COMUNE DI SARONNO
Provincia di Varese

DOCUMENTO DIRETTORE

Inquadramento progettuale grandi aree di trasformazione in zona B.6.2

DICEMBRE 2003

UTC - Servizio Urbanistica

Premesse

Con la deliberazione n. 96 del 25 novembre 2002, il Comune di Saronno assumeva il documento riportante le “Linee guida di intervento” per la riqualificazione del grande comparto industriale dismesso posto tra le Vie Varese e Milano, già sede di aziende quali Caproni Elettromeccanica e Isotta Fraschini.

L’elaborazione delle “Linee guida”, redatte con il collaborativo concorso delle proprietà interessate, tendeva a fornire un primissimo riferimento strumentale alla progettazione attuativa.

Il Documento Direttore qui presentato si pone l’obiettivo di esplicitare concisamente il campo e le regole del gioco compositivo.

Ripartendo dalle conclusioni contenute nelle “Linee guida” in termine di espressione di principi, il **Documento Direttore di inquadramento progettuale per le aree di trasformazione** traccia materialmente la trama entro cui impostare la progettazione microurbanistica ed architettonica dei singoli interventi.

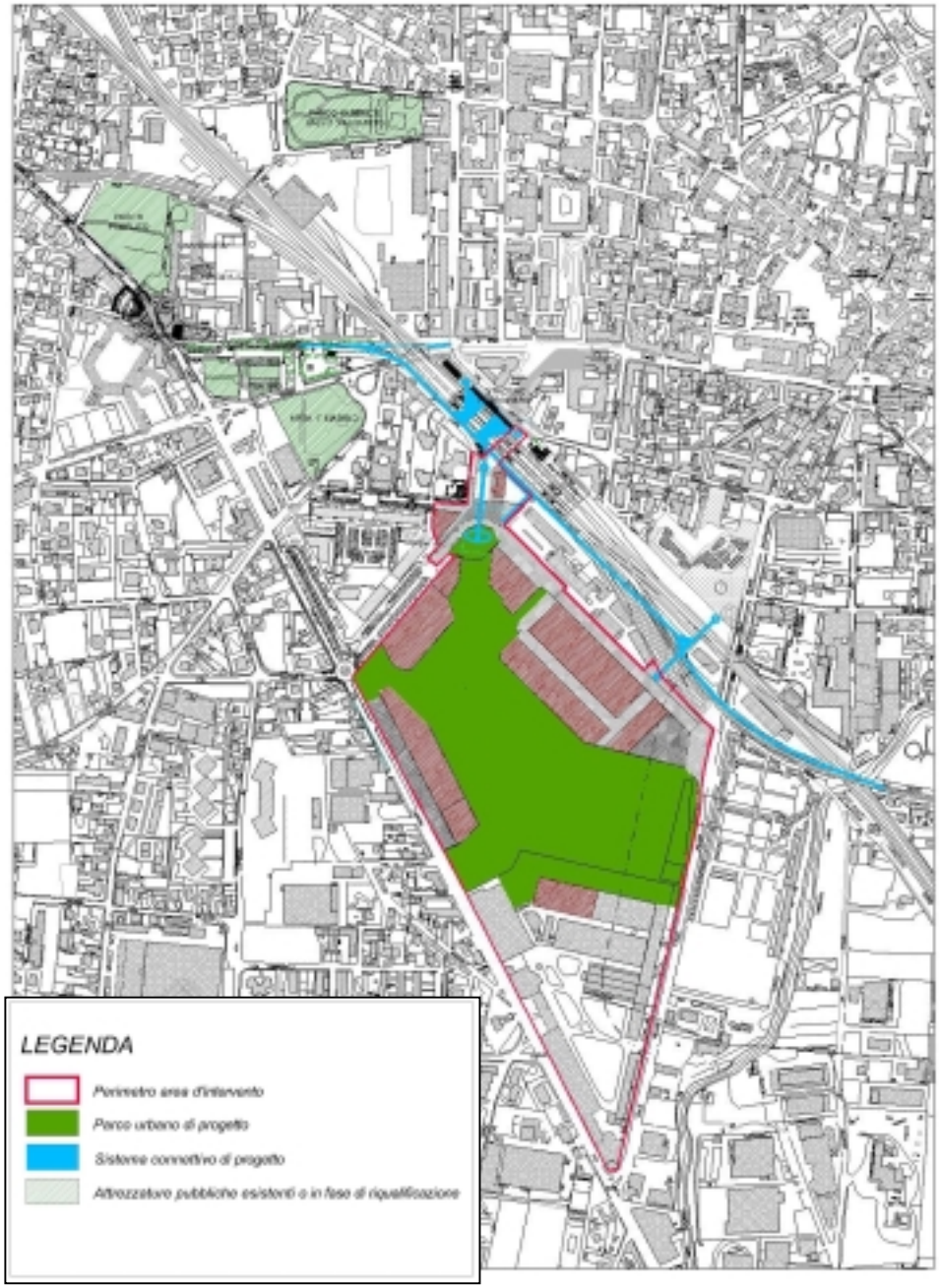
L’IPOTESI METAPROGETTUALE

La tavola ripropone l’immagine conclusiva allegata alle Linee Guida del novembre 2002

Con essa si prestabilivano alcune condizioni di fondo per lo sviluppo successivo del master plan delle aree dismesse:

- il baricentro dell’intervento caratterizzato a parco urbano di notevole dimensione;
- l’immediata e diversificata accessibilità al parco;
- il coerente sviluppo delle nuove edificazioni relativamente alle parti già in avanzata fase di costruzione;
- il ripristino del margine su Via Varese;
- la possibile ricucitura con il tessuto edilizio costituito dalle fabbriche ex Lesa;
- la razionalizzazione, senza sensibili modifiche, dell’area più meridionale.

INQUADRAMENTO GENERALE



La tavola individua esattamente la perimetrazione delle aree fatte oggetto del presente inquadramento progettuale con linea rossa.

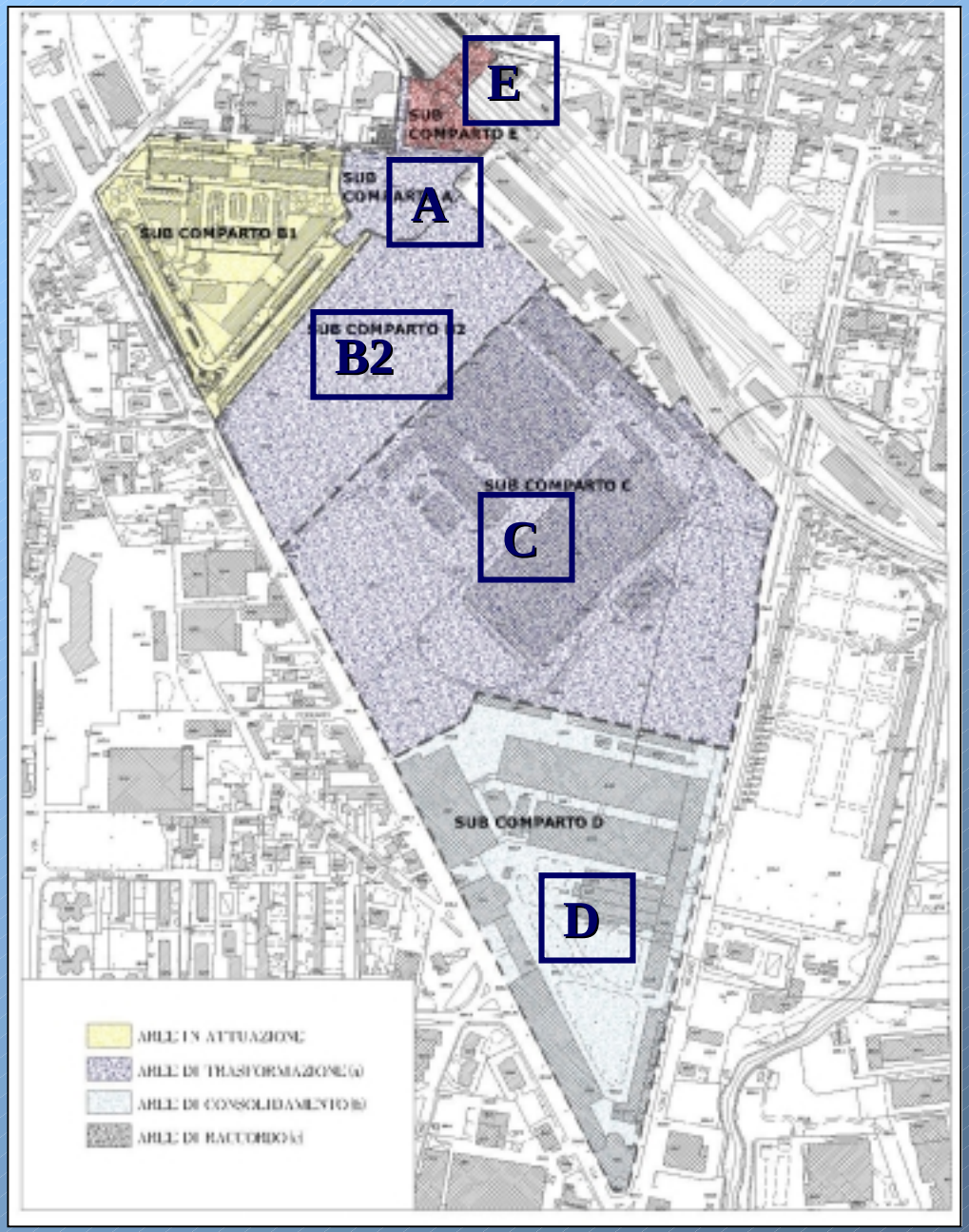
Sono pure riassunti il prevedibile sviluppo del parco, in verde, all'interno delle porzioni oggetto di interventi costruttivi in rosa e grigio.

