

Gli elementi di tipo diverso si combinano per le loro qualità spaziali creando elementi di relazione con la forma dello spazio aperto, producendo slarghi, piazze, spazi di diversa scala tra gli edifici. Gli edifici sono raccolti in unità spaziali più grandi grazie agli elementi che li contornano, creando differenti gradi di relazione tra gli edifici e anche tra le diverse parti del piano in relazione con gli spazi aperti.

Tutte le tipologie propongono un rapporto privilegiato con le viste, con il sole e l'ombra, prevedendo per tutte una relazione con lo spazio aperto a piano terra con piccoli giardini di pertinenza oppure terrazze o logge per i piani superiori.

5.10 Gli edifici di residenza

Il progetto degli edifici di residenza si compone di due tipologie: un insieme di torri con un sistema di giardini al piede e con diversi orientamenti che vanno degradando in altezza nel comparto Nord mano a mano che si avvicinano agli edifici del contesto, con una altezza di 4 piani, mentre un sistema di tipologie in linea si dispone lungo la strada a costruire un allineamento dal carattere urbano.

Le due torri sul parco prendono una dimensione più importante in relazione con gli spazi aperti e le radure del parco stesso.

Gli edifici formano insiemi densi e articolati dagli spazi aperti non solo distanziatori ma significativi per la costruzione di ambienti di qualità caratterizzati da generose dimensioni di spazio verde.

Gli edifici rispettano le distanze definite da regolamento edilizio, dal Piano delle regole del PGT e dal Codice civile, con distanze minime di 10 metri, verificando i ribaltamenti sia tra di loro che nei confronti degli edifici nelle proprietà adiacenti, oltre che a rispettare la distanza minima di 5 metri dai confini.

Le aree fondiarie sono recintate in modo trasparente verso l'accesso principale da strada e sono invece cintate con elementi opachi creando elementi simili ai sistemi di corti che raccolgono il sedime degli edifici in insiemi coerenti e omogenei anche di tipi diversi, per creare sistemi di isole.

I sistemi di parking sono accessibili dalla via della seta con ingressi carrai e distanza di 4,50 dalla viabilità principale. Sono stati disposti su due piani per incrementare la dotazione di superficie in piena terra per i giardini comuni e sono coperti con uno strato di terra di coltivo per dare continuità alle aree verdi delle fondiarie tra le case.

La zona centrale tra i due comparti è un sistema di spazi aperti articolati con un sistema di viabilità sui bordi per permettere l'accesso alle singole proprietà e ai mezzi di emergenza, e contiene parcheggi di supporto per gli ospiti, una fascia verde alberato.

L'ipotesi di poter attuare questi edifici in fasi successive ha comportato di separare le superfici di parcheggio interrato per permettere frazionamenti e usi indipendenti.

Gli edifici a torre nel parco hanno un sistema di parking disposti su due piani con accesso dalla piazza antistante su fondiaria.

Gli edifici di cessione ERS sono progettati per costruire un insieme continuo con le superfici a piazza e a parco che le circondano.

La dotazione ERS su area in cessione è di 4716 mq (0,05 dotazione minima) è localizzata in un edificio che sostituirà l'edificio a ballatoio esistente che caratterizza l'ingresso all'area arrivando dal centro e in un secondo edificio ERS previsto a completamento che si dispone in continuità con l'edificio a ballatoio a creare un interno urbano verso la via Don Marzorati aprendosi verso la presenza della cascina Cristina.

Questo edificio è un elemento in linea con una dotazione di un piano di parking interrati con accesso da via Don Marzorati, per coprire la necessità di posti auto secondo la legge Tognoli, sia per se' che per l'edificio a ballatoio.

La superficie a parcheggio è ricoperta da uno strato di terra di coltivo per dare continuità al sistema degli spazi verdi.

Il piano terra si apre verso il parco con una dotazione di elementi di servizio alla residenza.

L'edificio ERS su fondiaria è un elemento anche in linea con il proprio parking interrato con accesso da via Don Marzorati disposto su di un piano solo e con una superficie fondiaria su piena terra per permettere la continuità delle aree verdi e dotare i piani terra di giardini di pertinenza.

5.11 Edifici commerciali e terziario

L'edificio commerciale e terziario all'angolo tra via Don Marzorati e via Miola è un elemento di tre piani articolato con un corpo a croce sovrapposto alla piastra commerciale, creando così la percezione di un basamento di un piano mentre i piani superiori sono percepibili solo come elementi di testa.

La superficie della copertura della parte commerciale è verde e coperta da uno strato di sedum, per offrire uno spazio gradevole agli affacci dei piani di terziario.

E' prevista all'interno della dotazione una palestra e degli ambulatori medici.

L'accesso avviene dalla rotonda di via Miola con una corsia a doppio senso fino a che via Don Marzorati non diventa, con il completamento dell'attuazione ERS, una viabilità a doppio senso.

L'accesso avviene dalla rotonda di via Miola lungo via Don Marzorati che diventa, con il completamento della fase 2, una viabilità a doppio senso.

La zona di carico e scarico è lontana dalle abitazioni e protetta rispetto al parco da una fitta cortina di vegetazione e dai movimenti di terra del parco stesso. Che la nascondono alla vista.

Uno spazio alberato e di dimensione discreta crea la zona di attraversamento tra una superficie commerciale e l'altra in corrispondenza della rotonda.

Il parcheggio a raso è alberato e una fascia continua alberata lo protegge dalla viabilità principale.

L'edificio è disposto in modo che sia possibile aprire più accessi sia dalla parte di via Don Marzorati che da via Miola o dal parco così da offrire più fronti disponibili e accessi differenziati anche per il terziario ai piani superiori.

L'edificio commerciale sull'area ex-depuratore è un corpo ad un piano solo dalla forma compatta e chiara.

Due zone di parcheggi a raso sono disposte sui due fronti verso la viabilità pubblica mentre una viabilità interna percorre il perimetro interno dell'edificio con l'accesso ai parking interrati su di un piano solo e la zona carico e scarico.

Una zona di verde accompagna la pista ciclabile e il percorso pedonale da via Bergamo. Un accesso secondario da via Bergamo è stato introdotto per alleggerire il carico di auto in accesso da via Bergamo.

5.12 Il progetto di paesaggio

Il parco si dispone al centro dello spazio creando connessioni visuali, spazi e percorsi in relazione con i diversi accessi all'area: con il centro della città, con la scuola, con l'asse della via Miola, con la direttrice che esce dalla città verso il territorio, dal Villaggio De Angeli Frua.

