



Sede legale Via Borgonuovo 9, 20121 Milano
CF e P.IVA 09973810964
info@u-lab.it | www.u-lab.it

SOLAI E TRAVI S.P.A.

**PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO IN VARIANTE AL PGT
COMPARTO SOLAI E TRAVI DI VIA BIDINO-VIA CAMPAGNA**

COMUNE DI INDUNO OLONA (VA)

Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.

**NUOVO INSEDIAMENTO COMMERCIALE
INTEGRATO ALLA RESIDENZA**

Elaborato

RELAZIONE DI VARIANTE

B5

Maggio 2023

Revisione: 05

L'elaborato contiene la relazione di variante che documenta esclusivamente gli effetti della proposta attuativa sugli atti del Piano di Governo del Territorio vigente.

Committente:

Solai e Travi S.p.a.

Via B. Jamoretti, 87 – 21056 Induno Olona (VA)

Numero di iscrizione al registro delle imprese di Varese n. 00199480120

Responsabile tecnico:

Ing. Stefano Franco

Gruppo di lavoro:

Arch. Silvia Ghiringhelli

Dott.ssa Elisabetta Vangelista

Dott.ssa Alessia Garbi



Ing. Stefano Franco

INDICE

INDICE	2
1. PREMESSA.....	3
2. EFFETTI DELLA PROPOSTA PROGETTUALE DI PII IN VARIANTE AL PGT VIGENTE	4
2.1 ELENCO DEGLI ATTI DEL PGT VARIATI PER EFFETTO DEL PIANO ATTUATIVO.....	6
2.2 INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA DELLE MODIFICHE INDOTTE PER EFFETTO DEL PIANO ATTUATIVO	6
3. SCHEDA AMBITO DI PII	7
4. COMPATIBILITA' CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE.....	9

1. PREMESSA

Il documento descrive gli effetti della **proposta di Piano Integrato di Intervento “Comparto Solai e Travi Via Bidino – Via Campagna”**, avente per oggetto la rigenerazione urbanistica dell’ambito di tessuto urbanistico dismesso dal 2011 destinandolo ora ad altri usi, in modo da revitalizzare un’area cittadina che, per sua localizzazione e dimensioni, rappresenta per l’interesse pubblico un’evidente criticità.

Inquadramento dell’area oggetto di Piano Integrato di Intervento



FONTE: foto aerea Google Maps

La proposta progettuale è finalizzata alla della “rigenerazione” degli edifici dismessi, attraverso la loro sostituzione edilizia con nuovi fabbricati contenenti plurali destinazioni e differenti tipologie edilizie. Nello specifico, **sono previsti nuovi ed indipendenti edifici destinati ad attività commerciale** (media struttura di vendita di tipo alimentare e non), **oltre a edifici abitativi**.

Gli interventi sono corredati da opere infrastrutturali per la connessione e l’integrazione dell’area oggetto di PII con la restante parte del territorio; il progetto rafforza la viabilità locale con inserimento della **mobilità dolce di tipo ciclabile e pedonale**. Viene altresì prevista **un’area attrezzata a verde a margine della viabilità principale esistente**, che funge da cerniera con il nuovo polo.

2. EFFETTI DELLA PROPOSTA PROGETTUALE DI PII IN VARIANTE AL PGT VIGENTE

Al fine di inquadrare correttamente la natura e i caratteri della proposta di piano attuativo che avranno effetti di variante sugli atti del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), è opportuno segnalare fin d'ora che il procedimento attuativo opera sul corpo del PGT vigente con il fine di apportarvi le modifiche ritenute opportune e necessarie dall'Amministrazione Comunale.

Trattandosi di atto modificativo, non darà pertanto luogo a un PGT completamente rinnovato, bensì ad uno strumento la cui base essenziale corrisponderà a quella del PGT vigente, nel quale saranno rese evidenti le variazioni apportate.

I documenti che costituiranno la Variante diverranno parte integrante del PGT; gli atti complessivi saranno dunque denominati "Variante per effetto del PII "Comparto Solai e Travi Via Bidino – Via Campagna".

In merito alle individuazioni delle modifiche indotte dalla proposta attuativa in oggetto, si specifica che le stesse saranno rese evidenti negli atti del Piano oggetto di variante.

