

**CONSORZIO PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO  
PARERE IN MERITO AL P.G.T. DEL COMUNE DI CASTANO PRIMO  
DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE N. 77 DEL 6.08.2009  
PERVENUTO via e-mail 8.09.2009 prot. 21.9.2009 n. 17206**

Il Consiglio di Amministrazione del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino ha preso atto con la deliberazione n. 77 del 6.08.2009 del parere condizionato di conformità del Piano di Governo del Territorio del Comune di Castano Primo formulato dai propri uffici.

Le correzioni richieste dal Parco sono le seguenti:

**CON RIFERIMENTO AL DOCUMENTO DI PIANO**

1.1 in merito alla proposta di ampliamento del perimetro I.C., il Parco rileva che:

quello posto a confine con il Comune di Robecchetto con Induno non può essere accolto perché crea una conurbazione tra i due Comuni e chiude in maniera definitiva la possibilità di creare un varco di permeabilità ecologica mentre la Rete ecologica del Parco del Ticino comprende tale area nella fascia di territorio preordinata al consolidamento e alla promozione di corridoi ecologici secondari.

Il Parco si attende la sottoscrizione di un accordo tra il Comune di Castano Primo, il Comune di Robecchetto con Induno, la Provincia di Milano e lo stesso Parco che consenta di mantenere e realizzare il corridoio ecologico.

**CONTRODEDUZIONE**

1.1.1 La questione nella sua problematicità è stata affrontata nel Capitolo *Modifica zone di Iniziativa Comunale orientata I.C.* della Relazione del Documento di Piano, riconoscendo la necessità, ripresa dal Parco, di giungere ad un accordo con il Comune di Robecchetto con Induno che consenta, appunto, di mantenere e realizzare un corridoio ecologico (leggasi Varco) che per conformazione, ampiezza e caratteristiche della sistemazione proposta, soddisfi le attese del Parco e della Provincia.

Il presupposto da cui muove il P.G.T. di Castano è che la difesa di questo Varco sia possibile solo se vengono messe in atto le azioni per realizzarlo concretamente, cioè l'acquisizione delle aree su cui esso insiste e la loro riqualificazione naturalistica.

In caso contrario lo spazio ancora libero sarà eroso progressivamente sotto la pressione espansiva esercitata dall'azienda confinante che ha necessità di ampliarsi.

A fronte del fatto che il Comune di Castano non dispone di risorse finanziarie per acquistare le aree e realizzare gli interventi di riqualificazione, piantumazione ecc. è giocoforza ricorrere a concessioni urbanistiche che permettano di ottenere, pur rinunciando a tutelare una parte di aree libere, l'acquisizione della parte restante dove il Varco è più ristretto e di reperire le risorse economiche per riqualificarle. L'ampliamento del perimetro dell'I.C. è la condizione per poter programmare un Ambito di trasformazione nel Comune nel quale gli operatori che sfrutteranno la capacità insediativa attribuita al comparto debbano cedere gratuitamente circa mq 13.000, di cui il 95% nel corridoio ecologico e si accollino anche il costo della riqualificazione delle aree con le caratteristiche che sono indicate nei Piani di settore del Parco e nell'Allegato B del PTC della Provincia.

Dopo l'adozione del P.G.T. di Castano, grazie anche all'avanzamento dello studio di quello del Comune di Robecchetto, è stato possibile raggiungere un accordo tra i due Comuni che individua la posizione e l'ampiezza del Varco da conservare libero a cavallo tra i due Comuni, che viene disegnato sulle tavole del Piano.

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

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

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

Conseguentemente viene modificato e integrato il punto 6 del Capitolo *La scelta degli ambiti di trasformazione del territorio* della Relazione del Documento di Piano., il punto 6 del Capitolo *Obiettivi degli Ambiti di trasformazione del territorio ecc.* della Relazione del Documento di Piano e il primo capoverso del Capitolo *Ambiti di trasformazione. Indici urbanistico-edilizi di massima. Vocazioni funzionale ecc.*

Inoltre, al fine di garantire che le aree inserite nel Varco ecologico comprese nell'Ambito di Trasformazione rimangano effettivamente libere e riqualificate sotto il profili naturalistico, viene modificato il titolo e il contenuto dell'art. 40 delle N.T.A. del Piano delle Regole ai punti 4.2, 4.4, 4.5, aggiungendo i sottopunti 4.2.1 4.2.2 (e relativi sotto-sottopunti), 4.5.1, 4.5.2, 4.5.4.

In analogia alla modifica del titolo del citato art. 40 N.T.A., si modifica anche il punto 23 del Capitolo Ambiti di trasformazione. Indici urbanistico-edilizi di massima, vocazioni funzionali, ecc. della Relazione del Documento di Piano.

Infine si rielabora il Capitolo Modifica zone di Iniziativa Comunale orientata, di cui si allega il nuovo testo

- 1.1.2 In conseguenza dell'accoglimento di altra osservazione presentata dal Parco per eliminare la prevista biforcazione della nuova strada di circonvallazione ovest in quanto troppo impattante sull'assetto boschivo della zona, è stato ridotto il relativo previsto ampliamento del perimetro I.C..
- 1.1.3 In conseguenza dell'accoglimento parziale di altra osservazione presentata dal Parco e di un'osservazione analoga presentata dalla Provincia che ha comportato l'ampliamento a mt 50 della larghezza della fascia da piantumare a lato della nuova viabilità nell'Ambito T 9 per mitigarne l'impatto visivo è stato ampliato ulteriormente il relativo previsto ampliamento del perimetro I.C..
- 1.1.4 Inoltre in conseguenza dell'accoglimento di una osservazione in tal senso presentata dalla Provincia che ha comportato l'eliminazione dell'Ambito T 26 Cascina Saronna, è stato cancellato il relativo previsto ampliamento del perimetro dell'I.C..
- 1.1.5 L'esito di queste osservazioni ha consentito di riconsiderare anche altri tratti del previsto ampliamento del perimetro dell'I.C. e cioè quello nord-est e quello tra il cimitero e la Cascina Saronna, per regolarizzarne il tracciato facendolo coincidere con il limite della superstrada Marcallo-Malpensa (esclusa).

Conseguentemente è stata modificata anche la tavola I "Confronto tra zone di Iniziativa Comunale I.C. vigenti e modificate" del Documento di Piano e rielaborato il Capitolo *Modifica zone di Iniziativa Comunale orientata I.C.* della Relazione del Documento di Piano

## 1.2 In merito alla individuazione di P.I.I. esterni al perimetro I.C., il Parco rileva che:

- 1.2.1 la previsione della Disciplina del P.I.I. 29 del Documento di Piano di consentire una edificazione correlata ai costi della caratterizzazione potrebbe essere in contrasto con la normativa del PTC che invece prevede che gli edifici dismessi possano essere

recuperati ma senza aumento di volume e superficie. Chiede pertanto di porre tale limite.

#### **CONTRODEDUZIONE**

L'osservazione è imprecisa perché la correlazione prevista dal P.G.T. adottato non è al costo della caratterizzazione quanto a quello della eventuale bonifica. Contenere la possibilità edificatoria del recupero nel limite della modesta volumetria esistente non basterebbe per recuperare le risorse economiche per affrontare la bonifica qualora l'inquinamento risultasse, come si paventa, di vaste proporzioni.

Ad ogni modo, poiché il Parco richiede il rispetto di una norma vigente del suo PTC, è inevitabile accogliere il rilievo e quindi si modificano il punto 1.6 del paragrafo C del Capitolo della *Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento/Criteri generali* della Relazione del Documento di Piano e il Capitolo della *Disciplina dei Programmi Integrati/Programmi Integrati d'Intervento localizzati all'esterno del perimetro di Iniziativa Comunale orientata ecc.* della Relazione del Documento di Piano per la parte riferita al P.I.I. n. 29.

1.2.2 le destinazioni d'uso a servizi, terziario e commerciale alla Cascina Malpaga non sono compatibili con le N.T.A. del PTC del Parco e pertanto devono essere stralciate.

#### **CONTRODEDUZIONE**

La Relazione del Documento di Piano al Capitolo *Disciplina dei Programmi Integrati d'Intervento/Programmi Integrati di Intervento localizzati all'esterno del perimetro di Iniziativa Comunale orientata* illustra ampiamente le motivazioni che avevano indotto il Comune a ritenere che le attività extraresidenziali fossero di lunga le più compatibili e persino più auspicabili per il recupero della cascina. Poiché il Parco fa notare però che la sua normativa non può essere modificata, l'osservazione viene accolta.

A tal fine si modifica il punto 1.5 del paragrafo C del Capitolo *Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento/Criteri generali* e il Capitolo *Disciplina dei Programmi Integrati d'Intervento/Programmi Integrati di Intervento localizzati all'esterno del perimetro di Iniziativa Comunale orientata* per la parte riferita al P.I.I. Cascina Malpaga.

1.2.3 La disciplina dei Programmi Integrati d'intervento deve prevedere la realizzazione delle compensazioni ambientali previste agli articoli del PTC.

#### **CONTRODEDUZIONE**

Evidentemente l'osservazione del Parco si riferisce agli artt. 8.c.7 e 9.g.7 delle NdA del PTC. La richiesta viene accolta integrando i punti 1.5 e 1.6 del paragrafo C del Capitolo *Disciplina dei Programmi integrati di Intervento/Criteri generali* e il Capitolo *Disciplina dei Programmi Integrati d'Intervento/Programmi Integrati di Intervento localizzati all'esterno del perimetro di Iniziativa Comunale orientata* aggiungendo alla normativa riferita a ciascun P.I.I. il paragrafo Compensazione ambientale

1.3 In merito all'Ambito di trasformazione 9 il Parco chiede di:  
traslare la zona edificabile verso la strada provinciale e di prevedere una consistente fascia di rimboschimento a confine con la zona agricola.

#### **CONTRODEDUZIONE**

Si accoglie la richiesta di realizzare una consistente fascia di rimboschimento a confine con la zona agricola modificando le tavole delle Previsioni del Documento di Piano così da portare la larghezza di quella già indicata a mt 50 (con conseguente ampliamento della superficie dell'Ambito e dell'I.C.) e integrando il punto 7 del Capitolo *Obiettivi degli Ambiti di trasformazione del territorio* della Relazione del Documento di Piano, riferito all'Ambito T 9

*Inoltre si modifica il punto 4.2 dell'art. 40 delle N.T.A. del Piano delle Regole come già detto in precedenza.*

Non si concorda invece sulla richiesta di prevedere l'edificazione a ridosso della strada provinciale perché la posizione della superficie fondiaria indicata sulla tavola delle previsioni del Documento di Piano per sviluppare il Polo fieristico rispetta maggiormente i principali elementi storico ambientali di questa zona, cioè il diramatore del Canale Villoresi e il tracciato delle strade vicinali e campestri.

Inoltre l'area che in tal modo rimarrà libera verso la strada provinciale, costituirà parte del parco pubblico Sud dell'EXPO che sarà composto anche dalle aree comprese negli Ambiti di completamento 8 e 10 ubicate sull'altro lato della strada provinciale e collegate con un sovrappasso ciclopedonale.

#### 1.4 In merito alle previsioni di nuova viabilità il Parco rileva e chiede che:

1.4.1 il tracciato della nuova viabilità a supporto dell'Ambito T 9 deve essere verificato in considerazione del fatto che questa previsione non è supportata da una specifica relazione giustificativa.

#### **CONTRODEDUZIONE**

Al punto 7.4 del Capitolo *Obiettivi degli Ambiti di trasformazione del territorio* della Relazione del Documento di Piano si elenca come obiettivo dell'Ambito T 9 la "realizzazione della quadratura viaria a sud del viale della Resistenza".

*La problematica di questo tratto della viabilità cittadina e provinciale è richiamata anche negli specifici paragrafi dedicati alla viabilità del Piano dei Servizi.*

In forma sintetica si è inteso rappresentare la soluzione proposta per risolvere la problematicità attuale (destinata ad aumentare in conseguenza dei nuovi insediamenti commerciali (4 nuove medie strutture di vendita in corso di realizzazione accanto al Centro commerciale il Gigante) che si manifesta soprattutto in occasione delle iniziative della Fiera, all'incrocio tra via del lavoro e S.P. 34 diramazione (via della Resistenza). Si tratta di eliminare il cul de sac della via del lavoro che ora costringe a convogliare il traffico, sia in ingresso che in uscita dalla zona industriale e dall'EXPO, nel solo innesto esistente nella strada provinciale, per quanto si preveda di riorganizzare questo incrocio con una rotatoria.

La quadratura viaria (o meglio la triangolazione) non può che convergere nell'altra rotatoria esistente in prossimità del centro commerciale, seguendo, per quanto possibile, il tracciato della vicinale dei pioppi.

A maggior ragione non sarebbe possibile un potenziamento del Polo fieristico senza questa ricucitura della rete stradale a sud della provinciale.

La presenza del complesso fieristico rappresenta una realtà di eccellenza, al di là delle difficoltà che la gestione di una simile struttura comporta, che sono note all'Amministrazione comunale e sono state evidenziate nelle stesse osservazioni presentate dalle società proprietarie degli immobili e dall'Ente gestore.

Nell'insieme del progetto di rafforzare il ruolo di Polo attrattore di Castano e di sviluppare quindi i settori extraresidenziali e terziario in particolare, è evidente il ruolo che può svolgere l'EXPO Polo fieristico Sud Malpensa, anche nella prospettiva della grande EXPO mondiale del 2015 e dello stesso rilancio dell'aeroporto di Malpensa.

Il Documento di Piano non è il Piano attuativo dell'ampliamento ma semplicemente lo strumento preliminare (e non vincolante) per avviare lo studio di fattibilità di un progetto in tal senso.

Gli approfondimenti richiesti del Parco (e dalla Provincia) potranno e dovranno essere svolti nella successiva fase di attuazione del P.G.T..

1.4.2 venga ristudiato l'ultimo tratto a nord della nuova circonvallazione ovest, quello posto in adiacenza all'Ambito 3, vista la presenza di aree boscate.

### **CONTRODEDUZIONE**

In considerazione della decisione del Comune di accogliere parzialmente un'altra richiesta del Parco (e della Provincia) volta ad ottenere il ridimensionamento degli Ambiti di trasformazione 2 e 3, è ragionevole accogliere anche la richiesta di ristudiare l'ultimo tratto della circonvallazione dove il tracciato si biforca decidendo di eliminare proprio tale biforcazione.

Conseguentemente si modificano le tavole delle previsioni del Documento di Piano e si riduce il previsto ampliamento del perimetro I.C. relativamente alla eliminazione della biforcazione.

1.4.3 di motivare la realizzazione della nuova circonvallazione est, perché si tratta di un "doppione" della superstrada Marcallo-Malpensa, fornendo i dati del traffico che la giustificano.

### **CONTRODEDUZIONE**

Si controbatte che la circonvallazione est è tutt'altro che un doppione della superstrada Marcallo-Malpensa, perché si tratta di infrastruttura di livello e con finalità molto diverse (vedi il Capitolo *Documento di Piano/Obiettivi particolari* della Relazione del Documento di Piano). Inoltre questa parte del paese, posta al di là della via Gallarate, tra lo svincolo Castano nord e via Tintoretto, manca di una strada che colleghi le vie che la attraversano e che essendo ora a fondo cieco, costringono il traffico ad indirizzarsi verso il centro, anziché defluire all'esterno della zona stessa, verso est, così da raggiungere uno dei due svincoli della superstrada.

Il problema da risolvere è questo e quindi appare eccessiva la richiesta di produrre uno specifico studio della viabilità esistente e una relazione dettagliata sostenuta con rilevazione dei dati del traffico perché la frattura della rete viaria in questa zona del paese è indiscutibile.

La nuova viabilità si pone anche al servizio degli Ambiti di trasformazione 20 e 21 e quindi si ritiene possibile accogliere parzialmente l'osservazione del Parco indicando la viabilità futura semplicemente in forma schematica, rinviando i necessari approfondimenti e la sua definizione alla pianificazione attuativa degli Ambiti di trasformazione nei quali è compresa. Conseguentemente si modificano le tavole delle previsioni del Documento di Piano rappresentando lo schema del tracciato di questa nuova viabilità e del ponte sul Villorosi.

Inoltre si modifica il punto 1 del Capitolo *Documento di Piano/Obiettivi particolari* della Relazione del Documento di Piano

1.5 il Parco chiede di:

stralciare le previsioni del "deposito/magazzino" manutenzione strade ANAS e Provincia localizzato all'esterno del perimetro I.C. in quanto non conforme al PTC

### **CONTRODEDUZIONE**

La richiesta di prevedere un deposito/magazzino ANAS in quella posizione era stata avanzata dal rappresentante dell'ANAS nella conferenza di presentazione della VAS.

Il Comune riteneva che la localizzazione fosse stata preventivamente concordata con il Parco in fase di definizione del progetto e della costruzione della superstrada.

Evidentemente non era così, stante il parere contrario pervenuto dal Parco, cui il Comune si adegua.

Conseguentemente si modificano le tavole delle previsioni del Documento di Piano cancellando la dicitura "Area da utilizzare per formazione deposito/magazzino manutenzione strade ANAS e Provincia".

Si modificano anche i punti 1.2 dell'art. 38 e 1.3.1 dell'art. 41 delle N.T.A. del Piano delle Regole

La stessa modifica viene apportata anche agli elaborati del Piano dei servizi e cioè punto B delle Norme di attuazione e tavola S1b .

1.6 Il Parco rileva che:

nella tavola 2b (delle previsioni del Documento di Piano) è indicata la localizzazione, all'esterno del perimetro I.C., di un'area destinata ad attrezzature tecnologiche "radar Malpensa" regolata dall'art. 41 delle N.T.A. del Piano delle Regole che secondo il Parco non chiarisce sufficientemente se e quali strutture verranno realizzate su detta area ricordando che all'esterno del perimetro I.C. si possono individuare unicamente opere pubbliche o di interesse pubblico non altrimenti localizzabili.

**CONTRODEDUZIONE**

Si chiarisce che il cosiddetto "radar Malpensa" è una attrezzatura tecnologica esistente di cui il Piano delle Regole del P.G.T ha semplicemente preso atto.

Ad avviso di questo Comune, comunque, il radar Malpensa è un'opera qualificabile come pubblica o di interesse pubblico non altrimenti localizzabile.

## 2 CON RIFERIMENTO AL PIANO DELLE REGOLE

Il Parco rileva e chiede che:

- 2.1 per una migliore gestione della normativa l'art. 2 delle N.T.A. del Piano delle Regole deve fare espressamente riferimento alla Normativa del Parco Naturale e a quella del Parco Regionale e che tutti i Piani e progetti all'interno o in prossimità di SIC e ZPS devono essere corredati di Studio di Incidenza.

### **CONTRODEDUZIONE**

Si accoglie la proposta e si modifica il punto 2 dell'art. 2 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

- 2.2 il PTC è uno strumento di pianificazione sovraordinato e quindi all'esterno del perimetro I.C. è il P.G.,T. che deve tener conto del PTC e non il contrario. Quindi va stralciato il secondo comma dell'art. 2 delle N.T.A. del Piano delle Regole

### **CONTRODEDUZIONE**

L'osservazione del Parco è corretta e quindi si accoglie stralciando l'originario comma 2 dell'art. 2 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

- 2.3 l'art. 18.2 delle N.T.A. del Piano delle Regole sia integrato con il richiamo al Regolamento per la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburanti e l'adeguamento di quelli esistenti nelle aree esterne al perimetro di Iniziativa Comunale orientata.

### **CONTRODEDUZIONE**

L'osservazione del Parco è corretta e quindi si accoglie integrando in tal senso il punto 2 dell'art. 18 N.T.A. del Piano delle Regole.

- 2.4 l'art. 39.1 sia integrato con il richiamo alla disciplina del Parco Naturale (DCR 7/919 del 26.11.2003) e a quella del Parco Regionale (DGR/75983 del 2.08.2001) e con l'obbligo di corredare con lo Studio di Incidenza tutti i Piani e progetti previsti all'interno o in prossimità di SIC o ZPS.

### **CONTRODEDUZIONE**

Si accoglie la proposta conseguentemente si aggiunge un secondo capoverso al punto 1 dell'art. 39 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

- 2.5 all'art. 41 N.T.A. del Piano delle Regole deve essere stralciato il riferimento alla realizzazione del magazzino per la manutenzione delle strade ANAS

### **CONTRODEDUZIONE**

La questione è stata già controdedotta al precedente punto 1.5 accettando di stralciare dalla cartografia e dalle N.T.A. la previsione del magazzino/deposito ANAS.

## 3 CON RIFERIMENTO AL PIANO BOSCHI

Il Parco solleva, con riferimento ai boschi e al relativo parere del Settore Vegetazione e Boschi prot. interno n. 52 del 20.02.2009, le seguenti osservazioni in parte già contenute nelle osservazioni trattate ai punti precedenti:

- 3.1 il riferimento puntuale è all'Ambito 6 che interrompe un corridoio ecologico

### **CONTRODEDUZIONE**

la questione è stata già controdedotta esaminando la precedente osservazione 1.1

- 3.2 il riferimento è alla circonvallazione est che specie nel tratto nord-est interessa una ampia zona di bosco che verrebbe ulteriormente frammentato. Inoltre l'opera interesserebbe gli interventi compensativi previsti dal progetto Ferrovie Nord Milano.

**CONTRODEDUZIONE**

L'argomento è stato già controdedotto esaminando la precedente osservazione 1.4.3.

Per quanto riguarda in particolare i danni che la nuova strada arrecherebbe ai boschi esistenti, si tratta in realtà di piccole quantità di essenze di scarso pregio che verranno compensate ai sensi dell'art. 22 N.T.A. del Piano delle Regole che riprende la LR 31/2008 e la DGR 8/675/2005 e l'art. 20 delle NdA del PTC del Parco.

Si coglie comunque lo spunto fornito dall'osservazione per sostituire nel punto 1.3 dell'art. 22 N.T.A. del Piano delle Regole i riferimenti legislativi e normativi inserendo quelli corretti.

Inoltre il meccanismo perequativo legato alla realizzazione degli Ambiti di trasformazione al cui interno si trova la nuova viabilità, permetterà al Comune di acquisire tutte le aree poste tra l'edificato attuale e la superstrada Marcallo-Malpensa. Ciò rafforza indubbiamente la prospettiva che dette aree vengano adibite in via definitiva alla creazione del cuscinetto di protezione e mitigazione della superstrada; inoltre il possesso dell'area consentirà di mettere a dimora nuova piantumazione per completare la fascia arborea di protezione.

La strada non interferisce con le aree di compensazione che le Ferrovie Nord Milano devono acquisire e cedere all'Amministrazione comunale.

- 3.3 il riferimento è all'Ambito 9 (Polo fieristico) affinché venga posizionata diversamente l'area fondiaria e valutata l'opportunità di realizzare la nuova viabilità.

**CONTRODEDUZIONE**

La questione è stata già controdedotta esaminando le precedenti osservazioni 1.3 e 1.4.1.

- 3.4 il riferimento è alla previsione di posizionare le aree fondiarie dell'Ambito 2 e 3 verso la zona agricola, lasciando così un'ampia area boscata interclusa nell'abitato anziché ridimensionare l'Ambito di trasformazione e lasciare le aree a verde sul confine esterno.

**CONTRODEDUZIONE**

Si accoglie parzialmente l'osservazione e l'Ambito è stato ridimensionato eliminando principalmente le aree edificabili dell'Ambito 3 e compattando le superfici fondiarie dei lotti 1 e 2 dell'Ambito 2.

Una parte dell'insediamento previsto è stato recuperato aggiungendo un nuovo lotto (5) all'Ambito 2 e creando un nuovo Ambito 3 di dimensioni più ridotte collocato tra l'Ambito 1 e la linea ferroviaria, che non presenta i difetti fatti rilevare nell'Osservazione del Parco riferita al precedente Ambito 3.

Conseguentemente sono state modificate le tavole delle previsioni e i Capitoli *Obiettivi degli Ambiti di trasformazione (punti 2 e 3), Ambiti di trasformazione. Indici urbanistico-edilizi di massima ecc. (punti 3 e 4)* della Relazione del Documento di Piano.

- 3.5 il riferimento è alla valutazione dell'impatto paesaggistico ed ambientale delle opere, per poter giudicare il quale si chiede di specificare la destinazione di tutte le aree che in legenda vengono indicate con la triplice funzione di "verde, servizi e parcheggi" e di chiarire in che percentuale le stesse siano destinate alla conservazione o all'incremento del verde esistente rispetto alla realizzazione di servizi e parcheggi.

**CONTRODEDUZIONE**

La questione è stata già controdedotta esaminando la precedente osservazione 1.1, accogliendo parzialmente la quale è stato modificato il punto 4.2 dell'art. 40 delle N.T.A. del Piano delle Regole che regola l'uso delle aree a servizi distinguendo quelle destinate alla sola conservazione e incremento del verde esistente, escludendo la possibilità di realizzare altre categorie di servizi e



quelle nelle quali è invece possibile realizzare le altre categorie di servizi sino ad una percentuale massima e rielaborata la tavola C2 del Documento di Piano

**GIUNTA PROVINCIALE DELIBERA N. 512 DEL 25.05.2009 DI VALUTAZIONE DI  
COMPATIBILITA' DEL P.G.T. CON PTCP, PERVENUTA IL 23.06.2009 NS PROT. 12213**

A norma dell'art. 13 comma 5 LR n. 12/2005 la Provincia garantendo il confronto con il Comune interessato valuta esclusivamente la compatibilità del Documento di Piano con il proprio Piano Territoriale di Coordinamento. Inoltre a norma del successivo comma 7, il Comune in sede di controdeduzioni alle osservazioni provvede all'adeguamento del Piano adottato nel caso in cui la Provincia abbia ravvisato elementi di incompatibilità con le previsioni prevalenti del proprio Piano Territoriale di Coordinamento o con gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (art. 15.4) con i limiti di cui all'art. 15 comma 5 (cioè rettifiche, precisazioni e miglioramenti a detti ambiti agricoli derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale), ovvero ad assumere le definitive determinazioni qualora le osservazioni provinciali riguardino previsioni di carattere orientativo.

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

Poiché il PTCP non è stato adeguato ai contenuti della legge 12/2005, si applica la disciplina transitoria dell'art. 25 che limita la prescrittività ai soli casi dell'art. 18 riferiti alla tutela dei beni ambientali e paesaggistici, alla localizzazione di infrastrutture approvate dalla Regione o dalla Provincia, agli ambiti agricoli di interesse strategico (che non sono stati però individuati dalla Provincia né la Regione ha emanato i criteri per individuarli) e alle opere di competenza provinciale per la tutela e il consolidamento delle aree classificate a rischio idrogeologico o sismico.

La Provincia ha emesso un giudizio di compatibilità condizionata ma poiché nessuna delle condizioni poste è prescrittiva, si può concludere che nessuna delle previsioni del Documento di Piano si ponga in contrasto con quelle prevalenti del PTCP. Le osservazioni provinciali, quindi, devono ritenersi tutte di carattere meramente orientativo e sulle stesse il Comune può assumere le proprie determinazioni con ampia discrezionalità che viene motivata nei termini che seguono.

**Punto 2 della Relazione istruttoria allegata alla delibera provinciale  
PRINCIPALI CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO**

Si afferma che il Documento di Piano “propone notevoli nuove aree di trasformazione sia di tipo residenziale che terziario/produttivo ...”.

Si definiscono notevoli le nuove aree di trasformazione senza però indicare quale sia il parametro utilizzato per emettere questo giudizio.

Ciò fa apparire eccessivo lo sviluppo previsto dal P.G.T., quando, invece, l'incremento percentuale del territorio urbanizzato è perfettamente allineato (4,1%) con quello ammesso di norma dal PTCP per il Comune di Castano Primo, cioè 4%. L'accoglimento di alcune osservazioni addirittura riduce questo dato a circa il 3%, a fronte di un incremento percentuale che invece, può raggiungere addirittura il 7, grazie al meccanismo premiale dell'art. 93 delle NdA del PTCP e al punteggio attribuibile al P.G.T. per le sue politiche e azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica e ambientale ai sensi del successivo art. 94 e relative Tabelle 4, 5, 6, 7 e 8 delle NdA.

Esaminando nel dettaglio le argomentazioni contenute nel parere provinciale è errata l'affermazione secondo cui tutti i Piani attuativi del vigente P.R.G. non ancora approvati sarebbero stati confermati dal Documento di Piano. La stragrande maggioranza di detti Piani è stata inserita invece nel Piano delle Regole e sono solo tre quelli, dei 21 non ancora approvati, che sono stati ripresi dal Documento di Piano.

Si contesta che, a fronte di una limitata attuazione del P.R.G., il P.G.T. abbia previsto un notevole incremento di abitanti insediabili, ipotizzando il raddoppio della popolazione.

Questo giudizio non tiene conto delle motivazioni fornite al riguardo nel Capitolo *Stato di attuazione dei PA e analisi delle aree destinate all'espansione del tessuto urbanizzato del P.R.G.*

del Documento di Piano (pagg. 38, 39 e 40) mentre avrebbe dovuto confutarle puntualmente prima di criticare la scelta del Comune.

E' insolito anche che la Provincia giudichi (negativamente) il dato della popolazione teorica, quando il numero degli abitanti non è uno dei parametri usati nel PTCP per la valutazione della pianificazione comunale, soprattutto senza tener in alcun conto il contesto e il complessivo quadro programmatico, come ad esempio il ruolo di polo attrattore assegnato dallo stesso PTCP al Comune.

Proseguendo nell'uso di frasi ad effetto, si dice ancora che la forte infrastrutturazione stradale comunale sommata alle trasformazioni previste comporta un rilevante consumo di suolo agricolo (43 ha) e una forte riduzione delle aree boscate (per quanto compensate da piantumazioni nel Parco del Ticino).

Si tratta nuovamente di giudizi privi di fondamento perché lo sviluppo lineare e la superficie delle infrastrutture stradali comunali, sommando quelle esistenti e previste, sono analoghi a quelli di Comuni aventi caratteristiche simili a Castano. E' altrettanto inesatto che il consumo di suolo agricolo sia rilevante perché si tratta di circa 50 ha (corrispondenti al 4%) di cui circa la metà è destinata alla realizzazione di strade e cioè opere pubbliche considerando anche che una superficie analoga è stata recuperata ripianificando all'uso agricolo terreni destinati invece dal P.R.G. ad altro uso.

Non è corretto quindi rappresentare questa come una prospettiva negativa perché se fosse realizzata rappresenterebbe invece un netto miglioramento funzionale e qualitativo del paese. Quanto alla forte riduzione di aree boscate è nuovamente un preconcetto, perché si tratta di 8 ettari su 40 cioè il 2% di qualità non pregiata che verranno compensati a vario titolo con circa 70 ettari di rimboschimento!

### **Punto 3 della Relazione istruttoria allegata alla delibera provinciale VALUTAZIONE**

La valutazione è di compatibilità condizionata all'accoglimento delle osservazioni di seguito riportate. Al riguardo si controdeduce che si tratta in realtà di richieste di approfondimento e/o modifica che non usano la terminologia né hanno la forma e i riferimenti normativi propri della prescrizione, come risulta evidente dalle frasi estratte dal testo della Relazione provinciale:

- 3.1 Scenario strategico del Piano
  - ... si richiede di approfondire e verificare ...
  - ... di verificare e riorientare ...
  - ... di perseguire l'obiettivo ...
  - ... di specificare ...
- 3.2 Aspetti paesistici e ambientali
  - ... si riscontra la mancanza della carta del paesaggio e dell'elaborato riferito alle classi di sensibilità paesistiche ...
  - ... venga trattato ...
  - ... è opportuna una verifica ...
- 3.3 Ambiti di trasformazione
  - ... si ritiene necessaria ...
  - ... si richiede di meglio definire ...
  - ... si richiede di classificare ...
  - 3.3.1 Ambiti di Trasformazione 2 e 3
    - ... si rileva la non compatibilità con il PTCP e si richiede lo stralcio dal Documento di Piano ...
  - 3.3.2 Ambito di Trasformazione 6
    - ... ne consegue la non compatibilità con il PTCP e si richiede lo stralcio dal Documento di Piano ...
  - 3.3.3 Ambito di Trasformazione 9 Ampliamento Polo fieristico

- ... si rappresenta la necessità di motivare ...
- ... si evidenzia altresì la necessità di ripensare ...
- 3.3.4 Ambito di trasformazione 26
  - ... si rileva la non compatibilità con il PTCP e si richiede lo stralcio dal Documento di Piano ...
- 3.3.5 Restanti Aree di Trasformazione
  - ... la progettazione dovrà essere orientata ...
  - ... si rappresenta inoltre la necessità di specificare ...
- 3.4 Aree boscate
  - ... si ricorda che ...
- 3.5 Sistema infrastrutturale
  - ... si evidenzia la necessità di prevedere ...
- 3.6 Tematiche geologiche
  - ... si chiede di specificare ...
  - ... si ritiene necessario indicare ...
  - ... si richiama la necessità di riportare ...

### **Punto 3.1 della Relazione istruttoria allegata alla delibera provinciale**

#### **SCENARIO STRATEGICO DI PIANO**

3.1.1 L'istruttoria provinciale non riscontra "adeguata motivazione in merito alla limitata attuazione del P.R.G. e alla contestuale scelta di proporre un così significativo ed aggiuntivo sviluppo insediativo" che non appare realistico in relazione alla validità temporale di 5 anni del Documento di Piano.

Il rilevante consumo di suolo contrasterebbe con gli obiettivi strategici del PTCP che sono invece quelli di minimizzarlo. In tal senso la Provincia evidenzia la mancata verifica degli obiettivi di consumo del suolo ex art. 84 delle NdA del PTCP secondo cui è possibile incrementare le espansioni urbanizzative solo se sia stata già attuata almeno il 75% della Slp residenziale e extraresidenziale.

Pertanto la Provincia chiede di:

- approfondire e verificare complessivamente le quantità di trasformazioni previste;
- verificare e riorientare strategicamente le complessive azioni di Piano, prevedendo una prioritaria strategia di attuazione delle previsioni insediative del P.R.G. non ancora attuate (in relazione al richiamato art. 84)
- perseguire l'obiettivo di contenimento massimo delle nuove espansioni che consumano aree agricole e boscate, orientando dette espansioni alla massima compattazione e densificazione della forma urbana.

#### **CONTRODEDUZIONE**

Le richieste avanzate dalla Provincia non sono prescrittive, ma semplicemente orientative e si propone di non accoglierle poiché le motivazioni che la Provincia dice di non avere riscontrato sono invece contenute nei Capitoli *Stato di attuazione dei PA e analisi delle aree destinate alla espansione del tessuto urbanizzato del P.R.G. vigente (art. 84 delle N.T.A. del PTCP)* e *La scelta degli Ambiti di trasformazione del territorio* della Relazione del Documento di Piano.

Si può aggiungere che è errata l'interpretazione della Provincia secondo cui il termine quinquennale previsto per il Documento di Piano debba essere inteso quale periodo entro cui comprimere (assurdamente) il progetto di Piano e le previsioni dello sviluppo. La scadenza va invece intesa come una verifica obbligatoria a seguito della quale possono scaturire anche correzioni radicali grazie alla libertà di azione di cui gode il Comune ai sensi del punto 3 dell'art. 8 della LR 12/2005.

L'accoglimento di alcune più specifiche osservazioni della Provincia e di altre avanzate in particolare dal Parco del Ticino, hanno comunque portato a ridimensionare e ridefinire gli Ambiti 2 e 3 e ad eliminare l'Ambito 26 e conseguentemente a soddisfare parzialmente le istanze provinciali che sono, in sostanza, quelle di contenere le nuove espansioni. Si rileva comunque che le critiche

avanzate dalla Provincia relative alla mancata tutela dei boschi e delle aree agricole e alla mancanza di compattazione della forma urbana appaiono eccessive perché questi criteri di progettazione sono stati invece ampiamente recepiti nel P.G.T.. Si fa notare però che se le nuove espansioni devono rispettare le aree boscate e quelle agricole, nel caso di Castano non è possibile perseguire allo stesso tempo anche la massima compattazione della forma urbana, in quanto le aree non boscate e di basso valore agricolo (cioè non irrigue) si trovano a nord del Canale Villoresi e sono quelle già individuate come superficie fondiaria dal Documento di Piano. Si tratta di “piccole radure” isolate disposte attorno all’attuale perimetro urbano e staccate da esso e quindi ne compattano la forma solo in parte. Il Documento di Piano adottato ha privilegiato la tutela delle aree boscate anche a parziale discapito della compattazione nei casi in cui si verificava il contrasto tra i due obiettivi da perseguire. L’insistenza della Provincia nel pretendere invece la compattazione della forma urbana, ha indotto l’Amministrazione comunale a invertire gli obiettivi nella rielaborazione dell’Ambito 2 e in particolare del lotto 1. Di conseguenza e in relazione anche ad altre osservazioni, si modificano i dati e le considerazioni (in particolare la n. 7) del Capitolo *La scelta degli Ambiti di trasformazione del territorio*.

L’elenco delle considerazioni è stato numerato in sede di controdeduzioni per poter fare richiami e riferimenti più puntuali.

3.1.2 La Provincia richiede di specificare se siano previste nuove GSV (Grandi Strutture di Vendita)

#### **CONTRODEDUZIONE**

Non si comprende quale documentazione del P.G.T. possa aver ingenerato nella Provincia questo dubbio.

Ad ogni modo si ribadisce che il P.G.T. non prevede la possibilità di realizzare nuove GSV.

### **Punto 3.2 della Relazione istruttoria allegata alla delibera provinciale**

#### **ASPETTI PAESISTICI E AMBIENTALI**

3.2.1 L’osservazione provinciale riscontra la mancanza di un elaborato titolato “Carta del paesaggio” nel quale siano sintetizzate e messe a sistema le informazioni che riconosce comunque essere già presenti in parte in diversi elaborati del Piano relative alla qualità e alle condizioni del paesaggio nelle sue diverse componenti. Contesta anche che non sia stato predisposto un elaborato riferito alle classi di sensibilità paesistiche.

#### **CONTRODEDUZIONE**

La Provincia si riferisce alla “Carta del paesaggio” citata nell’ALLEGATO “A” - CONTENUTI PAESAGGISTICI DEL P.G.T. della DGR n. 8/1681 del 29.12.2005 avente per oggetto le modalità per la pianificazione comunale in attuazione della L.R. 12/2005.

Si tratta di una documentazione che la deliberazione regionale descrive, però, come facoltativa e, nel caso, da intendersi non necessariamente come un singolo elaborato, ma anche come un “apparato descrittivo e rappresentativo composto da una o più carte, da testi discorsivi, elenchi e repertori tali comunque da comunicare efficacemente la struttura del paesaggio locale e la presenza in esso di emergenze e di criticità in termini comprensibili alla generalità dei cittadini e non solo degli addetti ai lavori”.

La struttura del paesaggio, intesa come sopra, è stata rilevata, studiata e soprattutto tenuta presente nella elaborazione del Piano, nella sua complessità e non solo come mero repertorio di singoli beni. Oltre agli elementi del paesaggio individuati a livello comunale, sono stati tenuti in considerazione quelli segnalati negli strumenti di pianificazione di livello superiore e rappresentati nella tavola C1 del Documento di Piano di P.G.T..

La tutela e la loro valorizzazione sono state dimostrate mediante la predisposizione di una specifica tavola C2 di verifica.

La questione, inoltre, è stata trattata nel Capitolo *Vincoli paesaggistici e sistema paesistico ambientale. Individuazione dei principali elementi che caratterizzano il paesaggio* nel quale sono state evidenziate anche le criticità apparse tali nello studio condotto.

Certamente si possono produrre elaborati più completi e intelleggibili per cui si coglie l'invito della Provincia, per integrare le tavole C1 e C2 e il Capitolo della Relazione che tratta specificatamente del paesaggio. Per farlo si è ritenuto utile seguire il filo conduttore delle domande cui il legislatore ha suggerito di dare risposta in coda al citato Allegato A. Risposte che pur esposte in termini sintetici sono in gran parte già presenti nella documentazione del Piano adottato.

**Domanda a) Quali sono i caratteri culturali e naturali del paesaggio comunale ?**

**Quesito a.1.1** In quale contesto paesaggistico si colloca il Comune?

**Risposta** Il contesto paesaggistico è quello tipico e di grande effetto di una valle fluviale (di pianura) particolare per la bellezza della vegetazione, la trasparenza delle acque e il biancore dei greti acciottolati ed delle spiagge sabbiose.

La parte più pregiata e interessante del territorio è il fondo valle con il fiume Ticino e i canali artificiali derivati da esso cioè il Naviglio Grande e il Canale industriale.

A questi si aggiunge il Canale Villoresi, anch'esso derivato dal Ticino, che inizialmente ne segue la valle, scendendo verso sud, ma poi devia verso est e attraversa la città, lambendo il lato nord del centro storico.

La presenza del fiume e la sua grande importanza hanno fatto sì che Castano Primo fosse compreso nel territorio del Parco Regionale del Ticino.

**Quesito a.1.2** Quali sono i caratteri e l'articolazione dei paesaggi che il PTPR, il PTCP e gli studi e la letteratura esistente restituiscono?

**Risposta** a.1.2.1 Il PTPR (che salvaguardia il PTR adottato con delibera C.R. 30.07.2009 n. VII/874)

a.1.2.2 Il PTC della Provincia

a.1.2.2.1 tav. 3/c Sistema paesistico ambientale

1.2.2.1.1 Dal punto di vista dell'interesse storico-paesaggistico individua i seguenti ambiti ed elementi:

- tre aree di rilevanza paesistica (art. 31 NdA):
  - la prima compresa tra il Canale Villoresi e la S.S. n. 341 che va dalla Cascina Malpaga sino al fianco ovest del paese.

Come si può notare dopo l'approvazione del PTCP la stessa Provincia ha previsto un "giacimento" per poter estendere in futuro su parte di quest'area e proprio accanto alla Cascina Malpaga, la grande cava già operante in valle.

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

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

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

Il P.G.T. ha adattato il perimetro di questa zona assumendo come confine nord la sponda del Canale Villoresi, come confine est il confine comunale, come confine sud la S.P. 34 e

come confine ovest la delimitazione di proprietà della superstrada Marcallo-Malpensa

- un consistente nucleo di centro storico (art. 36 NdA) e comparti storici di formazione successiva sino al 1930 (art. 37 NdA).
- tre giardini e parchi storici (art. 39 NdA):
  - quello della Villa Rusconi (ora Municipio e parco pubblico)
  - quello della Villa Riva
  - quello della Villa Torno, che viene anche riclassificato Zona B4

A questi il P.G.T. ha aggiunto il parco della Villa Salmoiraghi, con vincolo D.lgs 42/2004 parte terza

- cinque insediamenti rurali di interesse storico (art. 38 NdA):
  - Cascina Cantona, dismessa
  - Cascina Malpaga, dismessa che è stata vincolata (dopo l'adozione del Piano) ai sensi del D.lgs 42/2004 artt. 1 e 4  
Gli edifici sono disabitati e in grave stato di degrado e in parte crollati.
  - Cascina Saronna
  - Cascina Perotta, dismessa e come attività agricola utilizzata come deposito di automezzi
  - Cascina Ronco, dismessa

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

- due aree a rischio archeologico (art. 41 NdA). Quella più vasta si trova nella zona ovest del paese e l'altra, più piccola, in località Mulino al ponte.
- una fascia di proposta di tutela paesistica (art. 68 NdA) che segue il corso del Naviglio Grande.
- la Cascina Malpaga come insediamento rurale di rilevanza paesistica (art. 68 NdA).
- dieci architetture religiose (art. 39 NdA):
  - le tre chiese (S. Zenone, S. Gerolamo, S. Rocco) e l'oratorio nel centro storico
  - l'edicola in piazza Garibaldi
  - le due chiesette nelle Cascine Cornarina e Malpaga
  - il santuario della Madonna di Greè
  - la chiesetta e la cappella Salmoiraghi al cimitero
- quattro + 2 architetture civili non residenziali (art. 39 NdA)
  - la casa cantoniera del Villoresi
  - la casa di riposo Colleoni
  - la scuola materna di via Diaz
  - il mulino in località Mulino al ponte

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

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

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

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

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

- Tredici + 2 manufatti idraulici (art. 34 NdA):

- 7 prese d'acqua direttamente dal Canale Villoresi

A queste il P.G.T. ha aggiunto la presa del canale derivatore dei Roggioni

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

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

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

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

- gli uffici della vecchia Torno in via Matteotti
- ex officina Meccanica Valli e Merlo dove la via Villoresi svolta ad angolo
- ex tessitura Simontacchi tra le vie Cermenati e Manara
- l'ex tessitura Borri in via per Gallarate.

- il Naviglio Grande, come Navigli storici (art. 31 NdA)

- i percorsi di interesse paesistico (art. 40 NdA):

- l'alzaia sud del Canale Villoresi che passa dalla Cascina Malpaga, attraversa il centro storico e prosegue verso Buscate
- l'alzaia est del Naviglio Grande
- la via della Valle in località al Monte, che si divide alla località al Ponte: una sale verso il centro di Nosate e l'altra prosegue sino all'alzaia est del Naviglio Grande dove si biforca ancora proseguendo sull'alzaia, oppure



attraversando il Canale Regresso e percorrendone un tratto dell'alzaia, si collega con la vicinale della Cascina del Mulino Vecchio.

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

1.2.2.1.2 Dal punto di vista dell'interesse naturalistico-ambientale individua i seguenti ambiti ed elementi:

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

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

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

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

per la parte a sud-ovest del Canale Villoresi assumendo come confine sud il confine comunale e come confine est la nuova delimitazione dell'ambito di rilevanza paesistica

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

- le aree boscate (art. 63 NdA) che sono segnalate anche sulla tav. 4 del PTCP. Non sono stati riportati, però, i boschi indicati sulle tavole del PTCP ma quelli che risultano effettivamente dal rilievo aerofotogrammetrico. Sulla cartografia è stato indicato anche il perimetro delle aree ricavato dal Piano boschi del Parco Ticino che nel Parco sostituisce il PIF provinciale.

- i tratti di arbusteti/siepi (art. 64 NdA) che si trovano tutti a sud del Canale Villoresi, lungo strade campestri e canali diramatori.

- i corsi d'acqua (art. 46 NdA). Si tratta di due dei più importanti corsi d'acqua, con caratteristiche prevalentemente naturali con vincolo paesistico, del reticolo idrografico principale lombardo, compresi nell'Elenco 2 allegato al PTCP e cioè:

- un tratto del corso del fiume Ticino (codice 150002) uno dei quattro fiumi della Provincia di Milano che costituisce il confine ovest del Comune nonché del confine regionale con il Piemonte.

