

IMMOBILIARE SAN PATRIZIO S.R.L.

Corso G. Matteotti , 49 - 10121 Torino (TO)

COMUNE DI CASTELLANZA (VA)

Piano Attuativo Ambito di Trasformazione AT 3A "Ex mostra del tessile"

Titolo elaborato : Relazione descrittiva	All.to n. C_03
---	-----------------------------------

Revisioni	Controllato	Approvato	Data : <u>Luglio 2021</u>	Scala :
			Agg.to : <u>Dicembre 2021</u>	
			Agg.to : <u>Luglio 2022</u>	

Concept Design : Il Progettista :  architecture design and development srl <small>via dezza 32 20144 milano italia tel +39 02 48193922 fax +39 02 48016628</small> <small>via per busto 9 21058 solbiate olona (va) italia tel +39 0331 677959 fax +39 0331 329306</small>	Consulenze :
---	--------------

Visto 	Visto
--------------------	--------------------

COMUNE DI CASTELLANZA (VA)

PIANO ATTUATIVO
AMBITO DI TRASFORMAZIONE
“AT 3A – EX MOSTRA DEL TESSILE”

RELAZIONE DESCRITTIVA

LUGLIO 2022

SOMMARIO

Piano Attuativo	0
AMBITO Di Trasformazione	0
“AT 3A – ex mostra del tessile”	0
RELAZIONE DESCRITTIVA.....	0
INQUADRAMENTO DELL’AMBITO DI INTERVENTO.....	2
LOCALIZZAZIONE.....	2
SITUAZIONE URBANISTICA.....	3
PROPOSTA PROGETTUALE.....	8
PROGETTO GENERALE.....	8
PROGETTO DEL VERDE	10
indagini ambientali.....	13
condizione urbanizzativa	15
<i>Reti sottoservizi esistenti</i>	15
<i>Rete smaltimento acque per la definizione del progetto di invarianza</i>	15
VERIFICHE URBANISTICHE	19
AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO (Standard).....	19
SUPERFICIE COPERTA	20
PARCHEGGI PERTINENZIALI	20
SUPERFICIE DRENANTE.....	20
CESSIONI E ASSERVIMENTI	21
DETERMINAZIONE SUPERFICIE DI VENDITA.....	22
ONERI DI URBANIZZAZIONE, contributi aggiuntivi E PROPOSTA DELLE OPERE A SCOMPUTO.....	23
ELENCO ELABORATI PIANO ATTUATIVO.....	25

LOCALIZZAZIONE

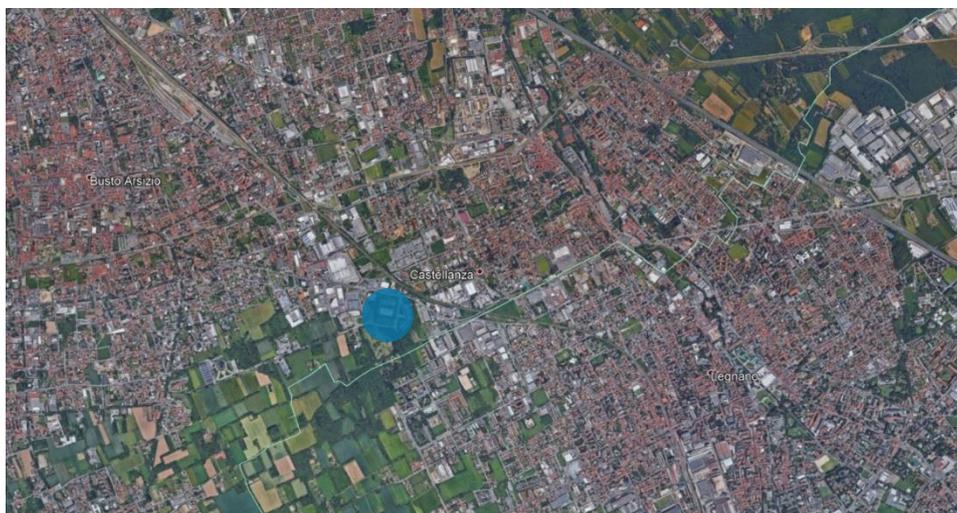


Figura 1 - Localizzazione dell'ambito di intervento

L'Area è localizzata a Castellanza collocato al margine meridionale del territorio comunale, lungo l'asta della Saronnese a confine con il Parco Alto Milanese, attualmente libera da edificazioni a seguito delle demolizioni effettuate ai precedenti edifici.

L'Ambito della proposta preliminare di Piano Attuativo corrisponde alla totalità delle aree ricomprese nel Perimetro dell'Area di trasformazione AT 3A- Ex Mostra del Tessile" individuata dal PGT vigente e meglio dettagliato nella scheda d'ambito contenuta nell'Allegato "Criteri tecnici per l'attuazione".

SITUAZIONE URBANISTICA

Il Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Castellanza è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 31 luglio 2020 ed è divenuto efficace con la pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 3 del 20 gennaio 2021.

L'ambito di Intervento viene classificato nell'Elaborato "Piano delle Regole- PR 2.1" come "Ambiti di trasformazione urbanistica e di compensazione" ed è disciplinato dal Documento di Piano.

