Delibera di Consiglio n. 16 del 30.04.2020

Redal s.r.l.

Via Vincenzo Monti, n°16 21047 Saronno

STUDIO ASSOCIATO

ing. Alberto Mazzucchelli
arch. Roberto Pozzi
arch. Maurizio Mazzucchelli

I-21040 Morazzone - Via Europa, 54
I-20123 Milano - Passaggio Duomo, 2

www.mpma.it | info@mpma.it

Tel. 0332 870777
Tel. 02 39197160
Fax. 0332 870888

c.f./p.iva 01884550128

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO_P.I.I. ATUB9

Fascicolo Tecnico

TAV. 1.0

Scala	1 : 200
Data	06.03.2019

NOTE

Indice

0.0 Atto di proprietà (estratto)

1.0 Premessa

2.0 Assetto urbanistico e funzionalità urbana

3.0 Proposta di Programma Integrato di Intervento

4.0 Estratto mappa catastale

0.0 Estratti atto proprietà

N. 36235 del Repertorio N. 18182 della Raccolta

Compravendita

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciannove, il giorno ventitre del mese di gennaio.

In Saronno, nel mio studio in via Diaz, n. 10.

Avanti a me dott. **Carlo Munafò**, notaio in Saronno, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Milano, Busto Arsizio, Monza, Lodi e Varese

SONO PRESENTI

- **GIORGETTI MARIA GIULIA**, nata a Saronno il 3 ottobre 1948 e residente in Rovello Porro, in via G. Parini n. 27/B, codice fiscale GRG MGL 48R43 I441M;

- **GIORGETTI DONATA**, nata a Saronno il 17 ottobre 1951 e residente in Menaggio, in via Poletti n. 66, codice fiscale GRG DNT 51R57 I441Y;

- Saibene Orlando nato a Cirimido il 29 aprile 1953, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e in rappresentanza della società **"REDAL - S.r.l."**, con sede in Saronno, via Vincenzo Monti n. 16, ove è domiciliato per la carica, capitale sociale euro 452.400,00 interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Varese 00414890129, R.E.A. 137243, autorizzato al presente atto in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione del 21 gennaio 2019 che per estratto dal libro verbali al presente si allega sotto la lettera **"A"**, per farne parte integrante dispensandomi i comparenti dal darne lettura.

Io Notaio sono certo dell'identità personale dei comparenti i quali convengono:

Art. 1 - Le signore **GIORGETTI MARIA GIULIA** e **GIORGETTI DONATA, in ragione di un mezzo indiviso ciascuno, comunque e unitamente per l'intero,** con ogni garanzia di legge, vendono e trasferiscono alla società **"REDAL - S.r.l.", che accetta** la **proprietà** delle seguenti unità immobiliari site in Comune di **Saronno, in via San Francesco angolo via Sabotino, aventi accesso da via San Francesco n. 9** e precisamente:

- **fabbricato ad uso civile abitazione** di due piani fuori terra oltre piano seminterrato composto da ingresso, soggiorno, pranzo, cucinino, disimpegno e bagno a piano terra-rialzato, tre locali, corridoio, servizio e balconi a piano primo, unico vano a piano seminterrato, collegati detti piani da scale interna ed esterna e con annessa area nuda di pertinenza esclusiva;