- il tratto terminale del torrente Arno (codice 150011) che scorre accanto al vertice nord ovest del territorio comunale, in prossimità del confine con il Comune di Lonate Pozzolo nonché del confine provinciale con Varese

- i canali irrigui (art. 34 NdA). Mentre sulla tavola del PTCP non sono indicati i canali della rete che è molto diffusa nel territorio

di Castano Primo, il P.G.T. evidenzia con il risalto che meritano, il Canale Villoresi e il suo reticolo idrografico minore, costituito dai canali derivatori (dal Canale Villoresi principale) e quelli diramatori (detti anche terziari), che prelevano l'acqua soprattutto dai derivatori (detti anche secondari).

- gli stagni, lanche e zone umide estese (art. 66 NdA):
  - i laghi per la fitodepurazione delle acque reflue di fognatura del depuratore del Consorzio dei torrenti Arno, Rile e Tenore. Non sono state invece individuate le zone umide poste a ridosso all'ansa del Canale Villoresi e delle vasche di accumulo e sedimentazione del canale Arno perché si erano formati solo a causa dell'esondazione dell'Arno che ormai, però, fortunatamente, non si verifica più.
- il Sito di Importanza Comunitaria SIC (art. 62 NdA) costituito dalla fascia di territorio tra il fiume Ticino e il Naviglio Grande, rappresentato anche sulla tav. 4 del PTCP.
- il platano gigante in località Mulino accanto al ponte stesso, classificato monumento naturale (LR 86/83) che è indicato anche sulla tav. 5/a del PTCP.
- la cava è rappresentata sulla tavola del PTCP con una classificazione unica di Cava attiva o attivabile (art. 50 NdA). Sulla tavola C2 del Documento di Piano sono state invece indicate le fasi evolutive pregresse e previste come di seguito specificate:
  - a ovest della via Turbighina una prima parte è stata ormai dismessa ed esclusa dal Piano cave, ed è in corso il suo recupero da parte del Parco Ticino. Tutta la parte restante è stata reinserita nel Piano cave come ATE G1, di cui una parte, anch'essa dismessa, potrà essere recuperata realizzando un complesso edilizio residenziale, un'altra parte, anch'essa dismessa, dovrà essere recuperata invece a parco pubblico e la parte rimanente sarà dedicata alla prosecuzione dell'attività estrattiva
  - a est della via Turbighina, parte delle aree rientra nell'ATE G1 e potrà essere scavata nei prossimi 10 anni, mentre la parte restante sino alla Cascina Malpaga, è stata classificata come giacimento G1 che potrà essere sfruttato al termine di quello decennale in corso.

#### a.1.2.2.2 tav. 4 Rete ecologica

Sulla tavola sono individuati i seguenti ambiti e elementi:

- la matrice naturale primaria, che corrisponde alla fascia della zona A naturalistica integrale del PTC del Parco.
- la fascia a naturalità intermedia, che corrisponde al limite della zona di protezione speciale ZPS del PTC del Parco.
- un ganglio principale o primario (art. 57 NdA) che corrisponde all'ambito di rilevanza paesistica della tav. 3 dello stesso PTCP.
- i canali artificiali Naviglio Grande e Canale Villoresi che sono individuati anche come principali corridoi ecologici dei corsi d'acqua (art. 58 NdA).

- i varchi funzionali ai corridoi ecologici (art. 59 NdA):
  - il varco tutela il corridoio ecologico tra le località al Monte e Mulino al Ponte. Dopo l'adozione del P.G.T. è stata approvata la Disposizione del Direttore del Settore risorse idriche, cave e acque superficiali della Provincia di Milano che, tra l'altro, ha ridefinito il Varco. In seguito a ciò sulla tav. C2 del Documento di Piano è stato riportato il nuovo perimetro del Varco così come risulta dall'applicazione della citata disposizione provinciale

Il P.G.T. ha individuato un secondo Varco a cavallo con il territorio confinante del Comune di Robecchetto con Induno per tutelare il corridoio ecologico tra le aree agricole poste a sud della S.P. 34 diramazione e la S.S. n. 341 dove le due strade si incrociano e quelle poste a nord della linea ferroviaria che viaggia parallela alla S.S.

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

#### a.1.2.2.3 tav. 5/a sistema dei vincoli paesistici e ambientali

Si tratta di vincoli paesistici ambientali la cui natura e sussistenza risultano anche dalla documentazione del PTCP del Parco e dallo studio idrogeologico, di cui si è già preso atto e che sono stati riversati nella documentazione allegata al P.G.T..

#### a.1.2.2.4 tav. 6 Unità paesistico- territoriali

1.2.2.4.1 Per quanto riguarda le unità paesistico-territoriali (art. 29 NdA), sulla tavola sono individuati i seguenti ambiti ed elementi:

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

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

- la fascia di collegamento Milano-Torino, che si sovrappone quasi completamente alla pianura irrigua e alla Valle Ticino

- un impianto manifatturiero, probabilmente l'ex tessitura Kazazian
- due ville con parco storico, probabilmente le ville Rusconi e Torno
- a Turbigo, un impianto termoelettrico, una struttura fortificata, il luogo di una battaglia militare e un mulino da grano
- una strada storica, che collega Nosate Turbigo e i Comuni della linea del Naviglio, che nel tratto in cui attraversa il territorio comunale di Castano Primo, costeggia il Canale industriale

#### a.1.2.3

##### Il PTC del Parco del Ticino

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

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

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

L'unica delimitazione precisa e che risulta effettivamente modificata rispetto a quella vigente precedentemente è il nuovo perimetro della zona di Iniziativa Comunale, al quale il P.G.T. dedica una specifica cartografia di verifica e raffronto e un Capitolo della Relazione del Documento di Piano.

#### a.1.2.4

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

- a.1.2.5 La progettazione esecutiva del raddoppio della linea ferroviaria delle Ferrovie Nord Milano e delle relative opere di mitigazione e compensazione, che ha comportato la modifica automatica degli strumenti urbanistici comunali ed anche del PTC del Parco (3a Sessione della Conferenza di Servizi del 12.09.2006 per l'approvazione del Progetto Definitivo per il potenziamento della linea ferroviaria Seregno-Novara nei Comuni di Castano Primo e Turbigo).
- a.1.2.6 Il Piano cave della Provincia di Milano approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. VIII/166 del 16.05.2006 che prevale sulla pianificazione comunale e del Parco e la conseguente Disposizione del Direttore del Settore risorse idriche, cave e acque superficiali della Provincia di Milano n. 99/2009 del 11.03.2009, avente per oggetto l'approvazione del progetto di gestione produttiva Ambito territoriale estrattivo art. 11 LR 14/98 ATE G1 Ponte Castano CST1 Comuni di Castano Primo e Nosate - Bacino 1. Società Seratoni Cave srl e Società Malpaga srl, assunta dopo l'adozione del P.G.T. e alla quale è stata data attuazione con il provvedimento di approvazione definitivo del P.G.T..

**Quesito a.2.1** Quali sono le scale alle quali è opportuno condurre l'attività conoscitiva?

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

**Quesito a.2.2** Quali sono gli strumenti cartografici approvati di cui è possibile disporre?

**Risposta** E' stato possibile disporre

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

**Quesito a.3.1** Quali sono gli elementi geomorfologici più rilevanti (rilievi, scarpate, terrazze fluviali, crinali, geositi ed emergenze geomorfologiche)?

**Risposta** Gli elementi geomorfologici più rilevanti sono le terrazze fluviali.

**Quesito a.3.2** Qual è il sistema idrico che lo caratterizza?

**Risposta** Il sistema idrico che caratterizza il territorio è costituito da:

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

**Quesito a.3.3** Quali sono gli elementi della struttura naturale dei luoghi (macchie, matrici, corridoi ecologici)?

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

**Quesito a.3.4** Quali sono le linee e le reti infrastrutturali (d’acqua, di terra, aeree) ?

**Risposta** Le linee e le reti infrastrutturali sono:

- d’acqua
  - il fiume Ticino che collega il lago Maggiore con il fiume Po
  - il Naviglio Grande che collega il Ticino con Milano e nuovamente il Ticino con Pavia
- di terra
  - la superstrada Marcallo-Malpensa che collega l’autostrada Milano-Torino con l’aeroporto di Malpensa e l’autostrada dei Laghi e passa ad est e nord-est del centro urbano. Sulla superstrada ci sono due svincoli, Castano nord e sud
  - la linea ferroviaria Nord Milano che collega Saronno con Novara e attraversa da nord-est a sud-ovest il territorio passando a nord del Centro storico dove è ubicata la stazione
- aerea
  - Castano si trova sotto la rotta di atterraggio degli aeromobili che giungono all’aeroporto di Malpensa e che passa a ovest del centro abitato, sopra la Cascina Malpaga. L’aerostazione dista da Castano 10 minuti di automobile

**Quesito a.4** Quali sono gli elementi costruiti (elementi ed emergenze storico-architettoniche, tessuti edificati, infrastrutture, impianti tecnologici, filari e macchie arboree ecc.)?

**Risposta** Tutti gli elementi costruiti elencati nel quesito ed altri giudicati rilevanti, sono stati rappresentati e classificati sulla cartografia conoscitiva e ricognitiva del Documento di Piano del P.G.T..

**Quesito a.5** Quali sono gli usi attuali del suolo?

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

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

**Quesito a.6** Quali sono i caratteri generali della popolazione interessata, abitanti e fruitori?

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

**Domanda b) Come si è formato e trasformato nel tempo il paesaggio comunale? (lettura diacronica)**

**Quesito b.1** Quali sono state le dinamiche storiche e le fasi salienti di trasformazione naturali e antropologiche che hanno portato all'attuale assetto?

**Risposta** Il fiume Ticino è l'elemento che ha formato e trasformato il paesaggio comunale, determinandone la morfologia, la vegetazione e la fauna.

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

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

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

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

L'insieme composto dal fiume e dal Naviglio Grande, che scorrono paralleli per molti chilometri sino ad Abbiategrasso, costituiva una infrastruttura di trasporto particolarmente veloce e comoda per quei tempi e che attirava un vasto indotto rappresentato dalle attività che avevano a disposizione acqua in abbondanza ed utilizzabile in modo costante e regolabile e distribuita in tutta la valle per scopi agricoli e artigianali (mulini, ecc.).

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

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

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

Il Castanese continua a restare marginale e più arretrato anche quando, nel sei-settecento, cresce l'importanza del Naviglio, perché diviene l'asse portante di un nuovo straordinario fenomeno che fu la costruzione lungo il suo corso delle dimore delle famiglie nobiliari che lasciavano Milano e/o creavano magnifici palazzi e parchi di villeggiatura e accanto alle ville svilupparono anche cascine, che apparivano ormai come complessi multifunzionali, composti da abitazioni per i contadini,

chiesetta, stalle per gli animali, piccoli esercizi ecc., con cui si formò un ceto imprenditoriale che diede un forte impulso allo sviluppo e alla modernizzazione dell'economia agricola milanese, sempre più ricca e importante, oltre a realizzare bellissime opere d'arte e di architettura.

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

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

Non troviamo perciò le grandi filande che allora furono costruite e i cui edifici ancor oggi spesso caratterizzano altri paesi dell'ovest e del nord-ovest milanese. A Castano, invece, la fisionomia, il volto del paese e il paesaggio rimangono immutati.

Per vedere cambiamenti significativi si deve attendere la costruzione di una nuova "grande opera" perché tale fu il Canale Villoresi, la cui realizzazione inizia nel 1880 e si conclude dieci anni dopo.

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

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

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

A caratterizzare il territorio contribuiscono ora anche i principali canali irrigatori che scendono verso sud e un numero crescente di strade agricole, che rispondono alla necessità di coltivare i campi.

Questa tipologia viene attualmente definita cortina edilizia, perché gli edifici sono addossati e compongono fronti continui allineati sulla via. La loro altezza, le linee architettoniche e i materiali di costruzione non erano così diversi da quelli dei periodi storici precedenti, anche se in alcuni casi le facciate che prospettano sulla via sono più disegnate e decorate con cornici, fasce marcapiano, gronde, ecc..

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

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

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

Per guardare più lontano si può salire solo sul campanile!

Le misure del paesaggio erano queste. Più in là molto più in là c'erano solo le vette del Monte Rosa nei giorni sereni.

C'è anche da dire che la fruizione estetica del paesaggio come possiamo intenderlo oggi è una conquista relativamente recente. Soprattutto di quello naturale perché allora non era pensabile guardare un territorio senza valutarne principalmente gli aspetti utilitaristici e di sicurezza.



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

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

Si è innescata una logica perversa, di cui ancora oggi non ci siamo liberati, per cui è la presenza di elementi naturali pregiati come l'acqua e il fiume e i materiali che trasporta e deposita come le sabbie, ghiaie, ciottoli, come il legname degli alberi che crescono rigogliosi nella valle, che facilita e attrae le costruzioni e gli insediamenti che finiranno, a lungo andare, per consumare e annullare proprio quegli elementi di naturalità che avevano innescato tutto il processo.

Bisogna evitare che accada questo!

Fino a un certo punto lo sviluppo funziona, perché la dimensione, i materiali e le tecniche di costruzione derivano direttamente dagli stessi elementi che si trovano in natura e compongono il paesaggio, nel quale, quindi, si integrano con naturalezza.

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

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

Questo è il centro storico, che deve essere tutelato e riqualificato, rispettandone pressoché integralmente l'aspetto esteriore, ma il centro non è più determinante nel rapporto tra la città e il paesaggio, perché, a partire dal secondo dopoguerra, esso è stato completamente circondato e inglobato dalle cosiddette costruzioni moderne residenziali e produttive e nei decenni più recenti anche destinate ad ospitare servizi e grandi strutture di vendita.

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

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

La disposizione degli edifici e delle vie è disordinata, perché le villette si fanno dove la gente del paese ha un pezzo di terra lasciata dai genitori o dai nonni che la lavoravano e l'hanno divisa tra i figli, parenti, ecc..

Anche i materiali sono "nuovi": intonaco e cemento armato, piastrelle, tapparelle, serramenti in alluminio, tegole e persino qualche copertura piana, ecc.. Non importava intonarle con i cortili di un tempo, anzi, perché i cortili volevano dire povertà, sacrifici, condizioni insalubri, umidità ecc. e quindi, se mai quelli che non potevano farsi la villetta, tentavano di mascherare da villetta pezzi di cortili, applicando piastrelle alle facciate, allargando le aperture, cambiando le gelosie con le tapparelle, sostituendo i coppi con l'ondolux e il legno con l'alluminio.

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

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

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

Questa tipologia ha conosciuto due varianti principali; quella della villa più grande e curata architettonicamente e soprattutto con un giardino più ampio e piantumato e quella delle case a schiera dove alcune villette duplex sono accostate e compongono un edificio a stecca con un piccolo giardino davanti e dietro.

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

Dove invece la rottura e il contrasto con il paesaggio sono evidenti e non si possono purtroppo nascondere né mimetizzare, sono i complessi condominiali, singoli fabbricati più alti e i grandi edifici pubblici, perché la qualità architettonica degli anni Sessanta e Settanta è stata generalmente bassa e anche i progetti delle opere pubbliche realizzate dal Comune e dalla Provincia hanno dimostrato poca attenzione all'aspetto architettonico e al loro inserimento nel paesaggio.

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

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

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

**Quesito b2.1** Ci sono state continuità e/o discontinuità nei processi storici?

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

**Quesito b2.2** Quali sono le diverse logiche progettuali che hanno guidato la formazione dei luoghi e che permangono ancora oggi, in tutto o in parte, nello stato attuale?

**Risposta** Prima della costruzione del Canale Villoresi, tipologie rurali di piccola dimensione, a causa della scarsa coltivabilità dei campi non irrigati e, dopo la costruzione del Canale, lo sviluppo di alcune cascate esterne e l'abbattimento dei boschi a sud del Canale. Nel secondo dopoguerra il passaggio dalla vita e dall'economia rurale a quella industriale e lo sviluppo dei trasporti automobilistici e aeroportuali e la costruzione delle villette (e qualche condominio) e dei capannoni industriali.

**Quesito b3** Quali sistemi culturali di organizzazione e/o costruzione (sistemi di paesaggio) si sono formati storicamente (ad esempio centuriazioni, bonifiche, insediamenti di ville, mezzadria, sistemi produttivi dei mulini, sistemi religiosi, sistemi difensivi, quartieri urbani, borghi esterni alle mura, ecc.)?

**Risposta** Non sono individuabili veri e propri sistemi come quelli elencati, che abbiano determinato la formazione del paesaggio, quanto piuttosto un insieme di fattori, come si è descritto in precedenza.

**Quesito b4** Ci sono stati particolari eventi e processi naturali o artificiali che hanno determinato trasformazioni significative nell'ambito considerato: (ad esempio calamità naturali, disastri ambientali, degrado ambientale, guerre/battaglie, crisi economiche, variazioni demografiche, mutamenti produttivi, mutamenti socio culturali)?

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

Solo da alcuni anni il problema è stato risolto con la costruzione del depuratore consortile di S. Antonino a Lonate Pozzolo e delle relative vasche di fitodepurazione e delle vasche di decantazione del torrente Arno a Castano.

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

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

Si è già detto come i due eventi che hanno determinato in passato le maggiori trasformazioni delle caratteristiche del paesaggio e delle condizioni socio economiche di Castano e del Castanese in generale, sono stati la costruzione del Naviglio Grande e del Canale Villoresi. Nel complesso la crescita del paese è stata lenta e progressiva ed anche l'immigrazione interna dal Veneto e dal sud degli anni Cinquanta e Sessanta e quella attuale, cosiddetta extracomunitaria, non hanno prodotto squilibri sociali né la formazione di quartieri "ghettizzati".

**Domanda c) *Qual è la percezione sociale del paesaggio comunale?***

**Quesito c1** Quali luoghi/oggetti sono carichi di significati (simbolici, culturali di identità, ecc.) per l'immaginario collettivo (locale e generale, storico e contemporaneo) e per le popolazioni locali, anche se privi di specifici manufatti?

**Risposta** I luoghi il cui significato travalica l'interesse locale sono:

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

I luoghi carichi di significato principalmente per la popolazione locale sono:

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

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

Il processo conoscitivo e interpretativo che si ricava dalle risposte alle domande contenute nell'Allegato A circa il paesaggio castanese è stato certamente affrontato e tenuto presente nella formazione dello strumento urbanistico generale le cui scelte e contenuti lo dimostrano.

Poiché, però, la Provincia obietta che non era stato sufficientemente e soprattutto unitariamente rappresentato si accoglie la proposta, ma anziché produrre una semplice carta del paesaggio sono state elaborate oltre alla nuova tavola C2 (Tavola delle previsioni. Verifica di compatibilità con PTC Parco Ticino – Adeguamento degli ambiti di rilevanza paesistica e naturalistica, varchi ecologici, elementi di interesse storico paesaggistico e naturalistico ambientale del PTCP), due tavole S1 e S2 e il relativo elaborato illustrativo (S3) aggiunte alla serie delle tavole del Quadro ricognitivo e programmatico del Documento di Piano (Tav. S1 Elementi paesistici e luoghi ed elementi significativi caratterizzanti il territorio comunale, Tav. S2 Evoluzione insediativa dell'abitato di Castano Primo). Si introduce un nuovo Capitolo *Caratteri culturali e naturali del*

*paesaggio comunale* nella Relazione del Documento di Piano nel quale vengono riportati i contenuti sviluppati in precedenza nella controdeduzione.

Il rapporto tra sistema insediativo (esistente e proposto) e il quadro ricognitivo dello stato naturale dei luoghi è stato più chiaramente rappresentato sulla tavola C1 del quadro ricognitivo, mentre sulla tavola C2 è stata evidenziata la sostanziale compatibilità del progetto con il PTC del Parco e con il PTCP, di cui sono anche stati adeguati gli ambiti di rilevanza paesistica e naturalistica e i varchi ecologici e integrati gli elementi di interesse storico paesaggistico e naturalistico ambientale.

La Relazione del Documento di piano è stata anch'essa implementata con queste considerazioni sul paesaggio.

Con ciò si ritiene di aver assolto anche all'invito della Provincia di completare la segnalazione sugli elaborati del P.G.T. degli Ambiti e degli elementi puntuali segnalati dal PTCP.

Quanto alla critica formulata al Piano circa la frammentazione territoriale che generano le trasformazioni individuate dal P.G.T. e il depauperamento delle aree boscate e aree agricole di pregio si rinvia alla controdeduzione formulata al precedente punto 3.1.

Quanto alla critica formulata al Piano riguardo la compromissione di aree boscate a seguito della prevista realizzazione della nuova circonvallazione si controdeduce che con l'accoglimento parziale di un'analogia osservazione fatta anche dal Parco Ticino, la prevista biforcazione nord-ovest della circonvallazione viene cancellata e il tratto di circonvallazione est (quello parallelo alla superstrada) viene "declassato" a indicazione schematica, la cui realizzazione deve essere verificata in sede di pianificazione attuativa.

Quanto alla critica circa la mancata individuazione di indicazioni adeguate finalizzate alla qualificazione paesaggistica dei contesti attraversati dalla nuova circonvallazione si controdeduce che tutto il percorso delle infrastrutture è ricompreso negli Ambiti di trasformazione per i quali vi è l'obbligo di cessione delle fasce laterali alla strada e di realizzazione della piantumazione.

Quanto alla critica che negli Ambiti di trasformazione 2 e 3 la concentrazione fondiaria sulle aree non boscate non garantisce la salvaguardia della valenza ecologica e ambientale dei boschi esistenti, dal momento che essi perdono la connessione funzionale con il più vasto sistema boscato costituente anche un ganglio della rete ecologica provinciale in cui sono inseriti, per assumere un semplice ruolo di comparto verde urbano, si controdeduce facendo rilevare che vale esattamente il contrario perchè la scelta del P.G.T. permette di prolungare senza soluzione di continuità il ganglio all'interno del tessuto urbano. Inoltre, e non è poco, si ottiene che queste aree verranno cedute al Comune e riqualificate a verde. Comunque, in accoglimento parziale di questa osservazione e di quella analoga avanzata dal Parco Ticino, l'Ambito di trasformazione viene fortemente ridimensionato e viene integrato l'art. 40 punto 4.2 delle N.T.A. del Piano delle Regole richiamato dal Documento di Piano, al fine di eliminare i dubbi circa l'effettivo ed esclusivo uso a verde della stragrande maggioranza di queste aree.

Quanto alla critica circa la posizione dell'area di concentrazione fondiaria dell'Ambito di trasformazione 9, si controdeduce facendo presente che al punto 6.4 degli Obiettivi degli Ambiti di trasformazione del territorio del Documento di Piano del P.G.T. si elenca come obiettivo dell'Ambito di trasformazione 9 la "realizzazione della quadratura viaria a sud del viale della Resistenza".

*La problematica di questo tratto della viabilità cittadina e provinciale è richiamata anche negli specifici paragrafi dedicati alla viabilità del Piano dei Servizi.*

In forma sintetica si è inteso descrivere e rappresentare la soluzione proposta per risolvere la problematica attuale (destinata ad aumentare in conseguenza dei nuovi insediamenti commerciali (4 nuove medie strutture di vendita in corso di realizzazione accanto al Centro commerciale il Gigante) che si manifesta in occasione delle iniziative della Fiera, all'incrocio tra via del lavoro e la SP 34 diramazione (via della Resistenza). Si tratta di aprire il cul de sac della via del lavoro che ora costringe a convogliare il traffico in ingresso e in uscita dalla zona industriale e dall'EXPO nel solo innesto sulla strada provinciale, chiaramente insufficiente per quanto si preveda di riorganizzare l'incrocio con una rotatoria .

La quadratura (o meglio la triangolazione) viaria non può che convergere nella rotatoria esistente del centro commerciale, seguendo sin dove possibile il tracciato della vicinale dei pioppi.

A maggior ragione senza ristrutturazione della rete stradale a sud della provinciale non sarebbe possibile un potenziamento del Polo fieristico o il riuso produttivo del complesso.

Non si concorda invece sulla richiesta di prevedere che la nuova edificazione avvenga a ridosso della strada provinciale perché la posizione della superficie fondiaria indicata dal Documento di Piano per sviluppare il Polo fieristico, rispetta maggiormente i principali elementi storico ambientali di quest'area cioè il diramatore del Canale Villoresi, e il tracciato delle strade vicinali e campestri e le macchie alberate.

Inoltre l'area da conservare libera verso la strada provinciale è necessaria per formare un parco pubblico (il parco Sud dell'EXPO), composto dalla parte posta a nord della S.P. (negli Ambiti di completamento n. 8 e 10) e quella antistante posta a sud, che sono attraversate dalla stessa linea di connettività ambientale e saranno collegate con un sovrappasso ciclopedonale.

Quanto alla critica riguardo la previsione dell'Ambito di trasformazione 26 Cascina Saronna, perché posta esternamente al margine costituito dalla superstrada, senza avere dimostrato la necessità di valorizzare l'insediamento storico della Cascina Saronna, si controdeduce accogliendo la proposta. Conseguentemente viene eliminato l'Ambito di trasformazione 26 e si riduce il perimetro I.C..

Le aree precedentemente comprese nell'Ambito tornano automaticamente agricole e sono regolate dalla normativa del PTC del Parco.

### **Punto 3.3 della Relazione istruttoria allegata alla delibera provinciale**

#### **AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

3.3.1 La Provincia chiede di elaborare specifici indirizzi e criteri di intervento e di inserimento paesistico ambientale che devono costituire quadro di riferimento per la realizzazione degli interventi stessi che dovranno essere posti in relazione con gli elementi e le specifiche valenze presenti nel contesto, non limitandosi alla definizione di fasce di vegetazione lungo i bordi degli Ambiti di trasformazione o delle infrastrutture

#### **CONTRODEDUZIONE**

Le problematiche paesaggistiche riferite sia agli elementi da tutelare che ai caratteri fondamentali di un possibile nuovo paesaggio da costruire sono illustrate in linea generale nel Capitolo *“Individuazione dei principali elementi che caratterizzano il paesaggio del Documento di Piano”*. Come questi debbano essere interpretati nei singoli Ambiti di trasformazione, si ricava sia dagli obiettivi assegnati a ciascun Ambito di trasformazione, descritti nell'omonimo Capitolo della Relazione del Documento di Piano e quelli fissati nel Capitolo *“Ambiti di trasformazione. Indici urbanistico- edilizi di massima ecc.* (tra i quali altezza, superficie fondiaria, copertura permeabilità). L'osservazione viene comunque accolta in parte perché riesaminando questo Capitolo e quello precedente della Relazione del Documento di Piano si è ritenuto di integrare la Relazione per chiarire meglio alcuni degli aspetti qui trattati.

3.3.2 La Provincia chiede di classificare come Ambiti di trasformazione anche quelli che invece, sono stati inseriti nel Piano delle Regole come completamento urbanistico, qualora “rispondano alla definizione di Ambito di trasformazione così come definito dalla LR 12/2005”.

#### **CONTRODEDUZIONE**

Non si concorda con questa richiesta che, oltretutto, non è circostanziata perché non specifica quali sarebbero gli Ambiti che il P.G.T. classifica nel Piano delle Regole come completamento urbanistico mentre secondo la Provincia dovrebbero essere classificati di trasformazione, né indica a quali articoli della LR 12/2005 si debba fare riferimento per la definizione di Ambiti di trasformazione.

A parere di questo Comune l'art. 8 della LR12/2005 specifica che il tessuto urbano consolidato è l'insieme delle parti su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo fra queste parti anche le aree libere intercluse o di completamento.

Il legislatore regionale ha presupposto, quindi, che deve essere il Piano delle Regole a pianificare anche aree libere intercluse non di completamento, visto che aggiunge successivamente "o di completamento".

Nel Capitolo *Piano delle regole* della Relazione del Documento di Piano, si descrivono al punto 6 le caratteristiche delle aree classificate come completamento urbanistico del tessuto urbano consolidato.

L'argomento è affrontato diffusamente anche nel capitolo *Stato di attuazione dei PA e analisi delle aree ecc.....* della Relazione del Documento di Piano.

Anche gli standard decaduti (che vengono ripianificati associandoli ad iniziative di "completamento urbanistico del tessuto urbano consolidato") presentano analoghe condizioni di localizzazione, contestualizzazione e urbanizzazione da quelle dei PA del P.R.G. non approvati, condizioni che dimostrano come in questi casi la trasformazione dell'(uso) del suolo sia già intervenuta e quindi le aree debbano essere governate necessariamente con il Piano delle Regole.

### 3.3.3 Ambiti di trasformazione 2 e 3

La Provincia chiede di stralciare dal Documento di Piano gli Ambiti di trasformazione 2 e 3 perché:

3.3.3.1 risultano in contrasto con l'obiettivo 01 Compatibilità ecologica e paesistico ambientale delle trasformazioni dell'art. 20 delle NdA del PTCP.

#### **CONTRODEDUZIONE**

Richiamato quanto già controdedotto circa la non prescrittività della richiesta, si ritiene comunque di accoglierla parzialmente stralciando il solo Ambito 3 (che viene sostituito da un nuovo Ambito 3 (collocato ad est dell'Ambito 1), essendosi orientato il Comune a rispondere in tal senso anche ad una analoga osservazione presentata dal Parco Ticino.

Non si concorda, invece, e non si accetta, lo stralcio dell'Ambito 2, perché non corrisponde al vero che questo Ambito (ma neppure lo stesso Ambito 3) sia in contrasto con la compatibilità ecologica e paesistico ambientale del PTCP ed infatti la tav. 3c SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE DEL PTCP non segnala in quella zona alcun ambito di interesse paesistico ambientale di cui all'art. 31 NdA.

Solo per realizzare il lotto 1 si prevede di dover abbattere (e compensare!) una lingua di bosco ma non è protetta da alcuna specifica norma di salvaguardia non essendo formato da essenze pregiate. Inoltre si potrebbe evitare questo abbattimento se non fosse che è la stessa Provincia a richiedere la massima compattazione della forma urbana, altrimenti la superficie fondiaria del lotto 1 potrebbe essere traslata su un'area priva di boschi.

3.3.3.2 risultano in contrasto con l'obiettivo 03 Ricostruzione della rete ecologica provinciale dell'art. 20 delle NdA del PTCP

#### **CONTRODEDUZIONE**

Richiamato quanto già controdedotto circa la non prescrittività della richiesta, si ritiene comunque di accoglierla parzialmente e di stralciare il solo Ambito 3 (che viene sostituito da un nuovo Ambito 3 (collocato ad est dell'Ambito 1), essendosi orientato il Comune a rispondere in tal senso anche ad una analoga osservazione presentata dal Parco Ticino.

Non si concorda invece, sullo stralcio dell'Ambito 2 perché non è (e neppure l'Ambito 3) in contrasto con la ricostruzione della rete ecologica provinciale, come è evidente confrontando gli Ambiti con la tav. 4 RETE ECOLOGICA DEL PTCP da cui risulta che i due Ambiti non interrompono o limitano in misura apprezzabile alcun corridoio ecologico né varco funzionale, neppure della rete buffer del Parco.

La previsione del P.G.T. lambisce il ganglio principale (o primario) art. 57 NdA che circonda a nord il paese, secondo il limite che risulterebbe dalla tavola 4 del PTCP. E' però lo stesso articolo 57 a

stabilire che deve essere il Comune PTCP ad individuare a scala di maggior dettaglio i gangli (perimetri dei) nella fase di adeguamento del proprio strumento urbanistico al PTCP.

E' evidente che il confine del ganglio (art. 57 NdA) che corrisponde all'Ambito di rilevanza naturalistica (art. 32 NdA) definisce solo un generico semicerchio a nord, lambendo il perimetro della zona urbanizzata, senza alcun riferimento preciso ad un confine derivante dalle specifiche condizioni al di qua e al di là della linea di demarcazione né alla presenza di elementi che ne abbiano determinata la forma.

Ad esempio, nel caso della successiva costruzione della superstrada Marcallo-Malpensa, questa ha completamente invaso il ganglio (secondo il perimetro indicato sulla tavola del PTCP) e ora, nel tratto più vicino al perimetro urbanizzato ne determina invece, al di là di ogni dubbio, il reale e oggettivo confine.

Altri problemi si vengono a creare per il ganglio sul versante opposto cioè dalla parte del fiume, dove tutta la zona tra la Cascina Malpaga e la strada provinciale per Nosate, compresa nel ganglio, è stata inserita dal Piano cave Provinciale (!) in un ambito di escavazione e un giacimento che per almeno vent'anni non faranno guardare a queste aree come ad un "paradiso" naturalistico.

Alla luce di tutto ciò delle trasformazioni programmate dal Documento di Piano, il perimetro del ganglio è stato ridefinito apportandovi alcune ragionevoli e limitate modifiche che lo fanno coincidere con la superstrada e con il nuovo perimetro I.C., che è stato ridefinito in accordo con il Parco e nel rispetto delle possibilità che la normativa relativa consente.

3.3.3.3 risultano in contrasto con l'obiettivo 04 Compattazione della forma urbana dell'art 20 della NdA del PTCP.

### **CONTRODEDUZIONE**

Richiamato quanto già controdedotto la non prescrittività della richiesta, si ritiene comunque di accoglierla parzialmente e di stralciare il solo Ambito 3, che viene sostituito da un nuovo Ambito 3 (collocato a est dell'Ambito 1) essendosi orientato il Comune a rispondere in tal senso anche ad una analoga osservazione presentata dal Parco Ticino.

Non si concorda invece sullo stralcio dell'Ambito 2 perché i cinque lotti fondiari che lo compongono si trovano a ridosso del tessuto urbano consolidato e degli isolati edificati del centro urbano senza soluzione di continuità.

In conclusione l'Ambito 2 non viene stralciato perchè:

- non interferisce con alcun ambito di rilevanza paesistica
- non interrompe o limita alcun corridoio né varco ecologico
- rientra in una possibile e logica ridefinizione del margine del ganglio ecologico primario (corrispondente all'ambito di rilevanza naturalistica)
- compatta la forma urbana e non frammenta il territorio
- prevede solo il taglio di una piccola parte di bosco privo di essenze pregiate e che verrà compensato
- non sottrae alcuna superficie all'attività agricola né strategica né di interesse locale, perché non si tratta di terreni irrigui, ma a vocazione boschiva.

### 3.3.4 Ambito di trasformazione n. 6

La Provincia chiede di stralciare dal Documento di Piano l'Ambito di trasformazione 6 perché in contrasto con gli stessi obiettivi dell'art. 20 delle NdA del PTCP, utilizzati contro gli Ambiti 2 e 3, sottolineando che lo stesso Documento di Piano ne aveva evidenziato la criticità rispetto alla rete ecologica del Parco Ticino

### **CONTRODEDUZIONE**

#### Obiettivo 01

In effetti l'Ambito ricade in un ambito di rilevanza paesistica (tavola 3c del PTCP), ma, come già fatto notare al punto precedente riguardo alla definizione del parametro degli Ambiti di rilevanza naturalistica, si tratta di confini che il Comune può adattare e rideterminare con il proprio P.G.T..

A questo riguardo ritiene che il confine sud dell'ambito di rilevanza paesistica debba coincidere con la linea ferroviaria, escludendo dall'Ambito la ristretta fascia tra questa e la strada statale, che non ha alcuna qualità paesistica da tutelare né potrà acquisirla.

#### Obiettivo 03

L'Ambito invece non contrasta con alcuno degli Ambiti o elementi della rete ecologica provinciale rappresentati sulla tavola 4 del PTCP.

Il contrasto è con la rete ecologica del Parco, con il quale, però, il problema è stato discusso e si è giunti ad un'intesa di merito, descritta e motivata nella controdeduzione all'osservazione del Parco, concordata con il Comune di Robecchetto con Induno.

#### Obiettivo 0.4

L'Ambito non contrasta con l'obiettivo di compattare la forma urbana in quanto è posto a ridosso del territorio urbano consolidato e riguarda un'area già delimitata dalla linea ferroviaria e dalla S.S. n 341.

Richiamato quanto già controdedotto circa la non prescrittività della richiesta di stralcio, la stessa non viene accolta.

### 3.3.5 Ambito di trasformazione 9 "Ampliamento Polo fieristico"

La Provincia chiede di motivare mediante opportuni ed adeguati approfondimenti ed analisi l'effettiva necessità di detto ampliamento e, in caso di conferma dell'ampliamento, chiede di garantire la compattazione della forma urbana, la minimizzazione del consumo di suolo, la individuazione di aree di mitigazione e compensazione anche al fine di definire fasce filtro rispetto alle aree agricole compatte prospicienti, il ridimensionamento e la riduzione dell'impatto della nuova infrastrutturazione viabilistica connessa all'intervento.

#### **CONTRODEDUZIONE**

La presenza del complesso fieristico rappresenta una realtà di eccellenza, al di là delle difficoltà che la gestione di una simile struttura comporta, che sono note all'Amministrazione comunale e sono state evidenziate nelle stesse osservazioni presentate dalle società proprietarie degli immobili e dall'Ente gestore.

Nell'insieme del progetto di rafforzare il ruolo di Polo attrattore di Castano e di sviluppare quindi i settori extraresidenziali e terziario in particolare, è evidente il ruolo che può svolgere l'EXPO Polo fieristico Sud Malpensa, anche nella prospettiva della grande EXPO mondiale del 2015 e dello stesso rilancio dell'aeroporto di Malpensa.

Il Documento di Piano non è il Piano attuativo dell'ampliamento ma semplicemente lo strumento preliminare (e non vincolante) per avviare lo studio di fattibilità di un progetto in tal senso.

Gli approfondimenti richiesti della Provincia (e dal Parco Ticino) potranno e dovranno essere svolti nella successiva fase di attuazione del P.G.T..

Per la risposta alle altre obiezioni avanzate dalla Provincia si rinvia alle controdeduzioni svolte al precedente punto 3.2.

Richiamato quanto già controdedotto circa la non prescrittività della richiesta della Provincia, la stessa non viene accolta se non per l'ampliamento della fascia di mitigazione tra la nuova strada e l'area agricola compatta prospiciente.

### 3.3.6 Ambito di trasformazione 26

La Provincia chiede di stralciare dal Documento di Piano l'Ambito di trasformazione 26 perché in contrasto con gli obiettivi 01, 03 e 04 dell'art. 20 delle NdA del PTCP, per di più trattandosi di trasformare una zona agricola in produttiva.

#### **CONTRODEDUZIONE**

Le ragioni che avevano portato alla individuazione di un Ambito di trasformazione e congiuntamente alla proposta di ampliamento del perimetro I.C., accanto al nucleo della Cascina Saronna non erano e non sono infondate, perché l'obiettivo era quello di risolvere la questione di una lottizzazione mancata e "congelata" allora, dal PTC del Parco.



Si tratta di un gruppo di villette costruite ormai alcuni decenni fa, il frazionamento “edificabile” delle aree e la formazione embrionale di un reticolo stradale, senza i quali il problema non si porrebbe.

Anche le osservazioni della Provincia, però, non sono infondate e non giungono inaspettate, in particolare quella riferita all’obiettivo 01 perché oggettivamente l’Ambito di trasformazione 26 in quanto è interamente all’interno dell’ambito di rilevanza naturalistico, anche nell’ipotesi di limitarne l’estensione alla superstrada Marcallo-Malpensa.

E’ altrettanto indubitabile che l’Ambito è isolato e alquanto esterno al tessuto edificato esistente e quindi non si raggiunge la compattazione della forma urbana.

Tutto ciò considerato, l’Amministrazione comunale ritiene di doversi adeguare alla richiesta di stralcio avanzata dalla Provincia non mancando, però, di obiettare che l’Ambito 26, per quanto adiacente ad una cascina in attività, non corrispondeva ad aree effettivamente utilizzate ad uso agricolo e che la stessa attività agricola in atto nella zona non è particolarmente pregiata, perché i terreni non sono irrigui.

Eccessiva e anche la critica della Provincia riferita al contrasto con l’obiettivo 03, perché l’Ambito 26 non avrebbe interrotto né limitato significativamente il corridoio ecologico della rete buffer del Parco del Ticino che, in quel tratto è molto ampio e, infatti, non ha sollevato questo problema nella sua osservazione.

La richiesta di stralcio è accolta e conseguentemente la cartografia e la Relazione del Documento di Piano vengono modificate.

3.3.7 La Provincia sollecita il Comune a dare attuazione agli altri Ambiti di trasformazione prestando molta attenzione alla riqualificazione e ricomposizione dei fronti urbani, alla minimizzazione del consumo del suolo, alla compattazione della forma urbana, alla creazione di fasce tampone verso gli spazi aperti, all’inserimento paesistico ambientale degli interventi, alla definizione di regole morfologiche e alla progettazione contestuale degli spazi aperti e degli spazi costruiti, utilizzando le tipologie del Repertorio B allegato al PTCP.

#### **CONTRODEDUZIONE**

E’ un invito che il Comune raccoglie e si impegnerà al massimo per realizzarlo.

E’ accolta anche l’osservazione rivolta a ottenere la specificazione di quali aree azionate come servizi siano effettivamente destinate a verde per la valorizzazione paesistica ambientale ed ecologica del contesto e la valorizzazione dei corridoi ecologici cittadini nonché per tutelare la residenza rispetto alle infrastrutture esistenti e previste.

A tal fine sono state integrate la Relazione del Documento di Piano e le Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e implementata la tavola C2 del Documento di Piano con l’individuazione delle aree definite verde-verde.

3.3.8 La Provincia ricorda che gli interventi di trasformazione delle aree boscate dovranno essere sottoposti alle disposizioni vigenti in materia forestale e a specifica autorizzazione da parte degli Enti competenti.

#### **CONTRODEDUZIONE**

La procedura è prevista e regolata sia dal Documento di Piano che dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

3.4 Sistema infrastrutturale (non numerato nella Relazione istruttoria)

La Provincia chiede di ampliare con una corsia per senso di marcia il tratto di strada di collegamento tra lo svincolo Castano nord della superstrada Marcallo-Malpensa e la via Manzoni di Magnago.

**CONTRODEDUZIONE**

Si accoglie la proposta e conseguentemente si modifica la cartografia del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, evidenziando l'area necessaria per realizzare l'ampliamento, comprese le fasce di rispetto, classificandolo come vincolo preordinato all'espropriazione. La superficie dell'area è indicativamente di mq 7.800, di cui mq 600 circa da acquisire.

Si modifica anche il Capitolo della Relazione del Documento di Piano intitolato *Compatibilità degli interventi previsti dal P.G.T. con le risorse economiche attivabili dal Comune*, integrando l'Elenco dei principali interventi programmati dal PGT con i costi dell'allargamento della via e dell'acquisizione dell'area, che risultano essere i seguenti:

formazione della nuova strada con carreggiata asfaltata lungo m 8 + 1+ 1

€/ml 900 x mt 320 = € 288.000,00

Sistemazione del verde di arredo e mitigazione

€/ml 300 x mt 320 = € 96.000,00

Segnaletica orizzontale e verticale

€/ml 40 x mt 320 = € 12.800,00

Acquisizione dell'area

€/mq 10,00 x mq 6.000 = € 60.000,00

Totale € 456.800,00

Imprevisto 5% € 22.840,00

€ 478.840,00

Oneri tecnici e IVA 20% € 95.768,00

TOTALE € 574.608,00

3.5 Tematiche geologiche (non numerato nella Relazione istruttoria)

3.5.1 In riferimento alla salvaguardia delle acque sotterranee, è stato richiesto di specificare la natura del vincolo indicato in Tav. 6 "Carta dei vincoli" con la voce "area di salvaguardia per la tutela idrogeologica delle zone di interesse a fini acquedottistici".

**CONTRODEDUZIONE**

L'area di salvaguardia per la tutela idrogeologica delle zone di interesse a fini acquedottistici, non costituendo un vincolo vigente, ma coinvolgendo una porzione di territorio caratterizzato da elevata vulnerabilità idrogeologica ed in previsione del futuro sfruttamento delle risorse idriche sotterranee a fini idropotabili, è stata inserita in Tav. 7 "Sintesi degli elementi conoscitivi" ed in Tav. 8 "Fattibilità geologica", assoggettandola ad una specifica normativa di tutela (classe di fattibilità 3f – Tutela idrogeologica).

3.5.2 Relativamente alla presenza sul territorio comunale di un fitto reticolo idrografico, la Provincia ha richiesto di indicare per i corsi d'acqua individuati sia come reticolo principale che minore, una specifica sottoclasse di fattibilità geologica secondo le modalità della Tabella 1 – classi di ingresso della d.g.r. 8/7374 del 28/5/2008, finalizzata a garantire l'accessibilità al corso d'acqua per interventi di manutenzione e di difesa.

**CONTRODEDUZIONE**

In data 2/07/2009 la Regione Lombardia – U.O. Opere Pubbliche e Welfare Abitativo, con nota Prot. U1.2009.10095, ha espresso parere tecnico favorevole in merito all'elaborato tecnico di individuazione del Reticolo Idrico Minore e di definizione delle fasce di rispetto e delle attività vietate o soggette ad autorizzazione sul territorio del Comune di Castano Primo. Pertanto, le fasce di rispetto indicate in Tav. 6 come proposta, dal momento in cui lo strumento urbanistico sarà adeguato a tale studio, costituiranno il vincolo a cui fare riferimento.

L'indicazione della Tabella 1 – classi di ingresso, secondo la quale deve essere attribuita una classe di fattibilità 4 alle aree adiacenti i corsi d'acqua per garantire l'accessibilità per interventi di manutenzione e di difesa, è stata applicata ai corsi d'acqua naturali, quali il fiume Ticino e il torrente Arno, che sono stati ricompresi in classe di fattibilità 4 (le cui norme fanno riferimento alle

limitazioni del r.d. 523/1904 e alla d.g.r. 7/13950/2003), ma non ai corsi d'acqua artificiali (Naviglio Grande, Canale Villoresi adduttore principale, canali derivatori e diramatori), in quanto opere idrauliche regolate e a basso rischio di esondazione.

