



COMUNE DEL PARCO DEL TICINO

CASTANO PRIMO

Polo attrattore di primo livello
della Provincia di Milano

P.G.T.

Piano di Governo del Territorio

PARTE PRIMA FASCICOLO VI

PIANO DELLE REGOLE

art. 10 LR 12/2005

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTISTA DELLA VARIANTE:

arch. **Sabrina Bianco** - Responsabile del Servizio Urbanistica e Suap

REDATTO dall'Ufficio Tecnico - Servizio Urbanistica e Suap

BE architetti
urbanistica architettura

Via delle Ande, 16
20151 Milano
www.be-architetti.com

arch. **Simona Basilico**
arch. **Patricio Enriquez**

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO URBANISTICA
E SUAP
arch. Sabrina Bianco

IL SINDACO
dott. Franco Rudoni

IL SEGRETARIO
COMUNALE

OTTOBRE 2013

INDICE

TITOLO I - NORME GENERALI

- Art 1 Documenti costitutivi il Piano delle Regole
- Art 2 Rinvio al PTC del Parco del Ticino
- Art 3 Definizione degli indici urbanistici ed edilizi e delle unità di misura
- Art 4 Distanze
- Art 5 Destinazioni d'uso principali e definizione delle attività non compatibili con la residenza
- Art 6 Quantità minime di aree per servizi in relazione alle destinazioni d'uso e ai loro mutamenti
- Art 7 Caratteristiche del tetto verde e di altri elementi costruttivi rilevanti per l'applicazione delle presenti norme
- Art 8 Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti
- Art 9 Pianificazione attuativa comunale
- Art 10 Procedure di adozione dei Piani Attuativi conformi e non e criteri di negoziazione
- Art 11 Ristrutturazione edilizia
- Art 12 Disciplina dei posti auto privati e dei locali accessori
- Art 13 Recinzioni
- Art 14 Limiti di rispetto, arretramento e attenzione
- Art 15 Area a rischio archeologico. Edifici pubblici di età superiore a 70 anni
Giardini e parchi storici. Insediamenti rurali di interesse storico.
Architettura civile non residenziale e residenziale. Architettura religiosa
Insediamenti rurali di rilevanza paesistica. Monumento naturale
Manufatti idraulici. Archeologia industriale. Percorsi di interesse paesistico
Viabilità storica
- Art 16 Componente geologica, idrogeologica e sismica
- Art 17 Zonizzazione acustica
- Art 18 Distributori di carburanti
- Art 19 Grandi e medie strutture di vendita
- Art 20 Autorizzazione paesaggistica
- Art 21 Incentivazione volumetrica per la realizzazione dei servizi commerciali e alla persona, dell'edilizia residenziale pubblica e dell'edilizia bioclimatica e risparmio energetico. Dotazione di riserva della superficie fondiaria
- Art 22 Boschi del rilievo aerofotogrammetrico e Piano boschi del Parco Ticino
Aree boscate L.R. 27/2004. Compensazione del consumo del suolo libero
Sottrazione di superfici agricole nello stato di fatto

TITOLO II - NORME DI ZONA

- Art 23 Zona A – Nucleo di Antica Formazione (NAF)
- Art 24 Zona A – Classificazione e disciplina dei tessuti nel Nucleo di Antica Formazione (NAF)
- Art 25 Zona B1 – Residenziale di completamento delle cortine edilizie
- Art 26 Zona B2 – Residenziale con complessi edilizi
- Art 27 Zona B3 – Residenziale di completamento edilizio del tessuto urbano consolidato
- Art 28 Zona B4 – Residenziale con ville e parchi di pregio
- Art 29 Zona B5 – Residenziale. Località al monte
- Art 30 Zona B6 – Residenziale. Località mulino al ponte
- Art 31 Zona B7 – Produttivo da trasformare in residenza
- Art 32 Zona B8 – Produttivo di completamento edilizio del tessuto urbano consolidato
- Art 33 Zona B9 – Commerciale e terziario di completamento edilizio del tessuto urbano consolidato
- Art 34 Zona B10 – Terziario di completamento edilizio del tessuto urbano consolidato.
Polo Fieristico Sud Malpensa
- Art 35 Zona C1 – Residenziale di completamento urbanistico del tessuto urbano consolidato
- Art 36 Zona C2 – Produttivo di completamento urbanistico del tessuto urbano consolidato
- Art 37 Zona C3 - Commerciale/Terziario/Turistico ricettivo di completamento urbanistico del tessuto urbano consolidato
- Art 38 Zona C4 - Centro polifunzionale di completamento urbanistico del tessuto urbano consolidato
- Art 39 Zona E – Agricola
- Art 40 I servizi – Edilizia residenziale pubblica. Servizi commerciali e alla persona. Servizi pubblici: esistenti e nuovi, linee di connettività ambientale, varchi e corridoi ecologici, opere di urbanizzazione. Servizi privati. Cimitero
- Art 41 Servizi civili e impianti tecnologici
- Art 42 Viabilità: rete stradale, piste ciclabili, viabilità fondamentale, viabilità storica.
Infrastruttura ferroviaria. Canale Villoresi: rete dei derivatori e diramatori del reticolo idrografico minore. Rispetti

- Art 43 Ambiti di trasformazione del territorio individuati dal Documento di Piano
- Art 44 Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) individuati dal Documento di Piano
- Art 45 Aree non soggette a trasformazione urbanistica: fiume Ticino e fascia di esondazione.
Area a trasformazione urbanistica condizionata: terreni compresi nell'ATE G1 del Piano cave provinciale

TITOLO I
NORME GENERALI

Art. 1	DOCUMENTI COSTITUTIVI IL PIANO DELLE REGOLE
---------------	--

TAVOLE

Tav. 0a	CARTOGRAFIA DEL TERRITORIO COMUNALE LOCALITA' MULINO AL PONTE e LOCALITA' AL MONTE	scala 1:5000
Tav. 0b	CARTOGRAFIA DEL TERRITORIO COMUNALE CENTRO URBANO	scala 1:5000
Tav. 0c	QUADRO PROGRAMMATICO NAF	scala 1:2000
Tav. 0d1	PROFILI REGOLATORI VIE PONTE CASTANO E SAN ROCCO	scala 1:300
Tav. 0d2	PROFILI REGOLATORI-PIAZZA MAZZINI	scala 1:300
Tav. 0d3	PROFILI REGOLATORI CORSO MARTIRI PATRIOTI	scala 1:300
Tav. 1/4	CARTOGRAFIA ANALITICA DELL'AMBITO URBANO CONSOLIDATO ZONA NORD OVEST	scala 1:2000
Tav. 2/5	CARTOGRAFIA ANALITICA DELL'AMBITO URBANO CONSOLIDATO ZONA NORD EST	scala 1:2000
Tav. 3/8	CARTOGRAFIA ANALITICA DELL'AMBITO URBANO CONSOLIDATO ZONA CENTRALE OVEST	scala 1:2000
Tav. 4/9	CARTOGRAFIA ANALITICA DELL'AMBITO URBANO CONSOLIDATO ZONA CENTRALE	scala 1:2000
Tav. 5/10	CARTOGRAFIA ANALITICA DELL'AMBITO URBANO CONSOLIDATO ZONA CENTRALE EST	scala 1:2000
Tav. 6/11	CARTOGRAFIA ANALITICA DELL'AMBITO URBANO CONSOLIDATO ZONA SUD-OVEST LOCALITA' MULINO AL PONTE	scala 1:2000
Tav. 7/12	CARTOGRAFIA ANALITICA DELL'AMBITO URBANO CONSOLIDATO ZONA SUD OVEST LOCALITA' AL MONTE	scala 1:2000
Tav. 8/13	CARTOGRAFIA ANALITICA DELL'AMBITO URBANO CONSOLIDATO	

	ZONA SUD OVEST	scala 1:2000
Tav. 9/14	CARTOGRAFIA ANALITICA DELL'AMBITO URBANO CONSOLIDATO ZONA SUD	scala 1:2000
Tav. 10/15	CARTOGRAFIA ANALITICA DELL'AMBITO URBANO CONSOLIDATO ZONA SUD EST	scala 1:2000
TAV. PTC1	CARTOGRAFIA DEL TERRITORIO COMUNALE Con azionamento PTC del Parco Ticino	scala 1:8000

QUADRO CONOSCITIVO – NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

SEZIONE I - GENERALE

- Tav. A01 – Foto aerea – volo 2006
- Tav. A02 – Aerofotogrammetrico
- Tav. A03 – Mappa catastale – marzo 2012
- Tav. A04 – Cartografia storica - 1758
- Tav. A05 – Cartografia storica – 1823 e 1857
- Tav. A06 – Cartografia storica – Catasti 1856 e 1897
- Tav. A07 – Cartografia storica Istituto Geografico Militare (I.G.M.)
- Tav. A08 – Individuazione suggerimenti e proposte

SEZIONE II - INFRASTRUTTURALE

- Tav. A09 – Struttura della maglia urbana
- Tav. A10 – Struttura e composizione dell'edificato
- Tav. A11 – Infrastrutture al servizio della mobilità - Classificazione della maglia viaria esistente
- Tav. A12 – Infrastrutture al servizio della sosta veicolare

SEZIONE III - INSEDIATIVO

- Tav. A13 – Rilievo dei fabbricati nella cinta storica (4 quadranti: a-b-c-d)
- Tav. A14 – Mappatura delle altezze dei fabbricati
- Tav. A15 – Attività esistenti al piano terra diverse dagli usi residenziali
- Tav. A16 – Edifici di interesse architettonico
- Tav. A17 – Elementi decorativi e di interesse artistico

- Doc. S01 – Schede rilievo dei fabbricati nella cinta storica
- Doc. C01 – Catalogo degli edifici di interesse architettonico
- Doc. C02 – Catalogo degli elementi decorativi e di interesse artistico

SEZIONE IV – SPAZI APERTI

- Tav A18 – Elementi riconoscibili dello spazi aperto

ELABORATI

Parte Prima Fascicolo V
RELAZIONE

Parte Prima Fascicolo VI
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 2 RINVIO AL PTC DEL PARCO DEL TICINO

Il Piano del Governo del Territorio ha rideterminato il perimetro della zona di Iniziativa Comunale I.C. ampliandone la superficie nel limite consentito dal PTC del Parco del Ticino:

- 1 all'interno di tale perimetrazione vale il Piano di Governo del Territorio.
- 2 all'esterno del perimetro dell'I.C. valgono l'azzonamento e le norme del PTC del Parco Ticino e dello studio geologico, idrogeologico e sismico dell'art. 16 delle N.T.A. del Piano delle Regole.
In particolare all'interno del Parco Naturale vale la normativa D.C.R. 7/919 del 26.11.2003 e nel restante territorio del Parco Regionale quella DGR/75983 del 2.08.2001.
Tutti i Piani e progetti previsti all'interno o in prossimità del Sito di Importanza Comunitaria (SIC) o Zona di Protezione Speciale (ZPS) devono essere corredati con lo Studio di Incidenza redatto secondo l'allegato G del DPR del 8/09/1997 n. 357 e secondo l'allegato D (sezione Piani) della DGR 8/08/2003 n. VII/14106.
- 3 la perimetrazione degli azzonamenti e le altre individuazioni grafiche che fanno riferimento al PTC del Parco (fatta salva solo la modifica della perimetrazione I.C.) che compaiono sulle tavole del P.G.T. sono meramente ricognitive e non sostituiscono né modificano la documentazione cartografica ufficiale del PTC del Parco.
- 4 gli azzonamenti, gli elementi e le altre indicazioni che sono stati ricavati dalla cartografia e relative NdA del PTC della Provincia e riportati sulle tavole del P.G.T. direttamente o previa rielaborazione del Comune, che ricadono nel territorio all'esterno del perimetro I.C., assolvono unicamente all'obbligo di fornire la ricognizione completa degli atti di pianificazione prodotti dai diversi livelli di governo del territorio, ma non prevalgono sulla vigente strumentazione del Parco Ticino che resta tale a tutti gli effetti.
- 5 il Comune sostiene il Parco del Ticino nelle sue politiche di riqualificazione e potenziamento degli ambiti naturalistici e paesistici ai sensi dell'art. 70 delle N.T.A. del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia.

Art. 3	DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI E DELLE UNITA' DI MISURA
---------------	---

SUPERFICIE TERRITORIALE ($St = mq$)

La Superficie territoriale è quella delimitata dal perimetro dei Piani attuativi comunali e comprende le aree fondiarie destinate all'edificazione e le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

Per il calcolo della superficie e dei conseguenti indici e rapporti, si escludono le strade e altre infrastrutture viarie e ferroviarie di proprietà comunale o di altri Enti pubblici o loro concessionari e l'alveo dei canali e dei corsi d'acqua pubblica, compresi i derivatori secondari del Canale Villorresi; sono invece compresi nel calcolo della superficie i diramatori terziari del Canale Villorresi.

INDICE TERRITORIALE ($It = mc/mq$)

L'Indice territoriale indica il Volume (V) espresso in metri cubi (mc) costruibili per ogni metro quadrato (mq) di superficie territoriale (St).

SUPERFICIE FONDIARIA ($Sf = mq$)

La Superficie fondiaria è quella destinata alla edificazione e costituisce la pertinenza dei fabbricati, anche nel caso sia gravata da servitù di uso pubblico.

INDICE FONDIARIO ($If = mc/mq$)

L'Indice fondiario indica il Volume (V) espresso in metri cubi (mc) costruibili per ogni metro quadrato (mq) di superficie fondiaria (Sf), compresa la eventuale superficie gravata da servitù di uso pubblico.

SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO ($Slp = mq$)

La superficie lorda di pavimento dei fabbricati si calcola sommando le superfici di ciascun piano fuori terra, seminterrato e interrato, comprese le superfici dei sottotetti e dei soppalchi, misurate al lordo delle strutture e delle murature, escludendo le tettoie e porticati aperti, logge, balconi e terrazzi e, se di uso comune a più unità immobiliari, le superfici degli atri, dei vani scala (compresi i pianerottoli intermedi e ai piani) e degli ascensori.

Dalla superficie lorda di pavimento utilizzata per il calcolo del volume e dell'utilizzazione (e dei relativi indici territoriali e fondiari) sono esclusi:

- le autorimesse pertinenziali, le cantine e i locali accessori. Si definiscono accessori i locali dove non è prevista la permanenza di persone in applicazione del Regolamento Locale d'Igiene per quanto attiene l'altezza interna e le superfici di aerazione e illuminazione. Le autorimesse e i locali accessori non collegati all'edificio principale e/o all'autorimessa devono avere i requisiti di cui all'art. 12 delle N.T.A. del Piano delle Regole;
- i locali tecnici per gli impianti ascensore e di riscaldamento/climatizzazione.
- i sottotetti con altezza media ponderale interna non superiore a 1,80 mt. a prescindere dalla presenza di collegamenti, controsoffitti e partizioni interne;
- le superfici di depositi e magazzini di pertinenza di fabbricati non residenziali realizzati al piano interrato o seminterrato con altezza netta interna non superiore a 2,50 mt;
- solamente all'interno del nucleo di antica formazione (Naf) nei soli ambienti ad uso residenziale, terziarie e commerciali, le superfici dei soppalchi che rispettano le norme igienico sanitarie, le norme più generali in materia di prevenzione e sicurezza

nei luoghi di lavoro, di sicurezza impiantistica e antincendio e di superamento delle barriere architettoniche, purché la superficie soppalcata non sia superiore al 30% della superficie netta dello spazio principale in cui è ubicato. Nel caso di superfici maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta.

I locali realizzati nei sottotetti aventi i requisiti di cui all'art.12.3 delle NTA del Piano delle Regole vengono in ogni caso conteggiati nel calcolo della SLP.

Nelle zone produttive costituiscono Slp anche la superficie delle tettoie e dei porticati aperti, misurata sino al limite esterno delle strutture portanti o degli sbalzi, se superiori a mt 1,5.

UTILIZZAZIONE TERRITORIALE ($U_t = mq/mq$)

L'Utilizzazione territoriale indica la superficie lorda di pavimento (Slp) espressa in metri quadrati (mq) costruibili per ogni metro quadrato (mq) di superficie territoriale (St).

UTILIZZAZIONE FONDIARIA ($U_f = mq/mq$)

L'Utilizzazione fondiaria indica la superficie lorda di pavimento (Slp) espressa in metri quadrati (mq) costruibili per ogni metro quadrato (mq) di superficie fondiaria (Sf).

SUPERFICIE COPERTA ($S_c = mq$)

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, con esclusione dei balconi, gronde e altre superfici sporgenti non costituenti Slp, 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;

Le superfici sporgenti oltre il mt 1,5 vanno considerate per intero al fine del calcolo della superficie coperta.

Le sole superfici destinate a parcheggio a servizio esclusivo degli immobili aventi destinazione d'uso residenziale, esterne alla sagoma dell'edificio principale, sono conteggiate al 50% della rispettiva superficie coperta.

RAPPORTO DI COPERTURA ($R_c = \%$)

Il Rapporto di copertura indica la massima superficie coperta (S_c) espressa in percentuale (%) costruibile di superficie fondiaria (Sf).

SUPERFICIE PERMEABILE ($S_p = mq$)

Vale la definizione dell'art. 3.3.6 del Regolamento Locale d'Igiene (R.L.I.)

RAPPORTO DI PERMEABILITA' ($R_p = \%$)

Il Rapporto di permeabilità indica la superficie permeabile (S_p) minima espressa in percentuale di superficie fondiaria (Sf) o territoriale (St).

ALBERATURA ($A = n.$)

L'Alberatura è costituita dal numero di alberi di alto fusto e non alto fusto, come definiti all'art. 892 punti 1 e 2 del Codice Civile, presenti o da porre a dimora sulla superficie permeabile, osservando le distanze dai confini disposte dallo stesso art. 892.

Gli alberi devono avere il fusto alto almeno mt 2 e circonferenza di almeno cm 18-21, misurata ad 1 mt di altezza dalla base del tronco.

INDICE DI ALBERATURA ($IA = n./100 mq$)

L'Indice di alberatura indica il numero di alberi (A) per ogni 100 mq (o frazione) di superficie fondiaria (Sf).

ALTEZZA DEGLI EDIFICI (H = mt)

Nelle Zone A e B l'altezza minima è un piano fuori terra corrispondente a circa mt 3.

Nella Zona C l'altezza minima verrà fissata con il progetto planivolumetrico allegato al Piano attuativo.

H indica l'altezza massima consentita per gli edifici e si misura come segue:

Edifici non produttivi

L'altezza degli edifici non produttivi è data dalla misura della parete esterna, intercorrente tra la base e la sommità della stessa.

Per base si intende l'intersezione della parete con il piano del marciapiede stradale o, in assenza di questo, il piano stradale antistante l'ingresso carraio aumentato di cm 15 o, in mancanza dell'ingresso carraio, in corrispondenza di quello pedonale.

Per sommità si intende la proiezione ortogonale dell'intradosso della gronda alla parete. Nel caso di gronda inclinata sporgente più di 1 metro, l'altezza si misura sul piano parallelo alla facciata posto a mt 1 di distanza dalla stessa.

La sommità degli edifici privi di gronda è rappresentata dall'intersezione della facciata con l'intradosso del solaio di copertura.

Edifici produttivi

L'altezza degli edifici produttivi è data dalla misura della parete esterna intercorrente tra la base individuata come per gli edifici non produttivi e la sommità intesa come intersezione con l'intradosso della trave della copertura o, nel caso di edifici dotati di carro ponte con l'intradosso della mensola di sostegno delle guide dello stesso.

Volumi tecnici

Non sono considerati ai fini della determinazione dell'altezza degli edifici, gli impianti esterni collocati sulla copertura e i locali tecnici che li contengono.

VOLUME DEGLI EDIFICI (V = mc)

Il volume si calcola moltiplicando la superficie lorda di pavimento (Slp) per l'altezza convenzionale di m 3.

Il volume dei servizi pubblici e di quelli privati di cui al successivo Art. 40.7.2 delle presenti Norme, si calcola moltiplicando la superficie coperta delimitata dalla facciata esterna delle pareti perimetrali per l'altezza reale misurata all'intradosso della copertura (solido geometrico).

SUPERFICIE DI VENDITA (SV = mq)

Per superficie di vendita (SV) si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra). Nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e a consegna differita (es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la superficie di vendita è computata nella misura di 1/8 della Superficie lorda di pavimento.

DISTANZA DAI CONFINI (Dc) TRA GLI EDIFICI (De) E DALLE STRADE (Ds).

La distanza di un edificio dai confini (Dc), da altri edifici (De) e dalle strade (Ds) è la lunghezza del segmento perpendicolare all'elemento antistante che congiunge il punto più

sporgente dell'edificio (esclusi gli aggetti delle pensiline, gronde e balconi sporgenti non oltre mt 1,5 dal filo del fabbricato e distanti dal confine almeno mt 3,5) rispettivamente con il confine di proprietà, con il punto più sporgente dell'edificio antistante e con il limite stradale azzonato.

Gli edifici accessori o ad uso autorimessa aventi altezza massima mt 2,5 (mt 3 se con copertura inclinata avente il colmo sul confine) all'estradosso non sono da considerarsi edifici ai fini della verifica della distanza dal confine e dagli edifici posti sul lotto confinante.

Relativamente alla distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti (è sufficiente sia finestrata una delle due) sono assoggettati a verifica solo i tratti di parete dei locali finestrati.

AREE DI PERTINENZA.

Sono aree di pertinenza delle costruzioni le aree computate ai fini del rilascio o della formazione di un titolo edilizio, in base agli indici edificatori stabiliti nel presente PGT e negli strumenti attuativi.

Le aree di pertinenza sono asservite, dal punto di vista urbanistico, alla costruzione; il rapporto di pertinenza risulta dagli elaborati del progetto necessari per la formazione dei titoli edilizi abilitativi.

L'area di pertinenza è satura quando le costruzioni realizzate sulla stessa hanno totalmente utilizzato gli indici edificatori prevista dal piano; il vincolo di asservimento permane con il permanere delle costruzioni.

Nel caso di frazionamenti successivi, l'area di pertinenza già asservita alle costruzioni esistenti rimane assoggettata all'asservimento originario; eventuali lotti solo parzialmente asserviti potranno essere utilizzati ai fini edificatori solo per le capacità edificatorie residue ancora disponibili.

Per le costruzioni esistenti alla data di adozione del PGT, ai fini dell'identificazione dell'area di pertinenza asservita ad ogni singola costruzione, l'area computata per l'applicazione degli indici edificatori in occasione del rilascio o della formazione dei titoli edilizi relativi alle costruzioni medesime va rideterminata applicando gli indici urbanistici introdotti nel presente PGT.

Nel caso di costruzioni realizzate in epoca remota e comunque quando non sia possibile identificare l'area di pertinenza sulla base degli indici edificatori, l'area di pertinenza è individuata in base ai mappali catastali esistenti alla data di adozione del presente PGT.

TRASFERIMENTO DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA.

Il trasferimento della capacità edificatoria prevista dal Piano delle Regole è consentito solo tra lotti contigui e omogenei sotto il profilo urbanistico. Per il trasferimento è necessario un atto di asservimento registrato e trascritto. Per capacità edificatoria si devono intendere solamente i seguenti parametri urbanistici: indice territoriale o fondiario (mc/mq), indice di utilizzazione territoriale o fondiario (mq/mq). Sono fatte salve tutte le rimanenti verifiche urbanistiche previste dalle NTA del Piano delle Regole che dovranno essere eseguite sulla superficie di competenza del lotto oggetto dell'intervento.

Art. 4	DISTANZE
---------------	-----------------

Distanza minima tra fabbricati o parti di essi di nuova costruzione:

- nelle zone di completamento edilizio del territorio urbano consolidato = mt 10
- nelle zone di completamento urbanistico del tessuto urbano consolidato = pari all'altezza del fabbricato più alto con minimo mt 10

Distanza minima dalle strade:

- fabbricati di nuova costruzione = mt 5 o l'arretramento maggiore indicato sulle tavole del Piano delle Regole, con riferimento alle fasce di rispetto stradale individuate ai sensi dell'art.14.4 delle NTA del Piano delle Regole
- ampliamento o sopralzo di edifici = il filo più avanzato del fabbricato esistente
- completamento delle cortine edilizie = il filo di facciata del fabbricato confinante o adiacente più avanzato

Distanza minima dai confini di proprietà e di zona:

- interventi di nuova costruzione con altezza massima 10 mt = mt 5. Sono ammesse le sporgenze a sbalzo (pensiline, gronde e balconi) nei limiti di mt. 1,50 dal filo del fabbricato
- interventi di nuova costruzione con altezza superiore a mt 10 = $\frac{1}{2}$ dell'altezza
- la costruzione a confine è ammessa nei casi seguenti:
 - ove sul lotto confinante, esista un fabbricato a confine ed il nuovo fabbricato sia previsto solo in corrispondenza di quello esistente;
 - ove si tratti di autorimessa o di locale di servizio aventi altezza all'estradosso del solaio di copertura non superiore a m 2,50. Al di sopra del solaio può essere realizzata una falda inclinata con altezza massima all'estradosso del colmo di mt 3;
 - ove sia stata stipulata con il proprietario del lotto confinante una specifica convenzione registrata e trascritta;
 - ove la costruzione a confine sia prescritta da un Piano attuativo a condizione che il confine non corrisponda al perimetro esterno del Piano.

Nel caso il lotto sia ricompreso in due diverse zone B residenziali gli interventi di nuova costruzione rispetteranno le sole distanze minime dai confini di proprietà.

Nel caso di gruppi di fabbricati che formino oggetto di un Piano attuativo sono ammesse, se previste dal Piano stesso, distanze tra gli edifici e dalle strade interne al Piano, inferiori da quelle fissate dal presente articolo.

Art. 5 DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI E DEFINIZIONE DELLE ATTIVITA' NON COMPATIBILI CON LA RESIDENZA

DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI

Le destinazioni d'uso principali delle aree e degli edifici sono le seguenti:

1. residenza;
2. produttivo, che comprende le attività industriali e quelle artigianali per la produzione di beni materiali, e le attività di deposito e movimentazione merci, distinte in compatibili e non compatibili con la residenza;
3. commercio, che comprende le attività di vendita dei beni, i pubblici esercizi e l'artigianato di servizio, distinti in compatibili e non compatibili con la residenza;
4. turistico ricettivo;
5. infrastrutture di mobilità;
6. servizi alla persona, compresi i centri di telefonia in sede fissa, distinti in compatibili e non compatibili con la residenza;
7. servizi civili e impianti tecnologici (attrezzature e reti);
8. terziario che comprende le attività fieristico-espositive, direzionali pubbliche e private, uffici, studi professionali, agenzie bancarie e assicurative, distinte in compatibili e non compatibili con la residenza;
9. agricoltura, che comprende aree boscate naturalistiche e per la produzione della carta e materiali da costruzione e arredamento, quelle adibite a coltivazione del suolo per la produzione di vegetali a scopo alimentare, florovivaistico, paesaggistico ornamentale, medicinale ed energetico e quelle per l'allevamento (e addestramento) di animali a scopo alimentare, sportivo, ricreativo, scientifico, di compagnia.

ATTIVITA' NON COMPATIBILI CON LA RESIDENZA

Non sono compatibili con la residenza le attività produttive in particolare quelle rumorose o funzionanti in orario notturno oppure che inducono un traffico di autoveicoli pesanti e un numero elevato di addetti o clienti.

Per commercio non compatibile si intendono le attività che arrecano disturbo e molestia al vicinato a causa di un elevato afflusso di pubblico, specialmente nelle ore serali/notturne e/o siano fonte di rumori e odori sgradevoli. In particolare la grande distribuzione, esercizi pubblici e circoli privati, sale gioco, sale gioco con fini di lucro mediante congegni automatici con vincite in denaro e i locali di grandi dimensioni destinati alla ristorazione o nei quali si svolgono anche attività di intrattenimento e spettacolo, commercio all'ingrosso così come definito all'art. 4 comma 1 lettera a) D.lgs. 114/ 98. Inoltre per commercio non compatibile si intendono le rimesse di veicoli, cosiddetti autoparking, in cui dietro il pagamento di un prezzo pattuito, vengono ospitati e custoditi per determinati periodi di tempo, veicoli di proprietà di terzi in appositi spazi coperti o scoperti appositamente attrezzati.

Per artigianato di servizio non compatibile si intendono carrozzieri, autofficine, gommisti, lattonieri, fabbri, falegnami, vetrerie artistiche, tappezzeri, tintori/lavasecco e in genere i laboratori insalubri di I e II classe e comunque che utilizzano impianti fissi o svolgono attività di stoccaggio nei cortili e aree esterne.

Per terziario non compatibile si intendono le attività fieristico-espositive.

Per servizi alla persona non compatibili, specie se posti ai piani superiori di complessi condominiali, si intendono:

- locali per l'intrattenimento, divertimento e spettacolo, in particolare se di dimensioni che possano contenere un pubblico numeroso e dotati di impianti di diffusione-amplificazione musica-sonora di potenza elevata, in specie se correlati ad esibizioni dal "vivo";

- impianti sportivi e palestre, se individuabili come impianti sportivi ai sensi del DM 18.03.96 o dotati di impianti, apparecchiature e attrezzature che provocano vibrazioni o rumore;
- centri di benessere e SPA, ovvero centri in cui vengano esercitate in una singola struttura attività che comportano prestazioni dirette alla persona (attività di fitness, cure paramediche, fisioterapiche, terapeutiche e a carattere sanitario, cure termali) a finalità diverse dai semplici trattamenti estetici.

Per attività agricola non compatibile si intendono gli allevamenti di:

- pollame di tipo industriale;
- suini

RESIDENZA COMPATIBILE CON IL PRODUTTIVO E I SERVIZI

E' compatibile con l'uso produttivo e a servizi una sola abitazione utilizzata dal proprietario dell'attività o dal custode, a condizione che abbia superficie utile massima di mq 150, sia integrata, anche architettonicamente, con il fabbricato nel quale viene esercitata l'attività o, se separato, quello degli uffici o portineria.

EDIFICI IN CONTRASTO CON LE NORME DI PGT

Negli edifici con destinazione urbanistica incompatibile con le previsioni o le prescrizioni del PGT, esistenti alla data di adozione del PGT, sono consentiti interventi edilizi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria. I cambi d'uso degli edifici e delle relative aree di pertinenza, sono ammessi solo se compatibili con le destinazioni urbanistiche attese dal PGT. Le destinazioni d'uso principali dei capannoni industriali che si profilano in contrasto con la vocazione urbanistica dell'area di appartenenza sono quella produttiva in essere e, alla dismissione dell'uso produttivo, quelle indicate dal Piano delle Regole o dal Documento di Piano. La dismissione dell'uso produttivo si ha quando questa venga comunicata dalla proprietà all'Ufficio tecnico comunale, o qualora l'attività sia cessata e il fabbricato si trovi in uno stato fisico di degrado non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

In caso l'immobile appartenga invece ad aree destinate a servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, ovvero ad aree destinate alla mobilità, gli interventi edilizi ammissibili sono solo di manutenzione ordinaria; non sono ammesse modifiche della destinazione d'uso principale dell'immobile.

Art. 6 QUANTITA' MINIME DI AREE PER SERVIZI IN RELAZIONE ALLE DESTINAZIONI D'USO E AI LORO MUTAMENTI

1 Dotazione minima di aree per servizi

Le tre destinazioni d'uso principali ai fini della verifica della dotazione minima di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale sono:

- residenza
- produttivo
- commercio/turistico ricettivo/terziario

A ciascuna destinazione d'uso competono le seguenti quantità unitarie di aree per servizi:

- residenza = mq 60 ogni 180 mc (1 abitante teorico)
- produttivo = 40% della Slp
- commercio/turistico ricettivo/terziario = 100% della Slp

Negli Ambiti dei Piani Attuativi e nei lotti con Permesso di Costruzione Convenzionato, devono essere cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale tutte le aree diverse da quelle fondiariae, a titolo di urbanizzazione primaria e secondaria, anche se la quantità è superiore a quella risultante dall'applicazione del parametro unitario, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'art. 46 comma 1, lettera a) della L.R. 12/2005.

Nel caso in cui la superficie delle aree da cedere individuate sulla cartografia del Piano sia, invece, inferiore a quella dovuta calcolata ai sensi del presente articolo delle N.T.A., il Comune potrà accettare :

- la cessione di parte della superficie fondiaria;
- la cessione di aree idonee poste all'esterno del perimetro dell'Ambito, di pari valore calcolato con riferimento a "corone circolari" aventi larghezza mt 150 e centro sulla scultura ubicata al termine ovest della piazza Mazzini. Le aree cedute (o parti di esse) ricadenti all'interno di "corone" più esterne rispetto a quella (o quelle) nel quale si trova l'Ambito, sono conteggiate con una riduzione del 10% a scalare per ogni "corona" di differenza. Per poter essere accettate come cessione le aree all'esterno dell'I.C. devono essere integrabili nel sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e quello urbanizzato, ai sensi dell'art. 9.1 L.R. 12/2005 e successive modifiche; in caso positivo la superficie da cedere deve essere raddoppiata se l'area è boscata o triplicata se non è boscata;
- la monetizzazione della quantità mancante al valore unitario che sarà determinato con riferimento alla posizione dell'Ambito e alla corona circolare (o corone) nella quale ricade l'Ambito;
- soluzioni miste che comprendono cessione e/o monetizzazione.

2 Fabbisogno aggiuntivo di servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale conseguenti al mutamento della destinazione d'uso degli immobili

Il mutamento d'uso di aree e di edifici o di parti di essi attuato con opere edilizie, comporta un aumento o una variazione del fabbisogno di servizi solo in caso di trasformazione da produttivo a residenza o a commercio, turistico ricettivo, terziario.

Infatti la trasformazione da residenza a commercio, turistico ricettivo e terziario e viceversa, utilizzando i parametri unitari del precedente punto 1, non comporta la variazione di fabbisogno d'aree a servizi essendo le due destinazioni d'uso equivalenti, come risulta dalla dimostrazione seguente:

- mq 100 di Slp commerciale richiedono una dotazione minima di aree per servizi di mq 100. Slp mq 100 x 100% = mq 100 di area per servizi;

- mq 100 di SIp residenziale corrispondono a mc 300 ($\text{mq } 100 \times 3 = \text{mc } 300$) che corrispondono a 1,66 abitanti teorici ($\text{mc } 300 : \text{mc } 180/\text{ab} = \text{ab } 1,66$).
abitanti $1,66 \times 60 \text{ mq/ab} = \text{mq } 99,6$ arrotondati a mq 100

Mutamento		Aree dovute per servizi
DA	A	
Produttivo	Residenza	60 mq ogni 180 mc di progetto
Produttivo	Commercio/turistico ricettivo/terziario	Differenza tra le due percentuali = 60% della SIp di progetto

Il cambio di destinazione d'uso è da intendersi "attuato con opere edilizie" quando il cambio è preceduto o accompagnato dall'esecuzione di opere edilizie essenziali per consentire la nuova funzione. Si ha la fattispecie anche quando le opere edilizie siano eseguite nei due anni precedenti o successivi alla intervenuta modificazione d'uso.

Il mutamento d'uso è assoggettato alla verifica della dotazione di servizi anche nel caso avvenga senza esecuzione di opere, quando la nuova destinazione sia commerciale di dimensione superiore all'esercizio di vicinato.

Quando la modifica di destinazione d'uso determini, ai sensi dei precedenti commi, un fabbisogno di nuovi servizi (che non sia compensato da una uguale e contestuale riduzione del fabbisogno a seguito di altri interventi riguardanti la stessa area o edificio) il permesso di costruire è subordinato al reperimento delle aree necessarie a soddisfare il fabbisogno aggiuntivo, mediante atto unilaterale d'obbligo o convenzione.

Qualora il Comune accerti l'impossibilità di reperire interamente o parzialmente le aree dovute sull'area o nell'edificio interessati dal mutamento di destinazione d'uso, può accettare la cessione di altre aree e/o la monetizzazione della mancata cessione, da calcolare con la metodologia delle "corone circolari" di cui al precedente punto 1.

Art. 7	CARATTERISTICHE DEL TETTO VERDE E DI ALTRI ELEMENTI COSTRUTTIVI RILEVANTI PER L'APPLICAZIONE DELLE PRESENTI NORME
---------------	--

Piano seminterrato

Si definisce seminterrato il piano la cui copertura, misurata all'intradosso del solaio, emerga non più di mt 1,2 oltre la quota del marciapiede stradale antistante il lotto o, in assenza del marciapiede, da quella della strada aumentata di cm 15.

Posizione dei locali accessori costruiti fuori terra

I locali accessori costruiti fuori terra devono essere composti con l'edificio principale o costruiti a confine.

Tetto verde

Si intende verde il tetto nel quale la superficie stabilmente ricoperta di terriccio rappresenta almeno il 60% della copertura.

Il tetto verde “*estensivo*” si realizza con uno spessore di terriccio speciale miscelato e alleggerito con torba, spaccato di mattoni refrattari, lapillo lavico, ecc. di circa cm 10-15; nella tipologia “*intensiva*” lo spessore del terriccio e degli strati drenanti deve raggiungere lo spessore di circa cm 80, idoneo a porre a dimora vegetazione arboreo-arbustiva.

I tetti verdi devono essere dotati di impianto di irrigazione automatica, possibilmente con recupero e riciclo dell'acqua irrorata.

Il tetto verde deve essere dotato di sistemi di sicurezza per lo svolgimento delle operazioni di manutenzione e, se praticabile, di parapetto prevalentemente trasparente.

Il tetto verde intensivo può essere dotato di locali di piccole dimensioni per il ricovero degli attrezzi e del materiale d'uso e di serre per la protezione stagionale della vegetazione invasata a condizione che questi elementi siano organicamente integrati nel progetto architettonico. I locali di ricovero e le serre non rientrano nel calcolo volumetrico.

Il tetto verde deve essere dotato, se di dimensione ampia, di apparecchiature di sollevamento necessarie per effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria del verde.

La porzione di tetto verde intensivo, stabilmente ricoperta con terriccio speciale, non viene considerata superficie coperta ai fini della verifica del relativo rapporto.

Gli alberi posti a dimora sul tetto verde intensivo possono essere conteggiati per la verifica dell'indice di alberatura (IA).

Art. 8	RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI
---------------	---

Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi degli artt. 63 e seguenti della L.R. 12/2005 è ammesso, ai sensi dell'art. 65 bis della citata legge solo nelle zone residenziali, ad eccezione di:

- *Zona "A" - Nucleo di Antica Formazione (NAF).*
- *Zona "B4" residenziale ville e parchi di pregio.*
- *Zona "B7" produttiva da trasformare in residenza, se non contestuale alla trasformazione in residenza.*

Il recupero è escluso in tutte le altre zone extra residenziali.

E' escluso anche il recupero dei sottotetti di edifici o delle parti di essi, privi dei requisiti previsti dalla normativa vigente per l'agibilità o ubicati al piano soprastante di opere condonate.

Il recupero a fini abitativi del sottotetto, ove ammesso, può avvenire solo se sono rispettate le limitazioni e attuate le condizioni seguenti:

- in Zona B1 negli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con "demolizione e ricostruzione" non è consentito realizzare falde del tetto con pendenza discontinua né pendenza maggiore del 45%, né realizzare abbaini su fronte strada o spazi pubblici o ad uso pubblico;
- nelle Zone B2.1 e B2.2 il riuso del sottotetto può avvenire solo con un permesso di costruire convenzionato riguardante l'intero complesso. A tal fine il progetto dovrà essere accompagnato da un formale atto di assenso, giuridicamente efficace, sottoscritto da tutti i proprietari delle unità immobiliari facenti parte dell'edificio. Nel caso di condominio regolarmente costituito, l'atto di assenso dovrà essere approvato dal condominio stesso.
- nel caso in cui il recupero del sottotetto preveda la creazione di "nuove unità immobiliari" devono essere reperiti all'interno del lotto in cui insiste il fabbricato interessato dall'intervento, parcheggi privati pertinenziali nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc della volumetria resa abitativa sino ad un massimo di mq 25 per ciascuna nuova unità immobiliare e comunque realizzando almeno "1 posto auto" avente superficie di almeno mq. 12,5 e i relativi spazi di manovra per ciascuna nuova unità immobiliare.

Il reperimento dei parcheggi pertinenziali non potrà avvenire in deroga alla superficie drenante minima prevista dal Regolamento Locale di Igiene e agli altri indici e/o parametri urbanistici.

Non sarà ammessa la formazione di nuove unità immobiliari mediante il frazionamento di sottotetti recuperati ai fini abitativi in ampliamento di unità abitative esistenti o la formazione di nuove unità immobiliari mediante il frazionamento di unità immobiliare già recuperata nel sottotetto ai fini abitativi, senza la riverifica del soddisfacimento della superficie minima parcheggi/posti auto dovuti.

Nel caso sia dimostrata l'impossibilità di reperire l'intera superficie a parcheggio/posti auto dovuti è consentito versare al Comune una somma pari al costo di costruzione degli spazi a parcheggio/posti auto mancanti (differenza tra la superficie parcheggio/posti auto dovuti e quelli realizzabili).

Art. 9	PIANIFICAZIONE ATTUATIVA COMUNALE
---------------	--

Il ricorso preventivo obbligatorio alla pianificazione attuativa comunale (PA) è prescritto per le aree perimetrate sulle tavole del Piano delle Regole e in tutti gli Ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano.

Il perimetro che delimita il Piano Attuativo costituisce anche quello un'unità minima di progettazione unitaria.

La pianificazione attuativa comunale potrà essere attuata anche per sub-ambiti a condizione che:

- il sub-ambito comprenda uno o più lotti contrassegnati con un numero progressivo e corrispondenti alla Superficie Fondiaria individuata nella cartografia;
- sia realizzato uno o più obiettivi dell'ambito a cui il lotto appartiene, garantendo comunque la viabilità funzionale al lotto;
- il progetto delle aree pubbliche previste all'interno dell'Ambito sia approvato contestualmente all'approvazione del primo sub-ambito in ordine temporale, e varrà come direttiva per i successivi sub-ambiti;
- ogni sub-ambito partecipi alla cessione delle aree pubbliche in quota proporzionale alla Superficie Fondiaria di ogni singolo lotto individuata nella cartografia, e comunque in misura tale da soddisfare in modo adeguato la funzione pubblica prevista per le aree.

I Piani Attuativi comunali previsti dal presente Piano delle Regole sono:

- Piano di Recupero PR ex lege 457/1978 e successive modifiche
- Programma Integrato d'Intervento P.I.I. ex lege regionale 12/2005 e successive modifiche
- Piano di Lottizzazione PL ex lege 1150/1942 e successive modifiche
- Piano Particolareggiato ex lege 1150/1942 e successive modifiche

La documentazione minima a corredo dei Piani Attuativi comunali è la seguente:

- Relazione tecnica illustrativa
- Stralci P.G.T. e relative Norme Tecniche con individuazione dell'area interessata
- Estratto catastale
- Elenco delle proprietà
- Rilievo planialtimetrico quotato dello stato di fatto delle aree, dei fabbricati e delle urbanizzazioni esistenti
- Rilievo fotografico
- Tavola con individuazione delle aree di cessione per opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero, riferita solo alle urbanizzazioni secondarie, la relazione tecnico economica che quantifica la somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione
- Tavole del progetto planivolumetrico
- Progetti definitivi, completi dei preventivi dei costi, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di riqualificazione ambientale e/o di quelle necessarie all'allacciamento ai pubblici servizi o al loro potenziamento o rifacimento, che ne definiscano esattamente le caratteristiche tecniche.

La verifica della compatibilità dei nuovi insediamenti con le reti delle urbanizzazioni primarie esistenti deve essere specifica e puntuale. A tal fine il Comune deve acquisire il parere degli Enti che gestiscono le reti circa la possibilità degli allacciamenti alle stesse senza condizioni o a quali condizioni ciò sia possibile previa estensione e/o potenziamento e/o rifacimento di quelle esistenti. Per le situazioni più complesse e critiche, la progettazione delle nuove opere e/o dei rifacimenti compete agli Enti gestori.

Per quanto riguarda la viabilità il progetto del Piano Attuativo deve indicare i punti nei quali la viabilità principale esistente si collega, prosegue e si articola all'interno del perimetro dell'Ambito.

Il sistema della mobilità e della sosta veicolare e di quella ciclabile e pedonale deve essere correlato alle funzioni e alla disposizione degli edifici e degli accessi carrai e pedonali, le cui posizioni devono essere indicate unitamente a quella delle recinzioni ove previste.

Il progetto deve rispettare le indicazioni riportate sulla cartografia del Piano per quanto riguarda i tracciati principali, come la nuova strada di circonvallazione, attenersi a quelli della viabilità minore e, se necessario, integrare la rete con ulteriori tratti.

Se i tratti stradali "integrativi" sono all'interno della superficie fondiaria dei lotti di concentrazione volumetrica, la loro superficie non sarà defalcata da quella fondiaria (al fine della verifica del massimo utilizzo consentito) né il loro costo scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti.

