.4 Compensazione del consumo di suolo pubblico

Il consumo di suolo deve essere compensato ai sensi dell'art. 22 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

## 4 Altezza e Rapporto di copertura

- *Ambito di trasformazione residenziale T 1*

Lotti 1-3-4	H = 3 piani	Rc	= 35%
Lotto 2	H = 6 piani	Rc	= 35%

<i>- Ambito di trasformazione residenziale T 2</i>			
Lotti 1-2	H = 8 piani	Rc	= 35%
Lotti 3-4	H = 3 piani	Rc	= 35%
Lotto 5	H = Zona C2 NTA P.d.REG.	Rc	= Zona C2 NTA P.d.REG.
<i>- Nuovo Ambito di trasformazione residenziale T 3</i>			
Lotti 1	H = 4 piani	Rc	= 35%
<i>- Ambito di trasformazione produttivo T 4</i>			
Lotti 1-2-3-4	H = zona C2 NTA P.d.REG.	Rc	= zona C2 NTA P.d.REG.
<i>- Ambito di trasformazione residenziale T 5</i>			
Lotti 1-2	H = 3/4 piani	Rc	= 35%
<i>- Ambito di trasformazione produttivo T 6</i>			
Lotto unico	H = zona C2 NTA P.d.REG.	Rc	= zona C2 NTA P.d.REG.
<i>- Ambito di trasformazione terziario a Polo fieristico T 9</i>			
Lotti 1-2	H = zona C4 NTA P.d.REG.	Rc	= zona C4 NTA P.d.REG.
<i>- Ambito di trasformazione residenziale T 20</i>			
Lotti 1-2	H = 3 piani non negoziabili	Rc	= 35%
<i>- Ambito di trasformazione residenziale T 21</i>			
Lotti 1-2-3	H = 6 piani	Rc	= 35%

## 5 Alberature

Per le alberature da porre a dimora nelle aree pertinenziali l'indice di riferimento è 1 albero ogni 100 mq di superficie fondiaria. Inoltre devono essere piantumate anche le altre superfici libere nella misura di almeno 1/3, conteggiando a tal fine anche le aree boscate esistenti, con densità, caratteristiche e essenze che verranno definite dai Piani Attuativi.

Le aree devono essere sistemate e attrezzate secondo il repertorio B del PTCP e le altre indicazioni al riguardo emanate dal Parco del Ticino.

## 6 Superficie permeabile

La superficie permeabile deve essere almeno il 30% della superficie fondiaria dei lotti prevalentemente residenziali e il 15% di quelli aventi prevalentemente altre destinazioni d'uso.

La percentuale può essere superata negli interventi che utilizzano gli incentivi volumetrici, a condizione che sia rispettata la percentuale del 30% della superficie territoriale.

## 7 Procedura di adozione dei Piani Attuativi conformi e non e criteri di negoziazione

Il riferimento è agli artt. 10 e 21 delle N.T.A. del Piano delle Regole e ai criteri generali della disciplina dei Programmi Integrati di Intervento punti B1, B2, B3, B4, B5 e B6.

## 8 Definizione degli indici urbanistici ed edilizi e unità di misura

Il riferimento è all'art. 3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

9 Distanze

Il riferimento è all'art. 4 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

10 Destinazioni d'uso principali e definizioni delle attività non compatibili con la residenza

Il riferimento è all'art. 5 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

11 Quantità minime di aree per servizi in relazione alle destinazioni d'uso e ai loro mutamenti

Il riferimento è all'art. 6 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

12 Pianificazione attuativa comunale

Il riferimento è all'art. 9 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

13 Disciplina dei posti auto privati

Il riferimento è all'art. 12 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

14 Recinzioni

Il riferimento è all'art. 13 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

15 Limiti di rispetto, arretramento e attenzione

Il riferimento è all'art. 14 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

16 Componente geologica, idrogeologica e sismica

Il riferimento è all'art. 16 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

17 Zonizzazione acustica

Il riferimento è all'art. 17 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

18 Distributori di carburanti

Il riferimento è all'art. 18 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

19 Grandi e medie strutture di vendita

Il riferimento è all'art. 19 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

20 Autorizzazione paesaggistica

Il riferimento è all'art. 20 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

21 Incentivazione volumetrica per la realizzazione dei servizi commerciali e alla persona, dell'edilizia residenziale pubblica e dell'edilizia bioclimatica e risparmio energetico

Il riferimento è all'art. 21 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

22 Boschi e compensazione del consumo del suolo libero

Il riferimento è all'art. 22 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

23 I servizi. Edilizia residenziale pubblica. Servizi pubblici. Linee di connettività ambientale. Varchi e corridoi ecologici. Opere di urbanizzazione. Servizi privati

Il riferimento è all'art. 40 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

24 Viabilità e piste ciclabili. Infrastruttura viaria, Canale Villoresi e rete dei derivatori e dei diramatori del reticolo idrografico minore

Il riferimento è all'art. 42 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

## Capitolo 7

**INCREMENTO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA  
DERIVANTE DALLE PREVISIONI DEGLI AMBITI DI  
TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO E  
DAI P.I.I. STRATEGICI E VERIFICA DELLA  
DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI, VERDE E  
PARCHEGGI**

Le previsioni del Documento di Piano che determinano un incremento teorico di popolazione sono:

### INCREMENTO CAPACITA' INSEDIATIVA DERIVANTE DAL DOCUMENTO DI PIANO

		V parz.mc	V totale mc	abitanti	%
1	trasformazione di aree produttive dismesse strategiche con la possibilità di un parziale utilizzo residenziale con P.I.I. (esclusi P.I.I. 1 e 2 conteggiati nell'ambito di trasformazione 1)				
	3	58.800			
	4	10.035			
	5	47.760			
	15	26.400			
	tot.	142.995	142.995	794	21,41
2	cascine da recuperare				
	Cantona	4.170			
	S.Cornelio	1.980			
	Malpaga	14.960			
	Ronco	3.110			
	tot.	24.220	24.220	135	3,69
3	ambiti di trasformazione del territorio con PA o P.I.I.				
	1	89.255			
	2	138.171			
	3	17.619			
	5	49.200			
	20	46.930			
	21	87.195			
	tot.	428.370	428.370	2.380	74,90
	<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>		<b>595.585</b>	<b>3.309</b>	<b>100,00</b>

La capacità insediativi teorica aggiuntiva delle previsioni del Documento di Piano è di 3.309 abitanti.

