

Città di  
Castellanza



Provincia di  
Varese

# Piano di Governo del Territorio

## Documento di Piano

art. 8 L.R. 12/05

## Relazione Documento di Piano

*versione sinottica*

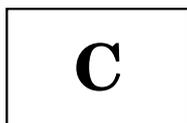
Il Sindaco: dott. Fabrizio Farisoglio

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO

il responsabile del settore: Arch. Paolo Ramolini

il responsabile del servizio: Arch. Antonella Pisoni

*allegato*



marzo 2010

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

Il Segretario comunale: dott. Antonino Corona



---

## **13 Le determinazioni di Piano**

---

### **13.1 La determinazioni degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT**

Il percorso progettuale teso alla definizione degli obiettivi quantitativi di sviluppo si muove da una duplice considerazione:

- le esigenze di sviluppo che si manifestano attraverso i dati ricognitivi, ovvero la necessità di creare nuove opportunità, vuoi residenziali, vuoi produttive, vuoi di servizi e mobilità
- l'utilizzazione ottimale di risorse territoriali a disposizione avendo a cuore la minimizzazione di consumo di suolo libero.

Per quanto riguarda il primo punto, dalle analisi condotte sull'andamento demografico, appare l'incapacità di offrire a chi è presente sul territorio una adeguata risposta alle proprie esigenze residenziali, visto il bilancio negativo tra immigrati ed emigrati verso comuni limitrofi.

Con riferimento al secondo punto si sono individuate innanzitutto le parti di città caratterizzate da dismissioni in atto, da abbandono o degrado urbanistico e/o paesaggistico e da sottoutilizzo insediativo. A ciò si sono aggiunte le aree interstiziali all'edificato che l'attuale strumento urbanistico prevedeva come aree standard e che il Piano dei Servizi ritiene non più strategiche al proprio scopo.

In tal modo si è ridotto al minimo la previsione di occupazione di nuove aree non urbanizzate.

## 13.2 La determinazioni delle politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali e degli obiettivi quantitativi di sviluppo

### 13.2.1 Residenza

Per i motivi fin qui esposti, si ritiene di poter ipotizzare un incremento massimo residenziale teorico fino a circa 17.336 unità, rispetto agli attuali 14.484 abitanti, a cui corrisponde un decremento di circa il 5 % rispetto alla popolazione prevista dal vigente strumento urbanistico pari a 18.275 unità.

I nuovi insediamenti residenziali troveranno spazio all'interno di situazioni individuabili nelle seguenti fattispecie:

- aree caratterizzate da dismissioni in atto, da abbandono o degrado urbanistico e/o paesaggistico
- aree di sottoutilizzo insediativo
- aree interstiziali all'edificato ~~che l'attuale strumento urbanistico prevedeva come aree standard e che il Piano dei Servizi ritiene non più strategiche al proprio scopo~~
- nuove previsioni insediative all'interno di un più ampio progetto di riqualificazione strategica di aree nel fondovalle **con il rigoroso rispetto dei vincoli** e nelle aree ora interessate dal sedime ferroviario di cui è prevista la dismissione.

L'attuazione di tali aree avviene sia all'interno di Ambiti di Progettazione Coordinata (APC) nel settore residenziale sia all'interno di appositi Ambiti di Trasformazione Urbanistica (ATU) di cui alcuni prevedono una molteplicità di funzioni di carattere terziario/produttivo, servizi e residenza.

Alla data del 31.12.2009 si è registrato un ulteriore decremento della popolazione residente (14.374 abitanti), con una diminuzione di 110 unità rispetto ai dati presi come base per la stesura del Documento di Piano. Tale dato porta a trarre alcune considerazioni:

viene ad ulteriormente accentuarsi la differenza tra il numero dei cittadini residenti e quello tra i cittadini teoricamente insediabili in relazione alle previsioni pianificatorie, con un delta che si attesta in numero di 2.962 unità.

A fronte del costante andamento riflessivo della popolazione residente, si impone una considerazione in ordine alla capacità edificatoria ed all'assorbimento del prodotto residenza da parte del mercato.

Appare quanto meno opportune l'individuazione di un meccanismo regolatore dei permessi a costruire, che sia in linea con le potenziali esigenze della cittadinanza da un lato e con il principio del risparmio di suolo dall'altro, ponendosi come criteri prioritari il riuso dell'edificato esistente ed il "ringiovanimento" degli edifici esistenti.

Una soglia, al raggiungimento della quale potrebbe essere avviata una riflessione di ordine generale, potrebbe essere individuata attorno al numero di 15.000 abitanti residenti.

### **13.2.2 Attività produttive**

Il lavoro ricognitivo è stato svolto a diretto contatto con le realtà imprenditoriali presenti in zona.

Da questo compito è emerso che attualmente nel territorio comunale il P.R.G. Vigente prevede aree per le attività produttive pari a circa mq 1.091.790.

Le superfici destinate ad attività produttive nel presente P.G.T. sono pari a circa mq 987.960 che, a fronte di quelle previste dal P.R.G., corrispondono ad un decremento pari a circa il 10 %.

L'attuazione di tali aree avviene sia all'interno di Ambiti di Progettazione Coordinata (APC) nel settore produttivo sia all'interno di appositi Ambiti di Trasformazione Urbanistica (ATU) di cui alcuni prevedono una molteplicità di funzioni di carattere terziario/produttivo, servizi e residenza.

### **13.2.3 Attività agricole**

La politica di intervento per quanto attiene le aree agricole è improntata alla gestione ed alla conservazione delle due vaste aree, una ad est, l'altra ad ovest del territorio comunale, che si configurano come aree verdi polmone:

- *ad est*

zona meno urbanizzata del territorio comunale, oltre l'autostrada, caratterizzata da aree boscate (pari a circa mq. 670.000) al confine con Marnate e Rescaldina e da seminativo/prato stabile; in questo ambito si colloca la vasta area del giardino privato del Museo Pagani.

- *a sud-ovest*

area, al confine con Busto Arsizio e Legnano, compresa nel Parco Alto Milanese (P.A.M.), caratterizzata da aree boscate (pari a circa mq. 100.000) al margine con la porzione urbanizzata ed aree a seminativo/prato stabile.

Le superfici destinate ad attività agricola nel presente P.G.T. sono pari a circa mq 1.468.370, a fronte delle aree destinate ad attività agricola dello strumento urbanistico vigente pari a circa mq 1.278.450, che corrispondono ad un incremento pari a circa il 15 % rispetto alla situazione precedente.