La sua superficie orizzontale è scandita dall'andamento dei "campi" paralleli all'orditura degli edifici della Cantoni. I filari di alberature, le fasce di prati ed erbacee composti in diverse forme completano gli spazi, aprono o chiudono assi visivi ulteriori rispetto a quelli principali definiti dai percorsi, formando stanze verdi e spazi con diversa complessità.

Il progetto mantiene il muro di cinta dell'insediamento produttivo lungo via Miola, proteggendo il nuovo parco dal traffico della strada, insieme a leggeri movimenti di terra, che ne celano in parte la presenza dall'interno dello spazio verde.

Il muro si apre in punti precisi, in corrispondenza degli accessi dalle parti di città circostanti. La linea di pietra dal carattere massivo e materico si interrompe negli angoli del parco aprendo visuali interessanti.

Si rimanda alla Relazione del progetto di paesaggio, per una descrizione dettagliata.

5.13 Viabilità

Dal punto di vista della viabilità, l'impianto generale è organizzato con un unico attraversamento dell'area a continuazione di un tracciato antico, a doppio senso di circolazione che distribuisce tutti i complessi edilizi delle residenze e gli accessi al parco, innestato sulla viabilità principale mediante una rotonda. Una seconda rotonda distribuisce l'accesso alla via Marzorati che serve puntualmente gli edifici di residenza sud e la bretella a senso unico che conduce alla distribuzione del centro commerciale.

Una terza rotonda è prevista all'incrocio tra via della seta e via don Marzorati per favorire l'inserimento nella viabilità generale dalla nuova via interna l'ambito e all'accesso al parcheggio pubblico a raso.

Il percorso all'interno del parco è sempre caratterizzato dal rapporto con gli edifici da un lato e lo spazio aperto dall'altro, ad eccezione di un punto significativo dal carattere urbano in corrispondenza delle due torri del parco.

Lo schema, che inserisce una serie di alberature lungo la via Marzorati, rende molto efficiente la distribuzione capillare degli edifici con un controllato consumo di suolo e in forma ben integrata con gli spazi aperti.

Una serie di interventi fuori comparto sono previsti in un ambito allargato per favorire il miglioramento delle condizioni di circolazione in vista dei mutati carichi insediativi.

Si rimanda nel dettaglio allo Studio del traffico e alla relazione tecnica delle Opere di urbanizzazione primaria per la descrizione puntuale degli interventi e loro verifiche.

Il Piano Attuativo comporta un intervento di ristrutturazione urbanistica che nel generare una nuova polarità urbana possa svolgere, nel medio e lungo periodo, una funzione volano per la riconversione di altre aree ex industriali e affermi il principio di riuso del suolo in luogo di utilizzo di nuove aree e in detto modo possa operarsi una ricucitura funzionale e morfologica atta a generare una continuità nel sistema urbano lungo nord-est.

Il Piano Attuativo inoltre nel verificare e risolvere la presenza di un nuovo carico insediativo rispetto al sistema del traffico, si occupa di introdurre modifiche migliorative della viabilità in un ambito urbano allargato e fuori dal comparto attuativo.

6 VERIFICHE

6.1 Verifica della dotazione di Standard

Le superfici a standard sono interamente verificate sia per le funzioni commerciali, terziarie e residenziali.

I parametri di calcolo sono: 200% della SLP per il commercio, e 100% per terziario e residenziale.

I parcheggi a standard sono stati calcolati in ragione del 50% della superficie a standard complessiva per il soddisfacimento dei requisiti urbanistici minimi: per le funzioni commerciali il 200% della slp complessiva e per le funzioni terziarie e residenziali il 100% della Slp complessiva.

Si è considerata una superficie complessiva di riferimento per terziario e commerciale sulla quale è verificata la dotazione mentre per la parte residenziale si è considerata la quota di parcheggi rispettata all'interno della quota totale di standard generati, per poter verificare le superfici drenanti generali e per non condizionare la dimensione del parco con inserimenti di invasive piastre di parking.

I parcheggi per soddisfacimento standard sono stati situati nei parcheggi interrati come superfici asservite in struttura (previste dal Comune di Saronno) e a raso in posizioni strategiche rispetto alle funzioni insediate.

Una serie di parcheggi lungo via della seta sono situati in corrispondenza delle funzioni commerciali e terziarie insieme ad una superficie di parcheggio sul lato del Parco che può essere occasionalmente essere utilizzata in momenti specifici come zona di mercato o di manifestazioni pubbliche, mentre il resto della viabilità è preservata nel suo rapporto diretto con il parco come in una sorta di parkway.

Il progetto sceglie di preservare le aree verdi drenanti a parco anche in considerazione della presenza di un'area di parcheggio a raso in adiacenza e in virtù di una più contemporanea riduzione delle zone di parcheggio per incentivare usi maggiori dei percorsi ciclo pedonali e delle infrastrutture pubbliche di trasporto (l'ambito è collegato da 2 linee di trasporto pubblico e nell'assetto attuale da una totalità di 8 fermate che potranno sicuramente essere incrementate in accordo con lo sviluppo futuro, anche lungo la viabilità interna all'area.

6.2 Verifica della dotazione di Parcheggi pertinenziali

Il progetto prevede il rispetto di tutti i dimensionamenti dei parcheggi sia secondo i parcheggi di pertinenza ex legge 122/1989 (Tognoli) sulla base delle Slp previste per funzioni residenziali, residenza sociale, di commercio e terziario e sono verificati per ciascun gruppo di edifici rispetto al proprio parking di riferimento e per fase attuativa.

I parcheggi complessivi generati dalle diverse funzioni rappresentano complessivamente una superficie maggiore rispetto ai requisiti minimi, assicurando il soddisfacimento delle necessità di parcheggio, anche a compensazione delle quote di standard inferiori per la parte residenziale, per preservare le aree a parco pubblico.

6.3 Verifica della Superficie drenante

Il progetto verifica il requisito del 50% di superficie drenante complessiva mediante la superficie del parco pubblico, sottratta dell'edificio di nuova costruzione per centro culturale Antepima, le superfici di piazze previste in pavimentazione tipo calcestre e Idrodren con proprietà drenanti.