**A.S.L. MILANO 1 DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE MEDICA  
DETERMINAZIONE n. 123 del 30.03.2009 DEL DIRETTORE U.O.C. IGIENE E SANITA'  
PUBBLICA**

**Presa d'atto del documento tecnico predisposto dal Dirigente Medico dell'U.O.C. Igiene e Sanità pubblica in merito all'adozione del Piano di Governo del Territorio ai sensi della LR 12/2005 e s.m.i. Comune di Castano Primo**

Nell'allegato 1 alla Determina il Dirigente tecnico dell'U.O.P. si osserva quanto segue:

**1 CON RIFERIMENTO AL DOCUMENTO DI PIANO**

**1.1 in relazione ai Piani Integrati di Intervento**

1.1.1 è necessario valutare con attenzione l'impatto acustico e le conseguenze derivanti sulla qualità dell'aria derivante dal traffico veicolare della futura tangenziale nord, in particolare per i P.I.I. 1, 2 e 27 ubicati in fregio ad essa, prevedendo opportuni arretramenti e opere di mitigazione

**CONTRODEDUZIONE**

Nel caso del P.I.I. 1 tutti i lotti fondiari sono posti in fregio alla circonvallazione nord alla distanza dalla carreggiata di circa mt 30 per cui le costruzioni saranno ulteriormente arretrate di altri 7-10 metri. La fascia di rispetto stradale sarà sistemata a verde e piantumata (vedi art. 40.2.1.2 N.T.A. del Piano delle Regole) ed anche il giardino interno ai lotti privati sarà alberato.

Accogliendo comunque l'osservazione si integra il Capitolo *Disciplina dei Programmi Integrati/Caratteristiche e obiettivi dei P.I.I. individuati dal P.G.T.* della Relazione del Documento di Piano, relativamente al P.I.I. 1, aggiungendo al paragrafo "Obiettivi della programmazione integrata" l'obiettivo di realizzare lungo il lato nord del lotto, in fregio alla circonvallazione, una fascia pubblica di mitigazione larga almeno mt 30, densamente piantumata.

Nel caso del P.I.I. 2 non vi sono, invece, lotti posti in fregio alla circonvallazione e la distanza tra le costruzioni e la strada è, nel punto minimo, di oltre 150 metri ed è quasi interamente occupata dalle costruzioni esistenti e in progetto nei P.I.I..

Entrambi i P.I.I. ricadono in classe acustica 3, che non presenta criticità particolari

Nel caso del P.I.I. 27, tra questo e la circonvallazione, che si trova ad est del lotto e semprechè sia confermata nella pianificazione attuativa degli Ambiti di trasformazione 20 e 21, vi è solo un lotto residenziale già edificato. Quindi i nuovi edifici nel P.I.I. disteranno dalla circonvallazione almeno 30-40 metri.

Accogliendo comunque l'osservazione si integra il capitolo *Disciplina dei Programmi Integrati/Caratteristiche ecc.* della Relazione del Documento di Piano, aggiungendo al paragrafo "Obiettivi della programmazione integrata" l'obiettivo di realizzare lungo il confine est del lotto fondiario e dell'area a verde e servizi, una abbondante piantumazione di mitigazione.

1.1.2 è necessario fare analoghe valutazioni per il P.I.I. 7 in relazione al rumore derivante dalla linea ferroviaria Ferrovie Nord Milano

**CONTRODEDUZIONE**

La questione è stata esaminata al citato Capitolo della Relazione del Documento di Piano che tratta dei P.I.I. per il Programma Integrato 7.

Il problema del rumore emesso dalla linea ferroviaria riguarda tutti gli insediamenti che sorgono lungo di essa, cui Ferrovie Nord Milano dovrà fare fronte, realizzando le barriere antirumore che consentano loro di rientrare nei limiti massimi di emissione permessi dalla vigente normativa in materia.

A loro volta i nuovi insediamenti dovranno essere insonorizzati (protezione passiva) per garantire al loro interno di non superare i livelli sonori massimi ammessi, tenendo conto di quelli massimi che la Ferrovia può emettere.

Al paragrafo “Obiettivi del programma” si è evidenziata l’opportunità di allontanare il più possibile i nuovi edifici dai binari.

Accogliendo comunque l’osservazione si aggiunge una specifica nota al paragrafo “Composizione architettonica” circa la necessità di progettare gli edifici adottando le necessarie protezioni contro il rumore emesso e le vibrazioni provocate dalla vicina linea ferroviaria.

1.1.3 è necessario tenere in considerazione per il P.I.I. Cascina Malpaga le problematiche relative al rumore generato dal traffico aereo e da quello eventualmente prodotto dal previsto ampliamento della cava Seratoni.

#### **CONTRODEDUZIONE**

Il P.I.I. della Cascina Malpaga è unicamente una segnalazione al Parco del Ticino che si tratta di un insediamento dismesso dall’attività agricola e in stato di degrado e abbandono, di cui sarebbe opportuno promuovere il recupero in quanto insediamento rurale di valore storico e paesistico.

La competenza pianificatoria è esclusivamente del Parco.

Ciò premesso, si accoglie l’osservazione aggiungendo un paragrafo al punto riferito alla Cascina Malpaga del Capitolo *Disciplina dei Programmi Integrati di recupero/Programmi localizzati all’esterno dell’I.C.* della Relazione del Documento di Piano per mettere in evidenza come la Cascina Malpaga ricada all’interno delle curve isofoniche aeroportuali e quindi la progettazione del recupero degli edifici debba tener conto delle necessarie protezioni contro il rumore emesso e le eventuali vibrazioni provocate dal traffico aereo.

Quanto alla protezione dal rumore emesso dalla cava Seratoni ambiti ATE G1 e G1 non è la Cascina che deve proteggersi bensì è la cava che espandendosi non può emettere rumore che arrechi disturbo agli insediamenti circostanti (vedi azzonamento acustico).

1.1.4 Deve essere tenuto presente il parere già espresso nelle osservazioni trasmesse con nota prot. n. 69974 del 17.7.2008 punto 6 per la conferenza VAS, in merito alle problematiche legate alla contiguità tra aree produttive e aree residenziali, ad esempio Ambito 23 e zona campo sportivo.

#### **CONTRODEDUZIONE**

Nella nota citata si faceva riferimento anche alla presenza di una azienda suinicola alla Cascina Contarina, posta a nord-ovest del paese ed accettando il richiamo a porre la necessaria attenzione al problema degli odori e insetti, si integra in tal senso il punto 2.2 del Capitolo *Obiettivi degli Ambiti di trasformazione* della Relazione del Documento di Piano.

Inoltre si faceva rilevare come molti P.I.I. industriali fossero localizzati in stretta contiguità con aree residenziali. Nella risposta data in Conferenza VAS si era già fatto notare che non sono previsti P.I.I. industriali, anzi. Si tratta infatti di P.I.I. volti a recuperare a fini residenziali e in minima parte commerciali e terziari ex industrie dismesse o incentivate a farlo.

Infine ASL evidenziava l’opportunità di prevedere aree di salvaguardia a confine tra le zone a destinazione non omogenea (in particolare residenziali e industriali) da piantumare e sistemare a verde.

Quanto richiesto dall’U.O.P. non sempre si può realizzare perché la frammistione delle attività produttive con la residenza è una caratteristica diffusa, non solo a Castano. Comunque dove è stato possibile sono state inserite zone filtro e fasce di rispetto da strutturare a verde.

Negli Ambiti di trasformazione del Documento di Piano e in quelli di Completamento urbanistico del Piano delle Regole, questo obiettivo è perseguito con la posizione e la conformazione delle superfici fondiarie, che consentono di distanziare fra loro le due funzioni di almeno 50 metri, destinando questi spazi liberi alla piantumazione di mitigazione (vedi il già richiamato articolo 40.2.1.6 delle N.T.A. del Piano delle Regole).

Sono poche e per lo più saturate le zone produttive confermate tali (B8) che si trovano inserite all'interno di zone residenziali. Tutte le altre sono state classificate come produttive ma da trasformare in residenza (B7), non consentendo loro di realizzare alcun ampliamento né ristrutturazione. Altre azioni o norme più restrittive non sono giuridicamente praticabili.

1.1.5 La delocalizzazione di attività produttive particolarmente in contrasto con gli insediamenti di altra natura funzionale, come ad esempio la fonderia esistente nel P.I.I. 15, deve avvenire in aree specifiche che non siano a loro volta raggiunte in futuro dallo sviluppo residenziale nel Comune o in Comuni confinanti.

#### **CONTRODEDUZIONE**

Anche questa è una problematica che trova difficilmente soluzione nella pianificazione comunale e ancor più nell'evoluzione nel tempo del territorio. Servono decisioni a scala territoriale più ampia indicate e governate dalla Provincia e dalla Regione.

Si presuppone comunque che il trasferimento induca queste attività ad ammodernarsi e raggiungere, quindi, pienamente i requisiti di tutela ambientale che le leggi impongono ai nuovi insediamenti. Le attività che non garantiscano una adeguata compatibilità non devono poter rilocalizzarsi in aree metropolitane densamente abitate come il castanese ed, in particolare, all'interno di un ambiente protetto qual è il Parco del Ticino.

## **2 CON RIFERIMENTO AL PIANO DELLE REGOLE**

### 2.1 in merito al Piano delle Regole

#### 2.1.1 art. 3 Definizione degli indici urbanistici ed edilizi e delle unità di misura.

Si fa notare che le aree a parcheggio ancorché ricavate con pannelli traforati in pvc (prato armato) a attrezzature con prato artificiale, non possono essere considerate superfici permeabili, in quanto le acque meteoriche in particolare se scolanti da parcheggi di grosse dimensioni (es. edifici commerciali) devono poter essere raccolte e sottoposte ad eventuali trattamenti prima dello smaltimento definitivo.

#### **CONTRODEDUZIONE**

L'osservazione è accolta.

Conseguentemente si modifica il paragrafo corrispondente dell'art. 3 N.T.A. del Piano delle Regole cancellando la nuova definizione e richiamando semplicemente l'applicazione del Regolamento locale d'Igiene (R.L.I.).

#### 2.1.2 Art. 4 Distanze

Le distanze dovranno essere congruenti con quelle previste dal vigente Regolamento Locale d'Igiene (R.L.I.).

#### **CONTRODEDUZIONE**

Le distanze indicate all'art. 4 N.T.A. del Piano delle Regole sono congruenti con quelle del R.L.I.

#### 2.1.3 Art. 5 Destinazioni d'uso principali e definizione delle attività non compatibili con la residenza

ASL non concorda con la definizione di artigianato non compatibile con la residenza contenuta nel terzo paragrafo dell'omonimo art. 5 N.T.A. del Piano delle Regole,

laddove la norma individua come incompatibili solo le attività che servono direttamente più di un utente e hanno un numero di addetti superiore a 3. Ve ne sono, infatti, che prestano la loro attività quasi esclusivamente a singoli utenti (come ad esempio le carrozzerie) che sono ugualmente fonte di grave molestia per le aree residenziali nelle quali sono inserite. Inoltre devono essere considerate incompatibili anche le attività insalubri di I classe e non solo quelle di II classe.

#### **CONTRODEDUZIONE**

Si accoglie l'osservazione eliminando la specificazione del tipo di utenza e del numero degli addetti occupati ed estendendo la incompatibilità anche alle attività insalubri di I classe. Si coglie lo spunto fornito dall'osservazione per correggere l'errore contenuto nello stesso paragrafo circa la dimensione dei laboratori incompatibili, modificando Slp in Su, calcolata escludendo servizi, spogliatoi e locali tecnici.

Conseguentemente si modifica il citato terzo comma del paragrafo "Attività non compatibili con la residenza" dell'art. 5.

#### 2.1.4 Art. 14 Limiti di rispetto, arretramento e attenzione

Relativamente agli elettrodotti e sottostazione di trasformazione e più in generale anche alle cabine elettriche, si deve fare riferimento al DM 29.05.2008.

Si chiede di ubicare sulle planimetrie del territorio i tracciati delle linee elettriche e le cabine elettriche.

#### **CONTRODEDUZIONE**

Il riferimento al DM 29.05.2008 è contenuto all'art. 14 N.T.A. del Piano delle Regole, dove si tratta degli elettrodotti ecc..

Si accoglie invece l'osservazione per quanto riguarda l'ubicazione e classificazione delle cabine di trasformazione.

Conseguentemente viene aggiunta una nuova tavola Q alla documentazione del Documento di Piano, si integra il Capitolo *Documento di Piano: quadro conoscitivo, ricognitivo e programmatico di Castano Primo e del territorio circostante* della Relazione del Documento di Piano al punto 2 aggiungendo all'elenco la tavola Q "Localizzazione linee elettriche alta, media e bassa tensione, cabine alta tensione e cabine media tensione" e al punto 2.7 l'illustrazione del contenuto della nuova tavola si è integrato il punto elettrodotti ecc. dell'art. 14 N.T.A. del Piano delle Regole .

#### 2.1.5 Art. 23 Zona A1 Residenziale. Centro storico, edifici e complessi monumentali.

Si chiede di inserire anche le attività artigianali di servizio (in particolare quelle comportanti attività insalubri di I e II classe.

#### **CONTRODEDUZIONE**

L'osservazione è accolta analogamente alla controdeduzione all'osservazione all'art. 5.

Si modifica quindi il paragrafo "Destinazione d'uso" dell'art. 23 delle N.T.A. del Piano delle Regole aggiungendo all'elenco delle destinazioni d'uso non ammesse l'artigianato di servizio non compatibile.

#### 2.1.6 Artt. 24, 25, 26, 27, 30 Zone residenziali A2, B1, B2, B3, B6, art. 31 Zona B7 Produttivo da trasformare in residenza e art. 35 Zona C1

Si tratta della stessa osservazione riferita al terzo comma del paragrafo "Attività non compatibili con residenza" dell'art. 5 in merito all'artigianato di servizio non compatibile.

#### **CONTRODEDUZIONE**

Valgono le controdeduzioni del precedente punto 2.1.3.

#### 2.1.7 Artt. 28 e 29 Zone residenziali B4 e B5

Valgono le controdeduzioni del precedente punto 2.1.5

Si modificano gli artt. 28 e 29 aggiungendo all'elenco delle destinazioni d'uso non ammesse, l'artigianato di servizio non compatibile.

2.1.8 Art. 35 Zona C1 Residenziale di completamento urbanistico del tessuto urbano consolidato e art. 36 Zona C2 Produttiva di completamento urbanistico del tessuto urbano consolidato

Si ritiene opportuno che siano previsti idonei accorgimenti quali barriere a verde con specie vegetali a foglia larga, sempreverdi e non allergeniche, per minimizzare il contrasto tra aree residenziali e produttive (ad esempio Ambiti 8 e 23 residenziali prospicienti agli Ambiti 7 e 28 produttivi).

**CONTRODEDUZIONE**

L'oggetto dell'osservazione è analogo a quello trattato al precedente punto 1.1.4.

Si rinvia quindi alla controdeduzione già formulata al riguardo.

In particolare tra i previsti edifici produttivi dell'Ambito 7 e quelli residenziali dell'Ambito 8 vi sarà una distanza di almeno 50-60 metri. Una distanza analoga è prevista anche tra gli Ambiti 23 e 28.

Si accoglie comunque l'osservazione, specificando al punto 4.2.1.6 dell'art. 40 N.T.A. del Piano delle Regole che le barriere a verde tra aree residenziali e produttive dovranno essere realizzate con specie vegetale a foglia larga, sempreverdi e non allergeniche.



**OSSERVAZIONE N. 1 del 13.02.2009 prot. n. 2673****PROPRIETA' RICHIEDENTE:****De Vecchi Gianfranco****UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:****in strada della Valle (all'angolo tra le vicinali delle retine e per Turbigio)****IDENTIFICAZIONE CATASTALE:****Foglio 15 mapp 55**1. Sintesi dell'osservazione

Si chiede il cambio di destinazione da agricolo a edificabile in modo da poter essere utilizzato per la costruzione di abitazione privata.

L'osservazione è analoga alla n. 2, riguardante un lotto adiacente.

2. Stato di fatto

Trattasi di terreno libero coltivato

3. Classificazione dell'area nel P.R.G. vigente e nel P.G.T. adottato

L'area non è classificata né dal P.R.G. vigente né dal P.G.T. adottato perché è ubicata all'esterno sia del perimetro di Iniziativa Comunale orientata I.C. del PTC del Parco sia della proposta di modifica avanzata dal Comune con il P.G.T. ai sensi del comma 9 art. 12 delle NdA del PTC del Parco.

Il PTC del Parco classifica l'area come G2 pianura irrigua a preminente vocazione agricola.

Non è consentita la costruzione di nuovi edifici adibiti ad abitazione fatta eccezione per quelle rurali.

**CONTRODEDUZIONE**

La richiesta non è redatta nella forma dell'osservazione al Piano adottato, ma come istanza per la redazione del Piano di Governo del Territorio, presentata immediatamente dopo la data della delibera di adozione ma con largo anticipo sulla data del deposito degli atti del Piano avvenuto il 4.03.2009.

Venendo alla sostanza della domanda:

- 1 il presupposto perché il Comune possa prendere in considerazione di variare l'azzoneamento dell'area è che questa rientri nel territorio sottoposto all'Iniziativa Comunale I.C..
- 2 stanti le condizioni fissate dall'art. 12 comma 9 NdA del PTC del Parco per poter variare una delle 4 zone di cui si compone la zona di Iniziativa Comunale e non essendo ugualmente possibile istituire una nuova zona I.C., è improponibile avanzare al Parco la "domanda" (in sede di approvazione dello strumento urbanistico generale) di ricomprendere l'area dell'osservante nel perimetro I.C..

Esclusa questa possibilità, si propone di non accogliere l'osservazione.

**OSSERVAZIONE N. 2 del 10.03.2009 prot. n. 4450****PROPRIETA' RICHIEDENTE:****Colombo Angela, Luigi e Marisa****Facheris Agostino, Flaminio e Antonella****UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:****in strada della Valle (o Molinara) località Villoggia****IDENTIFICAZIONE CATASTALE:****Foglio 15 mapp 58**1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede il cambio di destinazione da "agricolo" a edificabile in modo da poter essere utilizzato per la costruzione di abitazione privata.

L'osservazione è analoga alla n. 1, riguardante un lotto adiacente.

2 Stato di fatto

Trattasi di terreno libero coltivato

3 Classificazione dell'area nel P.R.G. vigente e nel P.G.T. adottato

L'area non è classificata né dal P.R.G. vigente né dal P.G.T. adottato perché è ubicata all'esterno sia del perimetro di Iniziativa Comunale orientata I.C. del PTC del Parco sia della proposta di modifica avanzata dal Comune con il P.G.T. ai sensi del comma 9 art. 12 delle NdA del PTC del Parco.

Il PTC del Parco classifica l'area come G2 pianura irrigua a preminente vocazione agricola. Non è consentita la costruzione di nuovi edifici adibiti ad abitazione fatta eccezione per quelle rurali.

**CONTRODEDUZIONE**

Anche La richiesta non è redatta nella forma dell'osservazione al Piano adottato, ma come istanza per la redazione del Piano di Governo del Territorio.

Venendo alla sostanza della domanda:

- 1 il presupposto perché il Comune possa prendere in considerazione di variare l'azzoneamento dell'area è che questa rientri nel territorio sottoposto all'Iniziativa Comunale I.C..
- 2 stanti le condizioni fissate dall'art. 12 comma 9 NdA del PTC del Parco, per poter variare una delle 4 zone di cui si compone la zona di Iniziativa Comunale e non essendo ugualmente possibile istituire una nuova zona I.C., è improponibile avanzare al Parco la "domanda" (in sede di approvazione dello strumento urbanistico generale) di ricomprendere l'area dell'osservante nel perimetro I.C..

Esclusa questa possibilità, si propone di non accogliere l'osservazione.

**OSSERVAZIONE N. 3 del 20.03.2009 prot. n. 5315****PROPRIETA' RICHIEDENTE:****Ditta Tacchi Giacomo e Figli SpA****Dell'Acqua Gian Vincenzo, Serena, Ylenia****Nozza Maria rosa****Perotta Jole****UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:****via Carso/Adamello/Bengasi/Vittime di Ustica/Sabotino****IDENTIFICAZIONE CATASTALE:****Foglio 20 mapp. 409, 476, 442, 672 (detenuto in leasing immobiliare dalla Locat SpA Bologna), 441, 475, 507, 508**1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede la soppressione del tratto residuo di via Bengasi, compreso tra le proprietà degli osservanti che avrebbe perso (?), secondo gli stessi, i requisiti e l'utilizzo di strada pubblica diventando, di fatto, un ingresso privato.

Gli osservanti dichiarano di essere i soli ad avere diritti di proprietà e di passaggio sul suddetto tratto di strada.

Nelle premesse si dice anche che gli osservanti "hanno concordato l'effettivo inglobamento della striscia nelle rispettive proprietà, senza dar luogo a passaggi o strade private".

2 Stato di fatto

Trattasi di via pubblica a fondo cieco, laterale della via Sabotino.

Il tratto terminale della via, antistante il mapp. 476 risulta dalla documentazione fotografica aerea già inglobato nella proprietà della Ditta Tacchi/Locat SpA. Ciò ha tratto in inganno anche i tecnici estensori del P.G.T. che hanno identificato sulla tavola Ab Quadro conoscitivo del territorio del Documento di Piano il tratto terminale della via come **zona produttiva** e conseguentemente come zona B8 sulla tavola 0b Cartografia del territorio comunale e tavola 9.14 Cartografia analitica dell'ambito urbano consolidato del Piano delle Regole.

3 Classificazione dell'area nel P.R.G. vigente e nel P.G.T. adottato

Anche il P.R.G. classifica la strada oggetto dell'osservazione come viabilità pubblica compreso il tratto che ora risulta inglobato nella proprietà Tacchi/Locat che invece è classificato dal P.G.T. come zona produttiva B8 a seguito dell'errore illustrato al punto precedente.

I due lotti posti a sud-est della via Bengasi sono classificati come Zona B residenziale sia nel P.R.G. che nel P.G.T.. Risulta invece dallo stralcio della mappa catastale allegata alla osservazione, che l'area corrispondente ai mappali 442 e 476 di proprietà Tacchi è adibita ad uffici e area cortilizia della stessa ditta, utilizzata in gran parte come parcheggio interno all'azienda. Dalla documentazione fotografica aerea risulta che anche il tratto terminale della via Bengasi, già inglobato nella proprietà privata Tacchi, è utilizzato come area cortilizia dalla ditta utilizzata in gran parte a parcheggio.

Dalla fotografia aerea risulta che il mapp. 475 e parte del mapp. 507 formano una fascia adiacente alla via Bengasi esterna alla recinzione che delimita quel tratto della via, "rilasciata" quando vennero costruiti gli edifici e/o la recinzione. La documentazione catastale allegata all'osservazione indica una situazione analoga e cioè che anche il mapp. 476 e parte del mapp. 442 erano all'esterno della recinzione in quanto la via era stata opportunamente allargata in attuazione del P.R.G., prima che tutto venisse invece inglobato abusivamente nella proprietà privata Tacchi.

## CONTRODEDUZIONE

- a) L'affermazione degli osservanti di essere i soli ad avere diritti di proprietà e di passaggio sulla strada non è sostenuta da alcuna documentazione probante. E' vero, invece, il contrario e cioè che la via Bengasi è da sempre soggetta al pubblico transito.  
Gli stessi osservanti, chiedendo al Comune di sopprimerla riconoscono alla vicinale lo status di vicinale in senso proprio e quindi assimilabile ad una strada comunale.
- b) La richiesta di sopprimere il residuo sedime della via Bengasi per "l'effettivo inglobamento della striscia nelle rispettive proprietà (per il semplice fatto che gli osservanti si sono accordati tra loro!) è impropria perché in realtà l'ultimo tratto della via è stato già inglobato e trasformato in area cortilizia della ditta Tacchi, che ha occupato un tratto della vicinale e inglobandola nella sua proprietà ha soppresso l'uso pubblico senza averne diritto ed inoltre ne ha anche variato l'uso abusivamente e in contrasto con il P.R.G. vigente.
- c) La documentazione presentata in allegato all'osservazione e la foto aerea evidenziano che la proprietà Tacchi/Locat ha commesso un secondo abuso costituito dall'inglobamento nell'azienda, dell'adiacente lotto (mapp. 442 e 476) di proprietà Tacchi, mutandone la destinazione d'uso da residenziale a produttivo e quindi in contrasto con l'azzonamento e la normativa del P.R.G. vigente e del P.G.T. adottato.
- d) Costituiscono sedime stradale di uso pubblico a tutti gli effetti anche i mapp. 475 e 476 e parte dei mapp. 442 e 507 (ancorchè non frazionata e formalmente ceduta) posti all'esterno delle recinzioni e rilasciati di fatto dai frontisti per allargare lo spazio destinato al passaggio. Lasciando agli uffici la verifica dell'esistenza di atti d'ufficio che giustificano lo stato dei luoghi, il contenuto dell'osservazione può essere interpretato nel senso di una domanda di riazonamento residenziale B3 del tratto stradale (compreso il secondo tratto Tacchi) come i due lotti prospicienti dovendosi infatti intendere che l'azzonamento dell'edificio che viene interpretato come uffici, è invece una casa di abitazione, del sedime della via Bengasi e delle altre aree che si trovano poste all'esterno della recinzione e in parte sono state inglobate nell'area cortilizia dell'azienda Tacchi, così da avviare successivamente la richiesta al Comune di dismettere e sdemanializzare la viabilità pubblica e, al termine della procedura, accorparla ai due lotti prospicienti.  
Solo se messa in questi termini l'osservazione può essere accolta in quanto, ormai la viabilità esistente non ha più alcuna funzione e quindi ragion d'essere, avendo dichiarato i frontisti che non intendono più servirsene per accedere alle loro proprietà.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione e di azzonare B3 art. 27 N.T.A. del Piano delle Regole l'esistente sedime della via Bengasi nello stato di fatto, compreso il tratto della stessa inglobata abusivamente nell'area cortilizia dello stabilimento Tacchi riazzonando come B3.3 il fabbricato e il lotto di pertinenza erroneamente variato nel Piano adottato a produttivo.

**OSSERVAZIONE N. 4 del 23.03.2009 prot. n. 5458  
e INTEGRAZIONE N. 182 del 18.04.2009 prot. n. 7369**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Lualdi Italo**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Lonate (di fronte ex fonderia Stefanoni)**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Foglio 5 mapp. 703, 708 (erroneamente indicato come 734)**

1 Sintesi dell'osservazione e dell'integrazione

Si chiede la riclassificazione dell'area come Zona B3 onde poter edificare una villetta su unico piano ad uso abitazione .

Nella successiva integrazione si conferma la richiesta e si aggiungono altre motivazioni il cui contenuto è però irrilevante sotto il profilo urbanistico.

2 Stato di fatto

Si tratta di un lotto libero boscato

3 Classificazione dell'area nel P.G.T. vigente e nel P.G.T. adottato

L'area è classificata nel P.R.G. vigente come "standard" che è decaduto per la scadenza del termine quinquennale senza che sia intervenuta l'acquisizione né l'inserimento in un Piano attuativo approvato.

Nel P.G.T. adottato l'area è indicata come "verde servizi e parcheggi" inserita nell'Ambito di trasformazione del territorio n. 1 del Documento di Piano, con capacità insediativa di perequazione 0,5 mc/mq da trasferire nella superficie fondiaria di concentrazione dell'edificazione, previa approvazione del relativo Piano attuativo.

**CONTRODEDUZIONE**

La richiesta, se accolta, comporterebbe l'incremento dell'indice di edificazione da 0,5 a 1,8 mc/mq e una posizione completamente diversa della costruzione realizzabile con detta volumetria sull'area (boscata), cioè sul lotto di proprietà anziché quello previsto per la concentrazione fondiaria.

a) Per decidere in merito si deve considerare che le principali densità insediative residenziali previste nel P.G.T. sono di sei tipi:

- 1) le parti del territorio che conservano i volumi esistenti. Si tratta sia del cosiddetto centro storico e altre parti antiche che devono essere tutelati, sia dei complessi moderni le cui dimensioni e altezze più consistenti nonché la proprietà condominiale, sia delle tipologie e architetture in genere alle quali si è ritenuto opportuno non consentire di ampliarsi.
- 2) Le parti del territorio costruite con le cosiddette villette e palazzine (sia i lotti edificati sia quelli liberi di semplice completamento edilizio), che hanno indice di costruzione 0,6 mq/mq di superficie lorda di pavimento equivalente al volume di 1,8 mc/mq, come già previsto dal P.R.G. vigente.
- 3) I PA non approvati del P.R.G. vigente e riproposti nel P.G.T. adottato, che mantengono la volumetria loro attribuita dal P.R.G. sia nel caso di Piani a se stanti sia nel caso in cui questi siano stati inseriti in Ambiti di trasformazione del territorio o Ambiti di completamento urbanistico.
- 4) Le aree classificate dal P.R.G. vigente a standard decaduto, che vengono ripianificate dal P.G.T. con indice di costruzione 0,5 mc/mq da trasferire nei lotti di concentrazione fondiaria presenti all'interno dei relativi Ambiti di trasformazione del territorio o di Completamento urbanistico.
- 5) Le aree classificate dal P.R.G. vigente ad uso agricolo che vengono rese edificabili con l'inserimento in Ambiti di trasformazione del territorio o di Completamento

urbanistico alle quali è attribuito l'indice di 0,5 mc/mq da trasferire nei lotti di concentrazione fondiaria (come per gli standard decaduti).

- 6) I Programmi integrati di recupero delle aree produttive dismesse alle cui aree è attribuito l'indice volumetrico di 1,8 mc/mq elevabile in relazione al valore degli immobili esistenti sul lotto di cui è previsto l'abbattimento.

E' evidente, perciò, che un eventuale incremento dell'indice edificatorio riconosciuto all'area dell'osservante dovrebbe essere esteso a tutte le aree dei cosiddetti standard decaduti e ripianificati, non sussistendo una motivazione specifica che giustifichi il diverso trattamento e vantaggio immobiliare riservato a questo caso, con la conseguenza di un insostenibile aumento della capacità insediativa del Piano e di determinare una concentrazione volumetrica eccessiva rispetto ai rapporti di copertura e altezze massime consentite nei lotti fondiari.

- b) Gli obiettivi generali del Documento di Piano e quelli più specifici dei singoli Ambiti di trasformazione del territorio e di Completamento urbanistico, in primo luogo quelli che comportano la tutela e la valorizzazione e/o l'acquisizione delle relative aree (o asservimento all'uso pubblico o altra servitù), sono perseguibili e realizzabili solo se ciò è reso possibile da modalità di attuazione convenzionata che portino alla cessione gratuita di tali aree (o asservimento all'uso pubblico) oltre che al reperimento dei finanziamenti per realizzare le opere.

Per ottenere questo risultato le aree devono essere valorizzate dal punto di vista immobiliare, ma, nel caso in cui la capacità insediativa loro attribuita venisse invece realizzata in loco o su altre aree che devono essere tutelate, si verificherebbe la distruzione degli obiettivi del Piano che richiedono l'uso delle stesse aree.

La questione si risolve trasferendo la capacità attribuita alle aree da utilizzare come verde, servizi e parcheggi nelle aree fondiarie di concentrazione edificatoria indicate sulle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole. In tal modo si ottengono i quattro risultati necessari:

- la valorizzazione immobiliare uniforme e diffusa (perequata)
- la riduzione del consumo del suolo a scopo edificatorio
- il reperimento delle aree e delle risorse finanziarie per realizzare gli obiettivi del Documento
- la realizzazione di tipologie edilizie più compatte, tecnologicamente più evolute e maggiormente eco-compatibili

Se accolta l'osservazione avrebbe invece come effetto diretto il taglio di un'area boscata, che è parte della linea di connettività ambientale tra le aree rurali esterne a nord del paese e il parco pubblico da realizzare sulle aree industriali dismesse all'interno del tessuto urbano consolidato adiacente.

L'obiettivo si raggiunge solo conservando libere le aree che formano la linea della connettività e consentono alle alberature e alla vegetazione in genere di penetrare all'interno delle zone edificate così da collegare tra loro le aree verdi e boscate più vaste e separare invece e frammentare le zone costruite.

Il P.G.T. consente di realizzare tutto ciò senza sottrarre completamente l'edificazione alle aree che devono svolgere questa funzione, ma semplicemente riducendola e trasferendola in altre zone poste all'interno dello stesso Ambito di pianificazione unitaria

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere l'osservazione.

**OSSERVAZIONE N. 6 del 25.03.2009 prot. n. 5649****PROPRIETA' RICHIEDENTE:****Alberti Alberto e Angelo per Società Arredamenti Alberti****UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:****via Monte Grappa/vicinale di sotto per Bienate****IDENTIFICAZIONE CATASTALE:****Foglio 12 mapp. 137**1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede che la pista ciclabile indicata in linea di massima in attraversamento del terreno degli osservanti sia realizzata lungo il confine dell'area onde consentire, in accordo con la proprietà limitrofa, una eventuale costruzione sulla proprietà degli osservanti.

2 Stato di fatto

Si tratta di un'area libera recintata.

3 Classificazione dell'area nel P.R.G. vigente e nel P.G.T. adottato

Nel P.R.G. vigente l'area è classificata parte in Zona agricola e parte in Zona a servizi pubblici (standard) con vincolo scaduto per decorrenza del termine quinquennale per l'acquisizione o l'inserimento in un Piano attuativo approvato.

Nel P.G.T. adottato è classificata parte come Zona a verde, servizi e parcheggi e parte (marginalmente) come viabilità, ed è interamente compresa nell'Ambito di trasformazione del territorio n. 21 del Documento di piano. Circa 2/3 dell'area ricadono anche all'interno della fascia di rispetto stradale a salvaguardia dello schema della circonvallazione est.

Infine è attraversata, in direzione nord-sud da una pista ciclabile, alla cui posizione si riferisce in particolare l'osservazione.

**CONTRODEDUZIONE**

Il tracciato con cui viene rappresentata la pista ciclopedonale sulle tavole del Documento di Piano è schematico, così come è detto all'art. 42 delle N.T.A. del Piano delle Regole, ripreso al punto 24 del Capitolo *Ambiti di trasformazione, indici urbanistico-edilizi di massima, vocazioni funzionali, ecc.* della Relazione del Documento di Piano, che chiarisce che l'esatta posizione e delimitazione delle nuove opere e le loro caratteristiche devono essere precisate nei progetti definitivi che saranno approvati dall'Amministrazione comunale e definiti nei progetti dei Piani attuativi.

Non è necessario quindi, procedere in questa fase a determinare una diversa posizione della pista.

Nell'osservazione si avanza anche la richiesta (sottoforma di ipotesi) di poter edificare direttamente sull'area, accordandosi con il confinante.

Il Capitolo precedentemente citato della Relazione del Documento di Piano consente, a certe condizioni, di negoziare, nella fase della Pianificazione attuativa, alcuni contenuti degli Ambiti tra i quali vi sono anche l'estensione, conformazione e posizione della superficie fondiaria sulla quale concentrare la capacità insediativa prevista nell'Ambito e quindi, in ipotesi, anche di edificare sull'area degli osservanti anziché su quella indicata nelle tavole del Documento di Piano adottato.

Nel caso specifico, però, questa possibilità appare alquanto improbabile perché gran parte dell'area ricade nella fascia di rispetto dello schema della nuova circonvallazione est.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere l'osservazione.

**OSSERVAZIONE N. 9 del 27.03.2009 prot. n. 5830**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Rossi Roberto**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**confluenza tra le vie Guercino e Olimpiadi**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**L'osservante non fornisce l'identificazione catastale e neppure una planimetria con evidenziato il perimetro dell'area**

1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede di correggere l'errore delle tavole del P.G.T. perché non è stato recepito quanto previsto nell'Accordo siglato ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90 siglato tra il Comune di Castano e l'osservante in data 12.11.2007 prot. n. 19081, che prevedeva, tra l'altro, l'apertura di un passo carrabile e pedonale in via Guercino.

2 Stato di fatto

Si tratta di un'area libera recintata.

**CONTRODEDUZIONE**

IL testo dell'osservazione non consente di comprendere esattamente quale sia il problema posto dall'osservante e quale sia concretamente la sua richiesta, se non che la questione riguarda l'applicazione del richiamato Accordo con il Comune.

Esaminando l'Accordo e sentito in merito il Responsabile dell'Ufficio tecnico, si è capito che l'Accordo di programma siglato con la Società Ferrovie Nord Milano per il potenziamento della linea ferroviaria, che comprende anche la costruzione di alcune opere viabilistiche, tra le quali due rotonde e il relativo raccordo stradale tra le vie Oleggio e Olimpiadi/Guercino, riportato dagli estensori sulle tavole del P.G.T., non consentirebbe, se realizzato, di tener fede all'Accordo con l'osservante..

Infatti la prevista rotonda in via Olimpiadi/Guercino è indicata nel progetto di FNM in una posizione che non consente di realizzare, o meglio, mantenere l'accesso dell'osservante che nel frattempo è stato realizzato nella posizione concordata con il Comune.

Sentita la soc. FNM, il Responsabile dell'Ufficio tecnico ha appurato la disponibilità da parte di detta Società a realizzare l'opera anche modificandola in parte (minima) in fase esecutiva così da poter conservare l'accesso realizzato dall'osservante.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere l'osservazione.

Conseguentemente viene modificata la cartografia del Documento di Piano e del Piano delle Regole con la nuova posizione della rotonda e del tratto terminale del raccordo stradale, che comporterà però il rifacimento di parte della cinta e del piazzale del Centro natatorio polifunzionale che si trova sul lato opposto della rotonda. Il tutto potrà essere meglio precisato quando verrà eseguito il rilievo esatto dei luoghi e redatto il progetto esecutivo dell'opera stradale da parte della soc. FNM, d'accordo con il Comune. **(vedi stralcio allegato).**

A seguito del riesame conseguente all'osservazione, il Responsabile del Settore Tecnico ha fatto rilevare che l'Accordo con l'osservante prevedeva anche una diversa delimitazione dell'area di pertinenza della costruzione esistente in funzione della possibilità di utilizzare il nuovo accesso, che non corrisponde alla cartografia di Piano adottata e si deve quindi provvedere ad eliminare l'errore.

Conseguentemente è stato modificato l'azzoneamento ampliando il lotto di completamento e azzoneandolo interamente B3.2 e stralciando l'area corrispondente dal confinante Ambito di completamento urbanistico 23, nonché l'art. 35 delle N.T.A. del Piano delle Regole per la parte del volume che risulta diminuita per la riduzione della superficie dell'Ambito.



**OSSERVAZIONE N. 10 del 28.03.2009 prot. n. 5878****PROPRIETA' RICHIEDENTE:****Franco Noè per Società RCN srl****UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:****via Luzzati****IDENTIFICAZIONE CATASTALE:****Foglio 22 mapp. 116 parte, 117, 262****1** Sintesi dell'osservazione

Si richiede che le aree oggetto dell'osservazione siano "liberate" dal perimetro che delimita il Piano attuativo così da poter costruire autonomamente nuovi capannoni indispensabili per lo sviluppo e la continuazione dell'attività produttiva.

Le principali motivazioni addotte sono l'estensione della proprietà che sarebbe, a suo dire, inferiore al 51% dell'intera superficie dell'Ambito (e non gli consentirebbe quindi di prendere da solo l'iniziativa della redazione del Piano attuativo) e l'impossibilità di interloquire con le altre proprietà comprese all'interno dello stesso Ambito di pianificazione unitario.

La proprietà ha presentato anche l'osservazione 11 che riguarda più specificatamente il mapp. 117.

**2** Stato di fatto

Si tratta di aree libere incolte, ad eccezione del mapp. 117 sul quale vi è un piccolo fabbricato che l'osservante dichiara essere una casa di abitazione da oltre 80 anni, ma che dalla visura catastale effettuata dall'Ufficio tecnico comunale risulta invece essere classificata come categoria C2, cioè magazzini e locali di deposito.

**3** Classificazione dell'area nel P.R.G. vigente e nel P.G.T. adottato

Nel P.R.G. vigente le aree sono classificate la gran parte a Zona D2 produttiva subordinata ad un Piano di lottizzazione non approvato e parte a Zona D1 produttivo di completamento con permesso di costruire semplice.

Nel P.G.T. adottato le aree sono classificate parte come viabilità (allargamento via Luzzati) e parte come superficie fondiaria di concentrazione dell'edificazione, tutte comprese nell'Ambito di completamento urbanistico produttivo del tessuto urbano consolidato n. 19.

**CONTRODEDUZIONE**

Le due osservazioni 10 e 11 hanno contenuto pressochè analogo e anche se non sono presentate come integrzional'una dell'altra, nei fatti questa è la loro natura.

Le due risposte tengono conto, quindi, di entrambe le osservazioni.

- a) Tra gli obiettivi del P.G.T. indicati nella Relazione del Documento di Piano vi sono:
  - a1) la realizzazione di sette parchi urbani, uno dei quali è il Parco est del Ricordo e del Villoresi;
  - a2) la realizzazione della nuova strada di circonvallazione
- b) Tra gli obiettivi particolari vi sono:
  - b1) il Parco est del Ricordo e del Villoresi che si realizza mediante P.I.I., P.C.C., Ambiti di trasformazione e Ambiti di completamento che governano l'attuazione della pianificazione delle aree libere o riutilizzabili che si affacciano sulla sponda del Canale. Tra questi vi è l'Ambito 19 che comprende anche le aree oggetto dell'osservazione.
  - b2) la realizzazione della circonvallazione nord-est/nord-ovest (con le precisazioni introdotte a seguito di alcune osservazioni in merito presentate dalla Provincia di Milano e dal Parco del Ticino).

La circonvallazione nord-est confluisce, con un nuovo ponte sul Villorosi, proprio nella via Luzzati, il cui allargamento del tratto terminale interessa il margine nord dell'area dell'osservante.

- c) Gli obiettivi specifici dell'Ambito di completamento 19 (art. 36 N.T.A. del Piano delle Regole) sono:
- c1) il potenziamento e la qualificazione del tratto della via Luzzati con la realizzazione della rotatoria all'incrocio con le vie Tadini, per Buscate e il ponte sul Villorosi
  - c2) la riqualificazione e l'attrezzatura a verde della fascia lungo la sponda del Canale Villorosi

- d) Gli obiettivi generali del Documento di Piano e quelli più specifici dei singoli Ambiti di trasformazione del territorio e di Completamento urbanistico, in primo luogo quelli che comportano la tutela e la valorizzazione e/o l'acquisizione delle relative aree (o asservimento all'uso pubblico o altra servitù), sono perseguibili e realizzabili solo se ciò è reso possibile da modalità di attuazione convenzionata che portino alla cessione gratuita di tali aree (o asservimento all'uso pubblico) oltre che al reperimento dei finanziamenti per realizzare le opere.

Per ottenere questo risultato le aree devono essere valorizzate dal punto di vista immobiliare, ma, nel caso in cui la capacità insediativa loro attribuita venisse realizzata in loco o su altre aree che devono essere tutelate, si verificherebbe la distruzione degli obiettivi del Piano che richiedono l'uso delle stesse aree.

La questione si risolve trasferendo la capacità attribuita alle aree da utilizzare come verde, servizi e parcheggi nelle aree fondiarie di concentrazione edificatoria indicate sulle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole. In tal modo si ottengono i quattro risultati necessari:

- la valorizzazione immobiliare uniforme e diffusa (perequata)
- la riduzione del consumo del suolo a scopo edificatorio
  - il reperimento delle aree e delle risorse finanziarie per realizzare gli obiettivi del Documento
  - la realizzazione di tipologie edilizie più compatte, tecnologicamente più evolute e maggiormente eco-compatibili

Se accolta l'osservazione avrebbe invece come effetto diretto di far mancare la superficie fondiaria necessaria sulla quale poter concentrare l'edificazione attribuita anche alle aree poste lungo il Canale a nord della via Luzzati, che devono invece rimanere libere ed essere attrezzate a verde piantumato per la formazione del Parco (lineare) del Villorosi.

- e) La realizzazione del Piano si ottiene:
- e1) conservando libere a verde le aree del Parco del Villorosi individuate sulle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole, acquisendole in cessione gratuita e tutelando, ove esistenti, o potenziando e riqualificando, ove mancano, le alberature e l'altra vegetazione che i progetti esecutivi delle opere indicheranno, con i finanziamenti provenienti dagli interventi edificatori previsti sulle aree fondiarie edificabili.
  - e2) realizzando la viabilità e contribuendo a realizzare il ponte sul Villorosi, per permettere di sviluppare la nuova viabilità al di là del Canale.

Il P.G.T. consente di realizzare tutto ciò senza sottrarre completamente l'edificazione alle aree che devono svolgere questa funzione, ma semplicemente riducendola e trasferendola in altre zone poste all'interno dello stesso Ambito di pianificazione unitaria. In particolare l'area dell'osservante assolve alla funzione di ricevere anche l'edificazione delle altre proprietà comprese nell'Ambito.

- f) A differenza di quanto sostenuto dall'osservante il Piano attuativo può essere presentato dal o dai proprietari costituiti in Consorzio che rappresentino almeno la maggioranza assoluta

del valore degli immobili compresi nel Piano attuativo, in base all'imponibile catastale (art. 12.4 L.R. 12/2005) e non della superficie dell'Ambito.

Questo può cambiare le considerazioni pessimistiche formulate dall'osservante sull'impossibilità di accordarsi con gli altri proprietari. Se però non fosse così, l'art. 10 delle N.T.A. del Piano delle Regole, quando la pianificazione esecutiva viene attuata a mezzo di un Programma Integrato di intervento (nel caso dell'Ambito 19 ciò è ammesso) permette al proponente di negoziare alcuni aspetti e contenuti del Piano attuativo tra i quali vi è anche il frazionamento dell'unità minima di progettazione, cioè la suddivisione dell'Ambito in due o più sotto-Ambiti, a condizione che vengano garantiti i limiti e i requisiti elencati ai punti 2.3 e 3.3 del citato art. 10.

L'approfondimento della questione ha evidenziato che il piccolo edificio dovrà essere demolito ed è, quindi, opportuno che questa circostanza sia evidenziata nel paragrafo 2.3 Obiettivi della pianificazione attuativa dell'Ambito di completamento 19 dell'art. 36 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Si è ritenuto di dover riesaminare la capacità edificatoria attribuita all'area ed essendo emerso un errore nella metodologia del calcolo, anche tutti gli altri Ambiti di completamento e di trasformazione produttivi, tenendo in conto anche delle previsioni insediative degli ex PA non approvati. Esaminando il PL che comprende le aree dell'osservante è infatti emerso un errore perché sulle tavole del Piano adottato erano stati indicati due ex PA con i numeri 15 e 16 mentre l'ex PA era solo uno. Si è quindi corretta la perimetrazione dell'unico ex PA attribuendogli il numero 15 ed eliminando la numerazione ex PA 16.