**13.2.4 Tabella riassuntiva****APC Ambiti di Progettazione Coordinata**

	<i>(tipologia APC)</i>	<i>Area</i>	<i>Slp</i>	<i>Abitanti teorici</i>
<i>APC</i>		<i>(mq)</i>	<i>(mq)</i>	
APC 01	(non residenziale)	7.000	4.200	
APC 02	(residenziale)	6650	4.000	80
APC 03	(residenziale)	2.590	870	17
APC 04	(residenziale)	6.135	3.070	61
APC 05	(residenziale)	2.460	1.230	25
APC 06	(residenziale)	6.320	2.530	51
APC 07	(non residenziale)	<del>95.170</del> 95.897	73.170	
APC 08	(non residenziale)	3.710	2.790	
APC 09	(residenziale)	<del>14.450</del> 13.970	5.780	116
APC 10	(non residenziale)	<del>11.340</del> 11.640	3.530	
APC 11	(residenziale)	3.950	1.580	32
APC 12	(residenziale)	18.660	7.470	149
APC 13	(non residenziale)	<del>17.340</del> 20.340	<del>8.670</del> 10.170	
APC 14	(residenziale)	<del>29.100</del> 26.258	<del>6.510</del> 9.332	<del>130</del> 187
APC 15	(non residenziale)	14.680	8.000	
	<b>TOTALE</b>	<del>239.555</del> 240.260	<del>133.400</del> 137.722	<del>661</del> 718

### **13.3 La dimostrazione della compatibilità delle politiche di intervento individuate con risorse economiche attivabili dall'Amministrazione Comunale**

Tutte le previsioni sopra descritte, sia residenziali sia non residenziali, vengono accompagnate da opportuni interventi finalizzati alla realizzazione di opere ed attrezzature di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale in grado di assicurare sia in termini quantitativi sia qualitativi non solo le nuove esigenze di servizi ma anche di soddisfare bisogni pregressi attraverso opportune convenzioni finalizzate a tale scopo.

L'intervento dell'Amministrazione Comunale sarà quindi sostanzialmente limitato al controllo ed al coordinamento nella realizzazione di tali opere.

## 14 L'individuazione degli Ambiti di Trasformazione Urbanistica (A.T.U.)

Il piano di governo del territorio individua alcuni ambiti di trasformazione urbanistica che interessano varie zone del territorio comunale sia all'interno del tessuto urbano consolidato sia all'esterno.

La loro individuazione nasce dall'esigenza di predisporre le condizioni per un organico svolgersi della progettazione di tali aree al fine di raggiungere nella forma più adeguata gli obiettivi molteplici fissati dal piano.

Gli ambiti riguardano aree di varia natura, sia rispetto allo stato di fatto sia rispetto alle funzioni previste.

ATU	Area (mq)	abitanti
ATU 1 A	14.650	50
ATU 1 B	89.350	274
ATU 1 C	25.840	20
ATU 1 D	83.050	60
ATU 1 E	115.880	0
ATU 1 F	28.070	100
ATU 2	192.890	<del>300</del>
ATU 2.1	45180	70
ATU 2.2	89460	0
ATU 2.3	31550	164
ATU 3	26.750	0
ATU 4	52.830	113
ATU 5	61.100	315
ATU 6	44.800	0
ATU 7	50.150	0
ATU 8	21.700	174
<b>TOTALE</b>	<b>780.360</b>	<b>1.340</b>
	<del>807.060</del>	<del>1.406</del>

1. Gli ambiti che presentano realtà complesse e che verosimilmente verranno attuati mediante diversi strumenti attuativi, abbisognano di un quadro pianificatorio individuato, laddove richiesto nelle schede di intervento, in un master plan ovvero di un coordinamento strategico in cui vengono definite le competenze, le responsabilità e gli strumenti che i singoli attori del processo attuativo debbono compiere finalizzate all'ottenimento di un risultato atteso. Il master plan potrà essere definito e redatto su base volontaria da parte dei soggetti attuatori dei singoli ATU, previo accordi delle parti, e sottoposto all'Amministrazione Comunale per l'approvazione. Potrà essere altresì redatto dall'Amministrazione Comunale stessa, sentiti i futuri attuatori o proprietari delle aree, se viene ritenuto necessario stante la complessità ed il valore strategico complessivo dell'ambito specifico anche sotto il profilo paesaggistico e ambientale-ecologico. Stante la particolare sensibilità dei territori in cui vengono previsti gli ambiti di trasformazione urbanistica, particolare attenzione all'interno di detto master plan dovrà essere riservata alla verifica di sostenibilità viabilistica locale anche attraverso la realizzazione di percorsi di mobilità dolce ciclo pedonale.

2. Nelle schede che seguono vengono evidenziate, tra le altre indicazioni, i particolari vincoli a cui tali ambiti sono sottoposti, in particolare i vincoli idrogeologici.

3. Gli strumenti attuativi degli ambiti di trasformazione urbanistica devono prevedere al loro interno meccanismi che leghino i processi di trasformazione insediativa ad azioni e interventi compensativi e di risarcimento ambientale.

4. Gli strumenti attuativi degli ambiti di trasformazione urbanistica che si sviluppano in adiacenza alla rete principale devono prevedere soluzioni progettuali atte a garantire la funzionalità della rete viaria sovracomunale, in particolare per quel che riguarda le interconnessioni con la rete stessa e la viabilità interna degli ambiti.

Di seguito vengono riportati in apposite schede le caratteristiche quantitative e qualitative dei vari ambiti e gli obiettivi che si vogliono raggiungere.

**ATU 1 – Valle del Fiume Olona**

---

L'intera area della valle, dal confine comunale nord al confine sud, deve essere vista come una grande occasione di sviluppo e nel contempo di recupero paesaggistico ambientale.

Le previsioni di utilizzo sono molteplici e tra loro integrate:

- “spina verde attrezzabile” che, correndo lungo tutto il corso del fiume, si propone di rinaturalizzare le sponde, abbattendo gli argini canalizzati e portando l'intero corso fluviale a cielo aperto solcato da semplici e leggeri ponti ciclopedonali (oltre a quelli esistenti della ferrovia, della via Piave, di via Soldini - questi ultimi due da riprogettare in termini architettonici/ambientali - di via Mulini e del Sempione);
- all'interno di questa “spina” percorsi ciclopedonali in prosecuzione di quelli previsti lungo altri tratti del fiume e nel nastro ex sedime ferroviario FNM (vedi ATU n. 2) verificando l'ipotesi di proseguimento del sistema di mobilità pubblica prevista lungo il sedime ex ferroviario stesso;
- attrezzature di interesse collettivo pubbliche e di uso pubblico di tipo culturale, ricreativo, ludico-sportivo e dello spettacolo;
- attrezzature ricettive sia di tipo economico (per la popolazione studentesca in particolare) sia di alto livello per usi congressuali e simili;
- modesti insediamenti commerciali, pubblici esercizi e servizi terziari e commerciali a disposizione delle particolari attività insediate;
- residenza ad alto contenuto tecnologico di sostenibilità ambientale;
- residenze cohousing come strategia di sviluppo sostenibile in grado di dare benefici sul piano sociale ed ecologico;
- parcheggi di corona.

Particolare attenzione dovrà essere data alla mobilità veicolare privata che dovrà arrestarsi ai margini del fondo valle in apposite aree a parcheggio, anche pluripiano e con accesso diretto dai terrazzamenti che sovrastano il fondo valle, in modo da rendere lo stesso fondo valle completamente libero dalla circolazione veicolare privata.

