



Titolo

Relazione illustrativa (Volume 2)

Dicembre 2012

Scala:

Tavola: PGT - **PdS_01**

DOCUMENTO DI PIANO

Prof. Arch. Angelo Bugatti
Prof. Arch. Riccardo Dell'Osso
Dott. Andrea Membretti

PIANO DELLE REGOLE

arch. Giorgio De Wolf
arch. Claudio Scillieri

PIANO DEI SERVIZI

Servizio Urbanistica
arch. Massimo Stevenazzi
arch. Sergio Landoni
arch. Monica Elena Alberti

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Prof. Arch. Angelo Bugatti
Prof. Ing. Roberto De Lotto

AGGIORNAMENTO STUDIO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO

Studio Idrogeotecnico Associato
dott. Geol. Efrem Ghezzi
dott. Geol. Pietro Breviglieri
dott. Ing. Giovanna Sguera

PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI NEL SOTTOSUOLO

Settore Ambiente, Territorio e Opere Pubbliche
con Studio Idrogeotecnico Associato

COORDINAMENTO: Politecnico di Milano - responsabili scientifici: Prof. Arch. Federico Oliva, Prof. Arch. Paolo Galuzzi

il Dirigente del Settore
Ambiente, Territorio e Opere Pubbliche
Arch. Massimo Stevenazzi

l'Assessore
Pianificazione e Governo del Territorio
Arch. Giuseppe Campilongo

il Sindaco
Dott. Luciano Porro

PGT - PIANO DEI SERVIZI



CITTÀ DI SARONNO

PROVINCIA DI VARESE



ISO 9001

1 – IL SISTEMA ISTRUZIONE	2
2 – IL SISTEMA AMBIENTALE	17
3 – IL SISTEMA RESIDENZIALE	35
4 – IL SISTEMA MOBILITA' E SOSTA	37
5 – SOSTENIBILITA' ECONOMICA DEL PdS	42

1 - IL SISTEMA ISTRUZIONE

La rilevazione dello stato di fatto dei servizi dimostra, almeno in termini quantitativi, la capacità del sistema scolastico cittadino di assorbire in modo adeguato la domanda espressa dalla popolazione residente. Il segmento demografico interessato dal cosiddetto obbligo scolastico trova piena soddisfazione in loco; anzi bisogna notare che la presenza di alcuni istituti paritari privati, oltre a svolgere un ruolo complementare interno allo spettro compositivo dell'offerta formativa, innalza il grado di potenziale disponibilità all'utenza residente riuscendo pure ad accogliere studenti provenienti dai comuni contermini.

L'osservazione della capacità prestazionale delle attrezzature afferenti al sistema istruzione fa registrare, per relativo alla scuola dell'obbligo, un grado di occupazione - un livello di "sfruttamento" del singolo plesso - generalmente tendente alla pienezza.

Visto l'andamento demografico che la città ha ultimamente espresso è bene sottolineare che le fluttuazioni della popolazione residente sono state osservabili solo in termini relativi, poco significative in termini assoluti; la sostanziale regolarità numerica del ricambio generazionale fa propendere a spendere, in un giudizio sommario, l'accezione di "saturazione del sistema" intendendo con ciò che il rapporto domanda/offerta oggi appare in perfetto equilibrio, tuttavia al limite della capacità di assorbire un sensibile incremento della domanda.

Eventuali sbilanciamenti numerici che si dovessero notare per il grado di occupazione di un particolare plesso sono da imputare alle "preferenze" espresse dalla famiglia di provenienza dell'alunno: l'offerta didattica promessa dalla singola scuola o la popolazione studentesca già puntualmente presente risultano esser le peculiarità che maggiormente informano di sé la scelta effettuata dai genitori all'atto dell'iscrizione.

Detto quanto sopra si ritiene plausibile che l'incremento della popolazione stabile, da ipotizzare in base alla capacità residenziale teoricamente ricavabile dal modello di riconversione delle aree industriali dismesse che il Documento di Piano

considera quali ambiti di trasformazione, produrrà un proporzionale aumento della domanda di attività formative basilari, ed anche che detto aumento della domanda non sarà altrimenti affrontabile che con la programmazione di qualche, impegnativo, investimento; naturalmente il problema si porrà in occasione degli interventi sulle grandi aree, dato per scontato che la rifunzionalizzazione di episodi singolari non sposterà sensibilmente il peso percentuale delle classi d'età che qui interessano.

Peraltro, sotto il profilo meramente economico, sarà probabilmente solo attraverso operazioni di trasformazione territoriale di una certa entità che il patrimonio immobiliare dedicato al sistema istruzione potrà essere incrementato, nelle quantità e nei modi di volta in volta più consoni, in modo che l'onerosità delle acquisizioni e/o delle lavorazioni finalizzate al "bene scuola" possa essere ammortizzata entro la naturale utilità economica che l'attuatore privato vorrà ricavare a fronte dell'intervento edilizio.

Proprio per questa ultima considerazione, la costringere di programmare gli interventi probabilmente un po' fuori dalla capacità del comune di autofinanziarsi con mezzi propri, le possibilità di investire su opere di interesse generale dovranno orientare gli impegni prestazionali richiesti all'operatore privato in modo da coniugare il fabbisogno insorgente con le, minime, necessità di implementazione del sistema istruzione rilevate dall'analisi dello stato di fatto.

Ci pare utile nel caso del sistema scolastico cittadino definire gli obiettivi del presente Piano dei Servizi partendo dall'evidenziare alcune necessità rilevate relativamente ai nuclei identitari più periferici.

Nel prendere in esame la situazione del sistema istruzione per definire alcune linee guida dei futuri interventi, più oltre ci si riferisce anche segmento scuole dell'infanzia.

In effetti la materna non appartiene istituzionalmente al percorso educativo dell'obbligo, tuttavia il vecchio "asilo" nel corso del tempo si è rinnovato ed ha assunto un ruolo maggiormente incardinato nel sistema scolastico, distaccandosi dalle funzioni prettamente di assistenza alla famiglia svolte in passato; bisogna

però riconoscere che contestualmente sono pure mutati i modelli di vita familiare e l'affidamento del bambino alla cura quotidianamente offerta dalla scuola, per buona parte delle famiglie componenti la fascia demografica considerata censuariamente attiva, rappresenta ancora oggi una tipologia di servizio da cui non si può prescindere. All'esigenza organizzativa espressa dalle famiglie indigene si aggiunge la domanda insorgente prodotta dalle nuove famiglie insediate, quando formate da stranieri immigrati, per le quali molto spesso fare frequentare ai figli la scuola materna è la via più agevole per avviarli all'apprendimento della lingua italiana, all'inserimento scolastico vero e proprio e, in via generale, alla integrazione sociale.

1.1 - Quartiere Matteotti

La dotazione del quartiere in tema di sistema istruzione principalmente si caratterizza dall'assenza di una adeguata scuola materna, giustamente proporzionata alla popolazione residente. In verità il servizio non è del tutto mancante, ma viene svolto in un edificio francamente poco adatto al moderno esercizio dell'attività formativa di cui si tratta, di ridotte dimensioni, acquisito in uso dal Comune di Saronno che in loco non gode della disponibilità di una simile struttura edilizia propria.