In azzurro è evidenziato lo schema generale del sistema connettivo ciclo pedonale

Sono messe in risalto altre emergenze di interesse urbano (anche già realizzate) che formano parte del *continuum* urbano che si intende perseguire impostato sui seguenti cardini:

- ulteriore valorizzazione del polo culturale e dell'asse delle tre chiese
- articolato superamento della ferrovia
- possibile riutilizzo di sedimi ferroviari dismessi
- forte saldatura del parco con l'intorno cittadino

AREE DI INTERVENTO



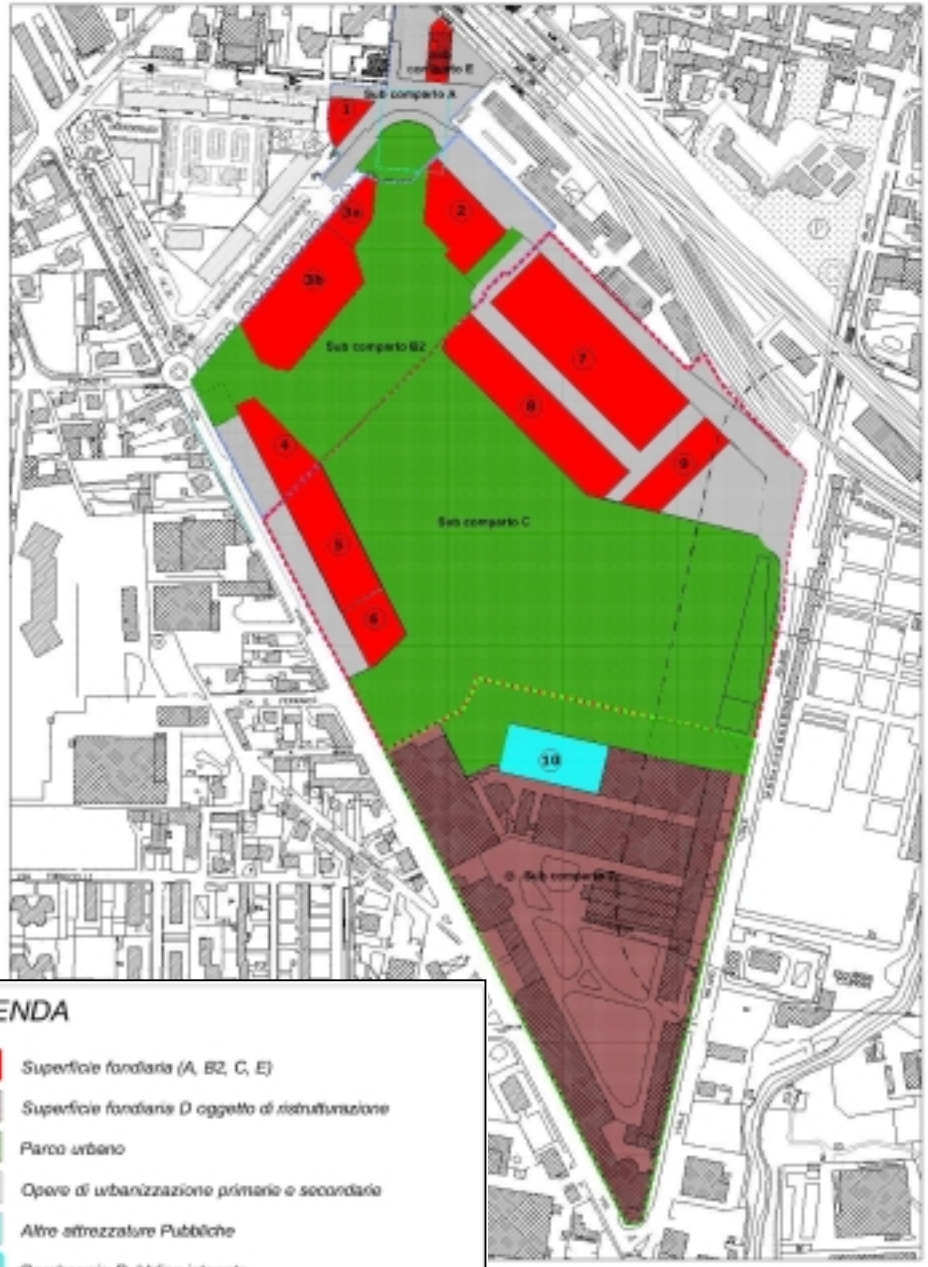
L'intera area oggetto di inquadramento progettuale viene ripartita in cinque distinti sub comparti, corrispondenti alle diverse proprietà concorrenti ed indicativi delle differenti modalità d'intervento