La proposta di trasformazione del sito "Comparto Solai e Travi Via Bidino – Via Campagna", si configura oggi come sito produttivo dismesso, circondato in buona parte da attività commerciali e per la ristorazione, oltre a insediamenti di tipo residenziale. L'intera area corrisponde ad ambiti del tessuto urbano consolidato, destinata all'intervento edilizio diretto per l'insediamento di funzioni afferenti al settore secondario e terziario.

Il progetto consiste nella riqualificazione del vuoto urbano generatosi dopo la dismissione dell'attività di produzione dell'azienda "Solai e Travi Varese". La proposta intende riqualificare interamente l'area, la cui localizzazione offre opportunità importanti per concorrere alle strategie del PGT vigente volte a trasformare l'asse viario principale di via Jamoretti in una strada a caratterizzazione commerciale. Il comparto ospita volumi edilizi riconducibili alla tipologia del capannone produttivo; la superficie di pertinenza è quasi interamente impermeabilizzata; non sono presenti dispositivi di filtro per la transizione nei confronti delle funzioni residenziali circostanti.

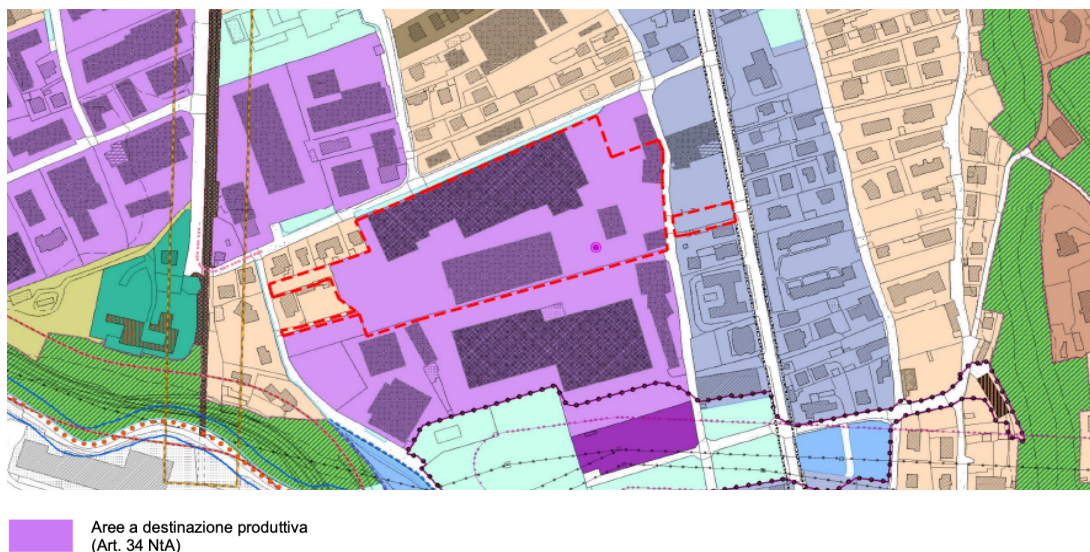
La proposta di trasformazione prevede la totale demolizione degli edifici esistenti; pertanto, la trasformazione del sito dovrà essere preceduta da richiesta di titolo abilitativo per le opere di demolizione. I lineamenti progettuali per l'attuazione della trasformazione si fondano sulla realizzazione di un insediamento a destinazione commerciale configurato come medie strutture di vendita (MSV) tra loro indipendenti e un completamento di carattere residenziale.

Il sito oggetto della proposta di trasformazione occupa una superficie territoriale complessiva pari a 30.164,63 mq.

L'intervento di trasformazione oggetto del presente procedimento sarà realizzato, nel suo complesso, mediante rilascio di singoli titoli abilitativi e subordinato alla stipula di specifica Convenzione Urbanistica; l'attuazione della proposta sarà realizzata per fasi successive, che dovranno mantenersi all'interno dell'arco temporale di validità della citata convenzione.

L'Allegato C "Relazione illustrativa" ripercorre l'assetto urbanistico vigente dell'area, descrive lo stato di fatto del sito oggetto di intervento e delinea natura e obiettivi della proposta attuativa.

Piano delle Regole: individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina



FONTE: PGT – Piano delle Regole, tav. PR 04H "Azzonamento"

Effetto principale di variante al PGT vigente è rappresentanto dalla modalità attuativa: si propone di attuare le previsioni di trasformazione mediante Programma Integrato di Intervento (PII) che, per sua natura, ha la funzione di perseguire obiettivi di riqualificazione del tessuto urbanistico ed edilizio anche con riferimento alle aree degradate o dismesse.

