

INDICE

Cap. 1	INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CENNI STORICI	PAG. 3
Cap. 2	QUADRO CONOSCITIVO, RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO DI CASTANO PRIMO E DEL TERRITORIO CIRCOSTANTE	PAG. 11
Cap. 3	DOTAZIONE PRO CAPITE DI VOLUME RESIDENZIALE E DI AREE A SERVIZI, VERDE E PARCHEGGI	PAG. 31
Cap. 4	RIPIANIFICAZIONE DEGLI “STANDARD” DECADUTI	PAG. 33
Cap. 5	STATO DI ATTUAZIONE DEI PA E ANALISI DELLE AREE DESTINATE ALLA ESPANSIONE DEL TESSUTO URBANIZZATO DEL P.R.G. (art. 84 delle NdA del PTCP)	PAG. 35
Cap. 6	VINCOLI PAESAGGISTICI E SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE. INDIVIDUAZIONE DEI PRINCIPALI ELEMENTI CHE CARATTERIZZANO IL PAESAGGIO	PAG. 41
Cap. 7	SUPERFICIE URBANIZZATA. INDICATORI DI SOSTENIBILITA’, POLITICHE E AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE	PAG. 61
Cap. 8	CONSUMO DEL SUOLO. INCREMENTO DELLA SUPERFICIE URBANIZZATA E DOTAZIONE DI RISERVA DELLA SUPERFICIE FONDIARIA	PAG. 71
Cap. 9	ZONE DI INIZIATIVA COMUNALE ORIENTATA I.C. (art. 12 NdA del PTC del Parco Ticino)	PAG. 75

Capitolo 1

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CENNI STORICI

1 Castano Primo è identificato come un centro di rilevanza sovracomunale nel vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Milano.

Il PTCP individua anche la stazione ferroviaria de Le Nord come interscambio di rilevanza sovracomunale. Inoltre negli studi provinciali per l'adeguamento del PTCP alla LR 12/2005, Castano è indicato come sede di un progetto di centro polifunzionale di rilevanza sovracomunale e, a tutti gli effetti, come Polo attrattore di primo livello, qualifica attribuita solo a 17 Comuni di tutta la Provincia. Gli 11 Comuni che gravitano sui servizi di Castano, costituiscono, appunto il "castanese".

I Comuni che intendono svolgere bene la loro funzione di capofila devono dotarsi di servizi pubblici aggiuntivi di interesse sovracomunale nonché "individuare e attuare tutte le politiche necessarie a gestire i flussi di gravitazione generati".

2 Castano Primo è, anche, un importante Comune del Parco Lombardo della Valle Ticino, la prima e più vasta area fluviale protetta della Lombardia che, seguendo il corso del fiume Ticino, appunto, si estende dal lago Maggiore sino alla confluenza nel Po.

Nel territorio del Parco, oltre al fiume e al suo habitat, sono ancora presenti le superfici boscate più vaste della pianura padana, ma anche grandi e medie città come Pavia, Gallarate, Abbiategrasso e Magenta, autostrade, centrali termoelettriche e l'aeroporto di Malpensa.

3 Anche Castano vive il difficile rapporto tra sviluppo e ambiente, diviso tra la necessità di tutelare le presenze naturali, così importanti, e quella di promuovere uno sviluppo economico che dia lavoro e benessere alla popolazione. Come un flagello biblico i liquami delle fognature dei Comuni del bustese e del gallaratese, scaricati nel torrente Arno allagavano i terreni tra Lonate Pozzolo, Nosate e Castano e formavano una palude pestilenziale sin contro l'argine del Canale Villoresi, dalla quale emergevano alberi "pietrificati" dall'inquinamento dilagante.

Da alcuni anni questo fenomeno vergognoso è stato eliminato, grazie all'entrata in funzione dell'impianto di depurazione consortile dei torrenti Arno, Rile e Tenore, realizzato a Sant'Antonino in Comune di Lonate Pozzolo.

Le acque trattate vengono ulteriormente fitodepurate nelle vasche di lagunaggio realizzate in territorio di Castano, quindi vengono scaricate nel Canale industriale.

Ciò dimostra che quando i problemi sono affrontati seriamente e vengono presi i necessari provvedimenti, la condizione urbana può migliorare.

4 Da tempo il Comune è consapevole della necessità di proteggere e valorizzare il proprio territorio con adeguate politiche amministrative e coerenti scelte urbanistiche ed anche per questo Castano è stato uno dei promotori del Parco del Ticino e ne è, oggi, un membro convinto.

5 I fiumi e le valli che scendono sui fianchi della grande Milano, con le strade e i traffici che li accompagnano lungo antiche direttrici, hanno gettato le basi e creato le condizioni di quello sviluppo economico che ha fatto Milano grande, appunto, e il territorio circostante, ad ovest verso il Ticino e ad est verso l'Adda.

A Castano si sono insediate industrie manifatturiere, in special modo nel settore conciario, complementare a quello della filatura e tessitura che si diffuse dal '700 in avanti, nella vicina Valle Olona.

In passato, prima della realizzazione del Canale Villoresi, il castanese era connotato, più di oggi, da una naturalità spontanea e selvatica perché il fiume scorreva in basso e i terreni posti sul terrazzo alto della valle fluviale erano privi di acque correnti per l'irrigazione e la coltivazione delle campagne. Ciò aveva portato allo sviluppo dei boschi e limitato i campi coltivati.

La creazione del Canale Villoresi e dei derivatori e diramatori che distribuiscono l'acqua del Ticino sui terreni che si trovano a sud del Canale, ha cambiato la situazione e ha consentito la coltivazione agricola e la trasformazione di aree boscate in campi arati.

Si può, quindi, sostenere che proprio l'agricoltura, considerata uno dei pilastri dell'ecosistema attuale, è stata la prima attività ad entrare in conflitto con l'ambiente naturale autoctono in nome del progresso economico.

Un altro grande canale aveva attraversato in precedenza il territorio di Castano: il Naviglio detto, appunto, Grande che sulle acque, anch'esse derivate dal Ticino, portava a Milano gli uomini e le merci provenienti dal lago Maggiore e dalle terre e città del nord Europa.

Nei primi anni del '900 è la ferrovia a tagliare il territorio castanese, lambendo a nord quelle che allora erano le ultime case del paese: la stazione fu costruita tra i prati e per raggiungerla dal centro fu necessario realizzare un ponte sul Canale.

Nuove opere si aggiunsero, portando lavoro, ma anche traffico, rumore e inquinamento dell'aria e delle acque:

- la Centrale termoelettrica di Turbigo e il cosiddetto Canale industriale, che porta alla Centrale l'acqua del fiume per il raffreddamento degli impianti;
- l'aeroporto della Malpensa (con la prima e la seconda pista), milioni di passeggeri e tonnellate di merci, collegamenti autostradali e ferroviari, alberghi, auto, camion, parcheggi, la logistica e le industrie aeronautiche, ecc.;
- le enormi cave di ghiaia e sabbia che forniscono materiali per la costruzione di case, strade, piste, ferrovie, ecc.;
- l'impianto di depurazione della fognatura del Consorzio dei torrenti Arno, Rile e Tenore in località S. Antonino del Comune di Lonate Pozzolo (VA), che tratta le acque reflue di una gran parte della Provincia di Varese (bustese/gallaratese) e che riversa le acque in uscita dal depuratore stesso nelle vasche di fitodepurazione che si trovano invece proprio sul territorio di Castano.

Milano è divenuta una metropoli conurbata con i paesi attorno, che costituiscono ormai un'area metropolitana.

Sono cresciuti economicamente e demograficamente anche Busto Arsizio, cui Castano è più vicina che a Milano, Gallarate, Legnano, Castellanza, al punto da dare luogo ad una seconda area metropolitana, saldata a quella milanese.

Con lo sviluppo di Bergamo si è formata ormai un'unica grande città lineare del nord, che si estende dal Ticino all'Adda, i due fiumi dai quali era cominciato questo breve e sintetico escursus storico.

6 Alla luce di tutto ciò è poco importante domandarsi se Castano appartenga più all'area di influenza di Milano o a quella bustese: come tutti i paesi di confine, anche Castano è un po' di qua e un po' di là, un po' lombarda e un po' piemontese, un po' milanese e un po' varesotta, un po' pianura asciutta e un po' "bagnata" (dal Villorresi), un po' vicina ad un fiume che scorre tra i boschi e un po' ad una superstrada che scorre tra paesi e capannoni. Anche questa visione così estesa e complessa però, è ormai superata perché basta alzare il punto di osservazione per rendersi conto che ciò che un tempo era la periferia ora è addirittura l'epicentro del nord Italia.

Del castanese fanno parte dieci Comuni oltre a Castano. Sono Arconate, Bernate Ticino, Buscate, Cuggiono, Inveruno, Magnago, Nosate, Robecchetto con Induno, Turbigo e Vanzaghello. Castano confina anche con Lonate Pozzolo, in provincia di Varese e, oltre il fiume, con Cameri, in provincia di Novara

In termini di estensione del territorio (19 Km) e di abitanti (11.000 circa), Castano è il Comune più grande e rappresenta il 15% del territorio castanese, mentre la densità di abitanti per kmq (550 circa) e la percentuale del territorio urbanizzato (26%) sono simili a quelli degli altri Comuni.

Castano si differenzia ancora poco dal resto del castanese come sarebbe invece opportuno per poter sostenere la realizzazione dei servizi intercomunali mancanti, grazie ai quali la città potrebbe assolvere meglio il ruolo di centro della zona, che i Piani territoriali le attribuiscono, servizi che tornerebbero utili anche agli altri Comuni del castanese.

La situazione di fatto è tratteggiata bene nello studio della Provincia per l'adeguamento del PTCP alla L.R. 12/2005, studio che ha individuato quali sono i servizi esistenti, di trasporto collettivo, alla persona e commerciali, di livello sovracomunale che, nel loro insieme, rappresentano la centralità di Castano e determinano l'attrazione che, pur con i limiti evidenziati, la città esercita.

Da solo, Castano, rappresenta, infatti, già oggi, 1/3 di tutti i servizi presenti nel castanese (17 su 50). Si tratta di strutture eterogenee, le cui più importanti sono:

- nel campo dei trasporti e delle infrastrutture viarie:
 - la stazione ferroviaria de Le Nord (presenti anche a Turbigo e Vanzaghello);
 - due svincoli della superstrada Marcallo-Malpensa e un terzo collegamento a nord ovest, con lo svincolo di Lonate Pozzolo;
- nel settore dell'istruzione superiore:
 - il centro scolastico "comprensivo" Torno, che per capienza è tra i maggiori della Provincia ed è utilizzato per il 90% da studenti provenienti da altri Comuni, anche lontani;
- nel settore socio sanitario:
 - il Centro Don Guanella e l'Opera Pia Colleoni, due residenze sanitarie assistite che ospitano 190 anziani di cui più del 60% proveniente da altri Comuni;
 - la sede del Distretto socio sanitario n. 5 dell'ASL;
 - la sede del Dipartimento prevenzione medica e degli Uffici Veterinari dell'ASL;
 - il centro diurno disabili dell'ASL;
- nel campo dei servizi socio assistenziali:

- la sede dell’Azienda sociale e Azienda speciale consortile per i servizi alla persona, di cui Castano è il Comune capofila;
- nel campo dei servizi generali:
 - l’ufficio distaccato dell’Enel;
 - l’agenzia distaccata dell’INPS;
- nel campo della sicurezza:
 - una caserma dei Carabinieri;
- nel campo delle attrezzature tecnologiche:
 - le vasche di accumulo e decantazione del torrente Arno (in Comune di Lonate Pozzolo);
 - le vasche di fitodepurazione del depuratore della fognatura del Consorzio dei torrenti Arno, Rile e Tenore che tratta le acque reflue del bustese e gallaratese. L’impianto di depurazione si trova in Comune di Lonate Pozzolo ma le vasche di fitodepurazione sono ubicate nel Comune di Castano;
 - il magazzino della manutenzione strade della Provincia di Milano e casa cantoniera;
- nel settore dello sport e tempo libero:
 - il centro sportivo comprendente campi di calcio, una pista di atletica leggera, campi da tennis e un centro natatorio con piscine;
 - un allevamento e centro di addestramento di cani;
- nel campo del commercio e di esposizione delle merci:
 - una rete commerciale più sviluppata ed articolata di quella dei Comuni circostanti che comprende anche una grande struttura di vendita (Il Gigante) e numerose medie strutture;
 - il Polo Fieristico Sud Malpensa, inserito nel calendario regionale delle attività fieristiche;
 - il mercato ambulante settimanale (del giovedì) che, con quasi 100 “banchi”, è il più grande di tutta la zona tra Magenta e Gallarate. Il mercato esercita un forte richiamo di pubblico che giunge anche da fuori del castanese. Per l’occasione il Comune organizza un servizio di trasporto pubblico;
- nel settore della cultura e dello spettacolo:
 - la sede del Polo culturale del castanese, patrocinato dalla Provincia di cui Castano è Comune capofila;
 - il Centro polifunzionale di produzione culturale. Si tratta di un auditorium per rappresentazioni teatrali, proiezioni cinematografiche e incontri con il pubblico su argomenti vari;
 - il museo civico;
 - il salone di rappresentanza della Villa Rusconi per dibattiti, mostre, concerti di musica da camera. Nel parco della villa si svolge una rassegna cinematografica nel periodo estivo.

Un ulteriore indicatore della maggior complessità territoriale e del ruolo di Castano è fornito dal dato statistico del Censimento 2001 da cui risulta che gli edifici non residenziali a Castano sono circa il 50% in più del dato medio degli altri Comuni del castanese.

Anche il numero di addetti all’industria e ai servizi è superiore a quello della popolazione attiva residente nel Comune e ciò determina un saldo positivo di lavoratori in entrata.

7 La crescita insediativa intervenuta dopo l'approvazione del P.R.G. del 1992 ha rispettato le previsioni del Piano Regolatore senza ricorrere a Varianti significative dell'impianto originario dello strumento urbanistico generale, salvo aver consentito l'ampliamento in centro di una industria (Tacchi) la cui attività è stata ritenuta, da un punto di vista socio-economico, prioritaria rispetto all'ordinato sviluppo urbanistico.

Si è trattato di una crescita contenuta sia in termini assoluti che in relazione alle possibilità offerte dal P.R.G., che sono state sfruttate solo in parte.

Nell'insieme i Piani Attuativi delle aree di espansione del P.R.G. approvati rappresentano circa il 50% di quelli previsti e consentiti dal P.R.G..

I più utilizzati sono stati quelli residenziali (67%) seguiti dai produttivi (49%) e dai commerciali (45%). L'unico PA multifunzionale previsto non è stato approvato.

Se si considera, invece, l'incremento rispetto ai dati di partenza, cioè l'indice di sviluppo dei singoli settori, la superficie dei lotti commerciali è più che raddoppiata, quella residenziale cresciuta solo del 5%, mentre quella produttiva è addirittura diminuita del 10%, a seguito della dismissione di numerose attività che ha comportato l'abbandono di una superficie doppia rispetto a quella dei nuovi insediamenti.

Le nuove attività commerciali e i servizi (ad esempio il centro scolastico superiore) si sono attestati lungo il margine sud del paese e la diramazione della SP 34, così come previsto dal P.R.G., grazie anche ad una viabilità più idonea; le nuove aziende si sono insediate nella zona industriale a nord del centro sportivo. L'edificazione residenziale si è distribuita uniformemente, con una leggera prevalenza a nord del Canale Villoresi.

Le aree di completamento urbanistico previste dal P.R.G. che non sono state utilizzate misurano circa 16 ettari.

Altre due questioni rilevanti sono emerse dall'esame dello stato di fatto e di attuazione del P.R.G.: le aree industriali dismesse e quelle destinate dal P.R.G. a verde e servizi (i cosiddetti standard) il cui vincolo è decaduto perché non sono state acquisite nel previsto termine quinquennale.

Nel primo caso si tratta di aree dismesse con una superficie di 12,5 ettari e nel secondo caso di vincoli decaduti con una superficie di circa 48,5 ettari.

8 Il centro urbano è cresciuto, ma il castanese ha mantenuto forti e prevalenti i caratteri naturali, agricoli ed ambientali/paesistici del suo territorio.

Il merito della conservazione degli elementi naturali più importanti è della protezione offerta dal Parco Ticino, che alcuni hanno però utilizzato anche per non consentire di ammodernare le infrastrutture dell'alto milanese (stradali e ferroviarie) che non sono state adeguate alla forte crescita economica e territoriale che comunque si è verificata in questi decenni e alla esigenza di mobilità della popolazione e delle merci che per i loro spostamenti dovevano ancora attraversare, sino ad alcuni mesi fa, il centro cittadino.

Nel bilancio complessivamente positivo di questi decenni vanno quindi evidenziate criticamente le conseguenze della mancanza di una viabilità adeguata alla crescita del traffico pesante che ha provocato un elevato grado di inquinamento acustico e atmosferico e dalla inadeguatezza del servizio ferroviario che non ha assicurato efficaci collegamenti metropolitani e regionali.

Si pensi che il sistema viario che sosteneva l'economia agricola, quando gli spostamenti avvenivano a piedi e a cavallo e la dimensione del paese era 1/10 di quella attuale, era, paradossalmente assai più esteso e diffuso. Esaminando la viabilità attuale (prima della realizzazione della Marcallo-Malpensa) è evidente come essa coincida con quella agricola ottocentesca, e solo un numero limitato di strade sia stato adattato alle esigenze del traffico moderno.

Non è un caso, quindi, che il tempo medio di percorrenza degli spostamenti in auto del castanese sia il più alto della Provincia, così come quello del trasporto collettivo e, conseguentemente, l'uso dei mezzi pubblici sia tra i più bassi, inferiore al 20%.

Quanto accaduto dimostra, tra l'altro, come sia errata la teoria secondo cui per tutelare l'ambiente si devono bloccare le infrastrutture, impedendo così lo sviluppo.

Nel caso di Castano gli insediamenti residenziali e produttivi sono stati comunque realizzati, ma mancando infrastrutture adeguate (pensate più per soddisfare i proprietari lottizzanti invece che le esigenze generali dei quartieri e della città) sono aumentati i disagi della popolazione e il consumo del suolo è avvenuto in modo irrazionale. Le conseguenze sarebbero state ben peggiori, senza l'attività svolta dal Parco Ticino, i cui risultati vanno quindi giudicati in rapporto alle enormi trasformazioni avvenute, spesso, in modo anarchico, riconoscendo i limiti della sua azione ma anche i tanti meriti, se paragonati alla cronica incapacità italiana di pianificare seriamente e concretamente a scala territoriale.

9 Oggi si prospetta una svolta epocale, paragonabile a quelle accadute nel secolo scorso dopo la costruzione del Canale Villoresi e della ferrovia che hanno trasformato la produzione agricola prima e avviato quella industriale poi.

Lo sviluppo metropolitano e la globalizzazione investono ormai direttamente anche il castanese e tutto l'ovest milanese sta conoscendo e conoscerà una trasformazione senza precedenti:

- è stata aperta recentemente la superstrada Marcallo-Malpensa, che collega in 10 minuti la A4 Torino-Milano-Venezia, cioè l'asse portante autostradale del nord Italia, con l'aeroporto intercontinentale di Malpensa. Si tenga conto anche dell'avvio dei lavori della cosiddetta Pedemontana che completerà tra alcuni anni, un anello autostradale, che attraversando il bustese, si ricongiunge con l'autostrada A4 in prossimità di Bergamo;
- le ristrutturazioni in corso delle compagnie del trasporto aereo e degli scali aeroportuali, rilanceranno il ruolo di Malpensa;
- le ferrovie Nord stanno finalmente realizzando il raddoppio dei binari della linea ferroviaria, collegata al terminal intermodale al confine tra Busto Arsizio e Magnago, che connette il traffico passeggeri con il passante ferroviario di Milano, nel quale transiteranno sia i treni per Malpensa che il TAV (Treno Alta Velocità), che gli stessi treni della metropolitana milanese;
- il TAV entrerà in funzione sulla tratta Torino-Milano il prossimo anno, cui seguirà la trasformazione della linea storica in treno metropolitano. Già ora la frequenza dei convogli è di uno ogni mezz'ora. Nei pressi della nuova Fiera a Rho-Però è in costruzione la stazione del TAV e di un centro di scambio intermodale fra i maggiori in Europa tra ferrovie, metropolitane, autostrade e aeroporto;
- la nuova Fiera, la più grande e moderna d'Europa, è già entrata in attività e sono in costruzione tutte le relative infrastrutture, tra cui il completamento della quarta

corsia dell'autostrada Milano-Torino sino al casello di Marcallo, la tratta di collegamento tra la A4 e l'autostrada dei Laghi e la galleria urbana sino a Fiera Milano city e il quartiere direzionale CityLife, che sorgerà in luogo della vecchia Fiera;

- nel 2015 si svolgerà sulle aree accanto alla Fiera l'esposizione universale EXPO, che prevede la realizzazione di alberghi, servizi, centro congressi, sale di intrattenimento e spettacolo ecc. che ne faranno il principale luogo di interesse turistico del futuro;
- e' programmata la costruzione a Novate/Baranzate del Polo europeo della ricerca medica e farmaceutica.

Capitolo 2

QUADRO CONOSCITIVO, RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO DI CASTANO PRIMO E DEL TERRITORIO CIRCOSTANTE

1 Il quadro conoscitivo del territorio comunale si compone della presente Relazione (Fascicolo II/1 Quadro conoscitivo, ricognitivo e programmatario), degli ulteriori studi relativi al paesaggio (Fascicolo II/2 Paesaggio e luoghi significativi caratterizzanti il territorio comunale. Studi ulteriori) e relativi al patrimonio edilizio agricolo dismesso (Fascicolo II/3 Individuazione degli insediamenti rurali dismessi) nonché della seguente documentazione cartografica:

Tav. 0a	<p>Quadro conoscitivo del territorio comunale. Sovrapposizione rilievo aerofotogrammetrico e mappa catastale. Località mulino al ponte e località al monte</p>	scala 1:5000
Tav. 0b	<p>Quadro conoscitivo del territorio comunale. Sovrapposizione rilievo aerofotogrammetrico e mappa catastale. Centro urbano</p>	scala 1:5000
Tav. Aa	<p>Quadro conoscitivo del territorio comunale. Uso del suolo, tipi edilizi, classificazione dei servizi, individuazione dei piani attuativi approvati e non approvati. Località mulino al ponte e località al monte</p>	scala 1:5000
Tav. Ab	<p>Quadro conoscitivo del territorio comunale. Uso del suolo, tipi edilizi, classificazione dei servizi, individuazione dei piani attuativi approvati e non approvati. Centro urbano</p>	scala 1:5000
Tav. B	<p>Quadro conoscitivo del territorio comunale. Uso del suolo di Castano Primo inquadrato nel territorio circostante</p>	scala 1:10000

1.1 Sulle tavole 0 è rappresentata la sovrapposizione del rilievo aerofotogrammetrico e delle mappe catastali.

La finalità è stata quella di disporre, per progettare il P.G.T., del rilievo aerofotogrammetrico, in quanto rappresentazione reale del territorio, tenendo, però, come riferimento anche la base “legale” che è quella catastale.

La sovrapposizione dimostra che i due sistemi di rappresentazione sono sufficientemente coincidenti e consentono di identificare le aree del rilievo aerofotogrammetrico anche utilizzando i riferimenti catastali.

1.2 Sulle tavole A è rappresentato l’uso del territorio, intendendo con ciò quello delle costruzioni esistenti esteso al lotto di loro pertinenza, nel caso in cui i lotti sono edificati o appartengono a Piani Attuativi approvati.

Per quanto riguarda, invece, i lotti liberi ubicati all’interno del tessuto urbano consolidato, si è fatto riferimento alla destinazione d’uso loro attribuita dal P.R.G. precedente, sia che si trattasse di singoli lotti di completamento che

dei Piani Attuativi non approvati. La questione del rapporto tra Piani Attuativi approvati e non approvati è trattata specificatamente al successivo Capitolo 5, dedicato allo stato di attuazione del P.R.G..