Potranno essere defalcate le aree e scomputati gli oneri di urbanizzazione solo se i tratti sono necessari per raggiungere un servizio commerciale o alla persona o/e il lotto fondiario sia progettato unitariamente come una "corte urbana" o un "quartiere giardino" caratterizzato, tra l'altro, da:

- protezione unica sul perimetro del lotto con accessi limitati e controllati e conseguentemente senza la recinzione dei singoli edifici o di gruppi di fabbricati;
- la viabilità in superficie non consenta (larghezza e conformazione dei percorsi) di superare la velocità massima delle aree a traffico limitato;
- elevata qualità dei materiali delle pavimentazioni, del verde e dell'arredo urbano.

Le caratteristiche e le dimensioni dei tratti stradali integrativi, anche se privati, devono garantire la sicurezza stradale e pedonale:

- nel caso della "corte urbana" sarà il progetto specifico a definire le soluzioni più appropriate;
- negli altri casi la carreggiata dovrà essere larga almeno mt 7,5 se a doppio senso e mt 4,5 se a senso unico e munita di slargo sufficiente per invertire il senso di marcia se a fondo cieco, affiancata da marciapiedi larghi mt 1,75, dotata di illuminazione adeguata e di tombinatura per lo smaltimento delle acque meteoriche.

In ogni caso la viabilità deve consentire ai mezzi di soccorso e antincendio di avvicinarsi a tutti gli edifici e di compiere le manovre agli automezzi addetti al servizio di pulizia delle strade e alla raccolta differenziata dei rifiuti. In relazione alla raccolta dei rifiuti, la sede viaria deve consentire anche il conferimento all'esterno dei lotti recintati dei rifiuti che precede la raccolta degli stessi nei pressi degli edifici e la sosta momentanea del mezzo addetto al trasporto, senza che lo stesso ingombri la carreggiata destinata al transito.

Nel caso in cui la viabilità o altre opere di urbanizzazione rimangano di proprietà di più privati, la Convenzione di attuazione del Piano deve regolare la costituzione e il funzionamento del supercondominio che dovrà occuparsi della gestione di dette opere.

Per quanto riguarda la fognatura, in mancanza di un progetto generale che fornisca le indicazioni necessarie per intervenire su tratti della rete, la verifica di compatibilità dei nuovi insediamenti dovrà tenere conto che:

- il territorio a nord del Canale Villoresi e della linea ferroviaria è suddiviso in settori obbligati ad utilizzare i by-pass che sottopassano il Canale e i binari;
- i condotti esistenti determinano il settore di raccolta;

- la convenzione d'uso con il Consorzio del Magentino fissa la quantità massima delle acque reflue scaricabili nel Collettore Consortile e ciò richiede la verifica della capacità della vasca volano esistente o di eventuali nuove vasche volano di Zona o di Ambito necessarie a trattenere e limitare l'immissione diretta delle acque nel Collettore Consortile.
- Estratto della cartografia dello studio geologico e dimostrazione del recepimento delle prescrizioni
- Estratto della zonizzazione acustica e dimostrazione del recepimento delle prescrizioni
- Schema di Convenzione. Lo schema di Convenzione dovrà avere i contenuti dell'art. 46 della L.R. 12/2005 e successive modifiche. Inoltre dovrà prevedere che i permessi di costruzione non potranno essere rilasciati, o i titoli equivalenti non avranno efficacia, prima dell'appalto delle opere di urbanizzazione primaria fondamentali, che devono quindi essere indicate nella Convenzione, in relazione allo specifico progetto di intervento.

Per la presentazione dei Piani Attuativi è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale, ai sensi e con la procedura stabilita dall'art. 12.4 della L.R. 12/2005 e successive modifiche. Per la pianificazione attuativa in sub-ambiti è necessario il consenso di tutte le proprietà appartenenti al sub-ambito.

L'attivazione dei Programmi Integrati di Intervento avviene nel rispetto dell'art. 91 della L.R. 12/2005 e successive modifiche e della specifica disciplina prevista dal Documento di Piano.

Coordinamento con le previsioni urbanistiche delle zone circostanti

Il coordinamento tra diversi piani attuativi si esplicherà attraverso:

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

Art. 10 PROCEDURE DI ADOZIONE DEI PIANI ATTUATIVI CONFORMI E NON E CRITERI DI NEGOZIAZIONE
--

1 I Piani Attuativi conformi alle previsioni azzonative e alle presenti Norme Tecniche di Attuazione sono adottati secondo la disciplina dettata dall'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

2 I Piani Attuativi possono concludere l'iter sino all'approvazione, anche se i loro contenuti progettuali differiscono in parte dalle previsioni del P.G.T., a condizione che l'adozione sia preceduta da una fase di negoziazione con il proprietario Richiedente, condotta dalla Giunta con le modalità e le procedure stabilite per i P.I.I. dal Documento di Piano, al fine di ottenere una compensazione per la comunità proporzionata al vantaggio che ne deriva al Richiedente.

Le difformità di cui sopra, possono riguardare solo gli aspetti progettuali che seguono, alle condizioni e entro i limiti specificati:

- 2.1 diversa disposizione (a parità di estensione) di parte della superficie fondiaria, entro il limite massimo del 20%, rispettando lo schema viario e delle relative fasce di rispetto;
- 2.2 previsione di tratti viari integrativi all'interno dei lotti fondiari, la cui superficie sia defalcabile ai sensi del precedente art. 9 N.T.A.;
- 2.3 (soppresso)
- 2.4 ampliamento della superficie del Piano Attuativo, aggiungendovi aree contigue al Piano che comunque non possono essere classificate E agricole;
- 2.5 aumento del taglio del bosco fino ad un massimo del 20% in più di quanto già previsto sulla cartografia del territorio comunale del Piano delle Regole e delle previsioni del Documento di Piano rappresentato dalla sovrapposizione della superficie fondiaria e della viabilità alla superficie boscata del rilievo aerofotogrammetrico;
- 2.6 aumento del volume edificabile entro il limite massimo del 5% in più di quello previsto;
- 2.7 aumento della percentuale di copertura, fino al limite massimo di un ulteriore 5% della Sf;
- 2.8 aumento dell'altezza massima dei fabbricati di un solo piano per gli edifici residenziali, terziari e turistico ricettivo e di mt 3,20 negli altri casi;
- 2.9 destinazioni d'uso in proporzioni diverse da quelle previste a condizione che la destinazione d'uso principale non scenda al di sotto del 51%;

3 I Piani Attuativi possono essere negoziati e approvati anche se le difformità progettuali di cui al precedente punto 2 riguardino aspetti diversi o quantità e percentuali superiori a quelle indicate al precedente punto 2 e siano rispettati i seguenti nuovi limiti;

- 3.1 la diversa disposizione della superficie fondiaria non ecceda il 40%;
- 3.2 la previsione di tratti di viabilità integrativa all'interno del lotto fondiario la cui superficie non sia defalcabile oppure sia all'esterno dei lotti fondiari;
- 3.3 il frazionamento delle unità di progettazione, fermo il rispetto degli altri requisiti di cui al precedente punto 2.3 sia condiviso dai proprietari che rappresentano la maggioranza assoluta del valore degli immobili in base all'imponibile catastale della nuova unità;
- 3.4 l'ampliamento della superficie del Piano Attuativo comprenda anche aree non contigue al Piano che comunque non possono essere classificate E agricole;
- 3.5 l'aumento del taglio del bosco fino ad un massimo del 30% in più di quanto già previsto sulla cartografia del territorio comunale del Piano delle Regole e delle

- previsioni del Documento di Piano rappresentato dalla sovrapposizione della superficie fondiaria e della viabilità alla superficie boscata del rilievo aerofotogrammetrico;
- 3.6 l'aumento del volume non ecceda il 30% in più di quello previsto e solo per i casi che possono utilizzare il premio incentivante di cui all'art. 21 delle N.T.A. del Piano delle Regole;
 - 3.7 l'aumento della superficie fondiaria, ottenuta utilizzando la "dotazione di riserva" di cui al Capitolo 8 del Fascicolo II del Documento di Piano e all'art. 21 delle N.T.A. del Piano delle Regole, che comunque non può eccedere il 30% in più di quella individuata sulla cartografia del territorio comunale del Piano delle Regole e delle previsioni del Documento di Piano;
 - 3.8 l'aumento della percentuale di copertura fino al limite massimo di un ulteriore 10% della Sf;
 - 3.9 la maggiore altezza dei fabbricati non ecceda rispettivamente 2 piani o mt 6,40;
 - 3.10 la riduzione (e conseguente monetizzazione di parte dell'area individuata come urbanizzazione secondaria sulla cartografia del Piano, ad esclusione di quella ricadente nelle fasce di rispetto) nella misura massima corrispondente all'aumento della superficie fondiaria di cui al precedente punto 3.7.

4 I Programmi Integrati di Intervento n. 3 e 4, i Piani Attuativi degli Ambiti e i P.I.I. ricadenti all'interno delle tre Aree multifunzionali del Work Business and Service front, possono essere adottati dal Consiglio Comunale e concludere l'iter di approvazione anche con difformità progettuali di entità superiore a quelle elencate al precedente punto 3, con esclusione del punto 3.7 (aumento della superficie fondiaria) a condizione che i P.I.I. 3 e 4 siano ricompresi in un solo P.I.I. e che i PA ricadenti all'interno di ciascuna Area multifunzionale siano ricompresi in un solo P.I.I.

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

5 I Piani Attuativi con difformità rispetto al P.G.T., di contenuto diverso e/o che eccedono i limiti del precedente punto 3 non possono essere adottati/approvati senza una contestuale procedura di Variante.

Le modifiche apportate ai perimetri dei Piani Attuativi, finalizzate ad assicurare un migliore assetto urbanistico in base all'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi nonché dei confini di proprietà, e sulla scorta di rilevazioni cartografiche di maggiore dettaglio rispetto a quelle del Documento di Piano, non comportano e non costituiscono variante del Documento di Piano.

Art. 11 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 27 comma 1 lettera d) della L.R. 12/2005 e successive modifiche, consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale, devono, oltre al requisito della volumetria preesistente, osservare le seguenti prescrizioni:

1 Nella Zona B1 – residenziale di completamento delle cortine edilizie, devono essere rispettati la sagoma e il sedime dei fabbricati che compongono la cortina edilizia.

2 Nelle altre Zone possono essere modificati sia la sagoma che il sedime purché siano rispettate le distanze dai confini, come prescritte dalle presenti NTA e le distanze tra fabbricati, come prescritte dal DM n. 1444/1968. Se la ricostruzione è parziale il rispetto delle distanze è prescritto solo per le parti di edificio che non coincidono con la sagoma e il sedime preesistenti.

Art. 12 DISCIPLINA DEI POSTI AUTO PRIVATI, DEI LOCALI ACCESSORI E DEI SOTTOTETTI
--

1 Dotazione di posti auto pertinenziali negli interventi di ampliamento, ricostruzione e nuova costruzione e di modifica della destinazione d'uso

La superficie minima del “posto auto” al fine dell'applicazione del presente articolo, deve essere di 25 metri quadri utili, comprensivi dello spazio di manovra. Negli interventi deve essere garantita la seguente dotazione minima di posti auto privati pertinenziali:

1.1 In caso di ampliamento, ricostruzione anche parziale e nuova costruzione:

Destinazione d'uso residenza

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - ampliamenti sino mc 150 - ampliamenti superiori a mc 150 - nuove costruzioni e ricostruzioni | <ul style="list-style-type: none"> = mq 25 per ogni unità abitativa = 1 mq ogni 10 mc o frazione e comunque 1 posto auto per ogni nuova unità abitativa = 1 mq ogni 10 mc o frazione e comunque almeno 1 posto auto per gli alloggi monolocale e bilocali, e 2 posti auto per gli alloggi con tipologia distributiva più complessa. <p>Nelle Zone C1, C3, C4 e negli Ambiti di trasformazione urbanistica residenziale almeno l'80% della superficie così ricavata deve essere interrata o seminterrata servita con corsello di manovra coperto.</p> |
|--|---|

Destinazione d'uso produttivo

In tutti i casi

- 1 mq ogni 10 mc o frazione di volume virtuale (Slp x 3)

Destinazione d'uso commercio/turistico ricettivo/terziario

In tutti i casi

- 1 mq ogni 6 mc o frazione di volume virtuale (Slp x 3)

Recupero abitativo dei sottotetti:

- vedi precedente art. 6

Destinazione d'uso servizi alla persona

In tutti i casi

- 1 mq ogni 10 mc (Slp x 3)

1.2 In caso di modifica della destinazione d'uso:

- da residenza e produttivo a medie strutture di vendita e locali di pubblico esercizio = 1 mq ogni 6 mc o frazione, del volume virtuale (Slpx3) oggetto della modifica d'uso, con la possibilità di monetizzarne il 50% nella Zona A e il 60% negli Ambiti di incentivazione dei servizi commerciali e alla persona, e comunque deve essere garantito un numero di posti auto che soddisfi il seguente rapporto: n° posti auto = superficie a parcheggio/25. Resta fatto salvo quanto diversamente previsto nei regolamenti comunali in relazione ai locali di pubblico esercizio.

1.3 Pertinenzialità

L'atto di asservimento, impegnativo per sé, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, che garantisce il rapporto di pertinenza, deve essere allegato alla pratica edilizia e trascritto nei registri immobiliari prima della agibilità, ad eccezione delle costruzioni unifamiliari e bifamiliari.

1.4 Ubicazione delle autorimesse

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 alla base degli edifici principali cui sono funzionalmente collegati e, per le parti fuoriuscenti dall'impronta degli edifici principali, addossati a detta base.

Negli interventi che non hanno le caratteristiche di cui sopra, i posti auto, chiusi o coperti possono essere separati dall'edificio principale purché siano addossati ai confini del lotto fondiario.

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.

Il cancello carraio, in mancanza di apertura automatica con comando a distanza, deve essere arretrato dal filo della carreggiata stradale almeno mt 5, salvo quanto disposto dal Codice della Strada.

1.5 Altezza delle autorimesse

- altezza netta minima interna = non inferiore a 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 frontalino della gronda, sporgente o a filo della parete 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

1.6 Caratteristiche della copertura delle autorimesse interrate o seminterrate

La parte della copertura piana di autorimesse interrate o seminterrate che fuoriesce dalla pianta degli edifici principali soprastanti deve essere finita con pavimentazione confacente con la destinazione d'uso prevalente del lotto e i materiali devono essere intonati con la tipologia degli edifici principali, oppure ricoperta con uno strato di terriccio o terra di coltura di spessore sufficiente per l'attecchimento e la crescita del manto erboso, di cespugli e/o altra vegetazione di piccola dimensione. Quando la finitura ha le caratteristiche descritte all'art. 7 delle N.T.A. del Piano delle Regole, la copertura può essere qualificata come "tetto verde".

1 Locali accessori non collegati all'edificio principale o all'autorimessa

Valgono le disposizioni dei precedenti punti 1.4, 1.5 e 1.6

3 Sottotetti

I locali realizzati nei sottotetti devono essere in possesso dei requisiti di altezza, illuminazione e aerazione previsti dal Regolamento d'Igiene per gli spazi di abitazione, o per quelli accessori o di servizio.

Art. 13 RECINZIONI

E' consentito recintare, il lotto di proprietà, sempreché la destinazione d'uso dell'area da recintare e/o del fabbricato posto su detta area sia conforme alle previsioni del P.G.T.

Non è invece consentito procedere alla recinzione di un'area quando la recinzione medesima comporti o, in ogni modo, sia volta ad una nuova utilizzazione dell'area stessa, in contrasto con le previsioni del P.G.T.

Le recinzioni, che interessino in tutto o in parte aree per le quali sia prevista una futura destinazione pubblica o di uso pubblico, sono ammesse - esclusivamente con paletti infissi a secco e rete - solo ove si tratti di confermare un'utilizzazione già in atto precedentemente all'adozione del P.G.T. ed il proprietario dell'area assuma l'obbligazione di procedere alla rimozione della recinzione a propria cura e spese in caso di acquisizione.

Non è consentito recintare una o più aree quando ciò configuri una lottizzazione di fatto. Il divieto si estende anche agli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano, prima dell'approvazione del Piano attuativo.

1. Le aree fronteggianti vie o piazze ed altri spazi aperti al pubblico quali parchi, giardini, verde attrezzato, ecc. possono essere recintate solo con manufatti aventi le seguenti caratteristiche:
 - altezza mt 2,00 (dallo spiccatto di marciapiede o, in mancanza, da quota di + 0,15 rispetto a quella più bassa della strada fronteggiante) di cui mt 0,50 con zoccolatura piena e la parte restante per almeno il 60% in cancellata metallica;
 - in corrispondenza dell'incrocio tra due strade, pubbliche e non, anche se a fondo cieco, le recinzioni devono essere realizzate con uno smusso di mt 3,00 per lato (o raggio di curvatura mt 4,5), secondo le indicazioni assegnate dal Comune; diverse prescrizioni in aumento rispetto alle precedenti, possono essere impartite dal Comune per particolari casi di interesse viabilistico.

Nel caso in cui la recinzione debba essere costruita in prosecuzione di tratti di recinzione esistenti, dovrà avere l'altezza della zoccolatura e della cancellata non superiore a quella confinante più bassa anche se difforme dalle altezze su indicate e dovrà avere fattura e caratteristiche simili a quelle di maggior pregio. Nel caso in cui entrambe le recinzioni confinanti siano già costruite in muratura piena anche la nuova recinzione dovrà essere piena.

2. La delimitazione verso le proprietà private può essere realizzata con recinzioni chiuse od aperte con altezza massima di m 2,50 (dalla quota naturale di campagna in corrispondenza della recinzione stessa o, in mancanza, dalla media delle quote più basse delle strade fronteggianti i lotti confinanti interessati) ridotta a m 2,00 a partire da una distanza di m 5,00 dal limite stradale.
3. Le recinzioni private a confine con aree destinate a servizi pubblici, recintati o da recintare devono essere chiuse e con le caratteristiche costruttive del punto seguente.
4. Le recinzioni in zona agricola, all'interno del perimetro I.C., possono essere realizzate nel rispetto delle caratteristiche fissate dall'art. 9 NTA del PTC del Parco del Ticino per le zone G agricole. Le recinzioni a confine con la zona agricola nel caso siano chiuse, devono essere in muratura a vista o intonacata e tinteggiata, con copertina in pietra o coppi o mattoni di costa.

5. Le aree interessate da attività estrattive debbono essere recintate con le modalità previste nell'autorizzazione regionale all'esercizio di cava (allegato 2/2 del Piano cave della Provincia art. 14).
6. Nelle zone residenziali soggette alla preventiva approvazione di un PA, le aree recintabili e i relativi allineamenti devono essere indicati dal PA. Sino all'approvazione del PA, sono consentite solo recinzioni provvisoriale, facilmente rimovibili e solo al fine di tutelare l'area e la proprietà impedendo il passaggio e/o l'uso da parte di persone estranee, senza però precostituire in alcun modo una trasformazione d'uso e una lottizzazione di fatto. Quando i lotti fondiari di intervento siano progettati come "corte urbana" la recinzione di protezione potrà essere realizzata solo sul perimetro esterno del lotto; non potranno quindi essere recintati i singoli edifici o gruppi di fabbricati. Le caratteristiche di tali recinzioni devono essere normate e descritte nelle convenzioni e devono rispettare i seguenti criteri e caratteristiche:
- lungo la stessa via o spazio unitario, sia pubblico sia privato, la recinzione deve essere unitaria, così come sul perimetro del PA. Tali recinzioni, se aperte, devono rispettare le caratteristiche di cui al punto 1 o altezze inferiori; se chiuse, non devono superare una altezza massima di mt 1,40, con le caratteristiche dell'ultimo comma del punto 4; in mancanza di recinzione il confine della superficie fondiaria deve essere segnato con cordonatura;
 - lungo i confini interni dei lotti previsti dal PA le recinzioni devono essere uguali ed avere una altezza non superiore a quella delle recinzioni lungo le vie.
- Le caratteristiche ed i criteri suesposti possono essere parzialmente modificati solo se il PA è corredato da un progetto esecutivo di tutte le recinzioni che dimostri la validità estetica e funzionale della diversa soluzione proposta.
7. Nelle zone produttive soggette a PA valgono i criteri e le caratteristiche del punto 6 con la sola differenza di poter realizzare recinzioni lungo i confini di proprietà e il perimetro esterno del PA alte mt 2,5.
8. In corrispondenza di strade consortili, le recinzioni devono essere poste a distanza dalla mezzeria delle strade stesse, non inferiore a m 5,00 e sempre secondo i punti fissi assegnati dal Comune.
9. La costruzione o ricostruzione di recinzioni lungo le vie pubbliche deve rispettare le seguenti posizioni o distanze minime dal confine stradale:
- all'interno del centro abitato
- non è prescritto alcun arretramento e quindi le recinzioni possono essere costruite sul limite della superficie fondiaria azionata o della fascia di rispetto ove indicata
- all'esterno del centro abitato
- recinzioni aventi altezza massima mt 1 realizzate in rete metallica sostenuta da paletti infissi nel terreno = mt 3
 - recinzioni con altezza superiore a mt 1, di qualsiasi materiale sul limite della fascia di rispetto ove indicata e comunque alla distanza minima di:
 - strade statali = mt 40
 - strade provinciali = mt 30
 - strade comunali = mt 20
 - strade vicinali = mt 10
- Negli Ambiti di trasformazione la distanza della recinzione può essere ridotta a mt 20 per le strade provinciali e a mt 10 per le strade comunali.

- siepi di qualsiasi altezza = mt 3
- alberi = pari all'altezza massima raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo, con un minimo di mt 6
- canali e fossi = pari alla profondità, con minimo mt 3

Al fine dell'applicazione della presente norma si precisa che:

il confine stradale è costituito dal limite della proprietà stradale quale risulta dal filo più arretrato tra quelli risultanti dall'azzonamento del Piano delle Regole, dagli atti autorizzativi delle eventuali costruzioni esistenti, dall'arretramento in essere della recinzione esistente e di quelle confinanti, dagli atti di cessione del sedime al Comune (anche se non perfezionati e frazionati) dagli atti di acquisto della strada o di esproprio. In mancanza di almeno uno degli elementi di accertamento di cui sopra, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Nel caso in cui un tratto di recinzione esistente a lato strada sia più avanzato rispetto alla recinzione dei lotti confinanti e/o privo di smusso la recinzione deve essere arretrata a filo con le altre e "smussata" mt 3x3 (vedi punto 1). L'adeguamento deve essere realizzato nel caso di interventi di ricostruzione o rifacimento di un tratto di elementi costitutivi della recinzione quali zoccolatura, cancellata, pannellature.

Art. 14 LIMITI DI RISPETTO, ARRETRAMENTO E ATTENZIONE

1 Limitazioni, rispetti e divieti derivanti dallo studio idrogeologico e della zonizzazione acustica

Le limitazioni, i rispetti e i divieti derivanti dallo studio idrogeologico (fasce PAI, pericolosità sismica locale, protezione idraulica, classi di fattibilità) e dalla zonizzazione acustica non sono riportati sulla cartografia del Piano delle Regole a causa dell'impossibilità di poterli rappresentare in modo chiaro e leggibile.

Essi vanno, quindi, ricercati sugli elaborati specifici dei rispettivi studi idrogeologico e acustico allegati al Documento di Piano del P.G.T.

2 Tutela delle aree boscate

Il taglio delle aree boscate (boschi del rilievo aerofotogrammetrico e del Piano boschi del Parco del Ticino) è sottoposto ai controlli, limitazioni e compensazioni autorizzate dal Parco del Ticino settore boschi, previa acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica della Provincia.

3 Giacimento sfruttabile di cava G1

L'area all'interno del perimetro indicato sulla planimetria è individuata come giacimento di cava ai sensi della DCR Regione Lombardia del 16 maggio 2006 n. VIII/166 art. 8 del Piano cave della Provincia di Milano.

4 Fasce di rispetto di attrezzature, reti tecnologiche e della mobilità, canali, cimitero

All'interno dei limiti di rispetto e arretramento sotto elencati non è consentito realizzare alcuna nuova edificazione, né ristrutturazione edilizia che comporti la demolizione e ricostruzione per quanto fedele.

Il confine stradale è quello definito dall'art. 3 punto 10 del Codice della strada, come riportato all'art. 13.9 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Nel caso in cui il rispetto e l'arretramento siano previsti da specifiche normative di tutela di infrastrutture, attrezzature e impianti la individuazione grafica che compare sulle tavole del Piano delle Regole ha solo valore ricognitivo in quanto il limite deve essere concretamente accertato mediante misurazione dell'arretramento dalla rete o dall'elemento da tutelare, da rispettarsi anche nel caso risulti superiore a quello individuato graficamente:

- | | |
|--|--|
| • isola ecologica | mt 100 |
| • cimitero | mt 50 sul lato nord ovest, tratto lato nord, lato sud-ovest e lato sud
variabile da mt 100 a mt 150 secondo tratto lato nord
mt 200 lato est |
| • circonvallazione urbana | mt 20 dal confine stradale sul lato rivolto verso il territorio urbanizzato
mt 30 dal confine stradale sul lato rivolto verso la zona agricola |
| • viabilità all'esterno del centro abitato | mt 30 per lato dal confine stradale |
| • superstrada Marcallo-Malpensa | mt 60 per lato dal confine stradale |
| • ferrovia | mt 30 per lato dal binario più esterno (fatte salve deroghe concesse dall'Ente). Divieto di posare e realizzare condotte del gas e installare |

apparecchiature anche domestiche funzionanti a gas, a distanza inferiore a mt 20 dal binario più esterno

- collettori della fognatura del Consorzio del Magentino e di Sant'Antonino mt 3 per lato dall'asse del collettore
- vasche per la fitodepurazione delle acque reflue di fognatura del depuratore del Consorzio dei torrenti Arno Rile e Tenore raggio mt 200
- vasca volano fognatura comunale raggio mt 200
- canali del reticolo idrografico minore:
 - derivatori secondari mt 7 per lato dal ciglio del canale
 - diramatori terziari mt 5 per lato dal ciglio del canale
- fiume Ticino vedi area di esondazione indagine geologica
- torrente Arno e relativi bacini di accumulo e sedimentazione mt 20 per lato dalle sponde
- Naviglio grande e suo Regresso mt 15 per lato dalla sponda
- Canale Villoresi mt 15 per lato dalla sponda
- Canale industriale mt 15 per lato dalla sponda
- Antenne della telefonia mobile e altri impianti di telecomunicazione e radiotelevisione

in un raggio mt 150 attorno ai luoghi sensibili di cui all'art. 4.8 L.R. 11/2001 non possono essere installati impianti per la telefonia mobile e altri impianti di telecomunicazione e radiotelevisivi. Si tratta di asili, edifici scolastici, strutture di accoglienza socio-assistenziali, ospedali, carceri, oratori, parchi gioco, orfanotrofi e strutture similari.

Entro un raggio di mt 150 attorno alle antenne e agli impianti non possono essere realizzati insediamenti qualificabili come luoghi sensibili ai sensi del citato art. 4.8 L.R. 11/2001
- area della captazione idropotabile e relativo rispetto

mt 10. In un raggio di mt 200 dal pozzo devono essere osservati i divieti e le limitazioni indicati nello studio idrogeologico allegato al Documento di Piano
- metanodotto mt 10 per lato
- oleodotto mt 5 per lato. L'ulteriore fascia compresa tra mt 5 e mt 94 deve essere considerata a rischio di incendio e quindi deve essere evitata la localizzazione di edifici ad elevato rischio di incendio o "sensibili" di cui all'elenco dell'art. 4.8 L.R. 11/2001
- elettrodotti, alta tensione, linee di media e bassa tensione, cabine

di trasformazione alta e media
tensione

L'ampiezza delle fasce di rispetto degli elettrodotti e cabine di trasformazione deve essere calcolata con il metodo del DM 29.05.08. La verifica dell'intensità del campo elettromagnetico deve essere effettuata nel caso di costruzioni da realizzarsi ad una distanza dal conduttore più esterno dell'elettrodotto o dalla recinzione della cabina di trasformazione alta tensione, inferiore a mt 100, ridotta a mt 10 per le linee di media e bassa tensione e a mt 5 per le cabine di trasformazione media tensione.

La tavola ricognitiva di riferimento è la Q del Documento di Piano.

- curve isofoniche aeroportuali

vedi tavole del Piano delle Regole e zonizzazione acustica

Art. 15	AREA A RISCHIO ARCHEOLOGICO. EDIFICI PUBBLICI DI ETA' SUPERIORE A 70 ANNI. GIARDINI E PARCHI STORICI. INSEDIAMENTI RURALI DI INTERESSE STORICO. ARCHITETTURA CIVILE NON RESIDENZIALE E RESIDENZIALE. ARCHITETTURA RELIGIOSA. INSEDIAMENTI RURALI DI RILEVANZA PAESISTICA. MONUMENTO NATURALE. MANUFATTI IDRAULICI. ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE. PERCORSI DI INTERESSE PAESISTICO. VIABILITA' STORICA
----------------	---

Sulle tavole del Piano delle Regole sono individuati:

Area a rischio archeologico

All'interno del perimetro dell'area a rischio archeologico, gli scavi a profondità maggiore di cm 50 devono essere preventivamente segnalati alla Soprintendenza ai Beni Culturali ed effettuati con l'utilizzo di mezzi idonei per salvaguardare l'integrità di eventuali reperti.

Edifici pubblici di età superiore a 70 anni

- gli immobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, risultano tutelati come beni culturali fino a quando non si stata effettuata la verifica di interesse culturale ai sensi degli articoli, rispettivamente, 10 e 12 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.

Giardini e parchi storici

- Parco Villa Rusconi
- Parco Villa Riva
- Parco Villa Torno
- Parco Villa Salmoiraghi

Insedimenti rurali di interesse storico

- Cascina Cantona
- Cascina Malpaga
- Cascina Saronna
- Cascina Perotta
- Cascina Ronco

Architettura civile non residenziale

- Opera Pia Colleoni – Casa di riposo femminile
- Ente morale Scuola materna. Oratorio femminile e residenza degli operatori di culto
- Casa cantoniera del Villorosi
- Casa cantoniera del Naviglio Grande/Canale Regresso
- il mulino in località Mulino al ponte
- il mulino della Cascina Mulino Vecchio

Architettura civile residenziale

- Villa Rusconi - municipio
- Villa Riva - abitazione privata
- Villa Ferrari – abitazione privata
- Villa Salmoiraghi – abitazione privata
- Villa Torno – abitazione privata
- Villa Rogorini - centro socioeducativo
- Villa Cortida - alloggi sociali
- Ex municipio

Architettura religiosa

- Chiesa San Zenone e oratorio

- Chiesa San Gerolamo
- Chiesa San Rocco
- Edicola piazza Garibaldi, conosciuta come la Madonnina
- Chiesetta del cimitero e tomba di famiglia Rogorini
- Santuario Madonna di Greè
- Chiesetta Sant'Edoardo (alla C.na Malpaga). La chiesetta fa parte del nucleo della Cascina Malpaga ed è anch'essa vincolata ai sensi dell'art. 10 commi 1 e 4 del D.Lgs 42/2004.
- Chiesetta alla Cascina Cornarina

Insedimenti rurali di rilevanza paesistica

- Cascina Malpaga, dismessa, compresa nel P.I.I. del complesso rurale, il quale prevede che gli edifici vengano recuperati mediante interventi di restauro e risanamento conservativo. La Cascina è vincolata ai sensi dell'art. 10 commi 1 e 4 D.Lgs 42/2004.

Monumento naturale

Il monumento naturale (platano gigante) che si trova in località Mulino al Ponte deve essere protetto e mantenuto con cura

E' vietato l'abbattimento senza preventiva e vincolante autorizzazione dell'Ente delegato ai sensi della L.R. 8/76 o altro soggetto delegato dallo stesso Ente.

Manufatti idraulici

- Manufatti delle prese d'acqua dei derivatori secondari e diramatori terziari dal Canale Villorosi e a loro volta, dei diramatori dai derivatori
- Darsena del Canale Villorosi e rampa di discesa sul fondo del canale

Gli edifici di cui al precedente elenco posti all'interno dell'I.C. seguono la normativa delineata dal P.G.T., gli altri posti all'esterno dell'I.C. seguono la normativa del PTCP.

Tutti i manufatti, gli edifici e i relativi complessi sopra elencati devono essere tutelati e recuperati ad un uso idoneo e compatibile con le loro caratteristiche e la loro storia.

A tal fine, fatte salve le norme specifiche che regolano l'azzonamento di questi immobili, non è consentita la loro demolizione e la ristrutturazione con demolizione; sono consentiti solo gli interventi di restauro e risanamento conservativo.

Archeologia industriale

- ex fabbrica Kazazian. E' compresa nel P.I.I. n. 4 del complesso produttivo dismesso che prevede la realizzazione del centro multifunzionale della stazione ferroviaria, abbinato alle aree ugualmente dismesse e da dismettere a nord della ferrovia;
- gli uffici della vecchia Torno. Sono compresi nel P.I.I. 5 tra i cui obiettivi vi è quello di acquisire la palazzina, restaurarla ed utilizzarla come museo;
- ex tessitura Borri. E' compresa nel P.I.I. 8/1;
- la ex tessitura Simontacchi con la ciminiera in mattoni a vista in via Manara-Cermenati. E' compresa nel P.I.I. 22, tra i cui obiettivi vi è quello di restaurare la vecchia ciminiera;
- la ex officina Meccanica Valli e Merlo che si trova accanto al centro storico dove la via Villorosi svolta ad angolo retto è compresa nel P.I.I. 25.

Dovranno essere conservate e recuperare le parti significative dei vecchi opifici integrandole con le nuove costruzioni, con soluzioni progettuali che consentano di realizzare anche i necessari parcheggi pluripiano interrati. A tal fine, nel caso sia inevitabile la demolizione di parti significative, queste dovranno essere ricostruite utilizzando materiali di recupero quali i mattoni, le colonne metalliche e in ghisa, elementi e pavimentazioni di pietra, ecc.

Percorsi di interesse paesistico

- 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

Questi tracciati devono essere valorizzati e conservati con i loro caratteri fisici, morfologici, vegetazionali o storico insediativi, che costituiscono gli elementi di riconoscibilità e di specificità anche funzionale dei percorsi.

Lungo i percorsi devono essere mantenuti i luoghi panoramici, anche in caso di interventi di trasformazione o completamento urbanistico del territorio.

Non è consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria.

Ad eccezione dei tratti che attraversano gli I.C. di Mulino al Ponte e del centro urbano, i percorsi ricadono nel territorio direttamente assoggettato alla tutela del Parco.

Viabilità storica (vedi anche successivo art. 42)

- principale
- secondaria

Art. 16 COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

(Rete idrogeologica, pozzi di captazione idropotabile, piano cave e giacimento sfruttabile di cava, fasce PAI, classi di fattibilità, rischio sismico).

Per quanto riguarda la cartografia di riferimento si rinvia allo specifico studio allegato al P.G.T.

ARTICOLO 16.1 - DEFINIZIONI

Rischio: entità del danno atteso in una data area e in un certo intervallo di tempo in seguito al verificarsi di un particolare evento.

Elemento a rischio: popolazione, proprietà, attività economica, ecc. esposta a rischio in una determinata area.

Vulnerabilità: attitudine dell'elemento a rischio a subire danni per effetto dell'evento.

Pericolosità: probabilità di occorrenza di un certo fenomeno di una certa intensità in un determinato intervallo di tempo ed in una certa area.

Dissesto: processo evolutivo di natura geologica o idraulica che determina condizioni di pericolosità a diversi livelli di intensità.

Pericolosità sismica locale: previsione delle variazioni dei parametri della pericolosità di base e dell'accadimento di fenomeni di instabilità dovute alle condizioni geologiche e geomorfologiche del sito; è valutata a scala di dettaglio partendo dai risultati degli studi di pericolosità sismica di base (terremoto di riferimento) e analizzando i caratteri geologici, geomorfologici e geologico-tecnici del sito. La metodologia per la valutazione dell'amplificazione sismica locale è contenuta nell'Allegato 5 alla d.g.r. 28 maggio 2008 n. 8/7374 "Analisi e valutazione degli effetti sismici di sito in Lombardia finalizzate alla definizione dell'aspetto sismico nei piani di governo del territorio".

Vulnerabilità intrinseca dell'acquifero: insieme delle caratteristiche dei complessi idrogeologici che costituiscono la loro suscettività specifica ad ingerire e diffondere un inquinante idrico o idroveicolato.

Studi ed indagini preventive e di approfondimento: insieme degli studi, rilievi, indagini e prove in sito e in laboratorio, commisurate alla importanza ed estensione delle opere in progetto e alle condizioni al contorno, necessarie alla verifica della fattibilità dell'intervento in progetto, alla definizione del modello geotecnico del sottosuolo e a indirizzare le scelte progettuali ed esecutive per qualsiasi opera/intervento interagente con i terreni e con le rocce, ottimizzando la progettazione sia in termini di costi che di tempi.

Gli studi e le indagini a cui si fa riferimento sono i seguenti:

- Indagini geognostiche (IGT): indagini con prove in sito e laboratorio, comprensive di rilevamento geologico di dettaglio, assaggi con escavatore, prove di resistenza alla penetrazione dinamica o statica, indagini geofisiche in foro, indagini geofisiche di superficie, caratterizzazione idrogeologica ai sensi del d.m. 14 gennaio 2008 "*Nuove Norme tecniche per le costruzioni*".
- Valutazione di stabilità dei fronti di scavo e dei versanti (SV): valutazione preliminare, ai sensi del d.m. 14 gennaio 2008 "*Nuove Norme tecniche per le costruzioni*", della stabilità dei fronti di scavo o di riporto a breve termine, in assenza di opere di contenimento, determinando le modalità di scavo e le eventuali opere provvisorie necessarie a garantire la stabilità del pendio durante l'esecuzione dei lavori.

Nei terreni posti in pendio, o in prossimità a pendii, oltre alla stabilità localizzata dei fronti di scavo, deve essere verificata la stabilità del pendio nelle condizioni attuali, durante le fasi di cantiere e nell'assetto definitivo di progetto, considerando a tal fine le sezioni e le ipotesi più sfavorevoli, nonché i sovraccarichi determinati dalle opere da

realizzare, evidenziando le opere di contenimento e di consolidamento necessarie a garantire la stabilità a lungo termine.

Le indagini geologiche devono inoltre prendere in esame la circolazione idrica superficiale e profonda, verificando eventuali interferenze degli scavi e delle opere in progetto nonché la conseguente compatibilità degli stessi con la suddetta circolazione idrica.

- Recupero morfologico e ripristino ambientale (SRM): studio volto alla definizione degli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica, che consentano di recuperare il sito alla effettiva e definitiva fruibilità per la destinazione d'uso conforme agli strumenti urbanistici.
- Compatibilità idraulica (SCI): studio finalizzato a valutare la compatibilità idraulica delle previsioni degli strumenti urbanistici e territoriali o più in generale delle proposte di uso del suolo, ricadenti in aree che risultino soggette a possibile esondazione secondo i criteri dell'Allegato 4 alla d.g.r. 28 maggio 2008 n. 8/7374 "*Criteri per la valutazione di compatibilità idraulica delle previsioni urbanistiche e delle proposte di uso del suolo nelle aree a rischio idraulico*" e della direttiva "*Criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce A e B*" approvata con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2 dell'11 maggio 1999, aggiornata con deliberazione n. 10 del 5 aprile 2006, come specificatamente prescritto nelle diverse Classi di fattibilità geologica (articolo 3).
- Indagini preliminari sullo stato di salubrità dei suoli (ISS) ai sensi del Regolamento di Igiene comunale (o del Regolamento di Igiene Tipo regionale) e/o dei casi contemplati nel D.lgs. 3 aprile 2006 n. 152 "*Norme in materia ambientale*" e s.m.i.: insieme delle attività che permettono di ricostruire gli eventuali fenomeni di contaminazione a carico delle matrici ambientali (suolo, sottosuolo e acque sotterranee).

Nel caso di contaminazione accertata (superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione – Csc) devono essere attivate le procedure di cui al D.lgs. 3 aprile 2006 n. 152 "*Norme in materia ambientale*", comprendenti la redazione di un Piano di caratterizzazione (PCA) e di un Progetto operativo degli interventi di bonifica (PBO) in modo da ottenere le informazioni di base su cui prendere decisioni realizzabili e sostenibili per la messa in sicurezza e/o bonifica del sito.

Interventi di tutela ed opere di mitigazione del rischio da prevedere in fase progettuale:

complesso degli interventi e delle opere di tutela e mitigazione del rischio, di seguito elencate:

- Opere di regimazione idraulica e smaltimento delle acque meteoriche superficiali e sotterranee; individuazione dell'ideale recapito finale delle acque in funzione della normativa vigente e delle condizioni idrogeologiche (RE)
- Interventi di recupero morfologico e/o di funzione e/o paesistico ambientale (IRM)
- Opere per la difesa del suolo, contenimento e stabilizzazione dei versanti (DS)
- Dimensionamento delle opere di difesa passiva/attiva e loro realizzazione prima degli interventi edificatori (DP)
- Predisposizione di sistemi di controllo ambientale (CA) per gli insediamenti a rischio di inquinamento da definire in dettaglio in relazione alle tipologie di intervento (piezometri di controllo della falda a monte e a valle flusso dell'insediamento, indagini nel terreno non saturo per l'individuazione di eventuali contaminazioni in atto, ecc.)
- Interventi di bonifica (BO) ai sensi del D.lgs. 3 aprile 2006 n. 152 "*Norme in materia ambientale*" e s.m.i., qualora venga accertato lo stato di contaminazione dei suoli;
- Collettamento in fognatura delle acque reflue e delle acque non smaltibili in loco (CO).

Fascia fluviale A del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Po (PAI): costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente, per la piena di riferimento, del deflusso della corrente, cui corrisponde una portata di calcolo pari a quella di

piena relativa ad un tempo di ritorno di 200 anni e ridotta del 20 %. Più precisamente risulta la porzione d'alveo nella quale defluisce l'80 % della portata di piena relativa ad un tempo di ritorno di 200 anni, con la verifica che le portate esterne a tale porzione di alveo abbiano una velocità di deflusso non superiore a $0,4 \text{ m s}^{-1}$

Fascia fluviale B del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Po (PAI): delimita la porzione di alveo nella quale scorre la portata di piena corrispondente ad un tempo di ritorno di 200 anni; i limiti spesso coincidono con quelli di fascia A, in particolare quando la presenza di arginature e rifacimenti spondali determinano una variazione della conformazione originaria della geometria e della morfologia dell'alveo.

Fascia fluviale C del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Po (PAI): delimita una parte di territorio che può essere interessata da eventi di piena straordinari, tanto che le portate di riferimento risultano quella massima storicamente registrata, se corrispondente ad un tempo di ritorno superiore a 200 anni, oppure quella relativa ad un tempo di ritorno pari a 500 anni.

Ambito territoriale estrattivo (ATE): unità territoriale di riferimento in cui è consentita l'attività estrattiva nel periodo di validità del Piano Cave vigente; può comprendere uno o più insediamenti produttivi ciascuno costituito da cava, impianti ed attività connesse. All'interno dell'ATE sono ricompresi: area estrattiva, cava, area impianti e di stoccaggio, area per le strutture di servizio, area di rispetto.

Zona di tutela assoluta dei pozzi a scopo idropotabile: è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni; deve avere un'estensione di almeno 10 m di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione e ad infrastrutture di servizio (Dlgs. 3 aprile 2006 n. 152 "Norme in materia ambientale", art. 94, comma 3).

Zona di rispetto dei pozzi a scopo idropotabile: è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta, da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata, in relazione alla tipologia dell'opera di captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa (Dlgs 3 aprile 2006 n. 152 "Norme in materia ambientale", art. 94, comma 4).

Edifici ed opere strategiche di cui al d.d.u.o. 21 novembre 2003 n. 19904 "Approvazione elenco tipologie degli edifici e opere infrastrutturali e programma temporale delle verifiche di cui all'art. 2, commi 3 e 4 dell'ordinanza p.c.m. n. 3274 del 20 marzo 2003, in attuazione della d.g.r. n. 14964 del 7 novembre 2003": categorie di edifici e di opere infrastrutturali di interesse strategico di competenza regionale, la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile.

Edifici:

- a. Edifici destinati a sedi dell'Amministrazione Regionale *
- b. Edifici destinati a sedi dell'Amministrazione Provinciale *
- c. Edifici destinati a sedi di Amministrazioni Comunali *
- d. Edifici destinati a sedi di Comunità Montane *
- e. Strutture non di competenza statale individuate come sedi di sale operative per la gestione delle emergenze (COM, COC, ecc.)
- f. Centri funzionali di protezione civile
- g. Edifici ed opere individuate nei piani d'emergenza o in altre disposizioni per la gestione dell'emergenza
- h. Ospedali e strutture sanitarie, anche accreditate, dotati di Pronto Soccorso o dipartimenti di emergenza, urgenza e accettazione
- i. Sedi Aziende Unità Sanitarie Locali **
- j. Centrali operative 118

* *prioritariamente gli edifici ospitanti funzioni/attività connesse con la gestione dell'emergenza*

** *limitatamente gli edifici ospitanti funzioni/attività connesse con la gestione dell'emergenza*

Edifici ed opere rilevanti di cui al d.d.u.o. 21 novembre 2003 n. 19904 “Approvazione elenco tipologie degli edifici e opere infrastrutturali e programma temporale delle verifiche di cui all’art. 2, commi 3 e 4 dell’ordinanza p.c.m. n. 3274 del 20 marzo 2003, in attuazione della d.g.r. n. 14964 del 7 novembre 2003”: categorie di edifici e di opere infrastrutturali di competenza regionale che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso.

