



**Comune di Castano Primo**  
*Provincia di Milano*  
*Servizio Urbanistica e Suap*

---

**VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO INERENTE IL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE (CENTRO STORICO) E LA PIANIFICAZIONE COMMERCIALE**

**RACCOLTA OSSERVAZIONI**

n.	Soggetto	protocollo
1	<b>RIVA LUIGI</b>	Prot. n. 9410 del 21/06/2013
2	<b>REGIONE LOMBARDIA – Dir. Gen. Territorio, Urbanistica e difesa del suolo, programmazione territoriale e Urbanistica, pianificazione territoriale</b>	Prot. n. 13119 del 10/09/2013
3	<b>Regione Lombardia - ASL Milano 1 – Dipartimento medico</b>	Prot. n. 13463 del 16/09/2013
4	<b>Arch. Filippo Tartaglia/Arch. Stefania Crespi</b>	Prot. n. 13774 del 20/09/2013
5	<b>Arch. Giada Albè</b>	Prot. n. 13781 del 20/09/2013
6	<b>Confcommercio Imprese per l'Italia-Ass. Territoriale di Magenta e Castano Primo</b>	Prot. n. 14461 del 03/10/2013
7	<b>Pastori Claudio legale rappresentante della società Immobiliare Claudia S.r.l.</b>	Prot. n. 14536 del 04/10/2013
8	<b>Naeem Rizwan</b>	Prot. n. 14536 del 04/10/2013
9	<b>Geom. Randazzo, Arch. Perotta, Arch. Crespi, Geom. Armanelli, Arch. Castoldi</b>	Prot. n. 14594 del 07/10/2013
10	<b>Servizio Urbanistica e SUAP Comune di Castano Primo – Arch. Sabrina Bianco</b>	Prot. n. 14645 del 07/10/2013
11	<b>Arpa Lombardia – Dipartimento di Milano</b>	Prot. n. 14713 del 08/10/2013



**Comune di Castano Primo**  
*Provincia di Milano*  
*Servizio Urbanistica e Suap*

---

n.	Soggetto	protocollo
1	<b>RIVA LUIGI</b>	Prot. n. 9410 del 21/06/2013

CITTA' DI CASTANO PRIMO

21 GIU. 2013

Prot. n° 3410

Com. n° 601 A

Spett. Ufficio  
SETTORE TECNICO – SERVIZIO URBANISTICA e SUAP  
Villa Rusconi, Corso Milano  
20022 Castano Primo (Milano)

Oggetto: PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) adottato in data marzo 2010 e successive VARIANTI AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) INERENTI IL CENTRO STORICO (NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE) E LA PIANIFICAZIONE COMMERCIALE marzo 2013  
PARERI DELLE PARTI SOCIALI ED ECONOMICHE (art. 13 comma 3, L.R. 12/2005)  
Riferimento a richiesta di maggiori chiarimenti e specificazioni di cui al PROT 18414 in data 21/12/2012

Il sottoscritto Riva Luigi nato a Busto Arsizio (VA) il 21/12/50, residente a Castano Primo in via Ponte Castano 9 N.C.Fiscale RVILGU50T21B300C in nome e per conto anche dei fratelli Riva Guglielmo e Riva Giulia.

Avendo preso visione degli elaborati tecnici relativi al PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) adottato in data marzo 2010 e alle successive VARIANTI AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) INERENTI IL CENTRO STORICO marzo 2013.

*Invia la presente relazione ad integrazione della nota n° 18414 del 21/12/2012, come  
CONTRIBUTO AD UNA CORRETTA CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE.*

Premesso che:

Il PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE del Comune di Castano Primo e il PIANO PARTICOLAREGGIATO del Centro Storico ottobre 2001 individuano il fabbricato censito al Catasto Urbano al foglio n° 18 particella n° 85 come AREA SOGGETTA A RISANAMENTO CONSERVATIVO.

Il PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) adottato in data marzo 2010 e le successive VARIANTI AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) INERENTI IL CENTRO STORICO marzo 2013, individuano il fabbricato censito al Catasto Urbano al foglio n° 18 particella n° 85 come AREA A RISCHIO ARCHEOLOGICO. EDIFICI PUBBLICI DI ETA' SUPERIORE A 70 ANNI. GIARDINI E PARCHI STORICI. INSEDIAMENTI RURALI DI INTERESSE STORICO. ARCHITETTURA CIVILE NON RESIDENZIALE E RESIDENZIALE. ARCHITETTURA RELIGIOSA. INSEDIAMENTI RURALI DI RILEVANZA PAESISTICA. MONUMENTO NATURALE. MANUFATTI IDRAULICI. ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE. PERCORSI DI INTERESSE PAESISTICO. VIABILITA' STORICA di cui all'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT. .... Architettura civile residenziale .... Villa RIVA – abitazione privata.

Considerato che:

La nuova classificazione proposta dal PGT e riconfermata dalla Variante al PGT inerente al CENTRO STORICO comporta obbligatoriamente il rispetto delle procedure previste dall'ART 10 e 12 del D.L. 42/2004 CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO (Codice Urbani). Detta classificazione impone l'obbligo di richiedere per ogni intervento il parere alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le provincia di Milano con evidenti difficoltà ad attuare modifiche distributive e/o adeguamenti tecnici necessari all'uso di civile abitazione del fabbricato.

Il fabbricato è già sottoposto a vincolo Paesaggistico di cui all'ART 136 e 142 del D.L. 42/2004 CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO (Codice Urbani) e che pertanto è necessaria AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA prevista dall'art. 146 del D.L. 42/2004.

Come già evidenziato nella domanda prot. 18414 del 21 dicembre 2012, il fabbricato nel corso degli anni ha avuto modifiche di facciata, perdendo così numerosi elementi degli edifici di pregio, quali tutti i decori affrescati sulle facciate, buona parte delle modanature decorative, l'intera superficie tipo bugnato del piano terra; tipica caratteristica degli edifici signorili ottocenteschi.

Inoltre l'edificio si trova ad avere come sistema oscurante delle aperture le tapparelle e non più le persiane lignee originarie.

Il fabbricato è stato in varie epoche modificato e ristrutturato con importanti interventi alla copertura e ai canali di raccolta acque meteoriche e alla distribuzione interna.

L'edificio attualmente si trova spogliato dei tipici elementi che caratterizzano e determinano il valore storico-artistico-architettonico.

Il decreto legislativo n° 42 del 22 gennaio 2004 CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO, definisce agli articoli 10 – 11 gli oggetti di tutela storico artistica, più specificatamente al comma 3 :

lettera a " le cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico particolarmente importante, appartenenti a soggetti diversi da quelli indicati al comma "

lettera d "le cose immobili e mobili, a chiunque appartenenti, che rivestono un interesse particolarmente importante a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte, della scienza, della tecnica, dell'industria e della cultura in genere, ovvero quali testimonianze dell'identità e della storia delle istituzioni pubbliche, collettive o religiose.

Il fabbricato come già specificato non rappresenta allo stato attuale un immobile di interesse PARTICOLARMENTE importante e non ha nessun riferimento con la storia politica militare passata.

Il citato decreto definisce inoltre le cose di specifiche disposizioni di tutela e le elenca per tipologie; all'articolo 11 comma 1 lettera a "gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le lapidi, le scrizioni, i tabernacoli ed altri elementi decorativi di edifici, esposti o non alla pubblica vista".

Il fabbricato come si evince dalle fotografie attuali ha perso nel corso degli anni ogni elemento decorativo di particolare interesse artistico.

In conclusione , l'edificio non ha caratteristiche architettoniche di pregio ma valenze esclusivamente ambientali solo in considerazione del valore e del pregio del parco posto a Sud dell'edificio stesso. Peraltro gli altri edifici vincolati dall'Art. 15 delle NTA del PGT hanno valenza e interesse architettonico maggiore, mentre la stragrande maggioranza degli edifici con caratteristiche simili non hanno vincolo.