Le aree del verde pubblico e di mitigazione, i servizi esistenti in genere e le attrezzature tecnologiche sono stati identificati con l'assistenza dell'Amministrazione comunale, così come i tracciati di alcuni servizi a rete, anche quelli interrati nel sottosuolo, rappresentati nelle tavole.

Le aree vincolate a standard dal P.R.G. che non sono state acquisite nei termini di legge, né inserite in Piani esecutivi approvati, sono state identificate come standard decaduti. La questione degli standard decaduti e della loro ripianificazione è trattata nel successivo Capitolo 4.

L'azzonamento del Parco Ticino è stato ripreso dal Piano Territoriale di Coordinamento.

La delimitazione delle aree inserite nel Piano cave provinciale è stata ricavata dalla cartografia allegata al provvedimento regionale di approvazione del Piano Provinciale (ATE G1 e G1).

- 1.3 Sulla tavola B è rappresentato lo stato di fatto delle tavole A inserito nel contesto del territorio dei Comuni confinanti, dei quali sono stati reperiti i relativi rilievi aerofotogrammetrici, tranne che per Turbigo e Nosate che al momento delle elaborazione del P.G.T. non disponevano dell'aerofotogrammetrico e per i quali si è dovuto ricorrere al più datato stralcio della carta tecnica regionale.

2 Il quadro ricognitivo e programmatorio del territorio di Castano Primo e del territorio circostante si compone della presente Relazione e degli ulteriori studi relativi al paesaggio e al patrimonio edilizio agricolo dismesso, nonché della seguente documentazione cartografica:

Tav. C1	Quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento. Elementi del sistema paesistico ambientale e rete ecologica dei PTC della Provincia e del Parco del Ticino	scala 1:8000
Tav. D1	Quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento. Vincoli e classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica	scala 1:8000
Tav. E1	Quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento. Superficie urbanizzata esistente	scala 1:8000
Tav. F1	Quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento. Frammentazione insediamenti produttivi esistenti	scala 1:8000
Tav. G	Quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento. Piani attuativi del PRG approvati e non approvati	scala 1:8000
Tav. Q	Quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento. Localizzazione linee elettriche alta, media e bassa tensione e cabine media tensione	scala 1:8000
Tav. S1	Quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento. Elementi paesistici, luoghi ed elementi significativi caratterizzanti il territorio comunale	scala 1:8000
Tav. S2	Quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento Evoluzione insediativa dell'abitato di Castano Primo	scala 1:25000

Tav. PTC2 Tavola delle previsioni
con azzonamento PTC del Parco Ticino

scala 1:8000

2.1 Sulla tavola C1 sono identificati:

- le zone classificate come centro storico e nucleo originario del paese dal precedente P.R.G. (e dallo specifico piano particolareggiato) e le corti e le cortine edilizie rilevate come tali nello stato di fatto (tav. A), sovrapponendo loro i perimetri delle levature dell'Istituto Geografico Militare Italiano (IGMI) del 1883 e 1933;
- la viabilità storica rilevata dalle levature IGMI del 1883 e 1917;
- le ville con parco che per la dimensione e qualità del giardino e per l'importanza architettonica degli edifici sono meritevoli di particolare tutela. Alcune ville coincidono con quelle identificate come architetture civili residenziali dal PTC Provinciale. E' stato identificato anche l'unico vincolo diretto ex D.lgs n. 42/2004 sulla villa e parco Salmoiraghi;
- la Cascina Malpaga dichiarata di interesse storico artistico art. 10 commi 1 e 4 D.lgs 42/2004;
- gli edifici pubblici di età superiore a 50 anni con vincolo automatico ex D.lgs n. 42/2004;
- il sistema paesistico ambientale del PTCP integrato con alcuni elementi rilevati nello studio del P.G.T.:
 - aree di rilevanza paesistica
 - il centro storico e i comparti storici di formazione successiva al 1930
 - giardini e parchi storici
 - aree a rischio archeologico
 - fascia di proposta di tutela paesistica del Naviglio Grande
 - monumenti naturali
 - architettura civile residenziale, non residenziale e religiosa
 - insediamenti rurali di interesse storico
 - insediamenti rurali di rilevanza paesistica
 - manufatti idraulici
 - archeologia industriale
 - il Naviglio Grande
 - percorsi di interesse paesistico
 - una fascia di rilevanza naturalistica
 - aree boscate
 - tratti di arbusteti/siepi
 - canali artificiali derivati dal Ticino (Canale Villoresi, Naviglio Grande e il suo canale regresso e Canale Industriale)
 - il reticolo idrografico minore costituito dai canali derivatori (secondari) e diramatori (terziari) alimentati dal Canale Villoresi
 - il fiume Ticino e il torrente Arno
 - la cava e il lago di cava Seratoni
 - stagni, lanche e zone umide estese
 - il Sito di Importanza Comunitaria (SIC)
- la rete ecologica del PTCP:
 - la matrice naturale primaria

- la fascia a naturalità intermedia
- un ganglio principale o primario
- i canali artificiali Naviglio Grande e Canale Villoresi individuati anche come principali corridoi ecologici dei corsi d'acqua
- un varco funzionale ai corridoi ecologici
- le zone extraurbane con presupposti per l'attivazione di progetti di consolidamento ecologico
- le aree di riserva integrale o orientata, che corrispondono al fiume e alle sue zone di divagazione
- le aree di tutela finalizzate all'interesse naturalistico, che corrispondono alla zona ZPS del Parco
- la rete stradale e quella ferroviaria
- il sistema dei vincoli paesaggistici e ambientali del PTCP, sostanzialmente analoghi a quelli risultanti dal PTC del Parco e dallo studio idrogeologico
- le unità paesistico-territoriali del PTCP
 - l'alta pianura asciutta occidentale
 - l'alta pianura irrigua occidentale
 - la Valle del Ticino
 - il fiume Ticino
 - il Canale Villoresi
 - il Naviglio Grande
 - gli Ambiti territoriali della memoria storica del PTCP
- i principali azzonamenti del PTC del Parco Ticino
 - perimetro di Iniziativa Comunale I.C.
 - zone di protezione speciale ZPS
 - siti di importanza comunitaria SIC
 - attrezzature ricreative
 - ambiti di recupero ambientale
 - limite di massima esondazione
 - rete buffer (corridoi ecologici)
 - zone agricole
 - piano di settore boschi
- i boschi esistenti individuati dal rilievo aerofotogrammetrico e dalle fotografie aeree, sovrapposti ai perimetri delle aree boscate individuate dal Piano di settore boschi del Parco Ticino.

Il territorio comunale è molto ricco di elementi che lo caratterizzano sotto il profilo paesistico e ambientale; non è un caso essendo Castano un importante Comune del Parco Ticino: l'appartenenza al Parco fa sì che tutto il suo territorio sia sottoposto a vincolo paesaggistico, con la conseguenza che ogni intervento (con le sole poche esclusioni previste dalla normativa) deve acquisire la preventiva autorizzazione.

La cartografia predisposta mostra come il nucleo delle costruzioni esistenti nel 1883 all'epoca della prima rilevazione compiuta dall'Istituto Geografico Militare Italiano, sia stato sostanzialmente conservato, come pure quanto realizzato nella successiva fase di crescita sino agli anni trenta del secolo successivo. Questa circostanza ci consegna sufficientemente integre le radici storiche del paese, malgrado non vi siano vincoli monumentali, fatta

eccezione per quelli “automatici” che riguardano gli edifici pubblici con più di cinquant’anni d’età.

- 2.2 Sulla tavola D1 sono stati riportati i principali elementi dello studio idrogeologico, geologico e sismico:
- Piano cave provinciale
 - classi di fattibilità
 - fasce PAI
 - aree a pericolosità sismica locale
 - reticolo idrografico
 - aree di salvaguardia delle captazioni idropotabili

La maggior parte dei vincoli con ricadute significative non riguardano l’area all’interno del perimetro di Iniziativa Comunale I.C..

Spetta quindi al Parco tenerne conto nella sua pianificazione territoriale.

- 2.3 Sulla tavola E1 è stata rappresentata la superficie urbanizzata esistente, terminologia con cui si definiscono le parti del territorio comunale utilizzate per l’edificazione e le infrastrutture, le aree comprese nei Piani Attuativi approvati anche se non ancora edificate e i lotti di completamento ineditati. Non rientrano in questa classificazione le aree assoggettate a Piano Attuativo non approvato e le aree di verde attrezzato ma aventi superficie superiore a mq 5.000.

- 2.4 Sulla tavola F1 sono rappresentate le aree produttive industriali. Sono evidenziati i tratti del loro perimetro che confinano con aree libere agricole e devono essere considerati per il calcolo del cosiddetto indice di frammentazione.

- 2.5 Sulla tavola G sono riportati i perimetri dei Piani attuativi previsti dal P.R.G. precedente, distinguendo quelli approvati da quelli non approvati.

- 2.6 Sulla tavola Q sono riportate:

Linee elettriche

- linee elettriche di alta tensione
- linee elettriche media tensione
- linee elettriche a bassa tensione

distinte in linee aeree e linee interrate

cabine di trasformazione

- cabina alta tensione
- cabine bassa tensione

La documentazione (escluse le linee di alta tensione) è stata fornita da Enel Distribuzione SpA Zona di Corsico disegnata su una base cartografica diversa dall’aerofotogrammetrico del P.G.T..

Si è potuto solo quindi sovrapporre le due cartografie con un leggero sfalsamento, che consente, comunque, una lettura sufficientemente chiara del servizio, ma deve essere interpretata e soprattutto non può sostituire in alcun caso il rilievo reale della posizione delle linee e delle cabine.

- 2.7 Sulla tavola S1 sono evidenziati e descritti oltre agli elementi del sistema ambientale e paesaggistico già riportati su altre tavole del P.G.T. e in particolare sulla tavola C1, i cosiddetti luoghi notevoli che sono distinti nelle diverse categorie (di riferimento della memoria, dello svago, della memoria e

dello svago e impattanti) che sono elencati anche nella tabella che compare sulla tavola stessa.

- 2.8 Sulla tavola S2 sono evidenziate le principali soglie storiche di riferimento dello sviluppo del paese risalenti agli anni 1883, 1905, 1914, 1933 Carta tecnica regionale, rilievo aerofotogrammetrico 2006.
- 2.9 Sulla tavola PTC2 è riportato l'azonamento del PTC del Parco Ticino sovrapposto alle Previsioni del Documento di Piano. Oltre al perimetro della zona I.C. approvato, è evidenziato anche quello adottato precedentemente e corretto in conseguenza dell'istruttoria del Parco, al solo fine di evidenziare le ulteriori modifiche intervenute dopo la suddetta istruttoria, a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni.

3 Nel complesso la cartografia prodotta rappresenta le principali destinazioni d'uso del territorio urbanizzato e rurale. Si tratta di residenza, commercio, turistico espositivo, produttivo, servizi pubblici e privati, infrastrutture e attrezzature tecnologiche, aree di cava, acque, ecc...

La destinazione d'uso delle aree restanti è genericamente classificata come agricola. Ciascuna destinazione è stata indagata più nel dettaglio per estrapolarne le tipologie che richiedono un trattamento normativo diverso.

La residenza è distinta in nucleo di antica formazione, edifici singoli sino a due piani di altezza (principalmente le cosiddette villette), corti e cortine edilizie, complessi edilizi organizzati in altezza (uno o più condomini) o sviluppati in orizzontale (villette a schiera), ville di pregio architettonico con parco.

Per quanto riguarda il commercio, gli esercizi di vicinato sono stati individuati solo nel caso in cui le strutture siano ubicate in un lotto identificato come tale, mentre i restanti esercizi non hanno rilevanza grafica. La grande struttura di vendita presente è contrassegnata con la sigla GSV; le medie strutture di vendita con la sigla MSV. Queste sono 17 di cui dieci in lotti azionati come commercio, sei in lotti classificati produttivo e una in un lotto la cui destinazione d'uso principale è residenza.

Le aree produttive sono state suddivise tra gli impianti in attività e quelli dismessi.

L'analisi è servita anche per individuare i lotti di completamento ineditati e per distinguere gli insediamenti produttivi che costituiscono, nel loro insieme le cosiddette aree industriali e quelli, invece, isolati e spesso di dimensioni più modeste che trovandosi inseriti in un contesto residenziale, sono destinati ad essere sostituiti, in futuro, da altre residenze.

Nelle aree agricole sono stati individuati e perimetrati i molti boschi che risultano dal rilievo aerofotogrammetrico, le cascine, tutte di antica formazione, di cui la Malpaga ormai abbandonata e in disuso, gli edifici isolati e le attrezzature non agricole e, soprattutto, i terreni meglio coltivati a sud del Canale Villoresi perché irrigati, mentre quelli a nord sono asciutti.

Sulla cartografia sono state riportate le quote altimetriche dei luoghi più significativi che illustrano schematicamente l'andamento del territorio.

Il dislivello è di circa 25 metri sull'asse nord-sud e di circa 40 metri sull'asse est-ovest, con il punto più basso a ovest in corrispondenza del fiume.

L'indagine conoscitiva ha consentito di ricavare le superfici di ciascuna destinazione d'uso, della superficie coperta e del volume delle costruzioni esistenti. Abbinando questi dati a quelli della popolazione e dei consumi idrici, ad esempio, è stato

possibile costruire alcuni indicatori con cui si potrà monitorare la situazione e verificare nei prossimi anni il conseguimento o meno degli obiettivi del Piano.

Castano è suddiviso in settori urbani formati dal corso del Canale Villoresi e dalla linea ferroviaria de Le Nord, che si intersecano nel centro del paese. Questa situazione rende problematici i collegamenti tra le diverse parti della città e la realizzazione dei servizi e sottoservizi a rete, in particolare della fognatura, che può attraversare il Canale e la ferrovia solo in corrispondenza di alcuni passaggi obbligati.

Conseguentemente si è ritenuto utile suddividere il rilievo nei cinque settori determinati dalle suddette barriere e dalla via Gallarate, che corrispondono anche ai bacini scolanti della fognatura, cui si aggiunge un sesto settore costituito dal centro storico.

Settore urbano 1	compreso tra la sponda nord del Villoresi e il lato nord-ovest della linea ferrovia
Settore urbano 2	compreso tra la sponda nord del Villoresi, il lato sud-est della linea ferrovia e la via per Gallarate
Settore urbano 3	compreso tra la via per Gallarate, il lato ovest della superstrada Marcallo-Malpensa e la sponda nord del Villoresi
Settore urbano 4	compreso tra la sponda sud del Villoresi e il lato nord della linea ferrovia
Settore urbano 5	a sud della linea ferrovia e del Villoresi
Settore urbano 6	il centro storico

La superficie territoriale dei settori è delimitata verso l'esterno dal perimetro della zona di Iniziativa Comunale.

4 Sono stati studiati anche altri parametri che “misurano” la situazione urbanistica di Castano nel suo complesso, suddivisa nei due territori a nord e a sud del Canale Villoresi e, infine, settore per settore.

I parametri sono i seguenti:

- densità di popolazione (abitanti/Kmq)
- densità volumetrica residenziale (volume degli edifici residenziali diviso per la superficie territoriale)
- rapporti tra volume residenziale costruito e abitanti (mc/ab)
- percentuale del territorio coperto dagli edifici, dalle strade e dalle infrastrutture (superficie impermeabile/scolante)
- percentuale del territorio boscato
- percentuale del territorio utilizzato come viabilità e infrastrutture
- dotazione pro capite di aree per servizi, verde e parcheggi (rapporto tra superficie delle aree e popolazione)
- densità di insediamenti commerciali (rapporto tra superficie dei lotti commerciali e popolazione)
- densità di insediamenti produttivi (rapporto tra superficie dei lotti produttivi e popolazione)

5 Il Piano di Governo del Territorio di Castano ha tenuto conto del quadro ricognitivo e programmatico riferito al proprio territorio e a quello dei Comuni circostanti, messo a punto dalla Provincia e dalla Regione.

Gli studi effettuati e la documentazione acquisita e riportata sulla cartografia, riguardano:

- l'assemblaggio del territorio di Castano Primo e di parte di quello dei Comuni confinanti in Provincia di Milano (Vanzaghello, Magnago, Buscate, Cuggiono, Robecchetto con Induno, Turbigo e Nosate) e in Provincia di Varese (Lonate Pozzolo).
Sono stati utilizzati i rilievi aerofotogrammetrici, anche se la rappresentazione grafica non è perfettamente omogenea, fatta eccezione per quelli di Turbigo e di Nosate che non sono disponibili. Per questi due casi si è ovviato utilizzando la Carta tecnica Regionale, risalente, però, alla fine degli anni '90.
- su questa base territoriale (scala 1:10.000) sono stati inseriti sia la superstrada Marcallo-Malpensa, che sulle foto aeree era rappresentata solo a tratti perché al momento della rilevazione era ancora in costruzione, sia il raddoppio (ora il binario è unico) della linea ferroviaria de Le Nord.
Sono stati inseriti anche i raccordi stradali, sottopassi, opere di compensazione, ecc., previste da questi progetti, anche se ancora non completamente realizzati.
Sono state individuate le aree di proprietà degli enti gestori delle due infrastrutture e della Provincia per le relative strade, dai cui confini sono state calcolate le fasce di rispetto inedificabili.
- la delimitazione degli azzonamenti del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino. In particolare quelli del Parco naturale, zone ZPS e SIC, della zona di intervento comunale (IC), delle zone agricole di pianura asciutta (a nord del canale Villoresi) e di pianura irrigua (a sud del canale) e i corridoi ecologici (rete buffer).
- la individuazione delle aree boscate, derivandole dai due sistemi di analisi e identificazione disponibili, in quanto il PIF della Provincia non è efficace nel Parco: quello più datato è il Piano boschi del Parco Ticino (fine anni '80), mentre il più recente è la rilevazione aerofotogrammetrica delle aree aventi superficie alberata compatta.
Per gran parte i due perimetri coincidono; per le parti restanti sarà compito del Parco aggiornare il Piano boschi.
- le reti degli elettrodotti, gasdotti, oleodotti, collettore fognario consortile del Magentino e rispettive fasce di rispetto.
- il depuratore della fognatura del Consorzio dei torrenti Arno, Rile e Tenore i cui impianti principali si trovano nel Comune di Lonate Pozzolo in località S. Antonino subito a nord del confine comunale di Castano, mentre le vasche di fitodepurazione che completano il ciclo del trattamento delle acque reflue, si trovano in territorio di Castano. Sulle tavole del Quadro ricognitivo sono indicate anche le vasche di accumulo e sedimentazione del torrente Arno in Comune di Lonate Pozzolo in quanto confinanti con il territorio di Castano.
- il sedime del Canale Villoresi di proprietà dell'omonimo Consorzio di Bonifica, costituito dall'alveo, dalle sponde e dalle alzaie e la relativa rete dei canali derivatori e diramatori.
- il Naviglio Grande, la cui competenza è del Genio Civile e il Canale Industriale la cui competenza è dell'ENEL.
- il Piano cave vigente approvato dalla Regione, che individua l'ambito di escavazione ATE G1 e l'ambito G1, giacimento sfruttabile di cava.
- le curve di isolivello del rumore del cono di atterraggio dell'aeroporto intercontinentale Malpensa 2000.

- lo studio idrogeologico comprendente le classi di fattibilità, i pozzi della captazione idropotabile, la sismicità locale e le fasce PAI.
- la delimitazione del centro abitato, determinata ai sensi del vigente Codice della strada, rilevante ai fini della individuazione obbligatoria delle fasce di rispetto stradale all'esterno di detta delimitazione.
- l'area di rispetto del cimitero, approvata dall'ASL.
- il perimetro dell'edificazione risultante dalle rilevazioni effettuate dall'Istituto geografico militare italiano (IGM) nel 1883 e 1933, così come richiesto dal PTCP.
- il progetto già approvato e in corso di costruzione, dell'ampliamento del centro scolastico superiore Torno (16 aule e palestra).
- il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) vigente. In proposito sono stati evidenziati gli elementi della rete ecologica rappresentati dai corridoi acquei del Canale Villoresi e dai canali Naviglio Grande e Industriale, che corrono affiancati, da un varco funzionale ai corridoi ecologici, tra le Località al monte e Mulino al ponte, da un ganglio primario di rilevanza paesistica che interessa l'arco di territorio nord-ovest dell'abitato e un'area extraurbana per l'attivazione di progetti di consolidamento ecologico posta a sud della diramazione SP 34, verso Robecchetto e Cuggiono, ora in parte attraversata dalla superstrada Marcallo-Malpensa. Sono stati evidenziati gli edifici di importanza civile e religiosa, le cascate più antiche esterne al paese e i manufatti più significativi della storia agricola del territorio.

In particolare alla questione paesistica e ambientale è dedicato il successivo Capitolo 6.

Il PTCP richiede la individuazione della delimitazione del territorio urbanizzato in relazione alla cui estensione, rapportata a quella dell'intero territorio comunale, viene determinata la possibile superficie massima di espansione dell'edificato.

Sono stati quindi rilevati e quantificati gli indicatori di sostenibilità che consentono, mediante i punteggi loro attribuiti di incrementare la percentuale dell'espansione. Si tratta dei seguenti indicatori:

- superficie delle zone di riuso (aree dismesse)
- superficie delle aree boscate
- frammentazione delle aree produttive
- presenza della stazione ferroviaria, sua accessibilità e parcheggi di interscambio
- lunghezza piste ciclopedonali
- mantenimento e formazione di nuove linee di connettività ambientale
- presenza di impianti intrusivi di interesse sovracomunale oltre ad altre politiche di riqualificazione

Questi temi sono sviluppati nel successivo Capitolo 7

- lo stato di attuazione degli insediamenti residenziali, produttivi e commerciali previsti dai PA dei PRG vigente, problematica già trattata al precedente Capitolo 5.
- le mappe catastali digitalizzate, che non sono perfettamente sovrapponibili al rilievo aerofotogrammetrico, ma consentono ugualmente, con approssimazione accettabile, di utilizzare simultaneamente la lettura

fotografica del territorio e quella derivante dalla struttura delle proprietà delle aree rappresentata sulle mappe. Ciò permette di attribuire la classificazione urbanistica ai terreni individuati catastalmente, soprattutto quando non sono presenti o evidenti altri confini e delimitazioni fisiche.

