

Comune di Saronno (Va)



PROGRAMMI INTEGRATI di INTERVENTO:

**a) Via Bergamo, Via V. per Ceriano, Via F. Reina
- Comparti 9, 10, 11 -**

**b) Via Larga, Via Trento, Via Volta
- Comparti 6, 7, 8 -**

LUGLIO 2003

UTC - Servizio Urbanistica



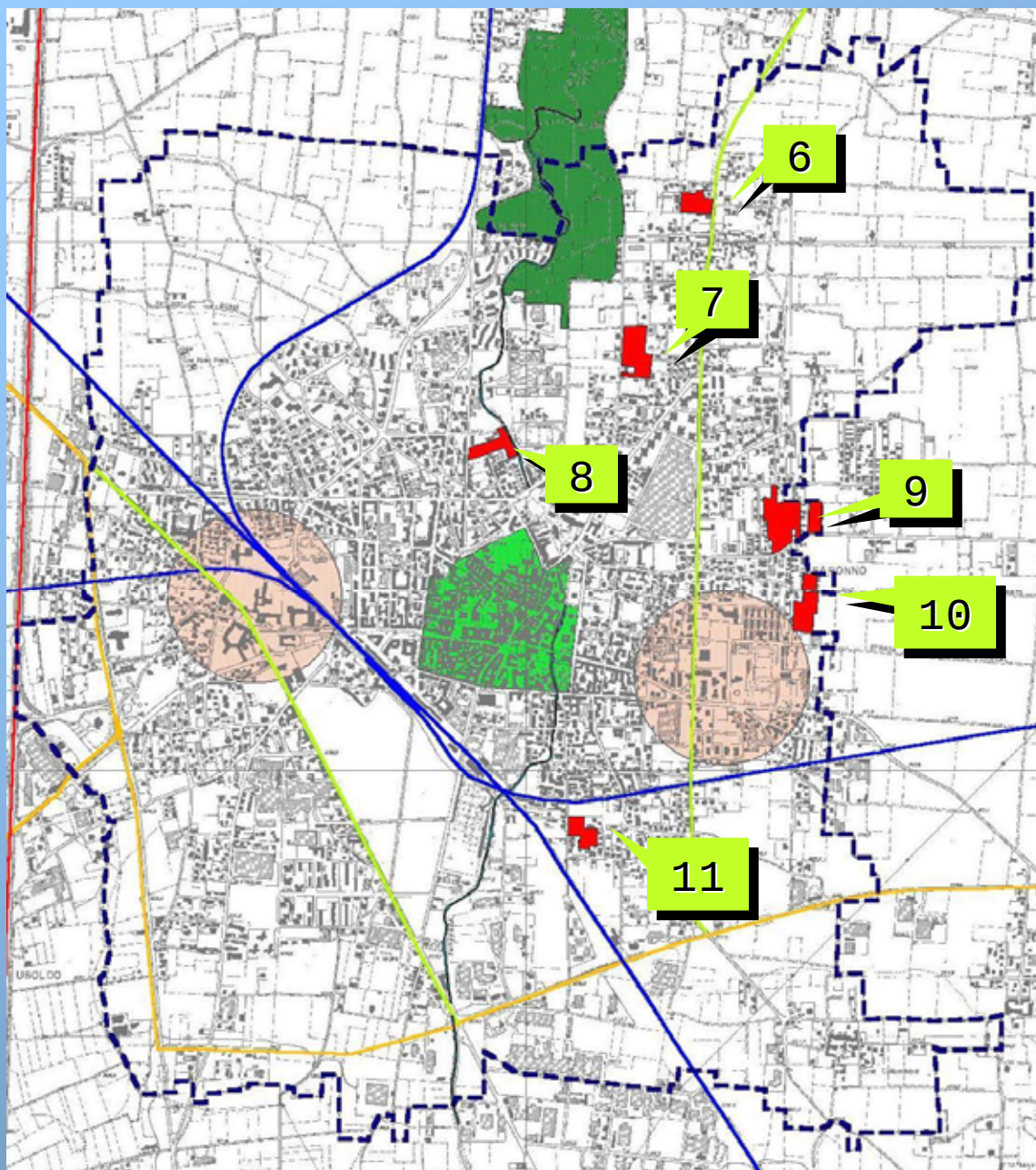
INTERVENTI IN ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO L.R. 9/99

L'attuazione degli indirizzi di sviluppo urbano riassunti nel Documento di Inquadramento applicativo della L.R. 9/99, adottato dal C.C. nel febbraio 2001, ha comportato ad oggi l'approvazione di tre P.I.I. (Vie Grassi / Volta / Rossini, Vie Sabotino / San Giuseppe, Vie Carugati / Parini / Miola).

Sono qui riassunte due successive proposte di Programmazione Integrata ai sensi del paragrafo 2.2.3.2 del Documento di Inquadramento.

Le aree di intervento, localizzate in ambiti anche distanti tra loro, sono caratterizzate dall'unitarietà delle scelte progettuali di fondo, in particolare per la realizzazione di opere di interesse generale (Standard qualitativo); la comune presentazione dei due progetti consente di coglierne la portata complessiva incidente sulla riorganizzazione urbana.

INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI INTERVENTO



I CARATTERI PROGETTUALI RISPETTO ALLA STRATEGIA DEL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO

Sono interessati sei comparti già individuati nel PEEP quali aree di completamento del sistema residenziale; gli interventi, pur attraverso una differente modalità attuativa, confermano indici volumetrici e funzionali già sanciti dallo strumento urbanistico attuativo citato.

L'esclusività della destinazione residenziale, unita alla prevalenza del tessuto abitativo a contorno, e la collocazione puntuale delle aree nel territorio, suggeriscono l'opportunità di proseguire nello sviluppo del collegamento privilegiato tra parti significative della città, con la prefigurazione di interventi di ricucitura delle frange periferiche.

IL SISTEMA DEI PERCORSI A SCALA URBANA

La costituzione di un sistema di percorsi “di cortesia” riservati ai flussi ciclo-pedonali è già stata abbozzata con i precedenti Programmi Integrati.

I due progetti in adozione prefigurano una importante aggiunta al sistema suddetto, prevedendo la costruzione di ampi tratti della pista.