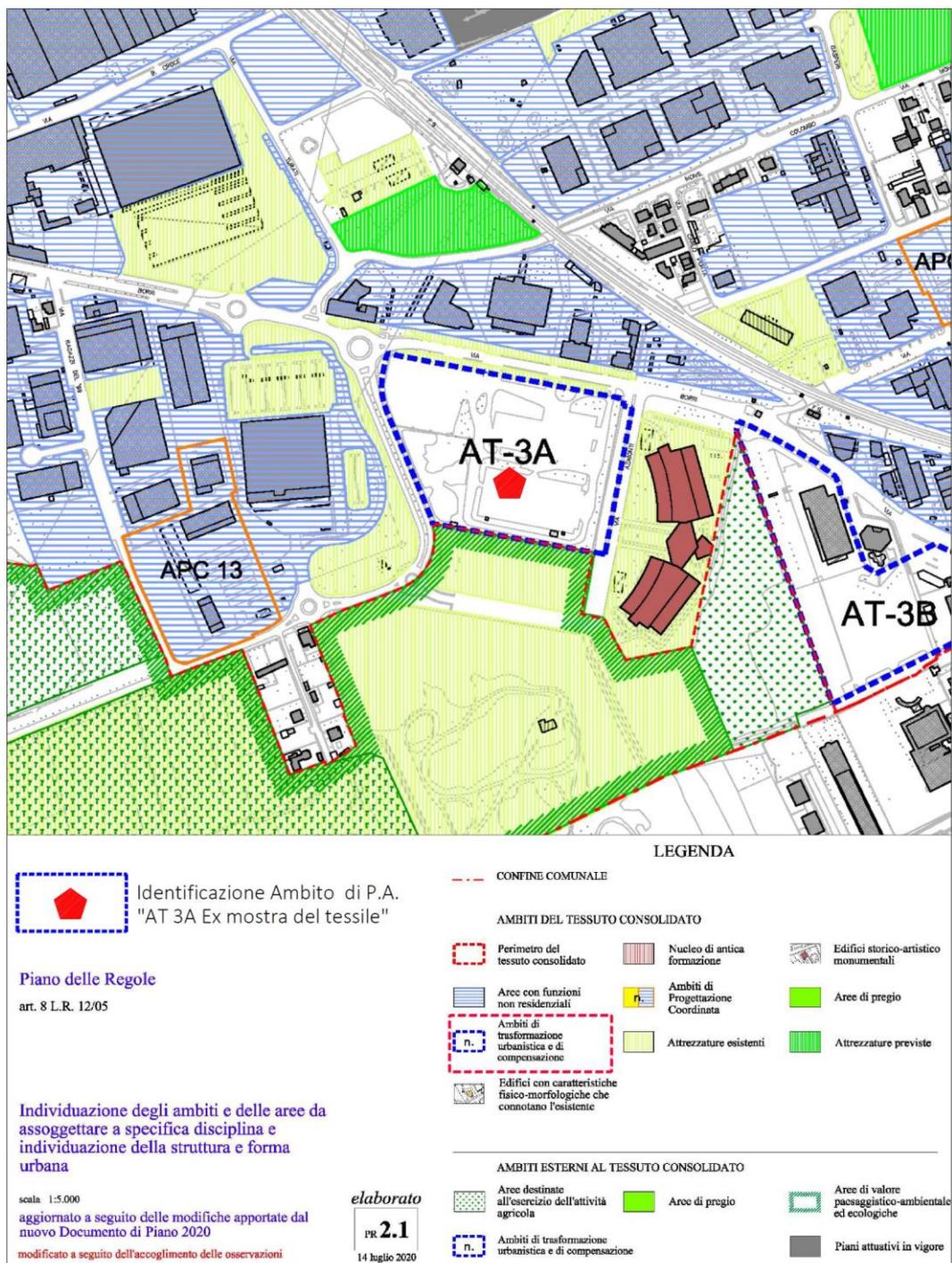
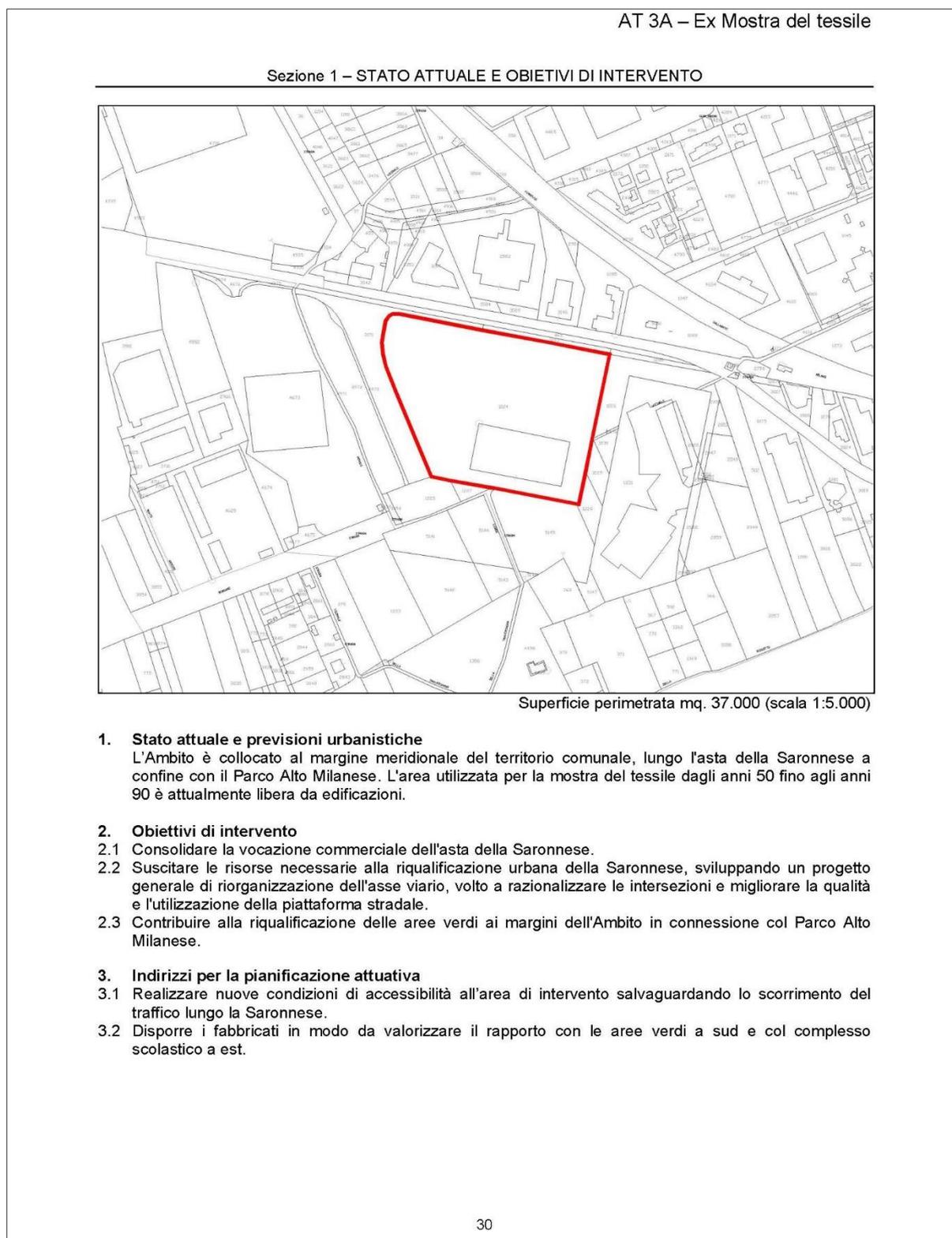


Figura 2 - Estratto PR 2.1 Ambiti di trasformazione urbanistica e di compensazione

Una apposita scheda all'interno del Documento di Piano nell'elaborato "Criteri tecnici per l'attuazione", descrive in dettaglio le previsioni e le prescrizioni relative all'ambito.