QUADRO CONOSCITIVO – RILIEVO SUPERFICI DELLE DESTINAZIONI D’USO DEL TERRITORIO COMUNALE (MQ)

				SETTORE 1 N/O	SETTORE 2 N	SETTORE 3 N/E	SETTORE 4 S/O	SETTORE 5 S	CENTRO STORICO	PARCO TICINO	TOTALE
1 - TERRITORIO INTERNO IC PARCO	RESID.	1.1	COMPLETAMENTO	286.724	295.214	112.848	157.178	574.698	177.308	49.674	1.653.644
		1.2	IN PA VIGENTE	2.661	20.018	8.559	38.247	29.093	6.601	0	105.179
		1.3	IN PA NON APPROV. TESUUTO URBANIZZATO	23.917	10.016	0	8.205	17.816	0	0	59.954
		TOTALE 1			313.302	325.248	121.407	203.630	621.607	183.909	49.674
	PRODUT.	2.1	IN ATTIVITA'	126.983	11.387	32.971	15.852	425.082	0	40.056	652.331
		2.2	DISMESSO	47.022	30.041	10.198	3.275	27.162	5.185	2.574	125.457
		2.3	IN PA VIGENTE	14.080	0	0	0	54.677	0	0	68.757
		2.4	IN PA NON APPROV. TESSUTO URBANIZZATO	32.585	0	0	0	132.892	0	0	165.477
	TOTALE 2			220.670	41.428	43.169	19.127	639.813	5.185	42.630	1.012.022
	TERZIARIO MULTIF.	3.1	COMPLETAMENTO	0	996	6.420	0	82.648	2.785	2.866	95.715
		3.2	EXPO	0	0	0	0	31.298	0	0	31.298
		3.3	IN PA VIGENTE	0	0	0	0	47.230	0	0	47.230
3.4		IN PA NON APPROV. TESSUTO URBANIZZATO	23.343	4.412	0	0	58.546	1.751	0	88.052	
TOTALE 3			23.343	5.408	6.420	0	219.722	4.536	2.866	262.295	
SERVIZI VERDE PARCHEGGI ATTREZZA TURE	4.1	SERVIZI	61.796	51.822	0	0	49.099	25.261	0	187.978	
	4.2	VERDE	23.032	19.470	38.424	19.834	26.871	11.993	491	140.115	
	4.3	PARCHEGGI	13.244	12.010	3.712	3.814	55.142	3.562	0	91.484	
	4.4	PIAZZA MAZZINI	0	0	0	0	0	7.121	0	7.121	
	TOTALE 4			98.072	83.302	42.136	23.648	131.112	47.937	491	426.698
	5	PRIVATI	TOTALE 5	2.009	0	0	0	11.870	9.975	0	23.854
	TOTALE 4+5			100.081	83.302	42.136	23.648	142.982	57.912	491	450.552
INFRASTR.	6	ATTR.TECN.	TOTALE 6	3.451	984	565	0	10.974	2.703	0	18.677
	7	CIMITERO	TOTALE 7	0	0	26.314	0	0	0	0	26.314
	8.1	FERROVIA	10.032	15.987	0	8.644	12.392	0	0	47.055	
	8.2	VIABILITA'	108.513	91.828	51.046	36.527	249.626	25.804	7.273	570.617	
LOTTI LIBERI	8.3	GRANDE VIABILITA'	6.847	0	45.287	0	117.786	0	0	169.920	
	TOTALE 8			125.392	107.815	96.333	45.171	379.804	25.804	7.273	787.592
	9.1	RESIDENZA	20.945	8.649	3.365	13.378	26.019	0	0	72.356	
PA NON APPROV.	9.2	PRODUTTIVO	5.778	0	3.162	2.458	0	0	0	11.398	
	TOTALE 9			26.723	8.649	6.527	15.836	26.019	0	0	83.754
STANDARD DECAD.	10.1	PRODUTTIVO IN AMBITO RURALE	6.641	0	0	0	0	0	0	6.641	
	10.2	TERZIARIO/MULTIFUN. IN AMBITO RURALE	0	0	0	0	0	0	35.234	35.234	
	TOTALE 10			6.641	0	0	0	0	0	35.234	41.875
RURALE	11.1	IN AMBITO RURALE	115.158	15.306	33.941	4.949	115.942	0	0	285.296	
	11.2	IN AMBITO URBANIZZATO	33.743	19.224	13.824	5.175	127.767	0	0	199.733	
	TOTALE 11			148.901	34.530	47.765	10.124	243.709	0	0	485.029
Tot 1	12.1	AGRICOLO	151.915	0	192.716	0	209.515	0	23.477	577.623	
	12.2	BOSCHI	181.581	5.387	45.256	0	16.669	0	0	248.893	
	12.3	CANALE VILLORESI/NAVIGLIO	19.304	22.681	32.199	0	0	0	4.300	78.484	
TOTALE 12			352.800	28.068	270.171	0	226.184	0	27.777	905.000	
Tot 1				1.321.304	635.432	660.807	317.536	2.510.814	280.049	165.945	5.891.887

				SETTORE 1	SETTORE 2	SETTORE 3	SETTORE 4	SETTORE 5	CENTRO STORICO	PARCO TICINO	TOTALE
				N/O	N	NE	S/O	S			
2 - TERRITORIO ESTERNO IC PARCO	INFRASTR.	13.1	FERROVIA	2.292	2.988	0	0	0	0	0	5.280
		13.2	VIABILITA'	23.628	6.832	5.077	8.528	0	0	0	44.065
		13.3	GRANDE VIABILITA'	88.250	22.693	97.567	0	130.340	0	0	338.850
		TOTALE 13			114.170	32.513	102.644	8.528	130.340	0	0
	RURALE	14.1	AGRICOLO	2.156.130	50.868	703.047	957.918	3.221.835	0	458.277	7.548.075
		14.2	BOSCHI AERO	1.656.451	53.968	722.086	300.088	147.910	0	165.913	3.046.416
		14.3	CASCINE	8.975	0	2.145	19.360	1.312	0	0	31.792
		14.4	ATTREZZATURE AGRICOLE	32.147	0	17.266	0	0	0	0	49.413
		14.5	INSEDIAMENTI RESIDENZIALI ISOLATI	0	0	44.304	26.786	7.130	0	0	78.220
		14.6	INSEDIAMENTI RESIDENZIALI SINO 2P	0	0	12.371	23.180	7.130	0	2.696	45.377
		14.7	VILLE CON GIARDINO E PARCO	0	0	27.490	3.005	0	0	0	30.495
		14.8	SERVIZI	838	0	0	0	0	0	0	838
		14.9	SERVIZI PRIVATI	0	0	0	0	7.146	0	34.286	41.432
		14.10	VERDE	0	16.157	42.901	0	0	0	49.925	108.983
		14.11	PRODUTTIVO IN ATTIVITA'	0	0	0	0	0	0	12.368	12.368
		14.12	PRODUTTIVO DISMESSO	0	0	0	0	0	0	7.615	7.615
		14.13	STANDARD DECADUTO	13.719	7.385	0	0	0	0	0	21.104
		14.14	ATTREZZATURE TECNOLOGICHE	0	0	0	16.428	9.368	0	427	26.223
		14.15	FITODEPURAZIONE FOGNATURA CONSORZIO A.R.T.	245.615	0	0	0	60.421	0	0	306.036
	TOTALE 14			4.113.875	128.378	1.571.610	1.346.765	3.462.252	0	731.507	11.354.387
PIANO CAVE	15.1	ATE G1 VIGENTE	0	0	0	460.048	0	0	0	460.048	
	15.2	GIACIMENTO G1 PREVISTO	0	0	0	451.473	0	0	0	451.473	
	15.3	EX CAVA	0	0	0	155.981	0	0	0	155.981	
	TOTALE 15			0	0	0	1.067.502	0	0	0	1.067.502
FIUME TICINO	16.1	CORSO E FASCIA ESONDAZIONE	0	0	0	0	0	0	288.811	288.811	
	TOTALE 16			0	0	0	0	0	0	288.811	288.811
CANALI	17.1	NAVIGLIO GRANDE REGRESSO DEL NAVIGLIO GRANDE CANALE INDUSTRIALE	0	0	0	0	0	0	83.423	83.423	
	TOTALE 17			0	0	0	0	0	0	83.423	83.423
TOT 2				4.228.045	160.891	1.674.254	2.422.795	3.592.592	0	1.103.741	13.182.318
TOTALE GENERALE				5.549.349	796.323	2.335.061	2.740.331	6.103.406	280.049	1.269.686	19.074.205

QUADRO CONOSCITIVO – RILIEVO DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE SUDDIVISO PER SETTORI URBANI

SETTORE 1 NORD/OVEST											
	TIPOLOGIA		Sf	Sc	Rc	H	coeff riduz per vani scala	Volume	lf	abit.	vol/ab
			mq	mq		m		Mc	mc/mq	n	Mc
				RESIDENZA							
1	Centro Storico										
1.1	edifici d'epoca		0	0							
1.2	Rustici		0	0							
1.3	edifici moderni		0	0							
	Totale 1		0	0							
2	Corti e Cortine										
2.1	Edifici		0	0							
	Totale 2		0	0							
3.1	Villette (2 piani)	Totale 3.1	114.643	23.443	20%	6,00		140.659,20	1,226929		
3.2	Villette (1 piano)	Totale 3.2	59.059	12.077	20%	3,00		36.230,40	0,613464		
4	Schiere e complessi edilizi (mediamente 3 piani)	Totale 4	40.073	11.507	29%	9,00	-10%	93.206,70	2,325923		
5	Edilizia residenziale pubblica (mediamente 4 piani)	Totale 5	0	0							
6	Ville (mediamente 2 piani)										
6.1	con giardino e parco		56.041	6.412	11%	6,00		38.472,00	0,686497		
6.2	di pregio		16.908	326	2%	6,00		1.956,00	0,115685		
	Totale 6		72.949	6.738							
	TOTALE RESIDENZA		286.724	53.765	19%			310.524,30		1.745	177,951
				PRODUTTIVO							
7											
7.1	Capannoni+Uffici	Totale 1	110.141	36.185							
7.2	Tettoie/Accessori	Totale 2		2.190							
	TOTALE PRODUTTIVO		110.141	38.375	35%						
	TOTALI GENERALI										
	Superficie fondiaria consumata		396.865								
	Superficie coperta esistente			92.140							
	Rapporto di copertura totale su fondiaria				23%						

SETTORE 2 NORD											
	TIPOLOGIA		Sf	Sc	Rc	H	coeff riduz per vani scala	Volume	lf	abitanti	vol/ab
			mq	mq		m		mc	mc/m q	n	Mc
RESIDENZA											
1	Centro Storico										
1.1	edifici d'epoca		0,00	0,00							
1.2	Rustici		0,00	0,00							
1.3	edifici moderni		0,00	0,00							
	Totale 1		0,00	0,00							
2	Corti e Cortine										
2.1	Edifici		24.484,00	7.447,00	30%	6,00		44.682,00	1,82		
2.2	Rustici		0,00	2.350,00							
	Totale 2		24.484,00	9.797,00	40%						
3.1	Villette (2 piani)	Totale 3.1	97.043,76	20.727,30	21%	6,00		124.363,80	1,28		
3.2	Villette (1 piano)	Totale 3.2	49.992,24	10.677,70	21%	3,00		32.033,10	0,64		
4	Schiere e complessi edilizi (mediamente 3 piani)	Totale 4	21.885,00	9.473,00	43%	9,00	10%	76.731,30	3,51		
5	Edilizia residenziale pubblica (mediamente 4 piani)	Totale 5	35.895,00	6.532,00	18%	12,00	10%	70.545,60	1,97		
6	Ville (mediamente 2 piani)										
6.1	con giardino e parco		60.396,00	7.992,00	13%	6,00		47.952,00	0,79		
6.2	di pregio		5.518,00	214,00	4%	6,00					
	Totale 6		65.914,00	8.206,00							
	TOTALE RESIDENZA		295.214	65.413	22%			396.307,80		1.958	202,4
PRODUTTIVO											
7											
7.1	Capannoni+Uffici	Totale 1	3.138,00	1.087,00	35%						
7.2	Tettoie/Accessori	Totale 2		165,00							
	TOTALE PRODUTTIVO		3.138	1.252	40%						
COMMERCIO											
8											
8.1	Capannoni+Uffici	Totale 1	996,00	461,15	46%						
8.2	Tettoie/Accessori	Totale 2									
	TOTALE COMMERCIO		996	461	46%						
TOTALI GENERALI											
	Superficie fondiaria consumata		299.348,00								
	Superficie coperta esistente			67.126,15							
	Rapporto di copertura totale				22%						

SETTORE 3 NORD/EST											
	TIPOLOGIA		Sf	Sc	Rc	H	coeff riduz per vani scala	Volume	lf	abitanti	vol/ab
			mq	mq		m		mc	mc/m q	n	Mc
RESIDENZA											
1	Centro Storico										
1.1	edifici d'epoca		0,00	0,00							
1.2	Rustici		0,00	0,00							
1.3	edifici moderni		0,00	0,00							
	Totale 1		0,00	0,00							
2	Corti e Cortine										
2.1	Edifici		4.006,00	1.382,00	34%	6,00		8.292,00	2,07		
2.2	Rustici		0,00	404,00							
	Totale 2		4.006,00	1.786,00	45%						
3.1	Villette (2 piani)	Totale 3.1	53.690,34	9.715,20	18%	6,00		58.291,20	1,09		
3.2	Villette (1 piano)	Totale 3.2	27.658,66	5.004,80	18%	3,00		15.014,40	0,54		
4	Schiere e complessi edilizi (mediamente 3 piani)	Totale 4	14.367,00	4.883,00	34%	9,00	-10%	39.552,30	2,75		
5	Edilizia residenziale pubblica (mediamente 4 piani)	Totale 5	0,00	0							
6	Ville (mediamente 2 piani)										
6.1	con giardino e parco		13.126,00	1431	11%	6,00		8.586,00	0,65		
6.2	di pregio		0,00	0,00	0%	6,00		0,00	0,00		
	Totale 6		13.126,00	1.431,00	11%			8.586,00			
	TOTALE RESIDENZA		112.848	22.820	20%			138.321,90		799	173,119
PRODUTTIVO											
7											
7.1	Capannoni+Uffici	Totale 1	32.971,00	10.053,00	30%						
7.2	Tettoie/Accessori	Totale 2		761,00							
	TOTALE PRODUTTIVO		32.971	10.814	33%						
COMMERCIO											
8											
8.1	Capannoni+Uffici	Totale 1	6.420,00	3.356,00	52%						
8.2	Tettoie/Accessori	Totale 2									
	TOTALE COMMERCIO		6.420	3.356	52%						
TOTALI GENERALI											
	Superficie fondiaria consumata		152.239,00								
	Superficie coperta esistente			36.990,00							
	Rapporto di copertura totale				24%						

SETTORE 4 SUD/OVEST											
	TIPOLOGIA		Sf	Sc	Rc	H	coeff riduz per vani scala	Volume	lf	abit.	vol/ab
			mq	mq		m		mc	mc/m q	n	Mc
			RESIDENZA								
1	Centro Storico										
1.1	edifici d'epoca		0,00	0,00							
1.2	Rustici		0,00	0,00							
1.3	edifici moderni		0,00	0,00							
		Totale 1	0,00	0,00							
2	Corti e Cortine										
2.1	Edifici		0,00	0,00							
2.2	Rustici		0,00	0,00							
		Totale 2	0,00	0,00							
3.1	Villette (2 piani)	Totale 3.1	63.382,44	14.876,40	23%	6,00		89.258,40	1,41		
3.2	Villette (1 piano)	Totale 3.2	32.651,56	7.663,60	23%	3,00		22.990,80	0,70		
4	Schiere e complessi edilizi (mediamente 3 piani)	Totale 4	45.457,00	8.550,00	19%	9,00	-10%	69.255,00	1,52		
5	Edilizia residenziale pubblica (mediamente 4 piani)	Totale 5	3.201,00	509	16%	12,00	-10%	5.497,20	1,72		
6	Ville (mediamente 2 piani)										
6.1	con giardino e parco		12.486,00	1377	11%	6,00		8.262,00	0,66		
6.2	di pregio		0,00	0,00							
		Totale 6	12.486,00	1.377,00	11%						
		TOTALE RESIDENZA	157.178	25.312	16%			195.263,40		905	215,76
			PRODUTTIVO								
7											
7.1	Capannoni+Uffici	Totale 1	7.192,00	2.924,00	41%						
7.2	Tettoie/Accessori	Totale 2		0,00							
		TOTALE PRODUTTIVO	7.192,00	2.924,00	41%						
	TOTALI GENERALI										
	Superficie fondiaria consumata		164.370								
	Superficie coperta esistente			28.236							
	Rapporto di copertura totale				17%						

SETTORE 5											
SUD (escluso Centro storico)											
	TIPOLOGIA		Sf	Sc	Rc	H	coeff riduz per vani scala	Volume	lf	abitant i	vol/ab
			mq	mq		m		mc	mc/m q	n	Mc
RESIDENZA											
1	Centro Storico										
1.1	edifici d'epoca		0,00	0,00							
1.2	Rustici		0,00	0,00							
1.3	edifici moderni		0,00	0,00							
	Totale 1		0,00	0,00							
2	Corti e Cortine										
2.1	Edifici		105.248,00	37.932,00	36%	6,00		227.592,00	2,16		
2.2	Rustici		0,00	5.234,00							
	Totale 2		105.248,00	43.166,00	41%						
3.1	Villette (2 piani)	Totale 3.1	213.765,42	45.545,28	21%	6,00		273.271,68	1,28		
3.2	Villette (1 piano)	Totale 3.2	110.121,58	23.462,72	21%	3,00		70.388,16	0,64		
4	Schiere e complessi edilizi (mediamente 3 piani)	Totale 4	52.260,00	18.669,00	36%	9,00	-10%	151.218,90	2,89		
5	Edilizia residenziale pubblica (mediamente 4 piani)	Totale 5	20.628,00	5671,00	27%	12,00	-10%	61.246,80	2,97		
6	Ville (mediamente 2 piani)										
6.1	con giardino e parco		55.273,00	6184	11%	6,00		37.104,00	0,67		
6.2	di pregio		17.219,00	2.648,00	15%	6,00		15.888,00	0,92		
	Totale 6		72.492,00	8.832,00	12%						
	TOTALE RESIDENZA		574.515,00	145.346,00	25%			836.709,54		3.508	238,51
PRODUTTIVO											
7											
7.1	Capannoni+Uffici	Totale 1	385.386,00	137.648,00	36%						
7.2	Tettoie/Accessori	Totale 2		6.354,00							
	TOTALE PRODUTTIVO		385.386,00	144.002,00	37%						
COMMERCIO											
8											
8.1	Capannoni+Uffici	Totale 1	82.648,00	20.656,00	25%						
8.2	Tettoie/Accessori	Totale 2		1.413,00							
	TOTALE COMMERCIO		82.648,00	22.069,00	27%						
TOTALI GENERALI											
	Superficie fondiaria consumata		1.042.549,00								
	Superficie coperta esistente			311.417,00							
	Rapporto di copertura totale				30%						

**QUADRO CONOSCITIVO - POPOLAZIONE INSEDIATA, CONSUMI IDRICI, SUPERFICI SCOLANTI
SUDDIVISI PER SETTORI URBANI**

	SETTORE 1	SETTORE 2	SETTORE 3	SETTORE 4	SETTORE 5	SETTORE 6	SETTORE 7	TOTALE
	N/O	N	N/E	S/O	S	CENTRO STORICO	PARCO TICINO	
Popolazione al 2001 Censimento	1694	1786	764	778	3363	1412	244	10.041
Popolazione a ottobre 2007	1745	1958	799	905	3508	1526	254	10.695
Consumo H ₂ O mc/anno	177.288	170.412	56.700	67.704	361.908	104.916		938.928
Consumo pro capite H ₂ O mc/anno	102	87	71	75	103	69		88
Consumo H ₂ O mc/giorno	492	473	158	188	1.005	291		2.607
Consumo pro capite H ₂ O mc/giorno	0,28	0,24	0,20	0,21	0,29	0,19		0,24
Superfici stradali/piazze	115.360	91.828	96.333	36.527	367.412	32.925	7.273	747.658
Superfici coperte da fabbricati	89.950	65.874	36.990	28.236	311.417	* 83.000		615.467
Superfici sporto di gronda- mediamente 25% della Sc	22.487	16.468	9.247	7.059	77.854	20.750		
Totale superficie scolante	227.797	174.170	142.570	71.822	756.683	136.675	7.273	1.516.990

* stimata in ragione di 1/3 della Sf

QUADRO CONOSCITIVO – ALTRI PARAMETRI RILEVATI SUDDIVISI PER SETTORI

	St mq	abitanti	densità pop ab/kmq	vol resid	densità vol	densità edilizia mc/ab	sup copert edifici +strade	% coperta del territorio	aree boscate	%sul territorio aree boscate	aree servizi pubb/priv.	dotazione servizi/ab	sup. insed comm	%insed comm su ab	sup insed prod	% insed produ su ab
			ab/kmq	mc	mc/mq	mc/ab	mq		mq		mq	mq	mq		mq	
settore 1	1.321.304	1.745	1.320,67	310.524	0,24	177,95	217.532	16,46	181.581	13,74	100.081	57,35	0	0,00	141.063	80,84
settore 2	635.432	1.958	3.081,37	396.307	0,62	202,40	174.941	27,53	5.387	0,85	83.302	42,54	996	0,51	11.387	5,82
settore 3	660.807	799	1.209,13	138.321	0,21	173,12	133.323	20,18	45.256	6,85	42.136	52,74	6.420	8,04	32.971	41,27
Tot 1+2+3	2.617.543	4.502	1.719,93	845.152	0,32	187,73	525.796	20,09	232.224	8,87	225.519	50,09	7.416	1,65	185.421	41,19
settore 4	317.536	905	2.850,07	195.263	0,61	215,76	73.407	23,12	0	0	23.648	26,13	0	0,00	15.852	17,52
settore 5	2.510.814	3.508	1.393,09	836.709	0,33	238,51	691.221	27,53	16.669	0,66	142.982	40,76	82.648	23,56	479.759	136,76
Tot. 4+5	2.828.350	4.413	1.543,90	1.031.972	0,36	233,85	764.628	27,03	16.669	0,59	166.630	37,76	82.648	18,73	495.611	112,31
TOTALE	5.445.893	8.915	1.637,01	1.877.124	0,34	210,56	1.290.424	23,70	248.893	4,57	392.149	43,99	90.064	10,10	681.032	76,39

Capitolo 3

DOTAZIONE PRO CAPITE DI VOLUME RESIDENZIALE E DI AREE A SERVIZI, VERDE E PARCHEGGI

I dati principali che si ricavano dallo studio dei parametri rilevati sono:

1 La superficie delle aree per servizi, verde, parcheggi, alcuni servizi generali e cosiddette attrezzature tecnologiche, è di mq 492.836, senza conteggiare gli alloggi comunali, la vasca volano della fognatura comunale, le vasche di fitodepurazione del depuratore della fognatura del Consorzio dei torrenti Arno, Rile e Tenore, la cabina di trasformazione alta tensione Enel, la centrale Telecom, l'antenna radar di Malpensa, il cimitero, i servizi commerciali e il Polo fieristico e il centro di addestramento dei cani.

- superficie dei servizi calcolata come sopra	mq 492.836
- abitanti residenti (ottobre 2007)	n. 10.695
- dotazione pro capite mq 492.836 : 10.695 =	mq 46

La dotazione deve però essere ridimensionata perché dal conteggio va esclusa la parte degli standard di livello sovracomunale utilizzata dalla popolazione che risiede nel comprensorio servito. Non sono disponibili dati né studi specifici per calcolare l'entità della popolazione fluttuante né quanto i servizi siano impegnati dalla popolazione non residente. Ad esempio vanno considerati il personale e gli studenti dell'Istituto scolastico superiore Torno, che è frequentato da 1.340 ragazzi, di cui quasi il 90% proviene da fuori Castano, il saldo positivo tra gli addetti nei settori secondario, terziario e della pubblica amministrazione e la popolazione attiva, i cittadini degli altri Comuni che si servono dei servizi socio sanitari e socio assistenziali sovracomunali tra cui il 60% degli ospiti delle RSA che provengono da altri Comuni e i loro parenti, i clienti delle grandi e medie strutture commerciali e del mercato ambulante, gli spettatori delle rassegne teatrali, cinematografiche, gli utenti del servizio ferroviario che abitano negli altri Comuni e utilizzano la stazione di Castano, ecc..

E' possibile calcolare con precisione quanta superficie escludere delle RSA (60%) e dell'ITC Torno (90%), ma non lo è per gli altri servizi. In queste condizioni si è ritenuto di attribuire al Comune di Castano solo 1/6 della superficie dei servizi sovracomunali, cioè lo stesso rapporto esistente tra la popolazione di Castano e quella del castanese.

La superficie delle aree dei servizi che hanno un utilizzo sovracomunale è di mq 183.465 dalla quale vanno esclusi 5/6 cioè mq 152.887 (mq 183.465 : 6 x 5 = mq 152.887).

La dotazione pro capite si riduce come segue:

- superficie dei servizi mq 492.836-152.887 =	mq 339.949
- abitanti	n. 10.695
- dotazione pro capite mq 339.949 : 10.695 =	mq 31,78

2 La nuova legge urbanistica ha soppresso il parametro volumetrico predeterminato (dal legislatore) per calcolare l'incremento degli abitanti conseguente alla capacità insediativa consentita dal Piano di governo.

La norma attuale consente al Comune di stimare quale sarà l'incremento di popolazione teorica, utilizzando la metodologia e i parametri che ritiene più consoni alla sua realtà.

Nel merito la materia è complessa e lo è ancor più, come si è visto, quando si riferisce alla popolazione cosiddetta fluttuante.

Lo studio della realtà di Castano indica che ogni cittadino castanese ha mediamente a sua disposizione un volume di circa 210 metri cubi, che è stato ricavato dividendo il volume residenziale complessivo esistente, escluso il centro storico, per il numero degli abitanti residenti negli altri cinque settori. Il dato generale è confermato, con variazioni poco apprezzabili, anche nei conteggi effettuati settore per settore.

