

INDICE

Cap. 1	CRITERI GENERALI	PAG. 3
Cap. 2	CARATTERISTICHE E OBIETTIVI DEI P.I.I. INDIVIDUATI DISTINTI TRA QUELLI LOCALIZZATI ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DI INIZIATIVA COMUNALE ORIENTATA (I.C. del PTC del Parco Ticino) E QUELLI ALL'ESTERNO DELLO STESSO	PAG. 13
	Subcapitolo 2.1 P.I.I. ALL'INTERNO DEL PERIMETRO I.C.	PAG. 14
	Subcapitolo 2.2 P.I.I. ALL'ESTERNO DEL PERIMETRO I.C.	PAG. 57

Capitolo 1

CRITERI GENERALI

A Individuazione delle aree su cui attivare i Programmi Integrati di Intervento

1 Il Documento di Piano del PGT si attua mediante Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) di cui al Titolo VI Capo I L.R. 12/2005 e successive modifiche, nei comparti così perimetrati sulle Tavole delle previsioni del Documento di Piano e sulla cartografia del territorio comunale del Piano delle Regole).

I P.I.I. posti all'interno del perimetro di iniziativa comunale (I.C. del Parco Ticino) e del tessuto urbano consolidato, riguardano aree produttive, per la maggior parte dismesse.

1.1 P.I.I. attuabili anche con Piano di recupero

I P.I.I. contrassegnati con i numeri da 6 a 14 e da 16 a 27 compresi, possono essere attuati anche con semplice Piano di Recupero a condizione che siano rispettati gli obiettivi, gli indici urbanistici ed edilizi e le vocazioni funzionali fissati dalla presente Disciplina nonché dalle N.T.A. del Piano delle Regole. La realizzazione di una volumetria superiore all'indice 1,8 mc/mq, determinata utilizzando la metodologia di cui al successivo punto 1.4, comporta necessariamente la predisposizione e approvazione di un Programma Integrato di Intervento accompagnato dalla negoziazione dei contenuti convenzionali.

1.2 P.I.I. strategici

I P.I.I. n. 1 e 2 sono disciplinati solo dal Documento di Piano in quanto sono assoggettati all'Ambito di trasformazione urbanistica T 1.

I P.I.I. n. 3 e 4 sono disciplinati solo dal Documento di Piano per la loro complessità e compresenza della Società Le Nord.

I P.I.I. n. 5 e 15 sono disciplinati anch'essi solo dal Documento di Piano perché la loro dimensione e complessità richiedono necessariamente l'inquadramento del Documento e lo strumento del Programma.

Il P.I.I. n. 28 è anch'esso disciplinato solo dal Documento di Piano e deve essere coordinato con il Piano di recupero ambientale dell'Ambito ATE G1 del Piano cave.

1.3 P.I.I. posti all'esterno dell'I.C.

I P.I.I. posti all'esterno del perimetro dell'I.C. riguardano alcune cascate dismesse dall'attività agricola e un'area industriale abbandonata nel cui terreno è stata accertata la presenza di sostanze inquinanti. In questo caso si tratta solo di proposte indirizzate al Parco del Ticino che è competente per la pianificazione del territorio all'esterno dell'I.C..

- 2 I P.I.I. possono essere attivati anche nelle seguenti zone:
- 2.1 Piano delle Regole
- Zona A2 nucleo originario
 - Zona B2.1 residenziale complessi edilizi. Nei casi in cui la ricostruzione comportasse la realizzazione di un volume superiore all'indice fondiario di 4,2 mc/mq per la tipologia a "palazzo condominiale" e 2,1 mc/mq per la tipologia "casa a schiera", è obbligatorio il ricorso al Piano di recupero o P.I.I.
 - Zona B7 produttiva da trasformare in residenza
 - Zona B10 Polo fieristico sud Malpensa
 - Zone C1, C2, C3, e C4 Ambiti di completamento urbanistico del tessuto urbano consolidato
- 2.2 Documento di Piano
- Ambiti di trasformazione del territorio

B Proposta preliminare e criteri di negoziazione degli indici urbanistico edilizi e delle destinazioni funzionali non conformi a quelli previsti dal P.G.T.

- 1 L'avvio del procedimento di approvazione dei Programmi Integrati di Intervento comporta la presentazione da parte dei proprietari (degli immobili) richiedenti di una proposta preliminare che illustri, pur sommariamente, i contenuti progettuali e convenzionali e ne dimostri la conformità agli obiettivi, ai contenuti e alle modalità di attuazione della presente Disciplina; nel caso dei P.I.I. di cui alla precedente lettera A.2 la verifica e il confronto vanno riferiti agli obiettivi, ai contenuti e alle modalità di attuazione del Documento di Piano e al Piano delle Regole.
- 2 Qualora, invece, la proposta non sia conforme, il richiedente deve evidenziare quali siano le difformità, motivarle e, se lo ritiene, quali condizioni di maggior vantaggio pubblico offre al Comune in caso di accettazione delle difformità.
- 3 Il primo esame e valutazione della proposta saranno effettuati dal competente Ufficio comunale che:
- nel caso in cui la proposta preliminare rientri nella casistica della precedente lettera A e sia sostanzialmente conforme agli obiettivi, alla perimetrazione, all'azonamento, agli indici, alle destinazioni funzionali e alle modalità di attuazione, al termine dell'istruttoria, redigerà un atto ricognitivo recante il giudizio di conformità sopra evidenziato;
 - nel caso in cui, invece, la proposta preliminare non rientri nella casistica della precedente lettera A oppure venga presentata come non conforme o la difformità sia rilevata dall'istruttoria effettuata dal competente Ufficio comunale, la decisione è rimessa alla Giunta comunale che la respingerà ovvero potrà accettarla alle condizioni di maggior vantaggio offerte dal richiedente, fatti salvi gli aspetti di legittimità, ovvero potrà indicare se e a quali condizioni possa concludersi la negoziazione condotta con i criteri di cui alla presente lettera B punti 4.3, 4.4 e 4.5 e quindi ammettere la proposta alla successiva fase procedimentale. La compensazione ottenuta dalla comunità mediante la negoziazione deve essere

rapportata al vantaggio che il Richiedente trae dalle difformità rispetto alla presente Disciplina o al Piano delle Regole e al Documento di Piano per i casi di cui alla precedente lettera A.2.

4 La non conformità delle proposte preliminari è riconducibile a quattro casistiche principali:

4.1 la prima comprende le difformità in contrasto con la pianificazione e programmazione di livello superiore, con i rispetti inderogabili e con le normative che prevalgono su quelle comunali:

4.1.1 riguardano aree esterne al perimetro dell'Iniziativa Comunale (I.C. del Parco del Ticino);

4.1.2 prevedono una estensione di superficie fondiaria oltre la quantità massima complessiva consentita, anche aumentata dalla "dotazione di riserva", oltre il 7%;

4.1.3 contrastano con le prescrizioni dello studio idrogeologico.

In questo caso la proposta è respinta dal competente Ufficio comunale.

4.2 la seconda comprende le difformità che impediscono o limitano i seguenti obiettivi fondamentali del Documento di Piano, e devono, quindi, essere qualificate come Varianti:

4.2.1 Centro di interscambio multifunzionale della stazione ferroviaria de Le Nord

4.2.2 Polo Fieristico Sud Malpensa

4.2.3 Centro polifunzionale e Centro scolastico Torno

4.2.4 Aree direzionali 1, 2 e 3 e il WBS (Work Business and Service front) della diramazione SP 34

4.2.5 Circonvallazione stradale a nord del centro urbano dalla SP 34 alla SS 341 collegata a ovest con via 25 Aprile a confine con Turbigo e a est con via Luzzati

4.2.6 Sistema dei Parchi urbani

- parco della Valle
- parco ovest della Malpaga e Villorosi
- parco nord di Tornavento
- parco nord di Circonvallazione
- parco del Villorosi
- parco est del Ricordo
- parco sud dell'EXPO

4.2.7 Dorsale verde, rete dei varchi e corridoi ecologici, linee di connettività ambientale

4.2.8 Ambiti di incentivazione dei servizi commerciali e alla persona A, B e C

4.2.9 Tutela e recupero del centro storico e del nucleo originario

4.2.10 Rete della mobilità, comprese le piste ciclopedonali

4.2.11 Prevedono il frazionamento degli Ambiti di attuazione e trasformazione senza rispettare le condizioni e i limiti fissati dai successivi punti 4.3.3 e 4.4.3.

Le proposte che risultino in contrasto con questi obiettivi non sono negoziabili e devono essere respinte dalla Giunta Comunale.

4.3 la terza casistica comprende difformità che possono riguardare solo gli aspetti progettuali di seguito elencati:

4.3.1 diversa disposizione (a parità di estensione) di parte della superficie fondiaria, entro il limite massimo del 20%, rispettando lo schema viario e delle relative fasce di rispetto;

4.3.2 previsione di tratti viari integrativi all'interno dei lotti fondiari, la cui superficie sia defalcabile ai sensi dell'art. 9 N.T.A. del Piano delle Regole;

4.3.3 fatti salvi i limiti di cui ai punti precedenti, il frazionamento dell'unità minima di progettazione unitaria del Piano Attuativo a condizione che:

- le nuove unità minime comprendano almeno uno dei lotti fondiari indicati sulla cartografia del Piano,
- la proporzione tra superficie fondiaria e superficie extrafondiaria sia uguale a quella degli Ambiti principali e abbinati originari,
- il frazionamento non impedisca la realizzazione degli obiettivi indicati nelle Norme Tecniche di Attuazione e nella Relazione del Documento di Piano (compresa Disciplina dei P.I.I.),
- i proprietari che propongono il frazionamento si impegnino e possano eseguire tratti funzionali della rete delle urbanizzazioni primarie e in particolare della nuova viabilità generale e dei condotti della fognatura mancanti o da rifare,
- il frazionamento sia condiviso dai proprietari che rappresentano almeno la maggioranza assoluta del valore degli immobili in base all'imponibile catastale di ciascuna delle nuove unità in cui viene suddiviso l'Ambito o il Comparto;

4.3.4 ampliamento della superficie del Piano Attuativo, aggiungendovi aree contigue al Piano, che comunque non possono essere classificate E agricole;

4.3.5 aumento del taglio del bosco fino ad un massimo del 20% in più di quanto già previsto sulla cartografia del territorio comunale del Piano delle Regole e delle previsioni del Documento di Piano, rappresentato dalla sovrapposizione della superficie fondiaria e della viabilità alla superficie boscata del rilievo aerofotogrammetrico;

4.3.6 aumento del volume edificabile entro il limite massimo del 5% in più di quello previsto;

4.3.7 aumento della percentuale di copertura, fino al limite massimo di un ulteriore 5% della Sf;

4.3.8 aumento dell'altezza massima dei fabbricati di un solo piano per gli edifici residenziali, terziari e turistico ricettivo e di mt 3,20 negli altri casi;

4.3.9 destinazioni d'uso in proporzioni diverse da quelle previste a condizione che la destinazione d'uso principale non scenda al di sotto del 51%;

I Programmi Integrati di Intervento con le difformità di cui sopra possono essere adottati dalla Giunta Comunale.

4.4 la quarta casistica comprende difformità analoghe a quelle del punto precedente ma di portata maggiore:

4.4.1 la diversa disposizione della superficie fondiaria non ecceda il 40%;

4.4.2 la previsione di tratti di viabilità integrativa all'interno del lotto fondiario la cui superficie non sia defalcabile oppure sia all'esterno dei lotti fondiari;

4.4.3 il frazionamento delle unità di progettazione, fermo il rispetto degli altri requisiti di cui al precedente punto 4.3.3 sia condiviso dai proprietari che rappresentano la maggioranza assoluta del valore degli immobili in base all'imponibile catastale della nuova unità;

4.4.4 l'ampliamento della superficie del Piano Attuativo comprenda anche aree non contigue al Piano, che comunque non possono essere classificate E agricole;

4.4.5 l'aumento del taglio del bosco fino ad un massimo del 30% in più di quanto già previsto sulla cartografia del territorio comunale del Piano delle Regole e delle previsioni del Documento di Piano rappresentato dalla sovrapposizione della superficie fondiaria e della viabilità alla superficie boscata del rilievo aerofotogrammetrico;

4.4.6 l'aumento del volume non ecceda il 30% in più di quello previsto e solo per i casi che possono utilizzare il premio incentivante di cui all'art. 21 delle N.T.A. del Piano delle Regole;

4.4.7 l'aumento della superficie fondiaria, ottenuta utilizzando la "dotazione di riserva" di cui al Capitolo 8 del Fascicolo II del Documento di Piano e all'art. 21 delle N.T.A. del Piano delle Regole, che comunque non può eccedere il 30% in più di quella individuata sulla cartografia del territorio comunale del Piano delle Regole e delle previsioni del Documento di Piano;

4.4.8 l'aumento della percentuale di copertura fino al limite massimo di un ulteriore 10% della Sf;

4.4.9 la maggiore altezza dei fabbricati non ecceda rispettivamente 2 piani o mt 6,40;

4.4.10 la riduzione (e conseguente monetizzazione di parte dell'area individuata come urbanizzazione secondaria sulla cartografia del Piano, ad esclusione di quella ricadente nelle fasce di rispetto) nella misura massima corrispondente all'aumento della superficie fondiaria di cui al precedente punto 4.4.7.

Nel caso in cui la Giunta Comunale ritenga accettabile una o più d'una di queste difformità, il Programma potrà essere proposto per l'adozione da parte del Consiglio Comunale.

- 5 I Programmi Integrati di Intervento che ricadono all'interno del Centro multifunzionale di interscambio ferroviario Le Nord e di ciascuna delle tre Aree multifunzionali 1, 2 e 3 del Work Business and Service front, possono essere adottati dal Consiglio Comunale e concludere l'iter di approvazione anche con difformità progettuali di entità superiore a quelle elencate al precedente punto 4, con esclusione del punto 4.4.7 (aumento della superficie fondiaria) a condizione per ciò che riguarda i P.I.I. 2 e 3 che siano ricompresi

in un solo P.I.I. e che i PA ricadenti all'interno di ciascuna Area multifunzionale siano inquadrati in un solo Master-plan.

Le difformità non devono compromettere il disegno e l'impianto urbanistico complessivo e il raggiungimento degli obiettivi strategici e le difformità devono essere indirizzate, anzi, a rafforzarli.

- 6 Competenze specialistiche a supporto dell'attività degli Uffici comunali.
Qualora la proposta preliminare del P.I.I. sia non conforme o, comunque i contenuti progettuali e convenzionali siano di complessità tale da giustificare l'acquisizione di competenze specialistiche esterne alla dotazione organica del Comune, quest'ultimo potrà esigere dal privato proponente che le conseguenti maggiori spese funzionali a garantire la migliore tutela dell'interesse pubblico e la legittimità del Programma integrato, siano poste a carico del medesimo privato proponente, che si renderà disponibile con specifica impegnativa.

C Indici urbanistici e edilizi e vocazioni funzionali

- 1 Ove non definite diversamente nella descrizione dei singoli Programmi, i progetti attuativi devono fare riferimento all'indicazioni che seguono e agli indici urbanistici ed edilizi e alle vocazioni funzionali fissati dalle rispettive norme di zona delle N.T.A. del Piano delle Regole e del Documento di Piano:

1.1 servizi

Le quantità minime unitarie per servizi relativamente a ciascuna destinazione d'uso sono fissate all'art. 6 delle N.T.A. del Piano delle Regole, fatte salve maggiori quantità indicate nelle Norme di zona o ricavabili dagli Obiettivi della Programmazione integrata e dalla rappresentazione disegnata sulla cartografia del Piano delle Regole e sulla tavola delle previsioni del Documento di Piano.

1.2 elementi edilizi

Siano rispettate le distanze minime in relazione all'altezza degli edifici, dai confini e da fabbricati sui lotti confinanti e sia garantito l'equilibrio tra edificato e aree libere e/o giardini pensili (tetto verde intensivo fruibile) e l'armonizzazione con il contesto circostante (tipologia e composizione architettonica).

Per determinare l'altezza e il Rapporto di copertura nel caso di aree costruite, si potrà fare riferimento a quelli esistenti, a condizione che non determinino la costruzione di nuovi edifici che risultino in contrasto evidente con il contesto circostante e siano rispettati gli obiettivi del Programma anche quando siano necessarie caratteristiche planivolumetriche speciali.

1.3 parcheggi pertinenziali

Sia garantita la dotazione di parcheggi pertinenziali.

1.4 volume e destinazioni funzionali

In linea di massima gli indici volumetrici e le destinazioni d'uso devono avere come riferimento quelli della Zona B7 dell'art. 31 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Nei casi in cui sulle aree interessate ai Programmi vi siano fabbricati ai quali è possibile attribuire un valore immobiliare in relazione alle loro caratteristiche edilizie e funzionali e lo stato di conservazione, è possibile determinare nuovi indici di costruzione facendo riferimento a tali valori, se superiori a quelli ricavabili con la Zona B7; ciò al fine di incentivare l'effettivo cambio di destinazione d'uso degli immobili.

Per la stessa ragione il volume così ottenuto potrà essere incrementato (del 20% per le aree dismesse sino al 50% per le aziende che devono invece cessare o traslocare l'attività) al medesimo fine di cui sopra.

Per facilitare e rendere omogenee queste valutazioni è possibile fare riferimento al valore degli immobili produttivi più aggiornato quotato dall'OSMI – Borsa Immobiliare (Organizzazione Servizi Mercati Immobiliari) Azienda speciale della Camera di Commercio di Milano, applicandolo alla superficie dei capannoni e di altri fabbricati esistenti. Suddividendo il valore così ottenuto per quello unitario dei terreni edificabili quotato dalla stessa OSMI, si ottiene l'equivalente in metri cubi residenziali edificabili, cui applicare le eventuali percentuali di incentivazione alla modifica della destinazione d'uso degli immobili.

Inoltre, nel caso in cui gli immobili non siano dismessi, il valore potrà tener conto anche dei costi ulteriori per il trasferimento degli impianti produttivi (vedi percentuale precedentemente indicata).

1.5 cascine dismesse

Per le cascine agricole dismesse, è consentito unicamente il recupero dei manufatti esistenti dismessi nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 89 L.R. 12/2005 e successive modifiche. Trattandosi di immobili posti all'esterno del perimetro I.C. del Parco, il loro recupero è soggetto alla normativa tecnica del PTC del Parco. E' quindi consentita unicamente la destinazione d'uso residenziale, turistico ricettiva e ricreativa a condizione che vengano previste e realizzate le compensazioni ambientali di cui agli artt. 8.c.7 e 9.g.7 delle Nda del PTC.

1.6 aree degradate

Per le aree degradate o inquinate secondo quanto prescritto dal D.lgs 152/2006, la negoziazione degli indici di edificazione e delle destinazioni d'uso deve prendere in considerazione prioritariamente le risultanze delle indagini del piano di caratterizzazione e del progetto di bonifica del sito e dei relativi costi con l'obiettivo di ricavare dal Programma risorse che possano concorrere a sostenere il costo della bonifica tenendo conto di altri eventuali finanziamenti privati o pubblici posti a carico dei responsabili dell'inquinamento concretamente disponibili e esigibili.

Nel caso di aree poste all'esterno del perimetro I.C. del Parco sulle quali insistono edifici dismessi, il loro recupero è soggetto alla normativa tecnica del PTC del Parco. Valgono quindi i limiti

relativi al recupero del volume e superficie esistente e della destinazione d'uso unicamente residenziale, turistico ricettiva e ricreativa, a condizione che vengono previste e realizzate le compensazioni ambientali di cui agli artt 8.c.7 e 9.g.7 delle Nda del PTC.

