

Città di Castellanza

Provincia di Varese



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

Documento di Piano

DP.05 Relazione illustrativa

PGT

24 dicembre 2019

Sindaco
Mirella Cerini

*Responsabile del Procedimento e
Autorità procedente*
Arch. Antonella Pisoni

Progettisti
Arch. Marco Engel
Pian. Massimo Bianchi

Segretario generale
Dott. Claudio Michelone

Autorità competente
Arch. Silvano Ferraro

Adottato dal C.C. con delibera
Pubblicato
Approvato dal C.C. con delibera
Pubblicato sul BURL
Indice

n° del
il
n° del
n° del

Indice

Premessa

Parte 1^a – Lo stato del territorio

1	Castellanza nella conurbazione del Sempione	pag.	1
2	Sviluppo demografico e attività lavorative	pag.	4
3	La formazione della città nella successione del PRG	pag.	7

Parte 2^a – La condizione di partenza

1	Obiettivi e contenuti del PGT 2010	pag.	14
2	Lo stato di attuazione del PGT 2010	pag.	16
3	Le istanze presentate all'avvio della Variante	pag.	17

Parte 3^a – Obiettivi e contenuti della Variante

1	Quadro di sintesi degli obiettivi e delle azioni di piano	pag.	19
2	I progetti strategici di scala urbana e territoriale	pag.	21
3	Individuazione degli Ambiti di Trasformazione e Compensazione	pag.	22
4	I Criteri Tecnici di Attuazione	pag.	24
5	Il consumo di suolo	pag.	25
6.	La rete verde comunale	pag.	29

APPENDICI

Gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano	pag.	31
Criteri di stima del fabbisogno residenziale	pag.	46

Premessa

Il presente Documento di Piano si configura come uno strumento sostanzialmente nuovo, fondato sulle nuove condizioni operative con le quali si deve confrontare la pianificazione urbanistica, prendendo atto dell'inversione delle dinamiche dello sviluppo demografico, produttivo e quindi anche sociale e urbano che caratterizzano la condizione attuale. Diversamente dal passato le strategie del Documento di Piano non possono più rivolgersi a governare le trasformazioni sollecitate dal mercato immobiliare, concentrando l'attenzione su quelle ritenute più vantaggiose per la collettività urbana. La perdurante stagnazione del mercato, fino a pochi anni fa vero motore delle trasformazioni, impone di convertire il Documento di Piano da strumento di regolazione e governo a occasione di promozione e programmazione delle trasformazioni desiderate: uno strumento che delinea il programma a lungo termine della riorganizzazione urbana e individua le priorità sulle quali concentrare nel breve termine le risorse amministrative e gestionali.

Per ottenere questo risultato il Documento di Piano 2020 parte dalla valutazione delle risorse territoriali e dei residui margini di trasformazione, riconoscendo i temi che possono essere affrontati e sviluppati alla scala comunale, pur nella consapevolezza della particolare condizione di Castellanza, che costituisce parte dell'agglomerato urbano continuo e compatto che si estende lungo l'asta del Sempione, occupando il territorio di più comuni e scavalcando, senza soluzione di continuità, anche il confine provinciale.

Il contenuto principale del Documento di Piano 2020 è rappresentato da un elenco ragionato di occasioni di trasformazione. La scelta dei temi e degli obiettivi è costruita a partire dalla diagnosi delle condizioni attuali del territorio, lette attraverso il processo che le ha determinate, prestando attenzione sia alle dinamiche dell'evoluzione sociale, economica e territoriale, sia al patrimonio di valutazioni, idee e progetti contenuto nella sequenza dei piani urbanistici che si sono succeduti nell'arco di oltre mezzo secolo sulla scena urbana.

Parte 1^a – Lo stato del territorio

1 Castellanza nella conurbazione del Sempione

Il territorio di Castellanza si trova in uno dei tratti più densi della conurbazione del Sempione, costituendo parte dell'agglomerato urbano che si sviluppa, senza soluzioni di continuità, da San Vittore Olona fino a Busto Arsizio e Gallarate: una delle rare parti del territorio lombardo, compreso quello metropolitano, nella quale la continuità del tessuto edificato rende del tutto indistinguibili i confini amministrativi.

Le grandi infrastrutture di trasporto (le due ferrovie, il Sempione, la Saronnese) sono nascoste nella continuità dell'edificato, con la sola eccezione dell'autostrada (A8) che assume, almeno in parte, il ruolo di "bastione" della città. Ai margini del territorio comunale permangono aree inedificate di varia consistenza, che costituiscono le propaggini dei PLIS Alto Milanese, verso ovest, e Bosco del Rugareto, verso est.

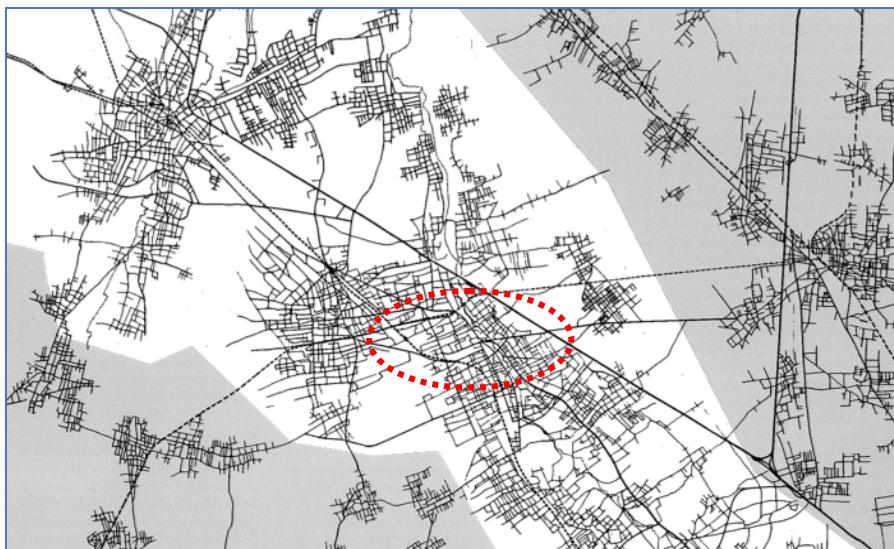


Fig. 1 – Carta dei tracciati urbanizzati: la conurbazione lineare in formazione dell'alto Milanese e della Valle Olona.¹ In rosso è individuata la città di Castellanza

La chiusura della conurbazione coi comuni vicini, in particolare con Legnano a Sud e Busto Arsizio, Olgiate e Marnate a Nord, non è un fenomeno recente: la tendenza è già evidente all'inizio della fase del "boom" economico degli anni '50, quando la saldatura con Legnano è già completata. Negli anni '80 il processo di chiusura della conurbazione lungo l'asta del Sempione si può considerare concluso. Non è invece del tutto conclusa la fase di progressivo riempimento degli interstizi liberi: questa si sviluppa lungo un ampio arco di tempo e dura fino ad oggi, interrotta solamente dalla crisi immobiliare.

In questa situazione è impossibile distinguere le dinamiche dello sviluppo urbano del singolo comune da quelle della conurbazione alla quale partecipa, così come è impossibile ragionare solamente alla scala del singolo comune sulle reti delle infrastrutture, sui problemi della mobilità, sulle questioni ambientali. Su questi temi esercitano una influenza determinante le scelte della pianificazione sovracomunale ed in particolare i Piani Territoriali della Provincia di Varese² e della Città Metropolitana di Milano³, entrambi in fase di rielaborazione al momento della redazione della presente Relazione.

La variante al Piano Territoriale Regionale, recentemente entrata in vigore⁴, contiene indicazioni di qualche interesse per la conurbazione del Sempione che viene individuata come "Areale di programmazione della rigenerazione territoriale" così definito: "Sono gli ambiti in cui i caratteri strategici e le potenzialità della rigenerazione assumono una rilevanza di scala regionale e in cui è opportuna una visione d'insieme delle aree di rigenerazione affinché le strategie di sviluppo e riqualificazione, così come gli interventi, si inquadrino in un programma organico e sinergico di sviluppo e riorganizzazione territoriale."

L'individuazione aveva in realtà un peso maggiore nella proposta di variante al PTR approvata dalla Giunta Regionale nel 2016, nella quale erano individuati gli ambiti dei Piani Territoriali Regionali d'Area per la

¹ Da Stefano Boeri, Arturo Lanzani, Edoardo Marini "Il territorio che cambia", Abitare Segesta, Milano 1993

² La Provincia di Varese ha avviato nel 2017 l'adeguamento del proprio PTCP alla legge regionale sulla riduzione del consumo di suolo (LR 31/2014)

³ Deliberazione del Consiglio Metropolitanano n° 41, del 12 settembre 2018

⁴ BURL n° 11 del 13 marzo 2019.

Rigenerazione (PTRAr) che avrebbero rappresentato il presupposto di un intervento diretto della Regione per l'attivazione delle politiche di riorganizzazione territoriale e urbana.

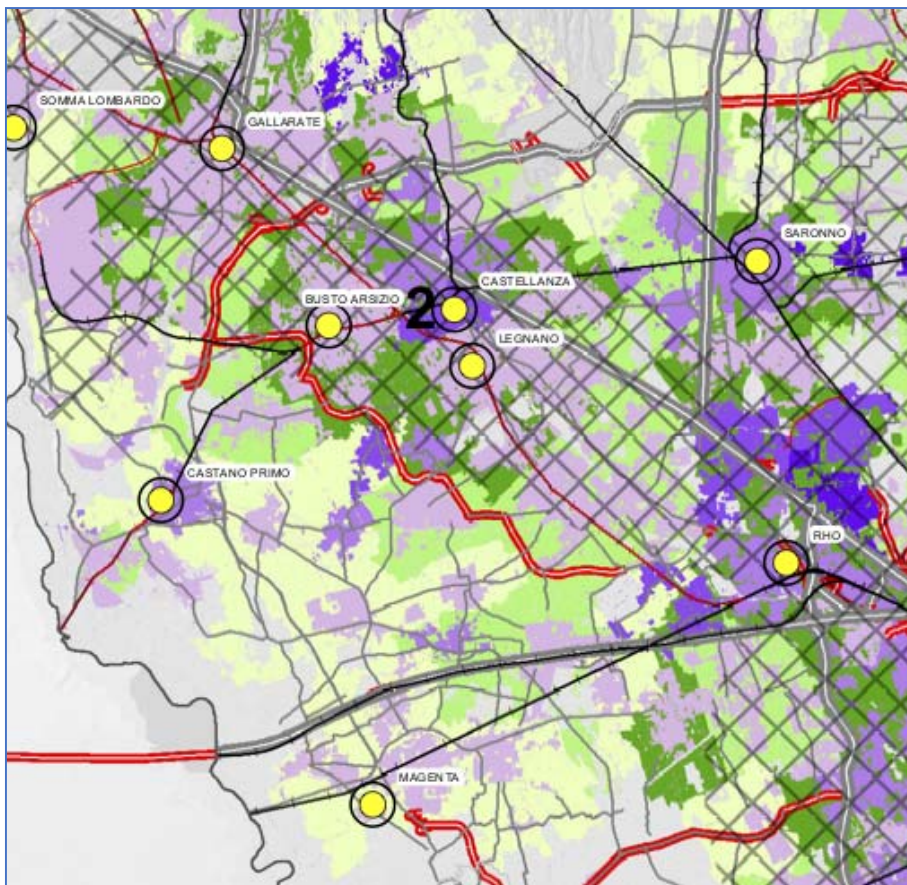


Fig. 2 – Estratto della Tav. 5.D4 – “Strategie e sistemi della rigenerazione” della Variante al PTR. L'intensità della tinta viola indica l'incidenza delle aree da recuperare sulla superficie urbanizzata. Il bollo giallo indica le polarità.

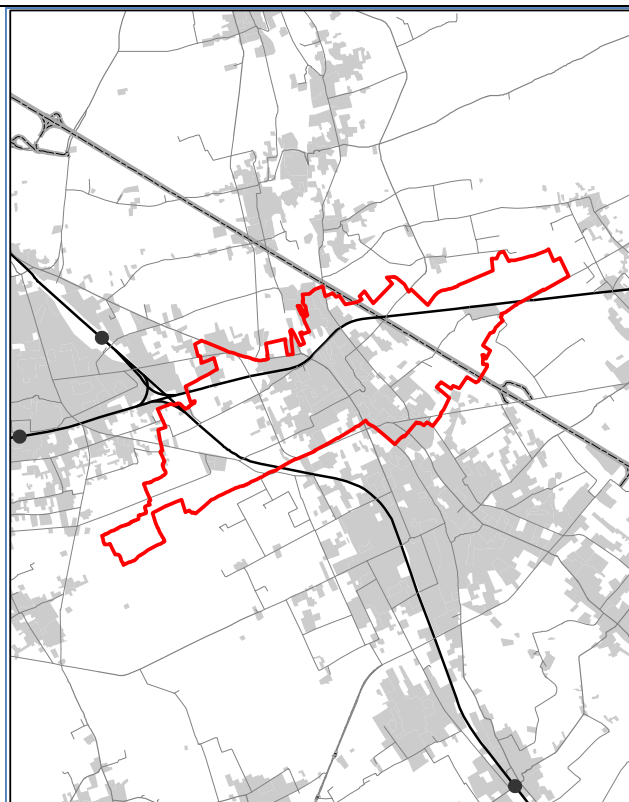
Il PTR pone il tema della rigenerazione territoriale e urbana al centro dell'attenzione interpretandolo prevalentemente come strumento per la riduzione del consumo di suolo. Come in altri provvedimenti assunti dalla Regione su questo tema, non si trova nel PTR l'indicazione di particolari strumenti di intervento. Viene ipotizzato l'avvio di “*Tavoli per la rigenerazione*” che offrano l'opportunità di un “*confronto permanente tra soggetti pubblici e privati che, sulla base dei criteri del PTR della pianificazione territoriale e paesaggistica provinciale*” sia volto a coordinare gli interventi, supportare le amministrazioni locali, definire gli strumenti di incentivazione e individuare le azioni prioritarie.⁵

È demandato ai comuni, coordinati dalla pianificazione di scala provinciale, il compito di individuare e mettere in atto le necessarie strategie.

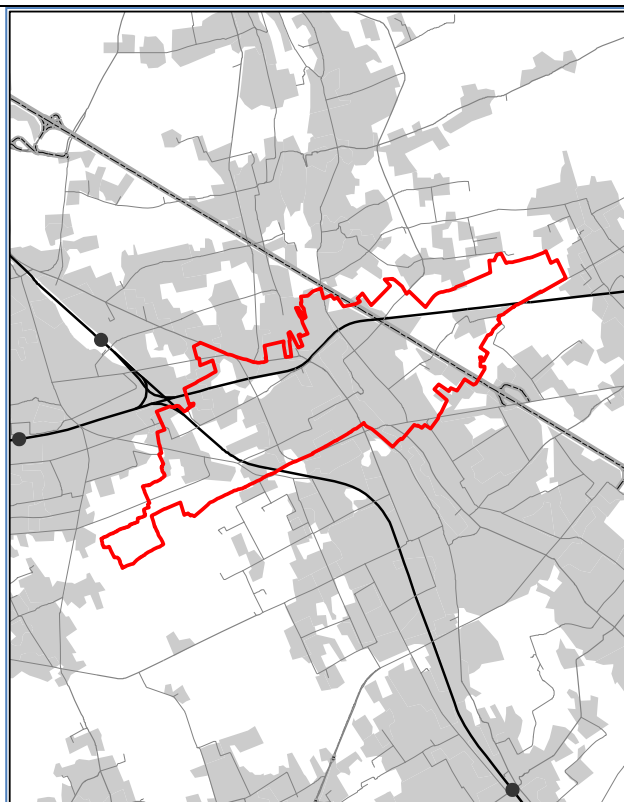
Temi e indirizzi della scala sovracomunale

- 1) Promuovere la rigenerazione territoriale e urbana, articolando l'obiettivo enunciato dal PTR in programmi operativi per le diverse parti del tessuto edificato e per gli spazi pubblici.
- 2) Ricostruire l'identità locale, in parte offuscata dalla vastità della conurbazione metropolitana, rendendo maggiormente riconoscibili le particolarità ambientali, morfologiche, funzionali del territorio di Castellanza.
- 3) Salvaguardare il territorio inedificato individuando le possibili connessioni fra i parchi locali e gli spazi pubblici ed i percorsi urbani.
- 4) Consolidare gli insediamenti produttivi, richiamando, per quanto possibile, nuove attività alle quali offrire spazi di sviluppo.
- 5) Valorizzare i tratti urbani della grande viabilità, individuando politiche di riqualificazione dello spazio pubblico e ricostruendo le connessioni coi centri della vita cittadina.

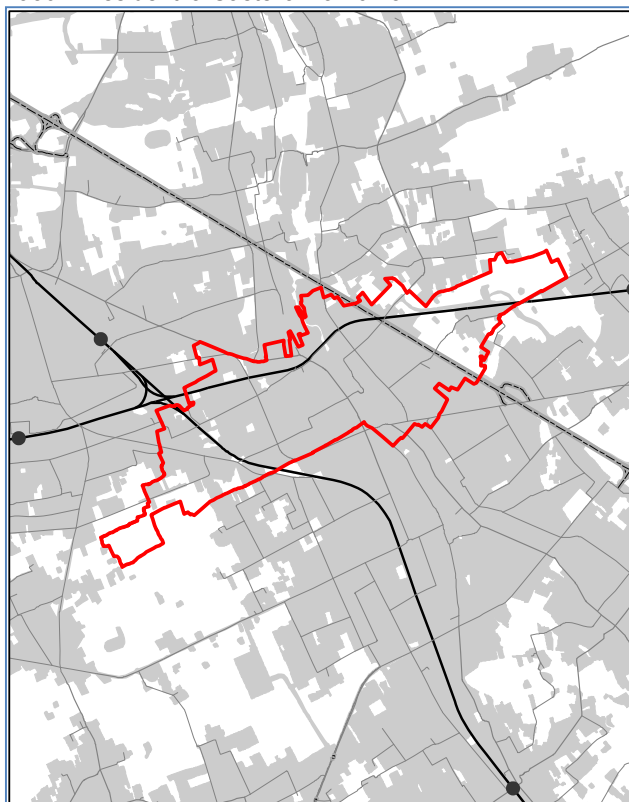
⁵ Cfr. Progetto di integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014, Progetto di Piano, Quadro della rigenerazione, pag. 30 e sgg.



1950 – Residenti a Castellanza 10.154



1980 – Residenti a Castellanza 15.936



2015 – Residenti a Castellanza 14.295

1950 - Il nucleo di Castellanza è ancora ben riconoscibile anche se la saldatura con l'agglomerato di Legnano, a sud, è già evidente. Le barriere costituite dai tracciati ferroviari non sembrano rappresentare un impedimento allo sviluppo dell'edificato, mentre l'autostrada costituisce un limite che non verrà valicato.

Verso nord, lungo la direttrice della Valle Olona (SP 22) i nuclei urbani lungo la costa del terrazzo fluviale appaiono ancora isolati nella campagna.

1980 - Alla fine del periodo del "boom economico" l'edificato è cresciuto enormemente, occupando quasi per intero il cuneo fra le direttrici del Sempione e della Valle Olona e compattando gli insediamenti attorno a Legnano e sulle due sponde del fiume. Il territorio di Castellanza è interamente edificato nella parte compresa fra l'autostrada e la linea ferroviaria Rho – Gallarate. La saldatura della conurbazione verso nord e verso sud si può considerare completata.

2015 – Nonostante la riduzione del numero dei residenti la spinta all'urbanizzazione cresce ancora vistosamente riempiendo i vuoti residui.

Nei comuni vicini perdura la fase di espansione dell'edificato lasciando al territorio agricolo un ruolo residuale e ininfluente sull'assetto del territorio. Verso nord anche l'autostrada ha perso la sua connotazione di argine e pare avere assunto il ruolo di attrattore dello sviluppo.

Fig. 3 – L'espansione delle aree urbanizzate lungo l'asta del Sempione e la chiusura della conurbazione attorno a Castellanza (fonte: DUSAF Regione Lombardia)

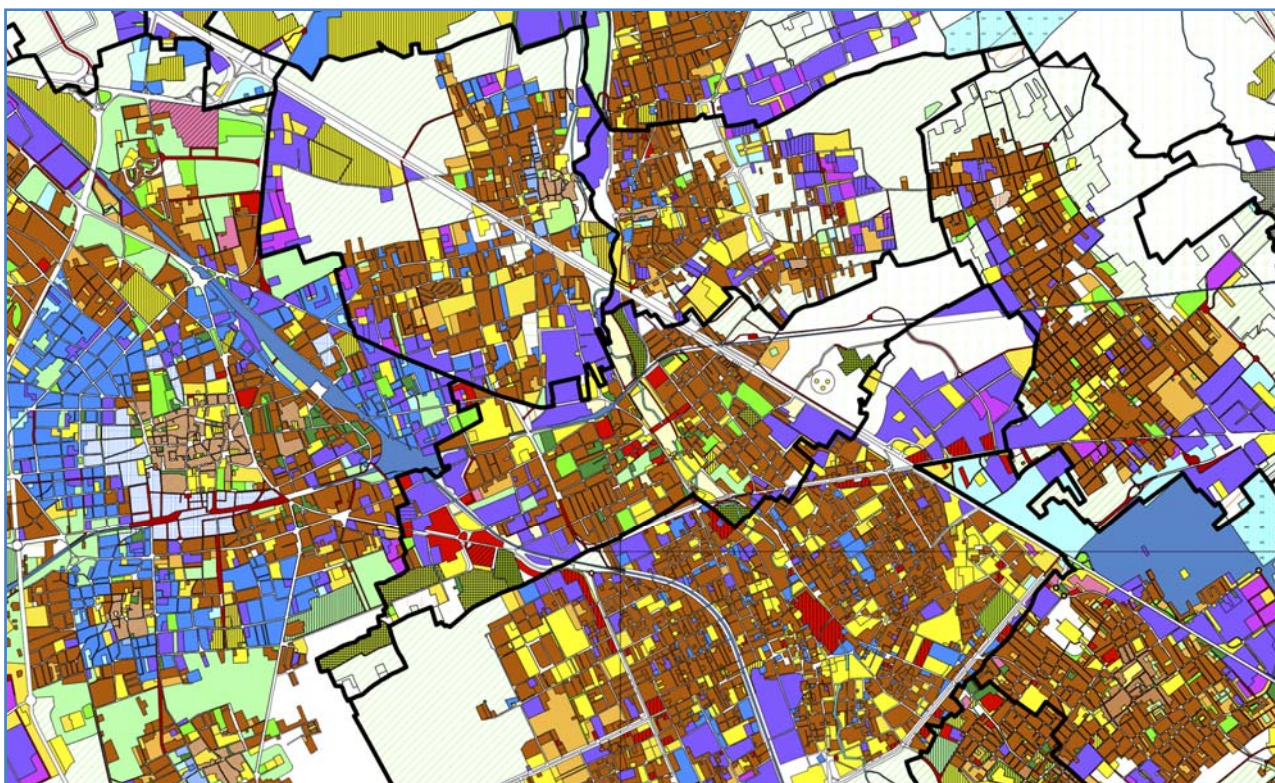


Fig. 4 – Mosaico Informatizzato degli Strumenti Urbanistici Comunali (MISURC) 2008.

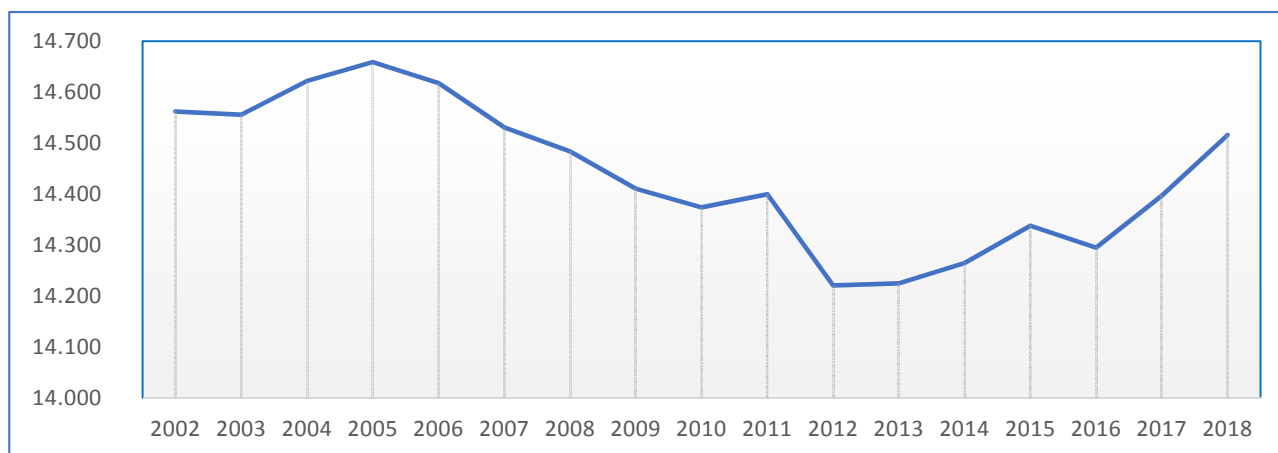
2 Sviluppo demografico e attività lavorative

2.1 L'andamento demografico

A Castellanza la popolazione residente raggiunge il valore massimo al censimento ISTAT del 1981 (circa 16.000 abitanti), al termine della lunga fase di crescita con incrementi decennali superiori al 20% nel periodo fra il '51 e l'81.

Dal '91 inizia una fase di lento declino che non pare del tutto conclusa, anche se nel periodo più recente sembrerebbe verificarsi una debole ripresa, con un tasso di incremento medio annuo attorno allo 0,5% a partire dal 2014.

