

CITTA' di CASTELLANZA

Provincia di Varese

Regione Lombardia

s.p.a. I.T.C. CANTONI stabilimento Peplos

Piano Attuativo



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

progettazione

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

1. L'area in oggetto e il Territorio

L'unità operativa Peplos di Castellanza, adibita alla produzione di tessuto-non tessuto, rientra nel più ampio gruppo tessile ITC Cantoni. L'immobile si compone di una palazzina uffici fronte strada e due grandi blocchi adibiti alla produzione, separati da via interna.

Lo stabilimento in oggetto, all'epoca dell'edificazione, si trovava in zona periferica scarsamente abitata, su di un lato a ridosso fiume Olona, che ai tempi era una risorsa utile e preziosa per lo svolgimento dell'attività tessile. Negli anni successivi la costruzione, l'incremento edilizio sviluppatosi nel circondario, ha sostanzialmente modificato le caratteristiche originarie del sito, con l'insediamento di abitazioni e l'istituto sanitario Umanitas. L'area si trova oggi in una zona polifunzionale, in cui sono presenti realtà produttive, strutture di servizio, palazzine residenziali, che sebbene rappresentano destinazioni diverse non hanno alterato il buon livello della zona in termini di ordine e di tranquillità. Tale trasformazione ambientale ha determinato per il compendio produttivo, una presenza impropria e non più sostenibile in un contesto caratterizzato da abitazioni e servizi al cittadino.



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. Alla luce di tali intenzioni si è evidenziato con



forza il problema di dare all'antico insediamento industriale dismesso, un nuovo ruolo coerente con la sua collocazione, che ricade su un nodo importante di confluenza tra della città di Castellanza e Legnano, proponendo con il presente studio, una proposta di riqualificazione urbana del sito, e di espressione di nuovi significativi investimenti.



2. Situazione catastale.

La proprietà che è rappresentata su n.2 fogli catastali, si estende una superficie complessiva di 17.830 mq, meglio raffigurata nella seguente scheda e nella mappa riunita.

foglio n. 207

mappali

254 superficie 170 mq.

3079 superficie 9.790 mq.

5113 superficie 70 mq.

10.030 mq.

foglio n. 209

mappali

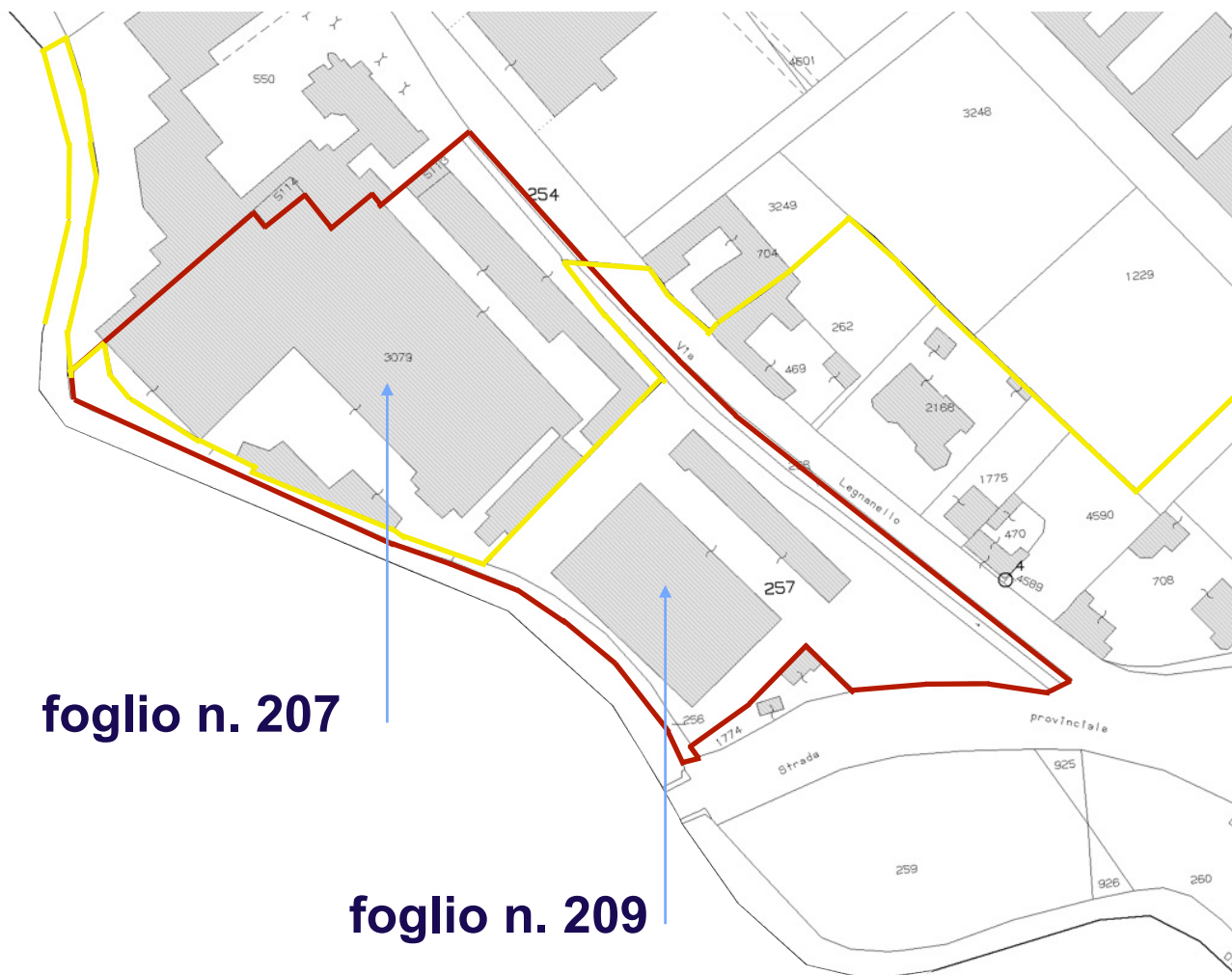
255 superficie 600 mq.