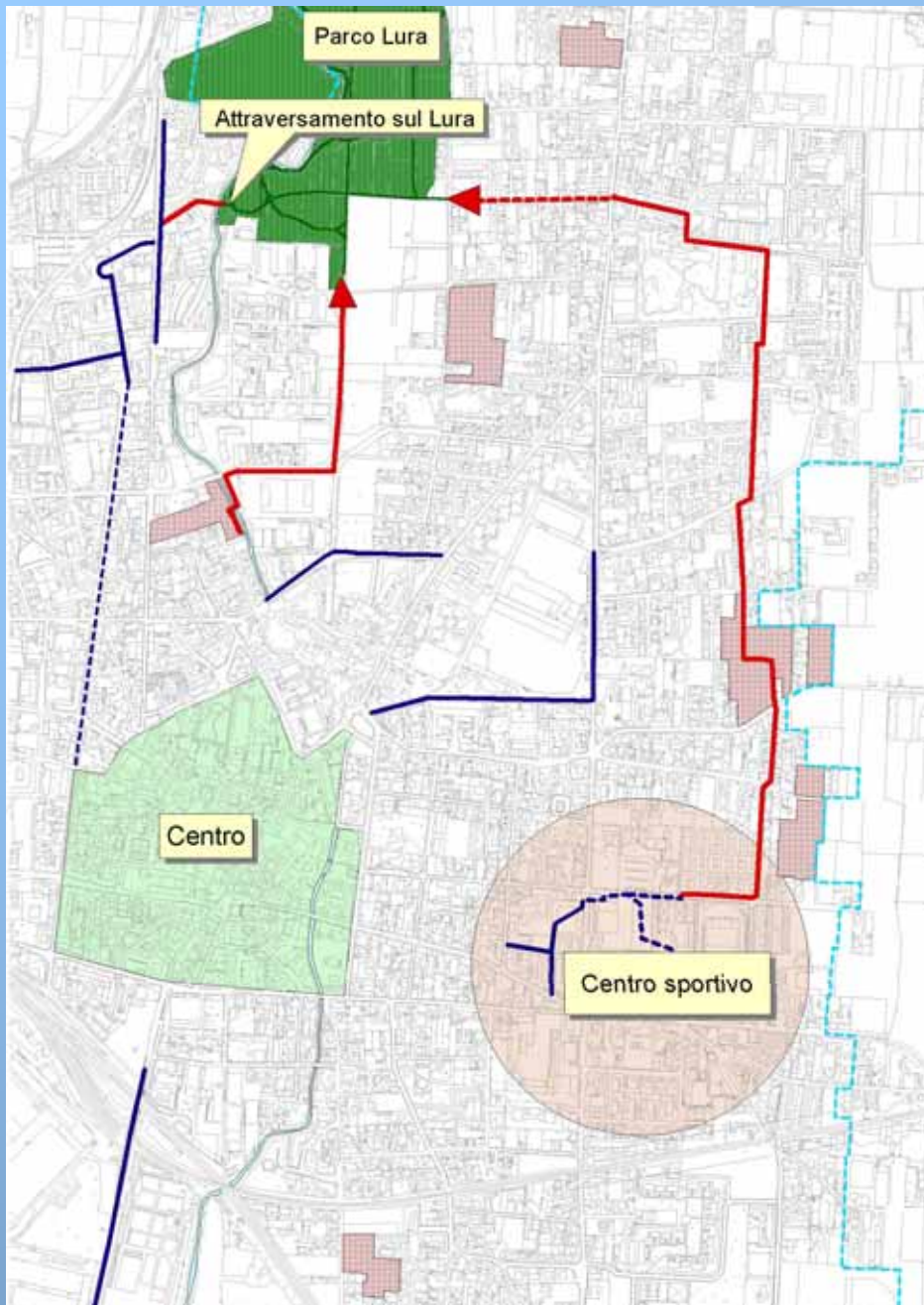
La giacitura dei nuovi percorsi, possibilmente distinta ed alternativa alle percorrenze automobilistiche, porrà in comunicazione il polo sportivo con il parco Lura, attraversando e servendo più di un quartiere, fino a congiungersi con i tratti più prossimi al centro storico.

Sulla Tavola:

