



COMUNE DI CASSANO MAGNAGO
(Provincia di Varese)

Documento di Piano
Rinnovo n. 1

Scenario strategico e dispositivo di piano

Il Progettista:
Ing. A. Cellina

Il Collaboratore:
Geom. V. Vernocchi

Vi è un rinnovato interesse *verso un ritorno* **al concetto di città**: Testo originario

Vi è un rinnovato interesse verso un ritorno al concetto di città: Testo aggiunto in adozione

Vi è un rinnovato interesse verso un ritorno al concetto di città: Testo aggiunto in approvazione

Maggio 2014

2

Lo scenario strategico - dispositivo di piano

Individuazione degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione a valenza strategica per la politica territoriale del Comune di Cassano Magnago.

Con l'indirizzo progettuale propedeutico al rinnovo del Documento di piano¹ l'Amministrazione non aveva ritenuto di modificare le basi utilizzate per le valutazioni del primo DdP. Si confermano, pertanto, i seguenti principi di riferimento già contenuti nel DdP del 2006/2007:

1. Abitare come esperienza

“ Il termine abitare spesso, come tutti i grandi termini, (amare, vivere, pensare) è oggetto di grandi bistrattamenti e viene confuso spesso con alloggiare, risiedere, ecc.

Il termine deriva da habère (avere): infatti la dizione “abitare una bella casa” è sinonimo di “avere una bella casa”; ma “avere” può creare confusione col termine possedere: ci può aiutare il fatto che usiamo il termine avere anche per indicare le relazioni interpersonali (ho moglie, ho un figlio, ho un amico e così via).

In effetti molti studiosi (Haidegger in particolare), interpretano il termine abitare come prendersi cura di ... (come di una pianta o di un figlio).

Quindi abitare un territorio, abitare una casa, significa prendersi cura di un territorio, prendersi cura di una casa.”²

Prendersi cura di un territorio - abitare - significa conoscerlo e percepirlo come proprio, non come un luogo in cui vigono strane leggi e norme imposte da altri ma come **luogo**, ambito, della propria quotidianità, dove poter dire della propria identità, dove vivere una consapevolezza che si esprime in fatti di vita concreta, giudicati culturalmente da parte degli abitanti.

“Cultura di un luogo è mentalità, riferibile sia all'intera città che ad una sua parte, dotata di una qualche sua omogeneità. Il termine indica infatti una consapevolezza articolata e carica di positività di un gruppo umano, che percepisce il suo insediamento come dimora condivisa”³

Consapevolezza dell'abitare ha quindi come riferimento non solo lo spazio ristretto dei rapporti intimi e familiari ma l'intero spazio sociale della città inteso come spazio costruito e costruibile, l'intero spazio territoriale del paesaggio in cui la città risulta essere un elemento del sistema ambientale.

Vi è un rinnovato interesse verso un ritorno al concetto di città come bene proprio, identitario nonché al rifiuto alla spersonalizzazione che ha accompagnato molto sviluppo urbano negli ultimi decenni, alla disattenzione, al pensare che la città sia una cosa che riguarda solo gli amministratori pubblici. Basti pensare al nascere e allo sviluppo dei vari comitati di base che si prendono a cuori disagi diffusi o il bene di determinate parti di territorio.

È quindi presente un rinnovato desiderio di interessarsi della propria città, che però non deve limitarsi all'azione di resistenza circa le ipotesi di trasformazione del territorio ma deve puntare ad un impulso di progettualità, cioè la volontà di contribuire ad un progetto che riguardi la propria città. Ciò implica lo sforzo di ripensare alla città in termini di responsabilità e di socializzazione, vuol dire essere cittadini consapevoli legati al proprio “villaggio”.

*“Occorre riprendere la **dimensione dell'abitare come originaria libertà** seppur all'interno di un coordinamento generale: la norma.*

¹ approvato con delibera di Giunta Comunale n. 36 in data 22.06.2012

² pag. 5 dell'Indirizzo progettuale del DdP 2007

³ M. A. CRIPPA, Il progetto della città e cultura dei luoghi, Milano, 1997

La norma deve essere finalizzata all'organizzazione delle risorse in una situazione in cui la strategia nell'uso delle risorse è fondamentale per poter vivere un territorio, vivere e non sopravvivere.

L'ente pubblico allora assume il compito di coordinatore delle risorse e non distributore di un generico benessere (nel migliore dei casi) in cui il fruitore viene gestito unicamente come utente, portatore di un bisogno e non già come protagonista di un processo (vorremmo ricordare il "prendersi cura di"). Oggi l'ente è spesso visto solo come un soggetto burocratico di un modello astratto di città che non verrà mai realizzata.”⁴

2. L'ambiente centro dell'interesse

Un secondo tema affrontato nel citato **“Indirizzo progettuale”** è quello dell'ambiente.

Ambiente non inteso come parola magica con la quale plasmare e conformare ogni ragionamento sul territorio ma come intimamente legato all'aspetto culturale nell'accezione evidenziata nel precedente paragrafo. Si scriveva infatti:

“Il degrado di un ambiente naturale antropizzato è sempre generato dalla perdita del sistema di relazione tra l'ambiente stesso e la struttura socio-economica in esso insediata.

Il recupero del legame tra uomo e il suo territorio è alla base di ogni processo di salvaguardia e riqualificazione ambientale.”⁵

Corollario di tale consapevolezza è la seguente considerazione:

“Ma è lo sciupio di territorio, conseguenza di una miope convinzione che solo l'espansione produce ricchezza, l'elemento che più ci deve preoccupare, sciupio che può essere fermato da una logica di consapevolezza del bene unico per tutti che è il territorio.”⁶

L'occasione del Piano di Governo del territorio ed in particolare la stesura del presente rinnovo del Documento di Piano è la possibilità di mantenere questi temi nella pianificazione urbanistica, recuperando, nell'individuazione degli obiettivi strategici, i due punti nodali dell'abitare e dell'ambiente.

Tale traduzione avviene innanzitutto nel non separare tra loro i termini di “sviluppo, miglioramento e conservazione” annullando l'apparente contraddizione implicita tra i suddetti termini. Ad una prima lettura appaiono infatti inconciliabili lo sviluppo (nel significato di “aumento”, “ingrandimento”) e la conservazione (“non aumento”) così come miglioramento (“modifica rispetto ad un esistente”) con conservazione (“lasciare le cose come sono”).

Occorre una pratica che non cerchi un compromesso tra queste tendenze apparentemente inconciliabili ma che identifichi i tre termini come facce di un medesimo valore: l'abitare meglio.

Allora **sviluppo** non significherà semplicemente aumento del territorio a disposizione per ulteriori edificazione, ma sviluppo di una modalità cosciente di abitare un territorio comunque finito, **miglioramento** non significherà rinnegare quanto c'è in nome di nuovi modelli consumistici, ma procedere a partire da quanto le generazioni precedenti ci hanno trasmesso e lasciato come valore dell'abitare e **conservazione** non significherà musealizzare tutto quanto esiste in nome di un astratto valore storico e di una presunta incapacità creativa contemporanea ma far tesoro di tutto quel che il territorio offre senza dilapidarlo.

In termini più squisitamente urbanistici significa:

1) conservazione = valorizzazione come risorse culturali ed ambientali della storia del territorio e del suo paesaggio.

2) miglioramento = valorizzazione dell'esistente costruito e particolare attenzione alle aree libere intercluse nel tessuto urbano come occasione di riqualificazione complessiva della città

⁴ pag. 6 dell'*Indirizzo progettuale del primo DdP*

⁵ pag. 7 dell'*Indirizzo progettuale del primo DdP*

⁶ pag.8 dell'*Indirizzo progettuale del primo DdP*

3) sviluppo= occasioni di valorizzazione di opportunità territoriali per la crescita sociale dell'intero territorio e non solo di pochi fortunati proprietari

Rispetto alla “Conservazione” il **sistema fluviale** ed il **sistema orografico del comune di Cassano Magnago** concorrono in modo determinante alla definizione del quadro ecosistemico del territorio di Cassano Magnago da salvaguardare (DP 11 - Aspetti di ecosistema - scala 1:10.000). Per quanto riguarda il sistema fluviale sono ritenuti “Beni di interesse paesaggistico” (□DP 7.2 - Beni di interesse paesaggistico o storico monumentale - scala 1:5.000) le seguenti aree:

- *valli incise del Torrente Rile e del Rio Freddo*, a nord,
- *pianura di fondovalle e ripa del Torrente Arno*, a nord-ovest,
- *corso torrentizio del Rile e del Tenore e zona di recapito finale*, a sud,

Tali ambiti sensibili dal punto vista ambientale - che possono essere considerati come “Parco Nord” e “Parco Sud” - sono da valorizzare e tutelare nella Normativa del Piano delle Regole.

Nelle suddette “Aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche e beni ambientali” non sono ammesse edificazioni di alcun tipo e attività incompatibili con le esigenze di protezione della natura e dell'ambiente e di sviluppo delle attività agricole.

Sono escluse tutte quelle attività che comportano grande concentrazione di persone (festival, riunioni di vario genere, concerti musicali, ecc.) e conseguente calpestio dei tappeti erbosi e degli apparati radicali degli alberi da parte di persone ed il passaggio di mezzi meccanici ad eccezione di quelli necessari alla manutenzione del verde e di quelli agricoli.

Per quanto attiene agli edifici esistenti nelle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione degli edifici esistenti (schede relative al tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina).

Gli interventi sul materiale arboreo si devono limitare alla pulizia, alla reintegrazione, alla buona conduzione botanica-agro-forestale ed alla riforestazione.

I nuovi inserimenti di materiale vegetale dovranno essere di tipo autoctono o naturalizzato e accettati nelle immagini culturali locali, fatte salve le colture agricole.

Tutti gli interventi inerenti la soluzione dei problemi di degrado ambientale e idrogeologico saranno effettuati con tecniche di ingegneria naturalistica salvo i casi in cui, a seguito di apposita dichiarazione tecnica, si certifichi la necessità di impiego di tecniche di ingegneria classica.

Le sistemazioni delle rive dei corsi d'acqua dovranno essere di tipo naturalistico e dovranno evitare gestioni di tipo rigidamente architettonico.

L'attraversamento di canalizzazioni può avvenire solo in sottosuolo e deve essere eseguito con particolari cautele nei riguardi del patrimonio vegetale esistente ed in particolare degli apparati radicali interessati dagli scavi.

Possono essere dichiarate di notevole interesse pubblico parti dell'area o l'intera area di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e di conseguenza tali parti possono essere acquistate dall'Amministrazione stessa, ovvero espropriate per pubblica utilità ai sensi delle vigenti leggi per l'esproprio o addivenire ad una Convenzione con il privato proprietario al fine di garantirne la fruizione pubblica alle condizioni stabilite concordemente dalla Convenzione medesima (applicazione l'istituto della compensazione urbanistica) Inoltre, il tratto centrale del *Torrente Rile*, non ancora interessato da urbanizzazione, viene individuato come una sorta di *Bosco di Città* che deve essere preservato nell'attuale stato di “Spazio a verde o libero da edificazione” e valorizzato come polmone verde

In tale ambito è consentita solamente la realizzazione di piccole attrezzature pubbliche o di uso pubblico, mentre non è ammessa nessuna destinazione ad eccezione di quelle riconducibili alla esigenze di protezione della natura e dell'ambiente.

Per quanto riguarda il **sistema orografico**, il territorio di Cassano Magnano è interessato dallo sviluppo di un *crinale collinare*; tale crinale attraversa il Comune da ovest ad est separando la zona nord dell'*altopiano* dal *sistema della pianura* lombarda a sud.

Per quanto attiene a questi ambiti ricompresi nelle “Aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche” da evidenziare negli elaborati del Piano delle Regole le politiche di tutela e valorizzazione sono le medesime espresse in precedenza riguardo a: attività compatibili/non compatibili con le esigenze di protezione della natura e dell’ambiente e di sviluppo delle attività agricole, interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione degli edifici esistenti, interventi sul materiale arboreo e nuovi inserimenti di materiale vegetale, interventi inerenti la soluzione dei problemi di degrado ambientale, applicazione l’istituto della compensazione urbanistica.

Secondo il PTPR il Comune appartiene all’ambito geografico del Varesotto, fascia dell’“Alta Pianura”, “Paesaggi dei ripiani diluviali e dell’alta pianura asciutta”.

Nelle analisi sul quadro ecosistemico del territorio di Cassano Magnano si evidenzia come il territorio si costruisca dal punto di vista ambientale sul sistema orografico e sul sistema fluviale (DP 09 - Aspetti di ecosistema - scala 1:10.000) da ritenersi ambiti sensibili dal punto vista ambientale.

In particolare il territorio di Cassano Magnano è interessato dallo sviluppo di un *crinale collinare* che attraversa il Comune da ovest ad est separando la zona nord – cosiddetta dell'*altopiano* - dal *sistema della pianura* lombarda a sud, come nelle analisi del PTPR.

Per quanto attiene a questi ambiti ricompresi nelle “Aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche” che sono ben evidenziate negli elaborati del Piano delle Regole (PR 2.1 - Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina e individuazione della struttura e forma urbana - scala 1:5.000; Normativa - TITOLO IV DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA DELLE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE E BENI AMBIENTALI – artt. 25-26) i criteri di intervento preordinati alla tutela ambientale e paesaggistica si incentrano sulla tutela della morfologia del centro storico, che si articola a valle del sistema orografico principale (crinale collinare) e parimenti sulla tutela della del sistema ambientale della ripa e delle valli incise.

In particolare la normativa di Piano pone l’accento su: attività compatibili/non compatibili con le esigenze di protezione della natura e dell’ambiente e di sviluppo delle attività agricole, interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione degli edifici esistenti, interventi sul materiale arboreo e nuovi inserimenti di materiale vegetale, interventi inerenti la soluzione dei problemi di degrado ambientale, applicazione l’istituto della compensazione urbanistica

I corridoi ecologici: sono strumenti efficaci per ridurre gli effetti negativi, sotto il profilo del mantenimento della biodiversità, prodotti dalla tendenza alla frammentazione dell’ambiente naturale per cause antropiche. È noto come tale frammentazione genera una costante riduzione non solo della superficie degli ambienti naturali ma soprattutto un aumento del loro isolamento con conseguente influenza sulla fauna, sulla vegetazione ed in generale sulle condizioni ecologiche di tali ambienti.

All’interno del sistema ecologico del territorio in esame i vari elaborati del PGT individuano un sistema che, correndo tra la linea di demarcazione tra il rurale e l’urbano, costituisce una fascia verde di rispetto reciproco dove vengano interdette, o molto limitate, le attività proprie dell’uno e dell’altro sistema che possono recare danni reciproci, favorendone l’integrazione. Poco importa se nelle fasce rurali di tali comprensori prevale l’attività agricola (terreni agricoli) oppure l’area di tutela idrogeologica, oppure ancora l’area di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico in quanto tutte e tre queste zone garantiscono una integrità del suolo e una conservazione dell’ambiente come necessario per il permanere di quel “corridoio ecologico” fondamentale per mantenere il collegamento tra zone rurali distinte.

In questo contesto si inserisce la valutazione di estendere anche su alcune porzioni del territorio del comune di Cassano Magnago la giurisdizione del vicino e limitrofo Parco locale di Interesse

Sovraccomunale Rile – Tenore – Olona (PLIS RTO), con sede amministrativa a Castiglione Olona. Tale parco arriva già oggi al confine comunale essendo ricompreso in esso sia terreni dei comuni di Oggiona Santo Stefano che di Cairate e Carnago. L'eventuale inserimento nel PLIS RTO anche di una parte del territorio di Cassano Magnago (zona di Milanello) rappresenterebbe una ricucitura importante del tessuto agricolo e boschivo del comprensorio nord del comune e assumerebbe una funzione di salvaguardia del territorio con una significativa funzione ecologica e faunistica. Il vincolo posto dal parco sulle aree della zona nord di Cassano Magnago assumerebbe ancor più significato e importanza se si concretizzasse anche – come auspicabile - un collegamento fisico (di tutela) con l'area dell'Oasi Boza, e da lì col vicino Parco del Ticino che è già oggi presente sul territorio limitrofo di Gallarate. Questo collegamento verrebbe così a creare una continuità – seppur fragile – ma concreta di continuità tra le aree verdi ancora esistenti intorno a Cassano con la possibilità di valorizzarle ulteriormente anche dal punto di vista paesaggistico e turistico, con un indubbio vantaggio anche di immagine per il comune. Tale situazione potrebbe trovare ulteriore positivo riscontro anche presso alcune strutture ricettive di tipo agriturismo già esistenti e attive sul territorio cassanese. Non da ultimo da ricordare come la presenza di un territorio ad elevata naturalità a nord di Cassano, esteso anche ai comuni vicini, sia quanto mai positivo per la città di Cassano anche da punto di vista idraulico in quanto la presenza di territori ancora vergini riducono i rischi di alluvioni e di pericolosa corrivazione delle acque. L'idea di dare continuità al PLIS RTO e collegare le aree di Milanello a nord e dell'Oasi Boza a sud passerebbe attraverso la definizione di un corridoio ecologico (fragile ed effimero) che rappresenterebbe, però, il necessario *trait-d'union* tra le due porzioni di territorio, corridoio che oltre ad essere individuato nell'apposita cartografia della Rete ecologica Comunale, potrebbe e dovrebbe anche concretizzarsi con interventi costruttivi che garantirebbero l'attraversamento fisico della principale barriera posta tra le due zone (nord e sud), cioè la strada ex SP 20 – Via Marconi nel tratto Cassano Magnago-Oggiona S. Stefano (zona Tigros). Tali interventi avrebbero la funzione di varchi privilegiati per il transito ed i movimenti della piccola fauna che trova oggi sulla strada ex SP 20 il punto di maggior rischio.

In aggiunta alle considerazioni circa la possibilità di adesione al PLIS RTO a nord del comune, occorre ricordare che Cassano Magnago ha già aderito – per la sottoscrizione con comuni limitrofi e provincia di Varese all'accordo di programma per la realizzazione del collegamento tra SP 12 e SP 22 nel quale era definito l'ampliamento sul territorio di Cassano Magnago (asta torrente Tenore in prossimità del confine con Fagnano Olona) del PLIS Medio Olona.

Tale ampliamento è già stato recepito dal consiglio comunale e dovrà essere attuato tra 2014 e 2015 al momento si definisce di evidenziare nella cartografia del PGT (Tavola PR3) le aree da inserire nel PLIS indicato – così come indicato nella Tavola 1 inquadramento territoriale allegata all'accordo di programma SP12 SP22 - che hanno, su Cassano Magnago, una estensione di circa 28.5 ha.

L'ampliamento del PLIS Medio Olona crea una continuità territoriale a quell'area protetta estendendola anche all'interno del territorio cassanese, in una zona di particolare criticità dimensione che il corridoio ecologico ha proprio in quel punto.

Valuterà successivamente il comune se per la gestione delle aree di cui sopra aderirà solo al PLIS Medio Olona o anche al PLIS RTO.

Per quanto riguarda il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato (elaborato PS 5, Piano delle Regole – Normativa) gli obiettivi che il Piano intende perseguire riguardano la riduzione dei passaggi di sostanze reciprocamente pericolose prodotte dai differenti tipi di aree come, per esempio, emissioni atmosferiche da complessi produttivi, impiego di sostanze di sintesi in agricoltura, emissioni dovute a traffico automobilistico, emissioni dovute a presenze di allevamenti di animali ed, inoltre, la valorizzazione ambientale delle frange periferiche dei due utilizzi di suolo.

Pertanto, le prescrizioni normative riguardano la messa in atto ogni possibile cautela per ridurre gli effetti negativi relativi ai differenti utilizzi del sottosuolo.

2) Il miglioramento è la strategia principale riguardante l'assetto tipologico del tessuto urbano di Cassano Magnago, per la valorizzazione e riqualificazione del costruito esistente a partire proprio dalla constatazione che il territorio urbanizzato, caratterizzato dalla discontinuità delle cortine edilizie e dalla presenza di edificazioni disomogenee - per tipologia, altezza, consistenza, rapporto con gli spazi aperti - appare alquanto disordinato.

Per questo motivo il principale obiettivo sotto il profilo della "ricucitura" di un tessuto disomogeneo - quale appare dalle analisi del territorio - riguarda l'attenzione posta ad aree libere intercluse nel tessuto urbano allo scopo di perseguire un utilizzo ottimale delle risorse territoriali ed al contempo minimizzare il consumo di suolo libero.

Proprio allo scopo di evitare l'occupazione di nuove aree non urbanizzate, il PGT, all'interno del tessuto consolidato, individua e assoggetta a pianificazione attuativa tutti gli ambiti caratterizzati da fenomeni di dismissione, abbandono e degrado urbanistico/paesaggistico, le aree caratterizzate da sottoutilizzo insediativo e le aree interstiziali all'edificato destinate a standard nello strumento urbanistico previgente al PGT ed ora non più rientranti nelle strategie di quest'ultimo.

In altri termini, spazi a disposizione per creare "frammenti traenti" nella riqualificazione di uno specifico tessuto, ci si riferisce qui soprattutto alla parte sud dell'abitato. Un processo che avviene attraverso episodi funzionali al suo sviluppo che finalmente cresce non più occupando nuovi spazi ma colmando invece gli interstizi, rivalutando le aree dismesse o in corso di dismissioni, i "terrains vagues". I nuovi frammenti si propongono come le più appropriate risorse per incrementare e riqualificare il tessuto urbano; architettonicamente autoreferenziali, senza cioè porsi problemi di inserimento, ma nel contempo capaci di polarità per il contesto.