256 superficie 380 mq.

257 superficie 6.340 mq.

258 superficie 480 mq.

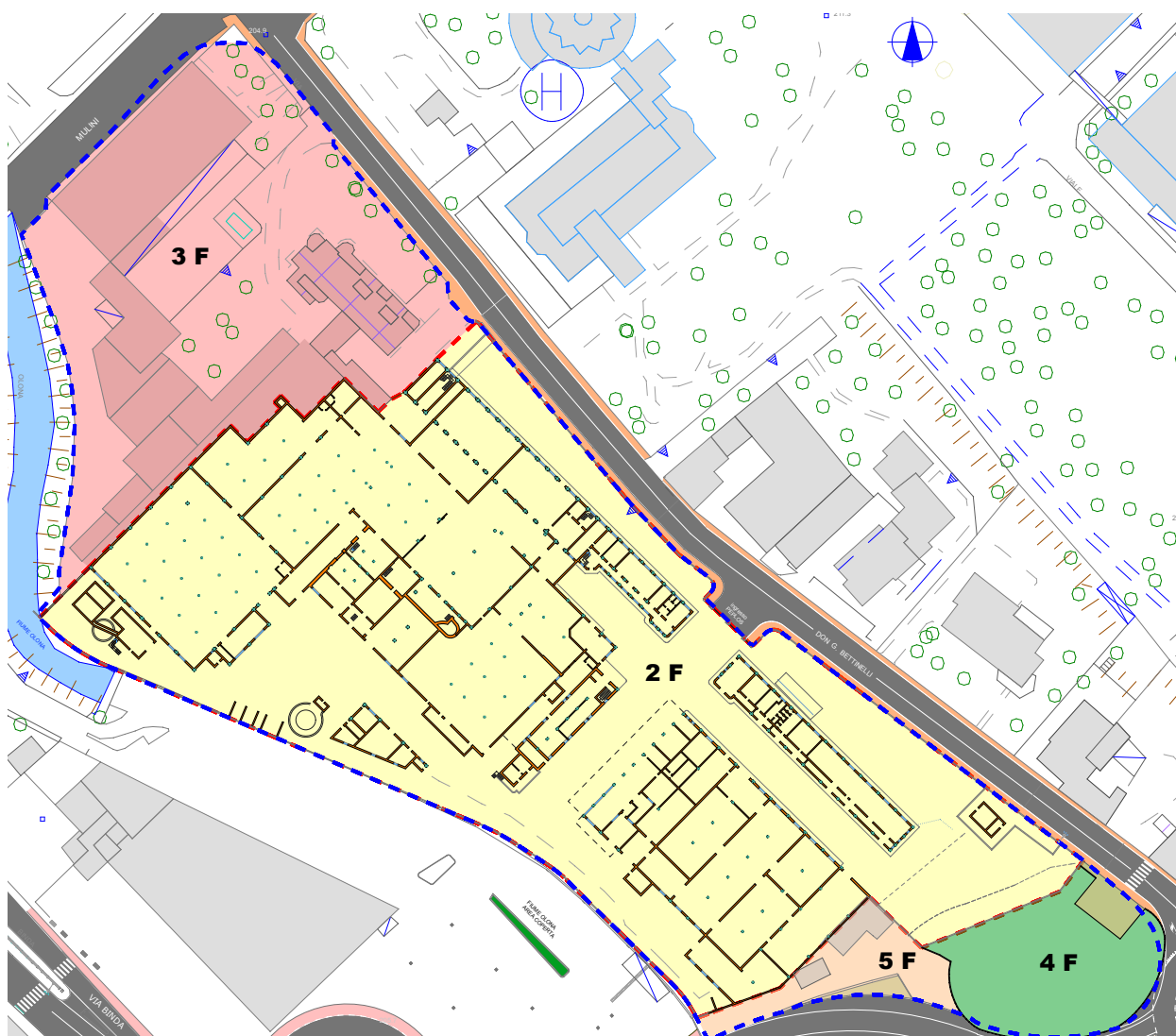
7.800 mq.