L'ammontare complessivo del volume degli edifici è stato stimato utilizzando la superficie coperta e l'altezza virtuale di mt 3 per ciascun piano e detraendo quella occupata dalle scale condominiali, stimata in misura del 10%.

E' stato effettuato un controllo ulteriore indagando più nel dettaglio alcuni isolati campione e anche alcuni degli interventi di edilizia cooperativa costruita nel PEEP, per capire perché tra i volumi edificati e l'effettiva crescita della popolazione non si verifichi il rapporto calcolato con i vecchi parametri. Infatti anche quando sono stati realizzati interventi intensivi la popolazione è cresciuta molto meno di quanto risultava dalle stime previsionali.

Si è così accertato che anche nei casi in cui il volume pro capite risulta nettamente inferiore a quello medio comunale gli effettivi nuovi abitanti sono mediamente solo la metà, perché l'altra metà è costituita da persone che già risiedevano a Castano e semplicemente si trasferiscono di casa. Contemporaneamente quando alcuni componenti della famiglia si trasferiscono altrove o muoiono, quelli che restano negli alloggi acquisiscono spazi maggiori e cresce la loro dotazione di volume pro capite. Questi fenomeni, accompagnati dal prolungamento della vita media di almeno uno dei due coniugi, frammentano sempre più i nuclei familiari e abbassano la media dei componenti di ciascun nucleo, con un notevole incremento degli spazi a disposizione degli anziani soli e, ormai, anche dei molti "single" giovani.

Pur essendo chiaro, quindi, che i dati della popolazione reale e di quella teorica urbanistica (calcolata attraverso un parametro unitario ed utilizzata per commisurare in linea di massima le aree per i servizi pubblici) non vanno confusi e che il calcolo dell'incremento della popolazione reale a partire dai dati urbanistici resta incerto, si ritiene plausibile e prudente (per difetto) utilizzare, alla luce delle considerazioni sin qui svolte, un parametro di 180 metri cubi per abitante (tendenzialmente elevabile a 200) che è circa doppio di quello sino ad ora adottato dall'urbanistica.

Una riprova viene dall'esame dell'attuazione del P.R.G. del 1992. Da allora ad oggi sono stati costruiti circa 150.000 mc residenziali, considerando solo quelli realizzati nei Piani Attuativi, aggiungendo ai quali anche solo 100.000 mc per le nuove costruzioni semplici di completamento, si raggiunge un volume edificato di circa 250.000 mc. Poiché la popolazione nello stesso periodo è aumentata di circa 1300 unità, si conferma che ad ogni abitante corrispondono circa 190 mc.

Capitolo 4

RIPIANIFICAZIONE DEGLI “STANDARD” DECADUTI

Le aree “vincolate” a verde pubblico e servizi di urbanizzazione secondaria, preordinate all’acquisizione da parte del Comune, ma che non sono state acquisite nel termine quinquennale dell’apposizione del vincolo, né inserite in Piani Attuativi approvati, assommano a mq 485.000.

Dette aree sono individuate sulle tavole A del quadro conoscitivo del territorio e sulla tavola M - Ripianificazione degli standard del P.R.G. decaduti, del Documento di Piano.

Sono state evidenziate dovendosi preliminarmente decidere se e quali di esse confermare, reiterando il vincolo decaduto. La reiterazione comporta sia la fornitura di una adeguata e puntuale motivazione circa la necessità indifferibile e urgente di realizzare l’opera pubblica sia l’avvio della relativa procedura di acquisizione ovvero la riclassificazione delle aree come agricole, ove lo stato dei luoghi, il contesto e la condizione in essere delle stesse renda questa scelta appropriata e logica, oltre che opportuna. In alternativa, decidere, invece, di ripianificarle attribuendo loro una capacità edificatoria adeguata alla posizione, al contesto circostante e alle esigenze poste dallo sviluppo del paese.

Il ruolo di Polo attrattore del castanese e la prevedibile trasformazione del castanese a seguito dell’apertura della superstrada Marcallo-Malpensa, hanno indotto a programmare con il P.G.T. uno sviluppo consistente nei prossimi anni, con la conseguente costruzione di nuove abitazioni, uffici, laboratori, attività commerciali e naturalmente, nuovo verde e nuovi servizi.

La legge urbanistica regionale n. 12 del 2005 impone di collegare la previsione dei futuri servizi alle reali possibilità economiche attivabili dal Comune per realizzarli, così da evitare quanto oggi si registra a Castano (come nella maggior parte dei Comuni) circa l’enorme divario tra le aree vincolate e quelle effettivamente acquisite.

La situazione si è ulteriormente complicata a seguito della rivalutazione economica degli indennizzi dovuti ai proprietari delle aree da espropriare, che rende questa decisione molto più onerosa e conseguentemente poco realistica.

Stante le limitate possibilità economiche del Comune da dedicare a questo scopo e il combinato disposto delle condizioni normative si è esclusa l’ipotesi di acquisire direttamente tutte le aree precedentemente vincolate, limitando tale obiettivo al terreno per l’ampliamento del polo scolastico della zona sud di mq 34.800, al completamento della nuova strada di circonvallazione nel tratto esterno all’I.C. (mq 50.000), a due piccole aree lungo il Canale Villoresi per completare il percorso pubblico a fianco delle alzaie (mq 320 e mq 430) e, dopo l’osservazione in tal senso presentata dalla Provincia, all’allargamento della viabilità dal raccordo Castano nord della superstrada al confine con il Comune di Magnago.

Poiché il polo scolastico richiede un notevole impegno finanziario e tempi lunghi di progettazione e realizzazione, oltre alla sola reiterazione del vincolo che comporterebbe l’avvio tempestivo della procedura espropriativa dell’area, questa è stata abbinata, come perequazione, all’Ambito di completamento urbanistico n. 16,

che consente ai proprietari di realizzare una volumetria tale da compensare, tra l'altro, anche la cessione gratuita dell'area.

Tutti gli altri standard decaduti sono stati associati (variandone la destinazione d'uso o abbinandoli) ad iniziative di completamento urbanistico del tessuto consolidato del Piano delle Regole o di trasformazione del territorio programmata nei relativi Ambiti dal Documento di Piano, tranne il caso di piccole aree che sono state riclassificate direttamente come lotti di completamento edilizio. Alcuni di questi sono comunque assoggettati all'ottenimento di un Permesso di Costruire Convenzionato, che prevede la cessione gratuita di una parte dello standard decaduto per la realizzazione, ad esempio, di una linea di connettività ambientale, un parcheggio, ecc., conteggiando l'area per la determinazione del volume o della superficie lorda di pavimento degli interventi realizzabili sulla restante parte del lotto.

Capitolo 5

**STATO DI ATTUAZIONE DEI PA E ANALISI DELLE
AREE DESTINATE ALLA ESPANSIONE DEL TESSUTO
URBANIZZATO DEL P.R.G.
(art. 84 delle NdA del PTCP)**

Il P.R.G. vigente prevedeva la realizzazione dei seguenti 48 Piani Attuativi, così suddivisi per funzioni principali insediabili:

RESIDENZIALE

n. 25 PA per una Slp complessiva mq 71.334

EXTRARESIDENZIALE PRODUTTIVA

n. 13 PA per una Slp complessiva mq 150.550

EXTRARESIDENZIALE COMM/TERZIARIA

n. 9 PA per una Slp complessiva mq 115.800

EXTRARESIDENZIALE MULTIFUNZIONALE

n. 1 PA la cui Slp non è automaticamente ricavabile dalle N.T.A. del P.R.G. e quindi non è stato possibile stimarla

Totale mq 337.684

La superficie lorda di pavimento dei Piani Attuativi sino ad ora approvati è la seguente:

RESIDENZIALE

n. 16 PA per una Slp complessiva di mq 48.167, pari al 67,52% di quella programmata

EXTRARESIDENZIALE PRODUTTIVA

n. 6 PA per una Slp complessiva di mq 68.750, pari al 45,67% di quella programmata

EXTRARESIDENZIALE COMM/TERZIARIA

n. 3 PA per una Slp complessiva di mq 45.600, pari al 39,38% di quella programmata

EXTRARESIDENZIALE MULTIFUNZIONALE

Nessun PA per una Slp di 0 mq pari allo 0% di quella programmata.

In totale sono stati approvati n. 25 PA per mq 162.517 di Slp, pari al 48,13% di quella programmata.

Il dato va parzialmente corretto perché l'ex PA Seratoni non poteva essere approvato in quanto compreso all'interno del perimetro del Piano cave provinciale. La Slp programmata dal P.R.G. scende, quindi, a mq 321.684 e conseguentemente la percentuale di quella approvata sale al 50,52%.

**ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI ESPANSIONE DEL P.R.G. VIGENTE
(art. 84 NdA del PTCP)**

PA RESIDENZIALI	SLP mq		totale	%	ST mq		totale	%
	approvata	non approvata			approvata	non approvata		
Piemonte	1.300				3.154			

ex PA 2 don Minzoni		4.000				12.134		
ex PA 14 Europa		3.867				14.498		
Gallarate	6.333				20.959			
Kennedy	2.400				7.163			
ex PA 11 Schuster		3.067				10.016		
Cassino	2.533				7.393			
Marmolada	1.967				5.164			
Cialdini	1.467				4.049			
ex PA 21 Emilia (ex allev. polli)		1.700				5.317		
Ponte Castano	2.067				6.586			
Sciori e Broschi	4.267				13.540			
ex PA 13 Marche-alzaia		2.633				8.205		
Marche	3.533				11.083			
La meridiana	4.333				13.849			
Campioni	2.967				9.543			
ex PA 4 Einaudi		2.233				8.140		
Romorini	4.700				13.674			
Trieste	2.333				7.750			
Caprera	1.800				5.033			
Udine	3.267				10.853			
ex PA 6 Adua		2.000				5.585		
ex PA 7 Adua-Bengasi		1.500				3.911		
Sella	2.900				8.921			
ex PA 12 per Oleggio		2.167				11.143		
totale A	48.167	23.167	71.334	67,52	148.714	78.949	227.663	65,32

PA EXTRARESIDENZIALI (produttivo)	SLP mq	SLP mq		%	ST mq	ST mq		%
	approvata	non approvata	totale	approvata	approvata	non approvata	totale	approvata
ex PA 1 Forlanini		3.900				6.521		
Botticelli	10.300				17.718			
ex PA 18 Modigliani		21.900				32.729		
per Turbigio	20.000				42.310			
ex PA 17 per Turbigio		17.000				34.462		
Parma	7.050				16.438			
Istria	8.000				10.663			
ex PA 5 ragazzi del 99		13.000				21.392		
Artigianato	19.500				31.579			
Tacchi	3.900				10.379			
ex PA 8 Isonzo		6.800				9.424		
ex PA 15		19.200				25.878		
Cermenati-Luzzati								
totale B	68.750	81.800	150.550	45,67	129.087	130.406	259.493	49,75

PA EXTRARESIDENZIALI	SLP mq	SLP mq		%	ST mq	ST mq		%
(terziario-commerciale)	approvata	non approvata	totale	approvata	approvata	non approvata	totale	approvata
ex PA 3 Beato Angelico		14.000				23.419		
ex PA 22 Matteotti		3.500				4.412		
ex PA 9 per Cuggiono		12.000				19.775		
per Cuggiono	8.200				13.597			
dei Roggioni	15.000				45.114			
Gigante	22.400				33.850			
ex PA 19 viale della Resistenza		14.500				22.950		
ex PA 20 per Turbigo		10.200				15.685		
Seratoni piano cave		16.000				32.958		
	45.600	70.200			92.561	119.199		
A dedurre Seratoni nel piano cave		-16.000				-32.958		
totale C	45.600	54.200	99.800	45,69	92.561	86.241	178.802	51,77

PA EXTRARESIDENZIALI	SLP mq	SLP mq		%	ST mq	ST mq		%
(multifunzionale)	approvata	non approvata	totale	approvata	approvata	non approvata	totale	approvata
ex PA 10 SP 34		?				86.794		
totale D	0	0	0	0,00	0	86.794	86.794	0,00

TOTALE A+B+C+D	162.517	159.167	321.684	50,52	370.362	382.390	752.752	49,20
-----------------------	----------------	----------------	----------------	--------------	----------------	----------------	----------------	--------------

La Slp dei Piani Attuativi approvati non raggiunge la percentuale minima del 75% di quella programmata, in mancanza della quale, ai sensi dell'art. 84 del PTCP, il P.G.T. non potrebbe prevedere un incremento delle aree destinate alla espansione del tessuto urbanizzato.

Al riguardo si obietta, però, che il PTCP vigente è stato approvato quasi due anni prima della nuova legge regionale per il governo del territorio, che ha ridefinito contenuto e natura degli strumenti e livelli di governo.

In particolare la L.R. 12/2005 ha introdotto rilevanti modifiche circa i contenuti specifici del PTCP e il loro grado di cogenza, elencando espressamente all'art. 18, oltre che ai commi 4 e 5 dell'art. 15, quali siano le previsioni con efficacia prescrittiva e prevalente.

In attesa della conclusione del procedimento di adeguamento del PTCP alla suddetta L.R. 12/2005, avviato dalla Giunta provinciale, si applica perciò la disciplina transitoria dell'art. 25 della citata legge che limita la prescrittività ai soli casi di cui all'art. 18 riferiti alla tutela dei beni ambientali e paesaggistici, alla localizzazione di infrastrutture approvate dalla Provincia o dalla Regione, agli Ambiti agricoli di interesse strategico e alle opere di competenza provinciale per la tutela e il consolidamento delle aree classificate a rischio idrogeologico o sismico.

In questa casistica non rientra dunque il tema del consumo del suolo che non è disciplinato dal PTCP nel Titolo I relativo al "sistema paesistico ambientale e difesa del suolo" cui si riferisce la prescrittività bensì nel Titolo III parte II che tratta invece il tema del consumo del suolo.

Il consumo del suolo diventa quindi semplice contenuto di carattere orientativo e non può essere ritenuta cogente la preconditione dell'ammissibilità degli incrementi delle espansioni urbanizzative dettata dall'art. 84 delle N.T.A. del PTCP, rispetto alle previsioni dei nuovi Ambiti di trasformazione introdotti dal Documento di Piano.

Ciò detto il P.G.T. non si sottrae dal fornire le specifiche e puntuali motivazioni che hanno comunque indotto il Comune a prevedere l'incremento delle espansioni urbanizzative.

Innanzitutto è necessario chiarire la situazione e la "posizione urbanistica" dei Piani Attuativi non approvati che, valendo la preconditione, sarebbero le uniche aree sulle quali applicare la nuova pianificazione delineata dalla L.R. 12/2005, confermandoli, trasformandoli o ricollocandoli.

Si tratta in tutti i casi di aree non classificabili come di "espansione" del tessuto urbano consolidato, quanto piuttosto, del suo completamento. Naturalmente un completamento con contenuti di natura anche urbanistica (non solo edilizia) in considerazione delle implicazioni di organizzazione dello spazio al loro interno per quelli di maggior estensione, e in ogni caso di raccordo e integrazione con le zone costruite circostanti nonché di potenziamento dei servizi.

Tutti i PA (ad eccezione del PA all'interno del Piano cave di cui si è già detto) sono inseriti all'interno di zone costruite che li circoscrivono e ne definiscono compiutamente la dimensione e la conformazione, mentre la condizione delle zone di espansione/trasformazione è ben diversa e sono anche serviti dalle urbanizzazioni, salvo una puntuale verifica della completezza e adeguatezza delle stesse.

Quanto alla loro posizione nel paese, i PA non approvati sono dislocati a pelle di leopardo e sul totale di ventitrè PA, solo cinque sono collocati lungo il perimetro del margine urbano (via Adua, viale della Resistenza, via per Cuggiono, via per Turbigo e via Europa), ma anch'essi sono contenuti quasi interamente entro parti costruite o addirittura a ridosso di un grande centro commerciale e i tratti del perimetro libero sono comunque delimitati da strade comunali o provinciali, come nel caso del viale della Resistenza, che li separano nettamente dal compendio agricolo che inizia oltre la strada.

Solo due situazioni, in via Beato Angelico e via Forlanini sono parzialmente a contatto diretto con aree rurali.

Ciò detto non avrebbe quindi alcun senso logico (oltre che essere un'azione rischiosa per gli eventuali conseguenti contenziosi con le proprietà) che il P.G.T., con il fine di programmare l'edificabilità nelle nuove zone dove si rendesse necessaria per conseguire gli obiettivi del Piano, la togliesse a PA non approvati, che si trovano in ambiti urbani riclassificandoli ad uso agricolo.

Né sarebbe possibile agire diversamente perché una riclassificazione di queste aree a servizi riguarda una quantità tale di aree e relativo costo di acquisizione insostenibile, dovendo il P.G.T. affrontare anche il problema dei 480.000 mq di standard decaduti (vedi precedente Capitolo 4).

La preconditione non consentirebbe quindi di sviluppare il disegno urbanistico strategico presupposto dalla L.R. 12/2005, che ha imposto a tutti i Comuni della Regione di dotarsi pressochè contemporaneamente di un nuovo strumento di pianificazione generale del proprio territorio.

Se così fosse, Castano dovrebbe limitarsi a perseguire un disegno che, per quanto corretto, è ormai inevitabilmente superato, essendo trascorsi oltre vent'anni dalla sua

ideazione e ciò proprio nel momento in cui tutta la Regione deve, invece, programmare il suo futuro.

La Relazione dà ampiamente conto in ogni sua parte dei profondi cambiamenti e delle trasformazioni che hanno già investito il nord-ovest milanese, con i quali Castano deve misurarsi.

Le prospettive di sviluppo e di riorganizzazione del territorio sono così sentite e presenti che le stesse proposte avanzate dalla Provincia per l'aggiornamento del PTCP (essendo anch'essa obbligata dalla Legge 12/2005) indicano Castano come Polo attrattore di primo (cioè più importante) livello e fulcro dello sviluppo del Castanese. Il P.G.T. deve quindi raccogliere e valorizzare le occasioni di sviluppo e innovazione, anche per controbattere l'attuale crisi economica che sempre più appare vasta e grave, nel rispetto (questa è la prova di maturità che attende i castanesi) dei limiti di consumo del suolo e dei livelli di qualità che il P.G.T. ha recepito sia dal PTC del Parco Ticino (mantenendo l'ampliamento dell'I.C. entro il limite del 5%) che da quello della Provincia (mantenendo l'aumento del territorio urbano al di sotto del limite consentito del 4% elevabile al 7% grazie al raggiungimento del punteggio massimo attribuito al P.G.T. dagli indicatori di sostenibilità e dalle politiche di riqualificazione urbanistica, paesistica e ambientale. La migliore garanzia che il territorio conservi e persino recuperi in termini di qualità della vita, efficienza, sicurezza e tutela dell'ambiente e del paesaggio, viene dal rispetto dei limiti posti dai Piani territoriali e ciò si realizza con una crescita di Castano contenuta nei limiti territoriali di cui sopra.

E' necessario quindi un Piano di Governo che porti a compimento, con i necessari aggiornamenti, i PA del P.R.G. vigente e che allo stesso tempo programmi le trasformazioni del territorio che rispondono alle esigenze strategiche del nuovo contesto metropolitano, integrandole con i PA che mantengono la loro validità progettuale, perché sono finalizzati proprio alla realizzazione del Work Business and Service Front lungo il viale della Resistenza. E' altrettanto urgente programmare il recupero delle aree industriali dismesse, per impedire anche che si trasformino in siti degradati e, ove necessario, per bonificarne il terreno. Tra queste le più importanti sono quelle sulle quali si ipotizza di creare il centro di interscambio multifunzionale della stazione ferroviaria.

Le trasformazioni del territorio consentiranno, in particolare, l'ampliamento e la riorganizzazione del Polo espositivo fieristico, la costruzione della circonvallazione nord e dei parchi urbani di cintura ad essa collegati e la realizzazione degli Ambiti di incentivazione dei servizi commerciali e alla persona che dalle zone esterne del paese convergono verso il centro e il Canale Villoresi, lungo assi attrezzati e linee di connettività ambientale.

Capitolo 6

**VINCOLI PAESAGGISTICI E SISTEMA PAESISTICO
AMBIENTALE.
INDIVIDUAZIONE DEI PRINCIPALI ELEMENTI CHE
CARATTERIZZANO IL PAESAGGIO**

1 Castano Primo è compreso nel Parco del Ticino e tutto il Comune è sottoposto a vincolo paesaggistico. Ad esclusione della parte del territorio all'interno del perimetro di "Iniziativa Comunale" I.C. , il controllo è affidato al Parco.

Rientrano nella competenza diretta del Parco le parti più pregiate e interessanti del territorio, soprattutto il fondo valle con il fiume Ticino e i canali derivati da esso (Naviglio Grande e Industriale).

All'interno del perimetro I.C. la competenza, anche quella paesaggistica, è invece del Comune: qui l'elemento più importante è il terzo canale presente nel territorio castanese, il Villoresi, anch'esso derivato dal Ticino, che inizialmente scorre parallelo al fiume scendendo verso sud, ma poi devia e dirigendosi verso est, attraversa la città, lambendo a nord il centro storico.

E' evidente che il Ticino e i canali che si alimentano da esso, costituiscono il fulcro del sistema ambientale e paesistico della zona perché ne determinano ogni elemento, dalla morfologia alla vegetazione, al clima, alla fauna, ecc.. E non solo, se si pensa all'enorme importanza storica del leonardesco Naviglio Grande e delle ville che nel sei-settecento sono state realizzate lungo il suo corso e alle attività economiche sviluppatesi grazie al trasporto fluviale.

L'ambiente e il paesaggio sono quelli tipici e di grande effetto di una valle fluviale (di pianura) particolare per la bellezza della vegetazione, la trasparenza e le sfumature di colore delle acque, e il biancore dei greti acciottolati e delle spiagge sabbiose, da cui trae l'appellativo di "fiume azzurro".

Anche gli insediamenti urbani appartengono a questo scenario perché è stata la presenza del fiume ad attrarre gli insediamenti umani nella valle e a tracciare i percorsi dei viaggiatori che ne hanno seguito il corso.

Solo grazie all'acqua prelevata dal fiume con il Canale Villoresi (che peraltro è anch'esso una infrastruttura artificiale!) si è potuta sviluppare l'agricoltura e conseguentemente l'economia e con essa i paesi e la popolazione.

Sarebbe un errore, perciò considerare questo paesaggio solo dal punto di vista dell'attività spontanea degli elementi naturali, senza considerare invece anche gli insediamenti edilizi e le infrastrutture che sono, ormai, una componente tipica e fortemente integrata. Sarebbe altrettanto errato credere che in questa situazione si possano distinguere in modo netto (e contrapposto) il paesaggio naturale e quello costruito come risulta evidente nella comune radice etimologica di paese e paesaggio.

Gli elementi che maggiormente lo caratterizzano dal punto di vista naturale (il fiume, l'abbondanza di acqua, la sabbia e ciottoli portati dalla corrente, il clima) sono anche quelli che hanno attratto gli insediamenti e facilitato la costruzione delle abitazioni, degli impianti, delle infrastrutture, ecc..

Alcuni di essi, per le loro caratteristiche e/o dimensione, confliggono direttamente con l'ambiente locale come l'aeroporto di Malpensa o la Centrale termoelettrica dell'Enel a Turbigo, o per le pesanti manomissioni dello stato dei luoghi come il prelievo della sabbia e dei ciottoli dal fiume, che pur sono stati utilizzati per realizzare e costruire splendide piazze e monumenti.

Anche le "cave" cioè, sono figlie naturali del fiume.

I campanili delle chiese dei paesi, le ciminiere e i tralicci degli elettrodotti, le ville e i mulini, le piste e gli aerei nel cielo: la legittimazione paesistica delle costruzioni dipende sia dal loro aspetto architettonico che da altri fattori, non sempre visibili, ma fondamentali come la compatibilità ecologica.