D Terreni contaminati

- 1 La modifica di destinazione d'uso delle aree industriali dismesse o da dismettere deve essere preceduta dalla verifica dello stato di salubrità del suolo e nel caso venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni dovranno avviarsi le procedure di Caratterizzazione ambientale e degli interventi di bonifica ai sensi dell'art. 16 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

E Consumo del suolo libero e sottrazione di superfici agricole nello stato di fatto

- 1 Il consumo di suolo libero e la sottrazione di superfici agricole nello stato di fatto devono essere compensati ai sensi dell'art. 22 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

F Compensazione taglio aree boscate

- 1 Il taglio di aree boscate deve essere compensato ai sensi dell'art. 22 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

G Incentivazione volumetrica

- 1 I Programmi Integrati ubicati negli Ambiti di incentivazione dei servizi commerciali e alla persona e/o che prevedono la costruzione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica e/o la costruzione di edilizia bioclimatica e che consente un risparmio energetico, possono usufruire della incentivazione volumetrica di cui all'art. 21 delle NTA del Piano delle Regole.

H Dotazione di riserva della superficie fondiaria

- 1 La dotazione di riserva è costituita da una superficie definita dal Documento di Piano anche se non è rappresentata sulle tavole delle previsioni del Documento di Piano stesso, nè sulla cartografia del Piano delle Regole, il cui utilizzo sarà controllato mediante l'istituzione di un apposito registro sul quale sarà annotata la superficie dell'aumento di Sf utilizzata da ciascun Piano e la Sf residua disponibile.

I Pluralità delle funzioni e rilevanza territoriale dei Programmi

- 1 Le destinazioni e funzioni per la verifica della pluralità richiesta dall'art. 87 2a L.R. 12/2005 e successive modifiche sono quelle elencate all'art. 5 delle N.T.A. del Piano delle Regole.
La rilevanza territoriale deve intendersi connaturata alla delimitazione degli Ambiti operata dal P.G.T..

L Documentazione e contenuti della Convenzione

- 1 La documentazione a corredo dei P.I.I. è quella fissata dalla Delibera Giunta Regionale n. VI/44161 del 9.07.1999 e successive modifiche.

- 2 I contenuti della Convenzione sono quelli elencati all'art. 46 della L.R. 12/2005 e successive modifiche con le integrazioni di cui all'art. 9 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

M P.I.I. negli Ambiti di trasformazione del territorio del Documento di Piano e regime giuridico dei suoli

- 1 Le aree perimetrate come P.I.I. n. 1 e n. 2 e abbinate comprese nell'Ambito di trasformazione del territorio T 1 del Documento di Piano, costituiscono parte integrante dell'Ambito stesso, nella cui progettazione devono, perciò, essere integrati; conseguentemente non possono essere realizzati senza la preventiva approvazione del Piano attuativo dell'Ambito nel quale sono inseriti. La previsione dei P.I.I. decade nel caso in cui il progetto dell'Ambito non sia stato approvato prima della scadenza quinquennale del Documento di Piano. Le aree perimetrate come P.I.I. n. 3 e n. 4 sono disciplinate solo dal presente Documento di Piano, a causa della loro complessità e presenza della Società Le Nord.

Anche i P.I.I. n. 5 e n. 15 sono disciplinati solo dal Documento di Piano, perché la loro dimensione e complessità richiedono necessariamente l'inquadramento del Documento e lo strumento del Programma Integrato.

L'area perimetrata come P.I.I. n. 28 è disciplinata solo dal presente Documento di Piano.

Ai fini degli effetti diretti sul regime giuridico dei suoli (art. 8.3 L.R. 12/2005 e successive modifiche) la individuazione e perimetrazione delle aree come P.I.I. n. 1, 2, 3, 4, 5, 15 e 28, non conferisce loro edificabilità, edificabilità che l'area acquisisce solo ad avvenuta approvazione del relativo Piano attuativo esteso all'intero Ambito interessato alla trasformazione.

Nel caso degli altri P.I.I. individuati all'interno del perimetro di Iniziativa Comunale I.C., contrassegnati con i numeri da 6 a 14 e da 16 a 27 compresi, che possono essere invece realizzati anche con Piano di Recupero, la classificazione come P.I.I. conferisce loro la edificabilità nei limiti indicati dall'art. 44 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Nel caso delle aree nei P.I.I. posti all'esterno del perimetro di Iniziativa Comunale I.C., la individuazione non conferisce loro alcuna edificabilità che potrà essere assegnata solo dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Ticino.

N Destinazioni d'uso principali

Le destinazioni d'uso principali sono quella produttiva in essere e, alla dismissione dell'uso produttivo, quelle residenziali e extraresidenziali indicate nel successivo Capitolo 2 *Caratteristiche e obiettivi dei P.I.I.*

La dismissione dell'uso produttivo si ha quando questa venga comunicata dalla proprietà all'Ufficio tecnico comunale in riferimento all'applicazione del presente articolo o quando la cessione delle attività economiche su oltre il 50% delle superfici coperte del complesso produttivo si prolunga ininterrottamente da oltre 4 anni. La cessazione dell'attività economica e il riavvio della stessa o di una nuova attività deve essere comunicata all'ufficio attività produttive del Comune il quale dovrà informarne tempestivamente l'Ufficio Tecnico che compilerà un apposito registro.

Gli insediamenti produttivi nei P.I.I. contrassegnati con la retinatura di produttivo dismesso sulle tavole Aa e Ab del Quadro conoscitivo del Documento di Piano sono già accertati come dismessi.

In caso di mantenimento delle attività produttive sino all'approvazione dei P.I.I. sono consentiti solo gli interventi di restauro e risanamento conservativo.

O Coordinamento con le previsioni urbanistiche della zona circostante

L'obbligatorietà riguarda:

- la raccolta di tutto il materiale documentale e bibliografico disponibile anche presso gli uffici competenti
- L'esplicitazione degli scenari e delle ipotesi riferiti alle possibili trasformazioni, completamenti, ecc. previsti e/o consentiti dal Piano di Governo, con i quali il progetto ha inteso coordinarsi o che il progetto intende orientare o condizionare per il raggiungimento del buon fine.
- La formulazione delle prospettive con la maggior possibilità di trovare realizzazione nel contesto circostante.
- Nel caso più semplice in cui le progettazioni degli Ambiti, P.I.I., P.C.C., ecc. siano state già sviluppate o siano in corso di redazione si richiede di sviluppare un lavoro comune tra le diverse proprietà e i relativi professionisti, di cui dare conto all'Amministrazione comunale.
- Nei casi più complessi l'Amministrazione comunale può stimolare la predisposizione di master plan e/o Piani d'area estesi agli Ambiti e alle aree da coordinare sino a promuoverne la stesura d'ufficio in caso di evidente inerzia o sottovalutazione della problematica da parte delle proprietà interessate.

Capitolo 2

CARATTERISTICHE E OBIETTIVI DEI P.I.I. INDIVIDUATI DISTINTI TRA QUELLI LOCALIZZATI ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DI INIZIATIVA COMUNALE ORIENTATA (I.C. del PTC del Parco Ticino) E QUELLI ALL'ESTERNO DELLO STESSO
--

PERIMETRAZIONE, DESTINAZIONI D'USO ESISTENTI E SCHEMA DEI TRACCIATI E DELLE AREE OBIETTIVO DEI PROGRAMMI INTEGRATI D'INTERVENTO

Sulle tavole del Piano delle Regole sono perimetrare le aree indicativamente assoggettate alla predisposizione di un Programma Integrato di Intervento; all'interno del perimetro sono segnalate con diversa grafia le destinazioni d'uso esistenti delle aree comprese:

- produttivo dismesso
- produttivo in attività
- ville e parchi di pregio
- lotti liberi
- lotti liberi boscati
- cascine agricole dismesse

Con una campitura soprascritta alle precedenti, sono segnalati anche le aree e i tracciati viari schematici principali ritenuti necessari, in linea di massima, per raggiungere gli obiettivi dei Programmi descritti nei paragrafi che seguono:

- verde, servizi e parcheggi in progetto
- viabilità in progetto
- linee di connettività ambientale
- piste ciclabili

Subcapitolo 2.1

P.I.I. ALL'INTERNO DEL PERIMETRO I.C.

P.I.I. n. 1 “strategico” via Forlanini (ex Tiger)

Volumetria di riferimento

Si tratta di un'attività produttiva dismessa, che nel precedente P.R.G. era azionata produttivo D1, avente una superficie di circa mq 16.700.

L'edificazione indicativamente consentita, determinata con il metodo della comparazione dei valori immobiliari dei capannoni industriali e delle aree edificabili residenziali quotati dall'OSMI – Borsa Immobiliare corretti con una percentuale di “incentivazione alla trasformazione” del 20% è di circa mc 30.000. Questo volume corrisponde all'indice territoriale di 0,6 mq/mq (1,8 mc/mq) utilizzato come riferimento per le operazioni di recupero in genere. Poichè il P.I.I. è compreso in un Ambito di incentivazione dei servizi commerciali e alla persona, la volumetria potrà essere incrementata grazie alla incentivazione di cui all'art. 21 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

L'attuazione del Programma relativo all'area produttiva dismessa è però subordinata alla preventiva approvazione del Piano attuativo dell'Ambito di trasformazione del territorio T 1 del Documento di Piano, Ambito che comprende l'area produttiva dismessa. Il P.I.I. dovrà perciò essere più esteso e riguardare le restanti aree dell'Ambito con un progetto complessivo e comuni obiettivi, tra cui il coordinamento e l'integrazione delle urbanizzazioni e delle attrezzature pubbliche.

Nel suddetto Ambito T 1 è compreso anche il P.I.I. n. 2 (volume mc 26.000) e quindi il progetto dell'Ambito assicurerà anche il coordinamento e l'integrazione dei due Programmi, particolarmente necessari perché gran parte dell'edificazione spettante al P.I.I. n. 2 dovrà essere ubicata sull'area del P.I.I. n. 1.

Coordinamento con le previsioni urbanistiche della zona circostante

La progettazione del Programma integrato deve essere integrata con quella dell'Ambito di trasformazione T 1.

Obiettivi della programmazione integrata

- realizzare il tratto della circonvallazione stradale nord est tra via per Lonate/S. Antonino e nuovo sottovia ferroviario in via Forlanini.
- realizzare una forma di mitigazione verso la circonvallazione, densamente piantumata larga circa mt 30.
- riqualificare la zona nord del paese, recuperando le aree industriali dismesse e realizzando una piazza con giardino pubblico utilizzando in particolare parte dell'area del P.I.I. n. 2 e quella ad esso abbinata tra le vie per Lonate, Forlanini e Sant' Ambrogio.
- sviluppare i servizi commerciali e alla persona particolarmente carenti nei settori urbani posti a nord del Canale Villoresi. Il P.I.I. e l'Ambito di trasformazione di cui è parte integrante si trovano, infatti, in uno degli Ambiti di incentivazione che prevedono la realizzazione di una quota obbligatoria di servizi commerciali e

alla persona, consentendo in cambio di utilizzare premi volumetrici quando si realizzano superfici con queste destinazioni d'uso.

Vocazioni funzionali e incentivazione

La vocazione funzionale principale è quella di residenza e questa funzione non potrà scendere, quindi, al di sotto del 55% dell'intervento.

Trattandosi però di aree comprese nell'Ambito di incentivazione dei servizi commerciali e alla persona si deve prevedere che la SIp del piano terra sia destinata a servizi (commerciali e alla persona) e a uffici, stimabile in circa il 20% del valore dell'intervento.

L'inclusione nell'Ambito di incentivazione consente di realizzare anche medie strutture di vendita.

Non sono, invece, ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- agricoltura
- produttivo
- commercio grande struttura di vendita e artigianato di servizio non compatibile
- servizi non compatibili

Composizione architettonica e altezza degli edifici

Gli elementi che devono influenzare la posizione e la composizione architettonica degli edifici sono la futura circonvallazione stradale e le relative fasce di rispetto e soprattutto la formazione della piazza attorno alla quale sviluppare il nuovo quartiere. La piazza deve costituire anche il fulcro delle attività commerciali e di servizio. Affinché queste attività possano trovare luoghi idonei per insediarsi, il piano terra degli edifici o singoli edifici dovranno avere dimensioni e conformazione adottata ad ospitarle.

L'altezza degli edifici sarà determinata in relazione alle distanze tra le pareti finestrate, dalle strade e dai confini e, utilizzando un rapporto di copertura di circa 1/3 per la residenza e 1/2 per le altre funzioni.

Fattibilità geologica

Il Programma ricade in classe 2b della fattibilità geologica dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

P.I.I. n. 2 “strategico” via Lonate Pozzolo e via Sant’Ambrogio (ex Stefanoni)

Area abbinata 2.1 via Forlanini

Volumetria di riferimento

Si tratta di un'attività produttiva dismessa che nel precedente P.R.G. era azionata produttivo B12, avente una superficie di circa mq 12.800.

L'area abbinata al Programma è posta all'esterno del complesso produttivo ed è un terreno verde incolto con una superficie di mq 6.200, classificata nel precedente P.R.G. a standard. Non essendo stata acquisita l'area nel termine quinquennale il vincolo preordinato all'esproprio è decaduto.

L'edificazione indicativamente consentita, determinata con il metodo della comparazione dei valori immobiliari dei capannoni industriali e delle aree residenziali quotati dall'OSMI – Borsa Immobiliare, corretti con una percentuale di “incentivazione alla trasformazione “ del 20% è di circa mc 19.800, corrispondente

ad un indice territoriale di 1,5 mc/mq , inferiore a quello della Zona B7 (1,8 mc/mq) utilizzato come riferimento per gli interventi di recupero, sarà quindi possibile allineare l'indice di riferimento a quello della Zona B7 dell'art. 31 delle N.T.A. del Piano delle Regole, cioè 0,6 mq/mq (1,8 mc/mq) elevando il volume a mc 23.000.

L'indice di edificazione sulle aree (di perequazione) con standard decaduto è indicativamente di 0,5 mc/mq e quindi sull'area abbinata 2.1 sarà possibile realizzare circa mc 3.000 che si sommano ai precedenti, per un totale di mc 26.000.

L'attuazione del Programma relativo all'area produttiva dismessa è, però, subordinata alla preventiva approvazione del Piano attuativo dell'Ambito di trasformazione T 1 del Documento di Piano, Ambito che comprende l'area produttiva dismessa. Il P.I.I. dovrà perciò essere più esteso e riguardare le restanti aree dell'Ambito con un progetto complessivo e comuni obiettivi, tra cui il coordinamento e l'integrazione delle urbanizzazioni e delle attrezzature pubbliche.

Nel suddetto Ambito T 1 è compreso anche il P.I.I. 1 (volume mc 30.000) e quindi il progetto dell'Ambito assicurerà anche il coordinamento e l'integrazione dei due Programmi, particolarmente necessario perché gran parte dell'edificazione spettante al P.I.I. n. 2 dovrà essere ubicata sull'area del P.I.I. n. 1.

Coordinamento con le previsioni urbanistiche della zona circostante

La progettazione del Programma integrato deve essere integrata con quella dell'Ambito di trasformazione T 1.

Obiettivi della programmazione integrata

- realizzare il tratto della circonvallazione stradale nord est tra via per Lonate/S. Antonino e nuovo sottovia ferroviario in via Forlanini.
- riqualificare la zona nord del paese, recuperando le aree industriali dismesse e realizzando una piazza con giardino pubblico utilizzando in particolare parte dell'area del P.I.I. n. 2 e quella ad esso abbinata tra le vie per Lonate, Forlanini e Sant'Ambrogio.
- sviluppare i servizi commerciali e alla persona particolarmente carenti nei settori urbani posti a nord del Canale Villoresi. Il P.I.I. e l'Ambito di trasformazione di cui è parte integrante si trovano infatti in uno degli Ambiti di incentivazione che prevedono la realizzazione di una quota obbligatoria di servizi commerciali e alla persona, consentendo in cambio di utilizzare premi volumetrici quando si realizzano superfici con queste destinazioni d'uso.

Vocazioni funzionali e incentivazione

La vocazione funzionale principale è quella di residenza e questa funzione non potrà scendere, quindi, al di sotto del 55% dell'intervento.

Trattandosi però di aree comprese nell'Ambito di incentivazione dei servizi commerciali e alla persona si deve prevedere che la Slp del piano terra sia destinata a servizi (commerciali e alla persona) e a uffici, stimabile in circa il 20% del volume dell'intervento.

L'inclusione nell'Ambito di incentivazione consente di realizzare anche medie strutture di vendita.

Non sono, invece, ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- agricoltura
- produttivo

- commercio grande struttura di vendita e artigianato di servizio non compatibile
- servizi non compatibili

Composizione architettonica e altezza degli edifici

Gli elementi che devono influenzare la posizione e la composizione architettonica degli edifici sono la formazione della piazza attorno alla quale sviluppare il nuovo quartiere.

La piazza deve costituire anche il fulcro delle attività commerciali e di servizio. Affinché queste attività possano trovare luoghi idonei per insediarsi, il piano terra degli edifici o singoli edifici dovranno avere dimensioni e conformazione adottata ad ospitarle.

L'altezza massima degli edifici dovrà essere di 3 piani.

Fattibilità geologica

Il Programma ricade in classe 2b della fattibilità geologica dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

P.I.I. n. 3 “strategico” via Madonna di Greè, via Boccaccio, via Ariosto, via Oleggio e via Libertà (ex Miramonti)

Aree abbinate 3.1 e 3.2 via Madonna di Greè

L'area principale del Programma è il risultato della dismissione e frazionamento di una grande fabbrica al cui interno sono comprese anche due ville padronali con parco aventi rispettivamente una superficie di mq 12.870 e mq 4.200.

Successivamente alla dismissione, alcuni capannoni sono stati riutilizzati da 3 nuove unità produttive, che occupano circa la metà del complesso, escluse le aree di pertinenza delle ville, mentre l'altra metà è ancora in disuso.

Due ditte reinsediate svolgono attività di magazzino e lavorazioni senza impianti fissi di particolare entità e valore. Solo la terza ditta dispone di impianti che comportano un consistente aggravio di costo in caso di trasferimento dell'attività.

Nel complesso l'area principale del Programma ha una superficie di mq 53.680 che nel precedente P.R.G. era azzonata produttivo B12, tranne la villa più grande azzonata B residenziale di completamento.

L'area abbinata 3.1 al Programma che non appartiene all'insediamento produttivo dismesso ed è un terreno libero a verde lungo il bordo della via Madonna di Greè, che ha una superficie di mq 3.360 circa. Nel precedente P.R.G. era destinata a standard, ma non essendo stata acquisita nel termine quinquennale, il vincolo preordinato all'esproprio è decaduto.

L'esigenza di modificare radicalmente la situazione urbanistica deriva dal fatto che l'accessibilità alla ferrovia sul lato della stazione è inadeguata: le vie sono strette (4 Novembre, Manzoni e Cardinal Ferrari) prive di parcheggi e spazi di manovra. Questo rende difficile e limita l'uso della ferrovia.

La zona a sud della ferrovia è interamente costruita e la viabilità accanto alla stazione non è ragionevolmente modificabile, fatta eccezione per la presenza di un'area produttiva dismessa al termine di via 4 Novembre (anch'essa assoggettata ad un P.I.I. contraddistinto con il numero 4). Il recupero di quest'area può migliorare la situazione ma trattandosi di uno spazio di dimensioni ridotte e nel quale vi sono

fabbricati segnalati dal PTCP come archeologia industriale, non è sufficiente per risolvere il problema dei parcheggi e dell'accesso alla stazione.

