

Città di
Castellanza



Provincia di
Varese

Piano di Governo del Territorio

Documento di Piano

art. 8 L.R. 12/05

Relazione – versione sinottica

(SCHEDA ATU2F e ATU3F)

**VARIANTE AI SENSI DELL'ART.8 comma 4
della L.R. 12/2005, mediante ricorso alle
modalità procedurali di cui all'art.14, comma 5
della medesima L.R. 12/2005**

**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA
PRIVATA DELL'AMBITO DI
TRASFORMAZIONE URBANISTICA
DENOMINATO "ATU 1F" SITO IN VIA
BETTINELLI**

IL SINDACO: dott. Fabrizio Farisoglio

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO

La Responsabile del Settore: arch. Antonella Pisoni

ESTRATTO

DP 0

ATU 1F 2F - Riconversione e riqualificazione

Stato di fatto	Ambito industriale collocato lungo il corso dell'Oloni , a sud del territorio comunale, al confine con Legnano , in sponda orografica sinistra.
Obiettivi prioritari	Riqualificazione e sviluppo di aree in ambito urbano e nel contesto di valorizzazione del corso urbano del fiume Olona.
Valore del progetto	Inserimento di destinazioni e localizzazione di servizi che generino dinamismo nel contesto comunale, provocando la riorganizzazione del quartiere ed il miglioramento della qualità urbana.

Area	28.070 17.830 mq
S.L.P.	44.230 7.132 mq
Abitanti previsti	100- 30 ab.
Obiettivi della progettazione	La presenza della S.S. 527, del fiume Olona e della Clinica Mater Domini richiedono di rivedere le attuali destinazioni, anche prevedendo insediamenti residenziali e terziari, commerciali fino alla media struttura di vendita
Inserimento ambientale e paesaggistico	Il fiume Olona dev'essere adeguatamente preservato ed in particolare per quello che concerne la rinaturalizzazione delle sponde. Realizzazione di spazi verdi in prossimità delle aree edificate con; le funzioni di tali spazi potranno essere diversificate relativamente alle esigenze progettuali ovvero creazioni di giardini urbani composti da aree a prato e spazi piantumati, inserimento di pista ciclabile e miglioramento della viabilità di accesso all'area ludici e ricreazionali nelle aree libere da edificazione la cui superficie lo permetta e aree prettamente ornamentali negli spazi interstiziali. Rispetto del vincolo tutela assoluta del fiume Olona.
Dotazione di aree per attrezzature pubbliche	Verde pubblico a sud-est e lungo il fiume. Si ritiene che l'intervento debba riservare l'area di sud-est a verde pubblico con anche una fascia di circa 30 metri lungo il fiume. Minimo mq. 18 per abitante insediabile e 100% della superficie realizzata per destinazioni d'uso diverse dalla residenza; all'interno di tale dotazione possono rientrare le aree cedute all'A.C. per interventi di cohousing
Dotazioni infrastrutturali e servizi	Adegamenti stradali della viabilità di contorno
Strumento attuativo	Piano attuativo convenzionato
Fattibilità geologica	Classe 4a: fattibilità con gravi limitazioni Classe 4b: fattibilità con gravi limitazioni Classe 3a: fattibilità con consistenti limitazioni Classe 3b: fattibilità con consistenti limitazioni Classe 3c: fattibilità con consistenti limitazioni
Verifica di conformità al PTCP	Conforme

ATU 1F 3F - Riconversione e riqualificazione

Stato di fatto	Ambito industriale collocato lungo il corso dell'Oloni , a sud del territorio comunale, al confine con Legnano , in sponda orografica sinistra.
Obiettivi prioritari	Riqualificazione e sviluppo di aree in ambito urbano e nel contesto di valorizzazione del corso urbano del fiume Olona.
Valore del progetto	Inserimento di destinazioni e localizzazione di servizi che generino dinamismo nel contesto comunale, provocando la riorganizzazione del quartiere ed il miglioramento della qualità urbana.

Area	28.070 7.880 mq
S.L.P.	11.230 3.152 mq da realizzarsi all'esterno dell'ATU, salvo diversa classificazione delle aree di rischio idraulico
Abitanti previsti	100 63 ab. max
Obiettivi della progettazione	La presenza della S.S. 527, del fiume Olona e della Clinica Mater Domini richiedono di rivedere le attuali destinazioni, anche prevedendo insediamenti residenziali e terziari,
Inserimento ambientale e paesaggistico	Il fiume Olona dev'essere adeguatamente preservato ed in particolare per quello che concerne la rinaturalizzazione delle sponde. Realizzazione di spazi verdi in prossimità delle aree edificate; le funzioni di tali spazi potranno essere diversificate relativamente alle esigenze progettuali ovvero creazioni di giardini urbani composti da aree a prato e spazi ludici e ricreazionali nelle aree libere da edificazione la cui superficie lo permetta e aree prettamente ornamentali negli spazi interstiziali . Rispetto del vincolo tutela assoluta del fiume Olona.
Dotazione di aree per attrezzature pubbliche	Verde pubblico a sud-est e lungo il fiume. Si ritiene che l'intervento debba riservare l'area di sud-est a verde pubblico con anche una fascia di circa 30 metri lungo il fiume. Minimo mq. 18 per abitante insediabile e 100% della superficie realizzata per destinazioni d'uso diverse dalla residenza; all'interno di tale dotazione possono rientrare le aree cedute all'A.C. per interventi di cohousing
Dotazioni infrastrutturali e servizi	Adegamenti stradali della viabilità di contorno
Strumento attuativo	Piano attuativo convenzionato
Fattibilità geologica	Classe 4a: fattibilità con gravi limitazioni Classe 4b: fattibilità con gravi limitazioni Classe 3a: fattibilità con consistenti limitazioni Classe 3b: fattibilità con consistenti limitazioni Classe 3c: fattibilità con consistenti limitazioni
Verifica di conformità al PTCP	Conforme