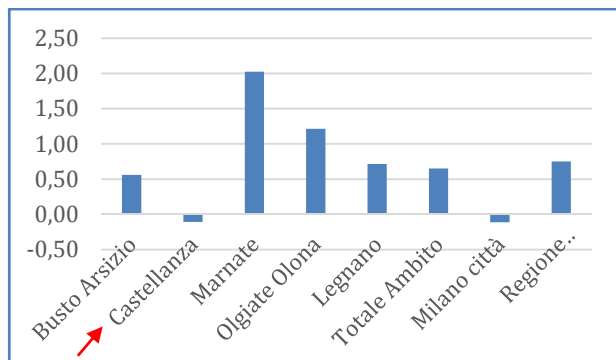
Tab. 1 – Andamento demografico degli ultimi 15 anni



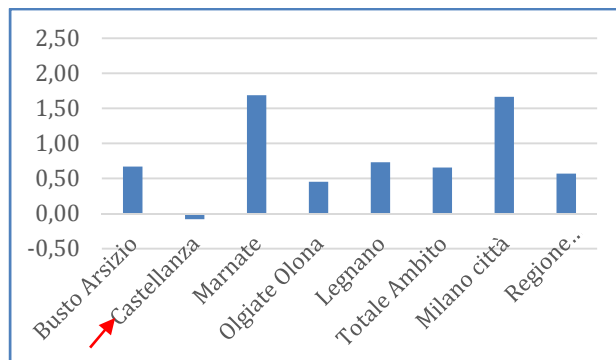
La recente lieve crescita non arriva a influenzare l'andamento letto sul periodo successivo al 2011. L'incremento medio annuo rimane infatti negativo, anche se in maniera meno pronunciata della fase precedente.

Nei comuni di questa parte della conurbazione del Sempione sembra verificarsi un fenomeno di polarizzazione, ossia una certa stabilità dell'andamento demografico nei centri maggiori (Busto, Legnano) alla quale corrisponde una leggera flessione nei centri minori.

Il fenomeno della polarizzazione è particolarmente vistoso per Milano città, che a partire dal 2010 conosce una nuova fase di incremento demografico che rappresenta il ribaltamento delle dinamiche centrifughe che hanno caratterizzato la regione metropolitana per oltre 40 anni.

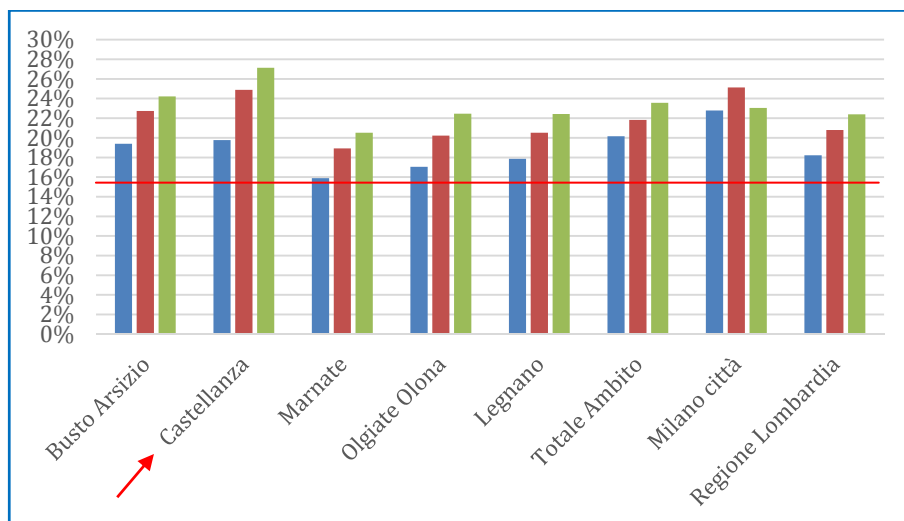


Tab. 2 – Incremento medio annuo della popolazione residente: 2001 – 2011



Tab. 3 – Incremento medio annuo della popolazione residente: 2011 – 2017

Al declino demografico si accompagna l'invecchiamento della popolazione che porta il Comune di Castellanza al di sopra del livello medio dei comuni del circondario.

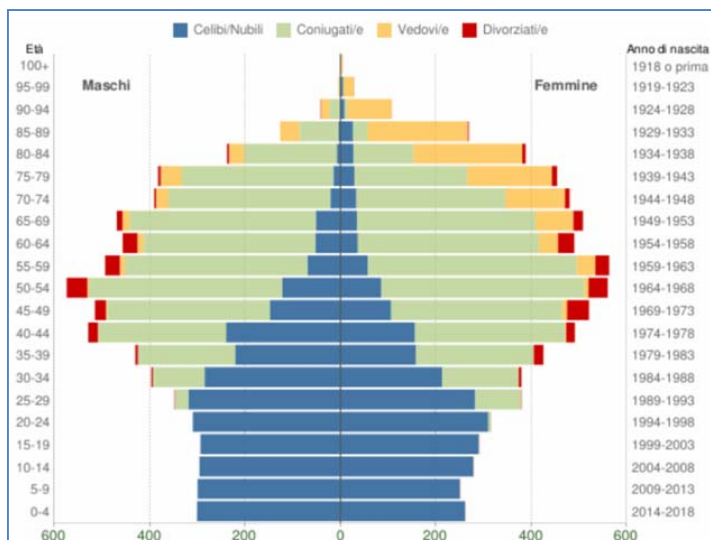


Tab. 4 – Quota % della popolazione anziana (65 e +) sulla popolazione residente: confronto 2001 (blu) – 2011 (arancio) – 2018 (grigio)

Nell'arco di 15 anni l'età media dei cittadini di Castellanza passa da 43,7 anni (2003) a 47,2 (2018): un dato rilevante se paragonato con quello dell'intera Regione (età media al 2018: 44,5 anni). Alla crescita della popolazione anziana si accompagna il calo di quella in età lavorativa, come illustrato nei diagrammi che seguono⁶.



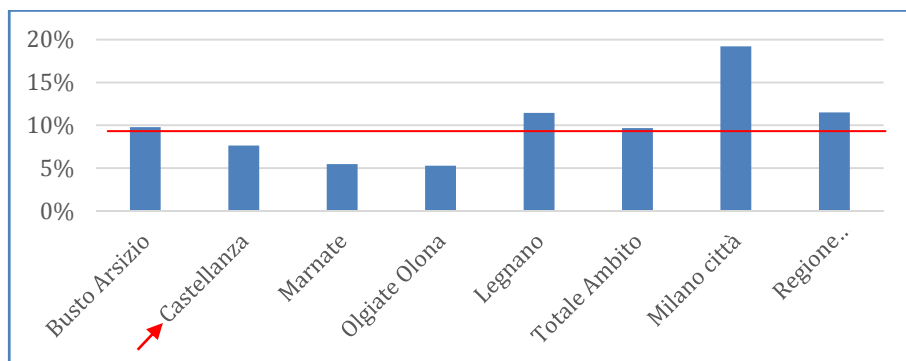
⁶ Elaborazione "tuttitalia.it" su dati ISTAT



Il disegno delle classi di età ha perso da tempo la forma a “piramide” per acquisire quella a “foglia”, che corrisponde alla riduzione delle classi più giovani. Ne consegue la riduzione del numero dei nuovi nati, chiaramente indicato dal restringimento alla base della “foglia”, a Castellanza meno pronunciato che altrove, probabilmente per l’apporto dei cittadini stranieri. In assenza di apporti esterni, ossia nel caso rimanesse confermata la struttura delle classi di età rappresentata nell’immagine, il fenomeno della denatalità sarebbe destinato a crescere sensibilmente.

Anche per i cittadini di origine straniera si registra un fenomeno di polarizzazione con una crescita costante nei comuni maggiori, anche se rallentata a partire dal 2015.

Tab. 5 – Percentuale dei residenti di origine straniera sulla popolazione al 2018



2.2 Le attività lavorative

In una zona fortemente conurbata il singolo territorio comunale rappresenta un ambito assai poco significativo per ragionare attorno allo sviluppo delle attività lavorative. Le dinamiche di sviluppo riguardano un’area più vasta e il singolo comune per attrarre nuove aziende attraverso lo strumento urbanistico può contare solamente sulla disponibilità delle aree edificabili.

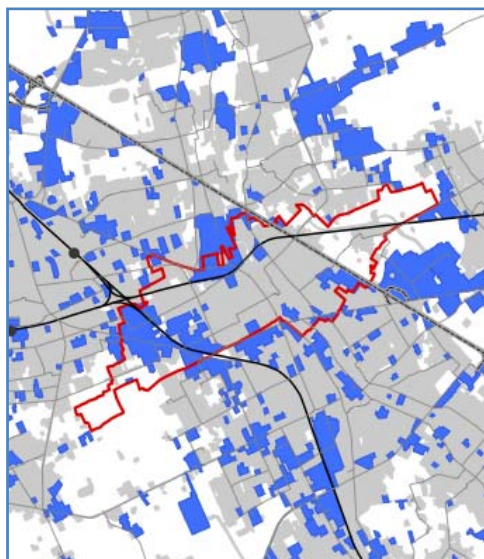
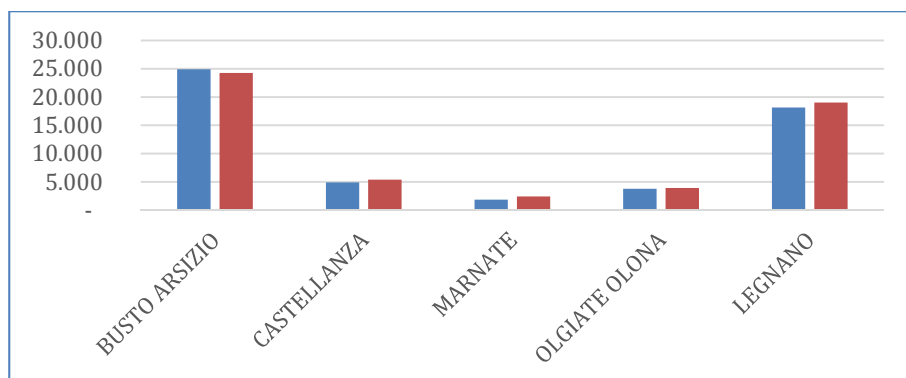


Fig. 5 – Distribuzione delle aree per attività produttive e commerciali nella zona di Castellanza (DUSAF 2015)

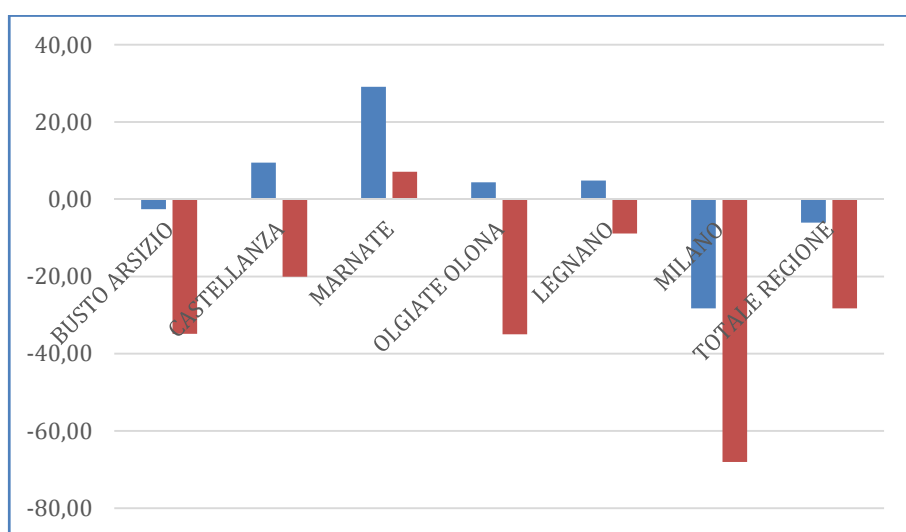
Le aree destinate ad attività lavorative occupano prevalentemente la parte occidentale del territorio comunale.

Nel PGT 2010 le aree con destinazione produttiva, terziaria e commerciale occupano una superficie pari all’incirca a 1/5 dell’estensione del tessuto urbano consolidato (95 ettari circa a destinazione produttiva su 500 ettari circa di estensione del TUC)

Per quanto è possibile valutare in base ai dati statistici, ormai in gran parte superati⁷, l'andamento delle attività lavorative a Castellanza appare perfettamente omogeneo a quello dei comuni circostanti.



Tab. 6 – Totale addetti a Castellanza e nei comuni vicini: valori assoluti, confronto 2001 - 2011 (2001 blu - 2011 arancio)



Tab. 6 – Incremento o riduzione percentuale degli addetti all'industria (arancio) e del numero totale degli addetti (blu) nel decennio intercensuario 2001 - 2011

3 La formazione della città nella successione dei PRG

Tre sono i passaggi fondamentali della strumentazione urbanistica comunale prima del PGT 2010: il primo PRG del 1960, entrato in vigore nel '66; il PRG del 1978, elaborato dal Prof. Ezio Cerutti; l'ultimo PRG del 2005.

L'insieme dei tre strumenti costituisce la base sulla quale è stato costruito il PGT 2010, che viene esaminato separatamente, quale principale documento di riferimento per la presente Variante al Documento di Piano.

II PRG 1960

Il piano del 1960 si deve confrontare con una realtà urbana già piuttosto complessa: la Valle Olona è interamente occupata dalle fabbriche che saldano il tessuto edificato dei due nuclei originari di Castellanza e Castegnate; anche se i vuoti prevalgono ancora sui pieni, il territorio comunale tra l'autostrada e la ferrovia Rho - Gallarate si può considerare interamente urbanizzato, solcato da una maglia stradale incompleta ma fitta; l'agricoltura è ormai un fenomeno marginale, che non merita l'attenzione del pianificatore.

⁷ I dati di riferimento sono ancora quelli del censimento 2011. Un dato aggiornato ma apparentemente non significativo risulta disponibile solamente per le imprese risultanti dai registri della Camera di Commercio nel 2018.

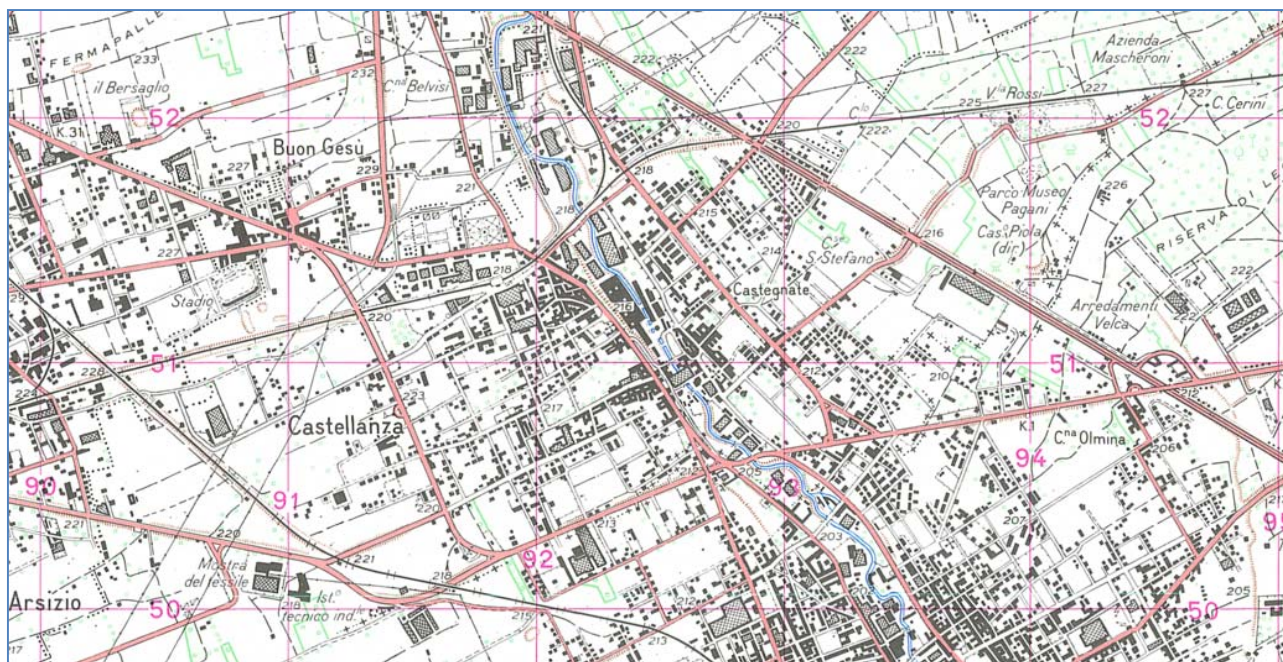


Fig. 6 – Carta IGM del 1963 (estratto fuori scala della tavoletta 44 – I – NE serie 1/25.000)

I presupposti del piano, dichiarati nella Relazione che lo accompagna, riguardano:

- la **particolarità della collocazione geografica**, nel punto in cui termina il solco vallivo dell'Olona e il fiume inizia a scorrere nel ripiano principale della pianura lombarda;
- l'importanza delle **strade di connessione di grande scala** che attraversano l'abitato e del traffico che le percorre, da poco allontanato dal nucleo centrale di Castellanza grazie alla realizzazione dell'anello di circonvallazione, ossia della variante del tracciato del Sempione rappresentata dall'attuale via Don Minzoni;
- la presenza di **due tracciati ferroviari**, che avrebbero potuto essere tre se non fosse stato da poco dismesso il raccordo ferroviario per Mendrisio, i quali al contempo garantiscono una elevata accessibilità e costituiscono una barriera per lo sviluppo urbano;
- la **pressione esercitata dalla forte immigrazione** in particolare dal Sud Italia e dal Veneto, col conseguente fabbisogno di alloggi a basso costo, che ha già portato alla realizzazione di circa 500 nuove abitazioni di proprietà pubblica.

Il PRG si muove nella prospettiva del consolidamento della situazione e delle dinamiche in atto, ponendo al centro dell'attenzione i seguenti temi:

- garantire il più ampio spazio allo sviluppo delle attività produttive, anche attraverso il riconoscimento della condizione di una vasta "zona mista";
- superare le barriere costituite dalle infrastrutture di trasporto (ferrovie, grande viabilità) e dalla stessa valle Olona, migliorando le connessioni fra Castellanza e Castegnate;
- migliorare le condizioni di transito sulle strade e la qualità urbana delle stesse attraverso ampliamenti delle sedi stradali, anche allo scopo di evitare che il tratto urbano del Sempione "*rischi in futuro di trasformarsi in una via urbana*";
- distribuire efficacemente il verde pubblico nelle aree centrali, salvaguardando, fra l'altro, il parco della Cantoni.

Il PRG '60 contiene anche alcune proposte originali che non troveranno attuazione e non verranno riproposte nei piani successivi:

- l'individuazione di una "*Zona di riserva per lo sviluppo di un quartiere autosufficiente*", in parte destinato a edilizia economica popolare, collocata fra la via Don Minzoni e il tracciato della ferrovia del Sempione;
- una "*Zona a destinazione speciale*", rivolta all'insediamento di servizi privati di interesse pubblico, nell'area ove era già stata realizzata la "Mostra del tessile".



Fig. 7 – Tavola di azionamento del PRG 1960 – Sono ben visibili la “Zona a destinazione speciale”, in tinta gialla, che occupa anche parte dell’attuale Parco Alto Milanese, ed il sistema articolato di aree verdi attorno al nucleo storico di Castellanza. Le aree agricole sono relegate ai margini del territorio comunale. L’autostrada rappresenta una barriera all’espansione dell’edificato che non verrà superata dagli strumenti urbanistici successivi. Le aree residenziali individuate ad est dell’autostrada dal PRG del ’60 corrispondono quasi perfettamente a quelle ancora oggi esistenti. Da segnalare anche la grande estensione della “Zona mista” (■).

II PRG 1978

Il PRG del 1978 arriva al culmine della fase di massimo sviluppo economico e demografico di Castellanza e a valle della stagione di grandi riforme della disciplina urbanistica che hanno caratterizzato gli anni '60 e la prima metà degli anni '70, culminate con la pubblicazione della legge urbanistica regionale della Lombardia (LR 51/75) e delle leggi nazionali 10/1977 e 765/1978.

Questa è dunque la condizione sulla quale viene costruito il PRG, il quale non si limita a rispondere alle nuove regole della pianificazione comunale dettate dalla LR 51/75, in particolare in materia di “standards” urbanistici, ma assume un atteggiamento nei confronti dello sviluppo urbano decisamente innovativo per quel periodo. Propone infatti di “... sostituire a Piani Regolatori in espansione, **criteri di giudizioso risparmio** ...” orientando le scelte verso la ristrutturazione delle aree già urbanizzate piuttosto che il consumo di nuovo suolo.

Nella relazione è contenuta una analisi accurata delle tappe dello sviluppo urbano e della relazione fra queste e la realizzazione delle grandi infrastrutture di trasporto che, unitamente alla presenza dell’Olona, hanno sostenuto lo sviluppo industriale e la crescita della città.

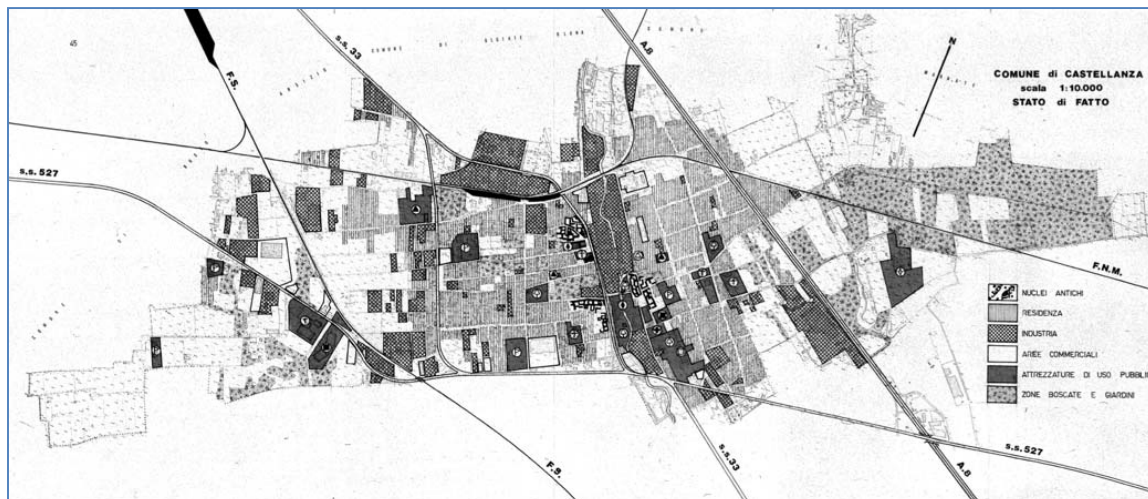


Fig. 8 – Lo stato di fatto rilevato nel PRG '78

La diagnosi dello stato del territorio prodotta nella Relazione del PRG si fonda su alcuni temi ancora di grande attualità:

- l'incoerenza fra la morfologia dei nuclei antichi di Castellanza e Castegnate e i caratteri del tessuto urbano cresciuto attorno a questi e insieme l'impossibilità di ricucire i quartieri e le trame viarie delle due parti della città che si sono sviluppate sulle sponde opposte del fiume;
- il ruolo di "vetrina della città" che va assumendo il Viale Borri, lungo il quale, così come lungo la Saronnese, iniziano a concentrarsi, già dall'inizio degli anni '70, le grandi strutture commerciali;
- la conseguente congestione del traffico veicolare lungo gli assi viari principali, accentuata dalle presenze commerciali e dall'intralcio costituito dalla presenza della ferrovia ("tutte le strade incespicano nei passaggi a livello delle Ferrovie Nord");
- le potenzialità connesse alla presenza delle ferrovie dalle quali però la città di Castellanza non ricava alcun utile mentre ne subisce l'invasione e l'effetto barriera.

In questo quadro, alla base del PRG vengono posti 6 obiettivi principali:

1. integrare la rete ferroviaria nella città (nodi di interscambio e superamento barriere);
2. ripensare il funzionamento della rete stradale, in particolare l'integrazione della grande viabilità e della rete locale;
3. "Prefigurare la sistemazione della fossa dell'Olonà", attraverso una ipotesi di sistemazione di lungo periodo promossa da una specifica destinazione di zona (Valle Olona- art. 21 delle Norme di Attuazione del PRG);
4. adeguare il dimensionamento e la distribuzione delle aree per servizi e spazi pubblici;
5. garantire spazi adeguati e "decorosa e razionale organizzazione" alle attività produttive;
6. risolvere coraggiosamente il collegamento fra le principali zone residenziali ubicate sui due opposti terrazzamenti ai lati dell'Olonà.

L'esito è uno strumento urbanistico fortemente orientato alla riorganizzazione del tessuto urbano compreso fra l'autostrada e il tracciato della Saronnese (SS 527), all'interno del quale prefigura il riempimento dei vasti interstizi liberi occupando anche parte delle aree verdi (verde privato) della zona più centrale. In compenso rinuncia a parte delle aree di espansione previste dal PRG del 1960 a ovest della SS 527, che entreranno successivamente a far parte del Parco Alto Milanese.

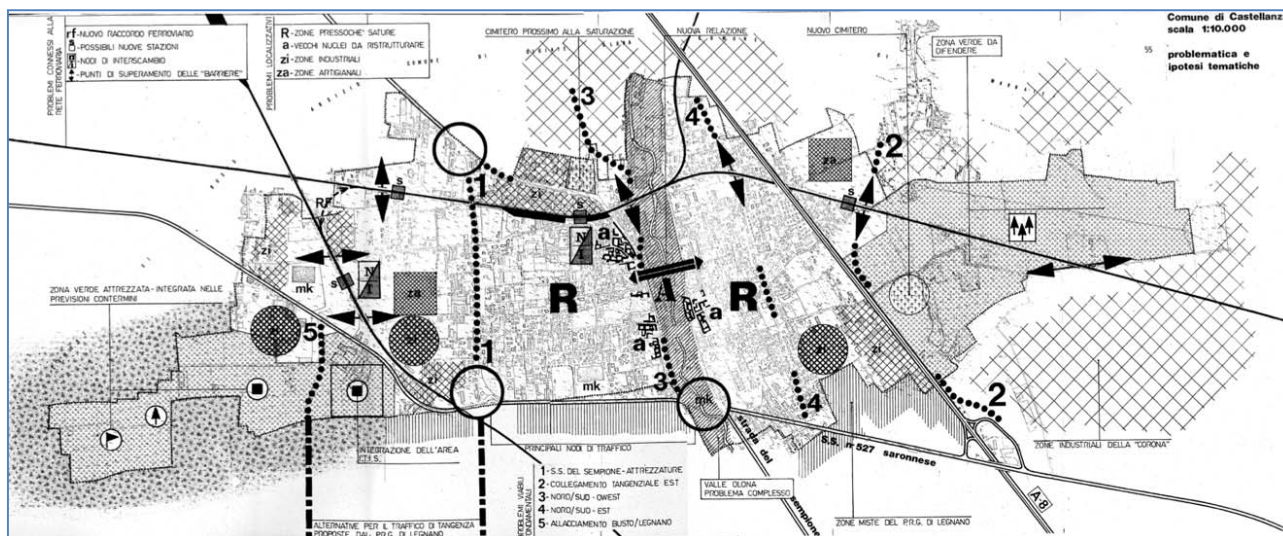


Fig. 9 - Problemi e opportunità di qualificazione individuate dal PRG '78 (dalla Relazione)

Vi sono rappresentate, fra l'altro, le principali questioni riguardanti il riassetto della viabilità (numeri da 1 a 5), il rapporto con le previsioni di sviluppo dei comuni vicini, gli obiettivi di superamento delle barriere e della Valle Olona. È anche indicato il progetto del nuovo ponte urbano sulla Valle Olona (A) come fattore di connessione dei due settori residenziali (R).