Poco più del 28% (929) deriva dal riuso di aree e fabbricati edificati ed esistenti.

Il restante 72% (2.380) deriva dall'utilizzo di aree libere.

Parte di questa capacità (360) deriva dalla ripianificazione di aree standard decadute cui non era possibile sottrarsi per le ragioni esposte in precedenza.

**VERIFICA DELLA DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI, VERDE E PARCHEGGI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

<b>P.I.I - AMBITI</b>	<b>area standard mq</b>	<b>volume residenziale mc</b>	<b>abitanti n.</b>
P.I.I 3	3.366	1.683	9
P.I.I 4	6.654	3.327	18
P.I.I 5	18.525	8.796	49
ambito 1	8.033	3.213	18
ambito 2	30.156	12.062	67
ambito 3	18.948	7.579	42
ambito 20	66.521	33.261	185
ambito 21	44.140	22.070	123
<b>TOTALE</b>	<b>196.343</b>	<b>91.991</b>	<b>511</b>

**VERIFICA DOTAZIONE AREE PER SERVIZI, VERDE E PARCHEGGI DEL DOCUMENTO DI PIANO**

	<b>abitanti n.</b>	<b>dotazione servizi mq</b>	<b>dotazione pro capite ma/ab</b>
incremento Documento di Piano	3.909	622.686	159,30

**VERIFICA DELLA DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI, VERDE E PARCHEGGI DEL P.G.T. (Piano delle Regole + Previsioni Documento di Piano)**

	<b>abitanti n.</b>	<b>dotazione servizi mq</b>	<b>dotazione pro capite ma/ab</b>
condizione esistente	10.695	339.900	31,78
incremento Piano delle Regole	4.495	360.903	80,29
incremento Documento di Piano	3.309	622.686	159,30
condizione futura	18.499	1.323.489	71,54

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO DEL DOCUMENTO DI PIANO**

	St mq	Sf mq a	Sf mq b	Sf mq c	mq d	mq e	mq f	a+b+c+d+ e+f	volume	volume residenza	slp terziario	slp produttivo
	ambito	produttivo	fieristico	residenza	viabilità	fasce rispet	verde servizi	totale	mc	mc	mq	mq
<b>AMBITO 1</b>												
EX PA residenziale				5.729	0	0	0		12.000			
EX PA produttivo				4.788	0	0	0		3.900			
Recupero Tiger				15.606	0	0	0		30.000			
Recupero Stefanoni				12.846	0	0	0		23.000			
Altre aree				8.003	22.342	29.475	25.524		42.672			
<b>TOTALE</b>	<b>124.313</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>46.972</b>	<b>22.342</b>	<b>29.475</b>	<b>25.524</b>	<b>124.313</b>	<b>111.572</b>	<b>89.258</b>	<b>7.438</b>	<b>0</b>
<b>AMBITO 2</b>	254.691			0	0	0	0					
abbinato 2	30.156			0	0	0	0					
EX PA terziario				23.419	0	0	0		42.000			
Altre aree				64.466	44.469	46.299	106.194		130.714			
<b>TOTALE</b>	<b>284.847</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>87.885</b>	<b>44.469</b>	<b>46.299</b>	<b>106.194</b>	<b>284.847</b>	<b>172.714</b>	<b>138.171</b>	<b>11.514</b>	<b>0</b>
<b>AMBITO 3</b>	25.100			7.989	0	3.828	32.231					
abbinato 3.1	2.023			0	0	0	0					
abbinato 3.2	16.925			0	0	0	0					
<b>TOTALE</b>	<b>44.048</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.989</b>	<b>0</b>	<b>3.828</b>	<b>32.231</b>	<b>44.048</b>	<b>22.024</b>	<b>17.619</b>	<b>1.468</b>	<b>0</b>
<b>AMBITO 4</b>		44.628		0	27.210	28.561	42.008					
<b>TOTALE</b>	<b>142.407</b>	<b>44.628</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27.210</b>	<b>28.561</b>	<b>42.008</b>	<b>142.407</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>53.554</b>
<b>AMBITO 5</b>				24.728	15.783	21.378	36.523					
<b>TOTALE</b>	<b>98.412</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24.728</b>	<b>15.783</b>	<b>21.378</b>	<b>36.523</b>	<b>98.412</b>	<b>49.206</b>	<b>49.206</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	St mq	Sf mq a	Sf mq b	Sf mq c	mq d	mq e	mq f	a+b+c+d+ e+f	volume	volume residenza	slp terziario	slp produttivo
	ambito	produttivo	fieristico	residenza	viabilità	fasce rispet	verde servizi	totale	mc	mc	mq	mq
<b>AMBITO 6</b>	15.172	6.053		0	762	8.361	3.901					
<b>abbinato 6</b>	3.905	0		0	0	0	0					
<b>TOTALE</b>	<b>19.077</b>	<b>6.053</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>762</b>	<b>8.361</b>	<b>3.901</b>	<b>19.077</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.264</b>
<b>AMBITO 9</b>			17.205	0	11.806	29.306	58.156					
<b>TOTALE</b>	<b>116.473</b>	<b>0</b>	<b>17.205</b>	<b>0</b>	<b>11.806</b>	<b>29.306</b>	<b>58.156</b>	<b>116.473</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17.205</b>	<b>0</b>
<b>AMBITO 20</b>	89.932			18.170	7.189	110.785	20.319					
<b>compensazione 1-2</b>	66.521			0	0	0	0					
<b>TOTALE</b>	<b>156.453</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18.170</b>	<b>7.189</b>	<b>110.785</b>	<b>20.319</b>	<b>156.463</b>	<b>46.936</b>	<b>46.936</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>AMBITO 21</b>	173.858			36.346	3.130	93.372	85.150					
<b>abbinati</b>	44.140			0	0	0	0					
<b>TOTALE</b>	<b>217.998</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36.346</b>	<b>3.130</b>	<b>93.372</b>	<b>85.150</b>	<b>217.998</b>	<b>108.999</b>	<b>87.199</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE COMPLES</b>	<b>1.204.028</b>	<b>50.681</b>	<b>17.205</b>	<b>222.090</b>	<b>132.691</b>	<b>371.365</b>	<b>410.006</b>	<b>1.204.038</b>	<b>511.451</b>	<b>428.389</b>	<b>37.626</b>	<b>60.817</b>