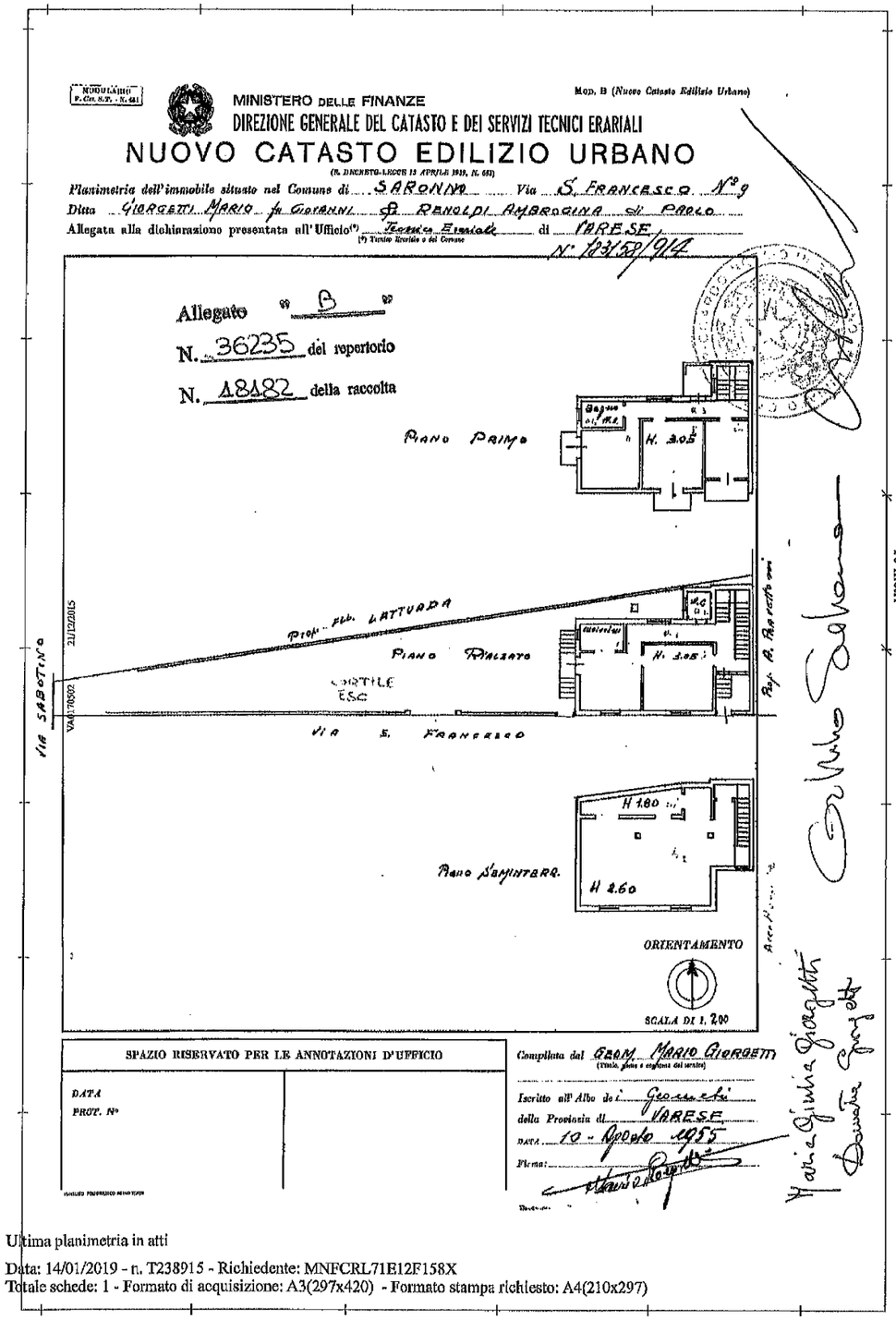
- **box** ad uso autorimessa a piano terra in corpo staccato con annessa area di pertinenza.

Nel catasto fabbricati del Comune di **Saronno**, in ditta alla parte venditrice, come segue:

- **sezione SA, foglio 3 (già foglio 4), particella 59 (già particella 157)**, via San Francesco n. 9, piano T-1-S1, categoria

Registrato
a Varese
il 24/01/2019
n. 1741 Serie 1T
esatti € 17.200,00

Data: 14/01/2019 - n. T238915 - Richiedente: MNFCRL71E12F158X



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/01/2019 - Comune di SARONNO (I441) - < Sez.Urb.:SA - Foglio: 3 - Particella: 59 - Subalterno: 0 >
VIA SAN FRANCESCO n. 9 piano: T-1-S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 14/01/2019 - n. T238915 - Richiedente: MNFCRL71E12F158X
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

1.0 Premessa

La società REDAL srl, proprietaria dei mappali 487, 58, 59 ubicati tra le vie Sabotino e San Francesco, e del mappale 124, denominato "Parco degli Alpini" (tutti individuati al foglio 3 del Comune censuario di Saronno), in data 01.03.2017 ha sottoposto all'Amministrazione Comunale una *Istanza preliminare di proposta di Piano Attuativo* per la realizzazione di una media struttura di vendita (food).