In rosa: gli ambiti di intervento

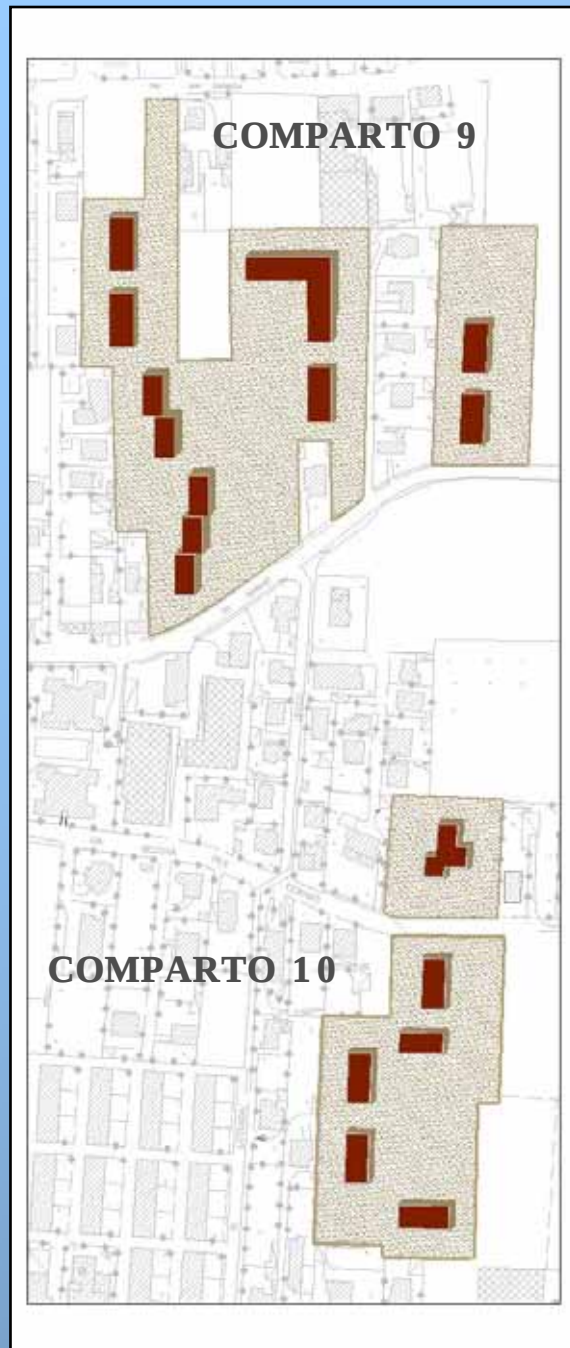
In rosso: la pista di progetto

In blu: le piste esistenti o già convenzionate



I DATI PROGETTUALI DEI DUE Programmi Integrati di Intervento

COMPARTI 9 - 10 - 11: Volumetrie in progetto



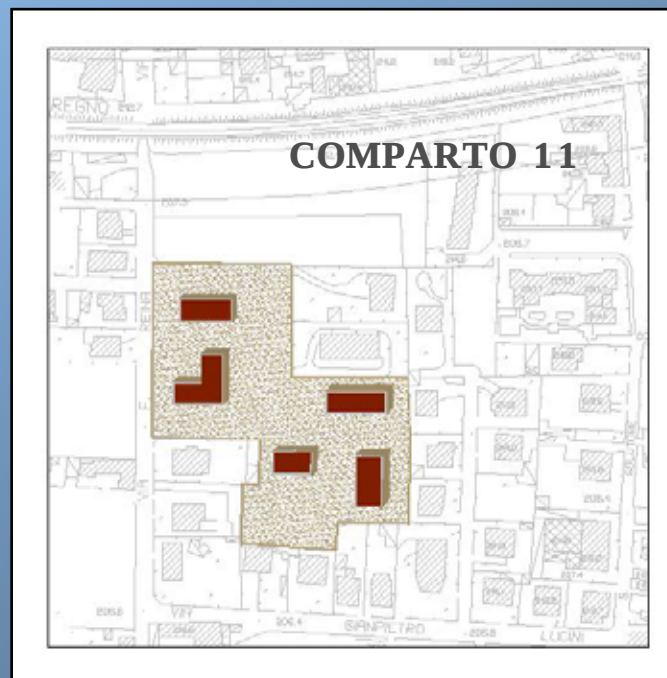
Sup. Territoriale complessiva (mq)	46.968,14
Volume Complessivo (mc)	69.449,20
Quota di edilizia libera (mc)	52086,9
Quota di edilizia Convenzionata (mc)	17362,3

La destinazione degli edifici prevede esclusivamente la funzione residenziale.

Prevalentemente la tipologia degli insediamenti sarà strutturata per singoli edifici di superficie contenuta, sviluppati per quattro piani fuori terra.

L'impostazione planovolumetrica tende ad ordinare per quartieri riconoscibili e razionali i vuoti della frangia urbana.

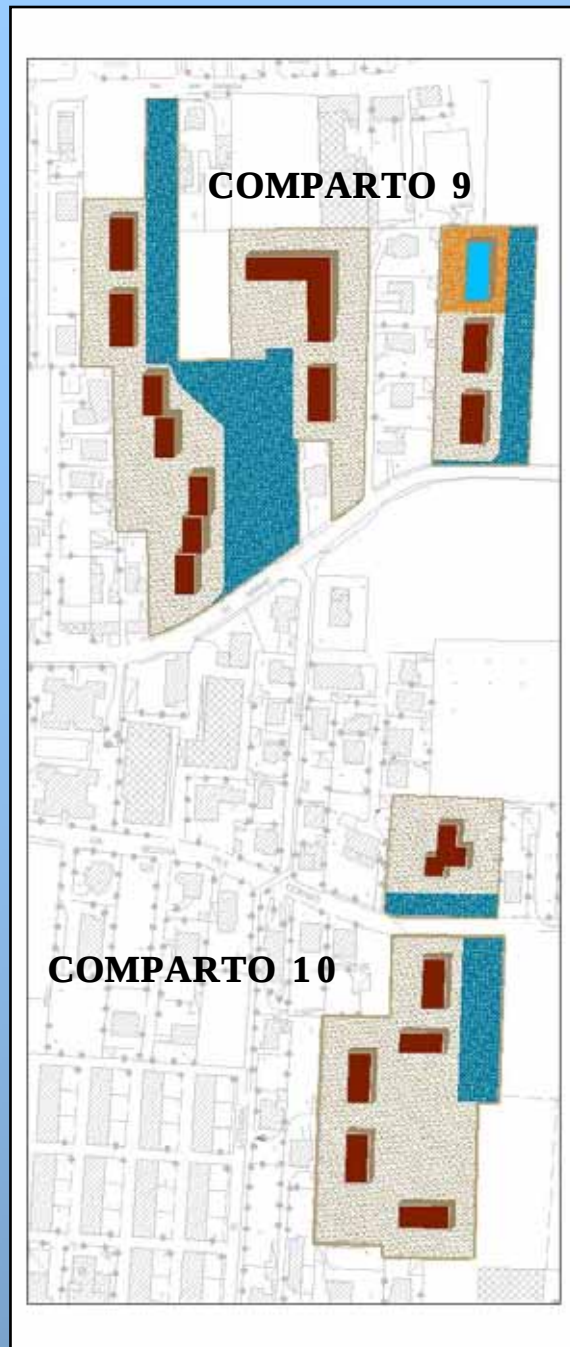
Il differente regime (edilizia libera e/o edilizia convenzionata) non costituisce una forzata separazione fisica per compartimenti diversificati.



N.B. Gli indici complessivi di sfruttamento

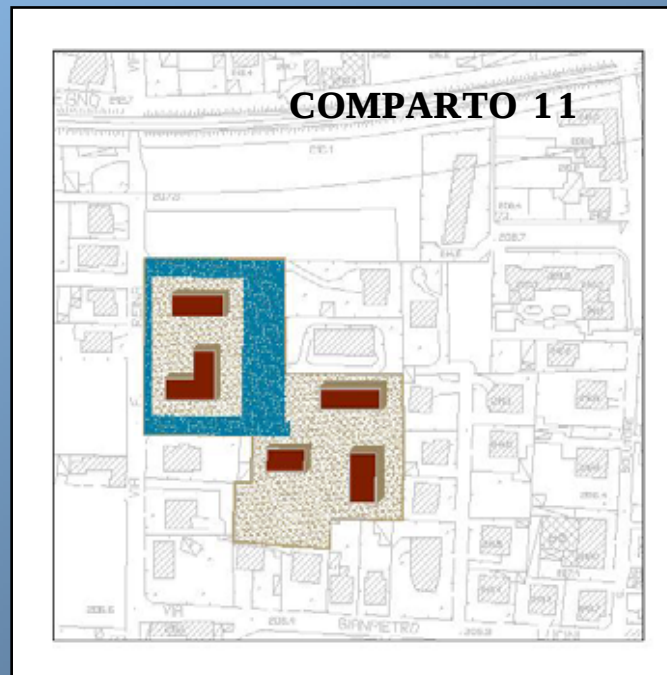
Volumetrico riprendono le indicazioni del piano di zona (1,5 mc/mq medio) mantenendosi ben al di sotto dell'indice di PRG pari a 2 mc/mq

COMPARTI 9 - 10 - 11: Aree in cessione



per opere di urbanizzazione primaria (mq)	1.491,35
per opere di urbanizzazione secondaria (mq)	10.909,22
TOTALE (MQ)	12.400,57