**INCREMENTO INSEDIATIVO RESIDENZIALE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E P.I.I. STRATEGICI PROGRAMMATI DAL DOCUMENTO DI PIANO**

SETTORE 1		SETTORE 2		SETTORE 3		SETTORE 4		SETTORE 5		SETTORE 6	SETTORE 7		TOTALE
NORD-OVEST		NORD		NORD-EST		SUD-OVEST		SUD		CENTRO STORICO	PARCO TICINO		
	mc		mc		mc		mc		mc	mc		mc	
ambito 1	89.255			ambito 20	46.930	ambito 5	49.200						
ambito 2	138.171			ambito 21	87.195								
ambito 3	17.619												
P.I.I. 3	58.800	P.I.I. 4	10.035	C.na S.Cornelio	1.980	C.na Malpaga	14.960	P.I.I. 15	26.400		C.na Ronco	3.110	
C.na Cantona	4.170	P.I.I. 5	47.760										
<b>volume</b>	<b>308.015</b>		<b>57.795</b>		<b>136.105</b>		<b>64.160</b>		<b>26.400</b>	<b>0</b>		<b>3.110</b>	<b>595.585</b>
<b>ab/180</b>	<b>1.711</b>		<b>321</b>		<b>756</b>		<b>356</b>		<b>147</b>	<b>0</b>		<b>17</b>	<b>3.309</b>
Il volume dei P.I.I. n. 1 e 2 è già compreso nel volume dell'ambito 1													
il volume dei P.I.I. n. 3-4-5-15 e C.na Malpaga inserito nella tabella deriva dalla percentuale stimata di residenza realizzabile													
il volume degli ambiti di trasformazione n. 1-2-3-21 inserito nella tabella deriva dalla percentuale stimata di residenza realizzabile													

**INCREMENTO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE DERIVANTE DALLE PREVISIONI DEL PIANO DELLE REGOLE E DEL DOCUMENTO DI PIANO**

	SETTORE 1	SETTORE 2	SETTORE 3	SETTORE 4	SETTORE 5	SETTORE 6	SETTORE 7	
	NORD-OVEST	NORD	NORD-EST	SUD-OVEST	SUD	CENTRO STORICO	PARCO TICINO	TOTALE
	volume mc	volume mc	volume mc					
PIANO DELLE REGOLE	95.451	69.965	70.545	82.305	397.360	70.300	23.000	<b>808.926</b>
DOCUMENTO DI PIANO	308.015	57.795	136.105	64.160	26.400	0	3.110	<b>595.585</b>
<b>TOTALE</b>	<b>403.466</b>	<b>127.760</b>	<b>206.650</b>	<b>146.465</b>	<b>423.760</b>	<b>70.300</b>	<b>26.110</b>	<b>1.404.511</b>
n. ABITANTI	2.241	710	1.148	814	2.354	391	145	<b>7.803</b>

**INCREMENTO INSEDIATIVO EXTRARESIDENZIALE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E NEI P.I. STRATEGICI PROGRAMMATI DAL DOCUMENTO DI PIANO**

SETTORE 1		SETTORE 2		SETTORE 3		SETTORE 4		SETTORE 5		SETTORE 6		SETTORE 7		
NORD-OVEST		NORD		NORD-EST		SUD-OVEST		SUD		CENTRO STORICO		PARCO TICINO		TOTALE
	mq		mq		mq		mq		mq		mq		mq	
ambito 1	7.435							ambito 6	7.260					
ambito 2	11.510							ambito 9	17.205					
ambito 3	1.465													
ambito 4	53.550	PII 14	3.160									PII 28	18.600	
												PII 29	?	
<b>slp</b>	<b>73.960</b>		<b>3.160</b>		<b>0</b>		<b>0</b>		<b>24.465</b>		<b>0</b>		<b>18.600</b>	<b>120.185</b>
? la slp del PII 29 dovrà essere determinata con il progetto di recupero dell'area da bonificare														

**INCREMENTO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA EXTRARESIDENZIALE DERIVANTE DALLE PREVISIONI DEL PIANO DELLE REGOLE E DEL DOCUMENTO DI PIANO**

	SETTORE 1	SETTORE 2	SETTORE 3	SETTORE 4	SETTORE 5	SETTORE 6	SETTORE 7	
	NORD-OVEST	NORD	NORD-EST	SUD-OVEST	SUD	CENTRO STORICO	PARCO TICINO	TOTALE
	Slp mq	Slp mq	Slp mq	Slp mq	Slp mq	Slp mq	Slp mq	Slp mq
PIANO DELLE REGOLE	40.770	8.865	1.485	0	139.620	0	0	<b>190.740</b>
DOCUMENTO DI PIANO	73.960	3.160	0	0	24.465	0	18.600	<b>120.185</b>
<b>TOTALE</b>	<b>114.730</b>	<b>12.025</b>	<b>1.485</b>	<b>0</b>	<b>164.085</b>	<b>0</b>	<b>18.600</b>	<b>310.925</b>