Neppure il recupero della sola parte dismessa del P.I.I. n. 3 sull'altro lato della ferrovia consentirebbe di riorganizzare l'intero fronte di via Ariosto che costeggia i binari, tra le vie Oleggio e Boccaccio.

Solo realizzando un P.I.I. che comprenda l'intero Comparto perimetrato sarà possibile creare un interscambio di dimensioni adeguate e servito da una viabilità che permetta il collegamento con la nuova circonvallazione nord-ovest, consentendo a tutto il paese di raggiungere agevolmente la stazione. Resta da risolvere il problema della posizione della stazione e del collegamento tra i due versanti cittadini che richiede il superamento della barriera costituita dalla ferrovia, che può essere ottenuto unicamente utilizzando anche l'area del P.I.I. n. 4 con una progettazione coordinata.

E' essenziale, dunque, che i due Programmi compongano un progetto unitario, da concordare con la Società Ferrovie Nord Milano, per realizzare una nuova "stazione ponte", comprendente anche l'area di quella attuale.

Il centro di interscambio permetterà di collegare le due banchine ferroviarie e più in generale i due ambiti cittadini ora, invece, separati.

L'obiettivo è della massima importanza per valorizzare il trasporto collettivo su ferro di cui è in corso il potenziamento e che in futuro rappresenterà una valida alternativa ai collegamenti su gomma con Milano e l'area metropolitana, integrata con le linee di forza che servono l'aeroporto di Malpensa e la nuova Fiera/Expo.

Il futuro complesso di interscambio deve essere multifunzionale con servizi commerciali e alla persona e dotato di parcheggi interrati pluripiano per massimizzare i posti disponibili.

Volumetria di riferimento

La volumetria di riferimento proposta è stata ricavata con il metodo della comparazione dei valori immobiliari dei capannoni industriali e delle aree edificabili residenziali quotati dall'OSMI e tenendo conto delle diverse situazioni immobiliari esistenti e ove questo è risultato inferiore al valore ricalcolato con l'indice della Zona B7, applicando quest'ultimo cioè 1,8 mc/mq.

Complessivamente la volumetria residenziale corrispondente di progetto stimata è di mc 130.680, che competono ai diversi lotti come segue:

lotto 1

Sf = mq 6.465

Industria attiva. Capannone deposito e palazzina uffici

V = mc 16.450

If = 2,54 mc/mq

lotto 2

Sf = mq 7.617

Industria attiva. Capannoni con impianti e macchinari "fissi" costosi

V = mc 34.700

If = 4,56 mc/mq

lotto 3.1

Sf = mq 3.511

Industria attiva. Capannone e macchinari + ufficio al primo piano costruito all'interno del capannone.

V mc 10.500

If = 2,99 mc/mq

lotto 3.2

Sf = mq 9.837

Villa "moderna" e dependance con parco e piscina

V mc 17.700

If = 1,8 mc/mq

lotto 4

Sf = mq 4.263

Villa d'epoca con giardino

V = mc 7.670

If = 1,8 mc/mq

lotto 5

Sf = mq 18.619

Industria dismessa. Capannoni

V = mc 33.510

If = 1,8 mc/mq

lotto 5.2

Sf = mq 3.491

Industria dismessa. Capannone e palazzina uffici

V = mc 8.570

If = 2,45 mc/mq

Ambito abbinato 3.1

Aree libere da conservare a verde

V = mc 1.585 (mq 3.169 x0,5)

I volumi così calcolati possono essere incrementati utilizzando l'incentivo per le attività commerciali, così come chiarito al successivo paragrafo "Vocazioni funzionali e incentivazione commerciale".

L'indice di costruzione complessivo e anche quello parziale dei singoli lotti sono superiori (o almeno uguali) a quello della Zona di riferimento B7 dell'art. 31 delle N.T.A. del Piano delle Regole, cioè 1,8 mc/mq.

Coordinamento con le previsioni urbanistiche della zona circostante

La progettazione del Programma Integrato deve essere coordinato con:

- il PA dell'Ambito abbinato 16.2, destinato alla formazione del parco nord di Tornavento. E' previsto che una linea della connettività ambientale penetri nel P.I.I. e si colleghi ai parchi (da conservare) delle ville comprese nel Comparto,

anche utilizzando, eventualmente, le coperture per realizzare tetti verdi estensivi e giardini pensili (tetti verdi intensivi fruibili).

L'Ambito abbinato 3.1 ubicato in via Madonna di Greè permetteranno di estendere una seconda linea di connettività ambientale sino alla linea ferroviaria e all'intersezione con via Pascoli;

- il Permesso di Costruire Convenzionato n. 1, volto ad incentivare la riconversione da produttivo a residenziale (e funzioni compatibili) dell'attività esistente all'angolo tra le vie Madonna di Greè e Boccaccia;
- il P.I.I. n. 4 di via 4 Novembre, destinato anch'esso alla formazione del centro di interscambio e alla realizzazione della stazione ponte sulla ferrovia.

Ulteriori obiettivi e modalità di intervento della Programmazione Integrata

Realizzazione del centro di interscambio ferroviario composto da:

- una nuova viabilità collegata alla circonvallazione nord-ovest che consenta l'accessibilità veicolare, anche sotterranea per permettere la pedonalizzazione in superficie;
- elevata dotazione di spazi per la sosta degli autoveicoli per favorire l'interscambio tra il trasporto individuale su gomma e quello collettivo su ferro. Ciò richiede la costruzione di parcheggi interrati pluripiano coinvolgendo anche eventualmente le aree pubbliche adiacenti e gli ambiti confinanti;
- presenza di servizi commerciali e alla persona integrati con abitazioni, uffici e studi professionali sui due lati della città tagliata dalla ferrovia ma ricuciti e collegati da una stazione ponte (passante a 7 metri di altezza al di sopra dei binari), collegato e integrato con un analogo intervento nel P.I.I. n. 4;
- le ville e i rispettivi parchi che devono essere conservati e inseriti nel complesso e aperti al pubblico. I due parchi devono essere collegati estendendo il verde lungo via Ariosto.

Vocazioni funzionali e incentivazione

La descrizione del contesto e degli obiettivi del Programma sin qui enunciati delineano il carattere multifunzionale del centro. Si può ritenere che le funzioni devono essere tra loro bilanciate, ma che comunque le funzioni extraresidenziali non debbono scendere al di sotto del 55% dell'intervento. Per quanto possibile, le tipologie edilizie devono essere flessibili per consentire le modifiche e la intercambiabilità nel tempo. E' anche chiaro che la residenza (necessaria affinché il complesso sia sempre vivo e attivo) non potrà essere tradizionale ma dovrà essere assimilabile a quella cosiddetta temporanea collegata alle nuove professioni che utilizzano la rete telematica per i collegamenti informatici e le reti ferroviarie e aeroportuali per connettersi fisicamente.

Con certezza si possono escludere oltre all'agricoltura, solo la destinazione produttiva, perché le altre possono essere, anzi è opportuno che lo siano, integrate nel complesso.

Non devono essere scartate neppure le cosiddette destinazioni non compatibili perché dipende da quale residenza verrà insediata e con quale proporzione rispetto alle altre. La realizzazione di una quota di residenza consente di ipotizzare un ritorno economico più facile per l'operatore rispetto alle altre attività che invece vanno promosse sul mercato e richiedono tempi più lunghi per affermarsi perché sono

legate all'evoluzione del territorio e alla realizzazione del Piano di Governo nel suo insieme.

Poiché questa difficoltà a realizzare le altre attività costituisce un limite che può compromettere il progetto, il problema va affrontato in sede di negoziazione del Programma, decidendo, se sarà necessario, le forme di agevolazione degli insediamenti non residenziali, a partire dagli incentivi previsti dal P.G.T. per i servizi e le attività commerciali nell'ambito speciale previsto a questo fine, nel quale è appunto compreso anche il P.I.I. in oggetto.

Si dovrà prefigurare anche una quantità obbligatoria minima di superficie da destinare alle funzioni non residenziali ad esempio tutti i piani terreno.

Composizione architettonica e altezza degli edifici

E' evidente che la composizione edilizia sarà molto complessa e dovrà anche coordinarsi con un intervento analogo nel P.I.I. n. 4, di dimensione più contenuta ma condizionato anche dagli elementi di archeologia industriale presenti.

Non è possibile in questa fase prefigurare quale sarà la soluzione migliore e dunque sarebbe errato introdurre sin d'ora altri indici urbanistici ed edilizi oltre il richiamo al rispetto delle distanze dell'art. 4 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

L'indice territoriale indicativo del Programma è 2,27 mc/mq (132.500 : 58.180). Dovendosi però escludere dall'edificazione quanto meno i due parchi, con le rispettive ville, e i due ambiti abbinati, che insieme rappresentano poco meno della metà dell'area, l'indice fondiario si raddoppia (5,4) e in conseguenza di altre cessioni pubbliche crescerà ulteriormente. E' quindi evidente che le costruzioni dovranno svilupparsi in altezza.

E' altrettanto evidente che quanto maggiore è l'altezza (per cui gli edifici si elevano al di sopra dello skyline circostante) tanto più vengono visti e percepiti e quindi la qualità dell'architettura (progettazione, materiali, ecc.) diviene una necessità assoluta alla pari della funzionalità edilizia ed urbanistica.

Fattibilità geologica

Il Programma ricade in classe 2b della fattibilità geologica dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

P.I.I. n. 4 "strategico" via 4 Novembre, piazza della stazione, via Monte Amiata (ex Kazazian)

Area abbinata 4.1 via 4 Novembre, via Matteotti

Area abbinata 4.2 via Monte Amiata, via Oleggio

La principale area assoggettata al Programma è occupata da una attività produttiva dismessa.

Si tratta di un complesso molto degradato e danneggiato nel quale sono comunque ancora presenti e riconoscibili elementi architettonici che hanno indotto il PTCP a segnalarlo come "archeologia industriale" (art. 39 del PTCP).

L'interesse del luogo è accresciuto da un piccolo parco nella parte meridionale dell'area con alcuni grandi alberi.

La costruzione della ferrovia e della stazione alcuni metri più in alto rispetto al cortile della fabbrica, ha fatto sì che la via 4 Novembre, alberata ai lati, raggiunga il

piccolo piazzale antistante la stazione, salendo lungo il fianco del vecchio capannone, determinando così un dislivello crescente tra il piano stradale e la base dell'edificio, che raggiunge il punto massimo in corrispondenza del piazzale della stazione, dove il salto di quota è di circa 2 metri.

L'importanza strategica di quest'area dismessa è data proprio dalla vicinanza alla stazione ferroviaria perché rappresenta l'unica "occasione" urbanistica "ragionevolmente disponibile" per migliorare l'accessibilità alla stazione e agevolare l'intermodalità dei mezzi di trasporto e per dotarla dei servizi commerciali e alla persona che sono normalmente presenti in casi come questi.

La caratteristica "archeologica" dell'architettura, la piantumazione esistente (parco e filari alberati) e i salti di quota del terreno costituiscono un valore aggiunto per sviluppare la progettazione del recupero, ma al tempo stesso la condizionano e limitano le possibilità di trasformazione del complesso per conseguire il primario obiettivo di riorganizzare l'area della stazione.

Malgrado lo spazio disponibile sia ristretto, si tratta della sola è fondamentale risorsa a disposizione sul lato sud per collegare i due versanti alla linea ferroviaria e realizzare un complesso unitario che abbia al suo interno una "stazione a ponte" collegata al recupero dell'area produttiva dismessa e da dismettere in via Ariosto, sull'altro lato dei binari (vedi P.I.I. n. 3).

L'area principale del Programma ha una superficie di circa mq 8.822 che era azionata B11.2 nel P.R.G. precedente, con un indice di costruzione di 2 mc/mq, corrispondente quindi a mc 17.644. Sono comprese nel Programma anche due aree abbinata, che hanno la seguente superficie:

area abbinata 4.1	mq 5.000
area abbinata 4.2	<u>mq 1.787 (1.417+370 ex B4)</u>
	mq 6.787

Le aree Abbinato 4.1 e parte dell'Abbinato 4.2 erano classificate a standard dal P.R.G. ma non essendo state acquisite nel termine quinquennale, il vincolo preordinato all'esproprio è decaduto.

La restante parte dell'Abbinato 2 era classificata B4 dal PRG vigente.

Sono anch'esse molto importanti per questo settore urbano, caratterizzato dalla presenza della stazione ferroviaria, perchè si tratta delle sole aree ancora libere e utilizzabili, in un raggio di 200 metri. L'altra caratteristica che le rende interessanti è che entrambe hanno un tratto che si affaccia in via Matteotti lungo il Canale Villorosi. Inoltre l'area di via 4 Novembre confina con gli alloggi sociali comunali ed è limitrofa al ponte sul Villorosi che collega la stazione con Villa Rusconi e il centro storico.

Volumetria di riferimento

Avendo stimato che la superficie lorda di pavimento esistente (parzialmente crollata) è di circa mq 3.600 si è calcolato che la volumetria di riferimento attribuibile al Programma ricavabile con il metodo della comparazione dei valori immobiliari dei capannoni industriali e delle aree edificabili residenziali quotati dall'OSMI, è di mc 11.180 (compreso bonus).

Il PRG vigente attribuisce già all'area, classificata B11.2 una volumetria di mc 17.600 (indice 2 mc/mq).

Si dovrà però tenere conto anche delle due aree abbinatae destinate ad essere acquisite e rimanere libere, con un indice edificabile di perequazione di 0,5 mc/mq e parte ex B4 con indice 1,8 mc/mq che produce circa mc 4.670 (compreso bonus) che sommati a quelli calcolati precedentemente, portano il volume ipotizzabile a mc 22.300

Il valore strategico dell'intervento potrebbe giustificare la scelta di approvare un Programma con un volume anche superiore, verificando naturalmente che il progetto consenta di realizzarlo rispettando le caratteristiche architettoniche (archeologia industriale), le alberature più importanti e gli altri condizionamenti dati dagli edifici esistenti circostanti.

Andrà verificata anche l'opportunità di concedere vantaggi volumetrici alla Società Ferrovie Nord Milano in relazione al coinvolgimento nella programmazione integrata di aree di sua proprietà.

Obiettivi del Programma

Oltre a quelli precedentemente illustrati il Programma deve perseguire i seguenti obiettivi:

- riorganizzare la viabilità di accesso alla stazione ferroviaria tenendo conto del progetto già approvato e che sarà realizzato dalla Società Ferrovie Nord Milano che prevede di collegare il piazzale della stazione con via Monte Amiata, aprendo l'attuale spazio a fondo cieco e permettendo il transito anche degli automezzi del trasporto pubblico;
- dotare l'area di un elevato numero di spazi per la sosta degli autoveicoli per favorire l'interscambio tra il trasporto intermodale su gomma e quello collettivo su ferro, prevedendo anche la costruzione di parcheggi interrati pluripiano e il coinvolgimento in questa realizzazione del sottosuolo delle aree abbinatae;
- realizzare un complesso di servizi commerciali e alla persona integrati con abitazioni, uffici e studi professionali connessi ad una "stazione ponte" (passante a 7 metri di altezza al di sopra dei binari), collegato e integrato con un analogo intervento nel P.I.I. n. 3;
- recuperare gli elementi architettonici dell'archeologia industriale e conservare le principali alberature presenti (vedi successivo paragrafo "composizione architettonica e altezza degli edifici").

Vocazioni funzionali e incentivazione commerciale

Valgono tutte le considerazioni svolte nell'analogo paragrafo del P.I.I. n. 3, alle quali si rinvia. Indicativamente funzioni extraresidenziali 55% e residenziali 45% della capacità insediativa.

Composizione architettonica e altezza degli edifici

Anche per questi aspetti si rinvia alle considerazioni svolte relativamente al P.I.I. n. 3, ritenendo che in questo caso sia ancor più difficile indirizzare sin d'ora la progettazione perché i condizionamenti sono maggiori.

Quello principale (per quanto suggestivo) è rendere evidente come il complesso si sviluppa dalle radici della vecchia fabbrica (vedi art. 15 della N.T.A. del Piano delle Regole al paragrafo dedicato a questo immobile).

L'impostazione che sembra rispondere meglio all'insieme dei fattori in campo è la ricostruzione completa "artefatta" della vecchia fabbrica che costituirà la base dalla quale si eleva il nuovo corpo.

Questa soluzione consente anche di sfruttare completamente il sottosuolo per la realizzazione dei parcheggi.

Nell'architettura del nuovo corpo devono coniugarsi le suggestioni, i richiami materici e stilistici d'epoca e lo spirito del luogo con la modernità e l'innovazione che caratterizzeranno invece le strutture che sorgeranno sull'altro lato della ferrovia nel P.I.I. n. 3 e a cavallo dei binari.

Coordinamento con le previsioni urbanistiche della zona circostante

La progettazione del Programma integrato deve essere coordinata con:

- il P.I.I. n. 3 per la costruzione del centro multifunzionale e di interscambio modale della stazione ferroviaria;
- le nuove opere stradali realizzate dalla Società Ferrovie Nord Milano nell'ambito della realizzazione delle opere connesse al raddoppio dei binari della linea ferroviaria;
- il progetto complessivo di sistemazione e attrezzatura delle aree pubbliche e di uso pubblico lungo le alzaie del Canale Villoresi;
- il progetto della Società Ferrovie Nord Milano per la sistemazione e riqualificazione della stazione, banchine, piazzale, sottopassaggi, ecc., che devono essere completamente rivisti e integrati nella nuova stazione a ponte.

Fattibilità geologica

Il Programma ricade in classe 2b della fattibilità geologica dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

P.I.I. n. 5 "strategico" via S. Francesco, via Gallarate, via Matteotti, via dei peri (ex Torno)

Area abbinata 5.1 via Matteotti, Canale Villoresi

Area abbinata 5.2 viale Rimembranze, via Cadorna, via Giotto

L'area principale del Programma è occupata da un'attività produttiva dismessa (mq 17.500).

Nel precedente P.R.G. era azionata produttiva B12.

Le due aree abbinata al Programma non appartengono all'insediamento produttivo e sono terreni liberi a verde che hanno la seguente superficie:

area abbinata 5.1	= mq	7.630
area abbinata 5.2	= mq	10.880
	= mq	18.510

Erano entrambe destinate a standard nel precedente P.R.G. ma non essendo state acquisite nel termine quinquennale, il vincolo preordinato all'esproprio è decaduto.

Obiettivi del Programma

L'importanza strategica di queste aree è data dai seguenti obiettivi che si intendono perseguire con il Programma:

- realizzare un lungo tratto (circa la metà) della linea di connessione ambientale e dell'asse attrezzato che collegano il centro storico e la sponda del Canale

Villoresi con il polo scolastico comunale nord. Il previsto percorso attrezzato si sviluppa dall'Ambito di trasformazione 21, in prossimità dello svincolo Castano nord della superstrada Marcallo-Malpensa, al consolidato sistema dei negozi, uffici, ecc. localizzati nel centro storico;

- acquisire e attrezzare a parco le due grandi aree abbinate poste lungo il Canale Villoresi (vedi anche P.I.I. n. 9/2 e 9/3.);
- insediare servizi commerciali e alla persona anche utilizzando l'incentivazione volumetrica dell'Ambito finalizzato a favorire lo sviluppo di piccole e medie attività commerciali di vendita e servizi, collegati tra loro da un percorso pedonale e ciclabile nel verde, dotato di parcheggi interrati e attestati lungo il margine esterno dell'Ambito.