Gli interventi edilizi in corso per dare attuazione al cosiddetto "Contratto di Quartiere Matteotti" – programma inserito nell'iniziativa nazionale "Contratti di Quartiere II", cofinanziato da Regione Lombardia – produrranno alla fine quasi un centinaio di nuovi alloggi, per la maggior parte da assegnare a canone sociale, che ovviamente saranno attrattori di altrettanti nuclei familiari; pur in carenza di una esatta previsione della composizione demografica (per fasce d'età) di queste famiglie, interessa alla presente relazione evidenziare che nell'ambito delle azioni preventivate dal suddetto Contratto di Quartiere l'attenzione al segmento più giovane della popolazione non ha trovato adeguato spazio. Le opere di riqualificazione urbanistica del quartiere prevedono infatti la ricostruzione del fabbricato attualmente ospitante attività e/o associazioni orientate al servizio sociale in genere, non specificamente dedicate all'assistenza all'infanzia; anche qualora si potessero nel nuovo edificio riproporre in modo più adeguato le

esperienze già svolte in loco – per esempio il Centro di Aggregazione Giovanile – esse si rivolgeranno più ai ragazzi che ai bambini in tenera età. Il resto delle opere di urbanizzazione contemplate dal Contratto afferisce in genere alla riqualificazione della dotazione primaria del quartiere – strade, parcheggi, verde pubblico -, a parte della progettazione di alcuni elementi complementari che tuttavia potranno essere utilizzati principalmente per offrire qualche attività alternativa e/o aggiuntiva alla popolazione adulta, se non anziana.

E' abbastanza evidente perciò che la programmazione di investimenti da farsi al Matteotti non può esimersi dal dare attenzione alle esigenze riferibili ai bambini residenti.

Una seconda variabile che andrà ad incidere sul quartiere in parola si riconduce facilmente allo stato di fatto di un consistente compendio industriale, ormai abbandonato, situato proprio al limite dell'epicentro storico dell'insediamento operaio intorno al quale si sviluppò negli anni l'ambito urbano in parola.

La trasformazione e rifunzionalizzazione dell'area altrimenti nota come "ex Manifattura Ceramiche Pozzi" – una superficie territoriale di circa 25.000 mq – , applicando le strategie di sviluppo tracciate dal Documento di Piano, fa prevedere nell'insieme la possibilità di realizzare volumi residenziali pari a circa 40.000 mc; il compimento dell'opera di conversione del comparto dismesso incrementerà la popolazione residente di altri 150 nuclei familiari, ovvero: l'odierna offerta socio-formativa data al segmento prescolare (l'anagrafico dai tre ai sei anni) dovrà in futuro soddisfare, confermata l'attuale media ripartizione percentuale della popolazione per classi d'età, una domanda insorgente che potrebbe agevolmente raggiungere la quota di circa 10/15 nuovi ingressi al sistema.

Il tutto sommato alla costruzione ed alla ristrutturazione delle case ALER, effetto del Contratto sopra richiamato, significherebbe, con opportuna precauzione, prevenire la sopravvenienza di altri 35 alunni della scuola dell'infanzia, rispetto a quelli già frequentanti.

E' più che opinabile che la ridotta capacità della materna oggi funzionante, insieme alla sua sostanziale inadeguatezza in termini di spazi accessori, alla fine rappresenterà una seria carenza dei servizi puntuali di quartiere.

La mitigazione degli effetti incrementali sopra evidenziati non può che essere risolta con la programmazione di un nuovo fabbricato eretto a tale scopo; la consistenza del prodotto edilizio finale dovrebbe avere capacità ricettiva e attrezzature adeguate per 5 o 6 sezioni, ossia adeguata alla contemporanea frequenza di 125/150 bambini, fino ad un massimo di 180.

La realizzazione di un asilo di tale portata consentirà di rilasciare l'edificio oggi a ciò destinato, che rammentiamo è un fabbricato che il Comune di Saronno non possiede in proprietà, radunando in un solo luogo tutti gli utenti del servizio.

Compete specificamente al presente PdS l'individuazione del luogo più appropriato ove far calare la previsione, in modo da indicare in termini conformativi la consona collocazione del servizio rispetto al quartiere servito.

Pare al contrario meno impegnativa in prospettiva la situazione registrata, al Matteotti, per la scuola primaria.

I bambini del quartiere frequentano prevalentemente la scuola elementare "San Giovanni Bosco" sita in Via Albertario. L'edificio è sufficientemente dimensionato per accogliere gli alunni attuali, anzi l'ampiezza degli spazi a disposizione dovrebbe consentire di fare fronte alle esigenze insorgenti.

La portata programmatica del PdS deve però farsi carico di dare indicazioni anche per migliorare la dotazione urbanizzativa complementare e sussidiaria alla perfetta efficienza del plesso scolastico.

Per questo si ritiene consona l'indicazione programmatica riportata sulle tavole di progetto che indica nei pressi della scuola elementare esistente un adeguato ambito destinato ad accogliere sia le dotazioni complementari mancanti (verde e parcheggi) sia la nuova scuola materna (vedi tavole PdS_06 e PdS_07).

Concludendo la valutazione delle interrelazioni Quartiere Matteotti/Sistema Istruzioni vale accennare che il segmento demografico facente riferimento alla scuola secondaria di primo grado trova egregia soddisfazione della domanda presso la media "Aldo Moro", vicino al Santuario.

Forse l'unico aspetto controproducente della suddetta scuola è determinato dalla posizione geografica, piuttosto distante rispetto al quartiere oggetto di studio; in effetti l'età media dei potenziali alunni permette di considerare meno influente il parametro metrico tra abitazione e scuola. Tuttavia è corretto

considerare almeno tempi e modi impiegati dagli studenti per raggiungere l'edificio scolastico.

I ragazzi utilizzano diversi mezzi per andare a lezione: piedi, bicicletta, auto privata, autobus. Se per questo ultimo il presente piano non ha possibilità di influenza diretta, il PdS esprime graficamente in modo abbastanza preciso la programmazione dei tracciati ciclopeditoni da integrare (tav. PdS_06).

1.2 - Cassina Ferrara

Diversamente rispetto al quartiere Matteotti oggetto del precedente capitolo, la zona nord orientale della città sommariamente identificata intorno al vecchio nucleo detto Cassina Ferrara non soffre affatto dell'inadeguatezza delle strutture presenti dedicate alla fascia dell'età dell'infanzia. Il rione è egregiamente servito dalla scuola materna " Regina Margherita".

Il servizio risulta però giuridicamente promiscuo (il comune può vantare la proprietà di parte degli immobili), interamente gestito in modo autonomo (il comune è solo uno dei soggetti che compongono il consiglio d'amministrazione), riconosciuto quale istituto paritario è anche convenzionato e parzialmente sovvenzionato dal Comune di Saronno, non è una espressione confessionale, ma apertamente è orientato all'insegnamento della religione cattolica

La sussidiarietà data dagli attori privati all'azione degli istituti pubblici è indubbiamente da considerare favorevolmente, in particolare per quei segmenti dei servizi urbani che maggiormente si distaccano dai servizi essenziali che il comune è, da sempre, tenuto a garantire; nell'ambito del sistema generale dell'istruzione le scuole per l'infanzia rappresentano nel concreto una sorta di margine all'obbligo scolastico entro cui nel tempo si è sviluppata una buona complementarietà tra azione pubblica ed azione privata.

Purtroppo nel nucleo identitario di Cassina Ferrara l'istituzione privata di cui si tratta, l'Asilo Regina Margherita, non costituisce una alternativa: è l'unica scuola materna lì allocata.

Indirizzare le risorse finanziarie pubbliche nel verso della realizzazione di un'altra scuola materna ci pare però un questione traslabile più in là nel tempo: l'attuale domanda è soddisfatta, quantitativamente, dall'offerta; una più completa articolazione di quest'ultima si può oggi ritenere di secondaria importanza rispetto

ad altre previsioni di sviluppo che certamente saranno maggiormente incisive sull'organizzazione dei servizi relativi all'ambito est della città.

La riconversione della grande area industriale dismessa nota come "ex Cantoni" produrrà senza dubbio evidenti ripercussioni sull'organizzazione urbana di quel brano cittadino.

Recenti interventi in via di conclusione, prevalentemente residenziali, condotti ai limiti orientali del tessuto consolidato – per esempio in Via Bergamo piuttosto che in Via Vecchia per Ceriano – già premono sul grado di utilizzazione delle strutture dedicate all'istruzione primaria. Per ora la popolazione residente in età scolare trova accoglienza nei plessi distribuiti in località, ma la potenzialità volumetrica ipotizzabile in base alla globale rifunzionalizzazione dei compendi produttivi abbandonati impone che le prefigurazioni di sviluppo progettuale delle proposte di riutilizzazione di quelle aree siano proporzionalmente gravate dalla contestuale realizzazione almeno di una nuova attrezzatura scolastica.