**INCREMENTO INSEDIATIVO SUDDIVISO IN SETTORI URBANI**

settori urbani	abitanti esistenti	% sul totale esistente	nuovi abitanti previsti	totale	% sul totale previsto	% incremento
NORD-OVEST	1.745	16,32%	2.241	3.986	21,55%	128,42%
NORD	1.958	18,31%	710	2.668	14,42%	36,26%
NORD-EST	799	7,47%	1.148	1.947	10,53%	143,68%
<b>TOTALE 1 NORD VILLORESI</b>	<b>4.502</b>	<b>42,09%</b>	<b>4.099</b>	<b>8.601</b>	<b>46,50%</b>	<b>91,05%</b>
SUD-OVEST	905	8,46%	814	1.719	9,29%	89,94%
SUD	3.508	32,80%	2.354	5.862	31,69%	67,10%
CENTRO STORICO	1.526	14,27%	391	1.917	10,36%	25,62%
PARCO	254	2,37%	145	399	2,16%	57,09%
<b>TOTALE 2 SUD VILLORESI</b>	<b>6.193</b>	<b>57,91%</b>	<b>3.704</b>	<b>9.897</b>	<b>53,50%</b>	<b>59,81%</b>
<b>TOTALE 1 + 2</b>	<b>10.695</b>		<b>7.803</b>	<b>18.498</b>		<b>72,96%</b>

**SUDDIVISIONE DELL'INCREMENTO PREVISTO DI POPOLAZIONE IN RAGIONE DELLA DESTINAZIONE FUNZIONALE ATTRIBUITA ALLE AREE E AGLI IMMOBILI DAL VIGENTE P.R.G**

	piani attuativi		aree produttive dismesse		standard scaduti			aree agricole			Totale
	mc	%	mc	%	mq	mc	%	mq	mc	%	mc
<b>ambito 1</b>											
ex PA produttivo	3.120										
ex PA residenziale	9.600										
Recupero Tiger (PII 1)			24.000								
Recupero Stefanoni (PII 2)			18.400								
standard scaduti					54.641	21.856					
aree libere								38.539	15.416		
<b>Totale</b>	<b>12.720</b>		<b>42.400</b>			<b>21.856</b>			<b>15.416</b>		<b>92.392</b>
<b>ambito 2</b>											
standard scaduti					25.251	10.100					
aree libere								207.987	83.195		
ex PA terziario	23.100										
<b>Totale</b>	<b>23.100</b>					<b>10.100</b>			<b>83.195</b>		<b>116.395</b>
<b>ambito 3</b>											
standard scaduti					9.327	3.731					
aree libere								229.621	91.848		
<b>Totale</b>	<b>0</b>					<b>3.731</b>			<b>91.848</b>		<b>95.579</b>
<b>ambito 5</b>											
standard scaduti					4.949	2.475					
aree libere								93.463	46.732		
<b>Totale</b>	<b>0</b>					<b>2.475</b>			<b>46.732</b>		<b>49.206</b>
<b>ambito 8</b>											
ex PA produttivo	5.400										
ex PA residenziale	12.600										
ex PA residenziale	11.280										
standard scaduti					64.914	25.966					
<b>totale</b>	<b>29.280</b>					<b>25.966</b>			<b>0</b>		<b>55.246</b>

	piani attuativi		aree produttive dismesse		standard scaduti			aree agricole			Totale
	mc	%	mc	%	mq	mc	%	mq	mc	%	mc
<b>ambito 10</b>											
	19.800										
<b>totale</b>	<b>19.800</b>					<b>0</b>			<b>0</b>		<b>19.800</b>
<b>ambito 11</b>											
	6.000										
<b>totale</b>	<b>6.000</b>					<b>0</b>			<b>0</b>		<b>6.000</b>
<b>ambito 12</b>											
standard scaduti					5.531	2.766					
<b>totale</b>	<b>0</b>					<b>2.766</b>			<b>0</b>		<b>2.766</b>
<b>ambito 13</b>											
	4.500										
<b>totale</b>	<b>4.500</b>					<b>0</b>			<b>0</b>		<b>4.500</b>
<b>ambito 14</b>											
ex PA produttivo	5.424										
ex PA terziario	9.568										
standard scaduti					22.020	8.808					
aree libere							836	334			
<b>totale</b>	<b>14.992</b>					<b>8.808</b>		<b>0</b>			<b>23.800</b>
<b>ambito 15</b>											
standard scaduti	0				82.251	4.113					
<b>totale</b>	<b>0</b>					<b>4.113</b>		<b>0</b>			<b>4.113</b>
<b>ambito 16</b>											
standard scaduti					83.196	41.598					
	47.898										
<b>totale</b>	<b>47.898</b>					<b>41.598</b>		<b>0</b>			<b>89.496</b>
<b>ambito 17</b>											
	10.240										
<b>totale</b>	<b>10.240</b>					<b>0</b>		<b>0</b>			<b>10.240</b>
<b>ambito 18</b>											
standard scaduti					18.605	9.303					
aree libere							1.824	912			
<b>totale</b>	<b>0</b>					<b>9.303</b>		<b>912</b>			<b>10.215</b>