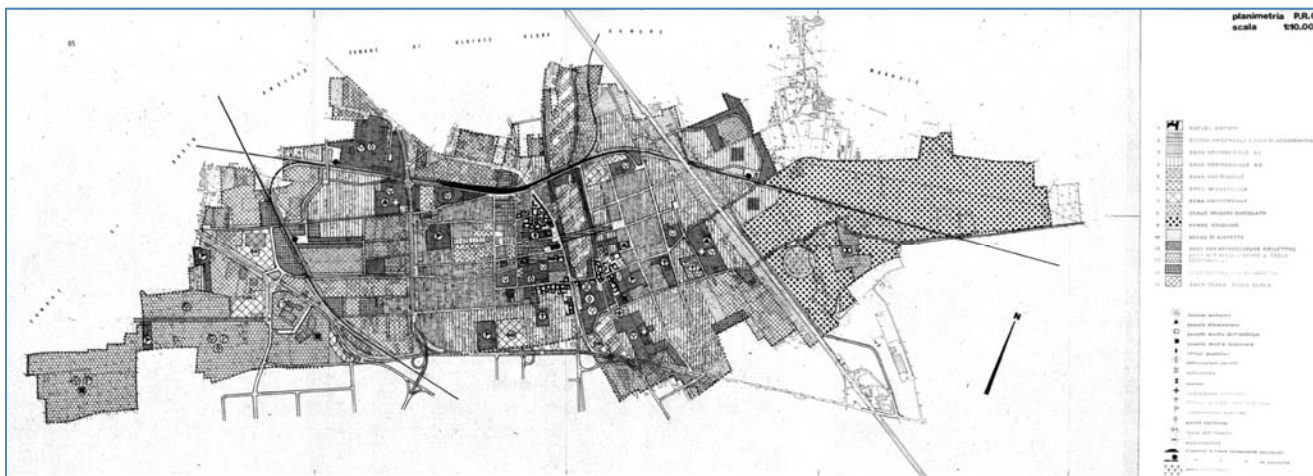


Fig. 10 – Tavola di azionamento del PRG '78

Da segnalare le previsioni di espansione ad est dell'autostrada e la correlata realizzazione di una strada di arroccamento parallela all'autostrada stessa.

Fra le innovazioni più rilevanti del PRG '78 è sicuramente da segnalare il progetto di riqualificazione della Valle dell'Olona. A questo è dedicata una attenzione speciale che si traduce in una specifica classificazione di zona accompagnata da una disciplina altrettanto speciale. Il PRG riconosce l'impossibilità di una radicale trasformazione della condizione di fatto, ossia dell'occupazione della valle da parte di impianti industriali ancora attivi, e lancia l'obiettivo di lungo termine della realizzazione di *"... un sistema continuo di verde di prevalente servizio sociale ..."* con la *"... rigenerazione dell'ambiente naturale, la bonifica del fiume e la riutilizzazione a scopi pubblici e sociali delle obsolete strutture industriali."*

La norma dispone il mantenimento delle attività in atto escludendone la sostituzione con altre attività o l'ampliamento.

Nel piano è contenuto un disegno della riorganizzazione della valle accompagnato dal progetto di un *"ponte commerciale"* che avrebbe dovuto collegare Castellanza, nella zona del Municipio, con Castegnate, scavalcando la valle e i complessi industriali che ancora la occupavano.

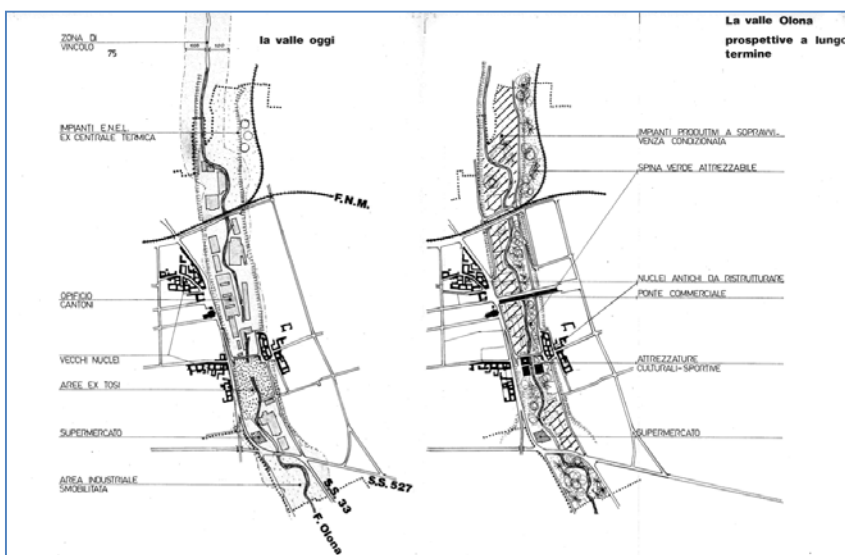


Fig. 11 – La proposta di riorganizzazione della Valle Olona

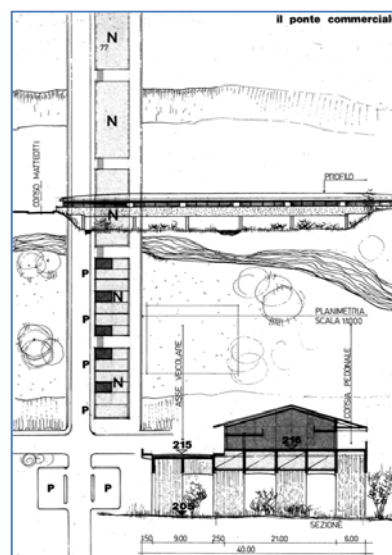


Fig. 12 – Il ponte commerciale

II PRG 2005

Il PRG del 2005 non ha la profondità di giudizio e l'ambizione progettuale del PRG del '78 e si presenta per lo più come uno strumento di riordino e di ragionevole adattamento alla situazione di fatto.

Quasi trent'anni dopo il PRG '78 la città è notevolmente cresciuta, sicché il territorio risulta "... *abbondantemente utilizzato, in via di esaurimento* ...", ma la popolazione è scesa dai circa 16.000 abitanti dell'81 ai circa 14.500 del 2001.

Il PRG riconosce come definitivamente concluso il periodo di sviluppo della grande industria e il conseguente avvio di un processo di deindustrializzazione che sembrerebbe produrre due effetti principali:

- la polverizzazione delle attività manifatturiere con la frammentazione delle sedi e delle lavorazioni;
- la conversione, almeno potenziale, del ruolo della città di Castellanza in polo di servizi di eccellenza (universitari, ospedalieri): conversione della quale si intravede l'inizio ma non si riescono a intuire gli sviluppi.

Ne conseguirebbe una grande confusione sia nell'organizzazione delle sedi produttive che nella stessa struttura residenziale. Anzi, parte del declino demografico già chiaramente leggibile sembrerebbe da attribuire, stando alle argomentazioni contenute nella Relazione del PRG, all'occupazione di una parte dello stock abitativo da parte degli studenti universitari che abitano a Castellanza solamente per parte della settimana ma senza trasferirvi la propria residenza.

Si lamenta inoltre l'invadenza della grande viabilità nel tessuto edificato alla quale si accompagna la sempre più consistente presenza della grande distribuzione commerciale.

Le opportunità della riqualificazione della città e del territorio sono individuate negli effetti positivi sull'ambiente e sul paesaggio che potrebbero discendere dalla dismissione dei grandi impianti industriali, dalla presenza di ampi spazi verdi ineditati nella parte più densa dell'edificato, in prossimità di quel che resta dei nuclei storici di Castellanza e Castegnate, e dalla disponibilità di un vasto patrimonio di aree pubbliche alla quale fa riscontro una buona dotazione di servizi, anche di livello sovracomunale.

A partire da tali considerazioni il PRG individua i "*nodi/modelli di sviluppo per la formazione e riqualificazione dell'ambito cittadino*", ossia i temi sui quali concentrare l'attenzione al fine di conseguire l'obiettivo di "*razionalizzare l'assetto territoriale*" che pare essere lo scopo principale del nuovo piano.

1. La mobilità, per la quale viene prodotto un quadro articolato di interventi di riorganizzazione di breve e lungo periodo, fra i quali la riqualificazione urbana del Sempione e della Saronnese.

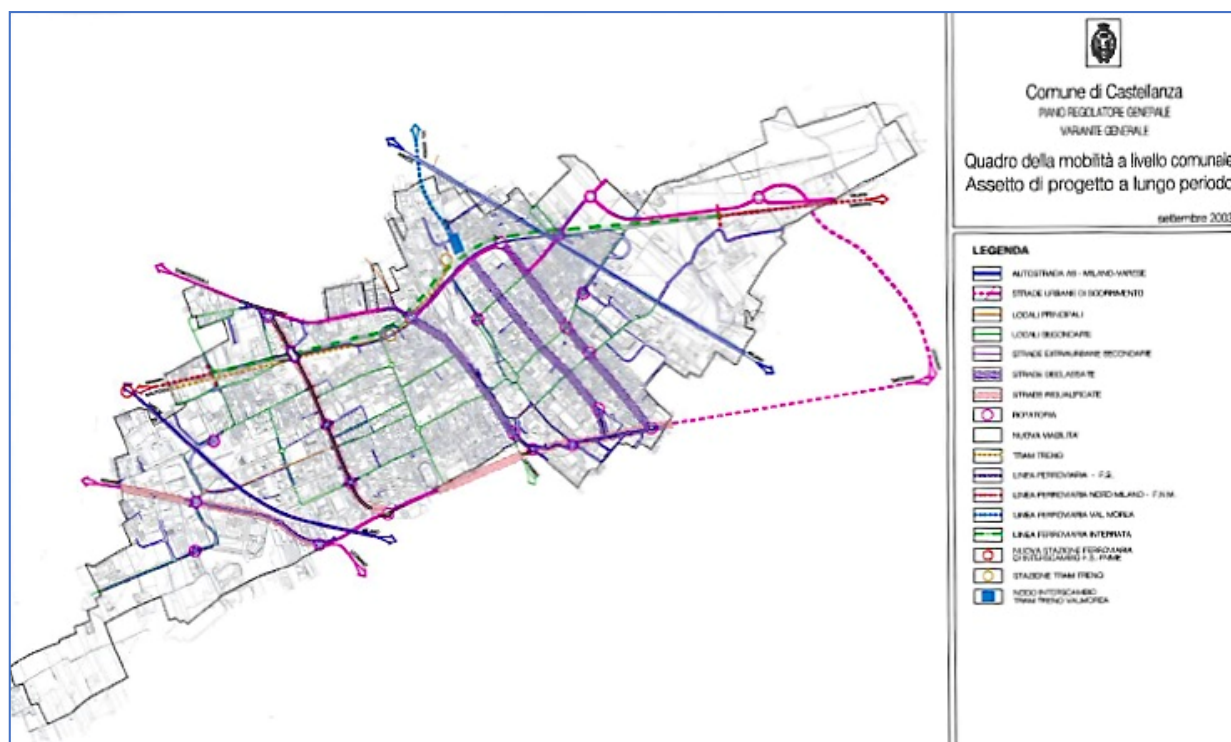


Fig. 13 - Quadro degli interventi sul sistema della mobilità

2. L'identità territoriale, valorizzata attraverso la salvaguardia e il recupero del patrimonio storico e ambientale.
3. Il ruolo della Valle Olona, da considerare anche per il ruolo di "parco tecnologico", oltre che di "Greenway".
4. La razionalizzazione e il potenziamento del sistema produttivo, perseguita attraverso una disciplina di dettaglio delle aree industriali (11 sottozone) e il mantenimento e lo sviluppo della rete commerciale ma escludendo l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita.
5. I poli attrattori e i poli d'eccellenza, individuando aree per l'insediamento di strutture di supporto (ricettive) per gli ospedali e l'università.
6. Il sistema residenziale con una particolare attenzione al recupero del patrimonio edilizio dei centri storici.

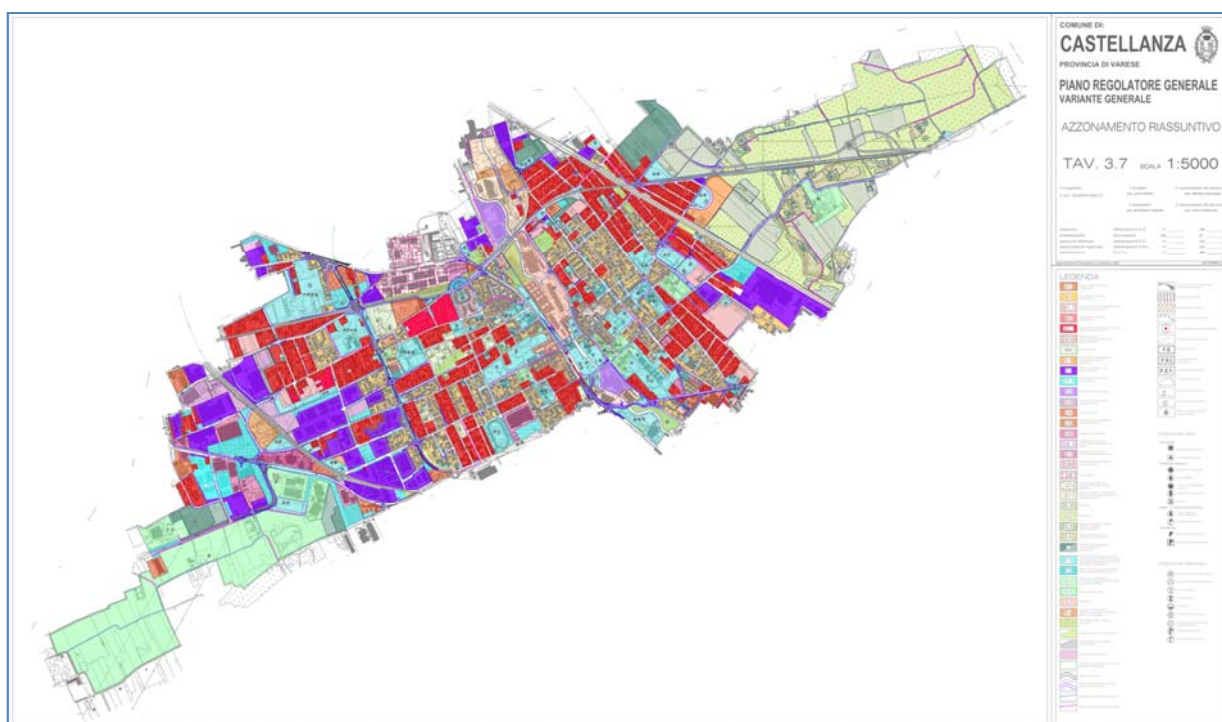


Fig. 14 – Tavola di azzonamento del PRG 2005

Part 2^a - La condizione di partenza

1 Obiettivi e contenuti del PGT 2010

Il primo PGT interviene a pochi anni dall'entrata in vigore dell'ultimo PRG e ne conferma l'impianto generale, essendo il disegno della città già completato da tre decenni. Il PGT viene sviluppato parallelamente al Documento di Inquadramento dei programmi Integrati di Intervento, approvato dal Consiglio Comunale nel 2008, poco meno di un anno prima dell'adozione del nuovo piano⁸. I due strumenti sono contestuali e, per semplicità, si riprendono di seguito gli obiettivi enunciati con estrema chiarezza nel Documento di Inquadramento e variamente riproposti, con perfetta coerenza ma con minore chiarezza, nel PGT.

1. *Integrazione e rafforzamento della rete delle infrastrutture per mobilità e trasporto per Castellanza, centro della mobilità dell'Asse del Sempione e della media Valle Olona, gli obiettivi prioritari dell'integrazione e rafforzamento della rete delle infrastrutture per mobilità e trasporto si declinano nello sviluppo di un sistema organico di trasporti di livello locale e sovracomunale (potenziamento del trasporto pubblico e specializzazione di un sistema stradale di protezione del nucleo urbano).*
2. *Riqualificazione e salvaguardia del patrimonio edilizio esistente per Castellanza, in un contesto di patrimonio edilizio esistente degradato, il recupero dell'identità storica e la ricerca della qualità dell'ambiente urbano devono essere perseguiti attraverso progetti di riqualificazione e salvaguardia del patrimonio edilizio esistente, evitando ulteriore consumo incoerente di territorio.*
3. *Salvaguardia dei valori ambientali esistenti a Castellanza, lo sviluppo di politiche energetiche nuove e di progetti di tutela ambientale e di valorizzazione sono le basi per una concreta tutela dell'ambiente del fiume Olona.*
4. *Riqualificazione e sviluppo delle aree dismesse in Castellanza, la presenza di aree produttive dismesse, testimonianza della storia industriale della città, diventa l'occasione per promuovere progetti di riqualificazione architettonica ed ambientale in grado di innescare processi di dinamica territoriale.*
5. *Incremento delle potenzialità di sviluppo connesse alla presenza di un polo universitario in Castellanza, la presenza di un polo universitario, sorto grazie all'imprenditorialità cittadina, diventa l'occasione per creare attorno ad esso processi di coinvolgimento culturale.*

Il Documento di Piano 2010 prende atto del declino demografico attribuendone la causa alla "incapacità di offrire a chi è presente sul territorio una adeguata risposta alle proprie esigenze residenziali" e considerando di porre rimedio a tale condizione attraverso interventi di recupero e riqualificazione dell'esistente⁹.

La capacità insediativa residenziale del PGT viene fissata a 17.400 abitanti circa, con una riduzione del 5% rispetto a quella del PRG previgente¹⁰. L'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti residenziali è effettuata con l'obiettivo di ridurre "al minimo la previsione di occupazione di nuove aree non urbanizzate".

Con tale approccio vengono individuati dal Documento di Piano:

- **9 Ambiti di Progettazione Coordinata (APC)**¹¹, assoggettati a piano attuativo nel Piano delle Regole;
- **8 Ambiti di Trasformazione Urbanistica (ATU)**, due dei quali (1 e 2) suddivisi in più sub ambiti, per un totale di 17 diversi comparti di pianificazione attuativa¹².

⁸ Approvazione del Documento di Inquadramento 7 marzo 2008, adozione del PGT 29 settembre 2009.

⁹ Dalla Relazione del Documento di piano, Cap. 13 – Le determinazioni di Piano

¹⁰ La capacità insediativa del PRG 2005 era fissata a 18.200 abitanti circa. Al censimento ISTAT 2011, un anno dopo l'approvazione del PGT, la popolazione residente risulta di 14.244 unità.

¹¹ GLI APC individuati dal Documento di Piano sono complessivamente 15: di questi 9 hanno destinazione residenziale o destinazione mista e 6 non residenziale. Si tratta di comparti già individuati dagli strumenti urbanistici precedenti, ad eccezione degli APC 1,2,4,5 e 14

¹² Uno dei sub ambiti dell'ATU 1F è stato successivamente suddiviso in tre ulteriori sub ambiti, uno dei quali risulta attuato.

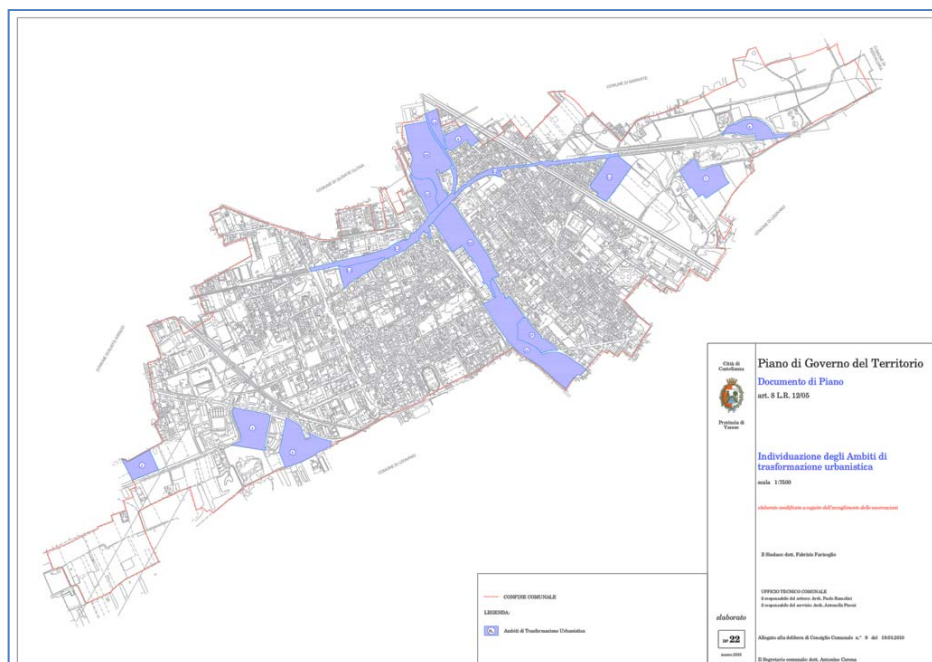


Fig. 15 – Individuazione degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano 2010

Gli **ATU** corrispondono prevalentemente ad aree già urbanizzate, sottoutilizzate o dismesse. Il piano individua due gruppi principali di ATU che rispondono a finalità eminentemente pubbliche: sono indirizzati al recupero della Valle Olona (ATU 1) e del sedime ferroviario liberato dai binari (ATU 2.1).

In particolare l'ATU 1, ripartito in 6 distinti sub ambiti, si estende su tutta la valle del fiume riproponendone la qualificazione ambientale e fruitiva, resa possibile dalla cessazione delle attività produttive. L'attuazione dei diversi sub ambiti avrebbe dovuto essere governata attraverso forme di coordinamento, già previste dagli strumenti precedenti¹³, delle quali però non si trova traccia esplicita nel Documento di Piano.

Solamente due ATU (2.1 e 8) riguardano aree libere, in parte coltivate o boscate: l'uno (ATU 2.1) corrisponde a un comparto di pianificazione attuativa già individuato nel PRG 1978 e riproposto da tutti gli strumenti successivi; l'altro (ATU 8) viene individuato per la prima volta dal PGT 2010.

L'individuazione degli Ambiti di Trasformazione e la disciplina loro assegnata, contenuta nelle schede di ciascun ambito prodotte nella Relazione del Documento di Piano, costituiscono la principale innovazione introdotta dal PGT 2010 rispetto agli strumenti precedenti.

Si segnala inoltre l'introduzione della "perequazione/compensazione" urbanistica, attraverso l'attribuzione di un indice di edificabilità alle aree destinate a servizi pubblici e a quelle di valore paesaggistico e ambientale dichiarate di interesse pubblico dal Comune¹⁴. La capacità edificatoria in tal modo generata può essere trasferita nelle aree edificabili del tessuto urbano consolidato a condizione di non "comportare un aumento della capacità insediativa delle aree superiore al 50% di quella attribuita loro dal Piano delle Regole".

Un meccanismo analogo è adottato per la riqualificazione della Valle Olona, attribuendo agli Ambiti che la compongono (ATU 1D) una cospicua capacità edificatoria (mq 33.200 pari ad un indice di edificabilità $I_t = 0,48$ mq/mq circa) della quale la parte prevalente (mq 26.500) da trasferire in altre aree fondiarie.

¹³ Il Documento di Inquadramento più sopra citato prevedeva la redazione di un "Masterplan Valle Olona" da sviluppare anche attraverso forme concorsuali.

¹⁴ Cfr. Cap. 15 della Relazione del Documento di Piano.

