



CITTÀ DI SARONNO - Provincia di Varese

COMUNE DI SARONNO
PROTOCOLLO GENERALE

29 APR. 2019

13863

PROT. N.
CAT. N. CL. FASC.
PASIA



CSI
CERT

A.R.U. 2

DI RIORDINO E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA LUNGO IL LURA

Via Alessandro Volta - Via Don Bellavita

Comune di SARONNO (Varese)



RELAZIONE ARCHITETTONICA

Laboratorio di Architettura Dott. Arch. Radice Claudio - Dott. Arch. Tagliabue Corrado
Via General Cantore n°16 - 22063 CANTU' (Como) - tel. 031/731252 fax 031/731252
e mail claudio@laboratorioarch.it



Delibera di Consiglio n. 15 del 29-04-2020

I proprietari

BORSANI ALESSANDRO

codice fiscale BRS LSN 69DO1 F205P

nato a MILANO (Milano) - ITALIA il 01 aprile 1969 residente a SARONNO (Varese) c.a.p. 21047 in Via Alessandro Manzoni n°27 proprietario di una quota indivisa del 25%

GRANCINI ADRIANA

codice fiscale GRN DRN 42M62 I441H

nata a SARONNO (Varese) - ITALIA il 22 agosto 1942 residente a SARONNO (Varese) c.a.p. 21047 in Via Alessandro Volta n°112/a proprietaria di una quota indivisa del 25%

BORSANI ANNALISA

codice fiscale BRS NLS 74D44 F205Y

nata a MILANO (Milano) - ITALIA il 04 aprile 1974 residente a FENEGRO' (Como) c.a.p. 22070 in Via Trento n°52 proprietaria di una quota indivisa del 18,75%

BORSANI ADRIANA

codice fiscale BRS DRN 63L45 F205L

nata a MILANO (Milano) - ITALIA il 05 luglio 1963 residente a UBOLDO (Varese) c.a.p. 21040 in Via XX Settembre proprietaria di una quota indivisa del 18,75%

BORSANI ANGELO

codice fiscale BRS NGL 67P22 F205T

nato a MILANO (Milano) - ITALIA il 22 settembre 1967 residente a LIMIDO COMASCO (Como) c.a.p. 22070 in Via Eleonora Duse n°37 proprietario di una quota indivisa del 6,25%

BORSANI ALBERTO

codice fiscale BRS LRT 65L29 F205H

nato a MILANO (Milano) - ITALIA il 29 luglio 1965 residente a UBOLDO (Varese) c.a.p. 21040 in Via Santa Cosma n°31 proprietario di una quota indivisa del 6,25%

VIGANO' MARIELLA

codice fiscale VGN MLL 40A57 I441M

nata a SARONNO (Varese) - ITALIA il 17 gennaio 1940 residente a SARONNO (Varese) c.a.p. 21047 in Via Alessandro Volta n°112 usufruttuaria sulle quote indivise dei figli Borsani Annalisa, Borsani Adriana, Borsani Angelo e Borsani Alberto



Foto 3. Via Alessandro Volta, asse nord – sud, all'interno del comparto è presente un edificio industriale dismesso

Nelle scelte progettuali per la determinazione dei PIANI REGOLATORI prima e dei PIANI DI GOVERNO DEL TERRITORIO oggi, le normative la fanno da “padrone” per la definizione dell’azzonamento delle aree e dell’assetto urbano della città. Le aree di trasformazione individuate dai PIANI DI GOVERNO DEL TERRITORIO, costituiscono parti di città in cui le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti non risultano più coerenti con le attuali dinamiche urbane, per le quali i PIANI DI GOVERNO DEL TERRITORIO, propongono l’insediamento di nuove funzioni, attrezzature e servizi. Inoltre rappresentano proposte e ipotesi di trasformazione di ambiti urbani strategici, definibili attraverso gli strumenti attuativi proposti dal PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO, legati al meccanismo perequativo-compensativo, in coerenza con indirizzi e obiettivi del nuovo strumento. Per tali ambiti il PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO prevede una valutazione quantitativa e qualitativa delle funzioni e dei servizi da insediare e un’attenta verifica delle modalità di trasformazione in relazione al progetto della città pubblica e della cintura verde con la ricostruzione del paesaggio edificato in questo brano del territorio comunale con soluzioni tipologiche, altezze e gradi di finiture coerenti con l’edificato limitrofo, così da definirne

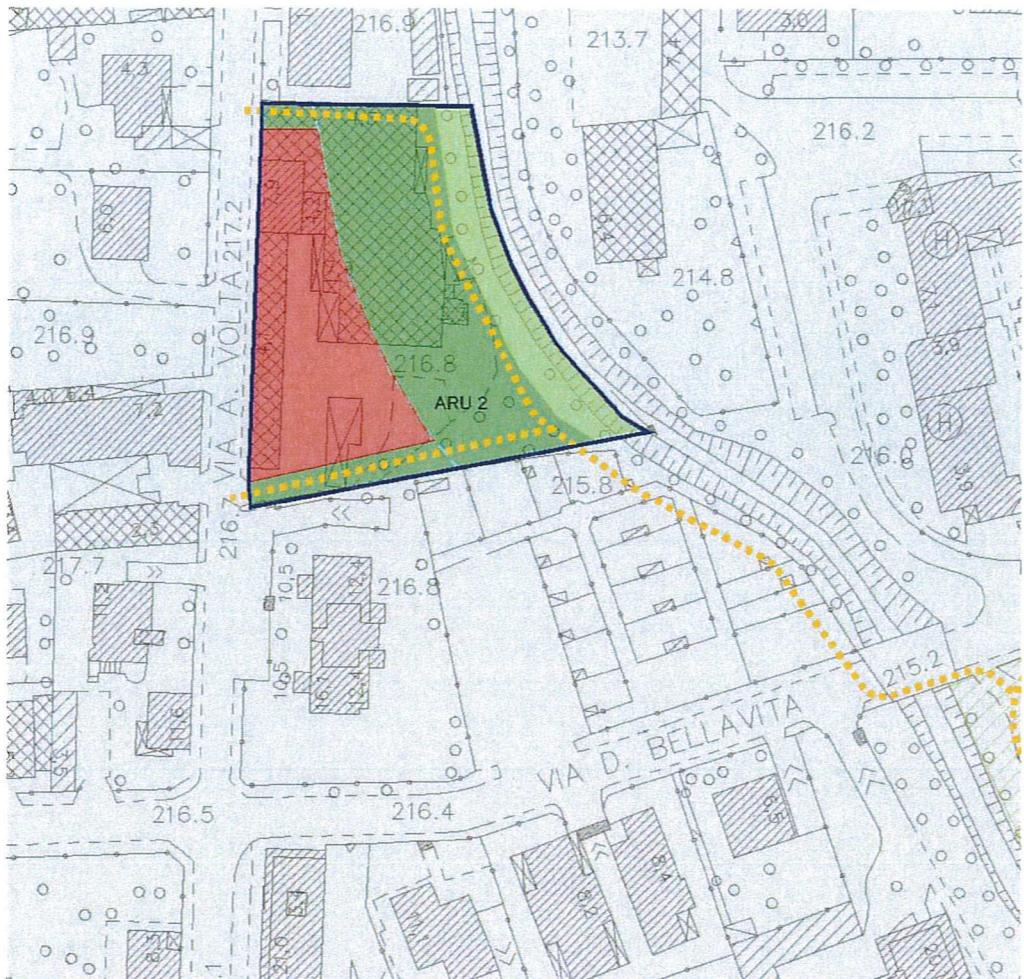
compiutamente le linee del paesaggio urbano edificato di consolidata formazione. Miglioramento della qualità ambientale, con progettazione eco-compatibile e tecnologicamente avanzata, nonché localizzazione di filari arbustivo-alberati per tutta la lunghezza dei fronti con l'ambito del sistema di connessione tra il territorio edificato e quello non edificato.

L'area **“ARU 2” AMBITI DI RIORDINO E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA LUNGO IL LURA**, è un'area soggetta a trasformazione e riqualificazione urbana, che con la presenza del torrente LURA che la rende interessante dal punto di vista paesaggistico ed ambientale.

Il compendio immobiliare è inserito nel PIANO di GOVERNO del TERRITORIO del Comune di SARONNO (Varese), adottato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n°82 del 20 dicembre 2012 ai sensi dell'articolo n°13 della Legge Regionale n°12 del 11 marzo 2005, risulta classificato come segue:

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

“ARU 2” AMBITI DI RIORDINO E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA LUNGO IL LURA



CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA - Riferimento allegato *DdP_11 Fattibilità geologica*

Classe 4 RA (Piana alluvionale ad elevato rischio di esondazione)

FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI

Classe 3 RA (Piana alluvionale a rischio idraulico alto) FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

Classe 3 RB (Piana alluvionale a rischi idraulico basso) FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

Classe 2b (Fluvioglaciale Besnate)
FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

PRESENZA DI VINCOLI - Riferimento allegato *DdP_04 Individuazione dei vincoli*

Fascia di rispetto dei fiumi

Fascia di rispetto di tutela assoluta

ARU Ambiti di riordino e riqualificazione urbana lungo il Lura

ARU 2

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

ARU 2	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	3.800 mq
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,55 mq/mq
Superficie minima di cessione pubblica (Scva)	60% della St
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	40% della St
Superficie drenante (Sd)	50% della St
Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita, attività manifatturiera e produttive
Funzioni regolate	R = min 60% della Slp; NR = min 20% della Slp; L = 20% della Slp

OBIETTIVI

- partecipare alla realizzazione di una rete paesaggistica di connessione tra le aree di valore ambientale all'interno dell'ambito di appartenenza: in questo modo si cerca di valorizzare l'intero sistema ambientale
- partecipare alla riqualificazione dell'ambito spondale del torrente Lura, come previsto nel relativo progetto di valorizzazione approvato dall'Amministrazione, con particolare attenzione alla connessione tra il corso d'acqua e le aree limitrofe: si vuole ottenere uniformità e qualità dell'intero intervento
- partecipare al potenziamento dei percorsi di mobilità dolce presenti all'interno dell'ambito di appartenenza, attraverso percorsi continui nel centro urbano
- recuperare accessibilità all'alveo fluviale sia da via Volta sia da via Bellavita, e conferire nuovo ordine alle attrezzature pubbliche esistenti
- favorire la ricostruzione degli edifici esistenti in posizione più prossima a via Volta
- accettare cessioni fondiarie lungo i lati nord ed est del lotto privato
- consentire l'esecuzione di opere a scomputo anche sulla sponda opposta del fiume (esterna all'ambito di riordino urbanistico)
- Le nuove edificazioni dovranno essere costruite secondo i criteri di alta prestazione energetica tipo classe A che sarà precisamente regolamentata, nei suoi aspetti e condizioni di obbligo e di incentivazione (oltre la classe A) dal Regolamento Edilizio.
- I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati secondo criteri e misure atte a favorire il risparmio idrico.