Nello specifico si evidenziano due episodi urbani che saranno incisivi e cogenti sull'intorno.

Del primo si è già accennato: la trasformazione della "ex Cantoni" coinvolgerà, attigualmente alla Via Miola, una superficie territoriale forfetariamente computabile in una decina di ettari; proiettando l'indice assegnato all'ambito di trasformazione ed ipotizzando che l'esatta utilizzazione della capacità edificatoria vorrà dare ampio spazio a destinazioni d'uso diverse dal puro residenziale, bisogna comunque prudentemente preventivare l'avvento di 350 nuovi nuclei familiari.

In secondo luogo deve essere egualmente considerato il recupero urbanistico della fabbrica "Parma", l'insieme di opifici dismessi che affacciano su Via Monte Grappa angolo Via Marconi; qui non si tratta di un'area grandissima, la superficie territoriale è di circa mq 17.500, ed il peso insediativo teorico assegnabile dovrebbe portare alla costruzione di poco più di 30.000 metri cubi a destinazione residenziale ed applicando lo stesso metro di valutazione del precedente paragrafo ciò dovrebbe significare un incremento demografico pari a 65 famiglie; l'effetto cumulativo delle due operazioni urbanistiche probabilmente

significherà infine la necessità di realizzare contestualmente servizi urbani adeguati all'avvento, a pieno regime, di 1200 abitanti.

La demolizione delle fabbriche e la ricostruzione di altri edifici finalizzati a destinazioni comprensive dell'uso residenziale dovrà per quanto sopra prevedere pure un effettivo incremento degli spazi dedicati all'istruzione di base; meglio sarebbe sfruttare il volano economico generato dalla consistente operazione prevedibile per la prima delle aree di cui sopra affinché si pianifichi la realizzazione di un nuovo istituto omnicomprensivo – scuola dell'infanzia, scuola primaria e scuola secondaria di primo grado – in una localizzazione baricentrica rispetto al quartiere in oggetto, Cassina Ferrara, e la zona, prevalentemente residenziale, che si è sviluppata intorno al campo sportivo comunale di Via Biffi. Il dimensionamento del plesso dovrebbe essere in grado di assorbire il fabbisogno insorgente per i segmenti della nuova popolazione in età prescolare e scolare primaria, un centinaio di bambini dai tre ai dieci anni, mentre per la fascia successiva sarebbe utile che la scuola media consentisse anche la ricollocazione dell'utenza oggi soddisfatta presso la "Leonardo da Vinci".

Questa ultima istituzione oggi rappresenta il principale riferimento per i ragazzi che risiedono nel settore orientale della città, ma in effetti l'edificio è collocato in prossimità del nucleo storico, obiettivamente fuori mano per chi proviene dalle estremità nord (Cassina Ferrara) e sud (Cascina Colombara); il fabbricato in sé manifesta un generoso dimensionamento per quanto concernente le aule, tanto che la capienza della scuola consente oggi di ospitare circa 380 studenti, ma sia la palestra che la mensa non sono del tutto adeguate. Trattandosi di un edificio tradizionale, di rigida tipologia compositiva, l'ipotesi di un radicale ammodernamento appare poco praticabile; il lotto di terreno occupato è già sfruttato al massimo della sua potenzialità, anzi, volendo perseguire una strategia generale di riqualificazione e recupero ambientale dell'alveo fluviale del Lura, il compendio dovrebbe essere semmai sfolto dai fabbricati, per ripristinare un rapporto città/fiume che nel tempo si è perduto (vedi anche le indicazioni riferite agli ambiti denominati ARU).

In sintesi l'eventualità di generare nel pieno del quartiere una nuova scuola media dovrà modularsi verso la costruzione di un plesso capace, per questo solo segmento dell'istruzione, di ospitare 5 sezioni – 15 aule - , così da consentire

l'offerta del servizio scolastico alla nuova popolazione, il contemporaneo esodo degli studenti frequentanti la "Leonardo da Vinci" e la dismissione di questa, come scuola media, per riallocare in essa un'altra attività, magari rivolta ad una fascia d'età più adulta (perciò più autonoma per gli spostamenti e gli orari di accesso al servizio).

1.3 - Cascina Colombara

La Colombara è l'unico nucleo abitato fisicamente separato dal tessuto urbano consolidato; oltre alla distanza lineare dal centro città, il quartiere sconta la difficoltà di dovere superare, per accedere ai servizi, il traffico Viale Lombardia (già SP 527).

In termini assoluti l'entità della domanda espressa dal quartiere non consente di porre a bilancio una massa potenziale, di utenti, tale da giustificare la necessità di agire nel breve periodo al fine di dare perfetta autonomia ed esclusività ad un brano della rete del sistema urbano dell'istruzione; è doveroso però prevedere almeno un miglioramento della dotazione infrastrutturale del quartiere.

I bambini residenti alla Cascina Colombara in genere frequentano la scuola elementare "Nuova Pizzigoni", situata in Via Parini 56 – nei pressi della piscina. Le scuole dell'infanzia più vicine al quartiere risultano essere le due poste rispettivamente in Via Monte Santo (traversa di Via Don Luigi Monza) ed in Via Marzorati (il lato sud del complesso "ex Cantoni").

I ragazzi in età da scuola secondaria si spostano fino alla media "Leonardo da Vinci".

Come già evidenziato prima per il Quartiere Matteotti, ci pare necessario rafforzare a favore degli utenti "deboli" la rete dei collegamenti fra la Colombara ed i luoghi dove essi trovano soddisfazione dei bisogni afferenti il diritto all'istruzione.

Bisogna ricordare che il Comune di Saronno, anche recentemente, ha investito notevoli risorse al fine di mitigare l'ostacolo determinato dalla presenza di Viale Lombardia, strada che assolve una funzione di collegamento intercomunale di un livello ben superiore alla sola interrelazione con i comuni contermini, il cui destino

è già orientato alla maggiorazione del carico veicolare a valle della realizzazione dell'opera collaterale alla Pedemontana denominata TR CO11 – una strada che dovrebbe consentire il trasferimento automobilistico diretto tra questa e la SP 527 in direttrice nord/sud attraverso i vari comuni posti a nord est del territorio saronnese, fino al congiungimento previsto sul comune di Solaro.

Già da molti anni la strada che congiunge direttamente il nucleo abitato della Colombara al Viale Lombardia è affiancata da un percorso ciclabile, in sede propria, che l'accompagna interamente; con la realizzazione della rotatoria sostitutiva dell'impianto semaforico preesistente all'intersezione tra il Viale Lombardia e le Vie Don Sturzo e Piave, l'amministrazione si è pure preoccupata di fare costruire adeguati sottopassi (uno dei due perfettamente ciclabile) che consentono di superare la barriera stradale in piena sicurezza; ma se il percorso protetto si svolge in modo soddisfacente a partire dal rione in oggetto fino all'attraversamento di cui si tratta, poco dopo lo sbarco in Via Piave l'omogeneità di detto percorso si va perdendo.

Prefigurare nei programmi di implementazione della dotazione urbanizzativa cittadina una qualche attenzione alla suddetta strada è opportuno, tenuto in debito conto che qualora si desse attuazione alla realizzazione delle attrezzature per l'istruzione vagheggiate nel precedente paragrafo, in ogni modo il percorso che alunni ed accompagnatori praticeranno per accedere alle scuole, provenendo dalla Colombara, non potrà che svilupparsi lungo la citata Via Piave.