Chiede pertanto che la classificazione prevista dal PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) adottato in data marzo 2010 e le successive VARIANTI AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) INERENTI IL CENTRO STORICO, sia modificata eliminando il vincolo architettonico previsto.

**Allegati:**

Copie schede catastali fabbricati foglio 18 mappale 85

Estratto PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO 2001

Estratto PGT 2010

Estratto PGT elaborato Tecnico Denominato Atlante PT 2, Tavola 0C

Estratto PGT elaborato Tecnico Denominato Atlante PT 2, Tavola 0d1

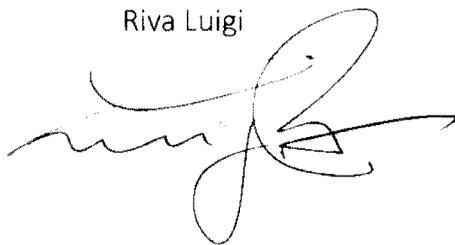
Numero 4 fotografie dell'immobile

Fiducioso nell'accoglimento della richiesta,

Castano Primo 18 giugno 2013

Distinti saluti

Riva Luigi

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luigi Riva', written in a cursive style.



**Comune di Castano Primo**  
*Provincia di Milano*  
*Servizio Urbanistica e Suap*

---

n.	Soggetto	protocollo
2	<b>REGIONE LOMBARDIA – Dir. Gen. Territorio, Urbanistica e difesa del suolo, programmazione territoriale e Urbanistica, pianificazione territoriale</b>	Prot. n. 13119 del 10/09/2013

Al

Comune di Castano Primo  
Corso Roma snc  
20022 (MI)  
Email:  
[protocollo@pec.comune.castanoprino.mi.it](mailto:protocollo@pec.comune.castanoprino.mi.it)

e, p.c.

PROVINCIA DI MILANO  
Email: [protocollo@pec.provincia.milano.it](mailto:protocollo@pec.provincia.milano.it)

**Oggetto: Verifica dei PGT ai sensi dell'art. 13, comma 8 della l.r. n. 12/05**

Con riferimento alla nota n. 12773 del 2 settembre 2013, con la quale codesta Amministrazione ha informato dell'avvenuta adozione della variante al PGT, qualora la variante attenga al Documento di Piano, si ricorda che, essendo il Comune interessato da obiettivi prioritari di interesse regionale (art. 20 comma 4 l.r.12/2005 e PTR Sez. 4 Strumenti operativi), lo strumento urbanistico deve essere inoltrato alla Regione Lombardia per la verifica di compatibilità ai sensi **dell'art. 13, comma 8 della medesima legge n. 12/05**, da concludersi nel termine di 120 giorni dal ricevimento della documentazione, ai sensi del comma 5 del medesimo articolo.

Si ricorda al riguardo che, come da comunicazione sul BURL n. 9 del 3 marzo 2010 – Serie inserzioni e Concorsi, il Comune è tenuto alla trasmissione di una copia cartacea + due copie su supporto informatico del PGT adottato, oltre ad una copia della relativa delibera di adozione.

In attesa di ricevere quanto dovuto e a disposizione per ulteriori chiarimenti, si inviano cordiali saluti.

IL DIRIGENTE

MARCO CASSIN

**Referente per l'istruttoria della pratica: SERGIO PERDICENI Tel. 02/6765.2423**



**Comune di Castano Primo**  
*Provincia di Milano*  
*Servizio Urbanistica e Suap*

---

n.	<b>Soggetto</b>	protocollo
3	<b>Regione Lombardia - ASL Milano 1 – Dipartimento medico</b>	Prot. n. 13463 del 16/09/2013



Regione  
Lombardia

ASL Milano 1

DIPARTIMENTO PREVENZIONE MEDICO  
U.O.C. Sanità Pubblica

Via Spagliardi, 19 - 20015 Parabiago  
Tel. 0331.498.501-502/476 - Fax 0331.498.535  
e-mail: [dipartimento.prevenzione@milano1.asl.it](mailto:dipartimento.prevenzione@milano1.asl.it)

Parabiago, 12 SET. 2013

Prot. n. 80894

Classe: 2.1.1.12

Comune Castano Primo



Protocollo Generale  
Nr.0013463 Data 16/09/2013  
Tit. 06.01 Arrivo

Fax 0331877082

Al Sig. Sindaco del Comune di Castano Primo

All'A.R.P.A. Dipartimento di Parabiago  
Via Spagliardi n. 19 - Parabiago

**Oggetto:** Osservazioni relative alla variante agli atti del PGT inerente il nucleo di antica formazione ( centro storico) e la pianificazione commerciale ( modificazione delle previsioni localizzative delle medie strutture di vendita commerciale sul territorio comunale).

In riferimento alla Vs. nota prot. n. 12773 del 02/09/2013, prot. ASL di arrivo n. 79062 del 05/09/2013,

esaminata la documentazione tecnica presente sul sito istituzionale comunale relativa a quanto in oggetto

non si formulano particolari osservazioni nel merito della variante di che trattasi, per quanto di competenza di questo Dipartimento di Prevenzione.

Si conferma l'indicazione già espressa nel parere ASL prot. n. 5159 del 2/4/2013, relativo alla verifica di assoggettabilità alla VAS della variante al Piano delle Regole e che si riporta di seguito:

*"Si richiama peraltro l'attenzione sulla necessità che la localizzazione delle medie strutture di vendita nell'ambito del territorio comunale non vada a peggiorare la qualità dell'aria e il clima acustico delle eventuali aree residenziali circostanti, prevedendo, al contrario, la realizzazione di una rete viaria di accesso a dette strutture che favorisca la mobilità ciclo-pedonale e che consenta comunque di garantire itinerari di accesso/deflusso di veicoli tali da risultare di danno o molestia per i residenti: analoga raccomandazione viene fatta per quanto si riferisce allo svolgimento delle operazioni di carico/scarico merci legate all'esercizio delle strutture di vendita."*

Cordiali saluti.



IL DIRETTORE  
U.O.C. SANITÀ PUBBLICA  
Dr. Edgardo Valerio

Responsabile del procedimento: Dr. Cotrupi Domenico - tel 0331-498512

AZIENDA SANITARIA LOCALE DELLA PROVINCIA DI MILANO

Sezione Operativa - Via S. Gerardo, 26/25 - Via S. Gerardo, 3

Direzione Generale - Via - 20015 - Via Europa, 1/b

Sezione Amministrativa - Bergamo - 20015 - Via Al D'ambrogio di S. Agnese, 27

Contatti: Tel. 0331/901191 - Fax 0331/901191 - 0331/901191 - Email: [www.aslmi1.it](mailto:www.aslmi1.it)



**Comune di Castano Primo**  
*Provincia di Milano*  
*Servizio Urbanistica e Suap*

---

n.	<b>Soggetto</b>	protocollo
4	<b>Arch. Filippo Tartaglia/Arch. Stefania Crespi</b>	Prot. n. 13774 del 20/09/2013

CITTA' DI CASTANO PRIMO  
20 SET. 2013  
Prot. N° 13774  
CAL N° 23 ottobre 2012 prot. 15408  
C.F. 3

Spett. amministrazione comunale di Castano primo

In relazione alle proposte e suggerimenti presentate in conformità e ai sensi dell'articolo 13 comma 2 della legge regionale e ignorate nella elaborazione del P.G.T. del "centro storico" vengono integrate e ripresentate come osservazioni in particolare:

**Punto 1** si aggiunge che gli edifici del centro risalenti in parte al secolo XI (C. Cantu "storia di Milano e la sua provincia" Milano 1857 e A. Acerbi manoscritto 1808 depositato presso la biblioteca Ambrosiana - coll. B 175) hanno le altezze dei piani superiori ai m 2,70 e se la valutazione degli abitanti teorici viene fatta in relazione alla volumetria e non alla S.L.P. si consentirebbe ai proprietari degli edifici esistenti in occasione di eventuali ristrutturazioni di recuperare una maggiore superficie abitabile consentendo loro di recuperare il maggiore costo della conservazione rispetto alla demolizione e ricostruzione. Infatti, attualmente con il riferimento alla volumetria del superato P.R.G., osserviamo che la prevalente conservazione dei fabbricati del centro non sia legata ad una particolare sensibilità per il restauro e per la conservazione ma alla convenienza economica considerando che la maggiore incidenza della manodopera rende più onerosa la conservazione. Giustamente Marco Romano (a pag. 116 di "liberi di costruire" edizione Bollati-Boringhieri 2013) afferma: "il principio di mantenere il centro storico nel suo aspetto antiquario comporta la conservazione e il ripristino delle sue facciate e all'interno delle case vale il principio della libertà" In particolare sarebbe consentito ai proprietari di edifici nel centro di realizzare dei soppalchi (in qualche caso nuovi solai) e quindi una maggiore superficie che potrebbe ripagarli del maggiore costo del progetto conservativo.