Edifici

- a. Asili nido e scuole, dalle materne alle superiori
- b. Strutture ricreative, sportive e culturali, locali di spettacolo e di intrattenimento in genere
- c. Edifici aperti al culto non rientranti tra quelli di cui all’allegato 1, elenco B, punto 1.3 del Decreto del Capo del Dipartimento della Protezione Civile, n. 3685 del 21.10.2003 (edifici il cui collasso può determinare danni significativi al patrimonio storico, artistico e culturale – musei, biblioteche, chiese)
- d. Strutture sanitarie e/o socioassistenziali con ospiti non autosufficienti (ospizi, orfanotrofi, ecc.)
- e. Edifici e strutture aperti al pubblico destinate alla erogazione di servizi, adibiti al commercio* suscettibili di grande affollamento

* *Il centro commerciale viene definito (D.lgs. n. 114/1998) quale una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. In merito a questa destinazione specifica si precisa comunque che i centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.).*

Opere infrastrutturali

- a. Punti sensibili (ponti, gallerie, tratti stradali, tratti ferroviari) situati lungo strade “strategiche” provinciali e comunali non comprese tra la “grande viabilità” di cui al citato documento del Dipartimento della Protezione Civile nonché quelle considerate “strategiche” nei piani di emergenza provinciali e comunali
- b. Stazioni di linee ferroviarie a carattere regionale (FNM, metropolitane)
- c. Porti, aeroporti ed eliporti non di competenza statale individuati nei piani di emergenza o in altre disposizioni per la gestione dell'emergenza
- d. Strutture non di competenza statale connesse con la produzione, trasporto e distribuzione di energia elettrica
- e. Strutture non di competenza statale connesse con la produzione, trasporto e distribuzione di materiali combustibili (oleodotti, gasdotti, ecc.)
- f. Strutture connesse con il funzionamento di acquedotti locali
- g. Strutture non di competenza statale connesse con i servizi di comunicazione (radio, telefonia fissa e portatile, televisione)
- h. Strutture a carattere industriale, non di competenza statale, di produzione e stoccaggio di prodotti insalubri e/o pericolosi
- i. Opere di ritenuta di competenza regionale.

Polizia idraulica: comprende tutte le attività che riguardano il controllo degli interventi di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici, allo scopo di salvaguardare le aree di espansione e di divagazione dei corsi d’acqua e mantenere l’accessibilità al corso d’acqua stesso.

Opere edificatorie: tipologia di opere a cui si fa riferimento nella definizione del tipo di intervento ammissibile per le diverse classi di fattibilità geologica (cfr. articolo 3 e legenda Tav. 9a-b). Esse corrispondono alla seguente classificazione:

Opere sul suolo e sottosuolo

1	Edilizia singola uni-bifamiliare, 3 piani al massimo, di limitata estensione
2	Edilizia intensiva uni-bifamiliare, 3 piani al massimo, o edilizia plurifamiliare, edilizia pubblica
3	Edilizia plurifamiliare di grande estensione, edilizia pubblica
4	Edilizia produttiva di significativa estensione areale (> 500 mq sc)
5	Cambi di destinazione d'uso di ambiti produttivi
6	Opere infrastrutturali (opere d'arte in genere quali strade, ponti, parcheggi nel rispetto ed a fronte di indagini preventive in riferimento alla normativa nazionale), posa di reti tecnologiche o lavori di escavazione e sbancamento

ARTICOLO 16.2 – INDAGINI ED APPROFONDIMENTI GEOLOGICI

- Lo studio geologico di supporto alla pianificazione comunale “*Indagini geologico tecniche di supporto alla pianificazione comunale ai sensi della l.r. n. 12/05 e secondo i criteri della d.g.r. n.8/1566/2005*”, contenuto integralmente nel Documento di Piano – Quadro conoscitivo del Piano di Governo del Territorio del comune di Castano Primo, ha la funzione di orientamento urbanistico, ma non può essere sostitutivo delle relazioni di cui al d.m. 14 gennaio 2008 “*Nuove Norme tecniche per le costruzioni*”.
- Tutte le indagini e gli approfondimenti geologici prescritti per le diverse classi di fattibilità (cfr. articolo 3 e legenda Tav. 8a-b) dovranno essere consegnati contestualmente alla presentazione dei piani attuativi o in sede di richiesta di permesso di costruire/Dia e valutati di conseguenza prima dell'approvazione del piano o del rilascio del permesso.
- Gli approfondimenti d'indagine non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal d.m. 14 gennaio 2008.

- PIANI ATTUATIVI

Rispetto alla componente geologica ed idrogeologica, la documentazione minima da presentare a corredo del piano attuativo dovrà necessariamente contenere tutte le indagini e gli approfondimenti geologici prescritti per le classi di fattibilità geologica in cui ricade il piano attuativo stesso, che a seconda del grado di approfondimento, potranno essere considerati come anticipazioni o espletamento di quanto previsto dal d.m. 14 gennaio 2008 “*Nuove Norme tecniche per le costruzioni*”.

In particolare dovranno essere sviluppati, sin dalla fase di proposta, gli aspetti relativi a:

- interazioni tra il piano attuativo e l'assetto geologico-geomorfologico e/o l'eventuale rischio idrogeologico;
 - interazioni tra il piano attuativo e il regime delle acque superficiali;
 - fabbisogni e smaltimenti delle acque (disponibilità dell'approvvigionamento potabile, differenziazione dell'utilizzo delle risorse in funzione della valenza e della potenzialità idrica, possibilità di smaltimento in loco delle acque derivanti dalla impermeabilizzazione dei suoli e presenza di un idoneo recapito finale per le acque non smaltibili in loco).
- Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia, di restauro e risanamento conservativo e di manutenzione straordinaria (quest'ultima solo nel caso in cui comporti all'edificio esistente modifiche strutturali di particolare rilevanza) dovranno essere progettati adottando i criteri di cui al d.m. 14 gennaio 2008 “*Nuove Norme tecniche per le costruzioni*”.

La documentazione di progetto dovrà comprendere i seguenti elementi:

- indagini geognostiche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, in termini di caratteristiche granulometriche e di plasticità e di parametri di resistenza e deformabilità, spinte sino a profondità significative in relazione alla tipologia di fondazione da adottare e alle dimensioni dell'opera da realizzare;
 - determinazione della velocità di propagazione delle onde di taglio nei primi 30 m di profondità al di sotto del prescelto piano di posa delle fondazioni, ottenibile a mezzo di indagini geofisiche in foro (down-hole o cross-hole), indagini geofisiche di superficie (SASW – *Spectral Analysis of Surface Waves*, MASW – *Multichannel Analysis of Surface Waves* - o REMI – *Refraction Microtremor for Shallow Shear Velocity*), o attraverso correlazioni empiriche di comprovata validità con prove di resistenza alla penetrazione dinamica o statica. La scelta della metodologia di indagine dovrà essere commisurata all'importanza dell'opera e dovrà in ogni caso essere adeguatamente motivata;
 - definizione della categoria del suolo di fondazione in accordo al d.m. 14 gennaio 2008 sulla base del profilo di V_S ottenuto e del valore di V_{S30} calcolato;
 - definizione dello spettro di risposta elastico in accordo al d.m. 14 gennaio 2008.
- All'interno delle AREE A PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE (PSL) individuate in Tav. 5 e 8a-b e solo per gli edifici il cui uso prevede affollamenti significativi, per gli edifici industriali con attività pericolose per l'ambiente, per le reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza e per le costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti e con funzioni sociali essenziali di cui al d.d.u.o. 21 novembre 2003 n. 19904 “*Approvazione elenco tipologie degli edifici e opere infrastrutturali e programma temporale delle verifiche di cui all'art. 2, commi 3 e 4 dell'ordinanza p.c.m. n. 3274 del 20 marzo 2003, in attuazione della d.g.r. n. 14964 del 7 novembre 2003*”, **la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici di cui al d.m. 14 gennaio 2008** definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di III livello - metodologie dell'allegato 5 alla d.g.r. n. 8/7374/2008.

La documentazione di progetto dovrà comprendere i seguenti elementi:

- Indagini geognostiche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, in termini di caratteristiche granulometriche e di plasticità e di parametri di resistenza e deformabilità, spinte sino a profondità significative in relazione alla tipologia di fondazione da adottare e alle dimensioni dell'opera da realizzare;
- Determinazione della velocità di propagazione delle onde di taglio nei primi 30 m di profondità al di sotto del prescelto piano di posa delle fondazioni ottenibile a mezzo di indagini geofisiche in foro (down-hole o cross-hole), indagini geofisiche di superficie (SASW – *Spectral Analysis of Surface Waves* - , MASW - *Multichannel Analysis of Surface Waves* - o REMI – *Refraction Microtremor for Shallow Shear Velocity* -), o attraverso correlazioni empiriche di comprovata validità con prove di resistenza alla penetrazione dinamica o statica. La scelta della metodologia di indagine dovrà essere commisurata all'importanza dell'opera e in ogni caso dovrà essere adeguatamente motivata;
- Definizione, con indagini o da bibliografia (es. banca dati regionale), del modulo di taglio G e del fattore di smorzamento D dei terreni di ciascuna unità geotecnica individuata e delle relative curve di decadimento al progredire della deformazione di taglio γ ;
- Definizione del modello geologico-geotecnico di sottosuolo a mezzo di un congruo numero di sezioni geologico-geotecniche, atte a definire compiutamente l'assetto

morfologico superficiale, l'andamento dei limiti tra i diversi corpi geologici sepolti, i loro parametri geotecnici, l'assetto idrogeologico e l'andamento della superficie piezometrica;

- Individuazione di almeno tre diversi input sismici relativi al sito, sotto forma di accelerogrammi attesi al bedrock (es. da banca dati regionale o nazionale);
- Valutazione della risposta sismica locale consistente nel calcolo degli accelerogrammi attesi al suolo mediante codici di calcolo bidimensionali o tridimensionali in grado di tenere adeguatamente conto della non linearità del comportamento dinamico del terreno e degli effetti di amplificazione topografica di sito. Codici di calcolo monodimensionali possono essere impiegati solo nel caso in cui siano prevedibili unicamente amplificazioni litologiche e si possano escludere amplificazioni di tipo topografico;
- Definizione dello spettro di risposta elastico al sito ossia della legge di variazione della accelerazione massima al suolo al variare del periodo naturale;
- Valutazione dei fenomeni di liquefazione all'interno delle zone PSL Z2.

Per quanto concerne la tipologia di indagine minima da adottare per la caratterizzazione sismica locale si dovrà fare riferimento alla seguente tabella guida. L'estensione delle indagini dovrà essere commisurata all'importanza e alle dimensioni delle opere da realizzare, alla complessità del contesto geologico e dovrà in ogni caso essere adeguatamente motivata.

<i>Tipologia opere</i>	<i>Indagine minima prescritta</i>
Edifici residenziali semplici, con al massimo 2 piani fuori terra, con perimetro esterno inferiore a 100 m, aventi carichi di progetto inferiori a 250 kN per pilastro e a 100 kN/m per muri continui	correlazioni empiriche di comprovata validità con prove di resistenza alla penetrazione dinamica integrate in profondità con estrapolazione di dati litostratigrafici di sottosuolo
Edifici e complessi industriali, complessi residenziali e singoli edifici residenziali non rientranti nella categoria precedente	indagini geofisiche di superficie: <i>SASW – Spectral Analysis of Surface Waves</i> -, <i>MASW - Multichannel Analysis of Surface Waves</i> - o <i>REMI – Refraction Microtremor for Shallow Shear Velocity</i>
Opere ed edifici strategici e rilevanti, (opere il cui uso prevede affollamenti significativi, edifici industriali con attività pericolose per l'ambiente, reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza e costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti e con funzioni sociali essenziali)	indagini geofisiche in foro (down-hole o cross-hole)

- **Regime transitorio fino al 30 giugno 2009, non applicabile all'interno delle zone PSL individuate nella tavola di fattibilità geologica (Tav 8) del presente studio geologico e, come indicato al comma 4 dell'art. 20 della Legge 31/2008, nel caso di verifiche tecniche e nuove progettazioni degli interventi relativi agli edifici di interesse strategico e alle opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile, nonché relativi agli**

edifici e alle opere infrastrutturali che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un loro eventuale collasso.

Ai sensi del comma 1 dell'art. 20 della Legge 28 febbraio 2008, n. 31, pubblicata su G.U. n. 51 del 29 febbraio 2008, S.O. n. 47, il termine del "regime transitorio" (periodo di non obbligatorietà di applicazione dei criteri contenuti nel d.m. 14 gennaio 2008, è stato differito al 30/06/2009.

Durante il periodo transitorio la progettazione con criteri antisismici può essere condotta sulla base della normativa previgente in materia, dove per normativa previgente si intende la normativa indicata al comma 2 dell'art. 20 della Legge 28 febbraio 2008, n. 31 ed in particolare dalle seguenti norme:

- D.M. 14 settembre 2005 – *Norme Tecniche per le costruzioni*;
- D.M. 9 gennaio 1996 – *Norme tecniche per il calcolo, l'esecuzione ed il collaudo delle strutture in cemento armato, normale e precompresso e per le strutture metalliche*;
- D.M. 16 gennaio 1996 – *Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche*;
- D.M. 4 maggio 1990 – *Aggiornamento delle norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo dei ponti stradali*;
- D.M. 11 marzo 1988 – *Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione*;
- D.M. 20 novembre 1987 – *Norme tecniche per gli edifici in muratura*;
- D.M. 3 dicembre 1987 - *Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo delle costruzioni prefabbricate*;

Si evidenzia che a seguito della pubblicazione su G.U. della Legge 77/09 del 24.06.2009 il regime transitorio è stato definitivamente dichiarato scaduto in data 30 giugno 2009. Pertanto, a partire dal 1 luglio 2009, il D.M. 14 gennaio 2008 costituisce l'unica normativa di riferimento per la progettazione, salvo quanto indicato nella Circolare 5 agosto 2009 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti in merito ai lavori pubblici.

ARTICOLO 16.3 – CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

La carta della fattibilità geologica per le azioni di piano è stata redatta alla scala di dettaglio 1:5.000 (**Tav. 8a**) per l'intero territorio comunale e riprodotta sulla Carta Tecnica Regionale in scala 1:10.000 (**Tav. 8b**).

La suddivisione in aree omogenee dal punto di vista della pericolosità/vulnerabilità effettuata nella fase di sintesi (Tav. 7), è stata ricondotta a diverse classi di fattibilità in ordine alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio, secondo quanto prescritto dalla d.g.r. n. 8/1566/2005.

Per l'intero territorio comunale, l'azionamento prioritario per la definizione della carta della fattibilità geologica è risultato quello relativo al rischio idraulico (fiume Ticino), a cui sono stati sovrapposti l'azionamento derivante dalla presenza di fasce di rispetto fluviale, dalla caratterizzazione geologico-tecnica dei terreni e dalla vulnerabilità dell'acquifero superiore, elementi tutti condizionanti le trasformazioni d'uso del territorio.

Ai suddetti elementi si sono aggiunti i condizionamenti determinati dalla presenza di aree che hanno subito sostanziali modifiche antropiche (aree da sottoporre a verifiche

ambientali/progetti di bonifica, ambiti estrattivi attivi o cessati, completamente o parzialmente recuperati).

CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA 4 - FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI

Norme generali valide per tutte le classi di fattibilità geologica 4:

- Per gli **edifici esistenti ricadenti in classe 4** sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della l.r. 11 marzo 2005 n. 12 "*Legge per il governo del territorio*", senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
- E' fatto salvo quanto previsto per le infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, che possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili e che dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione dello specifico fenomeno che determina la situazione di rischio.
- Gli approfondimenti di 2° e 3° livello per la definizione delle azioni sismiche di progetto non devono essere eseguiti nelle aree classificate in classe di fattibilità 4, in quanto considerate inedificabili, fermo restando tutti gli obblighi derivanti dall'applicazione della normativa specifica. Per le infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico eventualmente ammesse, la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del d.m. 14 gennaio 2008 "*Nuove Norme tecniche per le costruzioni*", definendo in ogni caso le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di 3° livello.

CLASSE 4a - piana alluvionale del fiume Ticino

Principali caratteristiche: Piana alluvionale del fiume Ticino, inondata e potenzialmente inondabile, comprendente i territori delle fasce fluviali A, B e C del PAI, litologicamente costituita da ghiaie e sabbie passanti localmente a limi e sabbie limose.

Comprende gli ambiti di polizia idraulica relativi al fiume Ticino e al Naviglio Grande (reticolo principale).

Problematiche generali: Area soggetta e a rischio di esondazione.

Parere sulla edificabilità: Non favorevole per gravi limitazioni legate al rischio idraulico e alla presenza di fasce di rispetto relative al reticolo principale, con attività di polizia idraulica.

Tipo di intervento ammissibile: è vietata qualsiasi nuova opera edificatoria, ad eccezione di eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico solo se non altrimenti localizzabili, corredati da uno studio di compatibilità degli interventi con la situazione di rischio idraulico (cfr. indagini preventive necessarie). Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo come definiti dall'art. 27, comma 1 della l.r. n. 12/2005, lettere a, b e c, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

In ogni caso, per i nuclei abitati esistenti, quando non sarà strettamente necessario provvedere al loro trasferimento, dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile.

Gli interventi ammessi devono essere coerenti con quanto previsto dalle normative vigenti in relazione alla presenza delle fasce A e B del PAI (Norme di Attuazione del PAI) e del reticolo idrografico principale (R.D. 523/1904, d.g.r. 7/13950/03) e non in contrasto con la normativa prevista dalla classe 4 indicata nella d.g.r. 8/1566/2005.

Indagini di approfondimento necessarie: sono necessarie indagini geotecniche (IGT), con valutazione di stabilità dei versanti di scavo (SV) finalizzate alla progettazione delle opere e alla previsione delle opportune opere di protezione degli scavi durante i lavori di cantiere.

Ferma restando la necessità di acquisire autorizzazione da parte dell'Ente competente, ogni intervento che interessi direttamente l'alveo, incluse le sponde, dei corsi d'acqua del reticolo idrografico artificiale, naturale e/o naturaliforme, di natura infrastrutturale (attraversamenti), strutturale (modifica del corso), idraulico-qualitativa (scarichi idrici), richiede necessariamente l'effettuazione di studi di compatibilità idraulica (VRE-SCI) finalizzati alla:

- valutazione del rischio idraulico del fiume Ticino ai sensi dell'Allegato 4 della d.g.r. 22 dicembre 2005 n. 8/1566/2005 "Criteri per la valutazione di compatibilità idraulica delle previsioni urbanistiche e delle proposte di uso del suolo nelle aree a rischio idraulico";
- dimostrazione per i canali irrigui dell'equivalenza delle modifiche proposte rispetto alle condizioni precedenti e/o della sostenibilità dell'apporto idrico del nuovo scarico. Tali studi dovranno pertanto coadiuvare la progettazione per la corretta gestione delle acque sotto il profilo quantitativo, anche ai sensi di quanto prescritto dal punto 6 dell'Allegato B alla d.g.r. 1 agosto 2003 n. 7/13950.

Interventi da prevedere in fase progettuale: sono da prevedere interventi di difesa del suolo (DS), recupero morfologico (IRM) e la predisposizione di accorgimenti per la regimazione e lo smaltimento delle acque meteoriche e di quelle di primo sottosuolo (RE).

Norme sismiche da adottare per la progettazione: nelle aree PSL, per gli edifici strategici e rilevanti (elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03), la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del d.m. 14 gennaio 2008 "Nuove Norme tecniche per le costruzioni" definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di 3° livello - metodologie di cui all'allegato 5 della d.g.r. n. 8/1566/05.

CLASSE 4c – 10 m dagli argini e/o dal rilevato dei bacini (fascia B di progetto) del torrente Arno

Principali caratteristiche: Alveo del torrente Arno e fascia di rispetto per una distanza di 10 m dalle opere di difesa idraulica inclusa in fascia A e B di progetto (futura fascia B a seguito dell'approvazione della variante alle fasce PAI).

Problematiche generali: Area di rispetto fluviale necessaria a consentire l'accessibilità al corso d'acqua ai fini della sua manutenzione, fruizione e riqualificazione ambientale.

Parere sulla edificabilità: Non favorevole per gravi limitazioni legate al rischio idraulico e alla necessità di salvaguardia e gestione delle opere di difesa idraulica.

Opera edificatoria ammissibile: è vietata qualsiasi nuova opera edificatoria, ad eccezione di eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico solo se non altrimenti localizzabili, corredati da uno studio di compatibilità idraulica degli interventi (cfr. indagini preventive necessarie). Valgono comunque le seguenti limitazioni:

Polizia idraulica: limitazioni previste da: d.g.r. 7/13950/03, R.D. 523/04.

Fasce PAI: per la porzione compresa entro i piedi esterni degli argini, oltre alle prescrizioni di polizia idraulica, valgono le limitazioni previste per la fascia A PAI (art. 1 comma 6, art.29, art.32, art.38, art.38 bis, art.39, art.41).

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo come definiti dall'art. 27, comma 1 della L.R. n. 12/2005, lettere a, b e c, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Indagini di approfondimento preventive necessarie: sono necessarie indagini geotecniche (IGT), con valutazione di stabilità dei versanti di scavo (SV) finalizzate alla progettazione delle opere e alla previsione delle opportune opere di protezione degli scavi o degli sbancamenti durante i lavori di cantiere.

Ferma restando la necessità di acquisire autorizzazione da parte dell'Ente competente, ogni intervento che interessi direttamente l'alveo, incluse le sponde, dei corsi d'acqua del reticolo

idrografico artificiale, naturale e/o naturaliforme, di natura strutturale (modifica del corso), infrastrutturale (attraversamenti), idraulico-qualitativa (scarichi idrici), richiede necessariamente l'effettuazione di studi di compatibilità idraulica (SCI) che dovranno dimostrare l'equivalenza delle modifiche proposte rispetto alle condizioni precedenti e/o la sostenibilità dell'apporto idrico del nuovo scarico. Tali studi dovranno pertanto coadiuvare la progettazione per la corretta gestione delle acque sotto il profilo quantitativo, anche ai sensi di quanto prescritto dal punto 6 dell'Allegato B alla d.g.r. 7/13950/2003.

Interventi da prevedere in fase progettuale: sono da prevedere interventi di recupero morfologico (IRM) e la predisposizione di accorgimenti per la regimazione e lo smaltimento delle acque meteoriche e di quelle di primo sottosuolo (RE).

Norme sismiche da adottare per la progettazione: la progettazione degli interventi dovrà essere condotta definendo le azioni sismiche di progetto in accordo al d.m. 14 gennaio 2008 “*Nuove Norme tecniche per le costruzioni*”. Per gli edifici strategici e rilevanti di cui al d.d.u.o. n. 19904/03 ricadenti nelle aree PSL di questa classe, la progettazione dovrà essere condotta definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di 3° livello.

CLASSE 4d – spaglio torrente Arno

Principali caratteristiche: Zone di spagliamento del torrente Arno prima della realizzazione degli interventi di sistemazione idraulica e risanamento ambientale. Terreni litologicamente costituiti da limi e argille.

Problematiche generali: Area con presenza di terreni potenzialmente contaminati e con scadenti caratteristiche geotecniche.

Parere sulla edificabilità: Non favorevole per gravi limitazioni legate allo stato di contaminazione dei suoli, alla capacità portante dei terreni ed alla naturale propensione all'allagamento.

Tipo di intervento ammissibile: è vietata qualsiasi nuova opera edificatoria, ad eccezione di eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico solo se non altrimenti localizzabili, corredati da uno studio di compatibilità degli interventi (cfr. indagini preventive necessarie) con lo stato di contaminazione dei suoli (verifiche ambientali). Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo come definiti dall'art. 27, comma 1 della L.R. n. 12/2005, lettere a, b e c, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Indagini di approfondimento necessarie: Per le opere ammesse si rendono necessarie indagini geotecniche (IGT) per la puntuale determinazione dei carichi ammissibili. Risultano indispensabili inoltre verifiche ambientali al fine di definire lo stato qualitativo e di salubrità dei suoli (ISS). Qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.lgs 152/06 “*Norme in materia ambientale*” (Piano di Caratterizzazione Ambientale/PCA con analisi di rischio, Progetto Operativo degli interventi di Bonifica/POB).

Interventi da prevedere in fase progettuale: Sono da prevedere opere di regimazione idraulica e smaltimento delle acque superficiali e sotterranee (RE), collettamento degli scarichi idrici in fognatura (CO) a salvaguardia della falda idrica sotterranea. Qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni e delle acque, dovranno essere previsti interventi di bonifica (POB).

Norme sismiche da adottare per la progettazione: nelle aree PSL, per gli edifici strategici e rilevanti (elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03), la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del d.m. 14 gennaio 2008 “*Nuove Norme tecniche per*

le costruzioni” definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di 3° livello - metodologie di cui all’allegato 5 della d.g.r. n. 8/1566/05.

CLASSE DI FATTIBILITA’ GEOLOGICA 3 - FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

CLASSE 3a – torrente Arno (fascia A)

Principali caratteristiche: Piana fluvioglaciale interessante i territori in fascia A e B di progetto PAI, esterni al perimetro degli interventi di sistemazione idraulica del torrente Arno già ultimati.

Problematiche generali: Area in passato potenzialmente soggetta ad allagamento, oggi non più a rischio idraulico per l’ultimazione degli interventi PAI (vasche di laminazione).

Parere sulla edificabilità: Favorevole con consistenti limitazioni legate al rischio idraulico residuo a seguito dell’ultimazione delle opere di difesa idraulica.

Tipo di intervento ammissibile: **NORMA TRANSITORIA**

Limitazioni previste dagli articoli delle NdA del PAI relativamente alla fascia A, fino all’approvazione da parte dell’Autorità di Bacino del Fiume Po della variante alle fasce fluviali a seguito dell’ultimazione delle opere idrauliche.

Indagini di approfondimento necessarie: Si rendono necessari studi di compatibilità idraulica (VRE) finalizzati alla definizione del rischio di esondazione residuo del torrente Arno e delle opere di mitigazione del rischio ai sensi dell’Allegato 4 della d.g.r. 22 dicembre 2005 n. 8/1566/2005 “Criteri per la valutazione di compatibilità idraulica delle previsioni urbanistiche e delle proposte di uso del suolo nelle aree a rischio idraulico”; indagini geotecniche (IGT) per la determinazione delle caratteristiche litotecniche e di portanza dei terreni. In caso di apertura di scavi dovrà essere valutata la stabilità dei fronti di scavo (SV). Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nel paragrafo 10.1) anche al fine di consentire la corretta progettazione strutturale e degli idonei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche.

Interventi da prevedere in fase progettuale: Sono da prevedere interventi di difesa del suolo (DS) ed opere di regimazione idraulica (RE).

Norme sismiche da adottare per la progettazione: la progettazione degli interventi dovrà essere condotta definendo le azioni sismiche di progetto in accordo al d.m. 14 gennaio 2008 “*Nuove Norme tecniche per le costruzioni*”.

CLASSE 3R1 – aree a rischio idraulico da medio a molto basso

Principali caratteristiche: Aree potenzialmente interessate da fenomeni di esondazione.

Sulla base delle condizioni di rischio idraulico sono prevedibili allagamenti con tiranti idrici < 0,5 m e/o velocità < 1 m/s.

Problematiche generali: area a rischio idraulico moderato

Parere sull’edificabilità: favorevole con consistenti limitazioni legate all’assetto morfologico dei luoghi. Le caratteristiche volumetriche e tipologiche degli edifici dovranno essere definite in funzione del livello di rischio residuo.

E’ facoltà dell’Amministrazione Comunale rilasciare parere favorevole ai Piani Attuativi subordinando il rilascio del permesso di costruire all’attuazione di interventi di mitigazione del rischio. Ciò al fine di consentire l’edificazione in aree aventi condizioni di rischio accettabili.

Tipo di intervento ammissibile: sono ammissibili tutte le categorie di opere edificatorie (cfr. legenda tavola 8). Per le opere esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria

e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) e d) della L.R. n. 12/05.

Nei casi di demolizione totale con ricostruzione (interventi di cui alla lett. d) è richiesta la verifica delle condizioni di rischio locali, al fine di valutare l'eventuale necessità di modifica della distribuzione planivolumetrica delle volumetrie.

Indagini preventive necessarie: per le opere ammesse si rende necessario valutare le condizioni di rischio residuo e gli eventuali interventi di mitigazione, consistenti principalmente nel riassetto morfologico delle aree di futura edificazione. Per tale ragione si rende necessario uno studio geomorfologico di dettaglio, volto all'individuazione delle principali criticità ed alla verifica dei possibili interventi di messa in sicurezza.

In sede progettuale si dovrà comunque tenere conto delle seguenti prescrizioni:

- realizzare le superfici abitabili e le aree sede dei processi industriali e degli impianti tecnologici a quote sopraelevate rispetto alla quota locale di allagamento;
- i nuovi piani seminterrati ed interrati o derivanti da modifiche di quelli già esistenti saranno costituiti unicamente da spazi di servizio senza locali con permanenza di persone (bagni, cucine, ecc...); inoltre dovranno essere previsti elementi strutturali permanenti di sbarramento idraulico continuo fino alla quota di allagamento locale;
- al fine di consentire il deflusso delle acque in caso di piena e di mantenere una significativa capacità di invaso, dovrà essere prevista la formazione/mantenimento di aree libere da ostacoli (aree a standard destinate a verde o parcheggi), ribassate rispetto alle aree edificate circostanti e allineate longitudinalmente rispetto alla possibile direzione di propagazione dell'onda di piena.

Sono inoltre necessarie indagini geotecniche (IGT) per la definizione dei carichi ammissibili e con valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV), finalizzate alla progettazione delle opere e alla previsione delle opportune opere di protezione degli scavi o degli sbancamenti durante i lavori di cantiere.

La modifica di destinazione d'uso di aree precedentemente soggette a spaglio del torrente Arno e a bonifica da parte della Regione Lombardia, rende necessaria la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento d'Igiene Pubblica (ISS). Qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. n. 152/2006 "*Norme in materia ambientale*".

Interventi da prevedere: sono da prevedere studi per il dimensionamento degli interventi di difesa del suolo (DS) e la loro realizzazione prima degli interventi edificatori, opere di regimazione idraulica (RE) per lo smaltimento delle acque superficiali e di primo sottosuolo. Quale norma generale a salvaguardia della falda idrica sotterranea è necessario che per ogni nuovo insediamento, sia civile che industriale, già in fase progettuale, sia previsto ed effettivamente realizzabile il collettamento degli scarichi idrici in fognatura (CO).

Per gli ambiti soggetti a cambio di destinazione d'uso, dovranno essere previsti interventi di bonifica (BO) qualora venga accertato uno stato di contaminazione del suolo ai sensi del D.lgs. n. 152/2006.

Norme sismiche da adottare per la progettazione: nelle aree PSL, per gli edifici strategici e rilevanti di cui al d.d.u.o. n. 19904/03, la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del d.m. 14 gennaio 2008 "*Nuove Norme tecniche per le costruzioni*" definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di 3° livello - metodologie di cui all'allegato 5 della d.g.r. n. 8/7374/08.

CLASSE 3b – Aree dismesse e siti D.M. 471/99

Principali caratteristiche: Aree ambientalmente degradate e/o condizionate da attività antropica/industriale attuale o pregressa, costituenti siti da sottoporre a verifica ambientale e/o bonifica o già oggetto di progetto di bonifica.

Problematiche generali: Contaminazione accertata e potenziale dei suoli.

Parere sulla edificabilità: Favorevole con limitazioni connesse alla verifica dello stato di salubrità dei suoli (Regolamento Locale di Igiene).

Tipo di intervento ammissibile: Limitazioni previste dal D.lgs 152/06.

Indagini di approfondimento necessarie: la modifica di destinazione d'uso di queste aree necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento Locale di Igiene (ISS). Qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni, dovranno avviarsi le procedure previste dal D Lgs 152/06 “*Norme in materia ambientale*” (Piano di Caratterizzazione Ambientale/PCA con analisi di rischio, Progetto Operativo degli interventi di Bonifica/POB).

Ad approvazione dei progetti relativi alla bonifica e messa in sicurezza dei siti inquinati, per le opere ammesse le particolari condizioni geotecniche di tali aree rendono necessarie indagini geognostiche di approfondimento che comprendano il rilevamento geologico di dettaglio e l'esecuzione di prove geotecniche (IGT) per la valutazione della capacità portante (prove penetrometriche), indagini sulla stabilità dei fronti di scavo (SV), da effettuare preventivamente alla progettazione esecutiva di qualunque opera. Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nel paragrafo 10.1) anche al fine di consentire la corretta progettazione strutturale e degli idonei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche.

Interventi da prevedere in fase progettuale: Quale norma generale a salvaguardia della falda idrica sotterranea è necessario che per ogni nuovo insediamento, già in fase progettuale, sia previsto ed effettivamente realizzabile il collettamento degli scarichi idrici in fognatura (CO). Sono comunque da prevedere interventi di regimazione idraulica (RE). Qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni e delle acque, dovranno essere previsti interventi di bonifica (POB).

Norme sismiche da adottare per la progettazione: la progettazione degli interventi dovrà essere condotta definendo le azioni sismiche di progetto in accordo al d.m. 14 gennaio 2008 “*Nuove Norme tecniche per le costruzioni*”. Per gli edifici strategici e rilevanti di cui al d.d.u.o. n. 19904/03 ricadenti nelle aree PSL di questa classe, la progettazione dovrà essere condotta definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di 3° livello.

CLASSE 3c – ambiti di cava

Principali caratteristiche: Aree ambientalmente degradate per attività estrattiva pregressa, in corso e futura, con presenza di settori ritombati, settori recuperati e/o in fase di recupero.

Problematiche generali: Degrado morfologico delle aree. Rischio potenziale elevato di vulnerabilità all'inquinamento dell'acquifero libero per asportazione della zona non satura sommitale. Possibilità di riempimenti e ripristino morfologico con terreni litologicamente disomogenei e con scadenti caratteristiche geotecniche.

Parere sull'edificabilità: favorevole con consistenti limitazioni per le quali ogni trasformazione d'uso del suolo è vincolata a specifiche indagini di carattere geotecnico per la valutazione delle caratteristiche litotecniche dei terreni di riempimento ed alla stabilità a lungo termine dei fronti di cava, di compatibilità ambientale e di salvaguardia dell'acquifero libero.

Tipo di intervento ammissibile: in queste aree sono ammessi interventi edificatori di qualsiasi tipologia, oltre alle opere infrastrutturali, ma condizionati alla necessità di messa in sicurezza dei siti e loro riqualificazione ambientale.

Indagini di approfondimento necessarie: le particolari condizioni di tali aree richiedono necessariamente l'effettuazione di studi per il recupero morfologico e di ripristino ambientale

(SRM), indagini di stabilità dei fronti di scavo (SV), indagini geognostiche di approfondimento per la verifica litotecnica dei terreni mediante rilievo geologico di dettaglio e prove geotecniche per la determinazione della capacità portante (prove penetrometriche) (IGT), da effettuare preventivamente alla progettazione esecutiva di qualunque opera sul territorio.

Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nel paragrafo 10.1) anche al fine di consentire la corretta progettazione strutturale e degli idonei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche.

Interventi da prevedere in fase progettuale: a fronte di qualsiasi azione sono da prevedere contestualmente interventi di recupero morfologico e paesistico ambientale delle aree interessate (IRM), interventi di difesa del suolo (DS) ed opere di regimazione idraulica (RE) per lo smaltimento delle acque superficiali e a salvaguardia della falda idrica sotterranea.

Norme sismiche da adottare per la progettazione: nelle aree PSL, per gli edifici strategici e rilevanti (elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03), la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del d.m. 14 gennaio 2008 “*Nuove Norme tecniche per le costruzioni*” definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di 3° livello - metodologie di cui all'allegato 5 della d.g.r. n. 8/1566/05.

CLASSE 3d – Alloformazione di Cantù

In termini di fattibilità geologica, la classificazione in classe 3d dell'area Vca è determinata dal delicato assetto idrogeologico della stessa, dalle caratteristiche di rilevanza paesistico-ambientale dei luoghi (zone C1 a prevalente interesse faunistico inserite nel limite del Parco Naturale della Valle Ticino), nonché dalla presenza adiacente di aree classificate in classe 4 (piana alluvionale del fiume Ticino).

Principali caratteristiche: Area ad acclività da media a debole costituente il terrazzo intermedio, litologicamente costituita da ghiaie sabbiose passanti a sabbie limose, poco alterate. Area interposta tra canali idrografici artificiali siti a differenti quote topografiche (Naviglio Grande, Canale Industriale).

Problematiche generali: Possibile presenza di terreni sciolti con discrete/scadenti caratteristiche geotecniche entro 1.5 m di profondità. Vulnerabilità dell'acquifero di grado estremamente elevato.

Miglioramento delle caratteristiche portanti a maggiore profondità.

Parere sulla edificabilità: Favorevole con consistenti limitazioni legate all'assetto idrogeologico dell'area, alle caratteristiche portanti del terreno, alla salvaguardia dell'acquifero libero e alle rilevanze paesistico-ambientali.

Tipo di intervento ammissibile: in quest'area sono ammesse opere edificatorie nel rispetto della normativa del PTCP del Parco Lombardo della Valle del Ticino.

Indagini di approfondimento necessarie: si rendono necessarie valutazioni di compatibilità ambientale ed idrogeologica (VCA), verifiche litotecniche dei terreni mediante rilevamento geologico di dettaglio e l'esecuzione di prove geotecniche per la determinazione della capacità portante e la stabilità dei fronti di scavo (IGT - SV). Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nel paragrafo 10.1) anche al fine di consentire la corretta progettazione strutturale e degli idonei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche.

Interventi da prevedere in fase progettuale: quale norma generale a salvaguardia della falda idrica sotterranea è necessario che per ogni nuovo insediamento sia civile che industriale, già in fase progettuale, sia previsto ed effettivamente realizzabile il collettamento degli scarichi idrici in fognatura (CO). Sono da prevedere interventi di regimazione idraulica (RE) per lo smaltimento delle acque superficiali e sotterranee.

Norme sismiche da adottare per la progettazione: la progettazione degli interventi dovrà essere condotta definendo le azioni sismiche di progetto in accordo al d.m. 14 gennaio 2008 “*Nuove Norme tecniche per le costruzioni*”. Per gli edifici strategici e rilevanti di cui al d.d.u.o. n. 19904/03 ricadenti nelle aree PSL di questa classe, la progettazione dovrà essere condotta definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di 3° livello.

CLASSE 3e – fiume Ticino (fascia B – terrazzo intermedio)

Principali caratteristiche: piana alluvionale del F. Ticino estesa tra la fascia fluviale B del PAI e il terrazzo fluvioglaciale, interessata da reticolo idrografico principale e comprendente i territori in fascia C (laddove la fascia C non è coincidente con la fascia B).

Problematiche generali: Area potenzialmente a rischio di esondazione/allagamento e presenza di fascia di rispetto fluviale necessaria a consentire l’accessibilità al corso d’acqua ai fini della sua manutenzione, fruizione e riqualificazione ambientale.

Parere sulla edificabilità: Favorevole con consistenti limitazioni legate al rischio idraulico e alla presenza di fasce di rispetto dei corsi d’acqua.

Tipo di intervento ammissibile: è vietata qualsiasi nuova opera edificatoria, ad eccezione di eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico solo se non altrimenti localizzabili, corredati da uno studio di compatibilità degli interventi con la situazione di rischio idraulico (cfr. indagini preventive necessarie). Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di demolizione con ricostruzione senza aumento di volumetria e superficie, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia come definiti dall’art. 27.1 della L.R. n. 12/2005 (senza aumento di volumetria e superficie).

Gli interventi ammessi devono inoltre essere coerenti con quanto previsto dalla normativa di polizia idraulica per gli ambiti ricadenti in fascia di rispetto fluviale (R.D. 523/1904, R.D. 368/1904, D.G.R. 7/7868/02 e s.m.i.).

Indagini di approfondimento necessarie: si dovranno eseguire indagini geologiche e geotecniche commisurate con l’entità dell’intervento (IGT) e, nel caso di apertura di scavi, la valutazione della stabilità dei fronti di scavo (SV). Dovranno essere effettuati studi di compatibilità idraulica locale (SCI) finalizzati a:

- puntuale valutazione del rischio di esondazione del F. Ticino ai sensi dell’All. 4 della D.G.R. 8/1566/05 e s.m.i. (nei territori in fascia C);
- qualora vi siano apporti derivanti dalle opere edificatorie in progetto sulle acque superficiali dovrà essere redatta apposita relazione a dimostrazione della sostenibilità dell’apporto idrico del nuovo scarico. Tali studi dovranno pertanto coadiuvare la progettazione per la corretta gestione delle acque sotto il profilo quantitativo.

Interventi da prevedere in fase progettuale: sono comunque da prevedere interventi di difesa del suolo (DS) ed opere di regimazione idraulica (RE). Per gli insediamenti esistenti è necessario adottare misure di salvaguardia della falda con il contenimento degli scarichi in suolo e/o nel fiume (CO).

Norme sismiche da adottare per la progettazione: nelle aree PSL, per gli edifici strategici e rilevanti (elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03), la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del d.m. 14 gennaio 2008 “*Nuove Norme tecniche per le costruzioni*” definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di 3° livello - metodologie di cui all’allegato 5 della d.g.r. n. 8/1566/05

CLASSE 3f – tutela idrogeologica

Principali caratteristiche: zona di tutela idrogeologica di aree di interesse a fini acquedottistici.

Problematiche generali: tutela idrogeologica delle aree di potenziale alimentazione.

Parere sulla edificabilità: favorevole con consistenti limitazioni legate al rischio idraulico e alla salvaguardia della risorsa idrica.

Tipo di intervento ammissibile: zona sottoposta a limitazioni d'uso previste dall'art.94 del D.lgs 152/06 e dalla d.g.r. 10 aprile 2003 n. 7712693 a salvaguardia dell'acquifero.

Norme sismiche da adottare per la progettazione: la progettazione degli interventi ammessi, dovrà essere condotta definendo le azioni sismiche di progetto in accordo al d.m. 14 gennaio 2008 "Nuove Norme Tecniche per le costruzioni"

CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA 2 - FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI

CLASSE 2a – Unità di Mornago

Principali caratteristiche: Aree pianeggianti costituenti il terrazzo superiore, litologicamente costituite da ghiaie sabbiose e sabbioso-limose da debolmente a mediamente alterate.

Problematiche generali: Area con possibile presenza di terreni coesivi con scadenti caratteristiche geotecniche fino a 2-3 m di profondità. Miglioramento della capacità portante a maggiore profondità.

Parere sulla edificabilità: Favorevole con moderate limitazioni legate alle caratteristiche portanti dei terreni e alla salvaguardia dell'acquifero libero.

Tipo di intervento ammissibile: sono ammesse tutte le categorie di opere edificatorie ed infrastrutturali previa verifica come di seguito descritto. Per le opere esistenti sono ammessi gli interventi di restauro, manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione (così come definiti dall'art. 27.1 della L.R. n. 12/2005 "*Legge per il governo del territorio*"), nel rispetto delle normative vigenti.

Indagini di approfondimento necessarie: si rende necessaria la verifica idrogeologica e litotecnica dei terreni mediante rilevamento geologico di dettaglio e l'esecuzione di prove geotecniche per la determinazione della capacità portante, da effettuare preventivamente alla progettazione esecutiva per tutte le opere edificatorie (IGT), ed in particolare dovrà essere valutata la stabilità dei versanti di scavo (SV) nel caso di opere di tipo 3, 4, 5 e 6 al fine di prevedere le opportune opere di protezione degli scavi durante i lavori di cantiere. Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nel paragrafo 10.1) anche al fine di consentire la corretta progettazione strutturale e degli idonei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche.

La modifica di destinazione d'uso di aree esistenti inserite nelle Zone B7 e B8 e nei P.I.I. "produttive" necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.lgs 152/06 "*Norme in materia ambientale*" (Piano di Caratterizzazione Ambientale/PCA con analisi di rischio, Progetto Operativo degli interventi di Bonifica/POB).

Interventi da prevedere in fase progettuale: per ogni tipo di opera gli interventi da prevedere saranno rivolti alla regimazione idraulica e alla predisposizione di accorgimenti per lo smaltimento delle acque meteoriche (RE) e quelle di primo sottosuolo. Quale norma generale a salvaguardia della falda idrica sotterranea è necessario inoltre che per ogni nuovo intervento edificatorio, già in fase progettuale, sia previsto ed effettivamente realizzabile il collettamento degli scarichi idrici in fognatura (CO).