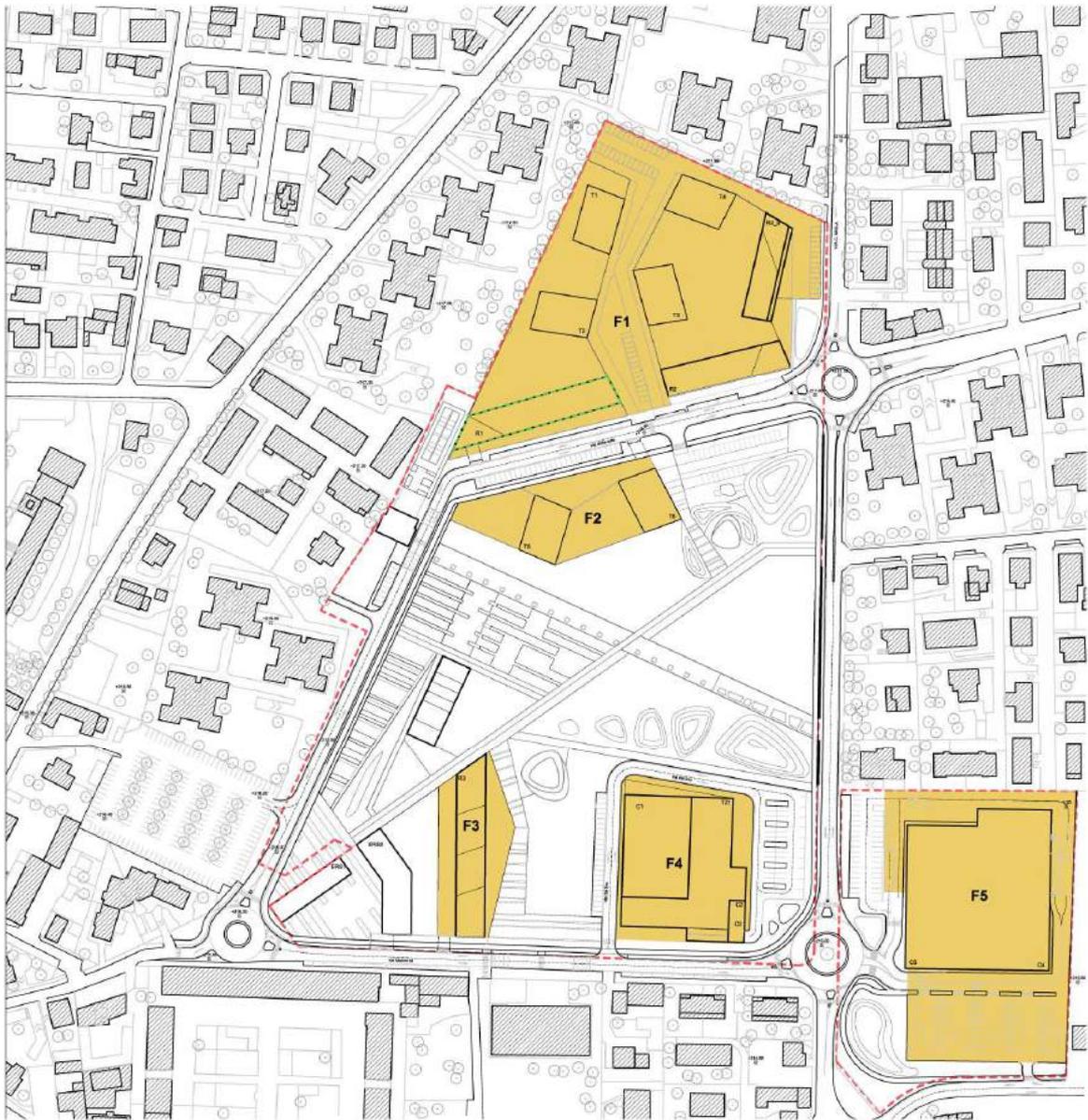
La zona di distribuzione e di accesso agli edifici del comparto nord insieme alle zone verdi interne tra gli edifici è stata pensata per aumentare le superfici drenanti, distribuendo gli interrati su due piani e preservando la zona centrale di connessione tra le due aree di fasi attuative diverse.

6.4 Cessioni

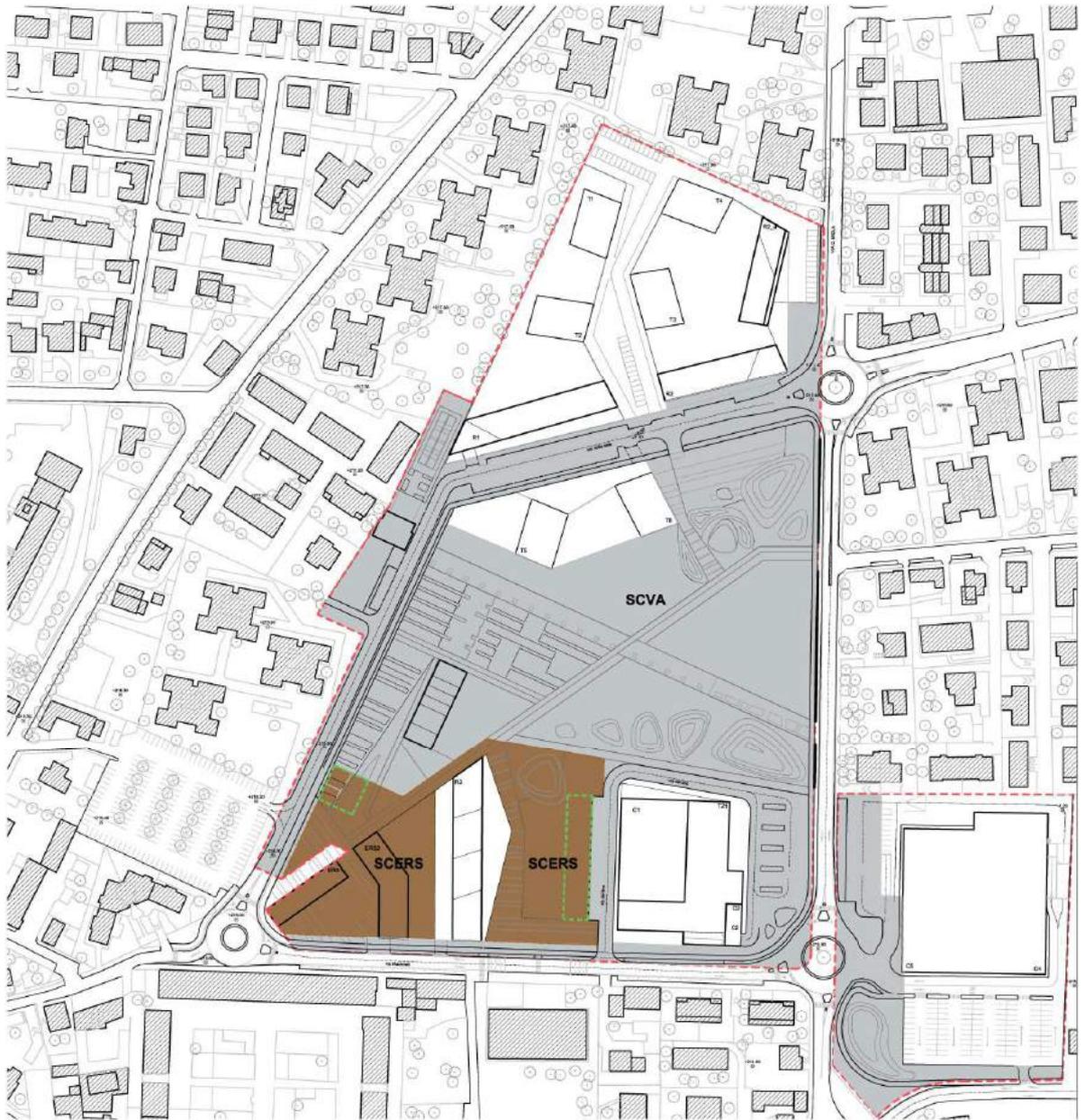
L'ambito di intervento prevede una cessione pari allo 0,6 globale della Superficie territoriale composta da uno 0,5 della St per Verde pubblico e viabilità e uno 0,1 per realizzazione ERS.