**Punto 2** Si conferma che il nuovo P.G.T. del centro diventerebbe utile "per ridurre alcune incongruenze di percorribilità ereditate dalla stratificazione storica. Ad esempio la tortuosità di via Villorresi che come già indicato negli anni settanta dal progettista della centralina telefonica (prof. Cesare Blasi) potrebbe essere rettificata attraversando alcuni capannoni industriali dismessi restituendo, almeno in parte, una percorribilità regolarizzata" come viene esplicitato nell'allegato (1, nel quale si prevede una apertura fra i due fabbricati (già presentati in comune) previsti ma con una quota di gronda superiore di m 1,50 ai 12 metri oggi consentiti. (ALLEGATO 01-02) Si conferma integralmente il **punto 3** relativo al possibile incremento della superficie coperta per realizzare vani scala o locali di servizio.

**Punto 4** in merito alla carenze di individuazione di edifici storici occultati da interventi edilizi successivi segnaliamo:  
la chiesa di S. Fedele risalente al XIII s. e trasformata in abitazione nel 1793. La documentazione (pianta e l relativa descrizione) si trova presso l'archivio arcivescovile di Milano allegata alle visite di S. Carlo Borromeo

Un edificio del 1500 sito in piazza Mazzini (riconoscibile all'interno del cortile) con porticato al primo piano murato.  
Per quanto riguarda le torri medioevali presenti nelle principali corti si chiede che vengano individuate come edifici di probabile interesse per i quali si richieda un esame con la terminoluminescenza di almeno due campioni di materiale prima di autorizzare qualsiasi lavoro edilizio e accertato il periodo si possa richiedere un intervento adeguato (il costo dell'esame deve essere a carico della amministrazione - circa 600/900 euro - da dedurre dagli oneri di urbanizzazione in quanto spesa finalizzata alla conservazione e diffusione di un patrimonio culturale della città). Questa procedura è già stata adottata dal nostro studio sia per individuare e restaurare il porticato della mensa arcivescovile (1700 circa) che per il restauro della torre (1175) situata in corso Roma.

dr. Arch. Filippo Tartaglia

dr. Arch. Stefania Crespi

Arch. Stefania Crespi, Via per Turbigo 16bis 20022 Castano Primo, tel. 0331 881886  
Arch. Filippo Tartaglia, C.so Europa 14 Milano, tel. 02 799 552

CITTA' DI CASTANO PRIMO	
23 OTT. 2012	
Prot. N°	15408
Cat. N°	6.01.3

Castano Primo, 23 Ottobre 2012

Spett.le AMMINISTRAZIONE COMUNALE  
Villa Rusconi, Corso Roma  
20022 CASTANO PRIMO (MI)

Oggetto: Procedimento di variante al Piano di Governo del Territorio -  
Presentazione di proposte e suggerimenti.

In relazione alla richiesta di proposte per la redazione del nuovo piano del "centro storico" di Castano Primo desideriamo offrire alcune indicazioni:

1. Il centro storico di Castano Primo non è circondato da mura medioevali che avrebbero agevolato i professionisti nella individuazione del limite; pertanto, onde evitare che le strade diventino il confine di normative edificatorie differenziate secondo il lato della via, sarebbe utile individuare una fascia periferica di transizione fra il centro storico e la zona esterna di completamento.
2. Il piano può essere l'occasione per ridurre alcune incongruenze di percorribilità ereditate dalla stratificazione storica. Ad esempio la tortuosità di via Villoresi che, come già indicato negli anni settanta dal progettista della centralina telefonica, potrebbe essere rettificata attraversando alcuni capannoni industriali dimessi restituendo una percorribilità almeno in parte regolarizzata (vedasi allegato 1).

3. Il rapporto di copertura del suolo (nato per garantire una adeguata superficie drenante dell'acqua piovana) potrebbe essere incrementato per la realizzazione di scale o locali di servizio qualora la proprietà liberi dalla pavimentazione del cortile almeno una superficie pari o superiore di quella che andrà a ricoprire.
  
4. Individuazione puntuale degli edifici storici (anche se occultati da interventi postumi) torri medioevali, chiesa di S.Fedele, edificio del '500, ecc. sia attraverso le mappe storiche che dai rilievi il loco.

Dr. arch. Stefania Crespi



prof. arch. Filippo Tartaglia





**Comune di Castano Primo**  
*Provincia di Milano*  
*Servizio Urbanistica e Suap*

---

n.	<b>Soggetto</b>	protocollo
5	<b>Arch. Giada Albè</b>	Prot. n. 13781 del 20/09/2013

**ARCHITETTO ALBE' GIADA**  
21050 Gorla Maggiore - Varese  
Via Cavour n. 39  
Tel.-Fax 0331 365433  
E-mail [architettogiada@libero.it](mailto:architettogiada@libero.it)

**GORLA MAGGIORE, 12 settembre 2013**



Egr. Sig. Sindaco della città di  
**CASTANO PRIMO**  
- area tecnica -

**OGGETTO:** OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE AGLI ATTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO INERENTI IL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE E LA PIANIFICAZIONE COMMERCIALE

Con la presente la sottoscritta **ALBE' ARCHITETTO GIADA**, nata a TRADATE il 14.06.1975, c.f.LBAGDI75H54L319Q, iscritta all'ordine degli architetti di Varese al n. 2549, in qualità di professionista

#### **PREMESSO CHE**

1. con deliberazione del consiglio comunale n. 41 del 27.06.2013 il comune di Castano Primo adottava la variante agli atti del Piano di Governo del Territorio inerenti il nucleo di antica formazione ( centro storico) e la pianificazione commerciale (modifica delle previsioni localizzative delle medie strutture di vendita commerciale sul territorio comunale);
2. in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 13 della legge regionale 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i., al fine di consentire la massima partecipazione di tutti i cittadini nella fase di valutazione della variante stessa, è stato disposto come termine ultimo per la presentazione delle osservazioni il giorno 7 ottobre 2013;

#### **CONSIDERATO CHE**

- nel regolamento per le medie strutture di vendita commerciale sono stati determinati i criteri per il rilascio delle autorizzazioni;

- in tale regolamento si stabilisce che le medie strutture di vendita possano essere realizzate attraverso permesso di costruire semplice o DIA (art. 8);
- nell'articolo 8 del sopraccitato regolamento si fa riferimento alla possibilità che l'insediamento della media struttura possa richiedere una progettazione allargata all'intorno dell'area e possa necessitare di un preventivo Piano Attrattivo;

essendo convinzione della scrivente che l'inserimento di una media struttura di vendita nel tessuto urbano non possa prescindere da una progettazione che vada oltre i limiti dei singoli lotti d'intervento

### CHIEDE

che le medie strutture di vendita con superficie superiore a mq 500 vengano realizzate non con Permesso di Costruire semplice o DIA ma che si preveda per questi insediamenti almeno un Permesso di Costruire Convenzionato.

Fiduciosa di un benevolo accoglimento della domanda, porgo distinti saluti.