3. Lo strumento urbanistico.

L'appezzamento in oggetto si colloca lungo il fronte di via Bettinelli, strada di collegamento con la più trafficata strada statale "Saronnese", e ricopre una superficie di 17.830 mq., attualmente inserita in PRGC in ambito ATU 1F con obbligo di formazione di Piano Attuativo.

Con il presente Piano Attuativo l'ambito ATU 1F è stato rimodulato in quattro sub-ambiti (2F-3F-4F-5F), con equa attribuzione delle capacità edificatorie in funzione della dimensione degli stessi. Trattandosi di modifica dell'ambito di trasformazione urbana, la procedura comporta una variante di PGT e relativa verifica di esclusione o meno dalla VAS. A tal fine la società proponente ha incaricato lo studio Consulenze Ambientali a redigere il rapporto ambientale preliminare alla verifica di esclusione dalla VAS, ai sensi delle Norme di settore vigenti. Preso atto delle risultanze delle indagini eseguite sul paesaggio e ambiente, suolo e sottosuolo, reticolo idrico, qualità dell'aria, mobilità, traffico e rumore, emerge che il bilancio degli effetti attesi è positivo.



Tutto ciò premesso, il piano in oggetto in variante al PGT, riguarda la porzione 2F. La seguente scheda ATI 1F modificata, riporta gli elementi essenziali che caratterizzano l'ambito di intervento.

Stato di fatto	ambito industriale collocato lungo il corso dell'Olona, a sud del Territorio comunale, al confine con Legnano, in sponda orografica sinistra.
Obiettivi prioritari	riqualificazione e sviluppo di aree in ambito urbano.
Valore del progetto	inserimento di destinazioni e localizzazioni di servizi che generino dinamismo nel contesto comunale, provocando la riorganizzazione del quartiere ed il miglioramento della qualità urbana.
area 1 F	28.070 mq.
area 2 F	17.830 mq.
s.l.p. 1 F	11.230 mq.
s.l.p. 2 F	7.132 mq.
abitanti previsti 1 F	100 ab.
abitanti previsti 2 F	30 ab.
Obiettivi progetto	la presenza della S.S. 537, della clinica Mater Domini, richiedono di rivedere le attuali destinazioni, anche prevedendo insediamenti residenziali, terziari, commerciali fino alla media struttura di vendita.
insediamento ambientale paesaggistico	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 di tutela assoluta del fiume Olona,
aree per attrezzature pubbliche	minimo 18mq per abitante insediabile e 100% della superficie realizzata per destinazioni d'uso diverse dalla residenza.
dotazioni infrastrutturali e servizi	adeguamento stradale 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 conformità	conforme al PTCP

L'ambito 2F, oggetto del presente Piano, è stato suddiviso in n.3 sub-ambiti o lotti autonomi di intervento, aventi diversa destinazione, ai quali sono state attribuite le seguenti dimensioni.

lotti:

11.000 mq. lotto commerciale	(sub ambito 2F.a)
3.800 mq. lotto terziario	(sub ambito 2F.b)
<u>3.030 mq.</u> lotto residenziale	(sub ambito 2F.c)
17.830 mq.	

La figura seguente indica il perimetro dei sub-ambiti e le massime sagome di ingombro (superfici di galleggiamento) realizzabili sui singoli lotti, tenuto conto delle distanze dai confini, tra fabbricati e delle fasce di rispetto fluviale, ricavate nella tavola DP20 del PGT.



