

APPROVAZIONE PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DELL'AMBITO  
DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA DENOMINATO "ATU 1F" SITO IN VIA  
BETTINELLI, IN VARIANTE AL PGT VIGENTE

## ALLEGATO A

### VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

AI SENSI DELL'ART. 8 COMMA 4 DELLA L.R. 12/2005, MEDIANTE RICORSO  
ALLE MODALITA' PROCEDURALI DI CUI ALL'ART.14, COMMA 5 DELLA MEDESIMA  
L.R. 12/2005 CONSISTENTE NELLA MODIFICA AL DOCUMENTO DI PIANO

modificato a seguito accoglimento osservazioni

- A.1 - ESTRATTO DPO RELAZIONE VIGENTE (SCHEDA ATU 1F)
- A.2 - ESTRATTO DPO RELAZIONE IN VARIANTE (SCHEDE ATU 2F - 3F)
- A.3 - ESTRATTO DPO RELAZIONE VERSIONE SINOTTICA (SCHEDE ATU 2F - 3F)
- A.4 - ESTRATTO DP24 VIGENTE
- A.5 - ESTRATTO DP24 IN VARIANTE

Aprile 2016

Città di  
Castellanza



Provincia di  
Varese

# Piano di Governo del Territorio

## Documento di Piano

art. 8 L.R. 12/05

### Relazione

*elaborato modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni*

**Il Sindaco: dott. Fabrizio Farisoglio**

**UFFICIO TECNICO COMUNALE**

il responsabile del settore: Arch. Paolo Ramolini

il responsabile del servizio: Arch. Antonella Pisoni

*elaborato*

**DP 0**

Allegato alla delibera di Consiglio Comunale n.° 9 del 19.03.2010

marzo 2010

**Il Segretario comunale: dott. Antonino Corona**

**ATU 1F – Riconversione e riqualificazione**

<b>Stato di fatto</b>	Ambito industriale collocato lungo il corso dell'Olona, a sud del territorio comunale, al confine con Legnano, in sponda orografica sinistra.
<b>Obiettivi prioritari</b>	Riqualificazione e sviluppo di aree in ambito urbano e nel contesto di valorizzazione del corso urbano del Fiume Olona
<b>Valore del progetto</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>Area</b>	28.070 mq.
<b>S.L.P.</b>	11.230 mq.
<b>Abitanti previsti</b>	100 ab.
<b>Obiettivi della progettazione</b>	La presenza della S.S. 537, del fiume Olona e della clinica Mater Domini richiedono di rivedere le attuali destinazioni, anche prevedendo insediamenti residenziali e terziari.
<b>Inserimento ambientale e paesaggistico</b>	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 creazione 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
<b>Dotazione di aree per attrezzature pubbliche</b>	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.
<b>Dotazioni infrastrutturali e servizi</b>	Adeguamenti stradali della viabilità di contorno.
<b>Strumento attuativo</b>	Piano attuativo convenzionato
<b>Fattibilità geologica</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 classe 3c: fattibilità' con consistenti limitazioni
<b>Verifica di conformità al PTCP</b>	Conforme

Città di  
Castellanza



Provincia di  
Varese

# Piano di Governo del Territorio

## Documento di Piano

art. 8 L.R. 12/05

### Relazione in variante

#### (SCHEDA ATU2F e ATU3F)

*modificato a seguito accoglimento osservazioni*

**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

*ESTRATTO*

DP 0

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO

La Responsabile del Settore: arch. Antonella Pisoni

Aprile 2016

Allegato alla delibera di C.C. n..... del .....

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

<b>Stato di fatto</b>	Ambito industriale collocato lungo il corso dell'Oloni , a sud del territorio comunale, al confine con Legnano , in sponda orografica sinistra.
<b>Obiettivi prioritari</b>	Riqualificazione e sviluppo di aree in ambito urbano e nel contesto di valorizzazione del corso urbano del fiume Olona.
<b>Valore del progetto</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>Area</b>	17.830 mq
<b>S.L.P.</b>	7.132 mq
<b>Abitanti previsti</b>	30 ab.
<b>Obiettivi della progettazione</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>Inserimento ambientale e paesaggistico</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>Dotazione di aree per attrezzature pubbliche</b>	Minimo mq. 18 per abitante insediabile e 100% della superficie realizzata per destinazioni d'uso diverse dalla residenza;
<b>Dotazioni infrastrutturali e servizi</b>	Adeguamenti stradali della viabilità di contorno
<b>Strumento attuativo</b>	Piano attuativo convenzionato
<b>Fattibilità geologica</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>Verifica di conformità al PTCP</b>	Conforme

