

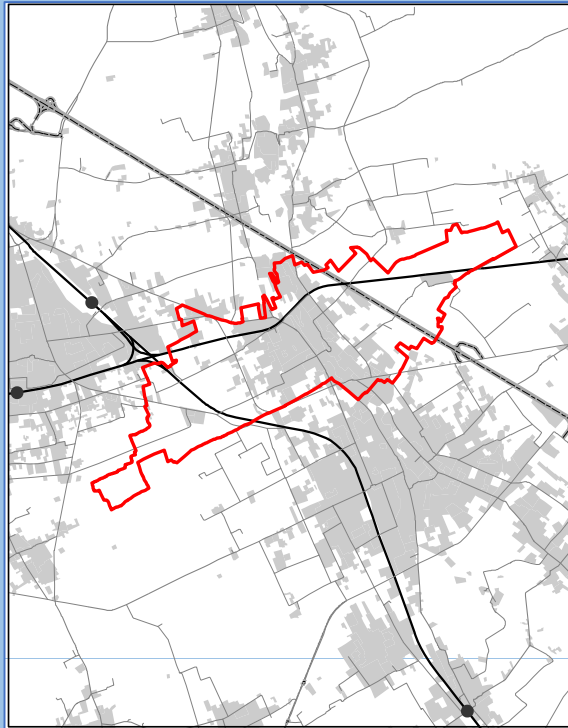
Città di Castellanza



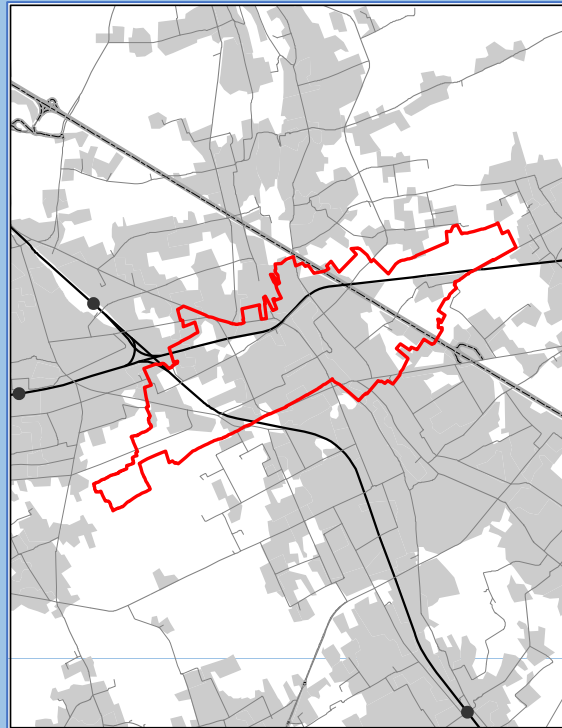
Documento di Piano 2019
e modifiche conseguenti a Regole e Servizi

BOZZA 17 ottobre 2019

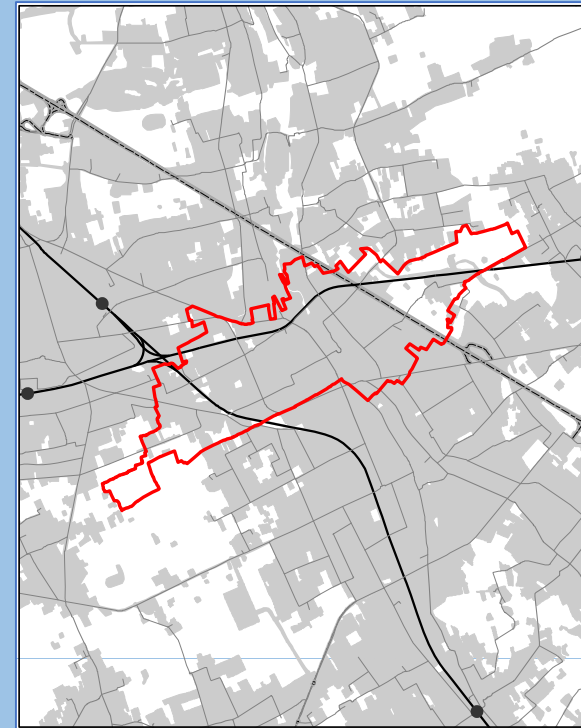
La conurbazione del Sempione



1950
10.154 residenti



1980
15.936 residenti

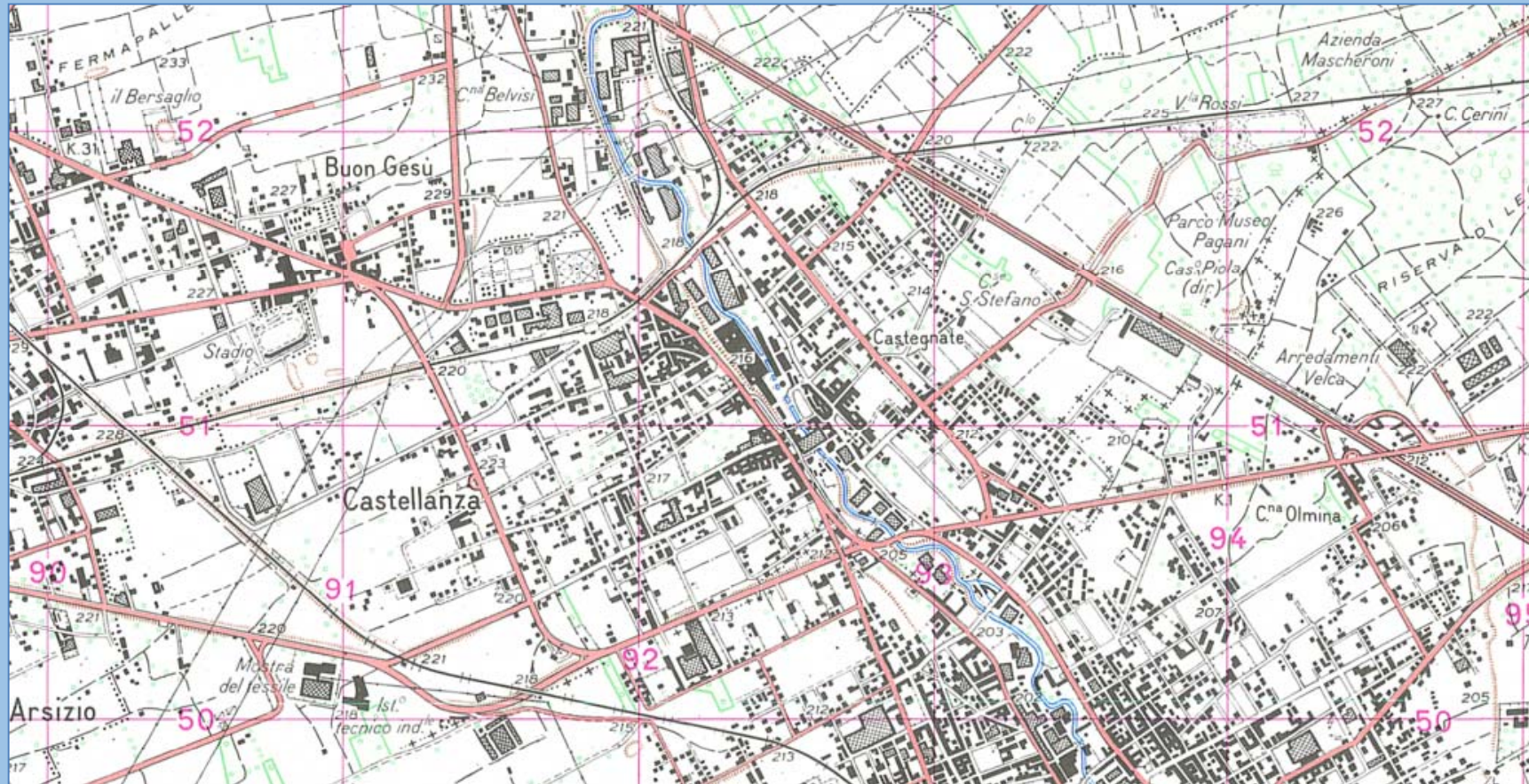


2015
14.295 residenti

La tendenza alla conurbazione è evidente all'inizio della fase di espansione del «boom economico».

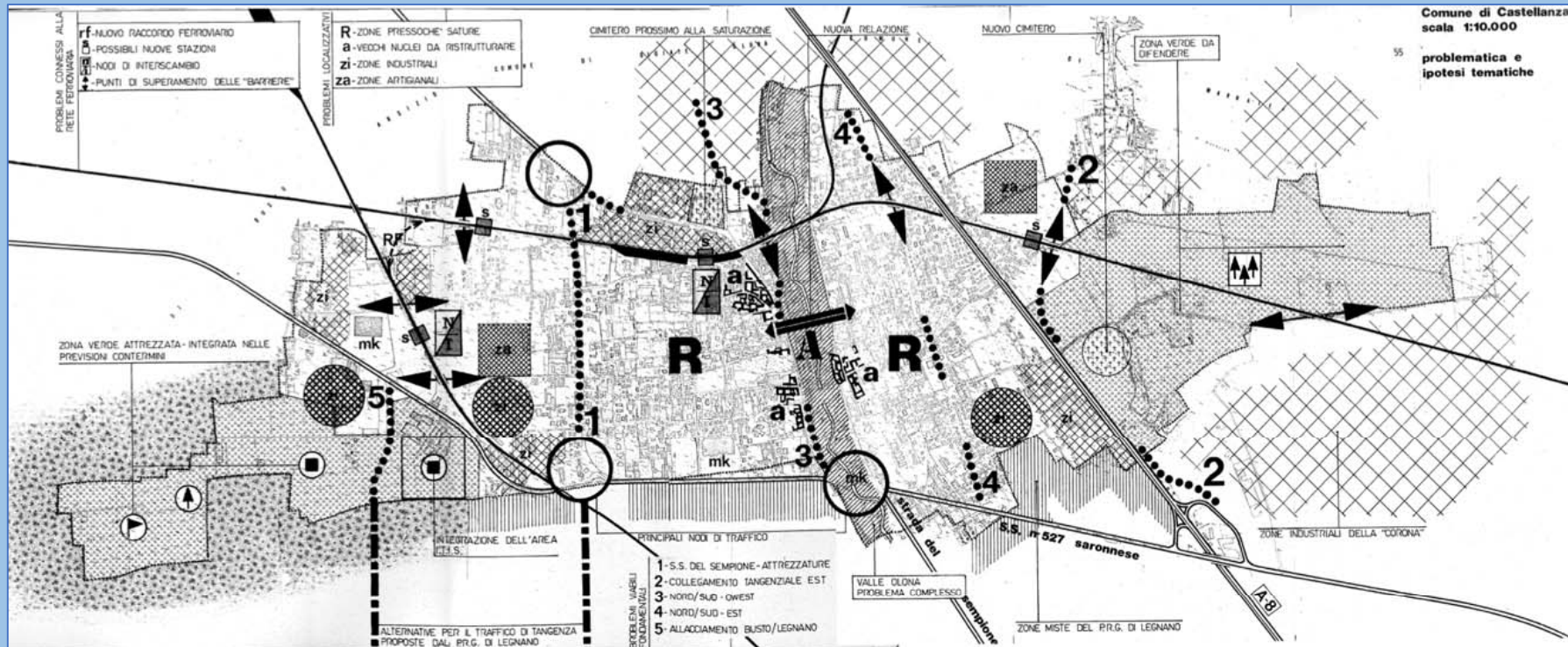
Nel 1980 la conurbazione è chiusa: l'agglomerato urbano si sviluppa senza soluzioni di continuità fra l'autostrada e la ferrovia e anche oltre.