Per gli ambiti produttivi soggetti a cambio di destinazione d'uso, dovranno essere previsti interventi di bonifica (POB) qualora venga accertato uno stato di contaminazione del suolo e delle acque ai sensi del D Lgs 152/06.

Norme sismiche da adottare per la progettazione: la progettazione degli interventi dovrà essere condotta definendo le azioni sismiche di progetto in accordo al d.m. 14 gennaio 2008 “*Nuove Norme tecniche per le costruzioni*”.

CLASSE 2b – Unità di Sumirago

Principali caratteristiche: Aree pianeggianti costituenti il terrazzo superiore, litologicamente costituite da ghiaie sabbioso-limose da debolmente a mediamente alterate.

Problematiche generali: Aree con possibile presenza di terreni coesivi, con scadenti caratteristiche geotecniche fino a 3-5 m. Miglioramento delle caratteristiche portanti a maggiore profondità. Drenaggio delle acque discreto in superficie e in profondità.

Parere sulla edificabilità: Favorevole con modeste limitazioni legate alle caratteristiche portanti del terreno e alla salvaguardia dell’acquifero libero.

Opera edificatoria ammissibili: Sono ammesse tutte le categorie di opere edificatorie ed infrastrutturali previa verifica come di seguito descritto. Per le opere esistenti sono ammessi gli interventi di restauro, manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione (così come definiti dall’art. 27.1 della L.R. n. 12/2005 “*Legge per il governo del territorio*”), nel rispetto delle normative vigenti.

Indagini di approfondimento necessarie: si rende necessaria la verifica idrogeologica e litotecnica dei terreni mediante rilevamento geologico di dettaglio e l’esecuzione di prove geotecniche per la determinazione della capacità portante, da effettuare preventivamente alla progettazione esecutiva per tutte le opere edificatorie (IGT), ed in particolare dovrà essere valutata la stabilità dei versanti di scavo (SV) nel caso di opere di tipo 3, 4, 5 e 6 al fine di prevedere le opportune opere di protezione degli scavi durante i lavori di cantiere. Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nel paragrafo 10.1) anche al fine di consentire la corretta progettazione strutturale e degli idonei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche.

La modifica di destinazione d’uso di aree esistenti inserite nelle Zone B7 e B8 e nei P.I.I. “produttive” necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d’Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.lgs 152/06 “*Norme in materia ambientale*” (Piano di Caratterizzazione Ambientale/PCA con analisi di rischio, Progetto Operativo degli interventi di Bonifica/POB).

Interventi da prevedere in fase progettuale: per ogni tipo di opera gli interventi da prevedere saranno rivolti alla regimazione idraulica e alla predisposizione di accorgimenti per lo smaltimento delle acque meteoriche (RE) e quelle di primo sottosuolo. Quale norma generale a salvaguardia della falda idrica sotterranea è necessario inoltre che per ogni nuovo intervento edificatorio, già in fase progettuale, sia previsto ed effettivamente realizzabile il collettamento degli scarichi idrici in fognatura (CO).

Per gli ambiti produttivi soggetti a cambio di destinazione d’uso, dovranno essere previsti interventi di bonifica (POB) qualora venga accertato uno stato di contaminazione del suolo e delle acque ai sensi del D.lgs 152/06.

Norme sismiche da adottare per la progettazione: la progettazione degli interventi dovrà essere condotta definendo le azioni sismiche di progetto in accordo al d.m. 14 gennaio 2008 “*Nuove Norme tecniche per le costruzioni*”.

CLASSE 2c – versanti

Il mantenimento in classe di fattibilità 2c “con modeste limitazioni” dell’area Vm è determinato dalla sostanziale assenza di controindicazioni all’edificabilità. Eventuali problematiche connesse alla presenza di copertura detritico-colluviale potenzialmente

coinvolgibile in fenomeni gravitativi di entità comunque limitata, dovranno essere verificate in fase progettuale tramite le indagini di approfondimento (IGT – SV necessarie per tutte le tipologie di opere) prescritte dalla normativa geologica di questa classe.

Principali caratteristiche: Aree di versante ad acclività da debole a media, litologicamente costituite in superficie da depositi colluviali limoso-sabbiosi ed argillosi.

Problematiche generali: Area con presenza di terreni fini superficiali, con caratteristiche geotecniche discrete/scadenti.

Miglioramento delle caratteristiche portanti a maggiore profondità.

Parere sulla edificabilità: Favorevole con modeste limitazioni legate alle caratteristiche portanti del terreno e alla verifica delle condizioni di stabilità locale.

Tipo di intervento ammissibile: Sono ammesse tutte le categorie di opere edificatorie ed infrastrutturali previa verifica come di seguito descritto. Per le opere esistenti sono ammessi gli interventi di restauro, manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione (così come definiti dall'art. 27.1 della L.R. n. 12/2005 “*Legge per il governo del territorio*”), nel rispetto delle normative vigenti.

Indagini di approfondimento necessarie: si rendono necessarie indagini geologico-tecniche (IGT) per ogni tipo di intervento edificatorio, da effettuare preventivamente alla progettazione esecutiva. Tali indagini dovranno permettere la valutazione della stabilità del versante (SV) connesso al terreno in esame, anche in relazione alla collocazione dell'opera.

Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nel paragrafo 10.1) anche al fine di consentire la corretta progettazione strutturale e degli idonei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche.

La modifica di destinazione d'uso di aree esistenti inserite nelle Zone B7 e B8 e nei P.I.I. “produttive” necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.lgs 152/06 “*Norme in materia ambientale*” (Piano di Caratterizzazione Ambientale/PCA con analisi di rischio, Progetto Operativo degli interventi di Bonifica/POB).

Interventi da prevedere in fase progettuale: quale norma generale a salvaguardia della falda idrica sotterranea è necessario che per ogni nuovo insediamento sia civile che industriale, già in fase progettuale, sia previsto ed effettivamente realizzabile il collettamento degli scarichi idrici in fognatura (CO). Sono da prevedere interventi di regimazione idraulica (RE) per lo smaltimento delle acque superficiali e sotterranee.

Per gli ambiti produttivi soggetti a cambio di destinazione d'uso, dovranno essere previsti interventi di bonifica (POB) qualora venga accertato uno stato di contaminazione del suolo e delle acque ai sensi del D.lgs 152/06.

Norme sismiche da adottare per la progettazione: nelle aree PSL, per gli edifici strategici e rilevanti (elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03), la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del d.m. 14 gennaio 2008 “*Nuove Norme tecniche per le costruzioni*” definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di 3° livello - metodologie di cui all'allegato 5 della d.g.r. n. 8/1566/05.

ARTICOLO 16.4 – AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE

Zona di Tutela Assoluta

Area da adibirsi esclusivamente alle opere di presa e a costruzioni di servizio, sottoposta alle limitazioni d'uso previste dall'art. 94 del D.lgs. 3 aprile 2006 n. 152 “*Norme in materia*”

ambientale” e s.m.i., a salvaguardia delle opere di captazione (tutela idrogeologica della captazione da rischi di contaminazione accidentale).

Comma 3 la zona di tutela assoluta è costituita dall’area immediatamente circostante le captazioni; deve avere un’estensione di almeno 10 m di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.

Zona di Rispetto

Zona di rispetto delle attuali fonti di approvvigionamento idrico a scopo potabile definita con criterio geometrico (200 m), sottoposta a limitazioni d’uso previste dall’art. 94 del D.lgs. 152/06 e dalla d.g.r. n. 7/12693 del 10 aprile 2003 a salvaguardia delle opere di captazione (tutela idrogeologica delle aree di potenziale alimentazione).

In particolare nella zona di rispetto sono vietati l’insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività (*comma 4*):

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l’impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 Kg/ettaro di azoto presente negli affluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E’ comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Comma 5. Per gli insediamenti o le attività di cui al comma 4, preesistenti, ove possibile, e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

La Delibera di **G.R. 10 aprile 2003 n. 7/12693**, formula criteri ed indirizzi in merito:

- alla realizzazione di strutture e all’esecuzione di attività ex novo nelle zone di rispetto dei pozzi esistenti;
- all’ubicazione di nuovi pozzi destinati all’approvvigionamento potabile.

In particolare, in riferimento alla pianificazione comunale, l’All.1, punto 3 di cui alla delibera regionale sopraccitata, fornisce le direttive per la disciplina delle seguenti attività all’interno delle zone di rispetto:

- realizzazione di fognature;
- realizzazione di opere e infrastrutture di edilizia residenziale e relativa urbanizzazione;
- realizzazione di infrastrutture viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- pratiche agricole.

In particolare per quanto riguarda la realizzazione di fognature (punto 3.1) la delibera cita le seguenti disposizioni:

- i nuovi tratti di fognatura da situare nelle zone di rispetto devono:
 - costituire un sistema a tenuta bidirezionale, cioè dall'interno verso l'esterno e viceversa, e recapitare esternamente all'area medesima;
 - essere realizzati evitando, ove possibile, la presenza di manufatti che possano costituire elemento di discontinuità, quali i sifoni e opere di sollevamento.

...(omissis)

- nella zona di rispetto di una captazione da acquifero non protetto:
 - non è consentita la realizzazione di fosse settiche, pozzi perdenti, bacini di accumulo di liquami e impianti di depurazione;
 - è in generale opportuno evitare la dispersione di acque meteoriche, anche provenienti da tetti, nel sottosuolo e la realizzazione di vasche di laminazione e di prima pioggia.
- per tutte le fognature nuove (principali, secondarie, allacciamenti) insediate nella zona di rispetto sono richieste le verifiche di collaudo.

Nelle zone di rispetto:

- per la progettazione e la costruzione degli edifici e delle infrastrutture di pertinenza non possono essere eseguiti sondaggi e indagini di sottosuolo che comportino la creazione di vie preferenziali di possibile inquinamento della falda;
- le nuove edificazioni possono prevedere volumi interrati che non dovranno interferire con la falda captata, ...(omissis).

In tali zone non è inoltre consentito:

- la realizzazione, a servizio delle nuove abitazioni, di depositi di materiali pericolosi non gassosi, anche in serbatoi di piccolo volume a tenuta, sia sul suolo sia nel sottosuolo;
- l'insediamento di condotte per il trasporto di sostanze pericolose non gassose;
- l'utilizzo di diserbanti e fertilizzanti all'interno di parchi e giardini, ...(omissis).

Nelle zone di rispetto è consentito l'insediamento di nuove infrastrutture viarie e ferroviarie, fermo restando che:

- le infrastrutture viarie a elevata densità di traffico (autostrade, strade statali, provinciali, urbane a forte transito) devono essere progettate e realizzate in modo da garantire condizioni di sicurezza dallo sversamento ed infiltrazione di sostanze pericolose in falda, ...(omissis);
- lungo tali infrastrutture non possono essere previsti piazzali per la sosta, per il lavaggio di mezzi di trasporto o per il deposito, sia sul suolo sia nel sottosuolo, di sostanze pericolose non gassose;
- lungo gli assi ferroviari non possono essere realizzati binari morti adibiti alla sosta di convogli che trasportano sostanze pericolose.

Nei tratti viari o ferroviari che attraversano la zona di rispetto è vietato il deposito e lo spandimento di sostanze pericolose, quali fondenti stradali, prodotti antiparassitari ed erbicidi, a meno di non utilizzare sostanze che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

Per le opere viarie o ferroviarie da realizzare in sottosuolo deve essere garantita la perfetta impermeabilizzazione delle strutture di rivestimento e le stesse non dovranno interferire con l'acquifero captato, ...(omissis).

Nelle zone di rispetto è inoltre vietato lo spandimento di liquami e la stabulazione, l'utilizzo di fertilizzanti di sintesi e di fanghi di origine urbana o industriale.

L'attuazione degli interventi o delle attività di cui all'Art. 94 comma 4 del D.Lgs. 152/06 e di cui al punto 3 – All. 1 della d.g.r. 7/12693/2003 entro le zone di rispetto è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ridelimitazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da d.g.r. 6/15137/1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità della risorsa idrica e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

ARTICOLO 16.5 – PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO DEL BACINO DEL FIUME PO (PAI)

- Il comune di Castano Primo ha recepito nel proprio strumento urbanistico la perimetrazione delle Fasce A, B e C individuate dal PAI (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Po, redatto dall'Autorità di bacino del F. Po ai sensi della legge 18 maggio 1989 n. 183, art. 17 comma 6-ter, approvato con d.p.c.m. del 24 maggio 2001 e pubblicato su G.U. n. 183 del 8 agosto 2001) per il fiume Ticino ed il torrente Arno, attraverso la redazione del documento “*Indagini geologico tecniche di supporto alla pianificazione comunale ai sensi della l.r. 41/97 e della d.g.r. 7/6645/01*” - febbraio 2004.
- Per i tratti di fiume Ticino e torrente Arno ricadenti nel territorio comunale di Castano Primo, le fasce fluviali A, B, B di progetto e C sono state individuate in Tav. 6. Laddove vi è coincidenza tra la Fascia A e la Fascia B, il graficismo riportato in tavola corrisponde al limite di Fascia B.
- Per ognuna delle fasce sono definite specifiche norme di uso del suolo e specifici divieti, così come indicato nell'elaborato 7 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico approvato con d.p.c.m. del 24 maggio 2001 e s.m.i..
- Per le aree ricadenti all'interno delle fasce fluviali valgono le limitazioni dei seguenti articoli delle NTA del PAI:
 - Art. 1. Finalità e contenuti
 - Art. 29. Fascia di deflusso della piena (Fascia A)
 - Art. 30. Fascia di esondazione (Fascia B)
 - Art. 31. Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C)
 - Art. 32. Demanio fluviale e pertinenze idrauliche e demaniali
 - Art. 38. Interventi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico
 - Art. 38bis. Impianti di trattamento delle acque reflue, di gestione dei rifiuti e di approvvigionamento idropotabile
 - Art. 39. Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica
 - Art. 41. Compatibilità delle attività estrattive
- Nei territori compresi nella Fascia C, ai sensi dell'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI, il Comune regola le attività consentite, i limiti e i divieti.

ARTICOLO 16.6 - GESTIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI, SOTTERRANEE E DI SCARICO

La gestione delle acque superficiali e sotterranee dovrà avere i seguenti obiettivi:

- 1) la mitigazione del rischio idraulico (allagamento) ad opera delle acque superficiali incanalate, secondo i più recenti principi dell’Autorità di Bacino del fiume Po, del PTUA e del PTCP (art. 26) di “ridurre” le portate con interventi di laminazione diffusi e di modesta entità (vasche volano);
- 2) la riduzione degli apporti di acque meteoriche provenienti dalle superfici già impermeabilizzate o di futura impermeabilizzazione, con differenziazione dei recapiti finali a seconda dello stato qualitativo delle acque, favorendo, ove consentito dalla normativa vigente e dalle condizioni idrogeologiche, lo smaltimento nel sottosuolo.
- 3) la salvaguardia dell’acquifero, a protezione dei pozzi di approvvigionamento idrico potabile e la pianificazione dell’uso delle acque.

La pianificazione dell’uso delle acque potrà avvenire:

- differenziando l’utilizzo delle risorse in funzione della valenza ai fini idropotabili e della potenzialità idrica;
- limitando al fabbisogno potabile in senso stretto l’utilizzo di fonti di pregio;
- prevedendo l’utilizzo di fonti distinte ed alternative al pubblico acquedotto (es. pozzi autonomi di falda ad uso irriguo, igienico-sanitario, industriale e antincendio, recupero e riutilizzo di acque meteoriche).

ARTICOLO 16.7 - POLIZIA IDRAULICA AI SENSI DELLA D.G.R. 25 GENNAIO 2002 N. 7/7868 E S.M.I.

Le attività di “polizia idraulica” riguardano il controllo degli interventi di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici, allo scopo di salvaguardare le aree di espansione e di divagazione dei corsi d’acqua e mantenere l’accessibilità al corso stesso.

I riferimenti normativi fondamentali per la determinazione delle attività vietate o soggette ad autorizzazione sono:

- d.g.r. 25 gennaio 2002 n. 7/7868, modificata ed integrata dalla d.g.r. 1 agosto 2003 n. 13950 e dalla d.g.r. 31 ottobre 2007 n. 8/5774;
- R.D. n. 523 del 25/07/1904 - *Testo unico sulle opere idrauliche*;
- R.D. n. 368 del 8/5/1904 – *“Regolamento per la esecuzione del T.U. della L. 22 marzo 1900, n. 195, e della L. 7 luglio 1902, n. 333, sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi”*;
- N.d.A. del PAI, approvate con D.P.C.M. 24/05/2001;
- D.lgs. 152/2006 e s.m.i..

A livello comunale, nello studio “Individuazione del reticolo idrografico principale e minore – d.g.r. 25 gennaio 2002 n. 7/7868, modificata dalla d.g.r. 1 agosto 2003 n. 7/13950 Criteri per l’esercizio dell’attività di polizia idraulica – l.r. 16 giugno 2003 n. 7 Norme in materia di bonifica e irrigazione”, redatto dallo Scrivente nel mese di maggio 2004, aggiornato nell’ottobre 2004 e novembre 2007 e oggetto, in data 2/7/2009 di parere favorevole espresso dalla Regione Lombardia – Unità Operativa Opere Pubbliche e Welfare Abitativo è contenuta una proposta, di seguito riportata, di regolamento comunale, mirato alla definizione delle

attività vietate e consentite in relazione alle problematiche specifiche dei corsi d'acqua insistenti sul territorio comunale.

Attività vietate nella fascia di rispetto

- nuove edificazioni fuori terra che costituiscano ostacolo al libero deflusso delle acque;
- tombinatura dei corsi d'acqua;
- esecuzione di scavi e movimenti di terreno ad una distanza inferiore ai 4 m dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine, fatti salvi gli interventi espressamente autorizzati con finalità di miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua;
- effettuazione di riporti se non finalizzati al mantenimento / miglioramento del regime idrico locale;
- deposito anche temporaneo di materiale di qualsiasi genere, compresi i residui vegetali, purché non funzionali agli interventi di manutenzione e di sistemazione idraulica dell'alveo;
- realizzazione di strutture trasversali (recinzioni continue quali pannelli prefabbricati in calcestruzzo o altro materiale, reti, muretti di contenimento, ecc.) che possano ridurre / ostacolare il deflusso delle acque;
- realizzazione di pozzi disperdenti, serbatoi sopraterre ed interrati di carburanti e/o di olio o gas da riscaldamento;
- realizzazione di strutture interrate (box, cantine, ecc.) in quanto a rischio di allagamento, salvo gli interventi espressamente autorizzati aventi finalità di miglioramento complessivo dell'assetto idraulico;
- nuovi impianti di smaltimento, recupero e raccolta di rifiuti di qualsiasi tipo;
- solo per la fascia R1: nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti, fatto salvo l'adeguamento degli stessi alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali;
- coltivazioni erbacee non permanenti ed arboree per un'ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda o piede esterno dell'argine per i corsi d'acqua principali, di almeno 2 m dal ciglio di sponda dei canali non arginati o dal piede esterno degli argini per i canali costituenti reticolo idrografico minore, al fine di assicurare il mantenimento o ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo, con funzione di stabilizzazione e riduzione della velocità della corrente;
- sradicamento o bruciatura di ceppi di alberi con funzione di stabilizzazione delle sponde;
- qualunque opera, atto o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso a cui sono destinati gli argini e loro accessori e manufatti attinenti;
- pascolo e stazionamento del bestiame sugli argini e loro dipendenze;
- realizzazione di nuove linee tecnologiche longitudinali entro gli alvei fluviali o in aree interessabili dall'evoluzione geodinamica dello stesso.

Attività consentite nella fascia di rispetto

Sono **consentite** le attività di seguito elencate, **previa autorizzazione** dell'Autorità Idraulica competente per le attività di polizia idraulica. Qualora l'intervento soggetto ad autorizzazione comporti l'occupazione di aree demaniali, è necessario anche il rilascio di **concessione di occupazione di area demaniale**.

La fascia di protezione a fini idraulici per le aree di esondazione R2 è soggetta alle norme di polizia idraulica, ma non all'applicazione dei canoni. Tale fascia è stata introdotta lungo il fiume Ticino e il torrente Arno per consentire il mantenimento di aree adibite alla laminazione naturale del corso d'acqua in zone naturalmente inondabili, evitando qualsiasi intervento di

trasformazione del naturale assetto geomorfologico ed idrografico e favorendo gli interventi di sistemazione idraulica finalizzati alla laminazione delle piene e ad evitare la concentrazione dei flussi idrici da smaltire.

- Realizzazione di difese radenti, senza restringimento della sezione d'alveo e deviazioni della corrente, caratterizzate da pendenze e modalità costruttive tali da permettere l'accesso al corso d'acqua;
- ripristino di protezioni spondali e/o di difesa in alveo deteriorate, nel rispetto di quanto indicato al punto precedente;
- interventi di manutenzione dell'alveo intesi come rimozione di tutto ciò che ostacola il regolare deflusso delle acque: rimozione dei rifiuti solidi o di materiale non naturale e delle ramaglie trasportate dalla corrente;
- interventi di ripristino della capacità idraulica nei tratti canalizzati ed in corrispondenza delle opere di attraversamento: taglio di vegetazione arbustiva ed arborea, pulizia dell'alveo a seguito dell'accumulo di materiale solido che ostacola il regolare deflusso, protezione delle fondazioni delle pile dai fenomeni di scalzamento;
- pulizia dei tratti tombinati con eliminazione del materiale solido e vegetale ostacolante o paralizzante il regolare deflusso delle acque;
- interventi di manutenzione delle sponde, dei versanti direttamente correlati agli alvei e delle opere di consolidamento per il mantenimento delle condizioni di stabilità e di protezione del suolo da fenomeni di erosione accelerata, anche tramite interventi di ingegneria naturalistica;
- taglio di vegetazione arbustiva ed arborea a rischio di sradicamento;
- mantenimento / manutenzione delle sponde/argini mediante taglio delle ramaglie per l'alleggerimento della copertura al fine di evitare l'ostruzione dell'alveo per crollo e di consentire la formazione di vegetazione spontanea;
- realizzazione di opere di sostegno a carattere locale e di modeste dimensioni;
- cambi colturali che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 10 m dal ciglio di sponda o piede esterno dell'argine per i corsi d'acqua principali, di almeno 2 m dal ciglio di sponda dei canali non arginati o dal piede esterno degli argini per i canali costituenti reticolo idrografico minore;
- interventi di manutenzione delle sponde, ripristino di protezioni spondali deteriorate e di manufatti accessori (bocche di derivazione, paratoie mobili), al fine del mantenimento della funzionalità idraulica;
- interventi di rinaturazione intesi come ripristino e ampliamento delle aree a vegetazione spontanea autoctona;
- realizzazione di interventi di viabilità e di sistemazione a verde, con formazione di percorsi pedonali e ciclabili attrezzati, comunque in modo tale da non interferire con le periodiche operazioni di manutenzione e pulizia dei corsi d'acqua;
- recinzioni discontinue, quali palizzate in legno o altro materiale, senza muratura al piede, con modalità tali da garantire l'accessibilità al corso d'acqua e da non rappresentare un ostacolo al libero deflusso delle acque e comunque ad una distanza non inferiore ai 4 m dal ciglio di sponda;
- realizzazione di nuovi attraversamenti infrastrutturali (ponti, ponti-canali, passerelle, acquedotto, fognatura, gasdotti e altri servizi tecnologici a rete) che non comportino ostacolo al naturale deflusso delle acque e comunque corredati, nel caso di luce superiore a 6 m, da uno studio di compatibilità idraulica con tempi di ritorno di almeno 100 anni e franco minimo di 1 m, secondo la direttiva dell'Autorità di Bacino del F. Po "Criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche ed interesse

pubblico all'interno delle fasce A e B", paragrafi 3 e 4 (approvata con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2 dell'11 maggio 1999 e s.m.i.). In situazioni di non criticità, per manufatti di piccola luce, le opere di attraversamento potranno essere dimensionate facendo riferimento a tempi di ritorno minori;

- realizzazione di opere interrato nel subalveo, poste a quote compatibili con l'evoluzione prevista del fondo alveo e adeguatamente difesi dalla possibilità di danneggiamento per erosione da parte del corso d'acqua;
- opere per lo scarico in alveo, realizzate nel rispetto della vigente normativa, previa verifica, da parte del richiedente l'autorizzazione, della capacità del corpo idrico a smaltire le portate scaricate;
- manufatti di derivazione di acque superficiali;
- interventi di demolizione senza ricostruzione;
- solo su edifici aventi regolare autorizzazione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici senza aumento di volumetria, così come definiti alle lettere a), b) e c) comma 1 dell'art. 27 della l.r. 12/05;
- interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo¹.

ARTICOLO 16.8 – TUTELA DELLA QUALITÀ DEI SUOLI

Indipendentemente dalla classe di fattibilità di appartenenza, stante il grado di vulnerabilità, potranno essere proposti e predisposti o richiesti sistemi di controllo ambientale per gli insediamenti con scarichi industriali, stoccaggio temporaneo di rifiuti pericolosi e/o materie prime che possono dar luogo a rifiuti pericolosi al termine del ciclo produttivo.

In relazione alla tipologia dell'insediamento produttivo, i sistemi di controllo ambientale potranno essere costituiti da:

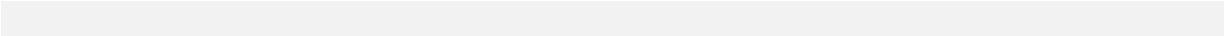
- realizzazione di piezometri per il controllo idrochimico della falda, da posizionarsi a monte ed a valle dell'insediamento (almeno 2 piezometri);
- esecuzione di indagini negli strati superficiali del terreno insaturo dell'insediamento, per l'individuazione di eventuali contaminazioni in atto, la cui tipologia è strettamente condizionata dal tipo di prodotto utilizzato (ad esempio campioni di terreno per le sostanze scarsamente volatili (es. metalli pesanti) e indagini "Soil Gas Survey" con analisi dei gas interstiziali per quelle volatili (es. solventi clorurati, aromatici, idrocarburi etc.).

Tali sistemi e indagini di controllo ambientale saranno da attivare nel caso in cui nuovi insediamenti, ristrutturazioni, ridestinzioni abbiano rilevanti interazioni con la qualità del suolo, del sottosuolo e delle risorse idriche, e potranno essere richiesti dall'Amministrazione Comunale ai fini del rilascio di concessioni edilizie e/o rilascio di nulla osta esercizio attività, ad esempio nei seguenti casi:

- nuovi insediamenti produttivi potenzialmente a rischio di inquinamento;
- subentro di nuove attività in aree già precedentemente interessate da insediamenti potenzialmente a rischio di inquinamento per le quali vi siano ragionevoli dubbi di una potenziale contaminazione dei terreni;
- ristrutturazioni o adeguamenti di impianti e strutture la cui natura abbia relazione diretta o indiretta con il sottosuolo e le acque, quali ad esempio rifacimenti di reti fognarie interne,

¹ insieme delle sistemazioni e trasformazioni di edifici o insediamenti che comportino la sosta o la permanenza di persone, utenti o addetti in siti ove attualmente non sia prevista, determinando un aumento del grado di rischio per la pubblica e privata incolumità.

sistemi di raccolta e smaltimento acque di prima pioggia, impermeabilizzazioni e pavimentazioni, asfaltatura piazzali, rimozione o installazione di serbatoi interrati di combustibili ecc..



Art. 17 ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Estratto del Regolamento di attuazione del Piano Comunale di Zonizzazione Acustica:

CAPO IV – Prevenzione dell'inquinamento acustico

Per quanto riguarda la cartografia di riferimento si rinvia allo specifico studio allegato al P.G.T..

Valutazione di impatto acustico

Sono tenuti a presentare al Comune la documentazione di previsione di impatto acustico con le modalità indicate dalla D.G.R. 7/8313 del 08.03.2002 i seguenti soggetti:

1. titolari dei progetti per la realizzazione, la modifica e il potenziamento delle opere elencate dall' art. 8, comma 2 della L. 447/95 e di seguito riportate:
 - opere sottoposte a valutazione di impatto ambientale ai sensi dell'art. 6 della L. 349/1986; - aeroporti, aviosuperfici, eliporti;
 - strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), secondo la classificazione di cui al D.lgs. n.285/1 992 e successive modificazioni;
 - discoteche;
 - circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi; - impianti sportivi e ricreativi;
 - ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia.
2. i richiedenti il rilascio
 - di Permessi di Costruire e/o DIA e similari relativi a nuovi impianti ed infrastrutture adibite ad attività produttive, sportive e ricreative ed a postazioni di servizi commerciali polifunzionali; - di altri provvedimenti comunali di abilitazione all'utilizzazione degli immobili e delle infrastrutture di cui sopra;
 - di qualunque altro permesso od autorizzazione finalizzata all'esercizio di attività produttive; Sono fatte salve in quanto applicabili ai singoli progetti delle opere in questione, le disposizioni delle leggi regionali in vigore.

Laddove, in luogo della domanda di rilascio dei provvedimenti di autorizzazione, di cui al comma precedente, sia prevista denuncia di inizio di attività , od altro atto equivalente, la documentazione prescritta dal comma 1 deve essere prodotta dal soggetto interessato unitamente alla denuncia stessa, od al diverso atto equivalente.

La documentazione di impatto acustico prescritta ai sensi dei commi precedenti, qualora i livelli di rumore previsti superino i valori di emissione definiti dal D.P.C.M. 14 novembre 1997, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. a), L. 447/1995, deve espressamente contenere l'indicazione delle misure previste per ridurre o eliminare le emissioni sonore causate dall'attività o dagli impianti.

La Giunta Comunale, sentiti gli organi competenti, potrà individuare le attività che per loro natura non comportano emissioni acustiche di rilievo e che per tale ragione potranno essere esonerate dalla presentazione della valutazione di impatto acustico o dell'autocertificazione sottoscritta da tecnico competente.

Valutazione previsionale di clima acustico

1. I soggetti pubblici e privati interessati alla realizzazione delle tipologie di insediamenti elencati dall'art. 8, comma 3, L. 447/1995 e di seguito elencati, sono tenuti a presentare la relazione previsionale di clima acustico con le modalità indicate dalla D.G.R. 7/8313 del 08/03/2002:
 - scuole e asili nido;

- ospedali;
- case di cura e di riposo;
- parchi pubblici urbani ed extraurbani;
- nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere indicate all'art. 8, comma 2 della L. 447/95

Nuovi Insediamenti Produttivi

1. Il Permesso di Costruire e/o similari riguardante la nuova costruzione o l'ampliamento di edifici e/o di impianti, dovrà precisare i limiti acustici della classe di appartenenza, in base a quanto disposto dal citato D.P.C.M. 01.03.1991, Legge Regionale 13/2001 e relativi criteri stabiliti dalla Regione Lombardia e dal Piano di Zonizzazione Acustica.
2. Nel caso di opere interne in edifici adibiti ad insediamenti produttivi la relazione di asseveramento dovrà indicare il rispetto dei livelli massimi di rumore ammessi nella classe acustica di appartenenza dell'edificio.

Pianificazione Urbanistica

1. Nella redazione di nuovi strumenti urbanistici, compreso il Regolamento Edilizio e/o N.T.A. , loro revisioni e varianti, le destinazioni d'uso delle aree devono essere stabilite considerando i prevedibili effetti dell'inquinamento acustico, in modo da prevenire e contenere i disturbi alla popolazione insediata.
2. Qualsiasi intervento di pianificazione urbanistica deve essere programmato, collocato e progettato in pieno accordo e nel rispetto della classificazione in zone acustiche del territorio comunale, operata tramite il Piano di Zonizzazione Acustica.

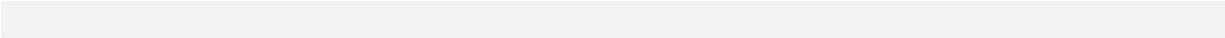
Limiti di accettabilità

1. Il livello sonoro di valutazione, relativo all'insieme di tutte le sorgenti esterne al luogo disturbato non deve superare i limiti massimi stabiliti, per la zona interessata, dall'allegato del D.P.C.M. 14.11.1997 e dalla vigente legislazione.

Rumore prodotto dal traffico veicolare - D.P.R. n. 142 del 19 marzo 2004

1. Salvo quanto disposto dalle leggi vigenti sulle caratteristiche e l'impiego dei mezzi di segnalazione acustica, dei silenziatori e dei dispositivi atti in generale a ridurre la rumorosità dei veicoli a motore, è comunque fatto obbligo di assumere, nell'utilizzo di tali veicoli, nell'ambito del territorio di questo Comune, comportamenti tali da ridurre la rumorosità al minimo richiesto dalle manovre ed operazioni alle quali sono adibiti i veicoli stessi.
2. Il Sindaco può adottare misure per la regolamentazione del traffico veicolare in determinate strade o zone, con riguardo alla limitazione del flusso di veicoli, all'adozione di specifici limiti di velocità, all'istituzione di isole pedonali o di sensi unici, nonché alla prescrizione di ogni altro intervento ritenuto adeguato, in modo che non vengano superati i valori limite di cui all'art. 10.
3. Nell'adozione dei provvedimenti di cui al comma precedente il Sindaco può ammettere il superamento dei limiti massimi di zona, per le strade esistenti all'entrata in vigore del presente regolamento, qualora il rispetto degli stessi costituisca grave ostacolo per la viabilità e conseguentemente possa influire negativamente sulla sicurezza e l'ordine pubblico, e comunque nel rispetto dell'art. 54 del D.lgs. 267/2000
4. Nella eventuale redazione del Piano Urbano del Traffico Veicolare, ai sensi del Decreto Legislativo 30.04.1992 n. 285, "Nuovo Codice della Strada" e delle delibere della G.R.L. successive revisioni e varianti, gli interventi devono essere programmati in pieno

accordo e nel rispetto della classificazione in zone acustiche del territorio operata tramite il Piano di Zonizzazione Acustica.

5. Ai sensi dell'articolo 2 del D.P.R. 30 marzo 2004, n. 142 per le infrastrutture stradali, di cui al comma 1 non si applicano le disposizioni del D.P.C.M. 14.11.1997 riguardanti i valori limite di emissione, i valori di attenzione e i valori di qualità.
- 

Art. 18 DISTRIBUTORI DI CARBURANTI

1 I distributori di carburante e le relative aree di servizio esistenti all'interno del perimetro di iniziativa comunale I.C. del Parco Ticino sono disciplinati dalla DGR n. 20635/2004.

2 I distributori di carburanti e le relative aree di servizio esistenti all'esterno dell'I.C. del Parco sono disciplinati oltre che dal citato DGR n. 20635/2004, dal PTC del Parco Ticino e in particolare dal 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.

- 3 I nuovi distributori di carburanti non possono essere realizzati:
- all'esterno del perimetro di iniziativa comunale I.C. del Parco Ticino;
 - all'interno del perimetro I.C. se gli impianti e gli edifici accessori:
 - a. invadono la fascia di rispetto stradale;
 - b. distano più di mt 200 dalle rotonde degli svincoli della superstrada Marcallo-Malpensa e della circonvallazione
 - c. sono collocati lungo le strade di cui sopra sul lato esterno, cioè dalla parte opposta a quella del paese
 - d. distando più di mt 50 dal limite delle strade di cui sopra
 - e. non sono collegati a tutte le reti di urbanizzazione primaria
 - f. non sono conformi al DGR n. 20635/2004

I limiti di cui alle lettere a) b) c) e d) non si applicano se gli impianti sono ubicati nelle Zone B9.2 e B.10 e nei P.I.I. n. 1, 2, 3 e 4.

4 Gli indici di edificazione che regolano la costruzione degli impianti (esistenti e nuovi) all'interno dell'I.C. del Parco sono quelli della Zona B9.1 dell'art. 33 delle N.T.A. del Piano delle Regole, ridotti a 1/ 4.

Art. 19 GRANDI E MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

Compatibilmente con la verifica degli indici urbanistici e edilizi, sono consentite:

1 Grandi strutture di vendita

Il mantenimento della grande struttura di vendita esistente individuata sulla tavola del Piano delle Regole con la sigla GSV.

2 Medie strutture di vendita

Le medie strutture di vendita sono classificate in tre livelli tipologici come di seguito indicato:

- Medie strutture di vendita di 1° livello (MSV), aventi superficie di vendita superiore a mq 250 ed inferiore o uguale a mq 800;
- Medie strutture di vendita di 2° livello (MSV-2), aventi superficie di vendita superiore a mq 800 ed inferiore o uguale a mq 1.500;
- Medie strutture di vendita di 3° livello (MSV-3), aventi superficie di vendita superiore a mq 1.500 ed inferiore o uguale a mq 2.500;

2.1 *Esistenti*

Nelle aree e/o immobili contraddistinti nelle tavole del piano con le sigle MSV, MSV-2 e MSV-3, è possibile ampliare le medie strutture di vendita esistenti sino alla superficie massima di vendita stabilita per ogni livello di media struttura di vendita.

L'attuazione delle medie strutture di vendita di 2° livello (MSV-2) e delle medie strutture di vendita di 3° livello (MSV-3), diversamente da quanto disciplinato dalle norme di zona in cui ricadono le aree e/o immobili, avviene esclusivamente mediante permesso di costruire convenzionato oppure con pianificazione attuativa laddove questa modalità sia espressamente individuata nella relativa norma di zona.

2.2 *Di nuova realizzazione*

La costruzione di nuove medie strutture di vendita solo nei seguenti casi:

- siano ubicate all'interno del perimetro degli Ambiti di incentivazione dei servizi commerciali e alla persona e abbiano superficie di vendita massima di mq 800;
- siano ubicate nelle aree e/o immobili contraddistinti nelle tavole del piano con le sigle MSV, MSV-2 e MSV-3, sino alla superficie massima di vendita stabilita per ogni livello di media struttura di vendita;
- siano ubicate nella Zona B 10 terziario Polo Fieristico Sud Malpensa.

L'attuazione delle medie strutture di vendita di 2° livello (MSV-2) e delle medie strutture di vendita di 3° livello (MSV-3), diversamente da quanto disciplinato dalle norme di zona in cui ricadono le aree e/o immobili, avviene esclusivamente mediante permesso di costruire convenzionato oppure con pianificazione attuativa laddove questa modalità sia espressamente individuata nella relativa norma di zona.

Art. 20 AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

L'esecuzione degli interventi edilizi riguardanti l'intero territorio comunale, ove consentiti dal P.G.T., ad esclusione degli interventi di manutenzione, consolidamento statico e restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, devono ottenere l'autorizzazione paesaggistica. A tal fine i proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo degli immobili e delle aree, devono sottoporre all'Ente competente, se diverso dal Comune, i progetti delle opere che intendono eseguire, corredati dalla documentazione prevista dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri (DPCM n. 25 del 12.12.2005 e DGR n. 8/02121 del 15.03.2006 e successive modifiche) al fine di ottenere la preventiva autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 del D.lgs n. 42/2004 e successive modifiche, da allegare alla richiesta di intervento o titolo abilitativo equivalente.

La competenza riguardo all'autorizzazione paesaggistica è:

1 del Comune per gli interventi all'interno del perimetro di Iniziativa Comunale I.C. del Parco Ticino, ad esclusione del taglio dei boschi regolato dalla L.R. 31/2008 e DGR 8/675/2005 e dall'art. 20 NdA del PTC del Parco.

2 del Parco del Ticino per gli interventi all'esterno del perimetro di Iniziativa Comunale I.C. del Parco Ticino, ad esclusione degli Ambiti di cava e taglio dei boschi di cui alla L.R. 27/2004 e successive modifiche.

3 della Provincia per gli interventi all'interno degli Ambiti del Piano cave vigente, quelli riguardanti le strade di interesse provinciale e il taglio delle aree boscate di cui alla L.R. 31/2008 e DGR 8/675/2005 e dall'art. 20 NdA del PTC del Parco.

Art. 21	INCENTIVAZIONE VOLUMETRICA PER LA REALIZZAZIONE DEI SERVIZI COMMERCIALI E ALLA PERSONA, DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E DELL'EDILIZIA BIOCLIMATICA E RISPARMIO ENERGETICO. DOTAZIONE DI RISERVA DELLA SUPERFICIE FONDIARIA
----------------	---

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

1.1 *Ambiti di incentivazione dei servizi commerciali e alla persona*

Negli Ambiti di incentivazione dei servizi commerciali e alla persona individuati con apposito perimetro sulle tavole del Piano delle Regole e delle previsioni del Documento di Piano, il Comune può consentire di incrementare l'edificabilità prevista (rispettivamente volume, superficie lorda di pavimento o il solido geometrico per i servizi calcolato come indicato all'art. 3) nel limite massimo del 15% dell'intervento, a condizione che l'incremento venga adibito ad uso commerciale e/o a servizi alla persona.

I servizi pubblici o di uso pubblico sono esclusi dalla verifica volumetrica.

La destinazione d'uso del maggior volume così ottenuto non può essere variata, anche senza opere, prima che siano trascorsi 10 anni dall'agibilità. Tale vincolo sarà formalmente recepito nell'atto abilitativo e costituirà condizione di legittimità dello stesso.

1.2 *Incentivazione dell'edilizia residenziale pubblica (ERP)*

Nei Piani attuativi e nei Permessi di Costruire Convenzionati, il Comune può consentire di incrementare il volume edificabile previsto nel limite massimo del 15% dell'intervento, a condizione che l'incremento venga adibito alla costruzione di alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) di cui alle diverse categorie previste dalla L.R. 14/2007 e successive modifiche.

Le priorità e le altre modalità operative saranno definite dai Programmi di assistenza sociale che il Comune elaborerà anche a tale fine, nonché di esercizio della facoltà di ridurre del 50% gli oneri di urbanizzazione.

1.3 *Incentivazione dell'edilizia bioclimatica e risparmio energetico*

Nei Piani attuativi e nei Permessi di Costruire Convenzionati, il Comune si riserva di valutare il riconoscimento di un incremento volumetrico della capacità edificatoria consentita sino al massimo del 15%, a condizione che gli interventi così realizzati siano conformi ai criteri e agli indirizzi di edilizia bioclimatica e risparmio energetico che la Regione e il Comune, con propri separati atti, avranno elaborato e approvato.

I criteri e gli indirizzi di cui sopra comprenderanno anche alcuni dei requisiti e dei materiali elencati nella "politica" P5 del PTCP.

1.4 *Incremento volumetrico massimo complessivo della capacità edificatoria consentita*

La sommatoria degli incrementi volumetrici nel caso di utilizzo contemporaneo dell'incentivo dei punti 1.2 e 1.3 non può eccedere il limite massimo del 15%.

2 Dotazione di riserva della superficie fondiaria

Le aree campite con la retinatura della vocazione funzionale individuano la superficie fondiaria negli Ambiti di completamento urbanistico del tessuto urbano consolidato del Piano

delle Regole e negli Ambiti di trasformazione del territorio del Documento di Piano e sono conteggiate come nuova superficie urbanizzata per la verifica del relativo incremento regolato dal PTCP.

Il Documento di Piano dispone che la suddetta superficie fondiaria e quella dei P.I.I. individuati sulla cartografia del territorio comunale e delle previsioni del Documento di Piano, possano essere aumentate nei progetti dei Programmi Integrati di Intervento, qualora il proprietario proponente lo richieda, con le modalità e nei limiti indicati dal Documento stesso (Disciplina dei P.I.I. Capitolo 1 del Fascicolo IV). L'aumento, ove concesso, utilizzerà una quota della "dotazione di riserva" a tal fine costituita e messa a disposizione dal Documento di Piano (Capitolo 8 del Fascicolo II) per i casi in cui il Comune ritenga la richiesta giustificata e correttamente motivata.

Il controllo dell'utilizzo quantitativo della dotazione di riserva avverrà con l'istituzione di un apposito registro sul quale il Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale annoterà la quantità utilizzata da ciascun Programma Integrato e la residua superficie della dotazione di riserva ancora disponibile. L'utilizzo della dotazione di riserva sarà possibile solo sino al suo esaurimento.

Art. 22 BOSCHI DEL RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO E PIANO BOSCHI DEL PARCO TICINO. AREE BOScate L.R. 27/2004. COMPENSAZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO LIBERO. SOTTRAZIONE DI SUPERFICI AGRICOLE NELLO STATO DI FATTO

Sulle tavole del Piano delle Regole e delle previsioni del Documento di Piano sono individuate con specifica campitura i boschi del rilievo aerofotogrammetrico.

Sulle stesse tavole sono riportati i perimetri delle aree classificate come bosco nel Piano di settore boschi del Parco del Ticino.

Ove i due perimetri non coincidono deve essere assunta come superficie boscata la maggiore tra le due aree almeno fino a quando il Parco Ticino non avrà aggiornato il Piano di settore.