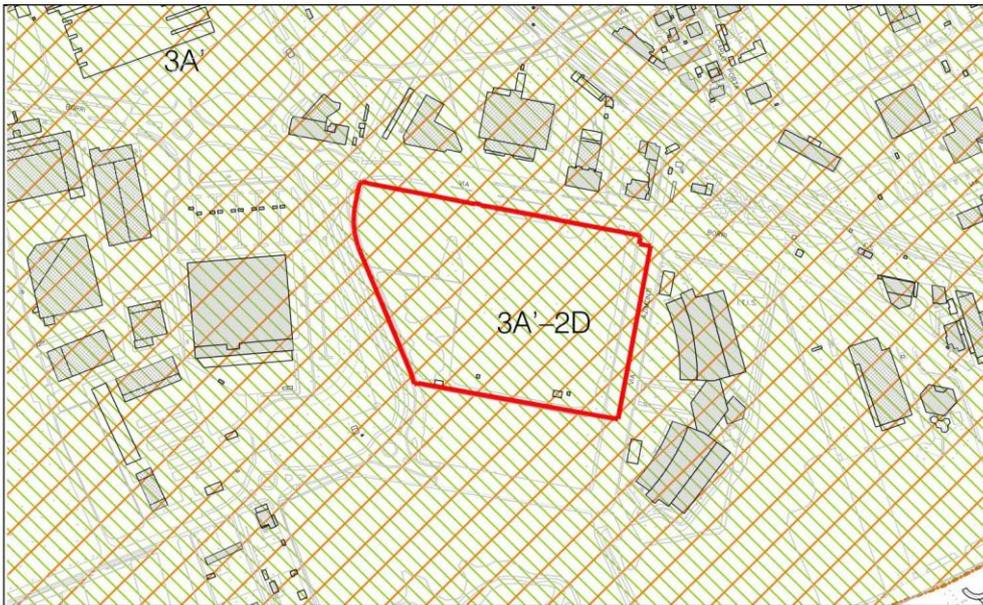
Di seguito si riporta la scheda sopra citata:



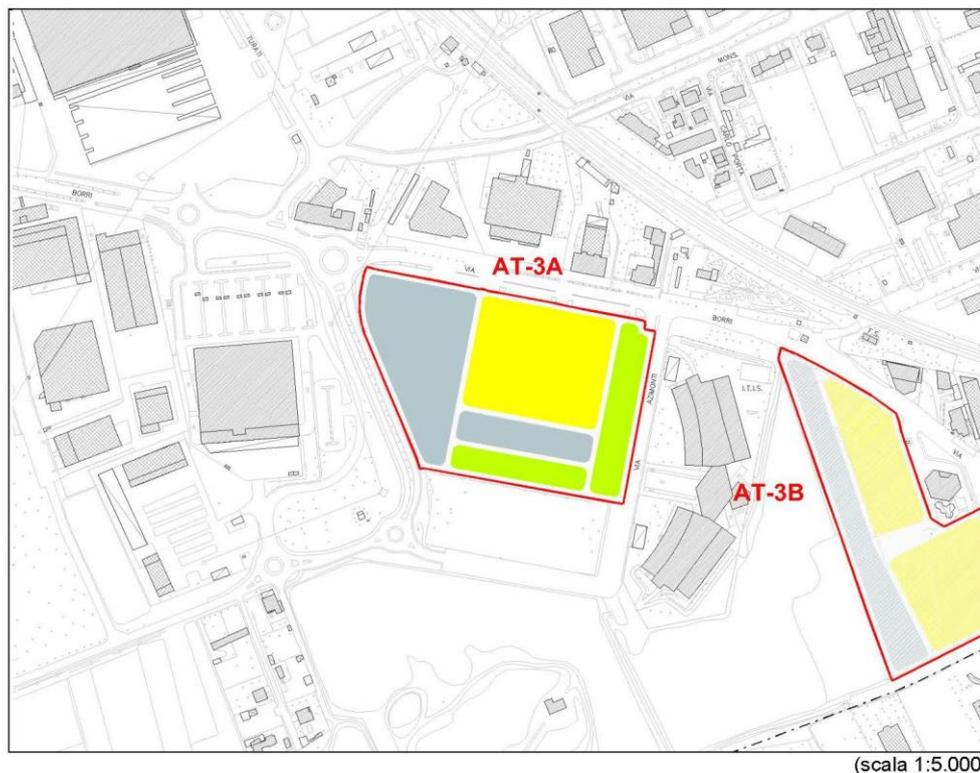
4. Vincoli sovracomunali (estratto Tav. DA 02)



5. Fattibilità geologica (estratto Tav. 6° - Carta di fattibilità geologica)



6. Schema distributivo indicativo



Sezione 2 – PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE

Capacità edificatoria

Indice proprio/minimo: 0,25 mq/mq
Indice massimo: 0,50 mq/mq

Il versamento del contributo alla realizzazione del progetto strategico di rigenerazione della Saronnese (art. 13.6) consente la realizzazione della sola capacità edificatoria corrispondente all'applicazione dell'indice proprio senza obbligo del conseguimento dell'indice minimo.

Altri parametri

H = m 12
Rc = 65%

Destinazioni d'uso

Destinazioni escluse: Gf1; Gf3a ad eccezione del 3a.4 e 3a.5.

Commercio: grandi strutture di vendita (Gf 4a.5) non alimentari e medie strutture di vendita (Gf 4a.4) alimentari.

Are e opere pubbliche

Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici

Terziario (Gf2, Gf 3b) 100% di SL
Produttivo (Gf 3a) 20% di SL
Commercio vedi art. 43 NTA

Le aree per parcheggio a servizio delle attività commerciali e delle altre funzioni eventualmente insediate (art. 43 delle NTA del Piano delle Regole) saranno asservite all'uso pubblico o disciplinate da regolamento d'uso e non saranno da cedere al Comune. Nella fase negoziale si valuterà la sistemazione delle aree di verde pubblico adiacenti l'Ambito.

Modalità di attuazione

L'Ambito deve essere oggetto di un piano attuativo unitario e dovrà essere valutata la sua compatibilità rispetto ai contenuti del Rapporto Ambientale.

Figura 3 – Estratto Scheda AT.3A - Criteri tecnici per l'attuazione

Il soggetto attuatore della proposta di Piano Attuativo, ha ritenuto utile e determinante che la procedura di approvazione della stessa, fosse approfondita ulteriormente nelle valutazioni relative agli impatti delle differenti componenti ambientali. Con nota del 28.03.2022 prot. n. 8223, è stata richiesta all'Amministrazione Comunale, che nelle more di conclusione del procedimento di approvazione del Piano attuativo, venisse attivato il procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS.

Con Deliberazione di Giunta Comunale n.37 del 30.03.2022 è stato avviato il procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS del Piano Attuativo di iniziativa privata dell'Ambito di Trasformazione denominato AT-3A sito in Viale Borri/viale Piemonte/via Azimonti conforme al PGT vigente.

Con successivo provvedimento prot. 19298/2022 del 27/07/2022, l'Autorità Competente per la Verifica di assoggettabilità alla VAS, d'intesa con l'Autorità Procedente, hanno decretato di escludere il Piano Attuativo di iniziativa Privata dell'Ambito di Trasformazione denominato AT-3A sito in Viale Borri/viale Piemonte/via Azimonti, conforme al PGT vigente, dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica – VAS.

PROGETTO GENERALE



Figura 4 – Planivolumetrico generale di progetto

La proposta progettuale contenuta nel Piano Attuativo, prevede la realizzazione di un insediamento a destinazione commerciale aventi una superficie di vendita complessiva non superiore a mq 2.500 che si configura come media struttura di vendita organizzata in forma unitaria come centro commerciale aggregato. La superficie lorda di pavimento complessiva in progetto è pari 6.260 mq.