In fede

Albè Architetto Giada  
Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Varese



GIADA  
ALBE'  
n° 2549



**Comune di Castano Primo**  
*Provincia di Milano*  
*Servizio Urbanistica e Suap*

---

n.	Soggetto	protocollo
6	<b>Confcommercio Imprese per l'Italia-Ass. Territoriale di Magenta e Castano Primo</b>	Prot. n. 14461 del 03/10/2013

Magenta, 2 Ottobre 2013

PROT. N.317 /2013 (SG)

Comune Castano Primo



Protocollo Generale

Nr.0014461 Data 03/10/2013

Tit. 06.01 Arrivo

**Alla cortese attenzione dell'Ill.mo**

**Dott. Franco Rudoni**

SINDACO COMUNE CASTANO PRIMO

**Alla cortese attenzione dell'Egr.**

**Dott. Alberto Duffi**

ASSESSORE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

**Alla cortese attenzione della Gent.ma.**

**Arch. Sabrina Bianco**

RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA E SUAP

---

**COMUNE DI CASTANO PRIMO**

C/O VILLA RUSCONI

CORSO ROMA – 20222 CASTANO PRIMO (MI)

**OGGETTO: OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI ALLA ADOZIONE DELLA VARIANTE AGLI ATTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO INERENTI IL N.A.F. (NUCLEO ANTICA FORMAZIONE) E LA PIANIFICAZIONE COMMERCIALE (MODIFICA DELLE PREVISIONI LOCALIZZATIVE DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA COMMERCIALE SUL TERRITORIO COMUNALE) – Definita con Deliberazione del Consiglio Comunale (Atto Consiliare n.41) del 27.06.2013**

La Scrivente **CONFCOMMERCIO MAGENTA e CASTANO PRIMO**, attenendosi a quanto deliberato dal Consiglio Comunale di Codesta Amministrazione in data 27 Giugno 2013 ed a quanto disciplinato dall'art.13, comma 3 della L.R. n.12/2005, nel merito di quanto posto in essere dal Comune di Castano Primo circa la definizione ed adozione della Variante al Piano delle Regole, con particolare interessamento del N.A.F. (Nucleo Antica Formazione) ed alla Pianificazione Commerciale, intende, con la presente sottoporre, formalmente, le proprie valutazioni circa quanto ipotizzato.

**ASSOCIAZIONE TERRITORIALE DI MAGENTA E CASTANO PRIMO**

Comuni rappresentati: Arconate, Bernate Ticino, Boffalora Ticino, Buscate, Casorezzo, Castano Primo, Cuggiono, Dairago, Inveruno, Magenta, Magnago, Marcallo, Mesero, Nosate, Ossona, Robecchetto con Induno, S. Stefano Ticino, Sedriano, Turbigo, Vanzaghella, Vittuone

Sede: Via Volta, 62 • 20013 Magenta • Tel. 02 97298074 / 9793174 • Fax 02 97291033

Delegazione di Castano Primo: via S. Paolo, 1 • 20022 Castano Primo • Tel. 02 97298005 / 9793174 • Fax 02 97291033

www.confcommercio.it • www.associazione-magenta.com

- In riferimento alle formali volontà di Codesta Amministrazione Comunale di procedere, attraverso l'Adozione della Variante a PGT e Piano delle Regole - ivi inclusi gli strumenti di programmazione e pianificazione delle aperture delle MSV (Medie Strutture di Vendita) - alla CHIUSURA AL TRAFFICO VEICOLARE DI PIAZZA MAZZINI, CONFCOMMERCIO MAGENTA E CASTANO PRIMO ESPRIME IL PROPRIO PARERE CONTRARIO E', invece, da prevedere la possibilità di programmare eventuali chiusure, a carattere eccezionale, della Piazza Mazzini motivate dall'organizzazione di eventi e/o manifestazioni che interessino l'intero tessuto sociale ed imprenditoriale del territorio castanese. Piazza Mazzini, infatti, costituisce una vera e propria arteria che garantisce, al cuore di Castano Primo, il necessario avvicinamento da parte dei cittadini, lavoratori in transito ed avventori, alle realtà imprenditoriali e commerciali ivi localizzate. **La chiusura di tale area comporterebbe, sicuramente, una sensibile contrazione delle potenzialità di introito delle attività commerciali ivi operanti** che, inevitabilmente, contestualizzate nella difficile fase congiunturale economica che il Paese tutto sta vivendo, determinerebbe una potenziale moria delle medesime che, con i propri servizi alimentano e garantiscono la sociale vivibilità della Piazza in parola la quale, se questa ipotesi dovesse registrare la sua realizzazione, assisterebbe ad una proliferazione delle uniche realtà economiche in grado di sopravvivere entro tali marginalità, cioè Istituti di Credito e Agenzie Assicuratrici, che, come noto, non erogano certamente le attenzioni, ancorché conviviali, alla cittadinanza di Castano Primo.
- Il PARERE CONTRARIO ALLA CHIUSURA DI PIAZZA MAZZINI ESPRESSO DALLA SCRIVENTE è, altresì, motivato dall'evidenza che circa il 90% delle attività commerciali di Castano Primo si sviluppa sull'area in disamina le quali, come poco sopra detto, sarebbero gravemente messe in disagio dalle progettualità in valutazione da parte di Codesta Amministrazione disagio, questo, aggravato, ancor di più, dalla paventata ipotesi di **definire un senso unico di attraversamento di Piazza Mazzini in direzione della Chiesa** intendendo inserita, in tale ipotizzata modifica, anche la percorrenza di C.so S. Rocco.
- Si reputa opportuno DEFINIRE INTERVENTI DI ABBELLIMENTO E MIGLIORAMENTO DELLA PIAZZA MAZZINI** favorendo, in tale misura, l'incremento delle potenzialità attrattive della stessa. *I desiderata* emersi e presentatici dalle realtà commerciali ivi operanti afferiscono, ad esempio, l'uniformità dei *Dehors* che il Comune potrebbe ipotizzare per le attività di Pubblico Esercizio presenti nella zona cittadina in parola, perseguendo, quindi, una omogeneità delle tende ombrosole o dei tavolini e sedute in maniera tale da conferire una immagine coordinata e, per questo, certamente più appetibile ed attrattiva per i avventori ed utenti dell'area in valutazione.

#### ASSOCIAZIONE TERRITORIALE DI MAGENTA E CASTANO PRIMO

Comuni rappresentati: Arconate, Bernate Ticino, Boffalora Ticino, Buscate, Casorezzo, Castano Primo, Cuggiono, Dairago, Inveruno, Magenta, Magnago, Marcallo, Mesero, Nosate, Ossona, Robecchetto con Induno, S. Stefano Ticino, Sedriano, Turbigo, Vanzaghella, Vittuone

Sede: Via Volta, 62 • 20013 Magenta • Tel. 02 97298074 / 9793174 • Fax 02 97291033

Delegazione di Castano Primo: C.so S. Rocco, 1 • 20122 Castano Primo • Tel. 0342 660100 - 680690 • [castano@atmcastano.com](mailto:castano@atmcastano.com)

[www.comune.castano-primo.va.it](http://www.comune.castano-primo.va.it) • [www.atmcastano.com](http://www.atmcastano.com)