Tali ambiti, localizzati all'interno del tessuto urbano consolidato, divengono "Aree strategiche" - A.S e "Ambiti di progettazione coordinata" - APC.

Per ognuno di questi ambiti vengono predeterminati alcuni obiettivi della progettazione che riguardano caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi, superfici previste, abitanti teorici insediabili, rapporti di copertura previsti, altezze massime e minime, destinazioni d'uso non ammissibili, requisiti qualitativi degli interventi previsti; per quanto attiene all'attuazione, per ogni singolo ambito sono prescritte i mq di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria, i mq complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, i mq di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione od eventuali altri accordi da convenire tra i contraenti. **In questo quadro generale viene però lasciata aperta la possibilità all'amministrazione comunale di modificare la priorità di realizzazione di opere pubbliche in funzione delle necessità della città. In questo quadro di maggior flessibilità si dà la possibilità all'amministrazione di trattare con soggetti privati attuatori di interventi edilizi perché all'interno dell'attuazione dei piani loro assegnati possano andare a realizzare opere pubbliche inizialmente assegnate ad altri comparti. Tutto ciò nell'ottica di realizzare e portare a termine opere pubbliche che, una volta realizzate, possano essere di maggior utilità e funzionalità per l'intervento in esecuzione. L'eventuale opere messa in carico a soggetti diversi rispetto a quelli inizialmente previsti dalla scheda di APC ed AS dovrà, poi essere "recuperata" come importo dai lottizzanti a cui era stata inizialmente assegnata, o tramite monetizzazione (importo noto) o tramite riassegnazione di nuova opera - concordata con l'amministrazione, di pari importo e utilità - e con conseguente modifica tramite variante (comprensiva di verifica di assoggettabilità a VAS e valutazione di compatibilità col PTCP) - in sede attuativa - della scheda di riferimento del piano attuativo.**

Negli ambiti più consistenti sono inoltre previsti comparti aperti anche all'edilizia residenziale pubblica in grado di costituire un mix di tipologie insediative che abbiano anche un risvolto dal punto di vista sociale.

La qualità urbana dell'intera area è garantita anche da un grande parco (circa 145.000 mq.) individuato al centro dell'intera zona sud come "frammento privilegiato" nel processo di riqualificazione (bosco di città) che per la notevole estensione e la sua collocazione, assume anch'esso un ruolo urbano a scala territoriale. Tale spazio verde viene riproposto in questa seconda edizione del DdP in quanto la valenza ambientale e paesaggistica che il bosco di città verrà ad avere per Cassano Magnago è ritenuta importante e significativa, ma anche qualificante come scelta strategica volta al riproporre ai cittadini una spina verde nel cuore della città urbanizzata, comunque, però, collegata col sistema verde a sud di Cassano con un corridoio ecologico naturale costituito dal corso basso del torrente Rile, **ampliato di una fascia generata o dalle cessioni gratuite garantire dall'esecuzione degli APC voluti e al momento confermati dal PGT nella zona di via Piemonte che prevedono proprio l'ampliamento e il consolidarsi del corridoio ecologico a cavallo del torrente Rile, oppure ampliata considerando le aree a vocazione agricola che vengono conservate lungo il corso del torrente.**

Inoltre, sempre all'interno di un tessuto urbanizzato che come detto si è andato estendendo nel passato senza coerenza tipologica e d'immagine urbana, il PGT prevede di valorizzare degli specifici luoghi urbani, che, secondo la definizione contenuta nel Piano delle Regole, sono *luoghi in cui la realizzazione/ristrutturazione di edifici e la ridefinizione degli spazi aperti e della viabilità contribuiscono alla valorizzazione del luogo a scala urbana.*

Tra gli obiettivi di questi progetti *a scala urbana* vi sono: valorizzazione degli edifici di interesse storico-architettonico facenti parte del contesto da riqualificare/valorizzare, razionalizzazione della viabilità, illuminazione appropriata ed inserimento di elementi di pregio urbano e di verde, realizzazione di quinte urbane porticate, di spazio aperto urbano, interventi di sostituzione edilizia.

Inoltre, per gli assi urbani caratterizzati da una sostenuta presenza commerciale e caratterizzati, come si è detto, da discontinuità delle cortine edilizie viene posto tra gli obiettivi del PGT la realizzazione di cortine stradali caratterizzate da edifici a scala urbana in cui il rapporto con lo spazio pubblico sia mediato da portici coperti e con la disponibilità di spazi per la struttura commerciale. A tale scopo, lungo gli assi caratterizzati da una sostenuta presenza commerciale, gli edifici al piano terra (destinati agli esercizi di vicinato, ai pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, alle rivendite di giornali e tabacchi, all'artigianato di servizio, agli studi professionali, uffici ed agenzie pubbliche e private) devono essere preceduti da opportuni percorsi porticati di uso pubblico aperti direttamente sull'allineamento stradale proposto dall'U.T.C.; quale incentivo al riordino urbano, tali spazi commerciali non costituiscono SIp ai soli fini del calcolo dei parametri edificatori, non concorrono alla determinazione dell'altezza massima degli edifici.

2.1) Miglioramento ambientale in ambito urbano

In considerazione del fatto che la città di Cassano Magnago è sempre stata nel recente passato un polo produttivo importante e che al suo interno si siano sviluppate nel corso del secolo XX una serie di attività produttive di dimensioni medio piccole – oggi per lo più dismesse e abbandonate - rende il tessuto urbano cassanese ricco di reliquati industriali disseminati all'interno del centro urbano. Su tali aree (individuabili in linea di massima sulla tavola DP10-5, assieme alle aree produttive recenti) punta il PGT perché ne auspica il riutilizzo e la riqualificazione a scopo residenziale, favorendone il recupero edificatorio e concedendo per interventi di riconversione anche bonus ed incentivi edificatori premianti. Gli interventi che potrebbero, quindi, derivare da una tale politica di incentivazione potrebbe portare alla demolizione dei vecchi fabbricati produttivi e alla loro sostituzione con nuova edificazione. **Nell'ottica del risanamento urbano, simili interventi sono, quindi, auspicabili e incentivati, ma parimenti deve venir incentivato anche il contestuale risanamento ambientale dei sedimi su cui le aree produttive insistono o insistevano. Questa azione dovrebbe già essere la prassi, ma – valutandone massima l'importanza – viene ribadita come atto di indirizzo all'interno del presente documento di piano, affinché tali azioni divengano abituali ogni qual volta si vada a trattare aree ex industriali e/o artigianali e/o di logistica. Nella fattispecie ogni cessazione di attività andrebbe correlata con documentazione tecnica del proprietario comprovante**

il reale stato di inquinamento dell'area e con il piano atto a definire le azioni volte – se necessarie – ad eliminare ogni contaminazione del suolo. Una tale azione sarebbe auspicabile in sede di cessazione di attività (e non in sede di edificazione) in modo che ogni eventuale problema di inquinamento possa trovare fin da subito un responsabile che ne assuma gli oneri di caratterizzazione e di eventuale bonifica. È fuor di dubbio che se una simile verifica non fosse fatta contestualmente alla cessazione dell'attività essa andrebbe svolta propedeuticamente ad un futuro riutilizzo dell'area anche se tale riutilizzo fosse ancora di tipo produttivo/artigianale, il tutto per evitare che eventuali responsabilità di inquinamento vengano trasmesse o trasferite dal responsabile iniziale a terzi.

3) Sviluppo

Dall'analisi è emerso come la realtà di Cassano Magnago offra una buona dotazione di servizi, sia dal punto di vista quantitativo, sia soprattutto dal punto di vista dell'articolazione e della varietà degli stessi. Tale varietà ed articolazione nell'offerta comprende anche microstrutture che rispondono alle esigenze della popolazione di un ambito territoriale periferico e di confine.

Il Piano dei Servizi, dopo aver analizzato i servizi presenti sul territorio sotto l'aspetto qualitativo, sintetizza gli interventi indispensabili a migliorare e ad implementare il livello qualitativo dei servizi presenti a Cassano Magnago.

Nelle tabelle allegate al Piano dei Servizi vengono suggeriti gli interventi di miglioramento ed indicati i costi stimati di tali interventi e le modalità di finanziamento e attuazione degli stessi.

Inoltre gli interventi di miglioramento e razionalizzazione proposti nel Piano partono dal presupposto di un territorio già sufficientemente dotato di servizi ed equilibrato nella loro distribuzione per il quale sono sufficienti mirati interventi di riqualificazione, potenziamento, riequilibrio territoriale.

L'accento del Piano viene posto sugli interventi sul patrimonio di edilizia scolastica – che appaiono prioritari - allo scopo di porre rimedio alla vetustà di alcuni edifici che appaiono carenti, non tanto in relazione agli aspetti quantitativi, ma più che altro a causa della concezione e della distribuzione degli spazi, alla concezione degli impianti, dei sistemi di sicurezza, delle vie di fuga, all'uso dei materiali, agli aspetti energetici e organizzativi.

A fronte di ciò, l'Amministrazione ha ritenuto di proporre e di riproporre anche in questa riedizione del documento di piano, la volontà di un completo rifacimento di una scuola media, una scuola elementare e una scuola materna (scuola elementare Rodari, scuola media Orlandi, scuola materna comunale), anche se il passaggio ad una reale progettazione ed edificazione dovrà essere ponderata in varie sedi. Allo stato attuale delle cose, infatti, l'amministrazione, pur lasciando aperta la possibilità di intervenire con edifici nuovi sta valutando la possibilità di interventi di recupero e ristrutturazione degli edifici esistenti che, con opere strutturali più contenute, possano comunque continuare a svolgere ancora la loro funzione pubblica.

Per quanto riguarda le nuove sedi scolastiche l'esigenza è quella, di avere in Cassano Magnago degli immobili rispondenti alle normative di sicurezza e alle esigenze della didattica. Si fa riferimento, in particolare alla scuola Materna L'Aquilone di via Adige e alla scuola media Orlandi di via Galvani. In termini di localizzazione le nuove strutture scolastiche sono state previste nelle vicinanze delle sedi originarie (salvo eventuali proposte da parte di privati), ciò a conferma dell'attuale equilibrio nella localizzazione delle strutture scolastiche, tali da servire in modo equivalente l'intero territorio comunale.

Per quanto attiene altre dotazioni infrastrutturali e servizi, si evidenzia l'esigenza di nuove attrezzature sportive a livello comunale comprendenti impianti sportivi con i relativi servizi complementari che saranno realizzate in continuità di uno dei due Ambiti di Trasformazione urbanistica previsti e il cui sviluppo (dell'area sportiva) potrà attuarsi anche con lo strumento del PII.

Sempre nell'ambito delle infrastrutture sportive occorre soffermarsi sulla rete di piste ciclabili che il PGT individua (tavola PR3) sul territorio cassanese. Innanzitutto si sottolinea come la rete individuata abbia, inizialmente, considerato ciò che il piano provinciale delle piste ciclabili prevede per la zona di Cassano Magnago, cioè un unico tracciato ciclabile con andamento est-ovest nella zona centro nord del territorio cassanese che tramite un utilizzo di strade esistenti - vicinali e non - definisce un percorso continuo tra Gallarate (zona Valdarno/vasca di laminazione torrente Arno) e Cairate (collina di San Calimero). Tale percorso - non inserito nelle previsioni ciclopedonali del PGT 2007 viene ora inserito nella cartografia di previsione con una leggera modifica del percorso in prossimità dell'Oasi Boza di Cassano Magnago per assecondare le esigenze di tutela di una attività agricola da poco insediatasi in loco e per porre la pista ciclabile provinciale a contatto diretto - seppur parziale - con lo specchio d'acqua della già citata Oasi Boza. La rimanente parte del percorso suggerito dalla provincia non viene modificato, ma semplicemente recepito nella programmazione comunale. In relazione, invece, agli appunti che la provincia ha trasmesso al comune a seguito dell'istruttoria della variante al PGT adottato, si è implementata la rete dei percorsi ciclo-pedonali inserendo in cartografia la localizzazione di massima di spazi di interscambio (parcheggi), posti in punti - sia urbani che extraurbani - utilizzati più di altri per accedere ai percorsi ciclabili individuati in cartografia (e in parte già esistenti sul territorio), come per esempio: Via Trieste/Ortigara; via Ungaretti/Gasparoli; Via Mantova/Rimembranze; ecc.

Un ulteriore modifica rispetto alle previsioni ciclopedonali del PGT 2007 riguarda i due assi ciclabili posti in parallelo ai corsi dei torrenti Rile (parte a sud della città) e Tenore. Tali percorsi vengono modificati per renderli congruenti con gli interventi che verranno realizzati a breve dalla società Pedemontana all'interno delle opere di mitigazione che si sono concordate tra comune e società stessa a seguito della costruzione della nuova Autostrada Pedemontana Lombarda, e cioè:

- Percorso Greenway: dal confine con Fagnano Olona (zona Fornaci) lungo il Tenore sino alla via Gasparoli e da lì con percorso nuovo che interessa un tratto della via Boscaccio arriva alla zona industriale di Sciarè, in comune di Gallarate.
- Progetto Locale: dalla Greenway in via Gasparoli (incrocio per l'ecocentro) sino alla via Mantova e al parco di via Tagliamento, risalendo l'asta del torrente Rile e inserendosi nel costruendo bosco di città.

3.1 Viabilità

Dal punto di vista delle infrastrutture, oltre a ribadire l'interesse del comune per i collegamenti che sono stati inseriti nel PGT con la variante al piano dei servizi del 2008 (Tavola PS5), si ritiene opportuno eliminare dalla Tavola PR3 la previsione del collegamento stradale tra via De Gasperi e via Foscolo in quanto la funzionalità di tale tracciato viene assorbita da quello che sarà il collegamento tra la SP 12 e la SP 22, le due strade provinciali collegate tra loro e con Castelseprio la cui fattibilità è stata sancita all'interno dell'accordo di programma che i comuni di Fagnano Olona, Cairate, Cassano Magnago e Castelseprio hanno sottoscritto nel 2012 con la Provincia di Varese proprio per individuare il corridoio di passaggio di tale infrastruttura.

Di contro si ritiene di evidenziare, invece, il collegamento che la tavola PR3 riporta in zona Valdarno e che raccorderebbe la viabilità cassanese (via Valdarno) con la viabilità di Gallarate (via Lazzaretto - rotonda via XXIV maggio svincolo autostrada), il tutto per indirizzare il traffico che oggi transita sulla strada di fondovalle Oggiona-Cavaria-Cassano-Gallarate lungo un itinerario stradale dimensionalmente idoneo a sostenerlo e svincolato da strettoie e punti penalizzanti la circolazione veicolare. Tale itinerario rientra anche nelle previsioni viabilistiche inserite nel PTCP provinciale ed evidenziato nella tavola MOB3 - variante 2012 - come strada proposta denominata "Collegamento Val d'Arno/S-34". In caso di conferma di tale scelta in ambito comunale l'itinerario di cui sopra dovrà essere inserito anche nella cartografia del piano dei servizi.

Altro necessario intervento infrastrutturale riguarda il tracciato della Pedemontana Lombarda - ormai già ultimata quasi al 100% su Cassano Magnago perché si reputa indispensabile aggiornare la

nostra cartografia di previsione inserendo l'ingombro definitivo della nuova strada così come essa appare nella realtà. A tal fine si modificheranno opportunamente le tavole PR 2.1 e PR 2.2 e PR3.

Consequente alla costruzione della Pedemontana in Cassano Magnago e all'occupazione che essa fa nella zona sud del territorio comunale, utilizzato per creare lo svincolo di connessione con l'autostrada A8 si è proceduto con una rivisitazione, in quell'ambito tanto trasformato, dello studio geologico-idraulico annesso al PGT per verificare come si sono modificati in esso i parametri idraulici a seguito della costruzione della nuova infrastruttura, delle opere ad essa annesse e in funzione delle deviazioni idrauliche e dei sottoservizi che si sono rese necessarie per arrivare all'opera compiuta. Il risultato di tale studio sortirà in nuove tavole dello studio geologico-idraulico e sismico annesse al PGT.

Allo stesso modo si tratterà anche il primo e il secondo lotto della tangenziale sud di Cassano Magnago che sono già stati realizzati e che ormai sono una realtà concreta del territorio, anche perchè esso – con l'attivazione del secondo lotto in arrivo in via Gasparoli – comincia a costituire non costituisce ancora un itinerario organico e percorribile per il traffico da e per la via Bonicalza e diretto o proveniente dalla zona del ponte della Mornera, al confine con Gallarate. A tal fine sono state modificate opportunamente le tavole PR 2.1 e PR 2.2 e PR3 che traducono in pratica gli indirizzi viabilistici del documento di piano.

In recepimento di alcune considerazioni formulate dalla provincia di Varese in merito alla viabilità, viene globalmente affrontata la questione della sostenibilità viabilistica introducendo nelle tavole del piano delle regole (nella fattispecie la tavola PR3) la classificazione delle strade che tiene conto della specificità di esse (autostrade, grande comunicazione, Provinciali, locali), della loro dimensione, della loro funzione, nonché della proprietà.

La classificazione utilizzata per le strade riprende ciò che prescrive il codice della strada (decreto legis. 30 aprile 1992 n. 285 e successive modificazioni: "Nuovo codice della strada") all'articolo 2 comma 2, e cioè:

Art. 2. Definizione e classificazione delle strade⁷.

2. Le strade sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:

Tipo A - Autostrade;

Tipo C - Strade extraurbane secondarie;

Tipo D - Strade urbane di scorrimento;

⁷ Tipo A - Autostrada: strada extraurbana o urbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati, dotata di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine. Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio ed aree di parcheggio, entrambe con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.

Tipo B - Strada extraurbana principale: strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati, contraddistinta dagli appositi segnali di inizio e fine, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore; per eventuali altre categorie di utenti devono essere previsti opportuni spazi. Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.

Tipo C - Strada extraurbana secondaria: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.

Tipo D - Strada urbana di scorrimento: strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, banchina pavimentata a destra e marciapiedi, con le eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali esterne alla carreggiata, entrambe con immissioni ed uscite concentrate.

Tipo E - Strada urbana di quartiere: strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.

Tipo F - Strada locale: strada urbana od extraurbana opportunamente sistemata ai fini di cui al comma 1 non facente parte degli altri tipi di strade.

Tipo E - Strade urbane di quartiere;

Tipo F - Strade locali;

In funzione di quanto sopra è stata ufficializzata la classificazione viabilistica che vede le vie cassanesi inserite tutte tra le strade locali Tipo F ad eccezione del tratto di tangenziale sud (via Morazzone – Via Gasparoli) classificata Tipo E e dei soli due tratti ancora esistenti di strade provinciali (come proprietà) e cioè:

- la SP 20: via Bonicalza limitatamente al tratto dal confine con comune di Busto Arsizio sino alla rotonda d'intersezione con la via per Fagnano;
- la SP 22: via per Fagnano dalla rotonda all'intersezione con la via Bonicalza sino al confine col comune di Fagnano Olona.

Entrambe queste due arterie sono classificate nel Tipo C

Il tratto di Autostrada A8 che attraversa il territorio cassanese e la nuova Autostrada Pedemontana (ad oggi non ancora aperta al traffico) sono classificate stadi Tipo A.

Il tratto di SS336 è classificato come strada di Tipo B.

Un approfondimento è stato eseguito in funzione anche dei piani attuativi del PGT (APC e AS9 e dei futuri Ambiti di Trasformazione AT, perché per essi sono stati evidenziati i punti in cui preferibilmente – anche se indicativamente - dovranno essere collocati gli accessi alla viabilità. Tali posizionamenti sono stati studiati col fine di concentrare gli accessi e indirizzarli sulle vie che meglio si prestano a ricevere il flusso viabilistico generato dai nuovi insediamenti sia essi produttivi che residenziali. Particolare attenzione si è posta nell'esame degli accessi degli APC che si affacciano sulla viabilità principale di Cassano Magnago: via Marconi (APC 1, 2 e 36); Via De Gasperi (APC 6); Via Bonicalza (APC 9, 10 e 23). Per essi – ove si è potuto – si è consigliato l'accesso da vie limitrofe e adiacenti (APC 36, APC 23, APC 10, APC 6) in modo da non aggiungere intersezioni carrabili “private” lungo le arterie principali. In taluni casi è anche prevista la risoluzione delle intersezioni limitrofe agli APC con il ricorso a delle rotonde (da realizzare a carico dell'APC stesso) in modo che esse possano aumentare la sicurezza dell'intersezione e meglio sopportare l'incremento di traffico generato dai nuovi insediamenti, che, in ogni caso, non è mai sproporzionato rispetto al calibro delle strade esistenti e al volume di traffico che le percorre. Là dove questa considerazione può venir meno, cioè in corrispondenza dell'APC 23 che per la sua dimensione diventa un polo attrattivo che genera un traffico veicolare più significativo degli altri interventi, si è organizzata una viabilità che scarica il traffico sulla via Pascoli e da qui raggiunge la viabilità principale (via Bonicalza/San Pio X) immettendosi su di essa con una rotonda di grandi dimensioni appositamente studiata anche per migliorare le caratteristiche dell'intersezione tra le due vie sopra citate: via Bonicalza e via San Pio X.

Non si sono valutati di particolare impatto gli accessi sulla via Marconi dell'APC 1 e APC 2 perché di limitata consistenza e così pure l'accesso sulla via Bonicalza generato dall'attuazione dell'APC 9, limitatamente alla parte commerciale che si affaccia su tale via.