	piani attuativi		aree produttive dismesse		standard scaduti			aree agricole			Totale
	mc	%	mc	%	mq	mc	%	mq	mc	%	mc
<b>ambito 20</b>											
aree libere								129.619	38.886		
<b>totale</b>	<b>0</b>					<b>0</b>			<b>38.886</b>		<b>38.886</b>
<b>ambito 21</b>											
standard scaduti					29.334	11.734					
aree libere								173.501	69.400		
<b>totale</b>	<b>0</b>					<b>11.734</b>			<b>69.400</b>		<b>81.134</b>
<b>ambito 22</b>											
standard scaduti					12.895	5.158					
ex PA residenziale	7.360										
aree libere								510	204		
<b>totale</b>	<b>7.360</b>					<b>5.158</b>			<b>0</b>		<b>12.518</b>
<b>ambito 23</b>											
ex PA residenziale	6.400										
standard scaduti					1.314	657					
aree libere								4.695	2.348		
<b>totale</b>	<b>6.400</b>					<b>0</b>			<b>2.348</b>		<b>8.748</b>
<b>ambito 24</b>											
ex PA residenziale	7.900										
<b>totale</b>	<b>7.900</b>					<b>0</b>			<b>0</b>		<b>7.900</b>
<b>ambito 26</b>											
aree libere								39.370	19.685		
<b>totale</b>	<b>0</b>					<b>0</b>			<b>19.685</b>		<b>19.685</b>
<b>ambito 27</b>											
ex Pa residenziale	11.500										
standard scaduti					9.986	3.994					
aree libere								1.345	538		
<b>totale</b>	<b>11.500</b>					<b>0</b>			<b>538</b>		<b>12.038</b>
<b>TOTALE 1</b>	<b>201.690</b>	<b>26,52%</b>	<b>42.400</b>	<b>5,57%</b>	<b>424.214</b>	<b>147.606</b>	<b>19,41%</b>		<b>368.959</b>	<b>48,51%</b>	<b>760.655</b>
<b>Abitanti teorici (180 mc/ab)</b>	<b>1.121</b>		<b>236</b>			<b>820</b>			<b>2.050</b>		<b>4.226</b>

zona A2 rustici	70.300										<b>70.300</b>
zona B3.3	168.489										<b>168.489</b>
Zona B7	143.608										<b>143.608</b>
<b>TOTALE 2</b>	<b>382.397</b>	<b>100,00%</b>	<b>0</b>			<b>0</b>			<b>0</b>		<b>382.397</b>
<b>Abitanti teorici (180 mc/ab)</b>	<b>2.124</b>		<b>0</b>			<b>0</b>			<b>0</b>		<b>2.124</b>

	aree produttive dismesse										Totale
			mc								mc
<b>P11 3</b>			59.625								59.625
<b>P11 4</b>			7.965								7.965
<b>P11 5</b>			46.960								46.960
<b>P11 6</b>			5.600								5.600
<b>P11 7</b>			5.780								5.780
<b>P11 8</b>			15.840								15.840
<b>P11 9</b>			26.490								26.490
<b>P11 10</b>			6.480								6.480
<b>P11 11</b>			7.120								7.120
<b>P11 12</b>			12.900								12.900
<b>P11 13</b>			7.800								7.800
<b>P11 15</b>			26.400								26.400
<b>P11 16</b>			1.760								1.760
<b>P11 17</b>			7.830								7.830
<b>P11 18</b>			7.990								7.990
<b>P11 19</b>			18.200								18.200
<b>P11 20</b>			9.360								9.360
<b>P11 22</b>			6.520								6.520
<b>P11 23</b>			5.130								5.130
<b>P11 25</b>			10.380								10.380
<b>P11 26</b>			4.500								4.500
<b>P11 27</b>			5.140								5.140

			aree prod. dismesse						Totale
			mc						mc
<b>C.NA RONCO</b>	3.110								3.110
<b>C.NA MALPAGA</b>	14.960								14.960
<b>C.NA CANTONA</b>	4.170								4.170
<b>C.NA S. CORNELIO</b>	1.980								1.980
<b>TOTALE 3</b>	<b>24.220</b>	<b>7,34%</b>	<b>305.770</b>	<b>92,66%</b>	<b>0</b>		<b>0</b>		<b>329.990</b>
<b>Abitanti teorici (180 mc/ab)</b>	<b>135</b>		<b>1.699</b>		<b>0</b>		<b>0</b>		<b>1.833</b>
<b>TOTALE 1+2+3</b>	<b>608.307</b>	<b>41,30%</b>	<b>348.170</b>	<b>23,64%</b>	<b>147.606</b>	<b>10,02%</b>	<b>368.959</b>	<b>25,05%</b>	<b>1.473.042</b>
<b>Abitanti teorici (180 mc/ab)</b>	<b>3.379</b>		<b>1.934</b>		<b>820</b>		<b>2.050</b>		<b>8.184</b>

## Capitolo 8

### INCREMENTO DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE COMPLESSIVE DEL P.G.T. DERIVANTI DAL PIANO DELLE REGOLE E DAL DOCUMENTO DI PIANO

#### RESIDENZA

		V parz. mc	V totale mc	totale
1	<b>PIANO DELLE REGOLE</b>			
1.1	Zona A2		70.300	
1.2	Zona B3.3		167.576	
1.3	Zona B7		143.600	
1.4	P.I.I.=PR			
	quota residenza 6	5.600		
	7	5.780		
	quota residenza 8.1	13.200		
	8.2	4.615		
	9.1	11.750		
	9.2	5.250		
	9.3	10.040		
	10	5.170		
	11	9.410		
	12	12.900		
	13	4.500		
	16	1.760		
	17	7.830		
	18	8.000		
	19	18.240		
	20	5.470		
	22	7.540		
	23	5.130		
	25	8.310		
	26	4.680		
	27	5.150		
	tot.	160.325	160.325	
1.5	ambiti di completamento urbanistico del tessuto urbano consolidato			
	quota residenza 8	46.490		
	11	6.000		
	12	2.760		
	13	7.440		
	quota residenza 14	24.240		
	16	89.360		
	18	9.880		
	quota residenza 22	11.340		

	23	8.850		
	24	7.900		
	26	11.200		
	27	14.750		
	30	1.470		
	31	23.000		
	33	2.695		
	tot.	267.375	267.375	
	<b>TOTALE 1</b>		<b>809.176</b>	<b>809.176</b>
2	<b>DOCUMENTO DI PIANO</b>			
2.1	P.I.I. "strategici"			
	quota residenza 3	58.800		
	quota residenza 4	10.035		
	quota residenza 5	47.760		
	quota residenza 15	26.400		
	tot.	142.995	142.995	
2.2	cascine da recuperrare			
	Cantona	4.170		
	S.Cornelio	1.980		
	Malpaga	14.960		
	Ronco	3.110		
	tot.	24.220	24.220	
2.3	ambiti di trasformazione urbanistica del territorio			
	quota residenza 1	89.255		
	quota residenza 2	138.171		
	quota residenza 3	17.619		
	5	49.200		
	20	46.930		
	quota residenza 21	87.195		
	tot.	428.370	428.370	
	<b>TOTALE 2</b>		<b>595.585</b>	<b>595.585</b>
	<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>			<b>1.404.761</b>