Castellanza 1963: alle origini della pianificazione



Il primo PRG si confronta con un territorio in forte evoluzione: la Valle Olona è interamente occupata dalle fabbriche che saldano i due nuclei di Castellanza e Castegnate; tra l'autostrada e la ferrovia il territorio è interamente urbanizzato e l'agricoltura è ormai un fenomeno marginale

Il PRG del 1978: una raccolta di idee e di progetti



Il «*concept*» del piano mette in evidenza:

- i nodi del riassetto della viabilità (numeri da 1 a 5);
- il rapporto con le previsioni di sviluppo dei comuni vicini (retino quadrettato);
- gli obiettivi di superamento delle barriere ferroviarie e della Valle Olona, ove è anche indicato il progetto del nuovo ponte urbano (**A**) proposto come fattore di connessione dei due quartieri residenziali (**R**).

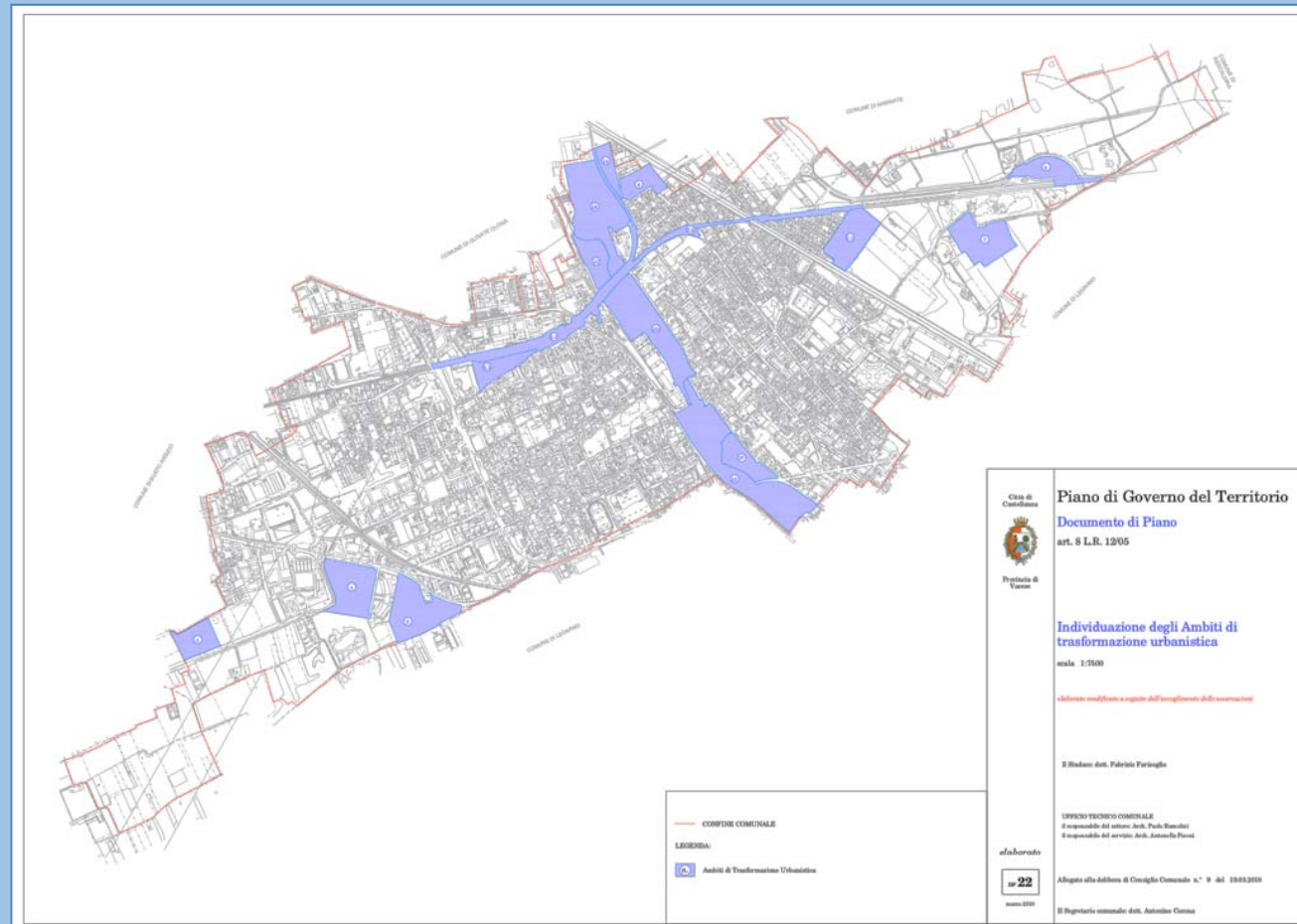


Il PRG del 1978: la dorsale verde della Valle Olona



Uno sguardo al futuro con le industrie della Valle ancora in piena attività.

Il Documento di Piano 2010: gli Ambiti di trasformazione



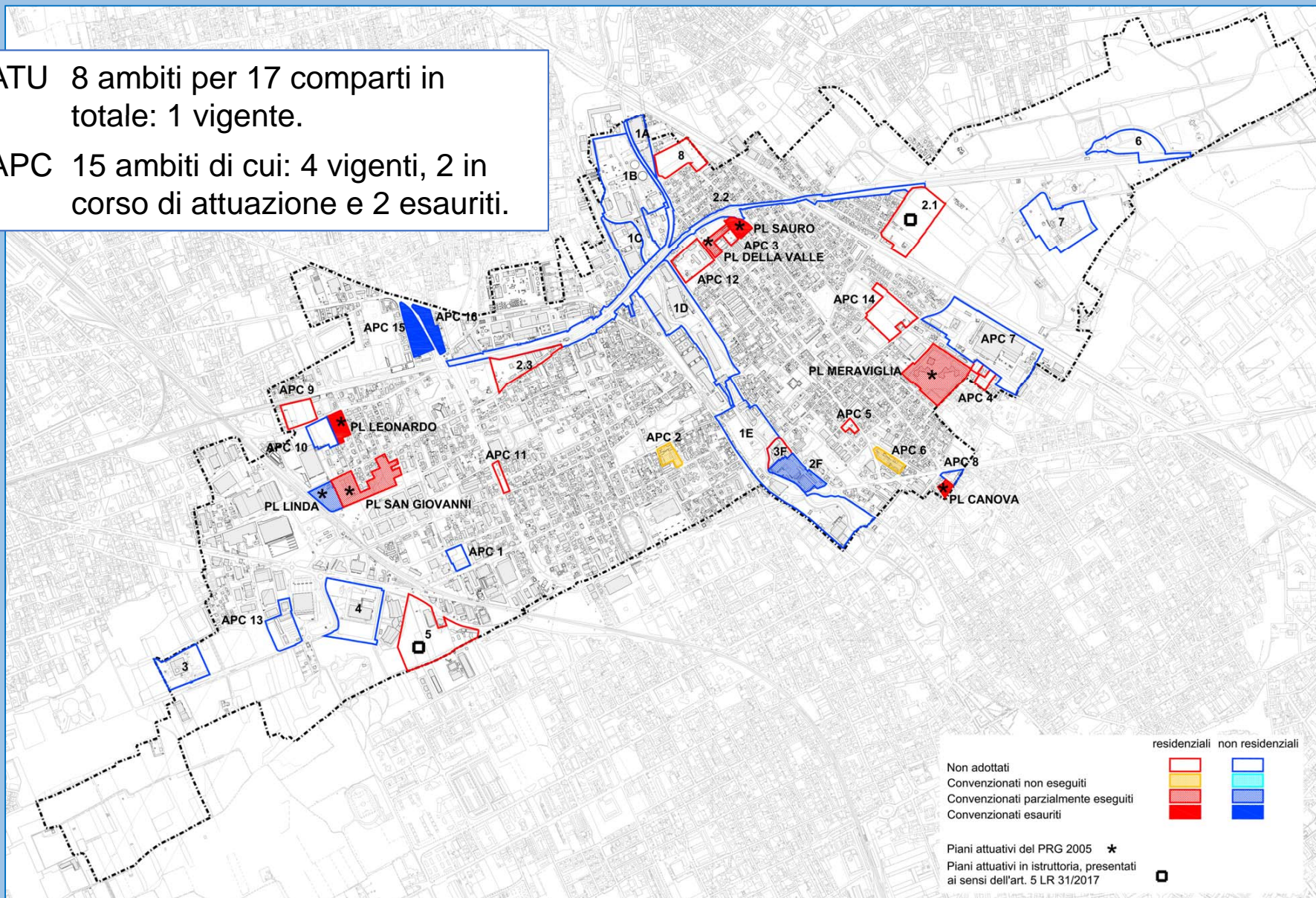
Il PGT 2010 prevede un incremento di popolazione di circa 3.000 abitanti :17.300 a fronte di 14.400 residenti nel 2010; oggi gli abitanti sono 14.500.

Le aree di più consistente sviluppo residenziale sono gli "APC" del Piano delle Regole.
Gli Ambiti di Trasformazione corrispondono al disegno strategico di piano.

Stato di attuazione del PGT 2010

ATU 8 ambiti per 17 comparti in totale: 1 vigente.

APC 15 ambiti di cui: 4 vigenti, 2 in corso di attuazione e 2 esauriti.



Il PGT 2010: cosa non ha funzionato

La mancata attuazione del Documento di Piano 2010 è dovuta a fattori diversi, per lo più esterni al piano:

- la **sfavorevole evoluzione del mercato immobiliare** e l'attrazione esercitata da Milano e dalle polarità maggiori lungo l'asta del Sempione;
- un **difetto di infrastrutturazione**, nonostante l'invadenza dei tracciati viari e la presenza delle ferrovie;
- la **scarsa attrattività ambientale** di un sito pur ricco di ambienti verdi e di particolarità paesaggistiche: la Valle Olona e l'archeologia industriale.

Alcuni dei motivi della mancata attuazione riguardano propriamente le previsioni di piano:

- l'individuazione e la disciplina degli Ambiti di Trasformazione;
- il meccanismo della perequazione;
- una certa rigidità nell'attribuzione delle destinazioni d'uso;
- qualche imprecisione nelle disposizioni normative e nell'attribuzione delle capacità edificatorie.

Gli obiettivi del Documento di Piano 2019

Cosa è cambiato nel frattempo

- l'evoluzione del quadro economico e sociale;
- l'evoluzione del quadro di riferimento legislativo e la pianificazione sovracomunale;
- le nuove emergenze: i cambiamenti climatici e l'invarianza idraulica.

Cosa recuperare dall'insegnamento dei piani urbanistici di Castellanza

- l'importanza della Valle Olona come fattore di qualificazione non solo per Castellanza;
- la salvaguardia dei fattori antichi e recenti dell'identità locale: i nuclei storici e l'archeologia industriale;
- la necessità di introdurre strumenti di promozione della rigenerazione urbana.

Gli obiettivi del nuovo Documento di Piano

1. La ricostruzione dell'identità locale.
2. Il riordino della mobilità urbana.
3. La riqualificazione del tessuto residenziale e del suo spazio pubblico.
4. La promozione delle attività lavorative.
5. La riduzione del consumo di suolo.
6. La fattibilità delle trasformazioni prefigurate dal Documento di Piano.

Obiettivo 1
La
ricostruzione
dell'identità
locale

Descrizione

Il tema scaturisce dalla contraddizione fra la particolarità del territorio di Castellanza - crocevia di direttrici regionali nel punto d'inizio del solco vallivo dell'Olona - e la cancellazione dell'identità del luogo nel grande magma della conurbazione.

Alla valorizzazione dell'identità locale sono indirizzati i 5 progetti strategici di scala urbana e territoriale del Documento di Piano e le ulteriori azioni da sviluppare in futuro nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole.