In ogni caso rimane la possibilità di valutare l'impatto viabilistico generato da ogni piano e la sua sostenibilità in sede di progettazione attuativa.

Il PGT ha anche consolidato – alla luce degli interventi eseguiti negli ultimi anni e delle previsioni di opere pubbliche – la previsione di sistemazione di alcune delle intersezioni stradali esistenti in Cassano Magnago, in modo che già a livello pianificatorio ci sia l'indicazione di come una data intersezione debba essere risolta. Con idonea simbologia vengono evidenziate le intersezioni per le quali si potrà ricorrere all'uso delle rotonde e quelle per le quali questo tipo di soluzione è, invece, sconsigliato. Tale suggerimento è previsto anche per le intersezioni che gravano sulla SP 20 – via Bonicalza, nel tratto sud ancora di Provincia di Varese, ove è stata ipotizzata la risoluzione delle intersezioni con la viabilità locale in funzione delle indicazioni date dalla Provincia negli anni scorsi e ad essa comunicati (comunicazione del 2/03/2010), in linea con le indicazioni presenti anche nelle tavole a corredo del PGTU vigente.

2.1

VALENZA PAESAGGISTICA

Al Documento di Piano viene assegnato anche il compito di individuazione delle strategie paesaggistiche da attivare sull'intero territorio comunale, tenendo conto delle peculiarità del territorio comunale ma anche tenendo conto dei processi di sviluppo da governare, e la conseguente definizione dei principali obiettivi di qualità paesaggistica da perseguire, delle azioni da promuovere e degli strumenti più idonei per metterle in atto. Per gli ambiti di trasformazione soggetti a pianificazione attuativa si apre inoltre il capitolo degli indirizzi paesaggistici fondamentali riferiti, sia agli elementi del paesaggio da tutelare, che ai caratteri fondamentali dei nuovi paesaggi da costruire, in particolare in riferimento alle relazioni col contesto allargato da privilegiare e alla coerenza con le strategie paesaggistiche comunali individuate, soprattutto, anche in relazione alle particolarità attuative concordate e indicate per i due ambiti di trasformazione cassanesi (vedi tavola DP 11 e capitoli 4.1 e 4.2 della presente relazione).

I contenuti via via svolti ed indagati nelle relazioni conoscitiva e ricognitiva a supporto del piano delle regole hanno toccato le varie caratteristiche ambientali, morfologiche che connotano il paesaggio di Cassano Magnago e anche la relazione legata all'edificato esistente, ai flussi migratori e alla struttura produttiva hanno aperto lo sguardo alla comprensione di come il tessuto urbano/edificato di Cassano si sia evoluto nei decenni passati generando la fisionomia dell'attuale cittadina.

E così che emergono le rilevanze morfologiche dettate dal pianalto di Soiano e dalla scarpata che lo collega alla pianura sottostante; le valli incise del Rile, del Riofreddo, dell'Arno e del Tenore con le vasche di spagliamento che assolvono le funzioni di raccolta acque di piena e che sono divenute un aspetto particolare tradizionale di Cassano Magno proprio per la loro funzione sostitutiva delle aree di spagliamento naturali che un tempo erano costituite dalla brughiera a nord di Busto Arsizio a carattere prettamente agricolo ed oggi, invece interessata da vasti fenomeni di urbanizzazione e attraversata da importanti assi infrastrutturali. Entrano nel paesaggio – perché sono parte della cultura di Cassano Magnago – anche il corso tombinato del Rile e le opere idrauliche costituite dalle griglie di via Buttafava e di via Trieste, così come le vasche di laminazione costruite a monte dell'abitato per contrastare le piene del torrente Rile.

L'ampio spazio agricolo che conduce a Milanello rappresenta, anch'esso una valenza paesistico/agricola/ambientale ed ecologica di rilevanza sovra comunale e preziosa per lo spazio aperto forma e per lo scorcio panoramico che offre.

Anche il centro storico cassanese, realizzato secondo gli schemi classici dell'urbanizzato tradizionale lombardo assume una sua valenza che va al di là del degrado che appare ad un primo sguardo. Proprio per limitare l'estendersi del degrado e per valorizzare quegli aspetti peculiari del nucleo antico si pone una attenzione particolare proprio sul nucleo storico che diventa lui stesso paesaggio, con i suoi scorci generati dalle strade esistenti, dagli edifici e monumenti esistenti e dagli elementi caratteristici come corti, archi, decori, giardini, spazi aperti pubblici o privati.

Le fornaci fabbriche caratteristiche di Cassano Magnago hanno lasciato un'impronta che è parte del paesaggio cassanese, oggi rappresentato dall'ex Fornace Machi, in parte recuperata e ultima testimonianza di un'attività un tempo fiorente, ma rimangono nel paesaggio anche le depressioni tipiche della zona limitrofa al centro storico e tutta l'area dell'Oasi Boza che era, un tempo una vasca di scolo per il drenaggio delle acque che invadevano le coltivazioni di argilla del comprensorio di Soiano. Questa vasca, conservata nel tempo è oggi un luogo di eccezionale valenza ambientale ed ecologica ed elemento suggestivo del paesaggio di Cassano.

Tra gli elementi a valenza paesaggistica entrano, ovviamente, tutti gli edifici che sono stati riconosciuti come Beni storico-artistici monumentali.

In funzione di quanto sopra e col tentativo di governare responsabilmente le trasformazioni locali del paesaggio, inteso nella sua accezione più ampia di bene collettivo che travalica visioni puntuali o localistiche, viene proposta la carta della sensibilità paesaggistica che riassume in maniera tematica le valenze che si sono evidenziate in tutto il documento di piano e che sono state riassunte nelle precedenti righe. Da questa carta discendono scelte localizzative, indicazioni progettuali, disposizioni normative, programmi di intervento che vengono a guidare la progettualità e le scelte edificatorie e trasformative con la conseguenza che il paesaggio diventa l'elemento di confronto precipuo per ogni progettista, infatti nulla di ciò che il PGT produce è estraneo alla dimensione paesistica e questo "determina la reciproca centralità del paesaggio nel piano e del piano nelle vicende del paesaggio (DGR 8/1381)".

Le informazioni raccolte e gli elementi significativi rilevati sono, come già detto, riportati in un unico elaborato, denominato Carta della Sensibilità del Paesaggio, "il cui compito – come ricorda ancora la DGR 8/1381, è raccogliere in forma sintetica, ma organica tutte le indicazioni, acquisite nella fase ricognitiva, attinenti alla qualità e alle condizioni del paesaggio nelle sue diverse componenti. Ciò anche - e soprattutto - allo scopo di passare da una rappresentazione del paesaggio come mero "repertorio di beni" a una lettura che metta adeguatamente in evidenza le relazioni tra i beni stessi, e in particolare quelle relazioni di continuità e di contiguità spaziale e visiva che costituiscono lo specifico della dimensione paesaggistica in quanto distinta dalle dimensioni storica, naturalistica, geomorfologica, ecc".

La carta del paesaggio che nel caso in ispecie è costituito da un unico elaborato cartografico non è altro che il riassunto di quell'insieme descrittivo del territorio (morfologia, storia, orografia, urbanizzazione) che individua ed evidenzia i caratteri peculiari del territorio cassanese e che noi troviamo descritto nelle relazioni propedeutiche del documento di piano e negli elaborati cartografici che formano col loro insieme il documento di piano. Questo insieme di documentazione complessa è in grado di trasmettere in maniera efficace la genesi del paesaggio di Cassano Magnago e giustificare e far comprendere quale sia e la struttura del paesaggio locale odierno, con i suoi punti di forza e le sue criticità.

La carta tematica della sensibilità del paesaggio evidenzia, quindi, le seguenti cinque classi (S1; S2; S3; S4; S5) zone di diversa sensibilità che caratterizzano il territorio cassanese con l'evidenziazione degli edifici particolari e dei punti che caratterizzano la città di Cassano Magnago.

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA

S1 – MOLTO BASSA

Ambiti territoriali privi di particolari emergenze e/o permanenze storico-ambientali, con bassa potenzialità ecologica e bassa qualità contestuale.

Le destinazioni d'uso residenziali e produttive sono preponderanti, con piccoli lotti interstiziali liberi e la presenza di direttrici della mobilità locale e/o sovracomunale.

Gli interventi urbanistici di completamento o trasformazione sono assoggettabili a particolari prescrizioni paesaggistiche nel caso in cui interessino fronti (costruiti o aperti) in relazione diretta alle classi di sensibilità "Elevata" o "Molto elevata", oppure quando si interviene in prossimità – anche visiva di edifici di carattere Storico-artistico e monumentale.

S2 – BASSA

Ambiti urbanizzati con discreta qualità di contesto.

La Classe non denota aspetti percettivi rilevanti del paesaggio, ma possibili aspetti di complementarità con le classi di sensibilità paesaggistica maggiore posti spesso al loro margine, oppure rivestono una valenza potenziale nel contribuire a riqualificare il tessuto urbanizzato preesistente, generalmente caratterizzato da bassa rilevanza e sensibilità.

Gli interventi dovranno prestare attenzione soprattutto alla caratterizzazione architettonica dell'edificato proposto e dei fronti (sia costruiti che aperti), in particolare nei casi di contiguità con

ambiti di maggior sensibilità. Nel caso di edificazioni in ambiti contornati da edificazione preesistente l'intervento dovrà proporre soluzioni d'insieme e architettoniche tali da tendere alla riqualificazione del tessuto urbano esistente.

S3-MEDIA

ALLO STATO DI FATTO

Settori del paesaggio con caratteristiche paesaggistiche importanti, in relazione diretta con ambiti di sensibilità paesaggistica maggiori.

Possono essere rilevanti per aspetti di percezione (coni visuali) nonché di connettività ecologica (fasce ecotonali), ma anche – per quanto riguarda il nucleo di antica formazione aspetti legati all'edificato e agli aspetti morfologici e sistemici tipici e caratteristici dell'architettura storico/tradizionale che connota i centri storici lombardi.

Necessitano di attente valutazioni per qualsiasi scelta di pianificazione,

Nel centro storico si dovrà tener conto anche dei coni visuali caratteristici del luogo (percezione delle vie; scorci attraverso i portoni; viste su elementi storico/artistici e sui monumenti, ma anche verso giardini urbani e spazi aperti sia essi privati che pubblici. Favorito l'uso del verde e di nuove piantumazioni.

ALLO STATO POTENZIALE

1) Laddove, pur in presenza di valori paesaggistici di modesta rilevanza (attribuibili anche a una classe "bassa") e non ancora soggetti a previsioni progettuali d'intervento migliorativo (nuovi innesti, riqualificazione, ecc.) esprimano potenzialità di qualificazione del paesaggio.

2) Laddove siano presenti previsioni di intervento urbanistico (trasformazioni, completamenti, ecc.) che prefigurino per il contesto un effettivo miglioramento dei valori paesaggistici e laddove, comunque, le previsioni urbanistiche devono conseguire un alto livello d'inserimento paesaggistico.

S4-ELEVATA

Ambiti che presentano una forte correlazione tra elementi di pregio a livello visivo, fruitivo e di relazione ambientale intrinseca.

Mantengono caratteristiche ambientali e fisiche sedimentate nel tempo, con qualità di contesto, anche dove prossimi ai sistemi urbani edificati.

Rientrano nella Classe:

1. Aree appartenenti al sistema geomorfologico "Pianalto di Milanello" e in rapporto diretto a quelle di classe "Molto elevata";
2. Aree agricole di rilevanza paesaggistica e ambientale e Alcune aree boscate individuate dal PIF provinciale;
3. Altri ambiti con importante funzione di mitigazione paesistica e/o di connettività ecologica;

Gli interventi devono esser tesi al miglioramento complessivo del quadro paesaggistico, secondo i seguenti criteri:

- A) approfondite valutazioni paesaggistiche per nuove previsioni edilizie;
- B) mitigazioni nelle zone di contatto con aree appartenenti a classi di minor pregio paesaggistico;
- C) potenziamento dei caratteri naturalistici e di connettività ambientale;
- D) riduzione dei manufatti antropici invasivi nelle aree agricole (baracche, serre, ecc.).

S5-MOLTO ELEVATA

Ambiti a valenza paesistica eccezionale rispetto all'intorno locale e sovra-locale, con un ruolo preponderante in virtù di elevati valori naturalistici e/o culturali. Hanno una fondamentale funzione per l'identità e/o l'assetto ecologico locali, anche a livello sovracomunale.

Rientrano nella Classe le aree appartenenti all'ambito della Valle del Rile e del Riofreddo, parte della valle dell'Arno, nonché il corridoio del torrente Tenore sino a comprendere le aree di spagliamento poste a sud e a nord dell'autostrada A8. A questa classe appartiene anche la scarpata morfologica di Soiano, l'area dell'Oasi Boza e il parco della Magana che per la sua storicità e relazione con la città assume una valenza paesaggistica molto elevata anche in virtù degli scorci che visuali che garantisce sia verso al chiesa di S. Maria, sia verso la Villa Oliva, sia verso la pianura Lombarda.

Gli interventi saranno anzitutto tesi al recupero di un rilevante grado di naturalità diffusa, anche attraverso la demolizione delle costruzioni incongruenti con le finalità espresse nonché con il mantenimento e l'utilizzazione corretta del patrimonio boschivo e agricolo esistente a fini naturalistici, agricoli e di fruizione turistica.

Gli interventi ammessi dovranno:

- 1) migliorare la qualità percettiva del contesto;
- 2) incrementare la connettività ecologica del luogo;
- 3) conservare manufatti storico - monumentali riconosciuti come importanti per la trasmissione della memoria collettiva.

2.2

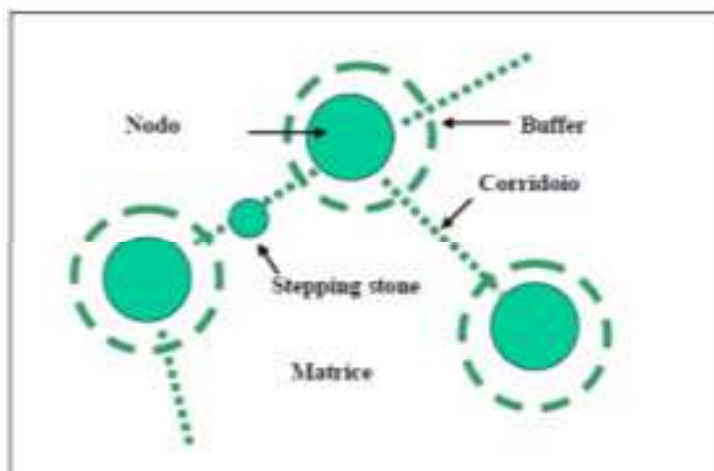
RETE ECOLOGICA COMUNALE

La presente parte di relazione approfondisce su Cassano Magnago lo studio di Rete Ecologica Comunale (REC), in coerenza con i contenuti della Rete Ecologica Regionale (RER) e della Rete Ecologica Provinciale (REP), in ottemperanza alla L.R. 86/83, aggiornata dalla L.R. 12/2011 e alla DGR n.8515/2008 modificata dalla DGR n.10962/2009 e del Comunicato regionale 27 febbraio 2012 n.25, per agire in linea con quanto previsto dalla normativa vigente in materia di rete ecologica. In particolare, indicazioni sulla REC sono contenuti nel Cap.5 della DGR n.10962/2009.

Obiettivo della una rete ecologica è quello di offrire alle popolazioni di specie mobili (quindi soprattutto animali) la possibilità di vagare e di incontrarsi al fine di garantire così il procreare delle specie e nel contempo la biodiversità tra individui provenienti da habitat diversi.

A tal fine è giusto soffermarsi su alcune definizioni che individuano gli elementi costituenti una rete ecologica.

Corridoi: linee di connettività ambientale entro cui gli individui vaganti possono muoversi per passare da un habitat favorevole ad un altro ad un altro; possono essere costituiti da unità ambientali favorevoli a geometria lineare (es. fasce boschive), o da linee virtuali di permeabilità attraversanti matrici indifferenti (es. agroecosistemi), eventualmente interrotte da unità di habitat favorevole che possono svolgere funzione di appoggio (stepping stones).



Matrice: ambiente in cui è inserita la rete, indifferente o ostile;

Nodo: area di habitat favorevole per determinate specie di interesse, immerse entro una matrice ambientale sono anche detti zone serbatoio

Buffer: zona cuscinetto, di margine al nodo, che svolge una funzione tampone protettiva

Corridoio ecologico: fascia continua del territorio che connette frammenti tra loro distinti

Stepping stones: aree discontinue che fungono da punti di appoggio.

Ecco che la pianificazione delle reti ecologiche si pone come obiettivo prioritario quello di fornire agli ecosistemi residui in paesaggi frammentati come quello che stiamo prendendo in esame in Cassano Magnago, le condizioni necessarie a mantenere in essi la vitalità di popolazioni e specie in tempi lunghi, con effetti anche a livelli ecologici superiori (Romano, 2000).

Le unità di rete ecologica, individuate strutturalmente e funzionalmente dalla Pan-European Strategy for Conservation of Landscape and Biodiversity e convenzionalmente adottate nella Pan-European Ecological Network, sono suddivise in:

- Core areas (aree centrali, dette anche nuclei, gangli o, nodi);
- Buffer zones (zone cuscinetto, circostanti i nodi della rete);
- Wildlife (ecological) corridors (corridoi ecologici);
- Stepping stones (“pietre da guado”, in grado, in parte, di vicariare i corridoi);
- Restoration areas (aree di rifugio/restauro ambientale).

I nodi della rete (Core areas), che possono essere primari o secondari, semplici o complessi, sono aree naturali di alto valore funzionale e qualitativo ai fini del mantenimento della vitalità delle specie che si vogliono salvaguardare. Costituiscono l'ossatura della rete ecologica e come tali hanno caratteristiche di “centralità”, sono tendenzialmente di grandi dimensioni e in grado di sostenere popolamenti ad elevata biodiversità e quantitativamente rilevanti, riducendo così i rischi di estinzione per le popolazioni locali e costituendo al contempo un'importante sorgente di diffusione per individui mobili in grado di colonizzare (o ricolonizzare) nuovi habitat esterni.

Le zone cuscinetto sono settori territoriali limitrofi ai nodi stessi con funzione protettiva nei confronti degli effetti dannosi della matrice antropica sulle specie. Vengono quindi previste come fasce esterne di protezione alle *core areas*, per attenuare le cause d'impatto che possono verificarsi in caso di contatto diretto con una pressione antropica significativa.

I corridoi ecologici sono collegamenti lineari e diffusi fra i diversi nodi e fra i nodi e gli altri componenti della rete. La loro funzione è mantenere e favorire le dinamiche di dispersione delle popolazioni biologiche fra aree naturali, impedendo così le conseguenze negative dell'isolamento. Il concetto di “corridoio ecologico”, ovvero di una fascia continua di naturalità che colleghi differenti aree naturali tra loro separate, esprime l'esigenza di limitare gli effetti della frammentazione ecologica; sebbene i corridoi ecologici possano costituire a loro volta, in determinate circostanze, fattori di criticità (ad esempio per le possibilità che attraverso di essi si diffondano specie aliene invasive), vi è ampio consenso sull'importanza strategica di prevedere corridoi ecologici, opportunamente studiati, in un'ottica di superamento degli effetti negativi dell'antropizzazione diffusa del territorio.

Le stepping stones, analogamente a quanto fanno i sassi lungo una linea di guado di un corso d'acqua, funzionano come punto di appoggio e rifugio per gli organismi mobili, purché la matrice posta tra un'area e l'altra non abbia caratteristiche di barriera invalicabile. Non sempre, infatti, i corridoi ecologici hanno una continuità completa; spesso il collegamento può avvenire anche attraverso aree naturali minori poste lungo linee ideali di passaggio, le stepping stones, appunto, che altro non sono che frammenti ambientali di habitat ottimale (o subottimale) per determinate specie, immersi in una matrice paesaggistica antropizzata e utili al mantenimento della connettività per specie capaci di effettuare movimenti a medio/breve raggio attraverso ambienti non idonei. Tra le specie che riescono a muoversi utilizzando le stepping stones, si possono indicare:

- specie, come gli Anfibi, che compiono movimenti regolari fra ambienti differenti per le loro necessità vitali (trofiche, riproduttive, ecc.);
- specie relativamente mobili (gran parte degli Uccelli, degli Insetti e i Chiroteri);
- tutte le specie tolleranti a livelli medi di disturbo benché non in grado di occupare zone permanentemente modificate dall'uomo.

Restoration areas: non necessariamente gli elementi del sistema di rete precedentemente descritti sono esistenti al momento del progetto, anzi il più delle volte risulta proprio vero il contrario. Si devono quindi prevedere, attraverso interventi di rinaturazione e rinaturalizzazione, nuove unità ecosistemiche semi-naturali o para-naturali (le aree di restauro ambientale) con funzione di completamento di lacune strutturali esistenti nella ipotesi di rete ecologica e in grado di comprometterne la funzionalità. La possibilità di contemplare tale categoria è di importanza decisiva nei territori, come la Pianura Padana, in cui i processi di antropizzazione e frammentazione

hanno raggiunto livelli estremamente elevati. Com'è ovvio, le aree di restauro ambientale possono interessare tutti gli elementi elencati in precedenza. Questa non è quindi da considerare una categoria a sé stante della rete ecologica.