Al piano terra dei nuovi edifici dovranno essere realizzati spazi che per tipologia e dimensione si prestino ad essere utilizzati per il commercio e i servizi;

- l'accessibilità e i parcheggi sono fondamentali per la riuscita del progetto perciò al di sotto degli edifici e delle aree esterne private e pubbliche dovrà essere realizzato il maggior numero possibile di box e posti auto, anche con autorimessa pluripiano interrata;
- riqualificare dal punto di vista ambientale, paesaggistico e fruitivo l'alzaia nord del Canale Villoresi acquisendo e attrezzando le due grandi aree abbinate al Programma;
- collaborare alla costruzione di un ponte ciclopedonale sul Canale Villoresi per collegare il parco da realizzarsi sull'area "abbinata 5.1" con la "darsena" del Villoresi che si trova sull'altro lato del Canale nel P.I.I. 24;
- acquisire la vecchia palazzina degli uffici della fabbrica dismessa qualificata come archeologia industriale (art. 39 del PTCP) e riutilizzarla per farne un piccolo museo del lavoro e anche della storia della ditta Torno che ha avuto un ruolo importante nella recente storia socio economica del paese;
- creare un ampio parcheggio, in superficie e interrato, all'incrocio tra via Gallarate e via San Francesco (le principali vie d'accesso all'area) dirimpetto a quello esistente sul lato nord di via San Francesco;
- sistemare gli incroci tra le vie San Francesco, dei peri, Gallarate e Matteotti dell'Ambito di completamento 22, allargare e regolarizzare via dei peri, allargare la via al momento priva di denominazione, collegandola ad una strada che congiunga via Gallarate a via dei peri.

Coordinamento con le previsioni urbanistiche della zona circostante

La progettazione del Programma integrato deve essere coordinata con:

- il PA dell'Ambito di completamento 22 che si trova a nord di via San Francesco
 - per la viabilità sull'asse S. Francesco
 - per l'attrezzatura e continuità della linea di connettività ambientale e della pista ciclabile;
- il P.I.I. n. 6 che si trova sull'altro lato di via Matteotti, di fronte alla palazzina uffici ex Torno e a fianco dell'area abbinata 5.1 lungo il Canale Villoresi:
 - per la sistemazione e creazione di uno slargo in via Matteotti per valorizzare la palazzina ex uffici che sarà adibita a museo e centro culturale;
 - per la sistemazione del percorso attrezzato lungo il Canale Villoresi in continuità con le aree abbinate 5.1 e 5.2;

- per la costruzione del ponte sul Canale Villoresi di collegamento con la Darsena e il P.I.I. n. 24;
 - per la definizione operativa della realizzazione dell'ambito di valorizzazione dei servizi commerciali e alla persona.
- il P.I.I. n. 8/1 ex Borri che si trova sull'altro lato di via Gallarate:
- per la definizione operativa della realizzazione dell'ambito di incentivazione e valorizzazione dei servizi commerciali e alla persona;
 - per il potenziamento e l'integrazione del sistema dei parcheggi su via Gallarate;
- il P.I.I. n. 24 Darsena sud sulla sponda sud del Canale Villoresi, nella zona Darsena, per la realizzazione del ponte ciclopedonale di attraversamento del Canale;
- il PA 26 dell'Ambito di completamento del tessuto urbano consolidato, che si trova sull'altro lato di via dei peri:
- per realizzare la linea di connessione ambientale e l'asse attrezzato previsti per collegare il centro storico e la sponda del Canale Villoresi con il polo scolastico comunale nord.

Volumetria di riferimento

Utilizzando il metodo della comparazione dei valori immobiliari dei capannoni industriali e delle aree edificabili residenziali quotati dall'OSMI si ottiene che la volumetria equivalente al valore degli immobili esistenti (capannoni pluripiano e uffici) è di mc 50.700.

Stante la situazione non si ritiene necessario incrementare il volume con l'incentivazione alla trasformazione dell'area.

Attribuendo alle due aree abbinatae 5.1 e 5.2 l'indice di perequazione (0,5 mc/mq) si ricavano altri 9.000 mc circa (mq 18.510 x 0,5) da sommarsi ai precedenti per un totale di mc 59.700. Inoltre il volume può essere ulteriormente incrementato grazie all'incentivazione per realizzare attività di servizi commerciali e alla persona (vedi successivo paragrafo "vocazioni funzionali e incentivazione commerciale").

Il volume realizzabile corrisponde ad un indice più che doppio di quello della Zona di riferimento B7 dell'art. 31 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Trattandosi di una volumetria consistente si dovrà verificare con attenzione la possibilità di collocarla effettivamente sull'area oggetto del Programma (vedi paragrafi seguenti).

Vocazioni funzionali e incentivazioni

La vocazione funzionale prevalente è quella residenziale, ma l'area è anche compresa nell'Ambito di incentivazione dei servizi commerciali e alla persona.

Per garantire che si realizzi il tratto fondamentale dell'asse attrezzato con servizi commerciali e alla persona (nell'ambito di incentivazione di queste attività) nel Programma devono essere realizzati spazi obbligatoriamente riservati a queste destinazioni d'uso, stimabili in circa il 20% del volume dell'intervento.

La collocazione più logica e funzionale è quella al piano terreno degli edifici o in edifici autonomi costruiti specificatamente a questo scopo.

Gli spazi per il commercio e i servizi devono essere "concatenati" così da costruire un "percorso" effettivo.

Non sono ammesse, invece, oltre all'agricoltura la destinazione d'uso produttivo, la grande distribuzione di vendita, l'artigianato di servizio non compatibile e i servizi non compatibili.

Composizione architettonica e altezza degli edifici

Considerato che l'indice fondiario di riferimento si avvicina a 5mc/mq e che l'area ha una forma stretta e lunga, gli edifici dovranno necessariamente svilupparsi in altezza contando sul fatto che questa caratteristica può interferire solo verso l'isolato che confina a est perché invece lungo via dei peri c'è solo un fabbricato e a nord di via S. Francesco gli edifici esistenti sono anch'essi già alti. L'altezza degli edifici sarà quindi determinata in relazione alle distanze tra le pareti finestrate, dalle strade e dai confini e utilizzando un rapporto di copertura di circa 1/3 per la residenza e 1/2 per le altre funzioni extraresidenziali.

Poiché gran parte del piano terreno dei fabbricati dovrà essere utilizzato per servizi commerciali e alla persona i fabbricati dovranno essere a contatto diretto con le vie pubbliche e altri spazi pubblici.

Nota per la negoziazione

La società proprietaria degli immobili compresi nel Programma possiede anche parte delle aree (circa 27.000 mq) dell'Ambito di trasformazione 21 corrispondenti ad un'ipotesi volumetrica di 13.500 mc. Ciò rende possibile uno studio integrato dei progetti del P.I.I. e dell'Ambito 21 che preveda anche trasferimenti volumetrici e impegni convenzionali negoziati complessivamente.

Fattibilità geologica

Il Programma ricade in classe 2b della fattibilità geologica dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

P.I.I. n. 6 via Matteotti, via Gallarate, Canale Villoresi (Darsena nord)

L'area assoggettata al Programma è occupata da un'attività produttiva dismessa.

Gli edifici esistenti sull'area hanno una consistenza modesta.

L'importanza strategica di quest'area è data dalla sua posizione all'incrocio tra il Canale Villoresi, verso il quale si affaccia la parte meridionale del comparto, e la linea di connettività ambientale progettata per collegare il polo scolastico comunale nord al Canale, che si raggiunge attraversando quest'area. Qui confluisce anche l'Ambito di incentivazione dei servizi commerciali e alla persona ed è prevista la costruzione di un ponte ciclopedonale per attraversare il Canale Villoresi e raggiungere il Centro Storico.

L'area ha una superficie di circa mq 4.400 ed era parte di un comparto azzonato C.C. (commerciale art. 28 N.T.A.) del precedente P.R.G. assoggettato alla preventiva approvazione di un Piano attuativo (ex PA 22), con una edificabilità stimata (in proporzione alla estensione) di mc 8.000, corrispondente ad un indice di 1,8 mc/mq e la previsione di una fascia verde lungo il Canale (compresa nel PL) larga circa 30 metri.

Volumetria di riferimento

Il valore dei fabbricati esistenti sull'area è certamente inferiore alla cubatura edificabile assegnata dal precedente P.R.G., volumetria di circa 8.000 mc che può essere confermata anche per il P.I.I. perché corrisponde a quella della Zona di riferimento B7 dell'art. 31 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Inoltre l'area è compresa nell'Ambito di incentivazione dei servizi commerciali e alla persona e può utilizzare un significativo incremento volumetrico ai sensi dell'art. 21 delle N.T.A. del Piano delle Regole nel caso vengano edificate parti destinate a tali scopi.

Obiettivi del Programma

Oltre a quelli precedentemente illustrati il Programma persegue i seguenti obiettivi:

- partecipare alla sistemazione e riqualificazione di via Matteotti nel tratto di contatto con il P.I.I. n. 5 e al recupero della ex palazzina uffici;
- realizzare il tratto di competenza della linea di connettività ambientale e della pista ciclabile;
- realizzare la fascia attrezzata a verde lungo la sponda del Canale Villoresi;
- partecipare alla realizzazione del ponte ciclopedonale sul Canale Villoresi;
- realizzare spazi commerciali e servizi collegati alla formazione dell'asse attrezzato (vedi successivo paragrafo "vocazioni funzionali");
- realizzare parcheggi, anche nel sottosuolo, che consentano di utilizzare le strutture commerciali e i servizi senza interferire con l'asse attrezzato pedonale;

Vocazioni funzionali e incentivazione commerciale

La vocazione funzionale prevalente è quella residenziale ma devono essere previsti anche servizi commerciali e alla persona al piano terra per completare l'asse attrezzato previsto dal Piano delle Regole, in quanto l'area è compresa nell'Ambito di incentivazione dei servizi commerciali e alla persona.

A tal fine la SIp del piano terreno deve essere destinata ai servizi commerciali e alla persona e ad uffici, stimabile in circa il 30% del volume dell'intervento.

La destinazione a servizi commerciali e alla persona di parte della SIp consente di usufruire della incentivazione volumetrica di cui al citato art. 21.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- agricoltura
- produttivo
- commercio grande struttura di vendita e artigianato di servizio non compatibile
- turistico ricettivo
- servizi non compatibili.

Composizione architettonica e altezza degli edifici

Il nuovo edificio (o complesso di edifici) ha quattro affacci pubblici e quindi la qualità architettonica deve essere completa sull'intero perimetro.

L'ispirazione e l'elemento di riferimento per le scelte architettoniche e la giacitura principale cui dovrà conformarsi la nuova edificazione è il Canale Villoresi.

Poiché il piano terreno dovrà essere in gran parte adibito all'uso commerciale e a servizi, gran parte del complesso sarà a diretto contatto con le vie, altri spazi pubblici e lo stesso asse attrezzato.

Stante la posizione lungo il Canale Villoresi è opportuno contenere e limitare a tre piani fuori terra l'altezza massima consentendo perciò, se necessario, anche di coprire percentuali superiori a quella normalmente consentita del 35%.

Coordinamento con le previsioni urbanistiche della zona circostante

La progettazione del Programma integrato deve coordinarsi con:

- il P.I.I. n. 5 e area abbinata 5.1
- il P.I.I. n. 24 ubicato sull'altra sponda del Canale Villoresi, per realizzare il ponte ciclopedonale che attraversa il Canale
- il PA 26 dell'Ambito di completamento urbanistico del tessuto urbano consolidato.

Fattibilità geologica

Il Programma ricade in classe 2b della fattibilità geologica dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

P.I.I. n. 7 via Conciliazione, linea ferroviaria e nuovo sottopassaggio (ex risiera)

L'area assoggettata al Programma è una attività produttiva dismessa.

L'importanza dell'area è data dalla vicinanza al nuovo sottopasso della ferrovia che deve essere realizzato dalla Società Ferrovie Nord Milano quale opera connessa al raddoppio della linea ferroviaria.

L'area ha una superficie di mq 2.890 ed era azionata B11.1 nel precedente P.R.G. con un indice di edificabilità di 2 mc/mq, che corrisponde ad un volume di mc 5.780 poco superiore a quello di riferimento di 1,8 mc/mq della Zona di riferimento B7.

Volumetria di riferimento

Si ritiene quindi compatibile la volumetria attribuita all'area dal precedente P.R.G. e cioè mc 5.780. Qualora la stima effettuata con il metodo della comparazione e dell'incentivazione alla trasformazione quotato con il metodo del confronto e i valori unitari forniti dall'OSMI, dimostri, invece, che il valore degli edifici esistenti è superiore a quello della volumetria assegnata, il Programma potrà aumentarla conseguentemente.

Obiettivi del Programma

- recuperare e riordinare l'area dismessa che deve essere resa decorosa in quanto visibile dai convogli ferroviari che transitano accanto;
- per quanto sarà possibile, acquisito il parere della Società Ferrovie Nord Milano per la costruzione in fascia di rispetto ferroviario, è opportuno che la riorganizzazione edilizia tenga i nuovi edifici il più lontano possibile dai binari.

Vocazioni funzionali

La vocazione funzionale sarebbe quella produttiva o terziaria vista la vicinanza alla linea ferroviaria, ma la dimensione dell'area, la presenza di residenze circostanti e la difficoltà di accesso sono motivi ostativi superiori.

E' quindi consigliabile il riutilizzo dell'area a fini residenziali.

Non sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- agricoltura
- produttivo
- commercio ad esclusione di quello esercitato con unità di dimensione sino all'esercizio di vicinato e artigianato di servizio compatibile
- terziario escluso quello compatibile
- servizi esclusi quelli compatibili.

Composizione architettonica e altezza degli edifici

Sono consentiti edifici di altezza sino a tre piani e un rapporto di copertura del 35%. Gli edifici devono essere progettati adottando le necessarie protezioni contro il rumore emesso e le vibrazioni provocate dalla vicina linea ferroviaria.

Coordinamento con le previsioni urbanistiche della zona circostante

Non ci sono previsioni urbanistiche nelle vicinanze che necessitino di una particolare attenzione e coordinamento, al di fuori degli interventi eseguiti dalla Società Ferrovie Nord Milano di raddoppio dei binari e realizzazione del sottopasso della ferrovia.

Fattibilità geologica

Il Programma ricade in classe 2b della fattibilità geologica dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

P.I.I. n. 8/1 (ex tessitura Borri)

L'area assoggettata al Programma comprende l'ex tessitura dismessa Borri, qualificata come archeologia industriale (art. 39 del PTCP)

L'area è importante per il ruolo che può avere nella creazione dell'asse attrezzato di servizi commerciali e alla persona volti a riqualificare la zona di Castano a nord del Canale.

Questa realizzazione è considerata della massima importanza al punto che sono concessi incentivi volumetrici a chi costruisce superfici commerciali e servizi lungo questo percorso che unisce l'Ambito esterno di trasformazione e sviluppo residenziale n. 21, con il centro storico.

L'area ha una superficie di mq 7.360. Nel precedente P.R.G. era azionata B 12 produttiva.

Volumetria di riferimento

Si è stimato che sull'area dismessa vi siano circa 3.120 mq di SIp di capannoni, un'abitazione di circa 90 mq e un edificio residenziale a cortina di circa 350 mq, cui corrisponde un valore tradotto in cubatura residenziale realizzabile, di mc 13.760 che con il bonus 20% salgono a 16.500 mc edificabili quotato con il metodo del confronto e i valori unitari forniti dall'OSMI (mc 13.760 x 1,2 = mc 16.500).

Inoltre è possibile utilizzare l'ulteriore bonus volumetrico volto a promuovere la realizzazione di spazi commerciali e di servizio, in quanto il Programma è compreso nell'ambito di incentivazione di queste attività.

Obiettivi del Programma

- realizzare un tratto dell'asse attrezzato con servizi commerciali e alla persona: per raggiungere questo obiettivo è necessario che siano costruite al piano terreno dei nuovi edifici, tipologie edilizie con spazi idonei e adattabili nel tempo;
- realizzare un'ampia dotazione di parcheggi pubblici e privati anche interrati pluripiano;
- realizzare aree pubbliche sul fronte di via Gallarate e via Monte Grappa compatibilmente con la salvaguardia e il recupero delle vecchie cortine;
- recuperare un'archeologia industriale

Vocazioni funzionali

La vocazione funzionale principale è quella residenziale, ma devono essere realizzati anche spazi per le attività commerciali e di servizio destinando a queste funzioni la Slp del piano terra, in quanto l'area è compresa nell'Ambito di incentivazione dei servizi commerciali e alla persona. E' stimabile che il 20% del volume dell'intervento sia riservato alle funzioni extraresidenziali.

La destinazione a servizi commerciali e alla persona di parte della Slp consente di usufruire della incentivazione volumetrica di cui all'art. 21 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- agricoltura
- produttivo
- commercio grande struttura di vendita e artigianato di servizio non compatibile
- turistico ricettivo
- servizi non compatibili.

Composizione architettonica e altezza degli edifici

Il lotto è sufficientemente ampio e di forma regolare e permette di programmare il recupero delle parti e degli elementi più interessanti del vecchio complesso e di accostarvi e/o integrarvi anche una vasta gamma di soluzioni progettuali che sfruttino lo sviluppo in altezza oltre i quattro piani consentiti dal precedente P.R.G., elevandoli a 6 e un rapporto di copertura del 35% o superiore, per favorire il recupero delle vecchie strutture.

Naturalmente la tipologia edilizia e la posizione sull'area degli edifici devono favorire l'inserimento delle attività commerciali e di servizio e la formazione dell'asse attrezzato: gli edifici contenenti i servizi commerciali e alla persona devono essere a contatto diretto con le vie e altri spazi raggiungibili dal pubblico e disposti secondo una sequenza logica, funzionale e arredata in modo gradevole, per invogliare il passeggio e attrarre le attività.

Coordinamento con le previsioni urbanistiche della zona circostante

La progettazione del Programma integrato deve coordinarsi con quella del P.I.I. n. 5 per unificare la realizzazione dell'asse attrezzato e definire l'insieme delle aree pubbliche e dei parcheggi dei tratti che affiancano via Gallarate e con il P.I.I. 8/2.

Fattibilità geologica

Il Programma ricade in classe 2b della fattibilità geologica dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

P.I.I. 8/2 via Monte Grappa

L'area assoggettata al Programma comprende un magazzino deposito nel quale c'è un'attività di logistica e autotrasporto.

L'area ha una superficie di mq 3.145 e nel precedente P.R.G. era azzonato B.12.

Obiettivi del programmi

Allontanare da una zona residenziale il traffico indotto dall'attività di logistica.

Vocazioni funzionali

La vocazione funzionale principale è quella residenziale, ma devono essere realizzati anche spazi per le attività commerciali e di servizio destinando a queste funzioni la Slp del piano terra, in quanto l'area è compresa nell'Ambito di incentivazione dei servizi commerciali e alla persona. E' stimabile che il 20% del volume dell'intervento sia riservato alle funzioni extraresidenziali.

La destinazione a servizi commerciali e alla persona di parte della Slp consente di usufruire della incentivazione volumetrica di cui all'art. 21 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- agricoltura
- produttivo
- commercio grande struttura di vendita e artigianato di servizio non compatibile
- turistico ricettivo
- servizi non compatibili.

Composizione architettonica e altezza degli edifici

La tipologia edilizia e la posizione sull'area degli edifici devono favorire l'inserimento delle attività commerciali e di servizio e la formazione dell'asse attrezzato: gli edifici contenenti i servizi commerciali e alla persona devono essere a contatto diretto con le vie e altri spazi raggiungibili dal pubblico e disposti secondo una sequenza logica, funzionale e arredata in modo gradevole, per invogliare il passeggio e attrarre le attività.