**Condizioni per l'attuazione delle previsioni residenziali**

Gli insediamenti residenziali sono ammessi solo dopo la soluzione del problema idraulico del Fiume Olona, in coerenza con l'indirizzo di riconversione delle zone rivierasche e classificabili dal punto di vista idraulico come classe di rischio R1 e R2.

Nelle schede successive vengono illustrate le varie aree in cui si prevede di articolare l'Ambito di Trasformazione Urbanistica della Valle del Fiume Olona.

**ATU 1A – Riconversione e riqualificazione**

<b>Stato di fatto</b>	Ambito industriale collocato lungo il tracciato della ferrovia Valmorea, a est dell'area della ex Centrale Enel, ora dismesso.
<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>	Creazione di spazi verdi di uso pubblico direttamente connessi alla presenza del fiume. Marginale inserimento di destinazioni e localizzazione di servizi, ad integrazione del progetto previsto per l'ATU n. 1B

<b>Area</b>	14.650 mq
<b>S.L.P.</b>	5.800 mq
<b>Abitanti previsti</b>	50 ab.
<b>Obiettivi della progettazione</b>	Delocalizzare gli insediamenti di tipo industriale con impatti negativi verso l'ambiente e rinaturalizzazione del fiume. Sono consentiti marginali insediamenti logistici, terziari, servizi, residenza e residenza cohousing.
<b>Inserimento ambientale e paesaggistico</b>	La presenza del tratto ferroviario Valmorea dovrà essere adeguatamente valutata; sostituzione edilizia per i fabbricati privi di interesse storico.
<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; all'interno di tale dotazione possono rientrare le aree cedute all'A.C. per interventi di cohousing.
<b>Dotazioni infrastrutturali e servizi</b>	Favorire la frammistione di funzioni residenziali e terziario-commerciali dotando l'area dei servizi adeguati al soddisfacimento dei bisogni del nuovo insediamento. Interrelazione infrastrutturale con l'ATU n. 1B.
<b>Strumento attuativo</b>	Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.)
<b>Fattibilità geologica</b>	classe 2b: fattibilità con modeste limitazioni
<b>Verifica di conformità al PTCP</b>	Conforme

**ATU 1B - Area centrale ENEL**

<b>Stato di fatto</b> <i>localizzazione, consistenza e stato di conservazione</i>	Area posta al confine nord del Comune, lungo la sponda orografica sinistra del Fiume Olona. L'immobile della Centrale elettrica non è più utilizzato dalla Società Enel da anni. All'interno dell'ambito vi sono immobili di valore storico-architettonico; a causa del prolungato abbandono, tali immobili manifestano segni di degrado.
<b>Obiettivi prioritari</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sviluppo ed integrazione della rete delle infrastrutture per mobilità e trasporto con il contesto urbano</li> <li>- Riqualificazione e salvaguardia del patrimonio edilizio esistente</li> <li>- Salvaguardia dei valori ambientali esistenti</li> <li>- Riqualificazione e sviluppo delle aree dismesse</li> </ul>
<b>Valore del progetto</b>	Inserimento di destinazioni e localizzazione di servizi che rivitalizzino l'area lungo il Fiume Olona, a partire dal riconoscimento del valore ambientale ed architettonico del complesso.

<b>Area</b>	89.350 mq.
<b>Abitanti previsti</b>	274 ab.
<b>Obiettivi della progettazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conservazione dell'immobile ex Centrale elettrica e dell'altro corpo di fabbrica principale posto di fronte</li> <li>- Nuove costruzioni con sviluppo planimetrico coerente con il contesto</li> <li>Inserimento di mix funzionale per articolare l'offerta e rendere vitale l'area in rapporto alle esigenze dell'ambito urbano in cui si colloca e per un bacino d'utenza sovracomunale.</li> <li>In edifici esistenti, oggetto di recupero</li> <li>- Spazi ricettivi (albergo, centro congressi, residence)</li> <li>In nuovi edifici:</li> <li>- Uffici, attività direzionali</li> <li>- Laboratori, luoghi per la ricerca, attività artigianali di servizio, attività produttive leggere</li> <li>- Residenza, possibilità di edifici anche con emergenze verticali.</li> <li>- Residenza protetta e cohousing con mono e bilocali con caratteristiche ergonomiche e dotazioni domotiche per il comfort e la sicurezza</li> <li>- Commercio al dettaglio</li> <li><b>Possibilità di insediamento di attività per lo sport, il tempo libero e servizi annessi</b></li> </ul>
<b>Inserimento ambientale e paesaggistico</b>	<p>Recupero ambientale dell'intera area attraverso la valorizzazione della componente del verde e completamento a sud del corridoio ecologico della Valle del Fiume Olona.</p> <p>Recupero a nuova funzione specifica dell'immobile Ex Centrale elettrica come esempio di consapevole riuso di edificio storico in contesto industriale dismesso.</p> <p><b>Rispetto del vincolo tutela assoluta del fiume Olona</b></p>
<b>Dotazione di aree per attrezzature pubbliche</b>	Zona a verde, attività per il tempo libero e lo sport
<b>Dotazioni infrastrutturali e servizi</b>	<p>Potenziamento e adeguamento del sistema dell'accessibilità all'area e creazione di percorsi interni pedonali e ciclabili.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accesso veicolare all'area da Via Marnate e da Via Tagliamento</li> <li>- Creazione di percorsi ciclo-pedonali lungo le sponde dell'Olona con passaggio da una sponda all'altra attraverso i ponti esistenti</li> <li>- Interrelazione infrastrutturale con l'ATU n. 2</li> </ul>
<b>Strumento attuativo</b>	Programma Integrato di Intervento (P.I.I.)
<b>Fattibilità geologica</b>	<p>classe 4a: fattibilità con gravi limitazioni</p> <p>classe 3a: fattibilità con consistenti limitazioni</p> <p>classe 3b: fattibilità con consistenti limitazioni</p> <p>classe 3c: fattibilità con consistenti limitazioni</p>
<b>Verifica di conformità al PTCP</b>	conforme