- Accanto alle ipotesi di cui sopra si reputa opportuno progettare INIZIATIVE FINALIZZATE ALLA VALORIZZAZIONE DELLE AREE ADIACENTI A PIAZZA MAZZINI in maniera tale da perseguire il concetto di "centro commerciale a cielo aperto" rendendo Castano Primo realtà interessante per i cittadini e le popolazioni comunali confinanti, ponendo, così, un argine allo schiacciamento dettato dal persistente insediamento di Medie Strutture di Vendita (MSV) nella zona circostante.
- Con la presente CONFCOMMERCIO MAGENTA E CASTANO PRIMO INTENDE, INOLTRE, ESPRIMERE IL PROPRIO PARERE CONTRARIO CIRCA L'ADOZIONE DI SENSI UNICI DI PERCORRENZA NEL N.A.F. (Nucleo Antica Formazione). Se tale ipotesi progettuale, infatti, da un lato, è finalizzata alla identificazione di superfici aggiuntive ed ulteriori da dedicare alla sosta veicolare, dall'altro, comprimerebbe, sensibilmente, la tutela di quei cittadini che si dovessero recare in negozi che, per ipotesi progettuali in ordine alla viabilità, si dovessero venire a trovare sul lato di percorrenza viabilistica della via in valutazione, non godendo più di quegli spazi minimi necessari alla sufficiente vivibilità non solo dell'attività medesima ma, non di meno, della clientela. Si auspica, quindi, l'adozione di opportune e doverose valutazioni in ordine a quanto significato in materia di sicurezza, che deve essere garantita ad ogni avventore/cliente/cittadino che desideri recarsi ovvero esca da ogni attività commerciale.
- In ragione di quanto ipotizzato nelle progettualità in analisi, con particolare riferimento alle MSV (Medie Strutture di Vendita) siamo a significare che oggi, in Castano Primo, ve ne sono già 17, 13 posizionate a Sud del Paese, 4 a Nord. In riferimento alle dimensioni di queste, oggi, si assiste già al superamento del limite massimo imposto di 800mq arrivando, in qualche caso, anche a superfici pari a 1500/2000mq. Queste valutazioni conducono, quindi, alla necessità di presentare, da parte della nostra Organizzazione, i doverosi auspici che quanto definito nella documentazione in valutazione, sia oggettivamente posto in essere potendo, quindi, assistere alla definizione di vincoli, a tutela delle piccole e piccolissime attività commerciali, ancorché nostre Associate, che prevedano, nel Piano di Intervento, che le MSV si dotino di propri parcheggi privati, dato che la clientela delle stesse, oggi, incide sui parcheggi pubblici sottraendo, impropriamente, aree di sosta alla cittadinanza. TALI SUPERFICI DA DESTINARE A PARCHEGGIO, A PARERE DELLA SCRIVENTE CONFCOMMERCIO MAGENTA E CASTANO PRIMO, DIFFERENTEMENTE DA QUANTO PREVISTO NEL PIANO DI INTERVENTO, IN RIFERIMENTO ALLE FACOLTÀ DI OPERARE UNA MONETIZZAZIONE DELLE STESSE, DOVREBBERO ESSERE ACCOMPAGNATE DAL VINCOLO DI DEFINIRE UNA MONETIZZAZIONE ESCLUSIVAMENTE SINO AL LIMITE MASSIMO DEL 20% DELLE MEDESIME NON CONSENTENDO, APPUNTO, UNA MONETIZZAZIONE DELLE AREE IN PAROLA OLTRE TALE VALORE.
- E' FONDAMENTALE ESCLUDERE DAL REGOLAMENTO DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA LA DEFINIZIONE ED IPOTETICA GESTIONE DI GRANDI STRUTTURE DI VENDITA. Risultano, infatti, nella stessa documentazione, a titolo esemplificativo, facoltà di intervento sul Polo Fieristico che, per definizione e caratteristiche strutturali è una Grande Struttura di Vendita.

**ASSOCIAZIONE TERRITORIALE DI MAGENTA E CASTANO PRIMO**

Comuni rappresentati: Arconate, Bernate Ticino, Boffalora Ticino, Buscate, Casorezzo, Castano Primo, Cuggiono, Dairago, Inveruno, Magenta, Magnago, Marcallo, Mesero, Nosate, Ossona, Robecchetto con Induno, S. Stefano Ticino, Sedriano, Turbigo, Vanzaghello, Vittuone

Sede: Via Volta, 62 • 20013 Magenta • Tel. 02 97298074 / 9793174 • Fax 02 97291033

Delegazione di Castano Primo: Via S. Felice, 1 • 21022 Castano Primo • Tel. 02 8709097 / 8800049 • Fax 02 8709097 / 8800049

Internet: [www.assocastano.com](http://www.assocastano.com) • [www.assocastano.it](http://www.assocastano.it)

- **PER LA SCRIVENTE CONFCOMMERIO MAGENTA E CASTANO PRIMO APPARE FONDAMENTALE CHE LA COMMISSIONE DI CONSULTAZIONE SUL COMMERCIO PREVEDA LA PRESENZA DI RAPPRESENTANTI DELLA NOSTRA ORGANIZZAZIONE**, in ragione del fatto che, seppure i lavori della stessa abbiano meramente carattere consultivo, la possibilità di condividere eventuali assunti da parte di Codesta Amministrazione favorirebbe la definizione di un fattivo e condiviso percorso di collaborazione utile ad entrambe le parti e, non di meno, alle progettualità che si intenderanno porre in essere.
- **PER QUANTO ATTIENE ALLA VALUTAZIONE CHE LA VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE NON VADA A DETERMINARE ED INDIVIDUARE NUOVE AREE DA DESTINARE A SUPERFICI O AMBITI COMMERCIALI SI ESPRIME IL PARERE FAVOREVOLE** condividendo, pienamente, le finalità di tale assunto e la tutela che, con questo, si intende garantire alle realtà commerciali già esistenti.

Grati per l'attenzione che, certamente, si intenderà prestare a questa nostra, auspicando un formale riscontro utile a conferire il doveroso ritorno a tutte le attività commerciali, ancorché Associate, che hanno manifestato alla Scrivente molteplici *desiderata*, nel rinnovare la piena disponibilità, qualora ritenuto opportuno, a definire un incontro con gli Uffici Comunali incaricati, nell'ottica di condivisione delle analisi ed osservazioni presentate, l'occasione è gradita per presentare i Migliori Saluti.

IL SEGRETARIO  
Cav. Guido Cattaneo

IL PRESIDENTE  
Sig. Luigi Alemanni

**ASSOCIAZIONE TERRITORIALE DI MAGENTA E CASTANO PRIMO**

Comuni rappresentati: Arconate, Bernate Ticino, Boffalora Ticino, Buscate, Casorezzo, Castano Primo, Cuggiono, Dairago, Inveruno, Magenta, Magnago, Marcallo, Mesero, Nosate, Ossona, Robecchetto con Induno, S. Stefano Ticino, Sedriano, Turbigo, Vanzaghelio, Vittuone

Sede: Via Volta, 62 • 20013 Magenta • Tel. 02 97298074 / 9793174 • Fax 02 97291033

Delegazione di Castano Primo: corso S. Rocco, 1 • 20021 Castano Primo • Tel. 031 830009 • 830009 • 830009 • 830009 • 830009

Internet: [www.confcommercio.it](http://www.confcommercio.it) • [www.confcommercio.it/magenta](http://www.confcommercio.it/magenta)



**Comune di Castano Primo**  
*Provincia di Milano*  
*Servizio Urbanistica e Suap*

---

n.	<b>Soggetto</b>	protocollo
7	<b>Pastori Claudio legale rappresentante della società Immobiliare Claudia S.r.l.</b>	Prot. n. 14536 del 04/10/2013

**IMMOBILIARE CLAUDIA S.R.L.**

Corso Sempione 32/A - 20154 Milano  
Telefax 02/33603692  
C.F. e P.IVA 12884980157  
Numero REA. MI - 1594256

Comune Castano Primo



Protocollo Generale  
Nr.0014536 Data 04/10/2013  
Tit. 06.03 Arrivo

**A: Sig. Sindaco del Comune di Castano Primo**  
**C.so Roma – Castano Primo (MI)**

**e per conoscenza: Assessore all'urbanistica Ing. Alberto Duffi**  
**Responsabile UTC arch. Sabrina Bianco**

**Oggetto: OSSERVAZIONE, ai sensi dell'art. 13 comma 4 della LR 12/05, ALLA VARIANTE PARZIALE AL PGT adottata con deliberazione n. 41 del 27 giugno 2013 del Consiglio Comunale** (pianificazione commerciale - modifica delle previsioni localizzative delle medie strutture di vendita commerciale sul territorio comunale).