## ATU 3F - Riconversione e riqualificazione

<b>Stato di fatto</b>	Ambito industriale collocato lungo il corso dell'Oloni , a sud del territorio comunale, al confine con Legnano , in sponda orografica sinistra.
<b>Obiettivi prioritari</b>	Riqualificazione e sviluppo di aree in ambito urbano e nel contesto di valorizzazione del corso urbano del fiume Olona.
<b>Valore del progetto</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>Area</b>	7.880 mq
<b>S.L.P.</b>	3.152 mq da realizzarsi all'esterno dell'ATU in tutte le aree edificabili all'interno del Tessuto Consolidato, anche in Piani Attuativi comunque denominati, alle condizioni previste nel Cap.15 "Criteri di compensazione e di perequazione" della Relazione del Documento di Pano del PGT vigente, salvo diversa classificazione delle aree di rischio idraulico
<b>Abitanti previsti</b>	63 ab. max
<b>Obiettivi della progettazione</b>	La presenza della S.S. 527 e della Clinica Mater Domini richiedono di rivedere le attuali destinazioni, anche prevedendo insediamenti residenziali e terziari
<b>Inserimento ambientale e paesaggistico</b>	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.
<b>Dotazione di aree per attrezzature pubbliche</b>	Minimo mq. 18 per abitante insediabile e 100% della superficie realizzata per destinazioni d'uso diverse dalla residenza;
<b>Dotazioni infrastrutturali e servizi</b>	Adeguamenti stradali della viabilità di contorno
<b>Strumento attuativo</b>	Piano attuativo convenzionato
<b>Fattibilità geologica</b>	Classe 4a: fattibilità con gravi limitazioni Classe 4b: fattibilità con gravi limitazioni
<b>Verifica di conformità al PTCP</b>	Conforme

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)

*modificato a seguito accoglimento osservazioni*

**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**

ESTRATTO

DP 0

IL SINDACO: dott. Fabrizio Farisoglio

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO

La Responsabile del Settore: arch. Antonella Pisoni

Aprile 2016

Allegato alla delibera di C.C. n..... del .....

## ATU ~~1F~~ 2F - Riconversione e riqualificazione

<b>Stato di fatto</b>	Ambito industriale collocato lungo il corso dell'Olona , a sud del territorio comunale, al confine con Legnano , in sponda orografica sinistra.
<b>Obiettivi prioritari</b>	Riqualificazione e sviluppo di aree in ambito urbano e nel contesto di valorizzazione del corso urbano del fiume Olona.
<b>Valore del progetto</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>Area</b>	<del>28.070</del> 17.830 mq
<b>S.L.P.</b>	<del>11.230</del> 7.132 mq
<b>Abitanti previsti</b>	<del>100</del> 30 ab.
<b>Obiettivi della progettazione</b>	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, <b>commerciali fino alla media struttura di vendita</b>
<b>Inserimento ambientale e paesaggistico</b>	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 <b>con</b> ; le funzioni di tali spazi potranno essere diversificate relativamente alle esigenze progettuali ovvero creazioni di giardini urbani composti da aree a prato e spazi <b>piantumati, inserimento di pista ciclabile e miglioramento della viabilità di accesso all'area</b> 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.
<b>Dotazione di aree per attrezzature pubbliche</b>	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
<b>Dotazioni infrastrutturali e servizi</b>	Adeguamenti stradali della viabilità di contorno
<b>Strumento attuativo</b>	Piano attuativo convenzionato
<b>Fattibilità geologica</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 Classe 3c: fattibilità con consistenti limitazioni
<b>Verifica di conformità al PTCP</b>	Conforme

## **ATU ~~1F~~ 3F - Riconversione e riqualificazione**

<b>Stato di fatto</b>	Ambito industriale collocato lungo il corso dell'Olonia , a sud del territorio comunale, al confine con Legnano , in sponda orografica sinistra.
<b>Obiettivi prioritari</b>	Riqualificazione e sviluppo di aree in ambito urbano e nel contesto di valorizzazione del corso urbano del fiume Olona.
<b>Valore del progetto</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>Area</b>	<del>28.070</del> <b>7.880</b> mq
<b>S.L.P.</b>	<del>11.230</del> <b>3.152</b> mq da realizzarsi all'esterno dell'ATU in tutte le aree edificabili all'interno del Tessuto Consolidato, anche in Piani Attuativi comunque denominati, alle condizioni previste nel Cap.15 "Criteri di compensazione e di perequazione" della Relazione del Documento di Piano del PGT vigente, salvo diversa classificazione delle aree di rischio idraulico
<b>Abitanti previsti</b>	<del>100</del> <b>63</b> ab. max
<b>Obiettivi della progettazione</b>	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,
<b>Inserimento ambientale e paesaggistico</b>	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.
<b>Dotazione di aree per attrezzature pubbliche</b>	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
<b>Dotazioni infrastrutturali e servizi</b>	Adeguamenti stradali della viabilità di contorno
<b>Strumento attuativo</b>	Piano attuativo convenzionato
<b>Fattibilità geologica</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 Classe 3c: fattibilità con consistenti limitazioni
<b>Verifica di conformità al PTCP</b>	Conforme