Azioni

- nuova disciplina e programmi di valorizzazione attiva dei nuclei di antica formazione – (Piano delle Regole)
- riconoscimento e programmi di valorizzazione del patrimonio di archeologia industriale (AT 1A, Piano delle Regole)
- salvaguardia e integrazione delle aree verdi centrali in vista di programmi di “rinverdimento” della città (disegno strategico del Documento di Piano, Piano dei Servizi);
- provvedimenti volti a rendere riconoscibili e valorizzare i principali punti di accesso alla città (Piano dei Servizi).

**Obiettivo 2
Il riordino
della mobilità
urbana****Descrizione**

Si tratta di una tema presente in quasi tutti gli strumenti urbanistici del passato e ancora di indiscutibile attualità, per il quale sono coinvolte competenze specialistiche che contribuiscono almeno in parte alla costruzione della Variante.

Parallelamente alla redazione del nuovo Documento di Piano viene prodotto uno studio sulla viabilità, per ora specificamente finalizzato alla valutazione degli sviluppi lungo l'asta della Saronnese, da estendere in futuro all'intera città e alle sue relazioni col contesto.

Azioni

- la revisione della gerarchia stradale, individuando aree di riposo coerentemente con gli obiettivi di valorizzazione delle aree centrali e di riqualificazione dello spazio pubblico dei quartieri residenziali (Piano dei Servizi e strumenti di settore);
- il ripensamento del rapporto fra la trama viaria urbana e i grandi assi di scala regionale;
- 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 (Piano dei Servizi e PGTU).

Obiettivo 3

**La
qualificazione
del tessuto
residenziale e
del suo spazio
pubblico**

Descrizione

Il conseguimento di una migliore qualità della città deve essere l'obiettivo al quale orientare la trasformazione delle residue aree edificabili, ancora di qualche consistenza, distribuite con una certa continuità nel tessuto urbano.

Per questo motivo è necessario prestare attenzione anche alla gestione della fase attuativa orientando il processo negoziale che porterà alla realizzazione degli interventi.

Azioni

- migliorare la continuità e la consistenza del sistema del verde e dei suoi singoli elementi, anche puntando sull'alberatura stradale in assenza di altri spazi utilizzabili allo scopo (Piano dei Servizi);
- 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 (Piano dei Servizi);
- coordinare gli interventi di riqualificazione del tessuto residenziale con le politiche dei comuni vicini ove il tessuto residenziale non presenta soluzioni di continuità (Piano delle Regole).

Obiettivo 4

**La
qualificazione
del tessuto
residenziale e
del suo spazio
pubblico**

Descrizione

Si tratta di cogliere le diverse opportunità, che il territorio comunale ancora presenta, per la **localizzazione di nuove attività lavorative sia di tipo manifatturiero che terziario** e commerciale, senza che questo comporti nuovo consumo di suolo.

Azioni

- 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 appesantire 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.

**Obiettivo 5
La riduzione
del consumo
di suolo**

L'obiettivo trova un campo di applicazione ridotto, stanti le condizioni di forte urbanizzazione del territorio comunale. Le azioni conseguenti sono rivolte ai pochi casi nei quali la cancellazione delle previsioni è coerente con le finalità della qualificazione del territorio.

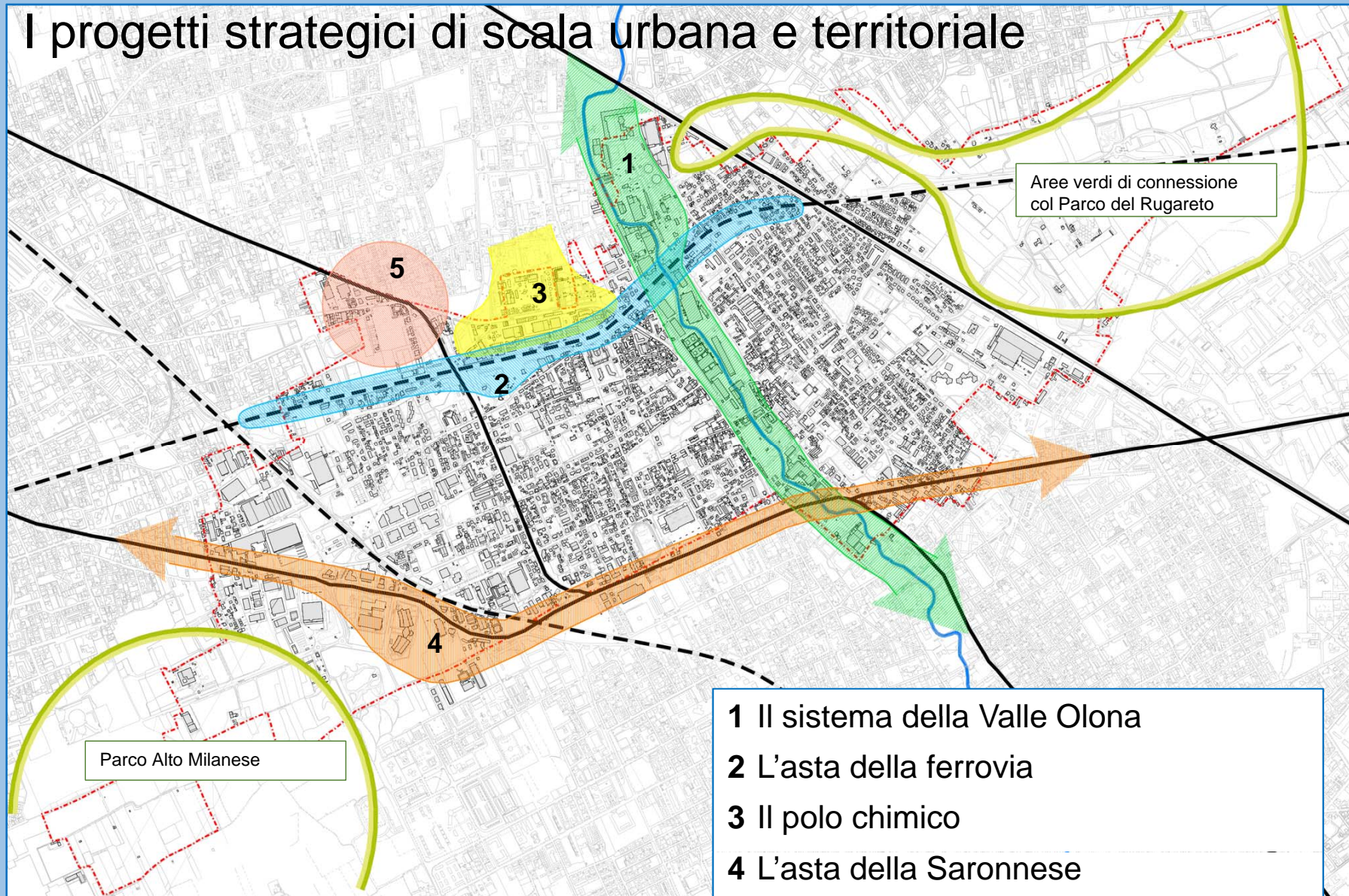
**Obiettivo 6
Garantire la
fattibilità delle
trasformazioni
prefigurate dal
Documento di
Piano****Descrizione**

Impostare la disciplina di attuazione in modo da garantire l'immediata operatività, ponendo le basi per la futura revisione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

Azioni

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

I progetti strategici di scala urbana e territoriale



Aree verdi di connessione
col Parco del Rugareto

Parco Alto Milanese

- 1 Il sistema della Valle Olona
- 2 L'asta della ferrovia
- 3 Il polo chimico
- 4 L'asta della Saronnese
- 5 Il quartiere del Buon Gesù



1. Il sistema della Valle Olona

Obiettivo centrale del progetto è la realizzazione del parco urbano dell'Olona rinaturalizzando le aree spondali e sviluppando una fascia continua di verde lungo tutto il corso del fiume.

A questo scopo il Documento di Piano individua:

3 Ambiti di Trasformazione

AT – 1A Centrale ENEL

AT – 1B Comparto industriale di via Isonzo

AT – 1C Comparto industriale Cantoni

4 Ambiti di Compensazione

AC1 di mq 8.000 di estensione

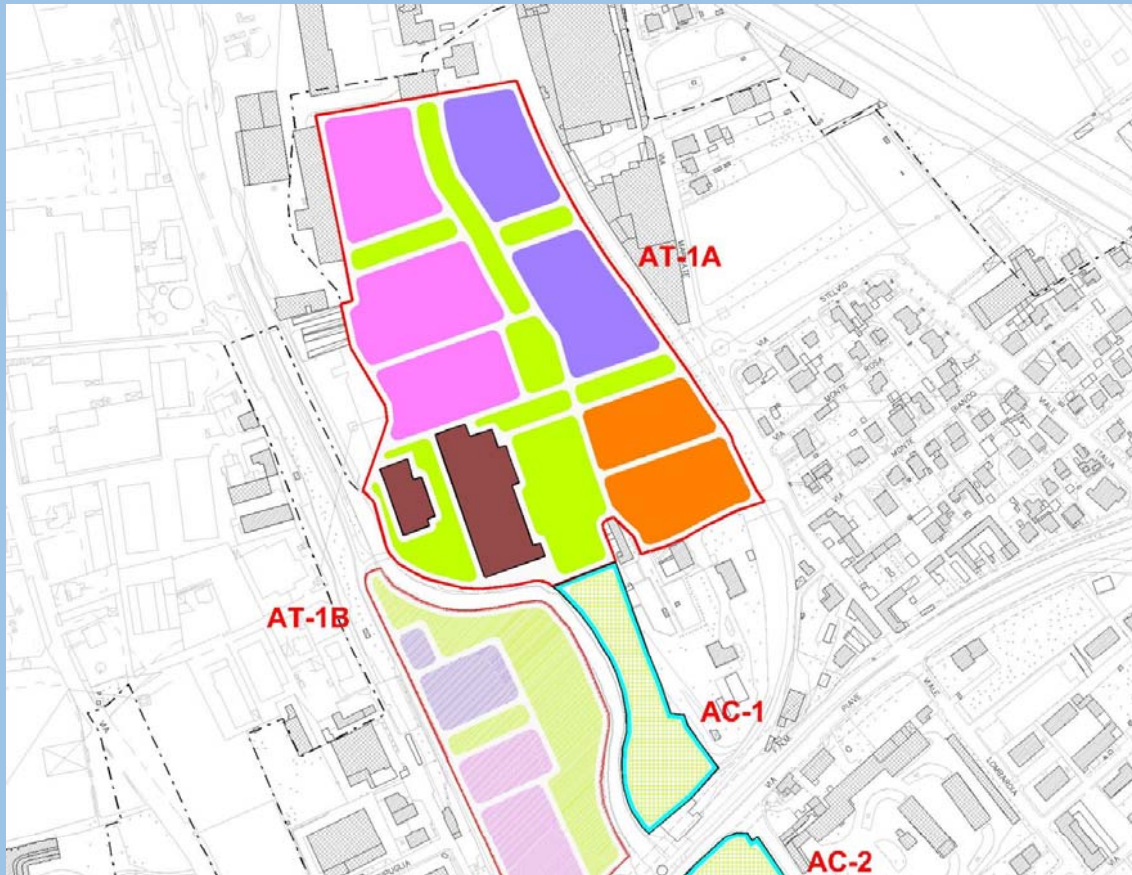
AC2 di mq 5.500 di estensione

AC3 di mq 16.000 di estensione

AC4 di mq 29.500 di estensione

Per una superficie complessiva di circa 6 ettari

AT 1A - Centrale ENEL



Capacità edificatoria

Indice proprio: 0,25 mq/mq

Indice minimo: 0,35 mq/mq

Indice massimo: 0,50 mq/mq

La SL dei fabbricati di archeologia industriale non è da considerare nella verifica della capacità edificatoria dell'Ambito. Rientra invece nel calcolo l'eventuale ulteriore SL aggiunta all'interno degli stessi.