La proposta progettuale introduce una **specifica disciplina** per l'area di intervento, con il fine di modificare la destinazione d'uso principale in commerciale e residenziale.

La proposta attuativa **in variante** deve essere recepita nella disciplina del Piano delle Regole del PGT. Ne consegue che, per effetto della proposta di Piano Integrato di Intervento, **nell'elaborato "Norme Tecniche d'Attuazione" viene introdotto uno specifico comma di rinvio alla disciplina del Piano Integrato di Intervento** (i cui contenuti sono esplicitati nella *scheda d'ambito* al successivo capitolo 3).

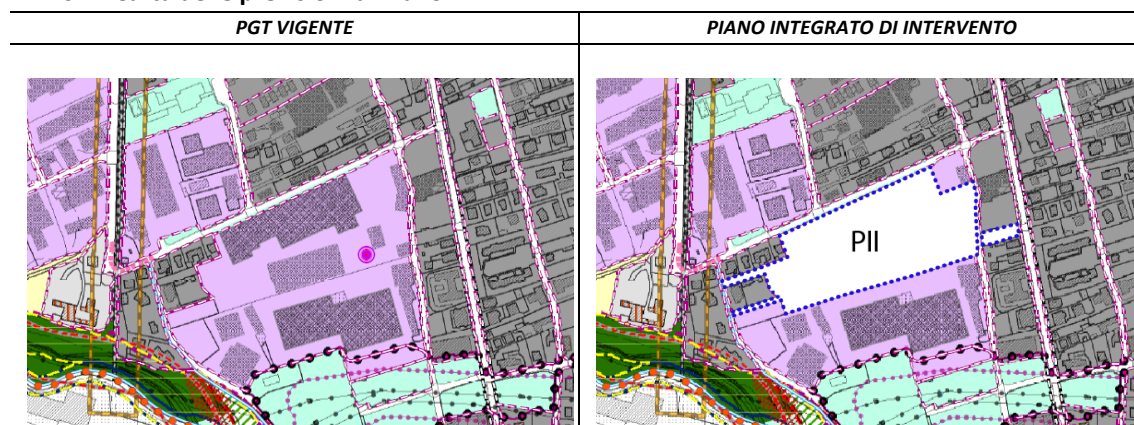
2.1 ELENCO DEGLI ATTI DEL PGT VARIATI PER EFFETTO DEL PIANO ATTUATIVO

Documento di Piano	Piano delle Regole
DP 01 <i>Carta delle previsioni di Piano</i>	PR NdA <i>Norme Tecniche d'Attuazione</i>
	PR 03 <i>Carta di azionamento – quadro d'insieme</i>
Piano dei Servizi	PR 04H <i>Carta di azionamento – quadro di dettaglio</i>
PS 03 <i>Carta della rete ciclopedonale comunale</i>	

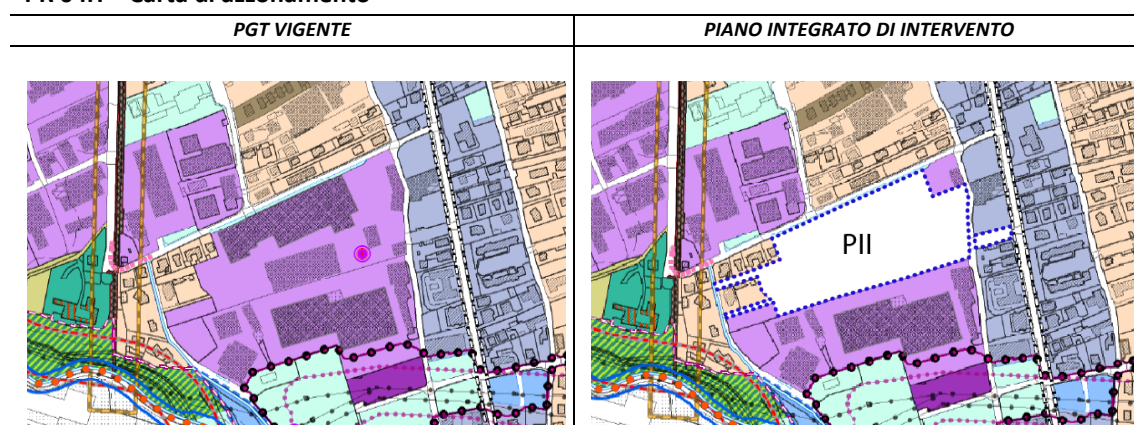
2.2 INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA DELLE MODIFICHE INDOTTE PER EFFETTO DEL PIANO ATTUATIVO

È riportata di seguito l'individuazione della principale variazione cartografica per effetto della proposta attuativa in oggetto, corrispondente all'introduzione di un nuovo ambito "PII".