A fronte dello stato di consistenza ed utilizzo delle aree comprese nell'ambito di trasformazione ATU-b9 del vigente PGT, catastalmente rappresentate dai mappali 487, 54, 55, 56 (vedi scheda Tavola DdP_03), l'ipotesi progettuale contenuta nella i*stanza preliminare di proposta di Piano Attuativo*, ridefiniva il perimetro dell'Ambito di Trasformazione al fine di consentirne la realizzazione.

Nello specifico, la proprietà degli edifici esistenti ed individuabili ai mappali 54, 55, 56, costituita da edifici ospitanti una attività artigianale operativa, ha dichiarato di non essere interessata a compartecipare ad iniziative di trasformazione urbanistica che comporterebbero la dismissione dell'edificio produttivo esistente e quindi la cessazione dell'attività in corso.

Per quanto sopra esposto, dovendo ridefinire l'ambito ATU-b9 comprendendo i mappali 58 e 59 che insistono lungo il lato meridionale del mappale 487 ed escludendo i mappali 54, 55 e 56, la società REDAL srl propone l'adozione di un Programma Integrato di Intervento in vari-ante al vigente PGT.

1.1 Nuova Perimetrazione ATUB-9

Area di trasformazione ATUB9: mappali 487, 54, 55, 56

Mappali 54 - 55 -56

Mappale 487

Proposta di nuova perimetrazione ATUB9: mappali 487, 58, 59

Mappali 58 - 59

Mappale 487

2.0 Assetto urbanistico e funizonalità urbana

L'ambito territoriale di riferimento si colloca a nord-ovest del centro storico, all'interno del tessuto urbano localizzato tra il corridoio fluviale del Lura e gli assi infrastrutturali della linea ferroviaria esistente.
Seppur a ridosso del nucleo centrale di Saronno, l'ambito presenta caratteristiche tipiche dei tessuti periferici sia dal punto di vista delle dotazioni territoriali che del completamento edilizio.

In tal senso, le trasformazioni previste dal PGT rappresentano una fondamentale occasione di riqualificazione diffusa e rigenerazione insediativa.

L'analisi sulla funzionalità urbana, necessaria a valutare in modo completo la proposta progettuale, in termini di impatti e ricadute sulla qualità dell'ambito territoriale interessato, è condotta attraverso la valutazione estesa a tre distinti livelli: quella del *comparto territoriale* più ampio, quella dell'*isolato* e quella dell'*area di intervento*.
Il *comparto territoriale* considerato è compreso tra le vie Prealpi, Volonterio e Volta; la Via Stoppani taglia in posizione mediana da est a ovest questa porzione del territorio comunale.
Questa parte di città, composta da isolati a prevalente destinazione residenziale, con tipologie costruttive diversificate è definita sia sotto l'aspetto urbanistico che funzionale, dalla trama viabilistica. Al suo interno si trovano edifici e strutture ad uso collettivo e strutture produttive artigianali che costituiscono un tessuto urbano consolidato.
Il *comparto territoriale* è caratterizzato da una discreta dotazione di aree a verde interstiziale che garantisce una buona 'armatura' della struttura ecologica urbana: giardini privati di piccole e medie dimensioni, aree per lo sport e per il tempo libero, corridoi verdi e filari alberati.
Ne consegue che il rapporto tra la superficie filtrante e quella edificata, potenzialmente, garantisce una sufficiente laminazione dei deflussi superficiali prima che gli stessi defluiscano nel sistema di collettamento e scarico.
Gli aspetti più critici del *comparto territoriale* sono legati alla mobilità, in particolare la disciplina della sosta breve, le dimensioni e qualità dei marciapiedi.