All'ex PL 15 il P.R.G. assegnava 19.200 mq di SIp su una superficie fondiaria di mq 15.500. Con un Rapporto di copertura max del 60% ( $\text{mq } 15.500 \times 0,6 = \text{mq } 9.300$ ) risulta che per utilizzare completamente questa SIp, si sarebbero dovuti costruire edifici industriali con 2 piani fuori terra.

La capacità insediative degli Ambiti va perciò rivista utilizzando questo criterio.

L'estensione della superficie fondiaria dell'Ambito 19 si è però ridotta nel P.G.T. adottato rispetto a quella dell'ex PA 15 da mq 15.000 a mq 11.000 circa e quindi non permette di sviluppare una SIp equivalente a quella del P.R.G.. Accogliendo in parte l'osservazione si è aumentata la superficie fondiaria, non potendo però andare oltre mq 13.650 perché la superficie fondiaria deve distare dalla sponda del Canale almeno 35 metri (come l'edificazione nei Piani attuativi di via Ponte Castano e Marche) e almeno mt 5 dalla condotta del gas che attraversa via Luzzati.

Stando così le cose la SIp attribuibile al comparto è di mq 16.380 così calcolata:

$\text{Sf mq } 13.650 \times \text{Rc } 0,6 \times 2 \text{ piani} = \text{mq } 16.380$ , inferiore a quella del P.R.G. ma significativamente superiore a quella indicata nel P.G.T. adottato.

Conseguentemente si cambiano le tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

Si cambiano anche i riferimenti e le tabelle relative alle superfici fondiarie e il calcolo dell'incremento del territorio urbanizzato.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione.

**OSSERVAZIONE N. 11 del 28.03.2009 prot. n. 5879****PROPRIETA' RICHIEDENTE:****Noè Franco per Società RCN srl****UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:****via Luzzati****IDENTIFICAZIONE CATASTALE:****Foglio 22 mapp. 116 parte, 117, 262**1 Sintesi dell'osservazione

Oltre a rappresentare l'analoga sofferenza dell'osservazione 10 per l'inclusione nel PL del P.R.G. ed ora nell'Ambito del P.G.T., l'osservante si sofferma maggiormente sulla questione della cosiddetta casa di abitazione individuata catastalmente dal mapp. 117 sul quale vi è un piccolo fabbricato che l'osservante dichiara, appunto, essere un'abitazione e che a maggior ragione dovrebbe essere stralciata dall'Ambito produttivo 19.

Non chiarisce però, quale debba essere la nuova classificazione dell'immobile; si può solo presupporre che intenda ricevere un'azzonamento residenziale B3.

La proprietà ha presentato anche l'osservazione n. 10 che riguarda un insieme più vasto di aree tra cui lo stesso mapp. 117.

2) Stato di fatto

Per quanto riguarda i mappali 116 parte e 262 vale la stessa descrizione eseguita per la controdeduzione 10; per quanto riguarda il mapp. 17 si tratta di un piccolo lotto avente dimensioni di circa mt 18 x 10 (media) con un ancor più ridotto edificio di circa mt 8x6.

L'osservante non chiarisce se il fabbricato sia allacciato alle reti delle urbanizzazioni primarie.

3) Classificazione dell'area nel P.R.G. vigente e nel P.G.T. adottato

Nel P.R.G. vigente le aree sono classificate la gran parte a Zona D2 produttiva subordinata ad un Piano di lottizzazione non approvato e parte a Zona D1 produttivo di completamento con permesso di costruire semplice.

Nel P.G.T. adottato le aree sono classificate parte come viabilità (allargamento via Luzzati) e parte come superficie fondiaria di concentrazione dell'edificazione, tutte comprese nell'Ambito di completamento urbanistico produttivo del tessuto urbano consolidato n. 19.

**CONTRODEDUZIONE**

a) Valgono integralmente le controdeduzioni formulate per l'osservazione n. 10 presentata dalla stessa proprietà, che si intendono qui richiamate.

b) In particolare si ribadisce che dalla visura catastale effettuata dall'Ufficio tecnico comunale, l'edificio esistente sul mapp. 117 è classificato come C2 cioè magazzini e locali di deposito e non abitazione come invece dichiara l'osservante.

c) Non è possibile cambiare l'azzonamento del mapp. 117 da produttivo a residenziale perché si verrebbe a determinare un contrasto tra le due diverse categorie funzionali ove quella produttiva, è nettamente prevalente.

La necessità di evitare contrasti di questa natura è stata fatta rilevare anche dall'ASL nella sua osservazione al Piano, invitando il Comune, a non crearne ex novo e a risolvere ed eliminare quelle esistenti e fraponendo, in ogni caso, fasce di mitigazione densamente alberate. tra la funzione residenziale e quella produttiva.

d) Le dimensioni del lotto e dell'edificio sono talmente ridotte che, al di là della classificazione catastale, non vi è alcuna ragionevolezza e convenienza ad accostare le due funzioni, creando così un contrasto ex novo che costringerebbe a ridurre di molto la superficie fondiaria produttiva per destinarla a verde di mitigazione e finendo per creare un danno immobiliare maggiore proprio all'osservante.

- e) Infine, il piccolo edificio ricade all'interno del previsto allargamento del sedime stradale della via Luzzati per cui dovrà essere demolito per realizzare l'opera.

A seguito del riesame della capacità edificatoria attribuita all'area svolto nella controdeduzione all'osservazione 10 la Slp attribuita all'intero comparto 19 è stata aumentata a mq 16.380 l' inferiore a quella del P.R.G. ma significativamente superiore a quella indicata nel P.G.T. adottato. La cartografia e la normativa sono stati già modificati con l'accoglimento parziale dell'osservazione 10.

Poiché l'incremento della Slp non deriva da un caso specifico ma dall'applicazione di una metodologia di conteggio e continuità con la capacità insediativa prevista dal P.R.G. vigente, non c'è motivo di non applicarla anche agli altri Ambiti produttivi del P.G.T. che presentano condizioni analoghe. E' quindi doveroso effettuare i calcoli e le verifiche che portano alle risultanze:

Ambiti di completamento

25 = mq 26.670

28 = mq 16.820

32 = mq 3.060

Conseguentemente si modificano questi dati nel paragrafo Utilizzazione dell'art. 36 delle N.T.A. del Piano delle Regole

Ambiti di trasformazione:

4 = mq 53.550

6 = mq 7.260

dell'art. 43 delle N.T.A. del Piano delle Regole e del Capitolo *Ambiti di trasformazione, indici urbanistico-edilizi di massima ecc.* della Relazione del Documento di Piano

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione.

**OSSERVAZIONE N. 16 del 1.04.2009 prot. n. 6105****PROPRIETA' RICHIEDENTE:****Noè Franco Ambrogio****UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:****via Isonzo 17 e vicinale dei somelli di sotto****IDENTIFICAZIONE CATASTALE:****Foglio 21 mapp. 512, 513, 514, 666, 671****1** Sintesi dell'osservazione

Si chiede di non dover procedere al frazionamento del mapp. 671 per la parte inserita nell'Ambito 14 in quanto tutto il mappale 671 rappresenta la superficie pertinenziale dell'edificio artigianale esistente.

Nella sostanza si chiede di stralciare dall'Ambito 14 parte del mapp. 671 che ora è compreso nel perimetro dell'Ambito.

L'osservante dichiara che in tal caso accetterebbe di buon grado di ampliare la sede stradale della strada vicinale dei somelli di sotto nel tratto di collegamento con la via Isonzo, accollandosi le spese del frazionamento e la cessione gratuita dell'area necessaria a realizzare l'ampliamento.

**2** Stato di fatto

L'area corrispondente al mapp. 671 è in gran parte libera e incolta, edificata lungo il margine nord. I confini est e sud sono delimitati da una recinzione.

Fisicamente il complesso delle aree identificato con tutti i mappali in oggetto si presenta come un lotto unitario con funzione mista di residenza e produttivo.

**3** Classificazione dell'area nel P.R.G. vigente e nel P.G.T. adottato

Il P.R.G. vigente classifica le aree parte come industriale di completamento Zona B12, parte come Zona B residenziale e parte come viabilità pubblica di progetto, con vincolo decaduto per la scadenza del termine quinquennale senza che sia intervenuta l'acquisizione né l'inserimento in un Piano attuativo approvato.

Nel P.G.T. adottato le aree sono classificate parte come B7 produttivo da trasformare in residenza, parte B3.2 residenziale di completamento, parte a viabilità pubblica compresa nel perimetro dell'Ambito di completamento urbanistico residenziale n. 14.

**CONTRODEDUZIONE**

La richiesta, se accolta, non modifica gli elementi costitutivi dell'Ambito 14 e quindi non compromette la realizzazione degli obiettivi dell'Ambito indicati nell'art. 35 N.T.A. del Piano delle Regole.

L'impegno dell'osservante a collaborare all'allargamento della vicinale dei somelli di sotto rappresenta un elemento di interesse pubblico di cui però non si è tenuto conto per formulare la controdeduzione, se non per il fatto che ha evidenziato il problema dell'allargamento della strada vicinale che costeggia il lotto B3 di proprietà dell'osservante che è invece necessario considerare perché fa parte del compendio in oggetto.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere l'osservazione.

Conseguentemente si modificano:

- le tavole del Piano delle Regole stralciando dal perimetro dell'Ambito 14 la parte richiesta dall'osservante e riclassificandola come Zona B7 e contrassegnando il lotto B3.2 con la sigla dell'obbligo del Permesso di Costruzione Convenzionato P.C.C. il cui obiettivo è quello della realizzazione dell'allargamento della strada vicinale dei somelli di sotto.
- modificando l'art. 35 N.T.A. del Piano delle Regole per la parte del volume assegnato all'Ambito 14, riducendolo in relazione alla piccola area stralciata, ma aumentandolo significativamente da mc 30.300 a mc 53.360 in quanto la verifica effettuata ha evidenziato che

per errore non era stato riconosciuto all'area identificata come ex P9, il volume previsto dal P.R.G. vigente (che costituisce invece, un criterio generale adottato nella elaborazione del P.G.T.).

Conseguentemente sono stati ripartiti diversamente i volumi spettanti alle aree dell'ex PA 9 terziario, alle aree dell'ex PA 8 produttivo e alle aree restanti e sono stati rappresentati con valori assoluti anziché percentuali.

Quest'ultima diversa rappresentazione è stata adottata anche per tutti gli altri Ambiti.

**OSSERVAZIONE N. 171 del 9.04.2009 prot. n. 6850****PROPRIETA' RICHIEDENTE:****Montani Rosangela****UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:****via per Robecchetto (via Modena di Robecchetto con Induno****IDENTIFICAZIONE CATASTALE:****Foglio 23 mapp. 292, 293****1** Sintesi dell'osservazione

Si chiede che le aree vengano inserite in zona edificabile per avere la possibilità di poter costruire una casa propria.

L'osservante fa notare che l'area circostante è densamente edificata e servita dalle reti di urbanizzazione primaria del Comune di Robecchetto.

**2** Stato di fatto

Si tratta di terreni liberi coltivati, ma con il fronte sud attestato lungo via Modena di Robecchetto, urbanizzata, che proseguendo verso est e la zona artigianale di Castano riassume le caratteristiche e l'originaria denominazione rurale di strada vicinale per Robecchetto.

Le aree, per quanto siano in territorio del Comune di Castano appartengono, invece, di fatto al contesto urbano del Comune di Robecchetto.

**3** Classificazione dell'area nel P.R.G. vigente e nel P.G.T. adottato

L'area non è classificata né dal P.R.G. vigente né dal P.G.T. adottato perché è ubicata all'esterno sia del perimetro di Iniziativa Comunale orientata I.C. del PTC del Parco sia della proposta di modifica avanzata dal Comune con il P.G.T. ai sensi del comma 9 art. 12 delle NdA del PTC del Parco.

Il PTC del Parco classifica l'area come G2 pianura irrigua a preminente vocazione agricola. Non è consentita la costruzione di nuovi edifici adibiti ad abitazione fatta eccezione per quelle rurali.

**CONTRODEDUZIONE**

Premesso che non sono confutabili nel merito le considerazioni presentate dall'osservante relativamente al fatto che l'area si trova concretamente in un contesto urbanizzato, se pur del Comune di Robecchetto e si deve convenire che meriterebbe di essere ricompresa in una pianificazione di Iniziativa Comunale ma ciò è possibile solo ampliando l'I.C. del Centro urbano di Robecchetto.

La questione è stata posta al Parco che non ha ritenuto di poterla accogliere in quanto Castano può proporre di variare solo il proprio I.C.. Stando così le cose e stanti le condizioni fissate dall'art. 12 comma 9 NdA del PTC del Parco per variare una delle 4 zone di cui si compone la zona di Iniziativa Comunale di Castano e non essendo ugualmente possibile istituire una nuova zona I.C. è improponibile avanzare al Parco la "domanda" di ricomprendere l'area dell'osservante nel perimetro I.C..

Esclusa questa possibilità si propone di non accogliere l'osservazione



**OSSERVAZIONE N. 172 del 9.04.2009 prot. n. 6860****PROPRIETA' RICHIEDENTE:****El Abd Omar legale rappresentante della Società Excelsia Nove srl****UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:****via Magenta n. 48****IDENTIFICAZIONE CATASTALE:****Foglio 18 mapp. 434, 502, 728, 729, 730**1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede di prevedere che l'area possa essere riutilizzata in futuro e/o trasformata quando Enel dismetterà l'attività produttiva, ad uso residenziale e commerciale, compatibile con quello previsto (dal P.G.T.) per le aree limitrofe e contigue.

2 Stato di fatto

Si tratta di un'area con alcuni fabbricati che, inizialmente di proprietà dell'Enel, è stata ceduta ad altra proprietà che l'ha riaffittata all'Enel nel 2004, con contratto ventennale e rinnovo di ulteriori 6 anni che portano la scadenza al 2040.

Vi sono ospitati Uffici decentrati e un magazzino dell'Enel.

3 Classificazione dell'area nel P.R.G. vigente e nel P.G.T. adottato.

Nel P.R.G. vigente l'area è classificata come Zona per servizi civili. Nel P.G.T. adottato l'area è classificata come servizi civili e attrezzature tecnologiche uffici decentrati Enel.

**CONTRODEDUZIONE**

La classificazione dell'immobile operata dal piano delle Regole e dal Piano dei Servizi è coerente con l'utilizzo effettivo dello stesso, consolidato nel tempo e di cui si prevede la scadenza non prima del 2040, quindi molto in là nel tempo.

Non avrebbe alcun senso attribuire una diversa funzione all'area che rischierebbe, anzi, di incentivare la dismissione del servizio che rappresenta invece una risorsa per Castano e il castanese.

Nella malaugurata ipotesi che dovesse verificarsi prima la concreta necessità di utilizzare diversamente l'immobile sarà possibile approntare una variante o un Piano Integrato in Variante.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere l'osservazione.

**OSSERVAZIONE N. 173 del 9.04.2009 prot. n. 6894****PROPRIETA' RICHIEDENTE:****Bassani Alberto legale rappresentante della Società Anbas srl****UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:****via Trieste n. 4****IDENTIFICAZIONE CATASTALE:****Foglio 19 mapp. 3**1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede di modificare la norma della Zona B7 che prevede l'obbligo di trasformare gli immobili produttivi in residenza dopo la cessazione dell'attività in essere, affinché sia possibile, invece, mantenere la destinazione d'uso produttiva dell'area. Altrimenti ne deriverebbe un danno perché il valore immobiliare di fabbricati industriali in buono stato è superiore a quello dei nuovi interventi residenziali dovendosi conteggiare nei costi anche la demolizione e la nuova costruzione.

Si fa anche rilevare che il cambio d'uso con l'obbligo del Permesso di Costruire Convenzionato è penalizzante per la proprietà perché la quantità minima di 60 mq di superficie da reperire o mantenere a servizi è abnorme rispetto a quella di 18 mq fissata dalla L.R. 12/2005.

2 Stato di fatto

L'immobile è costituito da un lotto ubicato in una zona prevalentemente residenziale (tranne questo lotto e quello prospiciente via Trieste) su cui è costruito un capannone che copre circa la metà del lotto e che, relativamente alle distanze, non sarebbe più possibile realizzare perché il capannone è edificato a filo strada e a confine dall'altro lato.

3 Classificazione dell'area nel P.G.T. vigente e nel P.G.T. adottato

Nel P.G.T. vigente l'area è classificata B9 produttivo con Permesso di costruire semplice.

Nel P.G.T. adottato l'area è classificata B7 produttivo da trasformare in residenza, con Permesso di Costruire Convenzionato.

**CONTRODEDUZIONE**

a) Quanto richiesto dall'osservante, cioè la conservazione della destinazione produttiva dell'immobile dopo l'eventuale cessazione dell'attività in essere, non è vietata dal P.G.T. adottato.

L'art. 31 delle N.T.A. del Piano delle Regole stabilisce infatti che vi è l'obbligo di mutare la destinazione d'uso in residenziale solo dopo che sia cessata l'attività produttiva, non semplicemente quella in essere.

Si tratta di una norma certamente più restrittiva rispetto di quella del P.R.G. vigente che permette di mutare la destinazione da produttivo a residenziale mentre la norma del P.G.T. adottato la rende obbligatoria quando si concretizza la cessazione vera e propria dell'utilizzazione produttiva dell'immobile.

Per rendere il testo più chiaro in questo senso è opportuno modificarlo stabilendo anche una metodologia certa per accertare l'intervenuta dismissione della destinazione produttiva. A tal fine si integra l'art. 31 N.T.A. del Piano delle Regole aggiungendo un nuovo capoverso al paragrafo "Destinazione d'uso".

b) La critica circa l'entità della superficie a servizi dovuta ai sensi dell'art. 9.3, giudicata abnorme rispetto al minimo di 18 mq/ab, è formulata dall'osservante senza tener conto che:

- non è un caso che la legislazione nazionale e tutte le successive norme regionali abbiano sempre chiarito che le quantità indicate sono quelle minime per incoraggiare l'ottenimento di risultati migliori nell'interesse generale della collettività. Non è quindi logico né giuridicamente corretto considerare la quantità che la legge indica essere la quantità come minima, quale invece un limite massimo, sovvertendo, come fa l'osservante, lo spirito e lo stesso significato letterale della norma.

- la quantità di 18 mq/ab indicata nella L.R. 12/2005 è ripresa dal DM 1444/68 che contemporaneamente fissava il parametro di 80 metri cubi per abitante per effettuare il calcolo degli abitanti teorici.

Effettuando l'equivalenza tra 80 e 180 mc/ab ( $80 : 18 = 180 : x$ ) lo standard minimo risulta di mq 40,5.

Lo stesso articolo 9.3 della L.R. 12/2005 che indica in 18 mq quelli necessari per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, chiarisce, al punto 1, che i Comuni devono assicurare oltre alle attrezzature pubbliche, la dotazione di verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate.

Si deve anche tener conto che quando il legislatore nazionale, negli anni '60, aveva fissato la quota del verde in 9 mq, non conosceva i corridoi ecologici né la connessione tra il territorio rurale e quello edificato e riteneva che lungo le vie principali fosse sufficiente prevedere fasce inedificabili, che è cosa ben diversa dalla mitigazione ambientale. E' facile capire che i corridoi, la mitigazione, le connessioni ecc. richiedono superfici ben superiori di quelle di un campo giochi o di un parco di quartiere, e quindi che 9 metri quadri per abitante non sono sufficienti per realizzarli come aveva capito il legislatore regionale che li aveva aumentati a 15 fin dagli anni '70 aggiungendone 6 alla quantità originaria.

6 metri quadri rapportati all'abitante teorico di 180 mc, corrispondono a mq 13,5 ( $6 \times 2,25$ ) che sommati ai precedenti 40,5 portano lo standard a mq 54 ( $13,5 + 40,5$ ).

Come si vede, quindi, lo standard indicato nell'art. 6 delle N.T.A. del Piano delle Regole, ripreso al punto 11 del Capitolo *Ambiti di trasformazione, indici urbanistico-edilizi di massima ecc.* della Relazione del Documento di Piano, è appena sufficiente a garantire il minimo richiesto dalla norma.

Per questa ragione gli obiettivi e le modalità di attuazione degli Ambiti di trasformazione e degli Ambiti di completamento urbanistico del tessuto urbano consolidato e in genere il Piano dei servizi, prevedono di raggiungere dotazioni ben maggiori, necessarie per assicurare lo sviluppo ordinato e equilibrato del territorio e la dotazione globale di cui la popolazione necessita.

Inoltre con lo standard residenziale a 60 mq/ab è possibile variare più facilmente la destinazione d'uso da residenza a terziario e commercio di vicinato, perché si può evitare di verificare il fabbisogno di aree per i servizi dovuti in ragione delle diverse destinazioni d'uso in quanto lo standard è equivalente, come risulta dalla dimostrazione illustrata al punto 2 dell'art. 6 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Tutto ciò premesso e considerato si propone di accogliere l'osservazione limitatamente al chiarimento in merito alla permanenza della destinazione d'uso produttivo anche in caso di cessione dell'attività dell'azienda attualmente insediata, aggiungendo, come si è detto, un capoverso al paragrafo "Destinazioni d'uso" dell'art. 31 delle N.T.A. del Piano delle Regole, nel quale si precisano anche le modalità per l'accertamento della definitiva dismissione dell'uso produttivo

Infine le riflessioni in merito al potenziale conflitto tra le diverse funzioni, quella residenziale e quella produttiva, hanno evidenziato l'esigenza di una normativa che eviti di peggiorarla almeno in termini edilizio costruttivi. Si chiarisce perciò che oltre a non essere possibile ampliare i fabbricati esistenti, non è consentito neppure ristrutturarli, limitando gli interventi al restauro e risanamento conservativo.

La norma consente, infatti, il permanere di attività produttive in luoghi che non sono più idonei, solo perché esistono edifici adatti all'uso e in buono stato. Questo ragionamento, però, non ha più senso quando le loro condizioni sono invece precarie ed obsolete sino al punto di dover essere ristrutturati. In questo caso deve prevalere l'interesse pubblico volto ad ottenere che le attività produttive cessino definitivamente, si trasferiscano in zone idonee, eliminando il conflitto segnalato anche dall'ASL nella sua osservazione.

Si aggiunge quindi un primo capoverso in tal senso al paragrafo “Modalità di intervento e incentivazione” dell’art. 31 N.T.A. del Piano delle Regole..

**OSSERVAZIONE N. 176 del 16.04.2009 prot. n. 7232**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Mazzeri Tersilia**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Isonzo**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Foglio 21 mapp. 332, 528**

1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede di suddividere la Zona B7 in due interventi distinti in quanto si tratta di proprietà diverse.

2 Stato di fatto

Gli immobili delle due proprietà sono riconoscibili anche per tipologia ed aspetto architettonico.

3 Classificazione dell'area nel P.R.G. vigente e nel P.G.T. adottato

Il P.R.G. vigente classifica le aree di entrambi i proprietari B9 produttiva con possibilità di trasformazione residenziale.

Il P.G.T. adottato classifica le aree in Zona B7 produttivo da trasformare in residenza.

**CONTRODEDUZIONE**

La richiesta avanzata dall'osservante non necessita di modificare le tavole del Piano perché costituisce semplicemente una modalità operativa più aderente alla condizione reale dei soggetti attuatori, consentita dalla norma.

La norma permette, infatti, di intervenire senza obbligo di progettazione unitaria estesa a tutta l'area contrassegnata con la stessa retinatura.

Il pallino colorato interpretato dall'osservante come indicazione delle unità di intervento è invece parte integrante della retinatura e non costituisce indicazione dell'estensione del comparto di progettazione unitaria o di convenzionamento, nel caso di Permesso di Costruire Convenzionato.

L'osservazione evidenzia, però, che è opportuno specificare questo aspetto e quindi si aggiunge all'art. 31 N.T.A del Piano delle Regole, un capoverso dopo il primo che lo chiarisca.

Evidenzia anche che la linea di demarcazione tra la Zona B7 e la Zona B1 indicata sulle cartografie non è esatta.

Tutto ciò premesso e considerato si propone di accogliere l'osservazione, modificando in tal senso il suddetto art. 31 e la linea di demarcazione tra la Zona B7 e la Zona B1 (**vedi stralcio allegato**).

**OSSERVAZIONE N. 181 del 18.04.2009 prot. n. 7362****PROPRIETA' RICHIEDENTE:****Quarti Gabriele****UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:****via Marche n.2****IDENTIFICAZIONE CATASTALE:****Foglio 17 mapp. 249, 329****1** Sintesi dell'osservazione e descrizione dello stato dei luoghi

L'osservante è proprietario delle aree che confinano ad ovest con una sottile striscia di terreno che penetra da via Marche all'interno di un ampio compendio di aree libere che si estende alle spalle della proprietà dell'osservante e giunge sino alla vicinale della Malpaga che costeggia il Canale Villoresi. Si tratta di aree densamente boscate.

Chiede che per accedere al compendio di aree libere poste a nord della sua proprietà sul quale il Piano prevede la realizzazione di un Ambito di completamento urbanistico residenziale 24 (ex PA 13 non approvato del vigente P.R.G.) non venga utilizzato il ristretto passaggio che lo collega alla via Marche, sul quale l'osservante rivendica anche di avere il diritto di passaggio.

Ritiene infatti, che la larghezza di mt 4 sia insufficiente a sostenere il carico del traffico indotto dal nuovo insediamento previsto nell'Ambito 24, che arrecherebbe anche inquinamento atmosferico ed acustico agli attuali residenti.

Chiede che la "strada privata" venga stralciata dall'Ambito o in subordine, che sia unicamente pedonale e propone in alternativa che l'accesso carraio all'Ambito avvenga dalla strada vicinale per la Cascina Malpaga che costeggia il Canale Villoresi e il lato nord dell'Ambito.

**2** Classificazione dell'area nel P.R.G. vigente e nel P.G.T. adottato

Il P.R.G. vigente classifica la "stradina" come superficie fondiaria della Zona residenziale C2 compresa all'interno di un PL (non approvato).

Il P.G.T. adottato classifica la "stradina" come viabilità pubblica, compresa nel perimetro dell'Ambito di completamento residenziale n. 24.

**CONTRODEDUZIONE**

L'osservazione è fondata e mette in evidenza il disordine evidente che vi è nella rete viaria della zona tra via Ponte Castano-Marche e la strada vicinale della Malpaga, che i rimaneggiamenti delle previsioni urbanistiche iniziali del P.R.G. intervenute nel corso degli anni, hanno accentuato non avendo delineato la struttura viaria principale per le vaste aree all'interno della via Ponte Castano – Marche.

La situazione esistente, quindi, è di difficile soluzione.

L'osservazione ha indotto l'Amministrazione comunale a individuare con più precisione lo stato dei luoghi e delle aree comprese nei Piani attuativi approvati e non ancora, nella fascia lungo il Canale, dal quale risulta che ormai solo la vicinale per la Cascina Malpaga può assolvere la funzione di "gronda nord" per gli insediamenti esistenti e quelli già previsti dal P.R.G. e necessariamente confermati dal P.G.T..

Considerato, però, la sua posizione a ridosso del canale e l'importanza ambientale e paesaggistica della sponda sud del canale (che il PTCP qualifica addirittura come percorso di rilevanza paesistica) la viabilità potrà utilizzare solo una carreggiata, larga al massimo 4 mt e dovrà essere conseguentemente a senso unico.

Si dovranno, infatti, conservare libere le aree per le alberature e per attrezzare il percorso ciclo pedonale .

In questo contesto le stradine private e pubbliche che collegano a pettine via Ponte Castano-Marche e la strada vicinale della Malpaga vanno riqualificate e rese a senso unico con direzioni alternate,

affiancate da piste ciclopedonali così da costituire percorsi a traffico limitato che si integrano con le due strade principali.

La stradina oggetto della osservazione rientra tra queste senza dover essere escluso dall'Ambito, anzi.

Tutto ciò premesso e considerato si propone di accogliere parzialmente l'osservazione modificando la cartografia del Documento di Piano e del Piano delle Regole per quanto riguarda la vicinale per la Malpaga (**vedi stralcio allegato**)

**OSSERVAZIONE N. 196 del 20.04.2009 prot. n. 7413****PROPRIETA' RICHIEDENTE:****Galimberti Elia Francesco in qualità di amministratore della società Mercatone 3G srl****UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:****via Cermenate e via Manara****IDENTIFICAZIONE CATASTALE:****Foglio 21 mapp. 176, 177**1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede che l'area non venga individuata come assoggettata a P.I.I. e di poter demolire e ricostruire l'immobile, riconvertendola in Zona B3.1 residenziale nella quale operare semplicemente con il Permesso di Costruire Convenzionato.

2 Stato di fatto

L'area è interamente coperta da un vecchio edificio in gran parte dismesso, caratterizzato da elementi di archeologia industriale e dalla presenza di una ciminiera in mattoni faccia a vista.

3 Classificazione dell'area nel P.R.G. vigente e nel P.G.T. adottato

Nel P.R.G. vigente l'area è classificata in zona B10 numero 6, destinata alla demolizione e ricostruzione con funzione residenziale e 1/3 extraresidenziale.

Nel P.G.T. adottato l'immobile è assoggettato alla predisposizione del P.I.I. n. 22 che ha, invece, tra i suoi obiettivi quelli di recuperare la struttura edilizia e soprattutto quelle parti che presentano maggior interesse storico architettonico.

**CONTRODEDUZIONE**

a) L'esame ulteriore delle caratteristiche storico architettoniche dell'immobile sollecitato sia dalla presente osservazione che non riconoscendogli un valore in tal senso ne propone la demolizione integrale sia dall'osservazione dal contenuto contrario presentata dalla Provincia che richiede, invece, di porre maggiore attenzione alla individuazione e alla tutela dei caratteri del paesaggio comunale nelle sue varie articolazioni, porta a confermare e addirittura a rafforzare l'obiettivo di conservare questo immobile e di promuoverne il risanamento conservativo.

L'opificio ex tessitura Simontacchi è una costruzione che merita di essere classificata come archeologia industriale e considerata tra gli elementi significativi che hanno formato nel tempo il paesaggio comunale, in particolare quello del periodo tra le due grandi guerre del secolo scorso, testimonia la presenza della nascente industria manifatturiera anche a Castano e dell'avvio del Comune sulla strada della industrializzazione moderna.

Questo esame più approfondito dei luoghi, della storia di Castano e la consapevolezza della importanza della tutela, conservazione e valorizzazione comporta la modifica e integrazione all'art. 15 delle N.T.A. del Piano delle Regole e più nello specifico del Capitolo della Relazione del Documento di Piano che illustra le caratteristiche e gli obiettivi del P.I.I. 22, aggiungendo il paragrafo "Composizione architettonica" per richiamare la necessità di recuperare le porzioni più interessanti dell'immobile e in particolare la ciminiera in mattoni a vista.

Tutto ciò premesso e considerato si propone di non accogliere la richiesta di consentire la demolizione dei fabbricati.

b) La richiesta di poter intervenire con un Permesso di Costruire Convenzionato P.C.C. anziché con un Programma Integrato di Intervento non è giustificata ed appare, persino controproducente per gli interessi immobiliari dell'osservante, perché il P.I.I. è più flessibile e consente di sviluppare un progetto e una negoziazione in grado di interpretare meglio le difficoltà del recupero.



Tutto ciò premesso e considerato si propone di non accogliere la richiesta di riclassificazione della zona da P.I.I. a B3.1.

La verifica, in sede di osservazioni, della capacità insediativa dei P.I.I. con il metodo del valore economico degli immobili esistenti e bonus incentivante raffrontato all'indice della Zona B7 (1,8 mc/mq), adottando il volume maggiore tra i due, comporta una modifica sostanziale della volumetria consentita che sale a mc 9.430. Tale valore è però puramente teorico. Del resto già nel testo adottato veniva detto che il volume che potrà realizzato veramente è quello risultante dalla selezione delle parti da conservare e demolire, nel rispetto del valore storico architettonico segnalato dalla qualificazione di "archeologia industriale" e dell'altezza delle eventuali costruzioni con riferimento alle architetture industriali d'epoca e all'assetto planivolumetrico tipico della zona nella quale il complesso è inserito.

Si chiarisce anche che, se pur in termini generali, perché sarà il progetto a determinarlo sulla base delle condizioni e dei problemi elencati nel Documento di Piano, è auspicabile una suddivisione in parti uguali tra funzioni residenziali e extraresidenziali.

- c) La richiesta di stralciare dal perimetro del Piano attuativo l'immobile identificato catastalmente al mappale 169 in quanto già recuperato autonomamente è invece giustificata.

Si propone perciò di accogliere la richiesta di modificare conseguentemente le tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole (**vedi stralcio allegato**)

- d) L'immobile individuato catastalmente al mappale 198, di cui si chiede ugualmente lo stralcio, non è invece inserito nel perimetro del P.I.I. indicato sulla cartografia del Documento di Piano adottato.

La richiesta quindi, non dà luogo ad alcuna modifica perché la situazione è già conforme alla domanda avanzata

**OSSERVAZIONE N. 197 del 20.04.2009 prot. n. 7458****PROPRIETA' RICHIEDENTE:****Giulio Andrea dell'Impresa di costruzioni Giulio geom. Antonio srl****UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:****non è dichiarata****IDENTIFICAZIONE CATASTALE:****non è dichiarata**1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede di :

- chiarire che non è obbligatoria la realizzazione di un piano interrato da adibire a parcheggio
- esplicitare i parametri urbanistici e in particolare il Rapporto di copertura
- aumentare la superficie di vendita ammissibile per la media struttura a mq 800

2 Stato di fatto

Anche se nell'osservazione non è indicata l'ubicazione delle aree oggetto dell'osservazione, si comprende, grazie ai riferimenti in essa contenuti , che si tratta degli immobili dismessi ex Consoda, nella zona della cosiddetta "darsena" del Villorosi e della vecchia casa cantoniera di controllo del Canale.

3 Classificazione dell'area nel P.R.G. vigente e nel P.G.T. adottato

Nel P.R.G. vigente l'area è classificata parte come Zona B11 numero 5, produttivo trasformabile in residenza, ricettivo alberghiero, direzionale, commerciale, ecc. e parte come Zona B (edificio della casa cantoniera).

Nel P.G.T. adottato l'area è classificata come P.I.I. n. 24 per la realizzazione di servizi commerciali e alla persona, compreso nell'Ambito di incentivazione dei suddetti servizi

**CONTRODEDUZIONE**

## a) parcheggio e posti auto

- a1) La dotazione di parcheggi e posti auto deve soddisfare il disposto degli artt. 6 e 12 delle N.T.A. del Piano delle Regole, che prevedono rispettivamente il 100% della SIp da destinare all'uso pubblico e 1 mq ogni 7 mc di volume virtuale da adibire a posti auto privati.
- a2) La norma in sé non obbliga ad interrare i parcheggi e/o i posti auto
- a3) Il luogo ha un'elevata qualità storico-paesaggistica grazie alla vicinanza al Canale Villorosi e in particolare ad uno dei suoi tratti più suggestivi.
- a4) La casa cantoniera del Villorosi è identificata all'art. 15 delle N.T.A. del Piano delle Regole, come una architettura civile non residenziale, da tutelare
- a5) La darsena e la rampa di discesa sul fondo del Canale Villorosi sono identificati al citato art. 15 come manufatti idraulici da tutelare
- a6) Il Documento di Piano al Capitolo *Caratteristiche e obiettivi dei P.I.I.* prevede tra gli obiettivi assegnati al P.I.I. n. 24 la costruzione di un ponte ciclopedonale sul Villorosi e, tra gli elementi della composizione architettonica, la ripavimentazione storica dell'area.
- a7) Non si può che convenire che il progetto di recupero di quest'area debba prevedere la formazione di una piazza pedonale integrata con l'alzaia del Canale, in modo che l'accesso del personale e degli automezzi di servizio alle attività, utilizzi solo il lato dell'area rivolto verso il confine ovest
- a8) ne consegue che non sarà possibile occupare lo spazio in piano all'aperto (esterno agli edifici) se non in minima parte, per allestire i parcheggi pubblici e i posti auto privati che l'insediamento richiede ai sensi dei citati artt. 6 e 12

In massima parte i parcheggi pubblici e i posti auto privati dovranno, quindi, essere interrati sotto l'edificio commerciale e/o se all'esterno dovranno essere interrati o seminterrati in modo 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 e via Villoresi.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere questa richiesta dell'osservante.

L'osservazione ha però messo in evidenza che è opportuno chiarire la norma, conseguentemente si riportano le indicazioni progettuali cui sopra nel testo del citato paragrafo della Relazione del Documento di Piano.

b) Parametri urbanistici

Alla luce della complessità dei problemi connessi alla progettazione dell'intervento (vedi anche il punto precedente), si è ritenuto più utile descrivere le caratteristiche che dovrà avere il nuovo edificio da realizzare in sostituzione di quello preesistente, piuttosto che fissare parametri che possono risultare inadatti o persino errati, rispetto agli obiettivi proposti.

In tal modo si consente di interpretare con più libertà le linee guida fissate dal Documento.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere questa richiesta dell'osservante che, oltretutto, sembra autolesionistica.

c) aumento della superficie di vendita

La motivazione con cui l'osservante sostiene la richiesta di aumentare da 600 a 800 mq la superficie di vendita per la media struttura è poco significativa.

Indipendentemente da questa considerazione l'Ufficio comunale competente in materia di commercio, ritiene che una superficie di vendita di 800 mq sia più adatta per lo sviluppo di medie strutture di vendita.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere questa richiesta dell'osservante.

Conseguentemente si modificano l'art. 19 e gli altri articoli delle N.T.A. del Piano delle Regole e i paragrafi della Relazione del Documento di Piano nei quali compare l'indicazione della superficie di vendita massima consentita per le nuove medie strutture di vendita o per l'ampliamento di quelle esistenti .

**OSSERVAZIONE N. 217 del 22.04.2009 prot. n. 7637**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Seratoni Dario Cave Seratoni snc**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via della Valle e via Ponte Castano**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 14 mapp. 138, 35, 37, 86, 87, 56, 58, 59, 241, 245**

1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede di recepire, in quanto prescritte, secondo l'osservante, dagli strumenti di pianificazione sovracomunale (Piano cave 2006 Decreto VIA 2008 – Approvazione ATE G1/2009) le seguenti richieste:

trasformazione urbanistica a destinazione residenziale dell'area a sud-ovest dell'ATE G1 con una SIp di mq 12.500, un indice di copertura massima pari al 15% della St, un indice di permeabilità pari all'85% della St e un'altezza massima degli edifici di 2 piani fuori terra oltre al sottotetto

mantenimento delle preesistenti (P.R.G.) destinazioni urbanistiche ricettivo/alberghiero, spettacolo, attività private a carattere comunitario, attività private per ricovero e custodia di autoveicoli e attività commerciali al dettaglio, per l'area prospiciente via Molinara (della Valle) con una SIp non residenziale di mq 3.550

attuazione con un Piano esecutivo sovracomunale comprendente i Comuni di Castano Primo e Nosate, avente superficie territoriale di mq 55.300 suddivisi tra il Comune di Nosate (mq 15.300) e il Comune di Castano (mq 40.000) di cui 30.600 inseriti nel perimetro dell'ATE G1 e 9.400 esterni al Piano cave ma all'interno dell'I.C..

2 Classificazione dell'area nel P.R.G. vigente e nel P.G.T. adottato

L'area è classificata nel P.R.G. vigente zona CC assoggettata a Piano esecutivo con destinazione 30% residenziale e 70% extraresidenziale. La gran parte del PA è stata congelata perché compresa nel vigente Piano cave provinciale.

All'esterno del Piano cave è rimasta efficace la parte del Piano esecutivo ricadente all'interno del perimetro di Iniziativa Comunale I.C. del Parco.

Nel P.G.T. adottato l'area interna al Piano cave è stata rinviata all'azzoneamento e alla normativa dello stesso, mentre quella all'esterno ma compresa nell'I.C. è classificata agricola E 2.1.

Il PTC della Provincia individua, in corrispondenza della zona sud dell'I.C., comprendendo anche una parte di area all'interno del Piano cave, un varco ecologico di cui all'art. 59 delle NdA del PTCP.

Il PTC del Parco (Piano di settore della rete buffer) individua un corridoio ecologico che attraversa nella parte mediana, in direzione est-ovest, la zona I.C. compresa all'interno del Piano cave.

**CONTRODEDUZIONE**

Le aree si trovano all'interno dell'Ambito Territoriale Estrattivo (ATE) G1 Ponte Castano CST1 del vigente Piano provinciale Cave- Settore sabbia e ghiaia.

La richiesta dell'osservante si limita all'area identificata con i mappali in oggetto. Invece l'area presa in considerazione nel provvedimento dirigenziale provinciale e nella presente controdeduzione si estende a tutti i terreni sino alla via Turbighina appartenenti anche alla soc. Malpaga srl.

La parte ricadente all'interno del perimetro di una delle zone di iniziativa comunale orientata (I.C. dell'art. 12 NdA .del PTC del Parco del Ticino) era classificata dal P.R.G. previgente all'adozione del P.G.T. come zona CC (art. 28 N.T.A.) regolata come segue:

- le destinazioni d'uso ammesse erano ricettivo alberghiera, per lo spettacolo, per attività private di ricovero e custodia di autoveicoli e quella residenziale ma solo nel limite massimo del 30% della superficie di pavimento del progetto;
- la superficie lorda di pavimento prevista era di mq 16.000, di cui residenziali massimo mq 4.800 (pari a mc 14.400) e i restanti mq 11.200 (pari a mc 33.600) per tutte le altre destinazioni ammesse, realizzabile solo previa approvazione di un Piano esecutivo;
- altezza massima definita dal Piano esecutivo;
- rapporto di copertura 60%.

L'inserimento nel vecchio Piano cave provinciale le cui previsioni prevalevano su quelle comunali, aveva comunque già variato, annullandola, la pianificazione comunale come zona CC.

La pianificazione di scala sovracomunale, cioè i Piani Territoriali di Coordinamento del Parco del Ticino e della Provincia di Milano, contengono previsioni che limitano l'uso edificatorio di queste aree, perché impongono, in particolare, la conservazione di passaggi liberi da rinaturare:

- il PTC del Parco prevede un corridoio della rete buffer
- il PTC della Provincia prevede un varco ecologico (art. 59 N.T.A.)

La situazione non è cambiata a seguito dell'approvazione del nuovo Piano cave provinciale, perché le aree sono state nuovamente ricomprese nel perimetro della cava, anche quelle cavate e ricolmate. A tale proposito il Piano Regolatore dell'Ambito (allegato A alla normativa tecnica della deliberazione regionale con cui è stato approvato il Piano cave) prevede che l'escavazione si sviluppi verso nord in territorio di Nosate e verso est, in territorio di Castano e destina a impianti e stoccaggio per l'attività di cava le aree sulle quali il P.R.G. aveva invece previsto il PA. Permette, comunque, che nel progetto di recupero ambientale del settore sud-ovest sia prevista un'area di sviluppo residenziale.

Il progetto della Gestione Produttiva dell'ATE, che è stato approvato con disposizione n. 99/2009 del 11.03.2009 dal Direttore del Settore risorse idriche, cave e acque superficiali della Provincia, contiene anche le planimetrie e le sezioni del Progetto di recupero ambientale e enuncia, al punto 4, le finalità che dovranno essere perseguite per garantire un corretto inserimento paesistico degli interventi di recupero e, al punto 5, le prescrizioni da rispettare nel caso dell'ipotizzato recupero insediativo oltre a richiamare il rispetto dovuto a tutte le prescrizioni dettate dalle vigenti normative urbanistiche (leggasi P.G.T., PTCP e PTC del Parco del Ticino).

L'approvazione della disposizione dirigenziale provinciale e il riassetto degli impianti e delle vasche di decantazione (trasferiti in altra zona dell'Ambito), hanno fatto venir meno la condizione che impediva l'esercizio della pianificazione comunale per normare il recupero con lo sviluppo residenziale superando anche la difformità con il Piano Regolatore dell'Ambito allegato allo stesso Piano cave circa l'uso del settore sud-ovest.

Conseguentemente possono essere pianificate dal Comune sia le aree del recupero ambientale che rientrano all'interno dell'I.C. sia quelle all'esterno dell'I.C. per la parte che il progetto della gestione produttiva dell'ATE destina rispettivamente a sviluppo residenziale e a parco pubblico, traducendo in norma le finalità e le previsioni contenute al riguardo nei citati punti 4 e 5 della Disposizione dirigenziale provinciale del 11.03.2009.

*Viabilità principale e coordinamento con la pianificazione circostante. Altri elementi da considerare.*

L'ambito nel quale è previsto il recupero ambientale mediante lo sviluppo residenziale, confina ad ovest con la Strada provinciale n. 146 che costeggia il canale industriale e a sud con via della Valle. L'accesso all'Ambito dovrà avvenire dalla via Nosate che in precedenza era utilizzata per l'accesso degli automezzi alla cava e ora non sarà più impegnata a questo scopo perché i mezzi entreranno solo dalla via Turbighina (per Tornavento).

Gli accessi pedonali e ciclabili al futuro parco potranno avvenire sia da sud che da ovest, escludendo la via Turbighina, almeno sino a quando non saranno eliminati gli impianti di estrazione che occupano temporaneamente, ma almeno per altri dieci anni, l'angolo sud-est e il lato est del futuro parco.

La pianificazione attuativa dovrà tenere conto e coordinarsi con il P.I.I. 28 la cui relativa area di compensazione Abbinata 28.1, completa il Parco pubblico.

La pianificazione attuativa dovrà avere i contenuti e la forma di un Piano esecutivo unitario sovracomunale, redatto congiuntamente con Nosate e approvato ai sensi degli artt. 12, 81 e 82 delle N.T.A. del PTC Provinciale.

Trattandosi di area assimilabile a produttiva dismessa, gli interventi dovranno essere preceduti dalle indagini preliminari sullo stato di salubrità dei suoli e, in caso di contaminazione accertata, dal piano di caratterizzazione e di bonifica.

Dovranno essere osservati i limiti di rispetto, arretramenti e attenzione dell'art. 14 N.T.A. del Piano delle Regole, in particolare quelli derivanti dalla presenza di un elettrodotto che attraversa l'area del futuro parco.

Dovranno essere osservate le prescrizioni dell'art. 15 N.T.A. del Piano delle Regole per l'area evidenziata a rischio archeologico.

Dovranno essere osservate le norme idrogeologiche dell'art. 16 N.T.A. del Piano delle Regole.

#### *Obiettivi della pianificazione attuativa*

L'obiettivo è quello del recupero ambientale delle aree cavate poste ad ovest della via Turbighina (parte SERATONI CAVE in Comune di Castano) e della creazione su tali aree escludendo la parte che sarà recuperata a residenza, di un parco pubblico, con il lago al centro, che comprenda anche l'area esterna al perimetro di cava, tra questo e via della Valle.