Per i sub comparti A, B2 e C (Comune, Cemsa e Pirelli) è prevista la radicale trasformazione territoriale e rifunzionalizzazione, nel verso di destinazioni d'uso miste residenziale/terziario.

Per il sub comparto D (Immobiliare GB) si prevede invece la sostanziale ristrutturazione edilizia dell'esistente, con un parziale sfoltimento dei volumi e la possibilità di una variazione percentuale delle destinazioni d'uso.

Per il sub comparto E (Ferrovie Nord) è acconsentito il pieno recupero del volume costituito dalla ex scuola Bernardino Luini alla destinazione terziaria; ad FNM potrà essere richiesta inoltre la messa a disposizione dei sedimi necessari per l'esecuzione delle opere di raccordo tra parco e stazione

INDIVIDUAZIONE AREE OMOGENEE



LEGENDA

- *Superficie fondiaria (A, B2, C, E)*
- *Superficie fondiaria D oggetto di ristrutturazione*
- *Parco urbano*
- *Opere di urbanizzazione primario e secondario*
- *Altre attrezzature Pubbliche*
- *Parcheggio Pubblico interrato*

SUB COMPARTO A

Sup. Territoriale mq	**6.922**
(escluse aree di raccordo)	
Sup. Fondiaria	
ambito 1 mq	917
tot. mq	**917**

SUB COMPARTO B2

Sup. Territoriale mq	**42.316**
Sup. Fondiaria	
ambito 2 mq	3.560
ambito 3a+3b mq	8.127
ambito 4 mq	2.533
tot. mq	**14.220**

SUB COMPARTO C

Sup. Territoriale mq	**116.360**
Sup. Fondiaria	
ambito 5 mq	4.380
ambito 6 mq	1.885
ambito 7 mq	9.966
ambito 8 mq	6.932
ambito 9 mq	2.534
tot. mq	**25.697**

SUB COMPARTO D

Sup. Territoriale mq	**68.458**
Sup. Fondiaria	
da definire secondo il grado di ristrutturazione	

SUB COMPARTO E

Sup. Territoriale mq	**3.420**
Sup. Fondiaria tot mq	**896**

PLANOVOLUMETRICO

SUB COMPARTO A	
Volume previsto mc	3.240
S.l.p. mq	1.080
di cui residenziale	1.080
di cui non residenziale	0
Altezza max	
ambito 1	m 24