Premesso quanto sopra l'analisi ecologica relativa al comune di Cassano Magnago parte da quanto la Provincia di Varese ha previsto su questo fronte nel suo PTCP che, individua sul territorio di pertinenza – legato a quelli limitrofi, e quindi con sguardo ampio – gli spazi inseriti tra le *Core areas*, le zone di completamento e tampone, i corridoi ecologici e i varchi necessari a garantire la connettività tra le varie aree più o meno vaste del territorio.

In particolare è individuata come *core-areas* la zona sud del territorio Cassanese, interessata da spazi agricoli frammezzati a boschi e caratterizzata dalla presenza delle vasche di spagliamento dei torrenti Rile e Tenore, nonché dell'impianto di fitodepurazione del Rile. Oggi questa macro area è stata attraversata, oltre che dall'autostrada A8 che già in passato la tagliava, anche dalla Pedemontana Lombarda che ha occupato trasversalmente tale area invadendola con lo svincolo che è stato realizzato. Questa infrastruttura ha portato anche alla deviazione del corso del torrente Tenore e al raddoppio dei tombotti tramite i quali i torrenti Rile e Tenore attraversano l'A8. Queste nuove opere hanno però concretizzato di fatto un raddoppio dei varchi di attraversamento autostradale un tempo esistenti arrivando, quindi, a portare una nota positiva nella possibilità di fruizione complessiva della *Core areas* posta a cavallo dell'autostrada A8.

Altri interventi del PTCP sul territorio cassanese sono da considerarsi quasi marginali, infatti si concentrano in una fascia tampone poste nella parte nord del territorio comunale, verso Milanello, andando a contatto con le aree boschive della valle del Rile che ricade nel territorio dei comuni confinanti con Cassano Magnago.

L'intervento progettuale proposto non fa altro che evidenziare in questo contesto nord del comune la presenza di ampie aree agricole che – a ridosso come sono della fascia tampone sopra citata e, dall'altra scende fino all'urbanizzato – assumono un valenza di Zona cuscinetto importante nell'ambito cassanese. Soprattutto questa fascia agricola arriva con continuità – anche se non sempre perfetta – sino a lambire l'altro piccolo comprensorio agricolo formato dalle aree che stanno a nord dell'Oasi Boza, fortemente significative per la connessione che esse hanno proprio con quest'area naturalistica e particolare di Cassano Magnago, sia con la subito attigua valle dell'Arno, caratterizzata dalla presenza della vasca di laminazione di tale fiume.

Tutta questa fetta di territorio posta a d ovest del comune di Cassano Magnago ed isolata da ogni altro contesto naturalistico per via della morsa stretta intorno ad essa dall'edificato di Gallarate e dalla presenza del tratto nord dell'autostrada A8 viene comunque a svolgere una funzione fondamentale di ricovero per la fauna sia stanziale che di transito.

In questo contesto appena descritto viene, quindi ad emergere come fondamentale il varco ecologico che pone in relazione l'ambito agricolo naturalistico della valle dell'Arno/Oasi Boza con quello precedentemente descritto di Milanello. Questo passaggio – quasi più teorico che reale – è stato evidenziato sulla specifica cartografia della Rete Ecologica Comunale (REC) perché su di esso dovrà essere posta un'attenzione particolare nel conservarlo e proteggerlo il più possibile con tutte quelle azioni di tutela urbanistica che possono concorrere al raggiungimento di tale risultato. Non solo, perché in virtù di questa sua funzione, quel varco rappresenta anche una criticità significativa del contesto ecologico comunale perché la presenza di un edificato diffuso e, soprattutto della strada provinciale n° 20 – via Marconi (arteria di significativo traffico), rendono il varco in parola particolarmente fragile e vulnerabile, ma anche pericoloso per la fauna che lo attraversa. Questa specificità era stata evidenziata anche dalla stessa Provincia di Varese che nel suo parere alla variante al PGT aveva evidenziato questa palese criticità.

Tale criticità potrebbe venir attenuata, almeno in parte, qualora l'amministrazione comunale intervenisse con opere di mitigazione sull'attraversamento stradale tali da favorire il passaggio in sicurezza e in maniera protetta della piccola fauna da un lato all'altro della strada provinciale.

Altro aspetto evidenziato sulla cartografia della rete ecologica comunale è l'area ancora naturale ed in parte agricola posta alle spalle del cimitero e che si estende in parallelo al torrente Rile. È l'area coincidente con quello che per il comune di Cassano Magnago coincide con il progetto del "Bosco di Città". Questo spazio viene anch'esso a rivestire una valenza ecologica importante come area cuscinetto, incuneata com'è all'interno dell'urbanizzato cassanese, ma – grazie al corridoio costituito dal corso del torrente Rile – connessa con la *core areas* principale posta a sud di Cassano. In questo schema di collegamenti si è evidenziato sulla cartografia, lungo l'itinerario descritto, un ulteriore elemento di attenzione costituito dall'attraversamento della via San Pio X, attraversamento che è stato evidenziato proprio come varco importante e fondamentale per il mantenimento dell'unità ecologica dell'ambito sopra trattato.

Riprendendo, a questo punto, l'esame della *core areas* principale (in parte già analizzata ad inizio capitolo) si deve evidenziare il suo fondamentale (ed unico) collegamento con le aree della piana agricola di Cairate, raggiunte grazie alla presenza del corridoio ecologico formato dal corso del torrente Tenore. Il corridoio citato, pur essendo dimensionalmente alquanto esiguo e sacrificato viene a svolgere un ruolo fondamentale nel panorama ecologico non solo cassanese. Questo varco viene quindi evidenziato e su di esso posta ogni attenzione perché venga preservato e mantenuto, magari anche ampliato, affinché mantenga nel tempo questo suo ruolo di collegamento. In questo contesto devono essere lette le prescrizioni che sono state poste all'edificazione dell'ambito di trasformazione produttivo che il comune di Cassano Magnago ha previsto nel suo documento di piano nella zona di via Primo Maggio/Gasparoli, volte a proteggere il corso del torrente e a mantenere in essere le attività agricole ivi esistenti creando, altresì una fascia tampone boschiva con la funzione di filtro tra le aree da edificare e le aree al naturale.

Altro elemento di protezione posto sulla zona e frutto della volontà delle amministrazioni comunale e provinciale (in sede di accordo si programma per la costruzione del collegamento tra la SP 12 e la SP 22) è l'ampliamento su Cassano Magnago del PLIS del Medio Olona che estenderà la sua giurisdizione anche su circa 28 ettari di territorio cassanese collocati proprio lungo il torrente Tenore e nelle aree agricole limitrofe.

Funzione di filtro e cuscinetto vengono assegnate anche alle aree agricole che in continuità con quelle esistenti su Cairate interessano il confine est di Cassano Magnago nella zona della via Petrarca, Monti e Leopardi.

3

le determinazioni di piano

1. La determinazioni degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT

Il percorso progettuale teso alla definizione degli obiettivi quantitativi di sviluppo si muove da una duplice considerazione:

1. le esigenze di sviluppo che si manifestano attraverso i dati ricognitivi, ovvero la necessità di creare nuove opportunità, vuoi residenziali, vuoi produttive, vuoi di servizi e mobilità
2. l'utilizzazione ottimale di risorse territoriali a disposizione avendo a cuore la minimizzazione di consumo di suolo libero.

Per quanto riguarda il primo punto, dalle analisi condotte sull'andamento demografico e dall'esame dell'andamento edilizio avvenuto nell'ultimo quinquennio appare evidente che la residua capacità edificatoria del PGT cassanese è tale da garantire le prevedibili richieste abitative per i prossimi anni. Tra tutti il dato riferito al saldo migratorio, anno 2010, da e verso altri comuni, ci indica quanto segue:

Per i due comuni contermini maggiori con caratteristiche di poli territoriali, Gallarate S.M. (Saldo Migratorio) 492 S.N. (Saldo Naturale) 45 e Busto Arsizio S.M. 92 – S.N. 48, Cassano Magnago S.M. 198 S.N. 10 Oggiona Santo Stefano S.M. -12 S.N. 7, (unico comune con un dato negativo nel saldo migratorio, Cairate S.M. 29 S.N. 22, Carnago S.M. 64 S.N. 29, Cavaria S.M. 97 S.N. 36 e Fagnano Olona S.M. 194 S.N. 35. Nell'anno 2011 Cassano Magnago ha un dato di S.M. 110 S.N. – 40 (dato negativo).

Stante i saldi migratori sopra evidenziati di entità quantitativamente non rilevante è da escludere la necessità di valutazioni urbanistiche che assecondino una aspettativa di incremento demografico, anzi la stessa previsione di incremento ipotizzata dal Piano delle Regole del 2007 e pari a 4.000 unità, ad oggi può essere benissimo considerata eccessiva, infatti, i dati legati alle variazioni numeriche della popolazione possano venir ridimensionate per i prossimi 5 anni.

Lo stesso lavoro ricognitivo basato sulle istanze e proposte provenienti dai cittadini, singoli o in forma associata, ha evidenziato uno scarsissimo interesse ad una richiesta di insediamenti residenziali. In relazione, invece, agli andamenti autorizzativi legati a specifiche richieste di attuazioni di interventi produttive e di commercio si può rilevare una tendenza all'esaurimento degli spazi destinati a tali tipi di insediamento, tendenza tale da far meditare sulla eventuale possibilità di aumentare le aree da destinare ad insediamenti di tipo produttivo, magari favorendo la conversione a tale tipo di insediamenti di spazi oggi previsti per altre destinazioni, il tutto per assecondare una tendenza del territorio (necessità di spazi produttivi e di commercio) senza ulteriore spreco di territorio vergine.

Situazione completamente diversa riguarda, invece, le attività agricole che hanno evidenziato una situazione di importante criticità per alcune previsioni urbanistiche legate alle aree destinate all'agricoltura, criticità rilevata anche dalle associazioni di categoria intervenute sul punto.

All'interno del quadro conoscitivo e ricognitivo, con esclusione delle situazione delle aree agricole sopra indicate, non appaiano pertanto particolari esigenze di sviluppo mentre permangono esigenze circa il miglioramento della mobilità e del traffico, da affrontare, però, in sede di revisione generale del P.G.T (Non essendoci necessità normativa di riproporre nuovamente un P.G.T.U. non essendo Cassano Magnago un comune obbligato per legge a dotarsene non raggiungendo i 30.000 abitanti). Con riferimento al secondo punto (recupero spazi residenziali) si ritengono ancora attuali le individuazioni operate per parti di città caratterizzate da dismissioni in atto, da abbandono o degrado urbanistico e/o paesaggistico e da sottoutilizzo insediativo. Analoga attualità riguarda le aree interstiziali all'edificato non rientranti nelle previsioni del Piano dei Servizi.

Tali valutazioni riducono già loro al minimo la previsione di occupazione di nuove aree non urbanizzate.

2. La determinazioni delle politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali.

2.1 Residenza

Il precedente D.d.P. (2007) prevedeva un limite dell'incremento massimo residenziale **teorico** di circa 4.000 unità. Tale incremento rappresentava poco meno del 20% di incremento rispetto alla popolazione residente al 31.12.2005 e sarebbe pari al 18.4% della popolazione residente al 31.12.2011. I nuovi insediamenti residenziali trovavano spazio:

- 1) all'interno di due ambiti di trasformazione urbanistica posti ai margini del tessuto urbano consolidato ed in contiguità con lo stesso
- 2) all'interno di situazioni individuabili nelle seguenti fattispecie:
 - aree caratterizzate da dismissioni in atto, da abbandono o degrado urbanistico e/o paesaggistico;
 - aree di sottoutilizzo insediativo (AS);
 - aree interstiziali all'edificato che il Piano dei Servizi ritiene non più strategiche al proprio scopo per insediarvi infrastrutture pubbliche.

In considerazione di quanto evidenziato, però, al paragrafo 1) di questo capitolo, può essere avanzata la proposta di ridurre la porzione di territorio inserita negli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale e, ridurre, di conseguenza sia il numero di abitanti teorici insediabili sia le aree previste a tale scopo.

Tra l'altro è opportuno ricordare che, in ogni caso, le aree di trasformazione non sono aree di immediata attuazione perché inserite e previste solo nel documento di piano e non già nel piano delle regole che - solo - dà una immediata edificabilità alle aree.

In particolare, verificato come l'attuazione degli Ambiti di progettazione Coordinata (APC) e le Aree Strategiche caratterizzate da sottoutilizzo insediativo (AS) ha interessato solamente una parte degli ambiti attuabili proposti nel Piano delle Regole 2007, relativamente agli insediamenti residenziali. Il dettaglio e l'analisi di tali dati è già stata ampiamente riportata e commentata nella relazione conoscitiva, nella parte dedicata alla valutazione dello stato d'attuazione del primo quinquennio del PGT. Riportiamo qui le sole tabelle 5) e 6), riassuntive la prima dei piani attuativi (APC e AS) trattati dal 2007 al 2013 e la seconda degli ambiti di intervento residenziali mai trattati e ancora disponibili per futuri interventi. In entrambe le tabelle sotto riportate – come già detto nella relazione conoscitiva - sono evidenziati i dati complessivi (Tabella 5) con affiancata la relativa percentuale di attuazione di ciascuna grandezza confrontata (Area interessata alla trasformazione; SIp realizzabili; N° di abitanti insediabili) rispetto al valore esistente all'approvazione del PGT.

A queste considerazioni di tipo generale occorre aggiungere anche le considerazioni riportate nel successivo capitolo 5 dove si evidenzia come in alcuni APC e in un AS siano ricomprese aree agricole individuate dal PTCP. ~~Questa situazione non rende l'attuazione di tali piani attuativi immediata se non a seguito di una particolare procedura di variante che coinvolge la provincia e richiede uno studio di approfondimento agronomico dell'area agricola interessata. Questa considerazione è impositiva e viene inserita all'Art. 5 delle norme del Piano delle Regole.~~

La trasformazione di tali aree, già sottoposta alla valutazione della provincia in sede di verifica della variante al PGT adottata nel 2014, sono state valutate compatibili con le esigenze agricole e, pertanto, definitivamente consolidate nella loro vocazione edificatoria tramite piano attuativo.

Altri ambiti di trasformazione coordinata, che pure contengono aree agricole del PTCP, hanno avuto un approfondimento valutativo da parte della provincia che, però, non ha avuto esito favorevole alla trasformazione urbanistica. Per tali ambiti (individuati negli APC 30 e APC 32) in sede attuativa si dovrà tener in conto il disposto dell'Art. 43 del PTCP e preservare la funzionalità agricola delle stesse redistribuendo adeguatamente le SIp assegnate. Le schede del Piano delle

Regole relative a tali piani attuativi, in sede di adozione/approvazione, dovranno adeguarsi a quanto sopra tramite variante urbanistica da sottoporre a verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS) e a successiva valutazione di compatibilità con il PTCP. Tale ultima disposizione (confronto con l'Art. 43 del PTCP) è parimenti valida, applicabile e vincolante anche per l'attuazione di tutti quegli APC e AS entro il cui perimetro sono ricomprese aree condotte (che così risultano al SIARL alla data di presentazione dell'intervento).

Tabella 5): PIANI ATTUATIVI (APC e AS) TRATTATI

	Area (mq)	%	Slp residenziali	%	Abitanti	%
APC	94.911,61	23,47	43.618,86	30,14	532	20,82
AS	3.352,87	6,97	3.800	20,05	76	19,95
APC+AS	98.264,48	21,71	47.418,86	28,97	608	20,69

Nella tabella 6) sono riportati i valori di Area interessata alla trasformazione; Slp realizzabile; N° di abitanti insediabili, ancora disponibili all'inizio del 2013 sulle aree individuate come APC e AS (Interventi attuabili tramite piani attuativi). In affiancamento a ciascun dato evidenziamo anche la percentuale di disponibilità rispetto ai valori proposte all'approvazione del PGT nel 2007.

Tabella 6): PIANI ATTUATIVI NON ATTUATI

	Area (mq)	%	Slp residenziali	%	Abitanti	%
APC	309.390,58	76,53	101.039,51	69,86	2023	79,18
AS	44.725,53	93,03	15.150,00	79,95	305	80,05
APC+AS	354.279,45	78,29	116.245,00	71,03	2328	79,29

La situazione sopra evidenziata conferma quanto già detto in precedenza circa la necessità di nuove aree di espansione e cioè che non è necessario alcun intervento di modifica urbanistica in ampliamento riguardo agli ambiti residenziali in quanto i numeri ci presentano una situazione di ancora ampia disponibilità edificatoria, anzi, alla luce oggi della situazione di crisi generalizzata, che ha causato una forte contrazione delle necessità di costruire, sia di fronte ad indirizzi pianificatori dell'Amministrazione comunale che non prevedono modifiche in ampliamento agli obiettivi del precedente DdP, non si evidenzia alcuna necessità di incremento dei volumi e delle Slp oggi disponibili, ma, piuttosto, si pone l'attenzione sulla possibilità di eliminare dalle previsioni uno dei due ambiti di trasformazione edilizia a vocazione residenziale che era inizialmente previsto nel PGT del 2007. Una tale soluzione porterebbe ad avere un immediato risparmio di suolo ed una conseguente riserva di spazi per eventuali espansioni necessarie nel futuro. La proposta di riduzione degli ambiti di trasformazione potrebbe interessare l'ambito posizionato più ad est sul territorio, lungo la via Confalonieri al confine con il comune di Fagnano Olona in quanto per tale aree al momento non sono mai state presentate richieste di attuazione a differenza di quanto, invece, capitato per l'altro ambito di trasformazione per il quale è depositata agli atti del comune una (parziale) proposta edificatoria.

Per l'ambito di trasformazione a vocazione produttiva posto lungo la via 1° maggio, si ritiene di ribadire e confermarne esistenza e funzione perché per esso ci sono stati interessamenti (seppur sparuti) di attuazione e perché – si è visto – su Cassano Magnago, oggi sembra esserci una maggior carenza di aree a destinazione produttiva, rispetto alla destinazione residenziale.

In relazione a tale affermazione è da leggere anche l'indicazione riportata in coda al prossimo capitolo 2.3 che dà – come atto di indirizzo – la possibilità di aumentare le aree da destinare ad insediamenti di tipo produttivo, favorendo la conversione a tale tipo di insediamenti di spazi racchiusi in Ambiti di progettazione Coordinata (APC) aventi oggi previsione residenziale.

Una ulteriore possibile azione atta a dare maggior flessibilità al futuro PGT potrebbe nascere dall'opportunità di dare maggiore spazio all'istituto dei Programmi Integrati di Intervento (PII) regolati dalla legge regionale 12/2005. Tale strumento attuativo era previsto anche dal Documento di Piano del 2007, ma unicamente come strumento di attuazione dei servizi annessi agli ambiti di trasformazione (spazi sportivi). Il ricorso a tale tipo di attuazione potrebbe favorire interventi edilizi sia residenziali che produttivi – soprattutto in ambiti limitrofi al centro storico o in aree ex industriali – in cui si ponesse la necessità di interventi modificativo delle attuali previsioni edificatorie, con possibilità di apertura al confronto tra parte pubblica e iniziativa privata con definizione dei reciproci compiti convenzionali a vantaggio sia della collettività che della possibilità di ridefinizione urbanistica di un ambito territoriale. Si ritiene, quindi, che lo strumento dei PII debba essere liberamente utilizzato come atto urbanistico idoneo ad affrontare e risolvere situazioni edilizio-urbanistiche particolari e complesse rinvenibili nel tessuto urbano cassanese, con particolare riferimento a quelle aree già edificate e oggi magari in tutto o in parte caratterizzate da degrado diffuso e da abbandono.

2.1.1 Ampliamento Tessuto Urbano Consolidato (TUC)

Alle considerazioni sopra riportate e vevoli in termini generali su tutto il territorio comunale si contrappone la possibilità – meglio descritta la prossimo capitolo 4 – di ampliare leggermente il Tessuto Urbano Consolidato (TUC) per assecondare una specifica richiesta in tal senso protocollata dal comune al n° 14456 del 7 agosto 2013 a firma dei sigg.ri: Maraggia Pietro Francesco, Maraggia Rosemma, proprietari del mappale 14118; Giudice Loreta, proprietaria del mappale 19551; Cioffi Arturo, Giudice Giuseppina, proprietari del mappale 19552; Aglioni Rita e Giudice Antonio proprietari dei mappali 19553 e 1359. I richiedenti chiedono che i citati mappali vengano posti all'interno del TUC, stralciandoli dall'Ambito di trasformazione di via Confalonieri – Boccaccio nel quale sono inseriti dal 2007. a giustificazione di tale richiesta ricordano che tali mappali costituiscono un blocco che s'incunea tra terreni già oggi inseriti nel TUC, quindi edificati e/o edificabili, mentre risultavano essere marginali rispetto all'Ambito di Trasformazione nel quale erano inseriti. Tra l'altro il mappale 14118 è già per circa la sua metà inserito all'interno del TUC ed edificabile. Per via dell'ubicazione dei lotti e per il contesto areale in cui essi sono posizionati – tra l'altro in una zona del territorio comunale priva di significativi aspetti ambientali – si ritiene che tale richiesta possa essere accolta con il conseguente ampliamento del perimetro del Tessuto Urbano Consolidato in maniera tale da ricomprendere al suo interno i mappali: 14118 (parte), 19551, 19552,19553. A questi mappali si ritiene di aggiungere per uniformità anche l'intero mappale 14120 (sempre di proprietà Maraggia Pietro Francesco e Maraggia Rosemma), mentre viene escluso il mappale 1359 in quanto troppo marginale al contesto in esame. Complessivamente l'area che verrà tolta dall'ambito di trasformazione e aggiunta in ampliamento al TUC sarà pari a circa 4311 mq, tutta destinata ad interventi *“non soggetti a particolare disciplina”* che traducono edificazioni esclusivamente di tipo residenziale.