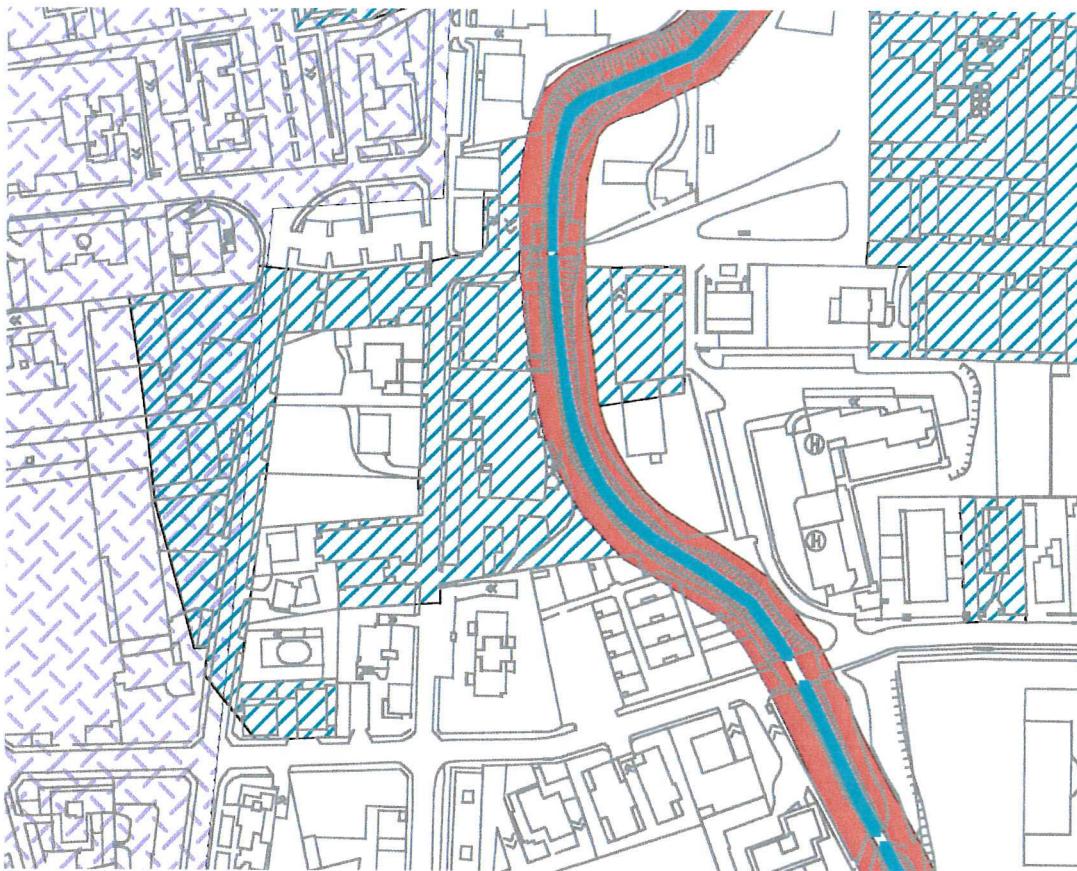
PRESCRIZIONI

- prevedere un arretramento e un limite minimo dell'edificazione a 30 ml dalla sponda del torrente Lura. Il rispetto di tale fascia ha carattere indicativo e di orientamento e dev'essere applicata compatibilmente con i limiti dati dalla fattibilità degli interventi o dall'esistenza di edifici.
- tutti gli interventi dovranno individuare misure per la riduzione del rischio idraulico derivanti dal torrente Lura. In particolare, con riferimento alla L.R. n. 3/2009 – art. 8 comma 2 dovrà essere garantita, la conformità urbanistica degli interventi di messa in sicurezza dal rischio idraulico, di riqualificazione fluviale e di percorsi di accessibilità alle sponde al fine di attuare quanto previsto nel vigente Regolamento Regionale di Polizia Idraulica 8 febbraio 2010 n. 3.
- ai sensi della DGR IX/26/6 del 30.12.2011, lo Studio Geologico costituisce parte integrante del DdP, pertanto ogni attuazione dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni e dei vincoli contenuti nello Studio Geologico.

L'attuazione degli interventi di trasformazione dovrà rispettare tutte le indicazioni e i criteri esplicitati al paragrafo "1.Tipologie delle aree destinate a trasformazione e criteri generali per l'attuazione" di questo stesso documento.

PRESENZA DI VINCOLI: Riferimento allegato DdP-04 Individuazione dei vincoli

- Fascia di rispetto dei fiumi
- Fascia di rispetto di tutela assoluta



Stralcio tavola n°04 D. d. P. PIANO di GOVERNO del TERRITORIO del Comune di SARONNO

I sottoscritti BORSANI ALESSANDRO, GRANCINI ADRIANA, BORSANI ANNALISA, BORSANI ADRIANA, BORSANI ANGELO, BORSANI ALBERTO e VIGANO' MARIELLA

PRO P O N G O N O

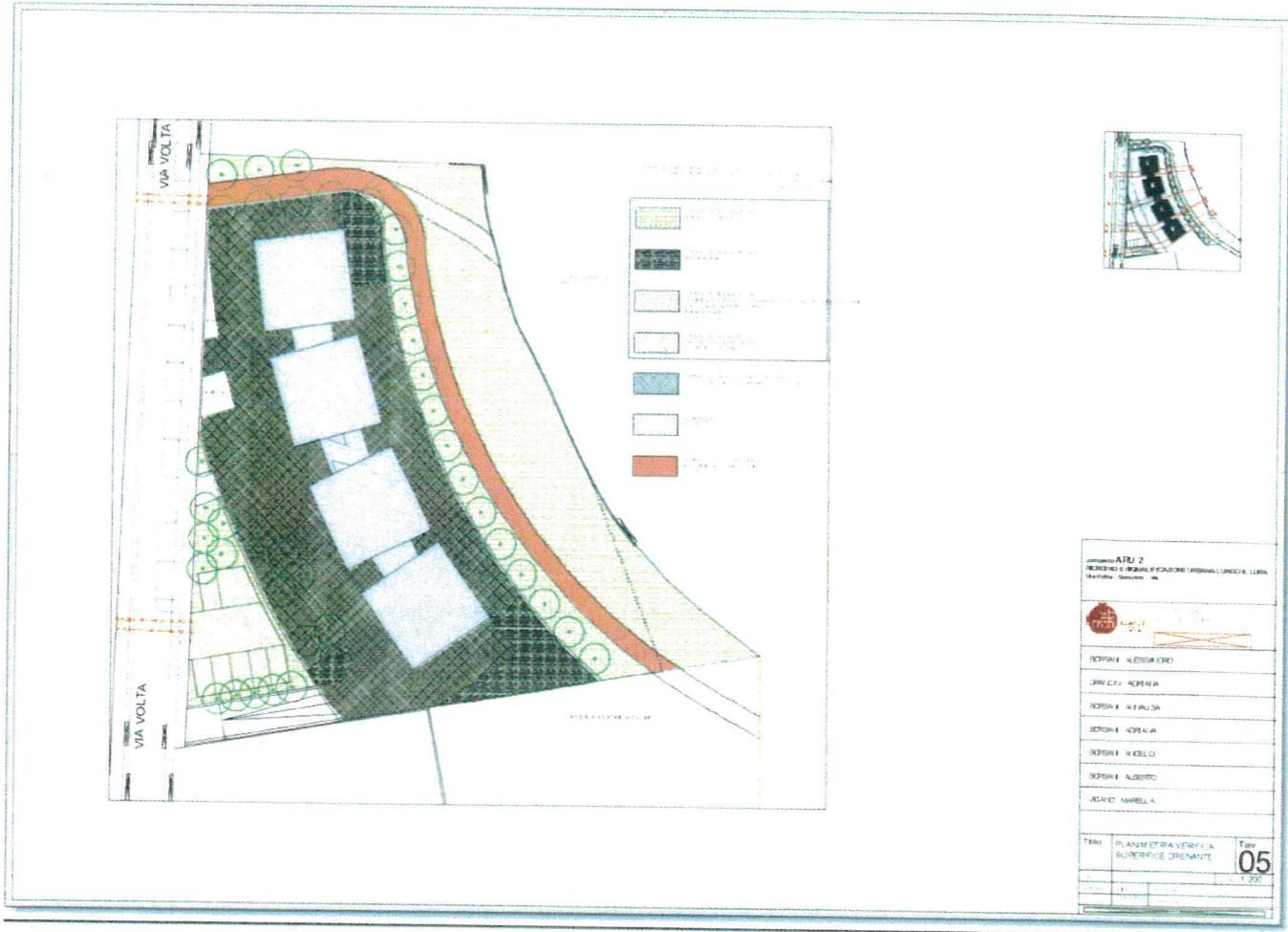
- A – la possibilità, di riduzione della fascia di arretramento ed un limite minimo dell'edificazione previsto nel PIANO di GOVERNO del TERRITORIO a 30 ml. dalla sponda del torrente LURA, a 10 ml. in quanto, se applicata tale fascia di rispetto di 30 mt. con l'aggiunta delle distanze minime previste dai confini dalle altre proprietà, il comparto edificatorio risulterebbe CIRCOSCRITTO E MOLTO COMPRESSO, rendendo vano il principio di riqualificazione ambientale del comparto: (INEDIFICABILITÀ).



- **B** – la possibilità di cessione dell'area pari a mq. **1.455,87** (relativi alle aree per la formazione della pista ciclabile, area a verde e area a parcheggio Via Volta di proprietà degli Attuatori oltre a mq. **133,37** relativi all'area di proprietà già di comunale monetizzata dagli Attuatori) corrispondente al **39,63%** della superficie complessiva del piano integrato (mq. $3.673,44 \times 39,63\% = \text{mq. } 1.455,87$ mentre la percentuale richiesta dal P.G.T. corrispondente al **60%** è pari a mq. **2.204,06** (mq. $3.673,44 \times 60\% = \text{mq. } 2.204,06$) pertanto per la restante parte di area pari a mq. **614,82** richiesta dal P.G.T. si procederà alla **MONETIZZAZIONE** in quanto la superficie fondiaria risulta particolarmente **"COMPRESSA e CIRCOSCRITTA"**. Questo consente di distribuire la superficie fondiaria attraverso una **PROGETTUALITÀ INTEGRATA TRA AMBITO A VERDE E AMBITO COSTRUITO**, così da evitare la compressione dei volumi e garantire una migliore **"qualità"** della **RIQUALIFICAZIONE COMPLESSIVA DELL'AREA STESSA"**.