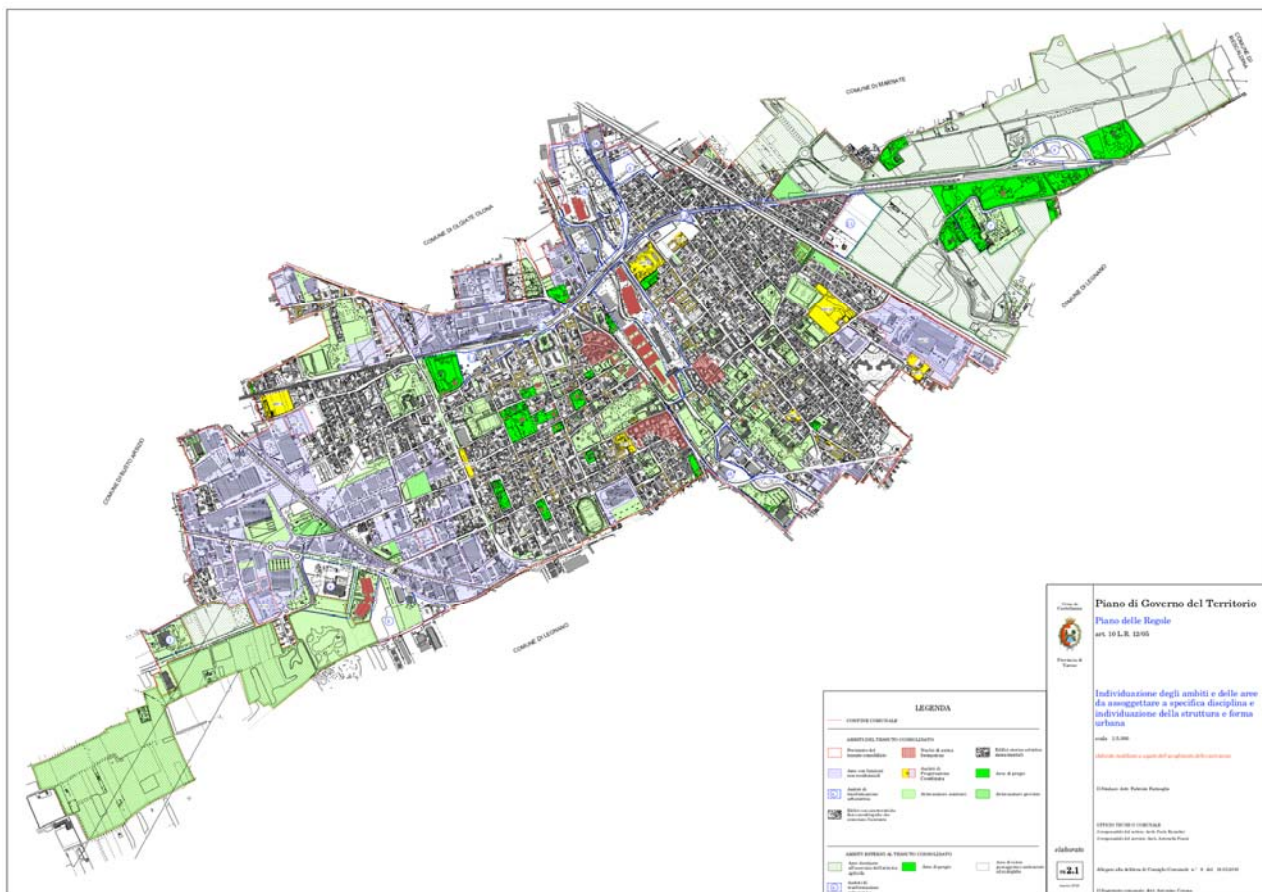


Fig. 16 - Piano delle Regole del PGT 2010

2 Lo stato di attuazione del PGT 2010

La verifica dello stato di attuazione è effettuata con riferimento ai soli comparti assoggettati a piano attuativo. Come risulta dalla tabella ricognitiva riportata in Appendice A, a 9 anni dall'entrata in vigore del PGT 2010 solamente una minima parte delle trasformazioni previste dal piano ha trovato attuazione.

Per quanto riguarda gli Ambiti di Trasformazione Urbanistica (ATU):

- 8 ATU individuati dal Documento di Piano, corrispondenti a 17 comparti complessivamente (ATU 1 = 6 comparti; ATU 2 = 3 comparti);
- 1 solo comparto con piano attuativo approvato (ATU 1F, parte), in corso di esecuzione¹⁵.

Per quanto riguarda gli Ambiti di Progettazione Coordinata (APC):

- 15 APC individuati dal PGT;
- 4 APC con piano attuativo approvato.

Gli **ATU** presentano una estensione complessiva di circa 780.000 mq, per una capacità residenziale dichiarata di 1.340 abitanti, nessuno dei quali è venuto a insediarsi a Castellanza.

Oltre al comparto commerciale in esecuzione, sono state presentate le istanze di approvazione dei piani attuativi degli ATU 2.1 e ATU 5, usufruendo delle facoltà concesse dalla norma transitoria della LR 31/2014¹⁶. I piani sono in istruttoria ma le reali intenzioni realizzative dei soggetti attuatori sono ancora da verificare.

¹⁵ ATU 1- 2F, avente una superficie territoriale di 17.800 mq circa, ossia il l'8% dell'intera estensione degli ATU, con destinazione prevalentemente commerciale, realizzata per circa la metà.

¹⁶ Come è noto l'art.5 della LR 31/2014 dava facoltà ai proprietari delle aree degli Ambiti di Trasformazione previsti dai Documenti di Piani in vigore al 1° dicembre 2014 di presentare l'istanza di approvazione del piano attuativo entro la data del 1° giugno 2017, indipendentemente dalle varianti che il Comune avesse approntato o intendesse approntare al

Degli 8 **APC** con destinazione prevalentemente **residenziale**, che presentano una capacità edificatoria complessiva pari a 28.400 mq circa di SL, solo 2 sono in corso di attuazione (APC2 e 6), per una SL di circa 6.500 mq (23% circa della capacità complessiva).

Dei 7 **APC non residenziali**, che presentano una capacità edificatoria complessiva pari 110.000 mq circa di SL, solo 2 sono completamente attuati (APC15 e 16) per una SL commerciale di circa 8.300 mq.

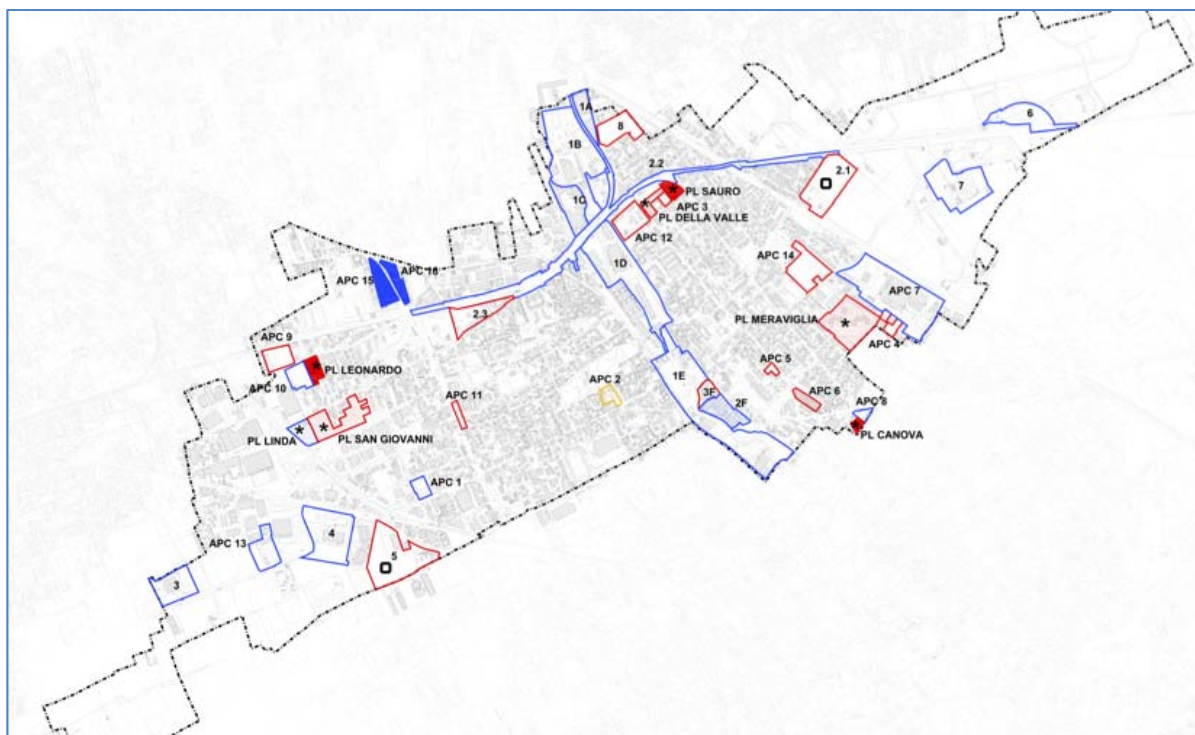


Fig. 17 – Stato di attuazione dei comparti di pianificazione attuativa ereditati dal PRG 2005 e individuati dal PGT 2010 - Nello schema vengono individuati con asterisco i piani attuativi del PRG 2005, dei quali 5 conclusi (3 residenziali e 2 commerciali) e 4 in corso di esecuzione (3 residenziali e 1 produttivo) (Cfr. Tav DA 03).

3 Le istanze presentate all'avvio della Variante

A seguito della pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento di variante al Documento di Piano¹⁷ sono pervenuti 38 contributi¹⁸, 2 dei quali fuori termine¹⁹.

I contributi risultano in numero decisamente contenuto rispetto a quelli pervenuti nelle precedenti occasioni di pianificazione: per l'ultimo PRG ne erano stati presentati 119; per il primo PGT, 66.

Solo in pochi casi (7) le istanze si configurano come suggerimenti e proposte per la tutela di interessi diffusi e utili all'individuazione dei temi generali da affrontare nella redazione della Variante.

Circa 1/3 delle istanze presentate riguarda aree assoggettate a Pianificazione Attuativa, per le quali si chiede di semplificare le procedure, vuoi cancellando l'obbligo di ricorso al Piano Attuativo, vuoi escludendo dallo stesso alcune aree. Si suggeriscono inoltre modifiche a specifiche norme attuative (altezze, destinazioni d'uso); si richiede di consentire la realizzazione di esercizi commerciali della grande distribuzione, si auspica la ripartizione dei comparti di pianificazione attuativa in sub comparti disegnati sui confini di proprietà.

Dei contributi riguardanti i comparti di pianificazione attuativa solo 5 riguardano gli Ambiti di Trasformazione.

Documento di Piano. Le istanze presentate in applicazione di detta disposizione di legge impediscono di fatto la cancellazione, tramite variante al Documento di Piano, delle relative previsioni edificatorie.

¹⁷ Delibera di Giunta Comunale numero 95 del 13 giugno 2018.

¹⁸ Come disposto dall'articolo 13 comma 2 della Legge Regionale 12/2005.

¹⁹ Il termine fissato per la consegna delle istanze era il 10 agosto 2018, successivamente prorogato al 15 settembre. Si tratta di un termine ordinatorio e le istanze pervenute al Comune anche successivamente alla scadenza possono essere prese in considerazione.

I restanti 2/3 circa, si dividono tra:

- istanze di carattere generale (7) che, auspicano il coinvolgimento dei cittadini nel processo di pianificazione, segnalano elementi da assoggettare a tutela, anche all'interno del Cimitero, suggeriscono metodologie di analisi del contesto basate sulla lettura di "insiemi di elementi" che connotano il territorio;
- istanze che riguardano il polo chimico (2), auspicando una strategia sovracomunale sul tema;
- istanze relative al Piano dei Servizi (3), contenenti la richiesta di stralciare alcune aree vincolate o di ampliarne altre per favorire il potenziamento di alcuni servizi (Mater Domini);
- istanze che portano l'attenzione sul quartiere Buon Gesù (2) al fine di ridurre il traffico e aumentare la dotazione di servizi e spazi pubblici;
- istanze riguardanti aree disciplinate dal Piano delle Regole e non assoggettate a pianificazione attuativa, per le quali si chiede il cambio di destinazione di zona (8). Si segnala la presenza tra queste di una sola richiesta di trasformazione di un terreno agricolo in area edificabile (istanza n° 17).

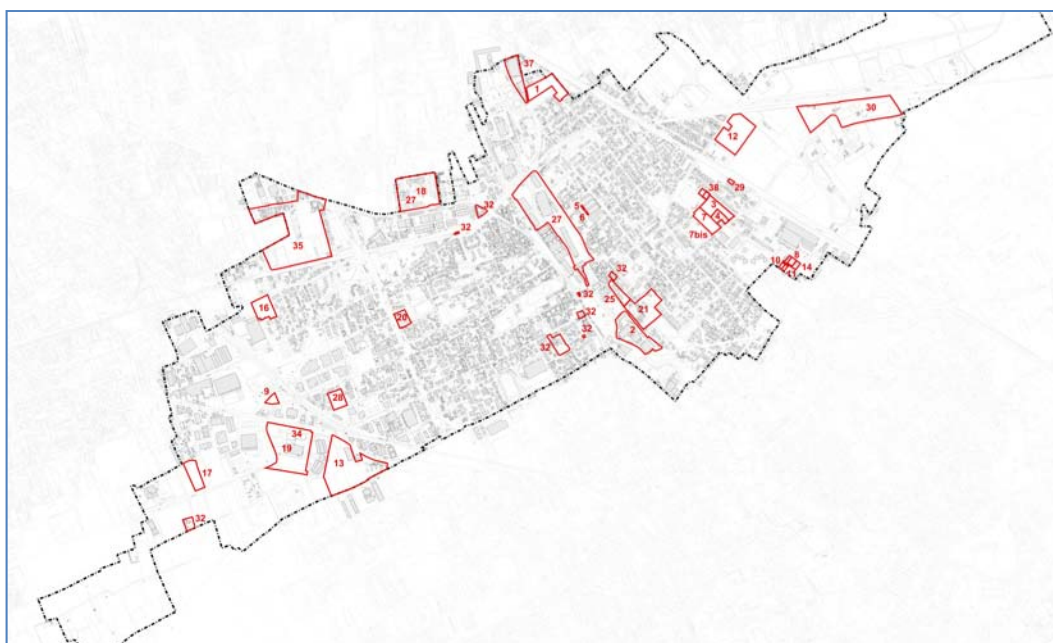


Fig. 18 – Individuazione delle aree oggetto delle istanze presentate all'avvio del procedimento della Variante (Cfr. Tav D04)

Parte 3ª – Obiettivi e contenuti del Documento di Piano 2020

1. Quadro di sintesi degli obiettivi e delle azioni di Piano

Da tempo l'espansione della città si può considerare conclusa e la pianificazione è chiamata a occuparsi della riorganizzazione di quanto realizzato e della salvaguardia del non costruito, e non più dell'individuazione di nuove aree di espansione. L'intero territorio comunale si può oggi considerare come "area di rigenerazione", così definita dalla Variante al Piano Territoriale Regionale, ma così considerata anche dai piani regolatori del passato, con la sola eccezione del primo PRG del 1960.

La condizione di "territorio della rigenerazione" è dunque una valutazione acquisita e compito del Documento di Piano è tradurla in obiettivi, azioni, progetti e programmi credibili, indicando le priorità e le strade da percorrere per ottenere il risultato desiderato.

Negli strumenti urbanistici del passato si trova un ricco assortimento di valutazioni, di obiettivi e di strategie di intervento, alcune delle quali di grande attualità, come nel caso della precoce denuncia dell'eccessivo consumo di suolo. Inoltre paiono ancora attuali gli obiettivi posti alla base del PGT 2010, il cui conseguimento non si è potuto realizzare per i motivi sinteticamente descritti nella prima parte del presente documento.

Da questo vasto patrimonio si può attingere per la definizione delle priorità da porre al centro della Variante, distinguendo le scelte che competono al Documento di Piano da quelle che saranno da sviluppare successivamente nella revisione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

<p>Obiettivo 1 La ricostruzione dell'identità locale</p>	<p>Descrizione</p> <p>Si tratta di un tema centrale, la cui urgenza emerge dalla contraddizione fra la straordinaria particolarità del territorio di Castellanza, determinata dalla collocazione geografica - crocevia di direttrici regionali nel punto d'inizio del solco vallivo dell'Olona - e della struttura urbana, coi due nuclei originari sulle sponde opposte della valle - e l'appannamento dell'identità del luogo nel grande magma della conurbazione. Alla valorizzazione dell'identità locale sono indirizzati alcuni dei progetti urbani descritti più oltre e possono contribuire anche azioni da sviluppare in futuro nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole, fra le quali:</p> <p>Azioni</p> <ul style="list-style-type: none"> • nuova disciplina e programmi di valorizzazione attiva di quanto rimane dei nuclei di antica formazione – (Piano delle Regole) • riconoscimento e programmi di riuso e valorizzazione del residuo patrimonio di archeologia industriale (AT 1A, Piano delle Regole) • salvaguardia e integrazione delle aree verdi centrali in vista di possibili programmi di "rinverdimento" della città da operare attraverso il Piano dei Servizi e la programmazione delle opere pubbliche (disegno strategico del Documento di Piano, Piano dei Servizi); • messa a punto di provvedimenti volti a rendere riconoscibili e valorizzare i principali punti di accesso alla città (Piano dei Servizi).
<p>Obiettivo 2 Il riordino della mobilità urbana</p>	<p>Descrizione</p> <p>Si tratta di una tema presente in quasi tutti gli strumenti urbanistici del passato e ancora di indiscutibile attualità, per il quale sono coinvolte competenze specialistiche che contribuiscono alla costruzione della Variante. I temi più urgenti riguardano fra l'altro:</p> <p>Azioni</p> <ul style="list-style-type: none"> • la revisione della gerarchia stradale, individuando aree di riposo coerentemente con gli obiettivi di valorizzazione dei nuclei di antica formazione e di riqualificazione dello spazio pubblico dei quartieri residenziali; • il ripensamento del rapporto fra la trama viaria urbana e i grandi assi di scala regionale che l'attraversano; • la scelta dei provvedimenti da adottare per proteggere dal traffico veicolare i nuclei di antica formazione lasciando più ampio spazio al transito di pedoni e ciclisti.

<p>Obiettivo 3 La qualificazione del tessuto residenziale e del suo spazio pubblico</p>	<p>Obiettivi Il conseguimento di una migliore qualità della città deve essere l'obiettivo al quale orientare la trasformazione delle residue aree edificabili, ancora di qualche consistenza, distribuite con una certa continuità nel tessuto urbano.</p> <p>Azioni</p> <ul style="list-style-type: none"> • migliorare la continuità e la consistenza del sistema del verde e dei suoi singoli elementi, anche puntando sull'alberatura stradale in assenza di spazi utilizzabili allo scopo; • porre la massima attenzione alla dotazione di attrezzature di vicinato e alla agevolazione dell'insediamento di attività, commerciali e artigianali, che abbiano relazioni con la strada pubblica e possano migliorarne la vitalità; • coordinare gli interventi di riqualificazione del tessuto residenziale con le politiche dei comuni vicini ove il tessuto residenziale non presenta soluzioni di continuità.
<p>Obiettivo 4 La promozione delle attività lavorative</p>	<p>Obiettivi Si tratta di cogliere le diverse opportunità per la localizzazione di nuove attività lavorative sia di tipo manifatturiero che terziario e commerciale, che il territorio comunale ancora presenta senza che questo comporti il consumo di nuovo suolo.</p> <p>Azioni</p> <ul style="list-style-type: none"> • rivedere le aree individuate dallo strumento urbanistico vigente, anche in considerazione della loro diversa origine e finalità, riconsiderando anche la diversa destinazione funzionale a queste attribuita; • rimuovere gli ostacoli che possono intralciare l'insediamento delle attività lavorative, indirizzando il Piano delle Regole all'adozione di una disciplina più leggera, in particolare per quanto riguarda le destinazioni d'uso; • evitare di gravare gli interventi relativi a nuovi insediamenti produttivi con la richiesta di utilità pubbliche aggiuntive; • promuovere interventi che garantiscano il miglioramento della qualità dell'ambiente urbano.
<p>Obiettivo 5 La riduzione del consumo di suolo</p>	<p>Nel caso di Castellanza l'obiettivo della riduzione del consumo di suolo, pur ampiamente condiviso, trova un campo di applicazione estremamente ridotto, stanti le condizioni di completa urbanizzazione del territorio comunale.</p> <p>Le azioni conseguenti sono quindi rivolte ai pochi casi nei quali la cancellazione delle previsioni edificatorie appare possibile e coerente con le finalità specifiche di qualificazione dei territori sottratti all'edificazione.</p>
<p>Obiettivo 6 Garantire la fattibilità delle trasformazioni prefigurate dal Documento di Piano</p>	<p>Obiettivi Impostare la disciplina di attuazione in modo da garantire l'immediata operatività, ponendo le basi per la futura revisione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.</p> <p>Azioni</p> <ul style="list-style-type: none"> • disciplinare le modalità di attuazione in modo da chiarire i contenuti della fase negoziale che precede la presentazione dei piani attuativi e in modo da garantire la brevità del percorso procedurale; • determinare le utilità pubbliche da conseguire nei diversi casi in relazione all'entità delle trasformazioni ed agli obiettivi pubblici delle trasformazioni stesse; • fissare le priorità sulle quali orientare l'azione della Pubblica Amministrazione, in coerenza coi programmi della Giunta e con le disposizioni di legge.

2. I Progetti strategici di scala urbana e territoriale

Al Documento di Piano spetta il compito di indicare le trasformazioni da promuovere nell'interesse pubblico, ossia di individuare le occasioni di intervento più mature e più vantaggiose per l'intera collettività con attenzione alla qualità della città e del territorio ed alla sostenibilità ambientale, sociale ed economica delle trasformazioni.

Vengono individuate 5 occasioni di intervento di scala urbana, che riprendono in larga parte le suggestioni del passato antico e recente, volte a valorizzare le peculiarità del territorio comunale coerentemente con gli obiettivi più sopra enunciati.

1. Il sistema della Valle Olona

Il tema ha accompagnato i piani urbanistici di Castellanza a partire dal PRG del 1978. Il tema è ancora di grande attualità anche in considerazione del susseguirsi degli interventi di trasformazione attualmente in corso.

Al Documento di Piano spetta il compito di individuare:

- i margini di intervento per il recupero delle aree da sistemare a verde pubblico;
- gli orientamenti da seguire nella redazione delle proposte di intervento avanzate dai soggetti privati;
- le modalità operative volte a garantire la continuità, la fruibilità e la qualità ambientale delle aree verdi della valle.

2. L'asta della ferrovia

L'interramento della ferrovia Saronno - Novara rappresenta un'occasione storica di rigenerazione urbana, anche se al momento si è tradotta in una perdita di attrattività, e quindi di centralità, per il nucleo storico di Castellanza e per il suo spazio pubblico. Gli obiettivi della trasformazione riguardano principalmente:

- la realizzazione di una spina verde con spazi riservati alla mobilità dolce ed eventualmente la via di corsa di un mezzo di trasporto pubblico;
- valorizzare l'intersezione fra l'asta della ferrovia e la Valle Olona che, per la sua collocazione geografica, può rappresentare il campo di sperimentazione di una nuova forma di centralità per Castellanza e per un introno più vasto.

3. Il "polo chimico"

Si tratta di un intervento assai complesso per la dimensione e le condizioni dell'area, che richiederebbe una iniziativa di carattere sovracomunale, anche ricorrendo al contributo della Regione.

Il Documento di Piano contribuisce alla promozione del riuso dell'area indicando:

- la ripartizione in più ambiti di attuazione a partire dal riconoscimento della diversa collocazione e vocazione delle aree;
- il percorso da seguire per giungere all'approvazione dei programmi attuativi e le modalità di condivisione delle scelte anche alla scala sovracomunale;
- l'approccio da adottare per la scelta delle funzioni da insediare e per la gestione del processo di trasformazione

4. L'asta della Saronnese

Si tratta di promuovere la riqualificazione urbana dell'asta della Saronnese che presenta i caratteri disordinati di un vialone della periferia metropolitana, fortemente attrattivo per le attività più diverse ma caotico e anonimo, oppresso dalla casualità e dal degrado dello spazio pubblico.

Il Documento di Piano sviluppa le indicazioni necessarie a:

- indirizzare le trasformazioni realizzabili lungo l'asta alla riqualificazione dello spazio pubblico convogliando su questo obiettivo le risorse rese disponibili dagli interventi stessi;
- promuovere gli interventi di trasformazione ampliando l'assortimento delle funzioni insediabili, senza escludere anche le grandi strutture di vendita, se e in quanto compatibili con le condizioni della viabilità.

5. Il quartiere del Buon Gesù

La particolare identità di questo piccolo quartiere è così forte da non essere stata cancellata dalla sua divisione in tre diverse entità amministrative: i Comuni di Busto, Olgiate e Castellanza. Attorno al nucleo centrale si trovano ancora aree libere dal destino incerto, la cui eventuale trasformazione è destinata a influire in modo determinante sul futuro del quartiere.

Stante la frammentazione delle aree, l'invasione delle linee di traffico, l'incoerenza dei confini amministrativi, il Documento di Piano non rappresenta lo strumento più adatto ad attivare politiche di ricomposizione e qualificazione del quartiere. Il Documento si limita pertanto ad indicare l'obiettivo che dovrà essere conseguito attraverso la revisione dei Piani dei Servizi e dei Piani delle Regole dei tre comuni interessati.

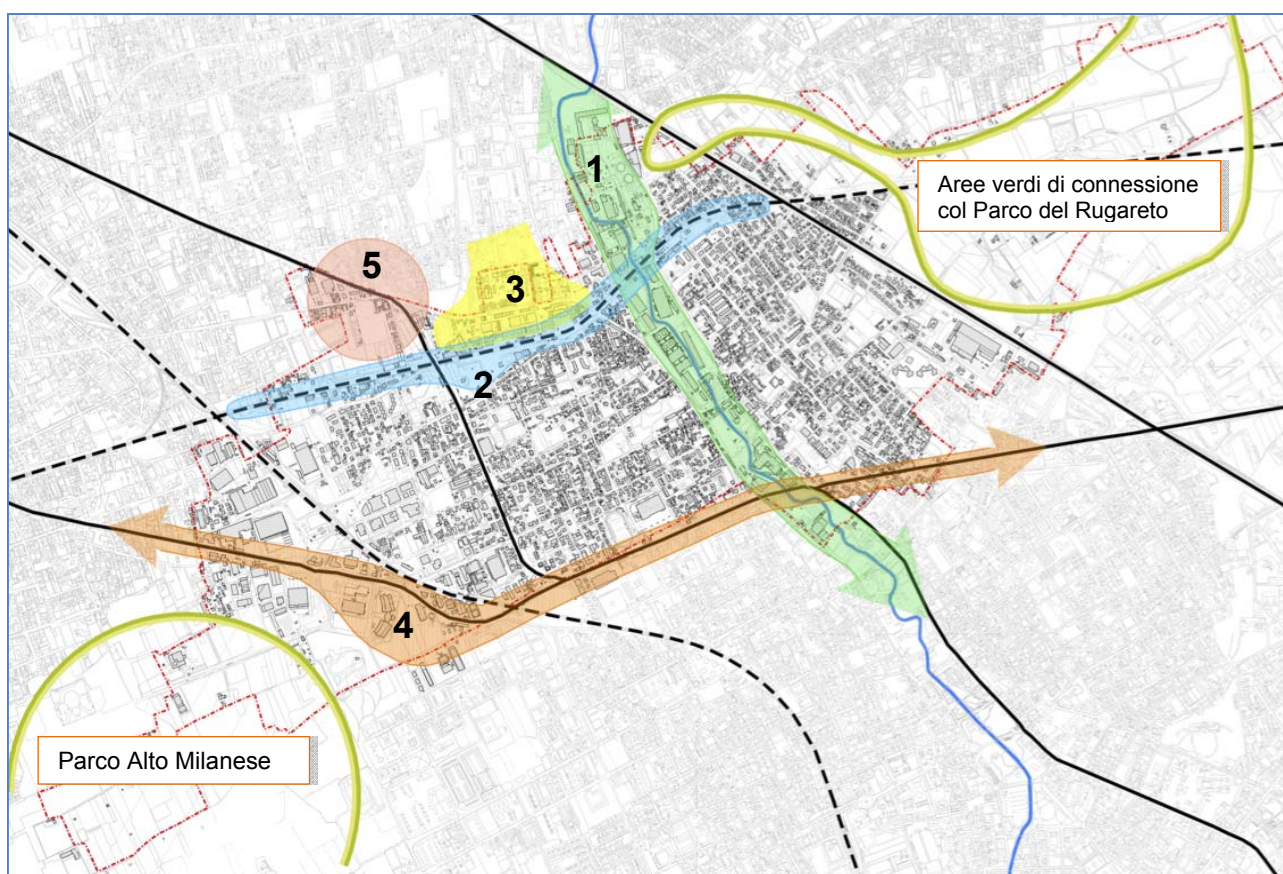


Fig. 19 – Progetti strategici di scala urbana e territoriale

3. Individuazione degli Ambiti di Trasformazione e di Compensazione

Il Documento di Piano 2020 è impostato a partire dalle previsioni del PGT 2010, modificate in base agli obiettivi ed ai criteri sopra enunciati. Obiettivo prioritario del Documento di Piano è anche la messa a punto degli strumenti per la realizzazione dei progetti sopra elencati: a questa finalità è indirizzata l'individuazione di due distinte modalità operative: gli Ambiti di Trasformazione e gli Ambiti di Compensazione.