La proposta progettuale si articola con l'insediamento di cinque distinti edifici, di cui tre localizzati nella porzione più a sud dell'ambito di carattere commerciale, uno nella porzione a nord-ovest in prossimità della rotatoria esistente con viale Piemonte con caratteristiche, e l'ultimo verso via Azimonti, entrambe dedicate alla somministrazione di alimenti e bevande.

Il primo edificio di progetto ha destinazione commerciale con classificazione di Media Struttura di Vendita e una superficie lorda di pavimento indicativa di 2.100 mq. Lungo il lato sud dell'edificio è localizzata l'area di manovra a cui accedere all'area per il carico e scarico in funzione del quale è prevista la realizzazione di una pedana baia di carico per i mezzi pesanti. L'altezza massima dell'edificio è di circa 9 metri e, comunque, sicuramente inferiore ai 12 metri.

Il secondo edificio di progetto ha anch'esso destinazione commerciale con classificazione di Media Struttura di Vendita e una superficie lorda di pavimento indicativa di 2.000 mq. L'altezza massima dell'edificio è di circa 7,15 metri e, comunque, sicuramente inferiore ai 12 metri.

Il terzo edificio e il quarto edificio di progetto sono destinati ad accogliere attività per la ristorazione con una superficie lorda di pavimento complessiva pari a 1.570 mq. L'altezza massima dell'edificio è di circa 6,50 metri e, comunque, sicuramente inferiore ai 12 metri.

Il quinto edificio ha destinazione di pubblico esercizio per la ristorazione e una superficie lorda di pavimento indicativa di 590 mq. L'edificio è circondato da un anello di viabilità funzionale al servizio "drive-in" dell'attività. L'altezza massima dell'edificio è di circa 6 metri e, comunque, sicuramente inferiore ai 12 metri.

L'accesso all'insediamento è garantito da un ingresso posto lungo il Viale Borri, attraverso ingresso e uscita in "mano destra", ed un accesso secondario dedicato alle aree di carico e scarico merci, previsto su Viale Piemonte, collocata sul retro degli edifici sud. A fianco della piastra dedicata allo scarico merci, saranno presenti i magazzini ed i depositi per le scorte.

Oltre all'edificazione il progetto prevede la realizzazione di aree a parcheggio, intervallate da aiuole. Data la presenza di superfici impermeabilizzate verranno messe a punto soluzioni progettuali coerenti con il RR 7/2017 atte a minimizzare il rischio di allagamento e stagnazione delle acque meteoriche.

A completamento delle piste ciclabili presenti, è stata progettata un nuovo tratto che collegandosi con l'esistente all'angolo tra Viale Borri e Viale Piemonte, seguendo tutta l'area, si ricongiunge con l'esistente all'angolo tra Viale Piemonte e Via Azimonti.

PROGETTO DEL VERDE

Il progetto prevede di consolidare la matrice del verde presente nonché la tutela degli ecosistemi naturali attraverso il controllo delle essenze esistenti e il loro ampliamento mediante opportuni riequipaggiamenti vegetazionali. Si prevede la piantumazione di essenze vegetali autoctone diverse, che consentano la creazione di un corridoio ecologico-ambientale integrando il verde a progetto con il sistema del verde locale, mantenendo per quanto più possibile le essenze di maggior pregio esistenti.

Nel merito è stata effettuata una puntuale perizia sulle alberature presenti, come meglio dettagliato nell'elaborato descrittivo "A.06 Assetto vegetazionale dell'area", che ha comportato una attenta valutazione per la salvaguardia delle specie meritevole di conservazione. Per una precisa descrizione del parco, è stato realizzato un inventario delle alberature esistenti. In totale, sono state indagate 87 piante, appartenenti a 11 specie diverse.

Di ogni pianta, sono state rilevate la specie, il diametro a petto d'uomo, l'altezza. Vengono descritte le principali caratteristiche morfologiche, ne vengono rilevati i difetti e le condizioni fitosanitarie (a vista) e fornita una classificazione secondo il metodo VTA.



Figura 5 – Assetto vegetazionale esistente

La classificazione è indicata secondo i canoni stabiliti dalla Società Italiana di Arboricoltura (SIA) in classi di propensione al cedimento:

Classe		Definizione
A	Trascurabile	Gli alberi appartenenti a questa classe, al momento dell'indagine, non manifestano segni, sintomi o difetti significativi, riscontrabili con il controllo visivo, tali da far ritenere che il fattore di sicurezza naturale dell'albero si sia ridotto. Per questi soggetti è opportuno un controllo visivo periodico, con cadenza stabilita dal tecnico incaricato, comunque non superiore a cinque anni.
B	Bassa	Gli alberi appartenenti a questa classe, al momento dell'indagine, manifestano segni, sintomi o difetti lievi, riscontrabili con il controllo visivo ed a giudizio del tecnico con indagini strumentali, tali da far ritenere che il fattore di sicurezza naturale dell'albero non si sia sensibilmente ridotto. Per questi soggetti è opportuno un controllo visivo periodico, con cadenza stabilita dal tecnico incaricato, comunque non superiore a tre anni. L'eventuale approfondimento diagnostico di tipo strumentale e la sua periodicità sono a discrezione del tecnico.
C	Moderata	Gli alberi appartenenti a questa classe, al momento dell'indagine, manifestano segni, sintomi o difetti significativi, riscontrabili con il controllo visivo e di norma con indagini strumentali*. Le anomalie riscontrate sono tali da far ritenere che il fattore di sicurezza naturale dell'albero si sia sensibilmente ridotto. Per questi soggetti è opportuno un controllo visivo periodico, con cadenza stabilita dal tecnico incaricato, comunque non superiore a due anni. L'eventuale approfondimento diagnostico di tipo strumentale e la sua periodicità sono a discrezione del tecnico. Questa avrà comunque una cadenza temporale non superiore a due anni. Per questi soggetti il tecnico incaricato può progettare un insieme di interventi colturali finalizzati alla riduzione del livello di pericolosità e, qualora realizzati, potrà modificare la classe di pericolosità dell'albero. * È ammessa una valutazione analitica documentata.
C/D	Elevata	Gli alberi appartenenti a questa classe, al momento dell'indagine, manifestano segni, sintomi o difetti gravi, riscontrabili con il controllo visivo e di norma con indagini strumentali*. Le anomalie riscontrate sono tali da far ritenere che il fattore di sicurezza naturale dell'albero si sia drasticamente ridotto. Per questi soggetti il tecnico incaricato deve assolutamente indicare dettagliatamente un insieme di interventi colturali. Tali interventi devono essere finalizzati alla riduzione del livello di pericolosità e devono essere compatibili con le buone pratiche arboricolturali. Qualora realizzati, il tecnico valuterà la possibilità di modificare la classe di pericolosità dell'albero. Nell'impossibilità di effettuare i suddetti interventi l'albero è da collocare tra i soggetti di classe D. * È ammessa una valutazione analitica documentata.
D	Estrema	Gli alberi appartenenti a questa classe, al momento dell'indagine, manifestano segni, sintomi o difetti gravi, riscontrabili con il controllo visivo e di norma con indagini strumentali. * Le anomalie riscontrate sono tali da far ritenere che il fattore di sicurezza naturale dell'albero si sia ormai, quindi, esaurito. Per questi soggetti, le cui prospettive future sono gravemente compromesse, ogni intervento di riduzione del livello di pericolosità risulterebbe insufficiente o realizzabile solo con tecniche contrarie alla buona pratica dell'arboricoltura. Le piante appartenenti a questa classe devono, quindi, essere abbattute.