Destinazioni d'uso

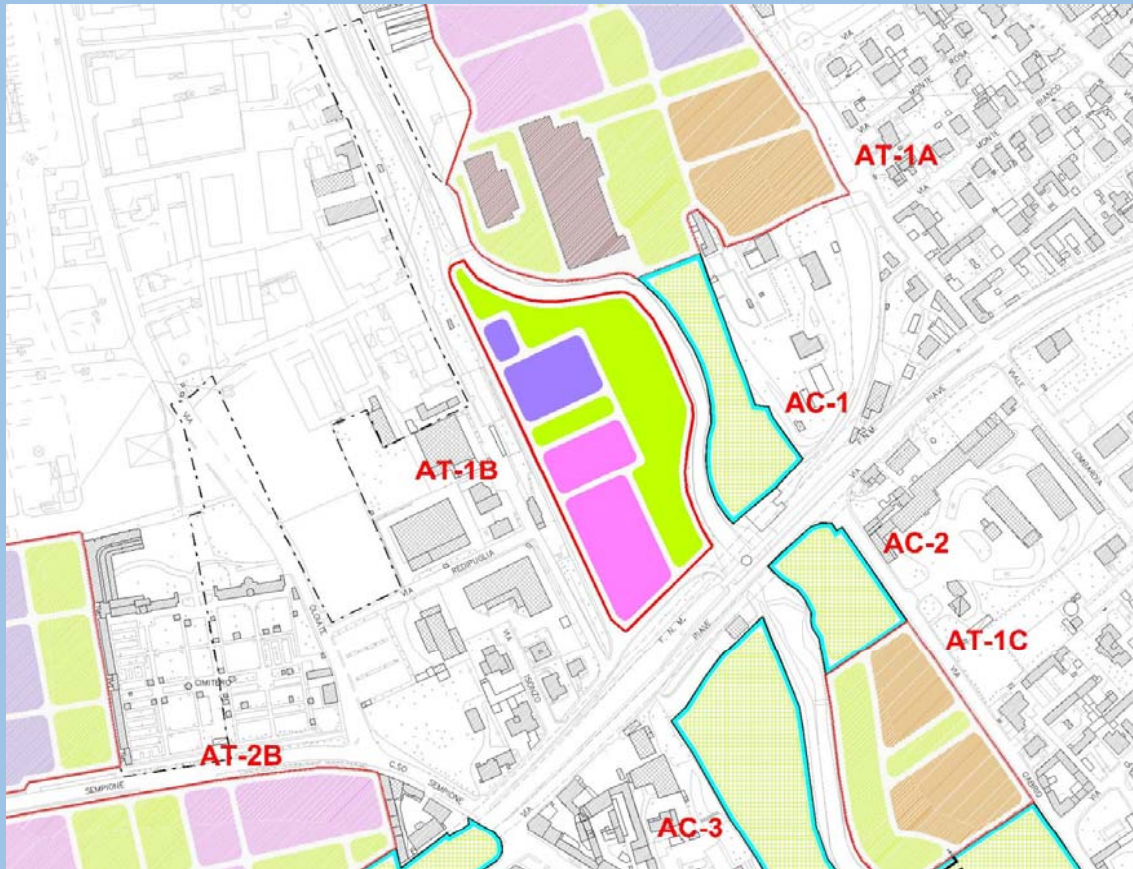
Indifferenza funzionale

Commercio: medie strutture di vendita fino al 2° livello (1000 mq)

È vietata la demolizione degli edifici di archeologia industriale, che saranno oggetto di interventi di manutenzione straordinaria o restauro. Potranno rimanere di proprietà privata, oppure il piano terreno potrà essere destinato in tutto o in parte a funzioni di interesse pubblico ed in tal caso essere considerato come servizio.

È prescritta la cessione gratuita al Comune delle aree lungo la sponda per una profondità di m 50.

AT 1B - Comparto industriale in via Isonzo



Capacità edificatoria

Indice minimo: 0,35 mq/mq

Indice massimo: 0,50 mq/mq

Data l'estensione delle aree da cedere all'interno del comparto, lo sfruttamento dell'indice minimo non comporta l'obbligo di cessione al Comune delle aree di compensazione esterne.

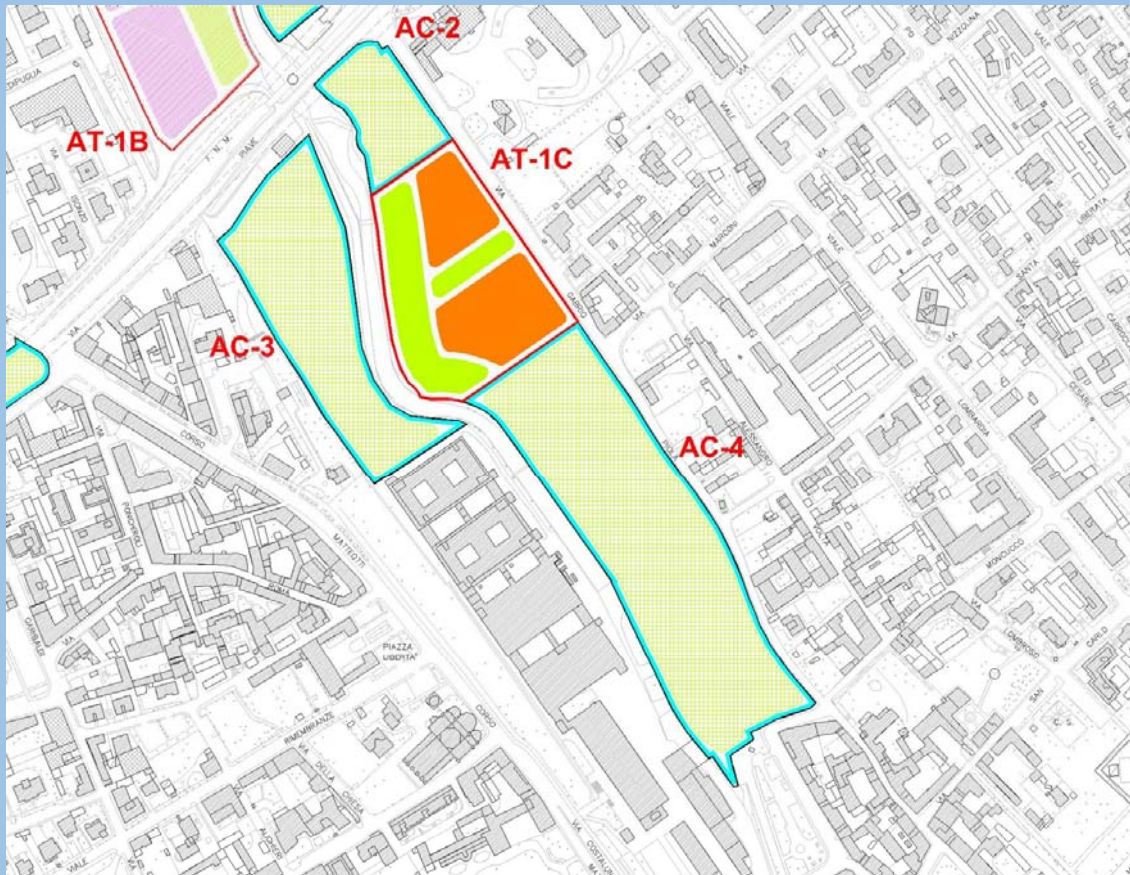
Destinazioni d'uso

Escluse: Residenza

Commercio: medie strutture di vendita fino al 1° livello (400 mq)

È prescritta la cessione gratuita al Comune di una fascia della profondità media di m 30 lungo tutta la sponda del fiume anche se eccedente la dotazione "standard" di aree per servizi.

AT 1C - Comparto industriale Cantoni



Capacità edificatoria

Indice proprio: 0,25 mq/mq

Indice minimo: 0,35 mq/mq

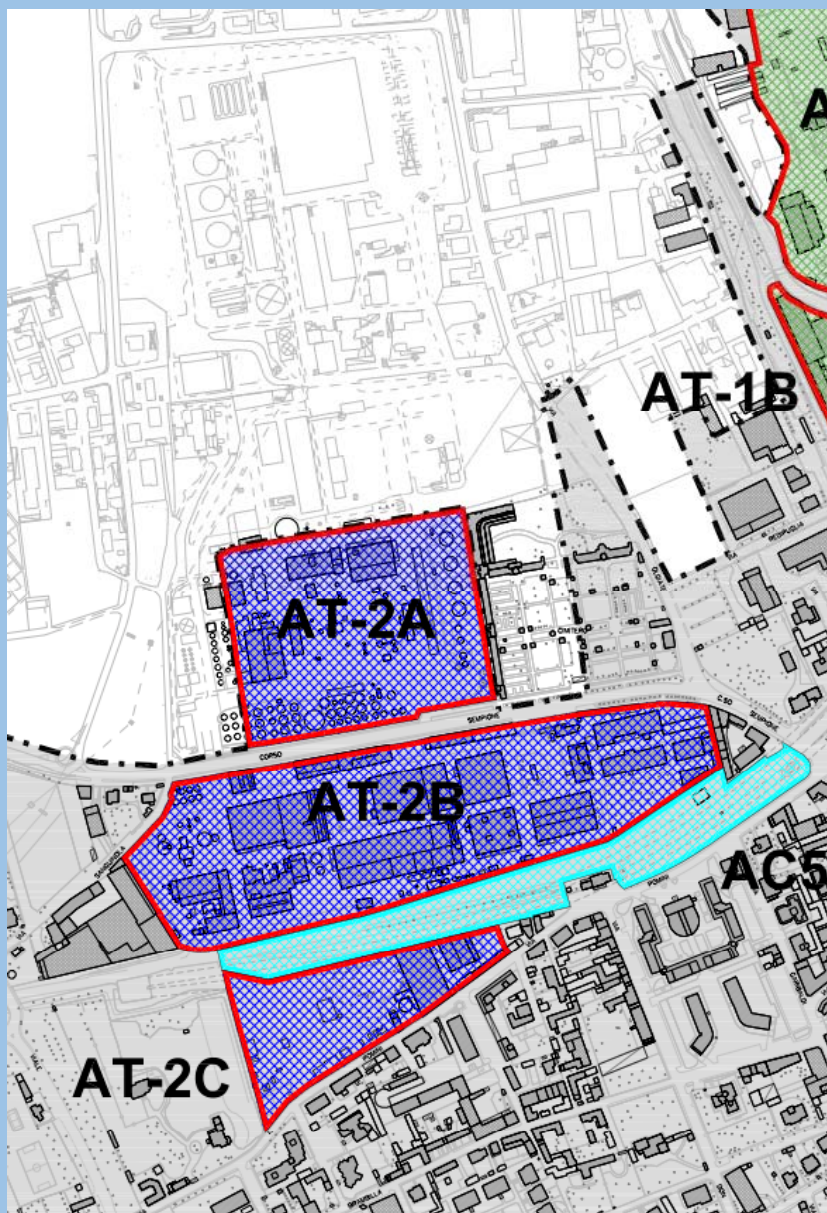
Indice massimo: 0,50 mq/mq

Destinazioni d'uso

Escluse: Produzione

Commercio: sono ammesse le attività di vicinato

È prescritta la cessione gratuita al Comune di una fascia della profondità minima di m 30 lungo tutta la sponda sinistra del fiume, anche se eccedente la dotazione di aree per servizi. Contestuale risistemazione della sponda sulla base di un progetto complessivo di sistemazione idraulica.



2. Il sistema del Polo chimico

Obiettivo centrale del progetto è riconsegnare alla città l'area del Polo chimico, quantomeno per la parte più "urbana", valorizzandone la potenziale centralità, ricostruendo i rapporti col contesto urbano e migliorandone l'accessibilità.