- Gli **Ambiti di Trasformazione** presentano le caratteristiche disposte all'art. 8 della LR 12/2005 e comprendono anche gli ambiti di rigenerazione urbana, che vengono opportunamente collocati e disciplinati all'interno Documento di Piano per il loro valore strategico.
- Gli **Ambiti di Compensazione** sono le aree destinate a costruire la nuova struttura dello spazio pubblico della città; la loro sistemazione è strettamente legata all'attuazione degli Ambiti di Trasformazione e pertanto sono collocati nel Documento di Piano; verranno successivamente ripresi nel Piano dei Servizi.

3.1 Ambiti di trasformazione

Il Documento di Piano individua complessivamente 11 Ambiti di Trasformazione raccolti in 4 gruppi:

- AT1** Sono gli Ambiti di Trasformazione corrispondenti al progetto strategico della Valle Olona, individuati a partire dalle previsioni del Documento di Piano 2010, sottraendo i comparti già attuati e le aree già sistemate a servizi.
- AT2** Sono gli Ambiti corrispondenti al settore urbano del “Polo chimico”, attraversato dal vuoto corrispondente al tracciato della ferrovia che corre sottosuolo.
- AT3** Sono gli Ambiti coerenti col progetto strategico della Saronnese, consistenti nelle residue aree trasformabili distribuite lungo il tracciato stradale.
- AT4** Si tratta degli Ambiti di Progettazione Coordinata (APC) individuati dal vigente Piano delle Regole, il cui valore strategico discende dalla grande dimensione e dalle opportunità di integrazione del sistema degli spazi e delle infrastrutture pubbliche a livello di quartiere.

Non vengono individuati Ambiti di Trasformazione per l’attuazione di 2 dei progetti strategici più sopra elencati:

- **l’asta della ferrovia**, che era e rimane uno spazio destinato al pubblico transito, da attrezzare, almeno per la parte più prossima al centro di Castellanza, come viale di passeggiata o giardino lineare ed allo scopo individuata come Ambito di Compensazione;
- **il quartiere del Buon Gesù**, la cui qualificazione deve essere affrontata con strumenti e risorse che non rientrano fra quelli attivabili col Documento di Piano.

Gli Ambiti di Trasformazione sono analiticamente descritti nell’Appendice alla presente Relazione e disciplinati nelle “Schede di orientamento degli Ambiti di Trasformazione” riportate nella Parte III del testo normativo del Documento di Piano.

In sintesi, per ciascun Ambito sono indicati gli obiettivi di intervento e gli indirizzi da seguire nella redazione dei piani attuativi. Sono inoltre dettate prescrizioni riguardanti:

- l’attribuzione della capacità edificatoria e gli altri parametri da rispettare nell’edificazione;
- le destinazioni d’uso escluse e le attività commerciali insediabili;
- l’estensione delle aree da cedere gratuitamente al Comune per servizi e spazi pubblici in rapporto alle diverse destinazioni d’uso;
- le modalità di attuazione, ossia la facoltà di suddividere l’Ambito in più comparti di pianificazione attuativa;
- ulteriori specifiche prescrizioni da osservare per il conseguimento degli obiettivi pubblici della trasformazione.

Nelle “Schede” è anche prodotto uno schema distributivo indicativo, riprodotto anche nell’Appendice alla presente Relazione, che ha lo scopo che evidenziare la correlazione tra le aree di trasformazione e la trama urbana, esemplificando le modalità di conseguimento degli obiettivi enunciati per ciascun Ambito.

Viene inoltre riportato nel nuovo Documento di Piano l’Ambito di Trasformazione individuato col n° 2.3 dal Documento di piano 2010, per il quale è stata depositata l’istanza di approvazione del relativo piano attuativo entro la scadenza fissata dalla norma transitoria della LR 31/2014, ossia entro il mese di giugno del 2017. Coerentemente con quanto disposto dalla legge, per l’Ambito in questione viene confermata la disciplina dettata dal PGT 2010 senza modifica alcuna.²⁰

3.2 Ambiti di Compensazione

Per conseguire gli obiettivi dettati dal Documento di Piano ed in particolare per realizzare il nuovo disegno dello spazio pubblico centrale articolato sulla spina verde della Valle Olona e sulla trasversale dell’asta della ferrovia, sono inoltre individuati 5 Ambiti di Compensazione. Si tratta di aree destinate a rimanere inedificate, da sistemare a verde, e quindi da acquisire alla proprietà comunale attraverso la modalità compensativa disciplinata dal Documento di Piano, che consiste nell’attribuzione di una capacità edificatoria sfruttabile altrove, ossia nelle aree propriamente edificabili individuate dallo stesso Documento di Piano o anche dal Piano delle Regole.

²⁰ L’art. 5, comma 6, della LR 31/2014 stabilisce l’obbligo per i Comuni di provvedere all’istruttoria dei piani attuativi presentati entro 30 mesi dalla pubblicazione della legge stessa. Detta istruttoria non può che essere condotta sulla base delle disposizioni vigenti al momento della presentazione dell’istanza: disposizioni che vengono pertanto riprodotte nel Documento di Piano 2020. Al riguardo si vedano le disposizioni contenute nell’art. 7.1 dei Criteri Tecnici di Attuazione.

Trattandosi a tutti gli effetti di aree per servizi e spazi pubblici le stesse vengono riportate nel Piano dei Servizi come aree vincolate a fini pubblici, la cui acquisizione potrebbe anche avvenire tramite le ordinarie procedure espropriative.

La norma consente la cessione anticipata al Comune delle aree degli Ambiti di Compensazione, purché libere da fabbricati e non gravate da oneri di bonifica. Tale disposizione è volta ad accelerare il processo indicato dal Piano ma anche a rendere più agevole la commercializzazione dei diritti edificatori che, una volta separati dal terreno che li ha generati, potranno essere ceduti a terzi anche in piccoli tagli, registrando di volta in volta i trasferimenti nel Registro dei Diritti edificatori.

	Superficie territoriale mq	Capacità edificatoria mq
AC 1	8.000	2.000
AC 2	5.500	1.375
AC 3	16.000	4.000
AC 4	29.500	7.375
AC 5	22.000	5.500
Totale	81.000	20.250

Nella tabella sono indicate la superficie territoriale di ciascun Ambito di Compensazione e la capacità edificatoria generata dall'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale pari a 0,25 mq/mq. Detta capacità edificatoria può essere trasferita negli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano o nei lotti disciplinati dal Piano delle Regole senza vincoli di localizzazione o di destinazione d'uso.

3.3. Attribuzione della capacità edificatoria

A tutte le aree disciplinate dal Documento di Piano è attribuito un unico indice di utilizzazione territoriale pari a **0,25 mq/mq**.

Agli Ambiti di trasformazione sono inoltre attribuiti gli indici:

It minimo 0,35 mq/mq corrispondente alla capacità edificatoria che deve obbligatoriamente essere raggiunta per poter presentare l'istanza di approvazione del piano attuativo. Detta capacità si raggiunge acquisendo quella generata dagli Ambiti di compensazione oppure con le ulteriori modalità descritte nel testo normativo²¹.

It massimo 0,50 mq/mq definisce la capacità edificatoria massima realizzabile all'interno dell'Ambito. Il passaggio dall'It minimo all'It massimo può avvenire ancora col trasferimento della capacità edificatoria generata dagli Ambiti di Compensazione ma anche attraverso l'individuazione di ulteriori utilità pubbliche da definire in sede di negoziale.

Anche gli indici minimo e massimo sono identici per tutti gli Ambiti di Trasformazione.

Sono esentati dall'obbligo del conseguimento dell'indice minimo gli Ambiti di Trasformazione dei gruppi:

AT2 a questi Ambiti è attribuito direttamente l'indice It minimo in ragione dell'obiettivo prevalente di promuovere la rigenerazione delle aree e delle attività; rimane facoltà dei soggetti attuatori di pervenire alla realizzazione dell'indice It massimo attraverso le procedure più sopra delineate;

AT3 a questi Ambiti è assegnato il compito di generare le risorse necessarie alla ristrutturazione della Saronnese e tale obiettivo risulta prevalente rispetto a quello dell'acquisizione di aree per servizi e spazi pubblici; pertanto solamente in questi Ambiti è consentito ai soggetti attuari di operare in base all'applicazione dell'indice proprio (0,25 mq/mq) senza obbligo di raggiungimento dell'indice minimo; quest'ultimo, così come l'indice massimo, potrà essere comunque conseguito attraverso il meccanismo perequativo compensativo più sopra delineato.

4 I Criteri Tecnici di Attuazione

Il Documento di Piano è accompagnato da un testo normativo denominato "Criteri Tecnici di Attuazione" (CTA). Il testo contiene la disciplina generale per l'attuazione degli interventi negli Ambiti di trasformazione e la disciplina specifica dettata per ciascun Ambito nelle "Schede di orientamento".

Il testo normativo si compone di tre parti:

²¹ Cfr. art. 9 dei Criteri Tecnici di Attuazione.

- Parte 1ª contenente le “Disposizioni generali”, nella quale sono contenute le definizioni e disciplinati in particolare:
- le modalità di applicazione della pratica perequativa compensativa;
 - i contenuti della pianificazione attuativa;
 - le modalità di tenuta del Registro dei diritti edificatori e di svolgimento dell’attività di monitoraggio dello stato di attuazione del piano.
- Parte 2ª contenente la “Definizione delle scelte relative agli Ambiti di Trasformazione”, nella quale vengono disciplinati:
- l’attribuzione della capacità edificatoria ai diversi Ambiti di trasformazione;
 - le modalità di conduzione della fase negoziale destinata a precedere la presentazione delle istanze di approvazione dei piani attuativi;
 - le speciali condizioni per la promozione degli interventi di rigenerazione urbana;
 - le modalità attuative ed in particolare la facoltà di procedere per stralci successivi coordinati da un disegno unitario d’ambito (*Masterplan*);
 - gli interventi consentiti sugli edifici esistenti all’interno degli Ambiti in pendenza delle più consistenti trasformazioni da realizzare a seguito dell’approvazione dei piani attuativi; vengono inoltre disciplinati gli usi temporanei ai quali possono essere adibite le aree e gli edifici esistenti con la finalità di promuoverne il riuso.
- Parte 3ª contenente le “Schede di orientamento degli Ambiti di trasformazione” per ciascuno dei quali sono disposte le specifiche modalità di attuazione.
In assenza di specifiche prescrizioni del Piano dei Servizi, nelle Schede sono anche indicate le dotazioni urbanistiche minime correlate alle diverse destinazioni d’uso insediabili.

In appendice ai CTA viene prodotta una scheda contenente la “Classificazione delle destinazioni d’uso” con lo scopo di rendere più chiara e immediata la scelta operata nelle Schede di orientamento circa le destinazioni d’uso consentite ed escluse., evitando di ripetere il lungo elenco delle destinazioni nella disciplina di ciascun Ambito. Tale classificazione potrà in seguito essere assunta nella normativa del Piano delle Regole, in occasione di una prossima variante dello stesso.

5 Il consumo di suolo

Salvo gli estremi margini occidentale e orientale, l’intero territorio comunale si può considerare da tempo urbanizzato. I margini per la riduzione delle aree urbanizzabili sono modesti e molto ridotta la possibilità di restituire alla destinazione agricola le aree sottratte all’edificazione.

Le aree agricole sono di estensione assai modesta in rapporto alla superficie comunale e, salvo le parti già tutelate dal Parco Alto Milanese, sono costituite da terreni di qualità agricola medio/bassa così come evidenziato nei documenti del PTR.

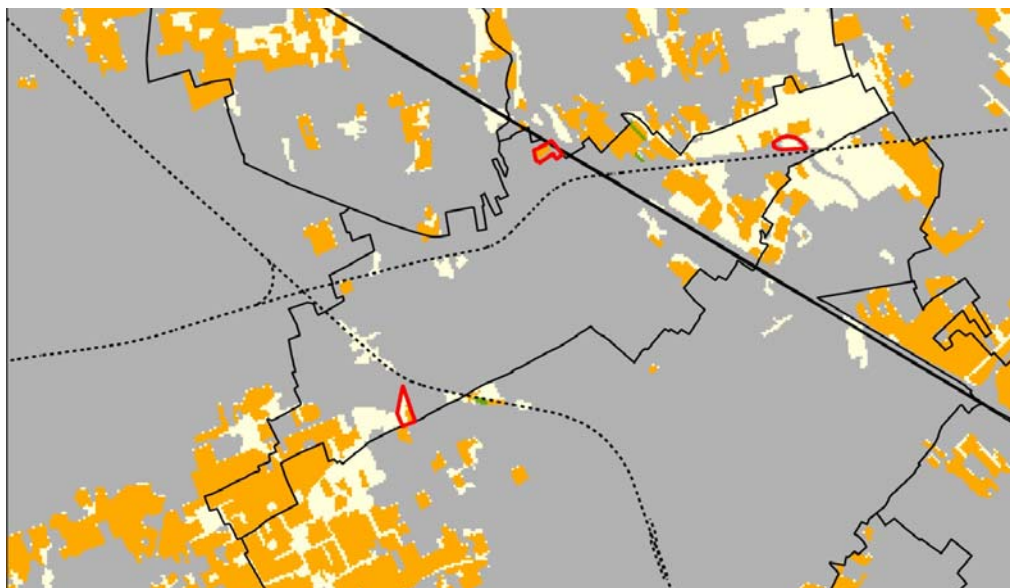


Fig. 20 –Carta della qualità dei suoli agricoli estratta dalla Tav. 03.B al PTR (in rosso sono individuati gli ATU 6, 8 e parte del 5, non confermati; qualità dei suoli agricoli: giallo chiaro= qualità bassa; arancione = qualità media)

Nel caso di Castellanza la riduzione del consumo di suolo va interpretata in termini di opportunità di migliorare la qualificazione dell'ambiente urbano che può essere conseguita aprendo varchi nel tessuto edificato e realizzando con le aree liberate il nuovo disegno dello spazio pubblico della città.

Tenuto conto degli obblighi stabiliti dal PTR, delle peculiarità del territorio comunale ed in particolare dell'obiettivo della rigenerazione del suolo libero sottraendolo alla superficie già urbanizzata, per la valutazione della riduzione del consumo di suolo vengono adottate modalità particolari di rappresentazione e di stima.

5.1 Articolazione della “Carta del consumo di suolo”

Al fine di rendere più agevole il cambiamento nelle politiche di riduzione del consumo di suolo e di rendere più esplicita la riduzione operata dal Documento di Piano 2020 rispetto al Documento 2010, la Carta viene ripartita in tre sezioni distinte.

Sez. A – Consumo di suolo 2010

La carta rappresenta in forma semplificata le tre partizioni fondamentali (superficie urbanizzata – superficie urbanizzabile – superficie agricola o naturale) come rilevabili dai documenti del PGT 2010, ossia dal piano vigente al momento dell'entrata in vigore della LR 31/2014.

La carta rappresenta inoltre i parchi urbani di estensione superiore a mq 5.000, ricadenti all'interno del tessuto urbano consolidato e pertanto da considerare come “superficie agricola o naturale”. Non rappresenta invece le aree di recupero o rigenerazione perché da un lato individuate secondo criteri distanti da quelli che sottendono le recenti disposizioni in materia di consumo di suolo e di rigenerazione urbana e dall'altro già il PGT 2010 da conto della diffusa esigenza di “rigenerazione” delle aree e delle attività senza che tale riconoscimento si traduca in specifiche disposizioni normative. Sono inoltre rappresentati nella carta gli Ambiti di Trasformazione individuati dal PGT 2010 che in larga parte corrispondono a superfici urbanizzate ma in quattro casi (ATU 2.1, 2.3, 6 e 8) ricadono invece nel suolo libero.

Sez. B – Consumo di suolo 2020

In questa sezione sono riportate le tre partizioni fondamentali (superficie urbanizzata – superficie urbanizzabile – superficie agricola o naturale) sulla base di quanto disposto dal Documento di Piano 2020 in modo analogo alla sezione “A”. Vi sono inoltre riportati i perimetri degli Ambiti di Trasformazione del nuovo Documento di Piano ed anche le aree di rigenerazione che corrispondono a due degli Ambiti individuati.

Sez. C – Riduzione del consumo di suolo

La carta rappresenta il suolo libero o naturale e, per differenza, il suolo urbanizzato e su questa base riporta le differenze fra le due Sezioni precedenti, ossia:

- le superfici urbanizzabili individuate dal PGT 2010 e confermate nel Documento di Piano 2020, ossia le superfici già destinate all'edificazione sia dal PGT 2010 che vengono variamente riproposte dal Documento di Piano 2020 e rimangono pertanto classificate come superficie urbanizzabile;
- le superfici urbanizzabili del PGT 2010 che non vengono confermate dal Documento di Piano 2020, che vengono ricondotte alla categoria di “superficie agricola o naturale” e che pertanto concorrono alla verifica del raggiungimento della soglia di riduzione del consumo di suolo dettata dal PTR;
- vengono inoltre rappresentati i perimetri degli Ambiti di Compensazione individuati nella valle dell'Olon, destinati a verde pubblico e pertanto definitivamente assegnati alla categoria di “suolo libero o naturale”, con le conseguenze sulla stima della riduzione del consumo di suolo che vengono espone nel capitolo successivo.

5.2 Recepimento della soglia di riduzione del consumo di suolo

Per valutare l'effettiva riduzione del consumo di suolo operata dal Documento di Piano 2020 rispetto a quanto previsto dal PGT 2010 è necessaria, soprattutto in considerazione delle rilevanti differenze normative, una valutazione analitica della superficie urbanizzabile individuata dai due strumenti. È inoltre necessario, per i motivi esposti più oltre, tenere separata la situazione della valle dell'Olon, nella quale si registrano le maggiori innovazioni quantomeno sul piano qualitativo.

5.2.1 Il Consumo di suolo del PGT 2010

La superficie urbanizzabile del PGT 2010 riguarda tre distinte categorie di azionamento:

- gli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano;
- gli Ambiti di Progettazione Coordinata (APC) individuati dal Piano delle Regole;
- i lotti liberi edificabili di estensione superiore a mq 5.000 presenti all'interno del tessuto urbano consolidato, anche questi disciplinati dal Piano delle Regole.

Per una stima corretta della superficie urbanizzabile degli Ambiti di Trasformazione si deve sottrarre alla Superficie territoriale (St) indicata nella Relazione del Documento di piano 2010 la superficie già urbanizzata, escludendo quindi gli Ambiti totalmente urbanizzati, e la parte della St destinata esplicitamente a verde pubblico di estensione superiore a 5.000 mq, ancorché non localizzata in planimetria. Il risultato è riportato nel prospetto che segue²²:

	St	Urbanizzata	Verde	Urbanizzabile
ATU 2.3	25.450	10.820		14.630
ATU 5	61.100	36.580	18.000	6.520
ATU 6	44.800	23.506		21.294
ATU 8	21.700			21.700
Totale superficie urbanizzabile degli ATU				64.144

Per quanto riguarda gli APC e i lotti liberi si assumono, per i primi, i dati dichiarati nei documenti del PGT e, per i secondi, la misura rilevata in cartografia. Il contributo apportato da questi al consumo di suolo è calcolato nel prospetto che segue.

	St
APC 9	13.970
APC 10	11.640
APC 14	26.258
LL 1	7.750
LL 2	6.510
LL 3	11.830
LL 4	7.610
LL 5	5.945
Totale	91.513

Nella tabella vengono presi in considerazione solamente gli APC che comportano consumo di suolo, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso, escludendo quelli nel frattempo esauriti. Due di questi (APC 10 e 14) vengono riproposti dal Documento di Piano 2020 come Ambiti di Trasformazione.

I lotti liberi (LL) sono individuabili in cartografia con qualche difficoltà perché nelle tavole del Piano delle Regole le superfici fondiarie dei lotti residenziali non risultano campite, a differenza dei lotti con destinazione produttiva.

Escludendo gli Ambiti individuati in valle Olona, il valore complessivo della **superficie urbanizzabile** prevista dal PGT 2010 risulta pari a **mq 155.657**.

5.2.2 Il Consumo di suolo del PGT 2020

Adottando per il Documento di Piano 2020 le stesse modalità di calcolo utilizzate per il PGT 2010 si ottiene il risultato descritto nelle tabelle che seguono.

PGT 2010	PGT 2020	St	Urbanizzata	Urbanizzabile
ATU 2.3	AT 2C	20.000	5.375	14.625
APC 9	APC 9	13.970		13.970
APC 10	AT 4A	12.000		12.000
APC 14	At 4B	26.500		26.500
LL 1	AT-3C	14.500	6.750	7.750
LL 2		6.510		6.510
LL 3		11.830		11.830
LL 4		7.610		7.610
LL 5		5.945		5.945
Totale				106.740

Nel prospetto è indicata la correlazione fra la superficie urbanizzabile del PGT 2010 e quella del Documento di Piano 2020. Le differenze rilevabili nell'estensione della superficie territoriale (St) sono dovute a modifiche apportate alla perimetrazione. Ad esempio il nuovo Ambito di Trasformazione AT 3C comprende il lotto libero già individuato nel PGT 2010 (LL 1) ma anche una parte di superficie già urbanizzata.

²² Non viene preso in considerazione l'ATU 2.1 (St mq 45.180) per il quale è stata presentata l'istanza di approvazione del piano attuativo ai sensi dell'art. 5 della LR 31/2014. Nella tavola del consumo di suolo (DP 03) l'area è individuata come superficie urbanizzabile nel PGT 2010 e come superficie urbanizzata nel PGT 2020 poiché la legge regionale obbliga il Comune a concludere l'istruttoria del piano attuativo, il quale non può pertanto essere cancellato.

Escludendo gli Ambiti individuati in valle Olona, il valore complessivo della superficie urbanizzabile prevista dal PGT 2020 risulta pari a mq 155.657.

Pertanto, sempre escludendo gli Ambiti individuate in valle Olona, la differenza fra la superficie urbanizzabile del PGT 2010 e quella del Documento di piano 2020 risulta pari a **mq 48.919**, corrispondente ad una riduzione del **31,4 %**.

5.2.3 Il raffronto del consumo di suolo in Valle Olona

Il Documento di Piano 2010 individua un grande Ambiti di Trasformazione (ATU 1) che comprende l'intera valle, ripartito in 6 comparti distinti. Si tratta in tutti i casi di aree già urbanizzate poiché l'intera vallata era occupata in passato dagli insediamenti produttivi, oggi in parte sostituiti dalla sede dell'Università di Castellanza. All'interno dell'ATU 1 il Documento di Piano 2010 destina esplicitamente a verde, pur senza individuarla in cartografia, una superficie pari a mq 55.900²³, che si può considerare a tutti gli effetti come suolo sottratto alla superficie urbanizzata e pertanto da introdurre nelle valutazioni relative al consumo di suolo.

Il Documento di Piano 2020 conferma l'obiettivo della rinaturalizzazione della Valle Olona individuando a questo scopo gli Ambiti di Compensazione (AC) specificamente destinati a verde e disponendo l'individuazione di ampie fasce verde lungo le sponde del fiume ricadenti all'interno dei nuovi Ambiti di Trasformazione. Il conteggio delle aree destinate a verde è riportato nel prospetto che segue.

	St	Verde
AT 1A	76.500	9.000
AT 1B	26.500	9.600
AC1		8.000
AC2		5.500
AC3		16.000
AT 1C	18.000	6.000
AC4		29.500
		83.600

Per tutti e tre gli Ambiti di Trasformazione individuati in Valle Olona il Documento di Piano 2020 prescrive l'individuazione all'interno della superficie territoriale (St) di fasce spondali di varia profondità (da 30 a 50 m) da riservare a verde. Rimane invece interamente destinata a verde la St degli Ambiti di Compensazione (AC).

Confrontando la superficie specificamente destinata a verde dal PGT 2010 (mq 55.900) con quella del Documento di Piano 2020 risulta un incremento delle aree verdi, ossia delle **aree restituite alla condizione di suolo libero o naturale**, pari a mq **27.700**.

Sommando la superficie così ottenuta a quella risultante dalla riduzione della superficie urbanizzabile (mq 40919) si arriverebbe ad una **riduzione complessiva del consumo di suolo pari a mq 76.617**, pari al **49,2%** della superficie urbanizzabile prevista dal PGT 2010.

Il dato così ottenuto non rientra perfettamente nei criteri di stima disposti dal PTR ma costituisce una utile indicazione di tendenza, da applicare soprattutto per territori fortemente urbanizzati come nel caso di Castellanza.

