

**CITTÀ DI CASTELLANZA****PROVINCIA DI VARESE****DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**N. **1** Reg. Delib.N. **67** Reg. Pubblic.

Oggetto: **VARIANTE AL DOCUMENTO DI PIANO DEL VIGENTE PGT -
APPROVAZIONE LINEE GUIDA**

L'ANNO **DUEMILADICIANNOVE** ADDÌ **NOVE** DEL MESE DI **GENNAIO** ALLE ORE **16.00** NELLA SALA
COMUNALE SI È RIUNITA LA GIUNTA COMUNALE.

CERINI MIRELLA

SINDACO

BORRONI CRISTINA

ASSESSORE - VICE SINDACO

BETTONI GIANDOMENICO

ASSESSORE

CALDIROLI CLAUDIO

ASSESSORE

GIANI MARIA LUISA

ASSESSORE

VIALETTA GIULIANO

ASSESSORE

ASSENTI: GIANI MARIA LUISA.

PARTECIPA IL SEGRETARIO COMUNALE DR. CLAUDIO MICHELONE.

L'ARCH. MIRELLA CERINI - SINDACO - ASSUNTA LA PRESIDENZA E CONSTATATA LA LEGALITÀ DELL'ADUNANZA, DICHIARA APERTA LA
SEDUTA E PONE IN DISCUSSIONE L'ARGOMENTO SEGNATO ALL'ORDINE DEL GIORNO:

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con delibera di Giunta Comunale n. 95 del 13.06.2018 è stato avviato il procedimento relativo alla variante del Documento di Piano del P.G.T. vigente ai sensi dell'art.13 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.;
- in data 09.07.2018 con atto n. 706 è stato pubblicato all'albo pretorio l'avviso di avvio del procedimento (prot. n. 14230 del 06/07/2018), al fine di rendere noto e invitare, chiunque ne abbia interesse, anche a tutela degli interessi diffusi, alla presentazione di istanze e/o suggerimenti/proposte entro il termine del 10/08/2018;
- in data 08/08/2018 con atto n. 778 è stato pubblicato all'albo pretorio l'avviso di rettifica dell'avviso di avvio del procedimento (prot. n. 16433 del 08.08.2018) al fine di consentire la presentazione di istanze/proposte per un periodo più esteso e cioè fino al 15/09/2018;
- entro il termine del 15.09.2018 sono pervenute n. 36 istanze ed in seguito ulteriori n. 2 istanze;
- con determinazione del Responsabile del Settore n. 799 del 28/09/2018 si è provveduto all'aggiudicazione e impegno per affidamento incarico relativo alla redazione della Variante al Documento di Piano del vigente P.G.T., alla A.T.P. costituita tra arch. Engel Marco Daniele e il dott. PT Bianchi Massimo;

Considerato che, come previsto dal disciplinare d'incarico sottoscritto in data 26/10/2018, la prima fase di lavoro prevede l'elaborazione di Linee Guida, al fine di determinare gli obiettivi generali dell'Amministrazione Comunale, prendere in esame delle proposte pervenute a seguito dell'avvio del procedimento ed aggiornare il quadro conoscitivo e programmatico del territorio comunale, con elaborazione del quadro di sintesi delle strategie di piano;

Visto il documento programmatico pervenuto in data 09.01.2019 prot. n. 492;

Viste:

- la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.;
- la Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31 così come modificata dalla Legge Regionale 26 maggio 2017, n. 16;

Preso atto che ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni, sulla proposta sottoposta alla Giunta Comunale per la presente deliberazione ha espresso parere favorevole:

- la Responsabile del Settore Governo del Territorio in ordine alla regolarità tecnica;

Con voti unanimi favorevoli, espressi nelle forme di legge:

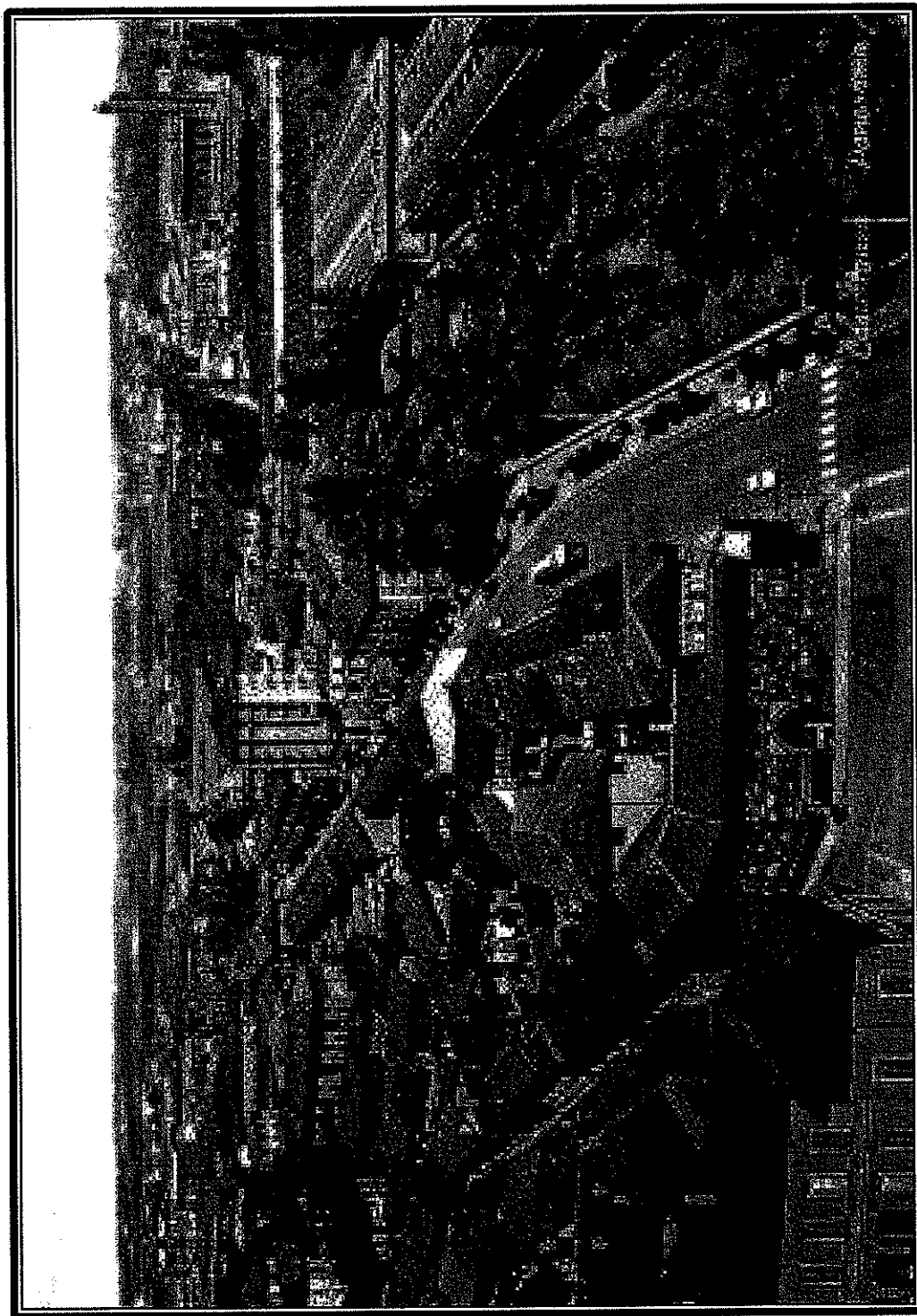
DELIBERA

1. di approvare il documento programmatico costituito dalle Linee Guida per la variante al Documento di Piano del PGT vigente, allegato al presente atto;
2. di disporre che della presente approvazione ne venga data comunicazione al prossimo Consiglio Comunale nella prima seduta disponibile;
3. di dichiarare la presente deliberazione, con separata favorevole unanime votazione, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, ultimo comma, del D.lgs. 267/2000, stante l'urgenza di provvedere in merito.



Città di Castellanza

Allegato  delibera G.C. n. 1 del 9/01/19



Linee Guida per la Variante 2018 al Documento di Piano

20 dicembre 2018

Indice del Documento Programmatico

APPENDICI

Premessa - Un nuovo approccio alla costruzione del Piano	pag. 1	App. 1 Stato di attuazione del PGT 2010
Parte 1ª – Il contesto e lo sviluppo urbano		App. 2 Riepilogo delle istanze presentate all'avvio del procedimento della Variante
1. Castellanza nella conurbazione del Sempione	pag. 2	App. 3 Dati statistici
2. Sviluppo demografico e attività lavorative	pag. 6	Elenco delle figure
3. La formazione della città nella successione dei PRG	pag. 9	1. Carta dei tracciati urbanizzati pag. 2
Parte 2ª – La condizione di partenza		2. Estratto della Tav. 5.D4 della variante al PTR pag. 3
1. Obiettivi e contenuti del PGT 2010	pag. 16	3. L'espansione delle aree urbanizzate lungo l'asta del Sempione pag. 4
2. Lo stato di attuazione del PGT 2010	pag. 19	4. Mosaico informatizzato degli strumenti urbanistici comunali pag. 5
3. Le istanze presentate all'avvio della Variante	pag. 21	5. Distribuzione delle aree per attività produttive pag. 8
Parte 3ª – Temi e obiettivi della Variante		6. Carta IGM 1963 pag. 9
1. Obiettivi e criteri generali di impostazione	pag. 23	7. Tavola di azionamento del PRG 1960 pag. 10
2. I progetti strategici di scala urbana e territoriale	pag. 25	8. Lo stato di fatto rilevato nel PRG '78 pag. 11
		9. Problemi e opportunità di qualificazione individuate dal PRG '78 pag. 12
		10. Tavola di azionamento del PRG '78 pag. 12
		11. La proposta di riorganizzazione della Valle Olona pag. 13
		12. Il ponte commerciale pag. 13
		13. Quadro degli interventi sul sistema della mobilità (PRG 2005) pag. 14
		14. Tavola di azionamento del PRG 2005 pag. 15
		15. Individuazione degli Ambiti di Trasformazione (PGT 2010) pag. 17
		16. Piano delle Regole del PGT 2010 pag. 18
		17. Piano delle Regole del PGT 2010 pag. 20
		18. Individuazione delle istanze pag. 22
		19. Schema dei progetti strategici di scala urbana e territoriale pag. 28

Premessa: un nuovo ruolo per il Documento di Piano

Il documento delle Linee Guida ha lo scopo di chiarire l'approccio alla redazione della Variante al Documento di Piano vigente dal 2010, la quale si configura come uno strumento sostanzialmente nuovo, fondato sulle nuove condizioni operative con le quali si deve confrontare la pianificazione urbanistica, prendendo atto dell'inversione delle dinamiche dello sviluppo demografico, produttivo e quindi anche sociale e urbano che caratterizzano la condizione attuale.

Diversamente dal passato le strategie del Documento di Piano non possono più essere rivolte, principalmente se non esclusivamente, al governo delle trasformazioni sollecitate dal mercato immobiliare, concentrando l'attenzione su quelle ritenute più vantaggiose per la collettività urbana. La perdurante stagnazione del mercato, fino a pochi anni fa vero motore delle trasformazioni urbane, impone di convertire il Documento di Piano da strumento di regolazione e governo a occasione di programmazione e promozione delle trasformazioni desiderate: uno strumento che delinei il programma a lungo termine della riorganizzazione urbana ma individui anche le priorità sulle quali concentrare nel breve termine le risorse amministrative e gestionali.

Per ottenere questo risultato la Variante deve partire dalla valutazione delle risorse territoriali e dei residui margini di trasformazione, riconoscendo i temi che possono essere affrontati e sviluppati alla scala comunale, pur nella consapevolezza della particolare condizione di Castellanza, che costituisce parte di un agglomerato urbano continuo e compatto che si sviluppa sul territorio di più comuni, scavalcando, senza soluzione di continuità, anche il confine provinciale.

Il contenuto principale del nuovo Documento di Piano sarà costituito da un elenco ragionato di occasioni di trasformazione accompagnate dalla descrizione del percorso da compiere per la loro realizzazione. Compito delle presenti Linee Guida è quello di proporre una prima scelta dei temi attorno ai quali sviluppare i contenuti generali del Documento stesso e i suoi singoli progetti.

La scelta dei temi e degli obiettivi è costruita a partire dalla diagnosi delle condizioni attuali del territorio, lette attraverso il processo che le ha determinate, prestando attenzione sia alle dinamiche dell'evoluzione sociale, economica e territoriale, sia al patrimonio di valutazioni, idee e progetti

contenuto nella sequenza dei piani urbanistici che si sono succeduti nell'arco di un mezzo secolo.

Le Linee Guida si compongono di tre parti:

Parte 1^a Il contesto e lo sviluppo urbano

Contiene le valutazioni riguardanti il contesto metropolitano e le dinamiche demografiche ed economiche dello sviluppo locale.

Contiene altresì la rilettura degli strumenti urbanistici che si sono succeduti nel corso del tempo e che costituiscono un prezioso patrimonio di cultura della città sul quale poggiare le scelte future.

Parte 2^a La condizione di partenza

Nella quale vengono presi in considerazione i contenuti e gli esiti del PGT 2010 ed una valutazione speditiva dello stato della pianificazione attuativa conseguente. Contiene inoltre una prima verifica delle attese suscitate dal piano vigente, lette nelle istanze presentate dai cittadini all'avvio del procedimento di formazione della Variante.

Parte 3^a Temi e obiettivi della Variante

Nella quale vengono enunciati e argomentati gli obiettivi per la costruzione della Variante e viene proposto un primo elenco dei possibili temi di progetto urbano a partire dai quali sviluppare la discussione sul nuovo Documento di Piano e sulle conseguenze probabili per le altre componenti del PGT.

Parte 1^a Il contesto e lo sviluppo urbano

1. Castellanza nella conurbazione del Sempione

Il territorio di Castellanza si trova in uno dei tratti più densi della conurbazione del Sempione, costituendo parte dell'agglomerato urbano che si sviluppa senza soluzioni di continuità da San Vittore Olona fino a Busto Arsizio e Gallarate: una delle rare parti del territorio lombardo, compreso quello metropolitano, nella quale la continuità del tessuto edificato rende del tutto indistinguibili i confini amministrativi.

Nella continuità dell'edificato sono immerse le grandi infrastrutture di trasporto (le due ferrovie, il Sempione, la Saronnese) con la sola eccezione dell'autostrada che assume, almeno in parte, il ruolo di "bastione" della città. Agli estremi margini del territorio comunale permangono aree inedificate di qualche consistenza, che costituiscono le propaggini dei PLIS Alto Milanese, verso ovest, e Bosco del Rugareto, verso est.

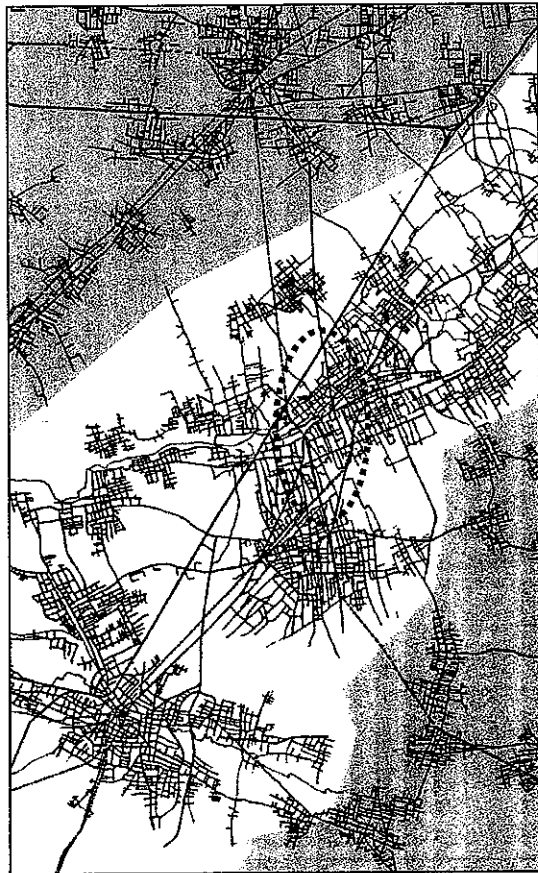


Fig. 1 – Carta dei tracciati urbanizzati: la conurbazione lineare in formazione dell'alto Milanese e della Valle Olona.¹ In rosso è individuato il territorio di Castellanza.

¹ Da Stefano Boeri, Arturo Lanzani, Edoardo Marini "Il territorio che cambia", Abitare Segesta, Milano 1993

D'altra parte la chiusura della conurbazione coi comuni vicini, in particolare con Legnano a Sud e Busto Arsizio e Olgiate a Nord, non è un fenomeno recente: la tendenza è già evidente all'inizio della fase del "boom" economico degli anni '50, quando la saldatura con Legnano è già completata, e negli anni '80 il processo di chiusura della conurbazione lungo l'asta del Sempione si può considerare conclusa. La fase di progressivo riempimento degli interstizi liberi non è terminata: si sviluppa anzi lungo un ampio arco di tempo e dura fino ad oggi, interrotta solamente dalla crisi del settore immobiliare.

In questa situazione è impossibile distinguere le dinamiche dello sviluppo urbano del singolo comune da quelle della conurbazione alla quale partecipa, così come è impossibile ragionare solamente alla scala del singolo comune sulle reti delle infrastrutture, sui problemi della mobilità, sulle questioni ambientali. Su questi temi la qualità delle scelte del piano dipenderà in larga misura dalla disponibilità dei vicini al confronto e al coordinamento delle strategie e delle iniziative da sviluppare in vista della revisione, già in corso, degli strumenti di pianificazione sovracomunale.