In parallelo alla modifica di cui sopra si coglie l'occasione della rivisitazione del perimetro del Tessuto Urbano Consolidato per sistemare una situazione di incongruenza presente in tale ambito fin dal 2006/2007 e mai rilevata, ma oggettivamente errata. All'interno dell'ambito di trasformazione di via Confalonieri-Boccaccio erano ricompresi anche i mappali 1354 e 19917 di circa 1700 mq entrambi enti urbani ed uno già edificato con edificio di civile abitazione e destinato a tale uso. Il mappale è confinate lungo il suo lato ovest con la via Confalonieri e collegato ad essa

con passo carraio diretto, quindi, risultava essere marginale rispetto all'ambito di trasformazione e il suo inserimento nel TUC non vincola altri terreni o mappali. Si ritiene, quindi, di inserire tale mappale all'interno del TUC, ampliando di conseguenza il Tessuto Urbano Consolidato che si riappropria, in questo modo, di un edificio regolarmente esistente.

L'edificabilità relativa alle nuove superfici inserite nel TUC e sopra elencate è determinata dall'indice unico diffuso all'interno del TUC e pari a 0,33 mq/mq di slp netta (Scheda d'ambito di riferimento n° 1).

Con l'occasione della rivisitazione del documento di piano si ritiene anche di correggere un errore materiale presente nelle tavole 2.1 e 2.2 del piano delle regole 2007 e relativo all'area di pregio ubicata nella parte sud di via Boscaccio (Bonifica). Tale ambito - classificato appunto come area di pregio - non è però stato ripерimetrato all'interno del TUC (che lo lambisce, ma non lo ricomprende). Si ritiene di porre rimedio a questo errore modificando il perimetro del TUC per inglobare l'area di pregio di che trattasi essendo questa zona, per definizione, parte del Tessuto Urbano Consolidato. L'edificabilità complessiva del piano non muta a seguito di tale correzione.

Un'ulteriore ampliamento del TUC trova riscontro e descrizione in coda al successivo capitolo 2.3, relativamente alle aree con funzioni non residenziali (produttive).

2.2 Attività produttive primarie

Si ritiene opportuno consolidare la presenza del settore agricolo nel territorio non intaccando sostanzialmente la porzione a est del territorio comunale contigua al comune di Cairate rappresentando tale porzione una parte, anche se modesta, del vasto compendio agricolo che si stende tra l'abitato di Cassano Magnago e quello di Cairate.

Allo stesso modo vengono confermate le vocazioni agricole della zona nord del territorio comunale. Per quanto riguarda, invece le aree agricole della zona sud del territorio comunale esse vengono riconfermate come dal PGT del 2007 anche se il sopraggiungere del cantiere delle Pedemontana, la realizzazione dell'argine di contenimento piene a sud della fascia "B" del PAI e il futuro cantiere per la costruzione della SS 341 per Gallarate-Novara ha, di fatto, sottratto terreno agricolo utile alle coltivazioni.

Le aree destinate all'attività agricola sono quelle della tabella sotto riportata, dove si trovano insieme o strumento urbanistico approvato nel 2007 ha destinato all'agricoltura circa mq. 4.060.000, pari al 33% del totale del territorio comunale.

aree agricole	mq.
Area destinata all'agricoltura	1.970.000
Area a bosco	115.000
Aree di valore ambientale a disposizione dell'uso agricolo	1.975.000
<i>totale</i>	4.060.000
pari al 33% del totale del territorio comunale	

Con l'approvazione del PGT nel 2007 si è venuta a consolidare una situazione quanto meno anomala per le aziende agricole cassanesi, infatti, nell'intorno ove esse sono storicamente ubicate la

zonizzazione comunale ha posto una maggioranza di terreni classificati come “Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche” nelle quali è possibile sia l’attività agricola intesa come utilizzazione dei campi e coltivazioni, ma non già la possibilità di recintare – nel caso tale opera fosse necessaria per proteggere le coltivazioni o per delimitare spazi di ricovero animali – oppure di edificare nuove costruzioni ai soli scopi agricoli. Tale divieto di edificazione viene a penalizzare proprio le poche aziende agricole insediate e attive sul territorio che si trovano circondate da terreni non già classificati come aree agricole, ma bensì – come sopra già ricordato – da terreni classificati come “Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche” nel quale non sono ammissibili e consentite le opere che, invece, gli imprenditori agricoli vorrebbero attuare per migliorare l’azienda e potenziare la propria attività. Per dare ragione della volontà di miglioramento e espansione delle attività agricole esistenti si fa la proposta in questo nuovo Documento di Piano di ampliare “l’area agricola” nell’intorno delle quattro attività primarie in essere a Cassano Magnago modificando l’azonamento di alcuni mappali o parte di essi da “Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche” ad “Area agricola”

L’Amministrazione comunale, con una proposta di variante al PGT definita con D.G.C. n. 4 del 27.01.2012, ha valutato ed affrontato le criticità delle attività produttive primarie. Tale variante non ha potuto compiere il proprio iter poiché, il 26.04.2012, il Documento di Piano ha visto la propria decadenza per decorrenza del termine quinquennale stabilito dalla L.R. 12/2005. Le proposte dei soggetti interessati presentate in tale procedimento sono state comunque istruite in sede di V.A.S. e hanno ottenuto parere favorevole dall’Autorità Competente in data 15.06.12 con prot. 10507. In tale parere vennero formulate le seguenti prescrizioni ed indicazioni che, ritenendo tuttora valide le necessità emerse in tale procedimento e coerentemente agli indirizzi espressi dall’amministrazione comunale per il rinnovo del D.d.P. (D.G.C. n. 36 del 22.06.2012), si fanno proprie al fine di farne parte integrante del presente documento.

E’, pertanto, strumento di miglioramento e conservazione con valore strategico per la politica territoriale la valutazione dei singoli progetti di nuovo intervento edilizio che preveda trasformazioni ed edificazioni su aree agricole. A tal fine ogni istanza dovrà avere una specifica sezione che illustri almeno:

- la caratterizzazione paesistico-ambientale del contesto di intervento;
- i criteri attraverso i quali il progetto ha tenuto in conto tali caratteri;
- la definizione degli eventuali interventi complementari atti a compensare le esternalità paesistico-ambientali del progetto insediativo con uno studio di inserimento paesaggistico;
- mantenimento dei segni morfologici più caratteristici delle aree agricole limitando gli interventi di urbanizzazione, pavimentazione e impermeabilizzazione mediante l’utilizzo delle sole superfici strettamente necessarie e, qualora necessarie, scegliendo modalità di pavimentazione almeno in parte permeabili senza intaccare i deflussi esistenti delle acque, compatibilmente con eventuali prescrizioni specifiche dettate da ASL o da ARPA in sede di loro valutazione dell’azienda agricola.

Anche i fabbricati che verranno inseriti nel contesto dovranno il più possibile compattarsi con gli esistenti (o comunque inseriti in un progetto globale di riassetto anche futuro dell’azienda agricola) onde evitare uno sparpagliamento edificatorio che creerebbe disordine e confusione. Allo stesso modo anche gli edifici che verranno proposti dovranno essere – compatibilmente con le loro funzioni ed esigenze di sicurezza – riprendere e richiamare il più possibile la morfologia e l’aspetto degli edifici tradizionali del luogo, privilegiando anche l’utilizzo, magari anche solo estetico e “di facciata”, dei materiali e dei colori tradizionalmente impiegati in zona per questo genere di costruzione.

La coerenza con le indicazioni sopra riportate sarà verificata dalla commissione per il paesaggio che esprimerà un preventivo parere sul progetto.

Il Piano delle Regole potrà riconoscere volumetria aggiuntiva ai soli fini agricoli agli imprenditori agricoli sopra elencati, che dimostrano necessità di nuova edificazione in relazione allo sviluppo

della loro azienda. In particolare quando la volumetria derivante dalle aree agricole correttamente computate è completamente sfruttata, sarà possibile pensare che altra volumetria venga recuperata dall'imprenditore agricolo ~~in altra maniera. Per esempio:~~ con una azione che sia puntualmente individuata all'interno di una procedura di variante SUAP (DPR 160/2010 e con oggetto l'insediamento/ampliamento di una attività agricola) e che la volumetria aggiuntiva venga concentrata unicamente sulle aree oggetto di variante in base alle statuizioni del presente D.d.P.

~~recuperandola dalle aree classificate: "Aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche"; qualora in disponibilità dell'imprenditore agricolo che la volumetria aggiuntiva venga concentrata unicamente sulle aree oggetto di variante come individuate dalle statuizioni del presente D.d.P.~~

In particolare, per far fronte alle richieste formulate dalle associazioni agricole di categoria e dagli imprenditori agricoli operanti su Cassano Magnago si vengono a formulare delle ipotesi di modifica degli azzonamenti urbanistici tali da assecondare le richieste ritenute legittime degli operatori dell'agricoltura, volte a migliorare l'assetto e le possibilità produttive delle varie aziende interessate dalle variazioni.

In tal senso sono state inizialmente considerate quattro localizzazioni suddivise in tre ambiti di intervento, così individuati:

Intervento 1 – Ambito a sud – zona di via Battisti.

Richiesto con nota protocollo 2015 del 2/02/2012 con la quale il sig. Camparmò Gerolamo – imprenditore agricolo – chiede una modifica dell'azzonamento di terreni di sua proprietà al fine di poter edificare un capannone di circa 400 mq da adibire a ricovero mezzi ed animali, a supporto e per potenziamento della propria azienda agricola. A tal fine trasmette al comune proposta di superficie da assoggettare a variante di azzonamento, chiedendo che i mappali ricompresi nella perimetrazione proposta passino dalle attuali destinazioni (Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche; Aree non soggette a trasformazione urbanistica; area con funzioni non residenziali) ad aree agricole, come definite dal PGT e con le possibilità edificatorie conseguenti. Da ricordare che agli atti del comune è già depositata da anni una richiesta inoltrata dal medesimo imprenditore che già chiedeva di poter ampliare la propria attività con la costruzione di un nuovo capannone agricolo, ma tale richiesta non ha potuto avere seguito proprio perché la richiesta edificatoria ricadeva su terreni sui quali non era possibile la nuova edificazione.

Per questo intervento è pervenuta in data 23/12/2011, prot 22716 anche una nota da parte della Associazione Nazionale Coltivatori Diretti, sezione di Varese (Coldiretti Varese) che sollecita il comune a prendere in considerazione le necessità di sviluppo delle aziende agricole di riferimento e favorirne il consolidamento ed il potenziamento aziendale.

Intervento 2 – Ambito a nord – zona di via Trieste. Caratterizzato da una doppia richiesta:

la 1°, pervenuta con nota protocollo 2420 dell'8/02/2012 con la quale il sig. Renna Luca – imprenditore agricolo – chiede una modifica dell'azzonamento di terreni sia di proprietà che di pertinenza, ubicati nelle immediate vicinanze dell'azienda, al fine di poter realizzare quelle strutture necessarie all'insediamento e allo sviluppo della nuova azienda agricola (Azienda agricola Bosco Insubria"). A tal fine trasmette al comune proposta di superficie da assoggettare a variante di azzonamento, chiedendo che i mappali ricompresi nella perimetrazione proposta passino dalla attuale destinazione (Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche; Aree non soggette a trasformazione urbanistica) ad aree agricole, come definite dal PGT e con le possibilità edificatorie conseguenti. L'azienda richiedente è di recente istituzione e sta muovendo in questi anni i suoi primi passi nel campo dell'allevamento di pollame ed asini e nella frutticoltura.

la 2°, pervenuta con nota protocollo 2422 dell'8/02/2012 con la quale il sig. Medina Mario – imprenditore agricolo – chiede una modifica dell'azzonamento di terreni di sua proprietà ubicati nelle immediate vicinanze dell'azienda (Azienda agricola "La Bonifica"), al fine di poter realizzare un ampliamento della stalla necessario per generare economie di scala dell'allevamento e migliorare la sicurezza nella gestione dei capi di bestiame. A tal fine trasmette al comune proposta di superficie da assoggettare a variante di azzonamento, chiedendo che i mappali ricompresi nella perimetrazione proposta passino dalla attuale destinazione (Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche; Aree non soggette a trasformazione

urbanistica) ad aree agricole, come definite dal PGT e con le possibilità edificatorie conseguenti. Da ricordare che agli atti del comune è già depositata da anni una richiesta inoltrata dal medesimo imprenditore che già chiedeva di poter ampliare la propria attività con la costruzione di un nuovo capannone uso stalla e ricovero, ma tale richiesta non ha potuto avere seguito proprio perché la richiesta edificatoria ricadeva su terreni sui quali non era possibile la nuova edificazione.

Per entrambi questi interventi di via Trieste è pervenuta in data 10/02/2012, prot 2565 anche una nota da parte della Confederazione Produttori Agricoli, sezione di Varese (Copagri Varese) che sollecita il comune a prendere in considerazione le necessità di sviluppo delle aziende agricole di riferimento e favorirne il consolidamento ed il potenziamento aziendale.

Intervento 3 – Ambito a ovest – zona di via Meucci (Area Boza).

Richiesto con nota protocollo 2017 del 2/02/2012 con la quale al sig.ra Beretta Micaela – imprenditrice agricola – chiede una modifica dell'azzoneamento di terreni di cui è titolare, al fine di poter realizzare quelle strutture necessarie all'insediamento e allo sviluppo della sua nuova azienda agricola (Azienda "Il Borgo"). A tal fine trasmette al comune proposta di superficie da assoggettare a variante di azzoneamento, chiedendo che i mappali ricompresi nella perimetrazione proposta passino dalla attuale destinazione (Spazi a verde o liberi da edificazione; Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche; Oasi Boza) ad aree agricole, come definite dal PGT e con le possibilità edificatorie conseguenti. L'azienda richiedente è di recente istituzione e sta muovendo oggi i suoi primi passi nel campo della coltivazione specializzata di piccoli frutti (mirtilli).

Per l'intervento questo intervento è pervenuta in data 23/12/2011, prot 22716 anche una nota da parte della Associazione Nazionale Coltivatori Diretti, sezione di Varese (Coldiretti Varese) che sollecita il comune a prendere in considerazione le necessità di sviluppo delle aziende agricole di riferimento e favorirne il consolidamento ed il potenziamento aziendale.

In aggiunta a quanto sopra, frutto di specifiche richieste degli imprenditori interessati, la riflessione condotta dall'amministrazione comunale tramite l'apporto dato dagli organi di confronto istituzionale come può essere la Commissione Territorio ha portato alla proposta di estendere il ragionamento ampliativo dell'area agricola nell'intorno di aziende agricole attive anche all'area limitrofa alla proprietà Pietrobon, ubicata anch'essa in via Trieste e posta in posizione intermedia tra le aziende dei signori Renna e Medina. Il mappale di pertinenza dell'azienda Pietrobon (n° 15839) si incunea tra le due altre aziende citate ed è confinante con entrambe. Peraltro, con protocollo 10344 in data 5/06/2013 i sigg. Pietrobon Mario e Samuele e la sig.ra Scandroglio Carla facevano pervenire – fuori dai termini a suo tempo fissati - una loro richiesta con la quale chiedevano di riazzonare come area agricola il mappale 15839 di loro proprietà in funzione dell'attività agricola in essere sul mappale stesso ad opera proprio del sig. Pietrobon Samuele. L'ambito territoriale occupato da tale azienda è il medesimo di quello interessato dalle altre due aziende e le considerazioni sotto riportate per queste due aziende sono parimenti estensibili anche ai terreni dell'azienda Pietrobon e, quindi, per le medesime considerazioni si ritiene di assecondare la richiesta e riazzonare come superficie agricola anche il sedime del mappale 15839.

Rispetto alle richieste pervenute e alla precedente considerazione viene proposta una variante che tiene conto sia delle puntualizzazioni e raccomandazioni contenute nel documento di Scoping della VAS sia delle direttive di fondo riportate nel presente documento di piano. Il tutto si potrebbe tradurre nella pratica con delle proposte di modifica di azzoneamento che troverebbero riscontro nella "Tavola delle previsioni di piano" e nelle tavole PR2.1 e PR2a, PR2b, PR2e del piano delle regole.

Per ciascuna variante che si ritiene portare avanti, si definiscono le seguenti puntualizzazioni:

Variante Intervento 1 – Ambito a sud – zona di via Battisti.

Rispetto alla richiesta formulata, dal sig. Camparmò Gerolamo – imprenditore agricola – si era proposta una variante all'azzoneamento 2007 del PGT riguardante esclusivamente l'area che risultava essere individuata come "Area con funzioni non residenziali" (produttivo), in quanto non si era voluto espressamente intaccare quelle che sono le aree individuate dal PGT come "Aree non soggette a trasformazione urbanistica" in quanto soggette a vincoli e problematiche idrauliche che in questo contesto di variante non si volevano mettere in discussione. Parimenti non si è ritenuto opportuno nemmeno intaccare la consistenza delle "Aree paesaggistico-ambientali ed ecologiche" in quanto le stesse – come evidenziato e ribadito dalla VAS e dalla valutazione ecologia del territorio – in quella particolare zona di Cassano assolvono, a ridosso del torrente Tenore, all'importante funzione – sovraordinata anche dal PTCP provinciale - di garantire l'esistenza e la

permanenza del corridoio ecologico di raccordo tra l'area di confluenza dei torrenti Rile e Tenore e il bacino di monte del torrente Tenore (PLIS Valle Olona), in un punto in cui tale corridoio ecologico è già particolarmente stretto e sacrificato. La variante si era limitata, quindi, a proporre il cambio di destinazione alle sole aree oggi produttive ("Area con funzioni non residenziali"), mediante la loro trasformazione in aree a destinazione agricola. Conseguenza di tale modifica di azionamento la ridefinizione del perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) che veniva ridefinito mantenendosi sul limite dell'Area con funzioni non residenziali. Una tale variante – integrata con una possibilità normativa che prevedeva il trasferimento di volumetria dalla "Aree paesaggistico-ambientali ed ecologiche" a quelle agricole - doveva garantire all'imprenditore la possibilità di realizzare la volumetria a lui necessaria, senza nel contempo penalizzare il corridoio ecologico ivi esistente. Il parere contrario generato da un contrasto con le norme della LR 12/2005, formulato dalla Provincia di Varese con la sua osservazione in merito alla norma sulla possibilità di trasferimento volumetrico ha fatto recedere il comune dall'inserimento di tale possibilità nelle norme del piano delle regole. Così facendo, la variante relativa all'intervento n° 1 di via Battisti viene, però, a perdere la motivazione che la sosteneva, cioè quella di dare all'imprenditore la possibilità di edificare una costruzione utile alla sua attività. Si ritiene, quindi, che – d'accordo l'imprenditore agricolo richiedente – si possa recedere dalla variante proposta e ripristinare in sede di approvazione la zonizzazione precedente.

Variante Intervento 2 – Ambito a nord – zona di via Trieste.

Rispetto alla richiesta formulata, dal sig. Renna Luca – imprenditore agricolo – si ritiene di porre in variante solo una parte dei mappali da lui indicati per una serie di motivazioni che andranno a descrivere di seguito.

Innanzitutto si richiama l'attenzione sul fatto che l'area a nord di Cassano Magnago e che costituisce l'impluvio del torrente Riofreddo sia una zona di particolare controllo e cautela sotto il profilo idraulico e che, quindi, ogni variante e/o trasformazione riguardante tale ambito debba essere valutata anche sotto tale aspetto e sulla scorta delle esperienze maturate in tale area. In considerazione di tale premessa, quindi si ritiene di non dover porre in variante le aree che ricadono nella depressione o valletta – con andamento nord-sud, parallela al sedime della "strada delle Brughiere" - che caratterizza il territorio d'interesse ed è attraversato dallo scolo intubato che drena le acque naturali dell'area del Carbonolo e di via Ortigara. In tale considerazione viene ricompresa anche la necessità di mantenere la tutela dei compluvi e dei versanti tipica del vincolo imposto dalle aree azionate come "Aree paesaggistico-ambientali ed ecologiche". Tale considerazione vale sia per i mappali posti ad est dell'area di richiesta: 15476, 19266, 19259, 19272, 2822, 2821, 12084 (parte), sia per la parte dei mappali posti nella zona ovest: 12081 (parte) e 2632 (parte) anche loro ricadenti sulla scarpata boschiva ("Aree non soggette a trasformazione urbanistica") che raccorda il corso del torrente Riofreddo con l'altopiano del Carbonolo, elemento naturalistico che qui si vuole evidenziare e mantenere vincolato, sia per le sue valenze ambientali, paesaggistiche ed ecologiche che per la sua funzione di salvaguardia idrogeologica.

La variante pensata in risposta alle richieste dell'Azienda Agricola "Bosco Insubria" si limiterà, quindi, a proporre il cambio di destinazione alle sole aree pianeggianti e non boscate, poste ad ovest del vecchio sedime della "strada delle Brughiere" oggi "Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche", mediante la loro trasformazione in aree a destinazione agricola. Con tale variante si garantisce all'imprenditore la possibilità di realizzare le opere e la volumetria a lui necessaria, senza nel contempo intaccare quelle che sono le peculiarità paesaggistiche tipiche del luogo, né penalizzare i varchi ecologici esistenti, né aggravare le problematiche idrogeologiche di quella parte del territorio.