Ancorché non indicate sulla cartografia del Piano e tavola delle previsioni del Documento di Piano, le aree ricoperte con vegetazione arborea fitta aventi superficie superiore a mq 2000 sono automaticamente classificate boschi e sono regolate dalla L.R. 31/2008 e DGR 8/675/2005 e all'art 20 NdA del PTC del Parco e dal presente articolo.

1 Boschi

I progetti delle opere ricadenti all'interno del perimetro di iniziativa comunale I.C. del Parco che prevedano il taglio di aree boscate, devono acquisire il preventivo benessere paesaggistico della Provincia e l'autorizzazione del Parco Ticino, che determina anche le misure di compensazione.

Fatta salva l'autorizzazione di cui sopra, il taglio del bosco all'interno degli Ambiti di completamento urbanistico del tessuto urbanizzato e dei P.I.I. potrà essere consentito alle seguenti condizioni:

- 1.1 si trovi all'interno del perimetro dei lotti azionati come superficie fondiaria e viabilità di progetto, ovvero della superficie fondiaria delle opere di urbanizzazione previste dai progetti dei Piani attuativi;
- 1.2 negli altri casi non ecceda il 30% della superficie esistente, si trovi sui margini esterni del bosco e non frammenti la superficie boscata rimanente;
- 1.3 siano tutelate le essenze arboree di pregio anche attenuando, se necessario, il limite e la metodologia indicati al precedente punto 1.2 precedente, al fine di riqualificare il patrimonio arboreo esistente.

Le compensazioni sono regolate dalla vigente normativa regionale in materia (L.R. 31/2008 e DGR 8/675/2005) e dall'art. 20 NdA del PTC del Parco.

Quando il taglio è finalizzato ad aumentare la superficie fondiaria dell'Ambito interessato, le misure compensative devono essere raddoppiate, ovvero devono essere triplicate nel caso venga concesso anche l'aumento della volumetria.

2 Consumo del suolo libero

Il consumo del suolo libero nello stato di fatto all'interno degli Ambiti di completamento urbanistico del tessuto urbano consolidato e degli Ambiti di trasformazione del territorio del Documento di Piano considerando come tale la superficie fondiaria degli edifici di nuova costruzione (compresi i servizi) e quella pavimentata delle urbanizzazioni primarie (viabilità e parcheggi), deve essere compensato dal soggetto proponente con il rimboschimento di una superficie di pari estensione, utilizzando novellame di latifoglie autoctone, con densità e tecniche di impianto forestale e garantendone l'attecchimento o la sostituzione in caso di moria, con modalità da definirsi operativamente in sede di convenzionamento del Piano attuativo.

Le aree da rimboschire sono messe a disposizione dal soggetto proponente o dal Comune, in accordo con il Parco del Ticino.

3 Sottrazione di superfici agricole nello stato di fatto

Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono (consumano) superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ai sensi del comma 2bis art. 43 L.R. 12/2005 e DGR n. 8/8757 del 22.12.2008 ad una maggiorazione percentuale del 5% del Contributo di costruzione in quanto Castano Primo è compreso nel Parco Regionale del Ticino.

Gli interventi di nuova costruzione sono definiti dalla L.R. 12/2005 al comma 1 lett e) dell'art. 27.

Il Contributo di costruzione è definito dalla L.R. 12/2005 al comma 1 dell'art. 43 ed è composto sia dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, sia dal Contributo sul costo di costruzione. Nel caso di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione non è ammissibile lo scomputo relativamente alla quota della maggiorazione.

Sono considerate superfici agricole nello stato di fatto quelle individuate sulla cartografia regionale DUSAF 2.0.

TITOLO II
NORME DI ZONA



Art.23	ZONA A – NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE (NAF)
---------------	---

1 Definizione

Il Piano delle Regole definisce come Nucleo di Antica Formazione le parti di territorio interessate da insediamenti aventi rilevante interesse storico, artistico e monumentale in cui il carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal valore tipologico dell'architettura dell'edificio sia dal valore morfologico urbano degli edifici aggregati. Tali ambiti, luoghi della memoria locale, possiedono una qualità architettonica e particolari pregi sotto il profilo storico da salvaguardare e promuovere per il miglioramento delle relazioni sociali ed economiche.

Il NAF è classificato secondo i seguenti tessuti e disciplinati dal successivo articolo 24:

- a) Tessuto storico;
- b) Tessuto di recente trasformazione.

Ai sensi dell'art.27 della Legge 5 agosto 1978 n° 457 e s.m.i., gli interventi in questa zona sono finalizzati alla valorizzazione e riqualificazione fisica e sociale dei tessuti urbani in essa compresa, mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso, anche mediante innovazioni tipologiche.

2 Obiettivi

Le finalità perseguite sono:

- la salvaguardia e la valorizzazione delle singole presenze edilizie monumentali e ambientali;
- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive degli spazi privati e l'adeguamento degli spazi pubblici;
- il mantenimento/miglioramento della qualità delle corti finalizzato ad un possibile loro utilizzo ai fini pubblici (recupero dell'identità aggregativa sociale della corte);
- il recupero ai fini abitativi e delle attività economiche del patrimonio edilizio inutilizzato o sotto utilizzato;
- il risanamento del tessuto edilizio con interventi di riqualificazione coerenti con i caratteri morfologici ed architettonici del tessuto storico;
- potenziamento dei percorsi ciclo/pedonali.

3 Destinazione d'uso

In tutto il NAF la destinazione principale è la residenza.

Sono escluse da tutto il NAF le seguenti destinazioni d'uso:

- le attività produttive;
- le attività commerciali non compatibili con la residenza, ad esclusione dei soli esercizi pubblici di somministrazione di alimenti e bevande nonché dei circoli privati;
- le attività di servizio alla persona non compatibili con la residenza, ad esclusione dei locali di intrattenimento purché non contengano un pubblico numeroso e dotati di impianti di diffusione-amplificazione musica-sonora di potenza elevata, in specie se correlati ad esibizioni dal "vivo";
- le attività terziarie non compatibili con la residenza;
- le attività agricole non compatibili con la residenza;

- le attività insalubri di prima e seconda classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del R.D. n. 1265/34 e del D.M. 05/09/94.

Sono ammesse tutte le altre destinazioni sempreché l'inserimento di nuove destinazioni d'uso non risultino incoerenti con i caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

4 Regole morfologiche

All'interno del NAF si individuano i seguenti aspetti morfologici da rispettare.

4.1 Area pubblica o tratto stradale di cerniera tra i percorsi e le attrezzature di uso pubblico da riqualificare - Nodi dello spazio pubblico

Nell'elaborato grafico 0c sono indicati:

- le aree e i tratti stradali che sono di cerniera tra i percorsi e le attrezzature di uso pubblico da riqualificare;
- i nodi dello spazio pubblico;

Sono gli spazi intorno ai quali si sono addensati i primi nuclei originari. Gli interventi su questi spazi sono indirizzati alla trasmissione dei valori storici e architettonici ancora presenti ed al recupero degli impianti originari. Pertanto gli interventi devono essere indirizzati alla riqualificazione degli spazi esistenti, dove questi si presentino discontinui e frammentari (nodi dello spazio pubblico), al fine di garantire l'opportuna coerenza e omogeneità dei caratteri morfologici e tipologici, nonché dove risulta necessario migliorare l'organizzazione o la dotazione delle attrezzature pubbliche.

4.2 Allineamento edilizio da mantenere

L'indicazione di allineamento è finalizzata al mantenimento o ripristino delle cortine edilizie o completamento del fronte continuo delle stesse sullo spazio pubblico (strada o piazza).

Nell'elaborato grafico 0c sono indicati gli allineamenti edilizi prescrittivi da conservare e da valorizzare negli interventi edilizi per il mantenimento della cortina edilizia, anche attraverso la disposizione di eventuali nuovi edifici, e su cui si applica la deroga morfologica prevista dal successivo articolo 24. In particolare negli elaborati grafici 0d 1/2/3, inerenti le principali vie del nucleo di antica formazione, sono indicati gli edifici e rispettivi allineamenti edilizi in altezza ove è possibile applicare la summenzionata deroga morfologica.

La deroga agli allineamenti edilizi in pianta per il mantenimento della cortina edilizia è ammessa solo in casi di comprovata necessità per motivi di pubblica sicurezza o legate alla viabilità, ed è attivabile solo previo assenso vincolante sia della competente commissione comunale del paesaggio e sia della competente soprintendenza per i beni culturali e paesaggistici.

4.3 Percorso di interesse generale, storico e ambientale

Nell'elaborato grafico 0c sono indicati i percorsi di interesse generale, storico ed ambientale. Gli itinerari individuati hanno l'obiettivo di valorizzare e recuperare le risorse storico monumentali ed ambientali esistenti.

In questa categoria rientrano quindi i percorsi che garantiscono la fruibilità delle aree di interesse ambientale di connessione con le attrezzature collettive e di relazione con il tessuto storico. Gli interventi sono rivolti all'integrazione degli spazi disponibili, destinandoli prevalentemente alla mobilità pedonale e ciclabile.

5 Fattibilità geologica

Gli immobili che appartengono a questa Zona ricadono nella classe 2b della fattibilità geologica dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

6 Proventi delle trasformazioni

Una quota non inferiore al 30% degli introiti dei contributi di costruzione e delle eventuali monetizzazioni derivanti dalle trasformazioni edilizie sul NAF, sono allocati in specifici capitoli di Bilancio e utilizzati per la realizzazione di quanto previsto dal Piano dei Servizi o dai programmi comunali in materia di opere pubbliche ricadenti nella zona del NAF.

Art. 24 Zona A – Classificazione e disciplina dei tessuti nel Nucleo di Antica Formazione (NAF)

1 Tessuto Storico

Nel Tessuto Storico sono individuate le strutture insediative originarie, sostanzialmente non alterate nell'impianto tipologico, coerenti con le tracce cartografiche rinvenibili nelle mappe storiche. Vengono riconosciute, in particolare, le seguenti classi:

- 1 - Edificio di valore monumentale;
- 2 - Edificio di pregio;
- 3 - Area di riqualificazione urbana;
- 4 - Aree soggette a Pianificazione attuativa obbligatoria.

1.1 EDIFICIO DI VALORE MONUMENTALE – Architettura religiosa

Si tratta di edifici puntuali con le relative aree di pertinenza che per il loro valore storico e per le tracce documentarie dell'impianto fondativo originario sono di riferimento nel tessuto storico e risultano tutelati come beni culturali fino a quando non si stata effettuata la verifica di interesse culturale ai sensi degli articoli, rispettivamente, 10 e 12 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. Mantengono intatti i caratteri storici della tipologia edilizia e della forma urbana intesa come rapporto tra l'edificio e gli spazi aperti circostanti ai luoghi pubblici (vie, piazze, percorsi, ecc.) o le pertinenze private aperte (corti, giardini, ecc.). In questa categoria rientrano gli elementi storici e architettonici, verificati ed integrati, individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

Fermo restando quanto disciplinato dal Piano dei Servizi che risulta prevalente e da quanto disciplinato dal precedente art. 15, l'attuazione avviene secondo i seguenti parametri di edificabilità e modalità attuative.

Parametri di edificabilità

Uf ≤ esistente

Rc ≤ esistente

H = esistente

Modalità di attuazione

Sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo con modalità diretta.

Prescrizioni particolari

Gli interventi devono essere finalizzati a mantenere o valorizzare gli aspetti caratteristici che costituiscono specifico valore degli immobili, ossia le loro specifiche connotazioni stilistiche e costruttive anche in relazione agli spazi aperti circostanti. In tal senso gli interventi ricostruttivi o di recupero sono subordinati alla redazione di un progetto riguardante sia i caratteri storico-architettonici dei singoli manufatti, sia il contesto in cui l'immobile è inserito, ponendo attenzione alle visuali esistenti e a quegli aspetti che influiscono sulla conservazione dei caratteri peculiari degli immobili (componenti architettoniche, materiche e vegetali).

1.2 EDIFICIO DI PREGIO – Architettura civile residenziale

Si tratta di aree o edifici puntuali inseriti in sistemi insediativi che risultano emergenti per la loro qualità storico - architettonica a cui si aggregano uno o più corpi di servizio e spazi aperti di rilevanza ambientale. In questa casistica gli immobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, risultano tutelati come beni culturali fino a quando non si stata effettuata la verifica di interesse culturale ai sensi degli articoli, rispettivamente, 10 e 12 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.

Si individua la rilevanza consolidata nel contesto urbano di tali edifici, con le relative pertinenze aperte, già dalle mappe storiche, nei quali emergono come capisaldi della struttura insediativa.

L'importanza dell'impianto architettonico (tipologico e morfologico), espresso da elementi di pregio costruiti e naturali, è rafforzata dalla sua natura rappresentativa che contribuisce stilisticamente nella definizione del sistema urbano del NAF. Questi edifici sono ancora oggi riconoscibili per la coerenza dell'impianto tipologico e morfologico, la qualità materica e dagli elementi architettonici ed ambientali che li connotano.

In questa categoria rientrano gli elementi storici e architettonici, verificati ed integrati, individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento provinciale (PTCP).

Fermo restando quanto disciplinato dal Piano dei Servizi che risulta prevalente e da quanto disciplinato dal precedente art. 15, l'attuazione avviene secondo i seguenti parametri di edificabilità e modalità attuative.

Parametri di edificabilità

Uf ≤ esistente

Rc ≤ esistente

H = esistente

Modalità di attuazione

Sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo con modalità diretta.

I soli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative sono ammessi con modalità diretta e possono essere realizzate in deroga ai parametri di edificabilità

Prescrizioni particolari

Gli interventi devono essere finalizzati a mantenere o valorizzare gli aspetti caratteristici che costituiscono specifico valore degli immobili, ossia le loro specifiche connotazioni stilistiche e costruttive anche in relazione agli spazi aperti circostanti. In tal senso gli interventi ricostruttivi o di recupero sono subordinati alla redazione di un progetto riguardante sia i caratteri storico-architettonici dei singoli manufatti, sia il contesto in cui l'immobile è inserito, ponendo attenzione alle visuali esistenti e a quegli aspetti che influiscono sulla conservazione dei caratteri peculiari degli immobili (componenti architettoniche, materiche e vegetali), in particolare:

- eliminazione dei corpi aggiuntivi e delle superfetazioni estranee ai fronti originari;
- rispetto degli allineamenti delle finestre, degli assi e delle ripartizioni compositive delle facciate in caso di modifica;
- conservazione degli elementi salienti delle facciate (fasce marcapiano, cornici, zoccolature, cornicioni, stucchi, cementi decorativi, inferriate, lesene, colonne, bassorilievi, archi, portali, ecc.).

Gli elementi decorativi di interesse artistico indicati nello specifico catalogo, documento n° C02 ed individuati nell'elaborato grafico n° A17, non possono essere alterati nel loro disegno, forma e struttura. Questi elementi devono essere salvaguardati nella loro struttura materica, da recuperare, e devono sempre essere mantenuti nell'edificio ove sono collocati, anche mediante un ricollocamento purché non venga pregiudicata la loro immediata e diretta visibilità e contributo al mantenimento dell'identità storico culturale.

1.3 AREA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Si tratta di sistemi insediativi semplici o complessi caratterizzati da edifici prevalentemente di impianto originario e di matrice agricola, con o senza particolare pregio architettonico, ma rilevanti per la conservazione della forma del tessuto storico.

Il tessuto edificato è caratterizzato da corti poste in sequenza, sul modello dell'impianto "chiuso" o "semichiuso", o dalla presenza isolata o a cortina di corpi di servizio quali fienili e rustici principalmente di matrice agricole. Sono generalmente composti da tessuti edilizi solitamente unitari che però risultano molto eterogenei sia nell'architettura degli edifici che li compongono (edifici differenti per epoca di costruzione) sia nella tipologia e nella forma. I corpi residenziali sono distribuiti da scala comune esterna o interna al corpo edilizio. Nei manufatti più rappresentativi sono presenti elementi caratteristici come il ballatoio o la loggia profonda con portico sottostante, il portale e l'androne. Il fronte loggiato con il portico al piano terreno si volge sempre verso la corte, distinguendo il fronte interno da quello lungo la strada. Tale carattere di individualità distingue spazialmente e formalmente il luogo pubblico della strada da quello della corte, sempre nominalmente riconoscibile.

L'attuazione avviene secondo i seguenti parametri di edificabilità e modalità attuative.

Parametri di edificabilità

$U_f \leq$ esistente, salvo l'utilizzo della deroga morfologica

$R_c \leq$ esistente. E' data possibilità di incrementare il rapporto di copertura RC sino al limite massimo del 50%. Tale possibilità potrà essere concessa in relazione al tipo di intervento di riqualificazione e/o miglioramento dello spazio aperto, in particolare se volto al rafforzamento dell'impianto della corte e sua identità. La quantità incrementale della misura massima sopra indicata è subordinata alla predisposizione di un atto unilaterale d'obbligo, oppure mediante pianificazione attuativa.

H = esistente salvo l'utilizzo della deroga morfologica

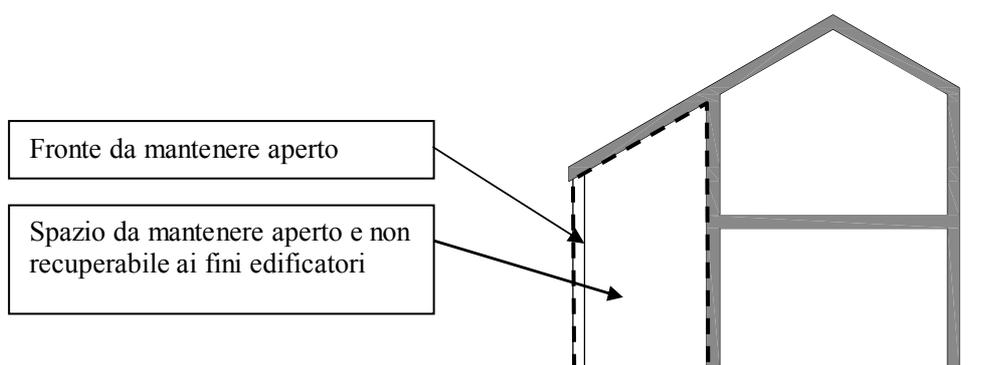
Ai fini del computo dell'edificabilità (Slp) e dell'identificazione dell'indice U_f è ammesso l'intero recupero delle superfici coperte di tutti quei corpi edilizi costruiti originariamente (stalle, fienili, ricoveri per le attrezzature agricole, ecc.) chiusi per almeno 3 lati che conservino tuttora la destinazione originaria o che risultano dismessi o parzialmente crollati, aventi strutture verticali e pareti perimetrali in materiale lapideo e/o in muratura purché regolarmente autorizzati, oppure laddove la rispettiva autorizzazione edilizia non sia rinvenibile risultino desumibili o rilevabili nelle cartografie storiche antecedenti il 1967.

Non possono essere recuperati ai fini del computo dell'edificabilità (Slp):

- le superfici sottostanti i tetti, nonostante risultino chiusi per almeno 3 lati, qualora l'altezza media ponderale interna sia inferiore a 1,80 m.;
- tutti i manufatti minori in quanto sono strutture edilizie palesemente aggiunte e quindi difformi dal carattere unitario del corpo edilizio principale e originario, nonché le superfici destinate a box o autorimesse. Sono fatte salve le Slp esistenti purché regolarmente autorizzate.

I manufatti minori risultano identificati puntualmente sull'elaborato grafico 0c. Fermo restando il riconoscimento della Slp esistente regolarmente autorizzata, le superfici coperte dei manufatti minori possono essere recuperate solo esclusivamente ai fini del calcolo della superficie coperta, purché risultino regolarmente autorizzate e siano utilizzate in un progetto di risistemazione coerente ed unitario di ricucitura dell'impianto edilizio in cui essi sono inseriti.

Non è ammesso il tamponamento perimetrale e recupero ai fini edificabili dell'eventuale spazio aperto che risulta coperto dalla copertura e sostenuta da pilastri, che costituisce l'avancorpo del fabbricato, nonché dei ballatoi, delle logge e dei portici, in quanto costituisce una perdita delle caratteristiche tipologiche e architettoniche del manufatto.



Possono essere recuperati ai fini del computo dell'edificabilità (Slp) tutti quei fabbricati che non risultano esistenti in quanto oggetto di precedenti demolizioni a seguito di eventi naturali, ordinanze relative alla pubblica sicurezza, ecc. purché questi risultino desumibili dai registri immobiliari, atti notarili o altro documento probatorio (catasti, ecc.), con esclusione delle superfetazioni aggiunte ai corpi originari.

Modalità di attuazione

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi secondo le seguenti modalità:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo - di cui all'art. 27 comma 1 lett. a), b) e c) della l.r. 12/2005 - con modalità diretta;
- ristrutturazione edilizia - di cui all'art. 27 comma 1 lett. d) della l.r. 12/2005 - senza modifiche del sedime e/o della sagoma geometrica, anche nel caso di recupero ai fini edificabili di edifici adibiti in precedenza ad altro uso, con modalità diretta;
- ristrutturazione edilizia - di cui all'art. 27 comma 1 lett. d) della l.r. 12/2005 - con modifiche del sedime e/o della sagoma geometrica, anche nel caso di recupero ai fini edificabili di edifici adibiti in precedenza ad altro uso, con modalità diretta subordinata alla predisposizione di un atto unilaterale d'obbligo;
- nuova costruzione - di cui all'art. 27 comma 1 lett. e) numeri 3), e 4) della l.r. 12/2005 - con modalità diretta subordinata alla predisposizione di un atto unilaterale d'obbligo;

- nuova costruzione - di cui all'art. 27 comma 1 lett. e) numeri 1), e 6) della l.r. 12/2005 – ossia soli interventi di ampliamento dell'esistente (interventi pertinenziali) volti alla realizzazione di locali accessori direttamente collegati e strettamente funzionali all'edificio principale esistente, con modalità diretta subordinata alla predisposizione di un atto unilaterale d'obbligo;
- nuova costruzione - di cui all'art. 27 comma 1 lett. e) numeri 1), e 6) della l.r. 12/2005 – non rientranti nel precedente punto, ossia interventi di ampliamento dell'esistente non finalizzati alla realizzazione di locali accessori direttamente collegati e strettamente funzionali all'edificio principale esistente, con pianificazione attuativa;
- nuova costruzione - di cui all'art. 27 comma 1 lett. e), numeri 2), 5), 7) e 7bis) della l.r. 12/2005 - con pianificazione attuativa. Gli interventi che si avvarranno della deroga morfologica, come di seguito indicata, rientrano in questa tipologia di intervento;
- ristrutturazione urbanistica - di cui all'art. 27 comma 1 lett. f) della l.r. 12/2005 – con pianificazione attuativa.

Gli interventi con modalità attuativa diretta subordinata alla predisposizione di un atto unilaterale d'obbligo, dovranno essere estesi almeno ad un singolo edificio come tale individuato per tipologia ed architettura.

L'atto unilaterale d'obbligo che deve essere allegato al titolo abilitativo ad edificare, laddove richiesto, deve contenere principalmente:

- il rispetto delle caratteristiche tipologiche, morfologiche, architettoniche e materiche della soluzione progettuale presentata, con particolare riguardo al rispetto dei contenuti dell'autorizzazione paesaggistica rilasciata ed eventuali prescrizioni;
- il rispetto delle eventuali prescrizioni impartite, o comunque esse denominate, inerenti: la realizzazione degli interventi edilizi; l'eventuale realizzazione di opere urbanizzative o al rispetto di altre richieste necessarie al fine di garantire il corretto inserimento delle trasformazioni edilizie nel contesto.

Nei casi soggetti a pianificazione attuativa, il piano attuativo dovrà essere esteso almeno ad un singolo isolato, cortile o parti di essi, oppure essere limitato anche ad un singolo edificio come tale individuato per tipologia ed architettura, a seguito di deliberazione dell'organo comunale competente per l'adozione del piano medesimo. L'ambito minimo d'intervento dovrà comunque evitare interventi frammentati e non raccordati tipologicamente e morfologicamente con il contesto. Qualora gli interventi edilizi comportino un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, tali nuove dotazioni verranno individuate secondo i valori in misura dimezzata delle aree da cedere per attrezzature pubbliche e/o di interesse generale stabilite all'art. 6, stante il livello delle urbanizzazioni e le condizioni di densità che si riscontrano.

E' ammesso in alternativa alla totale o parziale cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale il ricorso all'istituto della monetizzazione.

Prescrizioni particolari

Gli interventi devono essere finalizzati al recupero degli edifici e/o degli spazi aperti della corte.

Gli interventi edilizi non devono comportare aumento dell'altezza massima esistente, così come definita al precedente art. 3, salvo l'eventuale utilizzo della deroga morfologica per il mantenimento o ripristino delle cortine edilizie su strada. Qualora negli interventi vengano lasciati frontespizi nudi e visibili dallo spazio pubblico (strade, piazze, ecc.), si dovrà prestare attenzione nella loro sistemazione architettonica e materica fatto salvo l'impossibilità dovuta a diritti di terzi.

Negli interventi edilizi ove si proceda al recupero ai fini del computo dell'edificabilità (Slp) delle superfici coperte dei fabbricati, anche se non utilizzate per la permanenza di persone o non risultino agibili, nella documentazione volta all'ottenimento dell'idoneo titolo abilitativo edilizio, deve essere presentato, a cura e spese del richiedente e a firma di un tecnico abilitato, sia un rilievo geometrico finalizzato alla verifica analitica del computo dell'edificabilità (Slp), nonché materico dell'edificio o parte di esso oggetto dell'attività edilizia comprovante, anche, le caratteristiche architettoniche dell'edificio originario (stato di fatto).

Gli elementi decorativi di interesse artistico indicati nello specifico catalogo, documento n° C02 ed individuati nell'elaborato grafico A17, non possono essere alterati nel loro disegno, forma e struttura. Questi elementi devono essere salvaguardati nella loro struttura materica, da recuperare, e devono sempre essere mantenuti nell'edificio ove sono collocati, anche mediante un ricollocamento purché non venga pregiudicata la loro immediata e diretta visibilità e contributo al mantenimento dell'identità storico culturale. Inoltre risultano soggetti prioritariamente al rispetto del D.Lgs 42/2004.

1.4 AREE SOGGETTE A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA OBLIGATORIA

Si tratta principalmente di aree puntuali occupate da attività produttive esistenti o dismesse, oppure di aree per le quali una riorganizzazione funzionale, morfologica e tipologica, anche mediante sostituzione delle strutture edilizie risulta necessaria in ragione della loro collocazione in rapporto al tessuto edilizio ed alla maglia stradale. Si tratta altresì di aree ove le previsioni insediative del precedente strumento urbanistico non hanno trovato attuazione.

Parametri di edificabilità

I parametri edilizi ed urbanistici sono definiti dalla seguente tabella.

Denominazione comparto		Slp max (mq)	Rc max (%)	H max
PA1	Pa1a	850	65%	≤7.50 m.
	Pa1b	1.650	65%	≤7.50 m.
PA2		1.050	60%	≤10.50 m.

Modalità di attuazione

Pianificazione attuativa che deve coinvolgere tutte le aree interessate e perimetrale nelle tavole di piano.

La dotazione minima di aree da cedere, gratuitamente in favore del Comune, all'interno del comparto soggetto di pianificazione attuativa per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è individuata secondo i valori in misura dimezzata stabiliti all'art. 6, stante il livello delle urbanizzazioni e le condizioni di densità che si riscontrano.

E' ammesso in alternativa alla totale o parziale cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale il ricorso all'istituto della monetizzazione.

Ad ultimazione di tutti i lavori e interventi convenzionati, queste aree saranno equiparate e pertanto saranno assoggettate alla disciplina prevista per il “Tessuto di recente trasformazione”.

Prescrizioni particolari

Il piano attuativo PA1 si può attuare unitariamente oppure per sub-comparti a) o b), come individuati nella tabella.

Nel piano attuativo PA2 è stato individuato un edificio di pregio. Considerata la natura, la posizione e la presenza di salienti caratteristiche architettoniche del fabbricato, gli interventi edilizi devono essere finalizzati verso il recupero, la tutela ed il mantenimento delle facciate. Pertanto non sono consentiti interventi di demolizione o di sostituzione edilizia. Parimenti sono ammessi interventi integrativi purché volti alla conservazione e rivalorizzazione sia del fabbricato, sia delle strutture murarie (arcate e disegno tripartito della finestra termale presente sul corpo principale).

2 Tessuto di Recente Trasformazione

Rientrano in questo tessuto gli edifici e le aree di recente trasformazione edilizia conseguenti a nuove edificazioni, ristrutturazioni e sostituzioni degli impianti originari o a saturazioni di spazi vuoti interstiziali, che si pongono in contrasto o in armonia con la forma urbana della città storica o con l’impianto morfologico e la tipologia edilizia originaria.

In alcuni casi la tipologia utilizzata (palazzina o corpi in linea multipiano) nega l’allineamento stradale definendo comparti urbani disomogenei dal punto di vista morfologico e tipologico.

Parametri di edificabilità

$U_f \leq$ esistente

$R_c \leq$ esistente

$H \leq$ esistente e comunque non superiore all’altezza degli edifici circostanti di carattere storico e artistico

Al fine dell’identificazione dell’ U_f si fa riferimento alla S_{lp} così come definita nell’ultimo titolo abilitativo ad edificare.

Modalità di attuazione

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi secondo le seguenti modalità:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo - di cui all’art. 27 comma 1 lett. a), b) e c) della l.r. 12/2005 - con modalità diretta;
- ristrutturazione edilizia - di cui all’art. 27 comma 1 lett. d) della l.r. 12/2005 - senza modifiche del sedime e/o della sagoma geometrica, anche nel caso di recupero ai fini edificabili di edifici adibiti in precedenza ad altro uso, con modalità diretta;
- ristrutturazione edilizia - di cui all’art. 27 comma 1 lett. d) della l.r. 12/2005 - con modifiche del sedime e/o della sagoma geometrica, anche nel caso di recupero ai fini edificabili di edifici adibiti in precedenza ad altro uso, con modalità diretta subordinata alla predisposizione di un atto unilaterale d’obbligo;
- nuova costruzione - di cui all’art. 27 comma 1 lett. e) numeri 3), e 4) della l.r. 12/2005 - con modalità diretta subordinata alla predisposizione di un atto unilaterale d’obbligo;
- nuova costruzione - di cui all’art. 27 comma 1 lett. e) numeri 1), e 6) della l.r. 12/2005 – ossia soli interventi di ampliamento dell’esistente (interventi pertinenziali) volti alla realizzazione di locali accessori direttamente collegati e strettamente funzionali all’edificio principale esistente, con modalità diretta subordinata alla predisposizione di un atto unilaterale d’obbligo;

- nuova costruzione - di cui all'art. 27 comma 1 lett. e) numeri 1), e 6) della l.r. 12/2005 – non rientranti nel precedente punto, ossia interventi di ampliamento dell'esistente non finalizzati alla realizzazione di locali accessori direttamente collegati e strettamente funzionali all'edificio principale esistente, con pianificazione attuativa;
- nuova costruzione - di cui all'art. 27 comma 1 lett. e), numeri 2), 5), 7) e 7bis) della l.r. 12/2005 - con pianificazione attuativa. Gli interventi che si avvarranno della deroga morfologica, come di seguito indicata, rientrano in questa tipologia di intervento;
- ristrutturazione urbanista - di cui all'art. 27 comma 1 lett. f) della l.r. 12/2005 – con pianificazione attuativa.

Gli interventi con modalità attuativa diretta subordinata alla predisposizione di un atto unilaterale d'obbligo, dovranno essere estesi almeno ad un singolo edificio come tale individuato per tipologia ed architettura.

L'atto unilaterale d'obbligo che deve essere allegato al titolo abilitativo ad edificare, laddove richiesto, deve contenere principalmente:

- il rispetto delle caratteristiche tipologiche, morfologiche, architettoniche e materiche della soluzione progettuale presentata, con particolare riguardo al rispetto dei contenuti dell'autorizzazione paesaggistica rilasciata ed eventuali prescrizioni;
- il rispetto delle eventuali prescrizioni impartite, o comunque esse denominate, inerenti: la realizzazione degli interventi edilizi; l'eventuale realizzazione di opere urbanizzative o al rispetto di altre richieste necessarie al fine di garantire il corretto inserimento delle trasformazioni edilizie nel contesto.

Nei casi soggetti a pianificazione attuativa, il piano attuativo dovrà essere esteso almeno ad un singolo isolato, cortile o parti di essi, oppure essere limitato anche ad un singolo edificio come tale individuato per tipologia ed architettura a seguito di deliberazione dell'organo comunale competente per l'adozione del piano medesimo. L'ambito minimo d'intervento dovrà comunque evitare interventi frammentati e non raccordati tipologicamente e morfologicamente con il contesto.

Qualora gli interventi edilizi comportino un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, tali nuove dotazioni verranno individuate secondo i valori in misura dimezzata delle aree da cedere per attrezzature pubbliche e/o di interesse generale stabilite all'art. 6, stante il livello delle urbanizzazioni e le condizioni di densità che si riscontrano.

E' ammesso in alternativa alla totale o parziale cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale il ricorso all'istituto della monetizzazione.

Prescrizioni particolari

Gli interventi devono essere finalizzati alla eventuale ricomposizione dell'impianto morfologico e storico.

Qualora negli interventi vengano lasciati frontespizi nudi e visibili dallo spazio pubblico (strade, piazze, ecc.), si dovrà prestare attenzione nella loro sistemazione architettonica e materica fatto salvo l'impossibilità dovuta a diritti di terzi.

Gli interventi edilizi non devono comportare aumento dell'altezza massima esistente salvo l'eventuale utilizzo della deroga morfologica per il mantenimento o ripristino delle cortine edilizie su strada.

Gli elementi decorativi di interesse artistico indicati nello specifico catalogo, documento n° C02 ed individuati nell'elaborato grafico A17, non possono essere alterati nel loro disegno, forma e struttura. Questi elementi devono essere salvaguardati nella loro struttura materica, da recuperare, e devono sempre essere mantenuti nell'edificio ove sono collocati, anche mediante un ricollocamento purché non venga pregiudicata la loro immediata e diretta

visibilità e contributo al mantenimento dell'identità storico culturale. Inoltre risultano soggetti prioritariamente al rispetto del D.Lgs 42/2004.

3 Deroga morfologica

Al fine del mantenimento o ripristino delle cortine edilizie o completamento del fronte continuo delle stesse, esclusivamente sul fronte strada, dove indicato nelle tavole di piano, la costruzione in cortina può arrivare sino all'altezza dell'edificio più basso adiacente alla costruzione; laddove quest'ultimo fosse più basso rispetto all'altezza esistente è fatto salvo il mantenimento dell'altezza esistente.

Il completamento delle cortine edilizie avviene curando la continuità dei fili di gronda, dei colmi e la complanarità delle falde (in particolare di quelle sul fronte strada), nella chiusura degli spazi interstiziali liberi tra una costruzione e l'altra, rispettando i fili verso strada e verso il cortile dei frontespizi che si fronteggiano, mantenendo, se esistente o realizzandolo, ove manchi, l'accesso carraio al cortile interno.

A tal fine è possibile derogare agli indici di utilizzazione fondiario (Uf), superficie coperta (Sc) e rapporto di copertura (Rc), previo parere vincolante sia della competente commissione comunale del paesaggio e sia della competente soprintendenza per i beni culturali e paesaggistici, le quali avranno anche il compito di concedere o meno la presente deroga.

La presente deroga si applica solamente negli immobili rientranti nel:

- Tessuto storico - classe 3 – Area di riqualificazione urbana;
- Tessuto di recente trasformazione.

4 Piani attuativi in esecuzione

Rientrano tutte le aree interessate da pianificazione attuativa in corso di esecuzione.

Tutte le aree e immobili compresi in piani attuativi vigenti o in itinere alla data di prima adozione del Pgt (09/02/2009), anche laddove non specificamente individuati nella tavola di Piano 0c, continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti in sede di piano attuativo per tutto il periodo di validità di detto piano.

Le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione che non incidano sul dimensionamento generale del piano attuativo stesso, potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri dello strumento urbanistico in attuazione del quale sono stati approvati detti piani.

Ad ultimazione di tutti i lavori e interventi convenzionati, i piani attuativi in corso di esecuzione saranno equiparati e pertanto saranno assoggettati alla disciplina prevista per il "Tessuto di recente trasformazione".

Art. 25 ZONA B1 – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO DELLE CORTINE EDILIZIE
--

Questa zona è costituita da lotti con fabbricati sorti lungo le vie pubbliche che compongono cortine edilizie realizzate nel periodo tra le due guerre mondiali.

Destinazione d'uso

La destinazione d'uso principale è: residenziale.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- produttivo
- commercio non compatibile e quello esercitato in unità aventi dimensione superiore all'esercizio di vicinato e artigianato di servizio non compatibile
- turistico ricettivo
- servizi non compatibili e centri per la telefonia in sede fissa
- impianti tecnologici
- terziario non compatibile
- agricoltura

Indici di zona

Mantenimento del volume esistente, ad esclusione delle eventuali superfetazioni, con la possibilità di ampliamento mediante la chiusura delle logge e dei porticati e il completamento della cortina edilizia.

Nel caso in cui la cortina edilizia sia già completa è consentito un ampliamento ulteriore fino al raggiungimento dei seguenti indici:

$$U_f = 0,6 \text{ mq/mq}$$

$$H = \text{mt } 7$$

$$R_c = 35\%$$

Nel caso in cui la cortina edilizia sia già completa e la S_{lp} esistente sia superiore a quella massima consentita, è comunque ammessa la realizzazione di volumi e/o S_{lp} per realizzare impianti tecnologici, servizi igienici e posti auto, ove carenti.

Il completamento della cortina edilizia consiste nell'adeguamento dell'altezza a quella della costruzione confinante più alta, curando la continuità dei fili di gronda, dei colmi e la complanarità delle falde (in particolare di quelle sul fronte strada), nella chiusura degli spazi interstiziali liberi tra una costruzione e l'altra, rispettando i fili verso strada e verso il cortile dei frontespizi che si fronteggiano, mantenendo, se esistente o realizzandolo, ove manchi, l'accesso carraio al cortile interno.

Interventi

Sono vietati gli interventi di demolizione senza ricostruzione che interrompano o riducano la cortina edilizia, salvo che per la realizzazione degli accessi carrai, ove mancanti.

Fattibilità geologica

I lotti che compongono la Zona ricadono parte in classe 2a e parte in classe 2b della fattibilità geologica dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Prescrizioni speciali

Gli interventi devono prevedere il recupero delle linee e dei materiali tradizionali e d'epoca delle facciate.

Art. 26 ZONA B2 – RESIDENZIALE CON COMPLESSI EDILIZI
--

Questa zona è costituita da 3 sottozone.

La prima (B2.1 residenziale complessi edilizi) comprende i lotti edificati con tipologia compositiva e distributiva complessa di tipo “palazzo condominiale” o di “casa a schiera”.

La seconda (B2.2 residenziale complessi edilizi con piani di lottizzazione vigenti) è costituita da insiemi di edifici, anche più semplici, ma realizzati con pianificazione attuativa convenzionata di iniziativa privata, contrassegnata con il suo perimetro, la sigla PL e la denominazione che lo identifica.

La terza (B2.3 residenziale complessi di edilizia residenziale pubblica) è costituita da complessi come sopra, ma di edilizia abitativa di proprietà comunale o realizzata in Piani di edilizia economica e popolare, contrassegnata con la sigla ERP.

Sottozona Zona B2.1 Residenziale complessi edilizi

Destinazione d'uso

La destinazione d'uso principale è: residenziale.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- produttivo;
- commercio non compatibile e quello esercitato in unità aventi dimensione superiore all'esercizio di vicinato, ad eccezione delle medie strutture di vendita esistenti identificate con la sigla MSV sino alla superficie massima di vendita di mq 800 e l'artigianato di servizio non compatibile;
- turistico ricettivo;
- impianti tecnologici;
- servizi non compatibili e centri per la telefonia in sede fissa;
- terziario non compatibile;
- agricoltura.

Indici di zona

Uf, H e Rc = esistenti. Nel caso il volume esistente sia inferiore all'indice di 0,6 mq/mq, è consentito ampliare il complesso sino a raggiungere detto indice, a condizione che sia prodotto un progetto unitario dell'intero edificio o dell'insieme degli edifici che compongono il complesso identificabile in base alla licenza o concessione edilizia, Permesso di costruire, DIA o titolo equivalente, sia verificata o realizzata la dotazione di 2 alberi ogni 100 mq (o frazione) della superficie fondiaria del complesso, l'altezza non superi 12 mt (e comunque massimo 4 piani se la tipologia è condominiale e 2 piani se la tipologia è a schiera) e il rapporto di copertura massima il 35%.

E' ammessa la trasformazione della superficie non residenziale in superficie lorda di pavimento anche oltre l'indice di zona, ottenuta con la chiusura di porticati e logge, a condizione che siano rispettati i requisiti igienico-sanitari e di sicurezza e sia prodotto un progetto unitario dell'intero edificio o dell'insieme degli edifici che compongono il complesso.

Modalità d'intervento

Gli interventi di ricostruzione e ampliamento e quelli che utilizzano l'incentivazione volumetrica di cui all'art. 21 delle N.T.A. del Piano delle Regole, possono essere realizzati solo con Permesso di Costruzione Convenzionato, volto a indirizzare e controllare l'organizzazione del “complesso”, l'integrazione tipologica con i lotti circostanti e l'adeguata dotazione di urbanizzazioni.

Quando il volume oggetto di ricostruzione è superiore all'indice fondiario di 4,2 mc/mq per la tipologia a "palazzo condominiale" e 2,1 mc/mq per la tipologia a "casa a schiera" corrispondenti a quelli della sagoma limite massima ammessa (Rc x H) rispettivamente 4 e 2 piani per le nuove costruzioni, l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero.

Fattibilità geologica

I lotti che compongono la sottozona ricadono parte in classe 2a e parte in classe 2b della fattibilità geologica dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Sottozona Zona B2.2 Residenziale complessi edilizi con piani di lottizzazione vigenti.

Sottozona Zona B2.3 Residenziale complessi di edilizia residenziale pubblica ERP

Gli interventi sono regolati dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente al momento dell'approvazione dei PL e dei PEEP (ed eventuali Varianti) e dalle specifiche norme contenute negli stessi Piani attuativi.

Alla scadenza dei Piani attuativi, le aree diventano Zona B2.1.

Fattibilità geologica

I lotti che compongono la sottozona ricadono parte in classe 2a e parte in classe 2b della fattibilità geologica dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

**Art. 27 ZONA B3 – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO
EDILIZIO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

Questa zona è costituita da 4 sottozone.

La prima (B3.1 residenziale esistente) è costituita da lotti con edifici semplici aventi prevalentemente la tipologia compositiva e distributiva della villa uni-plurifamiliare con giardino e della palazzina di piccola dimensione.

La seconda (B3.2 residenziale esistente o lotti liberi con giardino) segnalata con un contorno verde, si distingue dalla prima per la qualità arborea del giardino.

La terza (B3.3 residenziale lotti liberi) è costituita da lotti liberi segnalati con il contorno di colore marrone, sui quali realizzare tipologie simili alle prime due.

La quarta (B3.4 residenziale complessi edilizi con Piano di lottizzazione vigente) è costituita da insiemi di edifici realizzati con pianificazione convenzionata, contrassegnata con il suo perimetro, la sigla PL e la denominazione che lo identifica.

Il contorno di colore verde o marrone è unicamente un segno grafico assimilabile alla retinatura e serve unicamente a distinguere le diverse zone tra di loro. Non rappresenta il limite di una progettazione unitaria neppure nella zone contrassegnata con la sigla P.C.C.

Sottozone B3.1, B3.2, B3.3

Destinazione d'uso

La destinazione d'uso principale è: residenziale.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- produttivo;
- commercio non compatibile e quello esercitato in unità aventi dimensione superiore all'esercizio di vicinato e artigianato di servizio non compatibile. Negli Ambiti di incentivazione dei servizi commerciali e alla persona è consentita la realizzazione di medie strutture di vendita aventi superficie sino a mq 800;
- turistico recettivo;
- impianti tecnologici;
- servizi non compatibili e centri per la telefonia in sede fissa;
- terziario non compatibile;
- agricoltura.

Indici di zona

Uf = 0,6 mq/mq

H = mt 9,50

Rc = 35%

Rp = 30% della Sf

E' consentito eccedere il rapporto di copertura unicamente per realizzare l'accesso e il collegamento diretto e autonomo tra il piano terra/rialzato e i piani superiori, al fine di creare unità abitative indipendenti.

Alberatura

IA = 1. Nei lotti B3.2 la verifica dell'indice non è richiesta.

Nei lotti in cui la dotazione è o viene elevata a 2 alberi, l'indice di utilizzazione fondiaria può essere incrementato di 0,02 mq/mq e il rapporto di copertura del 2%.

Modalità di intervento e incentivazione

Gli ampliamenti edilizi sui lotti con possibilità di incrementare il volume esistente e i nuovi edifici sulle aree libere devono essere realizzati in armonia con il tessuto edilizio circostante.