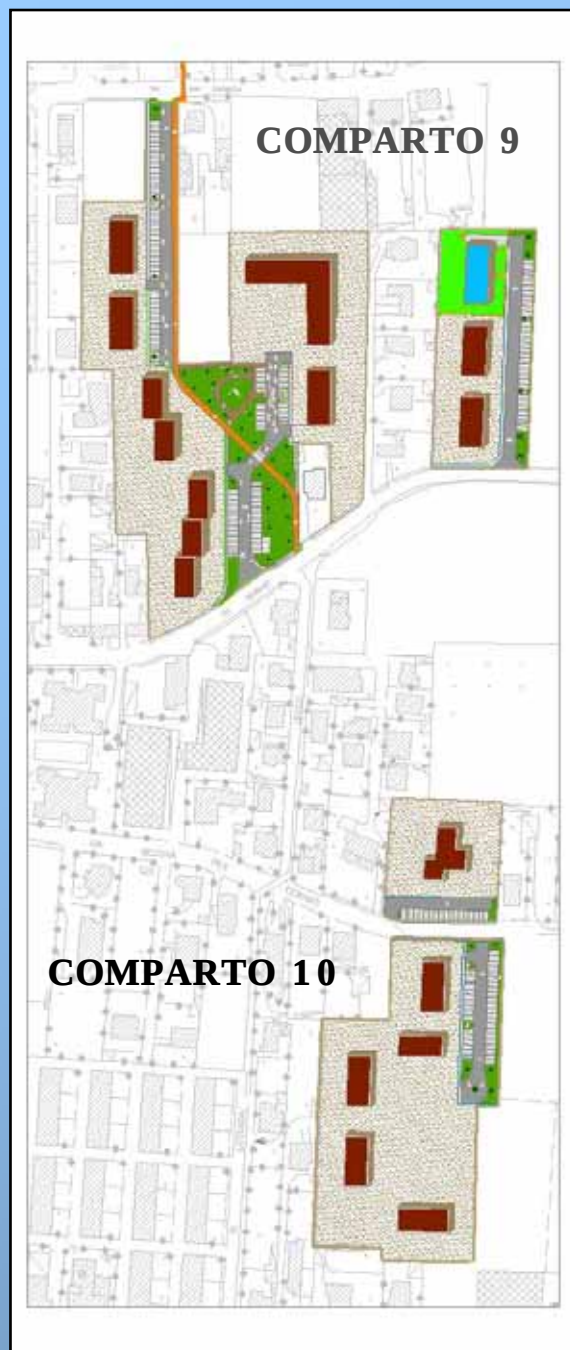
Il reperimento di aree standard all'interno dei comparti edificatori è limitato alla costituzione di spazi di servizio strettamente strumentali alla funzione abitativa; le aree pubbliche assolvono alla necessità di creare un tessuto connettivo completo di adeguati spazi per il parcheggio, evitando l'impropria definizione di spazi residuali inutilizzabili



Nella tavola:

*In arancio: l'ulteriore cessione
a favore del patrimonio pubblico
per la realizzazione di un edificio
residenziale a gestione comunale*

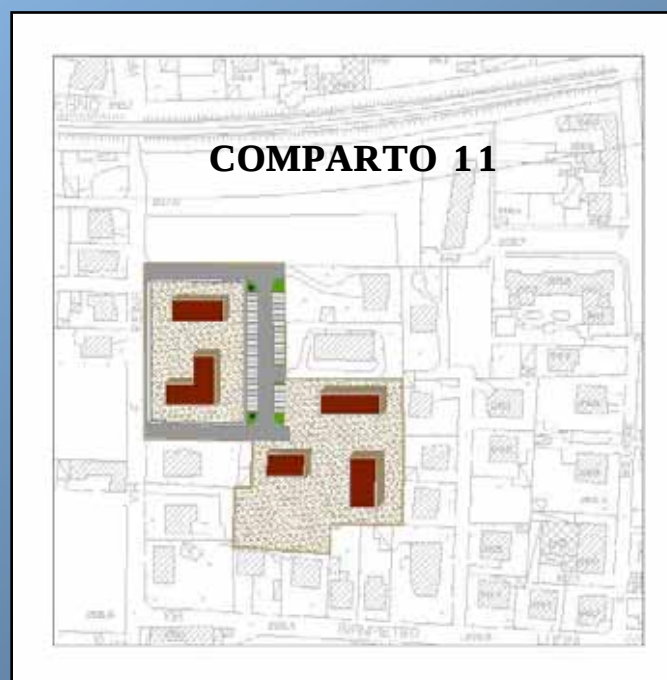
COMPARTI 9 - 10 - 11: Realizzazione degli Standard



OPERE PREVISTE a scomputo	
urbanizzazione primaria	€ 370.587,56
urbanizzazione secondaria	€ 524.979,71

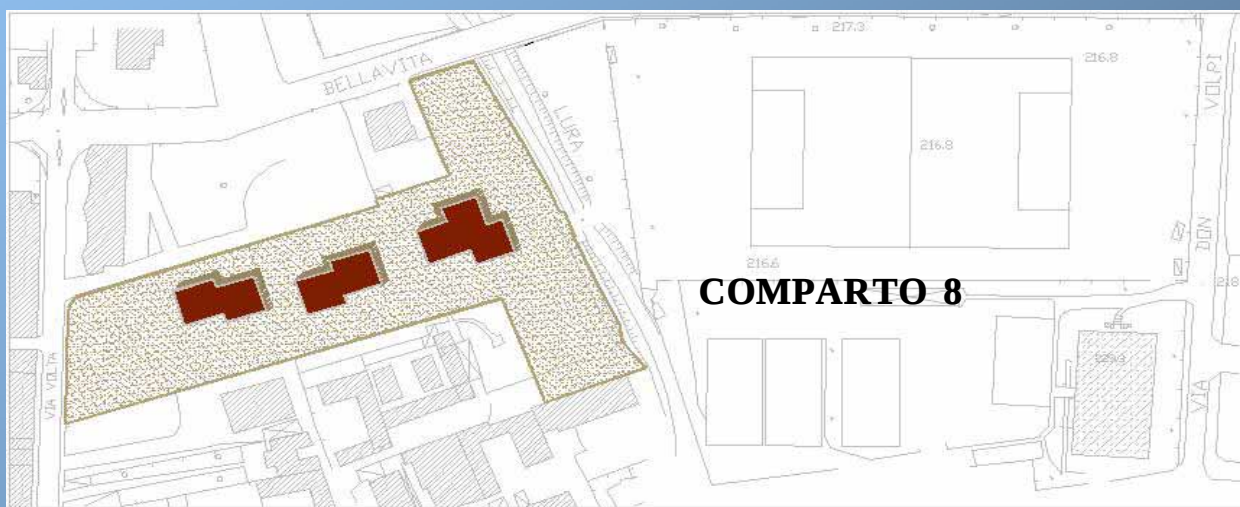
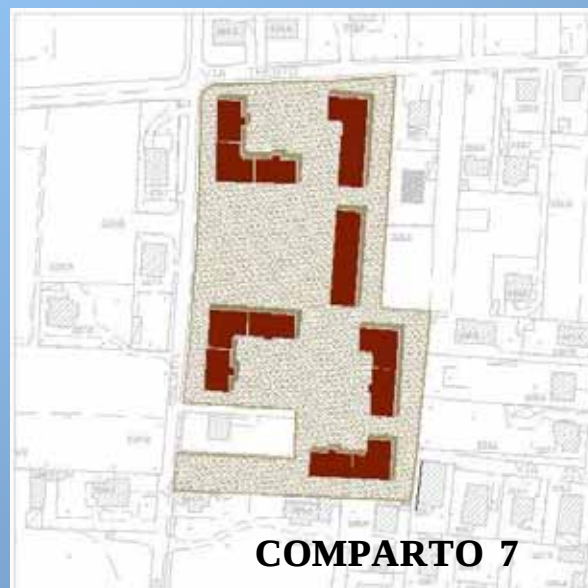
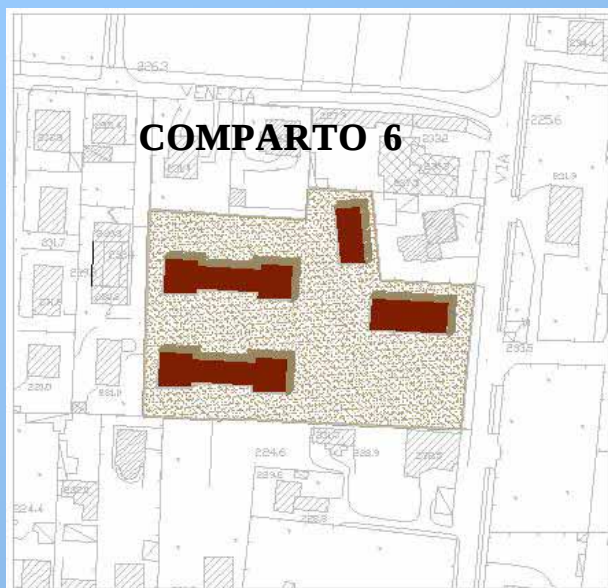
	secondarie	€ 138.500,12
RESIDUO ONERI A VALORE DEL COMUNE	primarie	€ 113.413,31