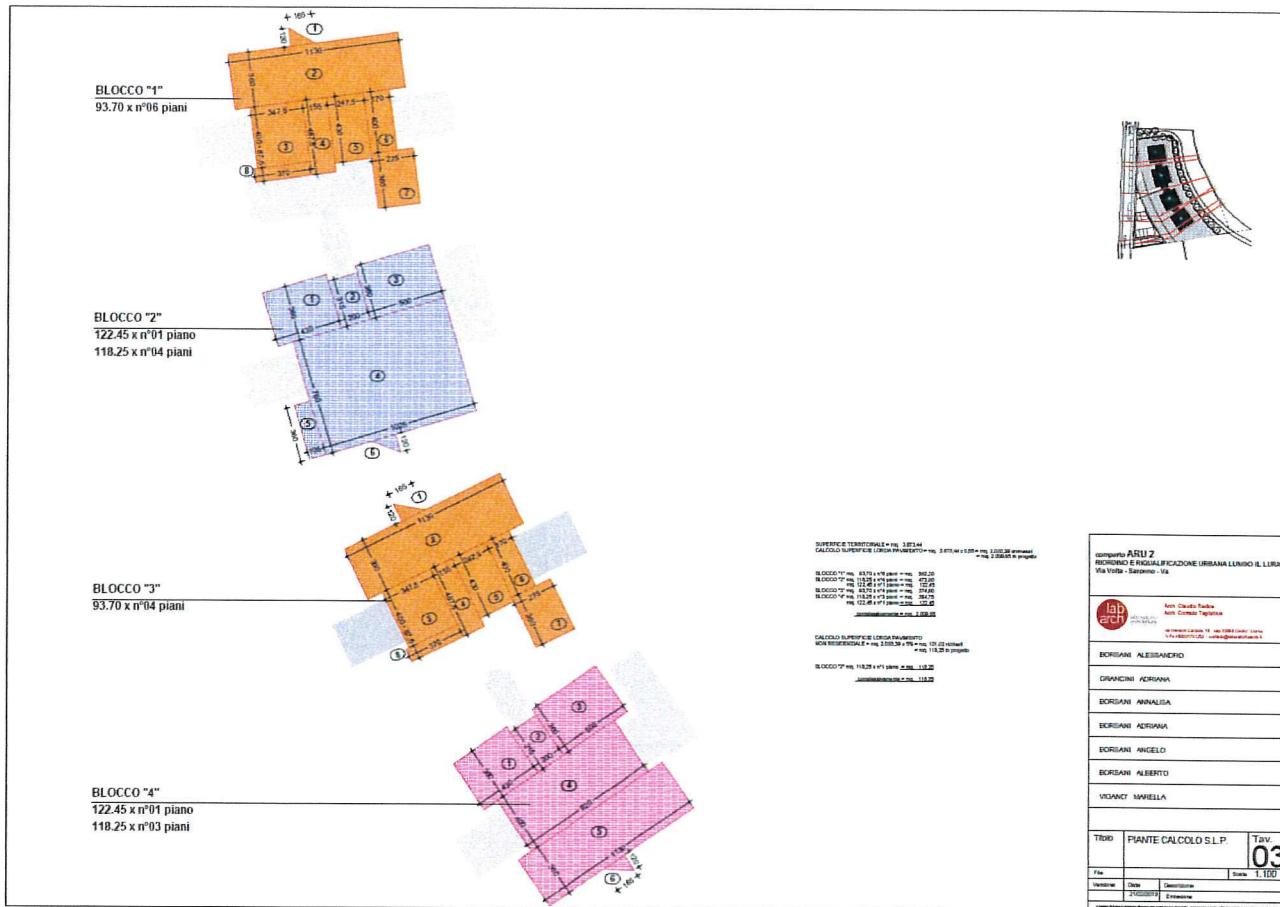


- C – la possibilità, di ridurre la superficie dell'area drenante che nel progetto risulta corrispondente al 37,91% pari a mq. 1.392,61 mentre la percentuale richiesta dal P.G.T. corrispondente al 50% è pari a mq. 1.836,72 ciò in conseguenza della superficie fondiaria che risulta particolarmente “COMPRESSA ed CIRCOSCRITTA”. Questo consente di distribuire la superficie fondiaria attraverso una PROGETTUALITÀ INTEGRATA TRA AMBITO A VERDE E AMBITO COSTRUITO, così da evitare la compressione dei volumi e garantire una migliore “qualità” della RIQUALIFICAZIONE COMPLESSIVA DELL'AREA STESSA”.

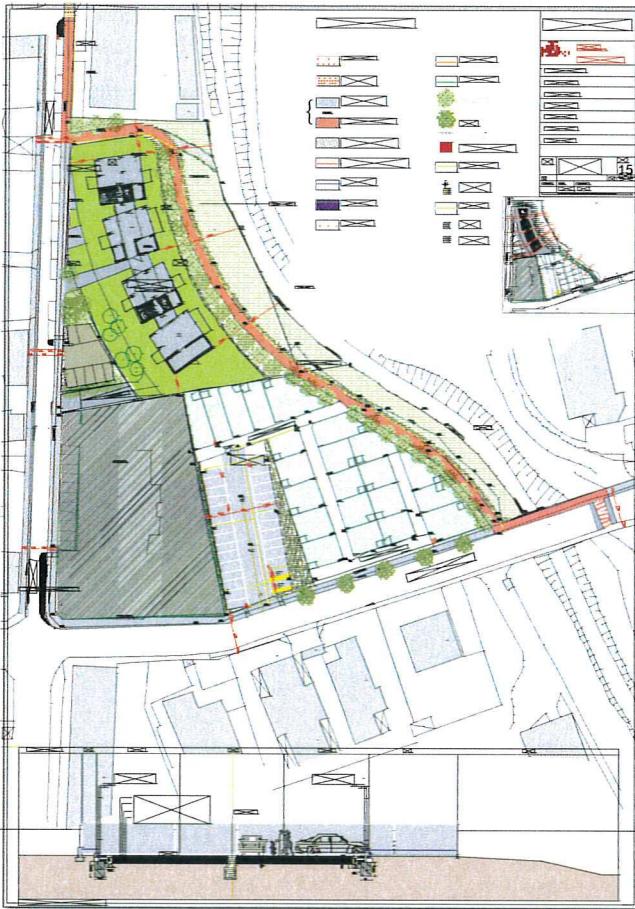


- **D** – la possibilità, ridurre e di regolare le funzioni **NON RESIDENZIALI** di cui alle categorie 1.2, 1.3, e 2.2 della Tabella A delle N.d.P. del P.d.R. previste dalle funzioni regolate pari a **NR = minimo 20% della s.l.p.** corrispondente a mq. **401,93** ad una percentuale proposta pari al **5,88% della s.l.p.** corrispondente a mq. **118,25**.

Indicare nel **PIANO di GOVERNO del TERRITORIO** una percentuale di superficie non residenziale significa non tenere in considerazione che la città nel corso degli anni muta i suoi bisogni e di conseguenze anche le esigenze del mercato, quindi non possono essere imposti e predeterminati.



Laboratorio di Architettura Dott. Arch. Radice Claudio - Dott. Arch. Tagliabue Corrado
Via General Cantore n°16 - 22063 CANTU' (Como) - tel. 031 731252 fax 031 731252
e mail claudio@laboratorioarch.it



Il progetto coinvolge ed interessa un'area già urbanizzata, in particolare un comparto di un'area attualmente dismessa con funzione di attività produttiva; questa insiste su via Volta (lato ovest) mentre ad est incontra la linea del Torrente Lura.

Questo intervento consentirà di realizzare la riqualificazione del tratto del Torrente Lura, che accedendo da Via Volta, [dalla parte del lato nord della proprietà] percorre il torrente Lura sull'asse nord – sud sino a collegarsi con via Don Bellavita attraverso la realizzazione di una pista ciclopedinale in asfalto color rosso, pista che costituirà il trait d'union tra le parti di ciclopedinale già realizzate in Via Volta e Via Don Bellavita. Nel tratto lungo il torrente Lura, a monte della pista, un filare di alberi tipo *Carpinus Betulus Pyramidalis* accompagneranno e segneranno questo percorso, mentre lungo la sponda del torrente verrà creata una fascia di rispetto della costante larghezza di ml. 4,00 per opere di manutenzione dell'alveo, alla quale si accederà tramite una stradella di servizio; inoltre verrà lasciata una fascia di rispetto della costante larghezza di ml. 10,00.

Lungo Via Don Bellavita sono previsti: la rettifica del marciapiede lato orti urbani, nel tratto che collega l'ingresso del C.P.S. con l'incrocio di Via Volta, la formazione del collegamento del futuro tratto di pista ciclopedinale con l'esistente, la riqualificazione dell'esistente parcheggio tramite opere di pavimentazione, illuminazione pubblica, razionalizzazione dello spazio con l'ausilio di aiuole piantumate con siepe di tipo informale, idonea segnaletica e realizzazione di linea di smaltimento delle acque meteoriche.

In Via Volta è prevista un'importante riqualificazione nel tratto compreso tra l'incrocio con Via Don Bellavita e Via Montoli, tramite la rimodulazione del calibro stradale con disfacimento e formazione di nuovi marciapiedi in entrambi i lati, formazione di parcheggi a raso in linea, opere di pavimentazione e di idonea segnaletica. Completerà l'intervento lungo Via Volta la formazione di un parcheggio di sette posti auto, attiguo al costruendo complesso edilizio, ma a disposizione della cittadinanza.