**ATU 1C – Riconversione e riqualificazione**

<b>Stato di fatto</b>	Ambito industriale collocato lungo il corso dell'Olona, a sud dell'area della ex Centrale Enel, ora dismesso.
<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>	Creazione di spazi verdi di uso pubblico direttamente connessi alla presenza del fiume. Marginale inserimento di destinazioni e localizzazione di servizi, ad integrazione del progetto previsto per l'ATU n. 1B
<b>Area</b>	25.840 mq
<b>S.L.P.</b>	10.340 mq di cui 8.000 mq da realizzarsi all'esterno dell'ATU mediante perequazione
<b>Abitanti previsti</b>	20 ab.
<b>Obiettivi della progettazione</b>	Delocalizzare gli insediamenti di tipo industriale con impatti negativi verso l'ambiente e rinaturalizzazione del fiume. Sono consentiti marginali insediamenti logistici, terziari, servizi, residenza e residenza cohousing.
<b>Inserimento ambientale e paesaggistico</b>	La presenza del fiume Olona dovrà essere adeguatamente valutata; sostituzione edilizia per i fabbricati privi di interesse storico. <b>Rispetto del vincolo tutela assoluta del fiume Olona</b>
<b>Dotazione di aree per attrezzature pubbliche</b>	Mq 20.000 da destinare ad aree verdi di uso pubblico lungo il corso del fiume.
<b>Dotazioni infrastrutturali e servizi</b>	Attrezzare le aree verdi per la loro funzione pubblica. Interrelazione infrastrutturale con l'ATU n. 1B e n. 2.
<b>Strumento attuativo</b>	Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.)
<b>Fattibilità geologica</b>	classe 4a: fattibilità con gravi limitazioni classe 3a: fattibilità con consistenti limitazioni classe 3b: fattibilità con consistenti limitazioni
<b>Verifica di conformità al PTC</b>	Conforme

**ATU 1D – Cantoni**

<b>Stato di fatto</b>	Ambito industriale dismesso collocato lungo il corso dell'Olona, ad est dell'area occupata dalla sede universitaria.
<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>	Creazione di spazi verdi di uso pubblico direttamente connessi alla presenza del fiume. Marginale inserimento di destinazioni e localizzazione di servizi anche ad integrazione del polo universitario.

<b>Area</b>	83.050 mq
<b>S.l.p.</b>	33.200 mq di cui 26.500 da realizzarsi all'esterno dell'ATU.
<b>Abitanti previsti</b>	60 ab.
<b>Obiettivi della progettazione</b>	Delocalizzare gli insediamenti di tipo industriale con impatti negativi verso l'ambiente e rinaturalizzazione del fiume. Sono consentiti marginali insediamenti logistici, terziari, servizi, residenza e residenza cohousing.
<b>Inserimento ambientale e paesaggistico</b>	La presenza del fiume Olona dovrà essere adeguatamente rivalutata; dovrà essere previsto il recupero degli edifici di carattere storico; sostituzione edilizia per i fabbricati privi di interesse storico. <b>Rispetto del vincolo tutela assoluta del fiume Olona</b>
<b>Dotazione di aree per attrezzature pubbliche</b>	Mq 66.400 da destinare ad aree verdi di uso pubblico lungo il corso del fiume.
<b>Dotazioni infrastrutturali e servizi</b>	Attrezzare le aree verdi per la loro funzione pubblica in relazione con il polo universitario e l'area verde di Piazza Castegnate. Interrelazione infrastrutturale con l'ATU n. 2.
<b>Strumento attuativo</b>	Programma Integrato di Intervento (P.I.I.)
<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 1E – Valle Olona Sud**

<b>Stato di fatto</b> <i>localizzazione, consistenza e stato di conservazione</i>	L'area si articola lungo il corso dell'Olona e comprende aree di proprietà pubblica, occupate ad oggi da edifici ex industriali, ex commerciali ed attrezzature pubbliche.
<b>Obiettivi prioritari</b>	Il progetto dovrà mirare all'individuazione di una serie di azioni e di opere da realizzarsi in un'ottica di riqualificazione complessiva dell'area in oggetto, sia sotto il profilo dell'architettura urbana sia dal punto di vista del rapporto tra spazi pubblici ed attività private.
<b>Obiettivi della progettazione</b>	Il progetto dovrà essere in grado di individuare un adeguato assetto della viabilità e delle percorrenze sia interne che di interconnessione con infrastrutture urbane esistenti, privilegiando percorsi "car-free", e il rilancio degli ambiti ex-commerciali individuati, mediante la riconversione ad altre destinazioni compatibili con il territorio in grado di generare vivacità e che trovino nella qualità ambientale lo strumento specifico di affermazione.
<b>Inserimento ambientale e paesaggistico</b>	La presenza del fiume Olona anche in questo caso dovrà essere adeguatamente valorizzata mediante interventi di rinaturalizzazione e recupero ambientale. <b>Rispetto del vincolo tutela assoluta del fiume Olona</b>
<b>Dotazione di aree per attrezzature pubbliche</b>	Le attrezzature pubbliche che saranno realizzate dovranno confrontarsi e integrarsi con quelle esistenti in particolare la piazza del mercato, la biblioteca civica e il palazzetto dello sport in modo da creare un polo di servizi moderno e funzionale.
<b>Dotazioni infrastrutturali e servizi</b>	L'intervento dovrà tenere necessariamente conto in particolar modo delle infrastrutture viarie esistenti e previste con particolare riferimento alle rotonde sulla SS527 e SS33. Particolare attenzione dovrà essere rivolta verso la mobilità ciclopedonale in continuità con interventi previsti negli ATU 1 A, B, D.
<b>Area</b>	115.880 mq.
<b>Strumento attuativo</b>	In grado di creare sinergie tra risorse pubbliche e private e quindi project financing
<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 – 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. <b>Rispetto del vincolo tutela assoluta del fiume Olona</b>
<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 2 – Infrastrutture, servizi, terziario, residenza**