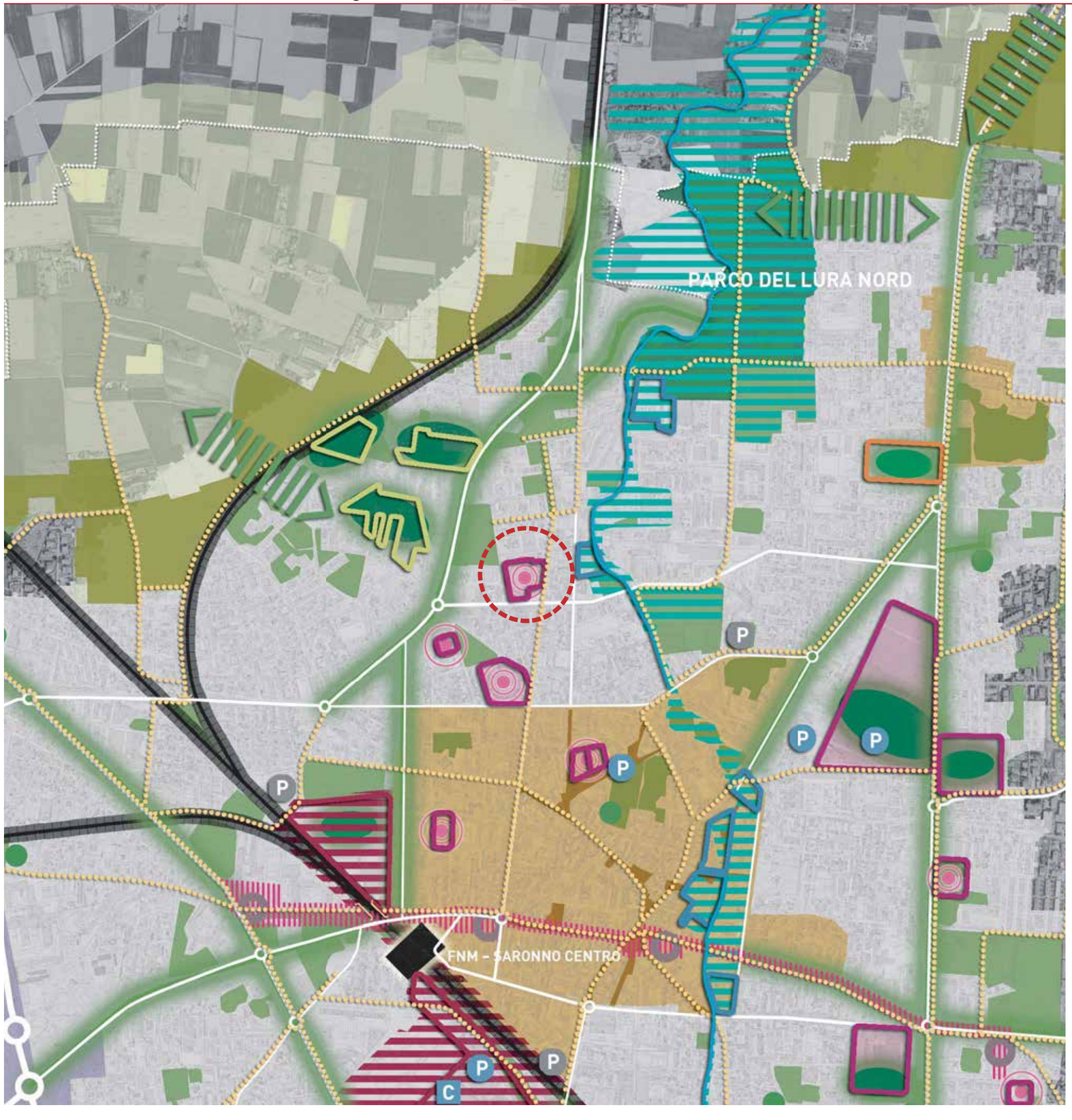
Alla scala intermedia l'*isolato*, compreso tra la via Sabotino, via Rossini, via San Francesco e via San Giuseppe, con destinazione di tipo misto è composto da una porzione di circa il 40% di insediamenti produttivi oggi in esercizio, mentre il restante 60% ha destinazione residenziale. In prossimità troviamo la Chiesa Sacra Famiglia con l'annesso Oratorio e le sue strutture sportive composte da campi da calcio e spazi per la ricreazione; troviamo inoltre l'Istituto scolastico Prealpi.
L'intero *isolato* è delimitato da strade urbane e relativi marciapiedi; nella sua porzione meridionale si trova la Via San Francesco, una delle principali arterie della viabilità cittadina a doppio senso di marcia, sulla quale si affacciano alcuni esercizi commerciali di vicinato con spazi di sosta breve non regolamentata in fregio al marciapiede. Sulla via San Giuseppe troviamo gli accessi dei due insediamenti artigianali oggi in attività (mapp. 54, 55, 56): non si evidenziano in questo tratto particolari problemi legati alla sosta o alla viabilità generale. Lungo il margine a nord, chiuso dalla via Gioacchino Rossini ed il contiguo tratto della via Sabotino trovano affaccio gli edifici a destinazione residenziale con i relativi accessi e aree di sosta interna.
La dotazione complessiva di offerta di spazi destinati al commercio di vicinato risulta carente per quanto riguarda il settore alimentare.
Al di là di ogni considerazione legata alle motivazioni che hanno mosso il promotore ad avviare la presente proposta di PII, non si può ignorare il ruolo degli esercizi commerciali di vicinato, ed in particolare del settore 'food', nel miglioramento della qualità della vita di un isolato e della sua fruizione, soprattutto per le fasce di popolazione di età avanzata che possono ritrovare momenti di incontro e socializzazione evitando il ricorso all'automobile.