Città di  
Castellanza



Provincia di  
Varese

# Piano di Governo del Territorio

## Documento di Piano

art. 8 L.R. 12/05

## Tavola delle previsioni di piano

scala 1:5.000

## Rettifiche

Il Sindaco: dott. Fabrizio Farisoglio

UFFICIO TECNICO COMUNALE

il responsabile: Arch. Antonella Pisoni

il responsabile del servizio: Geom. Sonia Coradin

*elaborato*

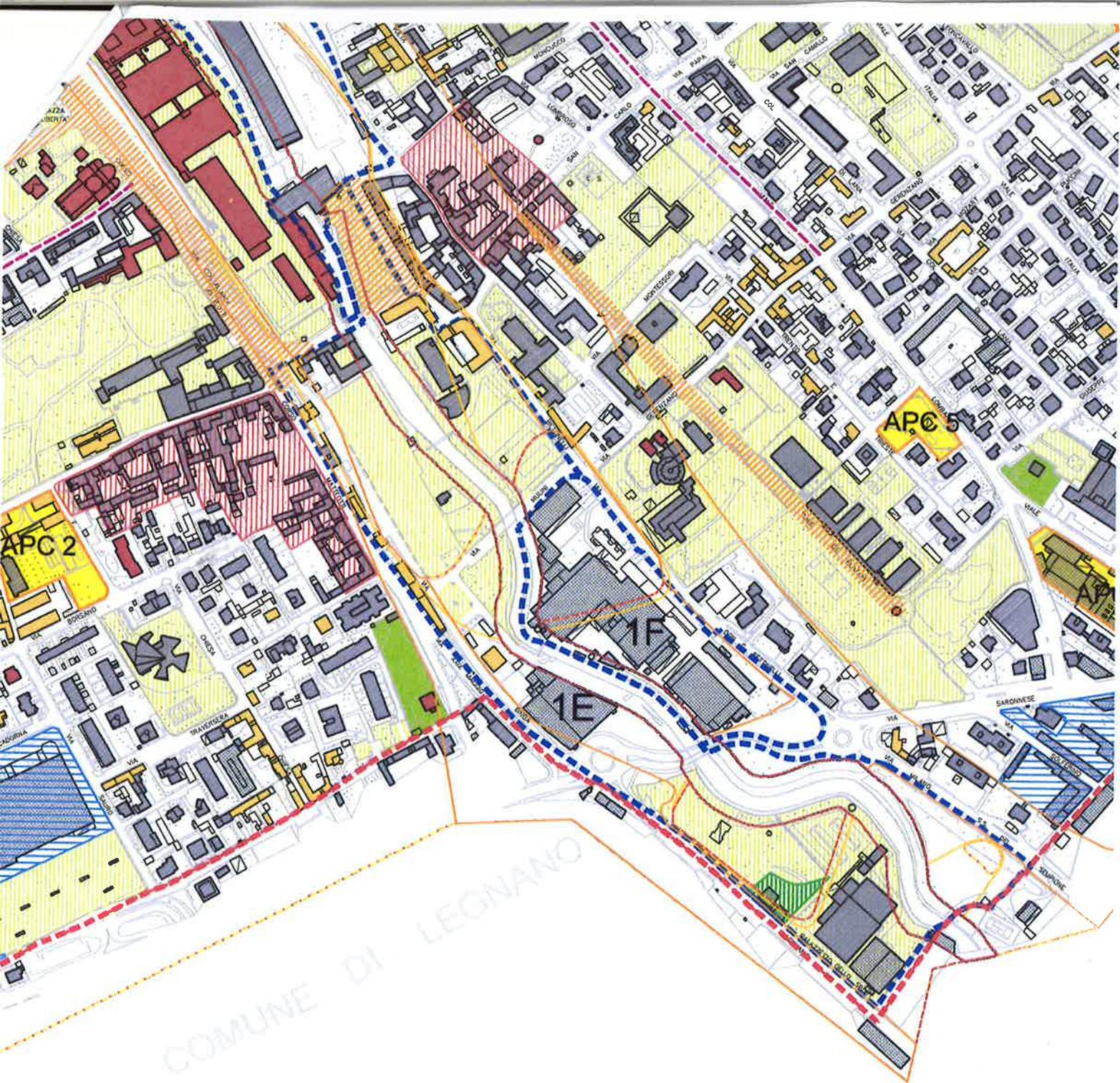
DP **24**

13 marzo 2014

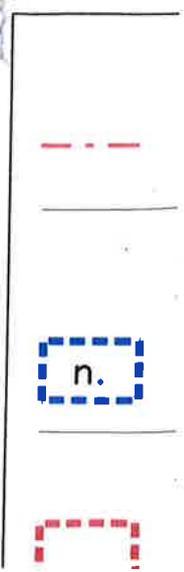
Allegato alla delibera ..... di C.G. ....

n.° ..... 30 ..... del ..... 30/04/2014 .....  
BURL "Sei Le Amici e Concorsi" n° 34 del 20/08/2014

Il Segretario comunale:



COMUNE DI LEGNANO



# LEGENDA

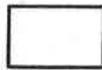
CONFINE COMUNALE

## AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

PTCP VARESE



Ambiti di trasformazione urbanistica



Tutela assoluta del fiume Olona



Variante SP 19

## AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO



Perimetro del tessuto consolidato



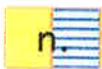
Nucleo di antica formazione



Luoghi urbani



Aree con funzioni non residenziali



Ambiti di Progettazione Coordinata



Aree di pregio



Polo chimico



Assi urbani caratterizzati da una sostenuta presenza commerciale