Non attiene esattamente al tema qui trattato, ma occorre richiamarla, la più evidente carenza di servizi dedicati alla popolazione infantile riscontrabile osservando il nucleo della Cascina Colombara sotto il profilo della dotazione minima di spazi strutturati per il gioco. Nel quartiere non esiste neppure il servizio sussidiario tradizionalmente hanno offerto dalle parrocchie con i loro oratori.

Un contenuto impiego delle risorse pubbliche potrebbe risolvere la mancanza, tanto più per il fatto che il patrimonio di aree pubbliche e/o d'uso pubblico, in loco, sarà presto e sensibilmente incrementato, a conclusione dei programmi edilizi già in corso di costruzione lungo i margini ovest e sud dell'apparato di vecchia formazione.

1.4 - Asili Nido

La custodia dei bambini più piccoli, non ancora entrati nella fascia d'età che possa frequentare la scuola dell'infanzia, è un tema che probabilmente appartiene in modo più consono all'ambito dei servizi sociali di assistenza alla famiglia, senza dubbio si sta trattando una problematica che in via teorica non ha nulla a che spartire con il sistema scolastico; tuttavia lo svolgimento dell'attività è maggiormente assimilabile alle modalità, di frequentazione e di accoglienza, tipiche dell'istituzione scolastica e non ad altro.

In base alle rilevazioni demografiche elaborate la classe d'età potenzialmente interessata dal servizio offerto dagli asili nido, la fascia di bambini di uno/due anni, incide sulla popolazione residente al 2% o poco meno; attualmente circa 750 abitanti saronnesi potrebbero essere portatori di questa particolare necessità.

Bisogna osservare che non trattandosi, come per la scuola materna, di una frequenza obbligatoria, l'offerta del servizio, sia per la quantità dei posti disponibili e che per l'onerosità delle rette, comprime sensibilmente la domanda; una parte dei genitori preferisce di fatto praticare altre soluzioni relative alla cura della prole. Attualmente gli asili nido presenti in città sono una decina, distribuiti secondo una logica determinata più dall'occasione che dalla programmazione territoriale – la metà di quelli censiti ha trovato collocazione in centro, mentre in altre zone, come al Matteotti, in assoluto non esistono - , sono di diversa capienza ed in totale non soddisferebbero il 50% della potenziale domanda – la capacità globale massima ammissibile assomma a 309 posti; un paio di essi è registrato come appartenente alla tipologia del “micronido” , cioè in grado di accoglie un numero massimo di dieci bambini. In genere grado di utilizzazione del servizio è al massimo livello di sfruttamento, anzi spesso gli iscritti al singolo asilo sono in numero superiore alla capacità dello stesso.

Il segmento delle attività di servizio generalmente dedicate a dare supporto alle famiglie è ampiamente occupato dall'iniziativa privata; tra queste la realizzazione e la gestione privata degli asili nido, insieme ad alcune attività collaterali al sistema sanitario vero e proprio, va crescendo; per gli elementi che qui ci

riguardano la proprietà pubblica degli immobili utilizzati in Saronno come nido o micronido si limita a due episodi sugli undici presenti e la medesima proporzione si ripropone allorché si consideri la sola modalità di gestione. Il fatto che l'utenza non dimostri una particolare preferenza per il servizio perfettamente pubblico non deve sorprendere poiché i costi fissi di gestione, prevalentemente condizionati dall'alto rapporto educatori/bambini, fanno risultare sostanzialmente indifferenziato l'onere economico posto in capo alla famiglia.

E siccome gli educatori sono anche dei lavoratori, il bisogno di addetti al segmento di attività di cui si tratta rappresenta pure un fenomeno tutt'altro che secondario sotto il profilo socio economico (attualmente il personale impiegato nei nido cittadini, pubblici e privati, si conta in oltre 70 unità).

Spostando lo sguardo oltre la realtà eminentemente locale si può osservare che si stanno anche sviluppando modi alternativo al classico asilo nido: il micronido, ancora più "micro" rispetto a quelli che conosciamo o altre forme minimaliste del servizio (sul genere delle "mamme in prestito", le *tagesmutter*, i nido-famigliari).

Esperienze del tipo delle "mamme a domicilio" – una versione moderna della balia – sono nel nostro Paese ancora poco mature, si vanno però diffondendo organizzazioni, prevalentemente di tipo cooperativo, che tentano la diffusione di questi modelli puntuali di aiuto alla famiglia.

E' altrettanto poco usuale in Italia, ed anche nella nostra realtà locale, che il servizio di custodia dei più piccoli sia organizzato all'interno dell'azienda a cui appartiene, come addetto, la madre del bambino; tra i servizi accessori che l'impresa offre ai suoi lavoratori il cosiddetto "nido aziendale" è una rarità.

Il ricorso alle strutture di asilo per i bambini più piccoli è, ovviamente, reso necessario dalla forzata assenza dei genitori nel corso della giornata per ragioni lavorative; la sede dell'asilo rappresenta in genere una tappa del percorso mattutino del genitore, quindi l'accompagnamento del bimbo viene effettuato utilizzando in genere un veicolo privato e nelle ore di maggiore flusso di traffico – naturalmente il conduttore tende a coniugare l'orario di accesso al nido alla tempistica dettata dal suo lavoro. La sovrapposizione, conflittuale, di spostamenti veicolari di diversa natura è evidente, anche se è opportuno osservare che gli

orari di ingresso-uscita praticati usualmente dagli asili nido non collimano con quelli tradizionalmente applicati da altri servizi scolastici.

Viste le premesse, gli obiettivi di miglioramento del servizio che il presente PdS può opportunamente indicare devono probabilmente concentrarsi prevalentemente sui fattori organizzativi del segmento più che sulla materiale implementazione del sistema generale.

La variabile gravosa di questo tipo di servizio è riscontrabile nella quantità di personale da impiegare – rammentiamo: 1 lavoratore ogni 4/5 utenti – anziché nell'investimento in beni materiali. Il rapporto quantitativo educatore/bambino non può comunque essere contratto più di tanto, sono semmai le specifiche modalità di svolgimento del servizio che possono ridurre i costi derivanti dall'assunzione di disponibilità e dall'attrezzatura degli spazi. Il ruolo proprio del comune, se si condivide l'opportunità di ampliare l'offerta del servizio alle famiglie, potrebbe dunque concentrarsi nell'agevolare, sotto il profilo edilizio, la collocazione di asili nido e di micronido, cercando di incrementarne il grado di diffusione territoriale.

Normare la costruzione degli spazi accessori ai nuovi fabbricati in maniera da consentire lo scomputo volumetrico dei locali destinati a funzioni perfettamente ascrivibili tra le categorie dei servizi urbani, ancorché proprietà e disponibilità immobiliare non sia necessariamente acquisita dal patrimonio comunale, aiuterebbe l'inserimento di azioni sociali di aiuto alla famiglia in luogo prossimo alla residenza della famiglia stessa.

La medesima politica di agevolazione andrebbe modulata anche in relazione alla ristrutturazione di spazi altrimenti inutilizzati in seno ai fabbricati non residenziali, in particolare presso gli insediamenti produttivi presenti sul territorio; fino ad ora gli strumenti urbanistici regolatori degli interventi in Comune di Saronno non hanno mai considerato, nell'ambito dei comparti industriali e artigianali, la possibilità di convenzionare la realizzazione di attrezzature accessorie che non rappresentassero un servizio utile e relativo alla funzione produttiva in sé; perciò le dotazioni orientate a dare riscontro ai bisogni familiari delle maestranze impiegate rappresentano una rarità – a meno che non si tratti degli alloggi per i custodi o della mensa aziendale. Rendere poco onerosa la costruzione di locali accessori per i lavoratori, affiancati allo spazio di lavoro, può divenire l'occasione per

incentivare l'introduzione di benefici aziendali in senso lato, comprensivi del micronido piuttosto che di un generico servizio di aiuto alle donne appena rientrate dal periodo di astensione per maternità.