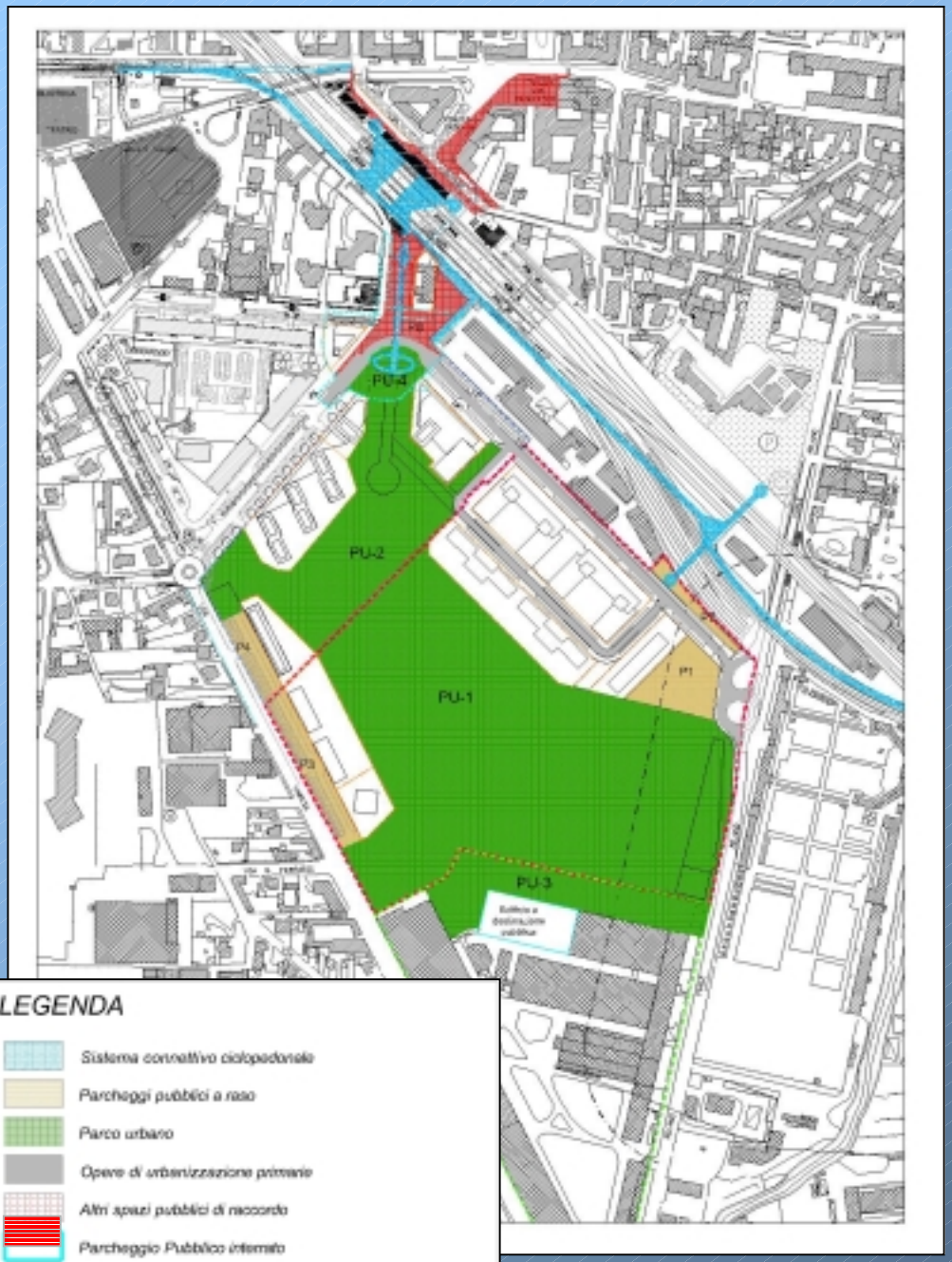
SUB COMPARTO B2	
Volume previsto mc	76.170
S.l.p. mq	25.390
di cui residenziale	17.773
di cui non residenziale	7.617
Altezza max	
ambito 2	m 30
ambito 3	m 24
ambito 3a	m 30
ambito 4	m 24

SUB COMPARTO C	
Volume previsto mc	174.843
S.l.p. mq	58.281
di cui residenziale	23.312
di cui non residenziale	34.969
Altezza max	
ambito 5	m 24
ambito 6	m 30
ambito 7	m 30
ambito 8	m 24
ambito 9	m 24

SUB COMPARTO D	
Volume previsto mc	101.040
S.l.p. mq	33.680
di cui residenziale	4.642
di cui non residenziale	29.038
Altezza max	
da definire secondo il grado di ristrutturazione uguale o inferiore ad h esistente	

SUB COMPARTO E	
Volume recupero ex scuola	
S.l.p. mq	2.052
di cui residenziale	0
di cui non residenziale	2.052
Altezza max	
da definire secondo il grado di ristrutturazione uguale o inferiore ad h esistente	

INDIVIDUAZIONE AREE A STANDARD E ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO



SUB COMPARTO A

STANDARD	Superfici MQ
Parco urbano PU 4	**2.315**
Parcheggio interrato pluripiano	3.500