Questi ultimi sono in corso di revisione al momento del rilascio delle presenti Linee Guida ed in particolare:

- la Provincia di Varese ha avviato nel 2017 l'adeguamento del proprio PTCP alla legge regionale sulla riduzione del consumo di suolo (LR 31/2014);
- la Città Metropolitana di Milano ha avviato la redazione del nuovo Piano Territoriale Metropolitano del quale sono state approvate le Linee Guida².

La variante al Piano Territoriale Regionale, probabilmente prossima alla definitiva approvazione, contiene indicazioni di qualche interesse per la conurbazione del Sempione che viene individuata come "Aree di programmazione della rigenerazione territoriale" così definito: "Sono gli ambiti in cui i caratteri strategici e le potenzialità della rigenerazione assumono una rilevanza di scala regionale e in cui è opportuna una visione d'insieme delle aree di rigenerazione affinché le strategie di sviluppo e riqualificazione, così come gli interventi, si inquadrino in un programma organico e sinergico di sviluppo e riorganizzazione territoriale."

L'individuazione aveva in realtà un peso maggiore nella proposta di variante al PTR approvata dalla Giunta Regionale nel 2016, nella quale erano individuati gli ambiti dei Piani Territoriali Regionali d'Area per la Rigenerazione

² Deliberazione del Consiglio Metropolitano n° 41, del 12 settembre 2018

(PTRAr) che avrebbero rappresentato il presupposto di un intervento diretto della Regione, potenzialmente anche economico, per l'attivazione delle politiche di riorganizzazione territoriale e urbana.

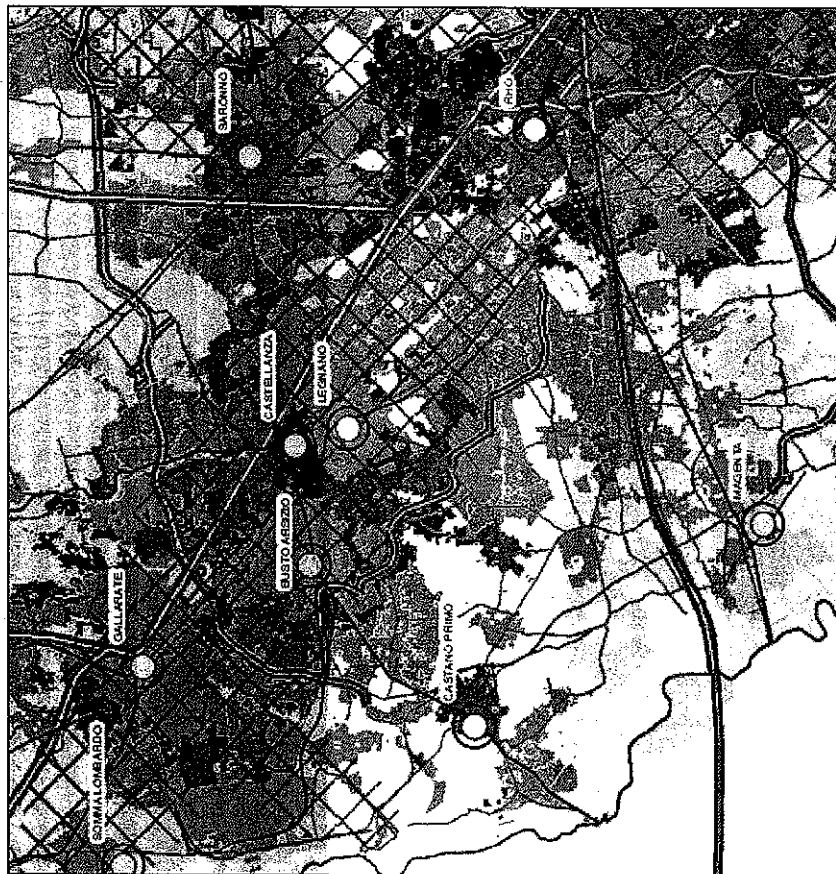


Fig. 2 – Estratto della Tav. 5.D4 – “Strategie e sistemi della rigenerazione” della Variante al PTR. L'intensità della tinta viola indica l'incidenza delle aree da recuperare sulla superficie urbanizzata. Il bollo giallo indica le polarità.

Il PTR pone il tema della rigenerazione territoriale e urbana al centro dell'attenzione ma interpretandolo prevalentemente come strumento per la riduzione del consumo di suolo. Come in altri provvedimenti assunti dalla Regione, non si trova nel PTR l'indicazione di particolari strumenti di intervento. Viene solamente ipotizzato l'avvio di “*Tavoli per la rigenerazione*” che offrano l'opportunità di un “*confronto permanente tra soggetti pubblici e privati che, sulla base dei criteri del PTR della pianificazione territoriale e paesaggistica provinciale*” sia volto a coordinare gli interventi, supportare le amministrazioni locali, definire gli strumenti di incentivazione, individuare le azioni prioritarie, ecc.³

Rimane demandato ai comuni, coordinati dalla pianificazione di scala provinciale, il compito di individuare e mettere in atto le necessarie strategie.

Temi e indirizzi della scala sovracomunale

- 1) Promuovere la rigenerazione territoriale e urbana, articolando l'obiettivo enunciato dal PTR in programmi operativi per le diverse parti del tessuto edificato e per gli spazi pubblici.
- 2) Ricostruire l'identità locale, in parte offuscata dalla vastità della conurbazione metropolitana, rendendo maggiormente riconoscibili le particolarità ambientali, morfologiche, funzionali del territorio di Castellanza.
- 3) Salvaguardare il territorio inedito individuando le possibili connessioni fra i parchi locali e gli spazi pubblici ed i percorsi urbani.
- 4) Consolidare gli insediamenti produttivi, richiamando, per quanto possibile, nuove attività alle quali offrire spazi di sviluppo.
- 5) Valorizzare i tratti urbani della grande viabilità, individuando politiche di riqualificazione dello spazio pubblico e ricostruendo le connessioni coi centri della vita cittadina.

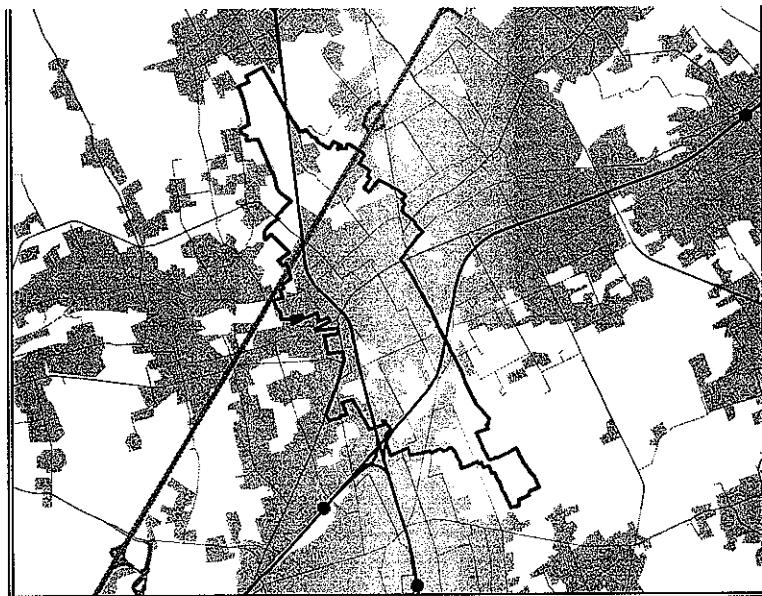
³ Cfr. Progetto di integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014, Progetto di Piano, Quadro della rigenerazione, pag. 30 e sgg.

Fig. 3 – L'espansione delle aree urbanizzate lungo l'asta del Sempione e la chiusura della conurbazione attorno a Castellanza (fonte: DUSAF Regione Lombardia)



1950 – Residenti a Castellanza 10.154

Il nucleo di Castellanza è ancora ben riconoscibile anche se la saldatura con l'agglomerato urbano di Legnano, a sud, è già evidente. Come anche nelle fasi successive, le barriere costituite dai tracciati ferroviari non sembrano rappresentare un impedimento allo sviluppo dell'edificato, mentre l'autostrada costituisce un limite che non verrà valicato neanche dalle espansioni future. Verso nord, lungo la direttrice della Valle Olona (SP 22) i nuclei urbani lungo la costa del terrazzo fluviale appaiono ancora isolati nella campagna.



1980 – Residenti a Castellanza 15.936

Alla fine del periodo del "boom economico" l'edificato è cresciuto enormemente, occupando quasi per intero il cuneo fra le direttrici del Sempione e della Valle Olona, verso nord, e compattando gli insediamenti attorno a Legnano e sulle due sponde del fiume, verso sud. Il territorio di Castellanza è interamente edificato nella parte compresa fra l'autostrada e la linea ferroviaria Rho – Gallarate. La saldatura della conurbazione verso nord e verso sud si può considerare completata.



2015 – Residenti a Castellanza 14.295

Alla riduzione del numero dei residenti non corrisponde la riduzione della spinta all'urbanizzazione che cresce ancora vistosamente riempiendo i vuoti residui. Nei comuni vicini perdura la fase di espansione dell'edificato lasciando il territorio agricolo come presenza residuale e sostanzialmente ininfluente sull'assetto del territorio. Verso nord anche l'autostrada ha perso la sua connotazione di argine e pare invece avere assunto il ruolo di attrattore dello sviluppo urbano.



Fig. 4 – Mosaico Informatizzato degli Strumenti Urbanistici Comunali (MISURC) 2008.

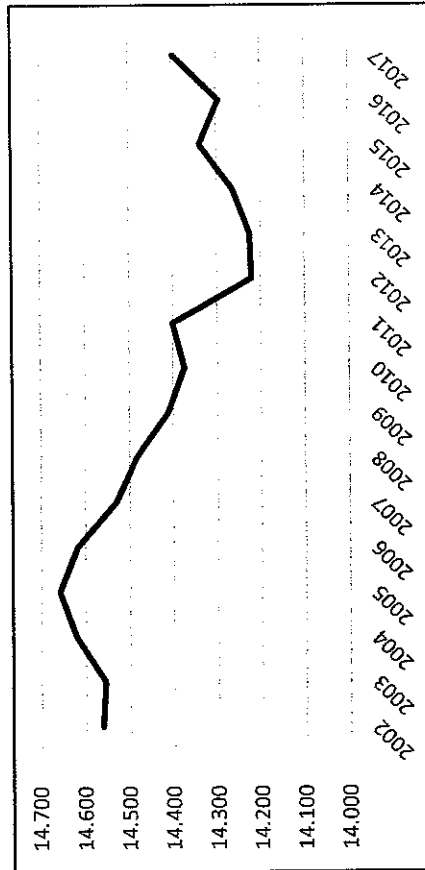
2. Sviluppo demografico e attività lavorative

2.1 L'andamento demografico

A Castellanza la popolazione residente raggiunge il valore massimo al censimento ISTAT del 1981 (circa 16.000 abitanti), al termine della lunga fase di crescita con incrementi decennali superiori al 20% nel periodo fra il '51 e l'81.

Dal '91 inizia una fase di lento declino che non pare del tutto conclusa, anche se nel periodo più recente sembrerebbe verificarsi una debole ripresa, con un tasso di incremento medio annuo attorno allo 0,5% a partire dal 2014.

Tab. 1 – Andamento demografico degli ultimi 15 anni

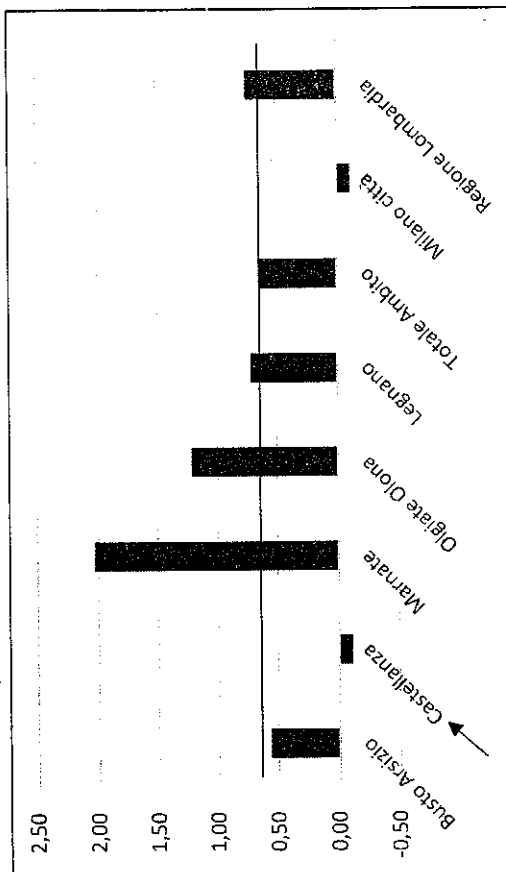


La recente lieve crescita non arriva a influenzare l'andamento letto sul periodo successivo al 2011. L'incremento medio annuo rimane infatti negativo, anche se in maniera meno pronunciata della fase precedente.

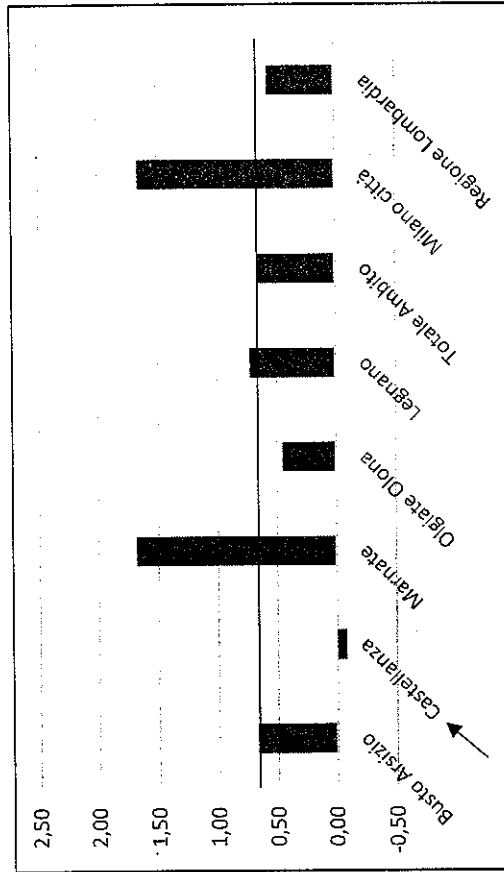
Nei comuni di questa parte della conurbazione del Sempione sembra verificarsi un fenomeno di polarizzazione, ossia una certa stabilità dell'incremento demografico nei centri maggiori (Busto, Legnano) alla quale corrisponde una leggera riduzione nei centri minori.

Il fenomeno della polarizzazione è particolarmente vistoso per Milano città, che a partire dal 2010 conosce una nuova fase di incremento demografico che rappresenta il ribaltamento delle dinamiche centrifughe che hanno caratterizzato la regione metropolitana per oltre 40 anni.

Tab. 2 – Incremento medio annuo della popolazione residente: 2001 – 2011

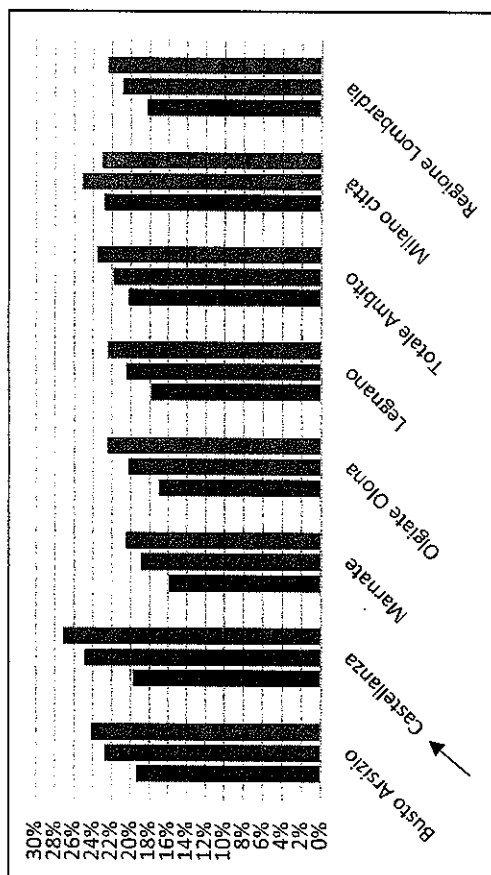


Tab. 3 – Incremento medio annuo della popolazione residente: 2011 – 2017



Al declino demografico si accompagna l'invecchiamento della popolazione che porta il Comune di Castellanza al di sopra del livello medio dei comuni del circondario.

Tab. 4 – Quota % della popolazione anziana (65 e +) sulla popolazione residente: confronto 2001 (blu) – 2011 (arancio) – 2018 (grigio)

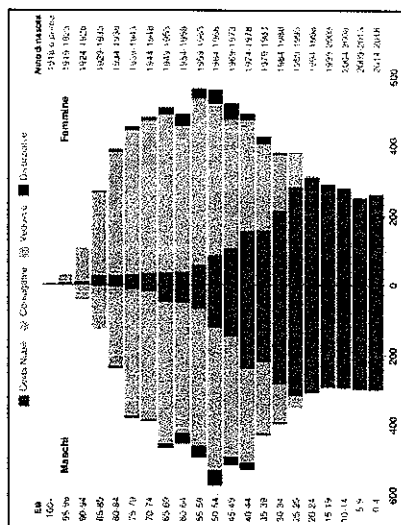


Nell'arco di 15 anni l'età media dei cittadini di Castellanza passa da 43,7 anni (2003) a 47,2 (2018): un dato rilevante se paragonato con quello dell'intera Regione (età media al 2018: 44,5 anni). Alla crescita della popolazione anziana si accompagna il calo di quella in età lavorativa, come illustrato nei diagrammi che seguono⁴.