<b>Stato di fatto</b>	Area interessata ad oggi dal sedime ferroviario delle FNM e che risulterà dismessa al completamento dei lavori di interrimento della linea ferroviaria.
<b>Area</b>	192.890 mq.
<b>S.L.P.</b>	57.800 mq.
<b>Abitanti previsti</b>	300 ab.
<b>Obiettivi prioritari</b>  <b>Valore del progetto</b>  <b>Obiettivi della progettazione</b>  <b>Inserimento ambientale e paesaggistico</b>  <b>Dotazione di aree per attrezzature pubbliche</b>  <b>Dotazioni infrastrutturali e servizi</b>	<p>L'imminente trasferimento del traffico ferroviario nel tunnel sotterraneo già realizzato permette di guardare con prospettive completamente nuove questa strategica barriera che finalmente cessa di essere tale trasformandosi invece in una grande occasione di ricucitura del tessuto urbano e nel contempo si configura come asse libero da attrezzare per un radicale rinnovamento dell'armatura infrastrutturale.</p> <p>L'area individuata è caratterizzata da una morfologia a nastro, in alcuni punti assume una larghezza considerevole come in corrispondenza dell'attuale stazione, presenta due "rigonfiamenti" di una certa dimensione alle due estremità mentre normalmente è ridotta a circa una decina di metri presentando una prosecuzione verso nord seguendo il percorso della ex ferrovia della Valmorea. Lungo il suo percorso di quasi tre chilometri interseca numerosi assi viari tra cui alcuni particolarmente importanti come l'asse storico del Sempione (via Matteotti). Inizia con un'ampia area dismessa di proprietà comunale per poi lambire, nel suo percorso da ovest e a est, dapprima a nord il polo chimico e dappresso il cimitero, immediatamente dopo, a sud, il nucleo di antica formazione un tempo chiamato Sponzano. Successivamente interseca, sovrappassandola, la valle dell'Olonza (vedi ATU n. 1), sottopassa l'arteria autostradale terminando nella zona boscata posta a est del territorio comunale in prossimità di un'area di espansione prevista da precedenti strumenti urbanistici. Lungo buona parte del suo percorso è inoltre fiancheggiata a sud da assi di viabilità veicolare.</p> <p>Lungi dal considerarla come una soluzione semplicistica del traffico veicolare esistente, va immaginata come un'asse dalle molteplici funzioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ sede per una mobilità di tipo pubblico collegando le due nuove stazioni, quella di Busto Arsizio Castellanza (stazione a livello internazionale — linea Milano/Ginevra e Milano/Basilea) e direttamente collegata da treni diretti per Malpensa/Milano) e quella di "Museo Pagani" (semplice fermata soprattutto ad uso del traffico pendolare, vedi ATU n. 6). Da tener presente che lungo quest'asse di trasporto pubblico si attesta l'arrivo della Ferrovia della Valmorea, interessata da ipotesi di ripristino decisamente interessanti ed accattivanti legati anche a ipotesi di percorribilità ciclopedonale affiancata al sedime ferroviario; a tale tipologia di mobilità con mezzo pubblico si potrebbe affiancare una pista ciclopedonale in grado di raccordarsi con la pista prevista proviente da nord lungo la valle e con la rete della viabilità locale esistente;</li> <li>■ sede di sportelli pubblici o di interesse pubblico (uffici di enti, banche, sportelli postali, ecc.) in grado di spostare lungo il percorso del nuovo mezzo pubblico molte delle funzioni che abbisognano di spostamenti degli utenti e che costituiscono poli attrattori di traffico; tali spazi potranno anche essere realizzati a cavallo della sede del mezzo pubblico, ovvero sopra, laddove lo spazio del nastro non consente soluzioni a raso, purchè siano collegati con mezzi di sollevamento meccanico a disposizione degli utenti;</li> <li>■ uffici privati e terziario in generale, pubblici esercizi, negozi di vicinato in grado da un lato di offrire spazi e servizi ai fruitori del "nastro" nella sua complessità e dall'altro si avvantaggino della possibilità di essere raggiunti ed utilizzati dal servizio pubblico di trasporto;</li> <li>■ residenza soprattutto costituita da piccoli appartamenti, monolocali da ipotizzare per un uso temporaneo per le diverse esigenze che nascono dal territorio</li> <li>■ spazi verdi, ipotizzati come fortemente alberati, che si alternano</li> </ul>

	<del>agli spazi costruiti con possibilità di “ricoprire” anche gli spazi costruiti (giardini pensili e pareti verdi).</del>
<i><b>Strumento attuativo</b></i>	<del>In grado di creare sinergie tra risorse pubbliche e private; possibile realizzazione per lotti funzionali.</del>
<i><b>Fattibilità geologica</b></i>	classe 4a: fattibilità con gravi limitazioni classe 3a: fattibilità con consistenti limitazioni classe 3b: fattibilità con consistenti limitazioni classe 3c: fattibilità con consistenti limitazioni classe 2b: fattibilità con modeste limitazioni
<i><b>Verifica di conformità al PTCP</b></i>	Conforme

**ATU 2.1 – Area ex PL Rescalda**

<b>Stato di fatto</b>	Area libera già oggetto di pianificazione attuativa nel vigente PRG non attuata
<b>Area</b>	45.180 mq.
<b>S.L.P.</b>	13.550 mq.
<b>Abitanti previsti</b>	70 ab.
<b>Obiettivi prioritari</b>	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).
<b>Valore del progetto</b>	
<b>Obiettivi della progettazione</b>	
<b>Inserimento ambientale e paesaggistico</b>	
<b>Dotazione di aree per attrezzature pubbliche</b>	
<b>Dotazioni infrastrutturali e servizi</b>	Adeguamenti stradali della viabilità di contorno
<b>Strumento attuativo</b>	Piano Integrato di Intervento
<b>Fattibilità geologica</b>	classe 2a: fattibilità con modeste limitazioni
<b>Verifica di conformità al PTCP</b>	Conforme

**ATU 2.2 – sedime ferroviario (comprensivo del sedime Valmorea)**

<b>Stato di fatto</b>	Area interessata ad oggi dal sedime ferroviario delle FNM e che risulterà dismessa al completamento dei lavori di interrimento della linea ferroviaria.
<b>Area</b>	89.460 mq.
<b>S.L.P.</b>	4500 mq.
<b>Abitanti previsti</b>	
<b>Obiettivi prioritari</b>  <b>Valore del progetto</b>  <b>Obiettivi della progettazione</b>  <b>Inserimento ambientale e paesaggistico</b>  <b>Dotazione di aree per attrezzature pubbliche</b>  <b>Dotazioni infrastrutturali e servizi</b>	<p>L'imminente trasferimento del traffico ferroviario nel tunnel sotterraneo già realizzato permette di guardare con prospettive completamente nuove questa strategica barriera che finalmente cessa di essere tale trasformandosi invece in una grande occasione di ricucitura del tessuto urbano e nel contempo si configura come asse libero da attrezzare per un radicale rinnovamento dell'armatura infrastrutturale.</p> <p>L'area individuata è caratterizzata da una morfologia a nastro, in alcuni punti assume una larghezza considerevole come in corrispondenza dell'attuale stazione, mentre normalmente è ridotta a circa una decina di metri presentando una prosecuzione verso nord seguendo il percorso della ex ferrovia della Valmorea. Lungo il suo percorso di quasi tre chilometri interseca numerosi assi viari tra cui alcuni particolarmente importanti come l'asse storico del Sempione (via Matteotti). Inizia in prossimità dell'asse viario – viale Don Minzioni per poi lambire, nel suo percorso da ovest e a est, dapprima a nord il polo chimico e dappresso il cimitero, immediatamente dopo, a sud, il nucleo di antica formazione un tempo chiamato Sponzano. Successivamente interseca, sovrappassandola, la valle dell'Olona (vedi ATU n. 1), sottopassa l'arteria autostradale terminando nella zona boscata posta a est del territorio comunale in prossimità di un'area di espansione (ATU 2.1) prevista da precedenti strumenti urbanistici. Lungo buona parte del suo percorso è inoltre fiancheggiata a sud da assi di viabilità veicolare.</p> <p>Lungi dal considerarla come una soluzione semplicistica del traffico veicolare esistente, va immaginata come un'asse, le cui funzioni principali saranno concentrate nell'area prossima alla vecchia stazione ferroviaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ sede per una mobilità di tipo pubblico collegando le due nuove stazioni, quella di Busto Arsizio-Castellanza (stazione a livello internazionale - linea Milano/Ginevra e Milano/Basilea) e direttamente collegata da treni diretti per Malpensa/Milano) e quella di "Museo Pagani" (semplice fermata soprattutto ad uso del traffico pendolare, vedi ATU n. 6). Da tener presente che lungo quest'asse di trasporto pubblico si attesta l'arrivo della Ferrovia della Valmorea, interessata da ipotesi di ripristino decisamente interessanti ed accattivanti legati anche a ipotesi di percorribilità ciclopedonale affiancata al sedime ferroviario; a tale tipologia di mobilità con mezzo pubblico si potrebbe affiancare una pista ciclopedonale in grado di raccordarsi con la pista prevista proviente da nord lungo la valle e con la rete della viabilità locale esistente;</li> <li>■ sede di sportelli pubblici o di interesse pubblico (uffici di enti, banche, sportelli postali, ecc.) in grado di spostare lungo il percorso del nuovo mezzo pubblico molte delle funzioni che abbisognano di spostamenti degli utenti e che costituiscono poli attrattori di traffico; tali spazi potranno anche essere realizzati a cavallo della sede del mezzo pubblico, ovvero sopra, laddove lo spazio del nastro non consente soluzioni a raso, purchè siano collegati con mezzi di sollevamento meccanico a disposizione degli utenti;</li> <li>■ uffici privati e terziario in generale, pubblici esercizi, negozi di vicinato in grado da un lato di offrire spazi e servizi ai fruitori del "nastro" nella sua complessità e dall'altro si avvantaggino della possibilità di essere raggiunti ed utilizzati dal servizio pubblico di trasporto;</li> <li>■ 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).</li> </ul> <p>Rispetto del vincolo tutela assoluta del fiume Olona</p>