Gli interventi sui lotti contrassegnati con la sigla PCC e quelli che utilizzano l'incentivazione volumetrica di cui all'art. 21 delle N.T.A. del Piano delle Regole, possono essere realizzati solo con Permesso di Costruire Convenzionato volto ad indirizzare e controllare l'integrazione tipologica con i lotti circostanti e l'adeguata dotazione delle urbanizzazioni, in particolare la viabilità e i parcheggi pubblici e, nel caso dei lotti B3.2, la salvaguardia del giardino in relazione agli interventi edilizi.

Il Permesso di Costruire Convenzionato, anche nei casi in cui non è prescritto, consente l'incremento dell'indice di utilizzazione fondiaria di 0,05 mq/mq e quello del rapporto di copertura del 3%.

Fattibilità geologica

I lotti che compongono la Zona ricadono parte in classe 2a e parte in classe 2b della fattibilità geologica dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Sottozona B3.4 residenziale complessi edilizi con Piano di lottizzazione vigente

Gli interventi sono regolati dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente al momento dell'approvazione del PL (ed eventuali varianti) e dalle specifiche norme contenute nello stesso PL.

Alla scadenza del Piano di lottizzazione, le aree diventano Zona B3.1

Fattibilità geologica

I lotti che compongono la Zona ricadono parte in classe 2a e parte in classe 2b della fattibilità geologica dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Art. 28	ZONA B4 – RESIDENZIALE CON VILLE E PARCHI DI PREGIO
----------------	--

Questa zona è costituita da lotti con ville e parchi di pregio architettonico e botanico.

Destinazione d'uso

La destinazione d'uso principale è: residenziale.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- produttivo;
- commercio e artigianato di servizio non compatibile;
- servizi non compatibili e centri per la telefonia in sede fissa;
- impianti tecnologici;
- terziario non compatibile;
- agricoltura.

Indici di zona

Conservazione degli edifici esistenti e della loro organizzazione unitaria. E' prescritta la demolizione dei manufatti in contrasto con le caratteristiche del complesso architettonico.

Anche nel caso in cui il lotto ricada all'interno del perimetro dell'Ambito di incentivazione dei servizi commerciali e alla persona, non si applica la relativa norma.

Prescrizioni speciali

Conservazione del patrimonio arboreo. L'abbattimento degli alberi è ammesso solo se giustificato da tecnico specialista per ragioni botaniche o di sicurezza.

Fattibilità geologica

I lotti che compongono la Zona ricadono parte in classe 2a e parte in classe 2b della fattibilità geologica dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Art. 29 ZONA B5 – RESIDENZIALE LOCALITA' AL MONTE

Questa zona è costituita dal nucleo delle abitazioni presenti in “località al monte”.

Destinazione d'uso

La destinazione d'uso principale è: residenza.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- produttivo;
- commercio e artigianato di servizio non compatibile;
- turistico ricettiva;
- impianti tecnologici;
- servizi non compatibili e centri per la telefonia in sede fissa;
- terziario;
- agricoltura non compatibile.

Indici di zona

Uf = 0,3mq/mq

H = mt 6,5

Rc = 20%

Rp = 45% della Sf

Alberatura

Conservazione del patrimonio arboreo.

Gli interventi edilizi sono subordinati alla verifica della dotazione (esistente o da realizzare) di 2 alberi ogni 100 mq (o frazione) della superficie fondiaria.

Fattibilità geologica

- 1 I lotti che compongono la Zona ricadono in classe 2c della fattibilità geologica dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.
- 2 Parte dei lotti ricadono anche nell'area a pericolosità sismica locale dell'art. 16.2 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Art. 30 ZONA B6 - RESIDENZIALE LOCALITA' MULINO AL PONTE
--

Questa zona è costituita dal nucleo di vecchia formazione denominato “località mulino al ponte”.

Destinazione d’uso

La destinazione d’uso principale è: residenza.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- produttivo;
- commercio non compatibile e quello esercitato in unità aventi dimensione superiore all’esercizio di vicinato e l’artigianato di servizio non compatibile;
- impianti tecnologici;
- servizi non compatibili e centri per la telefonia in sede fissa;
- terziario;
- agricoltura non compatibile.

Indici di zona

Mantenimento del volume (Slp) e della sagoma esistenti, con esclusione delle eventuali superfetazioni.

Interventi

Sono vietati gli interventi di demolizione completa dei fabbricati.

Permeabilità

Conservazione del rapporto di permeabilità esistente.

Alberatura

Conservazione del patrimonio arboreo.

Prescrizioni speciali

Gli interventi edilizi devono prevedere il recupero delle linee e dei materiali tradizionali e d’epoca delle facciate e delle coperture.

Fattibilità geologica

- 1 I lotti che compongono la Zona ricadono in classe 3e della fattibilità geologica dell’art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.
- 2 I lotti ricadono anche nell’area a pericolosità sismica locale dell’art. 16.2 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Art. 31 ZONA B7 - PRODUTTIVO DA TRASFORMARE IN RESIDENZA
--

Questa zona è costituita da piccoli lotti, contrassegnati da un pallino di colore lilla come il retino e alcuni anche da una numerazione progressiva, costruiti con tipologia edilizia industriale ed adibiti alla produzione di beni, collocati in ambiti urbani aventi, invece, caratteristiche prevalentemente residenziali.

Il pallino colorato è parte integrante della retinatura e non rappresenta prescrizione rispetto al numero delle unità di intervento. Non sussiste l'obbligo di progettazione unitaria dell'intera superficie retinata.

La norma tecnica è volta a incentivare e controllare la trasformazione ad uso residenziale; in particolare i lotti numerati presentano problemi di coordinamento con i PA e P.I.I. ubicati in adiacenza.

Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso principali sono quella produttiva in essere e, alla dismissione dell'uso produttivo quella residenziale.

La dismissione dell'uso produttivo si ha quando questa venga comunicata dalla proprietà all'Ufficio tecnico comunale in riferimento all'applicazione del presente articolo, o qualora l'attività sia cessata e il fabbricato si trovi in uno stato fisico di degrado non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. La cessazione dell'attività economica e il riavvio della stessa o di una nuova attività deve essere comunicata all'ufficio attività produttive del Comune il quale dovrà informarne tempestivamente l'Ufficio tecnico che compilerà un apposito registro.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- commercio non compatibile e quello esercitato in unità aventi dimensione superiore all'esercizio di vicinato e artigianato di servizio non compatibile;
- servizi non compatibili e centri per la telefonia in sede fissa;
- turistico ricettiva;
- agricoltura;
- terziario non compatibile;
- prima della cessazione dell'attività produttiva in essere è vietata anche la residenza.

Indici di zona

$U_f =$ Superficie lorda di pavimento = esistente

Nel caso l'edificazione esistente sia inferiore all'indice U_f 0,6 mq/mq e/o il rapporto di copertura sia inferiore al 35%, è possibile aumentarli sino al raggiungimento di detti indici, a condizione di dismettere l'uso produttivo e di prevedere la demolizione e ricostruzione di almeno il 50% dell'esistente edificio con tipologia produttiva e che la parte ricostruita abbia altezza massima mt 9,5. La condizione della demolizione non opera nel caso di intervento con PCC o PR ai sensi del successivo paragrafo Modalità di intervento

Permeabilità

$R_p = 15\%$ di S_f

Alberatura e relativa incentivazione

$IA = 1$

Nei lotti in cui la dotazione è o viene elevata a 2 alberi, l'indice di utilizzazione fondiaria può essere incrementato di 0,02 mq/mq e quello del rapporto di copertura del 2%.

Modalità di intervento e incentivazione

In caso di mantenimento dell'attività produttiva o di avvio di una nuova attività sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli interventi di cambio d'uso, con o senza ampliamento e/o ricostruzione e che utilizzano l'incentivazione volumetrica di cui all'art. 21 delle N.T.A. del Piano delle Regole, possono essere realizzati solo con il Permesso di Costruire Convenzionato volto a indirizzare e controllare l'integrazione tipologica con la zona circostante e l'adeguata dotazione delle urbanizzazioni, in particolare la viabilità e i parcheggi pubblici.

Quando il volume oggetto di ricostruzione è superiore all'indice fondiario di 3,2 mc/mq corrispondente a quello della sagoma limite massima ammessa ($R_c \times H$) l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero.

Il Permesso di Costruire Convenzionato o il PR consentono motivatamente di ridurre la percentuale minima obbligatoria di demolizione e ricostruzione e di incrementare l'indice di utilizzazione fondiaria di 0,05 mq/mq e quello del rapporto di copertura del 3%. Indici maggiori e la riduzione del R_p e IA saranno possibili in relazione al mantenimento e riuso di fabbricati esistenti se risulteranno compatibili (quanto a distanza, altezza, ingombro, qualità architettonica) con le nuove funzioni insediate e con il contesto edilizio e urbanistico circostante.

Nel caso in cui i lotti confinino con linee di connettività ambientale il Permesso di costruire deve garantire anche la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi naturali e paesistici e i canali del reticolo idrografico minore presenti, la realizzazione delle piste ciclopedonali, la formazione di filari alberati ecc..

I lotti contrassegnati con la numerazione progressiva sono adiacenti ad Ambiti di completamento urbanistico o Programmi integrati. La prima possibilità è quella che siano integrati nei Piani attuativi vicini e partecipino alla loro progettazione. In subordine il progetto del Permesso di Costruire Convenzionato deve dare conto di quali opportunità di coordinamento e/o interferenze siano state evidenziate e come queste problematiche siano state affrontate e risolte.

Fattibilità geologica

I lotti che compongono la Zona ricadono parte in classe 2a e parte in classe 2b della fattibilità geologica dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Terreni contaminati

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

**Art. 32 ZONA B8 - PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO
EDILIZIO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

Questa zona è costituita da 3 sottozone.

La prima (B8.1 produttivo esistente) è costituita dai lotti con fabbricati aventi tipologia edilizia industriale o artigianale ed utilizzati per la produzione di beni materiali, che compongono le cosiddette aree industriali. Appartengono a questa sottozona anche singoli lotti produttivi inseriti in zone aventi destinazione diversa da quella industriale e 2 lotti produttivi ubicati in “località al monte” (Tav. 0a del Piano delle Regole).

La seconda (B8.2 produttivo lotti liberi) è costituita da lotti liberi segnalati con contorno di colore viola, sui quali realizzare attività e tipologie edilizie simili a quelle della Zona B8.1.

La terza (B8.3 produttivo con PL vigente) è individuata con perimetro tratteggiato, la sigla PL e la denominazione che lo identifica ed è costituita da complessi aventi uso e caratteristiche tipologiche produttive simili alle precedenti ma realizzati con pianificazione attuativa convenzionata.

Sottozone B8.1 e B8.2

Destinazione d'uso

La destinazione d'uso principale è: produttivo.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza con l'eccezione di un'abitazione sino ad un massimo di mq 150 di Su per il proprietario dell'attività o il custode ed a condizione che sia fisicamente composta e architettonicamente integrata con l'edificio nel quale viene esercitata l'attività produttiva o l'edificio degli uffici o della portineria, quando siano presenti o separati;
- commercio compatibile e quello esercitato in unità aventi dimensione superiore all'esercizio di vicinato, tranne che all'interno degli Ambiti di incentivazione dei servizi commerciali e alla persona, e all'interno delle aree e/o immobili contraddistinti nelle tavole del piano con le sigle MSV, MSV-2 e MSV-3 ove è possibile insediare medie strutture di vendita sino alla superficie massima di vendita stabilita per ogni livello di media struttura di vendita, e con l'eccezione dei pubblici esercizi e dell'artigianato di servizio che sono invece ammessi;
- sale gioco con fini di lucro mediante congegni automatici con vincite in denaro;
- rimesse di veicoli cosiddetti auto parking;
- agricoltura.

Indici di zona

Uf e Rc = 0,6 mq/mq, compresa la superficie usata per le destinazioni compatibili. La percentuale può essere aumentata sino al 75% purchè la richiesta venga motivata con esigenze di organizzazione produttiva e caratteristiche tecnologiche degli impianti. La copertura maggiore non è consentita in “località al monte”.

L'eventuale carenza di parcheggi privati pertinenziali in superficie può essere compensata con equivalenti superfici interrato o sul tetto dell'edificio. Il parcheggio sulla copertura non è consentito in “località al monte” e nei lotti isolati che non fanno parte delle cosiddette aree industriali.

H = mt 9,5. E' consentita un'altezza superiore sino ad un massimo di mt 15 motivata con esigenze di organizzazione produttiva e caratteristiche tecnologiche degli impianti o per realizzare il tetto verde intensivo e parcheggi coperti sul tetto. L'altezza superiore non è consentita in “località al monte”.

Rp = 15% della Sf .L'eventuale carenza di superficie permeabile in conseguenza dell'utilizzo dell'indice di copertura sino al 75% può essere compensata con la realizzazione di una superficie equivalente di tetto verde intensivo.

Alberatura

IA = 1. L'alberatura deve essere aumentata a 2 in "località al monte" e nei lotti isolati non inseriti in cosiddette aree industriali.

Modalità d'intervento

Gli interventi nei lotti contrassegnati con la sigla PCC e/o quelli che eccedono l'altezza di mt 9,5 o il rapporto di copertura e la S_{lp} del 60%, sono subordinati all'approvazione di un Permesso di Costruire Convenzionato volto a indirizzare e controllare anche l'integrazione architettonica e planivolumetrica della nuova costruzione con gli edifici e le tipologie edilizie esistenti circostanti, la posizione e qualità del tetto verde intensivo, la funzionalità dell'area scoperta per le manovre e la sosta degli automezzi industriali, il parcheggio privato pertinenziale e quelli pubblici, la realizzazione delle linee di connettività ambientale e le piste ciclabili.

Prescrizioni speciali

Le pareti esterne dovranno essere realizzate con pannelli o altro materiale che garantiscano la qualità estetica e il mascheramento della copertura ove questa non risulti progettata e rivestita con evidenti finalità compositive. La prescrizione vale per ogni tipo di intervento (manutenzione straordinaria, ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione).

Il "località al monte" e nei lotti isolati che non sono inseriti in cosiddette aree industriali non è consentito l'uso di pannelli prefabbricati e coperture piane per evitare l'effetto architettonico della "scatola".

Fattibilità geologica

I lotti che compongono la sottozona ricadono parte in classe 2a e parte in classe 2b della fattibilità geologica dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Sottozona B8.3

Gli interventi sono regolati dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente al momento dell'approvazione del PL e delle eventuali varianti e delle specifiche norme contenute negli stessi Piani attuativi.

Alla scadenza del Piano attuativo le aree diventano Zona B 8.1.

Fattibilità geologica

I lotti che compongono la sottozona ricadono parte in classe 2a e parte in classe 2b della fattibilità geologica dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

**Art. 33 ZONA B9 - COMMERCIALE E TERZIARIO DI
COMPLETAMENTO EDILIZIO DEL TESSUTO URBANO
CONSOLIDATO**

Questa zona è costituita da 3 sottozone.

La prima (B9.1 commerciale esistente) è costituita da lotti con fabbricati aventi uso commerciale.

La seconda (B9.2 commerciale con piano di lottizzazione vigente) è costituita da complessi di medie e grandi strutture di vendita realizzate con pianificazione attuativa convenzionata ed è individuata con perimetro tratteggiato, la sigla PL e la denominazione che lo identifica.

La terza (B9.3 terziario di completamento) è contrassegnata da un pallino di colore rosa come il retino, che è parte integrante della retinatura e non rappresenta prescrizione rispetto al numero delle unità di intervento. Non sussiste l'obbligo di progettazione unitaria dell'intera superficie retinata.

Sottozona B9.1

Destinazione d'uso

La destinazione d'uso principale è: commercio, ad esclusione delle grandi strutture di vendita e delle medie strutture di vendita, fatte salve le aree e/o immobili contraddistinti nelle tavole del piano con le sigle MSV, MSV-2 e MSV-3 ove è possibile insediare medie strutture di vendita sino alla superficie massima di vendita stabilita per ogni livello di media struttura di vendita, e quelle nuove negli Ambiti di incentivazione dei servizi commerciali e alla persona, aventi superficie massima di vendita di mq 800.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza con l'eccezione di un'abitazione sino ad un massimo di mq 150 di Su per il proprietario dell'attività o il custode ed a condizione che sia fisicamente composta e architettonicamente integrata con l'edificio nel quale viene esercitata l'attività commerciale o l'edificio degli uffici o della portineria, quando siano presenti o separati;
- produttivo;
- sale gioco con fini di lucro mediante congegni automatici con vincite in denaro;
- rimesse di veicoli cosiddetti auto parking;
- agricoltura.

Indici di zona

Uf	= 0,6 mq/mq
H	= mt 12
Rc	= 60%
Rp	= 15% della Sf
IA	= 1

Modalità d'intervento

Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati alla preventiva approvazione di un Permesso di Costruire Convenzionato volto a controllare l'adeguata dotazione delle urbanizzazioni, in particolare la viabilità e i parcheggi pubblici e pertinenziali.

Fattibilità geologica

I lotti che compongono la sottozona ricadono parte in classe 2a e parte in classe 2b della fattibilità geologica dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Sottozona B9.2

Gli interventi sono regolati dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente al momento dell'approvazione del PL e delle eventuali varianti e delle specifiche norme contenute negli stessi Piani attuativi.

Alla scadenza del Piano attuativo le aree diventano Zona B 9.1 con la seguente destinazione relativamente alla destinazione d'uso:

la destinazione d'uso principale è il commercio. Nel PA contrassegnato con la sigla GSV è consentito l'insediamento di grandi e medie strutture di vendita e nel PA contrassegnato con la sigla MSV è consentito l'insediamento di medie strutture di vendita.

Fattibilità geologica

I lotti che compongono la sottozona ricadono in classe 2b della fattibilità geologica dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Sottozona B9.3**Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso principale è: terziario

Non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza;
- produttivo;
- turistico- ricettivo;
- terziario non compatibile;
- sale gioco con fini di lucro mediante congegni automatici con vincite in denaro;
- rimesse di veicoli cosiddetti auto parking;
- agricoltura.

Indici di zona

Uf = 0,6 mq/mq

H = mt 9,50

Rc = 60%

Rp = 15% della Sf

IA = 1

Modalità d'intervento

Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati alla preventiva approvazione di un Permesso di Costruire Convenzionato volto a controllare l'adeguata dotazione delle urbanizzazioni, in particolare la viabilità e i parcheggi pubblici e pertinenziali.

Nel caso del lotto in via dei roggioni il P.C.C. è finalizzato alla realizzazione della linea di connettività ambientale della vicinale dei roggioni

Fattibilità geologica

I lotti che compongono la sottozona ricadono in classe 2b della fattibilità geologica dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

**Art. 34 ZONA B10 - TERZIARIO DI COMPLETAMENTO
EDILIZIO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.
POLO FIERISTICO SUD MALPENSA**

Questa zona è costituita da un grande lotto sul quale è edificato un complesso di fabbricati di tipo industriale adibiti unitariamente a quartiere fieristico.

Destinazione d'uso

La destinazione d'uso principale è: terziario.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza con l'eccezione di un'abitazione sino ad un massimo di mq 150 di Su per custodia e sorveglianza
- commercio ad esclusione di quello all'ingrosso e quello al dettaglio con media struttura avente superficie massima di vendita di mq 2.500 (MSV-3);
- sale gioco con fini di lucro mediante congegni automatici con vincite in denaro;
- rimesse di veicoli cosiddetti auto parking.

Modalità d'intervento per la reindustrializzazione parziale del Polo

La reindustrializzazione potrà avvenire solo all'interno dell'area perimetrata con linea tratteggiata di colore nero e contrassegnata con la sigla P.C.C. che esclude i due capannoni prospicienti viale della Resistenza e previo ottenimento di uno o più permessi convenzionati. Il Permesso di Costruzione Convenzionato dovrà anche accertare il soddisfacimento dei requisiti relativi ai parcheggi pubblici e ai posti auto privati ai sensi dell'art. 12 delle presenti N.T.A.

Indici di zona

Con Permesso di costruire o titolo equivalente

Uf = Slp esistente

H = mt 9,5

Rc = esistente

Con approvazione preventiva di Piano attuativo esteso all'intera area azzonata

It = 0,6 mq/mq

H = mt 15

Rc = 60%

Rp = 15% della Sf

IA = 1

Con approvazione preventiva di Programma integrato d'intervento comprendente anche l'Ambito di trasformazione 9

It = 0,66 mq/mq

H = ¼ della Sc mt 15, ¼ della Sc mt 18, ¼ della Sc 21, ¼ della Sc mt 24

Rc = 66%

Obiettivi della pianificazione attuativa

Nel caso di predisposizione di un Piano attuativo esteso all'intera area azzonata, l'obiettivo è il completamento e la riorganizzazione edilizia e funzionale del complesso e della dotazione di urbanizzazioni primarie e secondarie per superare i limiti organizzativi derivanti dall'inserimento del Polo fieristico in edifici industriali preesistenti e in particolare la viabilità e la sosta, gli accessi e gli spazi pedonali, il verde, l'arredo urbano e l'aspetto architettonico degli edifici, gli impianti.

Nel caso di pianificazione attuativa predisposta separatamente dall'Ambito di trasformazione 9, il progetto dovrà comunque dare conto di come non vengano compromesse e limitate le possibilità future di ampliamento e di integrazione del Polo con l'Ambito adiacente, dimostrando la possibilità di conseguire in futuro il coordinamento con lo schema funzionale e gli obiettivi assegnati dal Documento di Piano all'Ambito 9.

Fattibilità geologica

I lotti che compongono la Zona ricadono in classe 2a della fattibilità geologica dell'art. 16.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Art. 35 ZONA C1 - RESIDENZIALE. COMPLETAMENTO URBANISTICO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Questa zona è costituita da Ambiti ineditati del tessuto urbano consolidato, identificati con un perimetro tratteggiato, all'interno dei quali è prevista la costruzione di fabbricati ad uso prevalentemente residenziale con le relative aree fondiarie pertinenziali e delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Modalità d'intervento e di adozione

Gli interventi ricadenti all'interno delle aree perimetrate con linea tratteggiata e identificati con dicitura AMBITO seguita da numerazione progressiva, sono subordinati all'approvazione preventiva di un Piano attuativo cioè PL o P.I.I. esteso all'intero ambito individuato sulle tavole del Piano delle Regole, compilato ai sensi dell'art. 9 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Il PA dell'Ambito di completamento 31 della cava deve essere redatto e approvato unitariamente dai Comuni di Castano Primo e Nosate nella forma del Piano esecutivo sovracomunale di cui agli artt. 12, 81 e 82 delle N.T.A. del PTC della Provincia.

Destinazione d'uso

La destinazione d'uso principale è: residenza.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- produttivo;
- commercio non compatibile artigianato di servizio non compatibile;
- servizi non compatibili;
- terziario non compatibile;
- agricoltura.

Nel PA dell'Ambito di completamento 31 della cava è ammessa solo la residenza e conseguentemente non sono ammesse tutte le altre destinazioni non compatibili con la residenza.

Le destinazioni ammesse extrasenziali non possono eccedere complessivamente il 45% dell'insediamento consentito.

Nei PA n. 8, 14 e 22 la destinazione d'uso residenziale non può eccedere l'80% dell'insediamento consentito.

Contesto e obiettivi della pianificazione attuativa

L'Ambito n. 8 di completamento residenziale unitamente all'Ambito di completamento produttivo n. 7 della Zona C2, all'Ambito di completamento commerciale/terziario/turistico ricettivo n. 10 della Zona C3, alla Zona B10 completamento edilizio del Polo Fieristico Sud Malpensa del Piano delle Regole e dell'Ambito di trasformazione n. 9 del Polo Fieristico Sud Malpensa del Documento di Piano, costituiscono l'Area multifunzionale 1.

Gli Ambiti n. 14 e 16 di completamento residenziale unitamente all'Ambito di completamento terziario n. 15 della Zona C4 e all'Ambito di completamento commerciale/terziario/turistico ricettivo n. 17 della Zona C3 del Piano delle Regole, costituiscono l'Area multifunzionale 2.

L'Ambito n. 29 di completamento commerciale/terziario/turistico ricettivo unitamente all'Ambito n. 6 di trasformazione produttiva, costituiscono l'Area multifunzionale 3.

Le Aree multifunzionali 1, 2 e 3 compongono il Work Business and Service front di Castano Primo, il cui obiettivo strategico è illustrato al capitolo Piano delle Regole del Documento di Piano.

1 Ambito di completamento 8 e abbinato

Localizzazione e rapporto con il precedente P.R.G.

L'ambito raggruppa l'ex PL residenziale Romorini in via Baracca del P.R.G., che non ha avuto inizio nei tempi fissati dalla Convenzione, parte dell'ex PA 4 residenziale di via Einaudi e parte dell'ex PA 5 produttivo di via Malvaglio, che non sono stati presentati per l'adozione nel periodo di efficacia del P.R.G. e le aree "standard" non acquisite con vincolo decaduto tra le vie Trieste e Einaudi.

1.2 *Viabilità principale e coordinamento con la pianificazione circostante*

Nell'Ambito confluiscono e si incrociano:

- due direttrici di penetrazione al centro abitato, la via Einaudi verso la zona produttiva a nord della diramazione SP 34 e la via Trieste verso via Magenta e il nucleo storico;
- la direttrice di via del Lavoro che penetra nel nucleo produttivo e fieristico espositivo a sud della SP 34;
- la direttrice di viale della Resistenza che è la denominazione data alla strada provinciale 34 diramazione e funge da circonvallazione sud dell'abitato.

La pianificazione attuativa dovrà coordinarsi con quella dei confinanti Ambiti 7 (produttivo) e 10 (commerciale), nonché del Polo Fieristico esistente del suo previsto sviluppo sull'adiacente Ambito di trasformazione 9.

L'insieme delle attività produttiva, commerciale e fieristica esistenti e previste lungo viale della Resistenza, costituiscono il Work Business and Service front di Castano. L'Ambito 8 ha una prevalente destinazione residenziale (che non esclude che soprattutto nel lotto 3 possano trovare collocazione anche funzioni diverse) e partecipa al progetto più complessivo del "centro direzionale" di Castano con la grande area a verde e servizi che si affaccia su viale della Resistenza di fronte al Polo fieristico cui dovrà essere connessa con un sovrappasso ciclopedonale.

Dovrà essere valutato e adeguatamente mitigato il contatto con le zone ovest e nord a prevalente caratterizzazione produttiva. A tal fine le aree interposte devono essere utilizzate a verde e la loro ampiezza non può essere ridotta.

1.3 *Obiettivi della pianificazione attuativa*

Il Piano attuativo dovrà conseguire i seguenti principali obiettivi:

- conservare e riqualificare i boschi presenti nel comparto, in particolare sull'ambito abbinato e cedere al Comune le relative aree;
- realizzare le linee di connettività ambientale che si intrecciano nel parco previsto nelle aree a sud del comparto. A tal fine devono essere conservate libere e piantumate con alberature a filare le fasce che fiancheggiano via Trieste e la vicinale dei Roggioni, il cui tratto terminale deve collegarsi con il futuro parco che si estende a cavallo del viale della Resistenza;
- realizzare la porzione nord del parco pubblico previsto a cavallo del viale della Resistenza, che si completa con la porzione compresa nell'Ambito di completamento 10 e, a sud del viale, con quella nell'Ambito di trasformazione 9;
- collaborare alla realizzazione del sovrappasso ciclopedonale che deve unire funzionalmente il verde e i servizi previsti negli Ambiti 8 e 9 e, più in generale, consentire l'accessibilità al territorio agricolo a sud del viale;

- realizzare la rotatoria all'incrocio tra viale della Resistenza, via del Lavoro e via Einaudi;
- riconnettere la viabilità minore in direzione est-ovest tra le vie Einaudi e Trieste;
- realizzare anche alloggi di edilizia residenziale pubblica da destinare a cittadini in condizioni di fragilità (anziani, diversamente abili, ecc.) in attuazione dei programmi di assistenza sociale elaborati dal Comune;
- realizzare edilizia bioclimatica e che consenta il risparmio energetico;
- sviluppare in altezza le nuove costruzioni in particolare sui lotti 2 e 3, per mantenere libere ampie aree destinate alla formazione del parco e preservare i boschi esistenti,
- realizzare un tratto del WBS di Castano.

In caso di pianificazione per sub-ambiti, è ammessa l'attuazione del sub-ambito comprendente l'ex PL residenziale Romorini secondo le previsioni urbanistiche contenute nella convenzione di cui al rogito Rep. 35233 del 06/02/1998, integrando le aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche almeno fino al raggiungimento dell'indice territoriale attribuito all'Ambito 8.

2 Ambito di completamento 11

2.1 *Localizzazione e rapporto con il precedente P.R.G.*

L'Ambito comprende l'area dell'ex PA 6 tra via Adua e la vicinale dei Roggioni

2.2 *Viabilità principale e coordinamento con la pianificazione circostante*

L'accessibilità veicolare deve utilizzare l'esistente via Adua di cui va allargato il tratto terminale per la manovra degli automezzi.

La pianificazione attuativa dovrà coordinarsi con gli Ambiti 10 e 13 soprattutto per la sistemazione e valorizzazione della linea di connettività ambientale della vicinale dei Roggioni.

Dovrà essere valutato e adeguatamente mitigato l'affaccio verso la zona sud a prevalente caratterizzazione commerciale, ove sono presenti strutture della grande e media distribuzione.

Si dovrà porre in essere una mitigazione protettiva verso la piccola attività produttiva esistente sul lato est di via Adua, nel caso non fosse già stata definitivamente dismessa e trasformata.

2.3 *Obiettivi della pianificazione attuativa*

Realizzare la linea di connettività ambientale della vicinale dei Roggioni e la sistemazione del tratto terminale di via Adua.

3 Ambito di completamento 12

3.1 *Localizzazione e rapporto con il precedente P.R.G.*

L'Ambito corrisponde all'area di "standard" non acquisita con vincolo decaduto, compresa tra le vie Friuli e Adua.

3.2 *Viabilità principale e coordinamento con la pianificazione circostante*

La via Adua costituisce una delle direttrici che attraversano il centro in senso nord-sud.

La viabilità est-ovest è, invece, frammentata e si tratta, pertanto, di agevolare questa percorrenza migliorando la continuità dei tracciati stradali.

Le aree circostanti sono interamente costruite e si tratterà, quindi, di garantire il corretto inserimento planivolumetrico dei nuovi fabbricati.

Infine, per quanto non sia a diretto contatto, si dovrà considerare anche i possibili esiti della pianificazione della parte nord dell'Ambito 13 verso via El Alamein in quanto prolungamento della via Friuli.

3.3 *Obiettivi della pianificazione attuativa*

- attrezzare un'area libera posta al centro di un contesto urbano che è densamente costruito e privo di verde e parcheggi pubblici;
- raccordare con una rotatoria le vie Friuli, El Alamein e Adua;
- prolungare i parcheggi sul lato di via Adua

4 Ambito di completamento 13

4.1 *Localizzazione e rapporto con il precedente P.R.G.*

L'Ambito corrisponde all'ex PA 7 residenziale del P.R.G. a ridosso della vicinale dei Roggioni, che non è stato presentato per l'adozione nel periodo di efficacia del P.R.G. e le adiacenti aree di standard scaduto.

4.2 *Viabilità principale e coordinamento con la pianificazione circostante*

La viabilità d'accesso all'ambito dovrà essere coordinata ed integrata con la quella esistente. Poiché le aree circostanti sono interamente costruite, si tratterà di contestualizzare correttamente l'inserimento planivolumetrico dei nuovi fabbricati. Per quanto non siano a contatto diretto, la pianificazione attuativa dovrà considerare anche i possibili esiti dell'Ambito 12 per l'urbanizzazione della parte nord e quelli degli Ambiti 10 e 11 per le urbanizzazioni della parte sud.

Dovrà essere valutato e adeguatamente mitigato l'affaccio verso la zona sud a prevalente caratterizzazione commerciale, ove sono presenti strutture della grande e media distribuzione.

Si dovrà porre in essere una mitigazione protettiva anche verso la piccola attività produttiva esistente in via Adua, nel caso non fosse stata definitivamente dismessa e trasformata.

4.3 *Obiettivi della pianificazione attuativa*

Considerare e attrezzare le due aree libere: a nord lungo via El Alamain e a sud lungo la vicinale del Roggioni.

La prima integra un'analogia previsione nell'Ambito 12 con la quale deve essere coordinata. La seconda integra le previsioni degli Ambiti 10 e 11 con le quali deve essere coordinata per la realizzazione e valorizzazione della linea di connettività ambientale della vicinale dei Roggioni.

Questa seconda area deve coordinarsi anche con il verde del centro commerciale posto a sud della vicinale.

5 Ambito di completamento 14 e abbinati

5.1 *Localizzazione e rapporto con il precedente P.R.G.*

L'Ambito di completamento raggruppa l'ex PA 8 produttivo di via Colombo e l'ex PA 9 commerciale tra via Colombo e per Cuggiono del P.R.G., che non sono stati presentati per l'adozione nel periodo di efficacia del P.R.G. e i due Ambiti abbinati che sono aree di "standard" non acquisito con vincolo decaduto, delimitati il primo (14.1) dalle vie Vittime di Ustica, Sabotino e Caprotti e il secondo (14.2) dalla parte terminale di via Nitti e dal canale Villorosi.

L'ambito di completamento e i due ambiti abbinati sono legati da un esteso affaccio sul canale secondario derivato dal Villorosi al termine della via per Cuggiono, individuata dal P.G.T. come linea di connettività ambientale.

5.2 *Viabilità principale e coordinamento con la pianificazione circostante*

La viabilità principale dell'Ambito di completamento è costituita dal tratto iniziale della via per Cuggiono sulla quale è attestato l'ingresso del centro scolastico superiore Torno, che prosegue sino alla rotatoria dello svincolo Castano sud della superstrada Marcallo-Malpensa.

Il P.G.T. prevede di potenziare e razionalizzare questa viabilità e il raccordo con la SP 34, creando una rotatoria nella quale confluirà anche la via Luzzati. Al confine sud è prevista la realizzazione di una viabilità che incrocia perpendicolarmente la vicinale dei Somelli di sotto, che dovrà ricevere il traffico indotto dal nuovo insediamento, dalla nuova palestra del centro scolastico superiore e dal previsto nuovo polo scolastico di Castano sud.

La pianificazione attuativa dell'Ambito di completamento dovrà tenere in debito conto le esigenze di importanti servizi pubblici, quali il centro scolastico superiore e la caserma dei Carabinieri, che andranno indagate preventivamente. Si dovrà anche prevedere una mitigazione protettiva verso le piccole attività produttive confinanti a ovest e a nord, nel caso non fossero state dismesse e trasformate.

I Permessi di Costruire Convenzionati che governano le possibilità di trasformazione residenziale di queste aree, devono prevedere la conservazione e la valorizzazione della linea di connettività ambientale.

La progettazione dell'Ambito abbinato 14.1 deve contribuire alla risoluzione delle problematiche pubbliche di una zona urbana nella quale sono presenti una grande fabbrica in attività (Tacchi) e due centri commerciali e riqualificare la linea di connessione ambientale della vicinale dei Roggioni.

L'Ambito abbinato 14.2 è la più vasta area ancora libera a ridosso della sponda sud del Canale Villoresi (in corrispondenza della presa che alimenta la roggia secondaria che costituisce l'elemento principale della linea di connessione ambientale "dei Roggioni").

Per valorizzare la sponda del Canale dovranno essere progettate soluzioni comuni con gli Ambiti di completamento 16, 18 e 33 e le aree loro abbinate.

5.3 *Obiettivi della pianificazione attuativa*

Il Piano attuativo dovrà conseguire i seguenti principali obiettivi:

- realizzare la rotatoria all'incrocio con la strada provinciale e uno slargo a lato di via Luzzati sul tipo di piazza Don Milani;
- realizzare la linea di connettività ambientale della vicinale dei Roggioni e la viabilità che la affianca;
- creare due parchi negli Ambiti abbinati;
- realizzare anche alloggi di edilizia residenziale pubblica da destinare a cittadini in condizioni di fragilità (anziani, diversamente abili, ecc.) in attuazione dei programmi di assistenza sociale elaborati dal Comune;
- realizzare edilizia bioclimatica e che consenta il risparmio energetico.

6 Ambiti di completamento 16 e abbinati

6.1 *Localizzazione e rapporto con il precedente P.R.G.*

L'Ambito di completamento raggruppa una parte dell'ex PA 10 per attività private alberghiere, direzionali e commerciali con annesse attività sportive e ricreative, delimitata dalle vie Treves e SP 34, che non è stato presentato per l'adozione nel periodo di efficacia del P.R.G. e due Ambiti abbinati che sono aree di "standard" non acquisite, con vincolo decaduto. La prima (16.1) è delimitata dalla nuova via del PL commerciale, vicinale dei Roggioni, vicinale

dei Somelli di sotto e l'Ambito 15. La seconda (16.2) è delimitata dalla nuova rotonda della circonvallazione ovest e via Madonna di Greè.

6.2 *Viabilità principale e coordinamento con la pianificazione circostante*

La viabilità principale da tutelare e potenziare è il collegamento con la rotonda dello svincolo Castano sud della Marcallo-Malpensa, al pari dell'Ambito 14, cui dovrà essere collegato, con una rotonda, la viabilità interna all'Ambito che servirà anche l'Ambito 17.

La pianificazione attuativa dell'Ambito di completamento si inserisce in un insieme di interventi di grosso peso previsti negli Ambiti 15 e 17, destinati a funzioni complesse, come quelle ricettivo alberghiere, commerciali e terziarie, e nel quale è già presente il centro scolastico superiore.

Dovrà essere valutato e adeguatamente mitigato l'affaccio verso la zona est a prevalente caratterizzazione commerciale.

Anche gli Ambiti abbinati, destinati alla realizzazione del verde e servizi, sono localizzati in contesti che saranno condizionati dalle future realizzazioni del Piano di Governo:

- l'Ambito abbinato 16.1 è destinato alla costruzione del polo scolastico Castano sud e dovrà tenere conto dell'affaccio a ovest verso il centro commerciale, a nord della linea di connessione ambientale della vicinale dei Roggioni, a est della nuova palestra e del centro scolastico superiore e a sud di un Ambito di completamento nel quale sarà insediato un centro polifunzionale di servizi per le imprese integrato con le attività scolastiche e di ricerca, previsto dal PTCP;

- l'Ambito abbinato 16.2 è destinato a preservare e riqualificare le aree boscate esistenti e a realizzare il Parco nord di Castano quale elemento principale della linea di connettività ambientale che dovrà collegare la nuova circonvallazione nord con la stazione ferroviaria.

Sono previste anche importanti opere viarie per collegare la viabilità esistente (via Foscolo, via Beato Angelico e via Madonna di Greè) alla grande rotonda della circonvallazione ovest.

6.3 *Obiettivi della pianificazione attuativa*

- realizzare parte del polo scolastico comunale di Castano sud;
- realizzare parte del Parco nord e della linea di connettività ambientale tra la nuova circonvallazione ovest e la stazione ferroviaria, tutelando e riqualificando le aree boscate esistenti;
- realizzare alberature compatte e/o a filare a protezione delle nuove abitazioni e della nuova viabilità;
- recuperare la cascina Perotta;
- sviluppare in altezza le nuove costruzioni, in particolare sul lotto 2, per mantenere libere ampie aree destinate alla formazione del Parco nord e del polo scolastico sud e conservare i boschi esistenti;
- realizzare alloggi di edilizia residenziale pubblica da destinare a cittadini in condizioni di fragilità (anziani, diversamente abili, ecc.);
- realizzare edilizia bioclimatica e che consenta il risparmio energetico;
- realizzare la viabilità che collega tra loro le vie Toscana, Foscolo e Madonna di Greè.

7 Ambito di completamento 18

7.1 *Localizzazione e rapporto con il precedente P.R.G.*

L'Ambito corrisponde ad un lotto di completamento del P.R.G. e ad aree di "standard" non acquisito con vincolo decaduto del P.R.G. poste a sud di via Nitti.

7.2 *Viabilità principale e coordinamento con la pianificazione circostante*

La viabilità principale è costituita dalla via Nitti, affiancata alla linea di connettività ambientale del canale diramatore che ha la sua presa d'acqua dal Villorosi in prossimità del termine della via stessa (nell'Ambito abbinato 14.2). La pianificazione attuativa dovrà coordinarsi con quella dell'Ambito abbinato 14.2, posto a nord della via, sino al Villorosi e ha gli stessi obiettivi di carattere ambientale legati alla linea di connettività e alla sponda del Canale Villorosi stesso.

Andrà tenuto presente anche il coordinamento con le opere di mitigazione che saranno realizzate sul terreno soprastante il tratto in galleria della superstrada Marcallo-Malpensa, che transita ad est dell'Ambito.

7.3 *Obiettivi della pianificazione attuativa*

- riqualificare la sponda del Villorosi e realizzare il tratto del percorso ciclopedonale attrezzato lungo il Canale;
- estendere, attrezzare e piantumare la fascia di mitigazione (macchie e filari alberati e piste ciclopedonali) sino alla superstrada Marcallo-Malpensa.

8

Ambito di completamento 22

8.1 *Localizzazione e rapporto con il precedente P.R.G.*

L'Ambito raggruppa l'ex PA 11 residenziale, delimitato dalle vie Schuster e S. Francesco del P.R.G., che non è stato presentato per l'adozione nel periodo di efficacia del P.R.G. e aree a "standard" non acquisite, con vincolo decaduto.

8.2 *Viabilità principale e coordinamento con la pianificazione circostante*

L'Ambito è attraversato a nord e a sud da due (delle quattro) principali strade che attraversano in senso orizzontale Castano, nord dalla ferrovia sino alla strada statale.

La viabilità che lambisce in senso nord-sud l'Ambito è, invece, frammentata in tratti più brevi, che richiedono opere di raccordo e di sistemazione degli incroci.

L'Ambito si trova al centro di aree costruite con Piani di lottizzazione privati e di edilizia economica e popolare, ciascuna delle quali ha realizzato giardini e parcheggi pubblici che sono parte di una spina attrezzata a servizi che già il P.R.G. aveva previsto dovesse attraversare tutta Castano nord, dal Villorosi al polo scolastico di via Giolitti.

Le nuove aree pubbliche individuate nell'Ambito hanno la funzione di raccordare i tratti esistenti di questo sistema lineare e di estenderlo.

La pianificazione attuativa dovrà essere coordinata anche con i Programmi Integrati di Intervento 4 (e le aree abbinata 4.1 e 4.2), 6, il Nuovo Ambito di completamento residenziale 26 e il Nuovo Ambito di completamento residenziale 30 realizzando i quali sarà possibile completare l'intero progetto.

8.3 *Obiettivi della pianificazione attuativa*

Realizzare il tratto centrale della linea di connettività ambientale e asse attrezzato a verde parcheggio e servizi, previsto tra il Canale Villorosi e il polo scolastico nord di via Giolitti.

9 Ambito di completamento 23 e abbinati

9.1 *Localizzazione e rapporto con il precedente P.R.G.*

L'Ambito comprende l'ex PA 12 residenziale delle vie Tiepolo e Oleggio del P.R.G. (già frazionato in due parti dal previsto collegamento tra la rotatoria di via Oleggio e via Olimpiadi che saranno realizzate dalle Ferrovie Nord Milano quale opera compensativa per la ristrutturazione della linea ferroviaria) per il quale non era stata presentata domanda di adozione nel periodo di efficacia del P.R.G. e alcune aree a "standard" non acquisite con vincolo decaduto. La prima area abbinata 23.1 è in via Oleggio e la seconda area abbinata 23.2 è in via Olimpiadi.

9.2 *Viabilità principale e coordinamento con la pianificazione circostante*

La viabilità principale che attraversa il comparto è la nuova strada che deve essere realizzata dalle Ferrovie Nord, tra la rotatoria e via Olimpiadi. Gli accessi veicolari agli insediamenti residenziali dovranno però utilizzare principalmente le vie interne Picasso e Tiepolo.

L'Ambito dovrà contribuire a realizzare la linea di connettività ambientale e l'asse attrezzato a verde e parcheggi che fiancheggia il lato nord del centro sportivo e la viabilità che sarà prolungata sino alla rotatoria della nuova circonvallazione ovest.

La pianificazione attuativa dovrà essere coordinata con quella dell'Ambito 28 di completamento produttivo e in generale dovranno essere realizzate opere di mitigazione ambientale (fasce e macchie alberate) verso nord e ovest dove si estende una vasta zona industriale. A tal fine le aree interposte devono essere utilizzate solo a verde e la loro ampiezza non può essere ridotta.

9.3 *Obiettivi della pianificazione attuativa*

- realizzare un tratto della linea di connettività ambientale e della fascia attrezzata a verde e parcheggio che ha anche la funzione di proteggere il centro sportivo dalla zona industriale confinante a nord;
- completare, per quanto necessario, la nuova viabilità realizzata da Ferrovie Nord, anche con piantumazione a filari alberati.

10 Ambito di completamento 24

10.1 *Localizzazione e rapporto con il precedente P.R.G.*

L'Ambito corrisponde all'ex PA 13 residenziale di via Ponte Castano e Marche del P.R.G., che non è stato presentato per l'adozione nel periodo di efficacia del P.R.G..