Variante Intervento 2 – Ambito a nord – zona di via Trieste.

Rispetto alla richiesta formulata, dal sig. Medina Mario – imprenditore agricolo – si ritiene di porre in variante solo quella parte di territorio proposto in variante dall'azienda "La Bonifica" formati esclusivamente da quell'insieme di aree tendenzialmente pianeggianti poste a contorno dell'azienda esistente, oggi azionate come "Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche". Così facendo non si va ad intaccare la scarpata boschiva che raccorda il ramo ovest del torrente Riofreddo con l'altopiano del Carbonolo, aree queste attualmente azionate come "Aree non soggette a trasformazione urbanistica" e che concretizzano quell'elemento naturalistico che qui si vuole evidenziare e mantenere inedificabile, sia per le sue valenze ambientali, paesaggistiche ed ecologiche che per la sua funzione di salvaguardia idrogeologica.

Con tale variante proposta si garantisce all'imprenditore la possibilità di realizzare le opere e la volumetria a lui necessaria, senza nel contempo intaccare quelle che sono le peculiarità paesaggistiche tipiche del luogo, né ridurre i varchi ecologici esistenti, né aggravare le problematiche idrogeologiche di quella parte del territorio.

Le medesime considerazioni – come già sostenuto in precedenza - valgono anche a sostenere le ragioni di una variante che interessa anche il mappale 15839 di pertinenza dell'azienda agricola Pietrobon. Tale variante garantisce una continuità coerente di azzonamento agricolo in tutto il comprensorio in esame e dà la possibilità anche a quest'ultimo agricoltore di poter beneficiare nell'intorno della sua azienda di terreno utilizzabile completamente a scopi agricoli.

Variante Intervento 3 – Ambito a ovest – zona di via Meucci (Area Oasi Boza).

Rispetto alla richiesta formulata dalla sig.ra Beretta Micaela – imprenditrice agricola – si ritiene di porre in variante all'attuale azzonamento del PGT quasi la totalità dell'area richiesta dalla nuova Azienda “Il Borgo”. In particolare, visto il progetto che l'amministrazione comunale ha approvato per la prossima sistemazione dell'Oasi Boza (progetto inserito nel piano triennale OO/PP 2012/2014, adottato nell'ottobre 2011) si è evidenziato che l'area pianeggiante ricompresa nella richiesta dell'azienda agricola “Il Borgo” non era interessata da alcuna opera (che invece, oltre all'area Boza già di proprietà comunale interesserà il suo fronte sud e la scarpata posta a nord e nord-ovest) e che, pertanto, la medesima area – oggi azonata come “Spazi a verde o liberi da edificazione” - “Oasi Boza” – potrà essere trasformata, con la variante in corso, in area a destinazione agricola, **a meno di una fascia perimetrale di circa 4,00 m lungo i tratti dei due lati est e nord del mappale che confinano con il ciglio della Boza e che serviranno come camminamento del percorso intorno all'Oasi Boza e come sede della pista ciclopedonale (itinerario provinciale) che salendo dalla Valdarno, prosegue, poi, lungo la via Meucci in direzione di Cairate percorrendo la via S. Anna e la via Trento.**

Parimenti si ritiene di porre in variante anche la rimanente parte di mappale richiesto in trasformazione dall'azienda modificandone l'azzonamento da “Spazi a verde o liberi da edificazione” – “Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche” in area a destinazione agricola. Con tale variante si garantisce all'imprenditore la possibilità di realizzare le opere e la volumetria a lui necessaria, senza nel contempo intaccare quelle che sono le peculiarità paesaggistiche tipiche del luogo, rappresentate in particolare dall'Oasi Boza da una parte e dalla scarpata boschiva che funge da raccordo tra la pianura lombarda e l'altopiano di Soiano, presenza tipica cassanese, che qui viene evidenziata e mantenuta vincolata.

Il nuovo proposto azzonamento costituito da “Aree Agricole” si pone, tra l'altro, in sintonia con l'individuazione che dà il PTCP provinciale per la parte più a sud dell'ambito di variante, riallineando così le destinazioni urbanistiche del PTCP di Cassano Magnago (in quel comprensorio) con le indicazioni dettate dallo strumento programmatico di riferimento provinciale. In questo contesto è da tenere presente anche la possibilità di poter estendere l'azzonamento “Oasi Boza” verso nord/nord-ovest, su un mappale che l'amministrazione comunale potrebbe portare in acquisizione e che permetterà – alla luce anche degli interventi di sistemazione previsti – di estendere l'ambito dell'Oasi Boza ad ovest e di proiettarla verso il vicino Parco del Ticino (Vasca di laminazione torrente Arno) in maniera da ridefinendo verso ovest l'ambito di interazione della Boza, andando a costituire e consolidare un corridoio naturalistico a nord dell'Oasi stessa.

Da significare che l'accostamento tra l'Oasi Boza e un'azienda agricola aperta alla possibilità di un futuro insediamento agrituristico viene a creare un connubio e una sinergia positiva per il territorio e per la medesima area protetta. **Alla luce di ciò si reputa, pertanto, necessario modificare il retino oltre che sulle tavole PR 2.1 e Pr 2.2, anche sulla tavola PR 3 per eliminare da essa la previsione “Spazio verde libero da edificazioni” che potrebbe essere di ostacolo per una eventuale futura edificazione agricola nel medesimo ambito.**

In relazione alla necessità di creare permeabilità tra l'area agricola e l'Oasi Boza si ritiene di dover aggiungere una nuova prescrizione alle norme di cui all'articolo 23 della normativa del PGT – estendibile a tutto il territorio comunale - stabilendo che:

- Le recinzioni che vengono poste in essere sulle aree agricole, quando risultano essere a confine verso: “Aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologico”; “Aree agricole”; “Aree non soggette a trasformazione urbanistica”, possono essere realizzate in rete e paletti, con rete trasparente a maglie larghe e devono avere rete poste col suo filo inferiore ad almeno 12 cm da terra, al fine di lasciare libero accesso e movimento alla fauna di piccola taglia.

Si propone, pertanto di integrare il titolo terzo, delle norme del PGT aggiungendo in calce al comma 10 anche il precedente ulteriore comma che diverrà il comma n° 11 all'articolo 23.

Una riflessione ultima, maturata nel quotidiano lavoro di tutela del territorio, ha portato ad evidenziare come spesso vengano abbandonati da ignoti rifiuti di vario genere in punti isolati e poco sorvegliati del territorio comunale. Un recente intervento di sorveglianza anti abbandono intrapreso lungo una delle strade periferiche cittadine - impropriamente utilizzata da anni per lo scarico abusivo di rifiuti - ha dato esito positivo a seguito di alcune azioni intraprese dall'amministrazione comunale congiuntamente con la proprietà dell'area limitrofa alla strada che ha posto in essere una recinzione (senza opere di muratura) che ha prodotto effetti positivi. In funzione di ciò si ritiene positivo estendere anche in altre zone del territorio la medesima metodologia, acconsentendo che possano essere realizzate recinzioni lungo le strade, anche all'esterno del TUC, purchè nel rispetto delle seguenti indicazioni:

Per i mappali confinanti con la viabilità provinciale e comunale (non lungo strade vicinali) e interessati da documentati e ripetuti fenomeni significativi di scarico abusivo di rifiuti da parte di ignoti è ammessa la realizzazione di recinzione limitatamente all/ai solo/i lato/i del mappale confinante/i con la strada stessa;

La recinzione sarà esclusivamente del tipo rete e paletti, con paletti infissi al suolo senza realizzazione di altri manufatti in muratura e altezza massima della rete pari a 2.00 m;

La rete dovrà essere di tipo trasparente a maglie larghe, e col suo filo inferiore posto a non meno di 12 cm da terra, al fine di lasciare libero accesso e movimento alla fauna di piccola taglia.

Si propone, pertanto di integrare i titoli terzo, quarto e quinto delle norme del PGT aggiungendo la sopra indicata norma in calce all'ultimo comma degli articoli 23, 25 e 27.

Rispetto all'intervento n. 3 di cui sopra, si ritiene opportuno che un'eventuale localizzazione di nuovi edifici avvenga in prossimità delle superfici già urbanizzate e/o, in ogni caso, più lontano possibile dall'area umida della Boza da tutelare. Proprio per preservare la funzione paesaggistica del luogo e al fine di evitare usi edificatori delle aree prossime all'Oasi Boza, che dovrà rimanere uno spazio libero rispetto al contesto del circondario si viene a proporre lungo tutto il lato sud dell'area umida Oasi Boza un limite che delimita una fascia di inedificabilità intorno all'Oasi Boza stessa, in edificabilità che viene rafforzata dall'inserimento di una specifica norma nella normativa del piano (al titolo III Art. 23) la quale prevede come “[...] nel caso di edificazione nelle aree agricole limitrofe “all'Oasi Boza” la localizzazione dei nuovi edifici dovrà avvenire in prossimità delle superfici già urbanizzate e/o, in ogni caso all'esterno della fascia di inedificabilità indicata nella planimetria di dettaglio inserita nelle tavole PR 2-1 e PR 3. All'interno di tale fascia sono ammesse esclusivamente edificazioni e viabilità ciclopedonale di uso pubblico, destinate alla gestione e valorizzazione dell'Oasi Boza”.

La distanza minima del limite di inedificabilità dal ciglio dell'Oasi Boza è fissata in 55 mt, distanza necessaria a preservare l'edificabilità dei lotti inseriti nel TUC ed affacciati lungo la via Meucci (50,00 m dal ciglio dell'Oasi Boza, più 5.00 m dal confine delle proprietà che si affacciano sulla via Meucci).

In merito alle recinzioni, congiuntamente a caratteristiche tecniche delle stesse che garantiscano libero accesso e movimento alla fauna di piccola taglia;

I nuovi edifici residenziali che saranno edificati negli ambiti di cui alla presente variante dovranno raggiungere almeno la classe energetica B;

A fine precauzionale, per tutti gli ambiti individuati nella tavola DP, vi sarà il divieto di accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, mentre l'utilizzazione agronomica degli stessi è concessa alla presenza di un piano di utilizzazione, se obbligatorio; in caso contrario l'azienda potrà eseguire l'utilizzazione agronomica secondo i criteri della buona pratica agricola e non eccedendo il fabbisogno di azoto della coltura in atto. Quanto indicato, nel rispetto della DGR n. 12693 del 10.04.2003 (p.to 3.4).

Attraverso il lavoro di composizione del quadro ricognitivo e programmatico svolto congiuntamente alla V.A.S. si ritiene che le tre varianti al documento di Piano del comune di Cassano Magnago così come vengono proposte, siano conformi alle previsioni ed alle indicazioni contenute anche negli atti di pianificazione e programmazione di Enti sovracomunali aventi carattere di prevalenza ed interessanti direttamente il territorio comunale cassanese.

In particolare, infatti le varianti che vengono proposte hanno avuto particolare riguardo per evitare – soprattutto - l'interruzione di corridoi della rete ecologica mantenendo e garantendo i varchi ancora esistenti nell'urbanizzato, il tutto per facilitare ed agevolare i transiti, gli scambi e i passaggi della fauna locale. Si è, pertanto, deciso di localizzare le aree di variante esclusivamente in adiacenza alle aree e/o fabbricati già

utilizzati limitando i cambi di destinazione ai soli spazi minimi necessari alla realizzazione di progetti da parte delle imprese agricole. Tale scelta consente il mantenimento di un'utilità economica nell'esercizio dell'attività agricola contenendo nel contempo lo sviluppo di superfici impermeabili, e garantendo la presenza di alternanza di aree permeabili e impermeabili;

Le nuove perimetrazioni delle aree agricole non incidono sugli insediamenti quantitativi di sviluppo ammesso dal PGT così come viene riproposto; in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali e delle scelte di rilevanza sovracomunale operate per le attività produttive primarie;

2.3 Attività produttive secondarie

L'attività ricognitiva svolta in occasione del presente rinnovo del documento di Piano non ha fatto emergere l'esigenza di nuovi grossi spazi da destinare ad insediamenti produttivi ulteriori rispetto a quelli già emersi dall'analogo lavoro svolto in occasione del primo D.d.P. del 2007.

All'approvazione del primo D.d.P. nel territorio comunale il comparto produttivo occupava circa mq 1.400.000 così distribuiti:

aree produttive	mq.	
Area Via Bonicalza	664.430	46,8%
Area a cavallo dell'autostrada	353.550	24,9%
Altre aree sparse nel territorio comunale	402.250	28,3%
<i>totale</i>	1.420.230	

La tabella n° 7 inserita nella relazione ricognitiva evidenzia lo stato di attuazione degli interventi produttivi nelle aree con funzioni non residenziali. Da essa si era già evidenziato come in vigore di PGT sono stati approvati otto piani attuativi arrivati, alla data odierna, alla fase di convenzione ma non sottoscritta per tutti alla data odierna, causa anche il perdurare delle crisi economica in corso. Tali piani attuativi hanno riguardato la realizzazione di edifici produttivi per una S.l.p. di quasi 17.000 mq, in aree con funzioni non residenziali. Non è stato, pertanto, ancora intaccato l'incremento delle aree per l'insediamento di nuove attività produttive di circa 115.000 mq previsto come area di trasformazione produttiva e pari a circa il 9% di incremento rispetto alla situazione precedente al primo DdP. Alla luce di ciò risulta essere ancora idoneo e sufficiente alle necessità delle attività produttive secondaria l'ambito di trasformazione urbanistica localizzato in via Primo Maggio, prossimo alle aree attualmente destinate alle attività produttive dalla pianificazione del comune. Le riserve di aree da destinare, quindi, ad ulteriore espansione delle aree con funzioni non residenziali sono da considerarsi ancora sufficienti a far fronte alle esigenze manifestate fin qui dal mercato, **anche se proprio le aree destinate alle attività produttive sono state quelle che maggiormente sono state attuate sul territorio e che quindi, per esse è riscontrabile una certa tendenza alla prossima saturazione. In considerazione di ciò e con una apertura a rendere il PGT strumento flessibile alle esigenze manifestate dal territorio si apre alla possibilità di aumentare le aree da destinare ad insediamenti di tipo produttivo, favorendo la conversione a tale tipo di insediamenti di spazi oggi adibiti ad altre destinazioni, il tutto per andare incontro alle esigenze del territorio (necessità di spazi produttivi e di commercio) senza eccedere in ulteriore spreco di territorio vergine.**

Unica eccezione a quanto sopra è costituito da un piccolissimo ampliamento di circa 2.500 mq delle aree con funzioni non residenziali che si viene a creare nella zona sud di via Boscaccio (ditta Zagotrans). La modifica nasce a seguito dell'accoglimento di un'osservazione presentata dall'area

lavori pubblici del comune in sede VAS e che evidenziava come i lavori per la realizzazione di Pedemontana abbiano modificato lo stato dei luoghi nell'intorno di via Boscaccio con la necessità di adeguare urbanisticamente le aree ampliando l'area con funzioni non residenziali verso est sino all'esistente limite della fascia "B" del PAI, al fine di proteggere da possibili esondazioni la ditta esistente. L'edificabilità di tale aree viene rimandata allo studio geologico – idraulico per una miglior e più approfondita analisi dell'area e la definizione della classe di rischio ad essa attribuibile.

La presente modifica comporta l'ampliamento di 2.500 mq del Tessuto Urbano Consolidato (TUC). L'indice edificatorio applicato a tale ampliamento è pari a quello di tutte le altre aree del TUC con funzioni non residenziali e cioè pari a 0.60 mq/mq.

Su tale area è necessaria anche una modifica del PIF da parte della Provincia di Varese, ma questo approfondimento viene esplicitato nel successivo capitolo 2.6.

2.4 Attività produttive terziarie (in particolare il commercio)

Non viene ritenuta necessaria l'individuazione di specifiche localizzazioni vocate all'insediarsi di attività commerciali di media e grande distribuzione o di centri commerciali.

All'approvazione del primo D.d.P., l'esercizio dell'attività economica è stato oggetto di particolare attenzione da parte delle autorità comunitarie e nazionali con l'introduzione di misure specifiche consistenti in una sostanziale e progressiva liberalizzazione dell'attività medesima. Secondo la disciplina comunitaria e nazionale in materia di concorrenza, libertà di stabilimento e libera prestazione di servizi, costituisce principio generale dell'ordinamento nazionale la libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali sul territorio senza contingenti, limiti territoriali o altri vincoli di qualsiasi altra natura, esclusi quelli connessi alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano e dei beni culturali. Il decreto legislativo n. 201/2011, cosiddetto "salva Italia", nonché il decreto legge n. 1/2012 sulle "liberalizzazioni", hanno accentuato ulteriormente il principio di libera concorrenza, stabilendo che non possono prevedersi vincoli di contingentamento e/o limiti territoriali o di qualsiasi altra natura per l'apertura di nuovi esercizi commerciali. Il Decreto Legge 24/01/2012, n. 1 ha indicato disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività; La disciplina comunitaria e nazionale in materia di concorrenza indica, pertanto, principi generali di libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali sul territorio senza contingenti, limiti territoriali o altri vincoli di qualsiasi altra natura, esclusi quelli connessi alla viabilità (documentata problematicità) e alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano e dei beni culturali. Giurisprudenza ha già dato conferma di quanto sopra (sentenza 7 febbraio 2012, n.184 del T.A.R. del Veneto che ha sancito l'illegittimità del diniego all'apertura di un nuovo punto di vendita esclusivo di quotidiani e periodici). Lo strumento urbanistico cassanese – dal canto suo – fin dalla sua prima stesura del 2006/2007 pone dei vincoli all'apertura di medie strutture di vendita e declina tali limitazioni nell'articolato del titolo VI delle norme del PGT che per sommi capi afferma che tali strutture debbano essere collocate esclusivamente o:

- nel nucleo di antica formazione (con limitazione della superficie di vendita a 400 mq);
- nelle aree con funzioni non residenziali (aree produttiva) purchè attraverso esclusivamente interventi di riqualificazione di aree degradate o abbandonate o comunque già interessate da precedenti trasformazioni urbanistiche. La struttura deve essere prevista all'interno di piani attuativi che dia soluzioni anche gli aspetti viabilistici e paesaggistici del contesto.
- L'apertura di grandi strutture di vendita e di centri commerciali è ammessa solo nell'ambito di programmi urbanistici complessi (PRUSST - programmi di riqualificazione urbana – PII) che prevedano l'integrazione della funzione commerciale con altre funzioni sia pubbliche che private e dovrà essere collocata in un'area del territorio di Cassano Magnago che abbia una superficie territoriale minima di mq. 75.000.

Tale tipo di normativa viene a stridere con le linee di indirizzo dettate negli ultimi anni dalla legislazione e dalla giurisprudenza nazionale che segue i principi riassunti nell'apertura del presente capitolo 2.4. Questa situazione è stata ampiamente dibattuta nei mesi scorsi per cercare di sviscerare la "corretta norma da applicare" per trovare il giusto equilibrio tra liberalizzazione e tutela del territorio. A chiudere il capitolo facendo propendere per la conservazione – al momento - delle attuali norme la decisione del consiglio regionale della Lombardia che il 12 novembre 2013 ha varato una norma che in sintesi impedisce l'insediamento di nuove strutture commerciali nelle aree agricole e indirizza tali insediamenti verso le aree dismesse, seguendo la medesima filosofia che si riscontra nelle norme del PGT cassanese.

In considerazione di questa novità legislativa e per dare un'apertura nuova all'edilizia sul territorio comunale (anche in accoglimento di un'osservazione pervenuta in sede di VAS) si ritiene di aprire la possibilità di insediamenti commerciali anche negli ambiti caratterizzati da sottoutilizzo insediativo (AS) ubicati lungo gli assi viari principali (strade ex provinciali: Via Bonicalza; via Marconi - Moro; Via Venegoni – Piave - IV novembre – De Gasperi; Via per Fagnano) – questo per evitare incrementi di traffico sulla rete viaria comunale – ma solo in presenza della chiusura di altra media struttura di vendita attiva alla data di approvazione del PGT, previa valutazione degli aspetti legati alle dotazioni di parcheggi.

Si procederà quindi all'inserimento nell'art. 31 della normativa del PdR della dicitura: *"possibilità di insediare anche negli AS posti lungo la viabilità principale, esercizi commerciali diversi dagli esercizi commerciali di vicinato in presenza della chiusura di altra media struttura di vendita attiva alla data di approvazione del PGT, previo studio della viabilità (facendo anche ricorso ai criteri per la valutazione dei progetti di realizzazione e ampliamento di strutture di vendita della Provincia di Varese in cui è riportato uno schema di calcolo) e valutazione degli aspetti legati alle dotazioni di parcheggi"*.

2.5 Interventi nel settore socio-sanitario

In data 14.06.2013, con prot. 10997, la Fondazione di partecipazione Casa di Riposo Maurizi Onlus, presentava istanza per l'apertura di una Casa di Riposo, centro riabilitativo, centro diurno, scuola infermieri sul territorio cassanese. Tale istanza ha indicato l'esistenza di una domanda di prestazioni assistenziali e sanitarie a cui l'amministrazione ha inteso dare riscontro in modo organico inserendola tra gli indirizzi da approfondire nella presente variante al PGT. Per assecondare a tale esigenza si è innanzitutto riaperto il termine (luglio – agosto 2013) entro il quale i cittadini o, più in generale i portatori d'interessi specifici del territorio, potevano suggerire e/o chiedere all'amministrazione interventi in tale specifico settore. Tutto ciò era finalizzato a capire se sul territorio cassanese, oltre alle già esistenti strutture di tipo socio-sanitario e quella per cui la Fondazione Casa di Riposo Maurizi Onlus ha inoltrato istanza (ubicata nella zona delle Candie su terreno già di sua proprietà), ci fossero altre necessità espresse.