L'*area d'intervento* di cui al PII in variante al PGT vigente, individuata catastalmente dai mappali 487, 58 e 59, comprende una porzione di suolo inedificato sul quale, in questi ultimi anni, è cresciuta una vegetazione arbustiva spontanea, prevalentemente di robinie (Robinia pseudoacacia), che non dà un efficace contributo alla qualità del verde urbano di quartiere in ragione della sua disordinata evoluzione e consistenza reliquale.
Sulla porzione più meridionale dell'area di proprietà insiste un fabbricato residenziale disabitato con annesso rustico.

2.1 Corografia

Area di progetto

2.2 Schema struturale strategico comunale_DdP 09



INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

- Linee ferroviarie e relative stazioni passeggeri (FNM Centro e FNM Sud)
- Autostrada A9 e relativi svincoli
- Viabilità territoriale esistente e da potenziare
- Viabilità territoriale in previsione
- Principali nodi di intersezione della viabilità territoriale
- Viabilità urbana principale
- Viabilità urbana secondaria
- Principali nodi di intersezione della viabilità urbana
- Principali parcheggi di attestamento e interscambio esistenti
- Nuovi parcheggi di attestamento e interscambio
- Capolinea delle autolinee urbane e suburbane esistente
- Capolinea delle autolinee urbane e suburbane di futura localizzazione