Saronno aprile 2019

BORSANI ALESSANDRO



GRANCINI ADRIANA



BORSANI ANNALISA



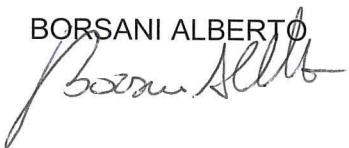
BORSANI ADRIANA



BORSANI ANGELO



BORSANI ALBERTO



VIGANO' MARIELLA



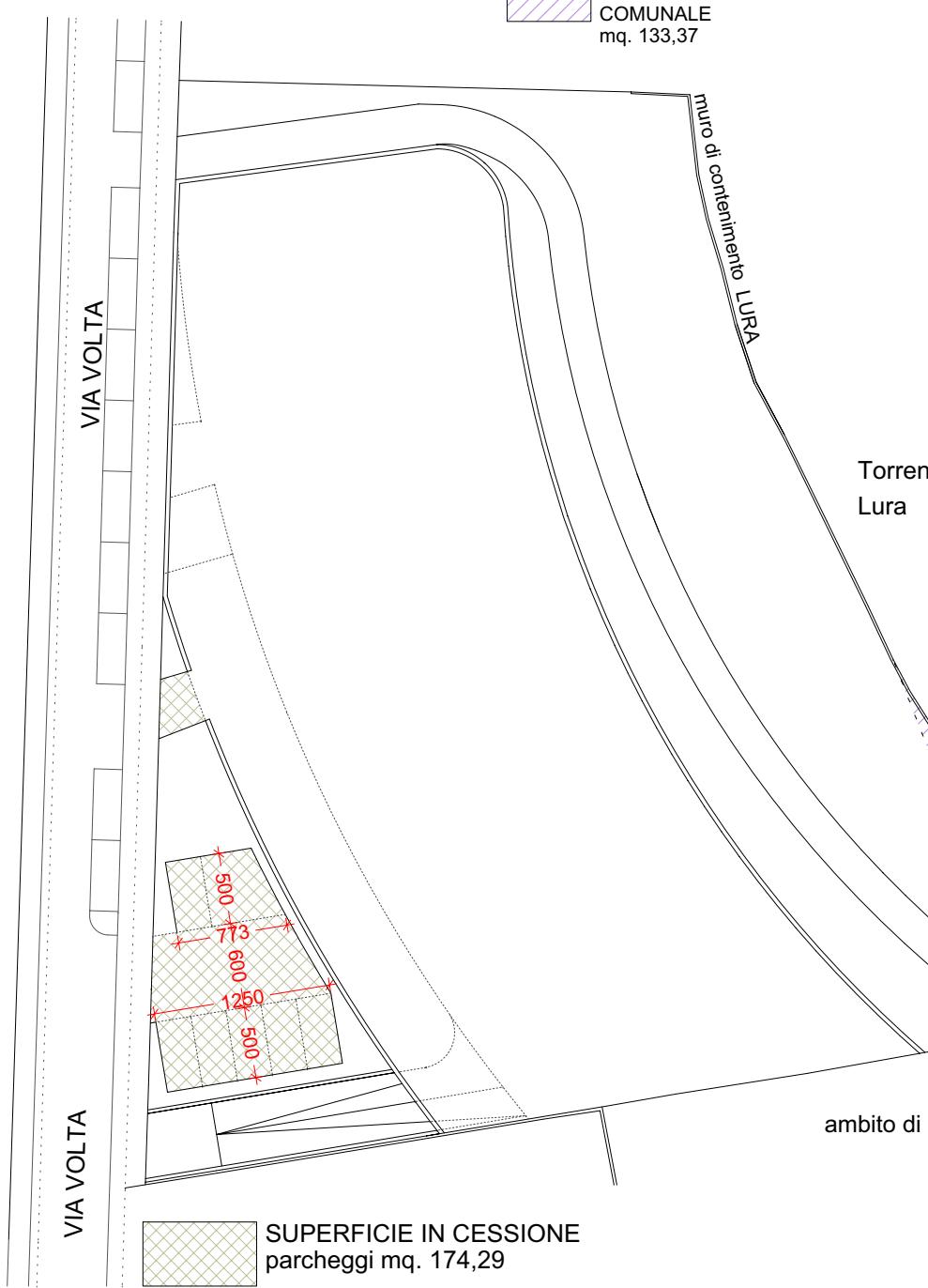
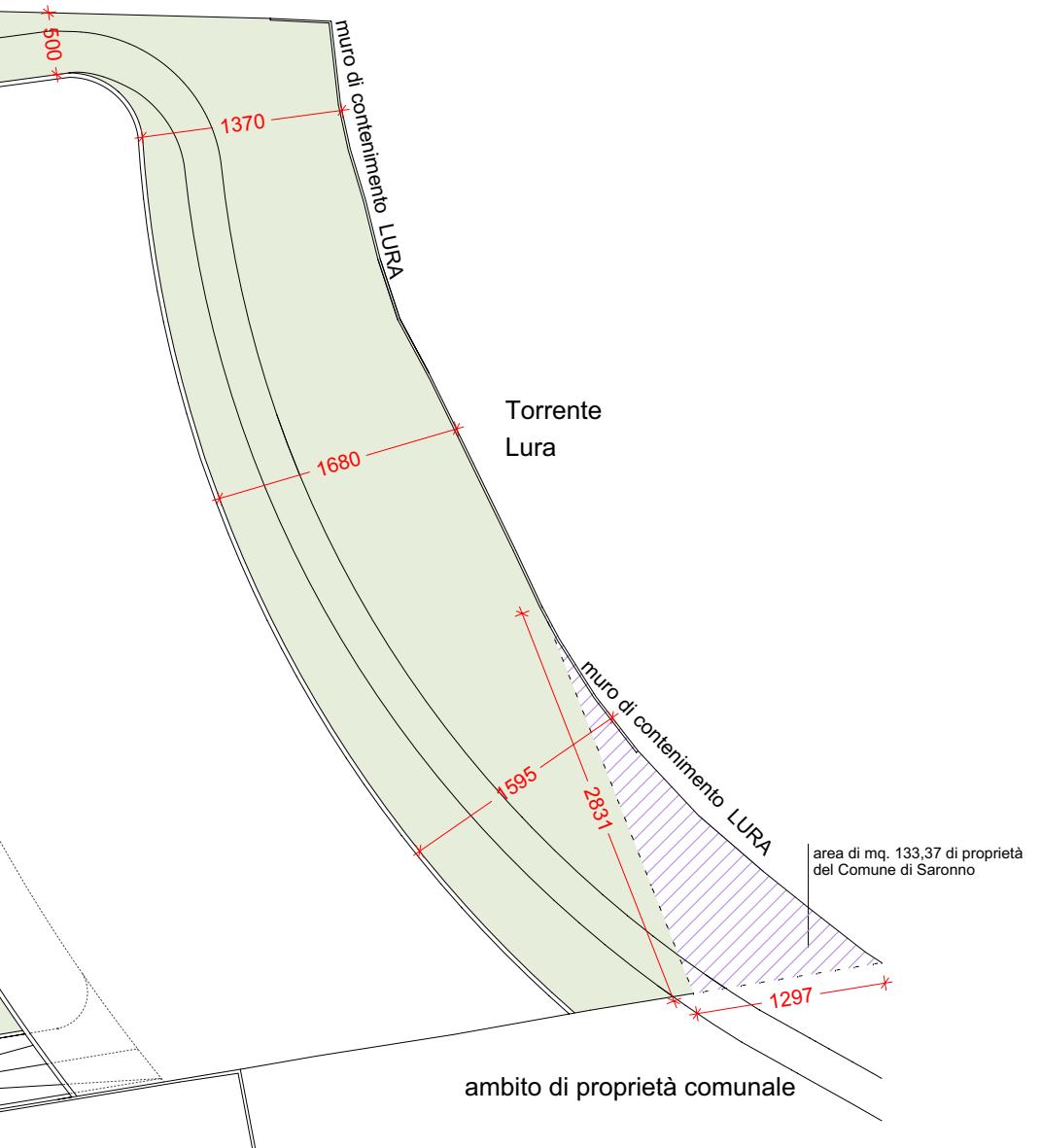
Architetto Claudio Radice



Architetto Corrado Tagliabue







IFICIE IN CESSIONE
labilo e verde mq. 1.414,95
q. 133,37 di proprietà del
E di SARONNO