Le tavole evidenziano l'organizzazione delle sole opere pubbliche.
E' riconosciuta una notevole estensione delle superfici fondiarie (in grigio retinato) per consentire la formazione di adeguati spazi a verde privato.



COMPARTI 6-7-8: Volumetrie di progetto

Sup. Territoriale Complessiva (mq)	35358,39
Volume Complessivo (mc)	52841,28
Quota di edilizia libera (mc)	39630,96
Quota di edilizia convenzionata (mc)	13210,32



Come per i comparti precedenti la destinazione degli edifici prevede esclusivamente la funzione residenziale.

La tipologia degli insediamenti è maggiormente diversificata secondo il caso specifico del comparto considerato; nel comparto 6 sono inseriti edifici da 1 a 4 piani, nel comparto 7 da 3 a 5 piani e nel comparto 8 edifici da 5 piani.

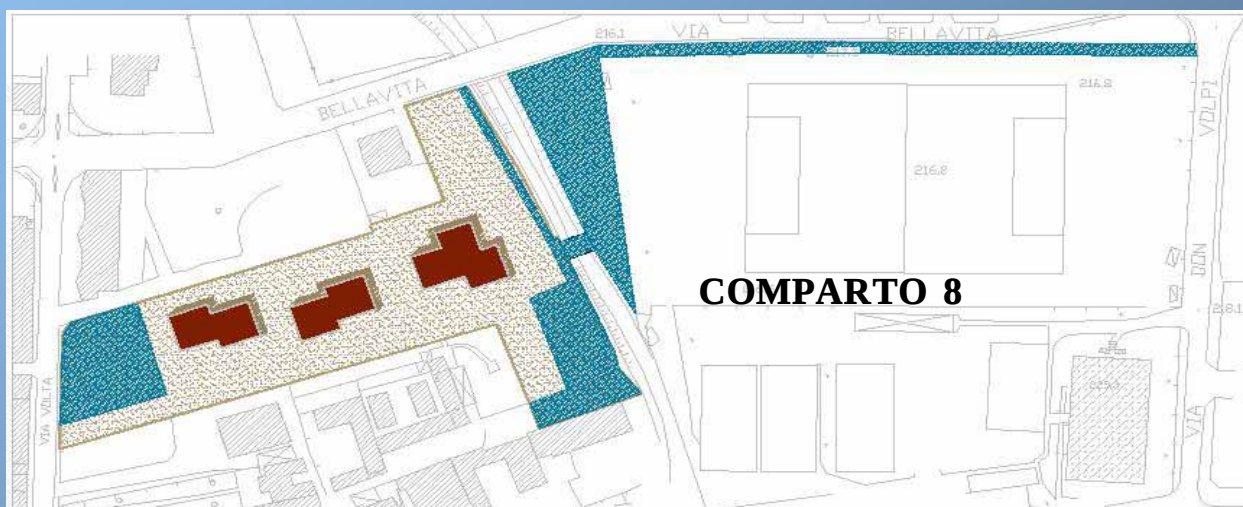
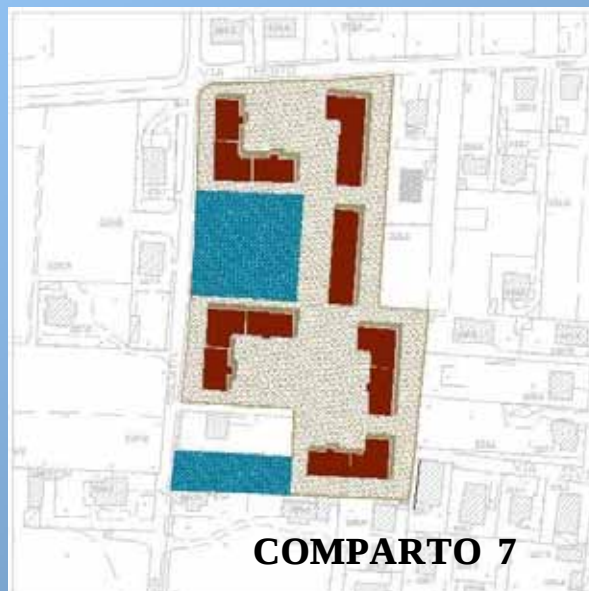
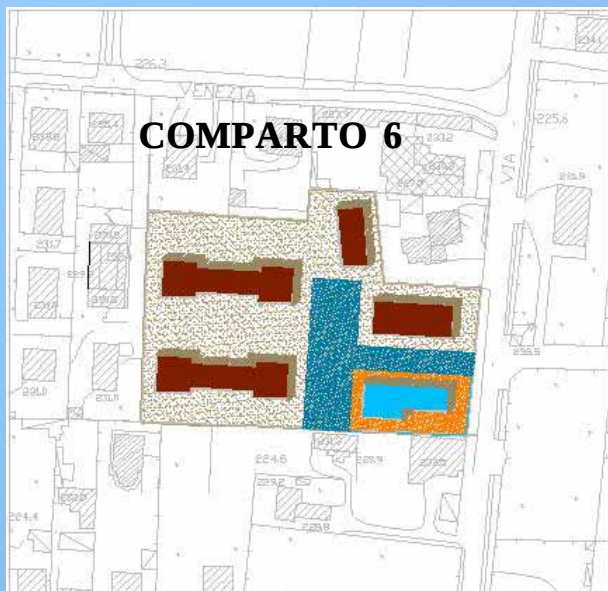
L'impostazione planovolumetrica è più condizionata dalla stratificazione del tessuto urbano in cui si inseriscono i tre interventi.