Entrambi i parametri vengono verificati dal Piano attuativo, in particolare la superficie ERS è dal punto di vista urbanistico perimetrata intorno al sedime degli edifici di riferimento nel lato più vicino al centro della città per un totale di 2250 mq (ERS1+ERS2 e sua fondiaria), mentre dal punto di vista funzionale sono per la quasi totalità trattati e completati come parco pubblico urbano privilegiando la creazione di un insieme coerente e omogeneo di spazi aperti sia di carattere minerale che naturale come la piazza d'ingresso in corrispondenza dell'edificio a ballatoio.

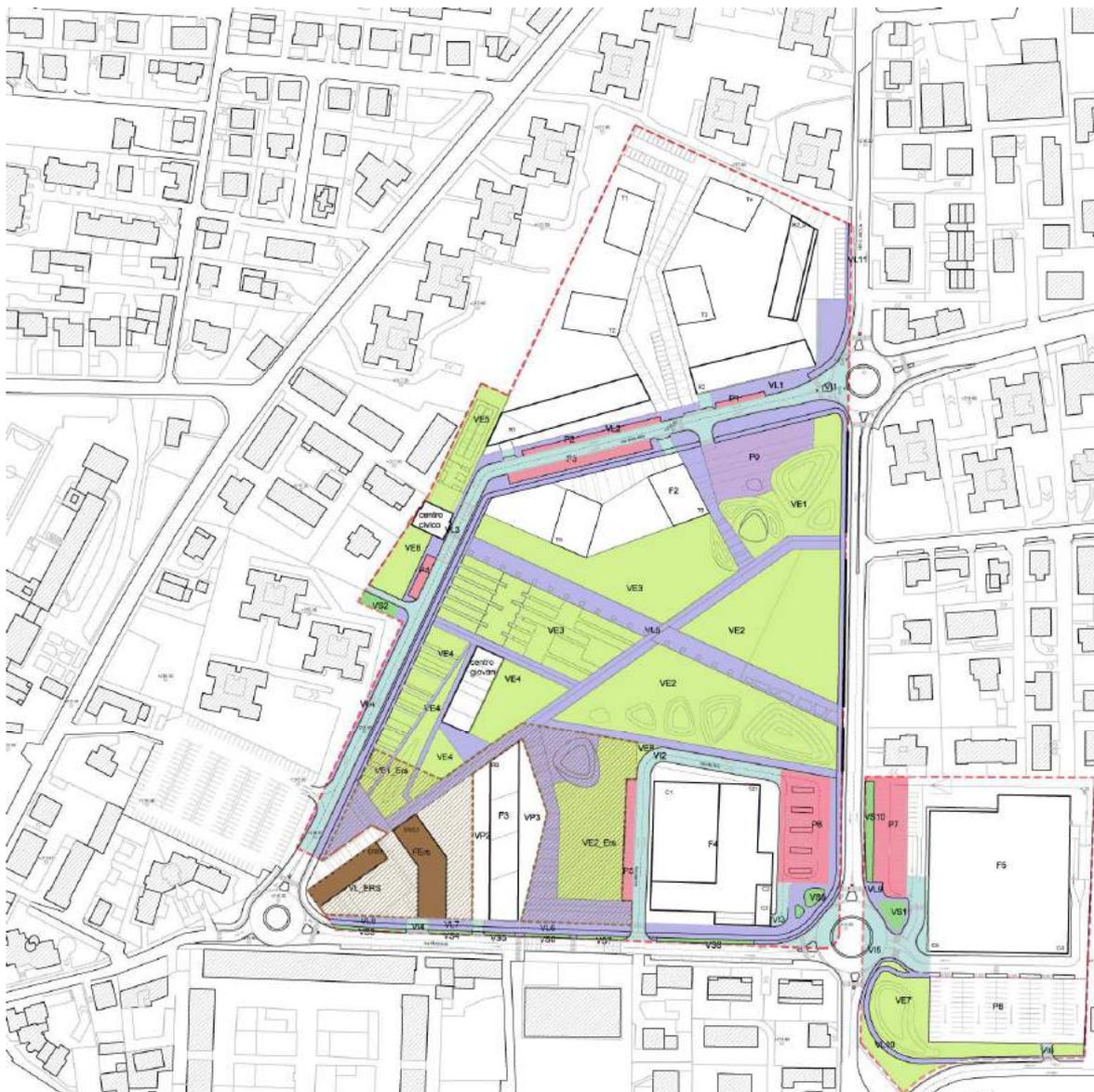
La quota di cessione per verde pubblico e viabilità comprende tutte le superfici per l'estensione e realizzazione delle ciclabili, il sistema dei marciapiedi, le piazze d'ingresso al parco o di relazione con le fondiarie, i sistemi di completamento della viabilità principale come strada interna e rotonde principali, il parco pubblico, la zona del centro anziani con la bocciofila e l'edificio stesso che viene ceduto per una slp di 512,01 mq., i manufatti memoria dello stabilimento industriale delle torri dell'acqua e le vasche, la piazza mercato-parcheggio.