Nell'ottica di stimolare il concorso dell'operatore privato al sistema dei servizi, la parte normativa del PdS contiene disposizioni per facilitare il convenzionamento di attività di utilità pubblica ed il passaggio a diverse destinazioni funzionali nel tempo, fatto salvo il mantenimento dell'interesse generale del servizio offerto (vedi articoli 4 e 5 Norme di Attuazione del PdS).

La programmazione di un intervento diretto del Comune può essere oggi contenuta nella programmazione di un intervento mirato alla strutturazione pubblica della zona urbana in questo senso più povera: Cascina Colombara.

Si è già rilevata precedentemente l'esigenza di prevedere almeno uno spazio aperto attrezzato per il gioco dei bimbi; la realizzazione, contigua, di una piccola struttura edilizia polivalente consentirebbe di dare soddisfazione alle esigenze dei residenti per quanto concernente la custodia dei più piccoli nelle ore diurne. Il fabbricato potrebbe accogliere sia un micronido che un servizio pre/post scuola per gli utenti della scuola dell'infanzia, offrendo contestualmente l'accompagnamento dei bimbi in base agli orari propri della materna istituzionalizzata.

2 - IL SISTEMA AMBIENTALE

2.1 – Nuovo ruolo del “verde”

Al primo comma dell'art. 9 L.R. 12/2005 si introduce, in relazione alla verifica della cosiddetta “dotazione di verde” un'inedita distinzione tipologica “ *I comuni redigono ...il piano dei servizi al fine di assicurare una dotazione globale di aree ...[per] la dotazione a verde, i corridoi ecologici e il sistema di connessione tra territorio rurale e quello edificato ...* ” ; come si può notare l'estensione della norma pare indicare un ruolo del verde non più limitato alla tradizionale accezione di “verde attrezzato”. Già nella fase di analisi di cui al presente Piano dei Servizi si è voluto svolgere una valutazione separata di quelle aree che indistintamente contribuiscono alla strutturazione degli spazi aperti in seno all'ambito cittadino; si è ritenuto infatti che il concorso strumentale, alla vivibilità di una città, soddisfatto dal parco pubblico sia ben differente rispetto al servizio offerto da un campo sportivo. Certo pur sempre di prati si tratta, ma l'apporto fornito dal campo di calcio è sicuramente risibile sotto il profilo prettamente ambientale; per l'appunto la dotazione a verde, quando fortemente strutturata come nel caso delle attrezzature sportive, finisce per perdere quasi completamente ogni significato ammortizzatore dell'incidenza della attività antropiche sull'ambiente in generale.

Peraltro fino ad oggi, almeno nell'esperienza locale, e complice la comunanza concettuale definita dalla previgente normativa urbanistica, gran parte degli investimenti impiegati sul versante del “verde” é stata orientata alla realizzazione di strutture sportive; il più consolidato segmento operativo non propriamente pubblico, le parrocchie con i loro oratori, si è dimostrato anch'esso maggiormente sensibile, interessato ed impegnato alla costruzione di spazi aperti principalmente attrezzati per lo svolgimento di attività ludiche e sportive. E' plausibile pensare che anche quando, a posteriori dell'adozione del nuovo strumento urbanistico, si concretizzeranno ulteriori ed innovativi

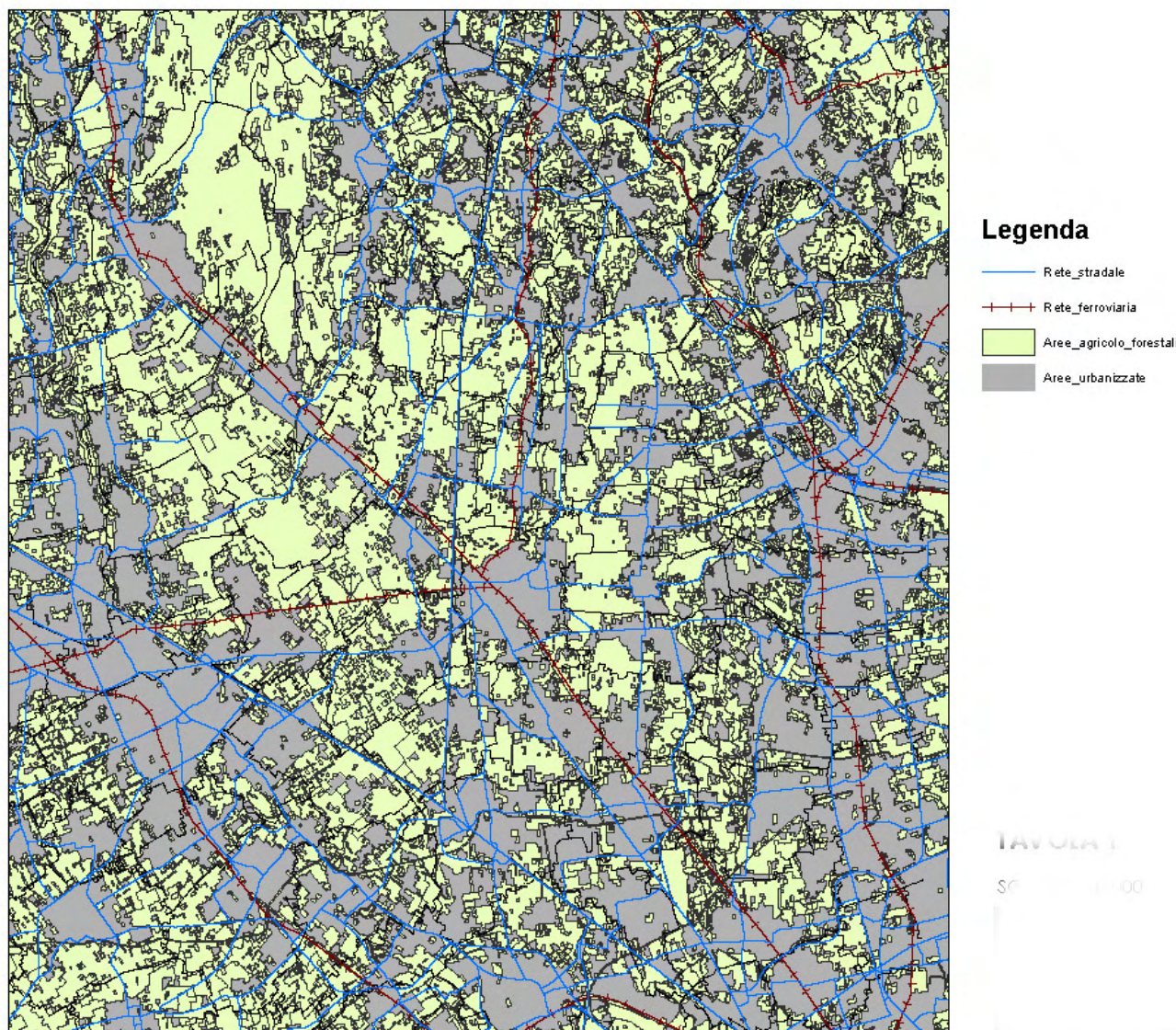
rapporti tra pubblico e privato al fine della generale dotazione di servizi, il concorso di un qualsiasi altro attore sociale esterno alla pubblica amministrazione nella maggioranza dei casi potrà svilupparsi laddove l'assunzione del servizio di interesse pubblico possa garantire un minimo di ritorno economico, diretto o indiretto: è questo il caso delle strutture sportive, piuttosto che sanitarie o assistenziali, non certo delle aree verdi non meglio orientate.

Da queste brevi considerazioni discende la necessità di ordire politiche tra loro differenziate, logicamente complementari, rispettivamente tese al consolidamento della "città ludica" piuttosto che alla formazione della "città verde".