In considerazione della particolare rilevanza sociale legata alla presenza di una struttura socio-sanitaria e anche in considerazione dei risvolti occupazionali che l'esistenza di una struttura simile può avere per il territorio circostante l'amministrazione comunale ha ritenuto di attivarsi per far sì che strutture ricettive di tal tipo – supportate da idoneo piano di gestione - possano trovare una collocazione sul territorio cassanese.

In particolare la richiesta avanzata dalla Fondazione di partecipazione Casa di Riposo Maurizi Onlus, prevede l'edificazione di un complesso polifunzionale a servizio degli anziani, un centro riabilitativo, una struttura Day Hospital e una scuola professionale per infermieri, ubicata sul terreno di proprietà della Fondazione stessa in via delle Candie, già oggetto in passato – ma senza successo – di un similare intervento edilizio.

In termini generali una proposta edificatoria di una struttura socio-sanitaria di significative dimensioni porta a considerazioni che devono affrontare e sviscerare da un punto di vista di analisi progettuale una serie di problematiche correlate, da una parte all'edificazione diretta degli edifici del

complesso, dall'altra al problema infrastrutturale legato, sia all'esistenza del cantiere, sia alla futura gestione a pieno regime del complesso finito.

In questo scenario ogni intervento dovrà quindi affrontare:

- Il problema geologico ed idraulico legato all'edificazione e alla futura regimazione delle acque;
- L'inserimento ambientale del complesso nel contesto in cui si trova con particolare attenzione alle mitigazioni ambientali e al sistema del verde;
- Alla valutazione delle sorgenti inquinanti (emissioni nell'atmosfera, rumori, rifiuti, ecc.);
- Gestione del cantiere e viabilità di accesso;
- Studio viabilistico relativo all'accessibilità a regime della struttura (da tutte le direzioni) e del carico indotto alla viabilità esistente (facendo anche ricorso ai criteri per la valutazione dei progetti di realizzazione e ampliamento di strutture di vendita della Provincia di Varese in cui è riportato uno schema di calcolo), con valutazione delle eventuali necessarie opere di adeguamento della viabilità esistente e della relativa segnaletica;
- Integrazione della nuova struttura con il progetto dei percorsi ciclopedonali interni al comune;
- Studio delle aree e degli spazi di sosta in relazione a chi dovrà usufruire della struttura, con individuazione dei flussi di traffico e delle punte massime di necessità di parcheggio a regime;
- Verifica della capacità delle reti tecnologiche a servizio della nuova struttura (interfacendosi con i gestori delle stesse), con valutazione delle eventuali necessarie opere di adeguamento delle reti esistenti.

Si ritiene, comunque, nell'ottica di meglio definire i punti legati all'edificazione di strutture come quelle sopra evidenziate, aventi impatto significativo per il territorio, di individuare anche cartograficamente le aree destinate a tali costruzioni (che saranno chiamati ASA - Ambiti Socio Assistenziali) e di procedere – qualora se ne dovessero introdurre nel PGT - con la definizione di una specifica scheda attuativa nella quale – alla pari di APC ed AS – vengano definiti gli obiettivi della progettazione (i parametri edificatori assegnati, gli aspetti progettuali salienti), e i contenuti della convenzione da sottoscrivere. L'individuazione dell'ambito e il suo inserimento nella cartografia del Piano delle Regole del PGT dovrà avvenire, però, facendo ricorso ad una specifica variante urbanistica da sottoporre in sede di adozione/approvazione a verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS) e a successiva valutazione di compatibilità con il PTC.

Le disposizioni di cui sopra si intendono valide, come linea di principio e di indirizzo, anche per tutti quegli interventi che risultano essere significativi, strategici e/o impattanti per il territorio comunale (edifici pubblici; interventi commerciali; strutture attrattive) in quanto legati all'edificazione di strutture aventi impatto significativo per il territorio. Nel caso, quindi di inserimento nel PGT di una nuova struttura significativa per il territorio in termini di capacità insediativa, volumi edificati, attrattività, traffico, inquinamenti potenziali si dovranno approfondire per essa i seguenti temi (salvo necessità specifiche):

- Il problema geologico ed idraulico legato all'edificazione e alla futura regimazione delle acque;
- L'inserimento ambientale del complesso nel contesto in cui si trova con particolare attenzione alle mitigazioni ambientali e al sistema del verde;
- Alla valutazione delle sorgenti inquinanti (emissioni nell'atmosfera, rumori, rifiuti, ecc.);
- Gestione del cantiere e viabilità di accesso;
- Studio viabilistico relativo all'accessibilità a regime della struttura (da tutte le direzioni) e del carico indotto alla viabilità esistente (facendo anche ricorso ai criteri per la valutazione dei progetti di realizzazione e ampliamento di strutture di vendita della Provincia di Varese in cui è riportato uno schema di calcolo), con valutazione delle eventuali necessarie opere di adeguamento della viabilità esistente e della relativa segnaletica;

- Integrazione della nuova struttura con il progetto dei percorsi ciclopedonali interni al comune;
- Studio delle aree e degli spazi di sosta in relazione a chi dovrà usufruire della struttura, con individuazione dei flussi di traffico e delle punte massime di necessità di parcheggio a regime;
- Verifica della capacità delle reti tecnologiche a servizio della nuova struttura (interfacendosi con i gestori delle stesse), con valutazione delle eventuali necessarie opere di adeguamento delle reti esistenti.

2.6 AZIONI SUL PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE (PIF) PROVINCIALE

In termini specifici la richiesta formulata dalla Fondazione di partecipazione Casa di Riposo Maurizi Onlus interessa la zona di Cassano Magnago denominata “delle Candie”. L’area di interesse svolge in parte una funzione paesaggistico-ambientale ed ecologica per via del suo andamento morfologico che coincide con la scarpata di congiunzione tra pianura e altipiano di Soiano. Inoltre l’area, nella sua parte più ad ovest, è ricoperta da bosco che, a sua volta, è in continuità con la superficie boschiva che ricopre tutto il versante. Tale superficie boscata è ricompresa anche nella perimetrazione del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) approvato dalla Provincia di Varese in una zona che il PIF classifica come “bosco trasformabile con bordo magenta” (un bosco interessato da previsioni urbanistiche sul quale, cioè, era già vigente una previsione edificatoria al momento di approvazione del PIF). In considerazione, però, dell’importanza che l’intervento proposto dalla Fondazione Casa di Riposo Maurizi Onlus riveste per la città di Cassano Magnago si è ritenuto ~~ritiene~~ di poter intervenire sull’area interessata dal progetto proposto avanzando la proposta in sede di adozione della variante al PGT ~~per poter garantire l’attuazione dello stesso, anche sacrificando~~ di sacrificare una ulteriore parte del bosco presente sul versante (affiancato al bosco trasformabile con bordo magenta di cui sopra) e che il PIF classifica oggi come “*boschi trasformabili ai sensi dell’articolo 30 NTA - trasformazioni di tipo areale*”), ~~il quale — però — verrà~~ Il bosco “sacrificato” sarebbe stato recuperato nella sua funzione in altra zona del territorio comunale in modo da riequilibrare quanto tolto. In particolare, in relazione al PIF in sede di adozione della variante al PGT veniva proposto alla valutazione della Provincia di Varese – competente nella gestione del PIF – la possibilità di ~~dovranno~~ essere declassati a “bosco trasformabile con bordo magenta” circa 5.185,00 attigui all’intervento proposto dalla Fondazione Maurizi.

Si coglie l’occasione – a questo punto – per illustrare l’analogia procedura che viene adottata anche per una piccola parte di bosco non trasformabile posto nella zona sud di via Boscaccio, limitrofo al tracciato della nuova tangenziale sud di Cassano, già trattata in coda al precedente capitolo 2.3, su tre mappali che sono stati oggetto di un’osservazione in sede di VAS da parte dell’area lavori pubblici del comune che in quella zona sta intervenendo col cantiere del secondo lotto della costruenda tangenziale sud di Cassano Magnago. Anche in quest’ultimo caso i tre mappali sono coperti da bosco avente estensione di circa 5.880 mq, inserito nel PIF provinciale tra i boschi non trasformabili (“*boschi trasformabili ai sensi dell’articolo 30 NTA - trasformazioni di tipo areale*”). La proposta è quella di rendere questi 5.880 mq “bosco trasformabile con bordo magenta”. Anche in questo caso la trasformazione del bosco sarà equilibrata con l’individuazione di una più ampia area boschiva (che diverrà di bosco non trasformabile), in altra zona del comune.

Quindi, per equilibrare le due superfici boscate (5.185,00 mq + 5.880 mq per un totale di 11.065,00 mq) in sede di adozione della variante veniva chiesto alla Provincia che esse venissero essere ~~vengono~~ rese “bosco trasformabile con bordo magenta” e veniva ~~viene~~ proposta la contemporanea trasformazione di circa 18.960,00 mq di superficie boscata, oggi individuata dal PIF vigente ai sensi della LR 31/2008, Art. 43 in altrettanti metri quadrati di bosco classificato come “*boschi trasformabili ai sensi dell’articolo 30 NTA - trasformazioni di tipo areale*”, applicando per questa

modifica la procedura prevista e definita nelle “linee guida” del PIF, adottate con delibera 20/05/2013 n° 9 del Commissario Straordinario della Provincia di Varese.

La “Superficie di Riequilibrio” è individuata in Cassano Magnago – zona Soiano - all’interno “dell’Oasi Boza” in uno spazio già oggi vincolato naturalisticamente dal PGT di Cassano Magnago e che offre aspetti ambientali e di naturalità rilevanti. Il bilancio finale dopo la proposta “Azione di riequilibrio” avanzata in sede di adozione della variante al PGT vedeva vedrà un significativo incremento su Cassano Magnago della dotazioni di boschi permanenti e non trasformabili ~~che sarebbe aumentati~~ aumenteranno di ben 7.895 mq (18.960,00 – 11.065,00), con un indubbio vantaggio per il paesaggio, l’ambiente e per la collettività cassanese.

La richiesta di modifica del PIF avanzata alla Provincia di Varese in sede di adozione della variante del PGT è stata valutata dal settore agricoltura e foreste della medesima Provincia e l’esito dell’istruttoria ha portato, con motivata e descritta decisione:

ad accogliere la modifica del PIF per quanto riguarda l’area boscata di circa 5.880 mq in via Boscaccio che passa così da “boschi trasformabili ai sensi dell’articolo 30 NTA - trasformazioni di tipo areale” a “bosco trasformabile con bordo magenta”.

A respingere la richiesta di modifica del PIF per quanto riguarda l’area boscata di circa 5.185,00 mq in via Delle Candie che rimane, quindi, classificata nel PIF come “boschi trasformabili ai sensi dell’articolo 30 NTA - trasformazioni di tipo areale”.

ad accogliere la modifica del PIF per quanto riguarda l’area boscata di circa 18.960,00 mq in località Oasi Boza che passa così da area oggi individuata dal PIF vigente ai sensi della LR 31/2008, Art. 43 in altrettanti metri quadrati di bosco classificato come “boschi trasformabili ai sensi dell’articolo 30 NTA - trasformazioni di tipo areale”.

Il bilancio finale dopo l’“Azione di riequilibrio” accolta dalla Provincia di Varese porta ad un significativo incremento su Cassano Magnago della dotazioni di boschi permanenti e non trasformabili che vengono, così, aumentati di 13.080 mq (18.960,00 – 5.880,00), con un indubbio vantaggio per il paesaggio, l’ambiente e per la collettività cassanese.

Il non accoglimento della richiesta di modifica del PIF in via Delle Candie implica l’annullamento dell’ipotesi della variante denominata ASA1 in quella zona e, di conseguenza, l’invarianza della zonizzazione in quella medesima zona che conserva le destinazioni proposte dal PGT del 2007.

~~La precedente trasformazione in riduzione dell’area boscata oggi classificata “boschi trasformabili ai sensi dell’articolo 30 NTA - trasformazioni di tipo areale” e l’estensione sulla medesima area della possibilità edificatoria per scopi Socio-assistenziali implicherà la conseguente riduzione anche della superficie individuata quale “area di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico”, caratteristico del crinale di raccordo tra pianura e altipiano di Soiano. Tali superfici confluiranno nell’area definita ASA1.~~

3. La dimostrazione della compatibilità delle politiche di intervento individuate con risorse economiche attivabili dall’Amministrazione Comunale

Tutte le previsioni edificatorie sopra descritte, sia residenziali sia produttive o commerciali, vengono accompagnate da opportuni interventi finalizzati alla realizzazione di opere ed attrezzature e alla realizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale in grado di assicurare sia in termini quantitativi sia in termini qualitativi non solo le nuove esigenze di servizi ma anche soddisfare bisogni pregressi, attraverso opportune convenzioni finalizzate a tale scopo.

L’intervento dell’Amministrazione Comunale sarà quindi sostanzialmente limitato al controllo ed al coordinamento nella realizzazione di tali opere che in larga parte saranno affidate – secondo le modalità di legge per l’affidamento – ai privati che andranno a realizzare all’interno dei vari piani

attuativi. Tra l'altro la proposta riduzione degli ambiti di trasformazione residenziale da due ad uno solo, oltre a diminuire la superficie di territorio da destinare ad edificazione (- 105.833 mq) riduce proporzionalmente anche il numero di abitanti insediabili teorici (- 847 abitanti), portando così il numero di abitanti insediabili nelle aree di trasformazione ai 477 soli abitanti derivati dall'urbanizzazione dell'area di via Pascoli. Una tale considerazione è valida anche in funzione del proposto incremento del TUC sempre in via Confalonieri-Boccaccio che produce un incremento di 4.311 mq di area edificabile (indice 0,33 mq/mq di slp netta) che in linea teorica produce un peso insediativo pari a 29 abitanti ($4.311 * 0,33 * 3/150$).

Pur con tale modifica complessiva al ribasso degli abitanti insediabili di pertinenza del PGT non si è ritenuto di dover procedere ad una revisione dei servizi e delle opere pubbliche che il piano dei servizi aveva individuato essere necessari nel 2007 allo sviluppo armonico della città e che erano rispettosi dei parametri urbanistici previsti dalla LR 12/2005. La riduzione di abitanti viene ad aumentare la dotazione di "standard" di pertinenza di ciascun cittadino cassanese.

4. L'individuazione degli ambiti di trasformazione

"Gli ambiti di trasformazione, sia a carattere prevalentemente residenziale sia a carattere non residenziale, saranno caratterizzati da una pianificazione unitaria e complessiva in grado di opporsi ai fenomeni di marginalizzazione purtroppo presenti normalmente in tali situazioni. La progettazione unitaria, mediante masterplan che comprende l'intero ambito, garantirà la creazione di spazi urbani che, seppur con le dovute differenze di scala, devono immaginare brani di città con un nuovo modo di pensare alla città stessa da un punto di vista infrastrutturale, architettonico e funzionale. Al centro ci sarà la qualità dell'abitare che si esprimerà anche coll'impiego di nuove dotazioni tecnologiche, accompagnate da efficaci azioni per il contenimento del consumo energetico. Saranno interventi che potranno trarre giovamento per esempio dallo sfruttamento intensivo della luce solare, giocando in maniera opportuna con l'orientamento degli edifici, ma che potranno avere anche una riduzione di emissioni con cicli di riuso soprattutto idrico e con la produzione di energia sfruttando anche sistemi di riscaldamento a ciclo combinato per l'intero ambito ed con l'utilizzo di fonti energetiche alternative. Si potrà al limite prevedere anche la realizzazione di ampi bacini d'acqua a bassa profondità i quali permetteranno di abbattere decisamente il surriscaldamento delle zone esterne dovute all'irraggiamento solare aumentando complessivamente il confort climatico estivo. Le pavimentazioni esterne saranno realizzate con materiali in grado di abbattere l'inquinamento atmosferico. Tutti gli edifici potranno essere connessi ad una rete internet ad alta velocità e ad impianti di ricezione televisiva e satellitare collettivi.

Attorno agli edifici si snoderanno percorsi pedonali e ciclabili interconnessi con la rete di piste comunali e mentre il traffico veicolare verrà tendenzialmente disincentivato vietandone per esempio la sosta in prossimità degli edifici in favore di parcheggi ai margini degli insediamenti lungo il perimetro esterno dell'ambito.

Le tipologie edilizie residenziali saranno diversificate sia in ordine all'altezza degli edifici sia alla loro morfologia sia agli spazi liberi: dall'ambito privato del piccolo cortile/giardino "sotto casa" a quello semipubblico delle "corti interne" a quello pubblico delle strade e delle piazze. Anche il taglio degli alloggi sarà diversificato a partire da monocali fino ad ampi appartamenti. Saranno previsti comparti di edilizia residenziale pubblica in grado di costituire un mix di tipologie insediative anche da un punto di vista sociale mentre si dovranno prevedere, in fase attuativa, particolari tipologie per l'inserimento di piccole unità commerciali e di servizio, studi professionali, prospettando agevolazioni per il loro insediamento, incoraggiando la presenza di attività professionali prossime all'abitazione privata in grado così di ridurre la necessità di spostamenti nel tragitto casa-lavoro.

In sintesi, consapevolezza e sensibilità ambientale devono essere principi base per la progettazione attraverso l'integrazione di criteri di architettura bio-ecologica con il progetto urbano in grado di intervenire efficacemente sui seguenti temi:

- aspetti architettonici
- tipologie e materiali costruttivi
- destinazioni d'uso di tipo misto
- impatto ambientale
- efficienza energetica
- telecomunicazioni integrate.

Per raggiungere tali livelli di qualità non è da escludere la possibilità di prevedere, per la redazione del masterplan, la possibilità di un concorso pubblico di idee o un “concorso di progetti”.

Questo quanto riportato nel DdP del 2007 come introduzione agli ambiti di trasformazione con una esplicazione di un'idea progettuale che – ancora oggi – può essere considerata avveniristica in una realtà come quella cassanese ancora volta al costruire tradizionale, anche se non sono venute meno in questi ultimi anni, azioni volte a migliorare l'aspetto tecnologico ed ambientale del costruito. Siccome, però, l'idea del miglioramento e l'obiettivo delineato da raggiungere anche in ambito edilizio, appare come cosa sensata e giusta, pur riconoscendo ancor oggi ambizioso e quasi utopistico l'idea di intervento ipotizzata ed auspicata nel documento di piano del 2007, ci sentiamo in dovere di riproporla come traguardo limite a cui il costruito deve tendere nei prossimi anni.

In conclusione e in base alle considerazioni sviluppate nei precedenti capitoli gli Ambiti di Trasformazione urbanistica previsti dal documento di piano del 2007 erano i seguenti:

Ambiti di trasformazione urbanistica - RESIDENZIALE	mq. area	abitanti previsti
Via Confalonieri - Via Boccaccio	105.833	847
Via Pascoli	59.592	477
<i>totale</i>	165.425	1.323

Ambiti di trasformazione urbanistica - INDUSTRIALE	mq. area	slp
Via 1 maggio	115.106	69.064

La proposta che viene avanzata, invece oggi, in sede di riposizione del documento di piano 2013 prevede, invece, i seguenti Ambiti di Trasformazione urbanistica:

Ambiti di Trasformazione Urbanistica - RESIDENZIALE	mq. area	Abitanti previsti
Via Pascoli	59.592	477

Ambiti di Trasformazione Urbanistica - INDUSTRIALE	mq. area	slp
Via 1° maggio	115.106	69.064

Questi due Ambiti di Trasformazione urbanistica sono stati individuati nel D.d.P. sulla tavola DP 11 – Individuazione degli Ambiti di Trasformazione urbanistica – scala 1:5.000 che esplicita al suo interno oltre alla posizione dei due ambiti di trasformazione urbanistica anche i loro limiti quantitativi e le loro vocazioni funzionali. Le aree che nel DdP del 2007 erano ricomprese nell'Ambito di Trasformazione Confalonieri - Boccaccio vengono oggi riproposte con finalità

agricole e rimesse – anche urbanisticamente – al loro effettivo utilizzo prevalente attuale. Fa eccezione a questa considerazione la porzione di 4.311 mq che vengono proposte in stralcio dall'Ambito di Trasformazione di via Confalonieri - Boccaccio e che – per le motivazioni di cui al precedente paragrafo 2.1.1 sono inserite nel TUC e destinate ad interventi residenziali come ambito del tessuto consolidato non soggetto a particolare disciplina (Riferimento scheda d'ambito n° 1 della norme del Piano delle regole del PGT).

Ciò che è riportato nella tabella inserita nella tavola DP 11 riassume le caratteristiche attuative e di previsione legate ai due comprensori individuati come aree di trasformazione. Le due aree di cui sopra ricalcano ciò che già era previsto nel DdP del 2007 e nulla è cambiato da allora rispetto ad esse che già si erano “imposte” al P.T.C.P. della Provincia di Varese e, successivamente, anche al PIF (piano di Indirizzo Forestale), avendo anche questo strumento sovraordinato tenuto conto della previsione preesistente del PGT di Cassano Magnago e fatto salve le aree di questi due esistenti ambiti di trasformazione cassanesi.