Superfici fondiari



Superfici di cessione



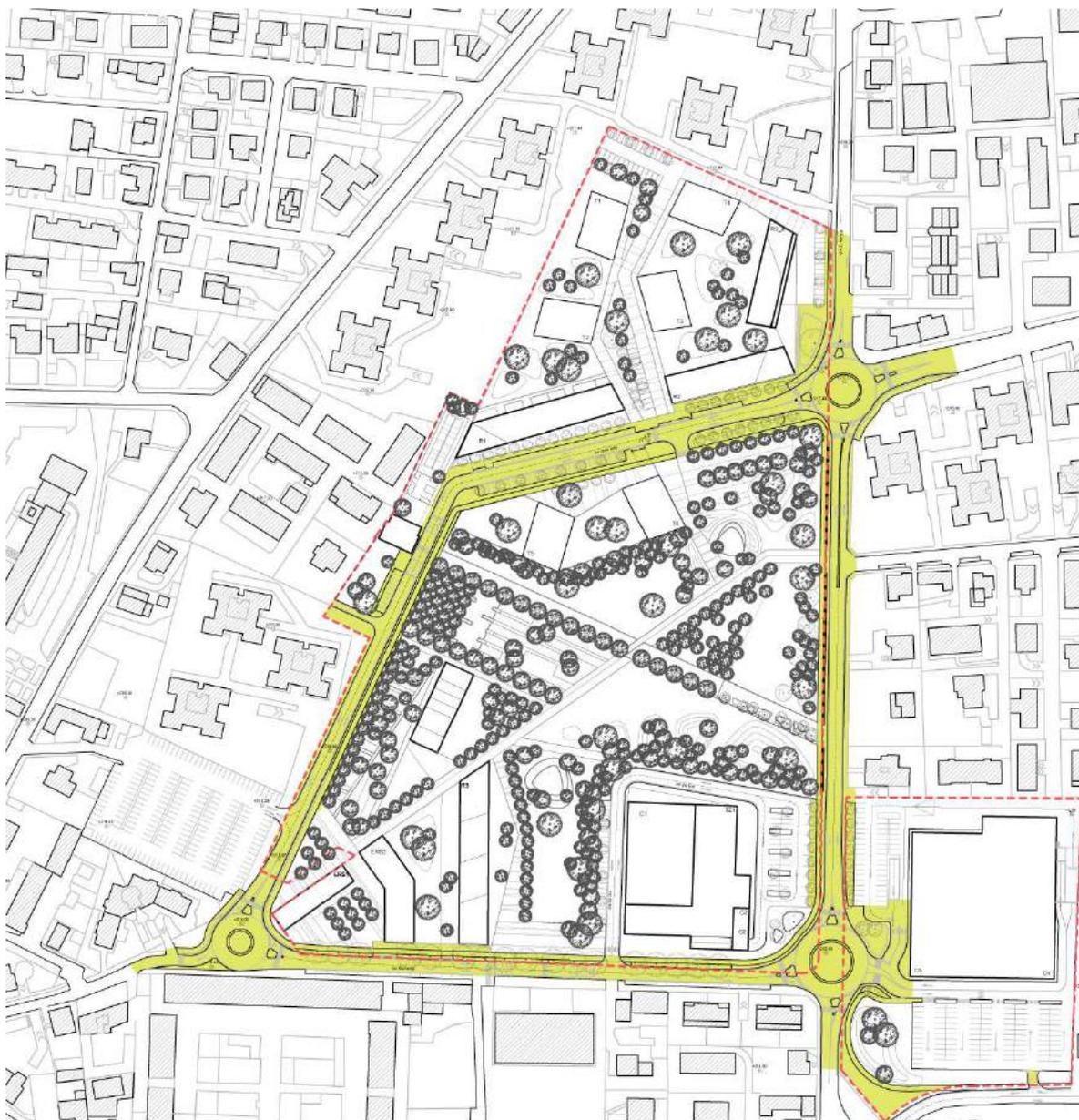
Cessioni - Tipologie

6.5 Asservimenti

Vengono individuate come asservite ad uso pubblico (evidenziate nella tavola A-009) le superfici in struttura dedicate a parcheggio permettendo di includerle nel conteggio e verifica dello standard delle superfici commerciali e terziarie ma non incluse nel bilancio delle cessioni.

Le zone in asservimento ad uso pubblico vengono chiaramente distinte da quelle private mediante separazioni su piani differenti oppure con elementi di barriera tra una zona e l'altra regolandone il diverso regime di accesso.