<b><i>Strumento attuativo</i></b>	<b>Programma Integrato di Intervento (P.I.I.)</b>
<b><i>Fattibilità geologica</i></b>	classe 4a: fattibilità con gravi limitazioni classe 3b: fattibilità con consistenti limitazioni classe 3c: fattibilità con consistenti limitazioni classe 3d: fattibilità con consistenti limitazioni classe 2b: fattibilità con modeste limitazioni
<b><i>Verifica di conformità al PTCP</i></b>	Conforme

**ATU 2.3 – Servizi, terziario, residenza**

<b>Stato di fatto</b>	Ampia area dismessa di proprietà comunale
<b>Area</b>	25.450 mq.
<b>S.L.P.</b>	31.550 mq.
<b>Abitanti previsti</b>	164 ab.
<b>Obiettivi prioritari</b>  <b>Valore del progetto</b>  <b>Obiettivi della progettazione</b>  <b>Inserimento ambientale e paesaggistico</b>  <b>Dotazione di aree per attrezzature pubbliche</b>  <b>Dotazioni infrastrutturali e servizi</b>	<p>- Sviluppo ed integrazione della rete delle infrastrutture per mobilità e trasporto con il contesto urbano</p> <p>- Riqualificazione e sviluppo delle aree dismesse</p> <p>Inserimento di destinazioni e localizzazione di servizi che generino dinamismo nel contesto comunale, provocando la riorganizzazione del quartiere ed il miglioramento della qualità urbana del contesto.</p> <p>Le funzioni principali previste sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ residenza soprattutto costituita da piccoli appartamenti, monolocali da ipotizzare per un uso temporaneo per le diverse esigenze che nascono dal territorio</li> <li>■ sede di sportelli pubblici o di interesse pubblico (uffici di enti, banche, sportelli postali, ecc.) in grado di spostare lungo il percorso del nuovo mezzo pubblico molte delle funzioni che abbisognano di spostamenti degli utenti e che costituiscono poli attrattori di traffico;</li> <li>■ uffici privati e terziario in generale, pubblici esercizi, negozi di vicinato in grado da un lato di offrire spazi e servizi ai fruitori del “nastro” di cui all’ATU 2.2 nella sua complessità e dall’altro si avvantaggino della possibilità di essere raggiunti ed utilizzati dal servizio pubblico di trasporto;</li> <li>■ 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).</li> </ul>
<b>Strumento attuativo</b>	Pianificazione Attuativa
<b>Fattibilità geologica</b>	classe 3d: fattibilità con consistenti limitazioni classe 2b: fattibilità con modeste limitazioni
<b>Verifica di conformità al PTCP</b>	Conforme

**ATU 3 – Sanitario**

<b>Stato di fatto</b>	La Casa di cura Santa Maria è collocata in Viale Piemonte, al confine con la città di Busto Arsizio.
<b>Obiettivi prioritari</b>	- Ampliamento della struttura: nuovi padiglioni dipartimento ambulatoriale, day hospital, medicina nucleare - Nuove dotazioni di servizi per gli utenti: parcheggio
<b>Valore del progetto</b>	Ampliamento e potenziamento della struttura esistente
<b>Area</b>	26.750 mq.
<b>S.L.P.</b>	14.800 mq
<b>Obiettivi della progettazione</b>	Realizzare un intervento che garantisca una più completa dotazione dei servizi sanitari di interesse sovra comunale.
<b>Inserimento ambientale e paesaggistico</b>	Adeguata sistemazione a verde e di riqualificazione arboree.
<b>Dotazione di aree per attrezzature pubbliche</b>	Sistemazione viabilistica; parcheggio pubblico di cui 300 posti auto in Comune di Busto Arsizio
<b>Dotazioni infrastrutturali e servizi</b>	Sistemazione viabilistica di V.le Piemonte anche in relazione alla viabilità ciclabile.
<b>Strumento attuativo</b>	Permesso di costruire convenzionato
<b>Fattibilità geologica</b>	classe 2b: fattibilità con modeste limitazioni
<b>Verifica di conformità al PTCP</b>	Conforme

**ATU 4 - Mostra del Tessile**

<b>Stato di fatto</b> <i>localizzazione, consistenza e stato di conservazione</i>	Area collocata a sud ovest del territorio comunale, lungo Viale Borri, in contesto prevalentemente commerciale; vasta area a parco a sud dell'ambito. L'area è da tempo abbandonata ed il costruito (due edifici industriali verso la strada e la struttura che ospitava la Fiera), a causa del prolungato abbandono, manifesta segni di degrado.
<b>Obiettivi prioritari</b>	- Sviluppo ed integrazione della rete delle infrastrutture per mobilità e trasporto con il contesto urbano - Riqualificazione e sviluppo delle aree dismesse
<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 del contesto.