La proposta progettuale nel merito prevede:

- un nuovo collegamento tra Viale Borri e il Parco Alto Milanese, per coniugare maggiormente la qualità dell'ambiente e la proposta di sviluppo insediativo d'ambito, attraverso la creazione di un corridoio verde fruibile, lungo Via Azimonti, all'interno di una fascia di circa 20 metri arricchita con nuovi spazi di sosta e aggregazione, per generare una maggiore fruizione dell'ambito con attestazione verso il Parco Alto Milanese e l'area di valenza pubblica. Il tutto accompagnato da pista ciclabile e un percorso pedonale che intercetta a nord la già esistente pista su Viale Borri, sviluppandosi all'interno dell'ambito fino ad interconnettersi con le aree verdi pubbliche in progetto a sud;

- una valorizzazione delle aree a parcheggio con la previsione di ampie aree verdi curate con essenze arboree arbustive compatibili con il contesto limitrofo;

-la valorizzazione delle aree di transizione tra l'urbanizzato e le aree libere del confinante Parco Alto Milanese si persegue attraverso la realizzazione di un'area ludico-sportiva a verde con un campo polifunzionale basket/calcetto e uno skate park, oltre alla riqualificazione della vegetazione esistente;

- un nuovo filare verde di *Populus Italica Negra*, compatibile con il contesto e molto funzionale a livello mitigativo, in quanto la struttura compatta a sviluppo longilineo permette una fitta mascheratura visiva e acustica, per rendere più conciliabile l'area di carico e scarico localizzata nel retro delle attività commerciali poste a confine con l'area verde attrezzata;

Nella seguente planimetria si evidenzia la nuova connessione nord-sud con le aree boscate presenti all'interno del Parco Alto Milanese, e la creazione di una quinta a verde di protezione percettiva est-ovest, tra il nuovo compendio e la zona di carico scarico merci localizzata a sud degli edifici e l'area di valenza pubblica.

DESCRIZIONE ESSENZE ARBOREE E ARBUSTIVE IN PROGETTO		
SIMBOLO	MATERIALE VEGETALE	FOTO
	CORNUS MAS - Corniolo	
	VIBURNUM OPULUS - Viburno	
	CORNUS SANGUINEA - Sanguinello	
	ROSA CANINA - Rosa selvatica	
	PRUNUS SERRULATA - Ciliegio da fiore Parcheggio	
	CYTISUS SCOPARIUS - Ginestra	
	BERBERIS VULGARIS - Crespino	
	LIGUSTRUM VULGARE - Ligustro	
	MALUS PROFUSION - Melo da fiore	
	CARPINUS BETULUS - Carpino bianco	
	POPULUS ITALICA NEGRA - Ploppo italiano	
	ACERO CAMPESTRE	

Figura 6 – Essenze arboree e arbustive in progetto



Figura 7 – Planimetria generale dell'assetto vegetazionale in progetto

INDAGINI AMBIENTALI

Sono state effettuate alcune indagini dei terreni, a supporto del redigendo Piano di Indagine Preliminare.

Tali indagini hanno portato alla restituzione di una prima valutazione circa lo stato del terreno sulla possibilità di escludere possibili criticità emerse a seguito del sopralluogo effettuato in data 22/07/2021, nel corso del quale erano stati evidenziati alcuni centri di possibili rischi.

Sulla base delle ispezioni condotte sono emerse in estrema sintesi le seguenti considerazioni;

- La valutazione delle frazioni terrigene indica la piena conformità con la colonna A del D.Lgs.152/06;
- I CER (Codice Europeo dei Rifiuti) attribuibili ai campioni indagati sono tutti appartenenti a categorie non pericolose;
- Gli eluati presenti sono tutti conformi al recupero.

Di seguito si presenta la mappatura dei punti indagati:



Figura 8 – Punti di indagine

Reti sottoservizi esistenti

Figura 9 – Reti sottoservizi esistenti

Con riferimento al Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo allegato al Piano dei Servizi vigente, l'ambito di intervento risulta essere ben servito da tutte le principali reti di sottoservizi. In particolare lungo Viale Borri e Viale Piemonte vengono garantite le urbanizzazioni minime che saranno utili per la funzionalità degli edifici in progetto. Per gli allacciamenti con le nuove reti si potranno rendere necessari piccoli adeguamenti per i quali verranno richiesti gli eventuali opportuni pareri agli Enti preposti in fase di presentazione dei permessi di costruire.

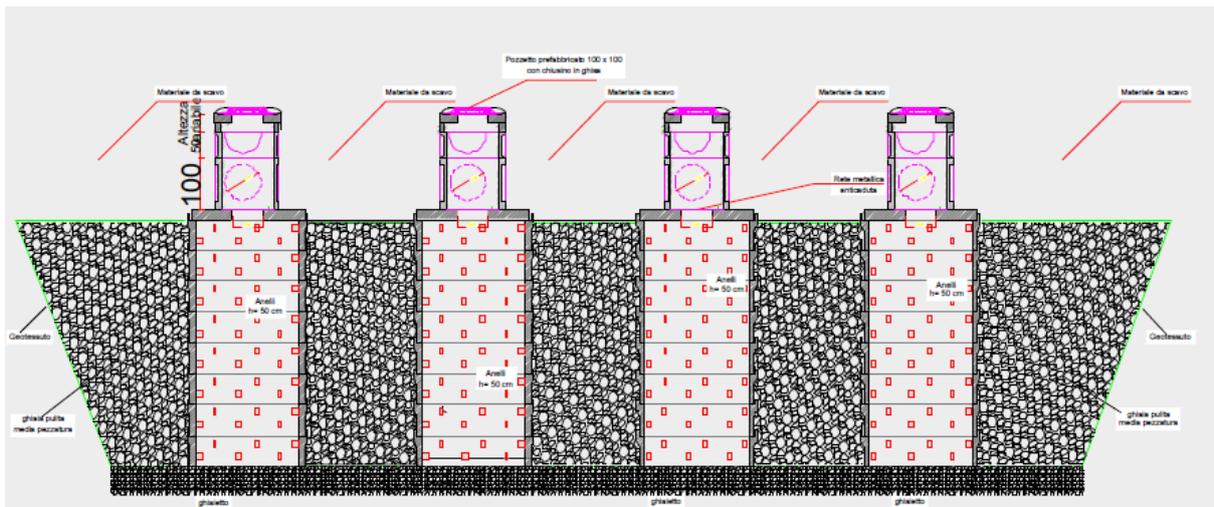
Rete di progetto e smaltimento acque per la definizione del progetto di invarianza

Come anticipato nel precedente paragrafo, le principali dorsali delle reti esistenti si trovano già presenti lungo le viabilità principali di Vila e Borri e Viale Piemonte.