La possibilità di realizzare l'intervento residenziale è subordinato:

- alla predisposizione del progetto generale esecutivo di fruizione del parco pubblico e delle relative opere che dovranno risultare compatibili con il progetto di recupero ambientale allegato al progetto di gestione produttiva dell'ATE;
- alla realizzazione delle opere del primo stralcio del progetto di cui al punto precedente e alla cessione gratuita delle relative aree individuate sulla tavola 0b del Piano delle Regole (compensazione 1 e parte compensazione 3), grazie alla quale potrà essere costruito sino al 50% del volume assegnato. Il volume rimanente potrà essere realizzato anch'esso, nella stessa percentuale con cui saranno costruite le parti successive del parco pubblico e cedute le relative aree (compensazione 2 e parte compensazione 3).

Dovrà essere garantito un corretto inserimento paesistico degli interventi di recupero nella salvaguardia dei valori paesistici e ambientali e, conseguentemente, perseguite le seguenti finalità:

- alta permeabilità dei suoli ed elevata dotazione di impianti arboreo-arbustivi di tutta l'area indicata a recupero insediativo in coerenza, per modalità realizzative e scelta delle specie, agli impianti vegetazionali concordati con il Parco del Ticino per il recupero ambientale dell'ambito estrattivo complessivo, nonché al "Repertorio B" allegato al PTCP vigente. Dovrà essere prevista la realizzazione di una fascia boscata (larghezza minima 25 m) di potenziamento del corridoio ecologico e salvaguardia del varco, indicato dal PTCP vigente, all'interno del perimetro ATE G1, nella porzione meridionale dell'area oggetto di insediamento residenziale. Per garantire la funzionalità ecologica deve essere mantenuta una significativa fascia arboreo-arbustiva (larghezza media non inferiore a 15m) in direzione ovest-est nella zona centrale di detta area (considerando anche la parte in Comune di Nosate).

Queste fasce dovranno essere cedute dall'operatore al Comune alla stipula della Convenzione;

- gli insediamenti residenziali dovranno essere a bassa densità e bassa incidenza percettiva. La permeabilità dei suoli dovrà essere molto elevata, corrispondente ad almeno l'85% dell'area posta all'interno del perimetro di cava e del perimetro I.C.. L'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a quanto indicato dalla normativa del Parco del Ticino per le zone agricole e forestali art. 9.G.9 delle N.T.A. del PTC del Parco, cioè mt 8. Gli interventi edificatori dovranno

rispettare una distanza minima dal ciglio della strada adiacente al canale industriale, non inferiore a 22 (15 superficie fondiaria + 7 distanza dal confine fondiario), entro cui dovranno essere previste idonee opere di mitigazione ambientale. Dovranno essere evitati eccessivi allineamenti tendenti alla creazione di barriere all'interno del comparto e gli ambiti boscati al contorno dovranno essere opportunamente salvaguardati, mediante la realizzazione di spazi a verde con funzione filtro. Le superfici non edificate ne pavimentate come viabilità e parcheggi, dovranno essere filtranti in modo profondo, progettate in maniera integrata rispetto alla progettazione degli spazi costruiti, prevedendo la messa a dimora delle piante già dalle prime fasi di realizzazione delle opere. Dovrà essere prevista per gli interventi edificatori elevata qualità architettonica al fine della migliore armonizzazione nel contesto e il minimo impatto percettivo a salvaguardia delle significative visuali esistenti.

A tal fine lo stile architettonico degli edifici e i materiali dovranno essere quelli degli insediamenti e delle costruzioni tradizionali presenti nella valle.

#### Ambito di completamento 31 della cava

Volume assegnato all'Ambito

V = mc 23.000

Il volume su indicato non è definitivo ma solo stimato utilizzando la seguente metodologia:

#### all'interno del perimetro di cava

- la superficie non permeabile massima è mq 3.890 (pari al 15% dell'area di proprietà compresa nel perimetro di cava e nel perimetro I.C.);
- la superficie coperta dagli edifici è di circa mq 3.115 (pari all'80% di quella non permeabile, ipotizzando che il restante 20% sia utilizzato per la realizzazione della viabilità, dei parcheggi e di altre superfici impermeabili);
- la superficie fondiaria massima è di mq 18.750. Ne consegue che il Rapporto di copertura Rc è del 17% circa ( $3.115 : 18.750 = 16,61$ );
- l'altezza massima degli edifici è di mt 8, calcolata come al successivo paragrafo "Altezza degli edifici";
- ipotizzando che, data l'altezza massima, sia possibile realizzare unicamente due piani abitabili fuori terra, il volume massimo ottenibile risulta dal seguente calcolo:  
Sc mq 3.115 x h virtuale mt 6 = mc 18.690.

#### all'esterno del perimetro di cava

- superficie di proprietà all'interno dell'I.C. = mq 7.033;
- indice dell'edificazione da concentrare sulla superficie fondiaria = 0,5 mc/mq;
- volume = mc 3.516 (mq 7.033 x 0,5)

Complessivamente il volume risulta di mc 22.206 (18.690 + 3.516) che nella stima è stato arrotondato a mc 23.000.

E' comunque approvabile un progetto con volume superiore a mc 23.000 e Rc superiore al 17% purchè compilato nel rispetto della massima superficie non permeabile del 15% dell'area di proprietà all'interno del perimetro di cava e dell'I.C., dell'altezza massima dei fabbricati di mt 8, calcolata come al successivo paragrafo "Altezza degli edifici" e della superficie fondiaria massima dei lotti di mq 18.750.

Vale, però, anche il contrario e cioè il volume massimo consentito si riduce se tale è il risultato dell'applicazione dei suddetti parametri di non permeabilità, altezza e superficie fondiaria.

L'intero volume o parte di esso sarà realizzabile solo se preventivamente sarà stata realizzata la medesima percentuale di superficie del parco pubblico e del progetto di recupero ambientale e cedute le relative aree e, in ogni caso, solo dopo che sia stata realizzata dal soggetto attuatore almeno la compensazione 1 e parte della compensazione 3 individuata sulla cartografia del Piano delle Regole

#### Altezza degli edifici

H = mt 8. A differenza di quanto indicato al precedente art. 3, l'altezza si misura, ai sensi dell'art. 9.G.9 lettera b) delle NdA del PTC del Parco del Ticino, cioè dal piano naturale del terreno

all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura. In caso di copertura inclinata si assume il valore medio tra il colmo e l'imposta della falda.

Fattibilità geologica

classi di fattibilità geologica dell'art. 16.3 N.T.A. Piano delle Regole:

- area a pericolosità sismica locale
- classe di fattibilità 2c
- classe di fattibilità 3c

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione e conseguentemente si modificano:

- le tavole del Piano delle Regole e del Documento di Piano (**vedi stralcio allegato**)
- i paragrafi Modalità d'intervento, Destinazione d'uso, Contesto e obiettivi, Superficie fondiaria e Compensazione del consumo del suolo, Rapporto di copertura, Permeabilità, Volume e altezze riferiti all'Ambito 31 della cava e compensazioni 1, 2 e 3 abbinati dell'art. 35 e dell'art. 45 delle N.T.A. del Piano delle Regole
- il punto 3 del Capitolo Obiettivi generali del Piano di governo del Territorio della Relazione del Documento di Piano.



**OSSERVAZIONE N. 221 del 22.04.2009 prot. n. 7733**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Iandiorio Vito presidente della società Osirc spa**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Tintoretto**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 12 mapp. 194**

1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede di:

1.1 eliminare la previsione della strada di circonvallazione est che attraversa in senso nord-sud l'area dell'osservante

1.2 eliminare l'Ambito di trasformazione del territorio n. 21 perché concede un indice edificatorio troppo basso ma allo stesso tempo concentra il volume su aree limitate così che le tipologie edilizia saranno diverse e opposte a quelle sin qui conosciute. Inoltre è troppo vasto e incontrerà difficoltà per ottenere la compartecipazione degli altri proprietari coinvolti.

1.3 classificare in alternativa l'area per edificare villette a schiera, come già avvenuto sul lotto confinante e, in subordine, ridurre l'estensione dell'Ambito

2 Stato di fatto

Si tratta di un terreno libero incolto

3 Classificazione dell'area nel P.R.G. vigente e nel P.G.T. adottato

L'area è classificata nel P.R.G. vigente come agricola e nel P.G.T. adottato come viabilità (circonvallazione est).

**CONTRODEDUZIONE**

a) In seguito alle osservazioni presentate dal Parco del Ticino e dalla Provincia, la circonvallazione est viene indicata nella Relazione del Documento di Piano solo come ipotesi, rappresentata sulle tavole del P.G.T. con una simbologia schematica che rinvia la definizione della fattibilità dell'opera e, in caso affermativo, la definizione del tracciato e delle caratteristiche alla fase della pianificazione attuativa degli Ambiti 20 e 21.

b) Gli obiettivi generali del Documento di Piano e quelli più specifici dei singoli Ambiti di trasformazione del territorio e di Completamento urbanistico, in primo luogo quelli che comportano la tutela e la valorizzazione e/o l'acquisizione delle relative aree (o asservimento all'uso pubblico o altra servitù), sono perseguibili e realizzabili solo se ciò è reso possibile da modalità di attuazione convenzionata che portino alla cessione gratuita di tali aree (o asservimento all'uso pubblico) oltre che al reperimento dei finanziamenti per realizzare le opere.

Per ottenere questo risultato le aree devono essere valorizzate dal punto di vista immobiliare, ma, nel caso in cui la capacità insediativa loro attribuita venisse realizzata in loco o su altre aree che devono essere tutelate, si verificherebbe la distruzione degli obiettivi del Piano che richiedono l'uso delle stesse aree.

La questione si risolve trasferendo la capacità attribuita alle aree da utilizzare come verde, servizi e parcheggi o viabilità nelle aree fondiarie di concentrazione edificatoria indicate sulle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole. In tal modo si ottengono i quattro risultati necessari:

- la valorizzazione immobiliare uniforme e diffusa (perequata)
- la riduzione del consumo del suolo a scopo edificatorio
  - il reperimento delle aree e delle risorse finanziarie per realizzare gli obiettivi del Documento

- la realizzazione di tipologie edilizie più compatte, tecnologicamente più evolute e maggiormente eco-compatibili

Se accolta l'osservazione avrebbe invece come effetto diretto di impedire la realizzazione della viabilità

La realizzazione del Piano si ottiene conservando libere le aree necessarie per realizzare la viabilità e le relative fasce di rispetto e mitigazione ambientale individuate sulle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole, acquisendole in cessione gratuita e tutelando, ove esistenti, o potenziando e riqualificando, ove mancano, le alberature e l'altra vegetazione che i progetti esecutivi delle opere indicheranno, con i finanziamenti provenienti dagli interventi edificatori previsti sulle aree fondiarie edificabili.

Il P.G.T. consente di realizzare tutto ciò senza sottrarre completamente l'edificazione alle aree che devono svolgere questa funzione, ma semplicemente riducendola e trasferendola in altre zone poste all'interno dello stesso Ambito di pianificazione unitaria.

- c) Il Piano attuativo può essere presentato dal o dai proprietari costituiti in Consorzio che rappresentino almeno la maggioranza assoluta del valore degli immobili compresi nel Piano attuativo, in base all'imponibile catastale (art. 12.4 L.R. 12/2005) e non della superficie dell'Ambito.

Questo può cambiare le considerazioni pessimistiche formulate dall'osservante sull'impossibilità di accordarsi con gli altri proprietari. Se però non fosse così, l'art. 10 delle N.T.A. del Piano delle Regole, quando la pianificazione esecutiva viene attuata a mezzo di un Programma Integrato di intervento (nel caso dell'Ambito 21 ciò è ammesso) permette al proponente di negoziare alcuni aspetti e contenuti del Piano attuativo tra i quali vi è anche il frazionamento dell'unità minima di progettazione, cioè la suddivisione dell'Ambito in due o più sotto-Ambiti, a condizione che vengano garantiti i limiti e i requisiti elencati ai punti 2.3 e 3.3 del citato art. 10.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere l'osservazione.

**OSSERVAZIONE N. 227 del 23.04.2009 prot. n. 7793**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Chiodini Maurizio delle Industrie Chiodini srl**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**strada vicinale miorina**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 22 (erroneamente indicato 5 dall'osservante) mapp. 49, 50**

1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede di inserire anche il mapp. 50 nell'area di compensazione 2 abbinata all'Ambito 20. L'osservante sbaglia perché è solo il vertice nord-ovest del mappale 49 che è compreso nella compensazione 2 abbinata all'Ambito 20. Il resto del mappale 49 e il mappale 50 sono invece inseriti nell'Ambito di trasformazione urbanistica n. 20.

2 Stato di fatto

Si tratta di due aree libere adiacenti.

Il mapp. 49 è alberato mentre il mapp. 50 è coltivato. Entrambi sono importanti dal punto di vista naturalistico-paesistico perché si trovano a ridosso della sponda del Canale Villoresi

3 Classificazione dell'area nel P.R.G. vigente e nel P.G.T. adottato

Nel P.R.G. vigente entrambe le aree sono vincolate a standard di verde decaduto per la scadenza del termine quinquennale senza che sia intervenuta l'acquisizione né l'inserimento in un Piano attuativo approvato; tranne il vertice sud-ovest, che è azzonato agricolo.

Nel P.G.T. adottato entrambe le aree sono inserite nell'Ambito di trasformazione territoriale 21, tranne il vertice sud-ovest che è inserito nell'area di compensazione 2 dell'Ambito di trasformazione 20.

**CONTRODEDUZIONE**

La proposta è di interesse pubblico perché consente di ampliare di circa 5.400 mq le acquisizioni per la formazione del Parco del Villoresi e di estendere il fronte lungo il Canale di ulteriori 100 metri.

L'esame dell'osservazione ha dato modo di verificare che la perimetrazione che divide l'Ambito di trasformazione 20 dall'area di compensazione 2 abbinata all'Ambito di trasformazione 20, taglia il piccolo mappale 49 cosicché le aree dell'osservante ricadono in parte nella compensazione 20 e la stragrande maggioranza nell'Ambito di trasformazione 20.

Si modifica quindi il perimetro nel tratto in cui i due Ambiti sono accostati, cosicché il mapp. 49 ricada unicamente nell'Ambito di trasformazione 20.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere l'osservazione ed anche di inserire l'intero mapp. 49 nell'Ambito di trasformazione 20.

Conseguentemente si modificano le tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole (**vedi stralcio allegato**).

**OSSERVAZIONE N. 229 del 24.04.2009 prot. n. 7847**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Bonza Carlo proprietario dell'industria Costruzioni Meccaniche Gianni Bonza srl**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via della Valle**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 14 mapp. 95**

1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede di:

estendere anche all'area di sua proprietà dell'osservante la possibilità di realizzare una copertura sino al 75% della Sf, come nelle altre zone produttive del paese;

1.2 eliminare l'errore nella individuazione dell'area effettivamente adibita all'attività produttiva, classificando B8 anche la sottile striscia a nord-ovest, che è stata invece classificata agricola.

L'osservante non lo fa rilevare, ma l'errore si ripercuote anche sul perimetro della zona di Iniziativa Comunale I.C. del Parco.

1.3 cambiare la classe acustica da 4 a 5

**CONTRODEDUZIONI**

a) La ragione per cui nella Zona B8 produttiva in località al Monte tutti gli indici e i parametri (non solo il Rapporto di copertura) sono inferiori a quelli della stessa Zona B8 nel centro urbano (tranne le alberature da porre a dimora che sono, invece, il doppio) risiede nel fatto che questa zona I.C. è adiacente ad un ambito di rilevanza naturalistica individuato dal PTC della Provincia alla zona C2 agricolo e forestale di interesse paesaggistico del Parco e deve conservare un peso insediativo minore, nonché un miglior impatto visivo perché prospetta anche su via della Valle che è un percorso classificato dal PTC della Provincia come di interesse paesistico.

La richiesta non viene accolta.

b) La segnalazione circa l'inesatta individuazione dell'area di pertinenza dell'azienda corrisponde effettivamente ad un errore, se pur di poca rilevanza.

La richiesta viene dunque accolta.

c) La decisione in merito alla classificazione acustica è rimessa alle controdeduzioni alle osservazioni al Piano di Zonizzazione acustica, al cui estensore è stata trasmessa anche la presente proposta di riassetto

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere l'osservazione limitatamente al precedente punto b.

In conseguenza di ciò si modificano le tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole **(vedi stralcio allegato)**.

**OSSERVAZIONE N. 230 del 24.04.2009 prot. n. 7848**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Paccagnini Maria Luisa, Gianmarco e Maria Bambina**

**Malosetti Enrica**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Tiepolo, confluenza via Olimpiadi/Guercino**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 8 mapp. 4, 446, 447, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459**

1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede di:

inserire l'area degli osservanti in un P.I.I. con destinazione d'uso residenziale, la cui estensione sia limitata alle sole aree degli osservanti, per costruire villette uni-bifamiliari con l'indice della Zona B3.3 (1,8 mc/mq)

in subordine, riconoscere all'Ambito 28 la stessa capacità insediativa prevista dal P.R.G. vigente, cioè mq 21.900 di SIp produttiva e frazionare l'Ambito in due parti a nord e a sud di via Tiepolo

eliminare il vincolo di coordinamento con l'Ambito 23 e l'obiettivo di realizzare la linea di connettività ambientale.

2 Stato di fatto

Si tratta di un'area libera fittamente boscata.

3 Classificazione dell'area nel P.R.G. vigente e nel P.G.T. adottato

Nel P.R.G. vigente l'area è classificata parte produttiva D2 e parte a standard di servizi subordinata alla predisposizione di un PL che non è stato approvato.

Nel P.G.T. adottato l'area è classificata parte come superficie fondiaria produttiva e parte come verde, servizi e parcheggi compresa interamente nell'Ambito di completamento produttivo del tessuto urbano consolidato n. 28. Una piccola parte è interessata dalla rotatoria e dal tratto di raccordo stradale tra via Olimpiadi e via per Oleggio, che la società Ferrovie Nord Milano deve realizzare nell'Ambito del potenziamento della sua linea ferroviaria.

**CONTRODEDUZIONE**

a) Come spesso accade per le zone che si trovano nel mezzo di insediamenti produttivi e residenziali, si manifestano valutazioni opposte tra coloro che optano per sviluppare una o l'altra destinazione d'uso. In questo caso la scelta migliore sarebbe la conservazione dell'area libera interposta per consolidare la zona filtro alberata. L'acquisizione di aree così vaste, però non è sostenibile economicamente per il Comune. Inoltre il consolidamento e l'ampliamento della zona industriale a nord del campo sportivo è ormai una scelta definitiva perché deriva dal precedente P.R.G. e non si vuole rimetterla in discussione, come fanno invece gli osservanti proponendo di realizzare in alternativa un insediamento residenziale.

b) Gli obiettivi generali del Documento di Piano e quelli più specifici dei singoli Ambiti di trasformazione del territorio e di Completamento urbanistico, in primo luogo quelli che comportano la tutela e la valorizzazione e/o l'acquisizione delle relative aree (o asservimento all'uso pubblico o altra servitù), sono perseguibili e realizzabili solo se ciò è reso possibile da modalità di attuazione convenzionata che portino alla cessione gratuita di tali aree (o asservimento all'uso pubblico) oltre che al reperimento dei finanziamenti per realizzare le opere.

Per ottenere questo risultato le aree devono essere valorizzate dal punto di vista immobiliare, ma, nel caso in cui la capacità insediativa loro attribuita venisse realizzata in loco o su altre aree che devono essere tutelate, si verificherebbe la distruzione degli obiettivi del Piano che richiedono l'uso delle stesse aree.

La questione si risolve trasferendo la capacità attribuita alle aree da utilizzare come verde, servizi e parcheggi nelle aree fondiarie di concentrazione edificatoria indicate sulle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole. In tal modo si ottengono i quattro risultati necessari:

- la valorizzazione immobiliare uniforme e diffusa (perequata)
- la riduzione del consumo del suolo a scopo edificatorio
- il reperimento delle aree e delle risorse finanziarie per realizzare gli obiettivi del Documento
- la realizzazione di tipologie edilizie più compatte, tecnologicamente più evolute e maggiormente eco-compatibili

Se accolta l'osservazione avrebbe invece come effetto diretto di far mancare la superficie a verde necessaria per la realizzazione delle fasce di mitigazione che separino il produttivo dalle abitazioni e che devono, invece, rimanere libere ed essere attrezzate a verde piantumato.

La realizzazione del Piano si ottiene conservando libere a verde le aree filtro e della linea di connettività ambientale verso le case vicine e il centro sportivo a sud, individuate sulle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole, acquisendole in cessione gratuita e tutelando, ove esistenti, o potenziando e riqualificando, ove mancano, le alberature e l'altra vegetazione che i progetti esecutivi delle opere indicheranno, con i finanziamenti provenienti dagli interventi edificatori previsti sulle aree fondiarie edificabili.

Il P.G.T. consente di realizzare tutto ciò senza sottrarre completamente l'edificazione alle aree che devono svolgere questa funzione, ma semplicemente riducendola e trasferendola in altre zone poste all'interno dello stesso Ambito di pianificazione unitaria.

- c) Non si comprende perché dovrebbe essere eliminato il coordinamento con l'Ambito 23, altrettanto interessato alla realizzazione della zona filtro.
- d) Il Piano attuativo può essere presentato dal o dai proprietari costituiti in Consorzio che rappresentino almeno la maggioranza assoluta del valore degli immobili compresi nel Piano attuativo, in base all'imponibile catastale (art. 12.4 L.R. 12/2005) e non della superficie dell'Ambito.

Questo può cambiare le considerazioni pessimistiche formulate dall'osservante sull'impossibilità di accordarsi con gli altri proprietari. Se però non fosse così, l'art. 10 delle N.T.A. del Piano delle Regole, quando la pianificazione esecutiva viene attuata a mezzo di un Programma Integrato di intervento (nel caso dell'Ambito 28 ciò è ammesso) permette al proponente di negoziare alcuni aspetti e contenuti del Piano attuativo tra i quali vi è anche il frazionamento dell'unità minima di progettazione, cioè la suddivisione dell'Ambito in due o più sotto-Ambiti, a condizione che vengano garantiti i limiti e i requisiti elencati ai punti 2.3 e 3.3 del citato art. 10.

- e) Quanto alla richiesta di riproporre nell'Ambito 18 la stessa capacità insediativa del P.R.G. vigente, cioè mq 21.900 di Slp, l'osservazione ha dato modo di verificare le modalità con cui era stata determinata.

La questione è stata esaminata e controdedotta con l'osservazione n. 11 a seguito della quale la Slp è stata comunque aumentata a mq 16.800.

A seguito di un errore riguardante l'attribuzione della Slp all'Ambito 19 si è ritenuto opportuno riesaminare la capacità edificatoria attribuita anche agli altri Ambiti di completamento e di trasformazione produttivi, innanzitutto per verificare se fossero state effettivamente riprese le previsioni insediative degli ex PA non approvati e in caso contrario perché ciò fosse accaduto.

Si è visto che applicando il Rapporto di copertura max del 60% per utilizzare completamente la Slp attribuita dal P.R.G., si sarebbero dovuti costruire edifici industriali con 2 piani fuori terra. E' noto che una tale tipologia costruttiva non è molto diffusa nelle costruzioni industriali che solitamente sono disposte solo al piano terra, con superfici destinate ad uffici e altri servizi al piano superiore molto limitate sia per estensione che per frequenza.

Il P.G.T. si era orientato quindi verso un dato più realistico, ma poiché le osservazioni presentate pretendono il ripristino delle quantità originarie a prescindere che dalla loro effettiva utilizzabilità, non c'è motivo di non seguirli su questa strada.

La capacità insediative degli Ambiti è stata perciò rivista utilizzando il criterio di soddisfare la Sc.

L'estensione della superficie fondiaria dell'Ambito 28 si è però ridotta nel P.G.T. adottato rispetto a quella dell'ex PA 18 da mq 18.000 a mq 14.000 circa e quindi non permette comunque di sviluppare una SIp equivalente a quella del P.R.G.. Non è però possibile aumentare la superficie fondiaria prevista dal P.G.T. perché questa deve rimanere distaccata dalle zone residenziali poste ad est e a sud-est, come è stato ribadito anche nell'osservazione presentata dall'ASL.

Stando così le cose la SIp attribuibile al comparto è di mq 16.800 così calcolata:

Sf mq 14.000 x Rc 0,6 x 2 piani = mq 16.800.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere l'osservazione limitatamente alla richiesta di aumento della superficie lorda di pavimento (nella quantità massima sopra indicata) da realizzare nell'Ambito, prendendo atto che la correzione delle N.T.A. è già intervenuta con la controdeduzione all'osservazione n. 11.

**OSSERVAZIONE N. 231 del 24.04.2009 prot. n. 7849****PROPRIETA' RICHIEDENTE:****Società Grima srl rappresentata dall'Amministratore unico Ferrario Armando Dino****UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:****via Ariosto, via 26 Febbraio 1945 e via Madonna di Greè****IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 7 mappali 11,19,20,21,265,268 (è ormai sedime stradale della via Madonna di Greè), 272,273,274 (non figura nell'elenco ed è ormai sedime stradale della via Madonna di Greè), 275 (non figura nell'elenco ma è evidenziato sulla planimetria allegata all'osservazione ed è ormai sedime stradale della via Madonna di Greè), 276,277,281,328,329 (nell'osservazione n. 330 si indica invece che parte di questo stesso mappale è di proprietà Valli Bruno. Dalla visura catastale, resasi quindi necessaria, risulta che il mapp. 329 è intestato effettivamente alla soc. Grima e per tale ragione nei dati e nei conteggi che seguono la superficie di questo mappale è attribuita alla soc. Grima, fatti salvo ogni ulteriore verifica si rendesse necessaria) 330,332 (è ormai sedime stradale della via Ariosto) 334, 338,339.**

**1 Sintesi dell'osservazione**

Si chiede di:

- 1.1 ridurre le aree comprese nel perimetro del P.I.I. ai soli lotti identificati con i numeri 1 e 5 (ora 5.1)
- 1.2 attribuire al lotto 5 (leggasi 5.1) i seguenti indici e parametri:  
 $Sf = mq\ 19.280$ , eliminando un errore che compare nella Relazione del Documento di Piano – parte titolata Disciplina dei Programmi integrati di Intervento/capitolo Caratteristiche e obiettivi dei P.I.I. - P.I.I. n. 3 – paragrafo Volumetria di riferimento lotto 5, dove la superficie fondiaria è invece indicata in  $mq\ 4.200$   
 $V = mc\ 48.200$   
 $If = 2,5\ mc/mq$
- 1.3 consentire la permanenza dell'attività produttiva fino all'attuazione del P.I.I., subordinandola ad una impegnativa

**2 Stato di fatto dell'intero complesso della ex conceria Miramonti**

Gli immobili dell'ex Miramonti, dismessa da molti anni, sono stati frazionati in 7 lotti appartenenti ad altrettante diverse proprietà che, anche sulla base delle osservazioni presentate sono stati individuati come segue (l'estensione della superficie fondiaria non comprende i mappali che sono ormai divenuti sedime stradale da anni):

- |           |  |               |
|-----------|--|---------------|
| lotto 1   | costituito dai mappali 17,262<br>di proprietà della Manifattura Cattaneo   | St = mq 6.465 |
| lotto 2   | costituito dal mappale 14<br>di proprietà della S.I.T.A. Società Italiana Tubi d'Acciaio   | St = mq 7.617 |
| lotto 3.1 | costituito dai mappali 378,676 (che è ormai sedime stradale della via Boccaccio) 677,678 (che è ormai sedime stradale della via Ariosto) 686<br>di proprietà della ditta Officina Meccanica Valli e Merlo sas rappresentata legalmente da Valli Bruno  | St = mq 3.511 |
| lotto 3.2 | costituito dai mappali 47,140,141. Nell'osservazione n. 330 viene indicato anche il mapp 329 parte, ma dalla visura catastale, resasi necessaria perché la soc. Grima nell'osservazione n. 231, si attribuisce anch'essa la proprietà dello stesso mappale, risulta che questo è intestato alla soc. Grima. Per tale ragione nei dati e nei conteggi che |               |



seguono la superficie del mappale 329 e ciò che ne consegue,  
figura come soc. Grima St = mq 9.837

- lotto 4 costituito dai mappali 22, 23, 24, 687 (non figura nell'elenco ma si desume dalla foto aerea) di proprietà di Barlocco Liviana e della soc. Domas srl rappresentata legalmente da Doardo Massimiliano St = mq 4.263
- lotto 5.1 costituito dai mappali 11,19,20,21,265,268 (è ormai sedime stradale della via Madonna di Greè), 272,273,274 (non figura nell'elenco ed è ormai sedime stradale della via Madonna di Greè), 275 (non figura nell'elenco ma è Evidenziato sulla planimetria allegata all'osservazione ed è ormai sedime stradale della via Madonna di Greè), 276,277,281,328,329 (vedi nota lotto 3.2) 330,332 (è ormai sedime stradale della via Ariosto) 334, 338,339 di proprietà della società Grima srl rappresentata dall'amministratore unico Ferrario Armando Dino St = mq 18.619
- lotto 5.2 costituito dai mappali 109,331,333,337 di proprietà della società Interspazio 2000 srl rappresentata dall'Amministratore unico Crepaldi Gelsomino St = mq 3.491  
St = mq 53.703

Alla dismissione della conceria e al frazionamento del complesso, è seguito il riuso di alcuni lotti. Il volume residenziale corrispondente di progetto è stato calcolato con il metodo di cui al punto 1.4 lettera C dei Criteri generali del Capitolo *Disciplina dei P.I.I.* della Relazione del Documento di Piano compreso bonus ordinario 20% e bonus straordinario per incentivazione alla dismissione 30% sul valore base:

- lotto 1 nel quale vi sono un capannone adibito a deposito e una palazzina a uffici.  
Nel lotto opera la ditta Manifattura Cattaneo.  
Slp produttiva esistente in attività = mq 2.785  
Slp direzionale esistente in attività = mq 858 (429 x 2 piani)  
Volume residenziale corrispondente di progetto = mc 16.450 > 11.637  
(6.465 x 1,8)  
It = 2,54 mc/mq
- lotto 2 nel quale vi è un capannone adibito alla produzione.  
Nel lotto opera la ditta S.I.T.A..  
Slp produttiva esistente in attività con impianti "fissi" costosi da accertare = mq 3.774  
Volume residenziale corrispondente di progetto = mc 34.700 > 13.710  
(7.617 x 1,8)  
It = 4,5 mc/mq
- lotto 3.1 nel quale vi è un capannone adibito alla produzione.  
Nel lotto opera la ditta Officina Meccanica Valli e Merlo.  
Slp produttiva esistente in attività + Slp uffici all'interno del capannone = mq 1.750  
Volume residenziale corrispondente di progetto = mc 10.500 > 6.320  
(3.511 x 1,8)  
It = 2,99 mc/mq
- lotto 3.2 sul quale vi è una villa moderna con piscina all'aperto e un edificio adibito a portineria/alloggio custode e una dependance. Gli edifici e la piscina sono immersi in un parco che si estende su tutta l'area.

Slp residenziale esistente (compreso alloggio custode e dependance) = mq 1.500  
 Volume virtuale H 3 = mc 4.500  
 Considerando però la vastità e la qualità del parco il volume residenziale corrispondente di progetto è = mc 17.700 (9.837 x 1,8)

It = 1,8 mc/mq

lotto 4 nel quale vi è una villa d'epoca e un parco che si estende su tutta l'area

Slp residenziale esistente = mq 500

Volume virtuale H 3 = mc 1.500

Considerando però la vastità e la qualità del parco il volume residenziale corrispondente di progetto è mc 7.670 (4.263 x 1,8)

It = 1,8 mc/mq

lotto 5.1 sul quale vi sono numerosi fabbricati adibiti in origine alla produzione e ora dismessi e gli impianti per la depurazione delle acque reflue industriali.

Slp produttiva esistente dismessa = mq 5.363

Sui mappali 329 parte e 339 parte si estende il parco annesso alla villa padronale moderna (Valli) con un campo da tennis, delimitato da una recinzione

Superficie dell'area "parco" = mq 2.870

Volume residenziale corrispondente di progetto

relativo all'area industriale dismessa = mc 25.740

Volume residenziale corrispondente di progetto

relativo alla parte recintata annessa al parco

della villa moderna = mc 5.166

= mc 30.906

mc 30.906 < 33.514 (18.619 x 1,8)

Il volume residenziale di progetto è elevato a mc 33.510

It = 1,8 mc/mq

lotto 5.2 nel quale vi sono un capannone e l'edificio degli uffici e della direzione della ex conceria (3 piani fuori terra)

Slp produttiva esistente dismessa = mq 781

Slp direzionale esistente dismessa = mq 1.344

Volume residenziale corrispondente di progetto = mc 8.570 > 6.283 (3.491 x 1,8)

It = 2,45 mc/mq

La suddivisione dei lotti, i dati delle superfici fondiari e della volumetria corrispondente di progetto non coincidono perfettamente con quelli indicati sulla cartografia del Documento di Piano e del Piano delle Regole e nella Relazione del Documento di Piano; conseguentemente si modificano gli elaborati cartografici e la Relazione per adeguarli allo stato di fatto e alla verifica del volume corrispondente.

### 3 Classificazione dell'area nel P.R.G. vigente e nel P.G.T. adottato

Nel P.R.G. vigente l'area è classificata:

- i lotti 1, 2, 3.1, 4 e parte dei lotti 5.1 e 5.2 sono classificati come Zona produttiva B12
- il lotto 3.2 e parte dei lotti 5.1 e 5.2 sono classificati come zona B7 residenziale che consentiva solo il mantenimento del modesto volume esistente.

Nel P.G.T. adottato tutti i lotti sono compresi nel P.I.I. n. 3 del Documento di Piano

### **CONTRODEDUZIONE**

- a) il perimetro del P.I.I. corrisponde a quello del complesso originario, caratterizzato anche dalla presenza delle due ville padronali, quella d'epoca e quella moderna, e rappresenta, senza dubbio, la dimensione più idonea per riprogettare l'area unitariamente. L'obiettivo è quello di rivitalizzare i luoghi da destinare alle nuove funzioni con un recupero urbanistico ed edilizio che, pur rinnovando anche radicalmente gli edifici e gli

spazi, riesca a riutilizzare e integrare nella trasformazione le parti di maggior interesse e valore presenti, quali le ville, i parchi, gli uffici e parti dello stesso opificio. Ciò grazie alla vicinanza e all'accorpamento con la stazione ferroviaria destinata ad assolvere sempre più la funzione metropolitana. Così si potranno far rinascere un'area e un complesso che rappresentano una particolare fase della storia socio-economica del paese, senza cancellarli dal panorama urbano e soprattutto dalla coscienza e dalla memoria della gente che desidera riconoscere e riconoscersi nei luoghi della propria vita. Un buon progetto, quindi, potrà farli tornare nuovamente importanti come un tempo che da passato diviene futuro.

La problematica progettuale investe anche, appunto, i collegamenti e l'integrazione con la stazione, a partire dall'idea di realizzarne una nuova, cosiddetta a ponte, che sovrappassi la linea ferroviaria e si colleghi con il P.I.I. n. 4, facendo della ferrovia un punto di incontro, anziché di separazione delle zone della città che attraversa.

Per ottenere questo risultato è necessario che il master plan sia assolutamente unitario, a prescindere dal frazionamento della proprietà attuale e dall'attività economica in corso in alcuni lotti, anche se certamente un progetto serio saprà intelligentemente tenerne conto e persino fare di questa pluralità di situazioni un elemento di arricchimento di un complesso che non potrà che essere multifunzionale e dinamico.

Altrettanto vale per il P.I.I. n. 4 della ex tessitura Kazazian che è posta sull'altro lato della ferrovia, direttamente confinante con l'area della stazione.

L'immobile si presenta in condizioni diverse perché la proprietà non è così frazionata, la dimensioni è più ridotta e il complesso è interamente dismesso. Per contro sono prevedibili maggiori difficoltà di cantierizzazione per il limitato spazio a disposizione e le problematiche del recupero dei caratteri storico-architettonici dell'edificio, che è segnalato nel PTC della Provincia come un'archeologia industriale.

Anche in questo caso non si potrà prescindere dall'approntare un master plan coinvolgendo ancor più direttamente la stazione.

Rimane poi da coordinare e interfacciare gli interventi nei due P.I.I. tra loro e con la nuova stazione ferroviaria, per cui sarà necessario mettere a punto anche un master plan generale (di 2° livello) che definisca la cornice che inquadra i problemi generali e stabilisca le linee guida, i punti di contatto, le tempistiche, ecc..

Solo disponendo di questi strumenti di pianificazione, progettazione e programmazione sarà possibile delineare lotti di intervento frazionati che certamente terranno conto anche delle proprietà e delle diverse condizioni in essere (ad esempio delle parti dismesse e in attività).

Dal punto di vista normativo il frazionamento del Programma Integrato è possibile purché siano rispettati i limiti e le condizioni che sono indicati alla lettera B dei *Criteri generali della disciplina dei Programmi Integrati di Intervento* della Relazione del Documento di Piano.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere la richiesta di frazionare e di ridurre l'estensione del P.I.I..

b) Indici e parametri

b1 Superficie fondiaria.

La superficie fondiaria di mq 4.200 attribuita al lotto 5 (ora 5.1) è errata come fa notare l'osservante, infatti la Sf corretta ammonta a mq 18.619.

b2 Volume

Il volume richiesto dall'osservante è maggiore di quello ipotizzato nel Documento di piano adottato, che è stato calcolato con la metodologia indicata al punto 1.4 della lettera C dei Criteri generali del Capitolo *Disciplina dei P.I.I.* della Relazione del Documento di Piano. La verifica della volumetria sollecitata dall'osservazione, che ha portato ad individuare due lotti distinti 5.1 e 5.2 che negli elaborati dell'adozione erano sommati in un unico lotto 5, ha comportato persino una riduzione. Così il cosiddetto volume residenziale corrispondente di progetto è sceso da mc 35.000 a mc

33.510, salvo il chiarimento (tra la soc. Grima e il sig. Valli) circa la proprietà o meno di parte dei mappali 329 e 339 che sono recintati assieme al parco della villa padronale e che, per ora, sono stati conteggiati a favore della soc. Grima cui sono intestati catastalmente. In realtà il volume attribuito alla soc. Grima è aumentato perché 35.000 mc comprendevano la parte che ora invece figura come lotto 5.2, cui sono attribuiti mc 8.570.

Comunque il volume è solo indicativo, perché deve essere verificato e determinato al momento dell'approvazione della pianificazione attuativa. Non sarebbe stata quindi questa la fase, non avendo a disposizione tutti gli elementi conoscitivi, per modificare il valore indicato nel Documento di Piano, a meno che fossero emersi errori grossolani, che, invece, in questo caso neppure c'erano.

### b3 Indice fondiario

L'indice fondiario, per quanto sia anch'esso indicativo, va corretto in conseguenza della modifica della superficie fondiaria e del volume risulta di 1,8 mc/mq. Anzi è il dato di partenza, perché risultando l'indice fondiario del volume corrispondente calcolato con il metodo della lettera C dei Criteri generali della *Disciplina dei P.I.I.* inferiore a quello della Zona B7, il volume è stato incrementato sino a raggiungere  $I_f = 1,8$ .

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere le richieste controdedotte ai punti b1 e b3 e di modificare conseguentemente il Capitolo *Caratteristiche e obiettivi dei P.I.I. individuati dal P.G.T.*

### c) Permanenza dell'attività produttiva fino all'attuazione del P.I.I.

Accogliendo alcune osservazioni controdedotte in precedenza, si è modificato l'art. 31 delle N.T.A. del Piano delle Regole in materia di aree produttive da trasformare in residenza.

La nuova normativa regola appunto la conservazione della destinazione produttiva sino alla dismissione della stessa e le modalità di accertamento dell'effettiva intervenuta dismissione, che si intendono qui integralmente richiamate.

La cessazione dell'attività produttiva nel lotto 5 (ora 5.1) è avvenuta per più del 50% della Sc da oltre quattro anni ed è stata dichiarata come tale dalla stessa proprietà nell'osservazione presentata.

L'avvenuta dismissione risulta anche dalla raffigurazione che compare sia sulla tavola Ab del Quadro conoscitivo del territorio comunale del Documento di Piano sia sulla tavola 2b delle previsioni - Elaborato di maggior dettaglio del Documento di Piano, in quanto le aree produttive dismesse si distinguono per un diverso colore della retinatura.

In questo caso gli immobili dismessi hanno perso la destinazione d'uso produttiva e possono essere adibiti solo all'uso consentito dal Documento di Piano.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere la richiesta di poter riavviare una attività produttiva sull'area dismessa.

L'osservazione ha evidenziato però la necessità di chiarire meglio questa problematica e si aggiungono quindi le spiegazioni del caso, contenute nella nuova lettera N dell'elenco dei Criteri generali del Capitolo *Disciplina dei P.I.I.*, integrazione che estende anche ai P.I.I. la regolamentazione della destinazione d'uso della Zona B7.

**OSSERVAZIONE N. 232 del 24.04.2009 prot. n. 7850**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Ottolini Lidia**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via V. Veneto n. 34**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 18 mapp. 399, 400**

1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede che:

- 1.1 l'accesso privato (stretta fascia sul confine est) non sia classificato come viabilità pubblica e sia riclassificato come la restante area di proprietà
- 1.2 sia trasformato l'azzonamento B3.3 in B3.1, in quanto non si tratta di lotto libero
- 1.3 sia eliminato l'obbligo di P.C.C. sul lotto B3.3 affinché sia possibile intervenire con DIA

2 Stato di fatto

- 2.1 La striscia classificata come viabilità è, in effetti, solo un semplice accesso privato ad esclusivo uso dell'osservante.
- 2.2 Quanto, invece, alla individuazione sulla tavola 0a della cartografia comunale del Piano delle Regole di tre distinte classificazioni, queste corrispondono allo stato dei luoghi. In particolare il lotto classificato B3.3 è libero e recintato, e neppure collegato funzionalmente con il lotto posto a nord su cui è costruito un edificio residenziale circondato da un proprio giardino. Il lotto B3.3, invece, è un'area adibita a parcheggio, pressochè interamente scoperto, certamente non pertinenziale dell'abitazione perché nella foto aerea si contano decine di auto in sosta. Non corrisponde al vero, quindi, l'affermazione dell'osservante riguardo al fatto che non si tratta di un lotto libero.

3 Classificazione dell'area nel P.R.G. vigente e nel P.G.T. adottato

Nel P.R.G. vigente parte dell'area (verso via V. Veneto) è classificata a servizi/standard con vincolo decaduto per la scadenza del termine quinquennale senza che sia intervenuta l'acquisizione, né l'inserimento in un Piano attuativo approvato; parte è classificata produttivo D1.

Nel P.G.T. adottato l'area è classificata parte B3.1 e parte B3.3 con obbligo di P.C.C..

**CONTRODEDUZIONE**

- a) Lo stato di fatto consente di eliminare la classificazione di viabilità in corrispondenza dell'accesso privato.

Si accoglie quindi questa richiesta avanzata dall'osservante e si modificano le tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole (**vedi stralcio allegato**)

- b) Lo stato di fatto, documentato dalla foto aerea, individua che le due aree azionate B3.1 e B3.3 hanno un diverso uso, in quanto la prima è un lotto costruito con un piccolo edificio residenziale, mentre la seconda è evidentemente un lotto libero sul quale si esercita una attività di parcheggio. Anche il P.R.G. vigente distingueva due diverse funzioni e cioè quella produttiva a nord in corrispondenza della casa di abitazione e del capannone e un'area per servizi pubblici a sud.

Si consideri che si tratta di un'area complessivamente vasta, con una superficie poco inferiore a 3.000 mq, che consente, con l'indice di 1,8 mc/mq, di realizzare quasi 5.000 mc. L'individuazione del lotto libero B3.3 con P.C.C. è quindi la condizione necessaria per controllare l'organizzazione di un insediamento così consistente. Soprattutto avendo l'osservante richiesto ed ottenuto di eliminare la viabilità prevista.

L'osservante ha già ricevuto un significativo vantaggio con la classificazione B3.3 con indice 1,8 mc/mq dell'area a standard decaduto, perché negli altri casi, gli standard decaduti sono stati ripianificati con l'indice di 0,5 mc/mq.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione limitatamente alla precedente lettera a) cioè l'eliminazione della viabilità pubblica.

**OSSERVAZIONE N. 233 del 24.04.2009 prot. n. 7848**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Gandolfi Vittoria e Lucia**

**Bonza Gianluca amministratore unico della società Creazioni Desirè Styl srl**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via per Turbigo**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 17 mapp. 144, 574, 597**

1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede di:

1.1 escludere l'area dall'Ambito di completamento urbanistico residenziale n. 25 e di riclassificarla in Zona B8.2

1.2 rivedere la zonizzazione acustica dalla classe 3 alla classe 5

2 Stato di fatto

Si tratta di un'area libera posta a nord dello stabilimento appartenente alla stesso osservante, attestato sulla via per Turbigo.

Il lotto fa parte di un vasto compendio di aree libere che si estende alle spalle degli insediamenti produttivi (frammisti a brevi tratti residenziali) e giunge sino alla vicinale che costeggia la linea ferroviaria, in prosecuzione della via S. D'Acquisto.

Il problema principale è rappresentato dalla carenza viaria, la cui struttura è costituita da stradine a fondo cieco che penetrano a pettine all'interno, diramandosi dalla via per Turbigo, verso la vicinale, che però non ha le caratteristiche idonee per funzionare come una "gronda".

A seguito della recente approvazione del PL industriale per Turbigo, che comprende una grossa parte del suddetto compendio, è stata prevista la realizzazione di una strada lungo la ferrovia, destinata a proseguire verso ovest, che attraversando anche l'area dell'osservante, riconfluisce in via per Turbigo.

3 Classificazione dell'area nel P.R.G. vigente e nel P.G.T. adottato

Nel P.R.G. vigente l'area è classificata come produttiva D2, compresa in un Piano esecutivo non approvato.

Nel P.G.T. adottato l'area è classificata come superficie fondiaria nell'Ambito di completamento urbanistico produttivo n. 25.