<b>Area</b>	52.830 mq.
<b>Abitanti previsti</b>	113 ab.
<b>Obiettivi della progettazione</b>	- Nuove costruzioni di altezza e sviluppo planimetrico con tipologie storiche - Nuove costruzioni di altezza e sviluppo planimetrico tale da emergere nel contesto da perseguire anche con il ricorso ad una ricerca architettonica innovativa <del>In nuovi edifici nel lotto con affaccio su Viale Borri:</del> - Medie strutture di vendita specialistiche non alimentari come occasione di riorganizzazione a livello comunale della media distribuzione - Piazza coperta - Inserimento di funzioni anche a valenza sociale <del>Nel lotto con affaccio sud verso il Parco:</del> - Terziario e residenza in edifici architettonicamente poliformi <del>- Residenza nel verde con tipologia a corte</del> <del>- Edificio con funzione pubblica con accesso all'area a parco</del> - Percorsi pedonali
<b>Inserimento ambientale e paesaggistico</b>	Stante il carattere decisamente urbano - collocazione su un importante asse viabilistico - l'intervento assumerà le caratteristiche di forte rinnovo tipologico anche con emergenze verticali.
<b>Dotazione di aree per attrezzature pubbliche</b>  <b>Dotazioni infrastrutturali e servizi</b>	Studio di nuova viabilità di accesso all'area in rapporto alla posizione e riorganizzazione dei percorsi interni pedonali, con la separazione tra vie di scorrimento dei mezzi e vie pedonali; esclusione dei parcheggi a raso. - Riqualificazione Viale Borri / Via Saronnese sino all'ingresso con l'autostrada A8 in Legnano <del>- Creazione di rotatoria lungo Viale Borri all'intersezione con la strada di accesso all'PTIS</del> - Adeguata dotazione di parcheggi sotterranei <del>- Creazione di nuova arteria stradale a dividere l'area in due lotti funzionali per accesso e circolazione interna</del> - Creazione di percorsi pedonali <del>- Creazione di nuovo collegamento con Viale Piemonte</del> - la parte di area ricompresa nel perimetro del Parco Alto Milanese viene preservata da ogni trasformazione urbanistica
<b>Strumento attuativo</b>	Programma Integrato di Intervento (P.I.I.)
<b>Fattibilità geologica</b>	classe 2b: fattibilità con modeste limitazioni
<b>Verifica di conformità al PTCP</b>	Conforme

**ATU 5 – via Borri**

<b>Stato di fatto</b>	Area sottoutilizzata confinante a sud con il comune di Legnano e a ovest con il Parco Alto Milanese.
<b>Obiettivi prioritari</b>	Riqualificazione e sviluppo di aree in ambito urbano in stretta relazione con un analogo intervento di riqualificazione previsto nel contiguo comune di Legnano.
<b>Valore del progetto</b>	inserimento di destinazioni perlopiù residenziali che generino riqualificazione urbana.

<b>Area</b>	61.100 mq.
<b>S.L.P.</b>	15.730 mq.
<b>Abitanti previsti</b>	315 ab.
<b>Obiettivi della progettazione</b>	organizzare il sistema residenziale e dei servizi in forma organica rispetto al disordine ambientale ora presente. Sono consentiti insediamenti residenziali, terziari e servizi
<b>Inserimento ambientale e paesaggistico</b>	realizzazione delle aree a verde in stretta connessione con il Parco Alto Milanese.
<b>Dotazione di aree per attrezzature pubbliche</b>	7.800 mq per attrezzature pubbliche e realizzazione di mq. 18.000 di area a verde
<b>Dotazioni infrastrutturali e servizi</b>	nuova viabilità complessiva dell'area con creazione di rotatoria su viale Borri
<b>Strumento attuativo</b>	Programma Integrato di intervento (P.I.I.)
<b>Fattibilità geologica</b>	classe 2b: fattibilità con modeste limitazioni
<b>Verifica di conformità al PTCP</b>	Conforme

**ATU 6 – Polo Stazione “Museo Pagani”**

<b><i>Stato di fatto</i></b> <i>localizzazione, consistenza e stato di conservazione</i>	Area collocata al margine orientale del territorio comunale, al confine con Nizzolina. L'ambito è attraversato da infrastrutture ferroviarie FNM.
<b><i>Obiettivi prioritari</i></b>	Creazione nuova fermata FNM di Castellanza est
<b><i>Valore del progetto</i></b>	Nuova stazione ferroviaria con servizi integrati per gli utenti

<b><i>Area</i></b>	44.800 mq.
<b><i>S.L.P.</i></b>	vedi Accordo di programma tra FNM, Regione Lombardia e Provincia di Varese
<b><i>Obiettivi della progettazione</i></b>	Realizzazione della fermata di Castellanza est sulla linea ferroviaria FNM, delle infrastrutture connesse e dotate di servizi commerciali e terziari.
<b><i>Inserimento ambientale e paesaggistico</i></b>	L'intervento dovrà tener conto della sensibilità delle zone sotto il profilo ambientale e paesaggistico, in particolare dell'inserimento dello stesso in un'area ad alto valore ambientale.
<b><i>Dotazione di aree per attrezzature pubbliche</i></b>	Parcheggio e viabilità di accesso; il parcheggio dovrà essere opportunamente piantumato.
<b><i>Dotazioni infrastrutturali e servizi</i></b>	Il progetto dovrà prevedere: la realizzazione di parcheggi in numero adeguato; il sottopasso pedonale e ciclabile alla linea ferroviaria e una adeguata accessibilità ciclabile.
<b><i>Strumento attuativo</i></b>	Accordo di programma tra FNM, Regione Lombardia e Provincia di Varese
<b><i>Fattibilità geologica</i></b>	classe 2b: fattibilità con modeste limitazioni
<b><i>Verifica di conformità al PTCP</i></b>	Non conforme

**ATU 7 – Culturale-ricreativo**

<b>Stato di fatto</b>	Il Museo PAGANI, sito all'interno di un'area boschiva al confine con la città di Legnano, si presenta come un vasto parco, circa 40.000 mq, in cui sono collocate centinaia di opere tra sculture e mosaici, realizzate coi materiali più diversi, quali, ad esempio, marmo, pietra, bronzo, ferro, acciaio, legno, vetro. Dal 1957 il Museo dà largo spazio alle opere di avanguardia e sono tanti gli artisti prestigiosi, appartenenti a varie nazioni ed a varie correnti artistiche quali futurismo, dadaismo e surrealismo, che lasciano qui le loro opere.
<b>Obiettivi prioritari</b>	Creazione di un sistema di attività di tipo culturale-ricreativo ed anche ricettivo.
<b>Valore del progetto</b>	Creazione di un sistema di attività complementari al Museo per lo sviluppo del polo museale esistente.