Piani Attuativi in corso di approvazione e/o realizzazione



Edifici storico-artistico monumentali



Edifici con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente



Nuovi assi viari

## AMBITI ESTERNI AL TESSUTO CONSOLIDATO



Aree destinate all'esercizio dell'attività agricola



Aree di pregio



Aree di valore paesaggistico-ambiental ed ecologiche

## PIANO DEI SERVIZI



Attrezzature esistenti



Attrezzature previste

## individuazione dei gradi di pericolosità rilevati dal punto di vista idraulico



classe 4a: fattibilità con gravi limitazioni

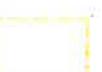


classe 4b: fattibilità con gravi limitazioni

## individuazione dei gradi di pericolosità rilevati dal punto di vista geotecnico e idrogeologico



classe 3a: fattibilità con consistenti limitazioni



classe 3b: fattibilità con consistenti limitazioni



classe 3c: fattibilità con consistenti limitazioni



classe 3d: fattibilità con consistenti limitazioni



classe 2a: fattibilità con modeste limitazioni



classe 2b: fattibilità con modeste limitazioni

## individuazione delle aree a pericolosità sismica locale



psl z3a: aree caratterizzate da effetti di amplificazioni litologiche e geometriche



psl z4a: zone di ciglio di terrazzo caratterizzate da effetti di amplificazioni topografiche