06 piani = mq. 562,20

04 piani = mq. 374,80

$x 1,20)/2 = \text{mq. } 0,99$

$x 3,60 = \text{mq. } 40,68$

$x 4,00 = \text{mq. } 13,90$

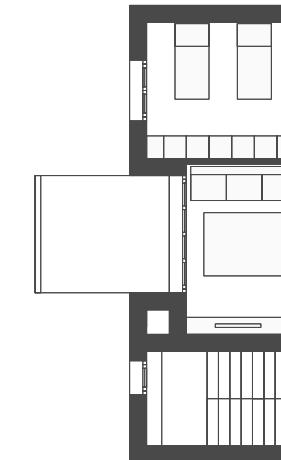
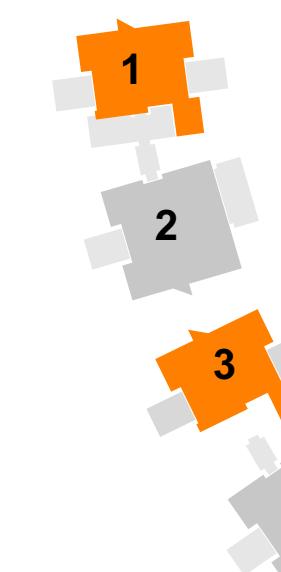
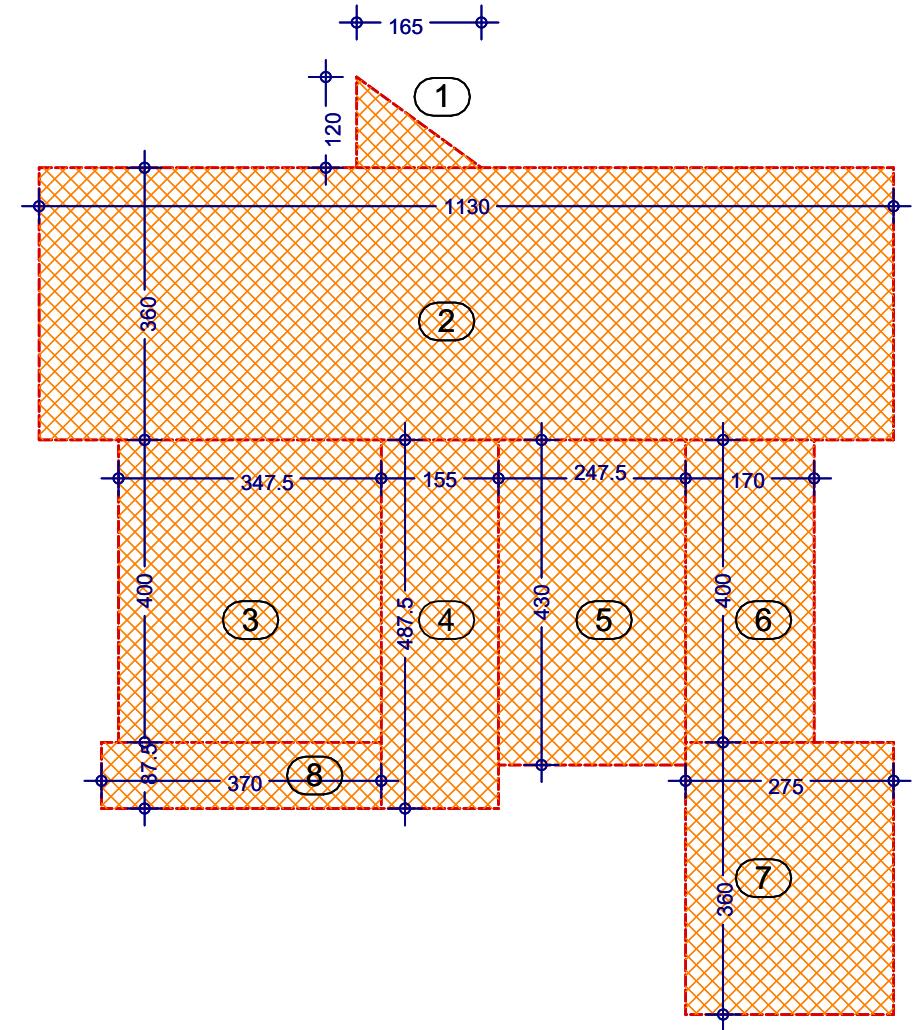
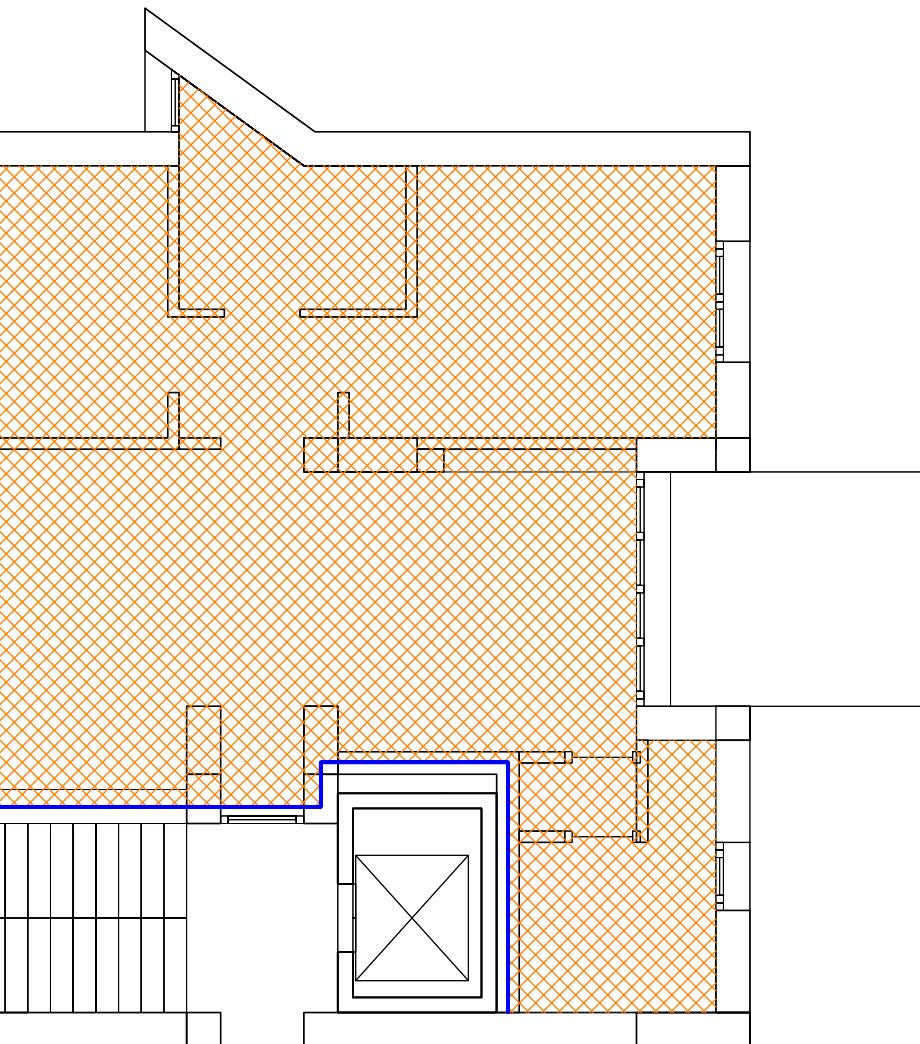
$4,875 = \text{mq. } 7,55$

5_mt. $2,475 \times 4,30 = \text{mq. } 10,64$

6_mt. $1,70 \times 4,00 = \text{mq. } 6,80$

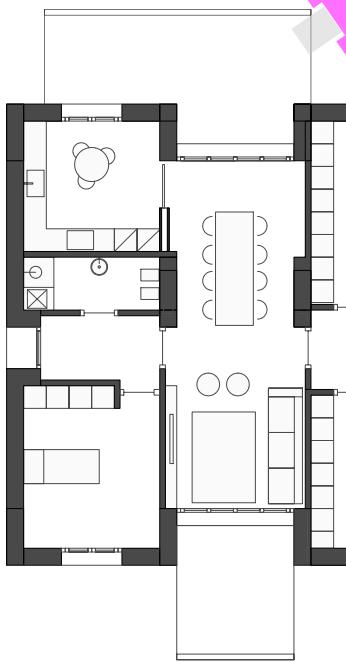
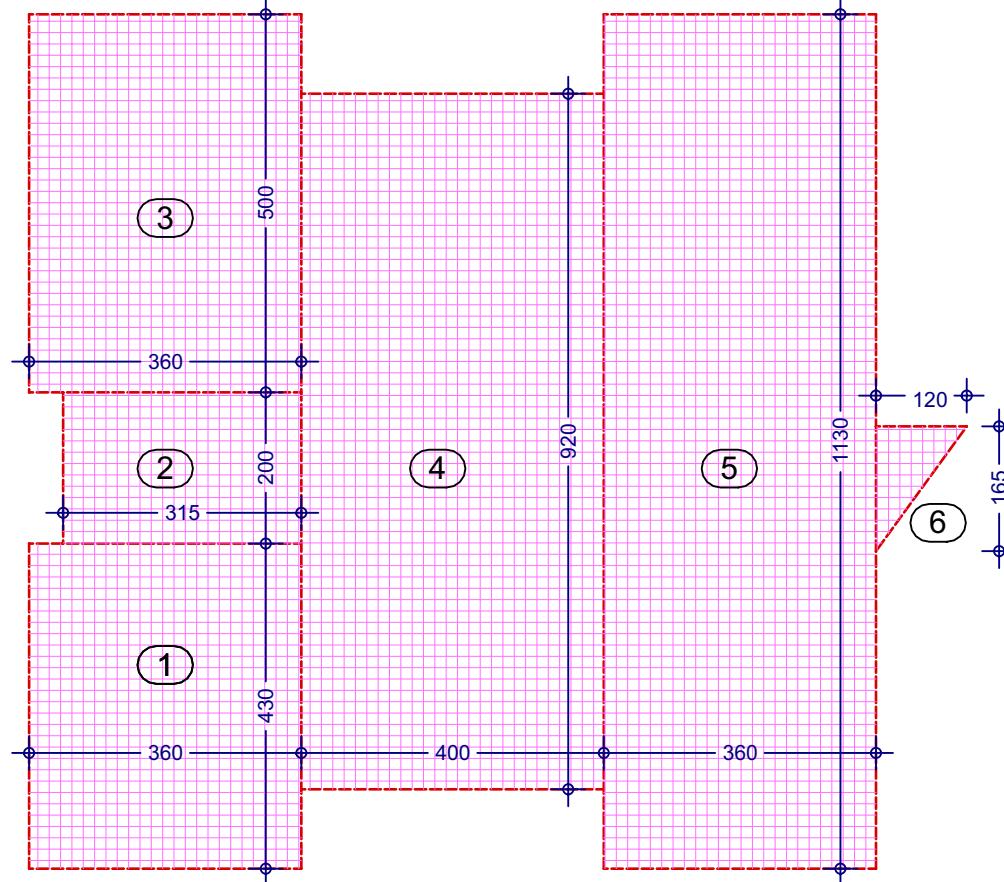
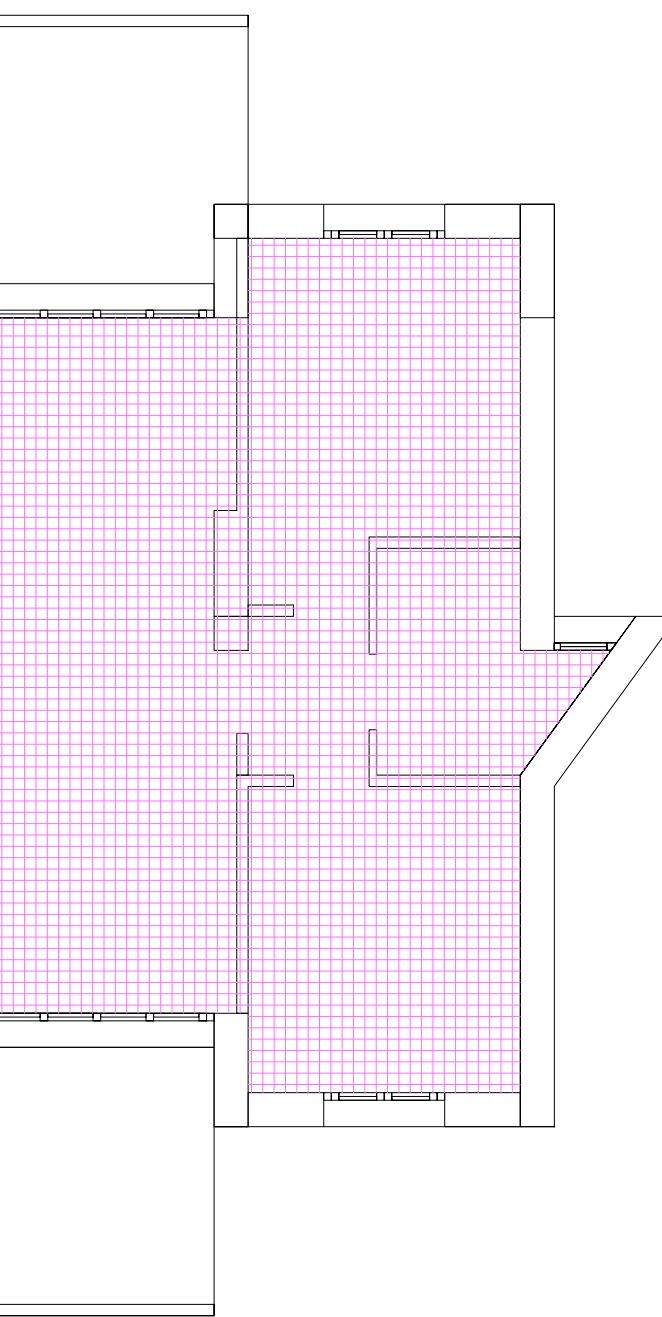
7_mt. $2,75 \times 3,60 = \text{mq. } 9,90$