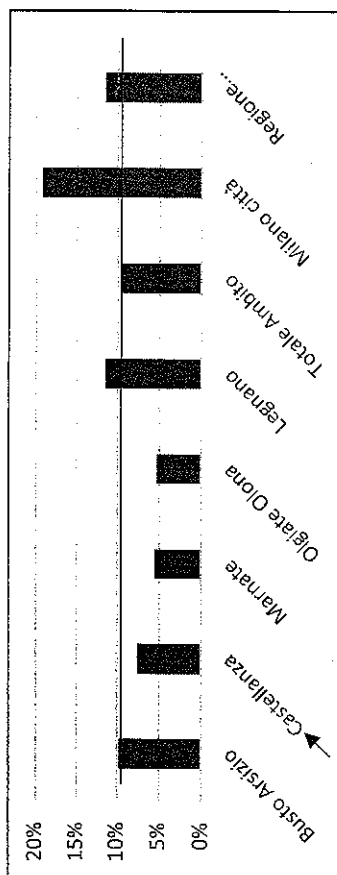
⁴ Elaborazione "tuttitalia.it" su dati ISTAT

Il disegno delle classi di età ha perso da tempo la forma a "piramide" per acquisire quella a "foglia", che corrisponde alla riduzione delle classi più giovani. Ne consegue la riduzione del numero dei nuovi nati, chiaramente indicato dal restringimento alla base della "foglia", a Castellanza meno pronunciato che altrove, probabilmente per l'apporto dei cittadini stranieri



Il dato potrebbe apparire inquietante ma si deve considerare che nel territorio metropolitano il ricambio della popolazione residente è piuttosto veloce. A Castellanza, come negli altri comuni dell'area, dal 2000 ad oggi circa il 60% dei cittadini si è spostato in altri comuni ed è stato sostituito da nuovi residenti (circa 8.700 cancellati e 8.200 nuovi iscritti nei registri dell'Anagrafe nel periodo 2002 – 2017).

Tab. 5 – Percentuale dei residenti di origine straniera sulla popolazione al 2018



Anche per i cittadini di origine straniera si registra un fenomeno di polarizzazione con una crescita costante nei comuni maggiori, anche se rallentata a partire dal 2015.

2.2 Le attività lavorative

In una zona fortemente conurbata come il tratto dell'asta del Sempione nel quale è collocato il Comune di Castellanza il singolo territorio comunale rappresenta un ambito assai poco significativo per ragionare attorno allo sviluppo delle attività lavorative. I fattori di attrazione delle attività lavorative e quindi le dinamiche di sviluppo riguardano necessariamente un'area più vasta e il singolo comune, in sede di pianificazione urbanistica, per attrarre nuove aziende può operare solamente sulla disponibilità delle aree edificabili.



Fig. 5 – Distribuzione delle aree per attività produttive e commerciali nella zona di Castellanza (DUSAF 2015)

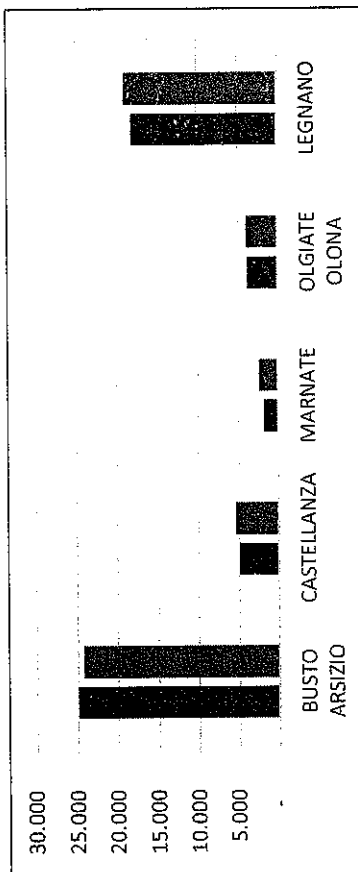
Le aree destinate ad attività lavorative occupano prevalentemente la parte occidentale del territorio comunale.

Nel PGT 2010 le aree con destinazione produttiva, terziaria e commerciale occupano una superficie pari all'incirca a 1/5 dell'estensione del tessuto urbano consolidato (95 ettari circa a destinazione produttiva su 500 ettari circa di estensione del TUC).

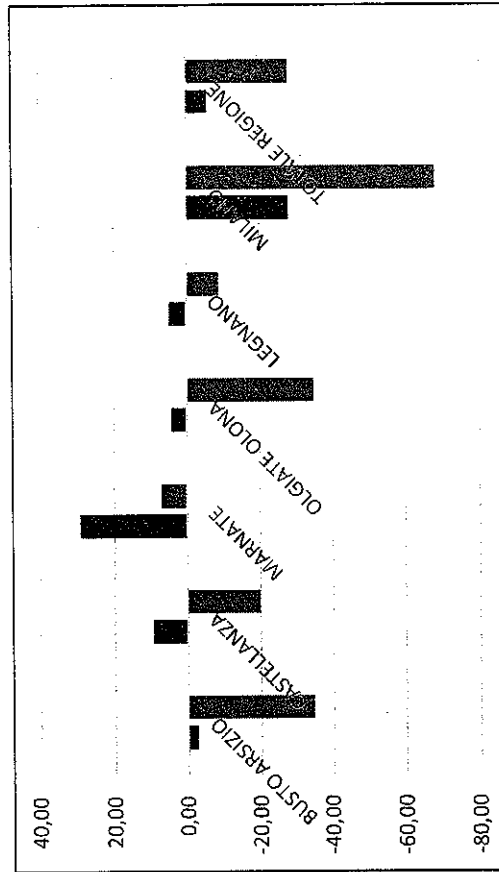
Per quanto è possibile valutare in base ai dati statistici, ormai in gran parte superati⁵, l'andamento delle attività lavorative a Castellanza appare perfettamente omogeneo a quello dei comuni circostanti.

⁵ I dati di riferimento sono ancora quelli del censimento 2011. Un dato aggiornato ma apparentemente non significativo risulta disponibile solamente per le imprese risultanti dai registri della Camera di Commercio nel 2018.

Tab. 6 – Totale addetti a Castellanza e nei comuni vicini: valori assoluti, confronto 2001 – 2011 (2001 blu – 2001 arancio)



Tab. 6 – Incremento o riduzione percentuale degli addetti all'industria (arancio) e del numero totale degli addetti (blu) nel decennio intercensuario 2001 - 2011



3. La formazione della città nella successione dei PRG

Tre sono i passaggi fondamentali della strumentazione urbanistica comunale prima del PGT 2010: il primo PRG del 1960, entrato in vigore nel '66; il PRG del 1978, elaborato dal Prof. Ezio Cerutti; l'ultimo PRG del 2005. L'insieme dei tre strumenti costituisce la base sulla quale è stato costruito il PGT 2010, che viene esaminato separatamente, quale principale documento di riferimento per la Variante.

II PRG 1960

Il piano del 1960 si deve confrontare con una realtà urbana già piuttosto complessa: la valle Olona è interamente occupata dalle fabbriche che saldano il tessuto edificato dei due nuclei originari di Castellanza e Castegnate; anche se i vuoti prevalgono ancora sui pieni, il territorio comunale tra l'autostrada e la ferrovia Rho - Gallarate si può considerare interamente urbanizzato, solcato da una maglia stradale incompleta ma fitta; l'agricoltura è ormai un fenomeno marginale, che non merita l'attenzione del pianificatore.



Fig. 6 – Carta IGM del 1963 (estratto fuori scala della tavoletta 44 – I – NE serie 1/25.000)

I presupposti del piano, dichiarati nella Relazione che lo accompagna, riguardano:

- la particolarità della collocazione geografica, nel punto in cui termina il solco vallivo dell'Olona e il fiume inizia a scorrere nel ripiano principale della pianura lombarda;
- l'importanza delle strade di connessione di grande scala che attraversano l'abitato e del traffico che le percorre, da poco allontanato dal nucleo centrale di Castellanza grazie alla realizzazione dell'anello di circonvallazione, ossia della variante del tracciato del Sempione rappresentata dall'attuale via Don Minzoni;
- la presenza di due tracciati ferroviari, essendo da poco dismesso il raccordo ferroviario per Mendrisio, che al contempo garantiscono una elevata accessibilità e costituiscono una barriera per lo sviluppo urbano;
- la pressione esercitata dalla forte immigrazione in particolare dal Sud Italia e dal Veneto, col conseguente fabbisogno di alloggi a basso costo, che ha già portato alla realizzazione di circa 500 nuove abitazioni di proprietà pubblica.

Il PRG si muove nella prospettiva del consolidamento della situazione e delle dinamiche in atto, ponendo al centro dell'attenzione i seguenti temi:

- garantire il più ampio spazio allo sviluppo delle attività produttive, anche attraverso il riconoscimento della condizione di una vasta "zona mista";
- superare le barriere costituite dalle infrastrutture di trasporto (ferrovie, grande viabilità) e dalla stessa valle Olona, migliorando le connessioni fra Castellanza e Castegnate;
- migliorare le condizioni di transito sulle strade e la qualità urbana delle stesse attraverso ampliamenti delle sedi stradali, anche allo scopo di evitare che il tratto urbano del Sempione "rischi in futuro di trasformarsi in una via urbana";
- distribuire efficacemente il verde pubblico nelle aree centrali, salvaguardando, fra l'altro, il parco della Cantoni.

Il PRG '60 contiene anche alcune proposte originali che non troveranno attuazione e non verranno riproposte nei piani successivi:

- l'individuazione di una "Zona di riserva per lo sviluppo di un quartiere autosufficiente", in parte destinato a edilizia economica popolare, collocata fra la via Don Minzoni e il tracciato della ferrovia del Sempione;
- una "Zona a destinazione speciale", rivolta all'insediamento di servizi privati di interesse pubblico, nell'area ove era già stata realizzata la "Mostra del tessile".

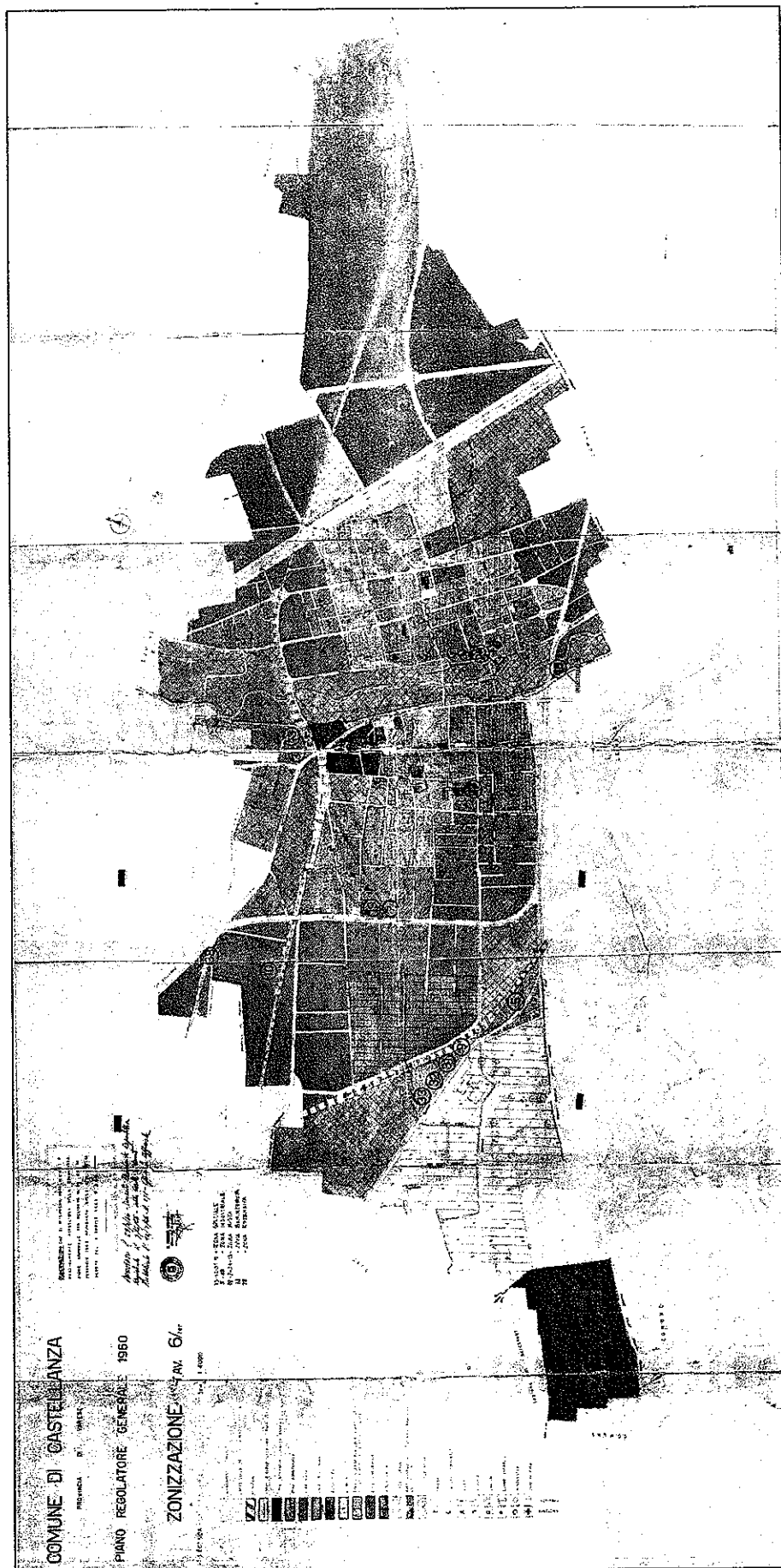


Fig. 7 – Tavola di azionamento del PRG 1960 – Sono ben visibili la "Zona a destinazione speciale", in tinta gialla, che occupa anche parte dell'attuale Parco Alto Milanese, ed il sistema articolato di aree verdi attorno al nucleo storico di Castellanza. Le aree agricole sono relegate ai margini del territorio comunale. L'autostrada rappresenta una barriera all'espansione dell'edificato che non verrà superata dagli strumenti urbanistici successivi. Le aree residenziali individuate ad est dell'autostrada dal PRG del '60 corrispondono quasi perfettamente a quelle ancora oggi esistenti. Da segnalare anche la grande estensione della "Zona mista" (■).

II PRG 1978

Il PRG del 1978 viene prodotto al culmine della fase di massimo sviluppo economico e demografico di Castellanza e a valle della stagione di grandi riforme della disciplina urbanistica che hanno caratterizzato gli anni '60 e la prima metà degli anni '70, culminate a loro volta con la pubblicazione della legge urbanistica regionale della Lombardia (LR 51/75) e delle leggi nazionali 10/1977 e 765/1978.

Questa è dunque la condizione di partenza sulla quale viene costruito il PRG, il quale non si limita a rispondere alle nuove regole della pianificazione comunale dettate dalla LR 51/75, in particolare in materia di "standards" urbanistici, ma assume un atteggiamento nei confronti dello sviluppo urbano decisamente innovativo per quel periodo. Propone infatti di "... sostituire a *Piani Regolatori in espansione*, **criteri di giudizio risparmio** ..." orientando le scelte verso la ristrutturazione delle aree già urbanizzate piuttosto che il consumo di nuovo suolo.

Nella relazione è contenuta una analisi accurata delle tappe dello sviluppo urbano e della relazione fra queste e la realizzazione delle grandi infrastrutture di trasporto che, unitamente alla presenza dell'Oloni, hanno spinto lo sviluppo industriale e la crescita della città.

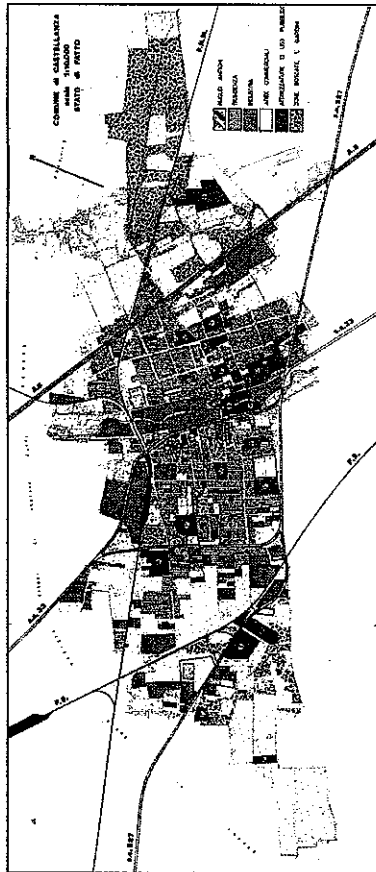


Fig. 8 – Lo stato di fatto rilevato nel PRG '78

La diagnosi dello stato del territorio prodotta nella Relazione si fonda su alcuni temi ancora di grande attualità:

- l'incoerenza fra la morfologia dei nuclei antichi di Castellanza e Castegnate e i caratteri del tessuto urbano cresciuto attorno a questi e

insieme l'impossibilità di ricucire i quartieri e le trame viarie delle due parti della città che si sono sviluppate sulle sponde opposte della Valle Olona;

- il ruolo di "vetrina della città" che va assumendo il Viale Borri, lungo il quale, così come lungo la Saronnese, iniziano a concentrarsi, già dall'inizio degli anni '70, le grandi strutture commerciali;

- la conseguente congestione del traffico veicolare lungo gli assi viari principali, accentuata dalle presenze commerciali e dall'intralcio costituito dalla presenza della ferrovia ("*tutte le strade incespicano nei passaggi a livello delle Ferrovie Nord*");

- le potenzialità connesse alla presenza delle ferrovie dalle quali però la città di Castellanza non ricava alcun utile mentre ne subisce l'invasione e l'effetto barriera.