Comunque il calcolo effettuato sulla sola superficie urbanizzabile porta alla stima di una riduzione del consumo di suolo pari al 31,4%, superiore alla soglia di riduzione dettata dai "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" per la provincia di Varese (25% - 30%)²⁴.

²³ Nella scheda dell'ATU 1D la superficie "da destinare ad aree verdi di uso pubblico lungo il corso del fiume" è stimata in mq 66.400 ai quali va sottratta la superficie corrispondente al letto del fiume, di circa me 10.500, che per ovvi motivi, oltre che per le disposizioni dettate dal PTR, non può essere considerata né come superficie urbanizzabile né come suolo libero.

²⁴ Cfr Variante al PTR approvata dal Consiglio Regionale con Delib. IX/411 del 19/12/2018, Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo, Cap 2.2.1

6. La rete verde comunale

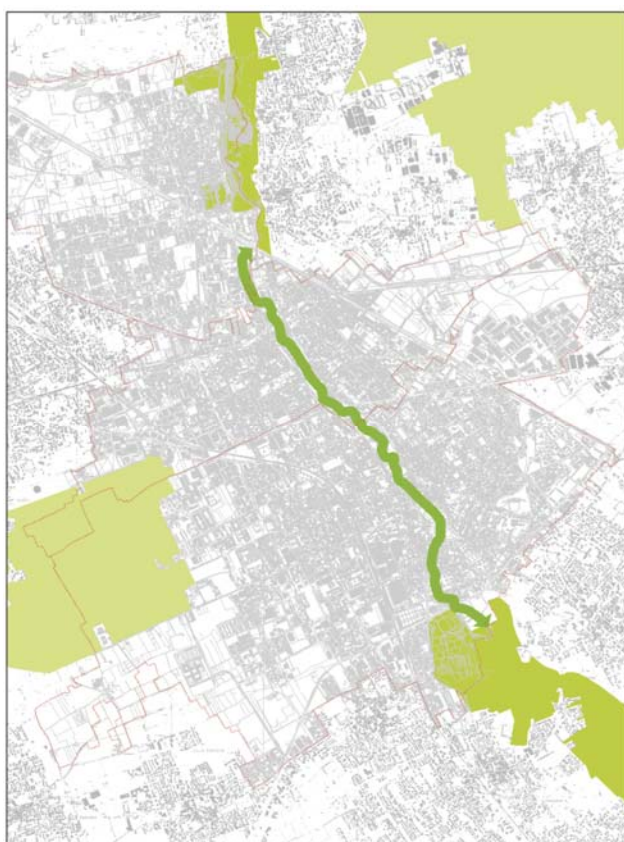
La rete verde posta alla base delle previsioni del Documento di piano si fonda su due elementi principali:

- il parco della Valle Olona e le sue potenziali connessioni col sistema territoriale a più vasta scala;
- l'asta della ferrovia, ossia il vuoto lasciato nel pieno centro della città dall'interramento della via ferrata.

6.1 Il sistema verde della valle Olona

Il fiume rappresenta un valore eccezionale per la città: è una striscia di natura che attraversa il tessuto urbano, potenzialmente ampia e continua e come tale formalmente riconosciuta dalla Rete Ecologica Regionale, dalla pianificazione provinciale (PTCP di Milano e di Varese) e dallo stesso PGT di Castellanza.

Il riconoscimento del valore del fiume e delle sue sponde è all'origine delle molte iniziative assunte dalla Regione e dalle comunità locali, testimoniate dal ricco patrimonio di studi, documenti, atti formali ed anche dalla costituzione dei due parchi locali più prossimi al territorio di Castellanza: il Parco del Medio Olona a nord e quello dei Mulini a sud.



La mappa riporta il tratto urbano del corso dell'Olona nel territorio dei comuni di Castellanza e Legnano (tratto verde scuro) con i due PLIS (parchi locali di interesse sovracomunale) riconosciuti a nord, oltre il tracciato dell'autostrada (Parco del Medio Olona) e a sud, a partire dal Castello di Legnano (Parco dei Mulini).

Integrano il sistema i parchi locali Alto Milanese (comuni di Busto Arsizio, Castellanza e Legnano) a sud ovest, e il Parco Bosco del Rugareto, (comuni di Cislago, Gorla Minore, Marnate, Rescaldina) a nord est.

Tutti i parchi locali sono formalmente riconosciuti.

Anche in scala ridotta appaiono con chiarezza le diverse caratteristiche del territorio nel quale scorre il fiume:

- la valle stretta e profonda a nord;
- l'ampia pianura a sud;
- il tessuto edificato denso e compatto al centro.

Fig. 21 - Il tratto urbano dell'Olona nel sistema dei parchi locali

La valorizzazione dell'asta del fiume richiede di affrontare il tema del tratto urbano partendo dalla riconsiderazione del destino assegnato dalla pianificazione comunale alle aree distribuite lungo il suo corso. In questa direzione si muove la nuova disciplina urbanistica dettata per gli Ambiti di trasformazione e di Compensazione individuati dal Documento di piano lungo il corso del fiume.

6.2 L'asta della ferrovia e il disegno della Rete

Il vuoto lasciato in superficie dall'interramento della ferrovia è ancora in attesa di sistemazione, in vista della quale sono all'esame diverse alternative in considerazione del potenziale valore dell'asta per i collegamenti con la nuova stazione ferroviaria, a ovest, e coi tracciati viari principali, verso est. Un ruolo importante nella sistemazione dell'area dovrà essere giocato dagli elementi verdi: alberi in filare, gruppi di alberi e cespugli, aiuole di varia estensione dovrebbero connotare l'area come una sorta di giardino lineare, riservando lo spazio necessario al transito di un mezzo di trasporto pubblico automatizzato, destinato a collegare la nuova stazione all'area dell'ex polo chimico (AT 2B) e al centro di Castellanza.

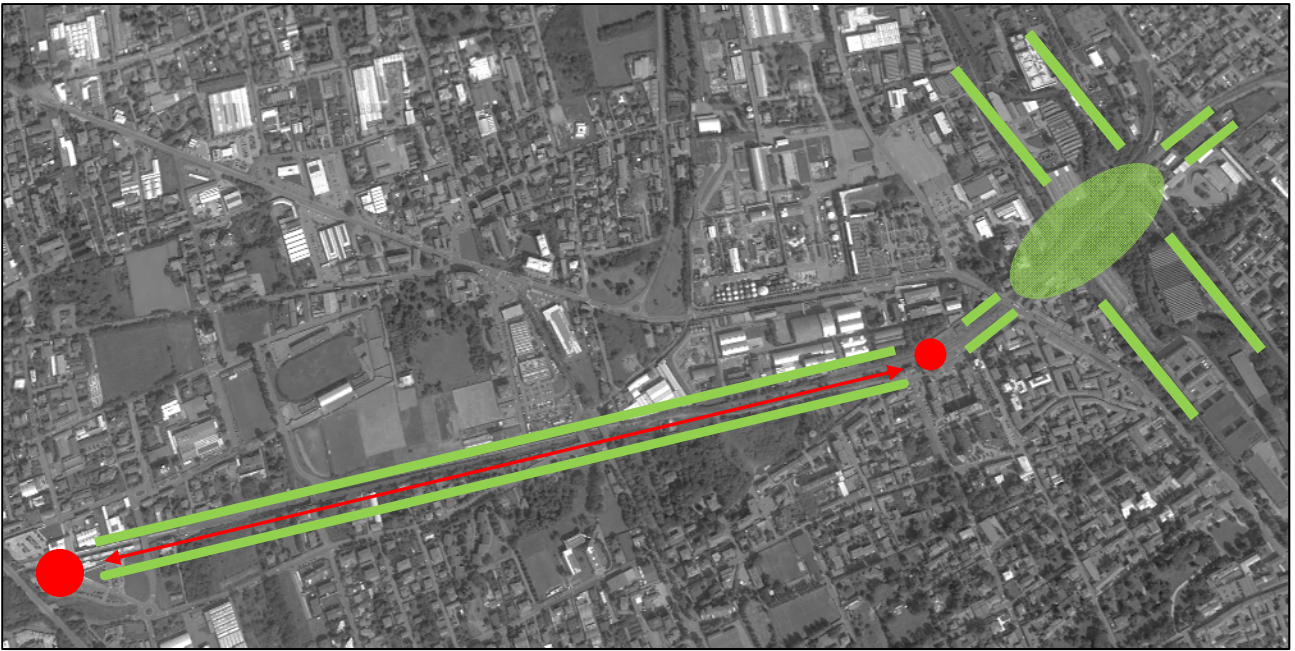


Fig. 22 – L'asta della ferrovia e l'intersezione con la valle dell'Olon. (In rosso la connessione fra il centro e la stazione).

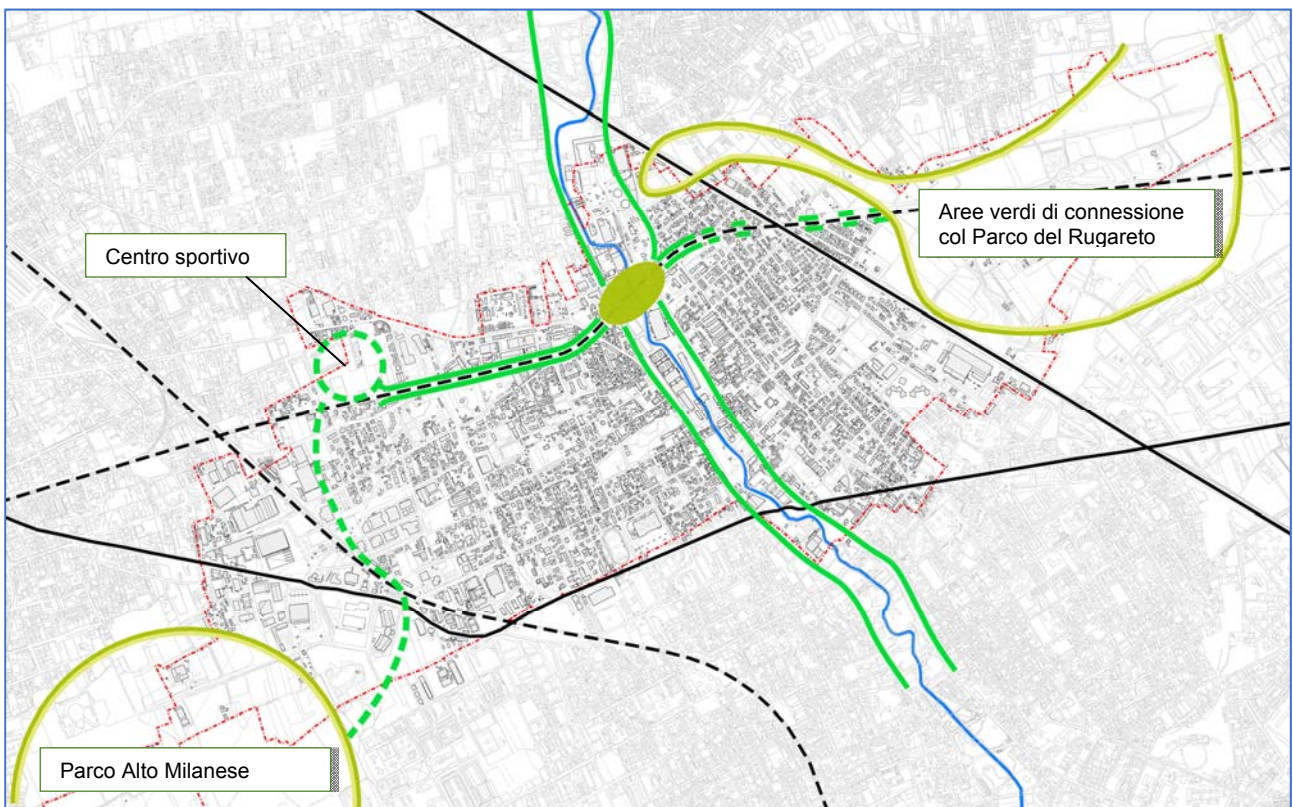


Fig. 23 La Rete Verde comunale.

APPENDICE 1 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE E AMBITI DI COMPENSAZIONE**Quadro generale degli Ambiti di Trasformazione e della capacità edificatoria attribuita**

	St mq	It proprio	It minimo	It massimo	H m	Rc %	Destinazioni escluse	Commercio
AT 1A	76.500	19.125	26.775	38.250	18	50%	indifferenza funzionale	Gf 4a.2
AT 1B	26.500	---	9.275	13.250	18	65%	Gf 1 Residenza	Gf 4a.2
AT 1C	18.000	4.500	6.300	9.000	18	50%	Gf 3a Produttivo	Vicinato
AT 2A	41.500	---	14.525	20.750	12	65%	Gf 1 Residenza	Vicinato
AT 2B	69.000	---	24.150	34.500	12	65%	Indifferenza funzionale	Gf 4a.4
AT 2C	20.000	---	7.000	10.000	15	65%	Gf 3a Produttivo	Gf 4a.2
AT 3A	37.000	9.250	12.950	18.500	12	65%	Gf 1; Gf 3a	GSV (Gf 4a.5)
AT 3B	27.000	6.750	9.450	13.500	12	65%	Gf 1;Gf 3a	GSV Gf 4a.5)
AT 3C	14.500	3.625	5.075	7.250	12	65%	Gf 3a	Gf 4a.4
AT 4A	12.000	3.000	4.200	6.000	18	50%	Gf 3a	Gf 4a.2
AT 4B	26.500	6.625	9.275	13.250	18	50%		Gf 4a.2
Tot. mq	368.500		128.975	184.250				

Ambiti di Compensazione e capacità edificatoria da questi generata

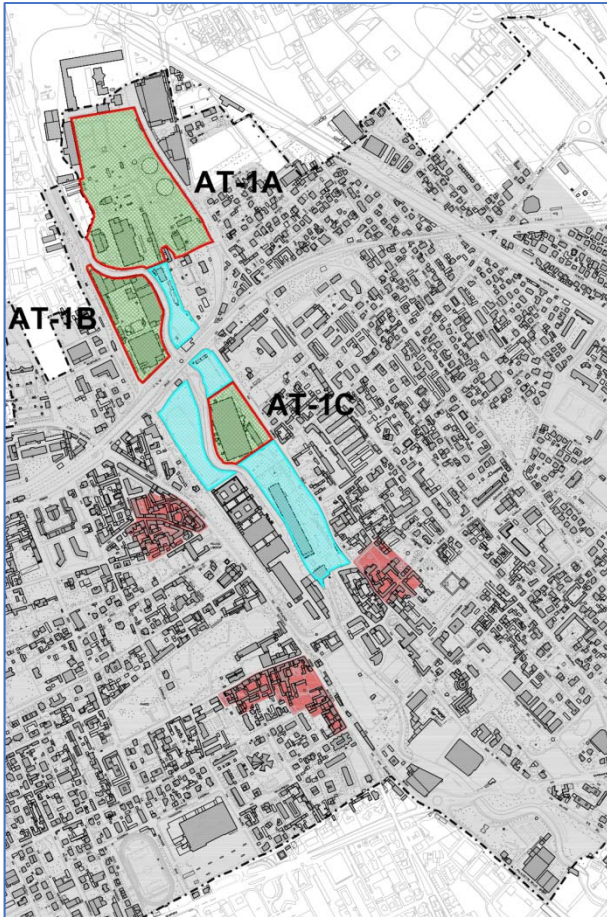
	Superficie territoriale mq	Capacità edificatoria mq
AC 1	8.000	2.000
AC 2	5.500	1.375
AC 3	16.000	4.000
AC 4	29.500	7.375
AC 5	22.000	5.500
Totale	81.000	20.250

Fabbisogno di capacità edificatoria per il raggiungimento degli indici minimo obbligatorio e massimo

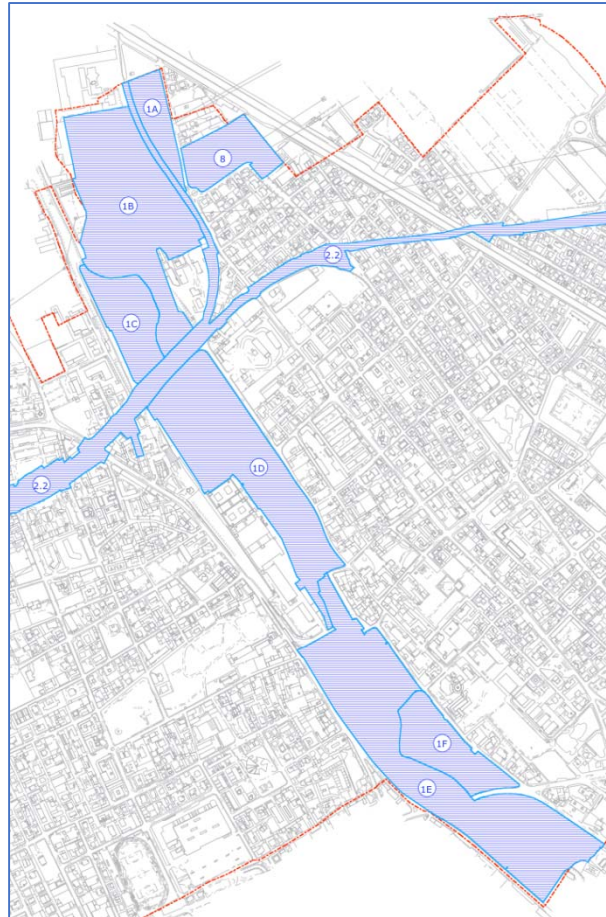
		SL per indice minimo	SL da minimo a massimo	SL TOT
1. Sistema Valle Olona	1A	7.650	11.475	9.125
	1B		3.975	3.975
	1C	1.800	2.700	4.500
2. Sistema Polo Chimico	2A		6.225	6.225
	2B		10.350	10.350
	2C		3.000	3.000
3. Sistema Saronnese	3A		5.550	5.550
	3B		4.050	4.050
	3C		2.175	2.175
4. Ambiti di trasformazione residenziali	4A	1.200	1.800	3.000
	4B	2.650	3.975	6.625
TOTALE mq di SL necessari		13.300	55.275	68.575

Il sistema della Valle Olona

Obiettivo centrale del progetto è la realizzazione del tratto di Castellanza del parco urbano dell'Olona che costituisce parte rilevante della rete verde dei Comuni del Sempione, descritta nel successivo Cap. 6. La rinaturalizzazione del fiume è un obiettivo già presente nel PGT 2010 e nei piani che lo hanno preceduto ed il nuovo Documento di Piano è rivolto ad agevolare il conseguimento.



Documento di Piano 2020



Documento di Piano 2010

La Variante prende in considerazione solamente le aree affacciate sulle sponde escludendo quelle già trasformate e quelle già di proprietà e uso pubblico, che occupano l'intero tratto del fiume a sud del complesso universitario. Il risultato è l'articolazione del sistema in 3 Ambiti di Trasformazione e 4 Ambiti di Compensazione:

Ambiti di Trasformazione: AT-1A Centrale Enel
 AT-1B Comparto industriale di via Isonzo
 AT-1C Comparto industriale Cantoni

Ambiti di Compensazione AC1
 AC2
 AC3
 AC4

AT 1A - Centrale Termoelettrica ENEL

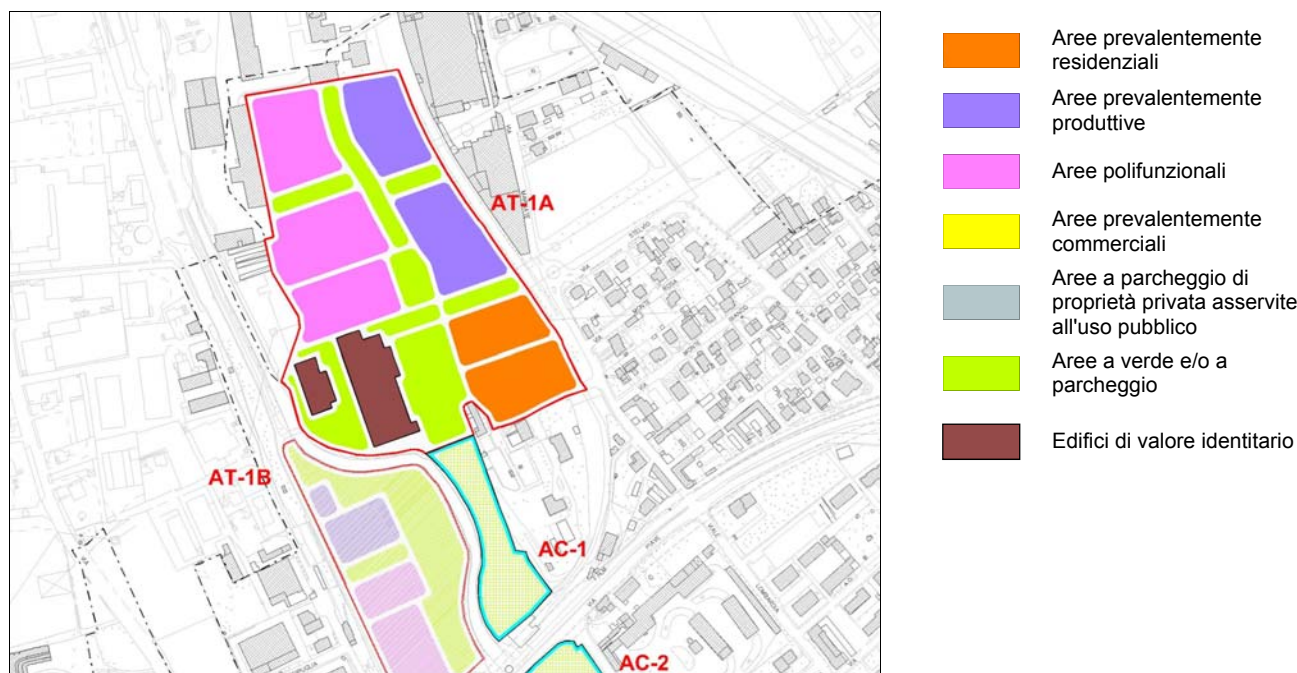
L'Ambito è collocato all'estremo margine settentrionale del territorio comunale, in una zona che ha già visto rilevanti trasformazioni, con l'insediamento di nuove attività lavorative di qualche rilievo nei comuni vicini, nonostante le insufficienti condizioni di accessibilità.

L'area si può considerare sostanzialmente dismessa, anche se sono ancora in corso utilizzazioni marginali che ne evitano il totale abbandono. Sono anche presenti edifici di archeologia industriale di qualche pregio, molto prossimi alla sponda del fiume, che iniziano a mostrare segni di degrado.

Il PRG del 2005 attribuisce all'area la destinazione a "Centro direzionale dei servizi e nodi di interscambio". Il PGT 2010 individua un Ambito di Trasformazione del quale non viene specificata la capacità edificatoria, se non per la sola destinazione residenziale alla quale è assegnata una edificabilità corrispondente a 274 abitanti (= 13.700 mq di SL).

Obiettivi di intervento

- Realizzare la continuità del sistema del verde lungo l'Olonà, recuperando allo scopo la parte spondale del comparto.
- Recuperare e valorizzare gli edifici di archeologia industriale.
- Connettere il sistema verde dell'Olonà col parco lineare da realizzare sul sedime della ferrovia attrezzando opportunamente il punto di intersezione dei due sistemi.



dati urbanistici

	St mq	It proprio	It minimo	It massimo	H m	Rc %	Destinazioni d'uso	Commercio
AT 1A	76.500	19.125	26.775	38.250	18	50%	indifferenza funzionale	Gf 4a.2

NOTE

La scheda detta disposizioni speciali per il riuso dei fabbricati di valore identitario e il calcolo della relativa capacità edificatoria.

La propaggine meridionale del comparto viene stralciata dal perimetro dell'Ambito di Trasformazione e individuata come Ambito di Compensazione (**AC1**) in ragione della sua collocazione sulla sponda e della sua conformazione, che la rendono indispensabile alla realizzazione della continuità delle aree verdi lungo il fiume.

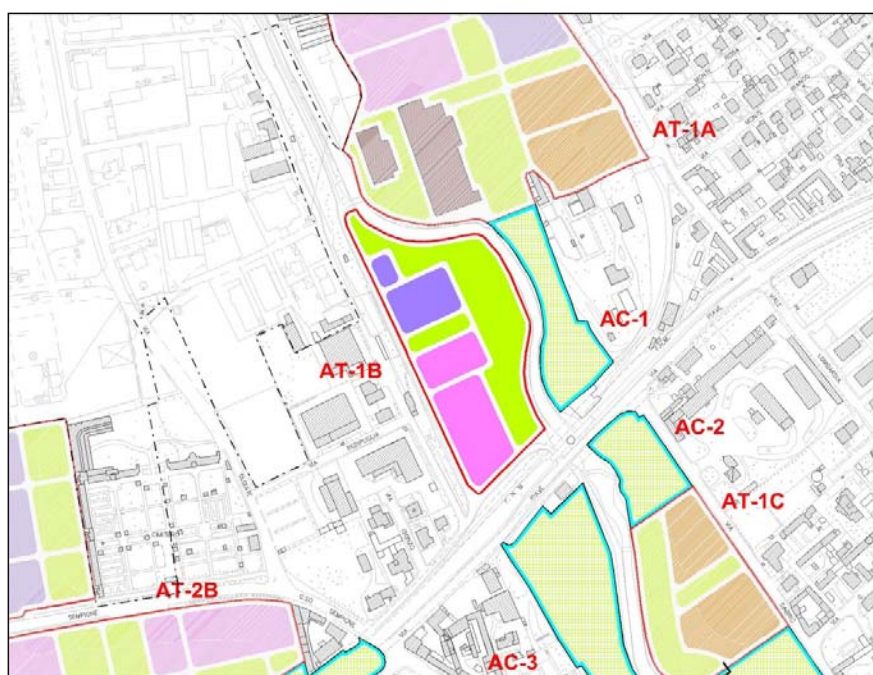
AT 1B – Comparto industriale di via Isonzo

L'Ambito si caratterizza come un'isola, separata dall'intorno urbano dal corso del fiume, dal rilevato ferroviario e dalla scarpata fluviale fra i percorsi paralleli delle vie Isonzo e Tagliamento. Si tratta di un comparto industriale intensamente edificato (circa 80% di superficie coperta) ed in buona parte ancora utilizzato, che non presenta particolari forme di degrado. La propensione alla trasformazione dell'area in tempi brevi appare assai scarsa ma l'Ambito viene riproposto per il ruolo cruciale che quest'area, posta all'intersezione fra l'asta della ferrovia e il corso del fiume, sarà destinata a giocare nel nuovo disegno dello spazio pubblico centrale.