L'ambito di intervento è interessato dalle direttive dell'allegato C inserito nel R.R. n.8 del 19 aprile 2019, in tema di invarianza idraulica. Il territorio di Castellanza rientra in area di Rischio Idraulico A, ovvero alta criticità idraulica. L'elaborato "*C.06 Relazione geologica e geotecnica e progetto di invarianza idraulica ed idrologica*" descrive in maniera puntuale la verifica della suddetta direttiva e restituisce un progetto di invarianza idraulica atto alla raccolta delle acque meteoriche.

Il volume di laminazione calcolato si prevede che venga invasato mediante la realizzazione di una batteria di pozzi perdenti. In questa configurazione le acque meteoriche delle coperture verranno raccolte dai pluviali ed inviate direttamente ai pozzi perdenti, mentre le acque meteoriche dei parcheggi e della viabilità vengono preventivamente trattate da impianti disoleatori e quindi trasferite ai pozzi. La dimensione e il numero di pozzi perdenti dipendono dal volume di invaso determinato e dal valore di permeabilità determinato in precedenza.

Si è ipotizzato di realizzare 26 pozzi perdenti di diametro 2,5 m per una profondità di 4 m, con fondo aperto e filtri laterali aggiuntivi e almeno un metro di dreno laterale.



Sezione pozzetti 100 x 100 e 60 x 60

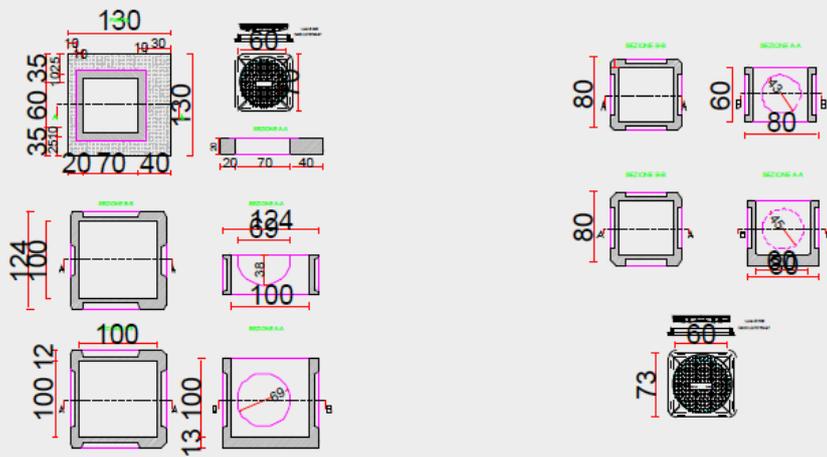


Figura 11 – Particolare sistema pozzi perdenti

AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO (STANDARD)

La dotazione minima prevista di aree per “verde e parcheggio pubblico” per l’area del presente Piano Attuativo è stata calcolata secondo l’Art. 43 del NTA del Piano delle Regole che prevede sia per il commerciale che per la ristorazione una superficie pari a al 100% della SIp di cui almeno il 50% destinata a parcheggio.

La dotazione di aree per attrezzature pubblico in progetto, include una quota di aree a verde pari a 6.143,38 mq e una quota di aree per parcheggio pubblico pari a 5.889,49 mq. Pertanto la dotazione complessiva del Piano Attuativo è pari a 12.032,87 mq che risulta superiore alla quota minima richiesta che è pari a 6.260, 00 mq.

Tali aree saranno asservite all’uso pubblico o disciplinate da regolamento d’uso come indicato nella scheda d’ambito.



Figura 12 – Indici urbanistici e verifiche dotazione aree a servizi

Legenda		
	Ambito di intervento St: (ai fini del calcolo degli indici)	mq 34.875,51
AREE A STANDARD		
	Verde standard:	mq 6.143,38
	Parcheggio standard:	mq 5.889,49
Totale aree a standard		mq 12.032,87
	Parcheggi pertinenziali: numero posti auto privati:	mq 3.765,73 n. 183
	Superficie coperta:	mq 6.452,22
	Viabilità interna: (asservita all'uso pubblico)	mq 2.617,74
	Superficie Fondiaria:	mq 21.886,71

SUPERFICIE COPERTA

Il rapporto di copertura della scheda del PGT è pari all'65% della superficie fondiaria, pari ad un totale di mq 14.226,36.

Per calcolare la superficie fondiaria di riferimento per l'ambito del piano attuativo si è sottratta l'area per standard e viabilità interna al totale della superficie territoriale dell'ambito attuativo.

Mentre la Superficie Coperta di progetto è pari a 6.452,22 mq, pertanto il limite di Superficie Coperta risulta rispettato.

PARCHEGGI PERTINENZIALI

La dotazione minima prevista di aree per parcheggi privati per l'area del presente Piano Attuativo è stata calcolata secondo la legge Tognoli con un volume calcolato secondo l'art 3.4 delle NTA del Piano delle regole con una altezza di mt 4.50.

La dotazione minima è pari a 2.817,00 mq, con un numero minimo di parcheggi pari a 1 p.a ogni 100 mq si Slp pari ad almeno 62.

La dotazione di progetto è privati è pari a 3.765,73 mq con un numero di posti auto pari a 183 di cui 10 disabili, entrambi superiori alle quote minime richieste.

SUPERFICIE DRENANTE

La dotazione minima di superfici drenanti prevista dalla scheda del PGT è pari all'15% della superficie territoriale.

La Superficie Territoriale dell'ambito del Piano Attuativo è pari a 34.875,51 mq e la dotazione minima di superfici drenanti è pari 5.231,33 mq.

La dotazione di progetto è pari a 7.919,83 mq che risulta superiore alla quota minima richiesta.