3 Ambiti di Trasformazione

AT – 2A Polo chimico Nord

AT – 2B Polo chimico Sud

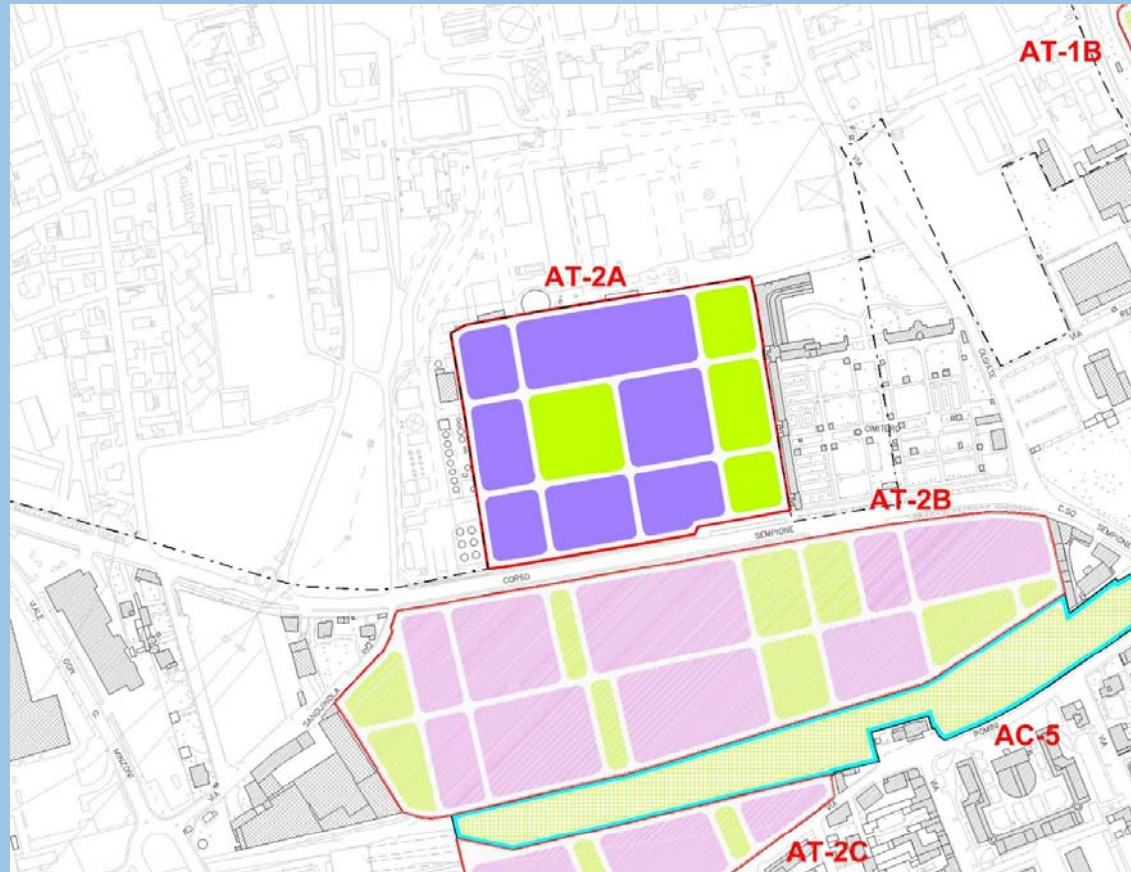
At – 2C Via Pomini

1 Ambito di Compensazione

AC1 di mq 22.000 di estensione (area FNM)

In coerenza con l'obiettivo prioritario della rigenerazione del complesso del Polo chimico ai tre Ambiti di Trasformazione è assegnato direttamente l'indice minimo.

AT 2A – Polo chimico Nord



Capacità edificatoria

Indice minimo: 0,35 mq/mq

Indice massimo: 0,50 mq/mq

Destinazioni d'uso

Escluse: Residenza

Commercio: attività di vicinato

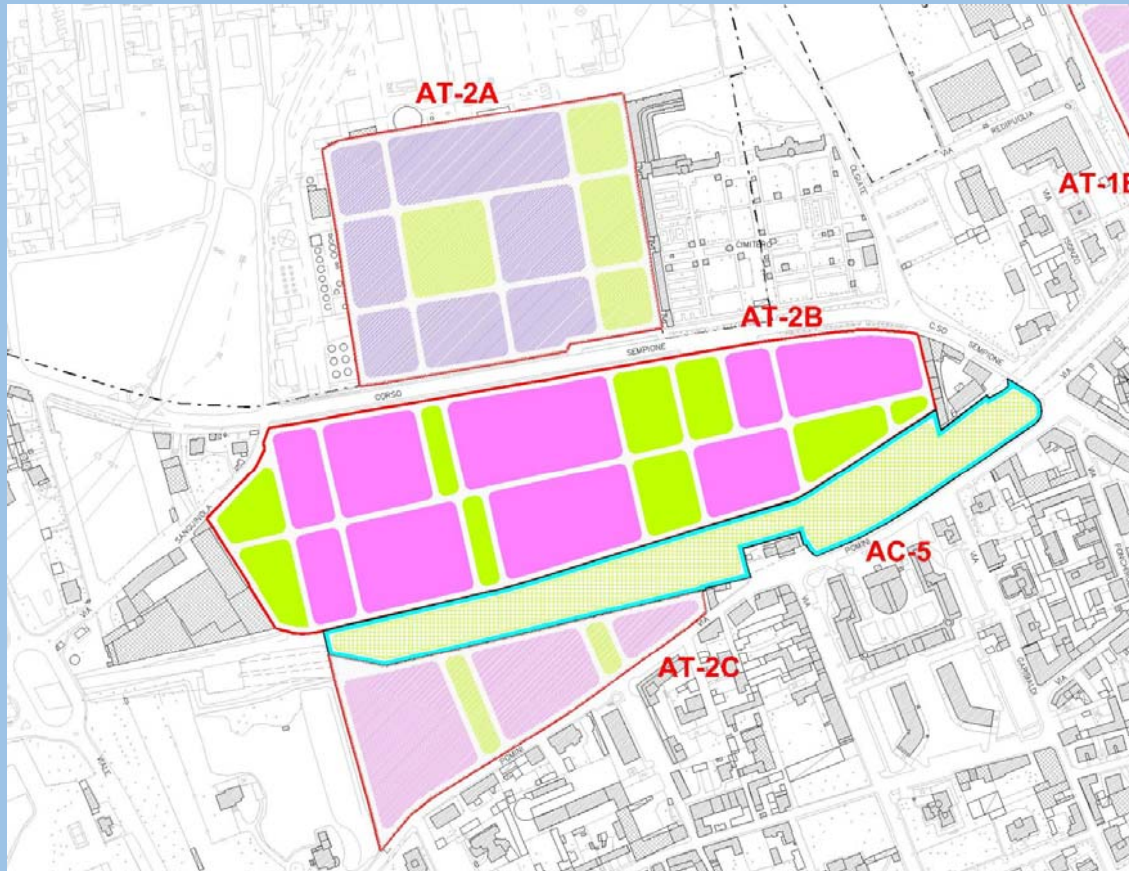
Modalità di attuazione

È prescritto il ricorso ad un piano attuativo intercomunale o ad altre modalità formalizzate di coordinamento

Al fine di promuovere la rigenerazione del comparto, la dotazione di aree per servizi e spazi pubblici è ridotta del 50%.

Le restanti aree per verde e parcheggi necessarie alla corretta sistemazione degli insediamenti potranno rimanere di proprietà privata.

AT 2B – Polo chimico Sud



Capacità edificatoria

Indice minimo: 0,35 mq/mq

Indice massimo: 0,50 mq/mq

Destinazioni d'uso

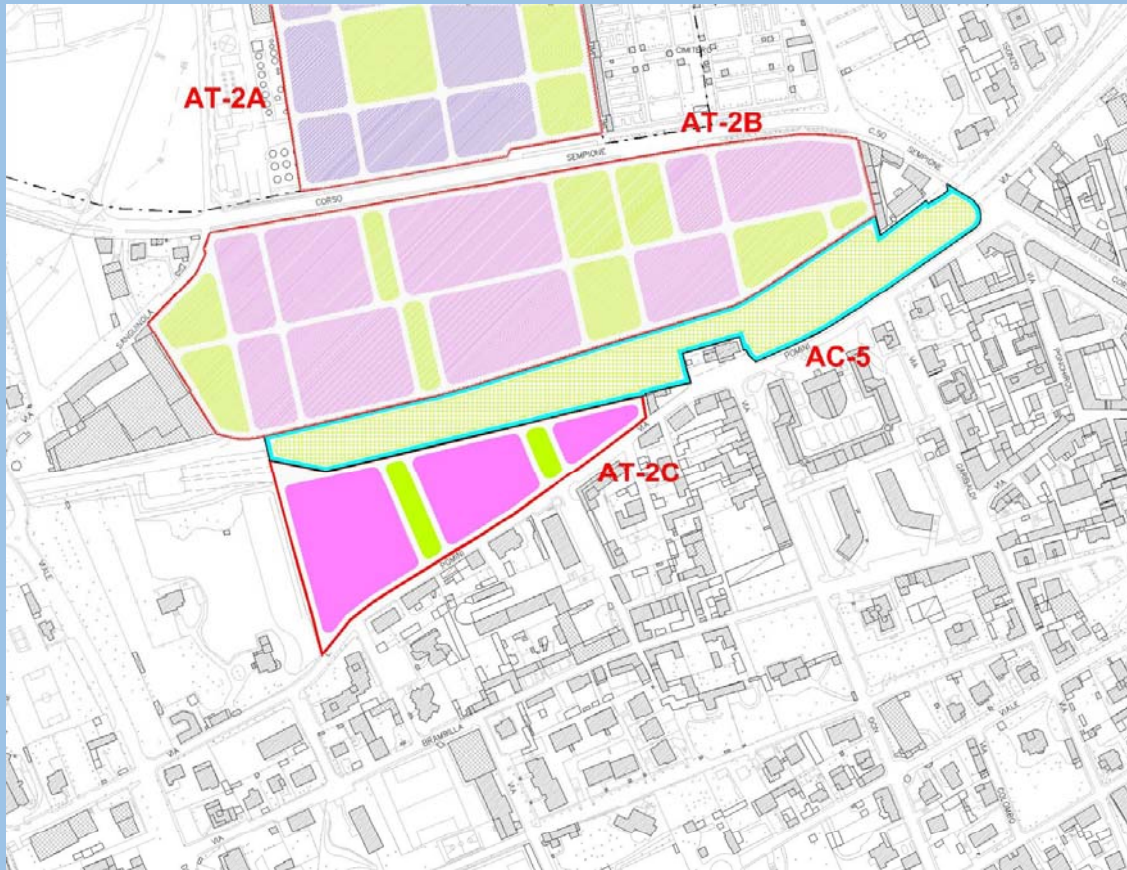
Indifferenza funzionale

Commercio: sono ammesse le attività commerciali anche nella forma del parco commerciale ossia come attività commerciali diffuse in un complesso multifunzionale del quale non rappresentano la componente prevalente.

Al fine di promuovere la rigenerazione del comparto, la dotazione di aree per servizi e spazi pubblici è ridotta del 25%, con l'eccezione delle dotazioni relative alle strutture commerciali.

Le restanti aree per verde e parcheggi, necessarie alla corretta sistemazione degli insediamenti, potranno rimanere di proprietà privata.

