

*COMUNE di INDUNO OLONA*

**PROPOSTA DI PIANO INTEGRATO d'INTERVENTO**  
**Comparto Solai e Travi via Bidino – via Campagna**

- Relazione illustrativa

**COMMITTENTE**

VICOM S.r.l. – sede in Milano, Via Domodossola n. 17

**PROPRIETA'**

SOLAI E TRAVI VARESE S.p.a. – sede in Induno Olona, via Jamoretti n.87

**PROFESSIONISTI**

ARCHITETTO RENATO REGGIORI, Codice Fiscale: RGG RNT 61M04 L682L, ARCHITETTO MARCO VANONI Codice Fiscale: VNN MRC 68O04 L682J, soci dello "Studio associato di architettura Reggiori e Vanoni" sito in Via G. Marconi n.14, 21045 Gazzada Schianno (VA), Tel. 0332.462881 - e.mail: tecnico@abaco-re.it

## **PREMESSA**

---

Il Piano Integrato di Intervento che si propone per il comparto di proprietà pone l'obiettivo di "rigenerare" un ambito di tessuto urbanizzato attualmente completamente dismesso, destinandolo ad altri usi, in modo da rivitalizzare un brano cittadino che, per la sua localizzazione e dimensione, rappresenta oggi un'evidente criticità.

Pertanto, avvalendosi del Capo I – Disciplina dei P.I.I. previsto dalla Legge Regionale 12/2005, la presente proposta iniziale riguarda l'attuazione del P.I.I. in variante allo strumento urbanistico comunale vigente, il cui contenuto non risulta di rilevanza regionale.

## IL PROGETTO

---

L'ambito interessato dall'intervento è localizzato nei pressi dell'asse viario principale che attraversa Induno Olona, via B.Jamoretti, la direttrice che collega la città di Varese con la Valceresio.

La zona urbanistica individuata dal P.G.T. vigente è di tipo produttivo (art.34 del PdR - area a destinazione produttiva). All'epoca dell'entrata in vigore del P.G.T l'attività insediata era di tipo produttivo e nella fattispecie si producevano strutture prefabbricati Solai e Travi Varese. Ora l'intera proprietà è abbandonata e non più utilizzata da anni.

L'obiettivo è quello della riqualificazione di una parte della città che, nell'immediato futuro, assumerà una marcata rilevanza territoriale. Questo viene perseguito mediante la strategia della "rigenerazione" degli edifici dismessi, attraverso la loro sostituzione edilizia con nuovi fabbricati contenenti plurali destinazioni e differenti tipologie edilizie; unitamente saranno corredati da opere infrastrutturali che favoriscono la loro integrazione con la restante parte del territorio.

Sono previsti nuovi ed indipendenti edifici destinati ad attività commerciale (media struttura di vendita di tipo alimentare e non), oltre ad edifici abitativi, che risultano ben inseriti nel contesto residenziale esistente nelle vicinanze. Il nuovo complesso risulta collegato con la città tramite la viabilità locale, ora rafforzata 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.

Dalle suddette specifiche si può osservare che sono stati rispettati i requisiti ed i presupposti per poter promuovere la presente proposta preliminare di P.I.I., ovvero:

- la pluralità di funzioni e destinazioni si evidenzia attraverso la presenza di una duplice destinazione d'uso, commerciale con nuove medie strutture di vendita indipendenti tra loro, accessibili ciascuna direttamente dalla viabilità pubblica, con servizi ed accessi indipendenti ed edifici a destinazione residenziale;
- la riqualificazione ambientale e la sua rivitalizzazione attraverso la possibilità di un attraversamento ciclo-pedonale interconnesso con le funzioni pubbliche esistenti;
- l'integrazione di diverse tipologie costruttive, a piastra accessibile direttamente con l'esterno per gli edifici commerciali e pluripiano per gli edifici residenziali. La modalità d'intervento da attuare sarà la "sostituzione edilizia";
- il rafforzamento del collegamento tra l'area in progetto e la restante parte del paese mediante la previsione della mobilità dolce e con servizi ai cittadini esistenti per quanto concerne l'aspetto della riorganizzazione urbana.

Ci si vuole poi soffermare ed esaminare i seguenti aspetti per noi fondamentali ed importanti nella articolazione della proposta e che consistono in un'auto-valutazione della stessa:

Effetti sull'ambiente edificato: Le variazioni che si apportano al paesaggio urbano esistente tendono e si prefiggono di riordinare la frammentarietà del costruito "esistente" poiché è sorto ed ampliato in modo episodico. La proposta di piano presenta un grado di antropizzazione più elevato rispetto alla situazione odierna, a ragione della volumetria destinata a residenze e a nuovi spazi commerciali, ora "disegnati" in modo organico ed unitario.

Effetti sul sistema delle infrastrutture e della mobilità: Il comparto in parola è localizzato in prossimità della rete principale, via B.Jamoretti, e quindi facilmente raggiungibile sia dal centro del paese sia dai comuni contermini. Verrà migliorata la mobilità pedonale e ciclabile garantendo un collegamento con i servizi pubblici cittadini. Tutte le reti infrastrutturali, a seguito di accurate analisi sull'esistente, saranno opportunamente integrate e o realizzate sulla base delle esigenze del nuovo costruito.

Congruenza architettonica ed ambientale: Per quanto riguarda la congruenza ambientale con il territorio circostante si può affermare l'esistenza di questa in quanto l'intervento in oggetto si posiziona all'interno di un tessuto urbano completamente edificato; per quanto riguarda la congruenza architettonica si può evidenziare che la funzione residenziale verrà ospitata da edifici plurifamiliari che si elevano tre piani fuori terra, mentre la funzione commerciale viene indicata da nuove forme e materiali.

Un'ultima nota riguarda la conservazione alla memoria della "Solai e Travi Varese", azienda che era radicata nel tessuto cittadino di Induno Olona, ed in particolare per tutti coloro che si sono occupati – nei vari settori – della prefabbricazione edilizia. Verranno perciò inseriti all'interno del progetto degli elementi che conserveranno nella memoria immagini che hanno testimoniato l'esistenza di una importante attività che ha coinvolto i cittadini di Induno Olona e numerosi addetti del settore edilizio.

## DATI QUANTITATIVI

---

Superficie dell'ambito di intervento di proprietà mq. 29.393,22

Superficie lorda di pavimento esistente mq. 11.500,00

Superficie lorda di pavimento complessiva prevista:

Edificio A commerciale MSV non alimentare

Edificio B commerciale MSV alimentare mq. 5.900,00

Edificio C commerciale MSV non alimentare

Edificio D mq. 2.700,00

---

mq. 8.600,00