AREA DI PROGETTO

AMBIENTE E VERDE URBANO

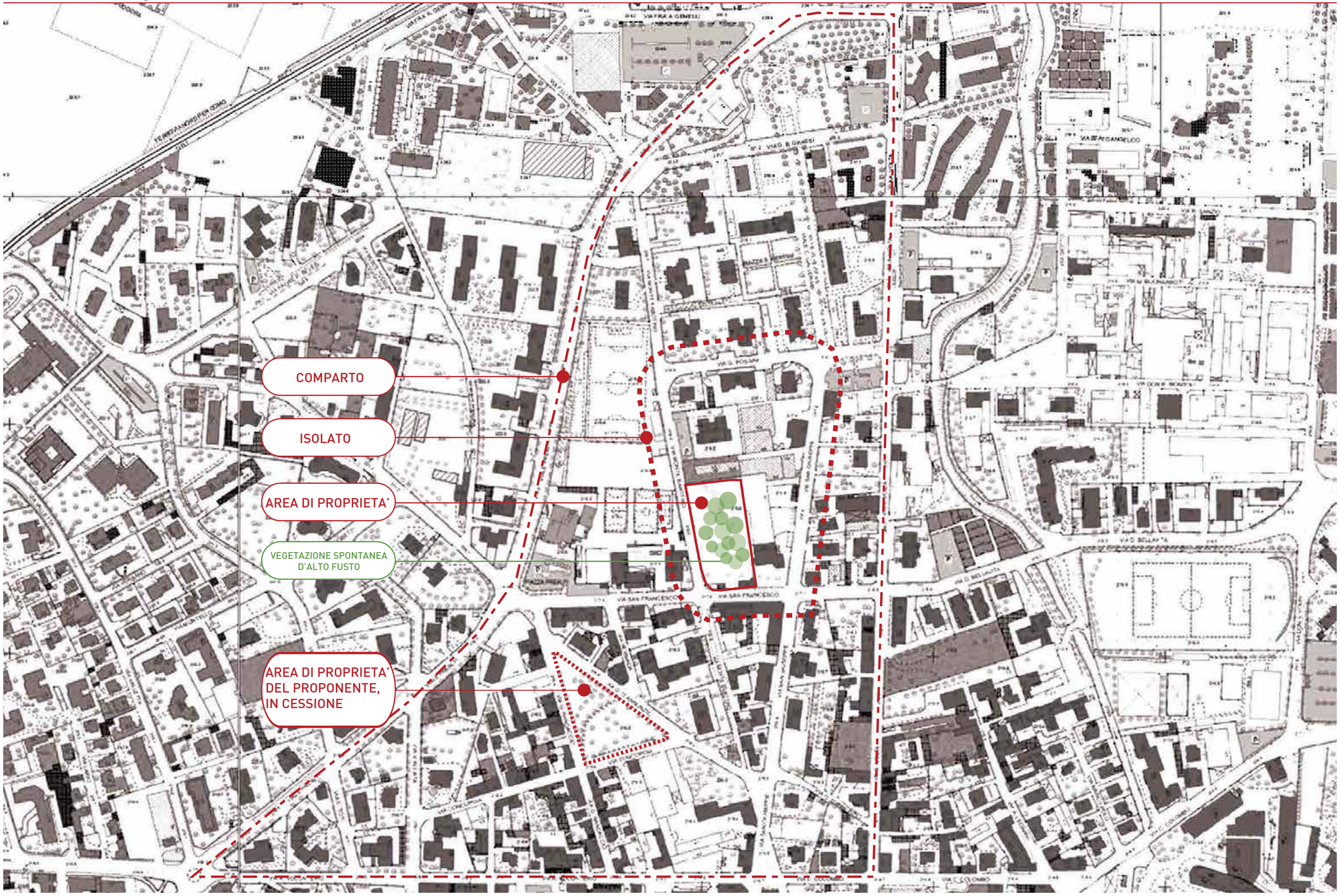
- Ambiti di potenziale connessione ecologica e ambientale di scala territoriale (Plis, varchi, ambiti agricoli…) — Parco degli Alpini
- Ambientazione della nuova viabilità territoriale con funzione di connessione ecologica
- Ambito agricolo comunale
- Ambito agricolo comunale di particolare protezione e salvaguardia ambientale
- Ambito di riqualificazione ambientale e fruitiva del Lura
- Potenziali connessioni ecologiche e ambientali
- Parco del Lura
- Sistema del verde comunale esistente: parchi e giardini pubblici, pertinenze verdi dei servizi sportivi e collettivi
- Aree a parco degli ambiti di trasformazione (DdP)
- Pertinenze per verde e servizi a compensazione urbanistica (PdS)
- Greenway urbana
- Principali viali alberati urbani
- Principali percorsi ciclopedonali esistenti e previsti

INSEDIAMENTI E SERVIZI

- Ambiti di trasformazione strategica metropolitana
- Ambiti di trasformazione urbana a corona della città storica (ATUa, ATUab e ATUb)
- Nuove centralità locali negli ambiti di trasformazione urbana (ATUb)
- Ambiti di trasformazione del residuo di Piano (ATR)
- Ambiti di riordino e riqualificazione urbana lungo il Lura (ARU)
- Ambiti di trasformazione per attività (ATA)
- Ambiti di trasformazione perequata (ATP)
- Sistema arteriale delle attività e del commercio
- Città storica: nucleo di antica formazione, tessuti di prima espansione, nuclei di origine rurale
- Spazi pubblici di aggregazione e connessione della città storica
- Asse delle quattro chiese
- Tessuto urbano consolidato

