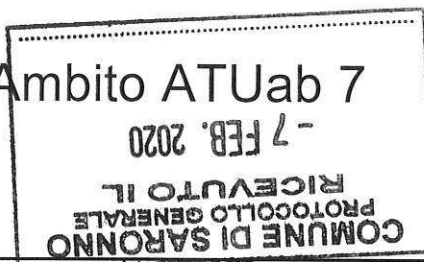




Comune di Saronno

Provincia di Varese

PIANO ATTUATIVO "EX PARMA" - Ambito ATUab 7 Via Marconi - Via Monte Grappa



COMMITTENTE:

SARCOM S.R.L.
via Lanino 32, Saronno - P. IVA 02468010125

ARCHIVIO: 201913

DATA: DICEMBRE 2019

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEGLI ELEMENTI DI VARIANTE AL PGT

COMMITTENTE:

SARCOM S.r.l.
Via Lanino, 32 - Saronno

PROGETTISTA:

Dott. Arch. Francesca Volontè

AGGIORNAMENTI:

1: 12/12/19 - Integrazione

3: 00/00/00 - descrizione

2: 05/02/20 - Integrazione

4: 00/00/00 - descrizione

A termine di legge ci riserviamo la proprietà di questo disegno con divieto a chiunque di riprodurlo o renderlo noto a terzi senza nostra autorizzazione scritta

RELAZIONE ILLUSTRATIVA: ELEMENTI DI VARIANTE AL PGT

1. Premessa

Il progetto di Piano che viene proposto è il risultato di un punto di incontro tra interesse pubblico e privato, approfondito nel corso di vari colloqui con l'Amministrazione e gli uffici comunali preposti; già con nota prot. n. 3393 del 03/02/2017 la proprietà Sarcom S.r.l. aveva infatti presentato istanza di parere preventivo per avviare un iter di progettazione condivisa per percorrere le scelte progettuali più opportune e convenienti per le parti coinvolte.

In una prima fase la bozza progettuale non presentava infatti elementi di variante al PGT, ma nel corso dei vari colloqui si sono configurate delle possibilità da poter percorrere, che evidenziavano elementi positivi rispetto all'impatto del progetto e che hanno determinato una situazione progettuale che si configura come variante al PGT.

2. Elementi di variante al PGT



- Area di proprietà privata (superficie fondiaria)
- Area di intervento di proprietà comunale
- /// Area di proprietà comunale oggetto di "permuta"

Il motivo di variante rispetto alle previsioni di PGT è l'estensione dell'area di intervento oltre il limite della proprietà privata, includendo nelle opere previste dal progetto anche una porzione di area comunale.

L'estensione dell'area di intervento prevede una permuta di aree tra il privato e la proprietà pubblica, in particolare l'entità dell'area oggetto di permuta è pari a 1.756,51 mq e la formula ipotizzata per la permuta fa riferimento all'incremento della superficie in cessione già prevista dal PGT, in questo modo:

- superficie territoriale: 18.444,87 mq
- superficie minima di cessione pubblica da PGT: 9.222,44 mq (50% della superficie territoriale)
- superficie proprietà comunale oggetto di permuta: 1.756,51 mq
- superficie minima di cessione pubblica totale: $9.222,44 + 1.756,51 = 10.978,95$ mq

Si precisa che l'incremento di superficie dell'area di intervento non comporta un proporzionale incremento di volumetria edificabile, in quanto l'indice di edificabilità previsto dal PGT rimane riferito all'entità di superficie territoriale originaria ($0,55 \text{ mq/mq} \times 18.444,87 \text{ mq}$).

Per quanto riguarda invece la prestazione "ambientale" si fa riferimento alla superficie territoriale di progetto, estesa all'esterno del limite di proprietà: relativamente alla verifica della superficie drenante, che deve essere pari al 50% della St, si tiene infatti di riferimento l'entità di superficie territoriale "ampliata" (20.201,38 mq).

3. Opportunità della variante

L'estensione dell'area di intervento prevista dal progetto è stata considerata strategica per trovare il giusto compromesso tra interesse pubblico e privato e molti sono stati gli elementi tenuti in considerazione: rifunzionalizzazione della zona, viabilità veicolare, percorsi ciclopeditoni, individuazione delle diverse funzioni previste in progetto, opportuna individuazione delle superfici in cessione...

In particolare si riassumono di seguito gli aspetti principali che sono stati oggetto di approfondimento nel corso dell'iter di condivisione della progettazione:

- individuazione e localizzazione delle **superfici in cessione**: è stata privilegiata la possibilità e l'opportunità di incrementare la superficie "ricreativa" a disposizione dell'esistente impianto PalaEXBO, di proprietà della Saronno Servizi;

- miglioramento delle aree già destinate a **servizi di interesse pubblico**: riutilizzo dello spazio, già di proprietà comunale, a sud dell'intervento, oggi utilizzato in parte come area cani, per rifunzionalizzare le aree a verde e a parcheggio e garantire un'adeguata viabilità; si precisa che tale porzione di area verde allo stato attuale non solo ha una scarsa identità urbana, ma risulta anche poco utilizzata (in particolare l'area a verde attrezzata verso la via Piave);

- incremento della **dotazione di parcheggi esistente**; in particolare sono incrementati i parcheggi verso la via Piave e sono previsti nuovi parcheggi verso la via Montegrappa. I primi, oltre ad essere funzionali all'attività commerciale prevista in progetto, risultano in posizione strategica rispetto al polo sportivo PalaEXBO (in previsione anche del suo futuro ampliamento). I secondi risultano invece in posizione strategica non solo in previsione delle nuove edificazioni residenziali, ma anche per la vicinanza alla scuola materna di via Montesanto e all'edificio dell'Agenzia delle Entrate sulla via Marconi. Con riferimento in particolare a quest'ultimo si precisa che il progetto valorizza il collegamento pedonale tra parcheggio in progetto e l'Agenzia delle Entrate, favorendo una visuale più ampia ai pedoni che potessero usufruirne;