Coordinamento con le previsioni urbanistiche della zona circostante

La progettazione del Programma integrato deve coordinarsi con quella del P.I.I. n. 8/1 e con quella del P.I.I. n. 5 per unificare la realizzazione dell'asse attrezzato e definire l'insieme delle aree pubbliche e dei parcheggi dei tratti che affiancano via Gallarate.

Fattibilità geologica

Il Programma ricade in classe 2b della fattibilità geologica dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

I 3 Programmi Integrati dei "pittori"

P.I.I. 9.1 via Monte Grappa - Giotto

P.I.I. 9.2 via Giotto – via Tintoretto

P.I.I. 9.3 via Tintoretto – via Cimabue – Monte Grappa

Nell'insieme i tre P.I.I. compongono l'intero isolato compreso fra le vie Monte Grappa, Giotto, Tintoretto e Cimabue.

P.I.I. 9.1

Comprende un'azienda in attività.

Ha una superficie territoriale di mq 6.530 che nel P.R.G. vigente è classificata produttiva B12

P.I.I. 9.2

Comprende un'azienda in attività di recente costruzione (anno 2002)

Ha una superficie territoriale di mq 4.350 che nel P.R.G. vigente era azionata parte come Zona produttiva B12 (mq 2.370) e parte come servizi pubblici/standard con vincolo decaduto (mq 1.980).

P.I.I. 9.3

Comprende un'azienda in attività e un lotto libero edificabile produttivo.

Ha una superficie territoriale di mq 6.240 che il P.R.G. vigente classifica parte come Zona produttiva D1 (mq 3.160) e parte come zona produttiva B12 (mq 2.160) e parte come servizi pubblici/standard con vincolo decaduto (mq 915).

I tre programmi intendono favorire la dismissione in prospettiva delle attività economiche e la realizzazione di abitazioni e servizi che completino la circostante zona residenziale.

Obiettivi dei Programmi

L'obiettivo di maggior interesse pubblico emerso nel corso dello studio del documento di piano e che riguarda principalmente i P.I.I. 9.2 e 9.3 è quello di realizzare la previsione di verde pubblico nella parte sud dell'isolato, rivolto verso il cimitero, da integrare nel progetto complessivo del Parco del ricordo e del Villorosi che in questa zona si congiungono. La concentrazione dell'edificato nella parte nord dell'isolato è più facile nel caso del P.I.I. 9.3 perché l'area che si estende da via Tintoretto a via Monte Grappa, appartiene ad una proprietà unica.

Devono invece realizzarsi accordi finalizzati al raggiungimento di questi obiettivi tra il proprietario del P.I.I. 9.2 e quelli degli altri due Programmi per favorire la conservazione dell'area libera nel P.I.I. 9.2 corrispondente almeno a quella prevista dal P.R.G. vigente.

Infine vi è un secondo obiettivo/obbligo comune a tutti i tre P.I.I. che deriva dalla possibilità che un programma venga approvato mentre le attività produttive presenti negli altri due continuano. In questo caso il Programma dovrà organizzare gli spazi e la disposizione degli edifici così da poter ricavare fasce di mitigazione da piantumare densamente verso i confini e gli edifici nei quali permanga, invece, l'attività produttiva. Tali fasce e/o distanze dovranno essere larghe almeno mt 10 tra nuovi edifici e il confine con i lotti nei quali le aziende continuano a produrre e mt 20 dal più vicino edificio ad uso produttivo (in tutte le direzioni)

Volumetria di riferimento

Nel caso di prosecuzione dell'attività produttiva sono consentiti gli interventi fino al restauro e risanamento conservativo. Non sono consentiti invece gli ampliamenti e le nuove costruzioni.

Nel caso di trasformazione residenziale la volumetria di riferimento è l'indice di 0,5 mc/mq sull'area azionata a servizi nel P.R.G. vigente e 1,8 mc/mq sulle aree restanti.

Ne consegue che i rispettivi volumi sono:

V P.I.I. 9.1 = mc 11.750

V P.I.I. 9.2 = mc 4.260 + mc 990 = mc 5.250

V P.I.I. 9.3 = mc 9.580 + mc 460 = mc 10.040

Nel caso in cui la stima del valore degli immobili esistenti effettuato con il metodo della comparazione dei valori immobiliari unitari forniti dall'OSMI e della incentivazione (prendendo in considerazione anche il valore maggiore per la presenza di impianti fissi, ecc.) dimostrasse che il valore commerciale degli immobili produttivi è maggiore, la volumetria di progetto dei Programmi potrà essere conseguentemente aumentata.

Vocazioni funzionali

La vocazione funzionale è quella residenziale.

Si può comunque consentire la prosecuzione dell'attività produttiva in essere con la consistenza attuale senza alcun ampliamento e a condizione che le attività siano regolarmente autorizzate e vengano garantite la sicurezza e la salubrità richiesta dalle norme vigenti in materia.

Non sono consentite le attività agricole, commerciali ad esclusione di quella esercitata in unità di dimensione sino all'esercizio di vicinato e dell'artigianato di servizio compatibile, terziario non compatibile, servizi non compatibili e turistico ricettivo.

Composizione architettonica e altezza degli edifici

L'uniformità con la zona residenziale circostante è assicurata da nuovi edifici composti di 3 piani fuori terra e rapporto di copertura del 35%.

Coordinamento con le previsioni urbanistiche della zona circostante

La progettazione di ciascun Programma integrato deve coordinarsi con quella degli altri P.I.I. presenti nell'isolato e con quella dei Parchi del Villorosi e del Ricordo.

Fattibilità geologica

Il Programma ricade in classe 2b della fattibilità geologica dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

P.I.I. n. 10, via Redipuglia

L'area assoggettata al Programma comprende alcune strutture adibite all'attività produttiva. Si tratta di lotti inseriti in una zona esclusivamente residenziale, fatta eccezione per la ditta confinante a nord che utilizza la via Raffaello Sanzio e che a seguito di osservazione parzialmente accolta è stata esclusa dal P.I.I.

Con il Programma si intende favorire la dismissione di tali attività e il completamento della zona residenziale.

Al momento non sono stati rilevati concreti elementi di contrasto grave e l'attuazione del Programma, quindi, non riveste carattere d'urgenza.

Gli altri obiettivi di interesse pubblico legato alla trasformazione programmata è la sistemazione di via Redipuglia, attualmente a fondo cieco, con la creazione di uno slargo per l'inversione del senso di marcia, e la formazione a verde e parcheggio in via Sanzio.

L'area ha una superficie di mq 1.770 circa.

Anche il precedente P.R.G. aveva previsto la trasformazione dell'area a residenza, azionandola B9 con indice 0,6 mq/mq (1,8 mc/mq) e un volume simile che, a seguito dell'esclusione del P.I.I. del lotto di via Sanzio, si riduce a mc 3.190

Volumetria di riferimento

Il Programma consente la prosecuzione dell'attività produttiva nella consistenza attuale.

Quanto alla trasformazione residenziale, la volumetria di riferimento può essere quella netta risultante dal valore degli immobili esistenti definiti con il metodo di calcolo della lettera C dei criteri generali della disciplina dei P.I.I. che produce un volume di mc 5.170 (compreso bonus) superiore a quello del P.R.G. vigente e della zona di riferimento B7.

Nel caso in cui la stima del valore degli immobili esistenti effettuato con il metodo della comparazione dei valori immobiliari unitari forniti dall'OSMI e della incentivazione (prendendo in considerazione anche il valore maggiore per la presenza di impianti fissi, ecc.) dimostrasse che il valore commerciale degli immobili produttivi è maggiore, la volumetria di progetto del Programma potrà essere conseguentemente aumentata.

Obiettivi del Programma

- eliminare la presenza di attività produttive in zona urbana residenziale;
- sistemare via Redipuglia con eliminazione della viabilità a fondo cieco e realizzazione di uno slargo per l'inversione del senso di marcia;

Vocazioni funzionali

La vocazione funzionale è quella residenziale.

Si può comunque consentire la prosecuzione dell'attività produttiva in essere con la consistenza attuale senza alcun ampliamento e a condizione che le attività siano regolarmente autorizzate e vengano garantite la sicurezza e la salubrità richieste dalle norme vigenti in materia.

Non sono consentiti invece gli ampliamenti e nuove costruzioni produttive. Inoltre non sono consentite le attività agricole, commerciali ad esclusione di quella esercitata in unità di dimensione sino all'esercizio di vicinato e dell'artigianato di servizio compatibile, terziario non compatibile, servizi non compatibili e turistico ricettivo.

Composizione architettonica e altezza degli edifici

L'uniformità con la zona residenziale circostante è assicurata da nuovi edifici composti di 3 piani fuori terra e un rapporto di copertura del 35%.

Coordinamento con le previsioni urbanistiche della zona circostante

Non vi sono obblighi di coordinamento

Fattibilità geologica

Il Programma ricade in classe 2b della fattibilità geologica dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

P.I.I. n. 11 via Malpaga, via Emilia (ex allevamento avicolo)

L'area assoggettata al Programma comprende un allevamento dismessa e aree libere. Si tratta di una situazione di abbandono, inserita in una zona urbana residenziale.

Gli obiettivi di interesse pubblico, oltre al recupero del degrado, sono il completamento di via Emilia (tra via Ponte Castano e via Malpaga) e la realizzazione di un tratto della riqualificazione a verde delle aree lungo via Malpaga e la sponda del Canale Villoresi.

L'area ha una superficie complessiva di mq 10.110

Nel precedente P.R.G. l'allevamento avicolo (mq 3.500 circa) era parte dell'ex PA 21 residenziale al quale è attribuibile un volume stimato in mc 4.200 circa (mq 3.500 x 1,2) e l'edificio d'angolo via Ponte Castano, via Basilicata era azzonata B.

Le altre aree erano vincolate a viabilità e standard. Non essendo stata attuata questa previsione nel termine quinquennale, il vincolo preordinato all'acquisizione delle aree è decaduto.

Volumetria di riferimento

Il valore commerciale dei fabbricati esistenti sull'area è certamente inferiore alla cubatura edificabile assegnata dal vecchio P.R.G. e quindi andrebbe conservata la volumetria precedente cioè mc 4.200.

Alle aree precedentemente azzonate a viabilità e standard (all'esterno del ex PA) si può applicare l'indice di perequazione di 0,5 mc/mq + bonus 20% ($3.382 \times 0,5 \times 1,2 = 2.335$).

Al lotto del fabbricato d'angolo si attribuisce il volume esistente + bonus 20% = mc 2.880 che è maggiore del valore come B7 del Piano delle Regole adottato.

Il volume complessivo risulta così di mc 9.410 pari ad un indice territoriale di 0,93 mc/mq..

Obiettivi del Programma

- eliminare la presenza del degrado in una zona urbana residenziale;
- completare la viabilità;
- estendere la fascia di verde attrezzato lungo la sponda del Canale Villoresi

Vocazioni funzionali

La vocazione funzionale è quella residenziale.

Non sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- agricoltura
- produttivo
- commerciale ad esclusione di quella esercitata in unità di dimensioni sino all'esercizio di vicinato e artigianato di servizio compatibile
- terziario non compatibile
- servizi non compatibili
- turistico ricettivo.

Composizione architettonica e altezza degli edifici

L'uniformità con la zona residenziale circostante è assicurata da edifici composti di 3 piani fuori terra e rapporto di copertura del 35%.

Coordinamento con le previsioni urbanistiche della zona circostante

La progettazione del Programma integrato deve coordinarsi con la progettazione della sistemazione della fascia “verde” lungo il Canale Villoresi, ove messa a punto dagli altri Piani Attuativi.

Fattibilità geologica

Il Programma ricade in classe 2b della fattibilità geologica dell’art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

P.I.I. n. 12 via Malpaga, via Ponte Castano

L’area assoggettata al Programma comprende un’attività produttiva dismessa.

Gli obiettivi di interesse pubblico oltre al recupero di una situazione di degrado sono l’estensione della fascia di verde attrezzato lungo via Malpaga e il Canale Villoresi e la realizzazione di uno slargo a parcheggio lungo via Ponte Castano.

L’area ha una superficie di mq 7.170.

Nel precedente P.R.G. l’area era azionata parzialmente Zona B9 da trasformare in residenza e parte Zona B5, entrambe con indice 0,6 mq/mq (1,8 mc/mq) con un volume di circa mc 12.900.

Volumetria di riferimento

Il volume di riferimento per il Programma integrato può essere quello del P.R.G. precedente cioè mc 12.900, che corrisponde all’indice della Zona di riferimento B7 dell’art. 31 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Nel caso in cui la stima del valore degli immobili esistenti effettuato con il metodo della comparazione dei valori immobiliari unitari forniti dall’OSMI e della incentivazione (prendendo in considerazione anche il valore maggiore per la presenza di impianti fissi, ecc.) dimostrasse che il valore commerciale degli immobili produttivi è maggiore, la volumetria di progetto del Programma potrà essere conseguentemente aumentata.

Obiettivi del Programma

- eliminare la presenza di una attività produttiva in una zona urbana residenziale;
- estendere la fascia di verde lungo via Malpaga e Canale Villoresi;
- creare uno slargo in via Ponte Castano attrezzato a parcheggi.

Vocazioni funzionali

La vocazione funzionale è quella residenziale.

Non sono consentite le seguenti destinazioni d’uso:

- agricoltura
- produttivo
- commerciale ad esclusione di quella esercitata in unità di dimensioni sino all’esercizio di vicinato e dell’artigianato di servizio compatibile
- terziario non compatibile
- servizi non compatibili
- turistico ricettivo.

Composizione architettonica e altezza degli edifici

L'uniformità con la zona residenziale circostante è assicurata da edifici composti di 3 piani fuori terra e rapporto di copertura del 35%.

Coordinamento con le previsioni urbanistiche della zona circostante

La progettazione del Programma integrato deve coordinarsi con la progettazione della sistemazione della fascia "verde" lungo il Canale Villoresi, ove messa a punto dagli altri Piani Attuativi.

Fattibilità geologica

Il Programma ricade in classe 2a della fattibilità geologica dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

P.I.I. n. 13 via Caprotti, via Bengasi

L'area assoggettata al Programma comprende una attività produttiva dismessa.

L'obiettivo è la eliminazione di una situazione di potenziale degrado in una zona residenziale.

L'area ha una superficie di mq 2.500 circa.

Nel precedente P.R.G. l'area era azzonata B9 da trasformare in residenza, con indice 0,6 mq/mq (1,8 mc/mq) per un volume di circa 4.500 mc.

Volumetria di riferimento

Si è stimato che sull'area dismessa vi siano circa mq 2.500 di Slp di capannoni e abitazioni.

Una parte si sviluppa però al secondo e terzo piano fuori terra e il loro valore va ridotto rispettivamente del 30 e 50%.

Con questa correzione il valore commerciale si riduce ed è tramutabile in circa 7.800 mc, utilizzando il confronto dei valori immobiliari dei capannoni industriali e delle aree edificabili residenziali quotati dall'OSMI.

Obiettivi del Programma

- eliminare una potenziale situazione di degrado o il reinserimento di una nuova attività produttiva.

Vocazioni funzionali

La vocazione funzionale è quella residenziale.

Non sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- agricoltura
- produttivo
- commerciale ad esclusione di quella esercitata in unità di dimensioni sino all'esercizio di vicinato e dell'artigianato di servizio compatibile
- terziario non compatibile
- servizi non compatibili
- turistico ricettivo.

Composizione architettonica e altezza degli edifici

L'uniformità con la zona residenziale circostante è assicurata da edifici composti di 3 piani fuori terra e rapporto di copertura del 35%.

Coordinamento con le previsioni urbanistiche della zona circostante

La progettazione del Programma integrato non necessita di coordinamento.

Fattibilità geologica

Il Programma ricade in classe 2b della fattibilità geologica dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

P.I.I. n. 14 via per Turbigo

L'area assoggettata al Programma comprende una attività produttiva dismessa.

L'area ha una superficie di mq 5.260.

Nel precedente P.R.G. era azzonata D1 produttivo.

Vocazioni funzionali

La zona circostante è prevalentemente produttiva e i pochi lotti residenziali presenti, sono isolati. Il Programma, quindi, non può prevedere una trasformazione residenziale.

Non sono ammesse anche le destinazioni d'uso commerciale per la grande e media distribuzione di vendita e turistico ricettivo.

Superficie lorda di pavimento e altezza di riferimento

Gli indici di riferimento sono quelli della Zona B8 dell'art. 28 delle N.T.A. (non Uf ma Ut) del Piano delle Regole e quindi si prevede un insediamento di mq 3.160. (mq 5.260 x 0,6 = mq 3.156).

Fattibilità geologica

Il Programma ricade in classe 2a della fattibilità geologica dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

P.I.I. n. 15 “strategico” via per Turbigo, via Einaudi, via per Malvagio (fonderia)

L'area assoggettata al Programma comprende una fonderia in attività.

Una parte della fabbrica è a contatto diretto con un isolato residenziale perciò con il Programma si intende favorire la dismissione dell'attività e la trasformazione ad usi meno impattanti.

L'area ha una superficie di circa mq 9.680. Nel precedente P.R.G. era azzonata D1 produttivo.

Si deve studiare e negoziare un progetto analogo al P.I.I. n. 5 ma con 1/3 in meno della volumetria (mc 33.000) in proporzione alle dimensioni più ridotte dell'area.

Anche in questo caso si tratta di prolungare una linea di connettività ambientale.

Inoltre si deve dare soluzione all'incrocio tra via per Turbigo e via Einaudi.

E' consentita la prosecuzione dell'attività produttiva in essere, senza alcun ampliamento a condizione che vengano garantite la sicurezza e la salubrità richieste dalle norme vigenti in materia.

Fattibilità geologica

Il Programma ricade in classe 2a della fattibilità geologica dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

P.I.I. n. 16 piazza Garibaldi, Canale Villoresi

L'area assoggettata al programma comprende un'attività produttiva dismessa.

Con il Programma si intende recuperare un'area degradata e attrezzare all'uso pubblico una fascia lungo il Canale Villoresi.

L'area ha una superficie di mq 980.

Nel precedente P.R.G. era azionata B4 con un indice 0,6 mq/mq (1,8 mc/mq) per un conseguente volume di mc 1.764.

Volumetria di riferimento

L'indice di riferimento per il Programma può essere quello del P.R.G. precedente cioè mc 1.760 che corrisponde all'indice della Zona di riferimento B7 dell'art. 31 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

La volumetria del Programma potrà essere aumentata nel caso in cui la stima economica degli immobili esistenti effettuata con il metodo della comparazione dei valori di mercato quotati dall'OSMI e della incentivazione alla trasformazione d'uso (prendendo in considerazione anche l'incremento per la presenza di attrezzature e impianti fissi, ecc.) dimostrasse che il loro valore è maggiore.

Obiettivi del Programma

- recuperare e attrezzare per il pubblico e riqualificare dal punto di vista paesistico la fascia lungo il Canale Villoresi;
- sistemare il tratto terminale della via che giunge al Canale e all'area pubblica esistente.

Vocazioni funzionali

La vocazione funzionale è quella residenziale.

Non sono consentite le destinazioni d'uso:

- agricoltura
- produttivo
- commerciale ad esclusione di quella esercitata in unità di dimensioni sino all'esercizio di vicinato e dell'artigianato di servizio compatibile
- terziario non compatibile
- servizi non compatibili
- turistico ricettivo.

Composizione architettonica e altezza degli edifici

L'architettura deve armonizzarsi con quella tradizionale del centro storico e avere una giacitura che asseconi il corso del Canale.