Molte delle costruzioni del passato ci appaiono belle, integrate nel paesaggio e in sintonia con l'ambiente nel quale sono inserite, perché erano il risultato di una qualità architettonica di stili, colori, materiali e proporzioni tra loro intonati e omogenei (e sufficientemente uniformi) che si era consolidata e diffusa nel corso di centinaia di anni, finendo per creare ambienti riconoscibili e integrati visivamente e funzionalmente con la campagna che circondava il paese e penetrava al suo interno.

Anche la struttura sociale e il sistema economico erano certamente più semplici. Poi quella sintonia, quell'equilibrio tutto naturale si sono spezzati e il paesaggio urbano è entrato in collisione con quello naturale.

E' possibile tentare oggi di ricomporli?

2 L'uniformità non è più "naturale", i materiali sono sempre più vari, le dimensioni delle costruzioni e degli insediamenti sono molto diverse da allora, quando anche procedendo con interventi autonomi il risultato unitario era comunque assicurato. Oggi senza uno studio organizzato e coordinato alle spalle e processi regolati, l'organicità e l'armonia restano invece un miraggio.

Allora i materiali, la tecnologia, gli impianti o non c'erano o erano ancora molto simili agli elementi e ai materiali che costituiscono anche il paesaggio naturale ed anche le dimensioni, in particolare l'altezza delle costruzioni, erano meno appariscenti e rapportate a quegli stessi elementi. La sintonia era sostanzialmente mimetica: in un paese rurale, edifici in mattoni o muratura con colori naturali, serramenti, gronde e pergolati in legno, alti come gli alberi circostanti, in un paesaggio di acque, pietre, tende come vele, vetrate trasparenti, riflessi, un paesaggio roccioso e muri di pietra, rocche e castelli, roccia con roccia, pietra con pietra, legno con legno.

Oggi dobbiamo necessariamente andare oltre, possiamo persino animare l'immobile per consumare meno suolo, dobbiamo ingrandire gli edifici sviluppandoli in altezza come torri medioevali, come fari o come specchi trasparenti che diventino cielo e verde, riflessi e nuovi colori oppure macchine sempre più tecnologiche, stazioni orbitanti, aerei atterrati e treni parcheggiati in meravigliosi giardini, trappole solari e eoliche e magazzini colmi di sole, vento, energia!

Del resto il paesaggio, soprattutto nella sua componente antropica, ma anche naturalistica, ha conosciuto grandi mutazioni nel tempo, purtroppo spesso subendole, perché avvenute senza alcuna guida o controllo e forse neppure consapevolezza.

L'attuale maggiore coscienza dei rischi ambientali grazie anche all'azione di sensibilizzazione del Parco Ticino, ha portato ad interessarsi soprattutto degli effetti negativi dell'inquinamento atmosferico, idrico, acustico e quindi gli interventi

compensativi, quando previsti, riguardano queste problematiche, mentre è minore la preoccupazione per le conseguenze delle azioni umane sul paesaggio e per come le trasformazioni incidono su di esso e vengono percepite. Anche il Parco ottiene scarsi risultati quando tenta di intervenire adducendo ragioni di natura squisitamente paesaggistica.

3 Come si è detto, la pianificazione e la gestione della gran parte del territorio comunale spettano al Parco del Ticino, anche in ordine al paesaggio e quali siano gli elementi che lo compongono sono notori: il fiume con le sue diramazioni e i boschi più pregiati, la fascia dei canali artificiali con la perla del Naviglio Grande, la risalita sulla costa dalla valle fino ai terrazzamenti sedimentari superiori con l'enorme cava aperta che sbarra l'accesso alla valle e al fiume. Oltre, verso il paese, si apre la campagna che a sud del Villoresi è irrigata e disegnata dai canali secondari e terziari e dalle strade vicinali. Al centro c'è la grande cascina Malpaga (antico nucleo multifunzionale) abbandonata e ormai in parte diroccata, minacciata da terra e dal cielo, cioè dalla cava che potrà estendersi fin quasi a ridosso dei suoi muri e dagli aerei, le cui rotte di atterraggio la bombardano con il rombo dei motori.

Le note più positive giungono dalle aree che stanno a nord del Villoresi che hanno ritrovato una nuova vitalità naturale e tornano a ricoprirsi di macchie boscate. Dopo la bonifica delle aree sulle quali venivano spagliate le acque luride del torrente Arno, che era divenuto la fogna a cielo aperto del bustese e gallaratese e aveva trasformato il territorio di Castano in una palude infernale e velenosa, finalmente ricrescono gli alberi e quei terreni tornano ad essere la degna conclusione della "dorsale verde" che, seguendo il corso del sole, va dall'Adda al Ticino.

4 Per quanto riguarda il territorio all'interno del perimetro di Iniziativa Comunale, le suggestioni e gli elementi paesaggistici sono più presenti nella porzione a nord del Canale Villoresi, dove i boschi stanno ricrescendo anche sui terreni liberi all'interno del tessuto urbano consolidato e lungo alcuni tratti delle alzaie del Canale. La situazione è particolarmente suggestiva in prossimità della cosiddetta "Darsena", dove il Canale si allarga e si incurva tra le poche aree rimaste ancora libere.

Certamente questo corridoio acqueo che penetra nel paese e lambisce il centro storico ci consente di presentarli come elementi integrati nel sistema paesaggistico di Castano, al quale partecipano alcune ville e parchi cittadini, come il Palazzo Rusconi, attuale sede del Municipio, o il complesso Salmoiraghi, il cui valore è sottolineato dal vincolo ex D.lgs 42/2004, la piazza Mazzini con lo sfondo della chiesa di S. Zenone e il sagrato, con le statue di S. Zenone e Sant'Ambrogio.

Dove il fronte edificato è invece compatto e il paese e la campagna non si compenetrano è difficile riconoscere i tratti distintivi di un paesaggio, soprattutto quando il volto è quello dei "blocchi" prefabbricati dei capannoni industriali, le cui linee costruttive e i materiali sono privi di qualità architettonica e disegnano una anonima periferia industriale.

E' certamente più accettabile il paesaggio delle villette, perché la scarsa attenzione per l'immagine pubblica è temperata dalle dimensioni contenute degli edifici e, a differenza dei lotti industriali, dal verde dei giardini che si fonde e confonde meglio.

Circa 2/3 del perimetro urbano sono, però, caratterizzati anche dalla presenza della grande viabilità che racchiude il paese. Quella più recente, la superstrada Marcallo-Malpensa che lambisce il lato nord-est, tra gli svincoli di Castano Primo nord e sud, è stata realizzata con maggior cura per l'ambiente e il paesaggio ed infatti circa la metà del tratto castanese corre in galleria interrata e il tratto restante è in trincea.

Le trincee saranno recintate con rete metallica mentre i terreni soprastanti le gallerie rimarranno liberi e accessibili, come richiesto dal Comune.

La mitigazione ha previsto che siano piantumate a cura del Parco Ticino le aree soprastanti le gallerie e le sponde delle trincee, mentre non è prevista la piantumazione delle fasce di rispetto lungo il percorso. In ogni caso, attendendo che si definiscano gli elementi mancanti, la presenza della superstrada costituisce già ora un elemento caratteristico del paesaggio, che può ulteriormente evolversi positivamente.

Il lato sud del paese è delimitato invece dalla diramazione della SP 34, che essendo una strada provinciale di tipo tradizionale è stata realizzata senza alcuna mitigazione e riambientazione. Sul lato nord ci sono edifici commerciali e servizi, mentre il lato sud confina con aree agricole libere e compatte, tranne un breve tratto che è occupato da un agglomerato industriale particolarmente impattante, malgrado sia stato trasformato in parte, alcuni anni fa in un complesso fieristico espositivo.

Anche gli edifici posti a nord della provinciale, un centro commerciale e un importante istituto scolastico superiore della Provincia di Milano, hanno un basso profilo architettonico e per nulla arricchiscono il panorama urbano e il paesaggio.

Dalla Provincia (i cui uffici urbanistici tanto criticano la politica urbanistica e paesaggistica comunale) non è venuto un contributo positivo nemmeno per la strada provinciale, infatti le banchine laterali sono persino prive di una elementare sistemazione, mancando marciapiedi e piste ciclabili, filari o macchie alberate.

5 A seguito del parere critico formulato dalla Provincia riguardo alla trattazione del paesaggio nel P.G.T., si è fortemente implementata la Relazione, utilizzando come traccia del discorso l'allegato A delle Modalità per la pianificazione comunale della deliberazione GR n. 8/1681 del 29.12.2005..

5.1 CARATTERI E ARTICOLAZIONE DEL PAESAGGIO CHE VIENE RESTITUITO DAL PTPR Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (ora PTR) E DAL PTCP

IL PTR

Il PTPR prima (ora solo in salvaguardia in attesa dell'approvazione definitiva del nuovo PTR adottato con delibera del Consiglio Regionale del 30.07.2009 n. VII/874) e soprattutto il PTR ha ripreso gli elementi fondamentali degli studi sul paesaggio compiuti dalla Provincia e profusi nel PTCP.

Poiché il P.G.T. ha fatto ampiamente riferimento all'elaborazione provinciale riguardo a questa materia si può affermare con certezza che la programmazione e pianificazione comunale sono comunque in sintonia con il PTR, malgrado questo sia stato adottato dopo la conclusione dello studio del P.G.T. e la sua adozione intervenuta cinque mesi prima

5.1.2 IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA

5.1.2.1 la tavola 3/c Sistema paesistico ambientale individua

a) dal punto di vista dell'interesse storico-paesaggistico i seguenti ambiti ed elementi:

- *tre aree di rilevanza paesistica (art. 31 Nda):*

- la prima compresa tra il Canale Villoresi e la S.S. n. 341 che va dalla Cascina Malpaga sino al fianco ovest del paese.

C'è da interrogarsi sulla coerenza della Provincia che dopo l'approvazione del PTCP che contiene questa segnalazione ha ugualmente approvato il Piano cave provinciale che individua invece queste stesse aree come "giacimento" su cui estendere in futuro la cava sino a pochi passi dalla Cascina Malpaga, qualificata anch'essa dal PTCP come insediamento rurale di interesse sia storico che artistico e addirittura vincolata ai sensi del D.lgs 42/2004 art. 10 commi 1 e 4.

Il P.G.T. ha adattato il perimetro di questa zona assumendo come confine nord la sponda del Canale Villoresi poco oltre la Cascina Malpaga, come confine est il nuovo perimetro dell'I.C. del Parco, come confine sud la linea ferroviaria e come confine ovest una demarcazione lineare perpendicolare alla via della Valle, tra il Canale Villoresi e il confine comunale

- la seconda, di dimensioni più ridotte lungo la via della Valle in località al Monte, che prosegue attraversando la parte occidentale dell'ambito della cava Seratoni.

- la terza si trova dal lato opposto del paese, al confine con Buscate, nel cui territorio ricade la maggior parte dell'Ambito.

Il P.G.T. ha adattato il perimetro di questa zona assumendo come confine nord la sponda del Canale Villoresi, come confine est il confine comunale, come confine sud la S.P. 34 e come confine ovest la delimitazione di proprietà della superstrada Marcallo-Malpensa

- *un consistente nucleo di centro storico (art. 36 Nda) e comparti storici di formazione successiva sino al 1930 (art. 37 Nda).*

- *tre giardini e parchi storici (art. 39 Nda):*

- quello della Villa Rusconi (ora Municipio e parco pubblico)
- quello della Villa Riva
- quello della Villa Torno, che viene anche riclassificato Zona B4 A questi il P.G.T. ha aggiunto il parco della Villa Salmoiraghi, con vincolo D.lgs 42/2004 parte terza

- *cinque insediamenti rurali di interesse storico (art. 38 Nda):*

- Cascina Cantona, dismessa
- Cascina Malpaga, dismessa che è stata vincolata (dopo l'adozione del Piano) ai sensi del D.lgs 42/2004 art. 10 commi 1 e 4

Gli edifici sono disabitati e in grave stato di degrado e in parte crollati.

- Cascina Saronna

- Cascina Perotta, dismessa come attività agricola e utilizzata come deposito automezzi
- Cascina Ronco, dismessa

A queste il P.G.T. ha aggiunto la Cascina Mulino Vecchio, in valle del Ticino.

- *due aree a rischio archeologico (art. 41 Nda). Quella più vasta si trova nella zona ovest del paese e l'altra, più piccola, in località Mulino al ponte.*

- *una fascia di proposta di tutela paesistica (art. 68 Nda) che segue il corso del Naviglio Grande.*

- *la Cascina Malpaga come insediamento rurale di rilevanza paesistica (art. 68 Nda).*

- *dieci architetture religiose (art. 39 Nda):*
 - le tre chiese (S. Zenone, S. Gerolamo, S. Rocco) e l'oratorio nel centro storico
 - l'edicola in piazza Garibaldi
 - le due chiesette nelle Cascine Cornarina e Malpaga
 - il santuario della Madonna di Greè
 - la chiesetta e la cappella Salmoiraghi al cimitero
- *quattro + 2 architetture civili non residenziali (art. 39 Nda)*
 - la casa cantoniera del Villorosi
 - la casa di riposo Colleoni
 - la scuola materna di via Diaz
 - il mulino in località Mulino al ponte

La Villa Rusconi, pur essendo ora la sede comunale e gli edifici dell'ex sede in piazza, sono stati individuati come architettura residenziale perché come tale furono progettati e costruiti.

A queste il P.G.T. ha aggiunto la casa cantoniera del Naviglio Grande/Canale Regresso e il mulino della Cascina Mulino Vecchio

- *undici + 3 architetture civili residenziali compresi Villa Rusconi e ex municipio (art. 39 Nda: sono tutte collocate nel centro storico*

- Villa Ferrari via V. Veneto
- Villa Torno via Gallarate/piazza Garibaldi
- Villa Rogorini vicolo dei fiori
- Villa Rusconi corso Roma
- Ex Municipio piazza Mazzini
- Palazzo Gaiera piazza Mazzini
- Villa Schieppati ora Picozzi via Tobagi
- Ex Corte Carnaghi via arco nuovo
- Corte S. Antonio via S. Antonio
- Ex servizi comunali esterni via Crocefisso
- Villa Sicania ora Limoli

A queste il P.G.T. ha aggiunto la Villa Salmoiraghi in via Acerbi, la Villa Riva in via Ponte Castano e la villa Cortida in via Matteotti.

- *tredici + 2 manufatti idraulici (art. 34 Nda):*
 - 7 prese d'acqua direttamente dal Canale Villorosi alle quali il P.G.T. ha aggiunto la presa del canale derivatore dei Roggioni

- 4 prese dal derivatore secondario della vicinale dei Roggioni detta Roggia Maestra
- 1 presa dal derivatore che scende dalla via Malpaga all'incrocio con via per Turbigio
- la darsena/scivolo del Canale Villoresi, accanto all'omonima casa cantoniera

A queste il P.G.T. ha aggiunto la chiusa che regola il Canale Regresso del Naviglio Grande

- *la tav. 3c del PTCP indicava due complessi di archeologia industriale (art. 39 Nda), in realtà è rimasta solo la tessitura dismessa Kazazian perché gli edifici del secondo complesso (ex filanda Rusconi in via S. Gerolamo) accanto al parco della Villa Rusconi, sono stati demoliti per realizzare una ristrutturazione urbanistica oltre alla tessitura dismessa Kazazian, accanto alla stazione ferroviaria di cui si è detto*

Il P.G.T. ha individuati altri quattro complessi:

- gli uffici della vecchia Torno in via Matteotti
- ex officina Meccanica Valli e Merlo dove la via Villoresi svolta ad angolo
- ex tessitura Simentacchi tra le vie Cermenati e Manara
- l'ex tessitura Borri in via per Gallarate.
- *il Naviglio Grande, come Navigli storici (art. 31 Nda)*
- *i percorsi di interesse paesistico (art. 40 Nda):*
- l'alzaia sud del Canale Villoresi che passa dalla Cascina Malpaga, attraversa il centro storico e prosegue verso Buscate
- l'alzaia est del Naviglio Grande
- la via della Valle in località al Monte, che si divide alla località al Ponte: una diramazione sale verso il centro di Nosate e l'altra prosegue sino all'alzaia est del Naviglio Grande dove si biforca ancora proseguendo sull'alzaia, oppure attraversando il Canale Regresso e percorrendone un tratto di alzaia, si collega con la vicinale della Cascina del Mulino Vecchio.

Il P.G.T. ha evidenziato anche la viabilità storica principale e secondaria, che è stata rilevata dalle cartografie IGM del periodo tra il 1883 e il 1914

b) la tavola 3/c individua anche, dal punto di vista dell'interesse naturalistico-ambientale, i seguenti ambiti ed elementi:

- *un'ampia fascia di rilevanza naturalistica (art. 32 Nda) che occupando tutto l'arco che circonda a nord il paese, dal Naviglio Grande a ovest sino al Canale Villoresi a est.*

Dopo l'approvazione del PTCP all'interno di questa fascia naturalistica è stata realizzata la superstrada Marcallo-Malpensa ed è stato autorizzato un consistente ampliamento della cava a est della via Turbighina, cava che già occupa tutta la parte della fascia a ovest della stessa via.

Ricadono all'interno della fascia anche le vasche di fitodepurazione delle acque reflue del depuratore delle fognature del Consorzio dei torrenti Arno, Rile e Tenore.

Il P.G.T. ha adattato il perimetro di questa zona modificando i seguenti tratti:

per la parte a sud-ovest del Canale Villoresi assumendo come confine sud il confine comunale e come confine est la nuova delimitazione dell'ambito di rilevanza paesistica, per la parte a nord del Canale Villoresi assumendo come confine dell'arco nord-ovest verso il paese il nuovo perimetro dell'I.C. e per l'arco est la delimitazione della superstrada Marcallo-Malpensa

- *le aree boscate (art. 63 Nda) che sono segnalate anche sulla tav. 4 del PTCP.*

Non sono stati riportati, però, i boschi indicati sulle tavole del PTCP ma quelli che risultano effettivamente dal rilievo aerofotogrammetrico. Sulla cartografia è stato indicato anche il perimetro delle aree ricavato dal Piano boschi del Parco Ticino che nel Parco sostituisce il PIF provinciale.

- *i tratti di arbusteti/siepi (art. 64 Nda)*

Si trovano tutti a sud del Canale Villoresi, lungo strade campestri e canali diramatori.

- *i corsi d'acqua (art. 46 Nda).*

Si tratta di due dei più importanti corsi d'acqua, con caratteristiche prevalentemente naturali e con vincolo paesistico, del reticolo idrografico principale lombardo, compresi nell'Elenco 2 allegato al PTCP e cioè:

- un tratto del corso del fiume Ticino (codice 150002) che è uno dei quattro fiumi della Provincia di Milano e che costituisce il confine ovest del Comune nonché del confine regionale con il Piemonte.
- il tratto terminale del torrente Arno (codice 150011) che scorre accanto al vertice nord ovest del territorio comunale, in prossimità del confine con il Comune di Lonate Pozzolo nonché del confine provinciale con Varese

- *i canali irrigui (art. 34 Nda).*

Sulla tavola del PTCP non sono indicati i canali della rete irrigua che, invece nel territorio di Castano Primo è molto diffusa. Il P.G.T. evidenzia con il risalto che meritano, il Canale Villoresi e il suo reticolo idrografico minore, costituito dai canali derivatori (dal Canale Villoresi principale) e quelli diramatori (detti anche terziari), che prelevano l'acqua soprattutto dai derivatori (detti anche secondari).

- *gli stagni, lanche e zone umide estese (art. 66 Nda):*

- i laghi per la fitodepurazione delle acque reflue di fognatura del depuratore del Consorzio dei torrenti Arno, Rile e Tenore.

Non sono state invece riportate le zone umide indicate dal PTCP a ridosso dell'ansa del Canale Villoresi e delle vasche di accumulo e sedimentazione del canale Arno perché si erano formate solo a causa dell'esondazione dell'Arno che ormai, però, fortunatamente, non si verifica più.

- *il Sito di Importanza Comunitaria SIC (art. 62 Nda) costituito dalla fascia di territorio tra il fiume Ticino e il Naviglio Grande, rappresentato anche sulla tav. 4 del PTCP.*
- *il platano gigante in località Mulino al ponte, accanto al ponte stesso, classificato monumento naturale (LR 86/83), che è indicato anche sulla tav. 5/a del PTCP.*
- *la cava è rappresentata sulla tavola del PTCP con una classificazione unica di Cava attiva o attivabile (art. 50 Nda).*

Sulla tavola C2 del Documento di Piano sono state invece indicate le fasi evolutive pregresse e previste, come di seguito specificate:

- a ovest della via Turbighina una prima parte è stata ormai dismessa ed esclusa dal Piano cave, ed è in corso il suo recupero da parte del Parco Ticino. Tutta la parte restante è stata reinserita nel Piano cave come ATE G1, di cui una parte, anch'essa dismessa, potrà essere recuperata realizzando un complesso edilizio residenziale, un'altra parte, anch'essa dismessa, dovrà essere recuperata invece a parco pubblico e la parte rimanente è dedicata alla prosecuzione dell'attività estrattiva
- a est della via Turbighina, parte delle aree rientra nell'ATE G1 e potrà essere scavata nei prossimi 10 anni, mentre la parte restante sino alla Cascina Malpaga, è stata classificata come giacimento G1 che potrà essere eventualmente sfruttato al termine decennale di quello in corso.

5.1.2.2 la tavola 4 Rete ecologica individua i seguenti ambiti ed elementi:

- la matrice naturale primaria, che corrisponde alla fascia della zona A naturalistica integrale del PTC del Parco.
 - la fascia a naturalità intermedia, che corrisponde al limite della zona di protezione speciale ZPS del PTC del Parco.
 - un ganglio principale o primario (art. 57 Nda) che corrisponde all'ambito di rilevanza paesistica della tav. 3 dello stesso PTCP.
 - i canali artificiali Naviglio Grande e Canale Villoresi che sono individuati anche come principali corridoi ecologici dei corsi d'acqua (art. 58 Nda).
 - i varchi funzionali ai corridoi ecologici (art. 59 Nda):
 - il varco tutela il corridoio ecologico tra le località al Monte e Mulino al Ponte. Dopo l'adozione del P.G.T. è stata approvata la Disposizione del Direttore del Settore risorse idriche, cave e acque superficiali della Provincia di Milano che, tra l'altro, ha ridefinito il Varco. In seguito a ciò sulla tav. C2 del Documento di Piano è stato riportato il nuovo perimetro del Varco così come risulta dall'applicazione della citata disposizione provinciale
- Il P.G.T. ha individuato un secondo Varco a cavallo con il territorio confinante del Comune di Robecchetto con Induno per mantenere libere le aree attraversate dai corridoi ecologici del Parco del Ticino ed assicurare il collegamento tra le aree agricole poste a sud della S.P. 34 diramazione e quelle poste a nord della linea ferroviaria.

- *due zone extra urbane con presupposti per l'attivazione di progetti di consolidamento ecologico (art. 61 Nda):*
 - la prima zona corrisponde all'ambito di rilevanza paesistica della tav. 3 dello stesso PTCP, posta a ovest del paese
 - la seconda zona è posta a sud del paese, nel mezzo del territorio agricolo irriguo che si estende tra i Comuni di Castano, Buscate, Cuggiono e Robecchetto con Induno
- *le aree di riserva naturale integrale o orientata che corrispondono al fiume e alle sue zone di divagazione.*
- *le aree con tutela finalizzate all'interesse naturalistico che corrispondono alla zona ZPS del Parco.*
- *la rete ferroviaria e quella stradale.*

5.1.2.3 la tavola 5/a sistema dei vincoli paesistici e ambientali

- individua vincoli paesistici ambientali la cui natura e presenza risultano anche dalla documentazione del PTC del Parco e dallo Studio idrogeologico, di cui si è preso atto e che sono stati riversati nella documentazione allegata al P.G.T..