In questo quadro, alla base del PRG vengono posti 6 obiettivi principali:

1. integrare la rete ferroviaria nella città (nodi di interscambio e superamento barriere);
2. ripensare il funzionamento della rete stradale, in particolare l'integrazione della grande viabilità e della rete locale;
3. "Prefigurare la sistemazione della fossa dell'Oloni", attraverso una ipotesi di sistemazione di lungo periodo promossa da una specifica destinazione di zona (Valle Olona- art. 21 delle Norme di Attuazione del PRG);
4. adeguare il dimensionamento e la distribuzione delle aree per servizi e spazi pubblici;
5. garantire spazi adeguati e "decorosa e razionale organizzazione" alle attività produttive;
6. risolvere coraggiosamente il collegamento fra le principali zone residenziali ubicate sui due opposti terrazzamenti ai lati dell'Oloni.

L'esito è uno strumento urbanistico fortemente orientato alla riorganizzazione del tessuto urbano compreso fra l'autostrada e il tracciato della Saronnese (SS 527), all'interno del quale prefigura il riempimento dei vasti interstizi liberi occupando anche parte delle aree verdi (verde privato) della zona più centrale. In compenso rinuncia a parte delle aree di espansione previste dal PRG del 1960 a ovest della SS 527, che entreranno successivamente a far parte del Parco Alto Milanese.

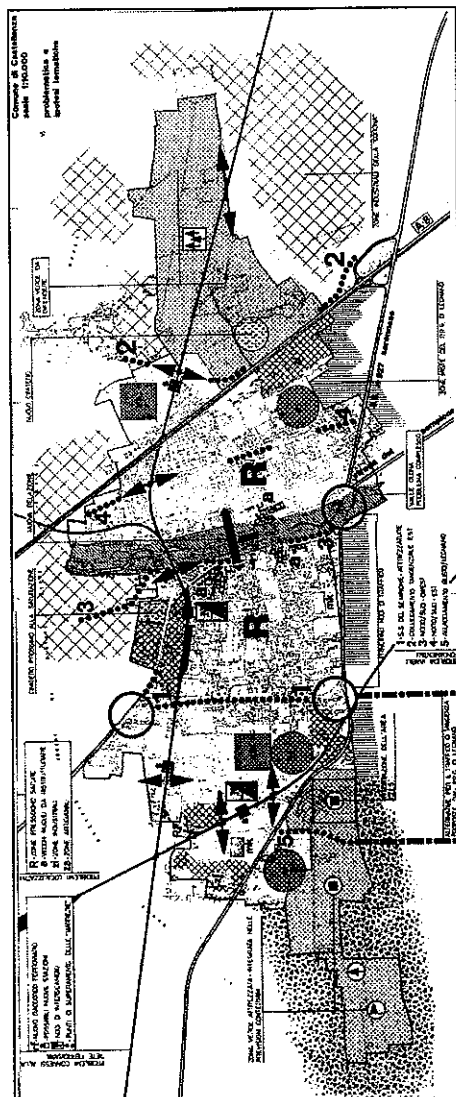
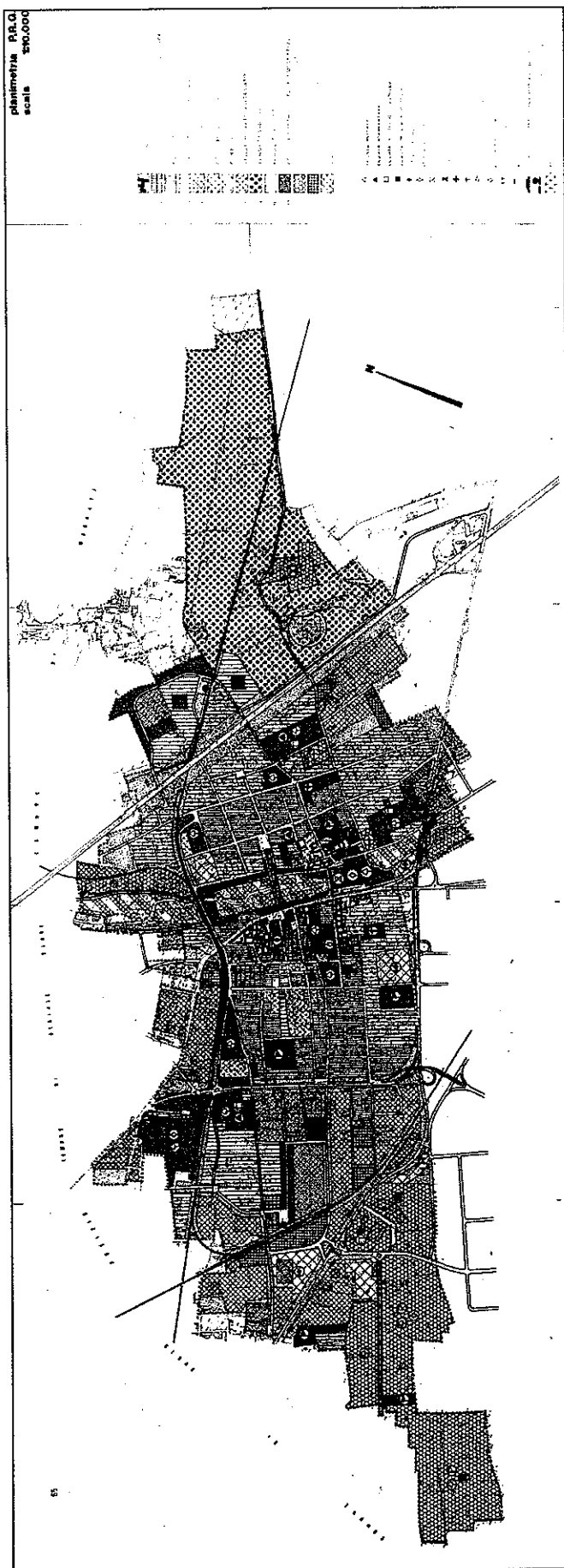


Fig. 10 – Tavola di azionamento del PRG '78
Da segnalare le previsioni di espansione ad est dell'autostrada, successivamente abbandonate, e la correlata realizzazione di una strada di arroccamento parallela all'autostrada stessa.



Fra le innovazioni più rilevanti del PRG '78 è sicuramente da segnalare il progetto di riqualificazione della Valle dell'Olona. A questo è dedicata una attenzione speciale che si traduce in una specifica classificazione di zona accompagnata da una disciplina altrettanto speciale. Il PRG riconosce l'impossibilità di una radicale trasformazione della condizione di fatto, ossia dell'occupazione della valle da parte di impianti industriali ancora attivi, e lancia l'obiettivo di lungo termine della realizzazione di "... *un sistema continuo di verde di prevalente servizio sociale* ..." con la "... *rigenerazione dell'ambiente naturale, la bonifica del fiume e la riutilizzazione a scopi pubblici e sociali delle obsolete strutture industriali.*"

La norma dispone il mantenimento delle attività in atto escludendone la sostituzione con altre attività o l'ampliamento.

Nel piano è contenuto un disegno della riorganizzazione della valle accompagnato dal progetto di un "*ponte commerciale*" che avrebbe dovuto collegare Castellanza, nella zona del Municipio, con Castegnate, scavalcando la valle e i complessi industriali che ancora la occupavano.

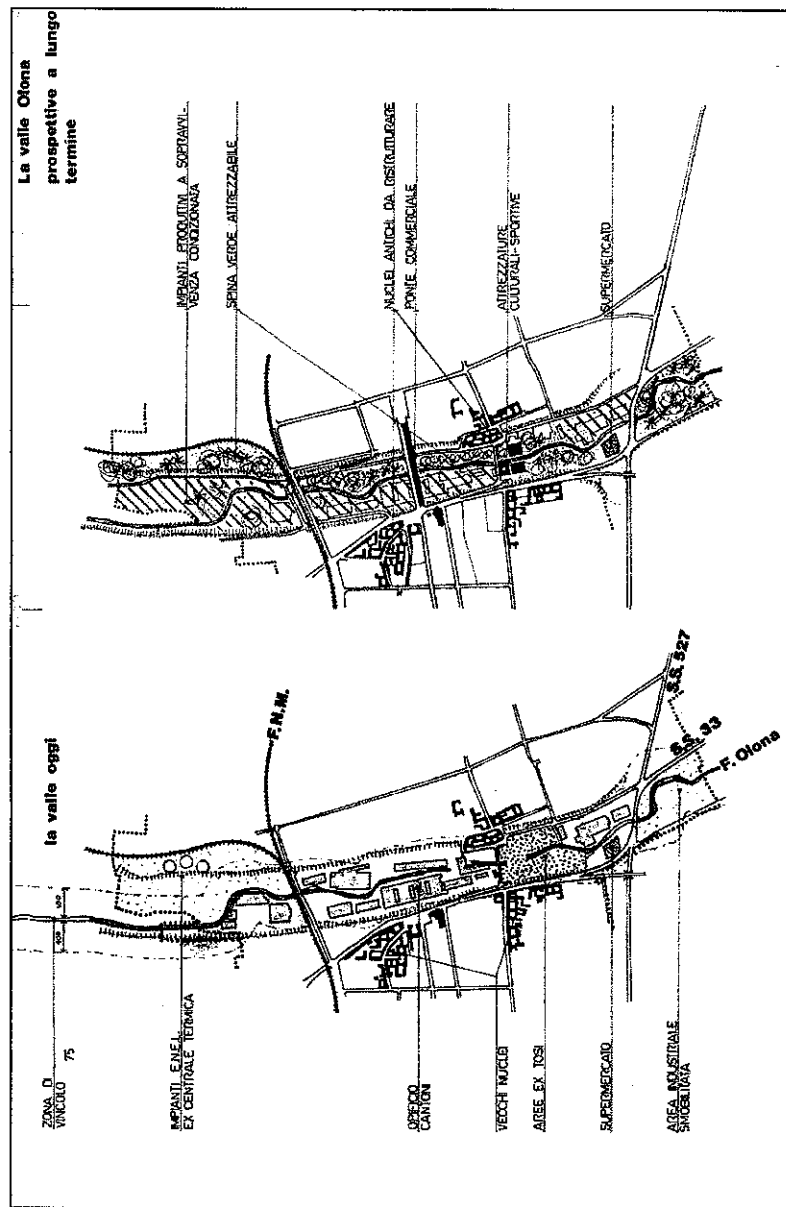


Fig. 11 – La proposta di riorganizzazione della Valle Olona

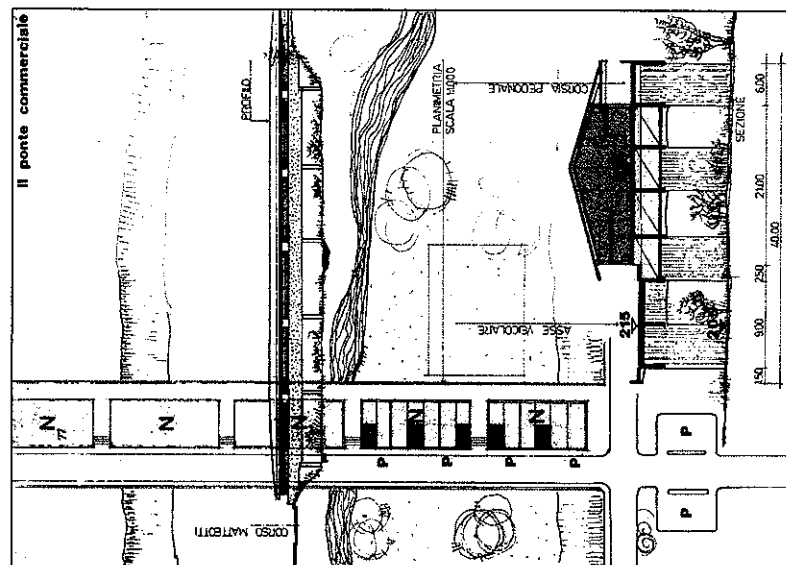


Fig. 12 – Il ponte commerciale

II PRG 2005

Il PRG del 2005 non ha la profondità di giudizio e l'ambizione progettuale del PRG del '78 e si presenta per lo più come uno strumento di riordino e di ragionevole adattamento alla situazione di fatto.

Quasi trent'anni dopo il PRG '78 la città è notevolmente cresciuta, sicché il territorio risulta "... *abbondantemente utilizzato, in via di esaurimento* ...", ma la popolazione è scesa dai circa 16.000 abitanti dell'81 ai circa 14.500 del 2001.

Il PRG riconosce come definitivamente concluso il periodo di sviluppo della grande industria e il conseguente avvio di un processo di deindustrializzazione che sembrerebbe produrre due effetti principali:

- la polverizzazione delle attività manifatturiere con la frammentazione delle sedi e delle lavorazioni;
- la conversione, almeno potenziale, del ruolo della città di Castellanza in polo di servizi di eccellenza (universitari, ospedalieri): conversione della quale si intravede l'inizio ma non si riescono a intuire gli sviluppi.

Ne conseguirebbe una grande confusione sia nell'organizzazione delle sedi produttive che nella stessa struttura residenziale. Anzi, parte del declino demografico già chiaramente leggibile sembrerebbe da attribuire, stando alle argomentazioni contenute nella Relazione del PRG, all'occupazione di una parte dello stock abitativo da parte degli studenti universitari che abitano a Castellanza almeno per parte della settimana ma non vi trasferiscono la propria residenza.

Si lamenta inoltre l'invasione della grande viabilità nel tessuto edificato alla quale si accompagna la sempre più consistente presenza della grande distribuzione commerciale.

Le opportunità della riqualificazione della città e del territorio sono individuate negli effetti positivi sull'ambiente e sul paesaggio che potrebbero venire dalla dismissione dei grandi impianti industriali, dalla presenza di ampi spazi verdi inediti al centro della parte più densa dell'edificato, in prossimità di quel che resta dei nuclei storici di Castellanza e Castegrate, e dalla disponibilità di un vasto patrimonio di aree pubbliche alla quale fa riscontro una buona dotazione di servizi, anche di livello sovracomunale.

A partire dalle suestposte considerazioni il PRG individua i "*nod/modelli di sviluppo per la formazione e riqualificazione dell'ambito cittadino*", ossia i temi sui quali concentrare l'attenzione al fine di conseguire l'obiettivo di "*razionalizzare l'assetto territoriale*" che pare essere lo scopo principale del nuovo piano.

1. La mobilità, per la quale viene prodotto un quadro articolato di interventi di riorganizzazione di breve e lungo periodo, fra i quali la riqualificazione urbana del Sempione e della Saronnese.

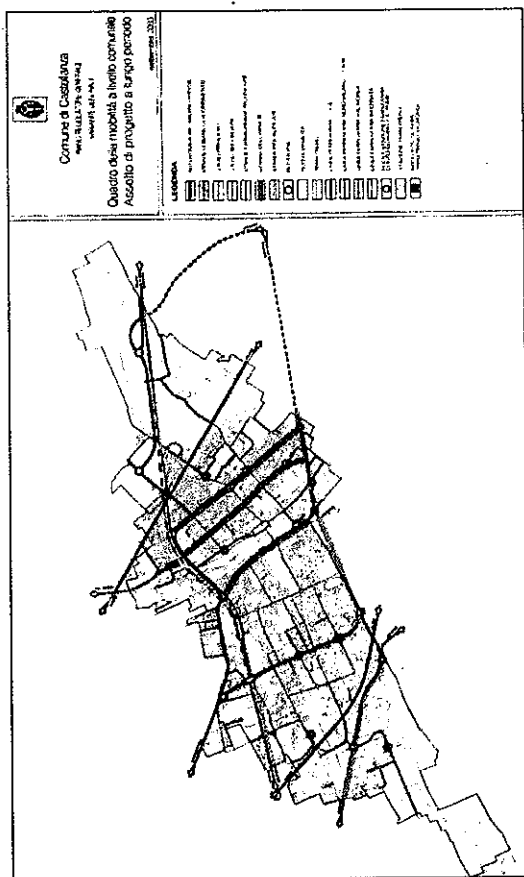


Fig. 13 - Quadro degli interventi sul sistema della mobilità

2. L'identità territoriale, valorizzata attraverso la salvaguardia e il recupero del patrimonio storico e ambientale.
3. Il ruolo della Valle Olona, da considerare anche per il ruolo di "parco tecnologico", oltre che di "Greenway".
4. La razionalizzazione e il potenziamento del sistema produttivo, perseguita attraverso una disciplina di dettaglio delle aree industriali (11 sottosezione) e il mantenimento e lo sviluppo della rete commerciale ma escludendo l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita.
5. I poli attrattori e i poli d'eccellenza, individuando aree per l'insediamento di strutture di supporto (ricettive) per gli ospedali e l'università.
6. Il sistema residenziale con una particolare attenzione al recupero del patrimonio edilizio dei centri storici.