8_mt. $3,70 \times 0,875 = \text{mq. } 3,24$



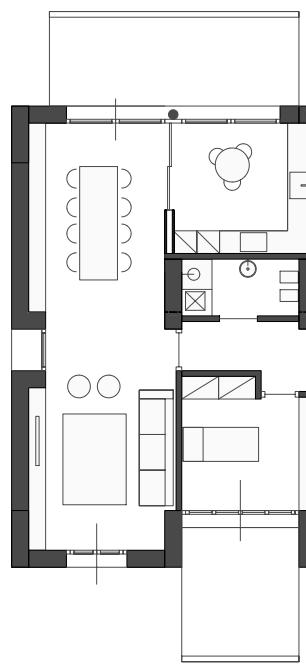
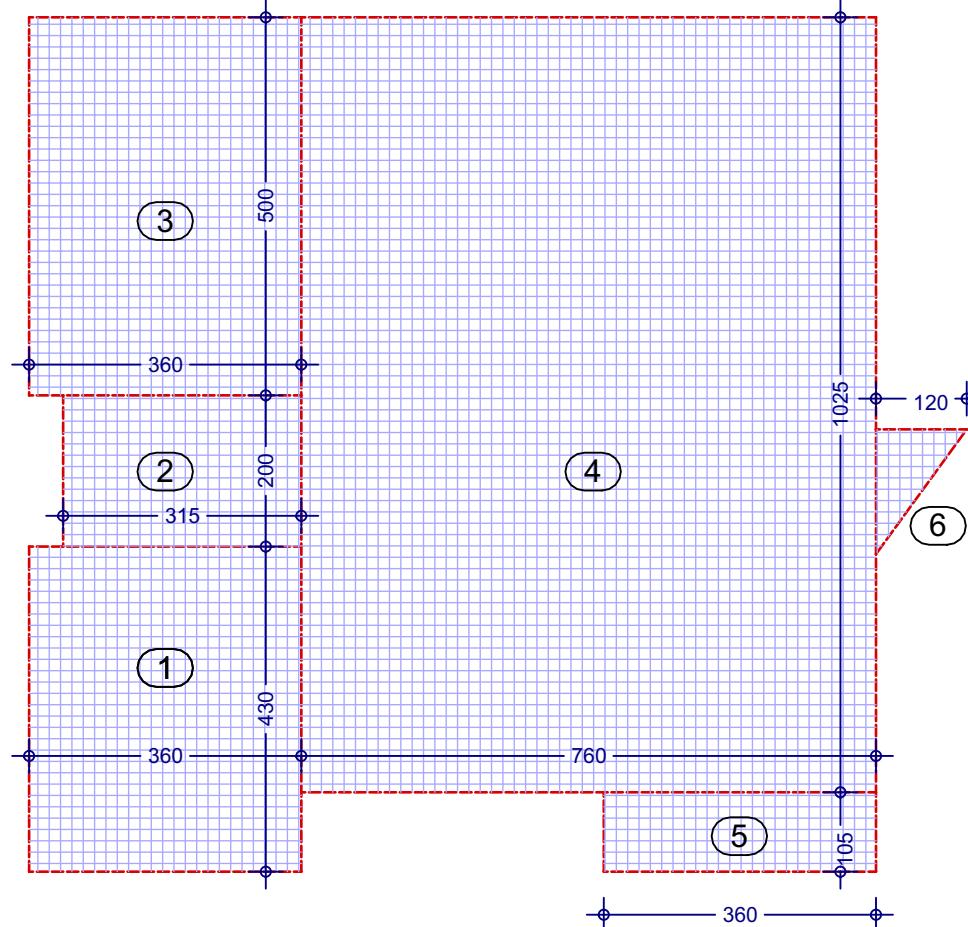
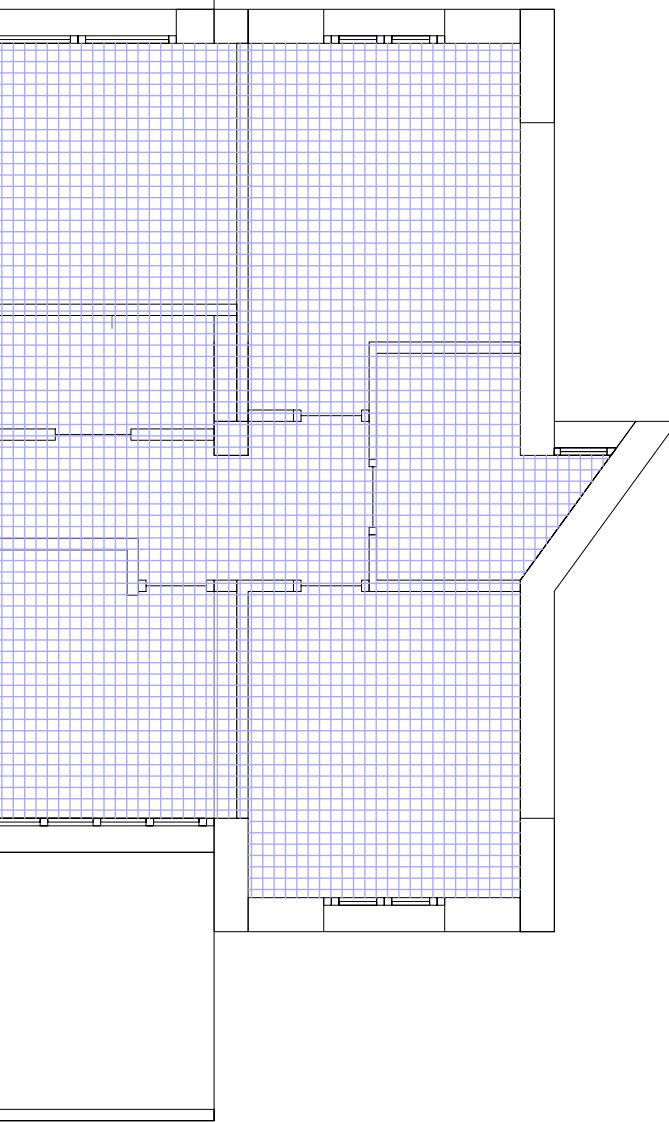
15,48
6,30
18,00

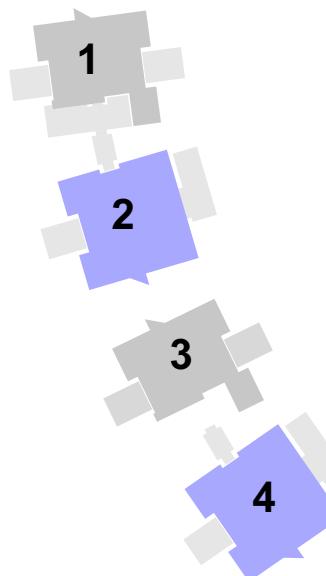
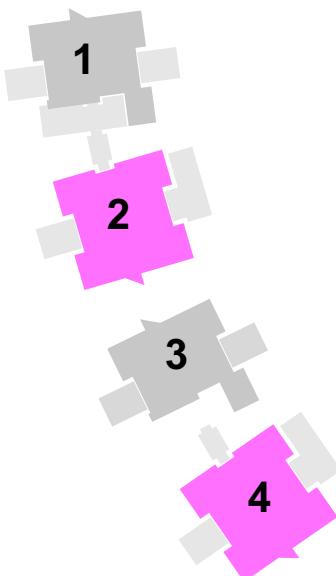
4_mt. $4,00 \times 9,20 =$ mq. 36,80
5_mt. $3,60 \times 11,30 =$ mq. 40,68
6_mt. $(1,20 \times 1,65)/2 =$ mq. 0,99



15,48
6,30
18,00

4_ mt. $7,60 \times 10,25 =$ mq. 77,90
5_ mt. $3,60 \times 1,05 =$ mq. 3,78
6_ mt. $(1,20 \times 1,65)/2 =$ mq. 0,99





mq. 562,20

mq. 374,80

mq. 0,99,475 x 4,30 = mq. 10,64

mq. 40,68 1,70 x 4,00 = mq. 6,80

mq. 13,90 2,75 x 3,60 = mq. 9,90

mq. 7,55,70 x 0,875 = mq. 3,24

BLOCCO "2"

mq. 118,25 x n°04 piani = mq. 473,00

BLOCCO "4"

mq. 118,25 x n°03 piani = mq. 354,75

1_mt. 3,60 x 4,30 = 4_mt. 4,00 x 9,20 = mq. 36,80

2_mt. 3,15 x 2,00 = 5_mt. 3,60 x 11,30 = mq. 40,68

3_mt. 3,60 x 5,00 = 6_mt.(1,20 x 1,65)/2 = mq. 0,99

BLOCCO "2"

mq. 122,45 x n°01 piani = mq. 122,45

BLOCCO "4"

mq. 122,45 x n°01 piani = mq. 122,45

1_mt. 3,60 x 4,30 = 4_mt.

2_mt. 3,15 x 2,00 = 5_mt.

3_mt. 3,60 x 5,00 = 6_mt.

RIEPILOGO

BLOCCO "4"

mq. 118,25 x n°03 piani = mq. 354,75

BLOCCO "2"

mq. 122,45 x n°01 piani = mq. 122,45

BLOCCO "4"

mq. 122,45 x n°01 piani = mq. 122,45

SUPERFICIE TERRITORIALE = mq. 3.673,44

CALCOLO SUPERFICIE LORDA PAVIMENTO = mq. 3.673,44 x 0,55 = mq. 2.020,39 ammessi
= mq. 2.009,65 in progetto