<b>Area</b>	50.150 mq.
<b>S.L.P.</b>	da definirsi all'interno del P.I.I.
<b>Abitanti previsti</b>	esclusivamente quelli al servizio delle attività previste
<b>Obiettivi della progettazione</b>	Valorizzazione e potenziamento dell'offerta culturale legata al Museo di arte contemporanea con la creazione di adeguate aree a parcheggio e servizi commerciali.
<b>Inserimento ambientale e paesaggistico</b>	L'intervento deve coordinarsi con la parte di Museo già presente e l'ambiente in cui è inserito.
<b>Dotazione di aree per attrezzature pubbliche</b>	parcheggi
<b>Dotazioni infrastrutturali e servizi</b>	Collegamenti anche di tipo pedonale con la prevista nuova stazione ferroviaria
<b>Strumento attuativo</b>	Programma Integrato di intervento (P.I.I.)
<b>Fattibilità geologica</b>	classe 2b: fattibilità con modeste limitazioni
<b>Verifica di conformità al PTCP</b>	Conforme

**ATU 8 –**

<b><i>Stato di fatto</i></b>	Area libera confinante a nord ed a est con il comune di Marnate, interessata da un elettrodotto
<b><i>Obiettivi prioritari e valore del progetto</i></b>	valorizzazione dell'area finalizzata ad interventi residenziali stante la presenza di una consistente area di proprietà comunale
<b><i>Area</i></b>	21.700 mq.
<b><i>S.L.P.</i></b>	8.680 mq
<b><i>Abitanti previsti</i></b>	174 ab.
<b><i>Obiettivi della progettazione</i></b>	organizzare il sistema residenziale e dei servizi in forma organica pur in presenza della infrastruttura esistente. Sono consentiti insediamenti residenziali,
<b><i>Inserimento ambientale e paesaggistico</i></b>	realizzazione di barriere verdi come protezione rispetto all'arteria autostradale presente a est
<b><i>Dotazione di aree per attrezzature pubbliche</i></b>	5.000 mq di area a verde e parcheggi nella fascia di rispetto dell'elettrodotto
<b><i>Dotazioni infrastrutturali e servizi</i></b>	nuova viabilità complessiva dell'area, piste ciclabili
<b><i>Strumento attuativo</i></b>	Programma Integrato di intervento (P.I.I.)
<b><i>Fattibilità geologica</i></b>	classe 2b: fattibilità con modeste limitazioni
<b><i>Verifica di conformità al PTCP</i></b>	Conforme

---

## **15 Criteri di compensazione e di perequazione**

---

La legge individua una perequazione a carattere circoscritto riguardante gli ambiti interessati da piani attuativi e da atti di programmazione negoziata a valenza territoriale (art. 11, comma 1) ed una forma più generalizzata (art. 11, comma 2): in ambedue i casi la definizione dei criteri per orientarne l'applicazione deve avvenire in sede di Documento di Piano.

La tipologia qui individuata si riferisce alla perequazione circoscritta alla pianificazione attuativa in cui i diritti edificatori vengono attribuiti all'intero comparto ripartendoli tra tutti i proprietari insieme agli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione. La ripartizione dei diritti edificatori avviene con l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale su tutta l'estensione del comparto.

L'indice di edificabilità oggetto di attribuzione ha carattere effettivo in quanto permette di realizzare la volumetria complessiva prevista dal piano attuativo. Sarà poi lo stesso piano attuativo che determinerà le aree sulle quali deve essere concentrata l'edificazione e quelle da cedere gratuitamente al Comune o da asservire per realizzare i servizi e le infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.

Un'ulteriore modalità perequativa individuata riguarda l'attuazione di alcuni ambiti di trasformazione urbanistica e segnatamente gli ATU 1C e 1D previsti nel fondo valle del Tratto Urbano del Fiume Olona. Sostenute esigenze di creare ampie zone verdi all'interno di un più vasto disegno di riqualificazione ambientale-paesaggistico che interessa anche altri territori comunali, suggeriscono di "trasferire" buona parte della capacità insediativa riconoscibile a tali aree in altre zone del territorio comunale. Specificatamente tali trasferimenti, individuati quantitativamente nelle schede ATU 1C e ATU 1D del presente Documento di Piano, possono avvenire in tutte le aree edificabili presenti all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, anche in Piani Attuativi comunque denominati. Tale trasferimento non potrà comunque comportare un aumento della capacità insediativa nelle aree superiore al 50% di quello attribuito loro dal Piano delle Regole. Il trasferimento suddetto è subordinato all'attuazione dell'Ambito di Trasformazione Urbanistica che genera la capacità insediativa trasferibile.

L'istituto della compensazione urbanistica viene applicato alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale non disciplinate da piani e da atti di programmazione. In luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione attribuisce, a fronte della cessione gratuita dell'area, diritti edificatori trasferibili su aree edificabili private ricomprese in piani attuativi ovvero in diretta esecuzione del PGT. Specificatamente viene qui attribuito un indice virtuale di 0,4 mq/mq alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale non disciplinate da piani e da atti di programmazione e a quelle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche che l'Amministrazione può dichiarare di notevole interesse pubblico.

---

## **16 Criteri di incentivazione urbanistica**

---

La legge individua l'istituto dell'incentivazione urbanistica consistente nel riconoscimento di "bonus" urbanistici, ossia di maggiori diritti edificatori, a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi di intervento. Specificatamente viene qui attribuito un incremento massimo del 15% della volumetria ammessa agli interventi per iniziative di edilizia residenziale pubblica, per la promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico in coerenza con i criteri e gli indirizzi regionali previsti dall'art. 44, comma 18, della L.r. 12/05 nonché ai fini del recupero delle aree degradate o dismesse di cui all'art. 1, comma 3 bis sempre della L.r. 12/05 e ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004. Per volumetria ammessa si intende quella definita dal Piano delle Regole al netto dell'eventuale aumento dovuto all'utilizzo del volume derivante dalla compensazione/perequazione urbanistica di cui al precedente paragrafo. Tale "bonus" urbanistico può essere riconosciuto anche a piani attuativi all'interno del tessuto urbano del nucleo di antica formazione intendendo per Slp ammessa la Slp esistente. I progetti per interventi nel nucleo di antica formazione che contengono tale "bonus" sono sottoposti al parere della Commissione per il paesaggio di cui all'art. 81 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni.

---

## **17** Modalità di recepimento delle eventuali previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale

---

Attraverso il lavoro di composizione del quadro ricognitivo e programmatorio si è potuto evidenziare puntualmente l'esistenza di previsioni contenute in atti di pianificazione e programmazione di Enti sovracomunali aventi carattere di prevalenza ed interessanti direttamente il territorio comunale, in particolare nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. Conseguentemente, applicando il principio della "maggior definizione" e nell'ambito della definizione delle proprie strategie di sviluppo locale, si propongono alcune modificazioni al P.T.C.P. ritenute necessarie.

In particolare sono state rilevate nel P.T.C.P. l'individuazione di alcune aree come "AMBITO AGRICOLO FERTILE" e "AMBITO AGRICOLO MODERATAMENTE FERTILE" che il presente P.G.T. ritiene di individuare come aree non più utilizzabili ai fini agricoli.

In particolare nel primo caso trattasi di area che già il vigente strumento urbanistico individua come nuova area di espansione insediativa e che il presente Piano di Governo del Territorio destina a Ambito di Trasformazione Urbanistica mentre nel secondo caso l'utilizzo agricolo non è più in essere ed il presente Piano di Governo del Territorio destina a Ambito di Trasformazione Urbanistica all'interno di un più vasto ambito per la realizzazione della nuova stazione ferroviaria delle Ferrovie Nord Milano.

Tali individuazioni vengono evidenziate nell'elaborato DP 23 del presente Piano di Governo del Territorio della Città di Castellanza.