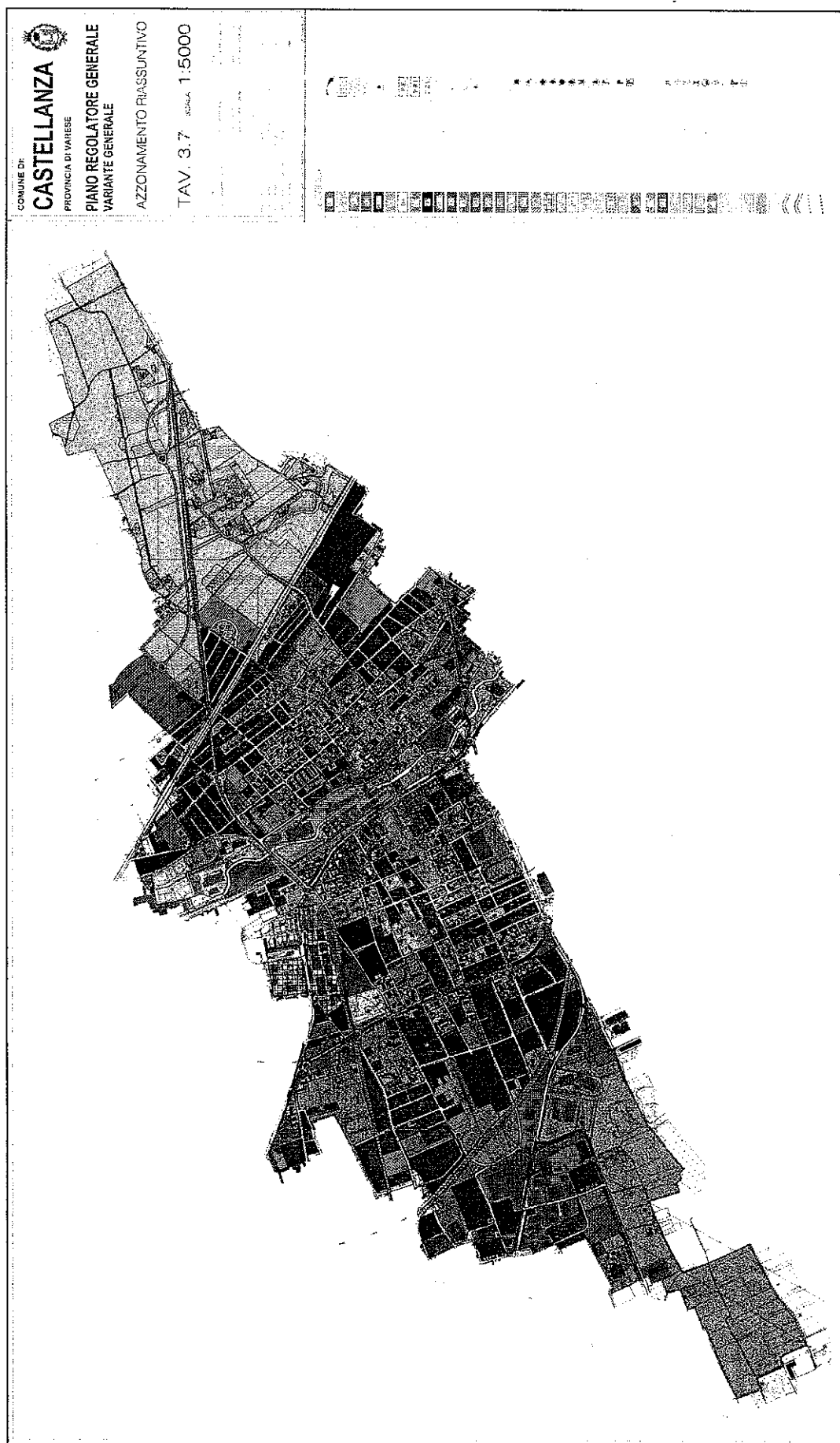


Fig. 14 – Tavola di azzonamento del PRG 2005

Parte 2^a La condizione di partenza

1. Obiettivi e contenuti del PGT 2010

Il primo PGT interviene a pochi anni dall'entrata in vigore dell'ultimo PRG e non può che confermarne l'impianto generale, essendo il disegno della città già completato da tre decenni. Il PGT viene sviluppato parallelamente al Documento di Inquadramento dei programmi Integrati di Intervento, approvato dal Consiglio Comunale nel 2008, poco meno di un anno prima dell'adozione del nuovo piano⁶. I due strumenti sono perfettamente contestuali e, per semplicità, si riprendono di seguito gli obiettivi enunciati con estrema chiarezza nel Documento di Inquadramento e variamente riproposti, con perfetta coerenza ma con minore chiarezza, nel PGT.

1. *Integrazione e rafforzamento della rete delle infrastrutture per mobilità e trasporto*
per Castellanza centro della mobilità dell'Asse del Sempione e della media Valle Olona gli obiettivi prioritari dell'integrazione e rafforzamento della rete delle infrastrutture per mobilità e trasporto si declinano nello sviluppo di un sistema organico di trasporti di livello locale e sovracomunale (potenziamento del trasporto pubblico e specializzazione di un sistema stradale di protezione del nucleo urbano).
2. *Riqualificazione e salvaguardia del patrimonio edilizio esistente*
per Castellanza, in un contesto di patrimonio edilizio esistente degradato, il recupero dell'identità storica e la ricerca della qualità dell'ambiente urbano devono essere perseguiti attraverso progetti di riqualificazione e salvaguardia del patrimonio edilizio esistente, evitando ulteriore consumo incoerente di territorio.
3. *Salvaguardia dei valori ambientali esistenti*
a Castellanza, lo sviluppo di politiche energetiche nuove e di progetti di tutela ambientale e di valorizzazione sono le basi per una concreta tutela dell'ambiente del fiume Olona.

⁶ Approvazione del Documento di Inquadramento 7 marzo 2008, adozione del PGT 29 settembre 2009.

⁷ Dalla Relazione del Documento di piano, Cap. 13 – Le determinazioni di Piano

⁸ La capacità insediativa del PRG 2005 era fissata a 18.200 residenti circa. Al censimento ISTAT 2011, un anno dopo l'approvazione del PGT, la popolazione residente risulta di 14.244 unità.

4. *Riqualificazione e sviluppo delle aree dismesse*
in Castellanza, la presenza di aree produttive dismesse, testimonianza della storia industriale della città, diventa l'occasione per promuovere progetti di riqualificazione architettonica ed ambientale in grado di innescare processi di dinamica territoriale.

5. *Incremento delle potenzialità di sviluppo connesse alla presenza di un polo universitario*
in Castellanza, la presenza di un polo universitario, sorto grazie all'imprenditorialità cittadina, diventa l'occasione per creare attorno ad esso processi di coinvolgimento culturale.

Si tratta di obiettivi molto generali, fondati su una lettura ottimistica della capacità del piano di indirizzare le trasformazioni, spinta dalla pressione del mercato immobiliare, verso il raggiungimento di una migliore qualità del territorio e delle sue dotazioni infrastrutturali.

Il Documento di Piano prende atto del declino demografico attribuendone la causa alla "incapacità di offrire a chi è presente sul territorio una adeguata risposta alle proprie esigenze residenziali" e considerando di porre rimedio a tale condizione attraverso interventi di recupero e riqualificazione dell'esistente⁹.

La capacità insediativa residenziale del PGT viene fissata a 17.400 abitanti circa, con una riduzione del 5% rispetto a quella del PRG previgente⁸. L'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti residenziali viene effettuata con l'obiettivo di ridurre "al minimo la previsione di occupazione di nuove aree non urbanizzate", utilizzando quindi aree dismesse, interstiziali o sottoutilizzate.

Con tale approccio vengono individuati dal Documento di Piano:

- 9 Ambiti di Progettazione Coordinata (APC)⁹, assoggettati a piano attuativo unitario e disciplinati dal Piano delle Regole;
- 8 Ambiti di Trasformazione Urbanistica (ATU), due dei quali (1 e 2) suddivisi in più sub ambiti, per un totale di 17 diversi comparti¹⁰.

⁹ Gli APC individuati dal Documento di Piano sono complessivamente 15: di questi 9 hanno destinazione residenziale o destinazione mista e 6 non residenziale. Si tratta di comparti già individuati dagli strumenti urbanistici precedenti, ad eccezione degli APC 1,2,4,5 e 14

¹⁰ Uno dei sub ambiti dell'ATU 1F è stato successivamente suddiviso in tre ulteriori sub ambiti, uno dei quali risulta anche essere l'unico comparto di un ambito di trasformazione pervenuto alla fase attuativa.

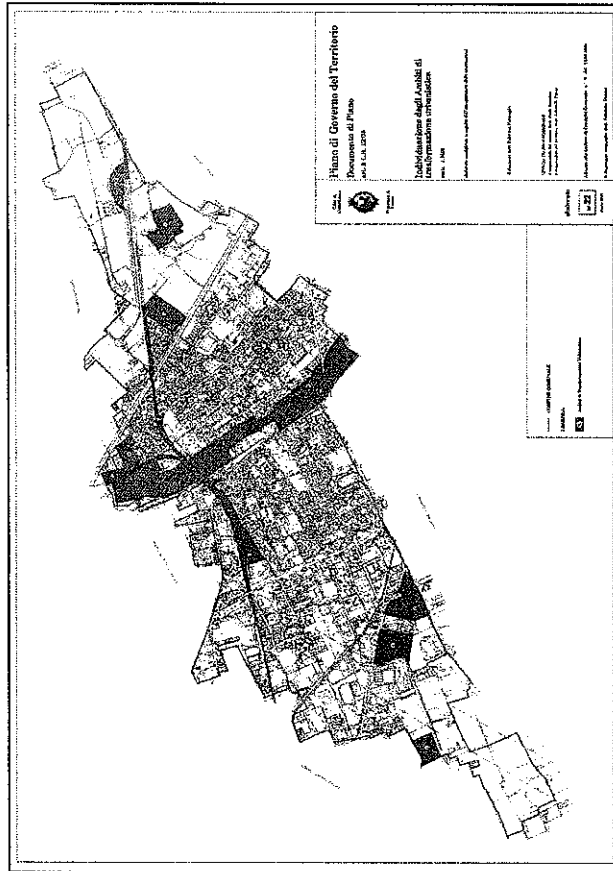


Fig. 15 – Individuazione degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano

Gli ATU presentano condizioni e rispondono a finalità assai differenziate ma si tratta in quasi tutti i casi di aree già urbanizzate, sottoutilizzate o del tutto dismesse. I due gruppi principali di ATU rispondono a finalità eminentemente pubbliche: sono indirizzati al recupero della Valle Olona (ATU 1) e del sedime ferroviario liberato dai binari (ATU 2.1).

In particolare l'ATU 1, ripartito in 6 distinti sub ambiti, copre quasi interamente la valle dell'Olona riproponendone la riqualificazione ambientale e fruitiva, resa possibile dalla cessazione delle attività produttive. L'attuazione dei diversi sub ambiti avrebbe dovuto essere indirizzata attraverso forme di coordinamento, già previste dagli strumenti precedenti¹¹, delle quali però non si trova traccia esplicita nel Documento di Piano.

Solamente due Ambiti di Trasformazione (ATU 2.1 e ATU 8) riguardano aree libere e in parte coltivate o boscate; uno di questi (ATU 2.1) corrisponde a un

comparto di pianificazione attuativa già individuato nel PRG 1978, e riproposto da tutti gli strumenti successivi. L'altro (ATU 8) viene individuato per la prima volta come area di possibile edificazione dal PGT 2010.

L'individuazione degli Ambiti di Trasformazione e la disciplina loro assegnata, contenuta nelle schede di ciascun ambito prodotte nella Relazione del Documento di Piano, costituiscono la principale innovazione introdotta da quest'ultimo rispetto agli strumenti precedenti.

Si segnala inoltre l'introduzione della "perequazione/compensazione" urbanistica, attraverso l'attribuzione di un indice di edificabilità pari a 0,40 mq/mq alle aree destinate a servizi pubblici e a quelle di valore paesaggistico e ambientale dichiarate di interesse pubblico dal Comune¹². La capacità edificatoria in tal modo generata può essere trasferita nelle aree edificabili del tessuto urbano consolidato a condizione di non "comportare un aumento della capacità insediativa delle aree superiori al 50% di quella attribuita loro dal Piano delle Regole" o anche nelle aree soggette a pianificazione attuativa. L'applicazione del metodo di compensazione della cessione gratuita al Comune delle aree tramite l'attribuzione di capacità edificatoria sfruttabile altrove è anche rivolta a liberare parte delle aree della Valle Olona, recuperando all'uso pubblico la vasta area industriale dismessa che occupa la valle fra il complesso universitario e il tracciato della ferrovia.

¹² Cfr. Cap. 15 della Relazione del Documento di Piano.

¹¹ Il Documento di Inquadramento più sopra citato prevedeva la redazione di un "Masterplan Valle Olona" da sviluppare anche attraverso forme concorsuali.

2. Lo stato di attuazione del PGT 2010

La verifica dello stato di attuazione è effettuata con riferimento ai soli comparti assoggettati a piano attuativo, considerando sia i comparti individuati dal PGT 2010 che quelli attuativi del PRG 2005, ancora vigenti.

Come risulta dalla tabella ricognitiva riportata in Appendice A, a 8 anni dall'entrata in vigore del PGT 2010 solamente una minima parte delle trasformazioni previste dal piano ha trovato una qualche forma di attuazione.

Per quanto riguarda gli Ambiti di Trasformazione Urbanistica (ATU):

- 8 ATU individuati dal Documento di Piano, corrispondenti a 17 comparti complessivamente (ATU 1 = 6 comparti; ATU 2 = 3 comparti);
- 1 solo comparto con piano attuativo approvato (ATU 1F, parte), in corso di esecuzione¹³.

Per quanto riguarda gli Ambiti di Progettazione Coordinata (APC):

- 15 APC individuati dal PGT;
- 4 APC con piano attuativo approvato.

Gli ATU presentano una estensione complessiva di circa 780.000 mq, per una capacità residenziale dichiarata di 1.340 abitanti, nessuno dei quali è venuto a insediarsi a Castellanza.

Oltre al comparto commerciale in esecuzione, sono state presentate le istanze di approvazione dei piani attuativi degli ATU 2.1 e ATU 5, entrambi prevalentemente residenziali, usufruendo delle facoltà concesse dalla norma transitoria della LR 31/2014¹⁴. I piani sono in istruttoria ma le reali intenzioni realizzative dei soggetti attuatori sono ancora da approfondire.

Degli 8 APC con destinazione prevalentemente **residenziale**, che presentano una capacità edificatoria complessiva pari a 28.400 mq circa di SLP, solo 2 sono in corso di attuazione (APC2 e 6), per una SLP di circa 6.500 mq (23% circa della capacità complessiva).

Dei 7 APC non residenziali, che presentano una capacità edificatoria complessiva pari 110.000 mq circa di SLP, solo 2 sono completamente attuati (APC15 e 16) per una SLP commerciale di circa 8.300 mq (7,5% circa).

A completamento dello stato di attuazione, nello schema riportato nella pagina seguente vengono individuati (con asterisco) i **piani attuativi del PRG 2005**, dei quali 5 conclusi (3 residenziali e 2 commerciali) e 4 in corso di esecuzione (3 residenziali e 1 produttivo).

¹³ ATU 1- 2F, avente una superficie territoriale di 17.800 mq circa, ossia il 18% dell'intera estensione degli ATU, con destinazione prevalentemente commerciale, realizzata per circa la metà.

¹⁴ Come è noto l'art.5 della LR 31/2014 dava facoltà ai proprietari delle aree degli Ambiti di Trasformazione previsti dai Documenti di Piano in vigore al 1° dicembre 2014 di presentare

l'istanza di approvazione del piano attuativo entro la data del 1° giugno 2017, indipendentemente dalle varianti che il Comune avesse apportato o intendesse apportare al Documento di Piano. Le istanze presentate in applicazione di detta disposizione di legge impediscono di fatto la cancellazione, tramite variante al Documento di Piano, delle relative previsioni edificatorie.