Il PRG del 2005 attribuisce all'area la destinazione produttiva D2 "Produttiva in Valle Olona". Il PGT 2010 individua un Ambito di Trasformazione al quale viene attribuita una capacità edificatoria di 10.340 mq di cui 8.000 mq da realizzare all'esterno dell'ambito. Viene prevista la cessione di aree per 20.000 mq lungo il corso dell'Olona. Sono consentite diverse destinazioni d'uso tra le quali: logistica, terziario, servizi, ed una modesta quota di residenza (20 abitanti = 1.000 mq di SL).

Obiettivi di intervento

- Realizzare la continuità del sistema del verde lungo l'Olona, recuperando allo scopo una striscia di terreno lungo la sponda, liberata dai fabbricati.
- Restituire permeabilità al terreno, riducendo le parti impegnate dall'edificazione e dalle pavimentazioni.
- Riqualificare il fronte ovest (via Isonzo – via Tagliamento) realizzando connessioni verdi con la sponda dell'Olona.



dati urbanistici

	St mq	It proprio	It minimo	It massimo	H m	Rc %	Destinazioni d'uso escluse	Commercio
AT 1B	26.500	---	9.275	13.250	18	65%	Gf 1 Residenza	Gf 4a.2

NOTE

Al fine di promuovere la riorganizzazione dell'area con l'obiettivo di liberare la sponda del fiume dai fabbricati che attualmente la occupano viene assegnato all'Ambito l'indice minimo, escludendolo dall'obbligo di acquisire parte della capacità edificatoria attraverso il meccanismo della perequazione. In funzione dello stesso obiettivo, nonostante la ridotta dimensione complessiva, è consentita la ripartizione dell'ambito in più comparti di pianificazione attuativa, considerando che dei due lotti interessati uno è occupato da fabbricati ancora in uso.

AT 1C - Comparto industriale Cantoni

L'Ambito è posto in sponda sinistra del corso dell'Olona, a sud della ferrovia. L'edificazione è ormai solo costituita dall'ex stabilimento industriale della Cantoni, che presenta una superficie coperta di circa 8.000 mq.

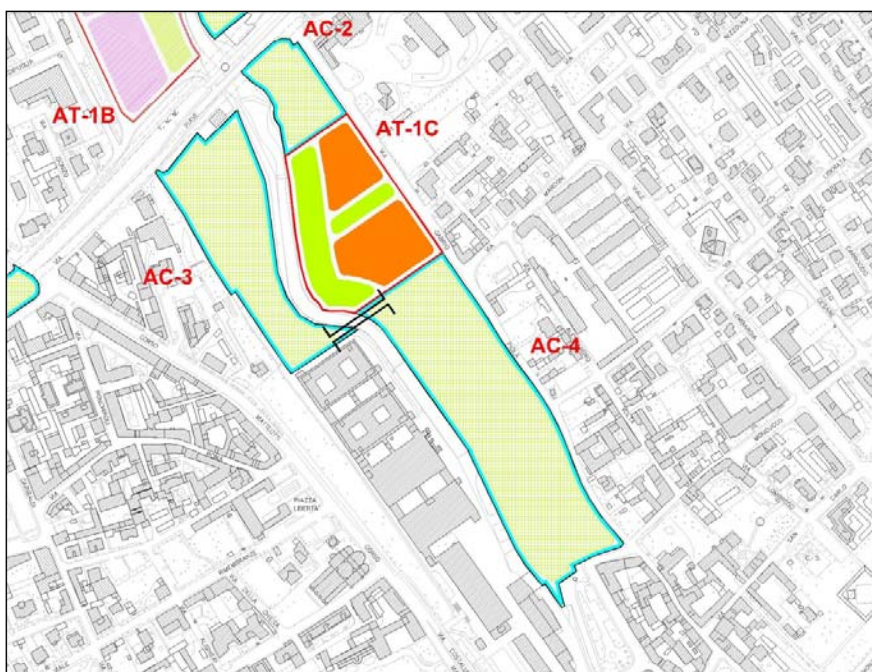
L'area è dismessa e in stato di abbandono.

Il PRG del 2005 prevedeva sull'area l'espansione del polo universitario (zona "G2").

Il PGT 2010 individua un Ambito di Trasformazione al quale viene attribuita una capacità edificatoria di 33.200 mq di cui 26.500 mq da realizzare all'esterno dell'ambito stesso. Viene prevista la cessione di aree per 66.400 mq lungo il corso dell'Olona (il dato comprende il letto del fiume). Sono previste diverse destinazioni tra le quali: logistica, terziario, servizi e una quota minore di residenza (60 abitanti = 3.000 mq di SL).

Obiettivi di intervento

- Realizzare il corpo centrale del Parco dell'Olona in Castellanza.
- Liberare il fiume dai fabbricati, rinaturalizzare per quanto possibile le sponde.
- Realizzare le connessioni per le percorrenze pedonali e ciclistiche da Castegnate a Castellanza attraverso la valle.



- Aree prevalentemente residenziali
- Aree a verde e/o a parcheggio

dati urbanistici

	St mq	It proprio	It minimo	It massimo	H m	Rc %	Destinazioni d'uso escluse	Commercio
AT 1C	18.000	4.500	6.300	9.000	18	50%	Gf3a (salvo 3a.4 e 3a.5)	Vicinato

NOTE

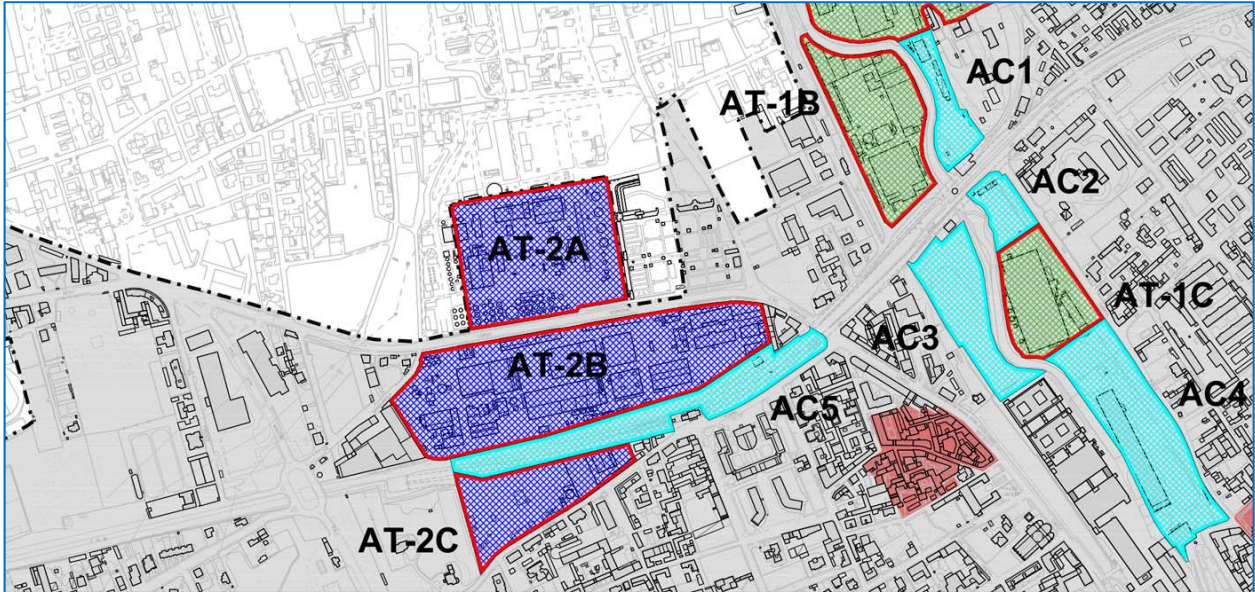
La scheda ipotizza la demolizione del fabbricato industriale esistente, ormai in rovina, e la sua sostituzione con nuovi fabbricati a prevalente destinazione residenziale allineati su via.

Deve essere garantita la continuità del verde lungo la sponda del fiume e dovrà essere valutata anche l'opportunità di realizzare un nuovo ponte pedonale e ciclabile.

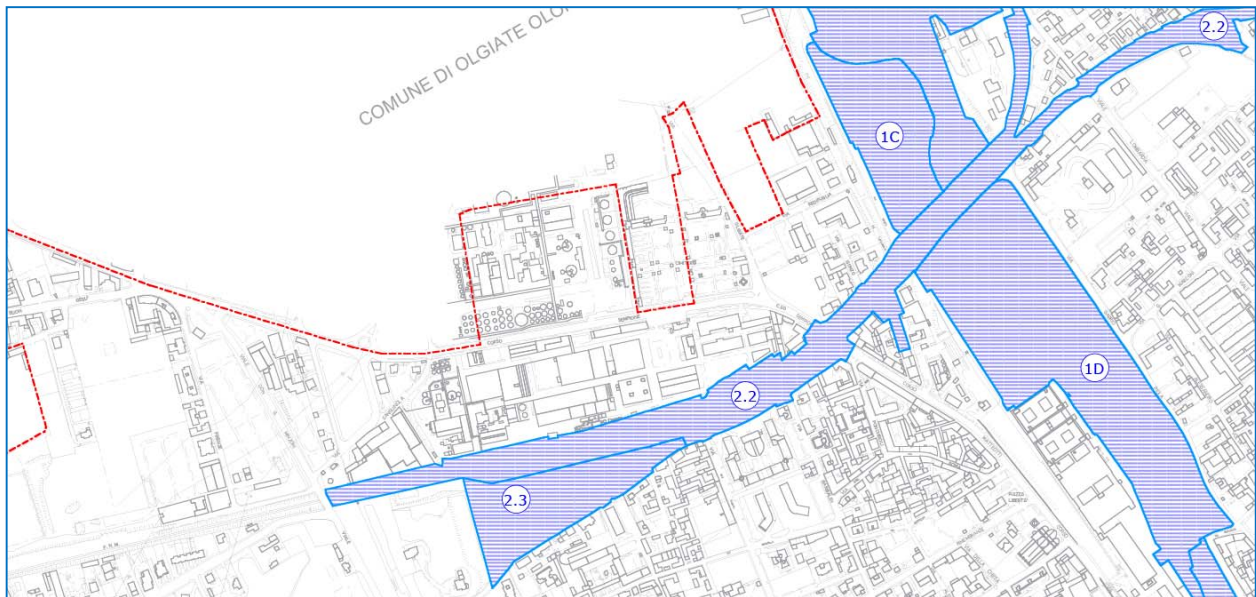
L'asta della ferrovia e il polo chimico

Obiettivo centrale del progetto è di estendere i valori della centralità sfruttando la particolare collocazione della parte meridionale del polo chimico, compresa fra i tracciati del Sempione e della ferrovia, avvantaggiandosi del vuoto lasciato dall'interramento della stessa ferrovia per ricostruire la connessione col centro di Castellanza.

Al fine di accelerare il processo di rigenerazione dell'intero comparto, agli Ambiti di Trasformazione al gruppo AT 2 viene assegnato direttamente l'indice minimo, escludendoli dall'obbligo di acquisire parte della capacità edificatoria attraverso il meccanismo della perequazione.



Documento di Piano 2020



Documento di Piano 2010

Diversamente dal PGT 2010, la Variante individua come Ambito di Compensazione il solo tratto della ferrovia corrispondente all'area del Polo chimico ed individua come distinti ambiti di trasformazione le due parti dello stesso polo chimico, separate dal tracciato del Sempione, e l'area prospiciente la ferrovia sul lato meridionale. Il risultato è l'articolazione del sistema in 3 Ambiti di Trasformazione e 1 Ambito di Compensazione:

- | | |
|---------------------------|---|
| Ambiti di Trasformazione: | AT-2A Polo chimico Nord
AT-2B Polo chimico Sud
AT-2C Via Pomini |
| Ambiti di Compensazione | AC5 |

AT 2A - Polo chimico nord

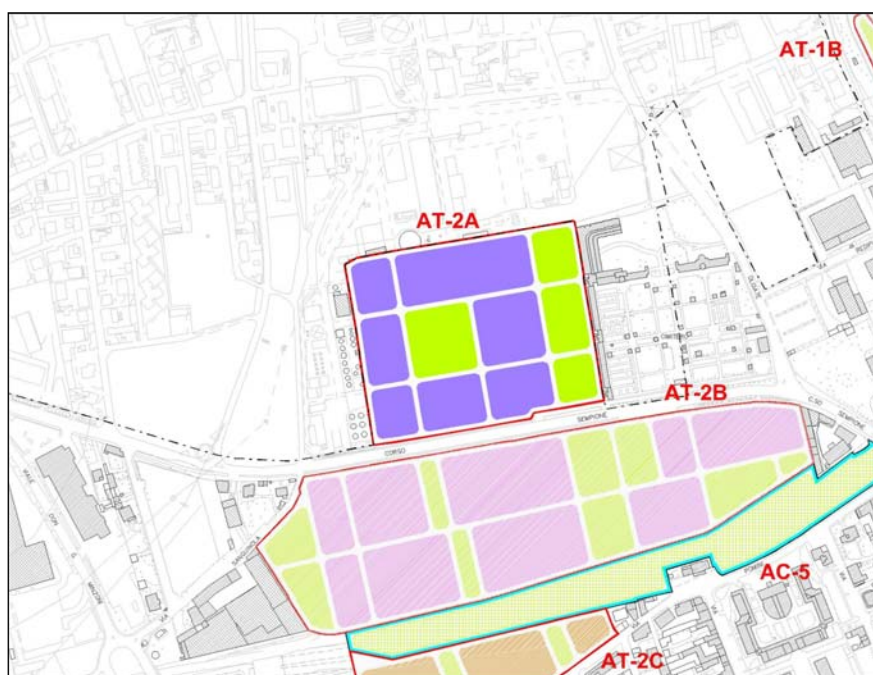
L'Ambito corrisponde alla parte del complesso industriale del Polo chimico situata in Comune di Castellanza. Il confine comunale ritaglia il comparto industriale in maniera incoerente con la sua configurazione attuale che vede la parte prevalente del comparto stesso ricadere nel territorio del Comune di Olgiate.

Il PRG del 2005 individua l'area con una specifica destinazione di zona (D9 Polo chimico).

Il PGT 2010 detta per il Polo chimico una specifica disciplina demandandone la pianificazione ad un Piano di Recupero Industriale. L'area è indicata fra quelle a destinazione non residenziale, alle quali il Piano delle Regole attribuisce l'indice $I_f = 0,60 \text{ mq/mq}$.

Obiettivi di intervento

- Mantenere la vocazione manifatturiera agevolando l'insediamento delle nuove attività produttive di beni e servizi, coerentemente con le scelte urbanistiche operate per la parte ricadente in altro Comune.
- Accelerare i programmi di bonifica.
- Favorire la rigenerazione ambientale dell'area promuovendo la redistribuzione dei fabbricati e l'apertura di spazi a verde con funzione di drenaggio delle acque di pioggia e di miglioramento della qualità dell'aria.
- Migliorare le condizioni di accessibilità in coordinamento con le scelte urbanistiche del Comune di Olgiate.



dati urbanistici

	St mq	It proprio	It minimo	It massimo	H m	Rc %	Destinazioni d'uso escluse	Commercio
AT 2A	41.500	---	14.525	20.750	12	65%	Gf 1 Residenza	Vicinato

NOTE

Considerando la particolare collocazione dell'ambito, separato dalla restante parte del polo chimico dal tracciato incoerente del confine comunale, la scheda dispone che gli interventi di trasformazione formino l'oggetto di un Protocollo d'intesa fra i comuni e le proprietà interessate a seguito del quale pervenire all'approvazione di un Programma Integrato di Intervento intercomunale.

Preliminare alla trasformazione sarà la conclusione delle attività di valutazione dei provvedimenti da assumere in relazione allo stato di contaminazione del suolo.

AT 2B - Polo chimico sud

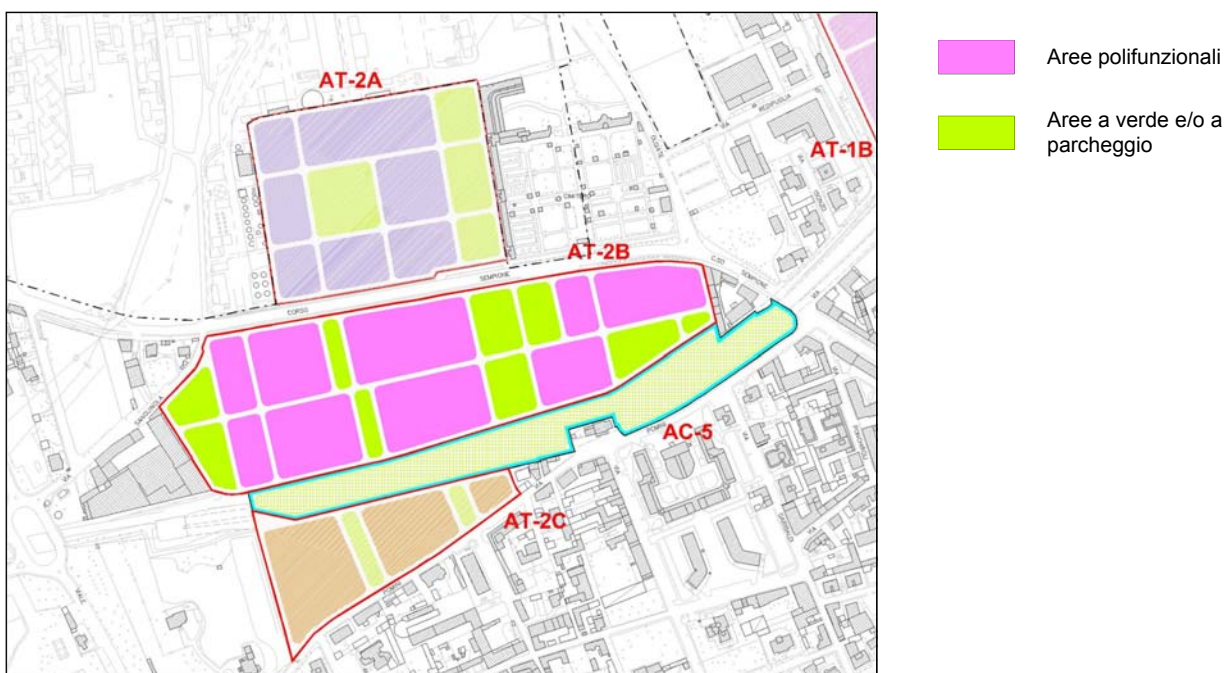
Si tratta della parte del Polo chimico contornata dai tracciati della ferrovia e della strada del Sempione. Pur facendo parte del vasto complesso industriale, l'area presenta una propria individualità che prefigura un rapporto più diretto con il centro di Castellanza.

Il PRG del 2005 individua l'area con una specifica destinazione di zona (D9 Polo chimico).

Il PGT 2010 detta per il Polo chimico una specifica disciplina demandandone la pianificazione ad un Piano di Recupero Industriale. L'area è indicata fra quelle a destinazione non residenziale, alle quali il Piano delle Regole attribuisce l'indice $I_f = 0,60 \text{ mq/mq}$.

Obiettivi di intervento

- Promuovere l'insediamento di funzioni attrattive in grado di rivitalizzare il centro di Castellanza.
- Favorire la rigenerazione ambientale dell'area.
- Contribuire alla realizzazione di una linea dedicata di trasporto pubblico per la connessione con la stazione ferroviaria di Castellanza – Busto.



dati urbanistici

	St mq	It proprio	It minimo	It massimo	H m	Rc %	Destinazioni d'uso	Commercio
AT 2B	69.000	---	24.150	34.500	12	65%	Indifferenza funzionale	Gf 4a.4

NOTE

Si tratta forse dell'area più importante per il futuro di Castellanza: collocata in posizione strategica, a ridosso del centro ma dotata di buona accessibilità, di grande estensione ma facilmente divisibile in più comparti da attuare in fasi successive, distribuita lungo il vuoto lasciato dalla ferrovia, con la possibilità di estendere la trama urbana trascinandola all'interno dell'Ambito.

Per conseguire gli obiettivi del Documento di Piano viene lasciata ampia libertà ai soggetti attuatori sia nella ripartizione dell'Ambito in più comparti di pianificazione attuativa sia nelle scelte funzionali. Nell'Ambito è infatti consentita l'indifferenza funzionale e viene prevista la facoltà di realizzare medie strutture di vendita. All'attuazione dell'Ambito è connessa la realizzazione di un più efficiente servizio di trasporto pubblico per l'area centrale di Castellanza (navetta di connessione alla nuova stazione ferroviaria o realizzazione di una nuova fermata sotterranea all'intersezione del tracciato ferroviario con via Pomini)..

AT 2C - Via Pomini

L'Ambito raggruppa un complesso di aree oggi prevalentemente inedificate, poste fra il nucleo centrale di Castellanza e la parte più urbana del Polo chimico. Si tratta di una piccola parte di città, rimasta inutilizzata probabilmente anche a causa della vicinanza della ferrovia, che potrebbe ora avvantaggiarsi del nuovo ruolo assegnato al sedime ferroviario.

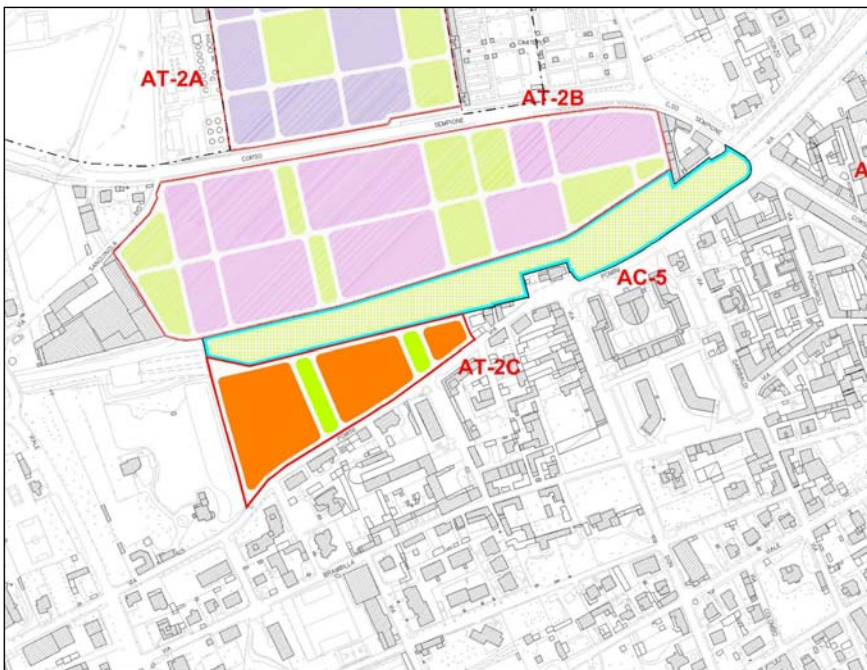
L'area è interamente di proprietà comunale.

Il PRG del 2005 attribuisce all'area una destinazione "polifunzionale sottoposta a piano esecutivo".

Il PGT 2010 individua un Ambito di Trasformazione denominato 2.3 con capacità edificatoria di 31.550 mq.

Obiettivi di intervento

- Realizzare un nuovo fronte urbano lungo il parco lineare previsto sull'area del sedime ferroviario.
- Ricavare nuove connessioni fra il parco lineare e la città esistente a sud mantenendo la continuità della maglia urbana.
- Promuovere la realizzazione di residenze protette e alloggi a basso costo.



- Aree prevalentemente residenziali
- Aree a verde e/o a parcheggio

dati urbanistici

	St mq	It proprio	It minimo	It massimo	H m	Rc %	Destinazioni d'uso escluse	Commercio
AT 2C	20.000	---	7.000	10.000	12	65%	Gf3a (salvo Gf 3a.4 e 3a.5)	Gf 4a.2

NOTE

L'ambito si presta alla realizzazione di un decoroso quartiere residenziale coerentemente inserito nella continuità della maglia urbana, dotato di buona accessibilità ed affacciato sull'asta verde della ferrovia destinata ad essere trasformata in un parco lineare.

In sede attuativa potranno essere prese in considerazione le ipotesi di realizzazione di quote di edilizia sociale.

L'asta della Saronnese

Obiettivo centrale del progetto è la riqualificazione dell'intera asta della strada Saronnese, attualmente priva di un proprio carattere urbano ma neppure connotata come le "strade mercato" della periferia metropolitana, in genere dotate di controviali o strade di arroccamento e fiancheggiate con continuità dai contenitori delle grandi strutture commerciali. La strada è dotata di una forte attrattività, testimoniata dal proliferare in particolare delle attività di ristorazione, che complicano ulteriormente le modalità d'uso della piattaforma stradale. Il riordino della strada si impone come intervento indispensabile ed allo scopo il Documento di Piano individua le trasformazioni in grado di generare le risorse necessarie.



Documento di Piano 2020



Documento di Piano 2010

Il Documento di Piano 2020 individua tre Ambiti di Trasformazione in corrispondenza delle aree un tempo occupate da fabbricati di varia natura e destinazione, poste in posizione idonea ad accogliere nuove strutture commerciali, anche di grande dimensione. La scelta della funzione commerciale appare quella più coerente col contesto e più praticabile nelle attuali condizioni congiunturali, onde giungere in breve tempo al conseguimento dell'obiettivo di riqualificazione dell'asse viario.

Al fine di valutare gli effetti delle eventuali nuove strutture commerciali sulla funzionalità della strada, il Documento di Piano è accompagnato da uno "Studio del traffico e dell'assetto futuro della Saronnese" nel quale sono esaminate le condizioni attuali del traffico veicolare, e sono valutati gli effetti dei nuovi insediamenti, sono descritti i provvedimenti da assumere per migliorare le condizioni di fruizione della strada da parte dei diversi tipi di utenza²⁵. Dalle risultanze dello studio discende la limitazione al solo settore alimentare per le grandi strutture di vendita, mentre per le medie strutture è ammessa anche la vendita di prodotti alimentari.