2.2 – Concentrazione o diffusione dell'urbanizzazione

Anche solo la collocazione geografica di Saronno basterebbe a significare una sorta di resa dell'ambiente naturale rispetto a quello costruito: appartarrebbe alla sfera dell'onirico immaginare la pianura intorno al capoluogo lombardo in qualche parte preservata dall'antropizzazione; anche laddove il consumo di suolo è stato in parte forzatamente arginato, il concorso umano al disegno del paesaggio è fin troppo evidente. Fanno eccezione quegli ambiti che nel tempo sono stati, per cause o ragioni diverse, formalmente tutelati ed artificiosamente sottratti al disordinato espansionismo urbano.

I comuni della cintura milanese sono, da tempo, indistinguibili dal capoluogo e lungo le direttrici infrastrutturali di maggiore rilievo – le radianti verso ovest e nord costituenti l'arco degli assi per Novara, Sempione, Varese, fino ad oltre Monza e la Brianza – si sono sviluppati sistemi urbani lineari che attraversando svariati confini amministrativi non mostrano soluzioni di continuità.

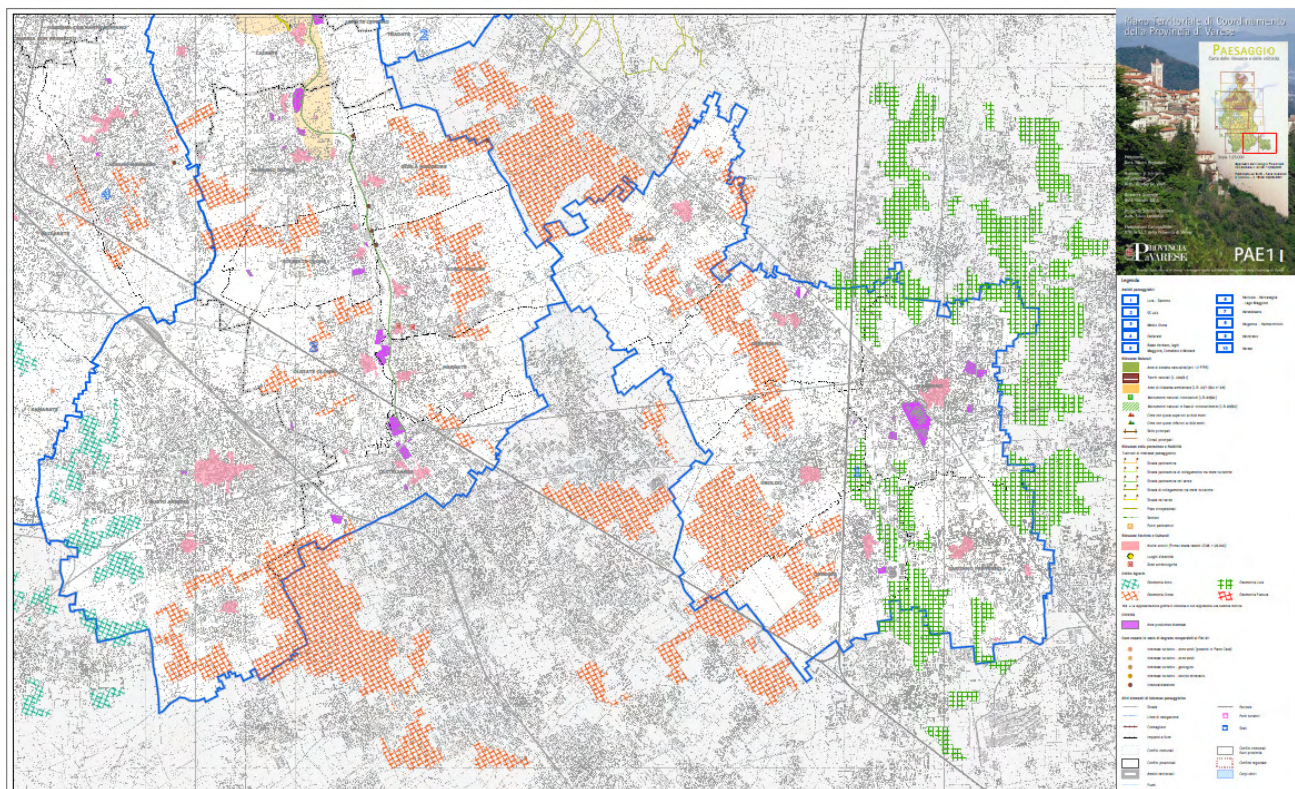


Guardando gli elaborati che compongono il Piano Territoriale Regionale piuttosto che il PTCP varesino non deve dunque stupire che l'ambito circostante Saronno, almeno sotto il profilo ambientale che qui stiamo trattando, non sia stato considerato tra quelli meritevoli di particolari tutele e/o azioni di riqualificazione: il grado di compromissione dei luoghi – in tutto appartenenti alla cintura metropolitana – e la posizione marginale – rispetto ai confini amministrativi provinciali – non hanno certo orientato gli organismi deputati alla formulazione degli indirizzi territoriali di carattere sovralocale a rinvenire tra le peculiarità del saronnese un

particolare potenziale di contributi da apportare al sistema paesistico generale.

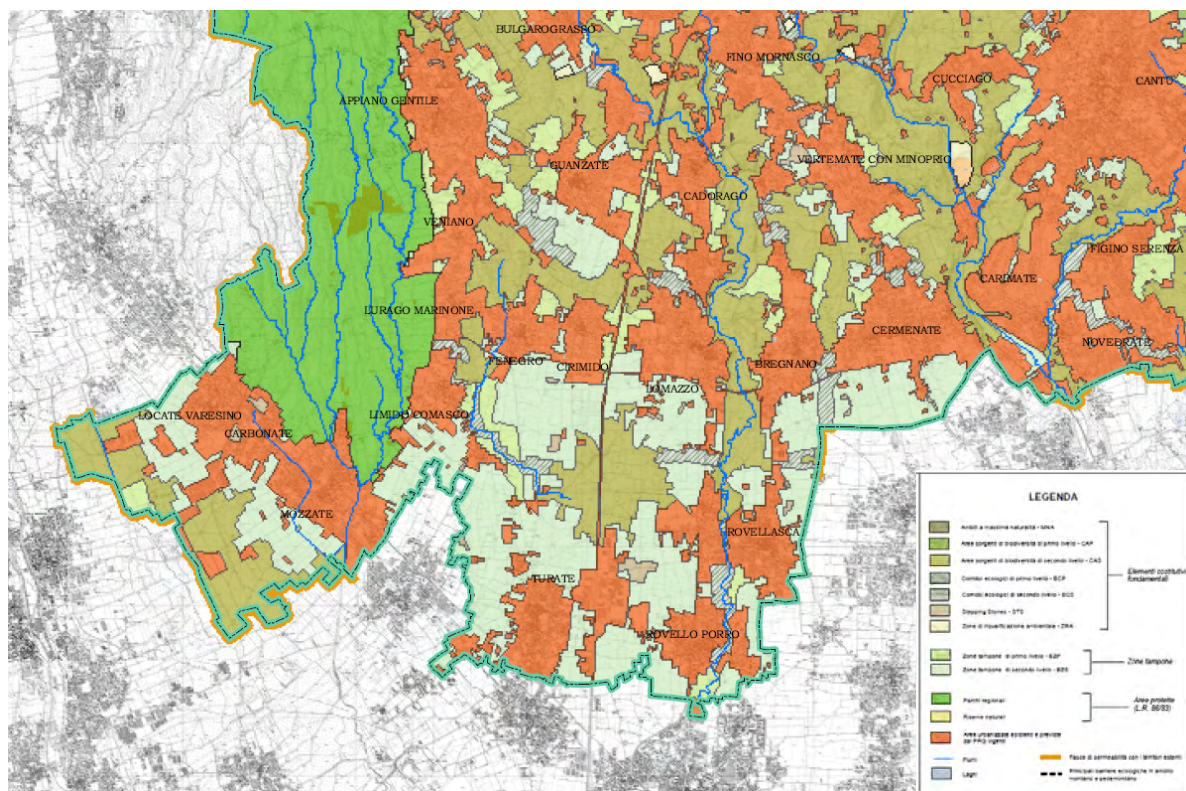
D'altro canto neppure il confronto con i piani territoriali delle confinanti province di Como e Milano concorre all'individuazione di qualche strategia ambientale di largo respiro, fosse pure strumentale supporto all'implementazione di sistemi appartenenti ad ambiti geografici storicamente ripartiti tra più amministrazioni; non solo nel caso del PTCP varesino le indicazioni importanti a tutela del paesaggio naturale, e dell'ambiente in termini generali, insistono nei quadranti settentrionali già caratterizzati dalla presenza di laghi e monti.