Il sottoscritto Dr. Claudio Pastori legale rappresentante della società Immobiliare Claudia S.r.l. che ha recentemente acquisito l'area e gli edifici dell'ex polo fieristico di Castano Primo, sita a Castano Primo tra le vie della Resistenza, del Lavoro e della vicinale per Malvaglio, censita ai mappali 48-49-501-151-152 foglio 23 del catasto urbano, con la presente formula

**OSSERVAZIONE**

ai sensi della LR 12/05, alla **variante parziale al PGT** approvata con **deliberazione n. 41 del 27 giugno 2013 del Consiglio Comunale**, come di seguito formulata.

**Premessa.**

A fronte della cessazione dell'attività del Polo Fieristico la Società scrivente ha recentemente acquisito la proprietà dell'ex Polo Fieristico per riutilizzare le aree e le strutture esistenti a fini produttivi, terziari o commerciali.

Il PGT vigente, approvato con delibera n. 53 del 25 settembre 2009 il PGT pubblicato sul BURL n.3 del 20.01.2010, classifica l'area come Zona B10 (Terziario di completamento edilizio del Tessuto Urbano Consolidato – Polo fieristico Sud Malpensa) normata dall'art. 34 delle NTA.

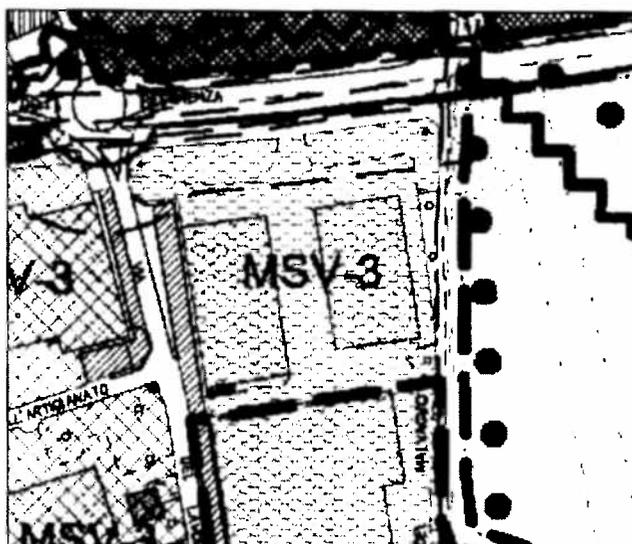
Con Delibera n. 41 del 27 giugno 2013, il Consiglio Comunale ha poi adottato la variante al PGT inerente, oltre al centro storico, anche la pianificazione commerciale comunale (modifica delle previsioni localizzative delle medie strutture di vendita commerciale sul territorio comunale).

Si prende atto con favore che le nuove previsioni della Variante adottata consentano una maggiore flessibilità d'uso del patrimonio edilizio esistente, con possibilità di insediare medie strutture di vendita sino al limite di 2.500 mq di Sv. Questa disposizione permette di valorizzare e consolidare la vocazione commerciale dell'asse della SP 34/d, sulla quale insistono i fabbricati di proprietà.

La cartografia della variante non è però chiara rispetto alle possibilità di insediare due medie superfici di vendita distinte, e ciascuna di 2500 mq di Sv, nei due edifici esistenti.

Come indicato di seguito, sui due fabbricati censiti ai mappali 48 e 49 del foglio 23, è stata indicata un'unica sigla MSV3, con dubbio conseguente sulla possibilità effettiva di insediare una MSV3 di 2.500 mq per ciascun edificio.

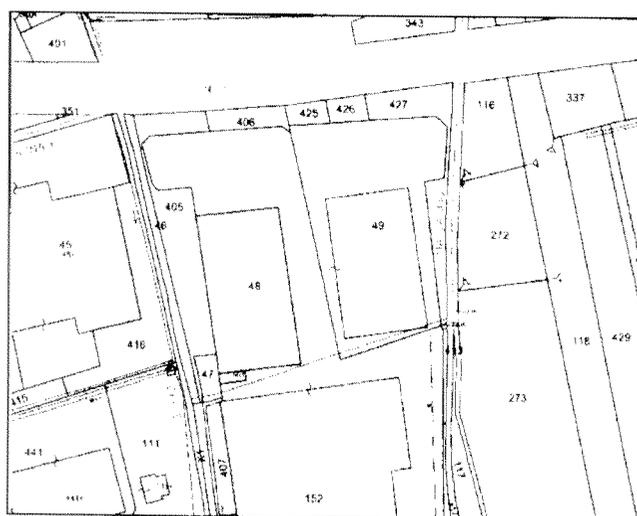
Considerata la finalità della Variante, di valorizzare le potenzialità commerciali del Comune, e la localizzazione e la tipologia dei due edifici esistenti, si ritiene necessario chiarire il dubbio e indicare, nella cartografia di piano, distinte sigle MSV3 per ciascun edificio.



Cartografia della Variante con unica sigla MSV 3 sui due edifici di proprietà



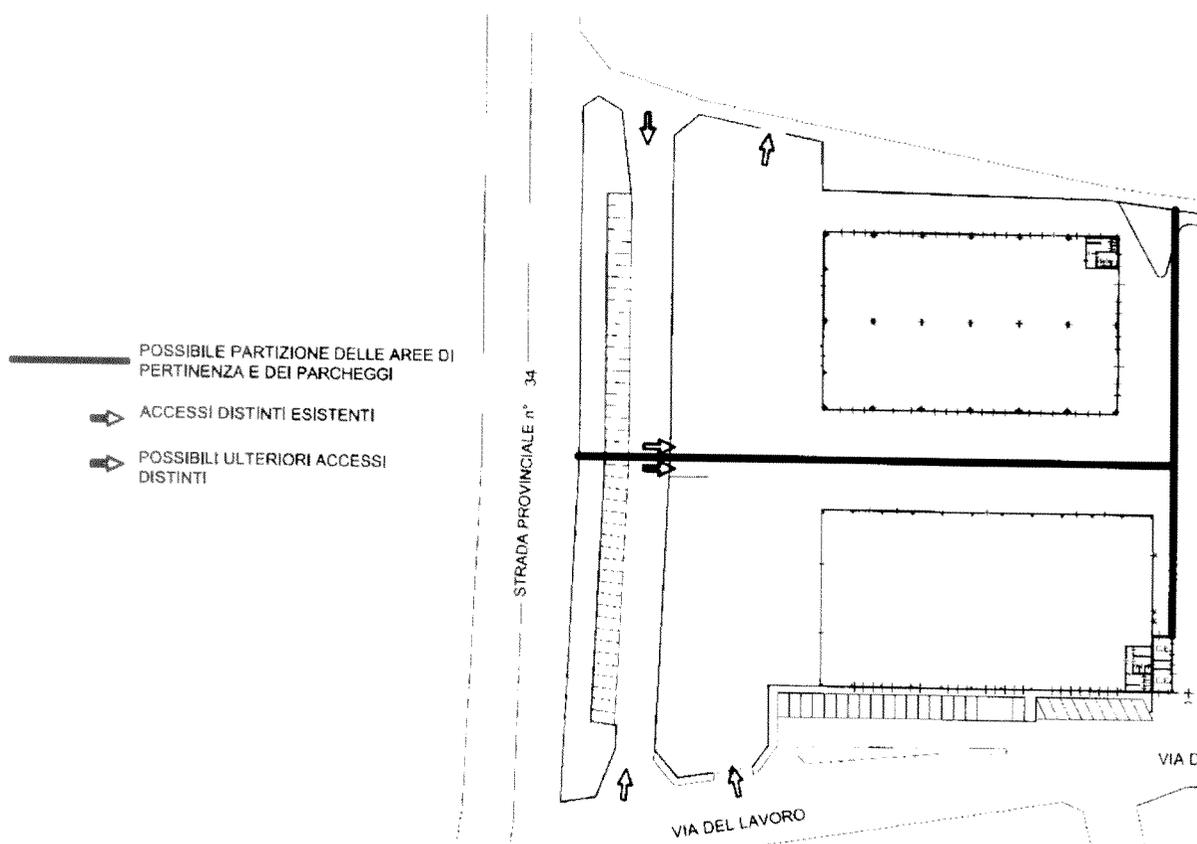
Vista dei due edifici dalla SP 34d



Individuazione catastale dei due distinti edifici

La conformazione esistente delle aree e degli edifici di proprietà consente, peraltro, di rispettare il disposto di cui al punto 4.2 dell'allegato A della DGR 8/5054 del 4 luglio 2007 (richiamato anche dal regolamento commerciale allegato alla Variante) che indica la necessità di accessi e parcheggi per ogni MSV.

