

# CITTA' di CASTELLANZA

Provincia di Varese



Regione Lombardia

## s.p.a. I.T.C. CANTONI

## s.p.a. TIGROS

### variante Piano Attuativo

### ATU 2F

via Bettinelli ex area Peplos



## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

progettazione

Gian Mario COMAZZI ingegnere Francesca COMAZZI architetto  
c.so Garibaldi, 195 - Gattinara 13045 tel./fax.: 0163 826228 e.mail: info@comazzi.it

## 1. PREMESSA

Il complesso immobiliare Peplos di Castellanza, è stato per anni il luogo di produzione di tessuto-non tessuto del gruppo tessile ITC Cantoni. Venendo meno la continuazione aziendale, la proprietà dopo aver affrontato con responsabilità gli aspetti occupazionali conseguenti ad un fermo attività, si è preoccupata a non lasciare il sito all'abbandono, investendo risorse per promuovere uno sviluppo diverso dal precedente, proiettato ad una revisione globale dell'area, finalizzata al rilancio di una parte di città e alla creazione di nuovi e alternativi posti di lavoro.

A tal fine è stato presentato all'Amministrazione Comunale un progetto di Piano Attuativo di riconversione dell'area con la proposta di inserimento di spazi commerciali, terziari e di residenza. Il piano è stato approvato con la firma della Convenzione nel luglio 2016.

In attuazione alla previsione urbanistica di trasformazione, l'ambito commerciale è stato ceduto ad un'azienda del settore della grande distribuzione organizzata, che sta concretizzando l'intervento di costruzione di un punto vendita di media superficie, nel rispetto delle indicazioni e dei parametri edilizi formalizzati in Convenzione.

Nel contempo la clinica Mater Domini, ubicata dal lato opposto del sito dismesso, ha manifestato un interesse a collocarsi nell'ambito oggetto di pianificazione per espandere la propria attività, avendo saturato gli spazi a disposizione.



Al fine di poter ospitare la struttura sanitaria, si è proceduto con la presente variante a modificare l'assetto del P. Attuativo, con l'eliminazione della prevista residenza a favore dell'insediamento terziario.

Tuttavia la revisione apportata in variante non stravolge l'assetto originario del Piano, avendo impostato il progetto di pianificazione su due macrozone separate da via interna.

La dimensione degli ambiti è la seguente:

11.000 mq. lotto commerciale (sub ambito 2F.a)

6.830 mq. lotto terziario (sub ambito 2F.b)

17.830 mq.

Pertanto la porzione commerciale rimane invariata, mentre l'ambito terziario-residenziale viene unificato con la previsione di realizzare un unico blocco destinato al servizio sanitario e l'eliminazione della palazzina di alloggi.

Quindi l'organizzazione viaria dei flussi delle percorrenze ed accessi rimane tale. La variante in sostanza, entra nel merito del bilanciamento degli standards in funzione della nuova destinazione, tutta terziaria.

Poiché l'intervento commerciale nel frattempo è stato pianificato, con riduzione di slp, rispetto alla dotazione attribuita in Convezione, il surplus è stato trasferito a favore dell'ambito adiacente. In tal modo si rende possibile soddisfare le esigenze della clinica con la previsione di occupare oltre 3000 mq distribuiti su tre piani.

Come meglio viene specificato successivamente, la verifica urbanistica è stata svolta su entrambi gli ambiti con totale assolvimento delle entità di parcheggio, asservimenti, cessioni, verde, senza dover ricorrere alla perequazione, benché lo strumento di pianificazione lo consenta.

Il Piano Attuativo originale è stato promosso in variante al PGT con conseguente aggiornamento della scheda ATU 1F. La variante in oggetto non muta gli obiettivi attesi dallo strumento generale e risulta conforme alla scheda modificata, pertanto non costituisce variante al PGT.

Di seguito si riportano i contenuti della scheda ATI 2F modificata.