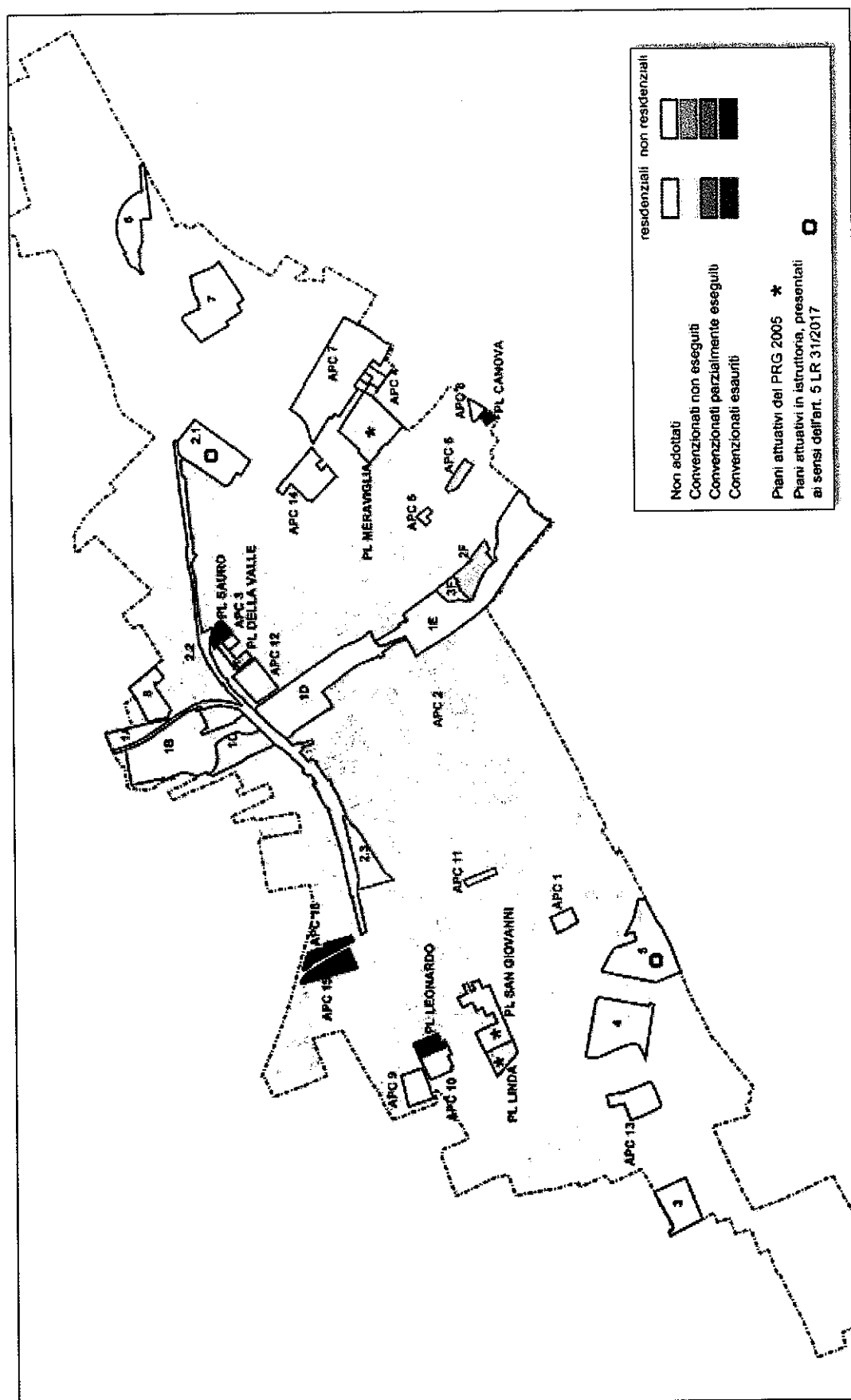


Fig. 17 – Stato di attuazione dei comparti di pianificazione attuativa ereditati dal PRG 2005 e individuati dal PGT 2010

3. Le istanze presentate all'avvio della Variante

A seguito della pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento di variante al Documento di Piano¹⁵, al protocollo comunale sono pervenuti 38 contributi¹⁶, 2 dei quali fuori termine¹⁷.

Contributi in numero decisamente contenuto rispetto a quelli pervenuti nelle precedenti occasioni di elaborazione dei nuovi strumenti urbanistici generali: per l'ultimo PRG ne erano stati presentati 119; per il primo PGT, 66.

Solo in pochi casi (7) le istanze si configurano come suggerimenti e proposte per la tutela di interessi diffusi e utili all'individuazione dei temi generali da affrontare nella redazione della presente Variante.

Circa 1/3 delle 38 istanze presentate riguarda aree assoggettate a Pianificazione Attuativa, per le quali si chiede di semplificare le procedure attuative, vuoi cancellando l'obbligo di ricorso al Piano Attuativo, vuoi escludendo dallo stesso aree di proprietà di soggetti non interessati a intervenire. Si suggeriscono inoltre modifiche a specifiche norme attuative: altezze, destinazioni funzionali, con frequente richiesta di consentire la realizzazione di esercizi commerciali della grande distribuzione, ripartizione degli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa in sub comparti disegnati sui confini di proprietà.

Dei contributi riguardanti i comparti assoggettati a pianificazione attuativa solo 5 interessano aree disciplinate dal Documento di Piano.

I restanti 2/3 circa, si dividono tra:

- istanze di carattere generale (7) che, auspicano il coinvolgimento costante dei cittadini nel processo di pianificazione, segnalano elementi da sottoporre a tutela, anche all'interno del Cimitero, suggeriscono metodologie di analisi del contesto basate sulla lettura di "insiemi di elementi" che connotano il territorio;
- istanze che riguardano il polo chimico (2), auspicando una strategia sovracomunale sul tema;

- istanze relative al Piano dei Servizi (3), contenenti la richiesta di stralciare alcune aree da quelle da acquisire al patrimonio comunale o di ampliarne altre per favorire il potenziamento di alcuni servizi (Mater Domini);
- istanze che portano l'attenzione sul quartiere Buon Gesù (2) al fine di ridurre il traffico e aumentare la dotazione di servizi e spazi pubblici;
- istanze riguardanti aree disciplinate dal Piano delle Regole e non assoggettate a pianificazione attuativa, per le quali si chiede il cambio di destinazione di zona (8). Si segnala la presenza tra queste di una sola richiesta di trasformazione di un terreno agricolo in area edificabile (istanza n° 17).

¹⁵ Delibera di Giunta Comunale numero 95 del 13 giugno 2018.

¹⁶ Come disposto dall'articolo 13 comma 2 della Legge Regionale 12/2005.

¹⁷ Il termine fissato per la consegna di istanze o contributi era il 10 agosto 2018, successivamente prorogato al 15 settembre. Come è noto si tratta di un termine ordinatorio.

solitamente le istanze continuano a pervenire al Comune anche successivamente alla scadenza indicativamente fissata e vengono comunque prese in considerazione in quanto interessanti ai fini della redazione della Variante.

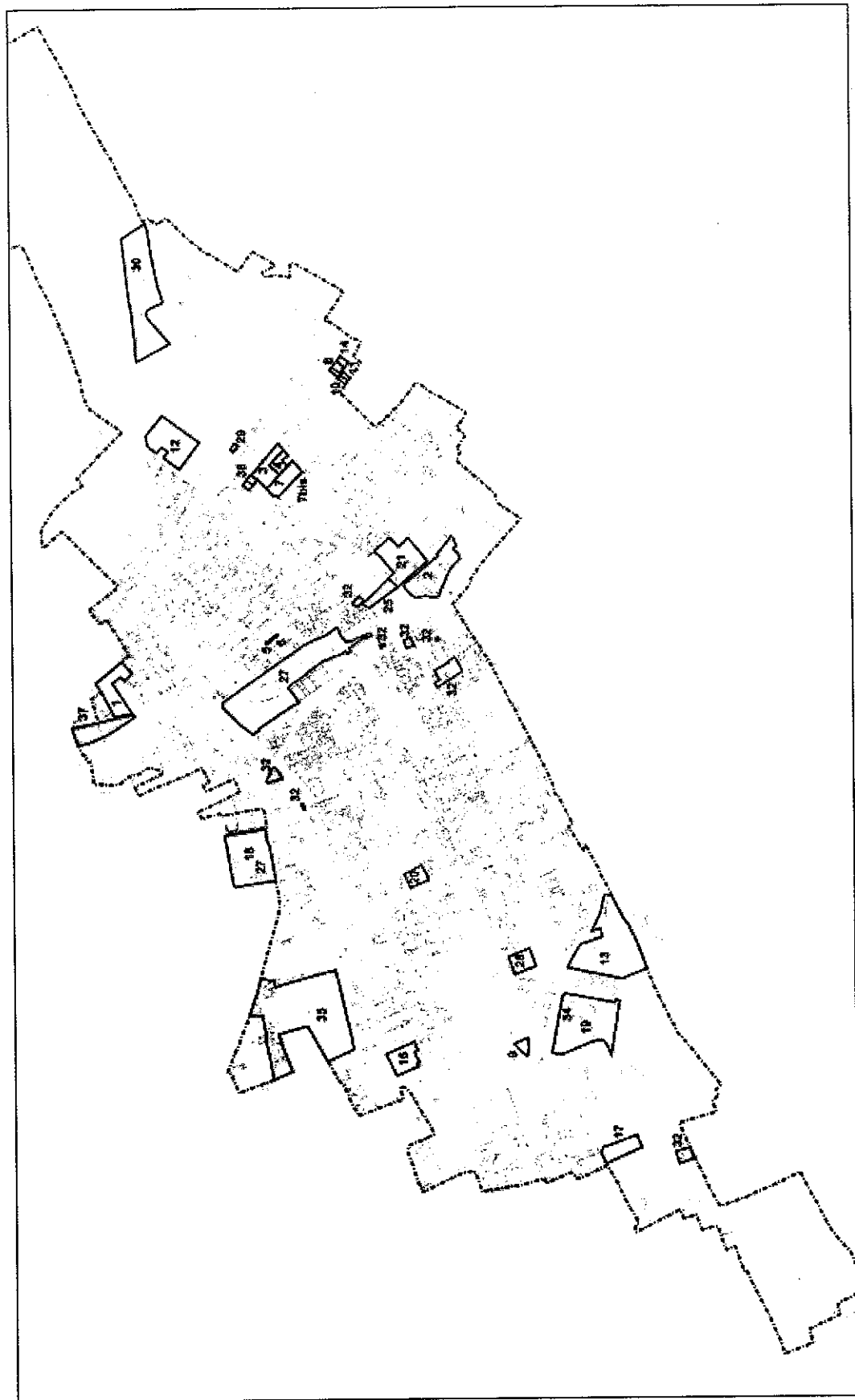


Fig. 18 – Individuazione delle aree oggetto delle istanze presentate all'avvio del procedimento della Variante (numerazione corrispondente alla tabella riportata in Appendice B)

Parte 3ª - Temi e obiettivi della Variante

1. Obiettivi e criteri generali di impostazione

Da tempo l'espansione della città si può considerare conclusa e la pianificazione è chiamata a occuparsi della riorganizzazione di quanto realizzato e della salvaguardia del non costruito e non più dell'individuazione di nuove aree di espansione. L'intero territorio comunale si può oggi considerare come "area di rigenerazione", non casualmente così definita dalla Variante al Piano Territoriale Regionale, ma così considerata anche dai piani regolatori del passato, con la sola eccezione del primo PRG del 1960.

La condizione di "territorio della rigenerazione" è dunque una valutazione acquisita e compito del Documento di Piano è tradurla in obiettivi, azioni ed anche progetti e programmi credibili, indicando le priorità e le strade da percorrere per ottenere il risultato desiderato.

Negli strumenti urbanistici del passato si trova un ricco assortimento di valutazioni, di obiettivi e di strategie di intervento, alcune delle quali di grande attualità, come nel caso della precoce denuncia dell'eccessivo consumo di suolo. Inoltre paiono ancora attuali gli obiettivi posti alla base del PGT 2010, il cui conseguimento non si è potuto ottenere per i motivi sinteticamente descritti nel presente documento.

Da questo vasto patrimonio si deve attingere per la scelta delle priorità da assumere nella costruzione della Variante.

1. La ricostruzione dell'identità locale

Si tratta di un tema centrale, la cui urgenza emerge dalla contraddizione fra la straordinaria particolarità del territorio di Castellanza, determinata dalla collocazione geografica - crocevia di direttrici regionali nel punto d'inizio del solco vallivo dell'Olonza - e della struttura urbana, coi due nuclei originari sulle sponde opposte della valle - e l'appannamento dell'identità del luogo nel grande magma della conurbazione. Alla valorizzazione dell'identità locale sono indirizzati alcuni dei progetti urbani descritti più oltre e possono contribuire anche azioni da sviluppare in futuro nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole, fra le quali:

- nuova disciplina e programmi di valorizzazione attiva di quanto rimane dei nuclei di antica formazione;
- riconoscimento e programmi di riuso e valorizzazione del residuo patrimonio di archeologia industriale;
- salvaguardia e integrazione delle aree verdi centrali in vista di possibili programmi di "rinverdimento" della città da operare attraverso il Piano dei Servizi e la programmazione delle opere pubbliche;
- messa a punto di provvedimenti volti a rendere riconoscibili e valorizzare i principali punti di accesso alla città.

2. Il riordino della mobilità urbana

Si tratta di una tema presente in quasi tutti gli strumenti urbanistici del passato e ancora di indiscutibile attualità, per il quale sono da coinvolgere competenze specialistiche che contribuiscano alla costruzione della Variante. I temi più urgenti da affrontare riguarderanno fra l'altro:

- la revisione della gerarchia stradale, individuando aree di riposo coerentemente con gli obiettivi di valorizzazione dei nuclei di antica formazione e di riqualificazione dello spazio pubblico dei quartieri residenziali;
- il ripensamento del rapporto fra la trama viaria urbana e i grandi assi di scala regionale che l'attraversano;
- la scelta dei provvedimenti da adottare per proteggere dal traffico veicolare i nuclei di antica formazione lasciando più ampio spazio al transito di pedoni e ciclisti.

3. La qualificazione del tessuto residenziale e del suo spazio pubblico

Questo deve essere l'obiettivo al quale orientare l'edificazione delle residue aree edificabili, ancora di qualche consistenza, distribuite con una certa continuità nel tessuto urbano. A partire da queste occasioni si potrebbero indicare azioni volte a:

- migliorare la continuità e la consistenza del sistema del verde e dei suoi singoli elementi, anche puntando sull'alberatura stradale in assenza di spazi utilizzabili allo scopo;
- porre la massima attenzione alla dotazione di attrezzature di vicinato e alla agevolazione dell'insediamento di attività, commerciali e artigianali, che abbiano relazioni con la strada pubblica e possano migliorarne la vitalità;
- coordinare gli interventi di riqualificazione del tessuto residenziale con le politiche dei comuni vicini ove il tessuto residenziale non presenta soluzioni di continuità.

4. La promozione delle attività lavorative

Il territorio comunale presenta ancora diverse opportunità per la localizzazione di nuove attività lavorative sia di tipo manifatturiero che terziario e commerciale, senza che questo comporti il consumo di nuovo suolo. In questa prospettiva si dovrà provvedere a:

- rivedere le aree individuate dallo strumento urbanistico vigente, anche in considerazione della loro diversa origine e finalità, riconsiderando anche la diversa destinazione funzionale a queste attribuita;
- rimuovere gli ostacoli che possono intralciare l'insediamento delle attività lavorative, indirizzando il Piano delle Regole all'adozione di una disciplina più leggera, in particolare per quanto riguarda le destinazioni d'uso;
- evitare di gravare gli interventi relativi a nuovi insediamenti produttivi con la richiesta di utilità pubbliche aggiuntive;
- promuovere interventi che garantiscano il miglioramento della qualità dell'ambiente urbano.

5. La riduzione del consumo di suolo

Nel caso di Castellanza l'obiettivo della riduzione del consumo, pur ampiamente condiviso, trova un campo di applicazione estremamente ridotto, stanti le condizioni di completa urbanizzazione del territorio comunale. Le azioni conseguenti saranno quindi rivolte ai pochi casi nei quali la cancellazione delle previsioni edificatorie appare possibile e coerente con le finalità specifiche di qualificazione dei territori sottratti all'edificazione.

6. La fattibilità delle trasformazioni prefigurate dal Documento di Piano

Il Documento di Piano dovrà essere dotato di una propria disciplina di attuazione che ne garantisca l'immediata operatività, ponendo anche le basi per la revisione della disciplina del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

In questo contesto dovranno essere considerate:

- le modalità di attuazione, in modo da chiarire i contenuti della fase negoziale che precede la presentazione dei piani attuativi e in modo da garantire la brevità del percorso procedurale;
- la determinazione delle utilità pubbliche da conseguire nei diversi casi, in relazione all'entità delle trasformazioni ed agli obiettivi pubblici delle stesse;
- le priorità sulle quali orientare l'azione della Pubblica Amministrazione, in coerenza coi programmi della Giunta e con le disposizioni di legge.

2. Progetti strategici di scala urbana e territoriale

Vengono offerte alla discussione 5 occasioni di intervento di scala urbana, che riprendono in larga parte le suggestioni del passato antico e recente, volte a valorizzare le particolarità del territorio comunale coerentemente con gli obiettivi più sopra enunciati.

1. Il sistema della Valle Olona

Si tratta di un tema che ha accompagnato tutti i piani urbanistici di Castellanza a partire dal PRG del 1978. Il tema è ancora di grande attualità e urgenza anche in considerazione del susseguirsi degli interventi di trasformazione di parte degli insediamenti industriali dismessi, attualmente in corso. Il Documento di Piano dovrà individuare:

- i margini di intervento per il recupero delle aree da sistemare a verde pubblico;
- gli orientamenti da seguire nella redazione dei piani di intervento dei soggetti privati;
- le priorità da osservare per garantire la continuità, la fruibilità e la qualità ambientale delle aree verdi della valle.

2. L'asta della ferrovia

L'interramento della ferrovia Saronno - Novara rappresenta, in prospettiva, un'occasione storica per Castellanza, anche se al momento si è tradotta in una perdita di attrattività, e quindi di centralità, per il nucleo storico e il suo spazio pubblico. Gli obiettivi della trasformazione riguardano principalmente:

- la realizzazione di una spina verde centrale lungo la quale disporre attrezzature pubbliche ma anche funzioni private, senza escludere la possibilità di collocare piccole quantità di residenza, uffici, laboratori e altre funzioni urbane;
- valorizzare l'intersezione fra l'asta della ferrovia e la Valle Olona che, per la sua collocazione geografica, può rappresentare il campo di sperimentazione di una nuova forma di centralità per Castellanza ed anche per un introno più vasto.

3. La rigenerazione del "polo chimico"

Si tratta di un intervento assai complesso per la dimensione e le condizioni dell'area, che richiederebbe una iniziativa di carattere sovcomunale, anche ricorrendo al contributo della Regione. Nondimeno il Documento di Piano può contribuire alla promozione del riuso dell'area individuando, anche in collaborazione con gli attuali utilizzatori:

- l'eventuale ripartizione in più ambiti di attuazione coordinata a partire da un quadro unitario di riferimento, possibilmente condiviso a scala sovcomunale;
- il percorso da seguire per giungere all'approvazione dei programmi attuativi;
- l'approccio da adottare per la scelta delle attività e delle funzioni di servizio da insediare.