6.6 Opere di urbanizzazione Primaria

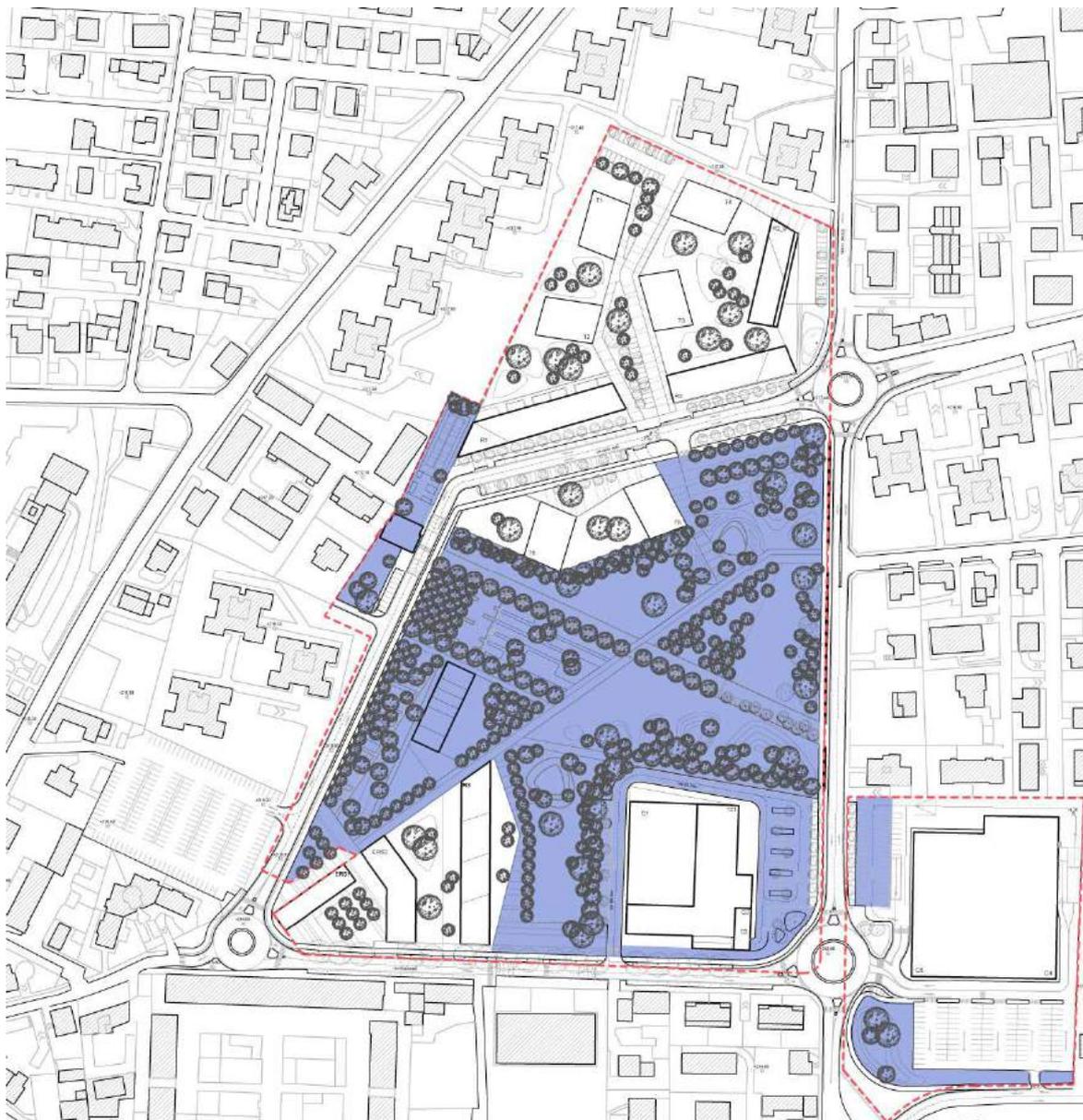


OO.U. primaria

Le opere di Urbanizzazione primaria sono state definite come elementi di importanza e relazione urbana alla scala più generale, come infrastrutturazione di elementi necessari al funzionamento dell'ambito urbano nelle sue relazioni più estese.

Le opere comprendono la viabilità lenta dei percorsi ciclabili ad eccezione di quelli del parco, i sistemi di marciapiedi e slarghi sul perimetro della viabilità, le zone d'accesso diretto alle fondiarie o alle aree in cessione ERS, la viabilità generale con i sistemi di rotonde, il sistema dei parcheggi su strada, le dotazioni impiantistiche relative al sistema dei sottoservizi per i quali si rimanda in dettaglio alla relazione tecnica delle Opere di urbanizzazione primaria.

6.7 Opere di urbanizzazione Secondaria



OO.U. secondaria

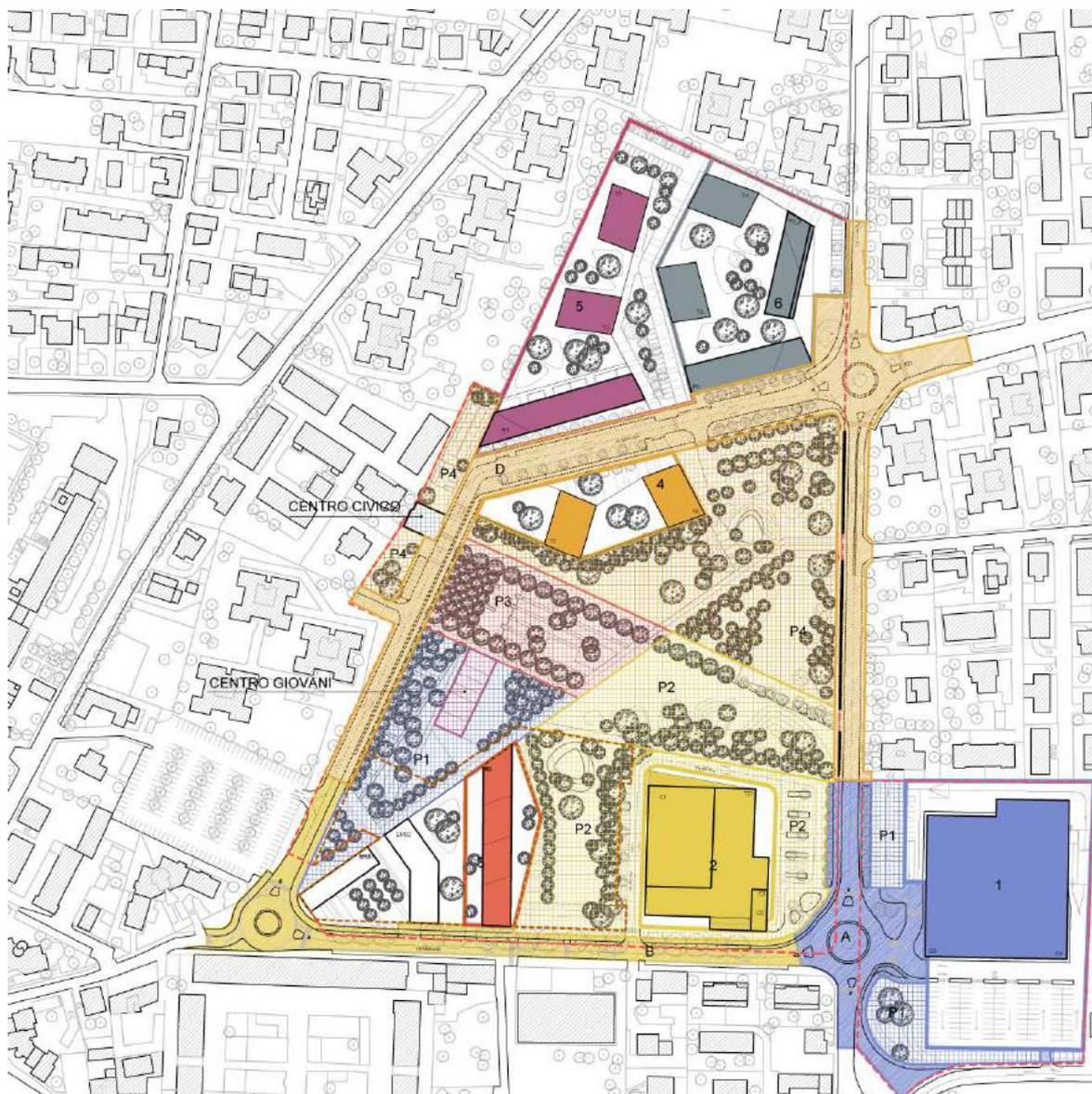
Le opere di urbanizzazione secondaria sono relative principalmente alle dotazioni relative al funzionamento del comparto e direttamente dell'ambito di trasformazione.