## ***ATU 2F - Riconversione e riqualificazione***

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

<b><i>Area</i></b>	17.830 mq
<b><i>S.L.P.</i></b>	7.132 mq
<b><i>Abitanti previsti</i></b>	30 ab.
<b><i>Obiettivi della progettazione</i></b>	La presenza della S.S. 527 e della Clinica Mater Domini richiedono di rivedere le attuali destinazioni, anche prevedendo insediamenti residenziali, terziari, commerciali fino alla media struttura di vendita
<b><i>Inserimento ambientale e paesaggistico</i></b>	Realizzazione di spazi verdi in prossimità delle aree edificate con aree a prato e spazi piantumati, inserimento di pista ciclabile e miglioramento della viabilità di accesso all'area. Rispetto del vincolo tutela assoluta del fiume Olona.
<b><i>Dotazione di aree per attrezzature pubbliche</i></b>	Minimo mq. 18 per abitante insediabile e 100% della superficie realizzata per destinazioni d'uso diverse dalla residenza;
<b><i>Dotazioni infrastrutturali e servizi</i></b>	Adeguamenti stradali della viabilità di contorno
<b><i>Strumento attuativo</i></b>	Piano attuativo convenzionato
<b><i>Fattibilità geologica</i></b>	Classe 4a: fattibilità con gravi limitazioni Classe 4b: fattibilità con gravi limitazioni Classe 3a: fattibilità con consistenti limitazioni Classe 3b: fattibilità con consistenti limitazioni
<b><i>Verifica di conformità al PTCP</i></b>	Conforme

## 2. Impostazione progettuale modificata.

Per una miglior lettura delle modifiche apportate si allega la planimetria originale e quella di variante.

Nella seguente raffigurazione si osserva l'inserimento di un blocco di ristorazione in sinergia con il polo di vendita e la residenza a lato del corpo uffici .

planimetria originale



La immagine sotto riportata, con l'eliminazione dello spazio dedicato alla somministrazione e la riduzione della dimensione del negozio, presenta una maggior superficie di parcheggio per l'ambito commerciale. La rinuncia alla realizzazione del blocco di ristorazione è stata promossa con la istanza di permesso di costruire dell'attività commerciale ai sensi dell'art. 14 comma 12 della L.R. 12/05.

Allo stesso modo con l'annullamento della palazzina si amplia l'area di parcheggio a disposizione del poliambulatorio, mentre la viabilità generale rimane inalterata.

planimetria in variante



### 3. verifiche planovolumetriche, standards.

Il progetto in variante è stato dimensionato e calibrato in osservanza alle Norme contenute nello strumento urbanistico generale e nella scheda ATU 1F, modificata senza alterare i parametri edificatori originari, come di seguito evidenziato.

<u>Estensione dell'ambito di intervento</u>	mq. 17.830,00
<u>Superficie fondiaria</u> mq 17.830-1019,45 (urbanizzazione 1 <sup>a</sup> in cessione)=	mq. 16.810,55
<u>SLP massima ammissibile</u> mq 17.830 x 0,4 =	mq. 7.132,00
<u>SLP in progetto</u>	mq. 7.130 < 7.132 mq.

destinazioni d'uso = commerciale (per attività commerciali fino alla media struttura di vendita), terziario.

<u>Superficie netta di vendita</u>	fino a mq. 2.500,00
<u>Superficie coperta massima ammissibile</u> (2/3 della sup. ATU 2F)	mq 11.886
<u>Superficie coperta in progetto</u>	mq 4.930
<u>Slp commerciale progetto</u>	mq 3.600
<u>Slp terziaria progetto</u>	mq 3.530

#### Fabbisogno aree a standard

- destinazione commerciale (100% slp)	mq 3.600
di cui la metà da destinarsi a parcheggi pubblici o di uso pubblico	mq 1.800
in progetto 1.576+1.228 (ved. tav. 3)=	mq 2.804 > 1.800
area verde in progetto	mq. 1.941
area standard commerciale in progetto(parcheggio+verde)	mq. 4.745 > 3.600
da monetizzare	mq 0,00
- destinazione terziario (100% slp)	mq 3.530
di cui la metà da destinarsi a parcheggi pubblici o di uso pubblico	mq 1.765
in progetto 735+1.117 (ved. tav. 3) =	mq 1.852 > 1.765
area verde in progetto	mq. 1.680
area standard terziario in progetto(parcheggio+verde)	mq. 3.532 > 3.530
da monetizzare	mq 0,00