4. L'asta della Saronnese

Si tratta di promuovere la riqualificazione urbana dell'asta della Saronnese che presenta attualmente i caratteri disordinati di un vialone della periferia metropolitana, fortemente attrattivo per le attività più diverse ma caotico e anonimo, oppresso dalla casualità e dal degrado degli spazi pubblici. In tale prospettiva il Documento di Piano svilupperà le indicazioni necessarie a:

- indirizzare tutte le trasformazioni realizzabili lungo l'asta alla riqualificazione dello spazio pubblico convogliando su questo obiettivo le risorse rese disponibili dagli interventi stessi;
- promuovere gli interventi di trasformazione ampliando l'assortimento delle funzioni insediabili, senza escludere anche le grandi strutture di vendita, compatibilmente con le condizioni della viabilità;
- sviluppare un progetto generale di riorganizzazione dell'asse, volto a razionalizzare le intersezioni e migliorare l'utilizzazione della superficie stradale.

5. La riqualificazione del quartiere del Buon Gesù

La particolare identità di questo piccolo quartiere è così forte da non essere stata cancellata dalla sua divisione in tre diverse entità amministrative: i Comuni di Busto, Olgiate e Castellanza. Attorno al nucleo centrale si trovano ancora aree libere dal destino incerto, la cui eventuale trasformazione è destinata a influire in modo determinante sul futuro del quartiere.

Il Documento di Piano servirà a porre le basi per il coordinamento delle decisioni attorno al quartiere, concordando le modalità di intervento coi Comuni interessati, con l'obiettivo di ricomporre l'unità, superando le barriere viarie e amministrative che lo frammentano.

Dall'elenco sopra riportato emerge con chiarezza, in quasi tutti i casi, la necessità di coordinare le scelte del Documento di Piano con le iniziative dei comuni confinanti, se non a scala ancora più ampia. L'apertura di un confronto alla scala sovracomunale può rappresentare l'occasione anche per riprendere il ragionamento attorno al sistema del verde di scala territoriale, individuando le possibili connessioni fra le propaggini dei due PLIS Alto Milanese e Rugareto e la rete verde comunale.

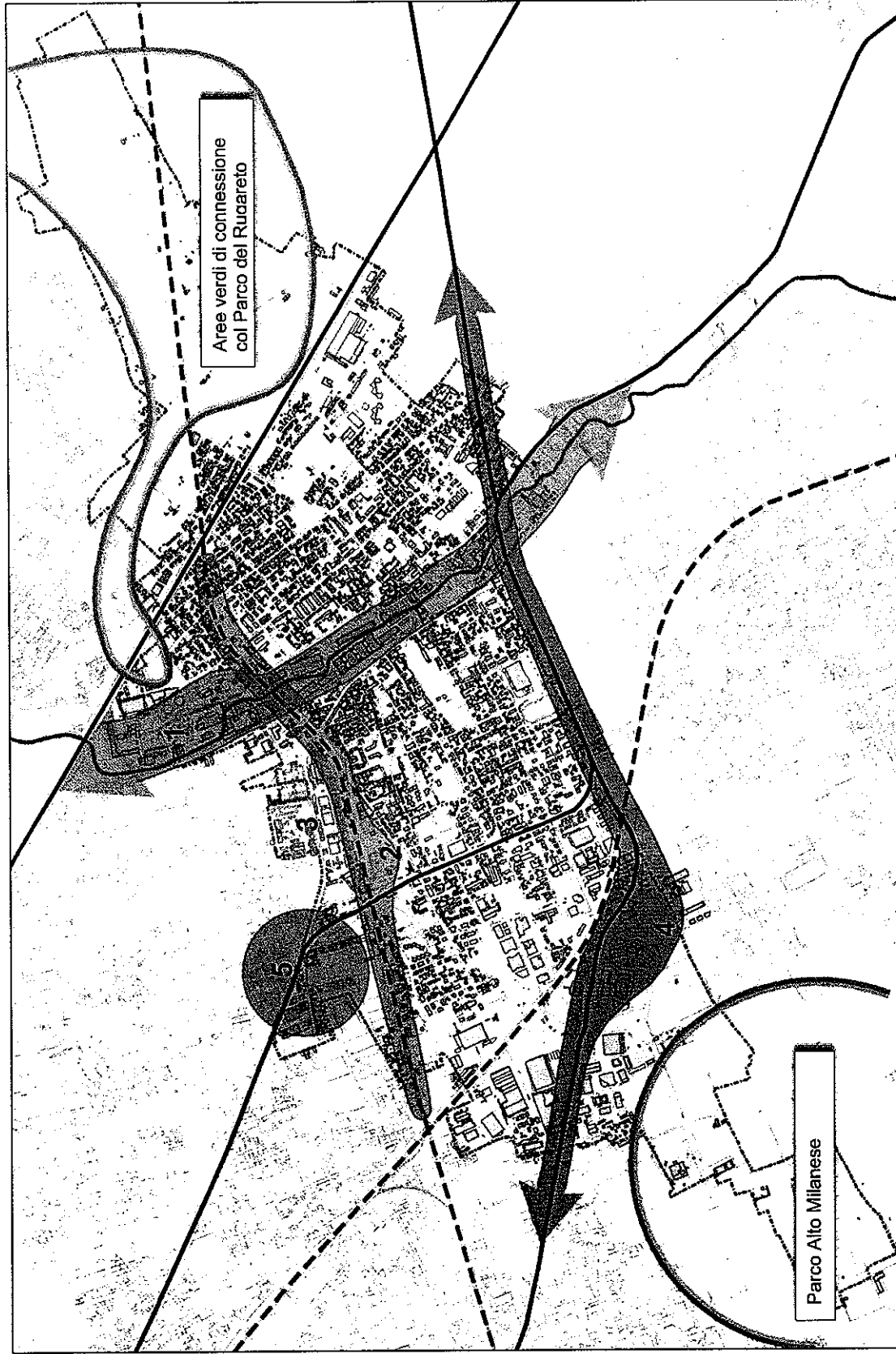


Fig. 19 – Schema dei progetti strategici di scala urbana e territoriale

APPENDICI

Appendice A – Stato di attuazione del PGT2010

Appendice B – Riepilogo delle istanze presentate all'avvio del procedimento della Variante

Appendice C – Dati statistici

A - Stato di attuazione del PGT2010

Piani attuativi vigenti al 30 novembre 2018 compresi i piani attuativi in attuazione del PRG 2005

Denominazione	Data Convenzione	Superfici		Edificabilità mq.								Totale SLP	
		ST	SF	Residenza		Industria		Commercio		Servizi			
				Previsto	Realizz.	Previsto	Realizz.	Previsto	Realizz.	Previsto	Realizz.	Previsto	Realizz.
APC2	26/03/2012	6.650	5.148	4.000								4.000	
APC6	18/09/2015	6.320	3.365	1.560				970	970			2.530	970
APC15	18/02/2011	14.680	12.044				3.103	3.103	2.544	2.544		5.647	5.647
APC16	05/05/2016	9.121	6.374						2.655	2.655		2.655	2.655
ATU 1 - 2F	14/07/2016	17.830	10.282						3.600	3.600	3.530	7.130	3.600
PL Meraviglia	03/11/2008	42.569	29.303	15.707	8.551							15.707	8.551
PL Imm. Sauro	30/06/2008	6.715	5.109	2.462	2.462							2.462	2.462
PL Della Valle	19/12/2007	6.010	5.213	2.168								2.168	
PL Canova	10/01/2008	2.618	1.987	1.026	1.026							1.026	1.026
PL Leonardo	26/06/2008	8.390	7.738	3.051	3.051							3.051	3.051
PL LINDA	21/12/2007	8.327	6.476			4.533						4.533	
PL San Giovanni	28/03/2012	27.318	27.318	7.756	4.800							7.756	4.800

I dati relativi alle "Superfici" sono quelli contenuti nel testo della convenzione che accompagna ciascun piano attuativo. I dati riportati nella colonna "Realizzato" corrispondono alla SLP risultante dai permessi di costruire rilasciati a tutto il 30 novembre 2018 (fonte: Ufficio Tecnico Comunale – rilevazione in corso di aggiornamento).

B – Riepilogo delle istanze presentate all'avvio del procedimento della Variante

N°	Prot	data	Nome	Sintesi
1	0015083/18	18/07/18	Alberto Monolo, Termoidraulica Sergio srl Immobiliare Emanuela srl	Per le aree di proprietà ricadenti in un ambito di trasformazione ATU8 in prima istanza chiedono che i mappali 85 e 752 vengano esclusi dall'ambito di trasformazione e ricondotti alla destinazione agricola. In seconda istanza chiedono che i mappali 535 e 124 vengano ricondotti alle aree azionate come "Aree con funzioni non residenziali" con scheda 7 del Piano delle Regole da attuarsi con PA di iniziativa privata anche in variante al PGT. Chiedono inoltre che le aree di proprietà del Comune e ricadenti nell'ambito vengano stralciate dallo stesso mappali 1757 e 1808 del foglio 2 e vengano destinati a servizi pubblici.
2	0016104/18	02/08/18	Poside srl (Carlo Cerini)	Chiedono la revisione delle classi di rischio idraulico da R4 a R1 e R2.
3	0016166/18	03/08/18	Arturo Colombo Bolla, Enrico Colombo Bolla, Cristina Colombo Bolla, Maria Colombo Bolla, Carla Colombo Bolla, Roberta Colombo Bolla, Antonella Colombo Bolla, Mariella Colombo Bolla, Carlo Colombo Bolla, Rosa Maria Colombo Bolla, Massimiliano Colombo Bolla	Chiedono la Modifica dell'APC14 consentendone l'attuazione tramite quattro singoli Piani attuativi che coincidano per grandi linee all'attuale suddivisione delle aree di proprietà.
4	0016168/18	03/08/18	Immobiliare San Daniele di Pizzutolo Pietro & C. sas	Chiedono la Modifica dell'APC14 consentendone l'attuazione tramite quattro singoli Piani attuativi che coincidano per grandi linee all'attuale suddivisione delle aree di proprietà.
5	0016170/18	03/08/18	Colombo Bolla spa	Per l'edificio di proprietà ricadente tra gli "Edifici con caratteristiche morfologiche che connotano l'esistente", chiede la modifica di tale destinazione facendo rientrare l'edificio nel "Tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina".
6	0016173/18	03/08/18	Colombo Bolla spa	Per l'edificio di proprietà ricadente tra gli "Edifici con caratteristiche morfologiche che connotano l'esistente", chiede la modifica di tale destinazione facendo rientrare l'edificio nel "Tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina".
7	0016175/18	03/08/18	Castellanza srl in liquidazione	Sottolineano che le istanze precedentemente mandate non costituiscono rinuncia al Piano attuativo presentato in data 3/5/2018.
7bis	0016206/18	03/08/18	Castellanza srl in liquidazione	Sottolineano che le istanze precedentemente mandate non costituiscono rinuncia al Piano attuativo presentato in data 3/5/2018.
8	0016207/18	03/08/18	Giuseppina Pugliese	
9	0016226/18	06/08/18	Maria Luisa Vignati	Chiede che venga rimossa l'attuale destinazione "giardini pubblici" e destinata l'area a "aree con funzioni non residenziali", eventualmente precisando un'articolata casistica di funzioni appropriate e compatibili (installazioni, dotazioni tecnologiche, attività terziarie integrative etc..)
10	0016233/18	06/08/18	Marco De Paoli, Michela Luraghi	Chiedono di poter stralciare l'area di proprietà dalla zona APC4 e destinarla ad edificazione libera.
11	0016234/18	06/08/18	Andrea De Paoli, Isabella Taccone	Chiedono di poter stralciare l'area di proprietà dalla zona APC4 e destinarla ad edificazione libera.

N°	Prot	data	Nome	Sintesi
12	0016284/18	06/08/18	Stefano Peruzzotti, Alberto Maria Luraghi, Colombo Bolla Arturo, Enrico, Cristina, Maria, Carla, Roberta, Antonella, Mariella, Carlo, Rosa Maria, Massimiliano.	Chiedono che l'ambito di trasformazione ATU2.1 venga diviso in due ambiti di trasformazione autonomi, uno dei quali deve ricalcare la proprietà degli osservanti.
13	0016365/18	07/08/18	Franco Acquati, Roberto Tosi	Chiedono di ridefinire il perimetro dell'ambito di trasformazione e le capacità edificatorie così come proposto nell'istanza di attivazione del procedimento di PA. Chiedono inoltre di inserire in seno al medesimo ambito la possibilità di inserire la grande distribuzione.
14	0016466/18	08/08/18	Giuseppina Pugliese	Chiedono che l'area di proprietà venga esclusa dall'ambito di progettazione coordinata e si possa intervenire con titolo abilitativo semplice.
15	0016532/18	09/08/18	Stefano Catalano	Per l'ambito che interessa il Polo chimico chiede che le scelte urbanistiche vengano fatte d'intesa con il comune di Olgiate Olona valutando l'area nel suo complesso; chiede di tenere in considerazione le esigenze della bonifica e dello sviluppo ecologicamente compatibile dell'intera area.
16	0016606/18	10/08/18	CTS Due in Liquidazione srl, Immobiliare Leonardo srl, Rosa Reguzzoni e Carlo Busoni	Chiedono di trasformare l'APC da artigianale/industriale a residenziale e l'eliminazione dell'attuazione tramite PA, riconducendo l'attuazione a concessione semplice.
17	0018474/18	13/09/18	Remo Torretta	Chiedono di rivalutare la destinazione del singolo lotto o dell'intera area modificandola se singolarmente da destinazione agricola a commerciale, terziaria/produttiva o residenziale, se assieme all'intera area da inserire in un piano di lottizzazione complesso con destinazione d'uso mista.
18	0018535/18	13/09/18	Gianluca Bagatti (Chemisol Italia srl), Pierluigi Cazzani (ABC Tessile srl), Oreste Tasso (Rivoli srl)	Manifestano l'interesse nei confronti del percorso di pianificazione al fine di promuovere la definizione di una visione comune sul futuro dell'area dell'Ex Polo Chimico e sul suo recupero.
19	0018570/18	14/09/18	Angular srl	Chiede la modifica della scheda relativa all'ambito di trasformazione ATU4, consentendo l'utilizzo di tipologie edilizie che emergano dal contesto; chiedono la possibilità di realizzare medie strutture di vendita anche alimentari; ridurre in generale gli obiettivi pubblici delle trasformazioni.
20	0018584/18	14/09/18	Stefano Caprotti	Chiede che per l'area di proprietà venga riconosciuta una destinazione commerciale con media struttura di vendita indistinta tra alimentare e non alimentare.
21	0018585/18	14/09/18	I.C. Mater Domini S.p.A. (Alessandro Liguori)	Per le aree di proprietà, individuate dal Piano dei Servizi con la scheda AIS02 e ricomprendente alcuni edifici individuati dal Piano delle Regole tra i "Beni di interesse paesaggistico e storico monumentale" si chiede di individuare l'intero compendio tra le aree a servizi al fine di poter implementare l'attuale struttura sanitaria, rimuovendo eventuali vincoli di interesse storico architettonico inseriti dal PGT, prevedendo già in fase di pianificazione la realizzazione di una passerella pedonale di collegamento tra la Villa e la Clinica e propongono di rivedere il grado di sensibilità attribuito al sito.

N°	Prot	data	Nome	Sintesi
22	0018614/18	15/09/18	Alberto Ceriani	Chiede che il procedimento di Variante venga condotto con strumenti e metodi appropriati per fornire ai cittadini e operatori la conoscenza aggiornata e completa sullo stato del territorio, coinvolgendo i cittadini e pubblicizzando le fasi e gli esiti del processo di pianificazione.
23	0018615/18	15/09/18	Alberto Ceriani	Si propone un confronto con i comuni limitrofi per definire una strategia comune per ridurre il traffico e il peso della mobilità. Si propone inoltre una collaborazione tra i diversi comuni per potenziare e razionalizzare il sistema dei servizi per il rione "Buon Gesù". Si chiede di riconsiderare le implicazioni derivanti dalle scelte di concentrare le attività commerciali nel rione "Buon Gesù".
24	0018619/18	15/09/18	Michele Costalonga (Officina Casona scs)	La cooperativa sociale con sede in un edificio comunale chiede di essere informata sulle "eventuali progettualità inerenti l'edificio stesso e il suo contesto".
25	0018620/18	15/09/18	Paolo Moroni (Fondazione Centro assistenza anziani giulio moroni onlus)	Per le aree occupate dall'attuale sede della Fondazione Centro Assistenza Anziani con relativa area a parcheggio e per l'area denominata "Casa Castagni" chiedono che nell'ambito della variante non venga considerata esclusivamente la destinazione socio-sanitaria.
26	0018621/18	15/09/18	Alberto Dell'Acqua (Circolo PD Castellanza)	Chiedono la creazione di una ZTL in via Roma, il recupero e la bonifica della zona industriale ex Montedison e il recupero dell'area ex Inghirami.
27	0018622/18	15/09/18	Romeo Caputo	Chiedono per l'area del Polo Chimico (ex Montedison) e per l'area del ex Bosco Cantoni di non provvedere ad alcuna variante.
28	0018623/18	15/09/18	Maddalena Rampinini (rampinini Promozioni Immobiliari srl) Sergio Garavaglia (Immobiliare Gata srl)	Chiedono di modificare la destinazione d'uso dall'attuale terreno da "aree con funzioni non residenziali" a "tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina".
29	0018626/18	15/09/18	Barbara Borin	Per i terreni di proprietà chiede che venga attribuita una nuova destinazione in modo da non dover pagare l'IMU. I terreni ricadenti in fascia di rispetto autostradale sono inedificabili.
30	0018647/18	17/09/18	Nicoletta Guidali (Togaristella sas)	Chiede di poter essere interpellata per valutare una diversa destinazione urbanistica al fine di rivalorizzare la zona circostante al Museo Pagani.
31	0018649/18	17/09/18	Giovanni Ferrario	Chiede che l'amministrazione si attivi per la conservazione di elementi architettonici ed opere d'arte di elevato interesse artistico nel cimitero.
32	0018650/18	17/09/18	Giovanni Ferrario	Segnala diversi edifici da individuare tra i "Beni di interesse paesaggistico e storico monumentale".
33	0018651/18	17/09/18	Giovanni Ferrario	Chiede che lo strumento urbanistico salvaguardi i viali alberati e le alberature monumentali.
34	0018653/18	17/09/18	Giovanni Ferrario	Si chiede di individuare l'area dell'ex Mostra del Tessile quale estensione di carattere boschivo dell'adiacente Parco Altomilanese.
35	0018655/18	17/09/18	Paolo Torresan	Chiede che il rione Buon Gesù venga considerato come un ambiente urbano legato storicamente alla storia della viabilità su ferro. Si chiede di mantenere libere le aree inedificate tuttora esistenti.
36	0018656/18	17/09/18	Paolo Torresan	Nell'istanza viene proposta una metodologia di lettura del territorio basata sull'individuazione di "Insediamenti di elementi" che connotano un territorio ai quali viene attribuito un valore meritevole di tutela. Dalla lettura dei diversi sistemi viene proposta l'individuazione del tracciato del sedime ferroviario e del tratto di corso Matteotti / piazza Soldini.
37	0019315/18	25/09/18	Immobiliare Castegnate	Chiede il cambio di destinazione d'uso a Logistica e Servizi.
38	0020926/18	12/10/2018	Residenza Verde Castellanza srl	Chiede di essere stralciato dall'APC14 e di essere ricondotto al tessuto urbano consolidato.