Attraverso semplici opere di recinzione delle aree di pertinenza è infatti possibile individuare o realizzare accessi e parcheggi autonomi (questi ultimi anche all'interno delle aree di pertinenza), come indicato, ad esempio, nel seguente schema:



Per tutto quanto sopra esposto, il sottoscritto, per nome e per conto della Società Immobiliare Claudia S.r.l. presenta

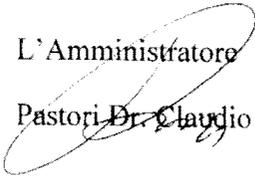
### OSSERVAZIONE

affinchè sulle tavole della Variante approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 27 giugno 2013, sia specificata, per ciascuno dei due fabbricati censiti ai mappali 48 e 49 del Foglio 23, la possibilità di insediamento di una media superficie di vendita di 2.500 mq, con apposizione di due distinte sigle MSV-3.

Confidando in un favorevole accoglimento di quanto sopra, si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

Milano 03-10-2013

L'Amministratore  
Pastori Dr. Claudio

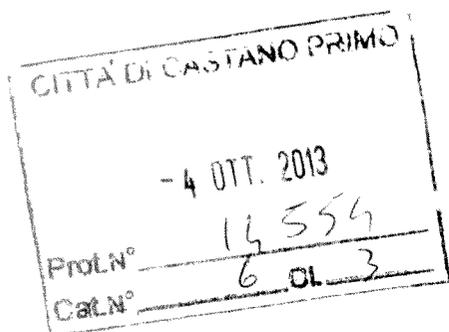




**Comune di Castano Primo**  
*Provincia di Milano*  
*Servizio Urbanistica e Suap*

---

n.	<b>Soggetto</b>	protocollo
8	<b>Naeem Rizwan</b>	Prot. n. 14536 del 04/10/2013



**Spett.le**

**Ufficio Tecnico**

**Servizio di Urbanistica e SUAP**

del Comune di Castano Primo (MI)

Corso Roma – Villa Rusconi

**OGGETTO: Osservazione alla variante agli atti di PGT inerenti il centro storico adottata con Delibera di Consiglio Comunale n.41 del 27/06/2013.**

In merito a quanto in oggetto si presenta la seguente osservazione.

Io sottoscritto Naeem Rizwan, in qualità di proprietario dell'immobile sito in castano Primo, Corso San Rocco, censito catastalmente al Fg.9 Mapp.892, osserva e chiede quanto segue.

Il suddetto immobile è stato classificato sull'elaborato Oc della variante adottata come 'manufatto minore'.

Si tratta nella realtà di un fabbricato funzionalmente e fisicamente collegato all'attività artigianale esistente (Fg.9 Mapp.894 sub1) situata sulla cortina con il fronte principale verso Corso San Rocco.

Le due unità sono collegate a Piano Terra da un'area di proprietà esclusiva (Mapp.931) ; a Piano Seminterrato erano originariamente collegate tramite la cantina.

Il fabbricato si sviluppa su 2 livelli: un piano seminterrato con superficie interna pari a circa 18mq e altezza interna pari a mt 2,45, un piano rialzato con superficie interna pari a circa 19mq e altezza interna pari a mt 3,10.

Lo stesso risulta realizzato anteriormente al 1 settembre 1967, come si evince dall'atto di proprietà allegato.

Nel tempo sono state effettuati alcuni interventi di ordinaria manutenzione per cui attualmente l'immobile si trova in buone condizioni.

Avendo avviato da qualche anno una attività artigianale nel fabbricato Mapp.894 sub1, si chiede che l'immobile di cui al Mapp.892 venga destinato a residenza (per 1 persona) allo scopo di permettere al gestore dell'attività artigianale di essere sempre in prossimità del luogo di lavoro.

Distinti saluti.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Antonio B...', written in a cursive style.

Castano Primo, li 4 ottobre 2013



N=5044200

E=1482400

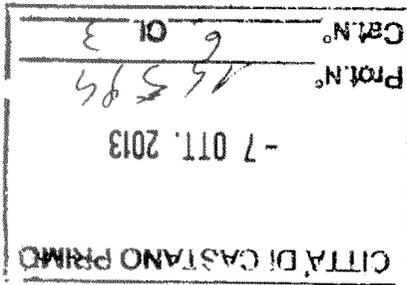
1 Particella: 890



**Comune di Castano Primo**  
*Provincia di Milano*  
*Servizio Urbanistica e Suap*

---

n.	<b>Soggetto</b>	protocollo
9	<b>Geom. Randazzo, Arch. Perotta, Arch. Crespi, Geom. Armanelli, Arch. Castoldi</b>	Prot. n. 14594 del 07/10/2013



Al Sig. SINDACO  
Alla Amministrazione Comunale  
del Comune di Castano Primo

oggetto: **VARIANTE** al Piano di Governo del Territorio-Centro Storico  
delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 27 giugno 2013 - **OSSERVAZIONI**

I sottoscritti :

- geom. Giacomo RANDAZZO con studio in Castano Primo Via Magenta ,89
  - arch. Angelo PEROTTA con studio in Castano Primo Via Conciliazione n.
  - arch. Stefania CRESPI con studio in Castano Primo Via per Turbigo n. 16 bis
  - geom. Angela ARMANELLI con studio in Castano Primo Via Cavour n. 9
  - arch. Carlo CASTOLDI con studio in Castano Primo Via S. Antonio n. 2
- presa visione della delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 27 giugno 2013 con la quale è stata adottata la **VARIANTE** al Piano di Governo del Territorio - Centro Storico del Comune di Castano Primo, ai sensi e agli effetti dell'art. 13 della Legge Regionale n. 12/2005,
- esaminati gli atti e in particolare le N.T.A.
- considerato che
- le NTA , così come adottate, presentano incongruenze e incompletezze
  - è interesse generale che le norme siano scritte in modo tale da evitare elementi di poca chiarezza e discrezionalità interpretative

con riferimento ai singoli articoli formulano le seguenti

#### OSSERVAZIONI

- pag. 25 Art. 12 p. 1.2 -  
... che la dotazione di parcheggi sia differenziata in relazione alla destinazione d'uso e all' "indice di affollamento".
- pag. 33 Art. 15 - aree a rischio archeologico -  
... che per le aree prevalentemente edificate con recinzioni, pavimentazioni di cortili e quant'altro , nel caso di ristrutturazione, demolizione con recupero delle volumetrie e rifacimenti: l'esclusione dall'obbligo di segnalazione preventiva alla Soprintendenza trattandosi di aree ormai compromesse.
- pag. 74 Art. 23 p. 2 - obbiettivi-  
l'individuazione degli obbiettivi appare generica e foniera di discrezionalità interpretative, soggetta agli "umori" di funzionari e commissioni varie. Inoltre rimane privo di indicazioni il caso (tutt'altro che raro) degli interventi nei cortili con proprietà frazionata. Si suggerisce di prevedere anche per piccole porzioni di fabbricati, che la proposta di intervento edilizio possa costituire progetto -guida per i fabbricati/limitrofi/ ovvero posti negli altri piani.