Anche qui il differente regime tra edilizia libera ed edilizia convenzionata non costituisce una forzata separazione fisica per compartimenti diversificati, in particolare per il Comparto 7 (via Trento) le quote di libera e convenzionata troveranno collocazione nei medesimi edifici.

COMPARTI 6-7-8

Aree in cessione

CESSIONI	
per opere di urbanizzazione primaria (mq)	343
per opere di urbanizzazione secondaria (mq)	8517,27



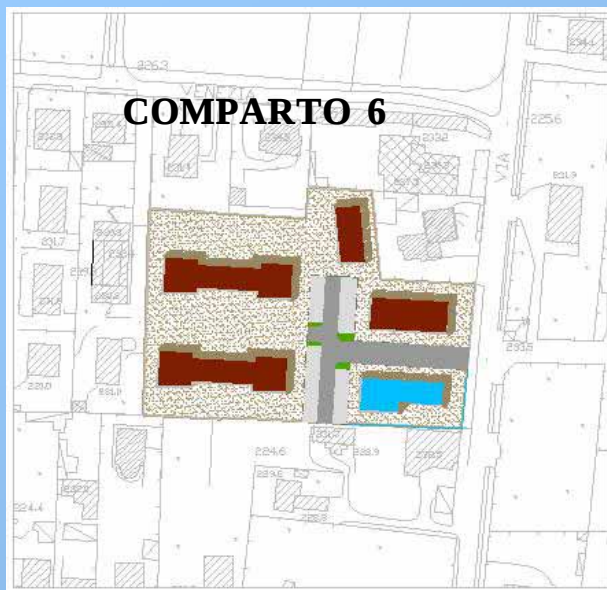
Anche in questo caso il reperimento di aree standard all'interno dei comparti edificatori è limitato alla costituzione di spazi di servizio strettamente strumentali alla funzione abitativa (adeguati accessi agli insediamenti, spazi di parcheggio e finiture a verde).

E' maggiormente esaltato il carattere connettivo degli spazi pubblici reperiti lungo via Bellavita attigui al Comparto 8 (Via Volta), con il contestuale recupero di un piccolo attraversamento del torrente Lura.

*Nella tavola:
In arancio: l'ulteriore cessione
a favore del patrimonio pubblico
per la realizzazione di un edificio
residenziale a gestione comunale*

COMPARTI 6-7-8

Realizzazione degli standard



OPERE PREVISTE a scomputo	
urbanizzazione primaria	
€	231.234,84
urbanizzazione secondaria	
€	422.611,40

RESIDUO ONERI AL COMUNE	
Primarie	€ 137.068,88
Secondarie	€ 82.022,81

Le tavole evidenziano l'organizzazione delle sole opere pubbliche.

Anche in questo caso la costruzione delle attrezzature di uso pubblico è attenta alla formazione di opere essenzialmente strumentali all'abitare.

Progettazione, formazione e manutenzione del verde sono affidate all'iniziativa degli attuatori in seno alle superfici fondiarie (in grigio retinato). Il maggior investimento, progettuale ed economico, è riservato alle opere di riqualificazione di via Bellavita, nell'intento di produrre urbanizzazioni secondarie di interesse non particolaristico.

LO STANDARD QUALITATIVO

Ai sensi dell'art.6 L.R. 9/99, i benefici economici derivanti dalla monetizzazione per la mancata cessione di standard all'interno dei comparti di intervento, sono utilizzati per la formazione di opere pubbliche di interesse generale.

Nel caso, l'operazione si concreta nella previsione di un esteso percorso ciclabile. Il tracciato e le caratteristiche costruttive del percorso sono comuni ad entrambi i P.I.I. in adozione, seppure singolarmente normati e verificati per programmi distinti.

La presentazione delle opere, come detto differentemente a carico dei due P.I.I., è qui di seguito esposta progressivamente per dar modo di coglierne la progettazione coordinata.

COMPARTI 9 - 10 - 11: STANDARD QUALITATIVO

La parte iniziale del percorso ciclabile va a collegarsi con l'intervento già approvato previsto dal P.I.I. delle vie Carugati/ Parini/ Miola, prosegue poi su tratti di strada esistenti che vengono riqualificati, inserendosi anche nei comparti di nuova edificazione.

Lungo lo sviluppo del tracciato sono previsti particolari sistemazioni di punti critici, quali gli attraversamenti e sistemazioni a parcheggio di aree disponibili.



ATTRAVERSAMENTO VIA BERGAMO:
*realizzazione di attraversamento in quota
preceduto e seguito da dossi di rallentamento*



*Le realizzazioni delle opere di
urbanizzazione secondaria
all'interno del comparto 9*

NUOVO PARCHEGGIO
via Lattuada



COMPARTI 9 - 10 - 11: STANDARD QUALITATIVO

Il percorso prosegue con le stesse modalità, servendo strutture di interesse comune quali la scuola elementare Damiano Chiesa e i giardini pubblici di via Buraschi e di via San Dalmazio fino all'attraversamento regolamentato di via Larga in direzione del Parco Lura.