5.1.2.4 la tavola 6 Unità paesistico-territoriali (art. 29 Nda)

individua i seguenti ambiti ed elementi:

- il territorio posto a nord del Canale Villoresi come Alta pianura asciutta occidentale.
- il territorio posto a sud del Canale Villoresi come Alta pianura irrigua occidentale.
- la fascia del territorio che costeggia il fiume Ticino come Valle del Ticino, coincidente con il limite della zona di protezione speciale ZPS del PTC del Parco Ticino.
- il fiume Ticino
- il Canale Villoresi
- il Naviglio Grande

Per quanto riguarda gli ambiti territoriali della memoria storica, sulla tavola sono individuati i seguenti ambiti e elementi:

- la fascia di collegamento Milano-Torino, che si sovrappone quasi completamente alla pianura irrigua e alla Valle del Ticino
 - un impianto manifatturiero, probabilmente l'ex tessitura Kazazian
 - due ville con parco storico, probabilmente le ville Rusconi e Torno
 - a Turbigo, un impianto termoelettrico, una struttura fortificata, il luogo di una battaglia militare e un mulino da grano
 - una strada definita storica, che collega Nosate, Turbigo e i Comuni della linea del Naviglio, che nel tratto in cui attraversa il territorio comunale di Castano Primo, costeggia il Canale industriale.

5.1.3 IL PARCO DEL TICINO

Il PTC del Parco Ticino è il principale documento cui il progetto del P.G.T. ha dovuto fare riferimento perché il Parco governa direttamente e con poteri prevalenti rispetto alle eventuali diverse decisioni assunte dal Comune, il territorio all'esterno del perimetro di iniziativa Comunale I.C.. La

pianificazione del Parco prevale anche rispetto al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia.

Le delimitazioni dell'azonamento del PTC del Parco che sono state riportate sulla cartografia del P.G.T. sono indicative e finalizzate alla loro ricognizione:

- la massima esondazione del fiume Ticino
- i limiti della zona A naturalistica integrale
- i limiti della zona B2 naturalistica di interesse botanico forestale
- i limiti della zona B3 rispetto delle zone naturalistiche perfluviali
- i limiti della zona C1 agricola e forestale e di interesse faunistico
- i limiti della zona C2 agricola e forestale di interesse paesaggistico
- i limiti della zona G1 pianura asciutta a vocazione forestale
- i limiti della zona G2 pianura irrigua a vocazione agricola
- i limiti della Zona di Protezione Speciale ZPS
- i limiti del Sito di Importanza Comunitaria SIC
- i limiti delle attrezzature ricreative
- la rete buffer (rete ecologica)
- le aree boscate individuate nel Piano del settore boschi

L'unica delimitazione precisa e che risulta effettivamente modificata rispetto a quella vigente precedentemente è il nuovo perimetro della zona di Iniziativa Comunale, al quale il P.G.T. dedica una specifica cartografia di verifica e raffronto e una disamina approfondita nel successivo Capitolo 9.

5.1.4 LA SUPERSTRADA MARCALLO-MALPENSA

La progettazione esecutiva della superstrada Marcallo-Malpensa e delle relative opere di mitigazione e compensazione, che ha comportato la modifica automatica degli strumenti urbanistici comunali ed anche del PTC del Parco (Conferenze di servizi del 13.12.2000 e 23.04.2001, nota 3753/PU in data 22.06.2004 dell'Autorità di Bacino del fiume Po e Provvedimento Autorizzativo del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti trasmesso in data 6.09.2001 prot. 1052/01).

5.1.5 LA LINEA FERROVIARIA FERROVIE NORD MILANO

La progettazione esecutiva del raddoppio della linea ferroviaria delle Ferrovie Nord Milano e delle relative opere di mitigazione e compensazione, che ha comportato la modifica automatica degli strumenti urbanistici comunali ed anche del PTC del Parco (3a Sessione della Conferenza di Servizi del 12.09.2006 per l'approvazione del Progetto Definitivo per il potenziamento della linea ferroviaria Seregno-Novara nei Comuni di Castano Primo e Turbigo).

5.1.6 IL PIANO CAVE DELLA PROVINCIA DI MILANO

Il Piano cave della Provincia di Milano approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. VIII/166 del 16.05.2006 che prevale sulla pianificazione comunale e del Parco e la conseguente Disposizione del Direttore del Settore risorse idriche, cave e acque superficiali della Provincia di Milano n. 99/2009 del 11.03.2009, avente per oggetto l'approvazione del progetto di gestione produttiva Ambito territoriale estrattivo art. 11 LR 14/98

ATE G1 Ponte Castano CST1 Comuni di Castano Primo e Nosate - Bacino 1. Società Seratoni Cave srl e Società Malpaga srl, assunta dopo l'adozione del P.G.T. e alla quale è stata data attuazione con il provvedimento di approvazione definitivo del P.G.T..

5.2 ELABORAZIONE CARTOGRAFICA CONOSCITIVA.

L'attività conoscitiva è stata condotta alla scala 1:5000, alla quale il territorio comunale è rappresentabile con sole 2 tavole. Per ottenere però una rappresentazione cartografica unitaria di tutto il territorio comunale su una sola tavola si è dovuto ricorrere anche alla scala 1:8000. Trattandosi di tavole che contengono informazioni di tipo ricognitivo, è più opportuno che il territorio rappresentato sia completo e al tempo stesso la scala consenta una lettura sufficientemente chiara e precisa.

E' stato possibile disporre:

- delle foto aeree e del relativo rilievo aerofotogrammetrico;
- della cartografia della prima levatura dell'Istituto Geografico Militare Italiano dell'anno 1883 e di quelle successive effettuate negli anni 1905, 1914 e 1933;
- delle mappe catastali.

5.3 ELEMENTI GEOMORFOLOGICI, SISTEMA IDRICO E STRUTTURA NATURALE DEI LUOGHI

Gli elementi geomorfologici più rilevanti sono le terrazze fluviali.

Per quanto riguarda il sistema idrico che caratterizza il territorio esso è costituito da:

- il fiume Ticino e i canali artificiali da esso derivati, cioè il Naviglio Grande e relativo Regresso, il Canale Villoresi che a sua volta dà vita ad un esteso reticolo idrografico minore formato da canali derivatori e diramatori e il Canale industriale, che fornisce l'acqua di raffreddamento alla Centrale termoelettrica dell'Enel che si trova nel Comune di Turbigo
- il torrente Arno che naturalmente spaglia le sue acque nella zona nord-ovest del territorio di Castano, impaludandole. Negli ultimi anni sono stati costruiti grandi bacini di sedimentazione e dispersione in territorio del Comune di Lonate sul confine con Castano, e un canale che convoglia le acque con la portata di punta nel fosso Marinoni derivato dal fiume Ticino.

Gli elementi della struttura naturale dei luoghi sono: il corso del fiume Ticino e delle sue divagazioni (direzione nord-sud), le macchie boscate che coprono gran parte del territorio a nord del Canale Villoresi (definito appunto, pianura asciutta a vocazione forestale) e della valle fluviale che appartengono alla cosiddetta dorsale verde che collega l'Adda al Ticino (direzione est-ovest), i principali corridoi ecologici acquei costituiti dal Naviglio Grande che scorre in direzione nord-sud e dal Canale Villoresi che invece attraversa il territorio comunale in direzione ovest-est, la cosiddetta Dorsale verde che "abbraccia" il paese e penetra sino al fiume.

5.4 LINEE E RETI INFRASTRUTTURALI (d'acqua, di terra, aeree)

Le linee e le reti infrastrutturali sono:

- quelle d'acqua
 - il fiume Ticino che collega il lago Maggiore con il fiume Po
 - il Naviglio Grande che collega il Ticino con Milano e poi ritorna nel Ticino a Pavia

- quelle di terra
 - la superstrada Marcallo-Malpensa che collega l'autostrada Milano-Torino con l'aeroporto di Malpensa e l'autostrada dei Laghi e passa ad est e nord-est del centro urbano. Sulla superstrada ci sono due svincoli, Castano nord e sud
 - la linea ferroviaria Nord Milano che collega Saronno con Novara e attraversa in direzione nord-est sud-ovest il territorio, passando a nord del centro storico dove è ubicata la stazione
- quella aerea
 - Castano si trova sotto la rotta di atterraggio degli aeromobili che giungono all'aeroporto di Malpensa, che passa a ovest del centro abitato, sopra la Cascina Malpaga. L'aerostazione dista da Castano 10 minuti di automobile

5.5 USO DEL SUOLO

Gli attuali usi del suolo sono stati dettagliatamente e articolatamente rappresentati sulle tavole conoscitive e ricognitive del Documento di Piano del P.G.T..

Un terzo circa del territorio si trova allo stato naturale e boscato, un terzo è adibito all'uso agricolo e il terzo restante è urbanizzato, comprendendo in questa definizione anche il verde, i servizi e le aree ancora libere sia edificabili sia destinate alla formazione dei nuovi parchi cittadini.

5.6 POPOLAZIONE

Si tratta di una popolazione metropolitana, composta prevalentemente da abitanti residenti, ma è presente anche una quota cospicua di fruitori costituita dai lavoratori delle numerose aziende produttive e dei servizi pubblici e privati presenti sul territorio, in particolare gli studenti del centro scolastico superiore Torno, provenienti in maggior parte da altri Comuni. Non ci sono significative presenze stagionali né turistiche.

5.7 LETTURA DIACRONICA DEL PAESAGGIO

Diverse sono state le dinamiche storiche e le fasi salienti di trasformazione naturali e antropologiche che hanno portato all'attuale assetto.

In primo luogo il fiume Ticino che è l'elemento che ha formato e trasformato il paesaggio comunale, determinandone la morfologia, la vegetazione e la fauna.

Il fiume però ha dato vita anche alle dinamiche antropiche perché il suo corso è stato utilizzato come una delle principali vie di comunicazione tra il nord Europa e la fertile Valle Padana, lungo la quale sono sorti paesi e città, gettando le basi e creando le condizioni dello sviluppo economico che ha caratterizzato e fatto grande e potente il milanese: uso delle vie d'acqua, uso dei materiali da costruzione, provenienti dal fiume, sedimenti e vegetazione quali sabbia, acciottolato, legname, uso dell'acqua per utilizzi civili, agricoli e produttivi (dagli antichi mulini al raffreddamento della moderna centrale termoelettrica), fauna terricola e fluviale ad uso alimentare e conciaro, ecc..

In origine Castano e il Castanese erano connotati da una forte naturalità spontanea e selvatica perché il fiume scorreva in basso e i terreni posti in alto sul terrazzo fluviale erano privi di acque correnti per l'irrigazione e la coltivazione e ciò aveva portato alla formazione e espansione dei boschi e della selvaggina e limitato, al contrario, la coltivazione dei campi.

La prima “grande opera” il Naviglio detto, appunto, Grande, fu costruita alla fine del ‘400 e cambiò le condizioni della zona, aprendo nuove prospettive per tutto l’ovest milanese.

Il Naviglio Grande divenne una superstrada ante litteram perché il canale navigabile metteva in comunicazione diretta il lago Maggiore con Milano, passando più vicino ai paesi rivieraschi, rendendoli, così, più accessibili e interessanti per sviluppare anche attività economiche che non si limitavano alla coltivazione dei campi (che restava sempre difficoltosa) e alla caccia e pesca.

L’insieme formato dal fiume e dal Naviglio Grande, che scorrono paralleli per molti chilometri sino ad Abbiategrasso, costituiva una infrastruttura di trasporto particolarmente veloce e comoda per quei tempi (andare con la barca era decisamente meno pesante e faticoso che non con i carri e le carrozze) e attirava un vasto indotto rappresentato dalle attività che avevano a disposizione acqua in abbondanza, utilizzabile in modo costante e regolabile e distribuita in tutta la valle per scopi agricoli e artigianali (mulini, ecc.).

In quel periodo il ruolo di Castano rimane, comunque, defilato rispetto a quello dei paesi più rivieraschi perché sul Naviglio era presente solo un piccolo nucleo accanto ad uno dei ponti che lo attraversavano e ad una roggia che alimentava alcuni mulini. Si sviluppano di più i paesi collegati alla linea fortificata dei castelli, cui era affidata la difesa dei confini del territorio milanese, come Turbigo e Abbiategrasso più a sud e Somma più a nord. Per alcuni secoli non furono costruiti edifici ed opere importanti e quindi non ci sono presenze significative in tal senso né si trovano resti e vestigia di quel periodo.

Lentamente prese forma un piccolo centro rurale, all’incrocio tra gli assi stradali che devono la loro posizione originaria alla centuriazione romana, dei quali appare nettamente più marcato l’asse est-ovest costituito dall’attuale strada per Magnago/Legnano, via Tintoretto, piazza Mazzini, via Ponte Castano, via della Valle, Mulino al ponte ecc.. Come dimostra la forma e la giacitura della piazza Mazzini. Questo andamento è stato confermato secoli dopo dal tracciato del Canale Villoresi e, in parte, anche dalla linea ferroviaria. Attualmente però si è rafforzata maggiormente l’asse nord-sud, perché le principali arterie automobilistiche hanno questa direzione e conseguentemente la città ha assunto una forma più regolare e concentrica.

Tornando ad allora, il paese era costituito da corti di piccole dimensioni, a conferma che l’attività agricola che vi si esercitava era limitata.

Il Castanese continua a restare marginale e più arretrato anche quando, nel sei-settecento, cresce l’importanza del Naviglio, perché diviene l’asse portante di un nuovo straordinario fenomeno che fu la costruzione lungo il suo corso delle dimore delle famiglie nobiliari che lasciavano Milano e/o creavano magnifici palazzi e parchi di villeggiatura e accanto alle ville sviluppavano anche cascine, che apparivano ormai come veri e propri complessi multifunzionali, composti da abitazioni per i contadini, chiesetta, stalle per gli animali, piccoli esercizi ecc., con cui si formò un ceto imprenditoriale che diede un forte impulso allo sviluppo e alla modernizzazione dell’economia agricola milanese, sempre più ricca e importante, oltre che alla realizzazione di bellissime opere d’arte e di architettura.

Di questa prima rivoluzione a Castano ritroviamo solo la Villa Rusconi e le Cascine Cantona e Malpaga, che sono però lontane dagli esempi maggiori di quel periodo.

Anche la seconda rivoluzione che ne seguì, quella cosiddetta industriale, riguarda poco Castano perché lo sviluppo del tessile si indirizzò soprattutto sull'asta del fiume Olona.

Non troviamo perciò le grandi filande che allora furono costruite e i cui edifici ancor oggi spesso caratterizzano altri paesi dell'ovest e del nord-ovest milanese. A Castano, invece, la fisionomia, il volto del paese e il paesaggio rimangono immutati. Per vedere cambiamenti significativi si deve attendere la costruzione di una nuova "grande opera" perché tale fu il Canale Villoresi, la cui realizzazione inizia nel 1880 e si conclude dieci anni dopo.

Il Canale preleva l'acqua dal Ticino, poco a nord di Castano, e attraversando da ovest a est gran parte della Lombardia, confluisce nell'Adda a nord di Treviglio. Lungo il corso si diparte una fitta rete di canali secondari derivatori e di terziari diramatori, che irrigano i terreni che si estendono a sud del Canale, sino alla linea delle risorgive e dei fontanili (corrispondente circa alla S.S. 11 Padana superiore) rendendo così coltivabile una vastissima fascia di territorio.

Può sembrare strano ma fu proprio l'agricoltura, considerata oggi uno dei pilastri della tutela dell'ecosistema, a incentivare la trasformazione radicale dell'ambiente naturale autoctono, in nome dello sviluppo economico. Per fare posto ai campi coltivati vengono, infatti, abbattuti gran parte dei boschi e la vegetazione selvatica e spontanea, cresciuti a sud del Canale Villoresi.

Così lo sviluppo dell'agricoltura cambia il paesaggio e anche il paese cresce sia verso nord, allargandosi sin contro il Canale sia verso sud. Dopo la prima guerra mondiale le costruzioni vengono realizzate secondo una nuova tipologia edilizia: le loro caratteristiche sono meno rurali e le dimensioni più ridotte, adatte a piccoli nuclei familiari. Sono ancora costruite lungo le strade, che pur seguendo i tracciati delle antiche vicinali e campestri, si "allineano" e assumono un aspetto più urbano.

Questa tipologia viene attualmente definita cortina edilizia, perché gli edifici sono addossati e compongono fronti continui allineati sulla via. La loro altezza, le linee architettoniche e i materiali di costruzione non erano poi così diversi da quelli dei periodi storici precedenti, anche se in alcuni casi le facciate che prospettano sulla via sono più disegnate e decorate con cornici, fasce marcapiano, gronde, ecc.. Compaiono le prime strutture in cemento armato, ma di cemento sono diventati anche molti elementi decorativi, realizzati più a buon mercato di quelli originali in pietra.

A caratterizzare il territorio contribuiscono ora anche i principali canali irrigatori che scendono verso sud e un numero crescente di strade agricole, che rispondono alla necessità di coltivare i campi. Un elemento particolarmente importante è la cosiddetta Roggia Maestra, affiancata dall'omonima vicinale detta appunto, dei roggioni, cioè un secondario che si stacca dal Villoresi dove comincia il paese attuale, provenendo da Buscate, e ritorna verso la Valle scorrendo da est a ovest, in senso contrario a quello della corrente del Canale Villoresi. E' una vera e propria circonvallazione acquea che racchiude il paese dalla quale si diramano numerosi terziari che scendono diretti verso sud.

La realizzazione del Canale introdusse artificialmente anche un forte elemento di naturalità acquea nel paesaggio castanese che ancor oggi si percepisce direttamente in paese, senza dover scendere al fiume, accompagnato dalla crescita di fasce alberate lungo le sponde.

Il territorio assume due aspetti molto differenti a nord e a sud del Canale e due sono anche i modi di viverlo; si creano nuovi percorsi sulle alzaie e c'è la necessità di costruire ponti per riunire ciò che il Canale aveva separato. Per la prima volta prende forma a sud del Canale, un paesaggio caratterizzato da un reticolo di canali irrigatori e strade campestri e la possibilità di vedere il paese da “fuori” (e anche i paesi vicini) attraverso la campagna libera.

I tempi di percorrenza d'uso e di percezione del territorio continuano ad essere quelli degli spostamenti a piedi, con il carro o al massimo il cavallo.

Per guardare più lontano si può salire solo sul campanile!

Le misure del paesaggio erano queste. Più in là, molto più in là c'erano solo le vette del Monte Rosa che nei giorni sereni però sembra di poterlo toccare con mano!

C'è anche da dire che la fruizione estetica del paesaggio come possiamo intenderlo oggi è una conquista relativamente recente. Soprattutto di quello naturale perché allora non era pensabile osservare un territorio prescindendo dalla valutazione degli aspetti utilitaristici e di sicurezza.

Alcuni anni dopo (1887-1890) arriva a Castano la ferrovia e si costruisce la stazione poco al di là del Canale. Devono passare ancora quindici anni perché nasca anche la prima tessitura, proprio accanto alla stazione. Con il treno giungono in città sensazioni e concetti nuovi, come la velocità, i tempi di percorrenza, viaggiare lontano e collettivamente, la fabbrica e i “compagni” di lavoro ma anche il fumo nero e pesante che riempie l'aria, la fabbrica, il rumore e il tremore dei telai e delle ruote della locomotiva e dei vagoni, i passeggeri e le merci.

Con l'eccezione di alcune attività manifatturiere, l'aspetto della città è sempre più residenziale ma certamente, odora (o puzza) ancora di campagna.

Pochi se ne rendono conto, forse nessuno, ma è allora che si innesca quella logica perversa, di cui ancora oggi non riusciamo a liberarci, per cui è la presenza di elementi naturali pregiati come l'acqua e il fiume e i materiali che trasporta e deposita come le sabbie, ghiaie, ciottoli, come il legname degli alberi che crescono rigogliosi nella valle, è proprio questa presenza che facilita e attrae le costruzioni e gli insediamenti che finiranno, a lungo andare, per consumare e annullare quegli stessi elementi naturali che avevano innescato tutto il processo.

Bisogna evitare che accada questo!

Fino a un certo punto lo sviluppo funziona, perché la dimensione e le quantità prevedono e consentono di utilizzare i materiali prelevati sul posto o località vicine e anche le tecniche di costruzione derivano direttamente dagli stessi elementi che si trovano in natura e compongono il paesaggio, nel quale, quindi, si integrano con “naturalità”.

Queste sono alcune delle ragioni per cui molte costruzioni del passato ci appaiono belle, armoniose e intonate con l'ambiente e il paesaggio. Si è prodotta infatti un'architettura perpetuata uniformemente per lungo tempo e talmente consolidata e diffusa tra la popolazione da conservare nel complesso una qualità di stile, colori, materiali e proporzioni anche quando qualcosa se ne discostava.

Le costruzioni componevano perciò ambiti urbani omogenei riconoscibili, accoglienti e facilmente interpretabili come luoghi della memoria e appartenenti all'ambiente rurale circostante.

Questo è il centro storico, che deve essere tutelato e riqualificato, quale documentazione e testimonianza, rispettandone pressoché integralmente l'aspetto esteriore e, possibilmente lo spirito.

Il centro, però, non è più determinante nel rapporto tra la città e il paesaggio, perché, a partire dal secondo dopoguerra, esso è stato completamente circondato e inglobato dalle cosiddette costruzioni moderne residenziali e produttive e nei decenni più recenti anche destinate ad ospitare servizi e grandi strutture di vendita.

Rispetto al passato la situazione è molto più complicata, perché le tipologie si sono moltiplicate in relazione alle diverse possibilità economiche, al loro uso e posizione nella città e conseguentemente è diverso il loro impatto sull'ambiente.

A partire dagli anni Cinquanta le case si chiamano "villette". All'inizio molte sono "autocostruite" e la loro tipologia è completamente diversa da quelle del passato: piccoli edifici isolati uni o bifamiliari con un po' di giardino attorno, a volte molto piccolo perché sui lati è largo appena un metro e mezzo, quanto basta per rispettare la "legge" il Codice Civile.

La disposizione degli edifici e delle vie è molto meno ordinata, perché le villette si fanno dove la gente del paese ha un "pezzo" di terra lasciata dai genitori o dai nonni che la lavoravano e l'hanno divisa tra i figli, parenti, ecc., o dove si può acquistare con poco e più è "fuori" meno costa.

Anche i materiali sono "nuovi": intonaco e cemento armato, piastrelle, tapparelle, serramenti in alluminio, tegole e persino qualche copertura piana, ecc.. Persino il terribile "eternit" di cui le persone non conoscono ancora la pericolosità mortale. Non era importante che le villette fossero intonate con i cortili di un tempo, anzi, perché i cortili spesso ricordavano o volevan dire povertà, sacrifici, condizioni insalubri, umidità ecc. e quindi, se mai quelli che non potevano "farsi" la villetta, tentavano di mascherare da villetta pezzi di cortile, applicando piastrelle alle facciate, allargando le aperture, cambiando le gelosie con le tapparelle, sostituendo i coppi con l'ondolux e il legno con l'alluminio.

Solo l'altezza (due piani) resta simile a quella degli edifici del passato.

Mentre la città storica era compatta e gli edifici costruiti a filo della via, i quartieri di villette consumano molto più territorio a causa del frazionamento dei lotti edificabili e di una viabilità necessariamente più estesa, anche se il più delle volte si fanno vie strette e prive di marciapiedi.

Questa carenza risulterà più evidente dopo l'avvento dell'automobile e l'esigenza di disporre di strade percorribili e sicure, di parcheggi e di autorimesse.

La tipologia a villetta ha conosciuto due varianti principali; quella limitata delle grandi ville progettate dell'"architetto", con giardini più ampi e alberati e quella, opposta, di villette più piccole organizzate su due piani (duplex) accostate tra loro, che compongono un edificio a stecca con un piccolo giardino davanti e dietro, la cosiddetta casa a schiera.

Nell'insieme le zone così costruite non si intonano con l'ambiente circostante né si integrano con il paesaggio agricolo/boschivo di Castano e neppure hanno raggiunto risultati architettonici tali, da imporsi positivamente per la loro qualità progettuale. Va detto anche, però, che la dimensione e l'altezza contenute e la presenza del giardino fanno sì che le criticità di questa tipologia e dei quartieri così costruiti si notino meno.

Dove invece la rottura e il contrasto con il paesaggio sono evidenti e non si possono purtroppo nascondere né mimetizzare, sono i complessi condominiali, singoli fabbricati più alti e i grandi edifici pubblici, perché la qualità architettonica degli anni Sessanta e Settanta è stata generalmente bassa e anche i progetti delle opere

pubbliche realizzate dal Comune e dalla Provincia hanno dimostrato poca attenzione all'aspetto architettonico e al loro inserimento nel paesaggio.