**PRODUTTIVO**

		<b>Slp parz. mq</b>	<b>Slp totale mq</b>	<b>totale</b>
<b>1</b>	<b>PIANO DELLE REGOLE</b>			
1.1	Zona B8		3.456	
1.3	ambiti di completamento del tessuto consolidato			
1.4	7	8.150		
	19	16.380		
	25	26.670		
	28	16.820		
	tot.	68.020	68.020	
	<b>TOTALE 1</b>		<b>71.476</b>	<b>71.476</b>
<b>2</b>	<b>DOCUMENTO DI PIANO</b>			
2.1	P.I.I.			
	14	3.160		
	28	18.600		
	29	?		
			21.760	
2.2	ambiti di trasformazione del territorio			
	4	53.550		
	6	7.260		
	tot.	60.810	60.810	
	<b>TOTALE 2</b>		<b>82.570</b>	<b>82.570</b>
	<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>			<b>154.046</b>

**TERZIARIO, COMMERCIALE, FIERISTICO ESPOSITIVO E ALBERGHIERO**

		Slp parz. mq	Slp totale mq	totale
1	<b>PIANO DELLE REGOLE</b>			
1.1	P.I.I.=PR			
	6	800		
	8.1	1.100		
	8.2	385		
	21	1.920		
	22	625		
	24	4.000		
	25	690		
	26	9.770		
	tot.	19.290	19.290	
1.2	ambiti di completamento urbanistico del tessuto urbano consolidato			
	quota comm/terziario 8	3.870		
	quota comm/terziario 10	16.500		
	quota comm/terziario 14	3.555		
	quota comm/terziario 15	13.705		
	quota comm/terziario 17	17.380		
	quota comm/terziario 22	945		
	quota comm/terziario 29	10.200		
	quota comm/terziario 32	3.060		
	tot.	69.215	69.215	
	<b>TOTALE 1</b>		<b>88.505</b>	<b>88.505</b>
2	<b>DOCUMENTO DI PIANO</b>			
2.1	P.I.I. "strategici"			
	3	23.950		
	4	4.085		
	5	3.908		
	15	2.200		
	tot.	34.143	34.143	
2.2	ambiti di trasformazione del territorio			
	quota comm/terziario 1	7.435		
	quota comm/terziario 2	11.510		
	quota comm/terziario 3	1.465		
	9	17.205		
	tot.	37.615	37.615	
	<b>TOTALE 2</b>		<b>71.758</b>	<b>71.758</b>
	<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>			<b>160.263</b>

## **Capitolo 9**

<p><b>PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO E CARTOGRAFIA DEL TERRITORIO COMUNALE DEL PIANO DELLE REGOLE</b></p>
--

## SUPERFICI DELLE DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE (MQ)

		SETTORE 1	SETTORE 2	SETTORE 3	SETTORE 4	SETTORE 5	CEN. STOR.	PARCO T.	TOTALE	
		N/O	N	N/E	S/O	S				
1 - TERRITORIO INTERNO IC PARCO	RESIDENZA	A1 complessi monumentali	0	0	0	0	10.218	8.641	0	18.859
		A2 centro storico	0	0	0	0	5.779	146.492	0	152.271
		PRU piani di recupero centro storico	0	0	0	0	0	5.411	0	5.411
		<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15.997</b>	<b>160.544</b>	<b>0</b>	<b>176.541</b>
		B1 cortine edilizie	0	22.594	4.006	0	77.316	24.080	0	127.996
		<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>22.594</b>	<b>4.006</b>	<b>0</b>	<b>77.316</b>	<b>24.080</b>	<b>0</b>	<b>127.996</b>
		B2.1 complessi edilizi/schiera	40.072	20.875	14.367	5.863	36.840	1.127	0	119.144
		B2.2 complessi edilizi/schiera con PL	0	11.778	1.234	23.571	15.212	0	0	51.795
		B2.3 complessi edilizi ERP	0	35.895	0	3.201	20.628	869	0	60.593
		<b>TOTALE</b>	<b>40.072</b>	<b>68.548</b>	<b>15.601</b>	<b>32.635</b>	<b>72.680</b>	<b>1.996</b>	<b>0</b>	<b>231.532</b>
		B3.1 residenziale esistente	151.151	136.297	81.040	85.802	270.030	20.191	1.318	745.829
		B3.2 residenziale con giardino	79.379	73.414	26.491	34.759	96.913	0	0	310.956
		B3.3 residenziale lotti liberi	23.076	7.824	6.039	20.284	35.880	502	0	93.605
		B3.4 residenziale con PL	2.615	7.722	7.743	15.958	12.421	0	0	46.459
		<b>TOTALE</b>	<b>256.221</b>	<b>225.257</b>	<b>121.313</b>	<b>156.803</b>	<b>415.244</b>	<b>20.693</b>	<b>1.318</b>	<b>1.196.849</b>
	B4 ville con parco	0	7.983	0	0	17.196	0	0	25.179	
	<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>7.983</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17.196</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25.179</b>	
	B5 località al Monte	0	0	0	0	0	0	33.669	33.669	
	<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33.669</b>	<b>33.669</b>	
	B6 località Mulino al Ponte	0	0	0	0	0	0	9.290	9.290	
	<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9.290</b>	<b>9.290</b>	
	C1 ambiti di completamento urbanistico residenziale	7.175	12.142	8.117	5.763	85.470	0	0	118.667	
	<b>TOTALE</b>	<b>7.175</b>	<b>12.142</b>	<b>8.117</b>	<b>5.763</b>	<b>85.470</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>118.667</b>	
	Ambiti di trasformazione (espansione) residenziale	155.815	0	66.243	24.728	0	0	0	246.786	
	<b>TOTALE</b>	<b>155.815</b>	<b>0</b>	<b>66.243</b>	<b>24.728</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>246.786</b>	
	<b>TOTALE RESIDENZA</b>	<b>459.283</b>	<b>336.524</b>	<b>215.280</b>	<b>219.929</b>	<b>683.903</b>	<b>207.313</b>	<b>44.277</b>	<b>2.166.509</b>	
	TRASFOR-MAZIONE	B7 produttivo da trasformare in residenza	17.351	11.386	4.520	7.841	37.741	0	0	78.839
P.I.I. produttivo dismesso (*)		15.528	25.753	6.174	2.506	14.667	8.414	0	73.042	
P.I.I. produttivo in attività da dismettere		15.985	0	11.034	4.617	31.958	0	27.786	91.380	
<b>TOTALE TRASFORMAZIONE</b>		<b>48.864</b>	<b>37.139</b>	<b>21.728</b>	<b>14.964</b>	<b>84.366</b>	<b>8.414</b>	<b>27.786</b>	<b>243.261</b>	