**CONTRODEDUZIONE**

a) Stante la situazione descritta al precedente paragrafo Stato di fatto, non è possibile escludere l'area dell'osservante dall'Ambito, perché ciò impedirebbe di raggiungere l'obiettivo di completare e riqualificare la rete viaria che è fondamentale per lo sviluppo della zona produttiva.

b) La decisione in merito alla classificazione acustica è rimessa alle controdeduzioni alle osservazioni al Piano di Zonizzazione acustica, al cui estensore è stata trasmessa anche la presente proposta di riassetto

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere l'osservazione.

**OSSERVAZIONE N. 234 del 24.04.2009 prot. n. 7852**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Tacchi Giuseppina**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via per Turbigo**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 17 mapp. 143**

1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede di:

1.1 escludere l'area dall'Ambito di completamento urbanistico residenziale n. 25 e di riclassificarla in Zona B8.2

1.2 rivedere la zonizzazione acustica dalla classe 3 alla classe 5

2 Stato di fatto

Si tratta di un'area posta tra via per Turbigo e la linea ferroviaria.

Il lotto fa parte di un vasto compendio di aree libere che si estende alle spalle degli insediamenti produttivi (frammisti a brevi tratti residenziali) e giunge sino alla vicinale che costeggia la linea ferroviaria, in prosecuzione della via S. D'Aquisto.

Il problema principale è rappresentato dalla carenza viaria, la cui struttura è costituita da stradine a fondo cieco che penetrano a pettine all'interno, diramandosi dalla via per Turbigo, verso la vicinale, che però non ha le caratteristiche idonee per funzionare come una "gronda".

A seguito della recente approvazione del PL industriale per Turbigo, che comprende una grossa parte del suddetto compendio, è stata prevista la realizzazione di una strada lungo la ferrovia, destinata a proseguire verso ovest, che proprio attraversando in senso nord-sud l'area dell'osservante, riconfluisce in via per Turbigo.

3 Classificazione dell'area nel P.R.G. vigente e nel P.G.T. adottato

Nel P.R.G. vigente l'area è classificata come produttiva D2, compresa in un Piano esecutivo non approvato.

Nel P.GT. adottato l'area è classificata come superficie fondiaria nell'Ambito di completamento urbanistico produttivo n. 25.

**CONTRODEDUZIONE**

- a) Stante la situazione descritta al precedente paragrafo Stato di fatto, non è possibile escludere l'area dell'osservante dall'Ambito, perché ciò impedirebbe di raggiungere l'obiettivo di completare e riqualificare la rete viaria che è fondamentale per lo sviluppo della zona produttiva.
- b) La decisione in merito alla classificazione acustica è rimessa alle controdeduzioni alle osservazioni al Piano di Zonizzazione acustica, al cui estensore è stata trasmessa anche la presente proposta di riassetto

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere l'osservazione.



**OSSERVAZIONE N. 235 del 24.04.2009 prot. n. 7895**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Capelli Antonio Valter legale rappresentante della Edilvalle gestioni immobiliari srl**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE**

**via Boccaccio n. 3, angolo via Madonna di Greè**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 5 mapp. 516**

1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede di aumentare l'area dell'Abbinato 3.1 (al P.I.I. 3) in quanto compresa all'interno della recinzione dell'attività produttiva esistente, costruita sin dal 1982.

2 Stato di fatto

Si tratta di parte del cortile dell'azienda esistente.

3 Classificazione dell'area nel P.R.G. vigente e nel P.G.T. adottato

Nel P.R.G. vigente l'area è classificata a servizi/standard con vincolo scaduto per decorrenza del termine quinquennale per l'acquisizione o l'inserimento di un Piano attuativo approvato.

Nel P.G.T. adottato l'area è classificata a verde, servizi e parcheggi corrispondente all'Abbinato 3.1.

**CONTRODEDUZIONE**

Visto lo stato di fatto e valutato che l'annullamento dell'area dell'Abbinato 3.1 non compromette alcun obiettivo del P.I.I. 3, l'area può essere riclassificata B7.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere l'osservazione e di modificare conseguentemente le tavole del Documento di piano e del Piano delle regole (**vedi stralcio allegato**) e il Capitolo Caratteristiche e obiettivi dei P.I.I. della *Disciplina dei P.I.I.* della Relazione del Documento di Piano dove si fa riferimento all'Abbinato 3.1.

**OSSERVAZIONE N. 236 del 27.04.2009 prot. n. 7906****PROPRIETA' RICHIEDENTE:****Rabelotti Pietro****UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE****via Lonate angolo via Piemonte****IDENTIFICAZIONE CATASTALE:****Fg 5 mapp. 706,709**1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede di escludere l'area dell'Ambito di trasformazione residenziale del territorio n. 1 e di riclassificarla come Zona di completamento B3.1 residenziale esistente.

2 Stato di fatto

Si tratta di un'area libera densamente boscata

3 Classificazione dell'area nel P.R.G. vigente e nel P.G.T. adottato

Nel P.R.G. vigente l'area è classificata a servizi/standard con vincolo scaduto per decorrenza del termine quinquennale senza che sia intervenuta l'acquisizione né l'inserimento in un Piano attuativo approvato.

Nel P.G.T. adottato l'area è classificata a verde, servizi e parcheggio con indice di perequazione di 0,5 mc/mq compresa nel perimetro dell'Ambito di trasformazione residenziale del territorio n. 1 del Documento di Piano.

**CONTRODEDUZIONE**

La richiesta, se accolta, comporterebbe l'incremento dell'indice di edificazione da 0,5 a 1,8 mc/mq e una posizione completamente diversa della costruzione realizzabile con detta volumetria sull'area (boscata), cioè sul lotto di proprietà anziché quello previsto per la concentrazione fondiaria.

a) Per decidere in merito si deve considerare che le principali densità insediative residenziali previste nel P.G.T. sono di sei tipi:

1. le parti del territorio che conservano i volumi esistenti. Si tratta sia del cosiddetto centro storico e altre parti antiche che devono essere tutelati, sia dei complessi moderni le cui dimensioni e altezze più consistenti nonché la proprietà condominiale, sia delle tipologie e architetture in genere alle quali si è ritenuto opportuno non consentire di ampliarsi.
2. Le parti del territorio costruite con le cosiddette villette e palazzine (sia i lotti edificati sia quelli liberi di semplice completamento edilizio), che hanno indice di costruzione 0,6 mq/mq di superficie lorda di pavimento equivalente al volume di 1,8 mc/mq, come già previsto dal P.R.G. vigente.
3. I PA non approvati del P.R.G. vigente e riproposti nel P.G.T. adottato, che mantengono la volumetria loro attribuita dal P.R.G. sia nel caso di Piani a se stanti sia nel caso in cui questi siano stati inseriti in Ambiti di trasformazione del territorio o Ambiti di completamento urbanistico.
4. Le aree classificate dal P.R.G. vigente a standard decaduto, che vengono ripianificate dal P.G.T. con indice di costruzione 0,5 mc/mq da trasferire nei lotti di concentrazione fondiaria presenti all'interno dei relativi Ambiti di trasformazione del territorio o di Completamento urbanistico.
5. Le aree classificate dal P.R.G. vigente ad uso agricolo che vengono rese edificabili con l'inserimento in Ambiti di trasformazione del territorio o di Completamento urbanistico alle quali è attribuito l'indice di 0,5 mc/mq da trasferire nei lotti di concentrazione fondiaria (come per gli standard decaduti).
6. I Programmi integrati di recupero delle aree produttive dismesse alle cui aree è attribuito l'indice volumetrico di 1,8 mc/mq elevabile in relazione al valore degli immobili esistenti sul lotto di cui è previsto l'abbattimento.

E' evidente, perciò, che un eventuale incremento dell'indice edificatorio riconosciuto all'area dell'osservante dovrebbe essere esteso a tutte le aree dei cosiddetti standard decaduti e ripianificati, non sussistendo una motivazione specifica che giustifichi il diverso trattamento e vantaggio immobiliare riservato a questo caso, con la conseguenza di un insostenibile aumento della capacità insediativa del Piano e di determinare una concentrazione volumetrica eccessiva rispetto ai rapporti di copertura e altezze massime consentite nei lotti fondiari.

- b) Gli obiettivi generali del Documento di Piano e quelli più specifici dei singoli Ambiti di trasformazione del territorio e di Completamento urbanistico, in primo luogo quelli che comportano la tutela e la valorizzazione e/o l'acquisizione delle relative aree (o asservimento all'uso pubblico o altra servitù), sono perseguibili e realizzabili solo se ciò è reso possibile da modalità di attuazione convenzionata che portino alla cessione gratuita di tali aree (o asservimento all'uso pubblico) oltre che al reperimento dei finanziamenti per realizzare le opere.

Per ottenere questo risultato le aree devono essere valorizzate dal punto di vista immobiliare, ma, nel caso in cui la capacità insediativa loro attribuita venisse invece realizzata in loco o su altre aree che devono essere tutelate, si verificherebbe la distruzione degli obiettivi del Piano che richiedono l'uso delle stesse aree.

La questione si risolve trasferendo la capacità attribuita alle aree da utilizzare come verde, servizi e parcheggi nelle aree fondiarie di concentrazione edificatoria indicate sulle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole. In tal modo si ottengono i quattro risultati necessari:

- la valorizzazione immobiliare uniforme e diffusa (perequata)
- la riduzione del consumo del suolo a scopo edificatorio
- il reperimento delle aree e delle risorse finanziarie per realizzare gli obiettivi del Documento
- la realizzazione di tipologie edilizie più compatte, tecnologicamente più evolute e maggiormente eco-compatibili

Se accolta l'osservazione avrebbe invece come effetto diretto il taglio di un'area boscata, che è parte della linea di connettività ambientale tra le aree rurali esterne a nord del paese e il parco pubblico da realizzare sulle aree industriali dismesse all'interno del tessuto urbano consolidato adiacente.

L'obiettivo si raggiunge solo conservando libere le aree che formano la linea della connettività e consentono alle alberature e alla vegetazione in genere di penetrare all'interno delle zone edificate così da collegare tra loro le aree verdi e boscate più vaste e separare invece e frammentare le zone costruite.

Il P.G.T. consente di realizzare tutto ciò senza sottrarre completamente l'edificazione alle aree che devono svolgere questa funzione, ma semplicemente riducendola e trasferendola in altre zone poste all'interno dello stesso Ambito di pianificazione unitaria

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere l'osservazione.

**OSSERVAZIONE N. 237 del 27.04.2009 prot. n. 7907**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Ascia Emanuele amministratore unico della società VE.DA. srl**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE**

**via Tintoretto n. 9**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 12 mapp. 337**

1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede di:

- 1.1 eliminare l'obbligo di coordinamento con l'Ambito 20 e il progetto della nuova circonvallazione.
- 1.2 ridurre a 600 mq l'area vincolata a verde.
- 1.3 consentire la permanenza di attività industriale-artigianale.

2 Stato di fatto

Si tratta di un immobile produttivo in attività

3 Classificazione dell'area nel P.R.G. vigente e nel P.G.T. adottato

Nel P.R.G. vigente l'area è classificata B12 produttivo.

Nel P.G.T. adottato l'area è individuata come P.I.I. n. 27 riguardante un'area industriale dismessa.

**CONTRODEDUZIONE**

- a) La necessità di operare un coordinamento tra le progettazioni di parti del territorio limitrofe e circostanti nonché tenere conto dei programmi e dei progetti di opere pubbliche è un fatto ovvio.

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 trasformazioni delle aree circostanti con cui il progetto intende coordinarsi o condizionare per il raggiungimento del buon fine, la formulazione delle ipotesi di intervento ritenute più probabili.

Nel caso più semplice, in cui le progettazioni degli ambiti circostanti siano state già sviluppate o siano in corso di redazione, dare conto del comune lavoro di incontro e confronto tra proprietari e tra professionisti.

Nei casi più complessi, l'Amministrazione comunale può stimolare la predisposizione di un master plan e/o di Piani d'area estesi agli ambiti e alle aree da coordinare, sino a promuoverne la stesura d'Ufficio in caso di evidente inerzia da parte degli interessati.

La richiesta, quindi, non è accoglibile ma pone un problema di incompletezza della norma che è corretto soddisfare, trasferendo i chiarimenti forniti con la controdeduzione nei Criteri generali della Disciplina dei P.I.I. e nell'articolo 9 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

- b) L'aumento della superficie fondiaria e di conseguenza la riduzione della superficie delle aree a verde, servizi e parcheggi è uno dei contenuti che possono essere negoziati nella fase della pianificazione attuativa ai sensi della lettera B dei Criteri generali della *Disciplina dei P.I.I.* della Relazione del Documento di Piano. Non è dunque necessario né opportuno modificare in questa fase la superficie individuata a verde sulle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

- c) Permanenza di attività industriale.

In relazione ad alcune osservazioni presentate al riguardo è stato integrato l'art. 31 delle N.T.A. del piano delle Regole e aggiunta la lettera N ai Criteri generali della *Disciplina dei P.I.I.* della Relazione del Documento di Piano, nel senso della richiesta avanzata dall'osservante.

Nel caso specifico l'osservante contesta che l'immobile sia dismesso, come invece risulta sulla tavola Ab Quadro conoscitivo del territorio comunale del Documento di Piano.

Sollecitato dall'osservazione l'Ufficio tecnico ha controllato mediante sopralluogo la corrispondenza delle indicazioni riportate sulla citata tavola Ab con lo stato dei luoghi, riscontrando che tutti gli immobili che compaiono come dismessi sono effettivamente tali, tranne quello dell'osservante, che è, invece, utilizzato.

Ne consegue che l'errata rappresentazione deve essere corretta sulla cartografia del Documento di Piano (conoscitivo e previsioni) e del Piano delle Regole. In seguito a questa variazione l'area rientra nel regime "transitorio" di cui alla lettera N dei Criteri Generali della Disciplina dei P.I.I., che consente di mantenere la destinazione d'uso produttiva sino al verificarsi delle condizioni che ne accertino la dismissione a seguito di dichiarazione del proprietario o automaticamente nei casi in cui ciò è previsto.

Tutto ciò premesso e valutato si propone di accogliere parzialmente l'osservazione limitatamente alle lettere a) e c) della controdeduzione.

Conseguentemente si modificano:

Documento di Piano

Tavola 1

Tavola 2b

Relazione Titolo III Capitolo 1 lettera O

Piano delle Regole

Tavola 0b

N.T.A. art. 9

**OSSERVAZIONE N. 238 del 24.04.2009 prot. n. 7909****PROPRIETA' RICHIEDENTE:****Vanoli Angelo liquidatore società Officina F.lli Vanoli snc****UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:****via per Turbigio****IDENTIFICAZIONE CATASTALE:****Fg 16 mapp 137****1** Sintesi dell'osservazione

Si chiede che:

- 1.1 l'individuazione del lotto produttivo corrisponda all'effettiva proprietà cioè il mapp. 137
- 1.2 l'intero mappale sia classificato produttivo B8
- 1.3 l'area sia messa in classe acustica 5

**2** Stato di fatto

Il lotto è costruito con un capannone produttivo. E' recintata solo una parte del mappale 137 in quanto è utilizzata come cortile dell'azienda.

La parte restante del mappale 137, che si trova all'esterno della recinzione, è boscata.

**3** Classificazione dell'area nel P.R.G. vigente e nel P.G.T. adottato**a)** Individuazione del lotto

a1) La cartografia del Piano delle Regole ha individuato gli insediamenti esistenti non agricoli all'esterno del I.C. unicamente quale contributo di conoscenza offerto al Parco del Ticino.

Il criterio utilizzato per perimetrare gli insediamenti è stato quello di assumere il limite delle recinzioni ove queste sono presenti e questo spiega perché una parte del mapp. 137 non recintato, sia rimasta all'esterno della perimetrazione.

a.2) Ciò non comporta alcuna conseguenza per la proprietà perché la normativa del Piano effettua accertamenti in proprio sulla regolarità delle recinzioni esistenti e soprattutto regola gli interventi ammessi sugli edifici esistenti non agricoli senza alcun riferimento alla dimensione dell'area di pertinenza, libera o recintata che sia.

**b)** azzonamento

b1) L'area non è classificata dagli strumenti di pianificazione comunale perché è all'esterno del vigente perimetro di Iniziativa Comunale orientata del Parco ed è quindi sottoposta al PTC del Parco, che la azzona come agricolo G2 pianura irrigua.

b2) L'area non rientra neppure nella proposta di modifica del perimetro I.C. avanzata dal Comune con il nuovo P.G.T. né potrebbe rientrarci perché l'ubicazione dell'area non consente di rispettare i criteri fissati dal comma 9 dell'art. 12 delle NdA del Parco.

Il Comune non può perciò accogliere la richiesta di azzonare l'area come B8.

**c)** zonizzazione acustica

La decisione in merito alla classificazione acustica è rimessa alle controdeduzioni alle osservazioni al Piano di Zonizzazione acustica, al cui estensore è stata trasmessa anche la presente proposta di riazonamento

Tutto ciò premesso e considerato si propone di non accogliere l'osservazione.

**OSSERVAZIONE N. 244 del 27.04.2009 prot. n. 7926**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Acquistapace Francesca**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via V. Veneto e via Romagna n. 4**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 18 mapp 398**

1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede che:

1.1 gli immobili oggetto dell'osservazione siano compresi in classe 4

1.2 in subordine, siano compresi in classe 3

**CONTRODEDUZIONE**

La decisione in merito alla classificazione acustica è rimessa alle controdeduzioni alle osservazioni al Piano di Zonizzazione acustica, al cui estensore è stata trasmessa anche la presente proposta di riassetto.

**OSSERVAZIONE N. 245 del 27.04.2009 prot. n. 7946**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Papili Rosalia**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Magenta, via Fiume, via Stelvio, via dei Mille**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Non indicata dall'osservante.**

**Fg 18 mapp. 435, 436, 439, 440, 441, 442, 446, 587, 602**

1 Sintesi dell'osservazione

- 1.1 contesta l'affermazione contenuta nel Documento di Piano secondo cui l'insediamento produttivo sarebbe in contrasto con la zona residenziale circostante.
- 1.2 ritiene che sia errata la superficie riportata nel Documento di Piano di circa mq 4.000 (coperti) di capannone o grosse tettoie esistenti sull'area, in quanto i metri quadrati sarebbero invece 5.198. Da ciò fa discendere che la volumetria esistente assomma a mc 36.700, contro quella indicata nel Documento di Piano di mc 16.000. Il volume citato dall'osservante deriva da un calcolo analitico riportato in una tabella allegata, dalla quale risulta che è stato conteggiato il reale volume dei capannoni industriali, commettendo un errore perché il parametro con cui si valuta la capacità insediativa industriale non è mai il volume bensì la superficie lorda di pavimento espressa in metri quadri.
- 1.3 in relazione a quanto sopra e alla capacità insediativa attribuita all'area dal Documento di Piano, ritiene che la stessa sia insufficiente per promuovere effettivamente la dismissione completa del complesso e il suo rinnovo edilizio e funzionale.
- 1.4 ritiene che invece sia eccessiva la superficie da recuperare a verde. La motivazione addotta non è chiara.
- 1.5 in relazione al punto precedente, ritiene che la superficie fondiaria di concentrazione dei nuovi edifici sia insufficiente e comporti, di conseguenza, la costruzione di tipologie che "deprimono l'aspetto urbanistico della città", cioè i "soliti casermoni da terzo mondo che deturpano l'abitato di Castano".  
In alternativa auspica la realizzazione di un quartiere con uno "stile cittadino".

2 Stato di fatto

Si tratta di un isolato che comprende alcune aziende produttive in attività insediate dopo la dismissione che hanno comportato il frazionamento dell'originario complesso, che appartiene, comunque, ancora ad una sola proprietà.

La superficie coperta degli edifici esistenti escluse le tettoie, superfettazioni e fabbricati accessori e di servizio, rilevata sull'aerofotogrammetrico è di mq 4.600, mentre la stessa misurazione effettuata sulle mappe catastali è di mq 4.400.

In considerazione del fatto che alcuni sono edifici composti da 2 piani, si può stimare che la superficie lorda di pavimento sia effettivamente di circa mq 5.000, come indicato dall'osservante.

La differenza che si riscontra tra il volume residenziale indicato nel Documento di Piano di mc 16.000 e quello richiesto dall'osservante di mc 36.000 circa dipende dall'errore che egli compie considerando equivalenti il volume vuoto per pieno dei capannoni e quello delle nuove costruzioni residenziali. La lettera C dei Criteri generali della Disciplina dei P.I.I. indica qual è la metodologia per convertire le costruzioni produttive esistenti in cubatura residenziale.

A titolo esemplificativo, l'applicazione al caso in questione è la seguente:

Slp produttivo esistente = mq 4.500



Valore commerciale unitario della Slp produttiva = € 600,00/mq	
Valore complessivo del complesso esistente = € 2.700.000,00	
mq 4.500 x € 600,00 = € 2.700.000, 00	
Valore commerciale al metro cubo della volumetria residenziale = € 150,00/mc	
Cubatura residenziale corrispondente al valore commerciale del complesso produttivo = mc 18.000	
€ 2.700.000,00 : € 150,00	= mc 18.000
Bonus volumetrico ordinario 20%	
mc 18.000 x 0,2	= mc 3.600
Bonus volumetrico straordinario per incentivare la dismissione 30%	
mc 18.000 x 0,3	= mc 5.400
	= mc 27.000

Il volume così ricavato va confrontato con quanto realizzato applicando alla superficie territoriale dell'intervento l'indice di costruzione 1,8 della zona B7 produttiva da trasformare in residenza dell'art. 31 delle N.T.A. del Piano delle Regole (che è uguale anche all'indice delle zone residenziali di completamento B3).

La superficie territoriale del P.I.I. è di mq 10.138.

mq 10.138 x 1,8 = mc 18.248

In questo caso la cosiddetta volumetria corrisponde a mc 27.000 ed è superiore a quella della Zona B7 di raffronto che è di mc 18.248.

Al P.I.I. vengono perciò assegnati 27.000 mc come cubatura di riferimento, pari all'indice territoriale  $I_t = 2,66$ .

Questo valore corregge quello indicato nella *Disciplina dei P.I.I.* del Documento di Piano, anche se rimane inferiore a quanto richiesto, sulla base di presupposti sbagliati, dall'osservante.

Comunque si deve nuovamente ricordare che il volume assegnato al Programma Integrato è solo indicativo e deve essere determinato al momento dell'approvazione del Piano attuativo sulla base dei rilievi, delle verifiche, anche economiche e dei relativi conteggi, nonché della possibilità di negoziazione di cui alla lettera B dei Criteri generali della *Disciplina dei P.I.I.*

### 3 Classificazione dell'area nel P.R.G. vigente e nel P.G.T. adottato

L'area è classificata nel P.R.G. vigente come Zona produttiva B12.

Nel P.G.T. è invece compresa nel P.I.I. 19 a destinazione d'uso residenziale (e funzioni compatibili).

### **CONTRODEDUZIONE**

- Il contrasto con la zona circostante non discende solo dagli effettivi danni che la presenza di attività produttive arreca o può arrecare alle zone residenziali circostanti, ma, come ha fatto osservare l'ASL nel suo parere reso prima e dopo l'adozione del P.G.T., nella alterazione di tutti i parametri fondamentali provocate dalle attività produttive soprattutto quando la distanza tra queste e le abitazioni residenziali sia insufficiente e non vi siano consistenti filtri e/o barriere artificiali o naturali che possono mitigare questi effetti. La circostanza che al momento attuale le attività insediate possano non presentare particolari problematiche in ordine alle emissioni in atmosfera, al rumore, al traffico, ecc. non è determinante perché potrebbero essere sostituite da altre che peggiorino la situazione. Quindi si conferma il giudizio del contrasto tra gli insediamenti produttivi e le zone residenziali circostanti.
- I rilievi mossi alla quantità di superficie coperta/Slp e al volume, per quanto derivanti da presupposti non corretti, sono parzialmente fondati come è risultato dalla verifica effettuata al precedente paragrafo "Stato di fatto" ed è quindi doveroso correggere l'errore modificando il Capitolo *Caratteristiche e obiettivi della Disciplina dei P.I.I.* della Relazione del Documento di Piano.

- c) La superficie minima di verde, servizi e parcheggi dovuta in relazione al volume realizzabile è di 9.000 mq (mc 27.000 : 180 = 150 abitanti teorici x 60 mq/ab = mq 9.000)  
Quella individuata sulle tavole delle previsioni di Piano misura mq 4.818 ed è perciò in difetto di circa il 50% e quindi dovranno essere recuperati mq 4.182 altrove o monetizzati, ai sensi dell'art. 6 delle N.T.A. del Piano delle Regole e ripreso dalla Disciplina dei P.I.I.  
Come si è potuto constatare la richiesta dell'osservante di ridurre la superficie prevista delle aree a verde, servizi e parcheggi non è fondata.
- d) Infine, se all'osservante non aggradano le architetture "intensive" del P.I.I. anziché chiedere di aumentare quanto già previsto dal Documento, potrà sempre realizzare un progetto che non sfrutti completamente il volume assegnato, così da realizzare un quartiere più in stile cittadino.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere l'osservazione limitatamente ai contenuti del precedente punto 2 e della lettera b), relativi alla volumetria indicativa che è possibile realizzare nell'intervento modificata, da mc 18.000 a mc 24.000.

**OSSERVAZIONE N. 250 del 27.04.2009 prot. n. 7955****PROPRIETA' RICHIEDENTE:****Bussini Luigia****Carraro Mariello e Aldo****UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:****via della Saronna****IDENTIFICAZIONE CATASTALE:****Fg 22 mapp 268,269,270**1 Sintesi dell'osservazione

si chiede di ampliare ulteriormente il perimetro dell'I.C. in modo da ricomprendere interamente le aree degli immobili identificati ai mappali in oggetto.

2 Stato di fatto

Si tratta di lotti costruiti con villette residenziali che hanno effettivamente l'estensione degli interi mappali e sono recintati lungo il perimetro.

Appartengono al piccolo agglomerato della Saronna, composto da una decina di villette e alcuni lotti liberi frazionati e cintati.

3 Classificazione dell'area nel P.R.G. vigente e nel P.G.T. adottato

Nel P.R.G. vigente le aree non sono azionate, sono semplici segnalazioni al Parco di edifici non agricoli, in quanto posti all'esterno del perimetro I.C..

Il P.T.C. del Parco le classifica come G1 agricolo a vocazione boschiva.

Il P.G.T. adottato ha previsto l'ampliamento dell'I.C. sino a ricomprendere il piccolo agglomerato della Saronna (cascina agricola esclusa).

Solo grazie all'ampliamento dell'I.C., il P.G.T. ha potuto individuare l'Ambito di trasformazione residenziale del territorio n. 26, che recepisce lo stato di fatto delle costruzioni esistenti e consente di completare l'edificazione sui lotti liberi frazionati.

**CONTRODEDUZIONE**

- a) Contro la scelta del Comune di prevedere un ampliamento del territorio urbanizzato oltre la nuova superstrada Marcallo-Malpensa, si è espressa la Provincia che nel suo parere ha condizionato la possibilità di accertare la conformità del P.G.T. al PTCP solo se il Comune decide di stralciare l'Ambito di trasformazione del territorio n. 26 e di ritornare le aree nella originaria destinazione funzionale agricola, modificando conseguentemente anche il perimetro I.C. arretrandolo al confine della superstrada Marcallo-Malpensa.
- b) Anche la Federazione Coltivatori Diretti delle Province di Milano e Lodi si è espressa in tal senso nell'osservazione che ha presentato (n. 255), chiedendo di non prevedere l'espansione abitativa in via della Saronna e via Fattori.
- c) L'Amministrazione comunale, pur non condividendo l'interpretazione provinciale secondo cui detto parere debba essere considerato "prescrittivo", si è orientata ad accogliere la richiesta, nel quadro di un più generale ridimensionamento del peso insediativo dello strumento urbanistico come caldeggiato dalla Provincia, appunto, ed anche dal Parco.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere la richiesta di ulteriore ampliamento del perimetro I.C. in zona Cascina Saronna, in conseguenza del fatto che viene addirittura cancellato l'ampliamento adottato dando corso alla richiesta della Provincia.

**OSSERVAZIONE N. 251 del 28.04.2009 prot. n. 8075****PROPRIETA' RICHIEDENTE:****Società Interspazio 2000 srl rappresentata dall'Amministratore unico Crepaldi Gelsomino****UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:****via Ariosto****IDENTIFICAZIONE CATASTALE:****Fg 7 mappali 109, 331, 333, 337**1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede di:

- 1.1 ridurre le aree comprese nel perimetro del P.I.I. ai soli lotti identificati con i numeri 1 e 5 (ora 5.1 e 5.2).
- 1.2 attribuire al lotto dell'osservante (leggasi 5.2) i seguenti indici e parametri:  
Sf = mq 3.200  
V = mc 12.800  
If = 4 mc/mq
- 1.3 consentire la permanenza dell'attività produttiva fino all'attuazione del P.I.I., subordinandola ad una impegnativa

2 Stato di fatto dell'intero complesso della ex conceria Miramonti

Gli immobili dell'ex Miramonti, dismessa da molti anni, sono stati frazionati in 7 lotti appartenenti ad altrettante diverse proprietà che, anche sulla base delle osservazioni presentate sono stati individuati come segue (l'estensione della superficie fondiaria non comprende i mappali che sono ormai divenuti sedime stradale da anni):

- |           |  |               |
|-----------|--|---------------|
| lotto 1   | costituito dai mappali 17,262<br>di proprietà della Manifattura Cattaneo   | St = mq 6.465 |
| lotto 2   | costituito dal mappale 14<br>di proprietà della S.I.T.A. Società Italiana Tubi d'Acciaio   | St = mq 7.617 |
| lotto 3.1 | costituito dai mappali 378,676 (che è ormai sedime stradale della via Boccaccio) 677,678 (che è ormai sedime stradale della via Ariosto) 686<br>di proprietà della ditta Officina Meccanica Valli e Merlo sas rappresentata legalmente da Valli Bruno  | St = mq 3.511 |
| lotto 3.2 | costituito dai mappali 47,140,141. Nell'osservazione n. 330 viene indicato anche il mapp 329 parte, ma dalla visura catastale, resasi necessaria perché la soc. Grima nell'osservazione n. 231, si attribuisce anch'essa la proprietà dello stesso mappale, risulta che questo è intestato alla soc. Grima. Per tale ragione nei dati e nei conteggi che seguono la superficie del mappale 329 e ciò che ne consegue, figura come soc. Grima | St = mq 9.837 |
| lotto 4   | costituito dai mappali 22, 23, 24, 687 (non figura nell'elenco ma si desume dalla foto aerea)<br>di proprietà di Barlocco Liviana e della soc. Domas srl rappresentata legalmente da Doardo Massimiliano   | St = mq 4.263 |
| lotto 5.1 | costituito dai mappali 11,19,20,21,265,268 (è ormai sedime stradale della via Madonna di Greè), 272,273,274 (non figura nell'elenco ed è ormai sedime stradale della via Madonna di Greè), 275 (non figura nell'elenco ma è Evidenziato sulla planimetria allegata all'osservazione ed è ormai sedime stradale della via Madonna di Greè),   |               |

	276,277,281,328,329 (vedi nota lotto 3.2)	
	330,332 (è ormai sedime stradale della via Ariosto) 334, 338,339	
	di proprietà della società Grima srl rappresentata dall'amministratore unico Ferrario Armando Dino	St = mq 18.619
lotto 5.2	costituito dai mappali 109,331,333,337	
	di proprietà della società Interspazio 2000 srl rappresentata dall'Amministratore unico Crepaldi Gelsomino	
		<u>St = mq 3.491</u>
		St = mq 53.703

Alla dismissione della conceria e al frazionamento del complesso, è seguito il riuso di alcuni lotti. Il volume residenziale corrispondente di progetto è stato calcolato con il metodo di cui al punto 1.4 lettera C dei Criteri generali del Capitolo *Disciplina dei P.I.I.* della Relazione del Documento di Piano compreso bonus ordinario 20% e bonus straordinario per incentivazione alla dismissione 30% sul valore base:

lotto 1	nel quale vi sono un capannone adibito a deposito e una palazzina a uffici. Nel lotto opera la ditta Manifattura Cattaneo. Slp produttiva esistente in attività = mq 2.785 Slp direzionale esistente in attività = mq 858 (429 x 2 piani) Volume residenziale corrispondente di progetto = mc 16.450 > 11.637 (6.465 x 1,8) It = 2,54 mc/mq
lotto 2	nel quale vi è un capannone adibito alla produzione. Nel lotto opera la ditta S.I.T.A.. Slp produttiva esistente in attività con impianti "fissi" costosi da accertare = mq 3.774 Volume residenziale corrispondente di progetto = mc 34.700 > 13.710 (7.617 x 1,8) It = 4,5 mc/mq
lotto 3.1	nel quale vi è un capannone adibito alla produzione. Nel lotto opera la ditta Officina Meccanica Valli e Merlo. Slp produttiva esistente in attività + Slp uffici all'interno del capannone = mq 1.750 Volume residenziale corrispondente di progetto = mc 10.500 > 6.320 (3.511 x 1,8) It = 2,99 mc/mq
lotto 3.2	sul quale vi è una villa moderna con piscina all'aperto e un edificio adibito a portineria/alloggio custode e una dependance. Gli edifici e la piscina sono immersi in un parco che si estende su tutta l'area. Slp residenziale esistente (compreso alloggio custode e dependance) = mq 1.500 Volume virtuale H 3 = mc 4.500 Considerando però la vastità e la qualità del parco il volume residenziale corrispondente di progetto è = mc 17.700 (9.837 x 1,8) It = 1,8 mc/mq
lotto 4	nel quale vi è una villa d'epoca e un parco che si estende su tutta l'area Slp residenziale esistente = mq 500 Volume virtuale H 3 = mc 1.500 Considerando però la vastità e la qualità del parco il volume residenziale corrispondente di progetto è mc 7.670 (4.263 x 1,8) It = 1,8 mc/mq

lotto 5.1 sul quale vi sono numerosi fabbricati adibiti in origine alla produzione e ora dismessi e gli impianti per la depurazione delle acque reflue industriali.  
 Slp produttiva esistente dismessa = mq 5.363  
 Sui mappali 329 parte e 339 parte si estende il parco annesso alla villa padronale moderna (Valli) con un campo da tennis, delimitato da una recinzione  
 Superficie dell'area "parco" = mq 2.870  
 Volume residenziale corrispondente di progetto relativo all'area industriale dismessa = mc 25.740  
 Volume residenziale corrispondente di progetto relativo alla parte recintata annessa al parco della villa moderna = mc 5.166  
 = mc 30.906  
 mc 30.906 < 33.514 (18.619 x 1,8)  
 Il volume residenziale di progetto è elevato a mc 33.510  
 It = 1,8 mc/mq

lotto 5.2 nel quale vi sono un capannone e l'edificio degli uffici e della direzione della ex concerria (3 piani fuori terra)  
 Slp produttiva esistente dismessa = mq 781  
 Slp direzionale esistente dismessa = mq 1.344  
 Volume residenziale corrispondente di progetto = mc 8.570 > 6.283 (3.491 x 1,8)  
 It = 2,45 mc/mq

La suddivisione dei lotti, i dati delle superfici fondiari e della volumetria corrispondente di progetto non coincidono perfettamente con quelli indicati sulla cartografia del Documento di Piano e del Piano delle Regole e nella Relazione del Documento di Piano; conseguentemente si modificano gli elaborati cartografici e la Relazione per adeguarli allo stato di fatto e alla verifica del volume corrispondente.

### 3 Classificazione dell'area nel P.R.G. vigente e nel P.G.T. adottato

Nel P.R.G. vigente l'area è classificata:

- i lotti 1, 2, 3.1, 4 e parte dei lotti 5.1 e 5.2 sono classificati come Zona produttiva B12
- il lotto 3.2 e parte dei lotti 5.1 e 5.2 sono classificati come zona B7 residenziale che consentiva solo il mantenimento del modesto volume esistente

Nel P.G.T. adottato tutti i lotti sono compresi nel P.I.I. n. 3 del Documento di Piano

### **CONTRODEDUZIONE**

- a) il perimetro del P.I.I. corrisponde a quello del complesso originario, caratterizzato anche dalla presenza delle due ville padronali, quella d'epoca e quella moderna, e rappresenta, senza dubbio, la dimensione più idonea per riprogettare l'area unitariamente.  
 L'obiettivo è quello di rivitalizzare i luoghi da destinare alle nuove funzioni con un recupero urbanistico ed edilizio che, pur rinnovando anche radicalmente gli edifici e gli spazi, riesca a riutilizzare e integrare nella trasformazione le parti di maggior interesse e valore presenti, quali le ville, i parchi, gli uffici e parti dello stesso opificio. Ciò grazie alla vicinanza e all'accorpamento con la stazione ferroviaria destinata ad assolvere sempre più la funzione metropolitana. Così si potranno far rinascere un'area e un complesso che rappresentano una particolare fase della storia socio-economica del paese, senza cancellarli dal panorama urbano e soprattutto dalla coscienza e dalla memoria della gente che desidera riconoscere e riconoscersi nei luoghi della propria vita. Un buon progetto, quindi, potrà farli tornare nuovamente importanti come un tempo che da passato diviene futuro.  
 La problematica progettuale investe anche, appunto, i collegamenti e l'integrazione con la stazione, a partire dall'idea di realizzarne una nuova, cosiddetta a ponte, che sovrappassi la

linea ferroviaria e si colleghi con il P.I.I. n. 4, facendo della ferrovia un punto di incontro, anziché di separazione delle zone della città che attraversa.

Per ottenere questo risultato è necessario che il master plan sia assolutamente unitario, a prescindere dal frazionamento della proprietà attuale e dall'attività economica in corso in alcuni lotti, anche se certamente un progetto serio saprà intelligentemente tenerne conto e persino fare di questa pluralità di situazioni un elemento di arricchimento di un complesso che non potrà che essere multifunzionale e dinamico.

Altrettanto vale per il P.I.I. n. 4 della ex tessitura Kazazian che è posta sull'altro lato della ferrovia, direttamente confinante con l'area della stazione.

L'immobile si presenta in condizioni diverse perché la proprietà non è così frazionata, la dimensioni è più ridotta e il complesso è interamente dismesso. Per contro sono prevedibili maggiori difficoltà di cantierizzazione per il limitato spazio a disposizione e le problematiche del recupero dei caratteri storico-architettonici dell'edificio, che è segnalato nel PTC della Provincia come un'archeologia industriale.

Anche in questo caso non si potrà prescindere dall'approntare un master plan coinvolgendo ancor più direttamente la stazione.

Rimane poi da coordinare e interfacciare gli interventi nei due P.I.I. tra loro e con la nuova stazione ferroviaria, per cui sarà necessario mettere a punto anche un master plan generale (di 2° livello) che definisca la cornice che inquadra i problemi generali e stabilisca le linee guida, i punti di contatto, le tempistiche, ecc..

Solo disponendo di questi strumenti di pianificazione, progettazione e programmazione sarà possibile delineare lotti di intervento frazionati che certamente terranno conto anche delle proprietà e delle diverse condizioni in essere (ad esempio delle parti dismesse e in attività).

Dal punto di vista normativo il frazionamento del Programma Integrato è possibile purché siano rispettati i limiti e le condizioni che sono indicati alla lettera B dei *Criteri generali della disciplina dei Programmi Integrati di Intervento* della Relazione del Documento di Piano.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere la richiesta di frazionare e di ridurre l'estensione del P.I.I..

b) Indici e parametri

b1) Nel Documento di Piano non era stato individuato un lotto a sé stante corrispondente a questa porzione di immobile, non essendosi potute acquisire allora tutte le necessarie informazioni al riguardo. Si tratta quindi di colmare questa lacuna fissando gli indici e i parametri al nuovo lotto 5.2.

$S_f = m_q \ 3.471$

Industria dismessa. Capannone e palazzina uffici

$V = m_c \ 8.570$

$I_t = 2,45 \ m_c/m_q$

b2) Volume

L'osservante richiede di poter edificare  $m_c \ 12.800$  (indice  $4 \ m_c/m_q$ ) ma questo volume non risponde alla metodologia indicata al punto 1.4 della lettera C dei Criteri generali del Capitolo *Disciplina dei P.I.I.* della Relazione del Documento di Piano. L'applicazione della suddetta metodologia porta ad individuare infatti un volume di  $m_c \ 8.570$ .

Si tratta però di un valore solo indicativo, da verificare e determinare al momento dell'approvazione della pianificazione attuativa. Non è quindi questa la fase nella quale sia necessario e neppure opportuno (non avendo a disposizione tutti gli elementi conoscitivi per farlo) modificare il valore calcolato in via preventiva dagli estensori del P.G.T..

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere la richiesta nei termini della controdeduzione al precedente punto b1 e di integrare conseguentemente il Capitolo *Caratteristiche e obiettivi dei P.I.I. individuati dal P.G.T.*

- c) Permanenza dell'attività produttiva fino all'attuazione del P.I.I.  
Accogliendo alcune osservazioni controdedotte in precedenza, si è modificato l'art. 31 delle N.T.A. del Piano delle Regole in materia di aree produttive da trasformare in residenza.  
La nuova normativa regola appunto la conservazione della destinazione produttiva sino alla dismissione della stessa e le modalità di accertamento dell'effettiva intervenuta dismissione, che si intendono qui integralmente richiamate.  
La cessazione dell'attività produttiva nel lotto 5.2) è avvenuta per più del 50% della Sc da oltre quattro anni.  
L'avvenuta dismissione risulta anche dalla raffigurazione che compare sia sulla tavola Ab del Quadro conoscitivo del territorio comunale del Documento di Piano sia sulla tavola 2b delle previsioni - Elaborato di maggior dettaglio del Documento di Piano, in quanto le aree produttive dismesse si distinguono per un diverso colore della retinatura.  
In questo caso gli immobili dismessi hanno perso la destinazione d'uso produttiva e possono essere adibiti solo all'uso consentito dal Documento di Piano.  
Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere la richiesta.

L'osservazione ha evidenziato però la necessità di chiarire meglio questa problematica e si aggiungono quindi le spiegazioni del caso, contenute nella nuova lettera N dell'elenco dei Criteri generali del Capitolo *Disciplina dei P.I.I.*, integrazione che estende anche ai P.I.I. la regolamentazione della destinazione d'uso della Zona B7.



**OSSERVAZIONE N. 252 del 28.04.2009 prot. n. 8076****PROPRIETA' RICHIEDENTE:****Noè Regina****UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:****via per Buscate****IDENTIFICAZIONE CATASTALE:****Fg 22 mapp 249****1** Sintesi dell'osservazione

Si chiede di azzonare parte del lotto di proprietà (circa mq 800) come Zona B3 residenziale, mantenendo la parte restante come Zona B9 commerciale. La porzione del lotto indicata sulla planimetria allegata all'osservazione è posta sul fondo del lotto, dalla parte opposta della via per Buscate

**2** Stato di fatto

Si tratta di un'area edificata, con un complesso commerciale nel quale esercita una media struttura di vendita.

L'accessibilità avviene solo dalla via per Buscate.

Il lato opposto del lotto, oggetto della richiesta di "frazionamento" e cambio di destinazione d'uso, confina con aree libere attraversate da un canale irrigatore diramatore del Villoresi.

**3** Classificazione dell'area nel P.R.G. vigente e nel P.G.T. adottato

Il P.R.G. classifica l'area come Zona commerciale B13 ed anche il P.G.T. adottato conferma la destinazione commerciale come Zona B9.

**CONTRODEDUZIONE**

a) La richiesta riveste un carattere preminentemente privato e non contrasta con alcuno degli obiettivi del P.G.T.

b) Unica controindicazione che in tal modo si forma un lotto "autonomo" che nella condizione attuale non ha un proprio accesso né il collegamento diretto con le reti delle urbanizzazioni primarie.

Il fatto che la proprietà dei due lotti attualmente sia la stessa, non elimina questa evidente anomalia per cui si crea la necessità di costituire una servitù, poco in linea con un ordinato sviluppo del territorio.

Per questa ragione l'edificazione residenziale può essere concessa solo se avviene con Permesso di Costruire Convenzionato, che al momento opportuno possa verificare la situazione degli accessi e degli allacciamenti.

In futuro, infatti, il lotto potrà usufruire di un proprio accesso diretto ed autonomo dalla nuova viabilità prevista nell'Ambito di completamento residenziale del tessuto urbano consolidato n. 16.

Il P.C.C. è volto quindi a controllare e migliorare le modalità di urbanizzazione presenti e future del lotto sia nella condizione in cui l'Ambito 16 non fosse stato ancora eseguito sia in quella successiva alla sua esecuzione.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere l'osservazione modificando le tavole della cartografia comunale del Piano delle Regole e quello delle previsioni del Documento di Piano, cambiando la parte terminale del mapp. 249 da B9 a B3.3 con P.C.C. (**vedi stralcio allegato**)

**OSSERVAZIONE N. 253 del 28.04.2009 prot. n. 8077****PROPRIETA' RICHIEDENTE:****De Angeli Bambina****UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:****via Matteotti angolo via dei peri****IDENTIFICAZIONE CATASTALE:****Fg 10 mapp 152, 154, 155, 332, 405, 406, 411, 413, 414, 415**1 Sintesi dell'osservazione

- 1.1 L'osservante fa rilevare che l'area non ha le caratteristiche che il Piano delle Regole del P.G.T. gli attribuisce con la classificazione B4, cioè villa e parco di pregio (architettonico e botanico).
- 1.2 conseguentemente chiede di riazzonare l'area come B3, in coerenza con i criteri adottati di riutilizzare il territorio già urbanizzato.

2 Stato di fatto

Si tratta di un ampio giardino con una villa anni '60 e alcuni fabbricati rustici e accessori edificati lungo via dei peri.