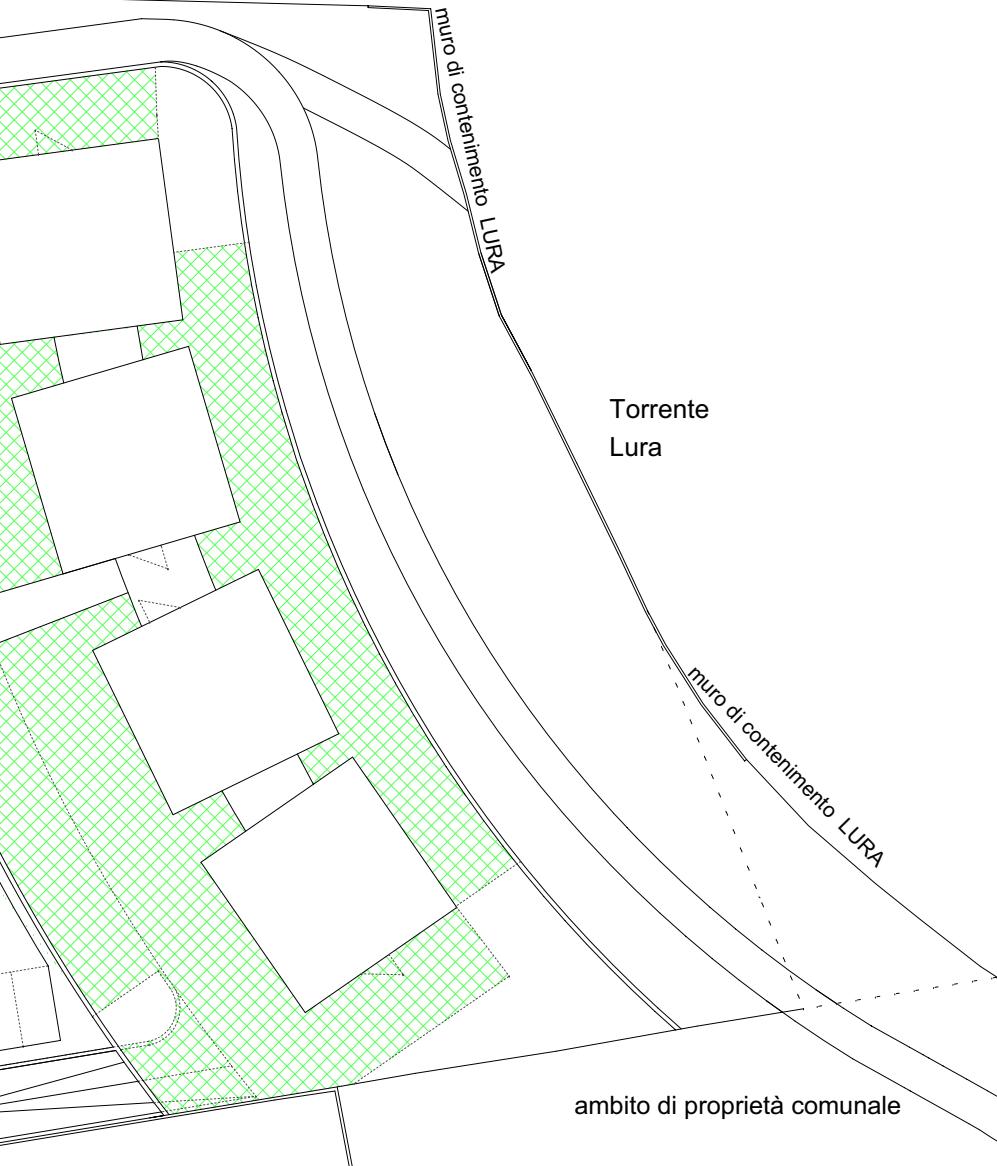
CALCOLO SUPERFICIE LORDA PAVIMENTO

NON RESIDENZIALE = mq. 2.020,39 x 5% = mq. 101,02 richiesti
= mq. 118,25 in progetto

LE mq. 2.009,65

BLOCCO "2" mq. 118,25 x n°1 piano = mq. 118,25
complessivamente = mq. 118,25

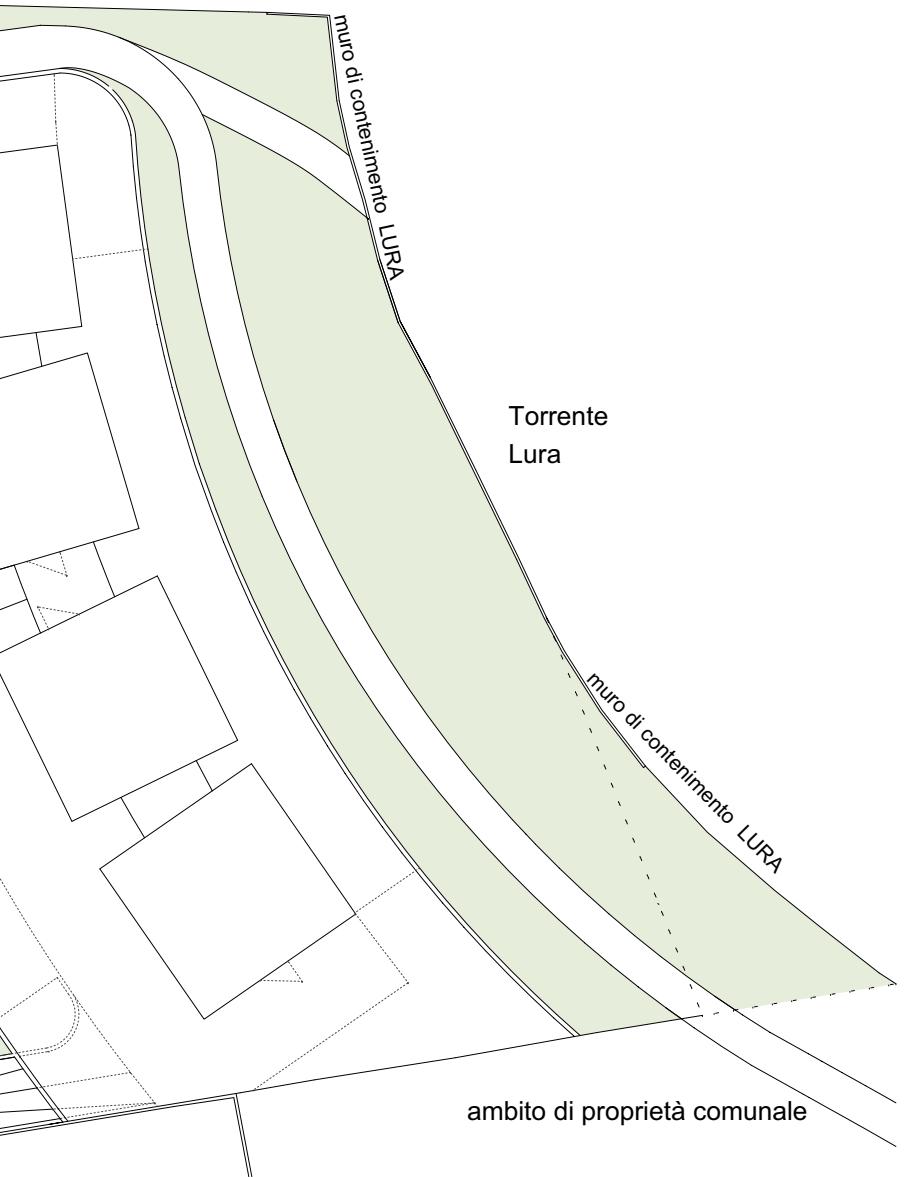




SUPERFICIE DRENANTE coefficiente 0,5
 $q. 1.037,74 \times 0,5 = \text{mq. } 518,87$

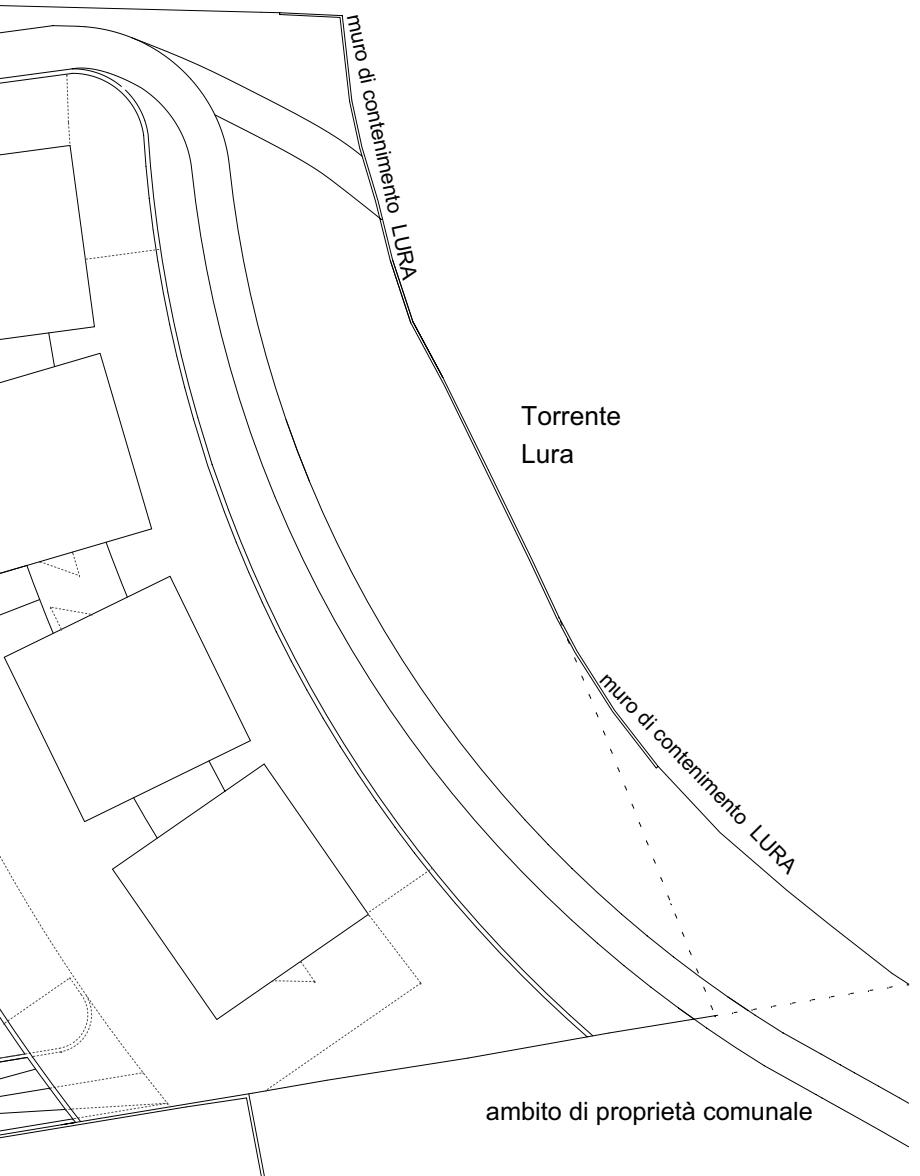


 SUPERFICIE DRENANTE coefficiente 0,3
 $\text{mq. } 255,08 \times 0,30 = \text{mq. } 76,52$