AT 2C – Via Pomini



Capacità edificatoria

Indice minimo: 0,35 mq/mq

Indice massimo: 0,50 mq/mq

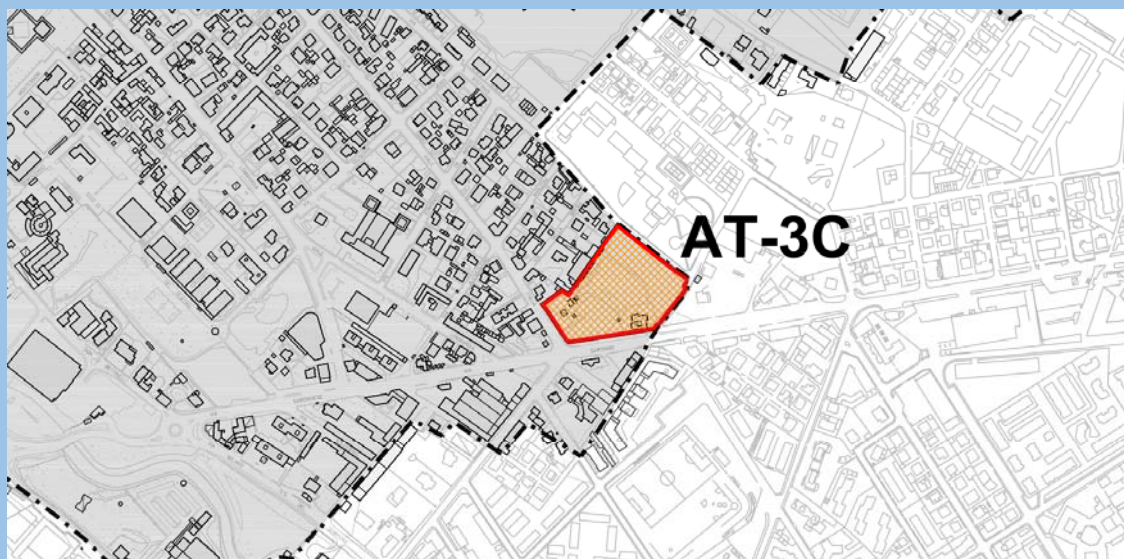
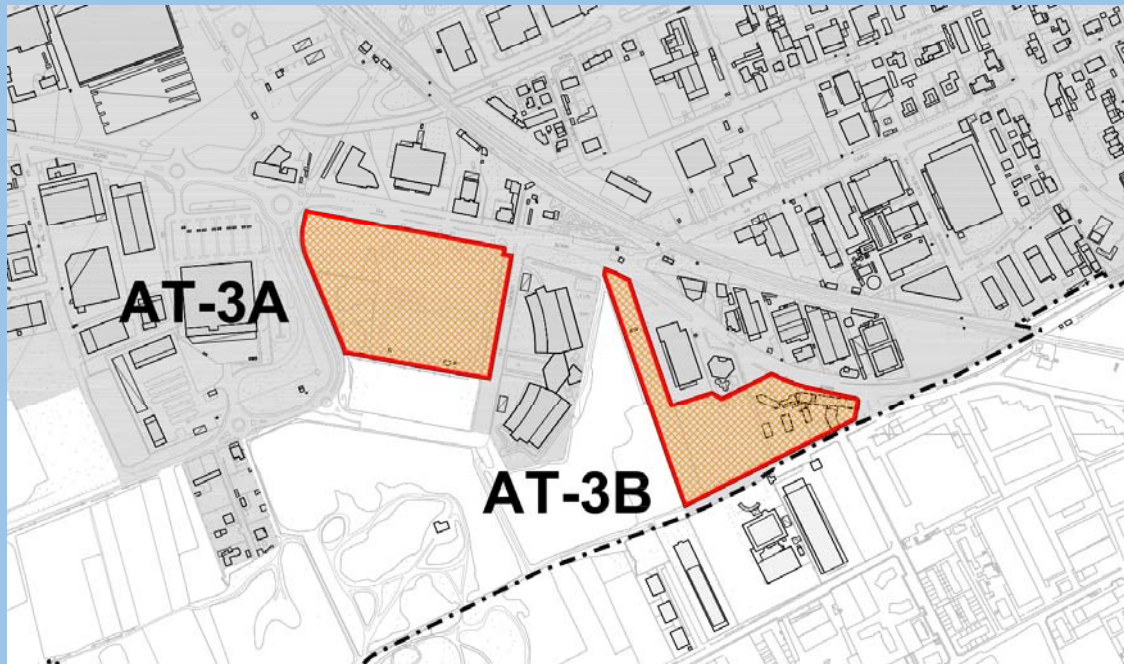
Destinazioni d'uso

Escluse: attività produttive

Commercio: sono ammesse le medie strutture di vendita di primo livello (400 mq).

Al fine di promuovere la rigenerazione del comparto, la dotazione di aree per servizi e spazi pubblici è ridotta del 25%, con l'eccezione delle dotazioni relative alla strutture commerciali.

Le restanti aree per verde e parcheggi, necessarie alla corretta sistemazione degli insediamenti, potranno rimanere di proprietà privata.



3. Il sistema della Saronnese

La strategia del progetto è rivolta a recuperare le risorse per la riqualificazione della strada sfruttando la sua capacità di attrarre nuove strutture commerciali.

L'obiettivo è di trasformare la strada in un viale urbano con corsie protette e gradevoli per pedoni e ciclisti, riordinare la sosta, garantire la fluidità del traffico.

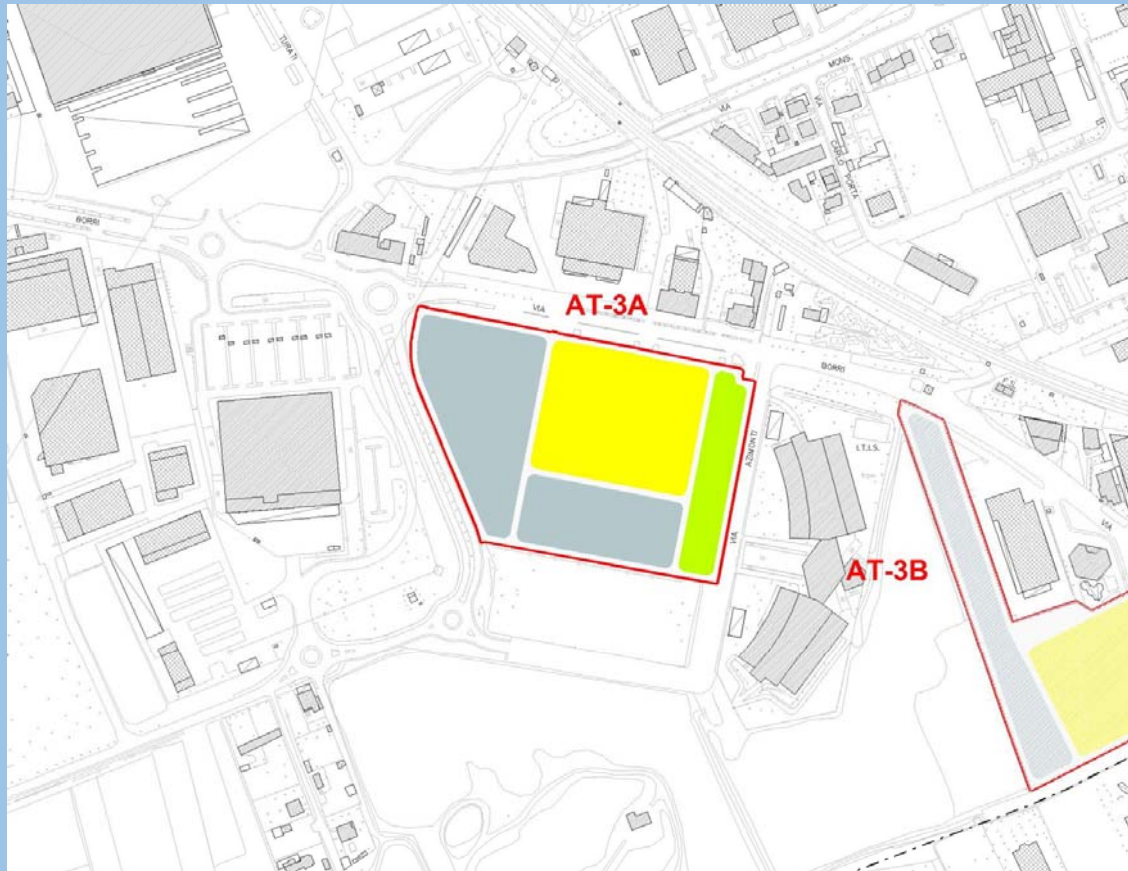
3 Ambiti di Trasformazione

AT – 3A Ex Mostra Tessile

AT – 3B Via Borri

At – 3C Via Saronnese

AT 3A – Ex Mostra del tessile



Capacità edificatoria

Indice proprio: 0,25 mq/mq

Indice massimo: 0,50 mq/mq

Destinazioni d'uso

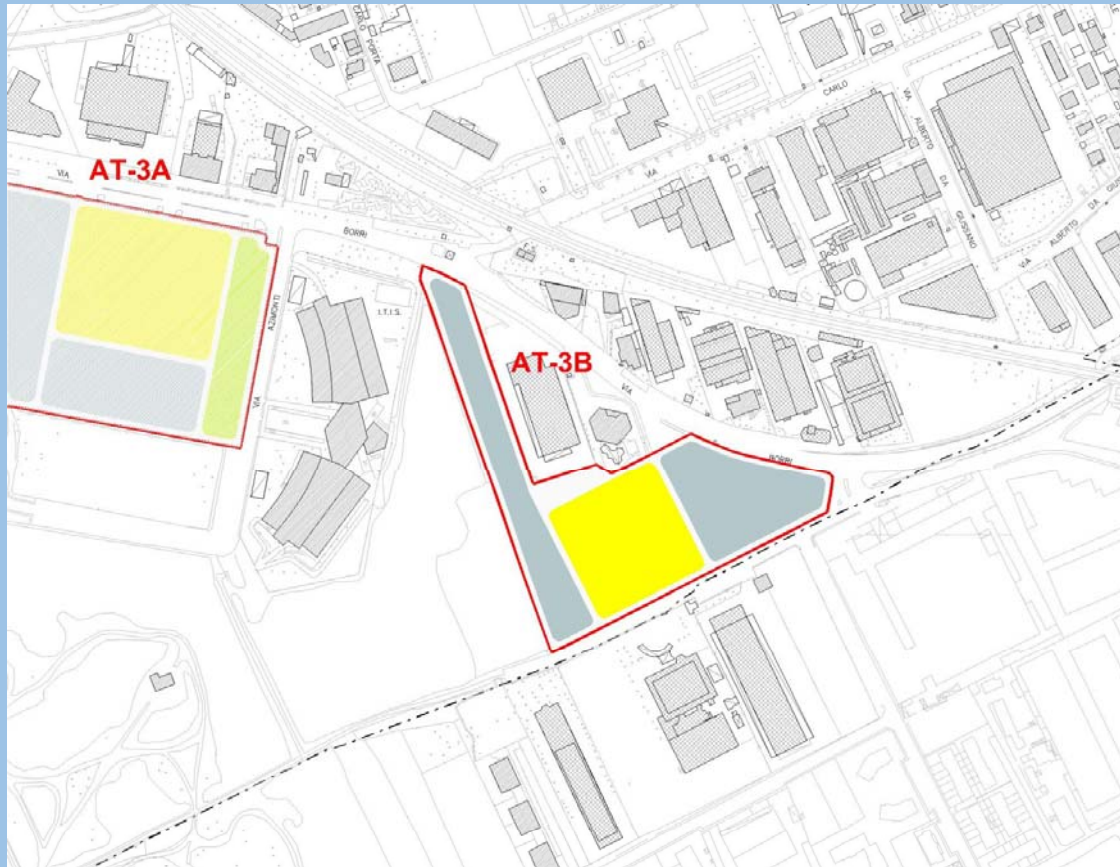
Escluse: residenza e attività industriali

Commercio: sono ammesse le grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari.