DP 01 – Carta delle previsioni di Piano



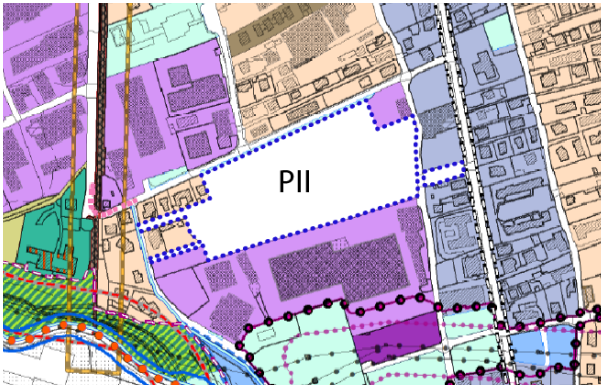
PR 04H – Carta di azionamento



Le modifiche per effetto del PII in variante sono restituite esclusivamente sugli elaborati che detengono valore prescrittivo e determinano cogenza rispetto al regime giuridico dei suoli. Gli atti del PGT aventi valore ricognitivo e/o contenuti puramente conoscitivi non sono oggetto di variante.

La natura del presente procedimento non determina variante al Documento di Piano, interessato solo dall'eventuale modifica delle tavole che recepiscono le previsioni del Piano delle Regole.

3. SCHEDA AMBITO DI PII

SCHEDA		PII “Comparto Solai e Travi”		
Localizzazione	Via Bidino – Via Campagna	Superficie territoriale	30.164,63 mq	
 ■ Azzonamento del Piano delle Regole		OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE		
		Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi	- Totale demolizione degli edifici esistenti. - Integrazione di diverse tipologie costruttive, a piastra accessibile direttamente con l'esterno per gli edifici commerciali e pluripiano per gli edifici residenziali. - Attraversamento ciclo-pedonale interconnesso con le funzioni pubbliche esistenti	
		Superficie lorda di pavimento esistente	12.834,73 mq	
		Superficie lorda di pavimento prevista	EDIFICIO A: 3.000 mq EDIFICIO B: 2.400 mq EDIFICIO C: 2.600 mq TOTALE: 8.000 mq	
		Indici e parametri	RC: 50% SF Rp: 15% ST Hmax: 11,00m (n. 3 piani f.t.)	
		Destinazioni d'uso ammissibili	- Residenza - Commercio (media struttura di vendita di tipo alimentare e non)	
		Requisiti qualitativi degli interventi previsti	- Pluralità di funzioni e destinazioni - Riqualificazione ambientale dell'area dismessa - Rafforzamento della mobilità dolce	
		Vincoli presenti	Non sussistono vincoli di natura urbanistica e ambientale. Non sussistono limitazioni di tipo geologico, idrogeologico e sismico.	

CONTENUTI DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

<i>Superficie a standard in cessione al Comune di Induno Olona</i>	AREA ATTREZZATA IN VIA CAMPAGNA: _____1.320,91 mq PARCHEGGIO VIA JAMORETTI / VIA CAMPAGNA: _____836,85 mq PARCHEGGIO IN VIA BIDINO: _____941,08 mq
<i>Superficie in asservimento ad uso pubblico (regolamentato)</i>	In asservimento: C/O EDIFICIO A: _____3.821,89 mq C/O EDIFICIO B: _____3.212,32 mq C/O EDIFICIO C: _____259,92 mq
<i>Superficie in cessione al Comune di Induno Olona per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria</i>	ALLARGAMENTO DI VIA CAMPAGNA: _____317,38 mq ALLARGAMENTO DI VIA BIDINO: _____821,79 mq
<i>Superficie da monetizzare</i>	483,72 mq
<i>Altri accordi da convenire tra i contraenti, oggetto di Convenzione Urbanistica</i>	<u>Obiettivo di qualità</u> : realizzazione di un'opera di interesse pubblico "extra comparto d'intervento" a scomputo dello standard qualitativo e del contributo del costo di costruzione degli edifici