L'altezza massima deve essere contenuta in 2 o 3 piani, anche concedendo un rapporto di copertura superiore al 35%.

Piantumazione dell'area libera in particolare verso il Canale.

Coordinamento con le previsioni urbanistiche della zona circostante

La progettazione del Programma integrato non necessita di coordinamento urbanistico non essendo previste altre modificazioni della zona circostante.

Per quanto compatibili, possono essere tenute presenti le sistemazioni della sponda del Canale Villoresi già realizzate o da realizzarsi con i P.I.I. e gli Ambiti di completamento urbanistico previsti a ridosso di altri tratti del Canale.

Fattibilità geologica

Il Programma ricade in classe 2b della fattibilità geologica dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

P.I.I. n. 17 via Vittorio Veneto, via Puccini

L'area assoggettata al Programma comprende un'azienda produttiva in attività.

La zona circostante è prevalentemente residenziale e il programma intende favorire la dismissione dell'attività produttiva e la trasformazione dell'area all'uso residenziale.

L'area ha una superficie di mq 4.350.

Nel precedente P.R.G. era azionata B12 produttivo.

Volumetria di riferimento

L'indice di riferimento per il Programma integrato può essere quello della Zona di riferimento B7 dell'art. 31 delle N.T.A. del Piano delle Regole, cioè 1,8 mc/mq per un volume di mc 7.830.

Nel caso in cui la stima del valore degli immobili esistenti effettuato con il metodo della comparazione dei valori immobiliari unitari forniti dall'OSMI e della incentivazione (prendendo in considerazione anche il valore maggiore per la presenza di impianti fissi, ecc.) dimostrasse che il valore commerciale degli immobili produttivi è maggiore, la volumetria di progetto del Programma potrà essere conseguentemente aumentata.

Obiettivi del Programma

- riqualificare un tratto di via Vittorio Veneto con verde e parcheggi.

Vocazioni funzionali

La vocazione funzionale è quella residenziale.

Non sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- agricoltura
- produttivo
- commerciale ad esclusione di quella esercitata in unità di dimensioni sino all'esercizio di vicinato e dell'artigianato di servizio compatibile
- terziario non compatibile
- servizi non compatibili
- turistico ricettivo.

Composizione architettonica e altezza degli edifici

L'architettura e l'altezza devono armonizzarsi con gli edifici circostanti contenendo l'altezza in 3 piani e il rapporto di copertura nel 35%.

Coordinamento con le previsioni urbanistiche della zona circostante

Prima di predisporre il progetto del Programma si devono accertare le eventuali necessità dei confinanti uffici dell'Enel ed eventualmente coordinare gli interventi.

Fattibilità geologica

Il Programma ricade in classe 2b della fattibilità geologica dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

P.I.I. n. 18 via Trieste

L'area assoggettata al Programma comprende un'azienda produttiva in attività.

La zona circostante è prevalentemente residenziale.

Il Programma ha lo scopo, quindi, di incentivare la dismissione dell'attività e la trasformazione ad uso residenziale.

L'obiettivo pubblico è quello di collegare via Friuli con via Trieste e di realizzare sul lato est di via Trieste una fascia (filare) di verde pubblico lungo la linea di connettività ambientale così da "allargare" quella prevista nell'Ambito di completamento 8 del Piano delle Regole.

L'area ha una superficie di mq 4.440. Nel precedente P.R.G. era azionata B10.3 produttiva da trasformare in residenziale, con indice di costruzione di 1,5 mc/mq per una volumetria complessiva di mc 6.660.

Volumetria di riferimento

L'indice attribuito all'area dal vecchio P.R.G. era inferiore a quello della Zona di riferimento B7 dell'art. 31 delle N.T.A. del Piano delle Regole assunto come nuovo riferimento del Piano delle Regole.

Si ritiene quindi possibile elevare l'indice a 1,8 mc/mq portando la volumetria a mc 8000.

La volumetria del Programma potrà essere aumentata nel caso in cui la stima economica degli immobili esistenti effettuata con il metodo della comparazione dei valori di mercato quotati dall'OSMI e della incentivazione alla trasformazione d'uso (prendendo in considerazione anche l'incremento per la presenza di attrezzature e impianti fissi) dimostrasse che il loro valore è maggiore.

Obiettivi del Programma

- realizzare il collegamento viario tra via Friuli e via Trieste;
- realizzare lungo via Trieste una fascia di verde sistemato a filare alberato, così da potenziare la linea di connettività ambientale prevista nell'Ambito di completamento 8.

Vocazioni funzionali

La vocazione funzionale è quella residenziale.

Non sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- agricoltura
- produttivo
- commerciale ad esclusione di quella esercitata in unità di dimensioni sino all'esercizio di vicinato
- artigianato di servizio compatibile,
- terziario non compatibile
- servizi non compatibili
- turistico ricettivo.

Composizione architettonica e altezza degli edifici

L'architettura deve armonizzarsi con quella circostante e l'altezza massima essere contenuta in 3 piani fuori terra e rapporto di copertura del 35%.

Coordinamento con le previsioni urbanistiche della zona circostante

La progettazione del Programma integrato deve coordinarsi con quella dell'Ambito di completamento 8, per quanto riguarda l'interfaccia in via Trieste.

Fattibilità geologica

Il Programma ricade in classe 2b della fattibilità geologica dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

P.I.I. n. 19 via Magenta, via Stelvio, via Fiume, via dei Mille (ex Papili)

L'area assoggettata al Programma comprende alcune aziende produttive in attività, insediatesi dopo la dismissione e il frazionamento del complesso originario, che in tal modo hanno rinnovato il contrasto con la zona residenziale circostante.

E' un esempio di ciò che può accadere quando si perde l'occasione per trasformarne l'uso. Il frazionamento degli immobili che ne consegue peggiora la funzionalità e le condizioni di sicurezza e spesso conduce anche al degrado gli spazi e gli impianti di uso comune e al decadimento gli edifici. In questo caso fortunatamente la proprietà dell'immobile è rimasta unitaria e ciò ha evitato le conseguenze peggiori del frazionamento.

Il Programma ha quindi come obiettivo principale proprio il recupero di questa situazione che richiede che le attività produttive vengano nuovamente dismesse, concedendo in cambio una valorizzazione edificabile a residenza e servizi.

L'area ha una superficie di mq 10.130 e nel P.R.G. precedente era azionata B12 produttiva.

Volumetria di riferimento

Si è stimato che sull'area vi siano circa 4.000 mq di SIp di capannoni, grosse tettoie ecc. cui corrisponde un valore tradotto in cubatura residenziale realizzabile di mc 16.000 (comprende i valori immobiliari unitari forniti dall'OSMI).

Volendo assumere come riferimento l'indice della Zona di riferimento B7 dell'art. 31 delle N.T.A. del Piano delle Regole, la volumetria sale a mc 18.200.

La valutazione deve essere però approfondita perché in questo caso la stima è più difficile e richiede accertamenti maggiori sulle caratteristiche e lo stato degli immobili e degli impianti, l'avvenuto frazionamento dell'attività ecc..

Lo sviluppo delle strade che circondano l'area ha favorito la frammentazione ed è partendo da qui che si può ricominciare a recuperare la situazione, concependo un progetto unitario, ma con la flessibilità data dalla possibilità di organizzare tratti di urbanizzazioni e nuova edificazione affacciate sulle strade che circondano l'area per aderire ad una realtà certamente complicata.

Alla luce di tutto ciò la disposizione funzionale delle aree illustrata sulla cartografia del Piano delle Regole è solo indicativa.

Obiettivi del Programma

L'obiettivo è quello di ottenere la dismissione delle attività produttive e di deposito in atto e il recupero organico dell'area all'uso residenziale e servizi.

Vocazioni funzionale

La vocazione funzionale del contesto urbano è quella residenziale.

In via transitoria è possibile la prosecuzione del lavoro delle aziende in essere senza alcun ampliamento e a condizione che le attività siano regolarmente autorizzate e vengano garantite la sicurezza e la salubrità richieste dalla norme vigenti in materia.

E' vietata la trasformazione d'uso residenziale o ad altri usi prima dell'avvenuta dismissione delle attività produttive in atto sull'intera area compresa nel Programma.

Il progetto del Programma integrato non potrà consentire, a regime, le seguenti destinazioni d'uso:

- agricoltura.
- produttivo
- commercio non compatibile e quello esercitato in unità aventi dimensioni superiore all'esercizio di vicinato dell'artigianato di servizio non compatibile
- servizi non compatibili
- centri di telefonia in sede fissa
- turistico ricettivo
- terziario non compatibile

Composizione architettonica e altezza degli edifici

La composizione architettonica e l'altezza degli edifici è rimessa al progetto di PA, ma stante la posizione dell'area è opportuno contenere l'altezza dei nuovi edifici in 4 piani, anche concedendo un rapporto di copertura superiore al 35% e/o ridurre le aree a servizi indicate sulla cartografia del Piano delle Regole.

Coordinamento con le previsioni urbanistiche della zona circostante

La progettazione del Programma integrato non necessita di coordinamento urbanistico, non essendo previste altre modificazioni della zona circostante.

Fattibilità geologica

Il Programma ricade in classe 2b della fattibilità geologica dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

P.I.I. n. 20 via Vespucci, vicinale dei Roggioni

L'area assoggettata al Programma comprende un'azienda produttiva in attività.

La zona circostante è prevalentemente residenziale.

L'obiettivo è quindi quello di incentivare la dismissione dell'attività produttiva e la trasformazione ad uso residenziale.

L'area aveva una superficie di mq 4.680 e nel precedente P.R.G. era interamente azionata B10.8 come produttivo da trasformare in residenza con indice 2 mc/mq e quindi un volume di mc 9.360. A seguito dell'osservazione presentata e parzialmente accolta la superficie fondiaria si è ridotta a mq. 2.520 perché la parte restante (mq. 2.160) è stata riclassificata come B3.3.

Volumetria di riferimento

Il volume di riferimento è stato calcolato deducendo quello che il P.R.G. vigente assegnava alla zona B 10 (realizzabile sulla parte riclassificata B3.3 (mq. 2.160 x 1.8 = mc 3.888), che risulta essere mc 5.470 (mc 9.360 – 3.888) da realizzare nel P.I.I. Nel caso in cui una stima più precisa degli immobili esistenti dovesse dimostrare, invece, che il loro valore è superiore, il Programma potrà assumere quest'ultimo come riferimento.

Obiettivo del Programma

Completare la caratteristica residenziale della zona

Vocazione funzionali

La vocazione funzionale è quella residenziale.

Non sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- agricoltura.
- produttivo ad eccezione dell'attività già insediata con la consistenza esistente all'epoca dell'adozione del P.G.T.
- commercio, ad eccezione di quello esercitato in unità di dimensioni sino all'esercizio di vicinato dell'artigianato di servizio compatibile
- terziario non compatibile
- servizi non compatibili
- turistico ricettivo

Composizione architettonica e altezza degli edifici

L'architettura deve armonizzarsi con gli edifici circostanti; l'uniformità compositiva è assicurata da edifici di altezza massima 3 piani e rapporto di copertura del 35%.

Fattibilità geologica

Il Programma ricade in classe 2b della fattibilità geologica dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

P.I.I. n. 21 via Tadini

L'area assoggettata al Programma comprende un'azienda produttiva in attività, posta tra una zona prevalentemente residenziale e una zona commerciale.

La trasformazione consente di recuperare una fascia alberata così da sistemare il margine della strada tra i due principali incroci all'ingresso di Castano.

L'area ha una superficie di mq 3.200 che nel precedente P.R.G. era azionata D1 produttivo con indice di 0,6 mq/mq.

Superficie lorda di pavimento di riferimento

La previsione insediativa del vecchio P.R.G. è un riferimento corretto per la Slp del Programma, cioè mq Slp di mq 1.920 (mq 3.200 x 0,6 = mq 1.920).

Obiettivo del Programma

- ordinare le funzioni nella zona;
- tutelare la viabilità con l'arretramento della recinzione e conseguente sistemazione del margine della via Tadini.

Vocazioni funzionali

La vocazione funzionale e quella commerciale.

Non sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- agricoltura
- produttivo
- commerciale per grandi strutture di vendita

Composizione architettonica e altezza degli edifici

L'altezza e il rapporto di copertura di riferimento sono quelli della Zona B9 dell'art. 33 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Coordinamento con le previsioni urbanistiche della zona circostante

Il Programma integrato non necessita di coordinamento urbanistico non essendo previste altre modificazioni della zona circostante.

Fattibilità geologica

Il Programma ricade in classe 2b della fattibilità geologica dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

P.I.I. n. 22 via Manara, via Cermenati (ex Simontacchi)

L'area assoggettata al Programma comprende un'attività produttiva dismessa.

Si tratta di una vecchia struttura qualificata come archeologia industriale (art. 39 del PTCP), con elementi costruttivi interessanti, in particolare una ciminiera in mattoni a vista.

La zona circostante è residenziale e l'obiettivo è quello di recuperare la struttura cambiando l'uso e impedendo che possano insediarsi nuove attività produttive con il frazionamento, nella peggiore delle ipotesi, dell'immobile.

L'area ha una superficie di mq 3.835 leggermente inferiore a quello del P.R.G. in seguito allo scorporo di una parte della cortina in via Cermenati, che nel precedente P.R.G. era azzonata B10.6 con indice di costruzione residenziale di 1,8 mc/mq e un volume previsto di mc 6.520.

Volumetria di riferimento

Si fa riferimento al volume di mc 9.450 derivante dal metodo di calcolo della lettera C dei Criteri generali della Disciplina dei P.I.I., che è superiore a quello previsto dal P.R.G. vigente, ma considerando che l'obiettivo principale è il recupero delle porzioni di immobile di maggior interesse storico architettonico sarebbe errato

regolare la costruzione mediante un indice di edificazione, che quindi, deve essere considerato del tutto teorico.

Si tratta, invece, di scegliere quali parti conservare e quali invece possano (o debbano) essere demolite e ricostruite o costruite ex novo per completare la composizione architettonica della corte e del vecchio opificio.

A questo fine si deve regolare l'altezza delle nuove costruzioni con riferimento alle architetture industriali dell'epoca e all'assetto planivolumetrico tipico della zona nella quale è inserito il complesso.

Interventi più intensivi sarebbero giustificati solo nel caso in cui il valore dell'immobile esistente dovesse risultare superiore a quello ricavabile con un progetto di recupero rispettoso della tradizione e di integrazione con il tessuto edilizio circostante, comunque almeno sufficiente per evitare, come si è detto, il riuso produttivo e il frazionamento del complesso.

Obiettivo del Programma Composizione architettonica

Recuperare le porzioni di immobile di maggior interesse storico architettonico e, in particolare, la ciminiera in mattoni a vista (art. 15 N.T.A. del Piano delle Regole).

Vocazioni funzionali

La vocazione funzionale più compatibile con la zona circostante è quella residenziale mentre le caratteristiche tipologie è compositive degli edifici da recuperare si adattano meglio ad attività commerciali terziarie e di servizio.

Sarà quindi il progetto a comporre questa contraddizione e a definire il mix funzionale, evitando, naturalmente, le medie e grandi strutture di vendita per l'obiettivo mancanza di viabilità e parcheggi adatti. In linea teorica si può ipotizzare che vi sia una suddivisione tra 80% residenziale e 20% extraresidenziale.

Non sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- agricoltura.
- produttivo
- commercio, ad eccezione di quello esercitato in unità di dimensioni sino all'esercizio di vicinato e dell'artigianato di servizio compatibile
- terziario non compatibile
- turistico ricettivo
- servizi non compatibili

Fattibilità geologica

Il Programma ricade in classe 2b della fattibilità geologica dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

P.I.I. n. 23 via 20 Settembre e Canale Villorosi

L'area assoggettata al programma comprende un'attività produttiva dismessa.

Con il Programma si intende recuperare un'area degradata e attrezzare all'uso pubblico una fascia lungo il Canale Villorosi.

L'area ha una superficie di mq 2.850.

Nel precedente P.R.G. era azionata B12 produttivo.

Volumetria di riferimento

L'indice di riferimento per il Programma integrato può essere quello della Zona di riferimento B7 dell'art. 31 delle N.T.A. del Piano delle Regole, per un valore complessivo di mc 5.130.

Nel caso in cui la stima del valore degli immobili esistenti effettuato con il metodo della comparazione dei valori immobiliari unitari forniti dall'OSMI e della incentivazione (prendendo in considerazione anche il valore maggiore per la presenza di impianti fissi, ecc.) dimostrasse che il valore commerciale degli immobili produttivi è maggiore, la volumetria di progetto del Programma potrà essere conseguentemente aumentata.

Obiettivi del Programma

Recuperare e attrezzare ad uso pubblico e riqualificare dal punto di vista paesistico la fascia che costeggia il Canale Villoresi;

Vocazioni funzionali

La vocazione funzionale è quella residenziale.

Non sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- agricoltura
- produttivo
- commerciale ad esclusione di quella esercitata in unità di dimensioni sino all'esercizio di vicinato e dell'artigianato di servizio compatibile
- terziario non compatibile
- servizi non compatibili
- turistico ricettivo.

Composizione architettonica e altezza degli edifici

L'architettura deve armonizzarsi con quella tradizionale del centro storico e avere una giacitura che asseconi il corso del Canale.

L'altezza deve essere contenuta in 2 o 3 piani, anche aumentando il rapporto di copertura oltre il 35%.

Coordinamento con le previsioni urbanistiche della zona circostante

La progettazione del Programma integrato non necessita di coordinamento.

Fattibilità geologica

Il Programma ricade in classe 2b della fattibilità geologica dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

P.I.I. n. 24 via Villoresi, Darsena, Canale Villoresi (Darsena sud)

L'area assoggettata al Programma comprende un'attività produttiva dismessa e il vecchio edificio del "casello" (casa cantoniera, qualificata come architettura civile non residenziale art. 29 del PTCP) di controllo del Canale Villoresi il cui corso, in questo tratto, è particolarmente suggestivo perché si allarga e fa un'ampia curva.

Sulla sponda che fiancheggia l'area del P.I.I. c'è la cosiddetta darsena cioè una rampa che consente l'eventuale attracco delle barche e permette di scendere sul fondo del Canale quando va in asciutta.

Obiettivi del Programma

L'obiettivo è quello di riqualificare il complesso esistente e riusare (ricostruire come nel caso del capannone) gli edifici dismessi per realizzare servizi commerciali e alla persona.

Il casello e la darsena costituiscono l'avvio (o il termine) dell'asse attrezzato e dell'ambito di incentivazione che collega il centro storico con l'Ambito di trasformazione 21 previsto in prossimità dello svincolo Castano nord della superstrada Marcallo-Malpensa.

In proposito vedi i P.I.I. n. 5, n. 6 e n. 8.

La realizzazione più importante cui deve contribuire il Programma è la costruzione di un nuovo ponte ciclopedonale sul Canale che unisca il casello con l'area dirimpettaia abbinata al P.I.I. n. 5.

L'area ha una superficie di circa mq 5.200. Nel precedente P.R.G. il capannone era azionato B11.5 con indice di costruzione di 2 mc/mq per un volume di circa mc 10.400; il "casello", invece, era azionato Zona B per un volume di mc 1.054 e la restante superficie di mq 1.000 era uno standard che non essendo stato acquisito nel termine quinquennale, è decaduto

Volumetria di riferimento

Si può mantenere il volume previsto dal P.R.G., cioè mc 11.454 e applicare l'indice 0,5 sull'area dello standard scaduto per ulteriori mc 500 (1.000 x 0,5), che portano il volume a mc 11.954 arrotondato a 12.000, ma non è il volume ciò che conta perché l'obiettivo è quello di recuperare o ricostruire gli edifici esistenti e conservare sostanzialmente inalterato l'insieme di questi elementi che costituiscono uno dei luoghi più caratteristici del paese.