SUB COMPARTO C

STANDARD	Superfici MQ
Parco urbano PU 1	**69.000**
Parcheggi (P1)	3.684
Parcheggi (P3)	3.216
P7	1.203
Totale	**77.103**

SUB COMPARTO B2

STANDARD	Superfici MQ
Parco urbano PU 2	**21.091**
Sosta Autobus (SA)	2.229
Parcheggi (P4)	1.840
Totale	**25.160**

SUB COMPARTO D

STANDARD	Superfici MQ
Parco urbano PU 3	**6.500**
Edificio pubblico	5.000

SUB COMPARTO A ed E

	Superfici MQ
Aree di raccordo (piazza, percorsi...)	4.347

TOTALE STANDARD

Comparto D	5.000
Totale PARCHEGGI PUBBLICI a raso mq	9.943
Totale sosta autobus e raccordi mq	6.576
Parcheggio interrato pluripiano mq (250/300 posti auto)	3.500
Totale PARCO URBANO mq	**103.906**

INDIVIDUAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

LEGENDA

- Ambiti di edificazione privata
- Parcheggi pubblici a raso
- Parco urbano
- Sviluppo delle opere di urbanizzazione primaria
- Altre opere di distribuzione interna
- Parcheggio Pubblico interrato
- Edificio a destinazione pubblica
- Accessi al parco
- Sistema connettivo ciclo pedonale
- IT — Impianti tecnologici
- P5- P2 — Altri parcheggi integrati al parco urbano

LE PRESTAZIONI RICHIESTE

Il Documento Direttore contiene inoltre alcune indicazioni di minima, comunque inderogabili, sulle caratteristiche prestazionali che ci si attendono dai Piani Attuativi che seguiranno il master plan:

1. I singoli sub comparti sono considerati **l'entità territoriale minima di progetto**; non si considerano accettabili ulteriori frammentazioni, mentre sarà possibile pianificare congiuntamente due o più sub comparti.
2. Rispetto all'Azzonamento definito dalle tavole saranno ammissibili solo modeste variazioni condizionate dalla geometria degli esecutivi, fatto salvo che questo non potrà **diminuire** la quantità di spazi d'uso pubblico previsti.
3. Il numero di piani fuori terra riportato nelle tavole è solo indicativo del possibile sviluppo delle masse; è parametro inderogabile **l'altezza massima definita per ambito edificabile**
4. L'indicazione della destinazione d'uso per singolo edificio riassume il concetto di **funzione caratterizzante e prevalente**, non esclusiva; il mix funzionale è invece computato percentualmente per i singoli sub comparti e può essere solo parzialmente variato secondo una fascia di oscillazione prestabilita
5. I successivi atti contrattuali di convenzionamento urbanistico, determineranno **l'esatta entità delle cessioni gratuite al Comune** (in base agli schemi grafici ed ai bilanci numerici riportati negli elaborati del Documento Direttore) e prevederanno in genere la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in capo alla responsabilità degli attuatori

IL PIANO FINANZIARIO GENERALE

Peso assoluto e complessità della trasformazione territoriale costringono alla quantificazione solo parametrica di costi / benefici.

Le attività edilizie si svolgeranno nell'arco di circa un decennio e sarà necessario movimentare in anticipo una quota di risorse pubbliche a copertura delle urbanizzazioni non differibili.

Il piano finanziario prevede comunque il finale pareggio economico dell'operazione, stimato secondo i seguenti principi:

- il disavanzo tra entrate (oneri di urbanizzazione) ed uscite sarà compensato dagli attuatori con un onere aggiuntivo calcolato pro-quota;

- le opere di urbanizzazione elementari saranno generalmente realizzate a scomputo, proprorzionalmente all'edificazione privata;

- il soggetto pubblico dovrà impegnarsi a reperire, anche solo temporaneamente, altre risorse per l'investimento iniziale su attrezzature di portata cittadina (in particolare per la realizzazione del parcheggio interrato nel sottosuolo del sub comparto A).