Spaziando comunque oltre le ripartizioni amministrative le emergenze ambientali di un certo pregio, e relativamente prossime al nucleo urbano saronnese, risultano rappresentate dalla estensione di due realtà ormai consolidate e formalmente riconosciute: il Parco delle Groane e il Parco Pineta di Appiano Gentile; il primo in particolare, grazie anche al più recente ampliamento, finisce per lambire la aree agricole a sud est della città di Saronno.

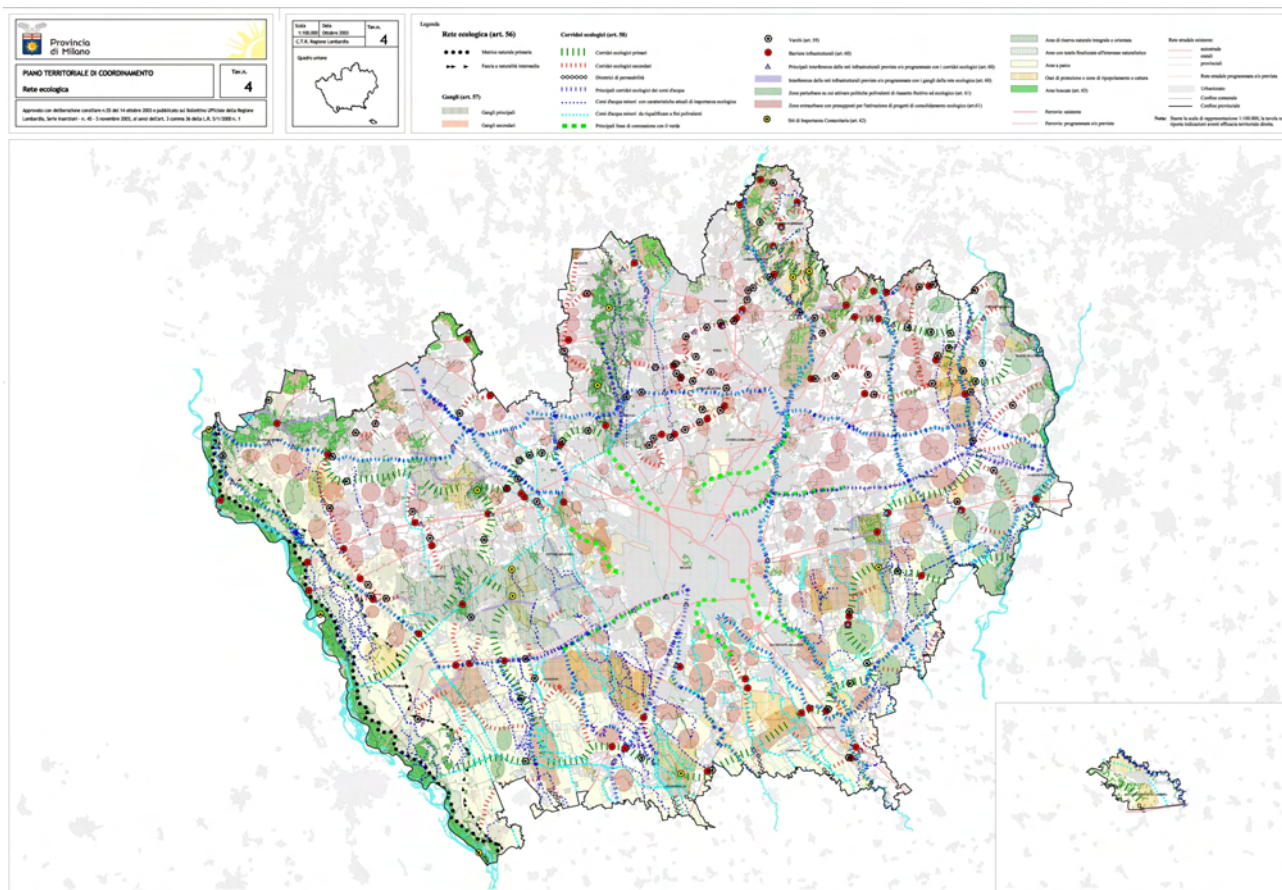


PTCP Varese -tav. PAE 1-I

PTCP Como – estratto tav. 04 – la rete ecologica



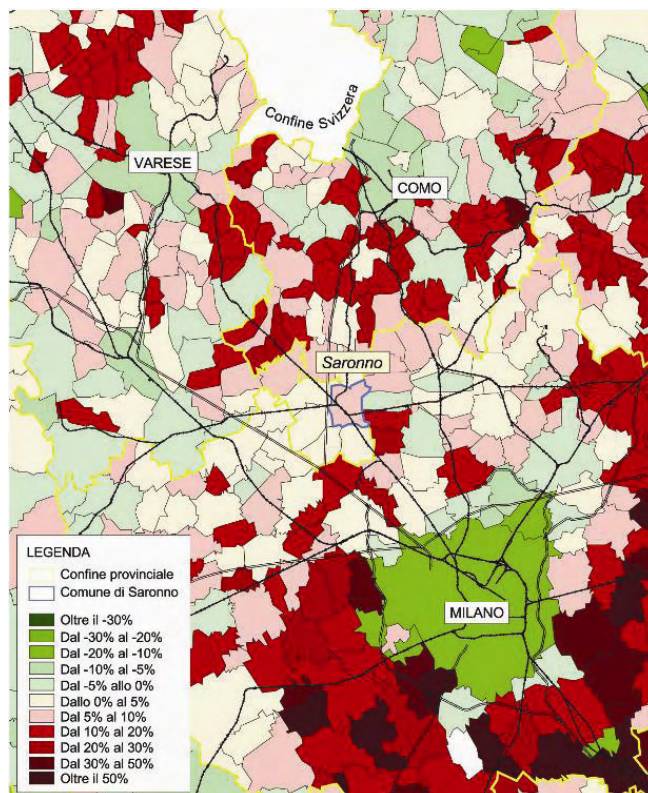
PTCP Milano – tav.04 – la rete ecologica



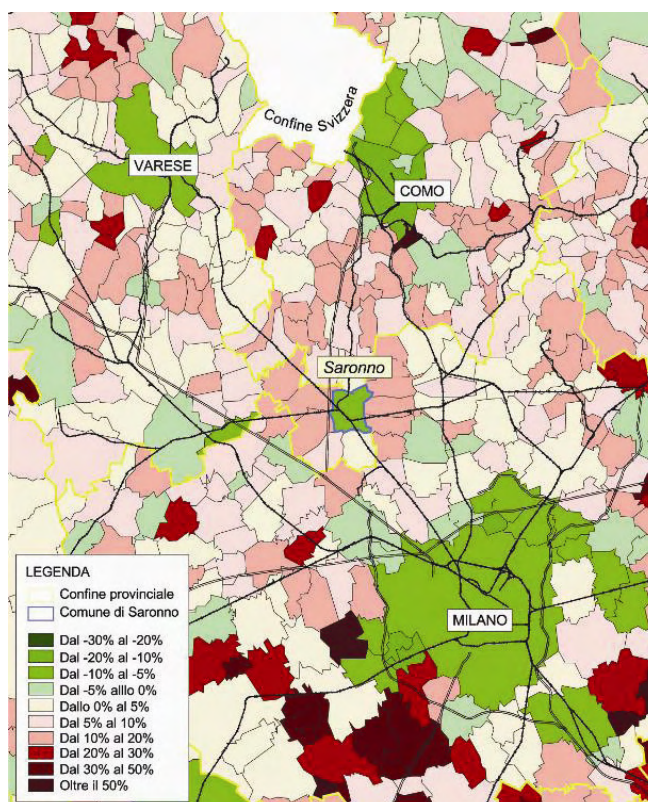
2.3 – La costruzione di una rete minore sussidiaria

La tradizionale appartenenza al nord del milanese, almeno sotto il profilo dell'organizzazione territoriale, ed il ruolo economico interpretato dalla Saronno industriale del novecento ne hanno determinato il consequenziale ingresso tra quelle realtà che emergono nel panorama stracomunale e che si sono perciò evolute nel verso della dispensazione di molteplici servizi di livello sovralocale. L'incremento delle prestazioni nel tempo offerte dalla città ha ovviamente comportato, nel suo insieme, l'assunzione di un carico infrastrutturale che ha profondamente inciso sugli spazi urbani e periurbani.