Il volume deve essere riferito, quindi, a quello esistente per quanto riguarda il recupero del casello e a quello necessario per ricostruire il capannone che pur ricreando un manufatto di architettura simile a quella degli edifici eclettici di fine secolo/anni '20, abbia anche le caratteristiche dimensionali per ospitare le attività commerciali previste di una media struttura di vendita.

Vocazioni funzionali

La vocazione funzionale è commerciale.

Non sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- agricoltura
- residenza
- produttivo
- commerciale grandi strutture di vendita e artigianato di servizio non compatibile
- terziario
- turistico ricettivo
- Il progetto di recupero dell'area deve prevedere la formazione di una piazza pedonale, integrata con l'alzaia del Canale Villoresi. L'accesso del personale e degli automezzi di servizio deve avvenire sul lato dell'area rivolto verso il confine ovest. Non sarà possibile occupare lo spazio all'aperto e/o esterno agli edifici per allestire parcheggi pubblici o posti auto privati, se non in minima parte. La massima parte dei parcheggi pubblici e dei posti auto privati dovranno quindi essere interrati sotto gli edifici e/o all'esterno, ma in questo caso devono

essere interrati o seminterrati in misura tale che la loro copertura sia complanare e/o integrata con il piano e la pavimentazione della piazza pedonale che dovrà connettere tra loro (mediante piani e ripiani raccordati e coordinati con parti pavimentate e parti a verde) l'edificio commerciale, la casa cantoniera, l'alzaia, il ponte ciclopedonale, via Villoresi e via Gallarate.

Composizione architettonica e altezza degli edifici

- risanamento conservativo del casello (art. 15 N.T.A. Piano delle Regole)
- ricostruzione di un capannone di dimensioni simili a quelle esistenti e con architettura d'epoca
- ripavimentazione storica della zona casello e darsena e dell'alzaia del Canale.

Coordinamento con le previsioni urbanistiche della zona circostante

Il progetto del Programma integrato deve essere coordinato con quelli dei P.I.I. n. 5 e n. 6 per quanto riguarda la sistemazione delle alzaie del Canale Villoresi e la costruzione del nuovo ponte ciclopedonale.

Fattibilità geologica

Il Programma ricade in classe 2b della fattibilità geologica dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

P.I.I. n. 25 via Villoresi, via San Gerolamo (ex Valli e Merlo)

L'area assoggettata al Programma comprende due attività produttive dismesse, confinanti con il centro storico e con una centrale telefonica di grandi dimensioni in totale contrasto con la qualità urbanistica ed architettonica del nucleo più antico del paese.

Il complesso è qualificato come archeologia industriale (art. 39 del PTCP)

L'area ha una superficie di mq 5.190 e il precedente P.R.G. la azzonava B11.4 con indice di edificazione di 2 mc/mq e un conseguente volume di mc 10.380. Il valore economico degli edifici esistenti è certamente inferiore.

Volumetria di riferimento

Il volume di riferimento è quello risultante dal metodo di calcolo della lettera C dei Criteri generali della Disciplina dei P.I.I., che è di mc 10.380, ma soprattutto si deve puntare a ricostruire un insieme cortilizio tipico del centro storico.

Si può anche prendere in considerazione un incremento della volumetria se ciò consente di modificare e/o riambientare e/o mascherare la centrale telefonica.

Obiettivi del Programma

- eliminare una condizione di degrado in centro al paese e completare il tessuto edilizio storico e recuperare un'archeologia industriale (art. 15 N.T.A. Piano delle Regole);
- risolvere o migliorare l'aspetto architettonico della centrale telefonica esistente sull'area adiacente;
- incrementare la dotazione di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico (oltre al fabbisogno aggiuntivo determinato dalle nuove costruzioni del Programma);

- contribuire al miglioramento del traffico nel centro storico concorrendo all'allargamento e riqualificazione del ponte sul Canale Villoresi e di via 4 Novembre. Il ponte è indispensabile perché è anche l'avvio (o il termine) dell'asse attrezzato ovest e dell'Ambito di incentivazione dei servizi commerciali e alla persona che collega il centro storico con la stazione ferroviaria, il centro di interscambio e gli ambiti di trasformazione.

Vocazioni funzionali

La vocazione funzionale è residenziale.

Non sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- agricoltura
- produttivo
- commerciale ad eccezione di quello esercitato in unità di dimensioni sino all'esercizio di vicinato e l'artigianato di servizio compatibile
- terziario non compatibile
- servizi non compatibili
- turistico ricettivo.

Composizione architettonica e altezza degli edifici

Gli edifici devono essere compatibili con la tipologia e le altezze del centro storico.

L'architettura degli edifici e i materiali devono essere quelli della Zona A2 dell'art. 24 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole.

Coordinamento con le previsioni urbanistiche della zona circostante

Il progetto di Programma integrato deve essere coordinato con il Piano particolareggiato del Centro Storico.

Fattibilità geologica

Il Programma ricade in classe 2b della fattibilità geologica dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

P.I.I. n. 26 via Parma, via per Malvaglio, via Novara

Area abbinata 26.1 viale della Resistenza

L'area assoggettata al Programma comprende un'azienda che utilizza i capannoni esistenti come stalle ove vengono "parcheggiati" bovini da macello in attesa di essere inviati a destinazione o durante i trasferimenti.

La zona circostante è prevalentemente produttiva ma in via Novara vi sono anche numerose abitazioni e a sud di via per Malvaglio anche una attività commerciale.

E' abbinata al Programma una fascia di terreno libero, agricolo che fronteggia viale della Resistenza.

Obiettivi del Programma

Il Programma è volto a incentivare la dismissione dell'attività e la trasformazione dell'area ad un uso compatibile con la zona nella quale è inserita.

E' abbinato alla cessione dell'area posta lungo il lato sud del viale della Resistenza e alla realizzazione di una rotatoria all'incrocio con via per Malvaglio, ove si innesta anche la strada che serve la cabina di trasformazione alta tensione Enel.

La trasformazione d'uso dovrà anche recuperare una fascia larga 20 metri da attrezzare a verde lungo via per Malvaglio.

L'area ha una superficie di mq 8.990. Nel precedente P.R.G. era azzonata D1 produttivo.

L'area abbinata a sud del viale della Resistenza ha una superficie di mq 24.830 e nel precedente P.R.G. era azzonata agricola in fascia di rispetto.

Vocazioni funzionali

L'area è circondata da insediamenti adibiti ad usi diversi: produttivo, commerciale e residenziale.

Il Programma deve favorire l'insediamento di attività commerciali o terziarie che risultano maggiormente compatibili sia con il produttivo sia con la residenza è ciò consentirebbe anche di completare ad uso residenziale via Novara.

Non sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- agricoltura
- produttivo
- commerciale per grandi strutture di vendita e artigianato di servizio non compatibile
- terziario non compatibile

Volumetria di riferimento

Per la residenza si può fare riferimento ad un insediamento di 4.680 mc da localizzare esclusivamente lungo via Novara.

Per le altre destinazioni d'uso consentite si può fare riferimento ad un insediamento di 34.000 mc corrispondenti a mq 9.770 di Slp determinati per l'Ambito 26 utilizzando la slp industriale prevista dal P.R.G. vigente convertendola in cubatura residenziale con il parametro di 150 €/mc e per l'Abbinato 26.1 con la perequazione delle aree con l'indice 0,5 mc/mq.

Ambito 26 = mc 21.590

Abbinato 26.1 mq 24.836 x 0,15 = mc 12.418
= mc 34.400

La volumetria assegnata deve essere suddivisa in mc 4.680 di residenza e mc 29.320 extraresidenziale

Composizione architettonica e altezza degli edifici

La residenza dovrà uniformarsi alle costruzioni di via Novara con un'altezza massima di 3 piani, anche aumentando il rapporto di copertura oltre il 35%.

Le altre destinazioni d'uso potranno avere un'altezza massima di 4 e 5 piani.

Coordinamento con le previsioni urbanistiche della zona circostante

L'unico aspetto che richiede un rapporto con altri interventi è quello che riguarda l'area abbinata e la sistemazione di viale della Resistenza che deve essere coordinato con gli Ambiti di trasformazione 6 e 9 e con l'Ambito di completamento 29.

Il progetto della viabilità e della rotatoria deve essere concordato e approvato dall'Amministrazione provinciale.

Fattibilità geologica

Il Programma ricade in classe 2b della fattibilità geologica dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

P.I.I. n. 27 via Tintoretto

L'area assoggettata al P.I.I. comprende un'azienda dismessa, circondata da insediamenti residenziali.

Gli obiettivi di interesse pubblico sono quelli di evitare la creazione di una situazione di degrado favorendo la trasformazione dell'area in un complesso residenziale e il prolungamento della fascia di verde attrezzato all'intersezione tra via Tintoretto e il tratto est della nuova Circonvallazione.

L'area ha una superficie di mq 2.860.

Nel precedente P.R.G. l'area era azionata produttivo B12 con indice di 0,6 mq/mq.

Volumetria di riferimento

Il volume di riferimento per il Programma integrato è mc 5.150 corrispondente all'indice 1,8 mc/mq della Zona di riferimento B7 dell'art. 31 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Nel caso in cui la stima del valore degli immobili esistenti effettuato con il metodo della comparazione dei valori immobiliari unitari forniti dall'OSMI e della incentivazione dimostrasse che il valore commerciale degli immobili produttivi è maggiore, la volumetria di progetto del Programma potrà essere conseguentemente aumentata.

Obiettivi del Programma

- eliminare una potenziale situazione di degrado o il reinserimento di una nuova attività produttiva in un contesto residenziale omogeneo;
- realizzare parcheggi pubblici e uno slargo nella parte del lotto verso via Tintoretto;
- partecipare alla realizzazione del tratto est della nuova Circonvallazione;
- realizzare una abbondante piantumazione lungo il confine est del lotto fondiario e dell'area a verde e servizi.

Vocazioni funzionali

La vocazione funzionale è quella residenziale.

Non sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- agricoltura
- produttivo
- commerciale ad esclusione di quello esercitato in unità di dimensioni sino all'esercizio di vicinato e dell'artigianato di servizio compatibile
- terziario non compatibile
- servizi non compatibili
- turistico ricettivo

Composizione architettonica e altezza degli edifici

L'uniformità con la zona residenziale circostante è assicurata da edifici composti di 3 piani fuori terra e rapporto di copertura del 35%.

Coordinamento con le previsioni urbanistiche della zona circostante

La progettazione del Programma deve essere coordinata con quella dell'Ambito di trasformazione 20 del Documento di Piano e con il progetto del tratto est della nuova Circonvallazione.

Fattibilità geologica

Il Programma ricade in classe 2b della fattibilità geologica dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

P.I.I. n. 28 “strategico” strada del Cerone, vicinale per Nosate**Area abbinata 28.1 ex cava Compensazione 1****Area abbinata 28.2 località Mulino al Ponte Compensazione 2**

L'area assoggettata al Programma comprende una azienda produttiva in attività che ha un impatto ambientale negativo sull'area circostante.

Il Programma è volto, quindi, ad incentivare la dismissione e la sostituzione con un'attività più compatibile.

Il Programma è vincolato alla possibilità per l'Amministrazione comunale di ottenere due significative compensazioni.

L'area principale del Programma ha una superficie di mq 27.780; l'Area abbinata n. 1 è un terreno libero di cava dismesso e recuperato dal Parco Ticino e ha una superficie di mq 153.400; l'Area abbinata n. 2 è di mq 3.230 ed è occupata dal capannone di una azienda produttiva dismessa.

L'Area abbinata n. 1 è localizzata all'esterno del perimetro di Iniziativa comunale (I.C. del P.T.C del Parco) e ricade, quindi nel territorio assoggettato all'esclusiva pianificazione del Parco Ticino. In tal modo il Parco potrà esercitare il controllo anche sull'area principale del Programma ove è prevista l'attività edificatoria ma subordinata alla pianificazione unitaria con l'area da cedere.

Nel precedente P.R.G. l'area principale era azionata DSC (produttiva per il solo ricovero e manutenzione mezzi d'opera per attività di movimentazione terra) con indice di 0,25 mq/mq.

Superficie lorda di pavimento di riferimento

Gli indici di riferimento applicabili sull'area principale e quella abbinata n. 2 sono quelli della zona B8 dell'art. 32 delle N.T.A. (non Uf ma Ut) del Piano delle Regole.

La S_{lp} determinata dall'area abbinata deve essere concentrata sull'area principale.

La S_{lp} complessiva così prevista è di mq 18.600 (27.780 + 3.230 = mq 31.010 x 0,6 = mq 18.606).

Obiettivi del Programma

- dismissione dell'attività produttiva in atto e sostituzione con nuova attività più compatibile, in accordo con il Parco del Ticino e il Comune di Turbigo;
- cessione al Comune dell'Area abbinata n. 1 e realizzazione di ulteriori interventi di riqualificazione ambientale, quali anticipazioni del futuro parco pubblico che dovrà essere realizzato con il Piano di recupero della cava Seratoni;

- cessione dell'Area abbinata n. 2 in "località mulino al ponte" e demolizione degli edifici esistenti su di essa (che ricadono in zona di pericolo esondazione) e la conseguente rinaturalizzazione dell'area ceduta;
- estensione delle urbanizzazioni primarie in accordo con il Comune di Turbigo, che deve acconsentire all'allaccio alle proprie reti.

Vocazioni funzionali

La vocazione funzionale è produttiva.

Non sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- agricoltura
- residenza
- commercio
- terziario

Composizione architettonica e altezza degli edifici

Gli edifici, le pavimentazioni esterne e ogni altra opera dovranno essere ecocompatibili, e energeticamente autosufficienti e la loro presenza dovrà essere mitigata/mimetizzata con soluzioni architettoniche e di ricostruzione del paesaggio adatte a questo scopo.

Coordinamento con le previsioni urbanistiche della zona circostante

La verifica del coordinamento e della compatibilità dell'intervento deve essere fatto con il Parco del Ticino e il Comune di Turbigo.

Poiché anche il P.I.I. n. 29 confina con il perimetro della cava Seratoni è opportuno che il Programma tenga conto per quanto possibile, anche delle scelte che riguarderanno il suddetto P.I.I..

Fattibilità geologica

L'Ambito principale del Programma ricade in classe 3c della fattibilità geologica dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Le aree abbinata ricadono nelle classi 3a e 4a della fattibilità geologica.

Sia l'Ambito principale che quelli abbinati ricadono anche nelle aree di pericolosità sismica locale di cui all'art. 16.2 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Norma speciale

L'abbinamento dell'Abbinato 28.2 all'Ambito e viceversa, non è vincolante, nel senso che la proprietà dell'Abbinato 28.2 potrà proporre, trascorso un anno dall'entrata in vigore del P.G.T., un abbinamento con un diverso Ambito principale.

Ciò al fine di assicurare maggiori e più celeri possibilità di realizzare la eliminazione della condizione di degrado edilizio conseguente alla dismissione dell'ex insediamento produttivo Abbinato 28.2 cui si aggiungono le limitazioni da cui sono gravati gli edifici per l'inserimento in fascia B PAI di esondazione, condizione che preoccupa il Comune perché danneggia la qualità paesistica di uno dei luoghi più pregiati del Comune qual è la località al ponte, accanto al quale si trovano, appunto, gli edifici.

Subcapitolo 2.2

P.I.I. ALL'ESTERNO DEL PERIMETRO I.C.

I Programmi Integrati d'Intervento che seguono sono localizzati all'esterno del perimetro I.C. del Parco e quindi in aree soggette all'esclusiva pianificazione del Parco del Ticino.

Si tratta di un'area industriale dismessa soggetta ad accertamenti per sospetto inquinamento del suolo e sottosuolo e di quattro caschine dismesse dall'attività agricola di cui due abbandonate e due già utilizzate come abitazioni civili.

Si tratta di aree azionate agricole dal Parco ma obiettivamente non più adibite a quest'uso e vengono quindi segnalate al pari delle case civili, di alcune attività produttive o attrezzature tecnologiche isolate, che il Parco provvede a regolare con una normativa tecnica specifica.

La proposta di assoggettare queste aree ad un Programma Integrato d'Intervento deriva da un preciso orientamento della L.R. 12/2005 e successive modifiche, contenuto nell'art. 1.3bis e negli articoli da 87 a 94.

La competenza di avvalersi o meno di tale facoltà è del Parco Ticino.

P.I.I. n. 29 vicinale per Nosate

Area abbinata di compensazione

Il Programma comprende un'attività produttiva dismessa e un'area abbinata di compensazione confinante con l'area dismessa ed adiacente alla recinzione della cava Seratoni.

L'area dismessa è stata individuata da ARPA come inquinata ed è ora abbandonata e in stato di degrado anche superficiale.

Al momento non risulta un piano di caratterizzazione dell'area per determinare con precisione l'esistenza e il tipo di inquinamento né è stato predisposto un progetto di bonifica.

L'area dismessa ha una superficie di mq 7.610 ed è vincolata ad uso agricolo dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco, essendo l'area esterna al perimetro di Iniziativa Comunale.

In considerazione del fatto che in realtà non si tratta di un'area agricola, si propone di utilizzare lo strumento del P.I.I. che tra le sue finalità ha anche quella di intervenire sulle aree degradate, per affrontare finalmente questa situazione e risolverla.

L'integrazione della L.R. 12/2005 con la L.R. 4/2008 ha inserito tra le finalità della legge anche quella di "promuovere, attraverso gli strumenti di pianificazione previsti dalla presente legge, il recupero e la riqualificazione delle aree degradate o dismesse che possono compromettere la tutela dell'ambiente"

L'area abbinata di compensazione ha una superficie di mq 10.860, è libera e anch'essa azionata agricola dal Parco.

Superficie lorda di pavimento di riferimento del Programma

L'edificazione da attribuire all'area inserita nel P.I.I. è strettamente correlata ai costi della caratterizzazione e della eventuale bonifica perché deve servire per finanziare (rimborsare) i costi sostenuti per svolgere queste attività, senza aumento del volume e della superficie esistente.

Obiettivi del Programma

Bonificare l'area previo accertamento dell'effettivo grado di inquinamento e predisposizione di un progetto di bonifica se risultasse necessario.

L'area bonificata nel rispetto dei parametri di legge, dopo il collaudo della bonifica potrà essere utilizzata a fini edificatori per recuperare le risorse economiche che sostengano i costi della bonifica.

Vocazioni funzionali

La scelta circa la vocazione funzionale è subordinata al piano di caratterizzazione e dovrà essere determinata in accordo con il Parco del Ticino. Quelle turistico ricettiva e residenziale appaiono le più idonee.

Le altre destinazioni sono escluse.

Composizione architettonica e altezza degli edifici

Le scelte sono necessariamente subordinate al piano di caratterizzazione dell'area da bonificare e al progetto di bonifica dai quali dipenderà la natura e l'entità delle future costruzioni.

In ogni caso gli edifici, le pavimentazioni esterne e ogni altra opera dovranno essere ecocompatibili, energeticamente autosufficienti e la loro presenza dovrà essere mitigata/mimetizzata con soluzioni architettoniche e di ricostruzione del paesaggio adottate a questo scopo.

Coordinamento con le previsioni urbanistiche della zona circostante.