- Confine comunale

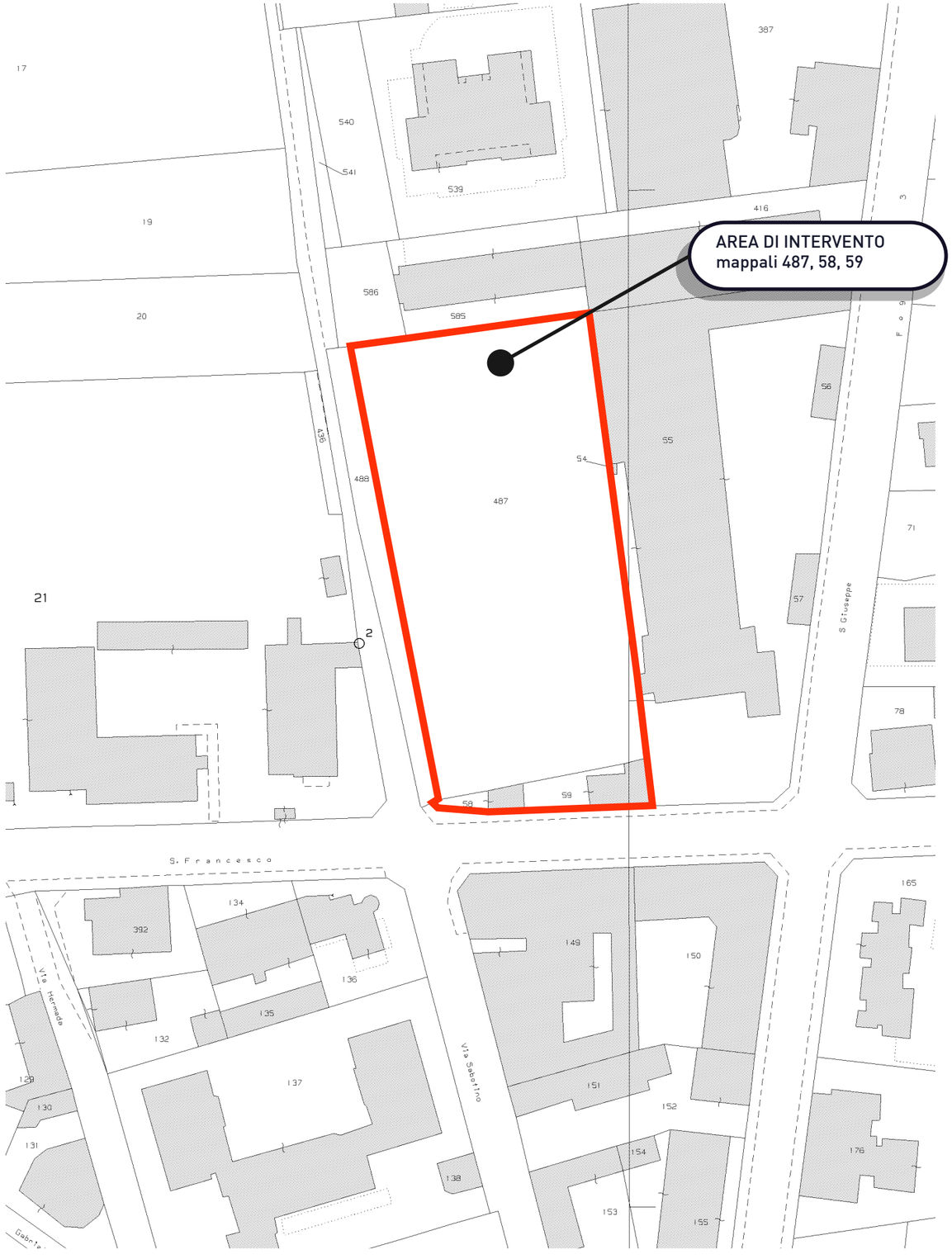
2.3 Aerofotogrammetrico



2.4 Analisi del contesto

2.5 Analisi dell’area di intervento

Immagine aerea dell’area di intervento

Estratto mappa catastale

scala1:1’000