Lo stesso Centro scolastico Torno, il centro commerciale e i padiglioni dell'EXPO presentano questi difetti e oggi sono delle criticità particolarmente evidenti, perché sorgendo lungo il margine sud della città che prospetta verso la campagna, si percepiscono da molto lontano.

Anche lo sviluppo produttivo ha portato alla costruzione di zone industriali o di singoli complessi del tutto carenti sotto il profilo paesistico e ambientale.

Tranne poche eccezioni, come gli uffici di alcune aziende, si tratta di capannoni prefabbricati, privi di ogni qualità estetica che, essendo quasi sempre costruiti nelle aree periferiche, sono la prima immagine negativa che la città mostra di sé.

5.8 LE DISCONTINUITA' PIU' EVIDENTI NEI PROCESSI STORICI E LE LOGICHE CHE NE HANNO GUIDATO LA FORMAZIONE

Le discontinuità più evidenti si riscontrano tra la città storica realizzata prima del Canale Villoresi, quella costruita dopo il Canale e la "terza" città, sviluppatasi dopo la seconda guerra mondiale.

Prima del Canale Villoresi, le tipologie sono rurali di piccola dimensione, a causa della scarsa coltivabilità dei campi non irrigati; dopo il Canale, si costruiscono alcune cascine esterne e avviene il taglio della maggior parte dei boschi a sud del Canale. Nel secondo dopoguerra si concretizza il passaggio dalla vita e dall'economia rurali a quella industriale e si sviluppano i trasporti automobilistici e aeroportuali e compaiono, appunto, le prime villette (e qualche condominio) e i capannoni industriali prefabbricati.

Occorre ricordare che il territorio è stato interessato da un evento particolarmente significativo nell'ambito del degrado ambientale.

A seguito dello spagliamento dell'acqua del torrente Arno, nel quale, dopo lo sviluppo industriale, confluivano le fognature dei Comuni del Varesotto posti a nord di Castano, gran parte del territorio comunale a ovest del paese, sin contro la sponda del Canale Villoresi, si era trasformata in una palude fetida e avvelenata che ha provocato la morte di gran parte della vegetazione boschiva precedentemente presente.

Solo da alcuni anni il problema è stato risolto con la costruzione del depuratore consortile di S. Antonino a Lonate Pozzolo e delle relative vasche di fitodepurazione in territorio di Castano (e un condotto interrato che le collega con il canale industriale e con le vasche di lagunaggio, sedimentazione e dispersione in Comune di Lonate collegate con il fosso Marinoni, derivato dal Ticino).

Dopo la bonifica dei terreni si è proceduto a rimboschire parte delle aree. Inoltre l'impossibilità di sfruttare a fini agricoli la zona ha favorito anche il suo rimboschimento naturale.

Prima la crisi del tessile, poi quella delle concerie ha portato alla dismissione di molti stabilimenti produttivi che operavano in questi due settori.

Si è già detto come i due eventi che hanno determinato in passato le maggiori trasformazioni delle caratteristiche del paesaggio e delle condizioni socio economiche di Castano e del Castanese in generale, sono stati la costruzione del Naviglio Grande e del Canale Villoresi. Nel complesso la crescita del paese è stata lenta e progressiva ed anche l'immigrazione interna dal Veneto e dal sud degli anni

Cinquanta e Sessanta e quella attuale, cosiddetta extracomunitaria, non hanno prodotto squilibri sociali né la formazione di quartieri “ghettizzati”.

5.9 LA PERCEZIONE SOCIALE DEL PAESAGGIO COMUNALE

Vi sono luoghi carichi di significati per l’immaginario collettivo e per le popolazioni locali. Alcuni travalicano l’interesse locale e sono:

- il fiume Ticino
- il Naviglio Grande
- il Centro scolastico superiore Torno
- l’EXPO Polo Fieristico Sud Malpensa

Mentre quelli carichi di significato principalmente per la popolazione locale sono:

- la piazza Mazzini
- la piazza con la chiesa parrocchiale di san Zenone nel quale viene custodito il “Santo Crocefisso”
- la Villa e parco Rusconi, oggi sede del Municipio
- il tratto del Canale Villoresi che attraversa la città
- la chiesetta/santuario della Madonna di Greè (del greto)

Nella popolazione non vi è invece alcuna o sufficiente percezione dell’importanza del reticolo irriguo né di un passato molto più antico dimostrato da alcuni ritrovamenti archeologici e alla individuazione di due aree a rischio archeologico.

L’insieme degli elementi del sistema paesistico ambientale e il loro rapporto con il sistema insediativo è stato rappresentato sulla tavola C1 del quadro ricognitivo, mentre sulla tavola C2 è stata evidenziata la sostanziale compatibilità del progetto proposto con il PTC del Parco e con il PTCP, di cui sono anche stati adeguati gli ambiti di rilevanza paesistica e naturalistica e i varchi ecologici e integrati gli elementi di interesse storico paesaggistico e naturalistico ambientale.

Capitolo 7

SUPERFICIE URBANIZZATA. INDICATORI DI SOSTENIBILITA', POLITICHE E AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE.

Superficie urbanizzata esistente

Il PTCP consente di incrementare la superficie urbanizzata solo entro limiti percentuali predeterminati in relazione al rapporto tra la superficie urbanizzata esistente e quella dell'intero territorio comunale.

La superficie urbanizzata di Castano Primo è rappresentata sulla tavola E1 del Documento di Piano e ha una estensione di 483,66 ettari, calcolata comprendendo le parti di territorio comunale edificate, le infrastrutture, i Piani Attuativi approvati (anche se non ancora realizzati) e i piccoli lotti di completamento inedificati. Sono escluse dal calcolo le aree assoggettate ai Piani Attuativi non approvati e le aree attrezzate a parco pubblico o libere destinate a servizi, queste ultime con una superficie maggiore di mq 5.000.

La superficie del territorio comunale misura ha 1.907,42 e conseguentemente il rapporto percentuale tra questa e la superficie urbanizzata è 25,36 per cui il consumo del suolo colloca Castano nella seconda fascia della Tabella 3 del PTCP, che comprende i Comuni con percentuali tra 21 e 30.

SUPERFICIE URBANIZZATA

			in deduzione	
	mq		mq	
1	5.382.747			
2	158.066			
3	20.217			
4	4.839			
5	9.369			
6	8.000			
7	4.822			
8	9.794			
9	8.680			
10	6.490			
11	7.479			
12	7.615			
13	85.996			
14	34.286			
15	38.392			
		a	6.123	
		b	16.500	

		c	62.204	
		d	22.343	
		e	17.146	
		f	351.795	
		g	11.849	
		h	10.867	
		i	16.405	
		l	19.025	
		m	28.317	
		n	9.439	
		o	115.947	
		p	86.371	
		q	22.954	
		r	64.818	
		s	28.334	
		t	7.977	
		u	13.099	
		v	15.164	
		w	14.421	
		z	9.012	
	5.786.792		950.110	4.836.682

Riuso del territorio urbanizzato (Indicatore I1)

Le zone del tessuto urbano consolidato definibili come di trasformazione sono quelle assoggettate dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole, ad essere attuate con Piano di Recupero o Programmi Integrati di Intervento o Permesso di Costruire Convenzionato, volte a riutilizzare le aree produttive dismesse o da dismettere.

La loro superficie è di mq 328.890.

La superficie fondiaria delle aree di espansione assomma a complessivi mq 552.778 e comprende mq 262.802 (69.442 + 48.976 + 144.384) degli Ambiti di completamento urbanistico del tessuto urbano consolidato del Piano delle Regole e mq 289.976 (50.681 + 17.205 + 222.090) di quelli di espansione urbanistica del territorio del Documento di Piano.

Il rapporto percentuale tra le zone di trasformazione e quelle di completamento e espansione urbanistica raccomandato dal PTCP è 10. Le percentuali che consentono di conseguire punti premio sono le seguenti: 1 punto tra 30 e 50, 2 punti tra 50 e 70, 3 punti oltre i 70.

La percentuale ricavabile dal P.G.T. è 59,49 (mq 328.890:mq 552.778 x 100 = 59,49) ed è, quindi, compresa tra 50 e 70.

Questo indicatore consente di acquisire 2 PUNTI PREMIO.

RIUSO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

STATO DI FATTO DELLA SUPERFICIE PRODUTTIVA DA TRASFORMARE	aziende in attività mq	aziende dismesse mq	
PROGRAMMA INTEGRATO di INTERVENTO P.I.I.			
1		15.613	
2		12.894	
3	17.402	22.279	
4		8.822	
5		17.670	
6		4.412	
7		2.894	
8.1		7.361	
8.2	3.146		
9.1	6.536		
9.2	2.365		
9.3	2.164		
10	1.772		
11	793	3.275	
12	7.178		
13		2.492	
14		5.266	
15	9.681		
16		980	
17	4.356		
18	4.447		
19	10.138		
20	2.521		
21		3.212	
22		3.837	
23		2.857	
24		3.229	
25		5.194	
26	8.996		
27		2.865	
28	27.786	3.234	
*			
29		7.633	
Totale	109.281	136.019	245.300
Area abbinata all'Ambito di completamento urbanistico n.17			
**		4.754	4.754
Zona B7 produttivo da trasformare in residenza con P.I.I. o Permesso di Costruire Convenzionato			
Totale	78.839		78.839
TOTALE	188.120	140.773	328.893

* area ubicata all'esterno dell' I.C. il cui P.I.I. è assoggettato al PTC del Parco

** area ubicata all'esterno dell' I.C. il cui P.A. non è soggetto però al PTC del Parco perché è prevista la demolizione dei fabbricati esistenti e la valorizzazione immobiliare è traslata nell'Ambito 17 all'interno dell' I.C.

Dotazione aree verdi piantumate (Indicatore I3)

Per i Comuni del castanese di seconda fascia della tabella 3 è richiesta una superficie arborea e arboreo/arbustiva pari almeno all'8% del territorio comunale. Questa percentuale corrisponde a 152,59 ettari, a fronte di una superficie boscata esistente, individuata sulle tavole A del Documento di Piano di ha 329,53, pari al 17,28%.

Ci sono quindi 176,94 ettari in più rispetto alla dotazione minima "raccomandata" dal PTCP (ha 329,53 – 152,59).

La superficie richiesta dal PTCP per meritare il massimo dei punti premio (2 punti) è il 30% in più di quella raccomandata cioè ha 198,36. I boschi esistenti superano quindi di ben 131,97 ettari (ha 329,53 – 198,36) anche il valore obiettivo premiante.

Inoltre le Norme di Attuazione prevedono che i terreni "consumati" dalle nuove superfici fondiari degli Ambiti di completamento urbanistico e da quelli di trasformazione del territorio (che ammontano ad ettari 55) siano compensati con un rimboschimento di aree di pari superficie che si aggiungeranno a quelle esistenti.

I boschi esistenti da tagliare per sviluppare la superficie fondiaria prevista sono 7,2 ettari e non vanno in deduzione perché le Norme di Attuazione prevedono che il taglio debba essere compensato in misura almeno doppia di quella dovuta ai sensi del regolamento del Parco Ticino.

Questo indicatore consente di acquisire 2 PUNTI PREMIO.

Frammentazione degli insediamenti produttivi (Indicatore I4)

Il rapporto percentuale tra il perimetro "libero" degli insediamenti produttivi cioè quello confinante con aree libere agricole e la superficie racchiusa entro il suddetto perimetro, fornisce il dato della frammentazione (o per meglio dire del suo contrario, cioè quello della compattazione) delle zone industriali.

La situazione esistente è rappresentata sulla tavola F1 del Documento di Piano. La superficie degli insediamenti produttivi è di ha 66,44 ed il perimetro "libero" misura solo mt 2.214. Il dato percentuale risulta 0,33.

Il progetto di PGT rappresentato sulla tavola F2, riduce il valore complessivo dell'indicatore a 0,20, ricavato dalla superficie degli insediamenti che è aumentata a ha 76,31 e dal perimetro libero che è sceso a ml 1.534. L'indicatore calcolato sulla situazione esistente e ancor di più sul progetto, risulta, quindi, nettamente inferiore al valore 2 raccomandato dal PTCP ed è inferiore anche al valore obiettivo premiante di 1,5.

Questo indicatore consente di acquisire 1 PUNTO PREMIO.

FRAMMENTAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**Stato di fatto**

aree di rilevamento	Superficie	perimetro libero	%
	mq a	ml b	
1	80.492	483	
2	7.927	0	
3	16.090	0	

4	6.116	0	
5	3.655	0	
6	7.066	176	
7	1.606	0	
8	11.063	0	
9	43.223	0	
10	4.693	0	
11	23.466	0	
12	5.863	0	
13	10.219	0	
14	4.493	0	
15	328.926	89	
16	4.723	0	
17	53.517	230	
18	5.210	284	
19	5.482	523	
20	34.947	371	
21	5.633	58	
	664.410	2.214	0,3332

FRAMMENTAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
Progetto

aree di rilevamento	superficie	perimetro libero	
	mq	ml	%
	a	b	b/a
1	180.546	0	
2	2.955	0	
3	7.198	0	
4	59.416	0	
5	23.093	0	
6	380.704	22	
7	53.443	240	
8	5.245	284	
9	5.655	523	
10	34.954	373	
11	5.633	57	
12	1.062	0	
	759.904	1.499	0,1973

Accessibilità alla stazione ferroviaria, parcheggi di interscambio (Indicatore I5)

Il numero delle “uscite ferro” fornito dall’ultimo censimento ISTAT, con origine nel Comune di Castano Primo e in quelli confinanti non dotati di stazione ferroviaria è 819, così composto:

Castano Primo	365
Lonate Pozzolo	----- (Provincia di Varese)
Nosate	20

Robecchetto con Induno	96
Cuggiono	84
Buscate	53
Magnago	<u>201</u>
	819

Il PTCP raccomanda che il numero dei posti auto nei parcheggi di interscambio sia almeno pari al 10% delle cosiddette “uscite ferro”.

Le Norme di Attuazione dei P.I.I. previsti nei pressi della stazione prevedono che il parcheggio di interscambio disponga almeno di 180 posti, che corrispondono al 22% delle “uscite ferro”, premiabile con il massimo punteggio (2 punti).

Questo indicatore consente di acquisire 2 PUNTI PREMIO

Dotazione di piste ciclopedonali (Indicatore I6)

La rete stradale esistente e progettata in ambito comunale ha una lunghezza di 110 chilometri (esistenti km 97 + in progetto km 12,7 + schema di progetto km 1,4). Lo sviluppo delle piste ciclopedonali esistenti e di quelle già programmate come opere compensative da Le Nord è di 10 chilometri. Aggiungendo quelle previste dal P.G.T. (44,5 km) la lunghezza sale a 55 chilometri, pari al 50% dello sviluppo della rete stradale.

La percentuale raccomandata dal PTCP è il 15% e quella che consente di conseguire il massimo punteggio premio deve essere superiore al 30%, percentuale che, dunque, è largamente superata da quella prevista dal P.G.T..

Questo indicatore consente di acquisire 2 PUNTI PREMIO

PISTE CICLABILI

ESISTENTI	ml
vie Torriani - Giotto	308,00
terminale via Giotto	204,00
vie Cottolengo - D'Azzeglio	491,00
pedonale tra vie Croce e S.Francesco	280,00
pedonale tra vie Sanzio e Cassino	150,00
pedonale lungo Villoresi lato sud sino al lavatoio	3.054,00
via Guercino	121,00
pedonale lungo Villoresi lato nord	910,00
via della Meridiana	239,00
pedonale lungo le vie S.Gerolamo - Gesù - Tobagi - Acerbi - Moroni	914,00
pedonale lungo Villoresi lato sud partenza dalla Darsena	1.457,00
terminale via Sabotino	110,00
vie Vittime di Ustica - vicinale dei Roggioni	411,00
pedonale tra vie per Cuggiono – Treves	75,00
pedonale dalla Casa delle Barche al Mulino Vecchio	1.618,00
collegamento con Mulino al Ponte	150,00
TOTALE 1	10.492,00
PROGETTO	ml
vicinale della Cascina Cantona	1.482,00
vicinale della Madonna di Greè	784,00

via S.Antonino	639,00
S.P. 32	1.376,00
pedonale Cascina Corinna	1.099,00
pedonale lungo ex riserva Riva	674,00
vicinale di Nosate	1.134,00
vicinale sotto della Malpaga	1.135,00
vicinale delle Retine	1.264,00
vie Verdi - P.Castano - Molinara - Mulino al Ponte	4.341,00
collegamento vicinale sotto Malpaga a via P.Castano	417,00
pedonale lungo la nuova circonvallazione interna	3.925,00
pedonale lungo la nuova circonvallazione a ovest (sopra al Villorresi)	657,00
pedonale lungo la nuova circonvallazione a ovest (sotto al Villorresi)	360,00
da vicinale dei Roccoli a via Piemonte	346,00
via Lonate	531,00
da via Foscolo a via Torriani	553,00
da via Botticelli a via Beato Angelico	804,00
da via Toscana a via Ariosto	631,00
via Ariosto	840,00
vicinale sopra della Malpaga - via Olimpiadi	716,00
pedonale FNM a S.S.341	663,00
da rotonda FNM a via Croce	218,00
vicinale cava Torno - Schuster	638,00
vie S.Francesco - dei Peri - Darsena	376,00
pedonale lungo Villorresi lato sud	407,00
vie Rimembranze - della Saronna	924,00
vicinale del Cimitero a via della Saronna	364,00
vie Tintoretto parte terminale - vicinale per Legnano	1.028,00
via Nitti a Villorresi	295,00
via per Buscate S.P.34	810,00
tratto terminale vicinale dei Roggioni a via per Cuggiono	261,00
via Tripoli	489,00
vicinale dei Roggioni	700,00
viale della Resistenza - via per Turbigio	1.371,00
via Trieste	365,00
vicinale dei Somelli di sotto	869,00
vicinale dei Somelli di sopra	1.744,00
vicinale Robecchetto Buscate	1.616,00
vicinale del Malvaglio	839,00
vicinale la Fam - ambito 9	1.126,00
collegamento ambiti 8-9-15-16.1	1.649,00
collegamento ambiti 15-16	670,00
via per Tornavento	1.315,00
pedonale in terno cava	993,00
pedonale in terno cava	820,00
pedonale in terno cava	281,00
TOTALE 2	44.539,00
TOTALE 1+ 2	55.031,00

Attuazione di Programmi di azione paesistica (P1)

L'art. 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole prevede il sostegno al Parco del Ticino per la riqualificazione e il potenziamento degli ambiti naturalistici e paesistici, ai sensi dell'art. 70 del PTCP.

Questa azione acquisisce 0,5 PUNTI PREMIO

Attuazione di percorsi formali di sviluppo sostenibile (P2)

L'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole prevede la registrazione EMAS per le imprese che si insediano ex novo e per quelle che ampliano la propria SIp in misura superiore al 50%.

Questa azione acquisisce 0,5 PUNTI PREMIO

Previsione di criteri progettuali e interventi di riqualificazione ambientale (P4)

Gli artt. 35, 36, 37, 38 e 40 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e gli obiettivi di attuazione degli Ambiti di trasformazione del territorio del Documento di Piano, recepiscono i contenuti del Repertorio B per gli interventi di riqualificazione ambientale.

Questa azione acquisisce 0,5 PUNTI PREMIO

Sostegno all'edilizia bioclimatica e ecosostenibile (P5)

L'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e gli Indirizzi di attuazione degli Ambiti di trasformazione del territorio del Documento di Piano, incentivano con un premio volumetrico i progetti conformi ai criteri e agli indirizzi di edilizia bioclimatica messi a punto dalla Regione e dal Comune, che comprenderanno i requisiti e l'uso di materiali elencati nella "politica" P5 del PTCP.

Questa azione acquisisce 0,5 PUNTI PREMIO

Localizzazione all'interno del territorio comunale di almeno un impianto o attrezzatura intrusiva di interesse sovracomunale (P7)

Subito al di là del confine, in Comune di Lonate Pozzolo, sono localizzati due impianti di interesse sovracomunale:

- le vasche di accumulo e sedimentazione del torrente Arno;
- il grande depuratore della fognatura del Consorzio dei torrenti Arno, Rile e Tenore che raccoglie e tratta le acque reflue di gran parte del territorio della Provincia di Varese (bustese/gallaratese). Il processo di depurazione si conclude con la fitodepurazione che avviene in grandi vasche di lagunaggio che si trovano a valle dell'impianto in Comune di Castano. Castano dunque, si è fatta carico di accogliere direttamente sul suo territorio parte di un impianto "intrusivo" di interesse sovracomunale.

Questa azione acquisisce 0,5 PUNTI PREMIO

Sostegno e riqualificazione della rete commerciale e al dettaglio (P8)

L'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole incentiva la realizzazione di servizi commerciali e alla persona in tre specifici ambiti del territorio comunale. Inoltre l'art. 40 delle N.T.A. del Piano delle Regole qualifica come servizi le attività commerciali nella Zona A2 nucleo originario che configurino un centro commerciale naturale e diano vita ad uno spazio attrattivo per lo shopping e il passeggio, nonché quelle attività commerciali che forniscono servizi a domicilio a particolari categorie di cittadini in condizioni di "fragilità".

Questa azione acquisisce 0,5 PUNTI PREMIO

Organizzazione di un Sistema Informativo Territoriale (SIT) comunale coordinato con quello provinciale (P9)

Il Comune di Castano Primo ha aderito al progetto regionale SISCOTEL – Aggregazione di Arconate, gestito dai Comuni con la società EuroPA al fine di realizzare il SIT e contribuire al suo aggiornamento ai sensi dell'art. 19 delle N.T.A. del PTCP.

Questa azione acquisisce 0,5 PUNTI PREMIO

Complessivamente gli obiettivi di sostenibilità e le politiche di riqualificazione promossi dal P.G.T. permettono di acquisire 12 PUNTI PREMIO così determinati:

INDICATORI DI SOSTENIBILITA'		Punti Premio	
11	Riuso del territorio urbanizzato	2	
13	Dotazione aree verdi piantumate	2	
14	Frammentazione degli insediamenti produttivi	1	
15	Accessibilità alla stazione ferroviaria: parcheggi di interscambio	2	
16	Dotazione di piste ciclopedonali	2	
Totale 1			9
POLITICHE E AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE			
P1	Attuazione di Programma di azione paesistica	0,5	
P2	Attuazione di percorso formale di sviluppo sostenibile	0,5	
P4	Previsione criteri progettuali e interventi di riqualificazione ambientale	0,5	
P5	Sostegno all'edilizia bioclimatica e ecosostenibile ecc.	0,5	
P7	Localizzazione all'interno del territorio comunale di almeno un impianto o attrezzatura intrusiva di interesse sovracomunale	0,5	
P8	Sostegno e riqualificazione della rete commerciale al dettaglio	0,5	
P9	Organizzazione di un sistema informativo territoriale comunale coordinato con quello provinciale	0,5	
Totale 2			3,5
Totale 1+2			12,5

I 12,5 punti totalizzati collocano il P.G.T. di Castano Primo al terzo livello premio che si conquista con un punteggio uguale o superiore a 11.

Il terzo livello consente di opzionare il 3% in più di consumo di suolo.

Capitolo 8

CONSUMO DEL SUOLO. INCREMENTO DELLA SUPERFICIE URBANIZZATA E DOTAZIONE DI RISERVA DELLA SUPERFICIE FONDIARIA

CLASSE DI CONSUMO DEL SUOLO E AUMENTO DELLA SUPERFICIE URBANIZZATA AMMESSA

La Tabella 3 allegata al PTCP fornisce la metodologia per attribuire al Comune di Castano la classe di appartenenza del consumo di suolo, in relazione all'indice (ICS) calcolato come il rapporto percentuale tra la superficie urbanizzata e la superficie territoriale comunale:

superficie urbanizzata	mq	<u>4.836.682</u>
superficie territoriale comunale	mq	$19.074.200 = 0,2536 \times 100 = 25,36\%$

Questa percentuale colloca il Comune di Castano (appartenente al Tavolo interistituzionale 6) in classe B corrispondente all'intervallo tra 21 e 30.