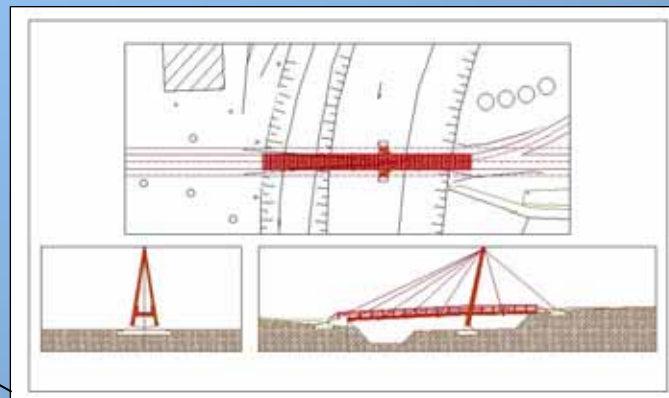
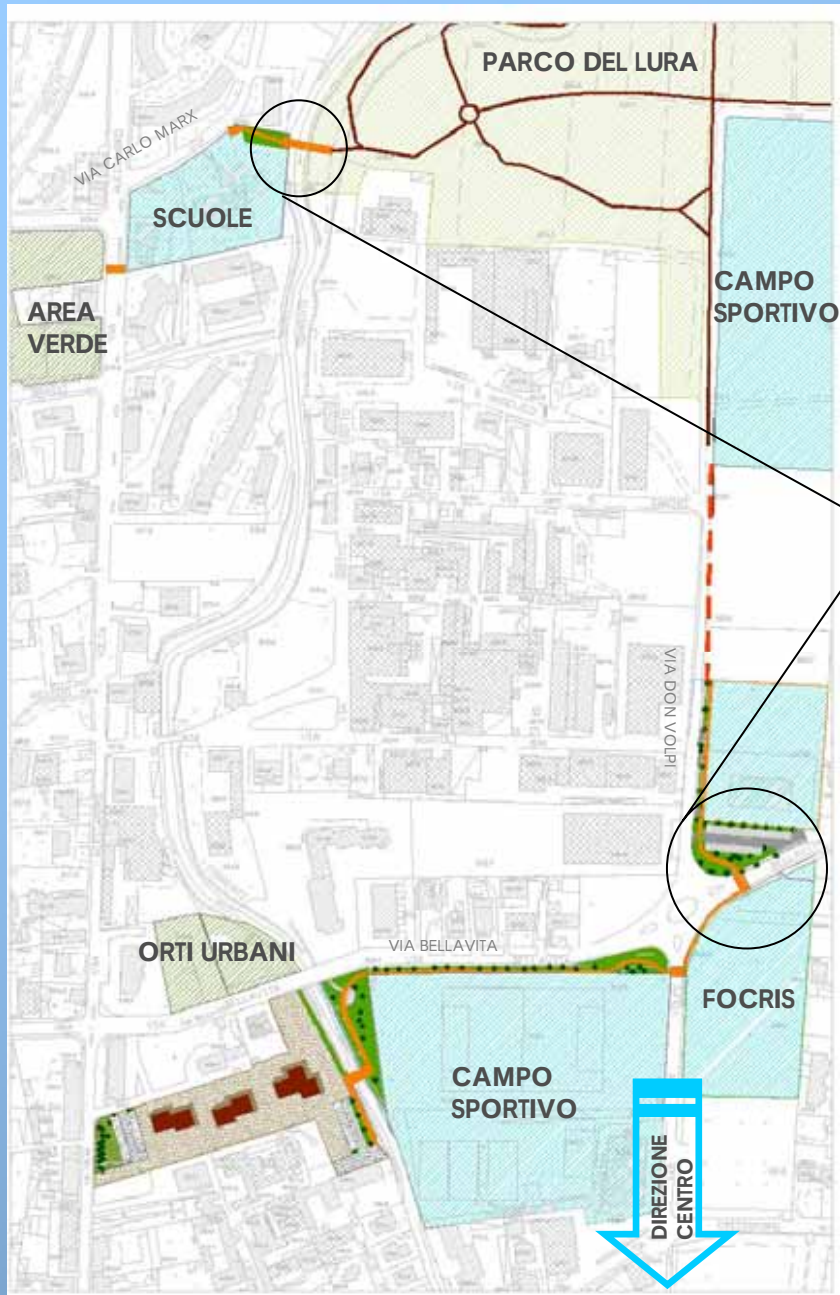
Le opere descritte sono eseguite in luogo della monetizzazione dovuta per il minore standard ceduto.

MONETIZZAZIONE DOVUTA	€ 464.678,84
STANDARD QUALITATIVO	€ 465.693,33



**ATTRAVERSAMENTO VIA
DON MAZZOLARI:**
*realizzazione di un
attraversamento in quota*

COMPARTI 6 – 7- 8: STANDARD QUALITATIVO



Il nuovo percorso ciclabile organizza l'attraversamento di via don Bellavita in continuità con gli interventi di riqualificazione a parte delle opere di urbanizzazione secondaria,

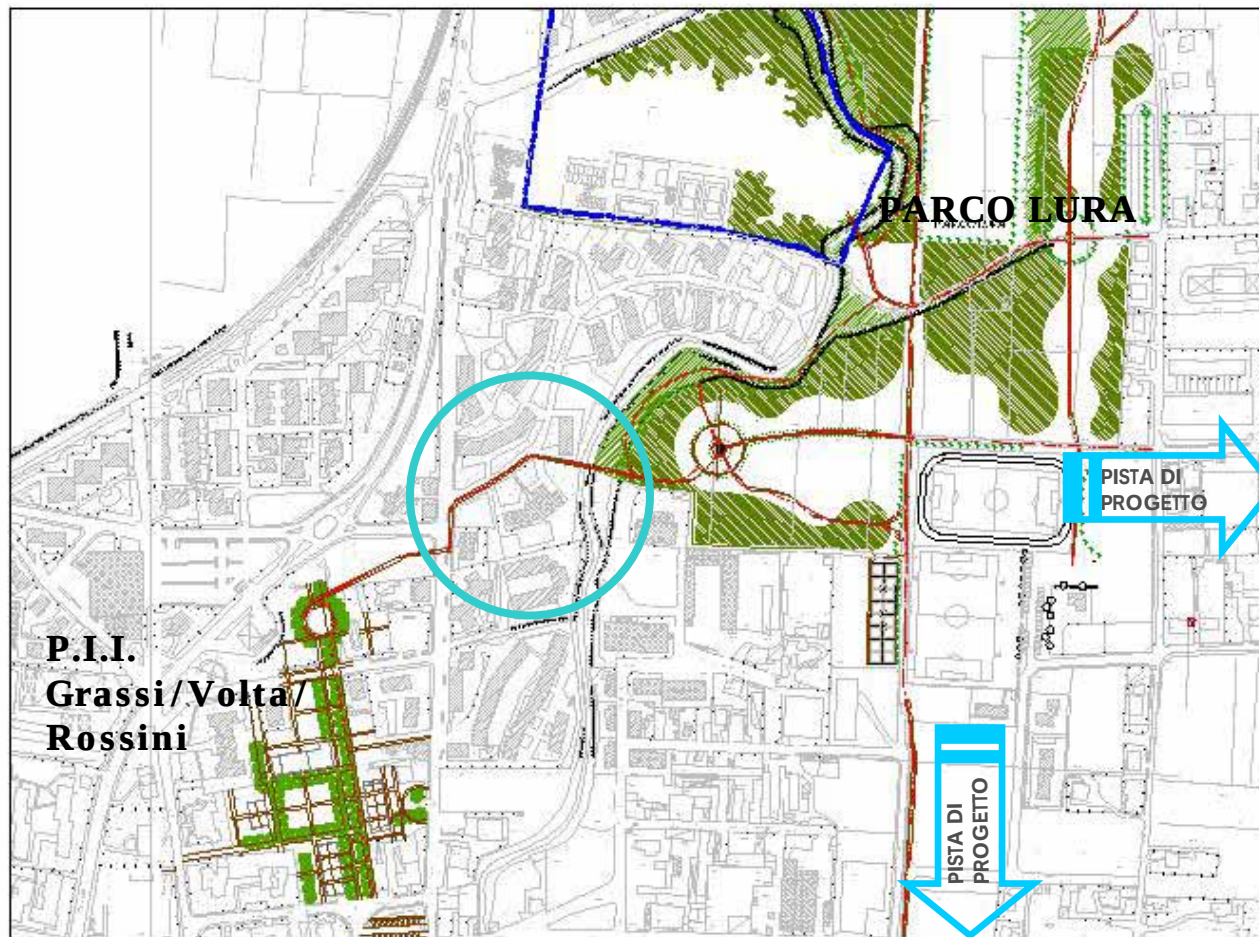
agganciandosi alla direttrice verso il Parco Lura già prevista a carico di altri insediamenti in fase di costruzione.