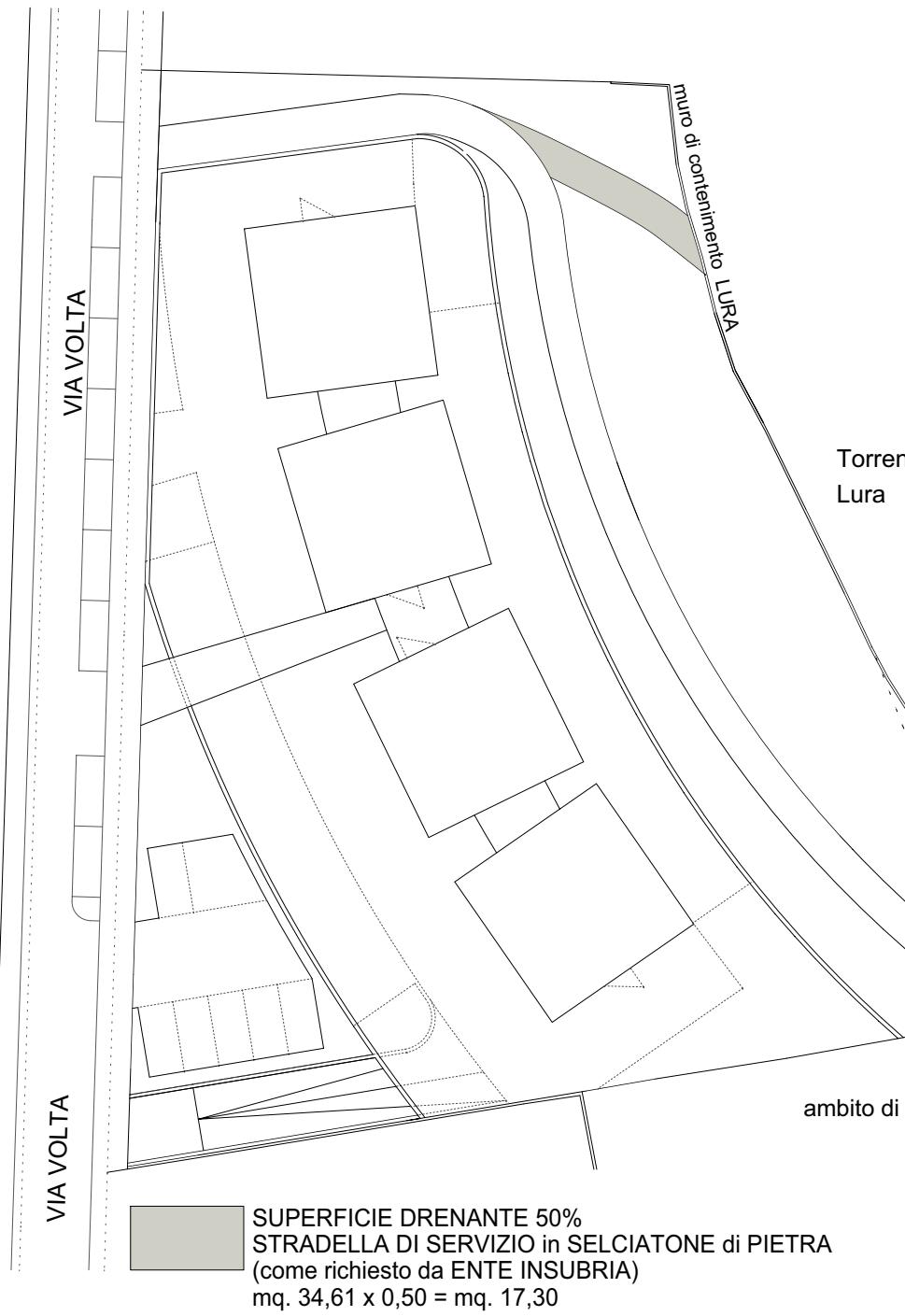


CIE DRENANTE 100%
cessione mq. 1.112,14

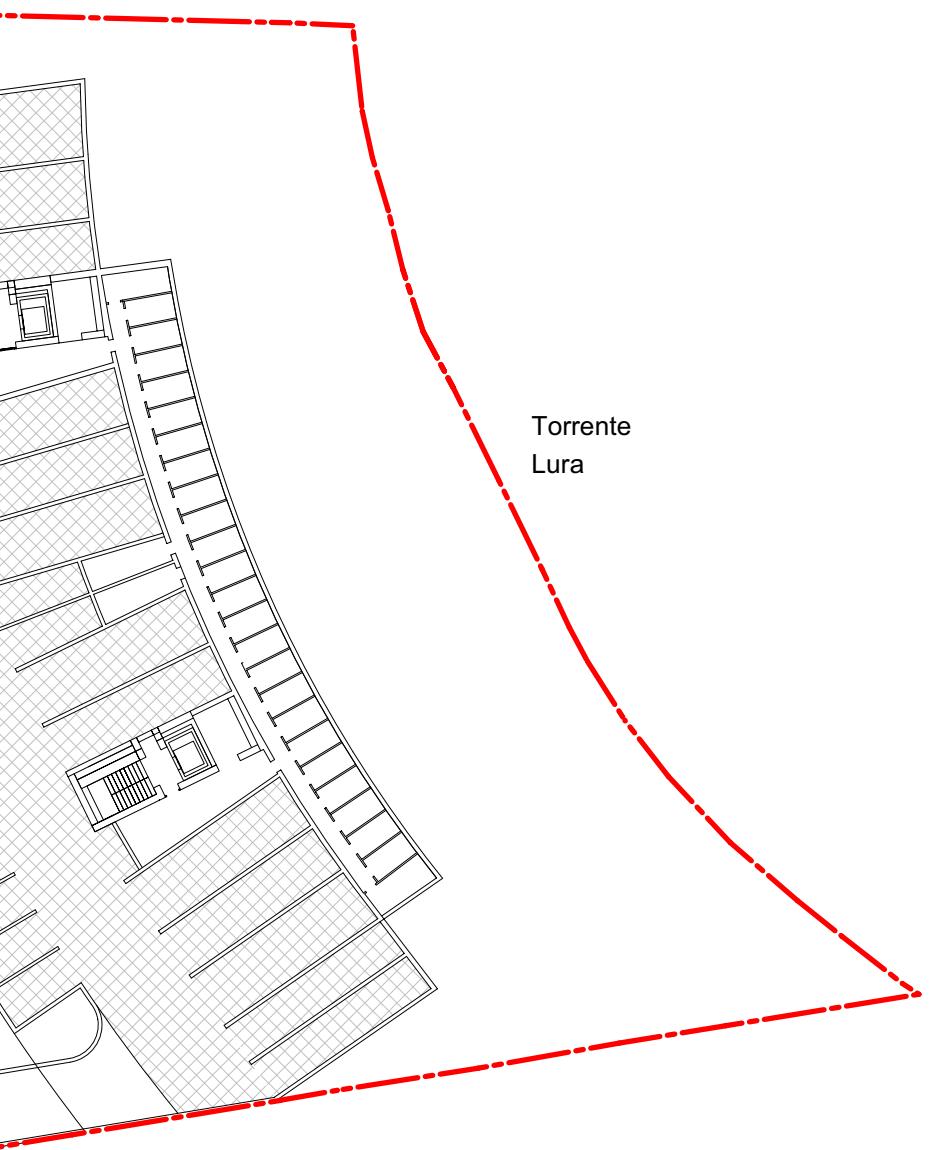




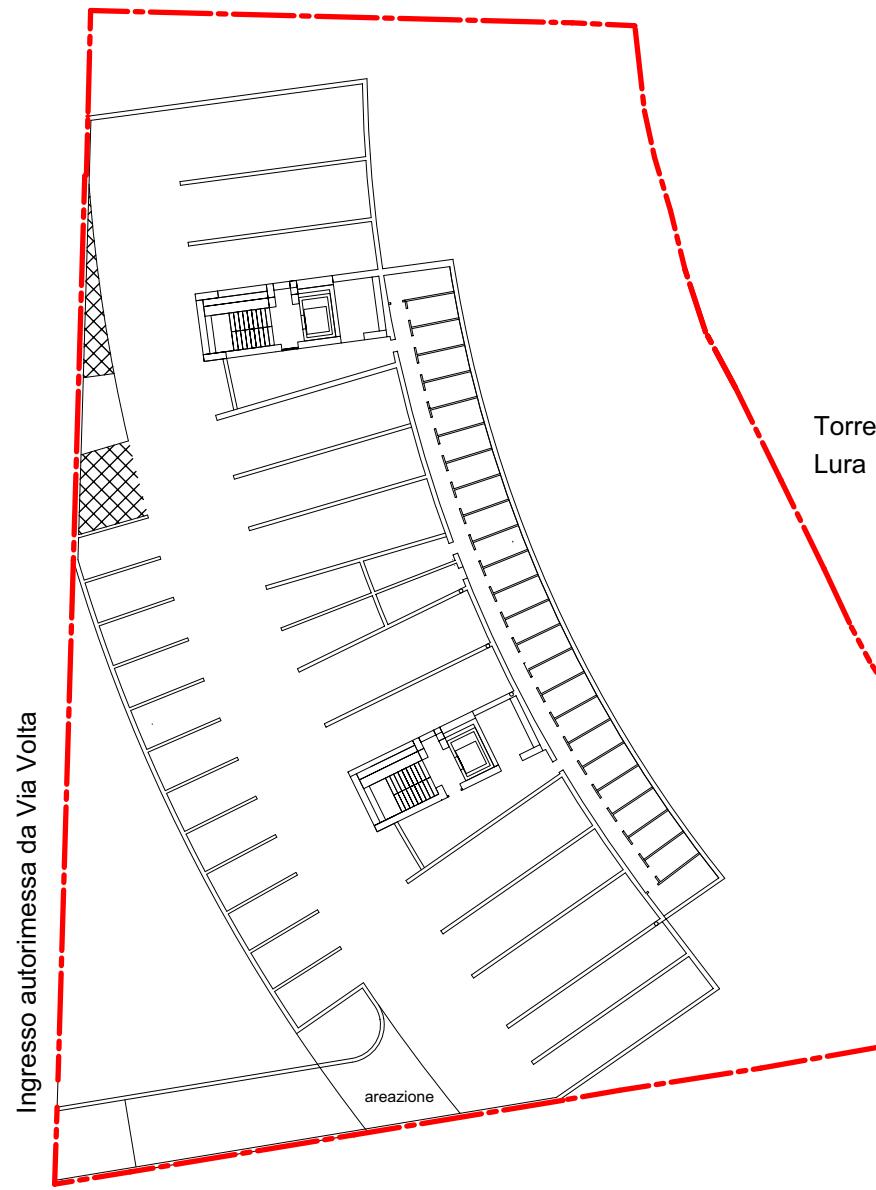
CIE DRENANTE
GGI in GREEN BLOCK
 $5 \times 0,50 = \text{mq. } 81,98$



 SUPERFICIE DRENANTE 50%
STRADELLA DI SERVIZIO in SELCIATONE di PIETRA
(come richiesto da ENTE INSUBRIA)
 $\text{mq. } 34,61 \times 0,50 = \text{mq. } 17,30$



SUPERFICIE PARCHEGGI
 s.l.p. mq. 2.009,65 x mt. 3,00 = mc. 6.028,95
 mc. 6.028,95 : 10 = 602,90 mq.
 superficie minima parcheggi richiesta mq. 602,90
 superficie parcheggi in progetto mq. 1253,32



VERIFICA SUPERFICIE AERANTE
 1.253,32 mq. superficie autorimessa.
 1/25 di aerazione: minimo 50,13 mq.
 in progetto mq. 52,75