Queste opere includono principalmente la realizzazione del parco e delle piazze di accesso al parco stesso, le fasce di percorsi pedonali nei punti in cui estendono la loro dimensione rispetto alla profondità minima prevista creando elementi urbani di grande interesse e carattere urbano.

All'interno delle opere di urbanizzazione secondaria sono anche le realizzazioni del Centro Civico-anziani con lo spazio di pertinenza della bocciofila e il nuovo edificio del centro Giovani Anteprima. Sono stati inclusi tra le opere di secondaria anche due parcheggi a raso delle superfici commerciali, per coprire la dotazione di parcheggi standard di queste superfici oltre a quelli in regime di asservimento ad uso pubblico in struttura come ammessi dal Comune di Saronno.

Per il dettaglio delle descrizioni di queste opere si rimanda alla relazione tecnica del progetto di paesaggio, alla relazione tecnica del progetto del Centro Civico-anziani Villa Frua e alla relazione tecnica del progetto del centro Giovani Anteprima.

7 FASI ATTUATIVE



Il Piano attuativo prevede una attuazione per fasi dei diversi comparti che la compongono. Le opere di primaria e secondaria collegate sono verificate nelle loro suddivisioni rispetto alla funzionalità generale del Piano, sia per quanto riguarda l'assetto e le necessità del sistema del traffico ed i suoi mutati carichi insediativi che rispetto alle necessità di funzionalità dei sottoservizi e delle altre opere di urbanizzazione primaria oltre che in relazione alle dotazioni autonome e coerenti di urbanizzazione secondaria per aree verdi ed edifici pubblici di servizio.

Fase 1

La fase 1 riguarda la zona ex depuratore con l'attuazione di opere di urbanizzazione primaria della rotonda di Via Miola, i relativi accessi all'area e parte della distribuzione interna fino al parcheggio di urbanizzazione secondaria e a quello a raso sulla fondiaria.

In aggiunta in questa fase viene realizzata un'opera fuori comparto di carattere viabilistico per favorire lo scorrimento lungo via Miola.

La realizzazione delle opere di secondaria di riferimento a questa prima fase è stata individuata nella realizzazione del Centro Giovani e la realizzazione della parte di parco di suo riferimento.

Viene inoltre resa disponibile l'area di pertinenza ERS.

La realizzazione di queste opere è contestuale alla fine della bonifica e delle demolizioni delle parti di riferimento.

Fase 2

La seconda fase relativa alla superficie commerciale e terziaria all'angolo tra via Miola e via Marzorati prevede la realizzazione come opera di primaria della viabilità a doppio senso su via Marzorati, alla rotonda a Ovest e al primo tratto di via della Seta fino all'accesso al parcheggio pubblico di via Frua.

In questa fase viene inoltre attuata una realizzazione fuori comparto necessaria per la viabilità di piazzale Borella.

Le opere di urbanizzazione secondaria consistono nella superficie a parcheggio a raso e della viabilità d'accesso al parco e al comparto dalla viabilità principale, e nella realizzazione di una consistente porzione di parco e di piazza, con accesso sia da via Marzorati (creando un generoso spazio di riferimento per la scuola) che da via Miola.

Fase 3

La terza fase prevede la realizzazione del comparto privato a regime ERS.

La parte di opere di urbanizzazione secondaria riguarda la superficie di parco a nord del Centro Giovani con il completamento del viale trasversale al Parco.

Fase 4

La quarta fase riguarda il complesso delle due torri sul parco, con la realizzazione ed il completamento per le opere di primaria della viabilità complessiva di via della Seta e via Miola e la realizzazione delle opere di secondaria necessarie per completare il parco pubblico.

Fase 5

La quinta fase riguarda la realizzazione del lotto ovest del comparto residenziale a nord di via della Seta.