Le aree per parcheggio a servizio delle attività commerciali e delle altre funzioni eventualmente insediate saranno asservite all'uso pubblico e non saranno da cedere al Comune.

Nella fase negoziale si dovrà valutare la sistemazione delle aree di verde pubblico adiacenti l'Ambito.

AT 3B – Via Borri



Capacità edificatoria

Indice proprio: 0,25 mq/mq

Indice massimo: 0,50 mq/mq

Destinazioni d'uso

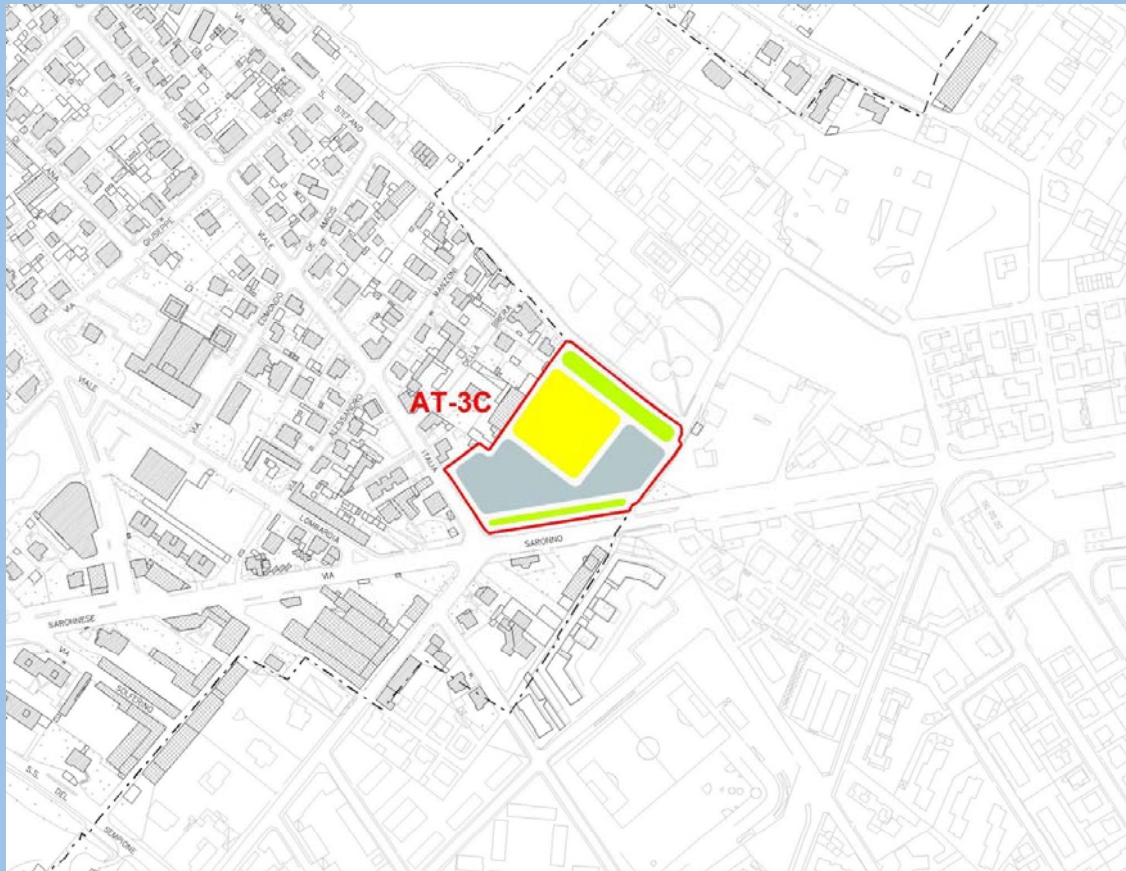
Escluse: residenza e attività industriali

Commercio: sono ammesse le grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari.

Le aree per parcheggio a servizio delle attività commerciali e delle altre funzioni eventualmente insediate saranno asservite all'uso pubblico e non saranno da cedere al Comune.

All'intervento è assegnato il compito di risolvere il nodo stradale di piazzale Bozzi.

AT 3C – Via Saronnese



Capacità edificatoria

Indice proprio: 0,25 mq/mq

Indice massimo: 0,50 mq/mq

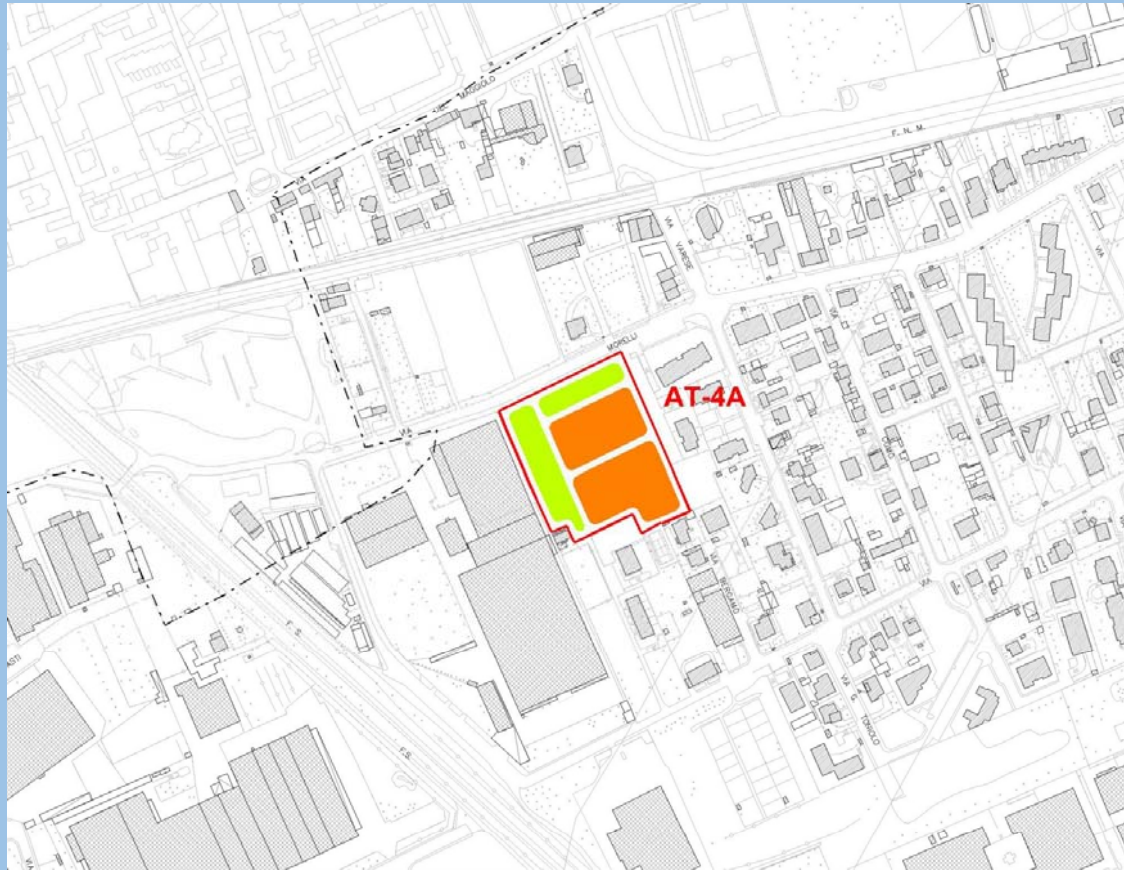
Destinazioni d'uso

Escluse: residenza e attività industriali

Commercio: sono ammesse le medie strutture di vendita di prodotti non alimentari di terzo livello (2.500 mq).

Nel contesto dell'intervento deve essere demolito il fabbricato residenziale esistente e realizzato il completamento del circuito viario attorno all'Ambito.

Ambiti di Trasformazione residenziali – AT 4A



Capacità edificatoria

Indice proprio: 0,25 mq/mq

Indice minimo: 0,35 mq/mq

Indice massimo: 0,50 mq/mq

Da 50 a 75 alloggi circa.

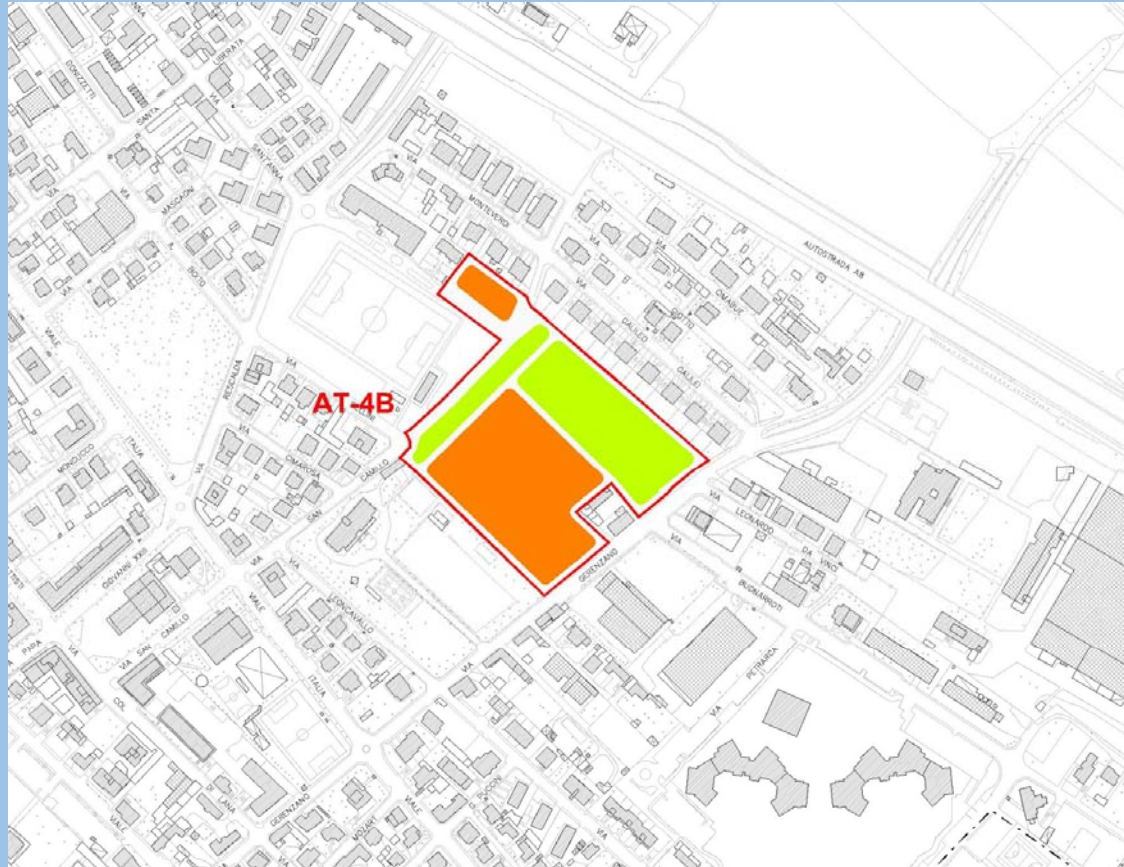
Destinazioni d'uso

Escluse: attività produttive

Commercio: medie strutture di vendita di primo livello (400 mq).

La fascia boscata della profondità di almeno 20 metri da realizzare sul margine ovest può essere mantenuta all'interno della superficie fondiaria.

Ambiti di Trasformazione residenziali – AT 4B



Capacità edificatoria

Indice proprio: 0,25 mq/mq

Indice minimo: 0,35 mq/mq

Indice massimo: 0,50 mq/mq

Da 100 a 150 alloggi circa.