10.2 *Viabilità principale e coordinamento con la pianificazione circostante*

Il solo accesso veicolare all'area edificabile consentito dalla situazione edilizia consolidata circostante, è via Marche che potrà essere migliorato con la dismissione e trasformazione residenziale dell'attività produttiva confinante a sud, subordinata all'ottenimento di un Permesso di Costruire Convenzionato.

Senza la suddetta trasformazione residenziale la pianificazione attuativa dovrà prevedere una adeguata mitigazione verso l'attività produttiva.

Dovrà inoltre raccordarsi con il PL confinante già realizzato in particolare, la fascia di riqualificazione ambientale lungo il Villoresi, prevedendo anche la creazione di un passaggio pubblico ciclopedonale per raggiungere il Canale.

10.3 *Obiettivi della pianificazione attuativa*

Realizzare la fascia attrezzata a verde lungo il Canale Villoresi e il passaggio ciclopedonale pubblico attraverso l'Ambito per raggiungere il Canale.

11 Nuovo Ambito di completamento 2611.1 *Localizzazione e rapporto con il precedente P.R.G.*

L'Ambito comprende un'area residenziale all'angolo tra le vie dei Peri e Matteotti composta da un grande giardino, un edificio principale con tipologia a villa e alcuni fabbricati rustici edificati sul limite della via dei Peri.

Il P.R.G. previgente vincolava la fascia a ridosso del confine ovest, compresa all'interno della recinzione come standard, che non essendo stato acquisito nel termine di legge è decaduto.

La parte restante dell'area era azionata B6 con ampliamento al massimo consentito di mc 300.

Il P.G.T. adottato aveva sostanzialmente confermato questa scelta urbanistica non consentendo alcun ampliamento. L'osservazione della proprietà parzialmente accolta, ha dato motivo di considerare che una diversa valorizzazione immobiliare avrebbe consentito di raggiungere l'importante obiettivo di interesse pubblico costituito dalla possibilità di acquisire le aree e le risorse per realizzare un tratto significativo della linea di connettività ambientale che converge verso il canale Villorosi.

11.2 *Viabilità principale e coordinamento con la pianificazione circostante*

La viabilità costituita dalle due vie esistenti (dei Peri e Matteotti) è definita e non richiede modifiche sostanziali.

La pianificazione deve essere coordinata con i P.I.I. n. 5 (e Abbinato 5.1) e n. 6 che si trovano, rispettivamente sull'altro lato di via dei Peri e all'incrocio tra questa, via Matteotti e via Marconi. Un intervento coordinato con questi piani potrà realizzare il tratto terminale della linea di connettività che converge sul canale Villorosi e rappresenta il terminale dell'Ambito di incentivazione dei servizi commerciali e alla persona.

11.3 *Obiettivi della pianificazione attuativa*

- acquisire le aree e le risorse per attrezzare le fasce pubbliche a verde, parcheggio e pista ciclopedonale lungo via dei Peri e via Matteotti, compresi gli edifici rustici sui mapp. 155 e 332;
- completare lo slargo previsto su entrambi i lati di via Matteotti nei P.I.I. n. 5 e 6, nel tratto antistante la palazzina degli ex uffici Torno, di cui è previsto il recupero ad uso pubblico.

12 Ambito di completamento 2712.1 *Localizzazione e rapporto con il precedente P.R.G.*

L'Ambito comprende le aree dell'ex PA 14 residenziale del P.R.G. tra le vie Toscana, Europa e Foscolo, che non è stato approvato nel periodo di efficacia del P.R.G. e alcune aree a "standard" non acquisite, con vincolo decaduto.

12.2 *Viabilità principale e coordinamento con la pianificazione circostante*

L'accessibilità veicolare alle aree edificabili può avvenire da via Europa e da via Toscana.

La principale nuova viabilità prevista (che segue il tracciato di una vicinale) è la strada che congiungerà la grande rotatoria della circonvallazione ovest con le vie Foscolo e Madonna di Greè.

La pianificazione attuativa deve essere coordinata:

- con i Permessi di Costruire Convenzionati delle due piccole aree produttive da trasformare in residenza in via Europa e quello in via Foscolo.

Nel caso le aree produttive non vengano dismesse dovranno essere valutate le ricadute derivanti dalla loro presenza e previste le opportune mitigazioni a protezione dei nuovi complessi residenziali,

- con l'Ambito di completamento 16 (area abbinata 16.2) per completare il Parco nord.

12.3 *Obiettivi della pianificazione attuativa*

- completare la via Foscolo e la via Toscana
- completare il Parco nord (a nord del prolungamento di via Foscolo) salvaguardando e riqualificando le aree boscate esistenti.

13 Nuovo Ambito di completamento 30

13.1 *Localizzazione e rapporto con il precedente P.R.G.*

L'Ambito comprende un'area che il P.R.G. previgente vincolava a "standard" che non essendo stata acquisita, era decaduto.

Il P.G.T. adottato aveva previsto di la valorizzazione edificatoria della parte più interna dell'area così da poter acquisire gratuitamente la parte restante prospiciente la via e recuperare le risorse per attrezzarla, rendendo così possibile la realizzazione, se pur con un'area di larghezza ridotta, della linea di connettività ambientale che segue via Schuster.

A tal fine l'area era stata inserita in un unico Piano attuativo con i terreni confinanti a sud, lungo la stessa via. Le osservazioni di più proprietari, parzialmente accolta, hanno permesso di valutare che l'obiettivo era ugualmente raggiungibile anche separando quest'area dall'Ambito di completamento 22, dal quale, comunque, è già divisa dalla via Croce, al fine di consentire una gestione più agevole della progettazione e della pianificazione attuativa.

E' stato quindi istituito un nuovo Ambito di completamento contrassegnato come Nuovo 30, distinto dall'Ambito 22, con il quale dovrà, però coordinarsi.

13.2 *Viabilità principale e coordinamento con la pianificazione circostante*

La viabilità costituita dalle due vie esistenti Schuster e Croce è definita e non richiede modifiche sostanziali.

La pianificazione deve essere coordinata con l'Ambito 22 che concorre a realizzare la linea di connettività ambientale, pista ciclabile e ambito di incentivazione dei servizi commerciali e alla persona.

13.3 *Obiettivi della pianificazione attuativa*

Realizzare un tratto della linea di connettività ambientale e della fascia attrezzata a verde e parcheggi che segue via Schuster.

14 Ambito di completamento 31 della cava e compensazioni 1, 2 e 3 abbinata

14.1 *Localizzazione e rapporto con il precedente P.R.G. e il Piano cave*

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 parte ricadente all'interno del perimetro di una delle zone di iniziativa comunale orientata (I.C. dell'art. 12 N.T.A. 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.

14.2 *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.

14.3 *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 né 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.

15 Ambito di completamento 33 e Abbinato 33

15.1 *Localizzazione e rapporto con il precedente P.R.G.*

Si compone di un Ambito principale posto in via Nitti angolo via per Buscate e dell'Abbinato 33 posto a sud della stessa via. Le aree comprese nell'Ambito e nell'Abbinato sono "standard" non acquisiti, con vincolo decaduto.

15.2 *Viabilità principale e coordinamento con la pianificazione circostante*

L'accessibilità veicolare alle aree edificabili avviene dalla via Nitti.

La pianificazione attuativa deve essere coordinata con l'Ambito di completamento 18 verso est e con gli altri Ambiti a ridosso della vicinale dei Roggioni, verso ovest.

15.3 *Obiettivi della pianificazione attuativa*

Realizzare la linea di connettività ambientale corrispondente al derivatore secondario del canale Villorosi e della vicinale dei Roggioni.

Superficie fondiaria e compensazione del consumo del suolo

La superficie fondiaria assegnata a ciascun Ambito è la seguente:

Ambito di completamento 8	Sf = mq	30.700	
Ambito di completamento 11	Sf = mq	4.160	
Ambito di completamento 12	Sf = mq	2.000	
Ambito di completamento 13	Sf = mq	5.450	
Ambito di completamento 14	Sf = mq	19.950	
Ambito di completamento 16	Sf = mq	17.100	*
Ambito di completamento 18	Sf = mq	4.250	
Ambito di completamento 22	Sf = mq	7.220	
Ambito di completamento 23	Sf = mq	6.220	
Ambito di completamento 24	Sf = mq	5.760	
Nuovo Ambito di completamento 26	Sf = mq	4.820	
Ambito di completamento 27	Sf = mq	13.380	
Nuovo Ambito di completamento 30	Sf = mq	1.740	
Ambito di completamento 31 della cava	Sf = mq	18.750	
Ambito di completamento 33	<u>Sf = mq</u>	<u>1.930</u>	
	Sf = mq	143.430	

* esclusa Cascina Perotta, il cui lotto di pertinenza misura mq 815, perché è già edificata

I sei capoversi che seguono non si applicano all'Ambito di completamento 31 della cava

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

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

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

La negoziazione che accompagna la formazione del Piano Attuativo quando si tratti di Programma Integrato di Intervento consente, ai sensi dell'art. 21.2 delle N.T.A. del Piano delle Regole, di aumentare la superficie fondiaria di cui al precedente elenco al fine di elevare la funzionalità e la qualità del progetto a condizione che siano, comunque, conseguiti e migliorati gli obiettivi assegnati all'Ambito ed illustrati nel presente articolo ed in particolare gli interventi che utilizzano l'incentivazione volumetrica. Questa possibilità, però, sarà disponibile solo sino ad esaurimento della "dotazione di riserva" di cui possono usufruire i PA degli Ambiti di trasformazione del Documento di Piano, i PA degli Ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato del Piano delle Regole e i P.I.I..

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

Inoltre il consumo di suolo deve essere compensato ai sensi dell'art. 43 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Rapporto di copertura

Rc = 35%

Solo nel PA dell'Ambito di completamento 31 della cava Rc = 17%

Permeabilità

Rp = 30% di Sf

Solo nel PA dell'Ambito di completamento 31 della cava Rp = 85% di St

Alberatura

IA = 1

Volume e altezzaAmbito di completamento 8 e relativo Ambito abbinato

Volume complessivamente assegnato all'Ambito

V = mc 58.110

I diritti edificatori vanno attribuiti come segue, tenendo conto delle previsioni insediative del precedente P.R.G., che riguardavano una parte delle aree comprese nell'Ambito e applicando l'indice 0,5 mc/mq sulle altre aree:

mc 14.100 alle aree già comprese nell'ex PL Romorini

mc 11.550 alle aree dell'Abbinato 8 di cui mc 6.700 all'ex PA 4 e mc 4.850 all'ex PA 5

mc 32.460 alle rimanenti aree

Altezza degli edifici

Lotto 1 H = mt 9,60 (3 piani)

Lotto 2 H = mt 16 (5 piani)

Lotto 3 H = mt 22,40 (7 piani)

Fattibilità geologica

classe fattibilità geologica dell'art. 16.3 N.T.A. Piano delle Regole = parte 2a/parte2b

Ambito di completamento 11

Volume assegnato all'Ambito

V = mc 6.000

Altezza degli edifici

H = mt 9,60 (3 piani)

Fattibilità geologica

classe fattibilità geologica dell'art. 16.3 N.T.A. Piano delle Regole = 2b

Ambito di completamento 12

Volume assegnato all'Ambito

V = mc 2.760

Altezza degli edifici

H = mt 9,60 (3 piani)

Fattibilità geologica

classe fattibilità geologica dell'art. 16.3 N.T.A. Piano delle Regole = 2b

Ambito di completamento 13

Volume assegnato all'Ambito

V = mc 7.440

I diritti edificatori vanno attribuiti come segue, tenendo conto delle prescrizioni insediative del precedente P.R.G. che riguardavano una parte delle aree comprese nell'Ambito e applicando l'indice 0,5 mc/mq sulle altre aree:

mc 4.500 alle aree già comprese nell'ex PA7
 mc 2.940 alle rimanenti aree

Altezza degli edifici

H = mt 9,60 (3 piani)

Fattibilità geologica

classe fattibilità geologica dell'art. 16.3 N.T.A. Piano delle Regole = 2b

Ambito di completamento 14 e relativi Ambiti abbinati

Volume complessivamente assegnato all'Ambito

V = mc 53.360

I diritti edificatori vanno attribuiti come segue, tenendo conto delle previsioni insediative del precedente P.R.G., che riguardavano una parte delle aree comprese nell'Ambito e applicando l'indice 0,5 mc/mq sulle altre aree:

mc 6.370 alle aree già comprese nell'ex PA 8 produttivo di via Colombo
 mc 36.000 alle aree già comprese nell'ex PA 9 terziario tra via Colombo e via per Cuggiono
 mc 4.700 alle aree dell'Abbinato 14.1
 mc 6.290 alle aree dell'Abbinato 14.2

Altezza degli edifici

Lotti 1 H = mt 9,60 (3piani)

Lotto 2 H = mt 16 (5 piani)

Fattibilità geologica

classe fattibilità geologica dell'art. 16.3 N.T.A. Piano delle Regole = 2b

Ambito di completamento 16 e relativi Ambiti abbinati

Volume complessivamente assegnato all'Ambito

V = mc 89.360

Questo volume è ottenuto attribuendo alle aree abbinate (standard decaduto) l'indice di perequazione di 0,5 mc/mq e all'Ambito principale, che era compreso nell'ex PA 10 del P.R.G., l'indice di 1 mc/mq.

I diritti edificatori vanno quindi attribuiti come segue, tenendo conto delle previsioni insediative del precedente P.R.G., che riguardavano una parte delle aree comprese nell'Ambito e applicando l'indice 0,5 mc/mq sulle altre aree:

mc 45.730 alle aree dell'Ambito di completamento esclusi mq 815 dell'area di competenza C.na Perotta
 mc 2.040 circa recupero C.na Perotta
 mc 19.390 alle aree dell'Abbinato 16.1
 mc 23.705 alle aree dell'Abbinato 16.2

Oltre il volume assegnato è consentito il recupero (con modalità di intervento sino alla ristrutturazione con ricostruzione fedele) dei fabbricati della Cascina Perotta.

Devono, invece, essere demoliti e non ricostruiti i fabbricati addossati alla nuova rotatoria costruita sopra la galleria della superstrada Marcallo-Malpensa.

Altezza degli edifici

Lotto 1 H = mt 16 (5 piani)

Lotto 2 H = mt 22,40 (7 piani)

Fattibilità geologica

classe fattibilità geologica dell'art. 16.3 N.T.A. Piano delle Regole = 2b

Ambito di completamento 18

Volume assegnato all' Ambito

V = mc 9.880

I diritti edificatori vanno attribuiti come segue, tenendo conto delle previsioni insediative del precedente P.R.G., che riguardavano una parte delle aree comprese nell' Ambito e applicando l'indice 0,5 mc/mq sulle altre aree:

mc 3.280 all' area del lotto di completamento residenziale del precedente P.R.G.

mc 6.600 alla restante superficie territoriale

Altezza degli edifici

H = mt 9,60 (3 piani)

Fattibilità geologica

classe fattibilità geologica dell'art. 16.3 N.T.A. Piano delle Regole = 2b

Ambito di completamento 22

Volume assegnato all' Ambito

V = mc 14.180

I diritti edificatori vanno attribuiti come segue, tenendo conto delle previsioni insediative del precedente P.R.G. che riguardavano una parte delle aree comprese nell' Ambito e applicando l'indice 0,5 mc/mq sulle altre aree;

mc 9.200 alle aree già comprese nell'ex PA 11 residenziale tra le vie Croce, Schuster e S. Francesco

mc 4.900 alla restante superficie territoriale

Altezza degli edifici

H = mt 16 (5 piani)

Fattibilità geologica

classe fattibilità geologica dell'art. 16.3 N.T.A. Piano delle Regole = 2b

Ambito di completamento 23 e relativi Ambiti abbinati

Volume complessivamente assegnato all' Ambito

V = mc 8.850

I diritti edificatori vanno attribuiti come segue, tenendo conto delle previsioni insediative del precedente P.R.G., che riguardavano una parte delle aree comprese nell' Ambito e applicando l'indice 0,5 mc/mq sulle altre aree:

mc 5.850 alle aree già comprese nell'ex PA 12 residenziale tra le vie Tiepolo e Oleggio

mc 3.000 alla restante superficie territoriale

Altezza degli edifici

H = mt 9,60 (3 piani)

Fattibilità geologica

classe fattibilità geologica dell'art. 16.3 N.T.A. Piano delle Regole = parte 2a/parte2b

Ambito di completamento 24

Volume assegnato all' Ambito, corrispondente a quello già assegnato dal P.R.G.

V = mc 7.900

Altezza degli edifici

H = mt 9,60 (3 piani)

Fattibilità geologica

classe fattibilità geologica dell'art. 16.3 N.T.A. Piano delle Regole = 2a

Nuovo Ambito di completamento 26

Volume assegnato all' Ambito

V = mc 11.200

Altezza degli edifici

H = mt 9,60 (3 piani)

Fattibilità geologica

classe fattibilità geologica dell'art. 16.3 N.T.A. Piano delle Regole = 2b

Ambito di completamento 27

Volume assegnato all' Ambito

V = mc 14.143

I diritti edificatori vanno attribuiti come segue, tenendo conto delle previsioni insediative del precedente P.R.G., che riguardavano una parte delle aree comprese nell' Ambito e applicando l'indice 0,5 mc/mq alle altre aree:

mc 11.600 alle aree già comprese nell'ex PA 14 residenziale tra le vie Toscana, Europa e Foscolo

mc 2.543 alla restante superficie territoriale

Altezza degli edifici

H = mt 12,80 (4 piani)

Fattibilità geologica

classe fattibilità geologica dell'art. 16.3 N.T.A. Piano delle Regole = 2b

Nuovo Ambito di completamento 30

Volume assegnato all' Ambito

V = mc 1.480

Altezza degli edifici

H = mt 9,60 (3 piani)

Fattibilità geologica

classe fattibilità geologica dell'art. 16.3 N.T.A. Piano delle Regole = 2a

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 $3.115 \times h$ 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% purché 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

Valutazione di incidenza definitiva

Ai sensi del Decreto n.9175 del 16.09.2009 della D.G. QUALITA' DELL'AMBIENTE della Regione il Piano Attuativo deve essere sottoposto a specifica valutazione di incidenza, al fine di verificare le possibili interferenze e l'effettivo recepimento delle indicazioni di compatibilizzazione evidenziati nello studio di incidenza del PGT,

Ambito di completamento 33 e Abbinato 33

Volume assegnato all'Ambito

V = mc 2.446

I diritti edificatori vanno attribuiti applicando l'indice di perequazione di 0,5 mc/mq:

mc 1.385 alle aree comprese nell'Ambito 33

mc 1.061 alle aree comprese nell'Abbinato 33

Altezza degli edifici

H = mt 9,60 (3 piani)

Fattibilità geologica

classe fattibilità geologica dell'art. 16.3 N.T.A. Piano delle Regole = 2a

Attuazione con P.I.I. e negoziazione

Quando la realizzazione dei Piani Attuativi avviene con lo strumento del Programma Integrato d'Intervento, la procedura da seguire è quella del Documento di Piano – Disciplina dei P.I.I. Criteri generali e l'art. 10 N.T.A. del Piano delle Regole, che fissa anche i criteri della negoziazione.

Criteria progettuali e interventi di riqualificazione ambientale

Le aree a verde devono essere sistemate e attrezzate secondo il Repertorio B del PTCP.

**Art. 36 ZONA C2 - PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO
URBANISTICO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

Questa zona è costituita da ambiti inedificati del tessuto urbano consolidato, identificati con un perimetro tratteggiato, nei quali è prevista la costruzione di fabbricati ad uso prevalentemente produttivo con le relative aree fondiari pertinenti e delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Modalità d'intervento e di adozione

Gli interventi ricadenti all'interno delle aree perimetrate con linea tratteggiata e identificati con dicitura AMBITO seguita da numerazione progressiva, sono subordinati all'approvazione preventiva di un Piano Attuativo cioè PL o P.I.I. esteso all'intero Ambito individuato sulle tavole del Piano delle Regole, compilato ai sensi dell'art. 9 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Destinazione d'uso

La destinazione d'uso principale è: produttivo.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza con l'eccezione di un'abitazione sino ad un massimo di mq 150 di Su per il proprietario dell'attività o il custode ed a condizione che sia fisicamente composta e architettonicamente integrata con l'edificio produttivo o con la palazzina uffici e/o del custode quando queste sia un edificio autonomo;
- commercio compatibile e quello esercitato in unità aventi dimensione superiore all'esercizio di vicinato, con l'eccezione delle aree e/o immobili contraddistinti nelle tavole del piano con le sigle MSV, MSV-2 e MSV-3 ove è possibile insediare medie strutture di vendita sino alla superficie massima di vendita stabilita per ogni livello di media struttura di vendita, e con l'eccezione dei pubblici esercizi e dell'artigianato di servizio;
- agricoltura.

Contesto e obiettivi della pianificazione attuativa

L'Ambito n. 8 di completamento residenziale unitamente all'Ambito di completamento produttivo n. 7 della Zona C2, all'Ambito di completamento commerciale/terziario/turistico ricettivo n. 10 della Zona C3, alla Zona B10 completamento edilizio del Polo Fieristico Sud Malpensa del Piano delle Regole e dell'Ambito di trasformazione n. 9 del Polo Fieristico Sud Malpensa del Documento di Piano, costituiscono l'Area multifunzionale 1.

Gli Ambiti n. 14 e 16 di completamento residenziale unitamente all'Ambito di completamento terziario n. 15 della Zona C4 e all'Ambito di completamento commerciale/terziario/turistico ricettivo n. 17 della Zona C3 del Piano delle Regole, costituiscono l'Area multifunzionale 2.

L'Ambito n. 29 di completamento commerciale/terziario/turistico ricettivo unitamente all'Ambito n. 6 di trasformazione produttiva, costituiscono l'Area multifunzionale 3.

Le Aree multifunzionali 1, 2 e 3 compongono il Work Business and Service front di Castano Primo, il cui obiettivo strategico è illustrato al capitolo Piano delle Regole del Documento di Piano.

1 Ambito di completamento 7

1.1 *Localizzazione e rapporto con il precedente P.R.G.*

L'Ambito corrisponde a parte dell'ex PA 4 residenziale e dell'ex PA 5 produttivo, il primo in via Einaudi e il secondo tra via Istria e Ragazzi del 99, del P.R.G., che non sono stati presentati per l'adozione nel periodo di efficacia del P.R.G..

1.2 *Viabilità principale e coordinamento con la pianificazione circostante*

L'accesso veicolare alle future costruzioni deve avvenire dalla via Ragazzi del 99.

L'Ambito costituisce un tratto del Work Business and Service front (WBS) che si sviluppa lungo viale della Resistenza.

La pianificazione attuativa deve essere coordinata con quella dell'Ambito 32 e con quella dell'Ambito 8 al fine soprattutto, di verificare le azioni per mitigare le interferenze con la residenza e realizzare le linee di connessione ambientale lungo via Einaudi.

A tal fine le aree interposte devono essere utilizzate solo a verde e la loro ampiezza non può essere ridotta.

1.3 *Obiettivi della pianificazione attuativa*

- completare la viabilità e le altre urbanizzazioni di via Ragazzi del 99;
- realizzare un tratto della linea di connettività ambientale a lato della via Einaudi;
- realizzare un tratto del WBS di Castano.

2 Ambito di completamento 19

2.1 *Localizzazione e rapporto con il precedente P.R.G.*

L'Ambito comprende le aree dell'ex PA 15 e dell'ex PA 16, produttivi, a ridosso del Villorosi, in prossimità della via Luzzati del P.R.G. per i quali non è stata presentata domanda di adozione nel periodo di efficacia del P.R.G. e un'area di "standard" non acquisita, con vincolo decaduto, posta tra i due ex PA.

2.2 *Viabilità principale e coordinamento con la pianificazione circostante*

La viabilità principale è rappresentata dalla via Luzzati che con il Piano di Governo assume un importante ruolo cittadino perché con la costruzione della rotatoria all'incrocio con via Tadini e per Buscate e il nuovo ponte sul Villorosi diventa un tratto della nuova circonvallazione est.

La pianificazione attuativa deve riqualificare e attrezzare come percorso pubblico la sponda del Villorosi, tenendo conto di quanto già esiste e potrà ancora essere fatto con i Programmi Integrati di Intervento e il Piano attuativo dell'area abbinata all'Ambito 14, che si affacciano anch'essi sul Canale. Infine dovrà essere mitigato il contrasto tra destinazione produttiva dell'Ambito e le residenze esistenti poste al termine di via Manara.

2.3 *Obiettivi della pianificazione attuativa*

- potenziare e qualificare il tratto della via Luzzati con la realizzazione della rotatoria all'incrocio con le vie Tadini e per Buscate e il ponte sul Villorosi. L'opera richiede la demolizione del piccolo edificio esistente a ridosso del lato sud della via Luzzati che ricade all'interno dell'allargamento del sedime stradale;
- riqualificare e attrezzare la fascia lungo la sponda del canale Villorosi.

3 Ambito di completamento 25

3.1 *Localizzazione e rapporto con il precedente P.R.G.*

L'Ambito comprende le aree dell'ex PA 17 produttivo tra via per Turbigo (interna) e linea ferroviaria del P.R.G. per il quale non è stata presentata domanda di adozione nel suo periodo di validità.

- 3.2 *Viabilità principale e coordinamento con la pianificazione circostante*
 La viabilità e le urbanizzazioni devono collegarsi a quelle del PL confinante a est lungo la ferrovia, prolungandole sino a via per Turbigo.
 La progettazione del Piano dovrà anche porre in essere le mitigazioni per tutelare i lotti residenziali che si trovano a ridosso di alcuni tratti del confine sud.
- 3.3 *Obiettivi della pianificazione attuativa*
- completare la viabilità interna alla zona industriale tra la nuova via del PL confinante e via per Turbigo, raccordando anche le attuali strade a fondo cieco;
 - mitigare la zona industriale con aree a verde piantumato disposte lungo il perimetro del comparto.

4 Ambito di completamento 28

- 4.1 *Localizzazione e rapporto con il precedente P.R.G.*
 L'Ambito comprende le aree dell'ex PA 18 produttivo delle vie Tiepolo e Modigliani del P.R.G. per il quale non è stata presentata domanda di adozione nel periodo di efficacia del P.R.G..
- 4.2 *Viabilità principale e coordinamento con la pianificazione circostante*
 La viabilità è quella esistente costituita dalle vie Modigliani e Tiepolo.
 La pianificazione attuativa deve essere coordinata con quella dell'Ambito di completamento residenziale 23, al fine soprattutto di unificare le azioni volte a mitigare le reciproche negative interferenze.
 A tal fine le aree interposte devono essere utilizzate solo a verde e la loro ampiezza non può essere ridotta.
- 4.3 *Obiettivi della pianificazione attuativa*
 Realizzare un tratto della linea di connettività ambientale tra la zona industriale e il centro sportivo.

5 Ambito di completamento 32

- 5.1 *Localizzazione e rapporto con il precedente P.R.G.*
 L'Ambito comprende un'area produttiva esistente azionata nel P.R.G. D1 e una parte dell'ex PA 5 del precedente P.R.G. per il quale non era stata presentata domanda di adozione nel periodo di efficacia del P.R.G..
- 5.2 *Viabilità principale e coordinamento con la pianificazione circostante*
 L'accesso veicolare alle costruzioni esistenti e future può avvenire da via Malvaglio e via Istria.
 La pianificazione attuativa deve essere coordinata con il PA 7.
- 5.3 *Obiettivi della pianificazione attuativa*
- realizzare un'area di protezione a verde in via Istria per le abitazioni poste sull'altro lato della via;
 - Parcheggi pubblici sul lato di via Istria.

Superficie fondiaria e compensazione del Consumo del suolo

La superficie fondiaria assegnata a ciascun Ambito è la seguente:

Ambito di completamento 7	Sf = mq 6.790
Ambito di completamento 19	Sf = mq 13.650
Ambito di completamento 25	Sf = mq 22.230
Ambito di completamento 28	Sf = mq 14.000
Ambito di completamento 32	<u>Sf = mq 1.200*</u>
	mq 57.870

* oltre 1.353 mq azzonati B8.1

Con la pianificazione unitaria di più Ambiti è possibile effettuare la verifica della superficie fondiaria congiuntamente e quindi è sufficiente che sia verificata la superficie complessiva. La conformazione dell'area fondiaria può essere variata a condizione che non vengano compromessi la continuità e la funzionalità della viabilità automobilistica e ciclabile, delle linee di connettività ambientale, dei canali del reticolo idrografico, delle reti dei servizi; la riduzione delle aree boscate deve essere limitata e i tagli andranno compensati; deve essere mantenuta la distanza da aree produttive o comunque impattanti.

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

La negoziazione che accompagna la formazione del Piano Attuativo quando si tratti di un Programma Integrato di Intervento consente, ai sensi dell'art. 21.2 delle N.T.A. del Piano delle Regole, di aumentare la superficie fondiaria di cui al precedente elenco al fine di elevare la funzionalità e la qualità del progetto a condizione che siano, comunque, conseguiti e migliorati gli obiettivi assegnati all'Ambito ed illustrati nel presente articolo ed in particolare gli interventi che utilizzano l'incentivazione volumetrica. Questa possibilità sarà, però, utilizzabile solo sino ad esaurimento della "dotazione di riserva" di cui possono usufruire i PA degli Ambiti di trasformazione del Documento di Piano, i PA degli Ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato del Piano delle Regole e i P.I.I.

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

Inoltre il consumo di suolo deve essere compensato ai sensi dell'art. 43 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Rapporto di copertura

$R_c = 60\%$. Una copertura superiore sino al 75% è consentita se motivata con le esigenze dell'organizzazione produttiva e le caratteristiche tecnologiche degli impianti.

Il superamento del 60% è ottenibile solo con il Permesso di Costruire Convenzionato per controllare la funzionalità dell'area scoperta per le manovre e la sosta degli automezzi industriali, i parcheggi pertinenziali e quelli pubblici. L'eventuale carenza di superficie permeabile può essere compensata con la realizzazione di una superficie equivalente di tetto verde intensivo.

L'eventuale carenza di parcheggi privati pertinenziali in superficie può essere compensata con equivalenti superfici interrato o sul tetto dell'edificio.

Altezza degli edifici

H = mt 9,5. Un'altezza superiore sino a mt 15 è consentita se motivata con le esigenze dell'organizzazione produttiva e le caratteristiche tecnologiche degli impianti oltre che di realizzazione del tetto verde intensivo e di parcheggi coperti sul tetto.

Il superamento dell'altezza di mt 9,5 è ottenibile solo con il Permesso di Costruire Convenzionato per controllare il corretto inserimento planivolumetrico nel contesto circostante.

Permeabilità

Rp = 15% di Sf

Alberatura

IA = 1

UtilizzazioneAmbito di completamento 7

Superficie lorda di pavimento assegnata all'Ambito

Slp = mq 8.150

I diritti edificatori vanno attribuiti tenendo conto delle previsioni insediative del precedente P.R.G., interamente alle aree comprese nell'ex PA 5

Fattibilità geologica

classe fattibilità geologica dell'art. 16.3 N.T.A. Piano delle Regole = 2a

Ambito di completamento 19

Superficie lorda di pavimento assegnata all'Ambito

Slp = mq 16.380

Fattibilità geologica

classe fattibilità geologica dell'art. 16.3 N.T.A. Piano delle Regole = 2b

Ambito di completamento 25

Superficie lorda di pavimento assegnata all'Ambito

Slp = mq 26.670

Fattibilità geologica

classe fattibilità geologica dell'art. 16.3 N.T.A. Piano delle Regole = 2a

Ambito di completamento 28

Superficie lorda di pavimento assegnata all'Ambito

Slp = mq 16.820

Fattibilità geologica

classe fattibilità geologica dell'art. 16.3 N.T.A. Piano delle Regole = parte 2a/parte2b

Ambito di completamento 32

Superficie lorda di pavimento assegnata all'Ambito

Slp = mq 3.060

Fattibilità geologica

classe fattibilità geologica dell'art. 16.3 N.T.A. Piano delle Regole = 2a

Attuazione con P.I.I. e negoziazione

Quando la realizzazione dei Piani Attuativi avviene con lo strumento del Programma Integrato di Intervento, la procedura da seguire è quella del Documento di Piano - Disciplina

dei P.I.I. Criteri generali e l'art. 10 N.T.A. del Piano delle Regole, che fissa anche i criteri della negoziazione.

Criteri progettuali e interventi di riqualificazione ambientale

Le aree a verde devono essere sistemate e attrezzate secondo il Repertorio B del PTCP.

**Art. 37 ZONA C3 – COMMERCIALE / TERZIARIO / TURISTICO
RICETTIVO DI COMPLETAMENTO URBANISTICO DEL
TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

Questa zona è costituita da ambiti inedificati del tessuto urbano consolidato, identificati con perimetro tratteggiato, nei quali è prevista la costruzione di fabbricati ad uso commerciale, terziario e turistico ricettivo, con le relative aree fondiarie pertinenziali e delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Modalità d'intervento

Gli interventi ricadenti all'interno delle aree perimetrate con linea tratteggiata e identificati con dicitura AMBITO seguita da numerazione progressiva, sono subordinati all'approvazione preventiva di un Piano attuativo cioè PL o P.I.I. esteso all'intero Ambito individuato sulle tavole del Piano delle Regole, compilato ai sensi dell'art. 9 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso principali previste sono:

- Ambito di completamento 10 = Attività di commercio, terziario, residenza;
- Ambito di completamento 17 = Attività di commercio e turistico ricettivo. La presenza dell'attività turistico ricettivo è obbligatoria;
- Ambito di completamento 29 = Attività di commercio, terziario, produttivo.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Ambito di completamento 10 = Residenza eccedente il 40% dell'insediamento massimo consentito, commerciale eccedente il 30% dell'insediamento massimo consentito, produttivo, sale gioco con fini di lucro mediante congegni automatici con vincite in denaro, rimesse di veicoli cosiddetti auto parking e agricoltura;
- Ambito di completamento 17 = Residenza eccedente il 20% dell'insediamento massimo consentito, produttivo, artigianato di servizio non compatibile, eccedente il 10%, agricoltura. La residenza e l'artigianato di servizio possono essere presenti contemporaneamente nell'intervento (nei rispettivi limiti massimi consentiti) a condizione che tra le due funzioni vi siano almeno 100 metri di distanza.
- Ambito di completamento 29 = Residenza tranne quella di custodia fino ad massimo mq 150 di Su, sale gioco con fini di lucro mediante congegni automatici con vincite in denaro, rimesse di veicoli cosiddetti auto parking e agricoltura.

Contesto e obiettivi della pianificazione attuativa

L'Ambito n. 8 di completamento residenziale unitamente all'Ambito di completamento produttivo n. 7 della Zona C2, all'Ambito di completamento commerciale/terziario/turistico ricettivo n. 10 della Zona C3, alla Zona B10 completamento edilizio del Polo Fieristico Sud Malpensa del Piano delle Regole e dell'Ambito di trasformazione n. 9 del Polo Fieristico Sud Malpensa del Documento di Piano, costituiscono l'Area multifunzionale 1.

Gli Ambiti n. 14 e 16 di completamento residenziale unitamente all'Ambito di completamento terziario n. 15 della Zona C4 e all'Ambito di completamento commerciale/terziario/turistico ricettivo n. 17 della Zona C3 del Piano delle Regole, costituiscono l'Area multifunzionale 2.

L'Ambito n. 29 di completamento commerciale/terziario/turistico ricettivo unitamente all'Ambito n. 6 di trasformazione produttiva, costituiscono l'Area multifunzionale 3.

Le Aree multifunzionali 1, 2 e 3 compongono il Work Business and Service front di Castano Primo, il cui obiettivo strategico è illustrato al capitolo Piano delle Regole del Documento di Piano.

1 Ambito di completamento 10

1.1 *Localizzazione e rapporto con il precedente P.R.G.*

L'Ambito corrisponde all'ex PA 19 commerciale, tra la vicinale dei Roggioni e viale della Resistenza, del P.R.G., che non è stato presentato per l'adozione nel periodo di efficacia del P.R.G..

1.2 *Viabilità principale e coordinamento con la pianificazione circostante*

La viabilità è definita dalle vie Adua e della Resistenza.

L'Ambito è compreso tra il Gigante, grande struttura di vendita e, a sud di viale della Resistenza, l'Ambito di trasformazione 9 di ampliamento del Polo Fieristico.

A est e a nord del previsto lotto fondiario transitano un canale diramatore e un derivatore secondario del Villorosi (affiancato alla vicinale dei Roggioni) indicato anche come linea di connettività ambientale.

La linea di connettività si collega al parco e al sovrappasso ciclopedonale di viale della Resistenza previsti nell'Ambito 8.

La pianificazione dell'Ambito 10, dunque, va necessariamente coordinata con quella degli Ambiti che lo circondano e con il centro commerciale esistente.

L'Ambito costituisce un tratto del Work Business and Service front che si sviluppa lungo il lato nord di viale della Resistenza e il fulcro dell'interfaccia con il Polo Fieristico.

1.3 *Obiettivi della pianificazione attuativa*

- estendere e collegare il parco pubblico previsto nell'Ambito 8 con la linea di connettività della vicinale dei Roggioni e con il sistema irriguo derivato dal canale Villorosi;
- creare un complesso edilizio di funzioni integrate che per fattura, qualità e altezza segnali il centro dell'asse attrezzato nel punto in cui si affaccia sulla piazza/parco del Polo Fieristico;
- realizzare edilizia bioclimatica che consenta di risparmiare energia;
- realizzare un tratto del WBS di Castano.

2 Ambito di completamento 17 e abbinato

2.1 *Localizzazione e rapporto con il precedente P.R.G.*

L'Ambito corrisponde a parte dell'ex PA 10 per attività private alberghiere, direzionali e commerciale con annesso attività sportive e ricreative tra via per Cuggiono e diramazione SP 34, del P.R.G., che non è stato presentato per l'adozione nel periodo di efficacia del P.R.G., cui è abbinato l'Ambito 17.1 in via per Buscate, ad est della superstrada.

2.2 *Viabilità principale e coordinamento con la pianificazione circostante*

L'Ambito è caratterizzato dall'affaccio sulla superstrada Marcallo-Malpensa e dall'accessibilità dallo svincolo Castano sud.

L'Ambito costituisce un tratto del Work Business and Service front (WBS) che si sviluppa lungo viale della Resistenza.

Il Piano attuativo dell'Ambito deve coordinarsi con quello dell'Ambito 16 confinante a nord, con il quale condivide gli accessi veicolari e l'organizzazione viaria, le urbanizzazioni primarie, il verde, i parcheggi ecc.. Il

progetto deve essere coordinato anche con l'Ambito 15 che costituisce la continuazione del WBS.

La vicinanza di questo Ambito allo svincolo della superstrada, lo rende il più idoneo ad ospitare una struttura ricettiva alberghiera.

L'ambito è abbinato ad un'area industriale posta ad est della superstrada che dovrà essere bonificata, previa demolizione degli edifici esistenti, ripristinata all'uso agricolo/boschivo e ceduta al Comune.

2.3 *Obiettivi della pianificazione attuativa*

- realizzare un complesso turistico alberghiero;
- bonificare l'area industriale dell'Ambito abbinato e ripristinare l'uso agricolo/boschivo;
- realizzare un tratto del WBS di Castano.

3 Ambito di completamento 29

3.1 *Localizzazione e rapporto con il precedente P.R.G.*

L'Ambito corrisponde all'ex PA 20 commerciale tra via per Turbigio e la diramazione SP 34, del PRG, che non è stato presentato per l'adozione nel periodo di efficacia del P.R.G..

3.2 *Viabilità principale e coordinamento con la pianificazione circostante*

Entrambe le strade che delimitano l'Ambito sono elementi primari della struttura viaria comunale. L'incrocio tra le due vie deve essere rifatto sulla base del progetto di una rotatoria studiata dagli uffici dell'Amministrazione provinciale e deve essere rispettato e valorizzato il canale derivatore che attraversa l'area.

L'Ambito costituisce un tratto del Work Business and Service front e deve essere coordinato con gli altri Piani Attuativi previsti lungo il tratto della Provinciale tra la via per Malvaglio e il confine con Robecchetto.

3.3 *Obiettivi della pianificazione attuativa*

- realizzare la rotatoria tra via per Turbigio e diramazione SP 34 e sistemare il tratto della SP 34 antistante l'Ambito;
- salvaguardare e riqualificare il canale derivatore del Villoresi;
- realizzare un tratto del Work Business and Service front (WBS) con un complesso edilizio nel quale sono integrate anche attività produttive;
- realizzare edilizia bioclimatica che consenta di risparmiare energia.

Superficie fondiaria e compensazione del consumo del suolo

La superficie fondiaria assegnata a ciascun Ambito è la seguente:

Ambito di completamento 10	Sf = mq 7.330
Ambito di completamento 17	Sf = mq 16.560
Ambito di completamento 29	<u>Sf = mq 10.190</u>
	mq 34.080

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

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

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

La negoziazione che accompagna la formazione del Piano Attuativo quando si tratti di Programma Integrato di Intervento consente, ai sensi dell'art. 21.2 delle N.T.A. del Piano delle Regole, di aumentare la superficie fondiaria di cui al precedente elenco al fine di elevare la funzionalità e la qualità del progetto a condizione che siano comunque conseguiti e migliorati gli obiettivi assegnati all'Ambito e illustrati nel presente articolo ed in particolare gli interventi che utilizzano l'incentivazione volumetrica. Questa possibilità, però, sarà utilizzabile solo sino ad esaurimento della "dotazione di riserva" di cui possono usufruire i PA degli Ambiti di trasformazione del Documento di Piano, i PA degli Ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato del Piano delle Regole e i P.I.I..

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

Inoltre il consumo di suolo deve essere compensato ai sensi dell'art. 43 delle N.T.A. del piano delle Regole

Rapporto di copertura

$R_c = 50\%$ di Sf con H max 2 piani. La superficie in pianta dei piani superiori deve essere inversamente proporzionale all'altezza massima dell'edificio in ragione del 5% in meno per ogni piano in più.

La superficie coperta dei primi due piani degli edifici può essere aumentata sino all'80% se la parte eccedente il 50% sarà attrezzata a tetto verde intensivo.

Permeabilità

$R_p = 30\%$ di St

Alberatura

IA = 1

Altezza degli edifici

H mt 32

Volume

Ambito di completamento 10

Volume assegnato all'Ambito

V = mc 49.500

Fattibilità geologica

classe fattibilità geologica dell'art. 16.3 N.T.A. Piano delle Regole = parte 2a/parte2b

Ambito di completamento 17

Volume assegnato all'Ambito

V = mc 52.150

Questo volume è ottenuto assegnando il volume virtuale di mc 12.200 all'area abbinata corrispondente al valore stimato con dati OSMI all'immobile industriale dismesso e l'indice di 1 mc/mq all'Ambito principale che era compreso nell'ex PA 10 del P.R.G..

I diritti edificatori vanno attribuiti come segue:

mc 12.200 alle aree dell'abbinato 17.1

mc 39.950 alle aree dell'Ambito principale 17

Fattibilità geologica

classe fattibilità geologica dell'art. 16.3 N.T.A. Piano delle Regole = 2b

Ambito di completamento 29

Volume assegnato all'Ambito che corrisponde a quello assegnato dal P.R.G.

V = mc 30.600

Fattibilità geologica

classe fattibilità geologica dell'art. 16.3 N.T.A. Piano delle Regole = 2a

Attuazione con P.I.I. e negoziazione

Quando la realizzazione dei Piani Attuativi avviene con lo strumento del Programma Integrato di Intervento, la procedura da seguire è quella del Documento di Piano – Disciplina dei P.I.I. Criteri generali e l'art. 10 N.T.A. del Piano delle Regole, che fissa anche i criteri della negoziazione.

Criteri progettuali e interventi di riqualificazione ambientale

Le aree a verde devono essere sistemate e attrezzate secondo il Repertorio B del PTCP.

**Art. 38 ZONA C4 CENTRO POLIFUNZIONALE DI
 COMPLETAMENTO URBANISTICO DEL TESSUTO
 URBANO CONSOLIDATO**

Ambito di completamento 15

Questa zona è costituita da un ambito ineditato del tessuto urbano consolidato, identificato con perimetro tratteggiato, nel quale è prevista la costruzione di fabbricati ad uso prevalentemente terziario e servizi, con le relative aree fondiarie pertinenziali e delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Modalità d'intervento e di adozione

Gli interventi ricadenti all'interno delle aree perimetrale con linea tratteggiata e identificati con dicitura AMBITO seguita da numerazione progressiva, sono subordinati all'approvazione preventiva di un Piano Attuativi cioè PL o P.I.I. esteso all'intero Ambito individuato sulle tavole del Piano delle Regole, compilato ai sensi dell'art. 9 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso principali sono: terziario e servizi.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza eccedente il 10% dell'insediamento massimo consentito e non integrata nel complesso polifunzionale;
- produttivo la cui attività non sia finalizzata a quella del complesso polifunzionale e non si svolga in padiglioni integrati con le altre attività;
- commercio eccedente il 20% dell'insediamento massimo consentito e non integrato nel complesso polifunzionale. E' esclusa anche l'attività artigianale di servizio non compatibile così come le sale gioco con fini di lucro mediante congegni automatici con vincite in denaro e le rimesse di veicoli cosiddetti auto parking;
- agricoltura.