La classe B consente di incrementare la superficie urbanizzata del 4%, corrispondente a mq 193.467.

CONSUMO DI SUOLO AGGIUNTIVO PER I PUNTI PREMIO TOTALIZZATI

Il consumo di suolo aggiuntivo ammesso per i punti premio totalizzati è del 3%, corrispondente a mq 145.100 (vedi precedente Capitolo 7).

Complessivamente l'aumento di consumo del suolo ammesso è del 7%, corrispondente a mq 338.567 (193.467 + 145.100).

Incremento della superficie urbanizzata

L'attuazione completa delle nuove previsioni insediative del Piano delle Regole e del Documento di Piano comporta un consumo aggiuntivo di suolo destinato a superficie fondiaria delle funzioni residenziali e extraresidenziali di mq 153.626, corrispondente ad un incremento del 3,18% della superficie urbanizzata esistente.

Le modalità di conto sono illustrate nella tabella che segue e sulla tav E2 del Documento di Piano.

Tale incremento è compatibile con il PTCP perché è inferiore alla percentuale del 4, che corrisponde a mq 193.467, che il PTCP assegna a Castano, come risulta dalla dimostrazione svolta precedentemente.

Risulta una differenza di superficie a disposizione, sino al raggiungimento del 4%, di mq 39.841 (193.467 – 153.626).

INCREMENTO SUPERFICIE URBANIZZATA

AMBITI DI COMPLETAMENTO N.	incremento		in deduzione perché già nel P.R.G.		restano
	SF mq		SF mq		SF mq
7 PRODUTTIVO	6.792	ex PA 5		9.884	-3.092
8 RESIDENZA	30.778	ex PA Romorini		10.446	20.332
10 TERZIARIO	7.335	ex PA 19		22.954	-15.619
11 RESIDENZA	4.167	ex PA 6		4.167	0
12 RESIDENZA	2.018			0	2.018
13 RESIDENZA	5.447	ex PA 7		3.301	2.146
14 RESIDENZA		ex PA 8	8.804		
		ex PA 9	19.775		
	19.954			28.579	-8.625
15 TERZIARIO	25.078			0	25.078
16 RESIDENZA		parte ex PA 10	45.737		
		ex C.na Perotta	815		
	17.930			46.552	-28.622
17 TERZIARIO		parte ex PA 10	39.953		
		ex concerta	4.754		
	16.563			44.707	-28.144
18 RESIDENZA	4.259	ex Zona B		1.824	2.435
19 PRODUTTIVO	13.654	ex PA 15+ compl		14.058	-404
22 RESIDENZA	7.224	ex PA 11		2.569	4.655
23 RESIDENZA	6.217	ex PA 12		4.716	1.501
24 RESIDENZA	5.763	ex PA 13		5.763	0
25 PRODUTTIVO	22.231	ex PA 17		22.231	0
NUOVO 26 RESIDENZA	4.817	ex Zona B7		7.986	-3.169
27 RESIDENZA	13.384	ex PA 14		14.498	-1.114
28 PRODUTTIVO	14.016	ex PA 18		18.072	-4.056

29 TERZIARIO	10.196	ex PA 20		15.685	-5.489
NUOVO 30 RESIDENZA	1.748			0	1.748
31 RESIDENZA	18.745			32.991	-14.246
32 PRODUTTIVO	1.200			0	1.200
33 RESIDENZA	1.933			0	1.933
TOTALE 1	261.449			310.983	-49.534

AMBITI					
DI TRASFORMAZIONE	incremento		in deduzione		restano
N.	SF mq		SF mq		SF mq
1 RESIDENZA		ex PA 1	4.788		
		ex PA 2	5.729		
		Tiger	15.606		
		Stefanoni	12.846		
		Attrez: tecnolog.	1.459		
	46.972			40.428	6.544
2 RESIDENZA	64.466	ex PA 3		23.419	41.047
NUOVO 3 RESIDENZA	7.989			0	7.989
4 PRODUTTIVO	44.628			0	44.628
5 RESIDENZA	24.728			0	24.728
6 PRODUTTIVO	6.503			0	6.503
9 TERZIARIO/FIERA	17.205			0	17.205
20 RESIDENZA	18.170			0	18.170
21 RESIDENZA	36.346			0	36.346
TOTALE 2	267.007			63.847	203.160
TOTALE 1+2	528.456			374.830	153.626
sup. urbanizzata esistente mq		4.836.682	incremento	153.626	3,18

Dotazione di riserva della superficie fondiaria

Il Comune dispone, in aggiunta a quella localizzata sulla cartografia del Piano, di una ulteriore quantità di superficie fondiaria costituita dalla differenza tra il 4% e il 3,18% effettivamente utilizzato, pari a mq 39.841 e della superficie/premio del 3% che deriva dai 12,5 punti totalizzati (come risulta dalla dimostrazione precedentemente svolta) corrispondente a mq 145.100.

Complessivamente il Comune dispone di mq 184.941 (39.841 + 145.100) non localizzati negli Ambiti di completamento né in quelli di trasformazione che costituiscono la DOTAZIONE DI RISERVA di superficie fondiaria utilizzabile applicando il combinato disposto dell'art. 21 delle N.T.A. del Piano delle Regole (Fascicolo VI) e delle lettere B e H della Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento del Documento di Piano (Fascicolo IV).

L'art. 21 delle N.T.A. del Piano delle Regole e il punto 4.4.7 della Disciplina dei P.I.I. del Documento di Piano consentono di negoziare l'aumento della superficie fondiaria di ciascun Ambito di completamento e trasformazione e Comparto di programma Integrato sino ad un aumento massimo del 30% della rispettiva superficie fondiaria, per complessivi mq 100.383 aggiuntivi.

Sf Ambiti	mq	153.623 x 0,3 = mq	46.087
Sf P.I.I.	mq	180.988 x 0,3 = <u>mq</u>	<u>54.296</u>
		= mq	100.383

In tal caso l'incremento totale della superficie urbanizzata ammonterebbe a mq 264.009 (mq 153.626 + mq 100.383) e passerebbe così dal 3,18 al 5,25%.

I rimanenti mq 74.558 potranno essere localizzati solo con una Variante del Documento di Piano o del Piano delle Regole.

Capitolo 9

ZONE DI INIZIATIVA COMUNALE ORIENTATA (I.C.) (art. 12 NdA del PTC del Parco Ticino)

1 I.C. vigente

Le zone vigenti di Iniziativa Comunale orientata del PTC del Parco sono indicate con apposito perimetro sulle tavole Aa e Ab dell'uso del suolo del Quadro conoscitivo del Documento di Piano.

2 I.C. modificato

Sulle tavole 0a e 0b del Piano delle Regole e sulle tavole 2a e 2b e I delle previsioni del Documento di Piano sono indicate le zone di Iniziativa Comunale orientata modificate con il P.G.T..

3 Le modifiche dell'I.C.. Il confronto tra il perimetro vigente e quello modificato e la verifica di compatibilità delle modifiche con il comma 9 dell'art. 12 del PTC del Parco

Sulla tavola I del Documento di Piano sono indicati i perimetri delle zone di Iniziativa Comunale vigenti e quelli modificati con il P.G.T. utilizzando un segno grafico marcato e la base sfumata del progetto di P.G.T. affinché le differenze tra i due perimetri siano evidenti.

Il comma 9 dell'art. 12 delle NdA. del PTC del Parco consente al Comune di modificare l'I.C. in fase di redazione di un nuovo P.R.G. (leggasi P.G.T. dopo L.R. 12/2005) a condizione che l'aumento della superficie compresa nell'I.C. non sia superiore al 5%, sia localizzato in continuità con l'I.C. vigente e non siano interessate, compromesse e/o alterate aree di particolare pregio ambientale ed agronomico e non siano interessate le Zone A, B1, B2, B3, ZPN e ZPS del PTC del Parco.

La superficie compresa nelle quattro zone I.C. del P.R.G. ha un'estensione di 589,18 ettari e quella compresa negli I.C. modificati del P.G.T. ha un'estensione di 618,26 ettari, con un aumento di 29,07 ettari, corrispondente al 4,93%, inferiore a 5 e quindi compatibile.

Le singole zone sono state modificate come segue:

3.1 zona I.C. centro urbano

La zona del "centro urbano" è aumentata di circa 33,39 ettari, in continuità con il perimetro precedente, così come prescritto dal citato art. 12.9.

L'aumento non comprende zone di particolare pregio ambientale e i nuovi terreni inclusi nell'I.C. sono azionati G1 e G2 dal PTC del Parco; non interessano quindi le zone vietate dall'art. 12 NdA del Parco.

Le nuove aree ricomprese nel perimetro sono:

- 3.1.1 i terreni a est del Polo fieristico. In fase di adozione del P.G.T. si trattava di quelli sino alla vicinale dei pioppi, sui quali il P.G.T. prevede di ampliare l'EXPO. A seguito dell'accoglimento di una

osservazione in tal senso presentata dal Parco il perimetro è stato allargato oltre la vicinale per inserire nella perequazione una fascia adiacente alla via, larga circa 50 mt, da piantumare per ottenere una migliore integrazione paesaggistica dell'Ambito di trasformazione e in particolare per schermare la trasformazione della vicinale in strada urbana. Non si sacrificano colture pregiate ma si tratta comunque di aree agricole irrigue.

Il 75% delle aree all'interno dell'ampliamento dell'I.C. è destinato e vincolato a verde pubblico e alla formazione del cosiddetto Parco Sud dell'Expo.

E' stata invece eliminata la parte dell'I.C. che comprendeva aree oltre la vicinale de la fam, per ridurre la penetrazione nella zona agricola verso sud e dare, così, maggiore compattezza alla forma urbana.

- 3.1.2 I terreni posti lungo il lato nord-ovest del perimetro urbano, dove il Documento di Piano ipotizza la realizzazione di una nuova strada di circonvallazione e la localizzazione di alcuni Ambiti di trasformazione residenziale e un Ambito produttivo che amplia la zona industriale esistente accanto al centro sportivo.

Si tratta di terreni asciutti e scarsamente coltivati, tranne quelli posti a sud del Canale Villorosi, sino alla linea ferroviaria, che sono, invece, irrigui.

E' maggiore il loro valore sotto il profilo naturalistico (riconosciuto dal PTCP) perché vi sono ampie macchie boscate, anche se la qualità delle alberature è modesta.

Non per questo la presenza dei boschi è stata sottovalutata, anzi. Gli indirizzi e gli obiettivi che sovrintendono alla redazione dei Piani di attuazione degli Ambiti di trasformazione garantiscono il mantenimento e la loro tutela, perchè concentrano l'edificazione nelle sole zone libere da alberature e disincentivano i tagli, limitandone la quantità, vietando quelli che frammentassero le masse boscate più vaste e compatte ed elevando (al doppio e persino al triplo) le compensazioni già previste dalla legislazione regionale e dalla normativa del Parco in questa materia.

A seguito dell'accoglimento di un'osservazione presentata dal Parco dopo l'adozione del P.G.T., è stato ridimensionato e spostato in altra zona del territorio l'Ambito di trasformazione 3 ed eliminata la biforcazione della strada di circonvallazione.

Il relativo ampliamento dell'I.C. è stato ridotto ma conservando al suo interno le aree precedentemente destinate all'Ambito 3, che sono state riportate all'originario azionamento agricolo del P.R.G..

Coerentemente con le motivazioni esposte nel P.G.T. adottato che avevano portato alla individuazione di un Ambito di trasformazione più ampio, si ritiene ancora, infatti, che l'uso di questa zona possa essere riconsiderato in futuro, a seguito della verifica dell'attuazione delle previsioni di questo primo P.G.T. e delle concrete ricadute sul territorio della costruzione della superstrada Marcallo-Malpensa e del potenziamento della linea ferroviaria.

- 3.1.3 Un particolare ordine di problemi è quello che riguarda le modifiche I.C. a confine con i Comuni di Vanzaghello, Buscate e soprattutto di Robecchetto con Induno connessi alla salvaguardia dei Varchi ecologici esistenti della rete buffer del Parco e della “Dorsale verde” del PTCP, che si incunea tra Castano e questi due Comuni. In tutti e tre i casi sono rispettate le condizioni poste dal comma 9 dell’art. 12 delle NdA del PTC del Parco.
- 3.1.3.1 Nel caso di Vanzaghello la modifica dell’I.C. non altera la situazione esistente perché il perimetro dell’ampliamento resta comunque all’interno del limite della superstrada, che ormai rappresenta, di fatto, il confine urbano. Le aree comprese nella fascia tra il perimetro I.C. vigente e quello ampliato sono destinate solo a verde (di perequazione) e dovranno essere cedute al Comune proprio al fine di tutelare i boschi esistenti o estenderli sui terreni ora liberi, a salvaguardia del Corridoio ecologico e della Dorsale verde.
- 3.1.3.2 L’accoglimento di una osservazione presentata dalla Provincia dopo l’adozione del P.G.T. ha comportato la cancellazione dell’Ambito di trasformazione 26 Cascina Saronna e conseguentemente l’annullamento del corrispondente ampliamento dell’I.C. che si estendeva oltre la superstrada, che rappresenta ormai, come si è detto, il principale elemento di demarcazione tra zona di Iniziativa Comunale e quella del Parco.
- 3.1.3.3 La ragione della modifica in riduzione dell’area I.C. nella zona verso Buscate, già attuata nella fase dell’adozione e confermata nella versione del P.G.T. approvato, sta nel contrasto con un “corridoio ecologico” individuato dal Parco e con un ambito di rilevanza paesistica indicato dal PTCP (tav. 3c) su gran parte dei terreni a cavallo della S.P. 34 nel tratto tra Castano e Buscate, che con alcuni adattamenti per far coincidere i confini con elementi identificativi certi, è stato confermato dal P.G.T., anche a seguito di un’osservazione in tal senso della Provincia.
Tra gli elementi identificativi, anche in questo caso, vi è la nuova superstrada Marcallo-Malpensa.
Il precedente I.C. (del P.R.G.) era più largo su questo lato del paese perché seguiva anche allora il tracciato della superstrada che era stata progettata molto più all’esterno. Conseguentemente allo spostamento della superstrada corrisponde la riduzione dell’I.C..
- 3.1.3.4 La modifica dell’I.C. a confine con Robecchetto è più problematica perché lo spazio libero tra le costruzioni esistenti nei due Comuni misura poche centinaia di metri. L’area in sé non ha alcun valore agricolo perché si tratta di una fascia larga appena 80 metri, interclusa tra la S.S. 341 e la ferrovia e neppure valore naturalistico ambientale. In proposito non è probante l’appartenenza segnalata dal PTCP

(tavola 3c) all'ambito di rilevanza paesistica della Cascina Malpaga. Infatti, nella verifica operata a scala comunale il limite paesistico è stato arretrato al di là della ferrovia.

La criticità del Varco è data dalla ristrettezza dello spazio libero tra le costruzioni dei due Comuni, che sono sorte lungo le vie per Turbigio e per Robecchetto, che si incrociano in quel punto. La necessità di ampliare la zona I.C., che riduce ulteriormente il passaggio "libero", deriva dalla richiesta di ampliare i propri fabbricati avanzata dalla fabbrica che è insediata accanto ed è un'importante azienda leader nel proprio settore; essendo ristretta tra la ferrovia e la strada statale può espandersi, ormai, solo verso il Varco ecologico. Sono state studiate e valutate con il progettista incaricato della VAS, varie ipotesi, che non hanno trovato il necessario consenso del Parco, della Provincia e del Comune di Robecchetto.

Peccato, perché, ad esempio era stata avanzata l'idea di coinvolgere in un progetto intercomunale tutto l'Ambito compreso tra la S.P. 34 dir, la zona artigianale di Castano, la strada vicinale de la fam e via per Robecchetto, che avrebbe potuto dare una risposta strategica e definitiva ai problemi dell'assetto del territorio tra i due Comuni, al disegno e alla qualità del loro margine urbano, alle esigenze poste dalle imprese presenti (anche a Robecchetto vi sono questioni aperte di questo tipo), all'assetto viario. Anche e soprattutto alla sopravvivenza in futuro di un corridoio ecologico che, invece, è tutt'altro che sicuro essendo contornato su tre lati da zone produttive attive e in espansione.

Questa presenza produttiva forte costituisce, al tempo stesso, una risorsa, riconosciuta dalla società alla stregua dell'ambiente, ma quando questi due elementi sono posti in alternativa, prevale quasi sempre lo sviluppo produttivo perché, fatte salve alcune attività notoriamente pericolose, impattanti e sgradevoli, le sue ricadute positive sulla condizioni di vita sono immediate soprattutto per le comunità nelle quali le attività operano.

Le pressioni che le attività industriali esercitano per utilizzare il territorio a scopo produttivo ed edificatorio, come si è visto, sono già in atto e sono sostenute da motivazioni aziendali legittime e ragionevoli dal loro punto di vista.

A dimostrazione di ciò è stata approvata persino una legislazione che consente ai Comuni e alla Regione di variare con una procedura speciale i loro strumenti urbanistici per assecondare le esigenze delle aziende soprattutto se già presenti.

In questa situazione e in particolare dove lo spazio si restringe a collo di bottiglia, la difesa del Corridoio e del Varco è possibile solo se vengono messe in atto le azioni per

realizzarlo concretamente (non basta disegnarli sulla carta!) cioè acquistando le aree su cui si dovrà e potrà (anche sostenendone i costi di primo impianto, manutenzione e sviluppo) costruire (grazie all'opera artificiale dell'uomo) un ambiente naturale così bello e "potente" da essere in grado di respingere ogni ulteriore invasione di costruzioni (alleanze alla realizzazione di nuovi posti di lavoro, stipendi, utili, ecc.)

L'obiettivo è tra i più difficili e ambiziosi perché anche dove i luoghi avevano caratteristiche ambientali ben più evidenti e pregiate di quelli di cui si tratta, non si è neppure pareggiata la partita e hanno vinto ignoranza, egoismo e avidità (solo in pochi casi il bisogno).

Ad oggi e in particolare nelle aree metropolitane, i risultati dello scontro tra accettazione passiva dell'aggressione continua (più o meno veloce a seconda delle fasi economiche attraversate dalla società) e la tutela ad oltranza di ogni aspetto naturale o pseudo tale, sono stati molto scarsi. Si deve quindi tentare di governare la complessità dello sviluppo partendo pure dalle esigenze e dai problemi di tutti i soggetti interessati, ma mettendo in campo soluzioni progettuali e programmatiche capaci di misurarsi con spazi più ampi e tempi decisamente più rapidi, utilizzando la cooperazione e l'integrazione sociale orizzontale e verticale.

La realtà è che il Comune di Castano e analogamente quello di Robecchetto, non dispongono di risorse finanziarie per acquisire le aree del Varco (il solo collo della bottiglia, figuriamoci l'intero corridoio!) e per effettuare gli interventi di riqualificazione naturalistica, piantumazione, ecc.

Castano, quindi, conferma la volontà di proteggere il Varco, per quanto ridotto, con un vincolo di inedificabilità che, però, per poter essere legittimo, deve accompagnarsi ad un progetto di acquisizione/esproprio da attuare entro cinque anni oppure essere abbinato ad un Ambito di trasformazione che riconosca a quelle aree un valore edificatorio da perequare trasferendolo su altri terreni compresi nello stesso Ambito o in un Ambito ad esso abbinato.

Avendo accertato che non vi è disponibilità di risorse finanziarie da destinare a questo scopo, l'ampliamento dell'I.C. è la condizione per poter programmare un Ambito di trasformazione che abbia le caratteristiche suddette.

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, secondo il disegno riportato sulle tavole delle previsioni 2a e 2b e la tavola C2 del Documento di 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 adottato (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, arretrando la superficie fondiaria così da raggiungere la larghezza suindicata.

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.

Con il Decreto n. 9175 del 16.09.2009 di approvazione della Valutazione di Incidenza la D.G. Qualità dell'Ambiente della Regione ha condizionato gli interventi da realizzazione nell'Ambito alla logica del mantenimento/ripristino del corridoio ecologico e all'accordo con il Parco.

Gli operatori che sfrutteranno la capacità insediativa attribuita al Comparto dovranno cedere gratuitamente al Comune la parte castanese del Varco che ha una superficie di circa 13.000 mq e accollarsi, fra l'altro, anche il costo della riqualificazione delle aree con le caratteristiche che sono indicate nei Piani di settore del Parco e nell'allegato B del PTCP.

- 3.1.3.5 La rielaborazione del perimetro I.C. a seguito dell'accoglimento delle osservazioni del Parco e della Provincia e l'accertamento di alcuni termini catastali ha indotto il Comune a regolarizzare anche alcuni altri piccoli tratti della demarcazione tra l'Iniziativa Comunale e quella del Parco, per renderla coerente con il confine rappresentato dalla superstrada Marcallo-Malpensa.

3.2 zona I.C. "Cava"

Si tratta di una zona I.C. ubicata per circa 2/3 della sua estensione all'interno del perimetro del vigente Piano cave provinciale, che era stata prevista dal PTC del Parco affinché il recupero dell'Ambito esaurito di cava potesse essere attuato prevedendo anche insediamenti edilizi multifunzionali (commerciali e residenziali). Questi insediamenti, infatti, risultavano individuati nel precedente P.R.G. ed ora sono ammessi anche dall'Ambito estrattivo ATE G1 del nuovo Piano cave. Rispetto alla precedente normativa di attuazione la destinazione d'uso è solo residenziale, sono stati fissati nuovi criteri per la realizzazione delle costruzioni e rideterminate la

posizione e dimensione sia del corridoio ecologico indicato nella rete buffer del Parco e sia del Varco del PTC della Provincia.

Nel periodo delle osservazioni/controdeduzioni la Provincia ha approvato con la disposizione del Direttore del Settore risorse idriche, cave e acque superficiali n. 99/2009 del 11.03.2009, il progetto di gestione produttiva ATE G1 che conferma il previsto sviluppo residenziale. Conseguentemente il Comune ha deciso di confermare la previsione dell'I.C., escludendo unicamente il sedime stradale di via della Valle che ne riduce la superficie di circa mq 1900.

3.3 zona I.C. "località al monte"

La modifica riguarda l'esclusione dal perimetro I.C. delle aree poste a est della strada Turbighina che costituisce il confine evidente del piccolo nucleo residenziale e produttivo esistente (comprendendo al di là della via solo il lotto edificato all'incrocio con via Ponte Castano) in quanto quei terreni fanno parte di un vasto e compatto compendio agricolo segnalato anche dal PTCP per la sua rilevanza naturalistica e paesistica.

Come per la zona della cava, è stato escluso anche il tratto di sedime della via della Valle. Si è invece ampliato il perimetro che delimitata a nord la zona I.C., comprendendo al suo interno l'area utilizzata da un'attività produttiva esistente.

Nel complesso la superficie della zona è stata ridotta di circa mq 41.000.

3.4 zona I.C. "località mulino al ponte"

Nel P.G.T. adottato il perimetro della zona I.C. era stato ridefinito con piccole correzioni, per portarlo a coincidere con l'area di alcuni edifici esistenti, ritenendo che tali variazioni rientrassero tra quelle ammesse ai sensi del comma 2 dell'art. 12 delle NdA del PTC del Parco anche se ricadenti nelle zone del Parco naturale.

Nella fase di esame istruttorio del P.G.T. adottato, preliminare alla emissione del parere il Parco ha, invece, comunicato di non condividere questa interpretazione e ha chiesto di ripristinare il perimetro I.C. vigente.

Il Comune ha quindi provveduto d'Ufficio ad annullare la modifica.

Conseguentemente l'I.C. di mulino al ponte resta invariata.

AUMENTO DELLA SUPERFICIE ZONE DI INIZIATIVA COMUNALE ORIENTATA (I.C.) DEL PTC DEL PARCO DEL TICINO

Zone I.C. del PTC	superficie vigente	superficie modificata	differenza	
	mq	mq	mq	%
centro urbano	5.708.358	6.041.651	333.293	
Cava	36.155	34.249	- 1.906	
località al monte	120.362	79.050	- 41.312	
località mulino al ponte	27.012	27.012	0	
TOTALE	5.891.887	6.181.962	290.075	4,92%