Città di  
Castellanza



Provincia di  
Varese

# Piano di Governo del Territorio

## Documento di Piano

A.5

art. 8 L.R. 12/05

### Tavola delle previsioni di piano - estratto -

scala 1:5.000

**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 denominato "ATU 1F" sito in via Bettinelli**

Il Sindaco: dott. Fabrizio Farisoglio

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO

La Responsabile: arch. Antonella Pisoni

*elaborato*

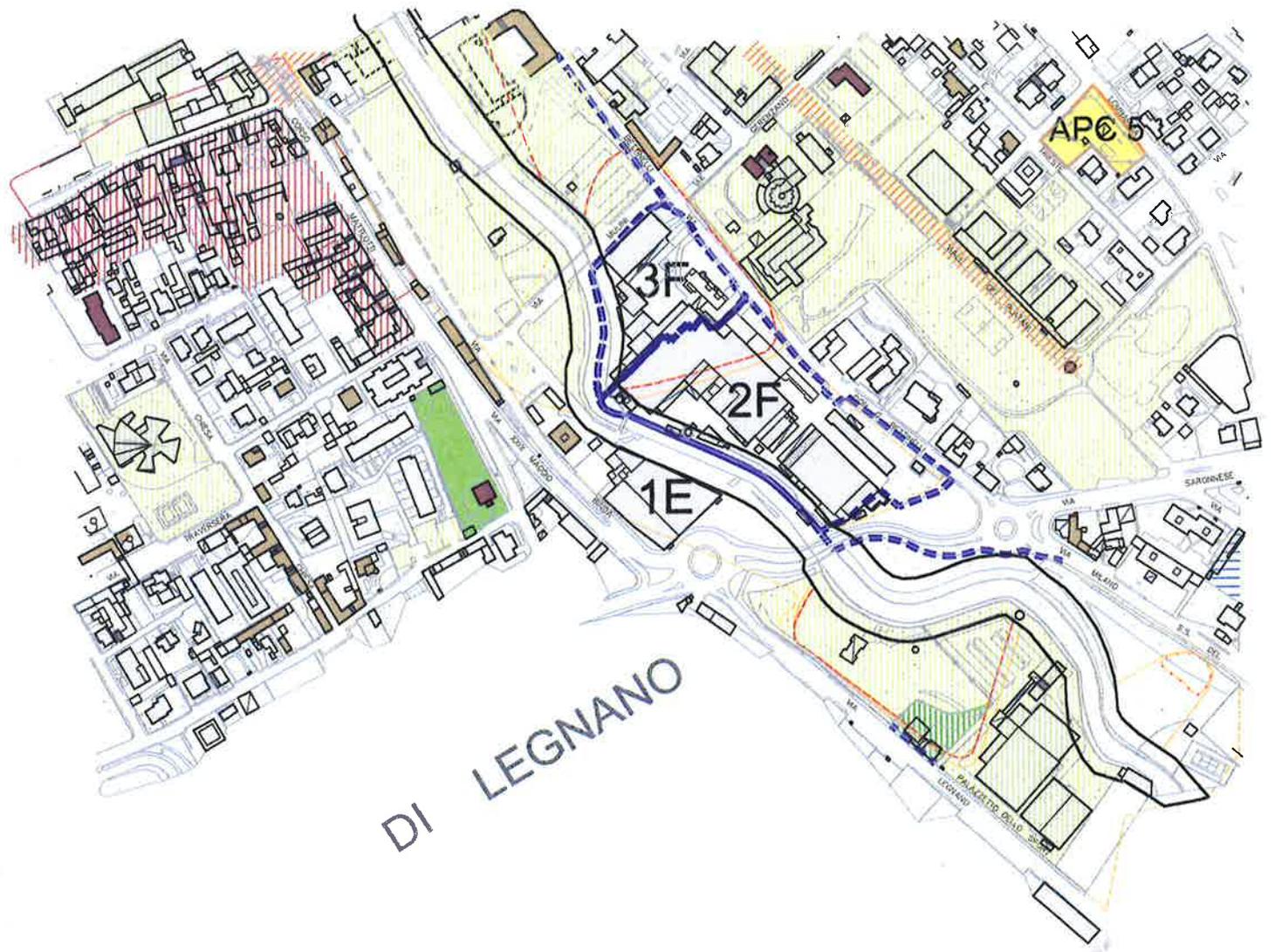
DP **24**

**IN VARIANTE**

dicembre 2015

Allegato alla delibera di C.C. n.° ..... del .....

Il Segretario comunale: dott. Antonino Corona



# LEGENDA

--- CONFINE COMUNALE

## AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

PTCP VARESE



Ambiti di trasformazione urbanistica



Tutela assoluta del fiume Olona



Variante SP 19

## AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO



Perimetro del tessuto consolidato



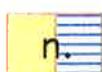
Nucleo di antica formazione



Luoghi urbani



Aree con funzioni non residenziali



Ambiti di Progettazione Coordinata



Aree di pregio



Polo chimico



Assi urbani caratterizzati da una sostenuta presenza commerciale



Piani Attuativi in corso di approvazione e/o realizzazione



Edifici storico-artistico monumentali



Edifici con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente



Nuovi assi viari

## AMBITI ESTERNI AL TESSUTO CONSOLIDATO



Aree destinate all'esercizio dell'attività agricola



Aree di pregio



Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche

## PIANO DEI SERVIZI



Attrezzature esistenti



Attrezzature previste

individuazione dei gradi di pericolosità rilevati dal punto di vista idraulico



classe 4a: fattibilità con gravi limitazioni



classe 4b: fattibilità con gravi limitazioni

individuazione dei gradi di pericolosità rilevati dal punto di vista geotecnico e idrogeologico



classe 3a: fattibilità con consistenti limitazioni



classe 3b: fattibilità con consistenti limitazioni



classe 3c: fattibilità con consistenti limitazioni



classe 3d: fattibilità con consistenti limitazioni

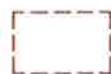


classe 2a: fattibilità con modeste limitazioni



classe 2b: fattibilità con modeste limitazioni

individuazione delle aree a pericolosità sismica locale



psl z3a: aree caratterizzate da effetti di amplificazioni litologiche e geometriche



psl z4a: zone di ciglio di terrazzo caratterizzate da effetti di amplificazioni topografiche