-  definizione massime sagome di ingombro
-  confine classe di rischio R4 (*molto elevato*)
-  confine classe di rischio R3 (*elevato*)
-  confine classe di rischio R2 (*moderato, medio*)

4. Impostazione progettuale.

La vasta dimensione del sito ha permesso la suddivisione dello stesso in tre sub ambiti, atti ad accogliere plurime funzioni : commerciali fino alla media struttura di vendita, terziaria e residenziale, accessibili mediante la realizzazione di due ingressi ricavati da Via Bettinelli, uno su rotonda e l'altro a innesto diretto.

Con l'inserimento di tali destinazioni si è posto l'obiettivo di generare dinamismo nel contesto comunale, mediante una riorganizzazione di una porzione del quartiere e un miglioramento della qualità urbana, derivante dalla riconversione dell'unità produttiva a favore del potenziamento di strutture di servizio per la collettività .



La forma dell'area , lunga e stretta, contornata da viabilità di grande scorrimento e di movimentazione interna , offre una buona visibilità sul fronte delle arterie principali di collegamento intercomunale e una zona protetta dal lato opposto. Tale aspetto morfologico ha guidato le scelte distributive, ponendo le unità di vendita in vista, la residenza nella porzione più protetta e il blocco uffici in vicinanza della clinica, quale elemento di completamento alla funzione socio-sanitaria presente su via Bettinelli.

La collocazione degli edifici sul suolo è stata fortemente influenzata dalla osservanza delle fasce di rispetto idrogeologico, dovute dalla presenza del fiume Olona, dove una parte del sito di proprietà è soggetta a rischio di esondazione. Alla luce di tale circostanza, in nessun fabbricato sono previsti locali cantinati e relativamente all'ambito terziario e residenziale, più esposto a rischio, gli edifici sono stati impostati su piano pilotis in modo di evitare la presenza antropica a piano terra.

In considerazione che su buona parte dell'area è inibita l'edificazione per motivi di sicurezza, si è generata l'occasione per inserire a margine delle strutture abitative e terziarie, un'ampio giardino con aree di sosta asservite alle funzioni insediate, ma nel contempo utili ai fruitori del parco.

Mentre la miglior posizione per la residenza è quella più arretrata rispetto agli assi stradali, per ovvie ragioni di privacy, quiete, affaccio sul parco, la collocazione delle funzioni commerciali in sintonia e sinergia con la ristorazione, deve avere una forte attrazione e un'accessibilità facilitata per chi proviene dalle vie di grande traffico. Ne consegue che la corretta collocazione di tali edifici sia a ridosso dalla "Saronnese" nel punto di maggiore visibilità.

L'accesso alle strutture commerciali, nell'ottica di una razionalizzazione della mobilità veicolare e fluidità del traffico, è stato posto su via Bettinelli mediante l'inserimento di una mini-rotatoria sufficientemente distaccata dalla più grande rotonda situata sulla S.S. 527, al fine di non riversare i flussi su di un unico punto di smistamento.



Entrambe le rotatorie, sono state verificate al traffico indotto dal nuovo centro con esito positivo, sia per lo scorrimento su via Bettinelli che sulla rotonda

esistente per il maggior afflusso, rimandando gli approfondimenti alla lettura della relazione di stima che è parte integrante del presente P. Attuativo.

Poiché l'Amministrazione Municipale sta promuovendo lo sviluppo dei percorsi ciclo pedonali con collegamenti intercomunali, si è colta l'occasione per attuare un tratto di tale mobilità lenta all'interno dell'area in oggetto.

La collocazione della pista nel sito ha come obiettivo quello di rendere fruibile il nuovo quartiere urbano anche a questo tipo di utenza, per la quale si è scelto un tracciato in tutta sicurezza, di collegamento tra il termine dell'esistente pista al di là dell'Olonà e via Bettinelli sull'innesto con la via di penetrazione all'ambito terziario-residenziale. Costeggiando per un primo tratto il fiume, svoltando attraverso la nuova via interna all'area, il percorso, che si sviluppa per una lunghezza di circa 250 mt., si congiunge con via Bettinelli e da qui potrà estendersi verso l'intero Territorio Comunale fino ai Comuni contermini, in modo da poter, in un futuro, trovare sviluppo e penetrare il tessuto urbano fino a raggiungere il centro storico.

L'intervento di trasformazione dell'ambito, in sostanza si pone i seguenti obiettivi:

- *la rivitalizzazione del sito mediante il cambio di destinazione d'uso*
- *il miglioramento dei percorsi di accesso all'area e l'adeguamento stradale della viabilità di contorno*
- *l'inserimento di una pista ciclabile*
- *la realizzazione di spazi verdi piantumati.*

5. verifiche planovolumetriche, standards.