4. COMPATIBILITA' CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Ai sensi dell'art. 13 comma 5 della l.r. 12/2005 s.m.i., i contenuti degli strumenti di pianificazione attuativa che determinano effetti di variante agli atti del PGT vigente sono valutati dalla Provincia territorialmente interessata, che valuta "esclusivamente la compatibilità del documento di piano con il proprio piano territoriale di coordinamento" accerta "l'idoneità dell'atto, oggetto della valutazione, ad assicurare il conseguimento degli obiettivi fissati nel piano, salvaguardandone i limiti di sostenibilità previsti".

Le valutazioni di cui sopra avvengono, per legge, dopo l'adozione della proposta di PII da parte del Consiglio Comunale.

I contenuti della proposta progettuale non comportano variazioni sostanziali alle politiche e strategie definite dal Documento di Piano vigente, sia in termini generali che specifici, nel dominio della sostenibilità ambientale; ciò permette di confermare la coerenza della proposta rispetto agli strumenti sovraordinati di pianificazione e governo del territorio.

Anche nel rispetto del "principio di non duplicazione delle valutazioni ambientali" (di cui al D.Lgs. 152/2006), infine, la presente relazione di variante si limita a una trattazione breve e concisa esaminando le relazioni del PII nei confronti delle sfere di competenza del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Varese, approvato con DCP n.27 del 11.04.2007 e successivi procedimenti di adeguamento.

I contenuti della proposta progettuale non evidenziano elementi di incongruenza morfologica rispetto ai connotati insediativi tipici dell'ambito territoriale di riferimento; l'intervento si inserisce in un contesto di continuità con il tessuto produttivo e commerciale esistente. Per effetto di un linguaggio di progetto coerente rispetto a quello prevalente nell'immediato intorno, la trasformazione assume un modesto impatto complessivo che permette di avviare un volano di effetti positivi sul contesto urbano circostante. La proposta attuativa si configura complessivamente come razionale riqualificazione di una situazione di degrado del tessuto urbano, che coglie il forte livello di strategicità sotto il profilo logistico per la prossimità all'asse di via Jamoretti e permette il recupero del sito mediante l'incremento dell'offerta commerciale, completando il tessuto residenziale verso via Monte Chiusarella, migliorando le dotazioni urbane e territoriali ad essa collegate.

Lo scenario progettuale comporta un potenziale aumento di flussi di traffico, che tuttavia insistono su un contesto già caratterizzato da forti carichi veicolari; data la presenza delle numerose attività insediate nell'intorno, non necessariamente l'intervento in oggetto potrà determinare effetti fortemente peggiorativi rispetto allo stato di fatto. A tal proposito, la proposta di PII verifica la compatibilità dell'intervento mediante una mirata analisi dell'impatto viabilistico, al quale si rinvia integralmente.

Con riferimento alle misure per il contenimento del consumo di suolo ai sensi dei disposti di cui alla l.r. 31/2014, le trasformazioni prefigurate non determinano variazioni in termini di bilancio ecologico del suolo poiché intervengono all'interno del tessuto urbano consolidato.

La trasformazione interviene su suoli oggetto di previsioni urbanistiche consolidate nel tempo. Non si registra alcuna interferenza degna di nota, diretta o indiretta, nei confronti delle componenti agronomiche e boschive.

Sotto il profilo prettamente vincolistico e di tutela ex lege, il comparto non coinvolge elementi classificati dal piano provinciale come valenze di natura paesaggistica.

Dal punto di vista geologico, non sussistono vincoli; la classe di fattibilità geologica individuata per l'ambito territoriale di riferimento non pone limitazioni alla trasformazione.

Non sussistono vincoli di natura idrogeologica e sismica; le funzioni che verranno attivate all'interno dell'ambito oggetto di intervento non sottendono consumi idrici o esigenze di smaltimento reflui a cui siano correlabili criticità degne di nota e maggiormente impattanti rispetto a quanto previsto dal vigente strumento urbanistico.

Le valutazioni di carattere ambientale non hanno evidenziato potenziali fattori di perturbazione ambientale tali da indurre attenzioni circa possibili superamenti dei livelli di qualità ambientale, dei valori limite definiti dalle norme di settore o effetti cumulativi con altre fonti di interferenza ambientale.