3 Classificazione dell'area nel P.R.G. vigente e nel P.G.T. adottato

Il P.R.G. vigente classifica l'area parte come verde e servizi/standard con vincolo decaduto per la scadenza del termine quinquennale senza che sia intervenuta l'acquisizione dell'area né l'inserimento in un Piano attuativo approvato e parte come Zona B6, con possibilità di ampliamento massimo di 300 mc

Il P.G.T. adottato classifica l'area come B4 residenziale con ville e parchi di pregio, senza alcuna possibilità di ampliamento volumetrico

**CONTRODEDUZIONE**

- a) In effetti l'interesse urbanistico per questo lotto non deriva dalla qualità architettonica della villa, né botanica del giardino, quanto da due altri elementi che si ritrovano nella storia della pianificazione locale a partire dagli anni '70.
- Ciò che più conta sono la dimensione del lotto che è importante, essendo circa 8.000 mq, e la sua posizione lungo una direttrice (che ora nel P.G.T. viene nominata come linea di connettività ambientale) che collega il polo nord scolastico con il Villoresi e il centro storico, subito al di là del Canale.
- Nel P.R.G. il passaggio pubblico era immaginato nei giardini privati delle due ville che sorgono lungo via dei peri, ma non è stato realizzato per le difficoltà cui è andato incontro e il vincolo ora è decaduto.
- Nel corso degli anni l'incrocio naturalistico e paesistico tra il corridoio ecologico acqueo rappresentato dal Canale e via dei peri è persino diventato più importante e ora il P.G.T. ne affida la possibilità realizzativa al P.I.I. 5 ex Torno, che dovrà realizzare un percorso pubblico su quel lato della via, cedere e restaurare la palazzina degli ex uffici e il cortile accanto e la grande area libera sulla sponda del Canale; al P.I.I. 6, che dovrà cedere un'area all'angolo della via Matteotti e via Marconi e una seconda area all'angolo tra il Canale e via Marconi e infine al P.I.I. 24 della darsena, che dovrà recuperare la vecchia casa cantoniera del Villoresi e sistemare una piazzetta pedonale accanto ad essa e all'alzaia e contribuire alla costruzione di un ponte ciclopedonale per collegare le due zone al di qua e al di là del Canale.
- b) Così inquadrata si può prendere in considerazione la proposta dell'osservante che chiede la ripianificazione del proprio lotto, a condizione però, che vi sia reciprocità tra l'interesse privato e quello pubblico.
- Il principale obiettivo è quello di rafforzare e di completare il progetto della linea di connettività e del percorso dell'ambito di incentivazione dei servizi commerciali e alla

persona, e in questo modo si potrà acquisire e attrezzare alcune aree anche sull'altro lato di via dei peri e lungo via Matteotti, ed anche creare un tratto nel quale realizzare il giardino pubblico su entrambi i lati di via Matteotti verso via Volta e assicurare la continuità del percorso sino all'area che affianca la sponda del Canale (Abbinato 5.1)

- c) La modifica della cartografia comunale del Piano delle Regole e delle relative N.T.A. consiste quindi nella creazione di un Ambito di completamento urbanistico residenziale del tessuto urbano consolidato, denominato Ambito n. 26 da aggiungere all'art. 35 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Sviluppando i paragrafi Localizzazione e rapporto con il precedente P.R.G., Viabilità principale e coordinamento con la pianificazione circostante e Obiettivi della pianificazione attuativa, integrando le tabelle con la nuova superficie fondiaria e il paragrafo Volume e altezza con i seguenti contenuti:

Volume mc 11.200 determinati applicando l'indice 0,5 mc/mq all'area di standard decaduto del P.R.G. ( $\text{mq } 2.440 \times 0,5 = \text{mc } 1.220$ ) e l'indice 0,6 mq/mq equivalente a 1,8 mc/mq alla restante superficie dell'ambito ( $\text{mq } 5.546 \times 1,8 = \text{mc } 9.982$ ) per complessivi mc 11.200.

La destinazione d'uso delle aree nel comparto risultano sostanzialmente equilibrate perché gli abitanti teorici sono 62,22 e richiedono una superficie minima a servizi di mq 3.733 a fronte di una individuazione cartografica di mq 3.159, che sostanzialmente soddisfa il fabbisogno.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione modificando la cartografia di Piano e le N.T.A. come sopra indicato (**vedi stralcio allegato**)

**OSSERVAZIONE N. 254 del 28.04.2009 prot. n. 8079****PROPRIETA' RICHIEDENTE:****Tonella Gianfranco****UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:****via Giotto via Monte Grappa****IDENTIFICAZIONE CATASTALE:****Fg 11 mapp 84, 90, 358, 363**1 Sintesi dell'osservazione

L'osservante riassume con precisione le condizioni urbanistico-edilizie esistenti nell'isolato, sottolineando la disomogeneità della situazioni di cui aveva dovuto prendere atto anche il P.R.G. vigente, la cui attuazione ha portato alla costruzione di un nuovo capannone ancora nel 2002.

Chiede pertanto di ripermire il P.I.I. anche limitandolo alla sola proprietà dell'osservante, che ha comunque una estensione ragguardevole di circa 6.000 mq o in subordine, di escludere almeno l'area su cui l'edificazione è avvenuta recentemente.

2 Stato di fatto

Nell'isolato sono presenti tre attività economiche e un lotto libero di proprietà della ditta ubicata all'angolo tra via Monte Grappa e via Cimabue. Le tre aziende sono tutte in attività. Le due che occupano la parte nord verso via Monte Grappa sono costruzioni datate, mentre quella che occupa la parte bassa sud-ovest verso via Tintoretto è di recente costruzione (vedi precedente punto 1).

L'altra metà del fronte su via Cimabue è addirittura un ampio lotto libero.

3 Classificazione dell'area nel P.R.G. vigente e nel P.G.T. adottato

Il P.R.G. vigente classifica le aree dell'isolato come segue:

- metà nord di via Giotto come Zona produttiva B12
- metà sud di via Giotto parte come Zona produttiva B12 e parte come servizi pubblici/standard con vincolo decaduto per decorrenza del termine quinquennale senza che sia intervenuta l'acquisizione dell'area né sia stata inserita in un Piano attuativo approvato.
- metà nord di via Cimabue parte come Zona produttiva B12
- Metà sud di via Cimabue parte come Zona produttiva D1 e parte come servizi pubblici/standard con vincolo decaduto per decorrenza del termine quinquennale senza che sia intervenuta l'acquisizione dell'area né sia stata inserita in un Piano attuativo approvato.

Nel P.G.T. adottato tutto l'isolato è compreso nel P.I.I. n. 9

**CONTODEDUZIONE**

- a) Nell'esaminare questa osservazione si è tenuto conto che sono state presentate anche le osservazioni n. 510 e n. 592 che riguardano le altre parti dell'isolato, volte ad ottenere comparti di interventi separati.
- b) Le problematiche esposte dall'osservante circa la disomogeneità delle situazioni presenti e delle diverse attese e necessità (confermate dalle osservazioni presentate dalle altre proprietà) inducono a ritenere che la soluzione di un P.I.I. unico non sia la migliore per promuovere la trasformazione dell'isolato, pur nel corso del tempo, da produttivo a residenziale.
- c) Né il Documento di Piano né gli indirizzi della Disciplina dei P.I.I. indicano obiettivi il cui raggiungimento preveda la necessità di una attuazione unitaria del Programma Integrato esteso a tutto l'isolato.

E' ovvio che in linea di principio un progetto unitario esteso all'intero isolato avrebbe la possibilità di sviluppare soluzioni più funzionali, razionali e in genere migliori.

Soprattutto perché intervenire solo sul lotto libero con costruzioni residenziali (ma sarebbe uguale per gli altri lotti) mentre sono in piena attività gli insediamenti produttivi sarà particolarmente complicato perché il contrasto tra insediamenti residenziali e produttivi deve essere mitigato, così come richiesto dall'ASL, con fasce di protezione a verde densamente piantumate (vedi successiva lettera d).

Non essendo stato individuato, però, al momento, come si è detto, un obiettivo comune per tutta l'area che meriti lo sforzo di coordinare l'insieme dell'isolato, si può accettare di frazionare l'intervento in 3 Programmi, cioè il P.I.I. 9.1, che corrisponde alla proprietà dell'osservante, il P.I.I. 9.2 che corrisponde alla parte restante della fascia sul lato di via Giotto e il P.I.I. 9.3 che corrisponde all'intera fascia sul lato di via Cimabue.

Più che in altri casi si dovrà mettere in pratica il coordinamento della progettazione con quello dei Programmi vicini, coordinamento la cui portata e attuazione pratica è stata chiarita e precisata con l'aggiunta della lettera O all'elenco dei Criteri generali della *Disciplina dei P.I.I.*.

- d) Inoltre dovrà essere posta particolare attenzione alla progettazione e alla disposizione degli edifici quando l'approvazione di uno dei Programmi avvenga mentre sui lotti confinanti fossero ancora funzionanti le altre attività economiche, per garantire che vengano previste e realizzate fasce di mitigazione, senza trascurare l'obiettivo di realizzare una fascia di verde nella parte sud dell'isolato verso via Tintoretto per integrare il progetto del Parco del Ricordo e del Villorosi che si fondono proprio accanto a questa zona.
- e) L'accoglimento dell'osservazione comporta la modifica delle tavole delle previsioni del Documento di Piano e di quelle della cartografia del Piano delle Regole e la modifica del paragrafo relativo al P.I.I. n. 9 della *Disciplina dei P.I.I.*, che viene articolato in tre Programmi, cioè P.I.I. 9.1, P.I.I. 9.2 e P.I.I. 9.3.

Gli indici di riferimento sono analoghi a quelli applicati negli altri P.I.I. cioè 0,5 mc/mq sulle aree a servizi del P.R.G. con vincolo decaduto e 1,8 mc/mq sulle aree restanti, salvo eventuale diversa dimostrazione di un valore commerciale superiore degli edifici dismessi esistenti applicando la metodologia illustrata alla lettera C dei Criteri generali della *Disciplina dei P.I.I.* da determinare nella fase della pianificazione attuativa.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere l'osservazione con le condizioni suesposte e conseguentemente di modificare gli elaborati cartografici e normativi illustrati precedentemente

**OSSERVAZIONE N. 255 del 28.04.2009 prot. n. 8090**  
**FEDERAZIONE COLTIVATORI DIRETTI DELLE PROVINCE DI MILANO E LODI**

1 Sintesi dell'osservazione

La Federazione critica:

- gli ampliamenti residenziali che vanno a interessare zone agricole di particolare pregio. In alternativa deve essere perseguito il recupero del centro storico
- la circonvallazione est, parallela alla superstrada Marcallo-Malpensa in quanto doppiamente inutile e causa di distruzione del terreno agricolo rimasto
- l'espansione abitativa in via della Saronna e via Fattori
- la creazione della rete di piste ciclabili in tutte le zone agricole del territorio, in quanto di costosa realizzazione e mantenimento, proponendo, in alternativa, il riuso delle strade campestri e interpoderali

Conseguentemente chiede:

- 1 la cancellazione della circonvallazione
- 2 la cancellazione delle piste ciclabili che attraversano i territori agricoli, quando prevedano impegno di ulteriore suolo agro-forestale o la realizzazione di manufatti o impianti vegetazionali che ostacolano l'attività agricola e l'irrigazione
- 3 la cancellazione di nuovi insediamenti abitativi, commerciali, industriali e artigianali, prima di aver recuperato gli edifici esistenti
- 4 l'inserimento nelle Norme Tecniche di Attuazione del principio di reciprocità prevista per le distanze minime che le zone edificate e produttive devono avere nei confronti delle aziende agricole, fatti salvi i casi ove le aziende agricole erano preesistenti
- 5 norme che, nel caso di recupero dei fabbricati rurali dismessi dalla attività agricola, chiariscano che ciò non crea vincoli di distanza per la realizzazione di nuovi insediamenti o strutture agricole
- 6 la manutenzione delle aree pubbliche, verde pubblico, ecc. venga prioritariamente affidata alle aziende agricole operanti sul territorio.

**CONTRODEDUZIONE**

a) la circonvallazione non è assolutamente un doppiante perchè assolve a finalità diverse da quella per cui è stata realizzata la superstrada Marcallo-Malpensa. Inoltre i terreni agricoli interclusi tra la superstrada e il perimetro del tessuto urbano consolidato non sono affatto di pregio agricolo essendo asciutti e a vocazione boschiva, come è dimostrato anche dalla classificazione del PTC del Parco.

In ogni caso, accogliendo la richiesta di approfondimento e riesame dei problemi della mobilità avanzata dal Parco e dalla Provincia, la circonvallazione è stata indicata nel Documento di Piano solo come schema del tracciato rinviando le decisioni riguardo alla sua realizzazione alla fase della pianificazione attuativa.

b) Le piste ciclabili indicate dal P.G.T. sono indicate soltanto al lato della viabilità urbana esistente o in progetto e nei parchi pubblici. Quelle in zona agricola utilizzano unicamente le vicinali o le strade campestri esistenti, proprio come suggerito dalla Federazione.

c) La cancellazione di tutte le previsioni di nuovi insediamenti a qualunque fine previsti (abitativo, produttivo, commerciale, ecc.) è una richiesta francamente esagerata, che non valuta la questione e i problemi dello sviluppo socio-economico di Castano e del castanese nella sua complessità.

In ogni caso, accogliendo la richiesta del Parco Ticino e della Provincia di ridimensionare gli Ambiti di trasformazione del territorio, è stato cancellato l'Ambito n. 26 della Saronna (come richiesto in particolare anche dalla Federazione osservante) e ridotto l'Ambito di trasformazione 3 in via per Tornavento.

- d) Premesso che all'esterno del perimetro dell'I.C. la competenza della pianificazione del territorio è del Parco Ticino e che la norma di reciprocità delle distanze tra insediamenti civili e rurali opera solo all'esterno dell'I.C., la richiesta deve essere rivolta all'Ente Parco.
- e) Altrettanto vale per la richiesta relativa al recupero abitativo dei fabbricati rurali dismessi e le distanze che devono instaurarsi tra questi e altri insediamenti agricoli in attività. La competenza è del Parco, cui va inoltrata la richiesta.
- f) L'affidamento degli appalti di manutenzione del verde comunale non è materia urbanistica né che attenga all'approvazione del P.G.T..

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione relativamente a:

- la cancellazione dell'Ambito di trasformazione del territorio n. 26 della Cascina Saronna
- il ridimensionamento dell'Ambito di trasformazione del territorio n. 3
- la modifica della previsione della circonvallazione est da progetto a schema progettuale

Si dà atto che per effetto dell'accoglimento di analoghe osservazioni pervenute dalla Provincia e dal Parco, gli elaborati cartografici e normativi sono stati già modificati di conseguenza

**OSSERVAZIONE N. 258 del 28.04.2009 prot. n. 8094**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Barlocco Ermanno e Liviana**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via per Turbigo**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 16 mapp. 169**

1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede di inserire l'area in oggetto nell'Ambito di trasformazione produttiva del territorio n. 6, in quanto adiacente ad esso.

Gli osservanti fanno presente di essere amministratori della soc. Erlivia, importante azienda di Castano che ha la necessità di ampliarsi.

2 Stato di fatto

Si tratta di un'area libera coltivata non recintata, posta tra la S.S. 341 e la linea ferroviaria.

3 Classificazione dell'area nel P.R.G. vigente e nel P.G.T. adottato

L'area è esterna al perimetro dell'I.C. del Parco e quindi non è pianificata dagli strumenti urbanistici comunali ma dal PTC del Parco, che indica in questa posizione un corridoio ecologico del Piano di settore della Rete buffer.

**CONTRODEDUZIONE**

In altre condizioni l'osservazione avrebbe potuto ricevere una diversa accoglienza, ma l'ampliamento dell'I.C. individuato nel P.G.T. adottato è quello massimo proponibile al Parco (e alla Provincia) in questa posizione del territorio dove il corridoio ecologico si restringe a collo di bottiglia, augurandoci che il Comune di Robecchetto con Induno operi nella stessa direzione così da poter sottoscrivere l'accordo tra i due Comuni che costituisce la condizione mancando la quale il Parco ha fatto sapere, nel suo parere di conformità, non accetterà neppure questa proposta

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere l'osservazione.



**OSSERVAZIONE N. 259 del 28.04.2009 prot. n. 8097****PROPRIETA' RICHIEDENTE:****Barlocco Liviana****Soc. Domas srl rappresentata da Dardo Massimiliano****UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:****via Ariosto****IDENTIFICAZIONE CATASTALE:****Fg 7 mappali 22, 23, 24, 687 (non figura nell'elenco ma si desume dalla foto aerea)**1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede di modificare l'azonamento del P.G.T. in modo da consentire un intervento singolo sulla proprietà dell'osservante, cioè il lotto 4 oppure, in subordine, di ridurre l'estensione del perimetro del P.I.I..

2 Stato di fatto dell'intero complesso della ex conceria Miramonti

Gli immobili dell'ex Miramonti, dismessa da molti anni, sono stati frazionati in 7 lotti appartenenti ad altrettante diverse proprietà che, anche sulla base delle osservazioni presentate sono stati individuati come segue (l'estensione della superficie fondiaria non comprende i mappali che sono ormai divenuti sedime stradale da anni):

- |           |   |               |
|-----------|---|---------------|
| lotto 1   | costituito dai mappali 17,262<br>di proprietà della Manifattura Cattaneo  | St = mq 6.465 |
| lotto 2   | costituito dal mappale 14<br>di proprietà della S.I.T.A. Società Italiana Tubi d'Acciaio  | St = mq 7.617 |
| lotto 3.1 | costituito dai mappali 378,676 (che è ormai sedime stradale della via Boccaccio) 677,678 (che è ormai sedime stradale della via Ariosto) 686<br>di proprietà della ditta Officina Meccanica Valli e Merlo sas rappresentata legalmente da Valli Bruno   | St = mq 3.511 |
| lotto 3.2 | costituito dai mappali 47,140,141. Nell'osservazione n. 330 viene indicato anche il mapp 329 parte, ma dalla visura catastale, resasi necessaria perché la soc. Grima nell'osservazione n. 231, si attribuisce anch'essa la proprietà dello stesso mappale, risulta che questo è intestato alla soc. Grima. Per tale ragione nei dati e nei conteggi che seguono la superficie del mappale 329 e ciò che ne consegue, figura come soc. Grima  | St = mq 9.837 |
| lotto 4   | costituito dai mappali 22, 23, 24, 687 (non figura nell'elenco ma si desume dalla foto aerea)<br>di proprietà di Barlocco Liviana e della soc. Domas srl rappresentata legalmente da Doardo Massimiliano  | St = mq 4.263 |
| lotto 5.1 | costituito dai mappali 11,19,20,21,265,268 (è ormai sedime stradale della via Madonna di Greè), 272,273,274 (non figura nell'elenco ed è ormai sedime stradale della via Madonna di Greè), 275 (non figura nell'elenco ma è Evidenziato sulla planimetria allegata all'osservazione ed è ormai sedime stradale della via Madonna di Greè), 276,277,281,328,329 (vedi nota lotto 3.2) 330,332 (è ormai sedime stradale della via Ariosto) 334, 338,339<br>di proprietà della società Grima srl rappresentata |               |

lotto 5.2	dall'amministratore unico Ferrario Armando Dino	St = mq 18.619
	costituito dai mappali 109,331,333,337 di proprietà della società Interspazio 2000 srl rappresentata dall'Amministratore unico Crepaldi Gelsomino	<u>St = mq 3.491</u> St = mq 53.703

Alla dismissione della conceria e al frazionamento del complesso, è seguito il riuso di alcuni lotti. Il volume residenziale corrispondente di progetto è stato calcolato con il metodo di cui al punto 1.4 lettera C dei Criteri generali del Capitolo *Disciplina dei P.I.I.* della Relazione del Documento di Piano compreso bonus ordinario 20% e bonus straordinario per incentivazione alla dismissione 30% sul valore base:

- lotto 1 nel quale vi sono un capannone adibito a deposito e una palazzina a uffici.  
Nel lotto opera la ditta Manifattura Cattaneo.  
Slp produttiva esistente in attività = mq 2.785  
Slp direzionale esistente in attività = mq 858 (429 x 2 piani)  
Volume residenziale corrispondente di progetto = mc 16.450 > 11.637  
(6.465 x 1,8)  
It = 2,54 mc/mq
- lotto 2 nel quale vi è un capannone adibito alla produzione.  
Nel lotto opera la ditta S.I.T.A..  
Slp produttiva esistente in attività con impianti "fissi" costosi da accertare = mq 3.774  
Volume residenziale corrispondente di progetto = mc 34.700 > 13.710  
(7.617 x 1,8)  
It = 4,5 mc/mq
- lotto 3.1 nel quale vi è un capannone adibito alla produzione.  
Nel lotto opera la ditta Officina Meccanica Valli e Merlo.  
Slp produttiva esistente in attività + Slp uffici all'interno del capannone = mq 1.750  
Volume residenziale corrispondente di progetto = mc 10.500 > 6.320  
(3.511 x 1,8)  
It = 2,99 mc/mq
- lotto 3.2 sul quale vi è una villa moderna con piscina all'aperto e un edificio adibito a portineria/alloggio custode e una dependance. Gli edifici e la piscina sono immersi in un parco che si estende su tutta l'area.  
Slp residenziale esistente (compreso alloggio custode e dependance) = mq 1.500  
Volume virtuale H 3 = mc 4.500  
Considerando però la vastità e la qualità del parco il volume residenziale corrispondente di progetto è = mc 17.700 (9.837 x 1,8)  
It = 1,8 mc/mq
- lotto 4 nel quale vi è una villa d'epoca e un parco che si estende su tutta l'area  
Slp residenziale esistente = mq 500  
Volume virtuale H 3 = mc 1.500  
Considerando però la vastità e la qualità del parco il volume residenziale corrispondente di progetto è mc 7.670 (4.263 x 1,8)  
It = 1,8 mc/mq
- lotto 5.1 sul quale vi sono numerosi fabbricati adibiti in origine alla produzione e ora dismessi e gli impianti per la depurazione delle acque reflue industriali.  
Slp produttiva esistente dismessa = mq 5.363

Sui mappali 329 parte e 339 parte si estende il parco annesso alla villa padronale moderna (Valli) con un campo da tennis, delimitato da una recinzione

Superficie dell'area "parco" = mq 2.870

Volume residenziale corrispondente di progetto

relativo all'area industriale dismessa = mc 25.740

Volume residenziale corrispondente di progetto

relativo alla parte recintata annessa al parco

della villa moderna = mc 5.166

= mc 30.906

mc 30.906 < 33.514 (18.619 x 1,8)

Il volume residenziale di progetto è elevato a mc 33.510

It = 1,8 mc/mq

lotto 5.2 nel quale vi sono un capannone e l'edificio degli uffici e della direzione della ex conceria (3 piani fuori terra)

Slp produttiva esistente dismessa = mq 781

Slp direzionale esistente dismessa = mq 1.344

Volume residenziale corrispondente di progetto = mc 8.570 > 6.283 (3.491 x 1,8)

It = 2,45 mc/mq

La suddivisione dei lotti, i dati delle superfici fondiari e della volumetria corrispondente di progetto non coincidono perfettamente con quelli indicati sulla cartografia del Documento di Piano e del Piano delle Regole e nella Relazione del Documento di Piano; conseguentemente si modificano gli elaborati cartografici e la Relazione per adeguarli allo stato di fatto e alla verifica del volume corrispondente.

### 3 Classificazione dell'area nel P.R.G. vigente e nel P.G.T. adottato

Nel P.R.G. vigente l'area è classificata:

- i lotti 1, 2, 3.1, 4 e parte dei lotti 5.1 e 5.2 sono classificati come Zona produttiva B12
- il lotto 3.2 e parte dei lotti 5.1 e 5.2 sono classificati come zona B7 residenziale che consentiva solo il mantenimento del modesto volume esistente.

Nel P.G.T. adottato tutti i lotti sono compresi nel P.I.I. n. 3 del Documento di Piano

### **CONTRODEDUZIONE**

a) Perimetro del P.I.I. e acquisizione dei parchi e delle ville

a1) il perimetro del P.I.I. corrisponde a quello del complesso originario, caratterizzato anche dalla presenza delle due ville padronali, quella d'epoca e quella moderna, e rappresenta, senza dubbio, la dimensione più idonea per riprogettare l'area unitariamente.

L'obiettivo è quello di rivitalizzare i luoghi da destinare alle nuove funzioni con un recupero urbanistico ed edilizio che, pur rinnovando anche radicalmente gli edifici e gli spazi, riesca a riutilizzare e integrare nella trasformazione le parti di maggior interesse e valore presenti, quali le ville, i parchi, gli uffici e parti dello stesso opificio. Ciò grazie alla vicinanza e all'accorpamento con la stazione ferroviaria destinata ad assolvere sempre più la funzione metropolitana. Così si potranno far rinascere un'area e un complesso che rappresentano una particolare fase della storia socio-economica del paese, senza cancellarli dal panorama urbano e soprattutto dalla coscienza e dalla memoria della gente che desidera riconoscere e riconoscersi nei luoghi della propria vita. Un buon progetto, quindi, potrà farli tornare nuovamente importanti come un tempo che da passato diviene futuro.

La problematica progettuale investe anche, appunto, i collegamenti e l'integrazione con la stazione, a partire dall'idea di realizzarne una nuova, cosiddetta a ponte, che sovrappassi la linea ferroviaria e si colleghi con il P.I.I. n. 4, facendo della ferrovia un punto di incontro, anziché di separazione delle zone della città che attraversa.

Per ottenere questo risultato è necessario che il master plan sia assolutamente unitario, a prescindere dal frazionamento della proprietà attuale e dall'attività economica in corso in alcuni lotti, anche se certamente un progetto serio saprà intelligentemente tenerne conto e persino fare di questa pluralità di situazioni un elemento di arricchimento di un complesso che non potrà che essere multifunzionale e dinamico.

Altrettanto vale per il P.I.I. n. 4 della ex tessitura Kazazian che è posta sull'altro lato della ferrovia, direttamente confinante con l'area della stazione.

L'immobile si presenta in condizioni diverse perché la proprietà non è così frazionata, la dimensioni è più ridotta e il complesso è interamente dismesso. Per contro sono prevedibili maggiori difficoltà di cantierizzazione per il limitato spazio a disposizione e le problematiche del recupero dei caratteri storico-architettonici dell'edificio, che è segnalato nel PTC della Provincia come un'archeologia industriale.

Anche in questo caso non si potrà prescindere dall'approntare un master plan coinvolgendo ancor più direttamente la stazione.

Rimane poi da coordinare e interfacciare gli interventi nei due P.I.I. tra loro e con la nuova stazione ferroviaria, per cui sarà necessario mettere a punto anche un master plan generale (di 2° livello) che definisca la cornice che inquadra i problemi generali e stabilisca le linee guida, i punti di contatto, le tempistiche, ecc..

Solo disponendo di questi strumenti di pianificazione, progettazione e programmazione sarà possibile delineare lotti di intervento frazionati che certamente terranno conto anche delle proprietà e delle diverse condizioni in essere (ad esempio delle parti dismesse e in attività).

Dal punto di vista normativo il frazionamento del Programma Integrato è possibile purchè siano rispettati i limiti e le condizioni che sono indicati alla lettera B dei *Criteri generali della disciplina dei Programmi Integrati di Intervento* della Relazione del Documento di Piano.

a2) E' questo il contesto nel quale si deve valutare la proposta della trasformazione dei parchi delle ex ville padronali compresi nel complesso dismesso, in aree attrezzate a verde e servizi pubblici. Il particolare valore, anche economico, di questi giardini è stato però tenuto debitamente in conto nel calcolo della volumetria attribuita ai lotti 3.2 e 4. Non è questa la fase nella quale sia necessario e neppure opportuno (non avendo a disposizione tutti gli elementi conoscitivi per farlo) modificare il valore esposto nel Documento di Piano, determinato dagli estensori del progetto se non per alcune precisazioni che sono state introdotte a seguito dell'approvazione della controdeduzione all'osservazione n. 231. La modifica che riguarda invece il volume di riferimento assegnato al lotto 4 è più consistente perché applicando la metodologia della lettera C dei Criteri generali della *Disciplina dei P.I.I.* risulta addirittura diminuita rispetto a quella indicata nel P.G.T. adottato, da mc 9.000 a mc 7.670. In ogni caso il volume attribuito è indicativo e potrà essere ulteriormente verificato e rideterminato al momento dell'approvazione della pianificazione attuativa.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere la richiesta di frazionare o ridurre l'estensione del P.I.I. né quella di stralciare i parchi e le ville dal P.I.I. o di eliminare la previsione di trasformare gli immobili in verde e servizi pubblici, chiarendo che non si tratta di previsioni volte all'esproprio di questi immobili, ma di ottenere la loro cessione al Comune, all'interno del procedimento di approvazione e convenzionamento del Programma Integrato di Intervento.

**OSSERVAZIONE N. 260 del 28.04.2009 prot. n. 8106**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Caimi Sabrina e Laura**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Bixio n. 9**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 18 mapp. 857, 858**

1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede di riclassificare il lotto in oggetto come Zona B.3.3 lotti liberi anziché Zona B3.1 essendo appunto un lotto autonomo e libero.

2 Stato di fatto

In effetti il lotto ha le caratteristiche che consentono di qualificarlo come lotto libero.

3 Classificazione dell'area nel P.R.G. vigente e nel P.G.T. adottato

Il P.R.G. classifica il lotto come Zona residenziale B4 cioè lotti edificati.

Il P.G.T. ha confermato questa classificazione che nel nuovo strumento è contrassegnato con la sigla B3.1

**CONTRODEDUZIONE**

Il P.G.T. classifica il lotto come costruito riprendendo l'analogo riferimento del P.R.G.. Comunque la modifica richiesta attiene prevalentemente alla regolazione di rapporti tra privati perché non vi sono sostanziali differenze nella normativa urbanistica che regola le Zone B3.1 e B3.3.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere l'osservazione e di variare il lotto come B3.3 e modificare conseguentemente la tavola della cartografia del territorio comunale del Piano delle Regole. **(vedi stralcio allegato)**

**OSSERVAZIONE N. 261 del 28.04.2009 prot. n. 8107**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Rivolta Roberto**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via per Cuggiono e via Treves**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 22 mapp. 392**

1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede di riclassificare il lotto in oggetto da Zona residenziale B3.2 a Zona residenziale B3.3 in quanto il giardino di pertinenza non ha una dotazione arborea di qualità.

2 Stato di fatto

Si tratta solo di un giardino di dimensioni più ampie della media, ma in effetti la piantumazione non è particolare né per quantità di alberi né per tipo di essenze.

3 Classificazione dell'area nel P.R.G. vigente e nel P.G.T. adottato

Il P.R.G. vigente classifica l'area come Zona residenziale B6.

Il P.G.T. adottato la classifica come residenziale B3.2

**CONTRODEDUZIONE**

Avendo appurato che il giardino non merita un giudizio di qualità, il lotto può essere riclassificato B3.3. Del resto la normativa urbanistica delle zone B3.2 e B3.3 non si differenzia in modo sostanziale.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere l'osservazione e riclassificare il lotto come B3.3 e conseguentemente di modificare la tavola della cartografia del territorio comunale del Piano delle Regole. **(vedi stralcio allegato)**

**OSSERVAZIONE N. 263 del 28.04.2009 prot. n. 8109****PROPRIETA' RICHIEDENTE:****Borri Enrica****UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:****via Cervino, via Aspromonte****IDENTIFICAZIONE CATASTALE:****Fg 12 mapp. 37, 248, 441, 443, 444, 449, 451, 454, 455**1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede di:

- 1.1 cancellare la nuova strada di circonvallazione oppure che la stessa venga ricompresa all'interno del perimetro dell'Ambito di trasformazione del territorio n. 30, assegnando all'intero lotto di proprietà l'indice di edificabilità assegnato all'Ambito
- 1.2 innalzare l'indice di edificabilità attribuito all'Ambito 30 da 0,34 mq/mq a 0,45 mq/mq con conseguente aumento della superficie fondiaria
- 1.3 di cambiare la destinazione funzionale dell'Ambito da produttivo a residenziale

2 Stato di fatto

Il lotto è tagliato in due dalla superstrada Marcallo- Malpensa. I due comparti residui sono entrambi liberi e parzialmente boscati.

3 Classificazione dell'area nel P.R.G. vigente e nel P.G.T. adottato

Il P.R.G. vigente classifica l'area parte come Zona Fs verde intercomunale, con vincolo decaduto per la scadenza del termine quinquennale senza che sia intervenuta l'acquisizione dell'area né sia stata inserita in un Piano attuativo approvato, parte come viabilità e parte come agricola, all'interno dell'I.C..

Il P.G.T. adottato ha compreso l'area sino al limite della proprietà della superstrada Marcallo-Malpensa per una quota nell'Ambito di trasformazione produttiva del territorio n. 30 al cui interno sono identificati una quota di superficie fondiaria, una quota di verde, servizi e parcheggi e la quota restante dell'Ambito di trasformazione residenziale del territorio n. 21, al cui interno sono identificati una quota di viabilità (circonvallazione est) e una parte a verde, servizi e parcheggi.

L'area posta all'esterno della circonvallazione, essendo stata esclusa dal perimetro della zona I.C. a seguito della variante proposta dal P.G.T., rientra nella classificazione di Zona G2 del PTC del Parco.

E' utile chiarire che mentre la pianificazione urbanistica del P.R.G. non attribuiva alcuna edificabilità alle aree all'interno della superstrada e prevedeva l'esproprio di una parte di esse, il nuovo azionamento del P.G.T. attribuisce a tutti i terreni all'interno dell'I.C. (coincidente con il confine interno della superstrada) indipendentemente dalla loro individuazione come superficie fondiaria, viabilità o verde/servizi, l'indice edificatorio di 0,5 mc/mq.

**CONTRODEDUZIONE**

- a) La richiesta di cancellare la circonvallazione est non è sostenuta da alcuna argomentazione e sembra dettata piuttosto dalla convinzione che si tratti di una previsione svantaggiosa dal punto di vista della valorizzazione economica dei terreni rispetto alle altre destinazioni d'uso.

Se così è, si tratta di una convinzione errata, perché a tutte le aree viene indifferentemente attribuito lo stesso indice edificatorio. Comunque essendo state accolte le osservazioni del Parco e della Provincia che chiedevano di riesaminare la necessità di realizzare la

circonvallazione, la stessa è stata modificata da progetto a schema progettuale per la cui realizzazione si è rinviata la decisione agli atti di pianificazione esecutiva.

- b) Le altre richieste, cioè la delimitazione degli Ambiti, l'indice e la destinazione d'uso prevalente dell'Ambito, possono essere esaminate congiuntamente.

Sollecitati dalla presente osservazione e da alcuni rilievi di carattere generale dell'ASL circa l'opportunità di non suscitare nuovi conflitti tra residenza e attività produttive, si ritiene opportuno rivedere il previsto ampliamento della zona produttiva in via Cervino perché il contesto è inequivocabilmente residenziale.

Il riconoscimento di una posizione "speciale" in ragione dell'attività svolta e la considerazione prestata alle esigenze della attività produttiva esistente, non appaiono, al riesame, elementi sufficienti e oggettivi a confermare questa convinzione. Per contro invece, il previsto ampliamento di un'attività produttiva in zona residenziale costituisce un precedente che renderebbe ancor più difficile ottenere l'obiettivo di eliminare le attività produttive ancora presenti nelle zone residenziali (vedi Zona B7 e tutti i P.I.I. programmati con la finalità di incentivare la dismissione dell'attività così ubicate).

Si ritiene perciò di modificare la destinazione del lotto fondiario nell'Ambito 30 da produttivo a residenziale. Dopo di che non si giustifica più la individuazione di un Ambito separato dall'Ambito 21 anch'esso residenziale e quindi le aree già dell'Ambito 30 vengono incluse nell'Ambito 21 di cui conseguentemente si amplia la superficie e si modifica il perimetro.

In tal modo si accoglie anche la terza richiesta dell'osservante di aumentare l'indice di edificazione.

Si modificano quindi il Capitolo *Obiettivi degli Ambiti di trasformazione ecc.* del Documento di Piano cancellando l'Ambito 30 e adeguando l'Ambito 21 con i nuovi dati e contenuti e il Capitolo *Ambiti di trasformazione, indici urbanistico- edilizi di massima, vocazione funzionale ecc.* della Relazione del Documento di Piano

In particolare è opportuno chiarire che l'attuazione del lotto 4 (trasformato da industriale a residenziale) deve prevedere una fascia di mitigazione larga almeno 20 mt verso l'area produttiva confinante o, in alternativa, deve essere traslata va spostata in altra posizione all'interno del perimetro dell'Ambito, potendo anche derogare ai limiti di norma relativi alla percentuale di modifica e di taglio del bosco, per evitare il contrasto derivante dalla vicinanza con la Zona produttiva B8.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere l'osservazione per la parte delle aree poste all'interno del limite della superstrada rivolta verso il paese e conseguentemente si modificano gli elaborati cartografici e normativi e i citati Capitoli della Relazione del Documento di Piano (**vedi stralcio allegato**)



**OSSERVAZIONE N. 264 del 28.04.2009 prot. n. 8114**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Milani Enrico Luigi**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Perugia**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 4 mapp. 480**

1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede che:

- 1.1 nel calcolo della SIp non vengano conteggiate le cantine
- 1.2 nel calcolo della superficie coperta vengano escluse le parti fuori terra seminterrate e venga eliminata dalla Zona B3 l'obbligatorietà dell'esecuzione della copertura dei corselli calcolati nella superficie coperta, se fuori terra
- 1.3 vengano eliminate per le piccole palazzine con limitate unità condominiali le limitazioni dell'art. 12 (ubicazione delle rimesse)
- 1.4 l'inizio della rampa delle autorimesse interrate venga portato a 4 mt dal filo stradale anziché cinque dal cancello.

**CONTRODEDUZIONE**

Premesso che le parti modificate sono evidenziate in colore rosso e gli articoli citati sono quelli delle N.T.A. del Piano delle Regole:

- a) Si accoglie la proposta 1.1 e si modifica il paragrafo Superficie lorda di pavimento dell'art. 3 come segue:  
*"le autorimesse pertinenziali, le cantine e i locali accessori. Le autorimesse e i locali accessori non collegati all'edificio principale e/o all'autorimessa devono avere ~~aventi~~ i requisiti di cui all'art. 12 delle N.T.A. del Piano delle Regole"*
- b) Si accoglie la proposta 1.2 e si modifica il testo del paragrafo Superficie coperta dell'art. 3 come segue  
*"La Superficie coperta indica la proiezione sul terreno delle parti edificate che emergano sopra quota 0,00 di riferimento oltre cm 50, misurati all'intradosso del solaio di copertura del piano interrato, ~~fuori terra~~, con esclusione dei balconi, gronde e altre superfici sporgenti non costituenti SIp, aggettanti fino a mt 1,5 ed anche delle porzioni di tetto verde intensivo di cui all'art. 7 delle N.T.A. del Piano delle Regole.  
Nel caso di lotti edificati individuati come tali sulle tavv. Aa e Ab del Documento di Piano quadro conoscitivo, sono esclusi dal conteggio della superficie coperta tutti i locali seminterrati così definibili ai sensi del successivo art. 7 NTA."*
- c) Si accoglie la proposta 1.3 e si modifica il testo del punto 1.4 dell'art. 12.  
Si accoglie il punto 1.4 della sintesi dell'osservazione solo parzialmente perché l'arretramento della rampa è previsto affinché il veicolo possa sostare in piano davanti al cancello carraio quando esce dall'autorimessa. La strada non è quindi un punto utile per verificare se lo spazio in piano è sufficiente perché quello al di fuori del cancello non serve a questo scopo.  
Si può solo ridurre leggermente l'arretramento del cancello, così come è indicato nella Norma, da mt 5 a mt 4.  
Si coglie l'occasione per normare (a seguito di una segnalazione in tal senso dell'Ufficio Tecnico Comunale) la distanza dal cancello carraio dal filo strada, aggiungendo un ulteriore ultimo comma al già citato punto 1.4 dell'art. 12 N.T.A..

Questa distanza serve per consentire all'autoveicolo di non ingombrare la carreggiata durante la manovra di ingresso e l'apertura manuale del cancello.

La distanza deve essere di almeno mt 5, in relazione alla lunghezza media delle autovetture e quindi questa precauzione non è necessaria se il cancello è automatizzato con comando a distanza, che consente di non sostare davanti al cancello per aprirlo manualmente.

*~~“Nei complessi edilizi condominiali Negli interventi con tipologia edilizio-architettonica complessa (oltre 4 unità immobiliari) e nei complessi costituiti da più fabbricati, i posti auto organizzati in forma di autorimessa chiusa e/o coperta (senza o con corsello chiuso, coperto o scoperto) devono essere collocati all'interno alla base degli edifici principali cui sono funzionalmente collegati o addossati ad essi e, per le parti fuoriuscenti dall'impronta degli edifici principali, addossati a detta base.~~*

*Negli altri casi interventi che non hanno le caratteristiche di cui sopra, i posti auto, chiusi o coperti possono essere collocati anche separati dall'edificio principale purchè siano addossati ai confini del lotto fondiario.*

*~~Queste limitazioni non si applicano nel caso di parcheggi interrati o seminterrati seminterrati.~~*

*La distanza tra le pareti dell'autorimessa e quelle di fabbricati antistanti, ubicati sullo stesso lotto o sui lotti confinanti deve essere almeno di mt 3; in alternativa è possibile la costruzione in aderenza.*

*Non è consentito realizzare autorimesse e fabbricati accessori, ad esclusione di quelli interrati, a meno di mt 5 dal confine stradale.*

*Le autorimesse non possono avere singoli accessi diretti dalla strada.*

*L'inizio della rampa di collegamento con le autorimesse interrate deve essere arretrato almeno ~~mt 5~~ mt 4 dal cancello carraio.*

*Il cancello carraio, in mancanza di apertura automatica con comando a distanza, deve essere arretrato dal filo della carreggiata stradale almeno mt 5.”*

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione tranne che per la diversa modalità di calcolo della distanza della rampa e conseguentemente di modificare gli articoli sopra riportati.

**OSSERVAZIONE N. 265 del 28.04.2009 prot. n. 8120**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Ruggeri Francesca, amministratore unico della ditta Ruggeri legno srl**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Tadini**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 21 mapp 283, 284, 346**

1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede che nel P.I.I. 21 sia possibile realizzare anche altre funzioni in più rispetto a quella commerciale in quanto le piccole unità commerciali non possono essere utilmente allocate ai piani superiori, mentre lo sviluppo in altezza sembra essere l'unica soluzione possibile per utilizzare tutta la volumetria consentita.

2 Stato di fatto

Si tratta di una piccola attività produttiva dismessa, incuneata tra edifici residenziali e una media struttura di vendita commerciale.

3 Classificazione dell'area nel P.R.G. vigente e nel P.G.T. adottato

Il P.R.G. vigente classifica l'area come produttivo D1.

Il P.G.T. adottato la classifica come P.I.I. 21 con destinazione d'uso principale commerciale nel quale sono consentite anche il terziario, il direzionale, il turistico ricettivo e tutti i servizi alla persona.

Confermando l'esclusione del produttivo in considerazione delle abitazioni confinanti, l'unica altra destinazione d'uso che potrebbe essere considerata è la residenza.

**CONTRODEDUZIONE**

Dopo l'apertura della superstrada Marcallo-Malpensa, la riduzione del traffico verificatasi sulla via Tadino rende oggi più plausibile la presenza residenziale.

La situazione potrebbe migliorare ulteriormente con la realizzazione della strada di circonvallazione est.

Alla luce di queste considerazioni si ritiene possibile non vietare l'uso residenziale.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere l'osservazione modificando il Capitolo *Caratteristiche e obiettivi della disciplina dei P.I.I.*, della Relazione del Documento di Piano riferito all'Ambito 21, cancellando dall'elenco delle destinazioni d'uso non ammesse del paragrafo Destinazioni funzionali, la residenza e quindi consentendola.

**OSSERVAZIONE N. 266 del 28.04.2009 prot. n. 8124****RICHIEDENTE:****Zecchin geom. Patrizia Catia****1** Sintesi dell'osservazione

L'osservazione riguarda le Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole in particolare chiede:

(Le parti che compaiono segnalate con il colore rosso nel testo sono quelle modificate in accoglimento dell'osservazione. Gli articoli citati sono quelli delle N.T.A. del Piano delle Regole).

1.1 l'esclusione dal calcolo della SIp delle scale interne anche se ad uso di una sola unità immobiliare.

**CONTRODEDUZIONE**

Si propone di non accogliere l'osservazione perché è evidente che la scala interna di una villetta unifamiliare o di tipologia duplex, è tutt'uno con l'alloggio. Si conteggia in pianta e una sola volta.

1.2 una definizione migliore del calcolo della SIp perché non è chiaro se le cantine debbano essere calcolate nella SIp mentre secondo l'osservante dovrebbero essere escluse.

**CONTRODEDUZIONE**

Si accoglie la proposta di escludere le cantine dal calcolo della SIp.

Si dà atto che il paragrafo SIp è stato già modificato a seguito della discussione della controdeduzione dell'osservazione n. 264

*"le autorimesse pertinenziali, le cantine e i locali accessori. Le autorimesse e i locali accessori non collegati all'edificio principale e/o all'autorimessa devono avere ~~aventi~~ i requisiti di cui all'art. 12 delle N.T.A. del Piano delle Regole"*

1.3 vengano escluse dal calcolo della Sc le parti fuori terra seminterrate almeno fino ad una quota di 1 mt comprensiva di pavimentazione e sottofondo sul solaio di copertura.

**CONTRODEDUZIONE**

Si propone di accogliere sostanzialmente la proposta, fissando l'altezza massima dell'intradosso del solaio a + 0,50 mt. Se si conteggiano la pavimentazione, il sottofondo, la pendenza ecc. il dato è analogo a quello proposto dell'osservante.

Si dà atto che il paragrafo della superficie coperta è stato già modificato a seguito della discussione della controdeduzione all'osservazione n. 264.

*"La Superficie coperta indica la proiezione sul terreno delle parti edificate che emergano sopra quota 0,00 di riferimento oltre cm 50, misurati all'intradosso del solaio di copertura del piano interrato, ~~fuori terra~~, con esclusione dei balconi, gronde e altre superfici sporgenti non costituenti SIp, aggettanti fino a mt 1,5 ed anche delle porzioni di tetto verde intensivo di cui all'art. 7 delle N.T.A. del Piano delle Regole.*

*Nel caso di lotti edificati individuati come tali sulle tavv. Aa e Ab del Documento di Piano quadro conoscitivo, sono esclusi dal conteggio della superficie coperta tutti i locali seminterrati così definibili ai sensi del successivo art. 7 NTA."*

1.4 l'eliminazione dell'obbligo per le piccole costruzioni di coprire almeno il 50% del corsello e dei posti auto interrati e seminterrati

**CONTRODEDUZIONE**

Si accoglie la proposta chiarendo al punto 1.1 dell'art. 12 che questo obbligo vale solo negli Ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato e in quelli di trasformazione del territorio. Si propone di accogliere l'osservazione modificando come segue il punto 1.1 dell'art. 12.