Alla luce delle indicazioni di PGT, il progetto proposto 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, basati su un indice pari a 0,40 mq/mq.

Di seguito sono riportati i dati di verifica.

<i>Estensione dell'ambito di intervento =</i>	mq. 17.830
<i>Superficie fondiaria</i>	mq. 17.830
<i>SLP massima ammissibile (= SF x 0,4)</i>	mq. 7.132
<i>SLP in progetto =</i>	mq. 7.130 < 7.132 mq.
<i>destinazioni d'uso = commerciale (per attività commerciali fino alla media struttura di vendita), terziario, residenziale</i>	
<i>Superficie netta di vendita</i>	<i>fino a</i> mq. 2.500
<i>Superficie coperta massima ammissibile (2/3 di SF)</i>	mq. 11.886
<i>Superficie coperta in progetto</i>	mq. 5.535

Fabbisogno aree a standard

- destinazione commerciale (100% slp)	mq 4.670
di cui la meta' da destinarsi a parcheggi pubblici o di uso pubblico	mq 2.335
in progetto	mq 2.472>2.335 mq.
da monetizzare	mq 2.198
- destinazione terziario (100% slp)	mq 1.000
- destinazione residenziale (18 mq/ab per 150 mc/ab)	mq 540
totale destinazione terziario/residenziale	mq 1.540
di cui la meta' da destinarsi a parcheggi pubblici o di uso pubblico	mq 770
in progetto	mq 834>770
da monetizzare	mq 706
Totale dotazione aree a standard necessari	4.670 + 1.540 = mq 6.210
In progetto	2.472 + 834 = mq 3.306
Da monetizzare	2.198 + 706 = mq 2.904

<i>Aree in cessione per urbanizzazioni primarie</i>	mq. 418,45
---	------------

<i>Fabbisogno parcheggi privati pertinenziali</i>	mq. 2.750,0
<i>Dotazione parcheggi privati pertinenziali (1572+1287)=</i>	mq. 2.859,0
<i>Fabbisogno superficie a verde drenante (582+1650)</i>	mq. 2.232,0
<i>Dotazione superficie a verde drenante (1639+3655)</i>	mq. 5.294,0
<i>Altezza massima ammissibile</i>	ml. 15,00
<i>Altezza edificio in progetto</i>	ml. 15,00

Allo stato attuale gli edifici esistenti si sviluppano su 10.442 mq. di s.l.p., mentre il progetto in attuazione prevede un'ingombro di 7.130 mq., con una riduzione di s.l.p. pari a 3.312 mq.

6. 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 relazione tematica e relative tavole grafiche che sono parte integrante del presente progetto.

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. Pertanto è stato redatto il computo metrico estimativo per determinare il costo dell'infrastruttura, sulla base del progetto definitivo rappresentato nelle tavole grafiche n. 9 e n. 10, applicando i prezzi indicati sul prezziario Regione Lombardia.

Costo dell'intervento:

110.262,03 € importo realizzazione rotatoria

100.777,49 € importo realizzazione pista ciclabile

221.039,52 € importo totale opere di urbanizzazione a scomputo oneri primari.

7. Considerazioni finali

In questi ultimi anni, segnati da un forte rallentamento della produzione industriale, l'occupazione si è ridotta, arrivando anno dopo anno alla chiusura anche dell'azienda Peplos.

Pertanto, ci troviamo di fronte ad un'area dismessa, dove non è immaginabile, in tempi ragionevoli, di poter inserire una nuova grande impresa industriale o insediare poli artigianali di significative dimensioni da occupare gli spazi che formano il compendio.

Va anche osservato che la continuazione di un processo produttivo all'interno di tessuto urbano consolidato, avrebbe una collocazione impropria.

Di conseguenza, il rilancio del sito non potrà che avvenire con l'apporto di nuove attività e con la diversificazione delle destinazioni ivi inserite, con particolare riferimento al mondo merceologico di vendita al minuto, tra i pochi settori ancora in grado di affrontare investimenti significativi.

Alla luce di tale realtà e tenuto conto del mutato scenario territoriale, lo sforzo che sta alla base del progetto presentato, è mirato al rilancio dell'area e alla sua rivitalizzazione sia in termini occupazionali che di immagine.

I punti salienti che formano l'ossatura dell'intervento e i vantaggi che il Comune di Castellanza e la Comunità ne trarranno dall'investimento, in sintesi sono riassumibili nella:

- *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*

Ultimo punto ma non meno importante, è dato dall'opportunità occupazionale che le nuove attività insediabili generano sul Territorio.

Gian Mario Comazzi ingegnere

settembre 2015