PRODUTTIVO	B8.1 produttivo in attività	59.272	0	9.480	0	262.548	0	12.270	343.570
	B8.2 produttivo lotti liberi	5.761	0	0	0	0	0	0	5.761
	B8.3 produttivo con PL	14.056	0	0	0	87.495	0	0	101.551
	<b>TOTALE</b>	<b>79.089</b>	<b>0</b>	<b>9.480</b>	<b>0</b>	<b>350.043</b>	<b>0</b>	<b>12.270</b>	<b>450.882</b>
	C2 ambiti di completamento urbanistico produttivo	14.017	0	0	0	43.135	0	0	57.152
	<b>TOTALE</b>	<b>14.017</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>43.135</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>57.152</b>
	Ambiti di trasformazione (espansione) produttiva	44.627	0	5.116	0	0	0	0	49.743
	<b>TOTALE</b>	<b>44.627</b>	<b>0</b>	<b>5.116</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>49.743</b>
	<b>TOTALE PRODUTTIVO</b>	<b>137.733</b>	<b>0</b>	<b>14.596</b>	<b>0</b>	<b>393.178</b>	<b>0</b>	<b>12.270</b>	<b>557.777</b>
	TERZIARIO MULT.	B9.1 commerciale esistente	0	996	6.420	0	41.317	1.109	0
B9.2 commerciale con PL		0	0	0	0	46.591	0	0	46.591
B9.3 terziario		0	0	0	0	1.371	0	0	1.371
<b>TOTALE</b>		<b>0</b>	<b>996</b>	<b>6.420</b>	<b>0</b>	<b>89.279</b>	<b>1.109</b>	<b>0</b>	<b>97.804</b>
B10 polo fieristico sud malpensa		0	0	0	0	31.298	0	0	31.298
<b>TOTALE</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31.298</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31.298</b>
C3 ambiti di completamento urbanistico terziario		0	0	0	0	23.898	0	0	23.898
<b>TOTALE</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23.898</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23.898</b>
C4 ambiti di completamento urbanistico centro polifunzionale		0	0	0	0	25.078	0	0	25.078
<b>TOTALE</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25.078</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25.078</b>
Ambiti di trasformazione (espansione) polo fieristico		0	0	0	0	17.205	0	0	17.205
<b>TOTALE</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17.205</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17.205</b>
<b>TOTALE TERZIARIO</b>		<b>0</b>	<b>996</b>	<b>6.420</b>	<b>0</b>	<b>186.758</b>	<b>1.109</b>	<b>0</b>	<b>195.283</b>
SERVIZI VERDE ATTREZZATURE	Servizi esistenti	61.796	51.822	0	0	49.099	25.261	0	187.978
	Verde pubblico esistente	28.114	38.711	16.039	25.743	25.116	18.499	498	152.720
	Parcheggi esistenti	13.244	12.010	3.712	3.814	55.142	3.562	0	91.484
	Piazza Mazzini	0	0	0	0	0	7.121	0	7.121
	<b>TOTALE</b>	<b>103.154</b>	<b>102.543</b>	<b>19.751</b>	<b>29.557</b>	<b>129.357</b>	<b>54.443</b>	<b>498</b>	<b>439.303</b>
	Nuovi servizi, verde ecc...,P.I.I.	25310	35074	7404	6190	34331	986	3234	112.529
	Nuovi servizi, verde ecc..., ambiti di completamento	32627	16777	0	2219	295034	0	14246	360.903
	Nuovi servizi, verde ecc..., ambiti di trasformazione	205957	0	105469	36523	62057	0	0	410.006
	<b>TOTALE</b>	<b>263.894</b>	<b>51.851</b>	<b>112.873</b>	<b>44.932</b>	<b>391.422</b>	<b>986</b>	<b>17.480</b>	<b>883.438</b>
	Nuovo verde di rispetto stradale ambiti di completamento	0	0	0	0	54587	0	0	54.587
	Nuovo verde di rispetto stradale ambiti di trasformazione	108163	0	145764	21378	37667	0	0	312.972
	<b>TOTALE</b>	<b>108.163</b>	<b>0</b>	<b>145.764</b>	<b>21.378</b>	<b>92.254</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>367.559</b>
Cimitero	0	0	26.314	0	0	0	0	26.314	