Ambiti di Trasformazione: AT-3A Ex Mostra del tessile
 AT-3B Via Borri
 AT-3C Via saronnese

²⁵ Cfr. "Studio del traffico e dell'assetto futuro della Saronnese", supporto alla Variante al PGT, Centro Studi Traffico, maggio 2019.

AT 3A - Ex Mostra del tessile

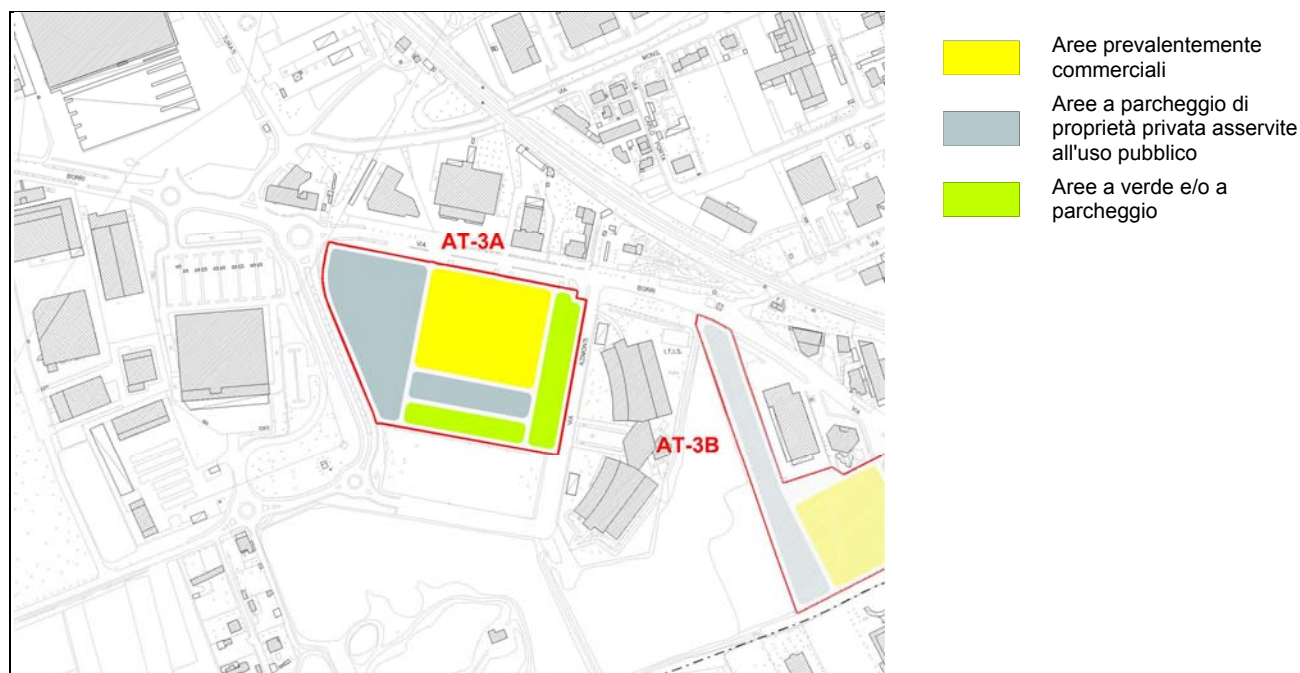
L'Ambito è collocato al margine meridionale del territorio comunale, lungo l'asta della Saronnese a confine con il Parco Alto Milanese. L'area utilizzata per la mostra del tessile dagli anni 50 fino agli anni 90 è attualmente libera da edificazioni.

Il PRG del 2005 attribuisce all'area una destinazione a "Servizi ed attrezzature di interesse territoriale consolidati o di completamento", prevedendo per il margine ovest la realizzazione di complessi ospedalieri, scuole superiori dell'obbligo, centri espositivi e museali (zona "F").

Il PGT 2010 individua un Ambito di Trasformazione del quale non viene specificata la capacità edificatoria, se non per la sola destinazione residenziale alla quale è assegnata una edificabilità corrispondente a 113 abitanti (5.650 mq di SL).

Obiettivi di intervento

- Consolidare la vocazione commerciale dell'asta della Saronnese.
- Suscitare le risorse necessarie alla riqualificazione urbana della Saronnese, sviluppando un progetto generale di riorganizzazione dell'asse viario, volto a razionalizzare le intersezioni e migliorare la qualità e l'utilizzazione della piattaforma stradale.
- Contribuire alla riqualificazione delle aree verdi ai margini dell'Ambito in connessione col Parco Alto Milanese.



dati urbanistici

	St mq	It proprio	It minimo	It massimo	H m	Rc %	Destinazioni d'uso escluse	Commercio
AT 3A	37.000	9.250	12.950	18.500	12	65%	Gf1; Gf3a	GSV (Gf 4a.5)

NOTE

L'Ambito presenta una forma regolare e una distribuzione allungata lungo il fronte della Saronnese e ben si presta alla collocazione di attività economiche della grande distribuzione.

Nel contesto dell'intervento è da prevedere la realizzazione di una fascia a verde col duplice scopo di proteggere il complesso scolastico adiacente e di portare il verde del Parco Altomilanese ad affacciarsi sul fronte stradale.

AT 3B - Via Borri

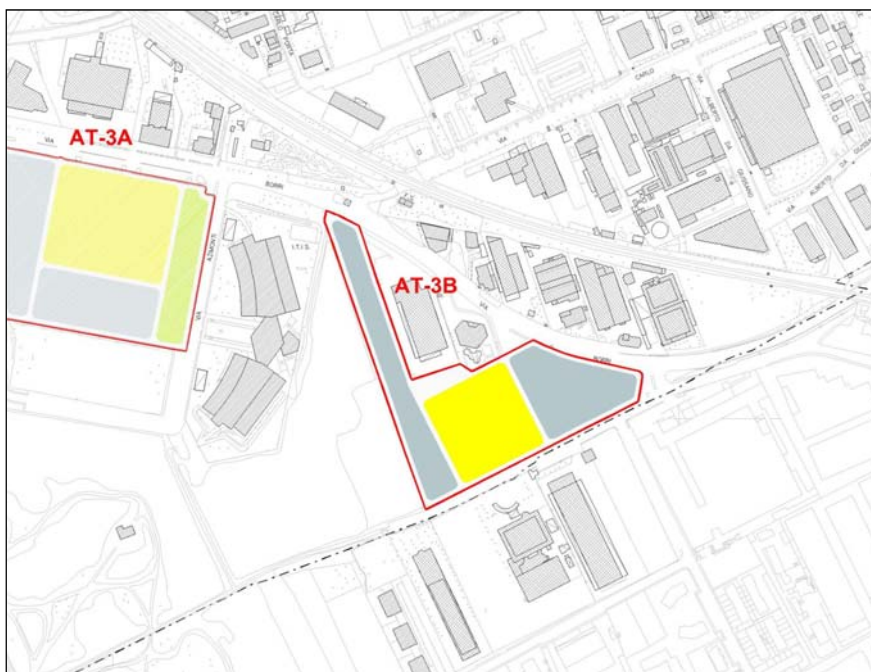
L'Ambito è collocato al margine meridionale del territorio comunale, lungo l'asta della Saronnese, a confine con il comune di Legnano. La perimetrazione dell'Ambito segue le indicazioni contenute nell'istanza presentata all'avvio del procedimento di formazione del Documento di Piano e racchiude edifici dismessi ed aree attualmente libere da fabbricati, variamente utilizzate.

Il PRG del 2005 assegna alle aree perimetrate la destinazione "Polifunzionale", per la parte edificata a est, e classificata come a "Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi". La parte ineditata a ovest.

Il PGT 2010 ricomprende l'Ambito in un più vasto comparto (61.000 mq di estensione) al quale viene attribuita una capacità edificatoria residenziale di 15.730 mq (315 abitanti) e nel quale è prevista la cessione di 7.800 mq per attrezzature pubbliche e 18.000 mq per aree verdi.

Obiettivi di intervento

- Consolidare la vocazione commerciale dell'asta della Saronnese.
- Suscitare le risorse necessarie alla riqualificazione urbana della Saronnese, sviluppando un progetto generale di riorganizzazione dell'asse viario, volto a razionalizzare le intersezioni e migliorare la qualità e l'utilizzazione della piattaforma stradale.
- Risolvere il nodo viario di Piazzale Bozzi.



- Aree prevalentemente commerciali
- Aree a parcheggio di proprietà privata asservite all'uso pubblico

dati urbanistici

	St mq	It proprio	It minimo	It massimo	H m	Rc %	Destinazioni d'uso escluse	Commercio
AT 3B	27.000	6.750	9.450	13.500	12	65%	Gf1;Gf3a	GSV (Gf 4a.5)

NOTE

All'Ambito è assegnato il compito specifico di risolvere il nodo viario di piazzale Bozzi, che rappresenta una delle criticità storiche della viabilità legnanese.

La conformazione dell'Ambito, coerente con le richieste presentate all'avvio del procedimento di Variante, è anche funzionale a garantire le migliori condizioni di accessibilità della struttura commerciale: condizioni delle quali continueranno a giovare le strutture commerciali adiacenti all'esterno dell'Ambito.

AT 3C - Via Borri

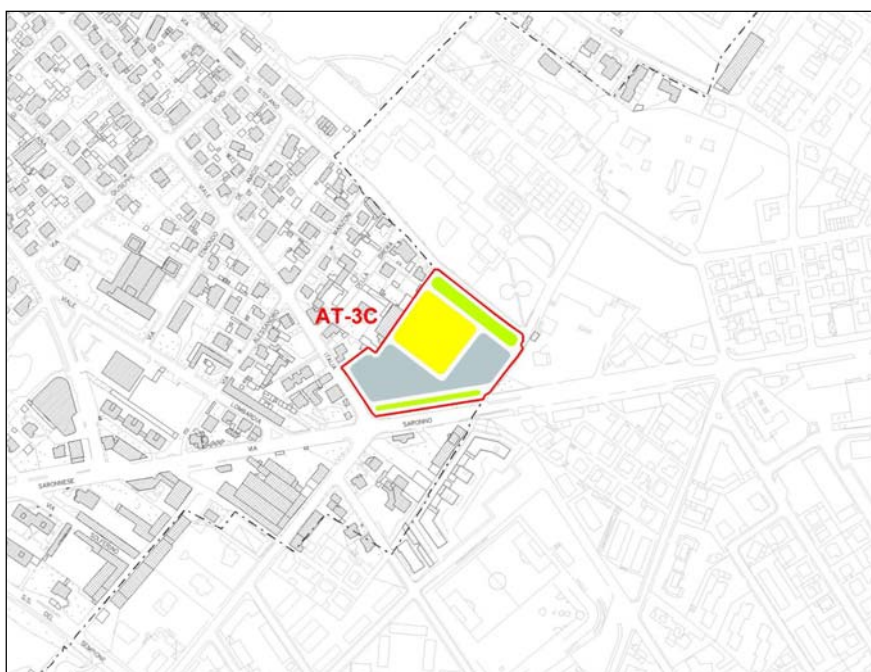
L'Ambito è collocato al margine sud/est del territorio comunale, lungo la Saronnese, nel tratto maggiormente urbano della strada, dove questa scorre all'interno del tessuto edificato compatto e continuo di Castellanza e Legnano. L'ambito ricomprende un edificio residenziale in parte abbandonato, addossato al tracciato stradale.

Nel PRG del 2005 l'area è ripartita in due diverse destinazioni: "Residenziale estensiva consolidata" a nord, "Aree per attrezzature ricreative" a sud. L'intera area perimetrata era da attuarsi con un unico piano attuativo realizzando una rotatoria sulla Saronnese.

Il PGT 2010 classifica l'area come "tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina" (If 0,4 mq/mq).

Obiettivi di intervento

- Consolidare la vocazione commerciale dell'asta della Saronnese.
- Suscitare le risorse necessarie alla riqualificazione urbana della Saronnese, sviluppando un progetto generale di riorganizzazione dell'asse viario, volto a razionalizzare le intersezioni e migliorare la qualità e l'utilizzazione della piattaforma stradale.
- Eliminare la presenza residenziale collocata in posizione inidonea e marginale.



- Aree prevalentemente commerciali
- Aree a parcheggio di proprietà privata asservite all'uso pubblico
- Aree a verde e/o a parcheggio

dati urbanistici

	St mq	It proprio	It minimo	It massimo	H m	Rc %	Destinazioni d'uso escluse	Commercio
AT 3C	14.500	3.625	5.075	7.250	12	65%	Gf 3a	Gf 4a.4

NOTE

Oltre all'obiettivo generale della riorganizzazione della piattaforma stradale, a questo Ambito è anche assegnato il compito di rimuovere la presenza residenziale, collocata chiaramente in posizione inidonea e marginale. Tale obiettivo è reso praticabile dallo stato di parziale abbandono nel quale versa il fabbricato residenziale. Inoltre con l'attuazione dell'Ambito potrebbe essere completato il disegno della viabilità urbana al contorno e migliorato l'accesso dalla Saronnese

Il Documento di Piano converte in Ambiti di Trasformazione gli “Ambiti di Progettazione Coordinata” di maggiore estensione individuati dal vigente Piano delle Regole, ad eccezione di quelli già interessati dalla presentazione di istanze di approvazione dei piani attuativi.

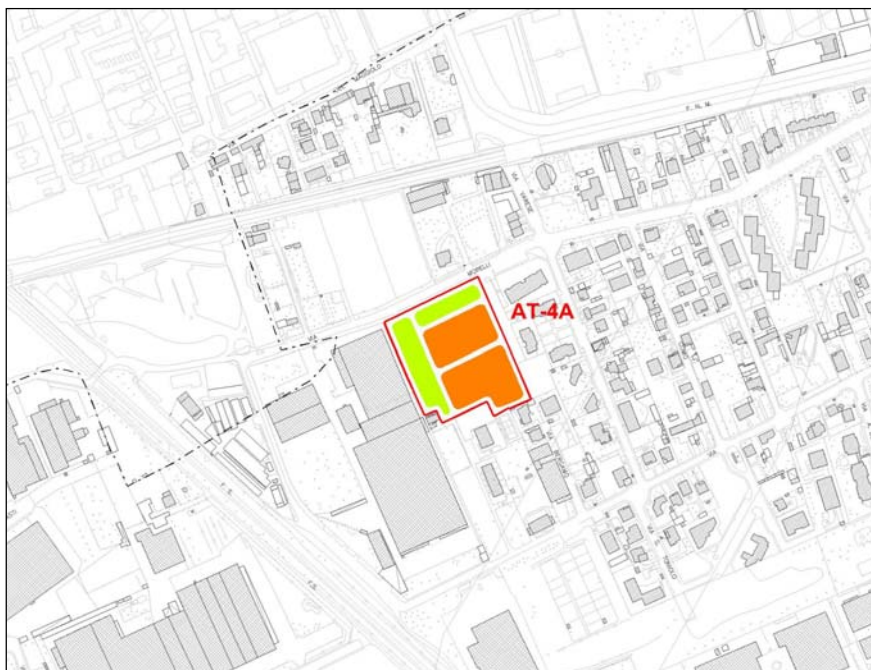
AT 4A - Via Morelli sud

L'Ambito è collocato in prossimità della nuova stazione ferroviaria di Castellanza. Consiste in un grande lotto libero. È in parte coperto da vegetazione spontanea, riconosciuta dal PIF della Provincia di Varese, ed è collocato fra il tessuto residenziale e un comparto produttivo in attività.

Il PRG del 2005 attribuisce all'area la destinazione “Produttiva sottoposta a piano esecutivo”.
 Il PGT 2010 conferma tale destinazione individuando un Ambito a Pianificazione Coordinata (APC 10) a destinazione produttiva con una capacità edificatoria di 3.530 mq e dotazioni urbanistiche per 2.500 mq, da destinare a parcheggi, oltre alla viabilità.

Obiettivi di intervento

- Sfruttare l'elevata accessibilità garantita dalla stazione ferroviaria per la realizzazione delle nuove residenze.
- Garantire la continuità del sistema delle aree verdi lungo il fronte occidentale del tessuto residenziale, a separazione dei comparti industriali.



- Aree prevalentemente residenziali
- Aree a verde e/o a parcheggio

dati urbanistici

	St mq	It proprio	It minimo	It massimo	H m	Rc %	Destinazioni d'uso escluse	Commercio
AT 4A	12.000	3.000	4.200	6.000	18	50%	Gf 3a	Gf 4a.2

NOTE

La sola finalità pubblica connessa a questo Ambito di Trasformazione è rappresentata dalla sistemazione dell'area verde di separazione fra gli isolati residenziali e l'industria, che corrisponde anche ad un tratto della rete verde comunale.

AT 4B - Via San Camillo/Gerezano

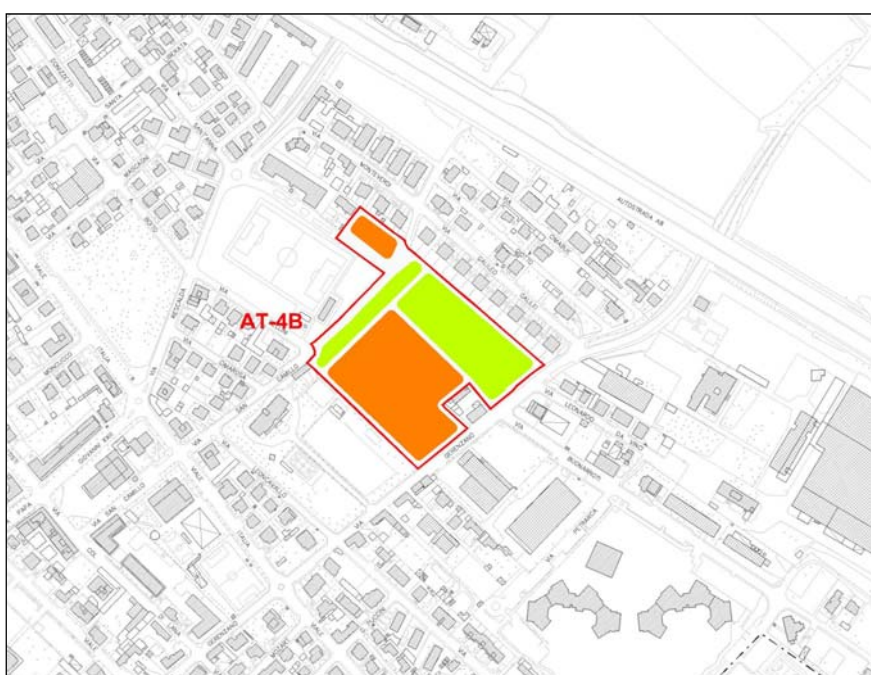
L'Ambito consiste in un vasto lotto ineditato ritagliato all'interno del tessuto urbano denso di Castellanza. È affacciato sulla via per Crescenzago che separa la parte più omogeneamente residenziale dell'abitato dal tessuto misto, residenziale e produttivo, a sud.

Il PRG del 2005 attribuisce all'area una destinazione "residenziale di completamento sottoposta a piano esecutivo" con l'obbligo di riservare aree a servizi nella parte a nord/ovest per la realizzazione di parcheggi e di un parco pubblico.

Il PGT 2010 individua un Ambito a Pianificazione Coordinata (APC 14) a destinazione residenziale con una capacità edificatoria di 9.332 mq (187 abitanti) e dotazioni urbanistiche per 4.935 mq.

Obiettivi di intervento

- Completare e riorganizzare la maglia viaria ridefinendo l'accessibilità e la circolazione all'interno e ai margini dell'area.
- Offrire l'opportunità di un nuovo sviluppo residenziale in un ambiente urbano connotato dalla presenza di attrezzature e di aree verdi.



- Aree prevalentemente residenziali
- Aree a verde e/o a parcheggio

dati urbanistici

	St mq	It proprio	It minimo	It massimo	H m	Rc %	Destinazioni d'uso escluse	Commercio
AT 4B	26.500	6.625	9.275	13.250	18	50%	Gf 3a	Gf 4a.2

NOTE

Le finalità pubbliche connesse a questo Ambito di Trasformazione riguardano la preservazione e la riqualificazione del verde esistente e il riordino e completamento della maglia viaria locale.

La perimetrazione dell'Ambito riprende esattamente quella del comparto APC che viene sostituito. La sua particolare conformazione richiede una certa libertà nella suddivisione dell'Ambito in diversi comparti di intervento, anche rinunciando alla definizione di un "lotto minimo".

APPENDICE 2 – CRITERI DI STIMA DEL FABBISOGNO RESIDENZIALE

L'andamento demografico del Comune di Castellanza presenta una notevole discontinuità che si traduce in un pronunciato incremento dei residenti successivamente alla data dell'ultimo censimento ISTAT (cfr. Parte I, Cap. 2). A partire dal 2012 la popolazione cresce con un tasso di incremento medio annuo dello 0,5% circa, con un incremento più pronunciato nel periodo più recente (+1,20% nel 2018), corrispondente in valore assoluto a circa 50 abitanti/anno. È ancora presto per dichiarare che con tale inversione di tendenza si può considerare conclusa la lunga fase di declino demografico che ha caratterizzato Castellanza a partire dal 1981, quando la popolazione arrivava a circa 16.00 abitanti. Tuttavia la nuova tendenza appare sufficientemente solida da autorizzare quantomeno la formulazione di tre diverse ipotesi alternative per il prossimo decennio 2020 - 2030.

- A) **Ipotesi bassa:** conferma della tendenza dell'ultimo decennio, con saldo naturale negativo di circa 40 residenti/anno compensato quasi perfettamente dal saldo migratorio positivo con conseguente stabilità demografica.
Incremento demografico nel decennio = 0.
- B) **Ipotesi media** il saldo naturale permane negativo, confermando il rapporto tra nascite e decessi mentre il saldo migratorio riprende a crescere migliorando la tendenza degli ultimi 5 anni (50 residenti/anno + 20%)
Incremento demografico nel decennio = 600 abitanti.
- C) **Ipotesi alta** il saldo naturale viene azzerato invertendo la tendenza della denatalità mentre si conferma il saldo migratorio positivo, assumendo la tendenza degli ultimi due anni di circa +100 residenti/anno.
Incremento demografico nel decennio = 1.200.

Alla stima dei nuovi residenti ottenuta attraverso la semplice proiezione dei dati demografici sarebbero da sommare altri fattori di possibile incremento della popolazione di Castellanza:

- la condizione di "polo attrattore" riconosciuta dal PTCP, determinata dalla collocazione geografica, dalla consistenza dei siti produttivi, dei servizi sanitari e dalla presenza dell'università;
- il richiamo di nuovi residenti, ancorché temporanei, determinato dalla presenza dell'università, che tende a sottrarre parte delle unità abitative all'uso dei residenti permanenti.

Tali fattori sono difficilmente traducibili in quantità precise ma si stima possono incidere in futuro per una quota non inferiore al 25% del fabbisogno stimato.

La stima capacità edificatoria per nuove residenze a seguito delle innovazioni introdotte dal Documento di Piano 2020 risulta approssimativa, poiché non sono aggiornati i dati relativi alle opportunità offerte dal Piano del Regole. In particolare non è possibile stimare la quota di nuove residenze realizzabili attraverso il recupero dei fabbricati dei nuclei di antica formazione, che tuttavia appaiono generalmente in buone condizioni e pienamente utilizzati. Il risultato della somma tra le quantità di nuova residenza previste dal Documento di Piano 2020 e quelle disposte dal vigente Piano delle Regole è riportato nel prospetto che segue.

		minimo	massimo
1	Ambiti di trasformazione a vocazione residenziale	18.743	38.250
	Quota SL con destinazione residenziale 70%	26.775	24.520
	N° residenti	375	536
2	Ambiti di trasformazione con indifferenza funzionale	50.925	72.750
	Quota SL con destinazione residenziale 15%	7.639	10.913
	N° residenti	153	218
3	APC a destinazione residenziale		
	Somma del n° residenti dichiarati nelle schede	190	190
4	Lotti liberi a destinazione residenziale	12.758	12.758
	Quota SL con destinazione residenziale 70%	8.931	8.931
	N° residenti	179	179
	TOTALE	897	1.123

In definitiva se si assume una ipotesi intermedia fra i valori minimo e massimo si arriva alla possibile realizzazione di nuovi alloggi per una superficie lorda corrispondente all'incirca a **1.000 abitanti**.

Il dato è ottenuto sommando i valori riportati nel prospetto esposto più sopra che si riferiscono:

- 1 alla capacità edificatoria degli Ambiti di Trasformazione a vocazione residenziale (AT 1C, 2C, 4A e 4B), ridotta di circa il 70% della capacità complessiva, valutando nel 30% la quota che verrà utilizzata per destinazioni diverse dalla residenza;
- 2 alla capacità edificatoria degli Ambiti di Trasformazione nei quali è consentita l'indifferenza funzionale (AT 1° e "B) stimando in questo caso l'incidenza del 15% della SL residenziale sulla totale realizzabile; si tratta infatti di aree che per la loro collocazione nel contesto urbano possono essere più vantaggiosamente occupate da funzioni diverse dalla residenza la quale potrebbe giocare un ruolo specifico in relazione alle attività insediate (residenze di breve periodo o foresterie);
- 3 alla capacità edificatoria dei comparti di piano attuativo individuati dal Piano delle Regole (aree "APC"), escludendo i comparti convenzionati e parzialmente eseguiti (APC 2, 4 e 6) ed un comparto (APC 12) occupato da attività produttive in esercizio; il dato degli abitanti è ricavato, senza verifiche o detrazioni, da quanto indicato nelle Schede prodotte nel testo normativo del PGT 2010;
- 4 alla capacità edificatoria dei lotti liberi individuati nel tessuto residenziale, ridotta del 30% in considerazione della probabile incidenza delle funzioni non residenziali, come nel caso degli Ambiti di Trasformazione.

Assumendo come obiettivo per il prossimo decennio un incremento di popolazione residente che si collochi a metà strada fra le ipotesi "media" e "massima" sopra delineate, incrementato del 25% per i motivi più sopra esposti, si ottiene un valore di circa 1.100 possibili nuovi residenti nel decennio, che risulta assai prossimo alla capacità edificatoria a fini residenziali determinata dalle nuove previsioni del Documento di Piano 2020.