- **viabilità**: la nuova strada di collegamento tra la via Monte Grappa e la via Piave potrebbe essere elemento risolutivo per le problematiche di viabilità segnalate dai residenti della zona (in particolare via Montegrappa, via Bainsizza, via San Michele/via Doberdò); la sua immissione sulla via Piave diventa poi elemento importante per creare una nuova zona di rallentamento della via Piave (motivo per cui è stato previsto un rialzo stradale); infine, ad integrazione della proposta della viabilità, risulta individuato un tracciato ciclopeditone di significativa importanza, soprattutto per la possibilità di proseguire l'attuale percorso ciclabile della via Roma;

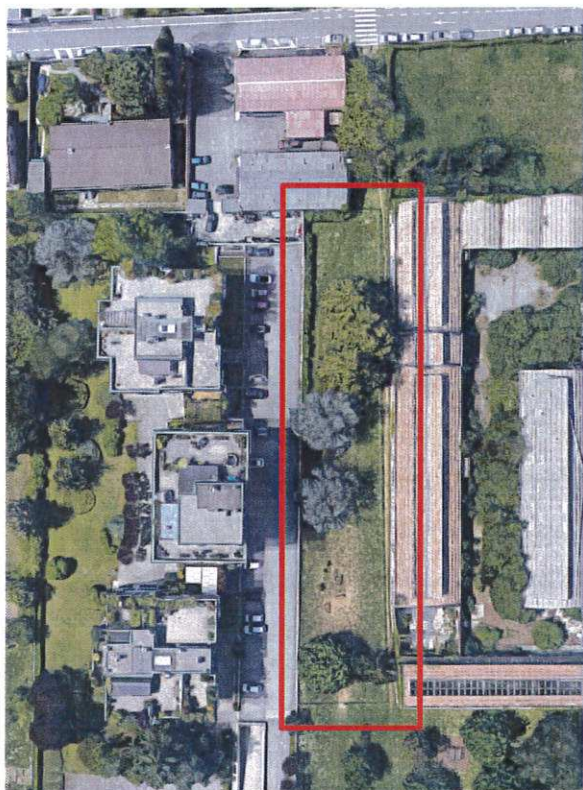
- **distribuzione planimetrica** razionale: la posizione proposta per la nuova strada permette una organizzazione planimetrica del progetto ordinata e funzionale, separando tra l'altro bene le due funzioni principali previste (commerciale e residenziale); situazione che non risultava verificata con altre bozze di progetto che limitavano l'intervento all'interno dell'area di proprietà privata;

- l'insediamento dell'attività commerciale contestualizzato con la riorganizzazione delle aree a parcheggio configura uno scenario di evidente **utilità pubblica**: l'attuatore infatti prenderebbe interamente in carico la realizzazione del nuovo parcheggio verso la via Piave (non considerandolo compreso nelle opere di urbanizzazione a scomputo) ed è già stata condivisa la possibilità di una convenzione tra soggetto pubblico e privato (attività commerciale) per la gestione e manutenzione ordinaria del parcheggio stesso, ipotizzando a favore dell'attività commerciale la possibilità di installazione di un totem e il posizionamento della pensilina dei carrelli su area comunale;

- compensazione dell'**impatto ambientale**: il riutilizzo di un'area oggi destinata a verde è contestualizzato in una scala di intervento certamente più ampia, in cui viene posta attenzione alla compensazione ambientale rispetto alla situazione esistente. La posizione della nuova strada permette infatti la definizione di un filare verde che ben si integra con il nuovo percorso ciclopeditone e che diventerebbe elemento caratterizzante del nuovo paesaggio urbano.

4. Valore economico della permuta delle aree

L'area oggetto di permuta pari a 1.756,51 mq è attualmente destinata ad "area cani", è di fatto un'area a prato delimitata da una recinzione in rete.



Nella valutazione economica della permuta si ritiene che si possa considerare un pari valore per le aree interessate, soprattutto se si considera l'opportunità dal punto di vista pubblico dell'intervento nella sua complessità. Il vantaggio economico per l'ente pubblico è certamente legato alla possibilità, determinata da tale permuta, di realizzazione interamente a carico dell'Attuatore di un nuovo parcheggio verso la via Piave; non va comunque sottovalutato l'evidente vantaggio anche dal punto di vista ambientale e strategico, poiché l'area oggetto di permuta è allo stato attuale un'area di "risultato" da precedenti interventi, poco funzionale e poco integrata con il contesto.

Si precisa inoltre che il progetto prevede il passaggio di un'area dal "sistema verde" al "sistema mobilità e sosta", oltre che una differente situazione rispetto all'esistente per quanto riguarda il consumo di suolo; si ritiene però che tali elementi non possano essere valutati in modo puntuale riferendosi solo all'area esterna al perimetro di piano e già di proprietà comunale, ma devono essere considerati nell'insieme dell'intervento proposto. A titolo di esempio si segnala che l'area a verde già di proprietà comunale che viene interessata dall'intervento e che è in previsione di utilizzo per altre funzioni (mobilità, parcheggi, edificazione privata...), ha una superficie di circa 3.800 mq; nello stesso tempo tra le superfici in cessione è prevista un'area a verde, adiacente all'impianto sportivo PalaEXBO di oltre 6.000 mq, potendo quindi ritenere che l'impatto ambientale complessivo del progetto sia nel suo complesso sicuramente positivo.