TABELLA ONERI COSTI

Opere accessorie (definitivo parco, sottopasso stazione, parcheggio pubblico interrato)	€ 5,59 milioni
Altre opere (prima parte sistema connettivo ciclo pedonale)	€ 1,25 milioni

Ulteriori opere di interesse generale sono valutate solo parzialmente in termini percentuali (tra il 10% ed il 15%)

Totale	**€ 12,11 milioni**

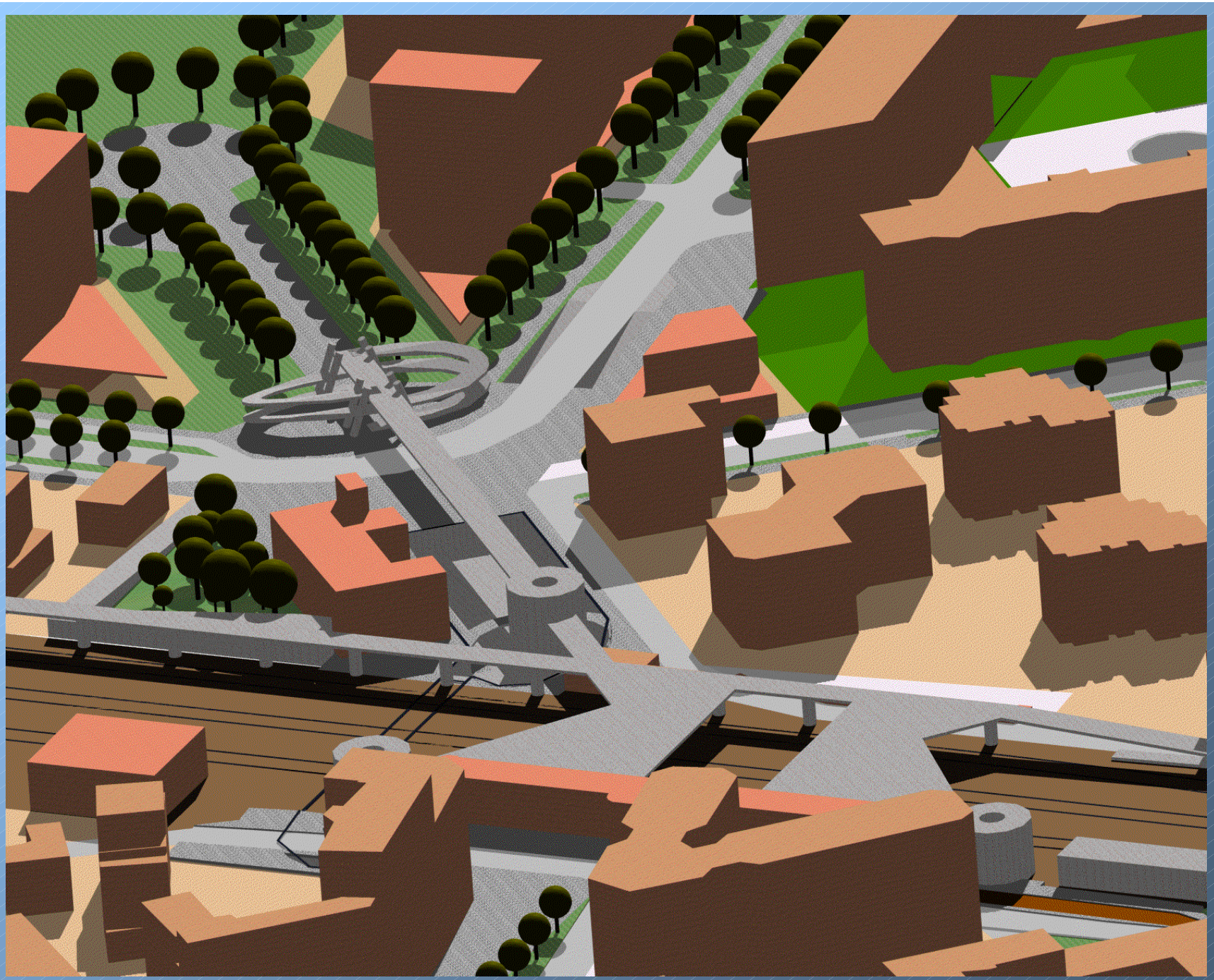
ENTRATE TABELLARI

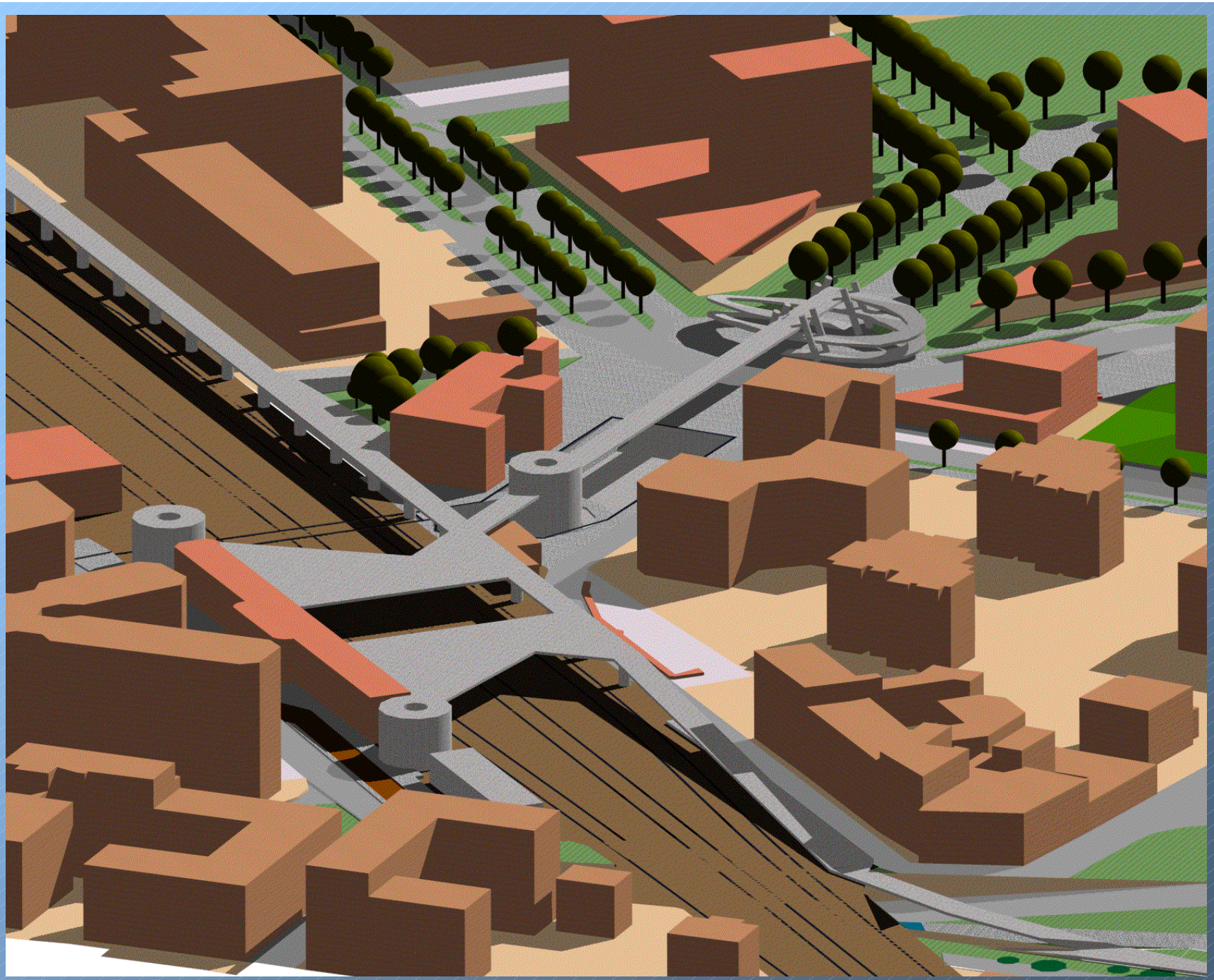
Oneri per urbanizzazioni I^{a} e II^{a}	€ 6,60 milioni
Onere aggiuntivo richiesto agli attuatori	€ 4,92 milioni
Totale entrate	**€ 11,52 milioni**
Risorse Aggiuntive (vendita diritti volumetrici sub comparto A)	€ 0,72 milioni
Totale	**€ 12,24 milioni**

*** nel prospetto non è considerata l'entrata relativa al costo di costruzione, stimabile in circa 5 milioni di €**

VISTE PLANOVOLUMETRICHE

N.B.: lo sviluppo delle parti aeree è indicativo della possibile attuazione; da definirsi (con il concorso di FNM) nella fase successiva di progetto architettonico.





Comune di Saronno (Va)

DOCUMENTO DIRETTORE

Inquadramento progettuale grandi aree di trasformazione in zona B.6.2

Redazione a cura del Settore Programmazione del Territorio Servizio Urbanistica dell'U.T. comunale costituio da:

Arch. Massimo Stevenazzi, Arch. Sergio Landoni, Arch. Primo Bionda, Arch. Monica Alberti, Arch. Sara Reguzzoni, Dr. Davide Pagani