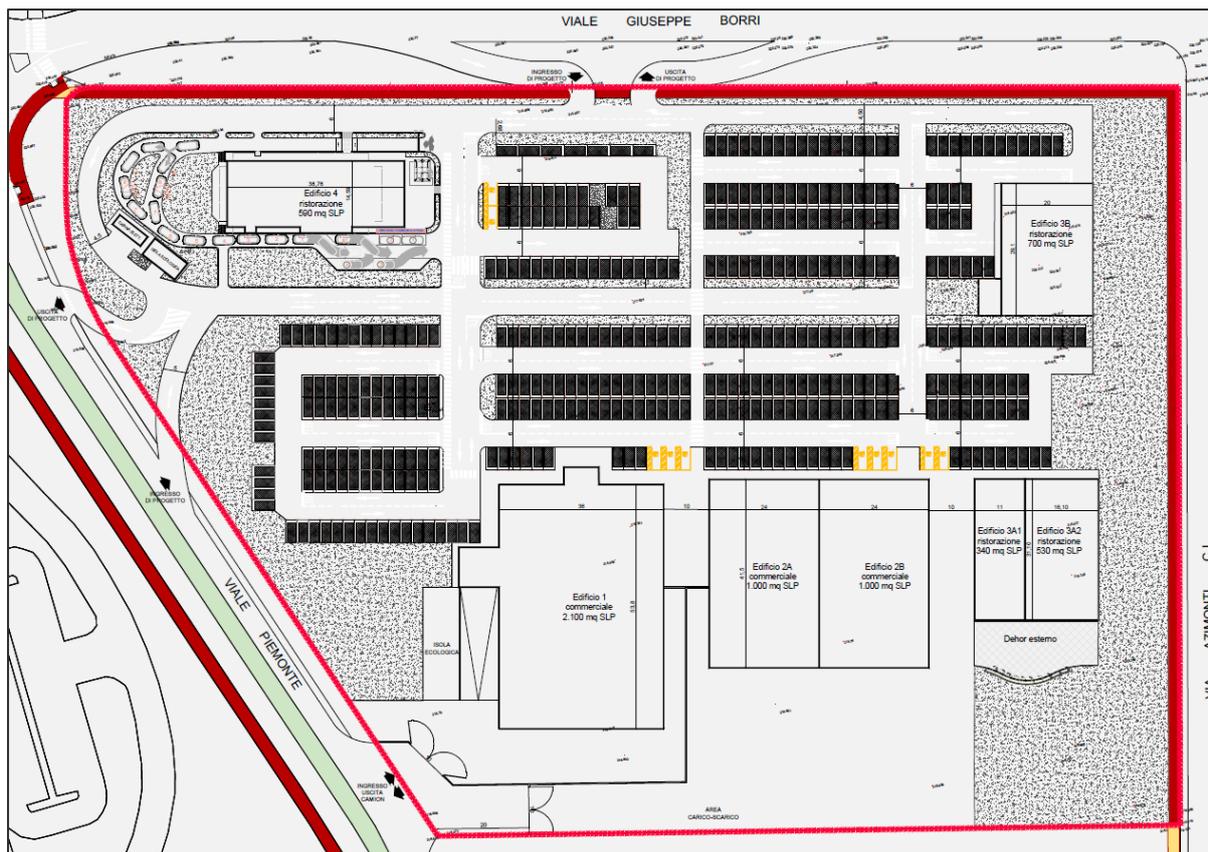


Figura 13 – Verifica verde drenante

Superficie drenante minima (15% della St) mq 5.231,33



Superficie drenante di progetto: mq 7.919,83 > mq 5.231,33

CESSIONI E ASSERVIMENTI

Il progetto prevede l'asservimento all'uso pubblico di aree per complessivi 14.650,61 mq per aree a servizi (parcheggio standard comprensivo delle aree di viabilità interna e aree a verde standard) oltre ad un'area adibita a viabilità pubblica in cessione pari a mq 2.617,74.

È previsto inoltre la cessione di una superficie pari a mq 955,93 riconducibile alla realizzazione della nuova pista ciclabile interna all'ambito.

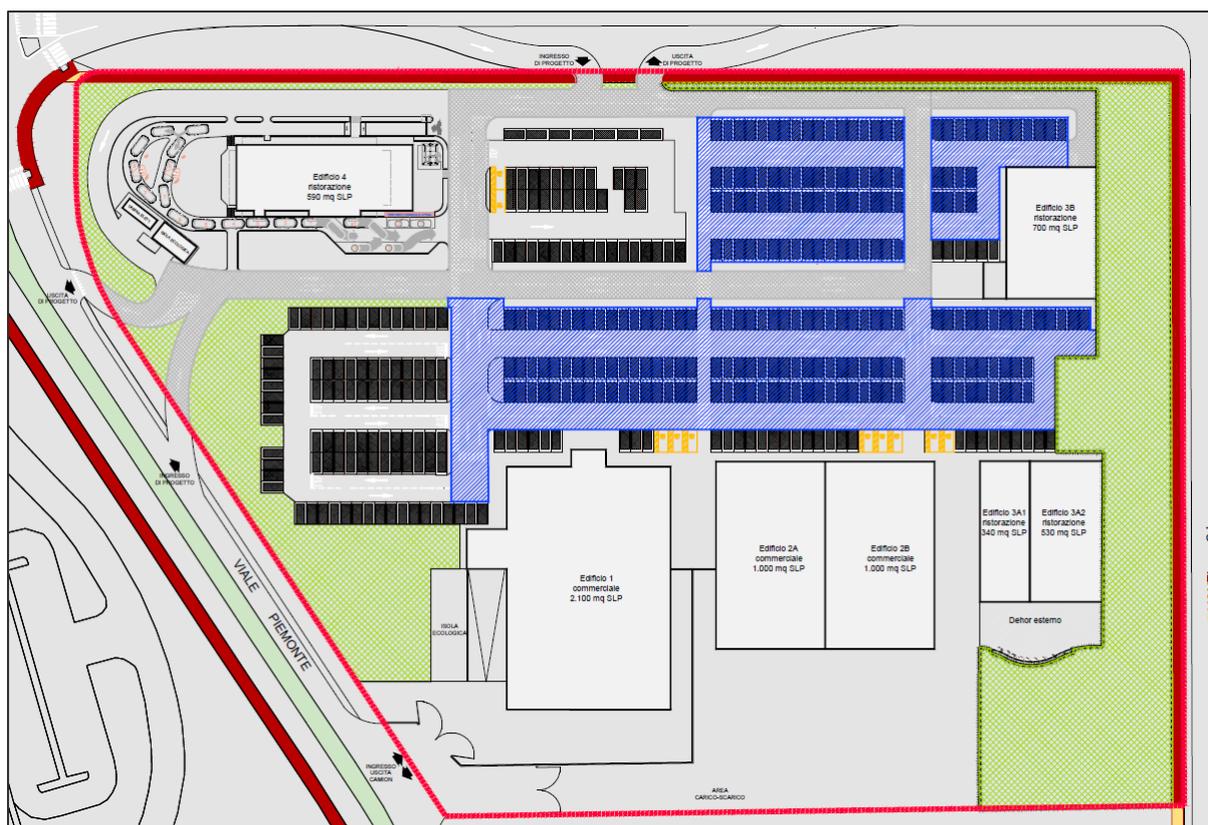


Figura 14 – Cessioni e asservimenti

Legenda		
	Ambito di intervento St: (ai fini del calcolo degli indici)	mq 34.875,51
Aree in cessione interne:		
	Pista ciclopedonale (parte interna all'ambito)	mq 955,93
Totale aree interne in cessione		mq 955,93
Aree in asservimento interne:		
	Verde standard:	mq 6.143,38
	Parcheggio standard:	mq 5.889,49
	Viabilità interna:	mq 2.617,74
Totale aree interne in asservimento		mq 14.650,61

DETERMINAZIONE SUPERFICIE DI VENDITA

La configurazione proposta per il rilascio della licenza commerciale, è basata sull'ipotesi di insediamento commerciale per media struttura di vendita organizzata in forma unitaria- centro commerciale aggregato, come previsto dall'art. 7.2 comma 1 bis della DGR 4/07/2007 n. 8/5054 così come modificata dalla DGR IX/4345 del 26/10/2012 e dall'art. 2 comma 5 della DGHR 04/07/2007 n. 8/5054 e pubblici esercizi- somministrazione alimenti.