Aree in cessione per urbanizzazione primaria mq. 418,45 = mq. 418,45 (ved. tav. 5)

Fabbisogno parcheggi privati pertinenziali (ved. tav. 3/5)

dest. commerciale mq 3.600 x 4,50 = 16.200 mc  
dotazione pertinenziale 10% = 1.620 mq

<u>Dotazione parcheggi privati pertinenziali</u>	372 mq. viabilità di accesso
	218 mq parcheggio p. terra
	<u>2.500</u> mq parcheggio p. interrato
totale	3.090 mq > 1.620 mq.

Fabbisogno parcheggi privati pertinenziali (ved. tav. 3/5)

dest. terziaria mq 3.530 x 3,00 = 10.590 mc

dotazione pertinenziale 10% = 1.059 mq

Dotazione parcheggi privati pertinenziali 516 mq. viabilità di accesso

680 mq parcheggio p. terra

totale 1.196 mq > 1.059 mq

Altezza massima ammissibile m 18,00 geometrici

*\*per altezza dell'edificio si intende la differenza di quota fra la quota dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile e la quota del piano di calpestio del marciapiede dell'edificio*

Dotazione superficie a verde drenante 2.675 mq. (17.830x15%) (ved. tav. 5)

sub-ambito commerciale 1.941 mq.

sub-ambito terziario 3.690 mq.

totale 5.631 mq > 2.675 mq.

Osservando le verifiche analiche sopra riportate, si nota che la variante, sebbene non prevede la riduzione di slp, avendo accorpato l'edificazione in due corpi, negozio commerciale e poliambulatorio, con l'eliminazione del polo di ristorazione e della palazzina residenziale, porta ad una maggiore disponibilità di aree libere con conseguente incremento di spazi di sosta, quindi di standards, al punto che viene meno la quota di monetizzazione prevista nel progetto originale.

Tuttavia avendo la società proponente assolto agli obblighi di monetizzazione con la sottoscrizione della convenzione del luglio 2016, il fatto è dato per acquisito e null'altro viene richiesto e corrisposto su tale argomento in virtù della presente variante al P.A.

#### 4. Opere di urbanizzazione.

L'area in oggetto verrà attrezzata di tutte le opere di urbanizzazione necessarie per attivare l'intervento proposto, di cui si rimanda alla lettura della tavola grafica n. 7 che contiene l'aggiornamento delle reti dei servizi in funzione della nuova disposizione. Per quanto riguarda la realizzazione della rotatoria e della pista ciclabile, trattandosi di opere di urbanizzazione di interesse generale, sono state previste a scomputo degli oneri primari e non mutando la previsione vengono confermati i valori determinati in precedenza.

Costo dell'intervento:

110.262,03 € importo realizzazione rotatoria

*La prevista pista ciclo-pedonale non verrà realizzata, come richiesto dall'Amministrazione Comunale.*

#### 5. Considerazioni finali

L'insediamento nell'area di un polo sanitario in ampliamento della clinica Mater Domini apporta un valore aggiunto all'iniziativa in atto e alla Comunità di Castellanza che potrà avere un servizio pluridisciplinare integrato di primo livello, di forte attrazione e riferimento. Alla luce di tale realtà e tenuto conto del mutato scenario territoriale si raggiunge lo scopo prefissato in progetto, rappresentato dal rilancio dell'area e dalla sua rivitalizzazione sia in termini occupazionali che di immagine, in sintesi riconducibili in ;

- *riqualificazione di un sito dismesso,*
- *demolizione di immobili fatiscenti,*
- *riduzione dei volumi e delle superfici coperte,*
- *dotazione di ampie aree a parcheggi e manovra,*
- *razionalizzazione della viabilità,*
- *formazione di una nuova viabilità interna,*
- *realizzazione di percorsi ciclo pedonali.*
- *sostenibilità del progetto*

---

Gian Mario Comazzi ingegnere

dicembre 2017