L'impostazione generale di progetto dal punto di vista morfologico di tali aree dovrà perseguire il raggiungimento di elevati standard qualitativi sia dal punto di vista progettuale architettonico sia dal punto di vista del corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

Gli ambiti a vocazione residenziale saranno caratterizzati dalla presenza di giardini urbani ovvero spazi verdi con aree a prato, con arbusti ed alberi, realizzati in prossimità delle aree edificate, la cui funzione potrà essere diversificata (ornamentale, ricreazionale, ludica) o polivalente. La scelta delle specie arboree dovrà tendere al mantenimento o al ripristino degli aspetti naturali, paesaggistici e culturali del territorio. Per tale motivo si dovranno impiegare per l'impianto tutte le specie arboree ed arbustive che costituiscono le formazioni vegetali della fascia di vegetazione in cui rientra il territorio del Comune di Cassano Magnago. Tali spazi saranno disseminati di occasioni che ne stimolino in maniera variegata tutti gli utilizzi: sedili, muretti, gradini, panche, specchi d'acqua, ecc. La dotazione di aree per attrezzature pubbliche dovrà garantire il minimo di mq 18 per ogni abitante insediabile. Questo da un punto di vista di impostazione generale. Nello specifico i due AT individuati nel PGT cassanese avranno delle indicazioni di attuazione particolari, soprattutto per tener conto del fatto che all'interno di essi figurano aree che hanno vocazione agricola e come tali evidenziate anche nel PTCP. In particolare la Provincia di Varese all'interno delle osservazioni presentate in sede di VAS e nel parere espresso alla variante adottata, ha evidenziato questa problematica e il comune ha ritenuto risolverla dando delle indicazioni vincolanti da tenere in considerazione in sede di attuazione del piano attuativo che svilupperà il masterplan dei due ambiti di trasformazione.

4.1 AT Via Pascoli

Per l'AT residenziale di via Pascoli fermo restando i parametri urbanistici desunti dal precedente specchietto, vengono dettate le nuove indicazioni circa il contesto dell'edificazione che si andrà a proporre (Tavola DP11_ambiti di trasformazione) e cioè: *“Realizzazione di spazi verdi in prossimità delle aree edificate (circa 8.600 mq., calibrata per 477 abitanti teorici insediabili); le funzioni di tali spazi potranno in parte essere diversificate relativamente alle esigenze progettuali con creazione di aree prettamente ornamentali negli spazi interstiziali l'edificato e di giardini urbani composti e spazi ludici e ricreazionali nelle aree libere da edificazione che si trasformeranno in aree a prato, man mano che ci si allontanerà dal nucleo edificato. L'ambito ricomprenderà al suo interno anche aree destinate a parco agricolo – protetto e delimitato verso l'edificato da opportune alberature – coincidente con le aree agricole del PTCP (estensione di almeno 15.000 mq contigui e interni all'AT) e con le aree agricole che al momento della presentazione del piano risulteranno essere regolarmente condotte da imprenditori agricoli (Iscrizione al SIARL) Tale parco creerà un'integrazione funzionale e paesaggistica col territorio circostante e una continuità con le aree agricole ad est, in congiunzione con la piana agricola sud*

di Cairate". Tali terreni continueranno a svolgere la loro funzione agronomica e di supporto all'attività agricola come a tutt'oggi.

In funzione di quanto sopra, quindi, il masterplan organizzativo dell'ambito di trasformazione residenziale di via Pascoli dovrà prevedere la concentrazione della Slp assegnata nella sua parte nord – fatte salve tutte le distanze di legge - con edificazioni su più piani per concentrare lì le superfici assegnate, mentre dovrà considerare vincolate alla attuale destinazione - e quindi non usabili ai fini edificatori – i mappali individuati come agricoli nel PTCP della provincia e quelle che risulteranno essere condotte con iscrizione al SIARL. Tra le aree agricole e quelle edificate dovrà essere creata una barriera vegetata con la funzione di fascia tampone.

I mappali che saranno sottoposti al vincolo di non trasformabilità (non edificabili) concorreranno, comunque, nella generazione della Slp di pertinenza del comparto.

4.2 AT Via Primo Maggio

L'ambito a vocazione industriale, posto tra la via Primo Maggio e il torrente Tenore, stante la sua localizzazione in zone prossime ad ambiti i cui aspetti ambientali, paesaggistici, ecologici, idrogeologici risultano particolarmente sensibili, sarà caratterizzato dalla presenza di fasce boscate al naturale, tali da formare un insieme vegetato e garantire la permanenza di adeguati corridoi ecologici lungo il corso del Tenore. Tale barriera si presta a ridurre gli impatti, da rumore, da polveri, da aerosol, da emissioni luminose, prodotti da sorgenti che possono essere puntiformi localizzate su aree più o meno vaste (aree produttive, impianti tecnologici, impianti di depurazione). L'intervento dovrà prevedere l'interposizione di fasce di vegetazione naturale con funzione tampone; si dovranno impiegare strutture con vegetazione prevalentemente legnosa di differente ampiezza e natura in associazione a terrapieni realizzati a mò di argine con andamento parallelo al corso del torrente Tenore.

In alternativa si potranno utilizzare strutture che hanno minore necessità di spazio in quanto prevedono unità atte alla crescita di vegetazione di varia natura, in moduli sovrapposti o su rilevati o sostegni di pannelli fonoassorbenti. La natura generale degli interventi potrà anche contemplare ~~contemplerà~~ movimenti di terra per eventuale formazione di terrapieni, sistemazione e correzione del terreno, movimenti di terra che però dovranno essere ridotti al minimo per evitare impatti troppo forti sul terreno e invasivi della naturalità dello stesso. In ogni caso sono, invece, auspicabili la messa a dimora di alberi ed arbusti, inserimento di piccole opere a favore di specie animali particolari. La dotazione di aree per attrezzature pubbliche dovrà garantire un minimo di 10 mq per ogni 100 mq di St.

Per quanto riguarda specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali e servizi, si evidenzia la necessità che nella zona nord dell'ambito di via 1° Maggio venga realizzata, a completamento della esistente area destinata alle manifestazioni ricreative-culturali all'aperto (Area Feste), una attrezzatura sportiva a livello comunale comprendente impianti sportivi con i relativi servizi complementari. Tale nuovo insediamento sportivo sarà in parte realizzato all'interno del perimetro dell'AT sia in parte all'esterno dello stesso, in aree a ciò destinate dal piano dei servizi e dovrà ricomprendere anche – lato torrente Tenore il mantenimento del bosco esistente protetto, a sua volta – da una fascia di verde tampone posta sul lato est.

Nelle prescrizioni contenute nelle schede relative agli Ambiti di Trasformazione (DP 11 Individuazione degli Ambiti di Trasformazione), per quanto attiene all'ambito di trasformazione produttivo previsto in Via 1 Maggio, viene indicato come, in fase attuativa, dovranno essere tenuti in considerazione gli indirizzi relativi alla rete ecologica provinciale (*core area* secondaria, fasce tampone e di completamento), stante la sensibilità ecologica dell'area in cui si colloca l'intervento, ma non solo, perché all'interno del perimetro dell'AT ricadono aree agricole, individuate come tali dal PTCP, e che verranno mantenute tali anche in sede di attuazione dell'ambito. In funzione di quanto sopra, quindi, il masterplan organizzativo dell'ambito di trasformazione produttivo di via

Primo Maggio/Gasparoli dovrà prevedere la concentrazione della Slp assegnata su una fascia parallela alla via Primo Maggio/Gasparoli con edificazioni anche su più piani per concentrare solo lì le superfici assegnate, mentre dovrà considerare vincolate alla attuale destinazione - e quindi non usabili ai fini edificatori e non trasformabili - i mappali individuati come agricoli nel PTCP della provincia e le aree boschive limitrofe ad esse che daranno vita ad una fascia tampone di almeno 25/30 m tra le medesime aree agricole e le aree edificate dell'AT. Nelle zone dell'ambito di trasformazione ove non vi è presenza di aree agricole dovrà comunque essere mantenuta una fascia tampone di almeno 30 m tra le aree edificate e il confine con le "Aree non soggette ad interventi di trasformazione".

Nello spazio destinato alla verifica di conformità col PTCP (Tavola DP11_ambiti di trasformazione) viene aggiunta la seguente specificazione: *"I mappali individuati come agricoli nel PTCP e le aree condotte saranno vincolate al mantenimento della destinazione agricola. Le aree edificabili dovranno avere sul lato ovest una fascia tampone di almeno 25/30 m ove confinano con aree agricole del PTCP e di almeno 30 mt negli altri casi. Gli edifici della Cascina Bottini potranno essere utilizzati sia a fini agricoli o per attività legate all'agricoltura, sia per attività di servizio legati alla valorizzazione dell'ambiente, sia come sede di eventuali strutture a servizio del comparto produttivo. Il recupero degli edifici dovrà essere compatibile con la sensibilità paesistica del luogo.*

I mappali che saranno sottoposti al vincolo di non trasformabilità (non edificabili) concorreranno comunque nella generazione della Slp di pertinenza del comparto, e costituiranno parte della dotazione di aree per attrezzature pubbliche (10 mq per ogni 100 mq di St.), sopra richiamata.

5. Modalità di recepimento delle eventuali previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale

Attraverso il lavoro di composizione del quadro ricognitivo e programmatorio si è potuto evidenziare puntualmente l'esistenza di previsioni contenute in atti di pianificazione e programmazione di Enti sovracomunali aventi carattere di prevalenza ed interessanti direttamente il territorio comunale, in particolare nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. In particolare sono state rilevate nel P.T.C.P. l'individuazione nelle tav. n. "AGR1_h" e "AGR1_i" alcune aree come "AMBITO AGRICOLO SU MACROSCALA F" che il precedente DdP del P.G.T. ha ritenuto di individuare come aree di espansione.

In relazione agli ambiti agricoli, in particolare, è da segnalare come alcuni mappali individuati come tali dal PTCP provinciale siano stati ~~però oggi~~ inseriti già col PGT del 2007 all'interno di perimetri di piano attuativo (APC e/o AS) individuati dal piano delle regole. Una tale convivenza non rispetterebbe le norme di cui all'art. 43 del PTCP che non ammette la presenza in comparti edificatori soggetti a piani attuativi di aree destinate all'agricoltura⁸.

Gli AS e gli APC che presentano una tale situazione sono AS5 di via Gasparoli; APC7 in via Dolomiti, APC 11 in via Monti-Confalonieri, APC24 in via Lombardia⁹, APC30 di via Boscaccio, APC32 di via Piemonte.

~~Essi saranno tutti individuati nelle tavole PR 2.1 e PR 2.2 con una speciale grafia per evidenziarne la particolarità e per segnalare che la loro attuazione si potrà effettuare esclusivamente seguendo una procedura di variante (relativa all'APC o AS e non finalizzata alla sola eliminazione dell'area~~

⁸ La convivenza di tali ambiti agricoli all'interno del perimetro di aree edificabili era stata portata avanti e considerata tollerabile nel DdP 2013 e nei conseguenti elaborati del piano delle regole del comune di Cassano Magnago solamente perché questa identica situazione era già presente nel PGT approvato nel 2007 e, pertanto, la scelta – ancorché in contrasto col PTCP – era ritenuta consolidata in virtù del dettato dell'Art. 18 comma 2 lettera c) della LR 12/2005 e l'esistenza del piano attuativo era stato assunto come diritto acquisito per i proprietari.

⁹ Per l'APC 24 la procedura di variante e di verifica agronomica è già stata fatta nel 2012/2013 e l'ambito agricolo soppresso dalla provincia. Tale piano può quindi già essere attuato liberamente.

~~agricola) che dovrà coinvolgere la provincia la quale valuterà sulla scorte di considerazioni ed approfondimenti agronomici se l'area agricola ricompresa nel piano attuativo possa o meno essere sottratta all'uso agricolo e destinata all'edificazione. Solo in tale eventualità si potrà procedere con l'approvazione della variante e la successiva edificazione del lotto.~~

La trasformabilità di tali aree, già sottoposta alla valutazione della provincia in sede di verifica della variante al PGT adottata nel 2014, sono state valutate compatibili con le esigenze agricole e, pertanto, definitivamente consolidate nella loro vocazione edificatoria tramite piano attuativo per quanto riguarda l'AS5 di via Gasparoli; l'APC7 in via Dolomiti, l'APC 11 in via Monti-Confalonieri, il tutto come già specificato al precedente capitolo 2.1.

Altri ambiti di trasformazione coordinata, che pure contengono aree agricole del PTCP, hanno avuto un approfondimento valutativo da parte della provincia che, però, non ha avuto esito favorevole alla trasformazione urbanistica. Per tali ambiti (individuati negli APC 30 e APC 32) in sede attuativa si dovrà tener in conto il disposto dell'Art. 43 del PTCP e preservare la funzionalità agricola delle stesse redistribuendo adeguatamente le SIp assegnate. Le schede del Piano delle Regole relative a tali piani attuativi, in sede di adozione/approvazione, dovranno adeguarsi a quanto sopra tramite variante urbanistica da sottoporre a verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS) e a successiva valutazione di compatibilità con il PTCP. Tale ultima disposizione (confronto con l'Art. 43 del PTCP) è parimenti valida, applicabile e vincolante anche per l'attuazione di tutti quegli APC e AS entro il cui perimetro sono ricomprese aree condotte (che così risultano al SIARL alla data di presentazione dell'intervento).

Si evidenzia che si è precisato il tracciato di un nuovo asse viario di scorrimento extraurbano nella zona sud del territorio comunale in grado incanalare il traffico di attraversamento secondo la direzione est-ovest (Tangenziale sud di Cassano) atta a convogliare il traffico in arrivo a Cassano da ovest attraverso il "Ponte della Mornera" (Gallarate) verso la via Bonicalza ad est e da lì verso la rete autostradale, sfruttando nel primo tratto l'attuale via Morazzone.

Sarebbe d'interesse per Cassano Magnago ipotizzare un ulteriore prolungamento verso est della tangenziale sud dall'incrocio con la via Bonicalza verso il costruendo svincolo di Solbiate Olona – lungo l'autostrada Pedemontana Lombarda – perché tale collegamento garantirebbe il completamento del percorso alternativo sud all'attraversamento di Cassano Magnago con possibilità per il traffico proveniente dal Gallarate di raggiungere sia il futuro collegamento tra SP12 e SP22, sia immettersi nella pedemontana (e nel sistema autostradale) allo svincolo di Solbiate anziché in quello intasato di Busto Arsizio. Questo collegamento favorirebbe anche la deviazione del traffico proveniente da Busto, dalla A8 e dalla SS 336 di Malpensa e diretto verso nord e verso Tradate lungo un nuovo itinerario Nord-sud alternativo alla via Bonicalza (collegamento SP12-SP22).

Si conferma, invece che la previsione di una nuova arteria extraurbana di collegamento tra la via De Gasperi e la via Foscolo (e da lì verso la via per Fagnano), in grado d'interconnettere l'asse viario periurbano di via De Gasperi con la via per Fagnano e da questa con il previsto tratto posto nella zona sud del territorio comunale dell'Autostrada Pedemontana Lombarda perde d'interesse essendo subentrato l'accordo di programma - sottoscritto nel 2012 tra Provincia di Varese e comuni di Castelseprio, Cairate, Fagnano Olona, Cassano Magnago - che ha individuato il corridoio di passaggio di un nuovo asse viario di collegamento tra la SP 12 e la SP22, esterna al territorio di Cassano Magnago (*vedi relazione conoscitiva pag. 100*).

A confine, invece, con il territorio di Gallarate viene poi ribadita la necessità di realizzare un modesto tratto di nuova arteria extraurbana di collegamento tra la via Valdarno e la nuova viabilità prevista in comune di Gallarate in grado di interconnettere il previsto asse viario extraurbano ovest con il nuovo sistema viario della zona del rione Cedrate di Gallarate alleggerendo il traffico delle vie urbane interne, prossime all'uscita autostradale di Gallarate, e poste al confine dei due comuni.

Di tale itinerario che rientra nelle previsioni viabilistiche inserite nel PTCP provinciale ed evidenziato nella tavola MOB3 – variante 2012 – come strada proposta denominata “*Collegamento Val d’Arno/S-34*”. si è già detto al precedente capitolo 3)

Allo stesso modo viene riproposto il collegamento viario tra la zona industriale di via Cellini in Cassano Magnago e la zona produttiva di Sciarè in Gallarate.

6. Criteri di perequazione e di compensazione

Come riportato nella D.g.r. 29 dicembre 2005 – n.9/1681 *Modalità per la pianificazione comunale* “la legge individua una perequazione a carattere circoscritto riguardante gli ambiti interessati da piani attuativi e da atti di programmazione negoziata a valenza territoriale (art.11, comma 1) ed una forma più generalizzata (art.11, comma 2): in ambedue i casi la definizione dei criteri per orientarne l’applicazione deve avvenire in sede di Documento di Piano. Nella fattispecie della perequazione circoscritta è la pianificazione attuativa, sulla base dei criteri definiti nel Documento di Piano coerentemente con gli obiettivi quantitativi di sviluppo fissati, ad attribuire i diritti edificatori ripartendoli tra tutti i proprietari insieme agli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione. La ripartizione dei diritti edificatori avviene con l’attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale su tutta l’estensione del comparto. L’indice di edificabilità oggetto di attribuzione ha carattere effettivo in quanto permette di realizzare la volumetria complessiva prevista dal piano attuativo. Sarà poi lo stesso piano attuativo che determinerà le aree sulle quali deve essere concentrata l’edificazione e quelle da cedere gratuitamente al Comune o da asservire per realizzare i servizi e le infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.”

Nel caso specifico il presente Documento di Piano individua nello strumento della perequazione circoscritta la modalità con cui vengono gestite le varie destinazioni funzionali all’interno dei piani attuativi così come descritti nel Piano delle Regole.

L’istituto della compensazione urbanistica viene applicato alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale non disciplinate da piani e da atti di programmazione. In luogo della corresponsione dell’indennità di esproprio, l’Amministrazione attribuisce, a fronte della cessione gratuita dell’area, diritti edificatori trasferibili su aree edificabili private ricomprese in piani attuativi ovvero in diretta esecuzione del PGT.

Specificatamente viene qui attribuito un indice virtuale di 0,33 mq/mq alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale non disciplinate da piani e da atti di programmazione e a quelle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche che l’Amministrazione - con suo atto specifico - può individuare e dichiarare di notevole interesse pubblico. *Ad oggi tale dichiarazione è avvenuta con deliberazione di Consiglio Comunale - esclusivamente per alcuni mappali posti sul versante est della Valdarno e confinanti con l’Oasi Boza, per i quali l’amministrazione ha riconosciuto un valore paesistico significativo in virtù della possibilità che essi – attigui all’Oasi Boza - potessero incrementare il valore paesistico e naturalistico della medesima Oasi. Di contro si sottolinea e si precisa con questo documento di piano che l’istituto della compensazione non può essere applicato sulle aree ricomprese nella Zona di rispetto cimiteriale (art. 338 RD del 27/07/1934 n° 1265 Testo unico Leggi Sanitarie) per le quali vige una inedificabilità imposta dalla legge. In tale ambito, quindi l’acquisizione per pubblica utilità dei terreni da parte della pubblica amministrazione può avvenire solo tramite esproprio (o trattazione bonaria) e non facendo ricorso alla compensazione che tradurrebbe ai privati un bonus edificatorio che non trova riscontro nella natura dei suoli ricompresi nella zona di rispetto cimiteriale. Tale precisazione troverà riscontro in una nota aggiunta alla scheda n° 10 e sulla cartografia della tavola PR3.*

7. Criteri di incentivazione urbanistica

La legge individua l'istituto dell'incentivazione urbanistica consistente nel riconoscimento di "bonus" urbanistici, ossia di maggiori diritti edificatori, a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi d'intervento. Specificatamente viene qui attribuito un incremento del 15% della volumetria ammessa agli interventi ricompresi in piani attuativi comunque denominati ma aventi per finalità precipua la riqualificazione urbana a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi di intervento (ad esempio maggiori dotazioni qualitative di attrezzature e spazi pubblici o significativi miglioramenti della qualità ambientale, interventi di riqualificazione paesaggistica e di rimozione di manufatti paesaggisticamente intrusivi od ostruttivi). Per volumetria ammessa si intende quella definita dal Piano delle Regole al netto dell'eventuale aumento dovuto all'utilizzo del volume derivante dalla compensazione urbanistica di cui al precedente paragrafo. Tale "bonus" urbanistico può essere riconosciuto anche a piani attuativi all'interno del tessuto urbano del nucleo di antica formazione intendendo per SIp ammessa la SIp esistente. I progetti per interventi nel nucleo di antica formazione che contengono tale "bonus" sono sottoposti al parere della Commissione per il paesaggio di cui al TITOLO III del Regolamento Edilizio. **Nella pratica applicazione del PGT dal 2007 ad oggi tale tipo di incentivazione urbanistica è stata richiesta e concessa in due occasioni per interventi in piano attuativo ai margini nel nucleo di antica formazione (via Mazzini/Carducci e P.zza Libertà). Entrambi i due interventi hanno compensato proporzionalmente all'incremento volumetrico ottenuto finanziando la sistemazione di Piazza Italia, per la quale è stata approntata e approvata nel 2009 – in occasione della prima richiesta avanzata - un piano di riqualificazione urbana.**

F.to Ing. Antonio Cellina