ONERI DI URBANIZZAZIONE, CONTRIBUTI AGGIUNTIVI E PROPOSTA DELLE OPERE A SCOMPUTO

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria:

Il Comune di Castellanza prevede i seguenti valori tabellari per le diverse destinazioni, considerando un intervento generale di demolizione e ricostruzione:

FUNZIONE COMMERCIALE	PRIMARIA	€/mq	77,30
	SECONDARIA	€/mq	54,60

- S.L.P.: 6.260,00 mq
- Oneri di urbanizzazione primaria: 6.260,00 mq x 77,30 euro/mq = 483.835,40 euro;
- Oneri di urbanizzazione secondaria: 6.260,00 mq x 54,60 euro/mq = 341.796,00 euro

Totale oneri di urbanizzazione: 825.631,40 euro.

L'accordo tra le parti prevede che il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione, opere pubbliche al di fuori dal perimetro del Piano Attuativo identificate dall'Amministrazione Comunale, per un ammontare massimo pari al valore degli oneri di urbanizzazione pari a € 825.631,40.

Gli interventi di carattere infrastrutturale, previste dal Piano Attuativo stesso, sono stati individuati dall'Amministrazione Comunale, con la finalità di miglioramento delle condizioni di viabilità e sicurezza lungo l'asse di Viale Borri, e di Via Azimonti in prossimità dell'Istituto Itis Facchinetti, sono qui di seguito individuati:

1. *Progettazione quantificazione e realizzazione a carico del Soggetto Attuatore, della riqualificazione del controviale antistante l'ingresso dell'ambito AT3a, lungo Viale Borri;*
2. *Realizzazione di una nuova fermata del bus cittadino su fronte Viale Borri, in prossimità dell'attraversamento protetto pedonale, con asfaltatura del piazzale di sosta, individuazione segnaletica della stessa, e illuminazione dell'attraversamento pedonale;*
3. *Installazione di impianto di videosorveglianza da collegarsi all'impianto comunale, in prossimità dell'incrocio Borri-Azimonti e l'ingresso all'ambito commerciale AT3a;*
4. *Progettazione quantificazione e realizzazione a carico del Soggetto Attuatore, della riqualificazione del tratto stradale di Via Azimonti con rifacimento aiuola centrale con ciottoli o sua parziale eliminazione per la realizzazione ed individuazione di nuovi posti auto in continuità di quelli esistenti, prolungamento sede stradale verso il Parco Alto Milanese fino al cancello secondo ingresso dell'istituto scolastico, estensione del marciapiede esistente sul lato est sino al passo carraio secondario dell'istituto, segnalazione e illuminazione dell'attraversamento pedonale in prossimità dell'ingresso/uscita dell'istituto scolastico, gestione delle acque meteoriche della sede stradale.*

Contributo aggiuntivo di rigenerazione infrastrutturale:

Il Comune di Castellanza prevede un contributo economico aggiuntivo di rigenerazione infrastrutturale, disciplinato nel Documento di Piano – DP.06 Criteri Tecnici per l'Attuazione art. 13.6. Il valore di monetizzazione è pari a 1 mq di area per servizi e spazi pubblici per ciascun mq di SLP con destinazione commerciale, pari a mq. 4.100,00, per un importo di €/mq 60,00, per un totale complessivo di € 246.000,00, e di 0,5 mq di area per servizi e spazi pubblici per ciascun mq di SLP con altra destinazione funzionale, pari a mq. 2.160, per un importo di €/mq 30,00, per un totale complessivo di € 64.800,00, generando un importo complessivo pari a € 310.800,00.

Standard qualitativo:

In aggiunta al versamento degli importi dovuti, è prevista la realizzazione di opere pubbliche di urbanizzazione come standard qualitativo, su precisa indicazione dell'Amministrazione Comunale in base alle priorità strategiche emergenti sul territorio, di carattere ambientale, di sicurezza stradale e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Gli interventi sono previsti a scomputo del contributo dovuto come standard qualitativo atto a compensare gli impatti derivanti dalla realizzazione del nuovo insediamento di carattere commerciale.

L'importo massimo messo a disposizione dal Soggetto Attuatore per la realizzazione delle opere, risulta pari a complessivi euro 407.000,00 (quattrocentosettemila,00), rispetto all'importo aggiuntivo corrispondente all'applicazione del valore pari a €/mq 58,10 fornito dall'Amministrazione Comunale, per ciascun mq di SLP insediato pari a mq 6.260, per un importo complessivo pari a € 363.706,00.

Individuazione ambito di intervento

A_01	Inquadramento territoriale	1: 2.000
A_02	Individuazione catastale della proprietà	1: 1.000
A_03	Estratti P.G.T. vigente	1: 2.000
A_04	Stato di fatto: rilievo e calcolo Superficie Territoriale	1: 500
A_05	Estratti ortofoto storiche	-----
A_06	Assetto vegetazionale dell'area: relazione e tavola	1: 500

Ipotesi progettuale

B_01	Planivolumetrico generale di progetto	1: 500
B_02	Planimetria di progetto opere a verde di mitigazione ambientale	1: 500
B_03	Indici urbanistici e verifiche dotazione aree a servizi	1: 500
B_04	Verifica dotazione superficie drenante	1: 500
B_05	Regime dei suoli: asservimenti all'uso pubblico e cessioni	1:500
B_06	Profili altimetrici di progetto	1: 200
B_07	Viste prospettiche dell'intervento	-----
B_08	Reti sottoservizi esistenti	1: 500
B_09	Reti sottoservizi progetto	1: 500

Allegati

C_01	Bozza di convenzione	
C_02	Rilievo fotografico	
C_03	Relazione descrittiva	
C_04	Atti di proprietà	
C_05	Valutazione previsionale di impatto acustico	
C_06	Relazione geologica e geotecnica e progetto di invarianza idraulica ed idrologica	
C_07	Esame di impatto paesistico	
C_08	Analisi dell'impatto viabilistico	
C_09	Indagini preliminari ambientali	
C_10	Regolamento d'uso delle aree private asservite all'uso pubblico	

Opere di urbanizzazione a scomputo

D_01	Individuazione opere a scomputo oneri	1: 500
------	---------------------------------------	--------