C – Dati statistici

1. ANDAMENTO DEMOGRAFICO NEI CENSIMENTI ISTAT 1951 – 1981 – 2001 – 2011 - 2018
2. ANDAMENTO DEMOGRAFICO A CASTELLANZA 2001 – 2017
3. POPOLAZIONE RESIDENTE PER FASCE DI ETÀ 2001-2011-2018
4. FAMIGLIE PER NUMERO DI COMPONENTI 2001-2011-2017
5. PRESENZA DI CITTADINI STRANIERI 2012-2015-2018
6. UNITA' LOCALI PER SETTORE DI ATTIVITA' - 2001
7. UNITA' LOCALI PER SETTORE DI ATTIVITA' - 2011
8. UNITA' LOCALI PER SETTORE DI ATTIVITA' - 2018
9. ADDETTI ALLE UNITA' LOCALI PER SETTORE DI ATTIVITA' - 2001
10. ADDETTI ALLE UNITA' LOCALI PER SETTORE DI ATTIVITA' - 2011
11. TOTALE UNITA' LOCALI 2001, 2011 e 2018
12. TOTALE UNITA' LOCALI 2001, 2011 e 2018 ESCLUSO SETTORE PUBBLICO

1. ANDAMENTO DEMOGRAFICO NEI CENSIMENTI ISTAT 1951 – 1981 – 2001 – 2011 – 2018

Comuni	Variazioni % annue					
	1951*	1981*	2001*	2011*	2018**	
Busto Arsizio	52.607	79.728	75.916	79.692	83.405	Δ 81-01 -0,24% Δ 01-11 0,50% Δ 11-18 0,78%
Castellanza	10.154	15.936	14.569	14.244	14.340	Δ 81-01 -0,43% Δ 01-11 -0,22% Δ 11-18 0,11%
Marnate	3.056	5.576	5.967	7.299	7.903	Δ 81-01 0,35% Δ 01-11 2,23% Δ 11-18 1,38%
Olgiate Olona	4.991	9.331	10.801	12.215	12.444	Δ 81-01 0,79% Δ 01-11 1,31% Δ 11-18 0,31%
Legnano	38.014	49.687	53.797	57.647	60.177	Δ 81-01 0,41% Δ 01-11 0,72% Δ 11-18 0,73%
Totale Ambito	108.822	160.258	161.050	171.097	178.269	Δ 81-01 0,02% Δ 01-11 0,62% Δ 11-18 0,70%
Milano città	1.274.154	1.604.773	1.256.211	1.242.123	1.366.180	Δ 81-01 -1,09% Δ 01-11 -0,11% Δ 11-18 1,66%
Regione Lombardia	6.566.154	8.891.783	9.026.691	9.704.151	10.036.258	Δ 81-01 0,08% Δ 01-11 0,75% Δ 11-18 0,57%

* Dati censimento

** Dati Demo Istat al 1/1

2. ANDAMENTO DEMOGRAFICO A CASTELLANZA 2001 – 2017

Anni	Popolazione inizio periodo	Nati	Morti	Saldo naturale	Iscritti	Cancellati	Saldo migratorio	Saldo complessivo	Popolazione fine periodo
2001				0			0	0	
2002	14.562	111	140	-29	435	412	23	-6	14.556
2003	14.556	120	167	-47	553	440	113	66	14.622
2004	14.622	134	136	-2	522	483	39	37	14.659
2005	14.659	93	127	-34	528	535	-7	-41	14.618
2006	14.618	120	175	-55	521	553	-32	-87	14.531
2007	14.531	106	147	-41	535	541	-6	-47	14.484
2008	14.484	113	151	-38	506	541	-35	-73	14.411
2009	14.411	110	148	-38	498	497	1	-37	14.374
2010	14.374	104	139	-35	571	510	61	26	14.400
2011	14.400	103	137	-34	495	504	-9	-43	14.221
2012	14.221	97	138	-41	699	654	45	4	14.225
2013	14.225	111	147	-36	595	519	76	40	14.265
2014	14.265	115	150	-35	560	452	108	73	14.338
2015	14.338	97	146	-49	536	530	6	-43	14.295
2016	14.295	115	152	-37	609	470	139	102	14.397
2017	14.397	121	170	-49	563	571	-8	-57	14.340

3. POPOLAZIONE RESIDENTE PER FASCE DI ETÀ' 2001-2011-2018

	2001***						2011**						2018*					
	0-24	%	25-64	%	65 e +	%	0-24	%	25-64	%	65 e +	%	0-24	%	25-64	%	65 e +	%
Busto Arsizio	17.183	23%	44.015	58%	14.718	19%	17.783	22%	43.553	55%	18.056	23%	18.636	22%	44.572	53%	20.197	24%
Castellanza	3.150	22%	8.539	59%	2.880	20%	2.906	20%	7.775	55%	3.540	25%	2.896	20%	7.553	53%	3.891	27%
Marnate	1.389	23%	3.630	61%	948	16%	1.709	23%	4.228	58%	1.386	19%	1.894	24%	4.388	56%	1.621	21%
Olgiate Olona	2.455	23%	6.475	60%	1.841	17%	2.981	24%	6.773	55%	2.474	20%	2.967	24%	6.682	54%	2.795	22%
Legnano	12.313	23%	31.876	59%	9.608	18%	13.343	23%	32.522	56%	11.842	21%	13.843	23%	32.834	55%	13.500	22%
Totale Ambito	36.520	23%	94.535	59%	29.995	19%	38.722	23%	94.851	56%	37.298	22%	40.236	23%	96.029	54%	42.004	24%
Milano città	237.903	19%	732.106	58%	286.202	23%	255.427	21%	673.126	54%	311.620	25%	294.096	22%	757.145	55%	314.939	23%
Regione	2.091.992	23%	5.295.649	59%	1.645.961	18%	2.264.594	23%	5.418.371	56%	2.017.916	21%	2.320.188	23%	5.468.367	54%	2.247.703	22%

*** Dati censimento

** Dati Demo Istat al 1/1/12

* Dati Demo Istat al 1/1

4. FAMIGLIE PER NUMERO DI COMPONENTI 2001-2011-2017

	2001**		2011**		2017*	
	n° famiglie	n° medio componenti	n° famiglie	n° medio componenti	n° famiglie	n° medio componenti
Busto Arsizio	30.185	2,52	34.155	2,33	36.574	2,28
Castellanza	5.901	2,47	6.206	2,30	6.470	2,22
Marnate	2.273	2,63	3.007	2,43	3.288	2,40
Olgiate Olona	4.243	2,55	5.001	2,44	5.201	2,39
Legnano	21.647	2,49	24.425	2,36	26.096	2,31
Totale Ambito	64.249	2,51	72.794	2,35	77.629	2,30
Milano città	588.197	2,14	627.117	1,98	739.778	1,85
Regione Lombardia	3.652.954	2,47	4.168.542	2,33	4.460.150	2,25

** Dati censimento 2001 e 2011

* Dati Demo Istat al 31/12

5. PRESENZA DI CITTADINI STRANIERI 2012-2015-2018

	2012			2015			2018		
	Residenti	Stranieri	% stranieri su totale	Residenti	Stranieri	% stranieri su totale	Residenti	Stranieri	% stranieri su totale
Busto Arsizio	79.392	5.732	7,22%	82.518	7.695	9,33%	83.405	8.159	9,78%
Castellanza	14.221	980	6,89%	14.338	1.096	7,64%	14.340	1.094	7,63%
Marnate	7.323	333	4,55%	7.686	391	5,09%	7.903	432	5,47%
Olgiate Olona	12.228	750	6,13%	12.410	724	5,83%	12.444	656	5,27%
Legnano	57.707	5.666	9,82%	60.451	7.236	11,97%	60.177	6.883	11,44%
Totale Ambito	170.871	13.461	7,88%	177.403	17.142	9,66%	178.269	17.224	9,66%
Milano città	1.240.173	175.858	14,18%	1.337.155	248.304	18,57%	1.366.180	262.521	19,22%
Regione Lombardia	9.700.881	952.295	9,82%	10.002.615	1.152.320	11,52%	10.036.258	1.153.835	11,50%

* Dati al 1/1 di ciascun anno

6. UNITA' LOCALI PER SETTORE DI ATTIVITA' - 2001

	Primario	Manifatt	Altro sec	Terziario	Terz pubb	TOT
Busto Arsizio	19	1.146	772	4.518	732	7.187
Castellanza	2	191	143	684	148	1.168
Marnate	2	127	110	195	38	472
Olgiate Olona	2	184	108	464	74	832
Legnano	11	557	500	2.963	493	4.524
Totale Ambito	36	2.205	1.633	8.824	1.485	14.183
Milano città	153	12.335	8.732	116.214	18.685	156.119
Regione Lombardia	4.554	112.778	98.906	460.260	75.132	751.630

7. UNITA' LOCALI PER SETTORE DI ATTIVITA' - 2011

	Primario	Manifatt	Altro sec	Terziario	Terz pubb	TOT
Busto Arsizio	3	935	990	5.278	954	8.160
Castellanza	0	143	168	829	190	1.330
Marnate	1	117	132	344	62	656
Olgiate Olona	1	161	160	613	107	1.042
Legnano	2	459	620	3.710	712	5.503
Totale Ambito	7	1815	2070	10774	2025	16691
Milano città	77	9.975	12.024	139.665	24.074	185.815
Regione Lombardia	2.187	96.054	117.388	563.725	104.071	883.425

8. UNITA' LOCALI PER SETTORE DI ATTIVITA' - 2018

	Primario	Manifatt	Altro sec	Terziario	Terz pubb	TOT
Busto Arsizio	90	954	1192	4.344	546	7.126
Castellanza	6	148	201	587	116	1.058
Marnate	5	117	148	265	32	567
Olgiate Olona	16	141	177	480	51	865
Legnano	32	504	881	3.216	422	5.055
Totale Ambito	149	1864	2599	8892	1167	14671
Milano città	1.070	13.816	19.929	129.993	12.106	176.914
Regione Lombardia	46.606	96.072	136.979	475.410	60.888	815.955

9. ADDETTI ALLE UNITA' LOCALI PER SETTORE DI ATTIVITA' - 2001

	Primario	Manifatt	Altro sec	Terziario	Terz pubb	TOT
Busto Arsizio	26	9.333	2.241	11.452	1.855	24.907
Castellanza	2	2.085	352	1.622	852	4.913
Marnate	3	1.163	256	371	64	1.857
Olgiate Olona	4	2.100	293	1.223	138	3.758
Legnano	16	6.411	1.614	7.872	2.232	18.145
Totale Ambito	51	21.092	4.756	22.540	5.141	53.580
Milano città	1.161	189.597	39.260	799.109	49.411	1.078.538
Regione Lombardia	12.697	1.319.988	301.772	1.907.689	179.577	3.721.723

10. ADDETTI ALLE UNITA' LOCALI PER SETTORE DI ATTIVITA' - 2011

	Primario	Manifatt	Altro sec	Terziario	Terz pubb	TOT
Busto Arsizio	4	6.082	2.462	13.662	2.051	24.261
Castellanza	0	1.667	422	2.675	615	5.379
Marnate	1	1.246	346	722	83	2.398
Olgiate Olona	1	1.366	422	1.948	186	3.923
Legnano	4	5.842	1.797	10.002	1.380	19.025
Totale Ambito	10	16.203	5.449	29.009	4.315	54.986
Milano città	323	60.640	45.684	614.015	52.909	773.571
Regione Lombardia	13.028	946.722	344.930	1.974.585	217.128	3.496.393

11. TOTALE UNITA' LOCALI 2001, 2011 e 2018

	2001	2011	2018
Busto Arsizio	7.187	8160	7.126
Castellanza	1.168	1330	1.058
Marnate	472	656	567
Olgiate Olona	832	1042	865
Legnano	4.524	5503	5.055
Totale Ambito	14.183	16.691	14.671
Milano città	156.119	185.815	176.914
Regione Lombardia	751.630	883.425	815.955

12. TOTALE UNITA' LOCALI 2001, 2011 e 2018 ESCLUSO SETTORE PUBBLICO

	2001	2011	2018
Busto Arsizio	6.455	7.206	6.580
Castellanza	1.020	1.140	942
Marnate	434	594	535
Olgiate Olona	758	935	814
Legnano	4.031	4.791	4.633
Totale Ambito	12.698	14.666	13.504
Milano città	137.434	161.741	164.808
Regione Lombardia	676.498	779.354	755.067



CITTA' DI CASTELLANZA
PROVINCIA DI VARESE

A.B.S.
 O.P.
 G.T.
 C.C.

Delibera n.

SETTORE N.15 SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO
UFFICIO/SERVIZIO

Proposta n.

PROPOSTA DELIBERAZIONE:

☒ DELLA GIUNTA COMUNALE

DEL CONSIGLIO COMUNALE

**Oggetto: VARIANTE AL DOCUMENTO DI PIANO DEL VIGENTE PGT -
APPROVAZIONE LINEE GUIDA**

OSSERVAZIONI (annotare eventuali scadenze per l'adozione dell'atto o altri elementi utili): 	PARERI SUL PRESENTE PROVVEDIMENTO (ART.49 E 151.D.LGS.267/2000) Parere FAVOREVOLE sulla regolarità tecnica del presente atto Lì, 09/01/2019 Arch. Antonella Pisoni  _____ (firma del responsabile del settore)
ANNOTAZIONE DELL'IMPEGNO	
LA SPESA IN ESAME POTRÀ ESSERE IMPUTATA:	
a) PER € _____ AL CAP. _____ IMPEGNO N. _____ BILANCIO _____	
b) PER € _____ AL CAP. _____ IMPEGNO N. _____ BILANCIO _____	
☐ VISTO DI REGOLARITÀ CONTABILE ATTESTANTE LA COPERTURA FINANZIARIA ☒ NON NECESSITA DI ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA	
Lì, 9 GEN 2019  _____ (firma del responsabile del servizio)	

SEGRETERIA - DECISIONE ☒ DELLA GIUNTA COMUNALE ☐ DEL CONSIGLIO COMUNALE

SEDUTA DEL

SEDUTA DEL

SEDUTA DEL

IL SEGRETARIO COMUNALE

☒ **IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE** (art. 134, 4^o comma, D.Lgs. 267/2000)

LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO:
In originale firmati

IL SINDACO

F° arch. Mirella Cerini

IL SEGRETARIO COMUNALE

F° dr. Claudio Michelone

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONECastellanza, li 22 GEN. 2019**LA SUESTESA DELIBERAZIONE:**

☒ ai sensi dell'art. 124 del D.Lgs. n. 267/2000, viene oggi pubblicata all'Albo Pretorio e vi rimarrà fino al giorno 5 GEN. 2019

F° IL MESSO COMUNALE

F° CLAUDIO GRIMOLDI

☒ è stata trasmessa in elenco in data odierna ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. n. 267/2000.

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ**LA PRESENTE DELIBERAZIONE È DIVENUTA ESECUTIVA AI SENSI DI LEGGE:**

☐ il (Ministero Interno parere 13.09.2006 – Cass. Civ. Sez. I, 03.05.1999 n. 4397) decorsi 10 giorni dalla pubblicazione ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. 267/2000 senza che siano stati sollevati rilievi.

CERTIFICATO DELL'ESITO DELL'ATTO

☐ la presente deliberazione E' STATA REVOCATA con deliberazione C.C./G.C. n. a seguito di

IL SEGRETARIO COMUNALE

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE IN CARTA LIBERA AD USO AMMINISTRATIVO.Castellanza, li 22 GEN. 2019

VISTO: IL SINDACO