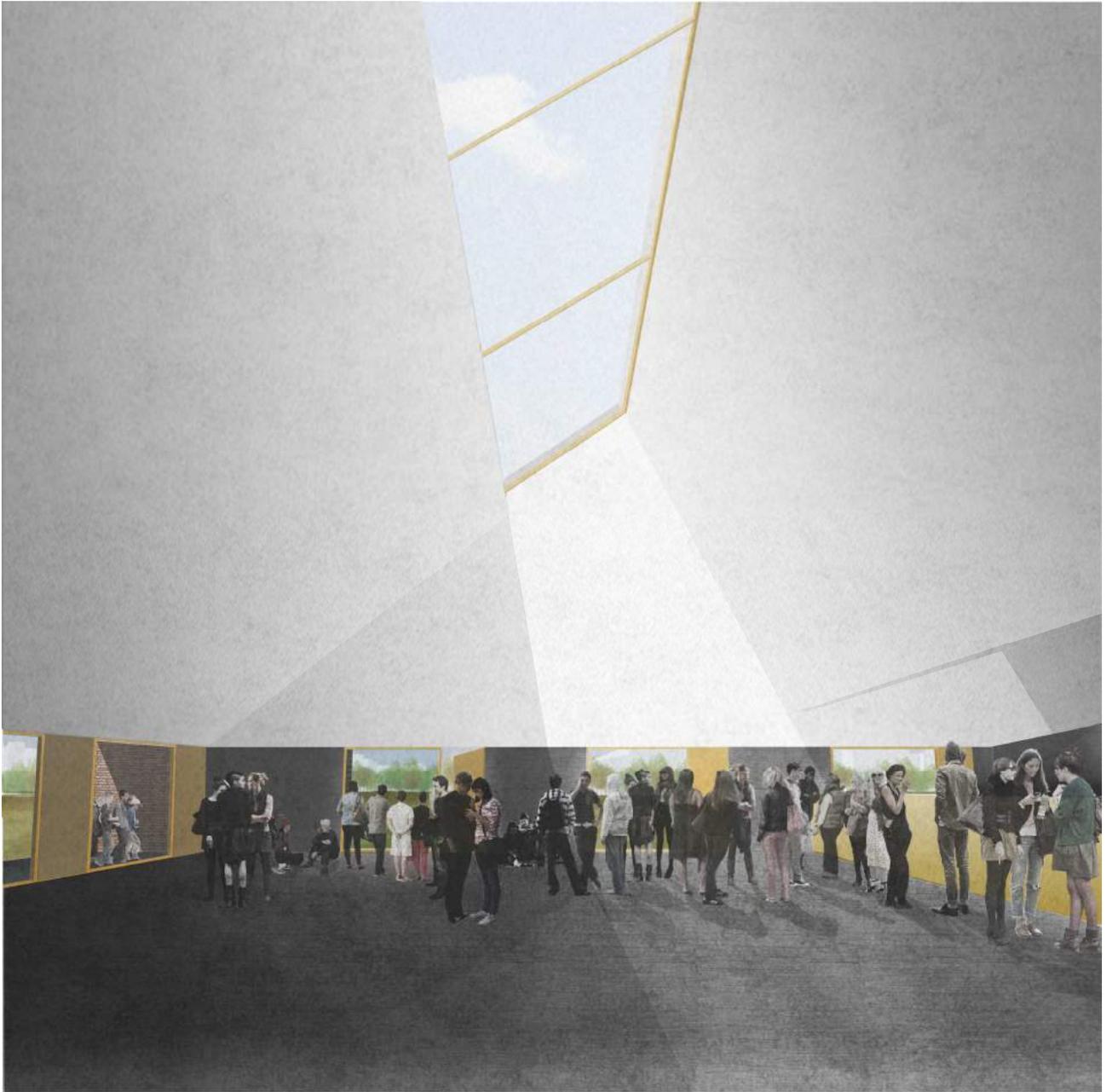
Fase 6

La sesta fase riguarda il lotto est del comparto nord e le opere di urbanizzazione secondaria riguardano il recupero del Centro Civico-anziani nella ex villa Frua.

La diversa successione delle fasi in ordine temporale può prevedere altre sequenze di attuazione delle opere di urbanizzazione in accordo con il principio di funzionalità dei singoli elementi all'interno del quadro generale.



Centro giovani – Vista dal parco



Centro giovani – Sala eventi



Vista dalla scuola



Vista da Via Miola sud



Vista da Via della Seta



Vista arrivando dal centro



Vista interna delle residenze



Vista dall'ingresso del parco di via San Dalmazio

14 ALLEGATO C: PARERE DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO



Città di Saronno

Provincia di Varese

VERBALE DI RIUNIONE DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO - ART. 34 - REGOLAMENTO EDILIZIO-

Verbale n° 160 Data del verbale 14 OTT. 2014
 Pratica edilizia PAR PREV Richiedente SARIN SRL
 Oggetto PIANO AMBITO EX CANTONI - PARERE PREVENTIVO
- INTEGRAZIONI

Nella sede municipale, nella data ed alla presenza dei Commissari a margine indicati, si è riunita, con le modalità di Legge e secondo le norme del Regolamento edilizio la commissione per il paesaggio per esaminare in sede di:

o primo esame riesame

COMMISSARI

	P.	A.		P.	A.
Presidente: Arch. Laura Gianetti	o	x	Pers. U.T. Arch. Massimo Stevenazzi	x	o
Vice Presidente: Arch. Alessandro merlotti	x	o	Pers. U.T. Arch. Adriana Maria Gulizia	o	x
Componente: Arch. Gennaro Bruno Maria Scorza	o	x	Pers. U.T. Arch. Monica Elena Alberti	x	o
Componente: Arch. Sara Pivetta	x	o	Pers. U.T. Arch. Andrea Attilio Sisti	x	o
Componente: Arch. Ambrogio Mantegazza	x	o	Pers. U.T. Arch. Davide Pagani	x	o
Componente: Esperto B.A Geom Luigia Borroni	x	o	Pers. U.T.	o	o

Ritenuta l'adunanza valida a norma dei vigenti regolamenti, i Commissari presenti, esaminati gli atti di progetto, hanno espresso: ALL'UNANIMITA' A MAGGIORANZA

il seguente parere:

LA COMMISSIONE PAESAGGIO ANALIZZATO IL PROGETTO PRESENTATO OSSERVA
COME L'ELABORATO BEN DEFINISCA I CONTORNI DEL CONTESTO E LE SUE
RELAZIONI CON IL NUOVO INSEDIAMENTO.
L'INTERVENTO BEN DECLINA CON CAPACITA' LE FUNZIONI RICHIESTE PER QUESTO
AMBITO DI TRASFORMAZIONE. SI APPREZZA IL DISEGNO SIA DELLE RESIDENZE
CHE DEL PARCO E SI RICHIEDE UN APPROFONDIMENTO MAGGIORE DEL DISEGNO
VALTO AL COMPIIMENTO DEL PROGETTO IN NUOVE PRESENTATO A CODESTA
COMMISSIONE IL DISEGNO DELLA NUOVA VIA DI ATTRAVERSAMENTO

IL PRESIDENTE

AURICCHIA

IL SEGRETARIO

DELL' AMBITO È UN SEGNO DIRETTORE PER TUTTO IL PROGETTO E SI
RITIENE CHE OLTRE A SVOLGERE LA SUA FUNZIONE SIA ANCHE GENERATRICE
IMPRESINDIBILE PER LA QUALE SI RICHIEDE LA SUA CONFERMA SEPPUR
CON L'ANALISI DEI FLUSSI DI TRAFFICO.
SI RICHIAMA UNA MAGGIORE ATTENZIONE SIA ALL'AREA COMMERCIALE CHE RISULTA
POCO MUTATA RISPETTO AI PRECEDENTI PROGETTI PRESENTATI, SIA ALL'ATTACCO
DELLU SPAZIO APERTO SU VIA MARZURATI
SI CHIEDE INFINE LA POSSIBILITÀ DI MANTENERE IL PICCOLO CORPO DI
FABBRICA GIÀ EVIDENZIATO NELLA SCHEDE RIFERITA ALL'AMBITO

PARERE FAVOREVOLE ALL'IMPIANTO PLANIVOLUMETRICO

IL PRESIDENTE