Completa la dotazione infrastrutturale il progetto schematizzato di un attraversamento del torrente Lura (in accordo con il Consorzio Gestore e perfettamente coordinato con la rete di sentieri che si sta realizzando).

Le opere descritte sono eseguite in luogo della monetizzazione dovuta per il minore standard ceduto.

MONETIZZAZIONI	€ 340.235,54
STANDARD QUALITATIVO	€ 346.848,28

STANDARD QUALITATIVO: IL RAPPORTO CON ALTRI PROGETTI IN CORSO



Nell'immagine:

l'insieme delle sistemazioni previste a carico del P.I.I. Grassi/ Volta / Rossini (già convenzionato) e l'assetto del sistema di percorsi interni al Parco Lura (progetto primo Lotto).

E' evidenziato l'inserimento del tratto a carico del P.I.I. Comparti 6, 7, 8 in adozione, che, in particolare, comprende l'attraversamento di via Volta, il collegamento con via C. Marx e la realizzazione del ponte sul torrente Lura.

Le frecce indicano le direzioni a congiungersi con altre parti del percorso ciclo-pedonale descritto nelle tavole precedenti.

COMPARTI 9 - 10 - 11:

La palazzina comunale

Il programma prevede la realizzazione a totale carico degli Attuatori di una palazzina residenziale, da cedere gratuitamente in piena proprietà al Comune di Saronno. Il progetto architettonico comprende alloggi, e relative pertinenze, particolarmente adattabili ad accogliere piccoli nuclei famigliari, impossibilitati nella contingenza ad accedere alla casa in proprietà



Volume edificato (mc)	3.050
n. Unità Immobiliari	17 più pertinenze
Valore stimato	€ 1.524.209,30



Prospettiva Vista Sud - Est

COMPARTI 6-7-8:

La palazzina comunale

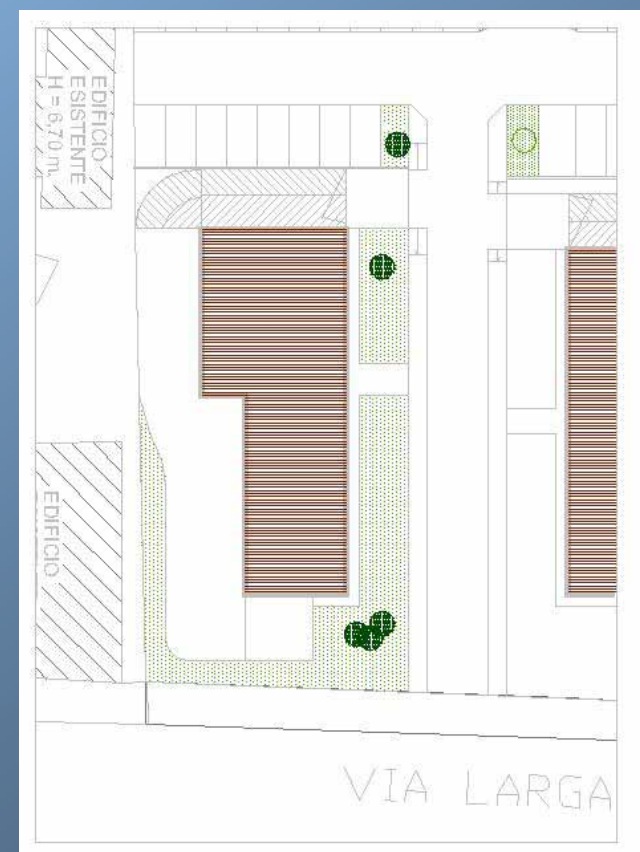
In modo del tutto analogo al precedente, il P.I.I. di cui ai comparti 6 - 7- 8 prevede la realizzazione di altra palazzina residenziale, sempre a totale carico degli Attuatori, da cedere gratuitamente al Comune di Saronno. Il progetto architettonico è simile al precedente quindi strutturato per accogliere piccole famiglie differenziandosi solo per il minore numero di unità immobiliari previste.

In entrambi i casi il volume realizzato a favore del patrimonio pubblico è proporzionato alla quota di edilizia libera costruibile.

La maggiore incidenza volumetrica determinata dalle due costruzioni si mantiene comunque ampiamente al di sotto dell'indice massimo di PRG (2 mc/mq).



Volume edificato (mc)	2373,63
n. Unità Immobiliari	12 più pertinenze
Valore stimato	€ 1.138.767,47



PROGRAMMA ESECUTIVO

I TEMPI PER L'ATTUAZIONE

Comparti 9, 10, 11

LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA:

entro 5 anni dalla stipula della convenzione in rapporto allo stato di avanzamento dell'edificazione degli edifici residenziali.

PISTA CICLABILE:

Inizio lavori max entro 6 mesi, termine ultimo entro 3 anni dalla stipula della convenzione.

PALAZZINA COMUNALE:

inizio entro 6 mesi, conclusione entro 3 anni.

Comparti 6, 7, 8

LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA:

entro 5 anni dalla stipula della convenzione in rapporto allo stato di avanzamento dell'edificazione degli edifici residenziali.

PISTA CICLABILE:

entro 3 anni dalla stipula della convenzione.

TRATTO LUNGO VIA D. BELLAVITA:

inizio entro 3 mesi, esecuzione entro 18 mesi.

ATTRAVESAMENTO SUL LURA:

secondo nulla osta realizzazione in 18 mesi.

PALAZZINA COMUNALE:

inizio entro 6 mesi, conclusione entro 3 anni.

Comune di Saronno (Va)

PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

ex art. 5 L.R. 12/04/99 n.9

1 – Ambiti 9-10-11

2 – Ambiti 6-7-8

Presentazione realizzata a cura dell'Ufficio Tecnico