Destinazioni d'uso

Escluse: attività produttive

Commercio: esercizi commerciali di vicinato

La distribuzione delle aree per servizi e spazi pubblici dovrà garantire la continuità dei percorsi e del verde.

Dovrà essere realizzato il completamento e la riqualificazione della viabilità attorno all'Ambito..

ATU 2.1 - Area ex PL Rescalda

Estratto della Relazione del Documento di piano 2010 (DP 0)
 Cap 14 Individuazione degli Ambiti di Trasformazione Urbanistica



Individuazione dell'Ambito in scala 1:5.000

Testo estratto dalla Relazione

<i>Stato di fatto</i>	Area libera già oggetto di pianificazione attuativa nel vigente PRG non attuata
<i>Area</i>	45.180 mq.
<i>S.L.P.</i>	13.550 mq.
<i>Abitanti previsti</i>	70 ab.
<i>Obiettivi prioritari</i>	Realizzazione di un insediamento residenziale ad impatto ambientale tendente a "zero" con impiego di spazi verdi, ipotizzati come fortemente alberati, che si alternano agli spazi costruiti con possibilità di "ricoprire" anche gli spazi costruiti (giardini pensili e pareti verdi).
<i>Valore del progetto</i>	-
<i>Obiettivi della progettazione</i>	-
<i>Inserimento ambientale e paesaggistico</i>	-
<i>Dotazione di aree per attrezzature pubbliche</i>	-
<i>Dotazioni infrastrutturali e servizi</i>	Adeguamenti stradali della viabilità di contorno
<i>Strumento attuativo</i>	Piano Integrato di Intervento
<i>Fattibilità geologica</i>	classe 2a: fattibilità' con modeste limitazioni
<i>Verifica di conformità al PTCP</i>	Conforme

Ambito di Trasformazione del PGT 2010

Il Documento di Piano riporta la scheda dell'Ambito di Trasformazione individuato dal Documento di Piano 2010 per il quale è stata presentata una istanza di approvazione del piano attuativo entro i termini stabiliti dalla LR 31/2014.

Il Piano Attuativo seguirà il suo percorso disciplinato applicando le disposizioni dettate dal piano del 2010, che vengono riprodotte nel nuovo Documento di Piano.

Il meccanismo della perequazione

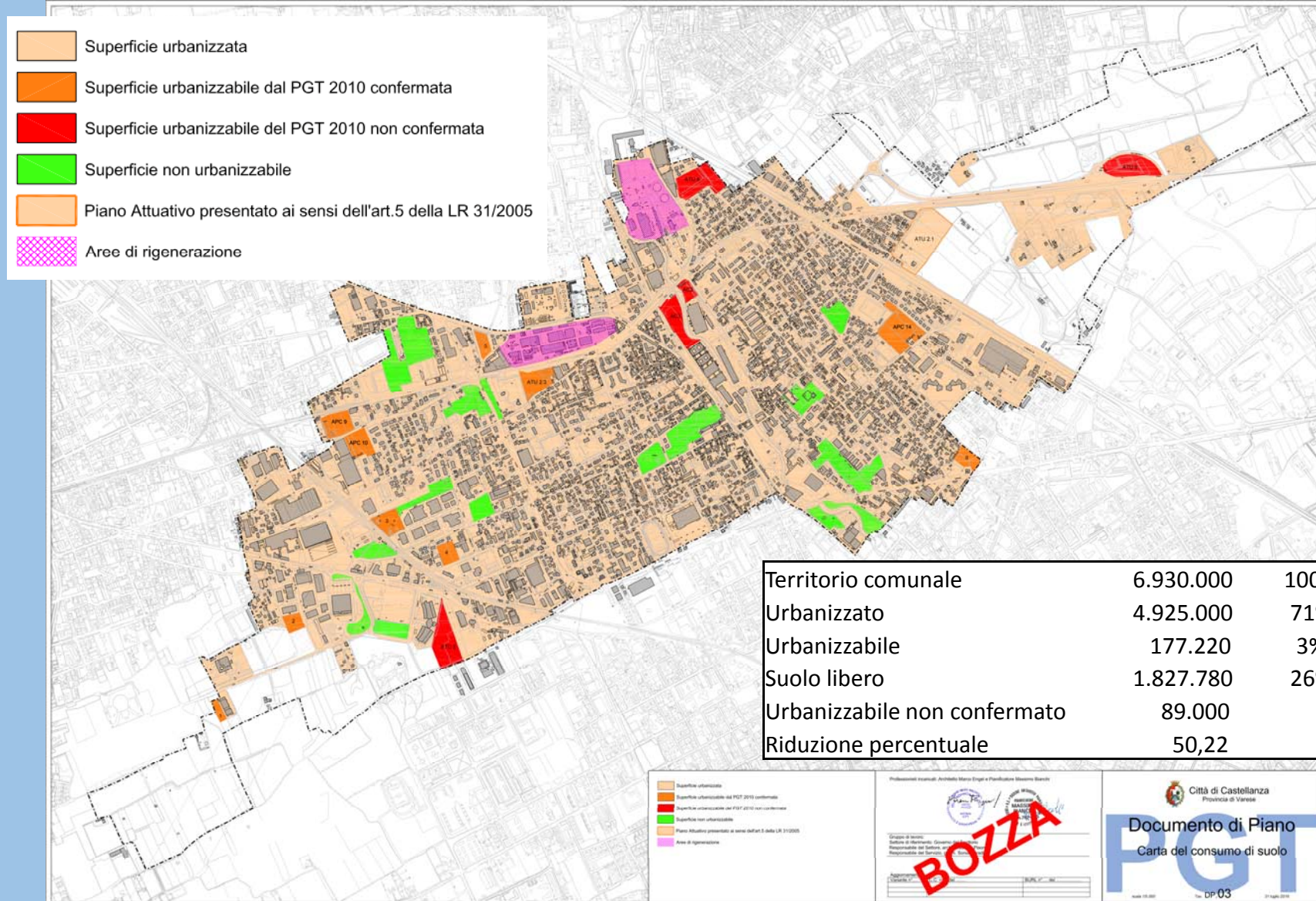
La perequazione nel PGT 2010

- trasferimenti volumetrici finalizzati a spostare altrove le volumetrie assegnate agli Ambiti della Valle Olona;
- trasferimenti di volumetrie all'interno del tessuto urbano consolidato con un incremento massimo del 50% dell'indice di piano (art. 5.4).

La nuova disciplina della perequazione

- l'attribuzione di **un indice unico** di densità territoriale pari a 0,25 mq/mq, assegnato alle aree destinate all'edificazione ed alle aree di compensazione;
- l'introduzione **dell'indice minimo obbligatorio** per gli Ambiti di Trasformazione, da conseguire acquisendo l'edificabilità generata dagli Ambiti di Compensazione, salvo i casi particolari connessi alla realizzazione di altre utilità pubbliche prioritarie;
- l'individuazione degli **Ambiti di Compensazione**, ossia delle aree da cedere gratuitamente al Comune a fronte dell'assegnazione della capacità edificatoria;
- l'introduzione di soluzioni alternative da adottare in caso di indisponibilità o di esaurimento delle capacità edificatoria generata dagli Ambiti di Compensazione.

La carta del consumo di suolo



BOZZA

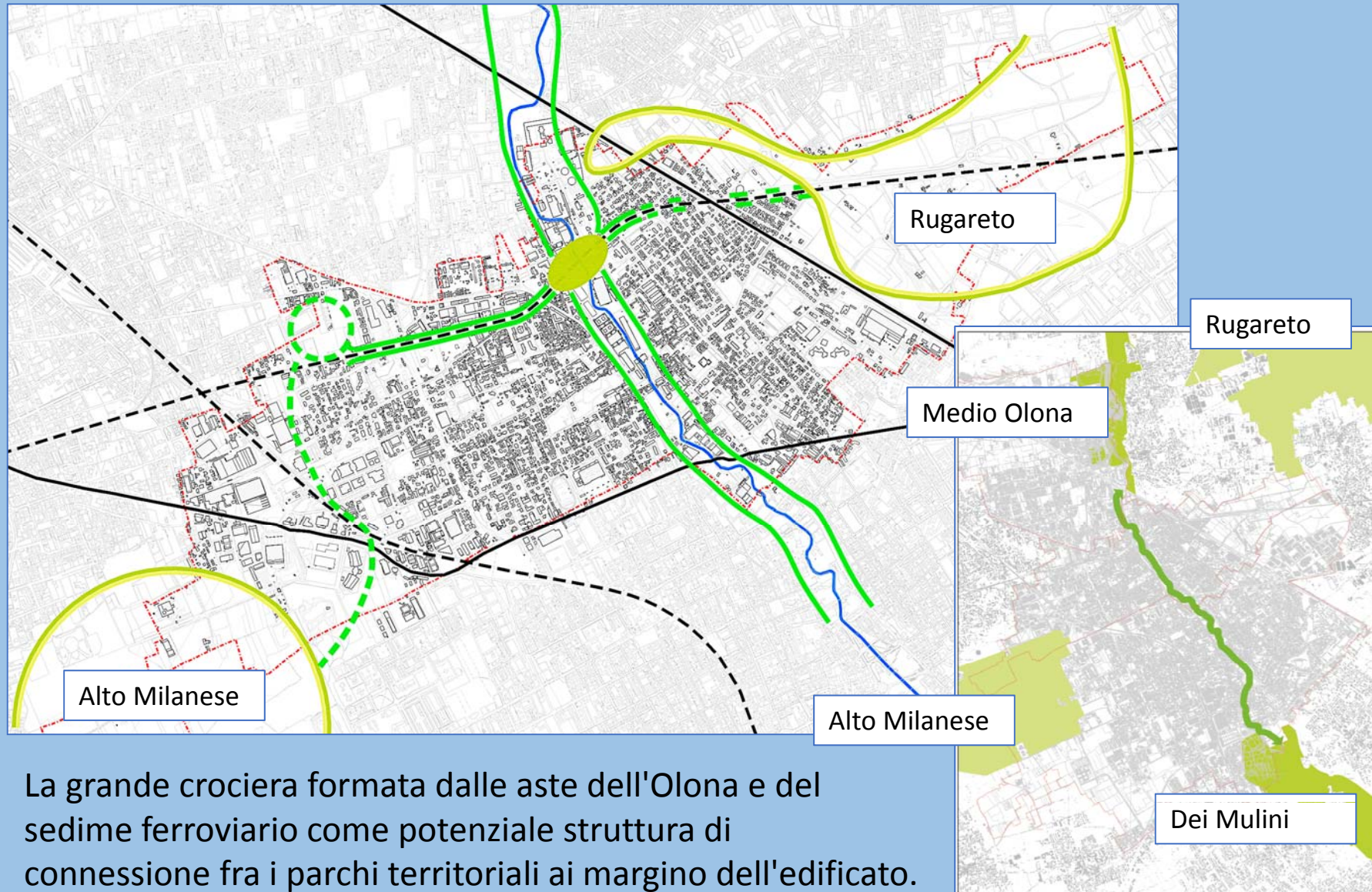
Città di Castellanza
Provincia di Varese

Documento di Piano
Carta del consumo di suolo

PGT

DP-03
17/10/2019

La rete verde comunale: il disegno di grande scala



La grande crociera formata dalle aste dell'Olona e del sedime ferroviario come potenziale struttura di connessione fra i parchi territoriali ai margini dell'edificato.

La rete verde comunale: la scala urbana

L'intersezione fra il sistema della Valle Olona e l'asta della ferrovia: un nuovo potenziale centro della città



L'asta della ferrovia e la connessione con la stazione ferroviaria Castellanza - Busto.

Fine !

Il Gruppo di lavoro: Marco Engel e Massimo Bianchi