Contesto e obiettivi della pianificazione attuativa

L'Ambito n. 8 di completamento residenziale unitamente all'Ambito di completamento produttivo n. 7 della Zona C2, all'Ambito di completamento commerciale/terziario/turistico ricettivo n. 10 della Zona C3, alla Zona B10 completamento edilizio del Polo Fieristico Sud Malpensa del Piano delle Regole e dell'Ambito di trasformazione n. 9 del Polo Fieristico Sud Malpensa del Documento di Piano, costituiscono l'Area multifunzionale 1.

Gli Ambiti n. 14 e 16 di completamento residenziale unitamente all'Ambito di completamento terziario **n. 15** della Zona C4 e all'Ambito di completamento commerciale/terziario/turistico ricettivo n. 17 della Zona C3 del Piano delle Regole, costituiscono l'Area multifunzionale 2.

L'Ambito n. 29 di completamento commerciale/terziario/turistico ricettivo unitamente all'Ambito n. 6 di trasformazione produttiva, costituiscono l'Area multifunzionale 3.

Le Aree multifunzionali 1, 2 e 3 compongono il Work Business and Service front di Castano Primo, il cui obiettivo strategico è illustrato al capitolo Piano delle Regole del Documento di Piano.

1.1 Localizzazione e rapporto con il precedente P.R.G.

Questa zona è costituita da aree a standard del P.R.G. il cui vincolo, non essendo state acquisite nel termine quinquennale, è decaduto.

1.2 *Viabilità principale e coordinamento con la pianificazione circostante*

L'Ambito si estende tra il centro commerciale e gli Ambiti 16 e 17 e si affaccia sul viale della resistenza nel tratto tra la rotatoria dello svincolo Castano sud della superstrada Marcallo-Malpensa e la rotatoria del centro commerciale ed è un tratto più esteso del Work Business and Service front (WBS) .

A nord dell'Ambito c'è il centro scolastico superiore Torno a lato del quale il P.G.T. prevede la realizzazione del polo scolastico comunale sud.

Si dovranno rispettare e valorizzare affiancandoli con viali alberati, i due canali diramatori del Villoresi che scendono verso sud.

La presenza dei canali e della vicinale dei Somelli di sotto determina la formazione di 4 lotti fondiari che devono rimanere isolati e potranno essere collegati solo con strutture a ponte a partire dal terzo piano fuori terra.

La pianificazione attuativa deve essere coordinata con quella degli Ambiti n. 16 e 17.

Deve essere presa in considerazione anche la possibilità di integrare nella progettazione le due aree che confinano con la via per Cuggiono, assoggettate a Permessi di Costruire Convenzionati. Si tratta di una piccola attività produttiva e di un magazzino deposito della Provincia, il cui trasferimento consentirebbe di studiare un'unica soluzione organica.

1.3 *Obiettivi della pianificazione attuativa*

- realizzare il complesso di edifici che compongono un tratto del Work Business and Service front (WBS);
- salvaguardare e riqualificare i canali diramatori del Villoresi;
- completare le urbanizzazioni primarie da utilizzare anche per il polo scolastico comunale;
- realizzare edilizia bioclimatica e che consenta di risparmiare energia.

Superficie fondiaria e compensazione del consumo del suolo

La superficie fondiaria assegnata all'Ambito è di mq 25.000.

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

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

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

La negoziazione che accompagna la formazione del Piano Attuativo quando si tratti di Programma Integrato di Intervento consente, ai sensi dell'art. 21.2 delle N.T.A. del Piano delle Regole, di aumentare la superficie fondiaria di cui al precedente elenco al fine di elevare la funzionalità e la qualità del progetto a condizione che siano comunque conseguiti e migliorati gli obiettivi assegnati all'Ambito e illustrati nel presente articolo ed in particolare gli interventi che utilizzano l'incentivazione volumetrica. Questa possibilità, però, sarà utilizzabile solo sino ad esaurimento della "dotazione di riserva" di cui possono usufruire i PA degli Ambiti di trasformazione del Documento di Piano, i PA degli Ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato del Piano delle Regole e i P.I.I..

Nel caso in cui l'aumento della superficie fondiaria comporti il taglio del bosco, questo deve essere limitato, ubicato ai margini del bosco e non deve frammentare la residua superficie

boscata e le relative misure di compensazione (rimboschimento e/o monetizzazione) dovranno essere almeno raddoppiate, ovvero triplicate se il progetto prevede anche di aumentare il volume assegnato all'Ambito.

Inoltre il consumo di suolo deve essere compensato ai sensi dell'art. 43 delle N.T.A. del Piano delle Regole

Rapporto di copertura

$R_c = 50\%$ di Sf con H max 2 piani. La superficie in pianta dei piani superiori deve essere inversamente proporzionale all'altezza massima dell'edificio in ragione del 5% in meno per ogni piano in più.

La superficie coperta dei primi due piani degli edifici può essere aumentata sino all'80% se la parte eccedente il 50% sarà attrezzata a tetto verde intensivo.

Permeabilità

$R_p = 30\%$ di St

Alberatura

IA = 1

Altezza degli edifici

H = mt 13

Volumetria

Ambito di completamento 15

Volume assegnato all'Ambito

$V = mc 41.100$

Fattibilità geologica

classe fattibilità geologica dell'art. 16.3 N.T.A. Piano delle Regole = 2b

Attuazione con P.I.I. e negoziazione

Quando la realizzazione dei Piani Attuativi avviene con lo strumento del Programma Integrato di Intervento, la procedura da seguire è quella del Documento di Piano – Disciplina dei P.I.I. Criteri generali e l'art. 10 N.T.A. del Piano delle Regole che fissa anche i criteri della negoziazione.

Criteri progettuali e interventi di riqualificazione ambientale

Le aree a verde devono essere sistemate e attrezzate secondo il Repertorio B del PTCP.

Art. 39 ZONA E - AGRICOLA

Le Zone agricole è suddivisa tra quella all'esterno del perimetro di iniziativa comunale I.C. del Parco Ticino e quella all'interno del suddetto perimetro.

Quest'ultima è suddivisa, a sua volta, tra l'area agricola propriamente detta e quella preordinata alla trasformazione del territorio dal Documento di Piano.

1 Zona E1- Agricolo all'esterno del perimetro di iniziativa comunale I.C.

L'area agricola all'esterno del perimetro di iniziativa Comunale I.C. è regolata del Piano territoriale di Coordinamento del Parco del Ticino che disciplina anche gli elementi caratterizzanti il paesaggio di cui all'art. 8 comma 2 lettera e-quater della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

Le strutture esistenti ricadenti nella zona G del PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino sono disciplinate dall'art.9 delle Nda del PTC.

In particolare all'interno del Parco Naturale vale la normativa DCR 7/919 del 26.1.2003 e nel restante territorio del Parco Regionale quella DGR/75983 del 2.08.2001. Tutti i Piani e progetti previsti all'interno o in prossimità del sito di importanza comunitaria (SIC) o Zona di protezione Speciale (ZPS) devono essere corredati dallo Studio di Incidenza, redatto secondo l'allegato G del DPR del 8/09/1997 n. 357 e secondo l'allegato D (Sezione Piani) della DGR del 8/08/2003 n. VII/14106.

La Cascina Malpaga (catastralmente individuata al F. 16 mapp. 13 e 14) è vincolata perché di interesse storico artistico art. 10 commi 1 e 4 lettera I D.Lgs 42/2004 (decreto Direzione Regionale Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia prot 0002629 del 26.02.2009 Titolo IV classe 2). Gli interventi sono quindi regolati dalle Norme più restrittive tra quelle del PTC e il Decreto di Vincolo.

La Cascina Saronna essendo in attività (agricola) è assoggettata alle NTA del PTC del Parco e del Precedente art. 15 delle presenti Norme in quanto individuata come insediamento rurale di importanza paesistica dal che consegue che gli edifici del nucleo della cascina non possono essere demoliti e vanno conservati mediante interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo.

2 Zona E2 – Agricolo all'interno del perimetro di iniziativa comunale I.C.

L'area agricola all'interno del perimetro di iniziativa comunale I.C. è normata come segue:

Zona E2.1 Agricolo all'interno del perimetro di iniziativa comunale, destinata al mantenimento della produzione agroalimentare (art. 4 punto 9 delle N.T.A. del Piano delle Regole).

Queste aree sono regolate dalle norme del Titolo III della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

Per quanto dovesse essere necessario sono ammessi gli interventi edilizi previsti dall'art. 9 delle Nda del PTC del Parco del Ticino.

Zona E2.2 Agricolo all'interno del perimetro di iniziativa comunale che il Documento di Piano prevede di trasformare in residenza, produttivo e terziario.

Senza l'approvazione dei Piani attuativi che rendano efficaci le possibilità di trasformazione e sviluppo previste dal Documento di Piano ovvero alla scadenza quinquennale dello stesso Documento, le aree conservano la loro condizione "agricola" perché le sole previsioni non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Evidentemente si tratta di aree agricole "speciali" essendo predisposte alla trasformazione, nelle quali non è possibile, quindi, consolidare e rafforzare l'attività

produttiva ma unicamente mantenere gli edifici esistenti e le attività in essere, escludendo ogni intervento di nuova costruzione.

Pertanto in questa zona le norme del Titolo III della L.R. 12/2005 e successive modifiche valgono limitatamente agli articoli 60, 62.1 ad esclusione dell'ampliamento degli edifici e l'art. 62.1bis a condizione che gli edifici di piccole dimensione ammessi, adibiti esclusivamente alla manutenzione del territorio rurale-boschivo, siano ubicati nell'area prevista come fondiaria negli Ambiti di trasformazione e abbiano un'area minima di riferimento di mq 15.000, abbiano superficie coperta massima di mq 9, altezza massima in gronda di mt 2,2, tetto a falde con pendenza normale e manto di copertura in coppi tradizionali di cotto, pareti in muratura di mattoni faccia vista o con finitura esterna in intonaco tinteggiato nei colori delle terre e siano privi di impianti.

Art. 40	I SERVIZI (vedi anche Piano dei Servizi) EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA SERVIZI COMMERCIALI E ALLA PERSONA SERVIZI PUBBLICI: ESISTENTI E NUOVI LINEE DI CONNETTIVITA' AMBIENTALE VARCHI E CORRIDOI ECOLOGICI OPERE DI URBANIZZAZIONE SERVIZI PRIVATI CIMITERO
----------------	--

1 I servizi

I “servizi” sono costituiti dalla dotazione globale di aree e edifici che assolvono ai bisogni e alle esigenze della popolazione di disporre di:

- attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e/o generale
- dotazione di verde, inteso sia come attrezzato a giardini e parchi pubblici che conservato (e/o riqualificato) nel suo stato naturale con la funzione di corridoio/varco ecologico e di connessione tra il territorio rurale e quello edificato/edificabile nonché di protezione e interposizione tra le opere viabilistiche (di maggior peso) e le aree urbanizzate

5 Edilizia residenziale pubblica

Rientra nella più vasta accezione di “servizio” anche l’edilizia residenziale pubblica (ERP) di cui alle diverse categorie previste dalla L.R. 14/2007 e successive modifiche. Gli interventi di ERP esistenti sono normati dall’art. 26 delle N.T.A. del Piano delle Regole. Il Comune concorre a promuovere nuovi interventi di ERP, che non sono obbligatori per il Comune di Castano Primo, ai sensi dell’art. 9.1 L.R. 12/2005 e successive modifiche e DGR n. VIII/007741 del 24.07.2008 con l’incentivazione volumetrica e la riduzione del 50% degli oneri di urbanizzazione, regolate dall’art. 21 delle N.T.A. del Piano delle Regole ed inserendo l’ERP tra gli obiettivi degli Ambiti di completamento urbanistico n. 8, 14 e 16 e degli Ambiti di trasformazione del territorio n. 1, 2, 3 e 21.

3 Servizi commerciali e alla persona

Il Comune di Castano Primo qualifica come “servizi” anche una parte delle attività commerciali, comprese quelle artigianali di servizio compatibili, esistenti e in progetto, in relazione:

- al loro numero, varietà e posizione (in Zona A – Nucleo di Antica Formazione (NAF) e negli Ambiti di incentivazione dei servizi commerciali e alla persona) che, pur mantenendo la individualità di ciascun esercizio, configurano un complesso coordinato di negozi, assimilabile ad un centro commerciale naturale e “uno spazio attrattivo per lo shopping e il passeggio”;
- ai servizi prestati al domicilio di particolari categorie di cittadini in condizioni di fragilità (consegne a domicilio, servizi di parrucchiere e altre cure alla persona, piccole manutenzioni e riparazioni elettriche, idrauliche, ecc.).

Come per l’edilizia residenziale pubblica, il Comune concorre allo sviluppo di attività commerciali con queste caratteristiche socio culturali e assistenziali, concedendo un premio volumetrico negli Ambiti di incentivazione di cui all’art. 21 delle N.T.A. del Piano delle

Regole e quando si configurano anche come servizi pubblici di cui al successivo punto 4, non assoggettandoli alla verifica volumetrica.

4 Servizi pubblici (art. 9.10 L.R. 12/2005 e successive modifiche)

I servizi di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3 sono qualificabili come pubblici e di interesse pubblico e/o generale quelli realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'Ambito dei Piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature anche private, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da appositi atti di asservimento o da regolamento d'uso, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione del settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel Comune e di quella non residente eventualmente servita.

La qualità dei servizi pubblici deve essere conforme alla Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri 27.01.1994 e D.lgs n. 286 del 30.07.1999 e successive disposizioni regionali e comunali.

I servizi realizzati da soggetti privati sono accreditabili come servizi pubblici se hanno gli stessi requisiti di qualità dei servizi pubblici, requisiti che devono risultare dai progetti esecutivi approvati contestualmente alla Convenzione se fanno parte di un Piano attuativo.

Nel caso in cui i servizi rimangano di proprietà dei soggetti privati proponenti il loro valore non può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione.

La gestione dei servizi da parte dei soggetti privati o di concessionari è subordinata ad atto di asservimento o a regolamentazione d'uso che rispetti i seguenti contenuti essenziali, indicati negli atti di Convenzione o concessione:

- capitolato dettagliato di manutenzioni ordinarie e straordinarie programmate per garantire la durata nel tempo delle opere in condizioni di efficienza e sicurezza
- qualità prestazionale rispondente alla Direttiva Presidenza del Consiglio dei Ministri 27.01.1994 e DL n. 286 del 30.07.1999 "Carta dei servizi".
- metodologia per determinare le condizioni economiche (prezzi, tariffe, ecc) di accesso per il pubblico e le condizioni agevolate per categorie speciali in relazione alla tipologia del servizio offerto.

Nel caso in cui, invece, la Convenzione preveda la realizzazione e la gestione del servizio da parte del privato per un determinato periodo di tempo al termine del quale l'opera viene ceduta gratuitamente al Comune, il costo dell'opera sostenuto dal privato risultante dalla contabilità dei lavori, effettuata secondo le regole della contabilità pubblica, è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione dovuti riducendolo di 1,5% per ogni anno di durata della Convenzione sino ad un massimo del 45% pari a una durata trentennale.

I servizi pubblici sono evidenziati sulle tavole del Piano delle Regole, distinguendo quelli esistenti e quelli in progetto:

4.1 i servizi esistenti sono suddivisi in cinque categorie principali:

- verde (giardini e parchi pubblici e di mitigazione)
- attrezzature
- parcheggi
- attrezzature di interesse comune per servizi religiosi
- cimitero

4.2 Le aree destinate ai nuovi servizi in progetto non sono suddivise per categorie. Le categorie (indicative) compaiono solo sul Piano dei Servizi, che indica anche quali sono le aree preordinate all'esproprio nel caso in cui i servizi previsti non siano realizzati dai proprietari delle stesse.

Sulla tavola del Documento di Piano C2 *Tavola delle previsioni con verifica di compatibilità con PTC Parco Ticino e adeguamento degli ambiti di rilevanza*

paesistica e naturalistica, varchi ecologici, elementi di interesse storico paesaggistico e naturalistico ambientale del PTCP, sono segnalate anche le aree la cui destinazione d'uso più opportuna è quella a verde per la loro posizione, conformazione e rapporto con gli elementi di interesse storico paesaggistico e naturalistico ambientale.

In tali aree cosiddette a “verde/verde” possono essere realizzate opere che ne favoriscono la fruizione pedonale e ciclabile, il gioco dei bambini, il riposo e il passeggio degli anziani nonché parcheggi in numero limitato.

Possono essere realizzati parcheggi di dimensioni maggiori, in particolare nelle aree comprese negli Ambiti di incentivazione dei servizi commerciali e alla persona, purchè siano interrati e coperti con “tetto verde intensivo” il cui estradosso finito, cioè compresa la terra riportata, non emerga dal piano naturale del terreno più di 50 cm e sia raccordato con il piano naturale mediante riporti di terra aventi pendenza massima del 6-8%.

4.2.1 Fanno eccezione perché su di esse è consentita solo la realizzazione di sentieri e strade campestri:

4.2.1.1 le aree contrassegnate con la simbologia del Varco ecologico di cui al successivo punto 4.5 e quelle individuate come mitigazione sulle tavole Aa e Ab del Documento di Piano, nelle quali non è consentito realizzare alcuna opera volta alla fruizione delle stesse;

4.2.1.2 le aree che fiancheggiano la ferrovia e la viabilità principale, nuova ed esistente, in particolare al servizio degli Ambiti di completamento urbanistico e di trasformazione, che sono destinate a realizzare fasce di rimboschimento, cioè conservazione, riqualificazione e potenziamento delle alberature;

4.2.1.3 le aree di compensazione 1 e 2 Abbinate Ambito T 20, sulle quali non è consentito realizzare alcuna opera tranne l'ampliamento del cimitero come risulterà dal relativo Piano regolatore da approntarsi;

4.2.1.4 le aree che fiancheggiano il Canale Villoresi e i canali irrigatori esclusivamente da piantumare con filari e arbusteti;

4.2.1.5 l'area circostante la Cascina Perotta al fine di preservarne i caratteri storico paesaggistici;

4.2.1.6 le fasce a ridosso delle zone produttive che devono essere densamente piantumate per proteggere le zone residenziali limitrofe, utilizzando specie vegetali a foglia larga, sempreverdi e non allergeniche;

4.2.1.7 le aree boscate al fine di tutelare la piantumazione esistente;

4.2.2. Fanno eccezione, perché è possibile realizzare altri servizi oltre al verde, sino alla percentuale massima della loro superficie che è indicata nell'elenco che segue, le aree che formano i seguenti parchi urbani ed extraurbani di cui al punto 6 del Capitolo *Obiettivi particolari* della Relazione del Documento di Piano;

4.2.2.1 parco nord di Tornavento 20% di circa mq 100.000;

4.2.2.2 parco sud dell'EXPO 25% di circa mq 70.000;

4.2.2.3 parco della cava 10% di circa mq 470.000;

4.3 Nuovi servizi pubblici possono essere realizzati anche negli ambiti di trasformazione del territorio del Documento di Piano e in tutte le zone del Piano delle Regole, ad esclusione della zona agricola.

4.4 Le Linee di connettività ambientale sono rappresentate schematicamente, con apposito simbolo grafico, sulle tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole, e prescrivono la formazione di percorsi pubblici o di uso pubblico

continui e di sufficiente larghezza per essere fruibili come parco lineare (all'occorrenza anche con verdi pensili o artificiali) che per un verso collegano posizioni significative del territorio e dell'altro, invece, interrompono la continuità dell'edificato.

Ove la Linea di connettività affianca elementi naturali, quali canali o filari alberati, deve rispettarli e contribuire alla loro protezione e valorizzazione.

Negli Ambiti di incentivazione dei servizi commerciali e alla persona, la Linea di connettività deve essere abbinata alla realizzazione dell'asse attrezzato dei servizi.

I progetti dei Piani Attuativi e dei Permessi di Costruire Convenzionati adiacenti o all'interno dei quali sia prevista una Linea di connettività ambientale, devono individuare le aree e le opere necessarie per realizzare il tratto di competenza, dando dimostrazione che la soluzione progettuale prevista potrà collegarsi e proseguire sulle aree adiacenti.

Nel caso in cui il Comune abbia approntato schemi o progetti più definiti della Linea di connettività, i soggetti proponenti dovranno tenerne conto.

4.5 Il Varco (del PTCP) e i Corridoi ecologici (della rete buffer del Parco) sono finalizzati ad impedire che l'edificazione costituisca barriere senza soluzione di continuità che frammentano e/o "sequestrano" parti del territorio ancora libero.

4.5.1 Le modalità di salvaguardia e attenzione del Varco localizzato dal PTC della Provincia su aree ricadenti all'interno dell' ATE G1 del Piano Cave e parte all'esterno in località al Monte e del corridoio ecologico individuato dalla rete ecologica del Parco del Ticino su aree ricadenti anch'esse all'interno dell'ATE G1 del piano Cave e al confine con il comune di Nosate, sono state in gran parte decise con la Disposizione del Direttore del settore risorse idriche, cave e acque superficiali della Provincia n.99/2009 del 11.03.2009, e completate con scelte urbanistiche di competenza del Comune che sono state inserite nel provvedimento di approvazione del P.G.T., che ha introdotto l'Ambito di completamento urbanistico 31 che comprende anche le aree del varco esterne al perimetro dell'ATE G1.

4.5.2 Le modalità di salvaguardia e attenzione del corridoio ecologico individuato dalla Rete del Parco e richiamato nel parere della Provincia, al confine con il Comune di Robecchetto con Induno sono indicate negli obiettivi e indirizzi normativi dell'Ambito di trasformazione T 6.

4.5.3 Gli altri tratti dei corridoi ecologici le cui aree ricadono all'interno del perimetro I.C. in Ambiti di completamento urbanistico e di trasformazione devono essere conservati a verde ed è esclusa la possibilità di realizzare su dette aree altre categorie di servizi al fine di non interrompere o limitare la continuità del suolo naturale, che deve essere confermato nella sua funzione ecologica con nuove piantumazioni a filare o a macchia ovvero potenziando e riqualificando la piantumazione presente, con i criteri progettuali fissati dal Parco e dal Repertorio dell'allegato B del PTCP.

4.5.4 I restanti tratti di corridoi che si trovano invece, all'esterno del perimetro I.C. sono rimessi alla pianificazione del Parco del Ticino che non consente di alterare la naturalità del luogo neppure per costruire edifici ad uso agricolo.

4.6 Opere di urbanizzazione

4.6.1 I servizi pubblici (fatta eccezione per i parcheggi e gli spazi di sosta) appartengono alla categoria delle opere di urbanizzazione secondaria (art. 44.4 L.R. 12/2005 e successive modifiche):

- asilo nido e scuole materne
- scuole dell'obbligo e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo
- mercati di quartiere (aree attrezzate per i mercati ambulanti)
- presidi per la sicurezza pubblica
- delegazioni comunali (palazzo comunale)
- chiese ed altri edifici religiosi
- impianti sportivi
- aree verdi
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie
- cimiteri

4.6.2 i parcheggi (e gli spazi di sosta) appartengono alla categoria delle opere di urbanizzazione primaria, come le strade (art. 44.3 L.R. 12/2005 e successive modifiche)

4.7 Dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e/o generale.

Le aree che concorrono alla verifica della dotazione minima per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e/o generale di cui all'art 9.3 L.R. 12/2005 e successive modifiche, sono quelle azionate come:

- verde, ad esclusione di quelle ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale
- attrezzature
- parcheggio, ad esclusione di quelle ricadenti all'interno della carreggiata stradale o che lo utilizzano come spazio di manovra
- attrezzature di interesse comune per servizi religiosi

5 Servizi privati

I servizi che non rientrano nella casistica e non hanno le caratteristiche di cui al precedente punto 4 sono definiti privati.

Sulle tavole del Piano delle Regole sono azionate quelli esistenti. La distinzione dei singoli servizi compare sulle tavole del Piano dei Servizi

I nuovi servizi privati compatibili possono essere realizzati negli Ambiti di trasformazione del territorio del Documento di Piano e in tutte le zone del Piano delle Regole, ad esclusione della zona agricola.

Il Comune concorre a promuovere la realizzazione di nuovi servizi privati anche nella forma delle attività commerciali di cui al precedente punto 3, negli Ambiti di incentivazione volumetrica di cui all'art. 21.1 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

6 Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale delle aree azionate è quella di servizi alla persona compatibili con la residenza.

Non sono ammesse tutte le altre destinazioni d'uso dell'art. 5 delle N.T.A. del Piano delle Regole, fatta eccezione per la residenza compatibile.

7 Indici

7.1

Servizi pubblici

I servizi pubblici di cui al precedente punto 4 non sono assoggettati alla verifica volumetrica nelle aree a tal fine azionate ed anche in tutte le altre zone del Piano delle Regole e negli Ambiti di trasformazione del territorio del Documento di Piano.

L'edificazione è regolata dai progetti definitivi redatti ed approvati dal Comune o semplicemente approvati dal Comune con delibera della Giunta comunale o contestualmente all'approvazione di un Piano attuativo o di un Permesso di Costruire Convenzionato.

I progetti definitivi devono essere redatti nel rispetto del Codice Civile, dei Regolamenti locali edilizi e d'igiene, delle norme in materia delle persone diversamente abili, delle norme di sicurezza statica e antincendio, nonché di norme legislative nazionali o regionali, quando esistenti, che regolano lo specifico servizio e gli edifici che lo ospitano.

Devono essere rispettate la distanza tra pareti finestrate antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto con minimo di 10 mt e quella dai confini pari alla metà dell'altezza dell'edificio con minimo di mt 5.

I progetti che riguardano edifici ed aree all'interno del perimetro di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare Italiano e negli isolati confinanti devono armonizzarsi con le caratteristiche compositive, planivolumetriche e morfologiche del tessuto edificato esistente e con le relative tipologie edilizie del nucleo di antica formazione.

7.2

Servizi privati

Il volume dei servizi privati concorre alla determinazione del volume dell'intervento e alla conseguente verifica dell'indice ammesso nella zona.

In caso di realizzazione di nuovi servizi privati negli Ambiti di incentivazione dei servizi comunali e alla persona, il Comune può concedere un premio volumetrico ai sensi dell'art. 21.1 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Negli interventi sulle aree azionate come servizi privati esistenti l'edificazione deve rispettare le seguenti indicazioni planivolumetriche:

Rapporto di copertura = 50%

H = mt 12

Devono essere rispettate la distanza tra pareti finestrate antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto con minimo di 10 mt e quella dai confini pari alla metà dell'altezza dell'edificio con minimo di mt 5.

I progetti che riguardano edifici e aree all'interno del perimetro della prima levatura dell'Istituto Geografico Militare Italiano e negli isolati confinanti, devono armonizzarsi con le caratteristiche compositive, planivolumetriche e morfologiche del tessuto edificato esistente e delle relative tipologie edilizie del nucleo di antica formazione.

8 Cimitero

Gli interventi sono regolati dal D.P.R. n. 285 del 10.09.1990 e successive modifiche e dalla L.R. 2/2003 e successive modifiche nonché dal Regolamento di Polizia mortuaria. Per la fascia di rispetto vedi art. 14 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Dopo la sua approvazione, gli interventi e la fascia di rispetto saranno regolati dal Piano Regolatore Cimiteriale.

Art. 41 SERVIZI CIVILI E IMPIANTI TECNOLOGICI

1 Servizi civili e attrezzature tecnologiche

Servizi civili

I servizi civili sono identificati sulle tavole del Piano delle Regole con campitura piena e la dicitura che illustra la tipologia del servizio preceduta dalla sigla SC

1.2 Attrezzature tecnologiche

Le aree utilizzate dalle attrezzature tecnologiche ubicate all'interno del perimetro di Iniziativa Comunale I.C. del Parco, sono identificate sulle tavole del Piano delle Regole con campitura piena e dicitura che illustra la tipologia del servizio preceduta dalla sigla AT.

Le attrezzature tecnologiche ubicate all'esterno dell'I.C. sono identificate solo con un perimetro e sono regolate dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Ticino.

1.3 Destinazione d'uso

La destinazione principale è servizi civili e impianti tecnologici. Gli impianti tecnologici comprendono le attrezzature tecnologiche e le reti tecnologiche. Sulle aree destinate a servizi civili è consentita anche la realizzazione di servizi alla persona. Le altre destinazioni d'uso non sono ammesse.

1.3.1 I servizi civili esistenti sono:

- magazzino manutenzione strade della Provincia in via per Cuggiono
- magazzino comunale in via Modigliani
- uffici decentrati dell'Enel in via Magenta
- caserma dei Carabinieri in via Tadini

1.3.2 Le attrezzature tecnologiche esistenti sono:

- vasca volano della fognatura comunale
- vasche di fitodepurazione delle acque reflue di fognatura del depuratore del Consorzio dei torrenti Arno Rile e Tenore
- pozzi di captazione dell'acqua potabile
- antenna radar aeroporto Malpensa
- cabina di decompressione gas
- cabina elettrica di trasformazione alta tensione (vedi anche tavola Q del Documento di Piano)
- centrale Telecom
- isola ecologica
- antenne della telefonia mobile

1.4 Indici

L'edificazione è regolata dai progetti approvati dalla Giunta comunale, predisposti dal Comune e dagli altri Enti pubblici o concessionari, nel rispetto delle normative regolamentari igienico sanitarie, di sicurezza e di quelle specifiche che sovrintendano alla realizzazione delle opere.

Nel caso di edifici, questi devono rispettare la distanza tra pareti finestrate antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto con minimo di mt 10 e quella dai confini pari alla metà dell'altezza dell'edificio con minimo di mt 5.

L'altezza massima consentita è 1 piano; il limite non opera nei confronti delle antenne, tralicci, elettrodotti, altri impianti, ecc..

2 Reti tecnologiche

Le reti tecnologiche, anche interrato, rappresentate sulle tavole del Piano delle Regole sono quelle di rilevanza sovracomunale. Esse richiedono una protezione o la loro presenza è fonte di pericolo o causa di situazioni di incompatibilità per gli insediamenti circostanti per cui sono previste le fasce di rispetto o di attenzione di cui all'art. 14 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Si tratta delle seguenti opere esistenti:

- collettori fognari consortili
- elettrodotti alta tensione
- metanodotto
- oleodotto

La loro realizzazione è regolata dai progetti redatti dagli Enti competenti ed approvati con le procedure di legge.

Sulle tavole del Piano dei Servizi è evidenziato lo schema dei condotti principali della rete fognaria che convogliano le acque reflue e meteoriche alla vasca volano che precede l'immissione nel collettore consortile collegato al Depuratore terminale del Magentino.

Sulle stesse tavole sono evidenziate anche le zone urbane non fognate, gli insediamenti isolati o sparsi non fognabili e altri nuclei serviti solo dalla fognatura di Comuni confinanti.

Art. 42 VIABILITA': RETE STRADALE, PISTE CICLABILI, VIABILITA' FONDAMENTALE, VIABILITA' STORICA. INFRASTRUTTURA FERROVIARIA CANALE VILLORESI: RETE DEI DERIVATORI E DIRAMATORI DEL RETICOLO IDROGRAFICO MINORE. RISPETTI

1 Viabilità

Queste aree sono colorate in bianco sulla cartografia del Piano delle Regole e delimitate dalle linee che le contornano o comprese tra la retinatura che individua gli azzonamenti circostanti.

Sono destinate alla realizzazione dei manufatti e degli impianti delle seguenti reti:

- rete stradale per gli autoveicoli, i pedoni e le biciclette che utilizzano gli spazi loro riservati dai progetti redatti nel rispetto delle Norme fissate dal Codice della strada e dal Regolamento di attuazione per le diverse tipologie stradali;
- rete ferroviaria de Le Nord, con la stazione di Castano Primo;
- reticolo dei derivatori irrigui del Canale Villoresi.

1.1 Rete stradale

L'area azzonata comprende le carreggiate, le fasce di pertinenza, le banchine, le scarpate, i marciapiedi, i parcheggi in sede propria ma che utilizzano la carreggiata come spazio di manovra e le eventuali fasce libere laterali alla strada.

Le fasce di rispetto devono, ai sensi dell'art. 10.3 lettera h della L.R. 12/2005 e successive modifiche, essere piantumate con elementi vegetali tipici locali per mitigare l'infrastruttura compatibilmente con il rispetto delle norme del Codice della strada.

La realizzazione delle opere è regolata dai progetti esecutivi approvati dal Responsabile del Settore Tecnico/LLPP dell'Amministrazione comunale.

Per le strade provinciali, regionali e statali i progetti sono redatti e approvati dai rispettivi Enti, acquisito il parere dell'Organo comunale competente

I nuovi insediamenti non potranno avere accesso diretto dalla viabilità provinciale e quindi dovranno essere dotati di assi stradali dedicati di collegamento con la viabilità sovracomunale.

1.2 Piste ciclabili

Il simbolo grafico rappresenta schematicamente il tracciato delle piste e dei passaggi ciclopedonali pubblici o di uso pubblico, individuati ai sensi dell'art. 3 della L.R. 65/89, distinguendo i tratti esistenti e quelli in progetto.

L'esatta posizione e delimitazione delle nuove opere e loro caratteristiche devono essere precisate con progetti definitivi approvati dal Responsabile del Settore Tecnico/LLPP dell'Amministrazione Comunale sentita la Giunta comunale.

Quando la pista è prevista accanto o all'interno dei Piani attuativi degli Ambiti di completamento urbanistico del tessuto urbano dei P.I.I., dei Permessi di costruire Convenzionati e degli Ambiti di trasformazione del territorio del Documento di Piano, le caratteristiche dell'opera e l'acquisizione dell'area sono definiti nel progetto urbanistico e relativa Convenzione.

Nei tratti esterni ai Piani urbanistici attuativi è prescritta la realizzazione di un percorso costituito da una fascia larga mt 8, comprensiva delle corsie pavimentate (anche con materiali naturali) delle fasce laterali.

Nei casi in cui le piste ciclabili coincidono con le strade vicinali e le vie campestri la loro larghezza coinciderà con quella delle suddette vie e il Comune ne regolerà l'uso esclusivo o promiscuo, la segnaletica, ecc..

Nei tratti lungo i quali venissero realizzati filari alberati, le piante d'alto fusto dovranno rispettare la distanza di mt 3 dall'asse della pista/vicinale.

Dette strade vicinali e vie campestri non possono essere sopresse chiuse interrotte o deviate.

1.3 Viabilità fondamentale

La superstrada Marcallo-Malpensa e la ferrovia Le Nord sono classificate viabilità fondamentale di grande comunicazione, ai sensi dell'art. 20.13 delle N.T.A. del Piano Territoriale Paesistico Regionale, in quanto conducono ai valichi alpini e all'aeroporto di Malpensa. In conseguenza di ciò i manufatti lungo dette infrastrutture devono essere organizzati e disposti ordinatamente mediante progetti e Piani Attuativi che perseguano anche la qualità edilizia e prevedano la piantumazione e l'arredo delle fasce di rispetto.

1.4 Viabilità storica

La tavola C2 del Documento di Piano individua i principali tracciati viari storici in ambito urbano e agricolo presenti nella prima levata dell'Istituto Geografico Militare Italiano (IGMI). I tratti esistenti devono essere preservati da ulteriori interventi che eliminino, interrompano o devino detti percorsi che vanno, invece, conservati quali segni fondamentali della presenza storica sul territorio.

Nelle zone agricole non è consentito modificarne il tracciato e la larghezza.

Nelle zone agricole suddette le strade storiche, con l'eccezione delle strade provinciali, devono essere riservate unicamente al transito dei mezzi agricoli, delle biciclette, dei pedoni, dei cavalli e degli autoveicoli dei residenti.

Nelle zone edificabili ancora libere il tracciato delle strade storiche deve essere rispettato nella progettazione e destinato al passaggio pubblico o di uso pubblico. Sono consentite solo modeste variazioni giustificate da esigenze di funzionalità non altrimenti risolvibili.

2 Infrastruttura ferroviaria

La realizzazione delle opere è regolata dai progetti esecutivi approvati dalla Pubblica Amministrazione.

3 Canale Villoresi e rete dei derivatori e diramatori del reticolo idrografico minore

3.1 Canale Villoresi

Sulle tavole del Piano delle Regole e del Documento di Piano è individuato il Canale Villoresi con le sue alzaie.

3.2 Rete dei derivatori e diramatori del reticolo idrografico minore

Sulle tavole del Piano delle Regole e del Documento di Piano sono individuati con tratti di colore blu i canali derivatori e tratti di colore ciano i canali diramatori, che nell'insieme costituiscono il reticolo idrografico minore.

3.3 Realizzazione delle opere

La realizzazione delle opere è regolata dai progetti del Consorzio Villoresi e delle Pubbliche Amministrazioni, previo benessere del Consorzio stesso.

3.4 Derivatori secondari

I derivatori secondari del Canale Villoresi costituiscono un elemento principale del paesaggio agrario da conservare e tutelare. Non è consentito tombinare il corso. In tutti i casi ove ciò

sarà possibile, in particolare nei Piani Attuativi, nei Permessi di Costruire Convenzionati e nei P.I.I., dovranno essere eliminate le tombinature esistenti e ricostruito il canale a cielo aperto, affiancato da filari alberati.

4 Rispetti

Per le fasce di rispetto vedi art. 14 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Art. 43 AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO INDIVIDUATI DAL DOCUMENTO DI PIANO
--

Le aree comprese negli Ambiti di trasformazione e ad essi abbinati, individuati dal Documento di Piano – Tavola delle previsioni (tavole 1a e 1b) delimitate con apposito perimetro, devono essere attuate mediante Piano attuativo o Programma Integrato di Intervento.

Destinazione d'uso

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

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

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

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

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

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

Volume e superficie lorda di pavimento

Gli Ambiti hanno in linea di massima la seguente capacità insediativi che potrà essere incrementata in sede di negoziazione del Piano Attuativo con i criteri indicati dal Documento di Piano.

- Ambito di trasformazione residenziale T 1

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

ex PA 1 = V mc 3.900

ex PA 2 = V mc 12.000

Le aree comprese nell'Ambito perimetrato come P.I.I. hanno i seguenti volumi

(St x 0,6 x 3):

P.I.I. 1 = V mc 30.000

P.I.I. 2 = V mc 23.000

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

- Ambito di trasformazione residenziale T 2

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

ex PA 3 = V mc 42.600

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

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

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

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

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

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

- *Ambito di trasformazione produttiva T 4* $S_{lp} = U_t \ 0,38 \text{ mq/mq}$
(mq 53.550)

- *Ambito di trasformazione produttiva T 6* $S_{lp} = U_t \ 0,38 \text{ mq/mq}$
(mq 7.260)

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

- *Ambito di trasformazione terziaria*
Polo Fieristico Sud Malpensa T 9 $S_{lp} = U_t \ 0,21 \text{ mq/mq}$

Superficie fondiaria

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

Ambito di trasformazione T 1	Sf	= mq	46.900
Ambito di trasformazione T 2	Sf	= mq	64.400
Nuovo Ambito di trasformazione T 3	Sf	= mq	8.000
Ambito di trasformazione T 4	Sf	= mq	44.600
Ambito di trasformazione T 5	Sf	= mq	24.700
Ambito di trasformazione T 6	Sf	= mq	6.050
Ambito di trasformazione T 9	Sf	= mq	17.200
Ambito di trasformazione T 20	Sf	= mq	18.170
Ambito di trasformazione T 21	Sf	= mq	<u>36.300</u>
			mq 266.320

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

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

La conformazione dell'area fondiaria può essere variata a condizione, però, che non vengano compromessi la continuità e la funzionalità della viabilità automobilistica e ciclabile, delle linee di connettività ambientale, dei canali del reticolo idrografico, delle reti dei servizi; la

riduzione delle aree boscate deve essere limitata e i tagli andranno compensati; deve essere mantenuta la distanza da aree produttive o comunque impattanti.

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

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

Compensazione del consumo di suolo pubblico

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

Art. 44 PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (P.I.I.) INDIVIDUATI DAL DOCUMENTO DI PIANO

Le modalità di individuazione e formazione dei Programmi Integrati di Intervento sono disciplinate dal Documento di Piano.

1 P.I.I. all'interno del perimetro di Iniziativa Comunale I.C.

Il Documento di Piano individua trentuno Comparti numerati da 1 a 28 (compresi 8.1, 8.2 e 9.1, 9.2 e 9.3) all'interno del perimetro di Iniziativa Comunale I.C., la cui trasformazione d'uso deve avvenire con un Programma Integrato.

Ventiquattro di questi, stante la loro posizione interclusa nel tessuto urbano consolidato disciplinato dal Piano delle Regole, contrassegnati con la numerazione da 6 a 14 e da 16 a 27 compresi, possono, però, essere attuati anche con Piano di Recupero, a condizione che siano rispettati gli obiettivi, gli indici urbanistici e edilizi e le vocazioni funzionali fissati del Documento di Piano per i corrispondenti P.I.I. nonché le N.T.A. del Piano delle Regole.

I P.I.I. n. 1 e 2 sono invece disciplinati solo dal Documento di Piano e assoggettati all'Ambito di trasformazione urbanistica n. 1.

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

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

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

Destinazioni d'uso principali

Le destinazioni d'uso principali sono quella produttiva in essere e, alla dismissione dell'uso produttivo quelle indicate dal Documento di Piano.

La dismissione dell'uso produttivo si ha quando questa venga comunicata dalla proprietà all'Ufficio tecnico, o qualora l'attività sia cessata e il fabbricato si trovi in uno stato fisico di degrado non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

2 P.I.I. all'esterno del perimetro di Iniziativa Comunale I.C.

I quattro P.I.I. contrassegnati con la denominazione delle Cascine cui si riferiscono (Malpaga, Cantona, Ronco e San Cornelio) sono esterni al perimetro di Iniziativa Comunale I.C. e sono disciplinati dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Ticino.

Al Piano delle Regole è allegato l'elaborato PTC 3 che individua le suddette Cascine come dismesse e rileva le destinazioni prevalenti, lo stato di conservazione e le classi di qualità storico architettonica.

La Cascina Malpaga è vincolata come di interesse storico artistico art. 10 commi 1 e 4 D.Lgs 42/2004 (vedi precedente art. 39 delle presenti N.T.A.).

Il P.I.I. contrassegnato con il n. 29 è anch'esso esterno al perimetro di Iniziativa Comunale I.C. ed è disciplinato dal Piano territoriale di Coordinamento del Parco del Ticino. In questi 5 casi la previsione indicata dal P.G.T. costituisce semplice proposta al Parco.

Art. 45	AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA: FIUME TICINO E FASCIA DI ESONDAZIONE AREA A TRASFORMAZIONE URBANISTICA CONDIZIONATA: TERRENI COMPRESI NELL'ATE G1 DEL PIANO CAVE PROVINCIALE
----------------	---

Le aree non soggette a trasformazione urbanistica ai sensi dell'art. 10.1 lettera e) 3 e comma 4 lettera c) della L.R. 12/2005 e successive modifiche e così come declinate al punto 4.3.4 delle istruzioni per la compilazione degli strumenti di pianificazione comunale emanate dalla Direzione generale e urbanistica della Regione, sono:

- *i terreni interni al perimetro del Piano cave provinciale, in quanto aree preordinate alla coltivazione di sostanze minerarie di cava;*
- *il fiume Ticino e la fascia di esondazione in quanto soggette a rischio geologico ed idraulico elevato.*

Queste aree sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanistico significativo rispetto allo stato di fatto.

Sono consentiti unicamente gli interventi di valorizzazione ambientale e paesaggistica.

La disciplina d'uso e d'intervento sulle aree e gli edifici esistenti nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica sono dettate:

- dalla Regione (DCR n. VIII/166 del 16.06.2006 e Allegati 1 e 2 per l'Ambito territoriale estrattivo (ATE G1);
- dal Parco del Ticino (Piano Territoriale di Coordinamento) per il fiume e la relativa fascia di esondazione, nel rispetto dello studio geologico, idrogeologico e sismico di cui all'art. 16 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

La 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 L.R. 14/98 ATE G1 Ponte Castano CST1 – Comuni di Castano Primo e Nosate – Bacino 1. Società Seratoni Cave srl – Società Malpaga srl, ha previsto, richiamando il parere favorevole della Conferenza dei servizi tenutasi in data 18.12.2008, che prevedeva, tra l'altro, un'area di sviluppo residenziale, di confermare detto sviluppo residenziale, dettandone finalità e limiti, assoggettandole però alle "vigenti normative urbanistiche". Conseguentemente le aree all'interno del perimetro di cava sono state pianificate e regolate al punto 14 del precedente art.35 delle NTA e successivi paragrafi Superficie fondiaria, Rapporto di copertura, Permeabilità; Alberatura, Volume e altezza e al punto 4.2.2.6 del precedente art.40 delle NTA.