- pag. 82 Art. 24 - Parametri di edificabilità -

- recupero sottotetti con h. media ponderale interna inferiore a mt. 1,80

... aggiungere ove non sia possibile "rimodulare" l'altezza dei locali sottostanti fino a raggiungere l'h. minima di mt. 2,70 prevista dal R.L.I.

- Manufatti minori

Il divieto di tamponamento perimetrale deve essere accompagnato dalla previsione che in corrispondenza degli avancorpi e sulle relative coperture sia possibile realizzare aperture quali vetrate, velux, ovvero finestre e porte non conformi alle caratteristiche tipologiche tipiche del centro storico. Ciò per consentire il recupero a fini abitativi dei corrispondenti locali nel rispetto del R.L.I.

- pag. 84 Art. 24 - prescrizioni particolari

*...tutti gli interventi dovranno curare in modo particolare ... che non vengano lasciati frontespizi nudi o visibili...*

relativamente alle parti comuni (scale, ballatoi, muri, ...) di edifici frazionati costituenti più proprietà immobiliari, sia prevista la possibilità della loro esclusione nel caso di mancato accordo tra i proprietari.

**considerazioni finali**

pur apprezzando le intenzioni progettuali indicate al p. 3.1 della relazione, la Variante manca - a parere degli esponenti - della determinazione a conseguire gli obiettivi anche con scelte coraggiose evitando di "ingessare" le norme, rendendole rigide.

Occorre incentivare la possibilità di introdurre soluzioni architettoniche innovative anche di "rottura" con le preesistenze ma che comunque rispettino l'obiettivo di qualità edilizia e che in ultimo, effettivamente, contribuiscano al recupero del centro storico.

Non necessariamente è necessario mantenere le strette viuzze o gli angusti cortili se a discapito della vivibilità dei luoghi e della salute dei suoi abitanti, il recupero e il risanamento parte anche da queste considerazioni.

Occorre considerare la frammentazione delle proprietà della maggioranza dei cortili prevedendo che, anche per modeste porzioni, la proposta di intervento edilizio possa costituire progetto-guida per i fabbricati limitrofi ovvero posti negli altri piani inferiori, intermedi o superiori che siano.

Appaiono, inoltre, condivisibili le osservazioni presentate in data 20.9.2013 dagli arch. Tartaglia e Crespi.

Stefano C...  
Aldo Perotti  
Manuela...

li, 7 ottobre 2013

Luigi Anelli  
Walter...



**Comune di Castano Primo**  
*Provincia di Milano*  
*Servizio Urbanistica e Suap*

---

n.	Soggetto	protocollo
10	<b>Servizio Urbanistica e SUAP Comune di Castano Primo – Arch. Sabrina Bianco</b>	Prot. n. 14645 del 07/10/2013



**Comune di Castano Primo**  
Provincia di Milano  
Servizio Urbanistica e Suap

Spett.le Comune  
di Castano Primo  
SEDE

**Oggetto: VARIANTE AGLI ATTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO INERENTI IL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE (CENTRO STORICO) E LA PIANIFICAZIONE COMMERCIALE (MODIFICA DELLE PREVISIONI LOCALIZZATIVE DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA COMMERCIALE SUL TERRITORIO COMUNALE) – Osservazioni del Servizio Urbanistica e Suap**

In relazione alla variante in oggetto, la sottoscritta arch. Sabrina Bianco, in qualità di Responsabile del Servizio Urbanistica e Suap del Comune di Castano Primo, propone di apportare le seguenti modifiche ed integrazioni agli elaborati della variante al PGT adottata, e precisamente:

- 1) Richiamata la normativa nazionale e regionale relativa al superamento delle barriere architettoniche, si chiede di integrare all'art.24 comma 1.2 EDIFICIO DI PREGIO – Architettura civile residenziale, nelle Modalità di Attuazione anche “ le opere direttamente finalizzate al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche quali rampe ed ascensori esterni con modalità diretta”.
- 2) Considerato che nel PGT vigente, in particolare nelle destinazioni d'uso elencate all'art.5, non è indicata l'attività di parcheggio a pagamento per automezzi (autoparking), si richiede di specificare tale attività economica tra le “attività terziarie non compatibili con la residenza anche a carattere temporaneo”, e di prevedere la localizzazione sul territorio comunale con riferimento alle zone urbanistiche del Piano delle Regole vigente;
- 3) All'art.12 in coerenza con la modifica introdotta al punto 1.2 all'indice previsto per il reperimento dei parcheggi privati pertinenziali in caso di cambio d'uso, si chiede di uniformare tale indice “1 mq ogni 6 mc. o frazione di volume virtuale (Slpx3)” anche per le nuove costruzioni destinate a medie strutture di vendita e locali di pubblico esercizio al punto 1.1 – *Destinazione d'uso commercio/turistico ricettivo/terziario.*
- 4) Visti gli ultimi interventi normativi, in particolare introdotti dal cosiddetto “Decreto del Fare” (LEGGE 9 agosto 2013, n. 98, di conversione, con modificazioni, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69) in materia edilizia, si chiede di verificare e relazionare il testo normativo della variante in oggetto, in particolare le modalità di attuazione degli interventi edilizi, alle novità legislative sopra richiamate.

Distintamente

Castano Primo, 7 ottobre 2013

Il Responsabile del Servizio Urbanistica e Suap  
Arch. Sabrina Bianco



Servizio urbanistica e suap



**Comune di Castano Primo**  
*Provincia di Milano*  
*Servizio Urbanistica e Suap*

---

n.	<b>Soggetto</b>	protocollo
11	<b>Arpa Lombardia – Dipartimento di Milano</b>	Prot. n. 14713 del 08/10/2013

UO Monitoraggi Ambientali

Milano,  
Class. Fascicolo 2013.9.41.2

Spettabile

Comune di Castano Primo  
Corso Roma  
20022 CASTANO PRIMO (MI)  
Email:  
protocollo@pec.comune.castanoprino.mi.it

**Oggetto : Protocollo d'intesa ANCI - ARPA Lombardia. La difesa dell'ambiente da parte dei comuni. Comune di Castano Primo MI – Variante nucleo antica formazione e pianificazione commerciale .**

Con la sottoscrizione del protocollo in oggetto, finalizzato a predisporre documenti di ausilio e supporto agli amministratori locali e diffondere tra gli operatori tutte quelle informazioni tecniche indispensabili per una azione amministrativa consapevole, è stata effettuata una rivisitazione degli ambiti di competenza di ARPA Lombardia in merito alla espressione di pareri e/o osservazioni relativi a progetti, regolamenti e piani, riportata nell'allegato 1 al suddetto protocollo.

Alla luce di tale verifica è risultato che, la variante modifica piano delle regole del PGT comunale, la scrivente agenzia non è tenuta ad esprimersi in merito. L'art. 13, comma 6 prevede infatti per ARPA la facoltà di presentare osservazioni solamente in merito al Documento di Piano del PGT.

Restando a disposizione per qualunque chiarimento si porgono cordiali saluti.

Il responsabile della UO  
Dott. Adriano Cati

Responsabile del procedimento: Dott. Adriano Cati  
Istruttore: Dott. Pierluigi Riccitelli Tel. 02.74872289 E-mail: p.riccitelli@arpalombardia.it

Dipartimento Provinciale di Milano - Via Filippo Juvara, 22 - 20129 Milano - Tel: 02/74872.1 - Fax: 02/70124857  
Indirizzo e-mail: milano@arpalombardia.it Indirizzo PEC: dipartimentomilano.arpa@pec.regione.lombardia.it  
Sede Legale: Palazzo Sistema - Via Rosellini, 17 - 20124 MILANO - Tel. 02 696661 - www.arpalombardia.it  
Indirizzo e-mail: info@arpalombardia.it Indirizzo PEC: arpa@pec.regione.lombardia.it



UNI EN ISO 9001:2008  
Certificato n. 9175 ARPL