*1.1 In caso di ampliamento, ricostruzione anche parziale e nuova costruzione:*

*Destinazione d'uso residenza*

- *ampliamenti sino mc 150* = *mq 25 per ogni unità abitativa*
- *ampliamenti superiori a mc 150* = *1 mq ogni 10 mc o frazione e comunque 1 posto auto per ogni nuova unità abitativa*
- *nuove costruzioni e ricostruzioni* = *1 mq ogni 10 mc o frazione e comunque almeno 1 posto auto per gli alloggi monolocale e 1,5 posti auto per gli alloggi con ~~di~~ tipologia distributiva più complessa. Nelle Zone C1, C3, C4 e negli Ambiti di trasformazione urbanistica residenziale almeno ~~il~~ 50% l'80% della superficie così ricavata deve essere interrata o seminterrata servita con corsello di manovra coperto. ~~Nel caso di Piani attuativi la percentuale minima interrata o seminterrata deve essere elevata all'80%.~~*

l'eliminazione dal punto 1.4 dell'art. 12 dell'obbligo per i piccoli edifici residenziali di realizzare le autorimesse all'interno degli edifici principali.

**CONTRODEDUZIONE**

Si accoglie la proposta. Il punto 1.4 dell'art. 12 è stato già modificato a seguito della discussione della controdeduzione all'osservazione n. 264.

1.6 trattamenti diversi sempre nel punto 1.4 dell'art. 12 per fabbricati sino a 4-5 appartamenti e quelli di dimensioni superiori.

Anche questa modifica è stata già apportata al testo dell'articolo a seguito della discussione della controdeduzione all'osservazione n. 264.

1.7 al punto 1.4 un minor arretramento della rampa carraia dell'autorimessa, riducendo quello della norma adottata da mt 5 dal cancello a mt 4 dalla strada

**CONTRODEDUZIONE**

Si accoglie il punto 1.4 solo parzialmente perché l'arretramento della rampa è previsto affinché il veicolo possa sostare in piano davanti al cancello carraio quando esce dall'autorimessa. Si accoglie il punto 1.4 della sintesi dell'osservazione solo parzialmente perché l'arretramento della rampa è previsto affinché il veicolo possa sostare in piano davanti al cancello carraio quando esce dall'autorimessa. La strada non è quindi un punto utile per verificare se lo spazio in piano è sufficiente perché quello al di fuori del cancello non serve a questo scopo.

Si può solo ridurre leggermente l'arretramento del cancello, così come è indicato nella Norma, da mt 5 a mt 4.

Si coglie l'occasione per normare (a seguito di una segnalazione in tal senso dell'Ufficio Tecnico Comunale) la distanza dal cancello carraio dal filo strada, aggiungendo un ulteriore ultimo comma al già citato punto 1.4 dell'art. 12 N.T.A..

Questa distanza serve per consentire all'autoveicolo di non ingombrare la carreggiata durante la manovra di ingresso e l'apertura manuale del cancello.

La distanza deve essere di almeno mt 5, in relazione alla lunghezza media delle autovetture e quindi questa precauzione non è necessaria se il cancello è automatizzato con comando a distanza, che consente di non sostare davanti al cancello per aprirlo manualmente.

Anche questa modifica è stata già apportata al testo dell'art. 12 a seguito della discussione della controdeduzione dell'osservazione n. 264.

1.8 al punto 1.5 di determinare che la misura minima dell'altezza netta delle autorimesse sia fatta con riferimento al DM 1 febbraio 1986 e di chiarire meglio l'altezza alla sommità del parapetto.

#### **CONTRODEDUZIONE**

Si propone di accogliere l'osservazione e si modifica il punto 1.5 come segue

*“1.5 Altezza delle autorimesse*

- *altezza netta minima interna* = *non inferiore a mt 2,30, ~~riducibile a mt 2,10~~ sotto trave quella indicata dal DM 1.02.1986*
- *altezza netta massima interna* = *non superiore a mt 2,50. Nel caso di copertura inclinata non superiore a mt 2,70 (media 2,50)*
- *altezza massima esterna* = *mt 3 misurata alla sommità del parapetto nel caso di copertura piana o al colmo della falda del tetto nel caso di copertura inclinata. Detta altezza può essere incrementata nel caso il tetto sia praticabile e/o classificabile come tetto verde, in relazione alle altezze minime del parapetto e dello spessore di terriccio “*

1.9 di chiarire meglio il senso del punto 2 dell'art. 12.

#### **CONTRODEDUZIONE**

Si chiarisce che la norma serve per controllare la posizione dei fabbricati che vengono dichiarati come accessori e non autorimesse.

Si propone di accogliere l'osservazione e di modificare il testo come segue:

*“Locali accessori non collegati all'edificio principale ~~e/o alla relativa~~ o all'autorimessa  
Valgono le disposizioni dei precedenti punti 1.4, 1.5 e 1.6”*

**OSSERVAZIONE N. 268 del 28.04.2009 prot. n. 8146****PROPRIETA' RICHIEDENTE:****Chiodini Maurizio per Industrie Chiodini srl****UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:****via 4 Novembre****IDENTIFICAZIONE CATASTALE:****Fg 7 mapp. 50, 111**1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede la eliminazione della identificazione come archeologia industriale di cui all'art. 15 N.T.A. del Piano delle Regole

2 Stato di fatto

Si tratta del più vecchio edificio industriale ancora presente a Castano ed il primo di cui si ha documentazione storica.

3 Classificazione dell'area nel P.R.G. vigente e nel P.G.T. adottato

Nel P.R.G. vigente l'area è classificata Zona B11.2 produttiva con possibilità di essere trasformata in residenza e funzioni compatibili.

Nel P.G.T. adottato l'area è compresa nel P.I.I. n. 4 del Centro di interscambio multifunzionale della stazione ferroviaria.

**CONTRODEDUZIONE**

- a) La qualificazione come "archeologia industriale" è stata effettuata dal PTC della Provincia e verificata sia in sede di rilievo dello stato di fatto sia di accertamento cartografico storico, in quanto l'edificio compare già nelle prime levate dell'Istituto geografico Militare Italiano. Immaginando che la richiesta dell'osservante sia mossa dalla preoccupazione che tale identificazione impedisca la possibilità di poter realizzare il previsto P.I.I. n. 4 e quindi il recupero urbanistico-edilizio degli immobili ormai degradati (progetto che collima con uno degli obiettivi strategici del P.G.T.), è bene chiarire che allo stato degli atti tale identificazione non corrisponde ad un vincolo ai sensi del D.lgs 42/2004.

Quali siano i comportamenti che il Comune si aspetta relativamente alla tutela e valorizzazione degli immobili sono descritti sia all'art. 15 delle N.T.A. che nel Capitolo *Caratteristiche e obiettivi dei P.I.I.*

Al fine di contribuire positivamente alla realizzazione dell'obiettivo, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione cancellando dal testo dell'art. 15 N.T.A. il termine "fedelmente" che accompagna la categoria della ricostruzione consentita.

Per quanto riguarda la metodologia dell'intervento e il coordinamento con il P.I.I. 3 valgono anche gli indirizzi progettuali e metodologici chiariti nelle controdeduzioni discusse ed approvate relativamente alle osservazioni riferite all'ex conseria Miramonti (oss. n. 231,251,259,330) che qui si intendono richiamate per tutto ciò che si riferisce al complesso multifunzionale previsto. Conseguentemente si modifica il testo dell'art. 15 N.T.A. del Piano delle Regole.

**OSSERVAZIONE N. 269 del 28.04.2009 prot. n. 8192**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**La Bella Brunello**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Oleggio**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 7 mapp. 113**

1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede di rendere edificabili il lotto come residenziale di completamento, oppure in subordine di correggere gli errori contenuti nella descrizione dell'area che compare nella Disciplina dei P.I.I. riguardo al P.I.I. 4 di cui l'area dell'osservante è l'Abbinato 2, perché parte del lotto è classificato dal P.R.G. vigente come residenziale B4.

2 Stato di fatto

Si tratta di un lotto libero cintato e interessato dal progetto delle opere di raccordo stradale poste a carico della società Ferrovie Nord Milano

3 Classificazione dell'area nel P.R.G. vigente e nel P.G.T. adottato

Il P.R.G. vigente classifica l'area parte come servizi pubblici con vincolo decaduto per scadenza del termine quinquennale senza che sia intervenuta l'acquisizione dell'area né sia stata inserita in un Piano attuativo approvato e parte come B4.

L'osservazione a questo proposito è quindi giustamente motivata.

**CONTRODEDUZIONE**

Avendo riscontrato che effettivamente non è stata considerata con il giusto peso la pianificazione del P.R.G. vigente nel calcolo del volume "acquisito" con lo strumento precedente, si corregge l'errore aumentando il volume attribuito al P.I.I. e in particolare la parte spettante all'Abbinato 2.

I nuovi dati non sono, però, quelli indicati dall'osservante perché il lotto urbanistico non misura più mq 1900 ma mq 1780 circa, a seguito dell'acquisizione (in corso) dell'area del sedime della prevista opera stradale da parte della società Ferrovie Nord Milano.

Comunque il volume attribuito all'Abbinato 2 aumenta da mc 800 a mc 1374 circa da trasferire nella zona di concentrazione dell'edificazione nella vecchia fabbrica in via 4 Novembre.

Si propone quindi di accogliere parzialmente l'osservazione con le prescrizioni di cui sopra e conseguentemente modificare gli elaborati cartografici delle tavole conoscitive (stato di fatto) e delle previsioni del Documento di Piano e della cartografia comunale del Piano delle Regole e il Capitolo *Caratteristiche e obiettivi della Disciplina dei P.I.I.* della Relazione del documento di Piano.

**(vedi stralcio allegato)**



**OSSERVAZIONE N. 270 del 28.04.2009 prot. n. 8195****PROPRIETA' RICHIEDENTE:****Todaro Gianpiero****UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:****via Marche****IDENTIFICAZIONE CATASTALE:****Fg 17 mapp. 479**1 Sintesi dell'osservazione

Chiede di scorporare l'area dall'Ambito di trasformazione del territorio n 5 in quanto marginale al perimetro e di accorparla all'abitazione adiacente.

2 Stato di fatto

L'area si presenta sostanzialmente libera, con presenza di alcune costruzioni accessorie. E' recintata unitamente con la vicina abitazione.

3 Classificazione dell'area nel P.R.G. vigente e nel P.G.T. adottato

Il P.R.G. vigente classifica l'area come servizi pubblici con vincolo decaduto per scadenza del termine quinquennale senza che sia intervenuta l'acquisizione dell'area né sia stata inserita in un Piano attuativo approvato.

Nel P.G.T. adottato è inserita nell'Ambito di trasformazione n. 5.

**CONTRODEDUZIONE**

La richiesta, se accolta, comporterebbe l'incremento dell'indice di edificazione da 0,5 a 1,8 mc/mq e una posizione completamente diversa della costruzione realizzabile con detta volumetria sull'area (boscata), cioè sul lotto di proprietà anziché quello previsto per la concentrazione fondiaria.

a) Per decidere in merito si deve considerare che le principali densità insediative residenziali previste nel P.G.T. sono di sei tipi:

- 1 le parti del territorio che conservano i volumi esistenti. Si tratta sia del cosiddetto centro storico e altre parti antiche che devono essere tutelati, sia dei complessi moderni le cui dimensioni e altezze più consistenti nonché la proprietà condominiale, sia delle tipologie e architetture in genere alle quali si è ritenuto opportuno non consentire di ampliarsi.
- 2 Le parti del territorio costruite con le cosiddette villette e palazzine (sia i lotti edificati sia quelli liberi di semplice completamento edilizio), che hanno indice di costruzione 0,6 mq/mq di superficie lorda di pavimento equivalente al volume di 1,8 mc/mq, come già previsto dal P.R.G. vigente.
- 3 I PA non approvati del P.R.G. vigente e riproposti nel P.G.T. adottato, che mantengono la volumetria loro attribuita dal P.R.G. sia nel caso di Piani a se stanti sia nel caso in cui questi siano stati inseriti in Ambiti di trasformazione del territorio o Ambiti di completamento urbanistico.
- 4 Le aree classificate dal P.R.G. vigente a standard decaduto, che vengono ripianificate dal P.G.T. con indice di costruzione 0,5 mc/mq da trasferire nei lotti di concentrazione fondiaria presenti all'interno dei relativi Ambiti di trasformazione del territorio o di Completamento urbanistico.
- 5 Le aree classificate dal P.R.G. vigente ad uso agricolo che vengono rese edificabili con l'inserimento in Ambiti di trasformazione del territorio o di Completamento urbanistico alle quali è attribuito l'indice di 0,5 mc/mq da trasferire nei lotti di concentrazione fondiaria (come per gli standard decaduti).
- 6 I Programmi integrati di recupero delle aree produttive dismesse alle cui aree è attribuito l'indice volumetrico di 1,8 mc/mq elevabile in relazione al valore degli immobili esistenti sul lotto di cui è previsto l'abbattimento.

E' evidente, perciò, che un eventuale incremento dell'indice edificatorio riconosciuto all'area dell'osservante dovrebbe essere esteso a tutte le aree dei cosiddetti standard decaduti e ripianificati, non sussistendo una motivazione specifica che giustifichi il diverso trattamento e vantaggio immobiliare riservato a questo caso, con la conseguenza di un insostenibile aumento della capacità insediativa del Piano e di determinare una concentrazione volumetrica eccessiva rispetto ai rapporti di copertura e altezze massime consentite nei lotti fondiari.

b) Gli obiettivi generali del Documento di Piano e quelli più specifici dei singoli Ambiti di trasformazione del territorio e di Completamento urbanistico, in primo luogo quelli che comportano la tutela e la valorizzazione e/o l'acquisizione delle relative aree (o asservimento all'uso pubblico o altra servitù), sono perseguibili e realizzabili solo se ciò è reso possibile da modalità di attuazione convenzionata che portino alla cessione gratuita di tali aree (o asservimento all'uso pubblico) oltre che al reperimento dei finanziamenti per realizzare le opere.

Per ottenere questo risultato le aree devono essere valorizzate dal punto di vista immobiliare, ma, nel caso in cui la capacità insediativa loro attribuita venisse invece realizzata in loco o su altre aree che devono essere tutelate, si verificherebbe la distruzione degli obiettivi del Piano che richiedono l'uso delle stesse aree.

La questione si risolve trasferendo la capacità attribuita alle aree da utilizzare come verde, servizi e parcheggi nelle aree fondiarie di concentrazione edificatoria indicate sulle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole. In tal modo si ottengono i quattro risultati necessari:

- la valorizzazione immobiliare uniforme e diffusa (perequata)
- la riduzione del consumo del suolo a scopo edificatorio
- il reperimento delle aree e delle risorse finanziarie per realizzare gli obiettivi del Documento
- la realizzazione di tipologie edilizie più compatte, tecnologicamente più evolute e maggiormente eco-compatibili

Se accolta l'osservazione avrebbe invece come effetto diretto di ridurre la superficie del Parco lineare del Villoresi in un tratto che è direttamente prospiciente il Canale. Inoltre comporterebbe lo spostamento della prevista viabilità di raccordo tra la vicinale sotto della Malpaga con via Marche. Il completamento della viabilità in questa zona è invece fondamentale. Si veda in proposito anche la controdeduzione all'osservazione n. 181, che qui si richiama per le problematiche esposte in modo opposto.

Il P.G.T. consente di realizzare tutto ciò senza sottrarre completamente l'edificazione alle aree che devono svolgere questa funzione, ma semplicemente riducendola e trasferendola in altre zone poste all'interno dello stesso Ambito di pianificazione unitaria

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere l'osservazione.

**OSSERVAZIONE N. 271 del 28.04.2009 prot. n. 8196**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Travaini Carlo presidente del Consiglio di Amministrazione della ditta Pompetravaini Spa**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Caprotti**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 20 mapp. 396**

1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede di riclassificare tutte le aree da Zona B7 a Zona B3.1 in quanto pressochè l'intero ex complesso produttivo è stato già recuperato e trasformato in residenza negli anni scorsi.

2 Stato di fatto

Si tratta ormai di abitazioni, autorimesse e fabbricati accessori utilizzati dalla residenza presente sull'area.

3 Classificazione dell'area nel P.R.G. vigente e nel P.G.T. adottato

Nel P.R.G. vigente l'area è classificata come zona residenziale B4.

Nel P.G.T. adottato l'area è classificata come Zona B7 produttivo da trasformare in residenza.

**CONTRODEDUZIONE**

La rappresentazione dell'immobile illustrata dall'osservante corrisponde allo stato dei luoghi e segnala quindi un errore di rilevazione dello stato di fatto (o di rappresentazione cartografica) che deve essere giustamente corretto.

Poiché l'obiettivo della Zona B7 è quello di favorire la trasformazione in residenza delle zone produttive presenti in un contesto residenziale, la constatazione che ciò sia già avvenuto rappresenta un fatto positivo.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere l'osservazione e conseguentemente modificare la cartografia comunale del Piano delle Regole trasformando l'area in oggetto da B7 a B3.1. **(vedi stralcio allegato)**

**OSSERVAZIONE N. 272 del 28.04.2009 prot. n. 8197**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Noè Achille titolare dell'Azienda agricola Noè Achille**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**Cascina Saronna**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**non indicata**

1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede di eliminare la previsione di trasformare alcune vicinali in piste ciclabili, soprattutto nella zona agricola più produttiva a sud del Canale Villoresi perché l'esercizio dell'attività agricola provoca alcuni inconvenienti quali polveri durante l'aratura, odori sgradevoli durante la concimazione, fango sulle strade, ecc..

In particolare segnala che:

- un tratto di pista che unisce le due vicinali dei Cornelli con via della Saronna non ripercorre una strada vicinale e quindi necessiterebbe di acquisizione della relativa area.
- Il riuso come pista della vicinale dei somelli di sotto perché richiederebbe la modifica dell'innesto nella nuova rotonda in corrispondenza dell'ampliamento della zona commerciale, per agevolare anche il passaggio dei mezzi agricoli.

**CONTRODEDUZIONE**

La rete delle piste ciclabili, soprattutto per la parte in cui verrà a coincidere con le vicinali e le strade campestri deve essere interpretata per quella che è e deve rimanere, cioè un uso promiscuo con quello preminentemente agricolo che l'osservante descrive correttamente.

La previsione di asfaltare le stradine esistenti è solo una delle possibilità e probabilmente solo in quei casi che verranno definiti da progetti esecutivi di settore in accordo con il Parco del Ticino.

Altrettanto vale per la costituzione dei filari alberati. A questo proposito è però interessante la segnalazione dell'osservante circa la distanza minima da adottare nella piantumazione del filare per non ostacolare il passaggio dei mezzi agricoli, distanza che deve essere di mt 3 dall'asse della stradina.

E' utile che questa indicazione sia riportata nella norme che regola la formazione della "pista" tipo, aggiungendo un capoverso che regoli questa materia.

Il Piano di settore potrà valutare meglio e puntualmente la utilità e realizzabilità del tratto di raccordo tra la vicinale dei Cornelli e la via per la Saronna nonché la natura della "strada agricola" esistente. Quanto alla modifica dell'unità nella rotatoria sulla SP 34 diramazione, della vicinale dei Somelli di sotto, la proposta sarà inoltrata all'area dei lavori pubblici dell'ufficio tecnico comunale perché ne tenga conto.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione per quanto riguarda la già citata norma sulla distanza delle alberature dalle vicinali e chiarendo nello stesso art. 42 N.T.A. che la pavimentazione può essere anche in terreno battuto, calcestre e altri fondi naturali e conseguentemente modificare l'elaborato delle N.T.A..

**OSSERVAZIONE N. 273 del 29.04.2009 prot. n. 8215****PROPRIETA' RICHIEDENTE:****Martignoni Andrea e Luigi, legali rappresentanti della ditta Ritorcitura Somatex snc****UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:****via Sanzio n. 18****IDENTIFICAZIONE CATASTALE:****Fg 11 mapp. 13**1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede di:

- 1.1 chiarire che l'area è, e continua ad essere una attività produttiva a tutti gli effetti.
- 1.2 ribadisce che anche dagli atti del P.G.T. risulta che l'attività produttiva non è incompatibile con la destinazione residenziale che caratterizza l'intorno.  
L'osservazione è rivolta anche contro la norma della Zona B7 che invece non è direttamente pertinente con la classificazione attribuita all'immobile dal Documento di Piano che è, invece, un Programma Integrato d'intervento.
- 1.3 eliminare la presenza di una nuova strada che collega via Redipuglia con via Sanzio in quanto inutile per la viabilità della zona, oltre che dannosa per la proprietà.
- 1.4 estendere l'azzonamento produttivo sino alla via Sanzio senza l'arretramento indicato come slargo stradale sulla cartografia del Piano, in quanto il mapp.13 è tutto di proprietà della ditta.

In sintesi si chiede che il P.G.T. "venga emendato mediante la soppressione delle suddette espressioni restrittive del diritto di proprietà, ossia riformulate in modo tale che sia consentita, essendo ciò principio generale della legge nazionale, la prosecuzione dell'attività".

2 Stato di fatto

Si tratta di un'area produttiva in attività, edificata con un capannone.

A lato della via Sanzio vi è uno slargo che appare come di uso pubblico e tale è stato considerato nella cartografia comunale del Piano delle Regole.

3 Classificazione dell'area nel P.R.G. vigente e nel P.G.T. adottato

Nel P.R.G. vigente l'area è classificata come produttiva B9 con la sola possibilità di incrementare la SIp esistente o in caso di demolizione totale diventare zona B5 residenziale con indice 1,8 mc/mq.

Nel P.G.T. adottato l'area è compresa nel P.I.I. 10.

**CONTRODEDUZIONE**

Si prende atto della totale indispensabilità dell'osservante a valutare la dismissione dell'attività produttiva e prendere in considerazione il riuso residenziale degli immobili.

Conseguentemente si stralcia l'area del P.I.I. e si riclassifica come Zona B7 produttivo da trasformare in residenza.

(le obiezioni avanzate nell'osservazione contro la Zona B7 sono già superate dalle modifiche all'art. 31, che regola tali zone, introdotte a seguito della discussione delle controdeduzioni ad alcune osservazioni presentate al riguardo).

Ciò comporta anche la cancellazione della prevista viabilità di collegamento tra via Redipuglia e via Sanzio.

Quanto alla incompatibilità che il Documento di Piano afferma esistere tra le funzioni produttive e quelle residenziali, non riguarda specificatamente l'attività svolta dall'osservante, quando la natura propria degli insediamenti produttivi in quanto tali e le potenziali ricadute negative sulla qualità dell'ambiente come fa rilevare anche l'ASL nella osservazione presentata con la quale chiede, in termini generali, di non riproporre nuove situazioni "conflittuali" e di eliminare quelle esistenti

Relativamente allo slargo viario esistente in via Sanzio di fronte alla ditta, viene confermato perché appare indispensabile per assicurare una adeguata protezione della viabilità nelle fasi di manovra altrimenti non se ne spiegherebbe l'esistenza.

In conseguenza dello stralcio dell'area dell'osservante, si modificano anche il perimetro, i parametri e gli obiettivi della parte residua del P.I.I. 9, che vengono integralmente riscritti ridefinendo tra l'altro, la capacità insediativa utilizzando la metodologia di calcolo della lettera C dei *Criteri generali della Disciplina dei P.I.I.*

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione con i limiti sopra illustrati e conseguentemente si modificano le tavole delle Previsioni del Documento di Piano e quelle della cartografia comunale del Piano delle Regole e il Capitolo della *Disciplina dei P.I.I.* della Relazione del Documento di Piano. **(vedi stralcio allegato)**

**OSSERVAZIONE N. 276 del 29.04.2009 prot. n. 8226**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Croci Osvaldo**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via vicinale dei peri**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 10 mapp. 50, 650, 651, 652**

1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede di scorporare l'area di proprietà dall'Ambito di completamento urbanistico n. 22 e di poter costruire in alternativa "un supermercato, alcuni servizi (postale, farmacia, banca, ecc.)..."

**CONTRODEDUZIONE**

Gli obiettivi generali del Documento di Piano e quelli più specifici dei singoli Ambiti di trasformazione del territorio e di Completamento urbanistico, in primo luogo quelli che comportano la tutela e la valorizzazione e/o l'acquisizione delle relative aree (o asservimento all'uso pubblico o altra servitù), sono perseguibili e realizzabili solo se ciò è reso possibile da modalità di attuazione convenzionata che portino alla cessione gratuita di tali aree (o asservimento all'uso pubblico) oltre che al reperimento dei finanziamenti per realizzare le opere.

Per ottenere questo risultato le aree devono essere valorizzate dal punto di vista immobiliare, ma, nel caso in cui la capacità insediativa loro attribuita venisse invece realizzata in loco o su altre aree che devono essere tutelate, si verificherebbe la distruzione degli obiettivi del Piano che richiedono l'uso delle stesse aree.

La questione si risolve trasferendo la capacità attribuita alle aree da utilizzare come verde, servizi e parcheggi nelle aree fondiarie di concentrazione edificatoria indicate sulle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole. In tal modo si ottengono i quattro risultati necessari:

- la valorizzazione immobiliare uniforme e diffusa (perequata)
- la riduzione del consumo del suolo a scopo edificatorio
- il reperimento delle aree e delle risorse finanziarie per realizzare gli obiettivi del Documento
- la realizzazione di tipologie edilizie più compatte, tecnologicamente più evolute e maggiormente eco-compatibili

Se accolta, l'osservazione avrebbe invece come effetto diretto quello di interrompere la linea di connettività ambientale, tra il polo scolastico a nord del paese e il parco pubblico del Canale Villorosi, da realizzare sulle aree libere come quella dell'osservante e la trasformazione di aree industriali dismesse. Ambiti frazionati comporterebbero anche un taglio superiore del bosco che è presente sull'area; un danno pesante che la previsione di questo Ambito provoca al punto che esso non sarebbe stato più inserito nel Piano delle Regole se non si fosse deciso, per rispetto dei cittadini, di tenere conto delle scelte pregresse del P.R.G..

L'obiettivo si raggiunge solo conservando libere le aree che formano la linea della connettività e consentono alle alberature e alla vegetazione in genere di penetrare all'interno delle zone edificate così da collegare tra loro le aree verdi e boscate più vaste e separare invece e frammentare le zone costruite.

Il P.G.T. consente di realizzare tutto ciò senza sottrarre completamente l'edificazione alle aree che devono svolgere questa funzione, ma semplicemente riducendola e trasferendola in altre zone poste all'interno dello stesso Ambito di pianificazione unitaria

Il Piano attuativo può essere presentato dal o dai proprietari costituiti in Consorzio che rappresentino almeno la maggioranza assoluta del valore degli immobili compresi nel Piano

attuativo, in base all'imponibile catastale (art. 12.4 L.R. 12/2005) e non della superficie dell'Ambito.

Questo può cambiare le considerazioni pessimistiche formulate dall'osservante sull'impossibilità di accordarsi con gli altri proprietari. Se però non fosse così, l'art. 10 delle N.T.A. del Piano delle Regole, quando la pianificazione esecutiva viene attuata a mezzo di un Programma Integrato di intervento (nel caso dell'Ambito 22 ciò è ammesso) permette al proponente di negoziare alcuni aspetti e contenuti del Piano attuativo tra i quali vi è anche il frazionamento dell'unità minima di progettazione, cioè la suddivisione dell'Ambito in due o più sotto-Ambiti, a condizione che vengano garantiti i limiti e i requisiti elencati ai punti 2.3 e 3.3 del citato art. 10.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere l'osservazione.



**OSSERVAZIONE N. 280 del 29.04.2009 prot. n. 8247**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Colombo Giulio e Aurelia**

**Colombo Arturo snc rappresentato dai soci amministratori Colombo Giulio e Aurelia**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**vicinale dei roggioni**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 19 mapp. 271 e mapp 417 parte**

1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede di eliminare l'obbligo del Permesso di Costruire Convenzionato sul lotto B3.3 con la corretta individuazione del mappale 271 svincolato dalla proprietà di terzi già edificata.

**CONTRODEDUZIONE**

L'obbligo della presentazione di un Permesso di Costruire Convenzionato deriva dalla vicinanza del lotto alla linea di connettività ambientale della vicinale dei roggioni e della cosiddetta roggia maestra.

L'art. 40.4.4 delle N.T.A. del Piano delle Regole, precisa quali sono gli obiettivi e i contenuti dei P.C.C. adiacenti alle linee di connettività.

La quantità della superficie a "standard" da cedere o monetizzare è regolata dall'art. 6 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Quanto alla corretta individuazione del mappale 271 come lotto autonomo, questa è stata riportata sulla cartografia comunale del Piano delle Regole.

Tutto ciò premesso e considerato si propone di accogliere l'osservazione parzialmente, cioè per quanto riguarda l'individuazione di un lotto autonomo in corrispondenza del mapp. 271.

Conseguentemente si modifica la cartografia comunale del Piano delle Regole individuando due lotti distinti fronteggianti la vicinale dei roggioni, entrambi con obbligo di P.C.C..

**(vedi stralcio allegato)**

**OSSERVAZIONE N. 282 del 29.04.2009 prot. n. 8255**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Noè Antonella**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via V. Veneto**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 18 mapp. 420, 421, 668, 669, 670, 671**

1 Sintesi dell'osservazione

L'osservazione riguarda le N.T.A. del Piano delle Regole e in particolare chiede:

1.1 di consentire la costruzione di box fuori terra, andando anche oltre il rapporto massimo di copertura del 35%, sino ad un massimo di 18 mq per ogni unità immobiliare

1.2 di non calcolare nella superficie lorda di pavimento le superfici degli accessori

**CONTRODEDUZIONE**

a) Le aree su cui vi sono costruzioni fuori terra quali garage, tettoie, ripostigli e strutture simili, è fuori discussione che debbano essere considerate superfici coperte e quindi non vi è ragione di escluderle dal relativo calcolo e verifica della massima percentuale consentita al riguardo.

Con una modifica apportata a seguito della discussione relativa alla controdeduzione all'osservazione n. 264, è stata modificata la definizione di superficie coperta dell'art. 3 delle N.T.A. del Piano delle Regole, consentendo di escludere dal calcolo non solo i garage, cantine ecc. interrati, ma anche quelli emergenti sino ad un massimo di cm 50, misurati all'intradosso del solaio di copertura.

b) Con una modifica apportata a seguito della discussione riguardante l'osservazione n. 264, è stata modificata anche la definizione di Superficie lorda di pavimento che ora esclude dal conteggio anche tutte le cantine, chiarendo che per godere di questo trattamento le autorimesse e i locali accessori non collegati all'edificio principale devono però avere i requisiti dell'art. 12 N.T.A. del Piano delle Regole

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione limitatamente al punto 1.2 della controdeduzione, dando atto che la modifica della norma è già intervenuta a seguito della discussione dell'osservazione n. 264 con la conseguente modifica delle N.T.A. del Piano delle Regole.

**OSSERVAZIONE N. 289 del 29.04.2009 prot. n. 8264**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Cardani Alfonso legale rappresentante della società Autogas srl**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via per Vanzaghello**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 6 mapp. 97,98,342**

1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede di eseguire una lunga e dettagliata serie di interventi di demolizione, ricostruzione, ampliamento, pavimentazione ecc. presso l'impianto di distribuzione carburanti.

**CONTRODEDUZIONE**

L'area è esterna al perimetro di Iniziativa Comunale orientata e dunque non è soggetta agli strumenti urbanistici di pianificazione comunale ma al PTC del Parco.

Avendo, altresì verificata l'impossibilità di proporre un'ulteriore modifica del perimetro I.C. sino a ricomprendere l'impianto degli osservanti, in quanto tale aumento e nuova conformazione non sarebbero rispondenti ai limiti e ai criteri fissati dal comma 9 dell'art. 12 del PTC del Parco, si propone di non accogliere l'osservazione.

**OSSERVAZIONE N. 290 del 29.04.2009 prot. n. 8265**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Noè Dario**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Pastrengo angolo via Magenta**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 18 mapp. 529,530**

1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede di scorporare il mappale 530 dalla classificazione di Zona B7 e la sua riclassificazione come Zona residenziale B3.3.

**CONTRODEDUZIONE**

Lo stato di fatto è tale che consente di individuare un'area autonoma dall'attività produttiva, classificabile sin d'ora come residenziale.

La richiesta dell'osservante è indirizzata nel senso indicato dall'art. 31 delle N.T.A. del Piano delle Regole e quindi può essere accolta, scorporando la parte del mappale 530 che non risulta pertinenziale nei fatti all'insediamento già costruito verso il fronte di via Magenta, cioè determinando un lotto B7 avente superficie doppia di quella coperta dagli edifici esistenti.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione riclassificandolo parte nel mappale 530 per una lunghezza di mt 42 come Zona B3.3 in quanto sull'area vi è una significativa presenza di alberatura. Inoltre l'intervento deve avvenire con Permesso di Costruzione Convenzionato, volto a verificare e inquadrare le problematiche dell'allacciamento alla rete delle urbanizzazioni primarie in relazione al regime privatistico della via Pastrengo e alla creazione di una fascia di mitigazione ambientale densamente alberata largo almeno 20 mt tra i nuovi edifici e quelli più vicini (escluse piccole tettoie e accessori) del complesso produttivo. La fascia di mitigazione può essere ricavata anche all'interno del lotto B7.

Conseguentemente si modifica la cartografia del territorio comunale del Piano delle Regole con la riduzione della Zona B7 e la individuazione della nuova Zona B.2 con P.C.C. (**vedi stralcio allegato**)

**OSSERVAZIONE N. 293 del 29.04.2009 prot. n. 8273**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Vecchi Vincenzo Doriano e Donatella**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via per Buscate**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 22 mapp. 206**

1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede di modificare la classificazione da agricolo in residenza, commerciale o industriale, lamentando una disparità di trattamento rispetto al confinante mappale 207 (Abbinato 17.1)

**CONTRODEDUZIONE**

L'area è ubicata all'esterno del perimetro I.C. del Parco e ciò a seguito alla modifica che il Comune ha proposto al parco di arretrare in corrispondenza del nuovo "confine" determinato dalla costruzione della superstrada Marcallo-Malpensa.

Inoltre la richiesta contrasta con la presenza di un corridoio ecologico della Rete buffer del Parco del Ticino nella porzione di territorio posta tra Castano e Buscate.

In questa situazione l'area degli osservanti non rientra più nelle competenze urbanistiche del Comune ma in quelle del PTC del Parco Ticino, che classifica quel territorio come Zona agricola G2.

Quanto alla lamentata disparità di trattamento rispetto al lotto confinante, si chiarisce che essa deriva dalla circostanza che l'altro terreno è già edificato e l'obiettivo del P.G.T. è, appunto, quello di ottenerne la demolizione (in cambio del trasferimento della volumetria) così da "liberare" il corridoio ecologico ed eliminare un fabbricato che, con tutta evidenza, non corrisponde ad un ordinato sviluppo del territorio.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere l'osservazione.

**OSSERVAZIONE N. 295 del 29.04.2009 prot. n. 8288**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Pe Matilde, Mario, Liliana, Claudio**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**sentiero privo di denominazione**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 4 mapp. 384**

1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede l'esclusione dell'Ambito 2 e la riclassificazione dei mappali come quelli confinanti così da poter costruire autonomamente.

**CONTRODEDUZIONE**

L'osservazione è formulata male perché l'area degli osservanti non ricade solo nell'Ambito 2 ma anche nell'Abbinato 16.2.

Non è del tutto vero che l'area sia adiacente ad altre costruzioni residenziali, in quanto nessun lato confina con zone già costruite e il contatto è limitato ad uno spigolo in posizione nord-est.

In ogni caso la richiesta non può essere accolta perché gli obiettivi generali del Documento di Piano e quelli più specifici dei singoli Ambiti di trasformazione del territorio e di Completamento urbanistico, in primo luogo quelli che comportano la tutela e la valorizzazione e/o l'acquisizione delle relative aree (o asservimento all'uso pubblico o altra servitù), sono perseguibili e realizzabili solo se ciò è reso possibile da modalità di attuazione convenzionata che portino alla cessione gratuita di tali aree (o asservimento all'uso pubblico) oltre che al reperimento dei finanziamenti per realizzare le opere.

Per ottenere questo risultato le aree devono essere valorizzate dal punto di vista immobiliare, ma, nel caso in cui la capacità insediativa loro attribuita venisse invece realizzata in loco o su altre aree che devono essere tutelate, si verificherebbe la distruzione degli obiettivi del Piano che richiedono l'uso delle stesse aree.

La questione si risolve trasferendo la capacità attribuita alle aree da utilizzare come verde, servizi e parcheggi nelle aree fondiarie di concentrazione edificatoria indicate sulle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole. In tal modo si ottengono i quattro risultati necessari:

- la valorizzazione immobiliare uniforme e diffusa (perequata)
- la riduzione del consumo del suolo a scopo edificatorio
- il reperimento delle aree e delle risorse finanziarie per realizzare gli obiettivi del Documento
- la realizzazione di tipologie edilizie più compatte, tecnologicamente più evolute e maggiormente eco-compatibili

Se accolta l'osservazione avrebbe invece come effetto diretto il taglio di un'area boscata, che è parte della linea di connettività ambientale tra le aree rurali esterne a nord-ovest del paese e il parco nord di Tornavento. Inoltre non consentirebbe di realizzare la rotatoria della strada di circoscrizione.

L'obiettivo si raggiunge solo conservando libere le aree che formano la linea della connettività e consentono alle alberature e alla vegetazione in genere di penetrare all'interno delle zone edificate così da collegare tra loro le aree verdi e boscate più vaste e separare invece e frammentare le zone costruite.

Il P.G.T. consente di realizzare tutto ciò senza sottrarre completamente l'edificazione alle aree che devono svolgere questa funzione, ma semplicemente riducendola e trasferendola in altre zone poste all'interno dello stesso Ambito di pianificazione unitaria

In relazione alla critica riguardo all'ampiezza dell'Ambito e alla pluralità dei proprietari, si deve tener conto che il Piano attuativo può essere presentato dal o dai proprietari costituiti in Consorzio che rappresentino almeno la maggioranza assoluta del valore degli immobili compresi nel Piano

attuativo, in base all'imponibile catastale (art. 12.4 L.R. 12/2005) e non della superficie dell'Ambito.

Questo può cambiare le considerazioni pessimistiche formulate dall'osservante sull'impossibilità di accordarsi con gli altri proprietari. Se però non fosse così, l'art. 10 delle N.T.A. del Piano delle Regole, quando la pianificazione esecutiva viene attuata a mezzo di un Programma Integrato di intervento (nel caso dell'Ambito 2 ciò è ammesso) permette al proponente di negoziare alcuni aspetti e contenuti del Piano attuativo tra i quali vi è anche il frazionamento dell'unità minima di progettazione, cioè la suddivisione dell'Ambito in due o più sotto-Ambiti, a condizione che vengano garantiti i limiti e i requisiti elencati ai punti 2.3 e 3.3 del citato art. 10.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere l'osservazione.

**OSSERVAZIONE N. 296 del 29.04.2009 prot. n. 8333**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Signorelli Roberto**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Trieste**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 19 mapp. 89, 161**

1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede lo scorporo dell'area dall'Ambito 8 e la individuazione di un lotto a sé stante, sul quale poter realizzare un intervento edilizio diretto.

**CONTRODEDUZIONE**

Gli obiettivi generali del Documento di Piano e quelli più specifici dei singoli Ambiti di trasformazione del territorio e di Completamento urbanistico, in primo luogo quelli che comportano la tutela e la valorizzazione e/o l'acquisizione delle relative aree (o asservimento all'uso pubblico o altra servitù), sono perseguibili e realizzabili solo se ciò è reso possibile da modalità di attuazione convenzionata che portino alla cessione gratuita di tali aree (o asservimento all'uso pubblico) oltre che al reperimento dei finanziamenti per realizzare le opere.

Per ottenere questo risultato le aree devono essere valorizzate dal punto di vista immobiliare, ma, nel caso in cui la capacità insediativa loro attribuita venisse invece realizzata in loco o su altre aree che devono essere tutelate, si verificherebbe la distruzione degli obiettivi del Piano che richiedono l'uso delle stesse aree.

La questione si risolve trasferendo la capacità attribuita alle aree da utilizzare come verde, servizi e parcheggi nelle aree fondiarie di concentrazione edificatoria indicate sulle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole. In tal modo si ottengono i quattro risultati necessari:

- la valorizzazione immobiliare uniforme e diffusa (perequata)
- la riduzione del consumo del suolo a scopo edificatorio
- il reperimento delle aree e delle risorse finanziarie per realizzare gli obiettivi del Documento
- la realizzazione di tipologie edilizie più compatte, tecnologicamente più evolute e maggiormente eco-compatibili

L'obiettivo si raggiunge solo conservando libere le aree che formano la linea della connettività e consentono alle alberature e alla vegetazione in genere di penetrare all'interno delle zone edificate così da collegare tra loro le aree verdi e boscate più vaste e separare invece e frammentare le zone costruite.

Il P.G.T. consente di realizzare tutto ciò senza sottrarre completamente l'edificazione alle aree che devono svolgere questa funzione, ma semplicemente riducendola e trasferendola in altre zone poste all'interno dello stesso Ambito di pianificazione unitaria

Il Piano attuativo può essere presentato dal o dai proprietari costituiti in Consorzio che rappresentino almeno la maggioranza assoluta del valore degli immobili compresi nel Piano attuativo, in base all'imponibile catastale (art. 12.4 L.R. 12/2005) e non della superficie dell'Ambito.

Questo può cambiare le considerazioni pessimistiche formulate dall'osservante sull'impossibilità di accordarsi con gli altri proprietari. Se però non fosse così, l'art. 10 delle N.T.A. del Piano delle Regole, quando la pianificazione esecutiva viene attuata a mezzo di un Programma Integrato di intervento (nel caso dell'Ambito 8 ciò è ammesso) permette al proponente di negoziare alcuni aspetti e contenuti del Piano attuativo tra i quali vi è anche il frazionamento dell'unità minima di



progettazione, cioè la suddivisione dell'Ambito in due o più sotto-Ambiti, a condizione che vengano garantiti i limiti e i requisiti elencati ai punti 2.3 e 3.3 del citato art. 10.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere l'osservazione.

**OSSERVAZIONE N. 297 del 29.04.2009 prot. n. 8341**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Rizzati Tarcisio**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Mameli**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 10 mapp. 132, 669, 671**

1 Sintesi dell'osservazione

L'osservazione riguarda le N.T.A. del Piano delle Regole.

Vengono messe in evidenza alcune norme che per l'osservante rappresentano delle criticità, senza avanzare precise richieste di modifica.

Chiede genericamente che vengano modificati e meglio chiariti gli indici urbanistici ed edilizi del nuovo P.G.T. in modo da garantire nella Zona B3.3 almeno i valori minimi o meglio le superfici coperte e le superfici lorde di pavimento del vecchio Piano Regolatore.

**CONTRODEDUZIONE**

Si ritiene che la richiesta sia stata sostanzialmente accolta a seguito dell'accoglimento di osservazioni analoghe nelle esigenze manifestatesi, ma più precise e circostanziate nel merito, in conseguenza delle quali le norme sono state già variate.

Si dà atto quindi che i chiarimenti e le modifiche richieste sono stati già introdotti nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

**OSSERVAZIONE N. 298 del 30.04.2009 prot. n. 8345**

**PROPRIETA' RICHIEDENTE:**

**Raise Egidio**

**UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE:**

**via Lonate**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**Fg 4 mapp. 241**

1 Sintesi dell'osservazione

Si chiede lo scorporo dell'area dall'Ambito 1 per poter edificare autonomamente box e portici, nei quali conservare i propri beni.

**CONTRODEDUZIONE**

Gli obiettivi generali del Documento di Piano e quelli più specifici dei singoli Ambiti di trasformazione del territorio e di Completamento urbanistico, in primo luogo quelli che comportano la tutela e la valorizzazione e/o l'acquisizione delle relative aree (o asservimento all'uso pubblico o altra servitù), sono perseguibili e realizzabili solo se ciò è reso possibile da modalità di attuazione convenzionata che portino alla cessione gratuita di tali aree (o asservimento all'uso pubblico) oltre che al reperimento dei finanziamenti per realizzare le opere.

Per ottenere questo risultato le aree devono essere valorizzate dal punto di vista immobiliare, ma, nel caso in cui la capacità insediativa loro attribuita venisse invece realizzata in loco o su altre aree che devono essere tutelate, si verificherebbe la distruzione degli obiettivi del Piano che richiedono l'uso delle stesse aree.

La questione si risolve trasferendo la capacità attribuita alle aree da utilizzare come verde, servizi e parcheggi nelle aree fondiarie di concentrazione edificatoria indicate sulle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole. In tal modo si ottengono i quattro risultati necessari:

- la valorizzazione immobiliare uniforme e diffusa (perequata)
- la riduzione del consumo del suolo a scopo edificatorio
- il reperimento delle aree e delle risorse finanziarie per realizzare gli obiettivi del Documento
- la realizzazione di tipologie edilizie più compatte, tecnologicamente più evolute e maggiormente eco-compatibili

L'obiettivo si raggiunge solo conservando libere le aree che formano la linea della connettività e consentono alle alberature e alla vegetazione in genere di penetrare all'interno delle zone edificate così da collegare tra loro le aree verdi e boscate più vaste e separare invece e frammentare le zone costruite.

Il P.G.T. consente di realizzare tutto ciò senza sottrarre completamente l'edificazione alle aree che devono svolgere questa funzione, ma semplicemente riducendola e trasferendola in altre zone poste all'interno dello stesso Ambito di pianificazione unitaria

Il Piano attuativo può essere presentato dal o dai proprietari costituiti in Consorzio che rappresentino almeno la maggioranza assoluta del valore degli immobili compresi nel Piano attuativo, in base all'imponibile catastale (art. 12.4 LR 12/2005) e non della superficie dell'Ambito. Questo può cambiare le considerazioni pessimistiche formulate dall'osservante sull'impossibilità di accordarsi con gli altri proprietari. Se però non fosse così, l'art. 10 delle N.T.A. del Piano delle Regole, quando la pianificazione esecutiva viene attuata a mezzo di un Programma Integrato di intervento (nel caso dell'Ambito 1 ciò è ammesso) permette al proponente di negoziare alcuni aspetti e contenuti del Piano attuativo tra i quali vi è anche il frazionamento dell'unità minima di progettazione, cioè la suddivisione dell'Ambito in due o più sotto-Ambiti, a condizione che vengano garantiti i limiti e i requisiti elencati ai punti 2.3 e 3.3 del citato art. 10.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di non accogliere l'osservazione.