	Verde rispetto cimiteriale nell'ambito di trasformazione	0	0	58.393	0	0	0	0	58.393
	<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>84.707</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>84.707</b>
	Servizi privati esistenti	2.009	0	0	0	11.870	9.975	0	23.854
	<b>TOTALE</b>	<b>2.009</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11.870</b>	<b>9.975</b>	<b>0</b>	<b>23.854</b>
	attrezzature tecnologiche esistenti	1.525	984	565	0	6.875	2.703	0	12.652
	<b>TOTALE</b>	<b>1.525</b>	<b>984</b>	<b>565</b>	<b>0</b>	<b>6.875</b>	<b>2.703</b>	<b>0</b>	<b>12.652</b>
	Verde da espropriare	0	321	0	0	0	431	0	752
	<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>321</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>431</b>	<b>0</b>	<b>752</b>
	<b>TOTALE SERVIZI</b>	<b>478.745</b>	<b>155.699</b>	<b>363.660</b>	<b>95.867</b>	<b>631.778</b>	<b>68.538</b>	<b>17.978</b>	<b>1.812.265</b>
INFRASTR.	Ferrovia	27.077	0	0	17.243	0	0	0	44.320
	Viabilità esistente	107.764	93.403	50.271	52.466	363.245	35.743	23.515	726.407
	Grande viabilità esistente	0	0	3.686	0	9.110	0	0	12.796
	Nuova viabilità P.I.I	197	0	0	0	3582	0	0	3.779
	Nuova viabilità ambiti di completamento	3083	345	0	230	31776	0	0	35.434
	Nuova viabilità ambiti di trasformazione	94021	0	10319	15783	12568	0	0	132.691
	<b>TOTALE INFRASTRUTTURE</b>	<b>232.142</b>	<b>93.748</b>	<b>64.276</b>	<b>85.722</b>	<b>420.281</b>	<b>35.743</b>	<b>23.515</b>	<b>955.427</b>
RURALE	Agricolo	164.270	0	0	0	0	0	0	164.270
	Canale Villoresi e Naviglio Grande	18.851	22.778	18.499	0	0	0	0	60.128
	<b>TOTALE RURALE</b>	<b>183.121</b>	<b>22.778</b>	<b>18.499</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>224.398</b>
CAVA	Vigente ATE G1	0	0	0	0	0	0	27.683	27.683
	<b>TOTALE CAVA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27.683</b>	<b>27.683</b>
	<b>TOTALE I</b>	<b>1.539.888</b>	<b>646.884</b>	<b>704.459</b>	<b>416.482</b>	<b>2.400.264</b>	<b>321.117</b>	<b>153.509</b>	<b>6.182.603</b>
	(*) il dato non comprende i P.I.I. n.1 e 2								

		SETTORE 1	SETTORE 2	SETTORE 3	SETTORE 4	SETTORE 5	CEN. STOR.	PARCO T.	TOTALE	
		N/O	N	N/E	S/O	S				
2 - TERRITORIO ESTERNO IC PARCO	INFRAS.	Ferrovia	5.107	0	0	13.829	0	0	0	18.936
		Viabilità esistente	23.628	2.230	17.199	9.205	6.014	0	4.000	62.276
		Grande viabilità esistente	68.397	18.667	104.477	0	130.104	0	0	321.645
		Nuova viabilità	0	0	6.322	40.272	0	0	5.704	52.298
		<b>TOTALE INFRASTRUTTURE</b>	<b>97.132</b>	<b>20.897</b>	<b>127.998</b>	<b>63.306</b>	<b>136.118</b>	<b>0</b>	<b>9.704</b>	<b>455.155</b>
	RURALE	Agricolo	2.073.858	52.071	733.603	331.703	3.241.815	0	739.533	7.172.583
		Boschi aerofotogrammetrico	1.566.960	27.820	722.086	113.066	152.910	0	188.241	2.771.083
		Cascine	8.975	0	6.899	19.360	0	0	1.856	37.090
		Insedimenti residenziali	0	0	0	26.786	9.431	0	3.283	39.500
		Servizi esistenti	838	0	0	0	0	0	0	838
		Servizi privati esistenti	0	0	0	0	7.146	0	34.286	41.432
		Verde pubblico esistente	37.467	35.209	57.201	16.122	17.313	0	43.364	206.676
		Nuovi servizi, verde ecc..	115.248	0	7.037	258.390	14.429	0	478.547	873.651
		Nuovo verde di rispetto stradale	0	0	0	0	1.501	0	0	1.501
		Produttivo in attività	0	0	0	10.635	0	0	0	10.635
		P.I.I. produttivo dismesso	0	0	0	0	4.754	0	7.633	12.387
		Terziario in attività	0	0	0	0	0	0	2.866	2.866
		Attrezzature tecnologiche esistenti	0	0	0	16.428	9.368	0	427	26.223
		Attrezzature tecnologiche nuove	0	0	0	0	32.829	0	0	32.829
		Vasca volano e sedimentazione torr. Arno e vasca volano fognat. comunale	245.615	0	0	0	18.172	0	0	263.787
	<b>TOTALE RURALE</b>	<b>4.048.961</b>	<b>115.100</b>	<b>1.526.826</b>	<b>792.490</b>	<b>3.509.668</b>	<b>0</b>	<b>1.500.036</b>	<b>11.493.081</b>	
	CAVA	Vigente ATE G1	0	0	0	0	0	0	101.259	<b>101.259</b>
		Giacimento previsto G1	0	0	0	337.371	0	0	114.102	<b>451.473</b>
		<b>TOTALE CAVA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>337.371</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>215.361</b>	<b>552.732</b>
	FIUME TICINO	Corso e fascia esondazione fiume Ticino	0	0	0	0	0	0	288.811	288.811
		<b>TOTALE FIUME TICINO</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>288.811</b>	<b>288.811</b>
	CAN	Canali Villorresi-Naviglio-Regresso-Industriale	34.498	0	13.699	0	0	0	53.626	101.823
		<b>TOTALE CANALI</b>	<b>34.498</b>	<b>0</b>	<b>13.699</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>53.626</b>	<b>101.823</b>
	<b>TOTALE 2</b>		<b>4.180.591</b>	<b>135.997</b>	<b>1.668.523</b>	<b>1.193.167</b>	<b>3.645.786</b>	<b>0</b>	<b>2.067.538</b>	<b>12.891.602</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>		<b>5.720.479</b>	<b>782.881</b>	<b>2.372.982</b>	<b>1.609.649</b>	<b>6.046.050</b>	<b>321.117</b>	<b>2.221.047</b>	<b>19.074.205</b>	