Il progetto del Programma deve tener conto:

- del Piano di caratterizzazione dell'inquinamento e del progetto di bonifica
- del Piano cave e dei progetti di recupero ambientale e di fruizione della cava confinante (Parco pubblico delle cave composto dagli Ambiti di compensazione abbinati all'Ambito di completamento 31)
- del P.I.I. 28 e relativo Abbinato 28/1

Fattibilità geologica

Le aree ricadono in classe 2c della fattibilità geologica dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole e nelle aree di pericolosità sismica locale di cui all'art. 16.2 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Compensazione ambientale

Devono essere previste e attuate le compensazioni ambientali previste agli artt. 8.c.7 e 9.g.7 delle NdA del PTC del Parco.

P.I.I. Cascina Malpaga**di interesse storico artistico art. 10 commi 1 e 4 D.lgs 42/2004****Area Abbinata 1 Area Abbinata 2**

Il Programma integrato della Cascina Malpaga comprende:

- a) l'ambito proprio della cascina avente una superficie di circa mq 19.350 composto:
 - dalle abitazioni, dai rustici e altri edifici destinati all'attività agricola e da una piccola chiesa. Il volume esistente è mc 27.200;
 - dalla corte interna delimitata dagli edifici disposti a quadrilatero;
 - da una ristretta zona esterna circostante gli edifici, identificabile come di prima pertinenza.
- b) Un grande appezzamento di terra che si estende dalla Cascina verso il paese sin quasi alla prevista nuova circonvallazione, tagliato al centro diagonalmente dal Canale Villoresi che determina due ambiti abbinati:
 - abbinato 1 a nord del Canale di mq 115.280
 - abbinato 2 a sud del Canale di mq 258.380

373.660

Questo vasto appezzamento è delimitato a nord dalla vicinale di Nosate, a sud dalla vicinale delle Retine e attraversato al centro dalla vicinale della Malpaga, che si collega alla vicinale di Nosate con un "ponticello" sul Canale.

Il complesso è di grande valore storico architettonico ma essendo dismesso ed abbandonato da tempo, versa in condizioni gravissime di degrado con disfacimento della copertura e di altre parti portanti che hanno determinato il crollo di intere porzioni di fabbricati.

Purtroppo ci sono elementi che complicano ulteriormente la situazione:

- Il rumore degli aeroplani diretti a Malpensa la cui rotta (e il relativo cono acustico) passa proprio sulla cascina;
- la previsione di estendere con il prossimo Piano cave (2016-2026) l'ambito di escavazione sin quasi contro la cascina dal lato della valle che, se pur successivamente, riconsegnerà all'uso pubblico un territorio riqualificato, creerà disagi per decenni

E' quindi assolutamente urgente ridare una funzione alla cascina che consenta di reperire il finanziamento necessario per la sistemazione del complesso.

La legge urbanistica regionale consente di operare in questo senso utilizzando, appunto, lo strumento del Programma Integrato d'Intervento, a condizione che le previsioni insediative si limitino a recuperare i manufatti edilizi esistenti nel rispetto delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche e agricole del territorio.

Le condizioni poste dalla L.R. 12/2005 e successive modifiche possono essere tranquillamente soddisfatte perché non ci sarà nuova edificazione ma solo il restauro degli edifici del nucleo della Cascina e verranno riqualificati sotto il profilo ambientale e paesaggistico gli ambiti abbinati, valorizzando le strade vicinali e la rete dei canali irrigatori ed effettuando piantumazione a macchia e filare.

La cascina deve essere riutilizzata principalmente ad uso residenziale ma sarebbe auspicabile che fossero inseriti nel complesso anche servizi e altre attività, ad esempio turistico ricettive e ricreative per due ragioni principali:

- il complesso sarebbe fruibile anche dal pubblico, divenendo così il riferimento principale della direttrice fatta di rete di vicinali e delle alzaie del

Canale Villoresi, che congiunge il centro del paese con il fiume, passando anche attraverso l'area cavata e riempita della cava Seratoni;

- si tratterebbe di reinterpretare in chiave moderna la vita che si svolgeva nelle grandi cascine, come la Malpaga, che costituivano una comunità che nella cascina oltre ad abitare, lavorava, trascorreva il “poco” tempo libero (balli e feste sull'aia) e si riuniva a pregare (nella chiesetta) o a celebrare matrimoni e funerali ecc..

Non si può consentire l'insediamento di unità produttive industriali e artigianali né di attività commerciali o terziarie.

La negoziazione del Programma dovrà valutare, in relazione alle funzioni che saranno concretamente insediabili e all'entità dell'utile economico per l'operatore, quali e quanti fabbricati e terreni potranno essere richiesti in cessione o, in subordine, concessi in uso all'Amministrazione comunale e/o al Parco Ticino.

Fattibilità geologica

L'area della cascina e quella abbinata 2 ricadono nella classe 2a della fattibilità geologica: l'area abbinata 1 ricade parte nella classe 4d e parte nella classe 3R1 della fattibilità geologica dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Compensazione ambientale

Devono essere previste e attuate le compensazioni ambientali previste agli artt. 8.c.7 e 9.g.7 delle NdA del PTC del Parco.

P.I.I. Cascina Cantona

Il Programma integrato della Cascina Cantona comprende solo il nucleo della cascina, con un fabbricato principale e i rustici annessi.

L'area del complesso ha una superficie di mq 4.900.

Il volume dei manufatti edilizi è di mc 4.170.

Gli edifici sono in disuso.

Sarà possibile solo recuperare manufatti edilizi esistenti destinandoli alla residenza.

La negoziazione del Programma definirà quali appezzamenti di terra e/o sentieri saranno riqualificati sotto il profilo ambientale e paesaggistico in ragione di almeno 130 mq ogni 100 mc e quanti di questi saranno ceduti all'Amministrazione o conservati ad uso pubblico per una fruizione compatibile e per controllare la conduzione agricola/boschiva dei terreni.

Nel caso in cui l'operatore non disponga delle aree per effettuare il recupero ambientale dovrà corrispondere all'Amministrazione comunale un corrispettivo economico per eseguire interventi sostitutivi.

Fattibilità geologica

L'area della cascina e quella abbinata 2 ricadono nella classe 3a della fattibilità geologica: l'area abbinata 1 ricade parte nella classe 4d e parte nella classe 3R1 della fattibilità geologica dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

P.I.I. Cascina Ronco

Il Programma integrato della Cascina Ronco comprende solo il nucleo della cascina, formato da alcuni edifici disposti a corte.

L'area del complesso ha una superficie di mq 1.850.

Il volume dei manufatti edilizi esistenti è di mc 3.110.

Gli edifici non sono più utilizzati per l'attività agricola.

Sarà possibile solo recuperare i manufatti edilizi esistenti destinandoli alla residenza.

La negoziazione del Programma definirà quali appezzamenti di terra e/o sentieri saranno riqualificati sotto il profilo ambientale e paesaggistico, in ragione di almeno 130 mq ogni 100 mc e quanti di questi saranno ceduti all'Amministrazione o convenzionati ad uso pubblico per una funzione compatibile e per controllare la conduzione agricolo/boschiva dei terreni.

Nel caso in cui l'operatore non disponga delle aree per effettuare il recupero ambientale dovrà corrispondere all'Amministrazione comunale un corrispettivo economico per eseguire interventi sostitutivi.

Fattibilità geologica

L'area della cascina e quella abbinata 2 ricadono nella classe 2a della fattibilità geologica: l'area abbinata 1 ricade parte nella classe 4d e parte nella classe 3R1 della fattibilità geologica dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

P.I.I. Cascina San Cornelio

Il Programma integrato della Cascina S. Cornelio comprende il nucleo della Cascina e una fascia di terra fino all'alzaia del Canale Villorosi.

L'area della cascina ha una superficie di mq 4.750.

L'area abbinata ha una superficie di mq 7.030.

Sarà possibile solo recuperare i manufatti edilizi esistenti, che hanno un volume di mc 1.980.

La superficie dell'ambito abbinato verrà riqualificata sotto il profilo ambientale e paesaggistico, in particolare il tratto che costeggia il Canale Villorosi.

La negoziazione del Programma definirà quali altri appezzamenti di terra saranno riqualificati sotto il profilo ambientale e paesaggistico, per raggiungere lo standard di almeno mq 130 per ogni 100 mc e quanti di questi saranno ceduti all'Amministrazione o convenzionati ad uso pubblico per una funzione compatibile e per controllare la conduzione agricolo/boschiva dei terreni.

Nel caso in cui l'operatore non disponga delle aree per effettuare il recupero ambientale dovrà corrispondere all'Amministrazione comunale un corrispettivo economico per eseguire interventi sostitutivi.

Fattibilità geologica

L'area della cascina e quella abbinata 2 ricadono nella classe 2b della fattibilità geologica: l'area abbinata 1 ricade parte nella classe 4d e parte nella classe 3R1 della fattibilità geologica dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

STATO DI FATTO										
P.I.I.	st	sf	sf	sf	sf	cava	viabilità	verde	agricolo	stand. dec
	mq	residenza	lotto libero	produt	disMESSO	mq	mq	mq	mq	mq
PII 1	15.613	0	0	0	15.613	0	0	0	0	0
	15.613	0	0	0	15.613	0	0	0	0	0
PII 2	12.894	0	0	0	12.894	0	0	0	0	0
abbinato 1	6.206	0	0	0	0	0	0	0	0	6.206
	19.100	0	0	0	12.894	0	0	0	0	6.206
PII 3	53.687	0	0	17.402	22.279	0	0	14.006	0	0
abbinato 1	3.366	0	0	0	0	0	197	3.169	0	0
	57.053	0	0	17.402	22.279	0	197	17.175	0	0
PII 4	8.822	0	0	0	8.822	0	0	0	0	
abbinato 1	5.037	0	0	0	0	0	0	0	0	5.037
abbinato 2	1.617	0	0	0	0	0	0	0	0	1.617
	15.476	0	0	0	8.822	0	0	0	0	6.654
PII 5	17.670	0	0	0	17.670	0	0	0	0	
abbinato 1	7.637	0	0	0	0	0	0	0	0	7.637
abbinato 2	10.888	0	0	0	0	0	0	0	0	10.888
	36.195	0	0	0	17.670	0	0	0	0	18.525
PII 6	4.412	0	0	0	4.412	0	0	0	0	0
	4.412	0	0	0	4.412	0	0	0	0	0
PII 7	2.894	0	0	0	2.894	0	0	0	0	0
	2.894	0	0	0	2.894	0	0	0	0	0
PII 8.1	7.361	0	0	0	7.361	0	0	0	0	0
	7.361	0	0	0	7.361	0	0	0	0	0
PII 8.2	3.146	0	0	3.146	0	0	0	0	0	0
	3.146	0	0	3.146	0	0	0	0	0	0
PII 9.1	6.536	0	0	6.536	0	0	0	0	0	0
	6.536	0	0	6.536	0	0	0	0	0	0
PII 9.2	4.354	0	0	2.365	0	0	0	0	0	1.989
	4.354	0	0	2.365	0	0	0	0	0	1.989
PII 9.3	6.246	0	3.163	2.164	0	0	0	0	0	919
	6.246	0	3.163	2.164	0	0	0	0	0	919
PII 10	1.772	0	0	1.772	0	0	0	0	0	0
	1.772	0	0	1.772	0	0	0	0	0	0

P.I.I.	st	sf	sf	sf	sf	cava	viabilità	verde	agricolo	stand. dec
	mq	residenza	lotto libero	produt	dismesso	mq	mq	mq	mq	mq
PII 11	10.116	0	6.048	793	3.275	0	0	0	0	0
	10.116	0	6.048	793	3.275	0	0	0	0	0
PII 12	7.178	0	0	7.178	0	0	0	0	0	0
	7.178	0	0	7.178	0	0	0	0	0	0
PII 13	2.492	0	0	0	2.492	0	0	0	0	0
	2.492	0	0	0	2.492	0	0	0	0	0
PII 14	5.266				5.266					
	5.266	0	0	0	5.266	0	0	0	0	0
PII 15	9.681	0	0	9.681	0	0	0	0	0	0
	9.681	0	0	9.681	0	0	0	0	0	0
PII 16	980	0	0	0	980	0	0	0	0	0
	980	0	0	0	980	0	0	0	0	0
PII 17	4.356	0	0	4.356	0	0	0	0	0	0
	4.356	0	0	4.356	0	0	0	0	0	0
PII 18	4.447	0	0	4.447	0	0	0	0	0	0
	4.447	0	0	4.447	0	0	0	0	0	0
PII 19	10.138	0	0	10.138	0	0	0	0	0	0
	10.138	0	0	10.138	0	0	0	0	0	0
PII 20	2.521	0	0	2.521	0	0	0	0	0	0
	2.521	0	0	2.521	0	0	0	0	0	0
PII 21	3.212	0	0	0	3.212	0	0	0	0	0
	3.212	0	0	0	3.212	0	0	0	0	0
PII 22	3.837	0	0	0	3.837	0	0	0	0	0
	3.837	0	0	0	3.837	0	0	0	0	0
PII 23	2.857	0	0	0	2.857	0	0	0	0	0
	2.857	0	0	0	2.857	0	0	0	0	0
PII 24	5.230	587	0	0	3.229	0	428	0	0	986
	5.230	587	0	0	3.229	0	428	0	0	986
PII 25	5.194				5.194					
	5.194	0	0	0	5.194	0	0	0	0	0
PII 26	8.996	0	0	8.996	0	0	0	0	0	0
abbinato 1	24.836	0	0	0	0	0	3.582	0	23.245	0
	33.832	0	0	8.996	0	0	3.582	0	23.245	0

P.I.I.	st	sf	sf	sf	sf	cava	viabilità	verde	agricolo	stand. dec
	mq	residenza	lotto libero	produt	dismesso	mq	mq	mq	mq	mq
PII 27	2.865	0	0	0	2.865	0	0	0	0	0
	2.865	0	0	0	2.865	0	0	0	0	0
PII 28	27.786	0	0	27.786	0	0	0	0	0	0
abbinato 1	153.403	0	0	0	0	153.403	0	0	0	0
abbinato 2	3.234	0	0	0	3.234	0	0	0	0	0
	184.423	0	0	27.786	3.234	153.403	0	0	0	0
PII 29	7.633	0	0	0	7.633	0	0	0	0	0
abbinato 1	10.867	0	0	0	0	0	0	0	10.867	0
	18.500	0	0	0	7.633	0	0	0	10.867	0
TOTALE	497.283	587	9.211	109.281	136.019	153.403	4.207	17.175	34.112	35.279

P.I.I.	st	PROGETTO					
		sf	viabilità	verde servizi	volume	volume	slp
	mq	mq	mq	mq	mc	resid mc	mq
PII 1 vedi	15.613	0	0	0	0	0	0
ambito di trasf. 1							
totale	15.613	0	0	0	0	0	0
PII 2 vedi	19.100	0	0	0	0	0	0
ambito di trasf. 2							
totale	19.100	0	0	0	0	0	0
PII 3	53.687	31.546	0	22.141	130.680	0	0
abbinato 1	3.366	0	197	3.169	0	0	0
totale	57.053	31.546	197	25.310	130.680	58.806	23.958
PII 4	8.822	6.150	0	2.672	22.300	0	0
abbinato 1	5.037	0	0	5.037	0	0	0
abbinato 2	1.617	0	0	1.617	0	0	0
totale	15.476	6.150	0	9.326	22.300	10.035	4.088
PII 5	17.670	10.677	0	5.993	50.437	0	4.246
abbinato 1	7.637	0	0	7.637	3.819	0	0
abbinato 2	10.888	0	0	10.888	5.444	0	0
totale	36.195	10.677	0	24.518	59.700	47.760	3.980
PII 6	4.412	3.182	0	1.230	8.000	5.600	800
totale	4.412	3.182	0	1.230	8.000	5.600	800
PII 7	2.894	2.894	0	0	5.780	0	0
totale	2.894	2.894	0	0	5.780	5.780	0
PII 8.1	7.361	4.508	0	2.853	16.500	0	0
totale	7.361	4.508	0	2.853	16.500	13.200	1.100

P.I.I.	st	sf	viabilità	verde servizi	volume	volume	slp
	mq	mq	mq	mq	mc	resid mc	mq
PII 8.2	3.146	2.721	0	425	5.770	0	0
totale	3.146	2.721	0	425	5.770	4.616	385
PII 9.1	6.536	6.536	0	0	11.750	0	0
totale	6.536	6.536	0	0	11.750	11.750	0
PII 9.2	4.354	2.365	0	1.989	5.250	0	0
totale	4.354	2.365	0	1.989	5.250	5.250	0
PII 9.3	6.246	5.327	0	919	10.040	0	0
totale	6.246	5.327	0	919	10.040	10.040	0
PII 10	1.772	1.772	0	0	5.170	0	0
totale	1.772	1.772	0	0	5.170	5.170	0
PII 11	10.116	6.487	0	3.629	9.410	0	0
totale	10.116	6.487	0	3.629	9.410	9.410	0
PII 12	7.178	4.617	0	2.561	12.920	0	0
totale	7.178	4.617	0	2.561	12.920	12.920	0
PII 13	2.492	2.492	0	0	4.486	0	0
totale	2.492	2.492	0	0	4.486	4.486	0
PII 14	5.266	5.266	0	0	0	0	3.160
totale	5.266	5.266	0	0	0	0	3.160
PII 15	9.681	8.635	0	1.046	33.000	0	0
totale	9.681	8.635	0	1.046	33.000	26.400	2.200
PII 16	980	685	0	295	1.764	0	0
totale	980	685	0	295	1.764	1.764	0
PII 17	4.356	2.779	0	1.577	7.841	0	0
totale	4.356	2.779	0	1.577	7.841	7.841	0
PII 18	4.447	2.654	0	1.793	8.005	0	0
totale	4.447	2.654	0	1.793	8.005	8.005	0
PII 19	10.138	5.320	0	4.818	18.248	0	0
totale	10.138	5.320	0	4.818	18.248	18.248	0
PII 20	2.521	2.521	0	0	5.470	0	0
totale	2.521	2.521	0	0	5.470	5.470	0
PII 21	3.212	2.549	0	663	0	0	1.927
totale	3.212	2.549	0	663	0	0	1.927
PII 22	3.837	3.837	0	0	9.430	0	0
totale	3.837	3.837	0	0	9.430	7.544	629

P.I.I.	st	sf	viabilità	verde servizi	volume	volume	slp
	mq	mq	mq	mq	mc	resid mc	mq
PII 23	2.857	1.963	0	894	5.143	0	0
totale	2.857	1.963	0	894	5.143	5.143	0
PII 24	5.230	4.244	0	986	12.000	0	0
totale	5.230	4.244	0	986	12.000	0	4.000
PII 25	5.194	5.194	0	0	10.388	0	0
totale	5.194	5.194	0	0	10.388	8.310	693
PII 26	8.996	7.005	0	1.991	34.000	4.680	0
abbinato 1	24.836	0	3.582	21.254	0	0	0
totale	33.832	7.005	3.582	23.245	34.000	4.680	9.773
PII 27	2.865	1.647	0	1.218	5.157	0	0
totale	2.865	1.647	0	1.218	5.157	5.157	0
PII 28	27.786	27.782	0	0	0	0	16.672
abbinato 1	153.403	0	0	153.403	0	0	0
abbinato 2	3.234	0	0	3.234	0	0	1.940
totale	184.423	27.782	0	156.637	0	0	18.612
PII 29	7.633	7.633	0	0	0	0	?
abbinato 1	10.867	0	0	10.867	0	0	0
totale	18.500	7.633	0	10.867	0	0	0
TOTALE COMPLES	497.283	180.988	3.779	276.799	458.201	303.384	75.304
? La slp del PII 29 dovrà essere determinata con il progetto di recupero dell'area da bonificare							