Lo stesso PTCP redatto dalla provincia di Varese, senza dilungarsi in argomentazioni sofisticate, in maniera quasi scontata annovera Saronno tra i cosiddetti poli attrattori; in effetti le dinamiche socio-demografiche locali, caratterizzanti le soglie temporali più recenti, appaiono molto simili ai fenomeni riferibili ad altre realtà urbane che rappresentano altrettanti "capoluoghi" di un più vasto bacino geografico, economico e sociale: dopo una generalizzata crescita, sia di abitanti che di addetti, il tradizionale polo di riferimento ha relativamente perduto popolazione - a favore dell'incremento demografico dei comuni contermini - , ha visto la progressiva delocalizzazione delle funzioni produttive ed ha invece mantenuto su di sé l'onerosa rete dei servizi dedicati all'istruzione ed all'assistenza sociale e sanitaria. In questo modo il reticolo delle relazioni umane e spaziali, gravitanti e centripete sulla città in oggetto, si è infittito e con esso è cresciuta la trama materica delle relazioni, che si identifica nelle vie di comunicazione; gli spazi già occupati dalle strutture produttive sono stati abbandonati, ma non rilasciati, mentre contestualmente si è affermata l'espansione, seppure relativa, dei nuclei abitati satellitari – che progressivamente hanno alimentato il grado complessivo di occupazione del suolo.

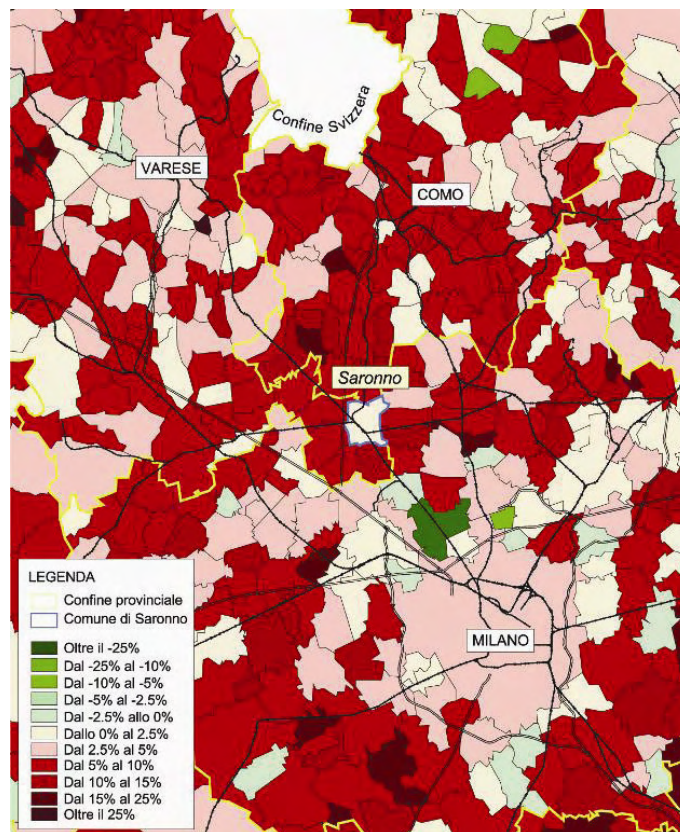


Tendenze insediative : dati dal 1891-1991



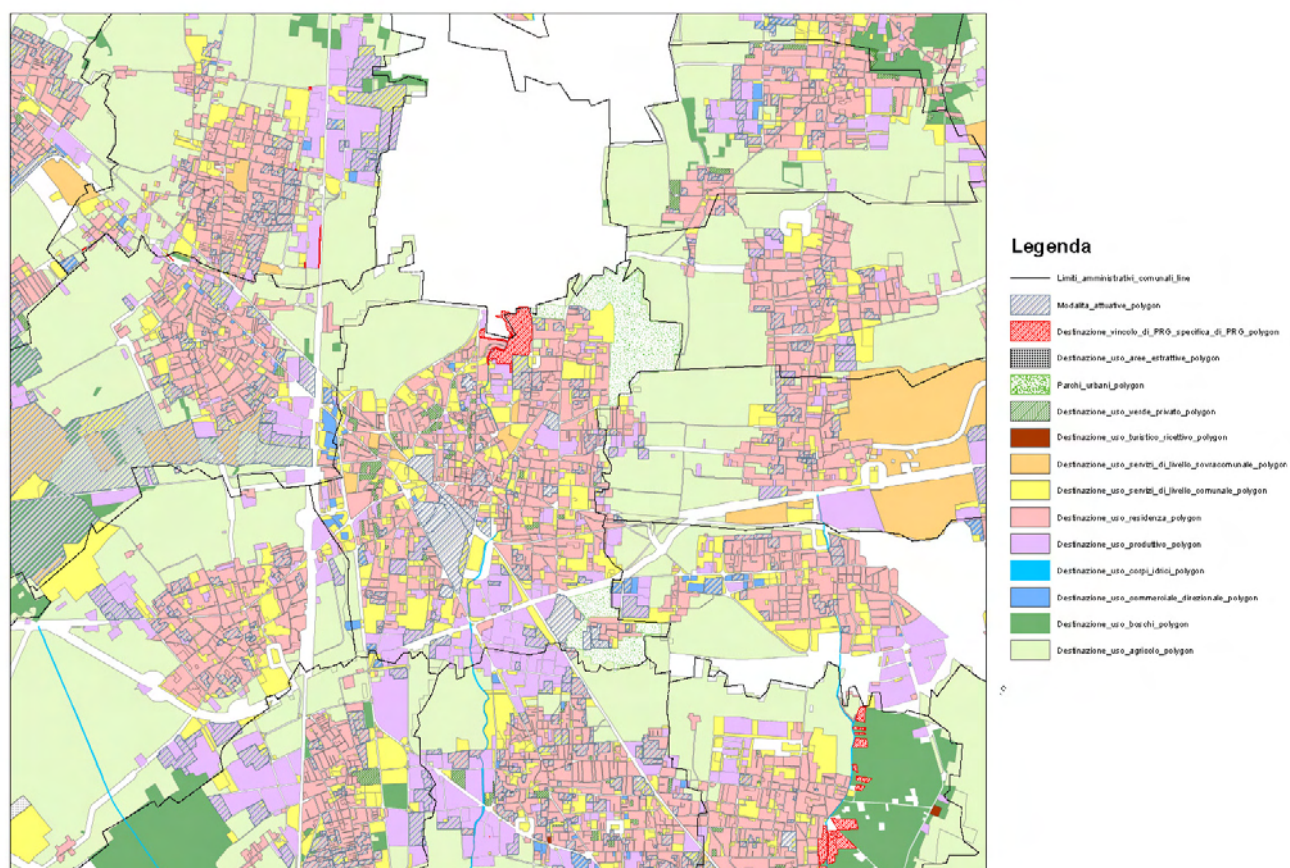
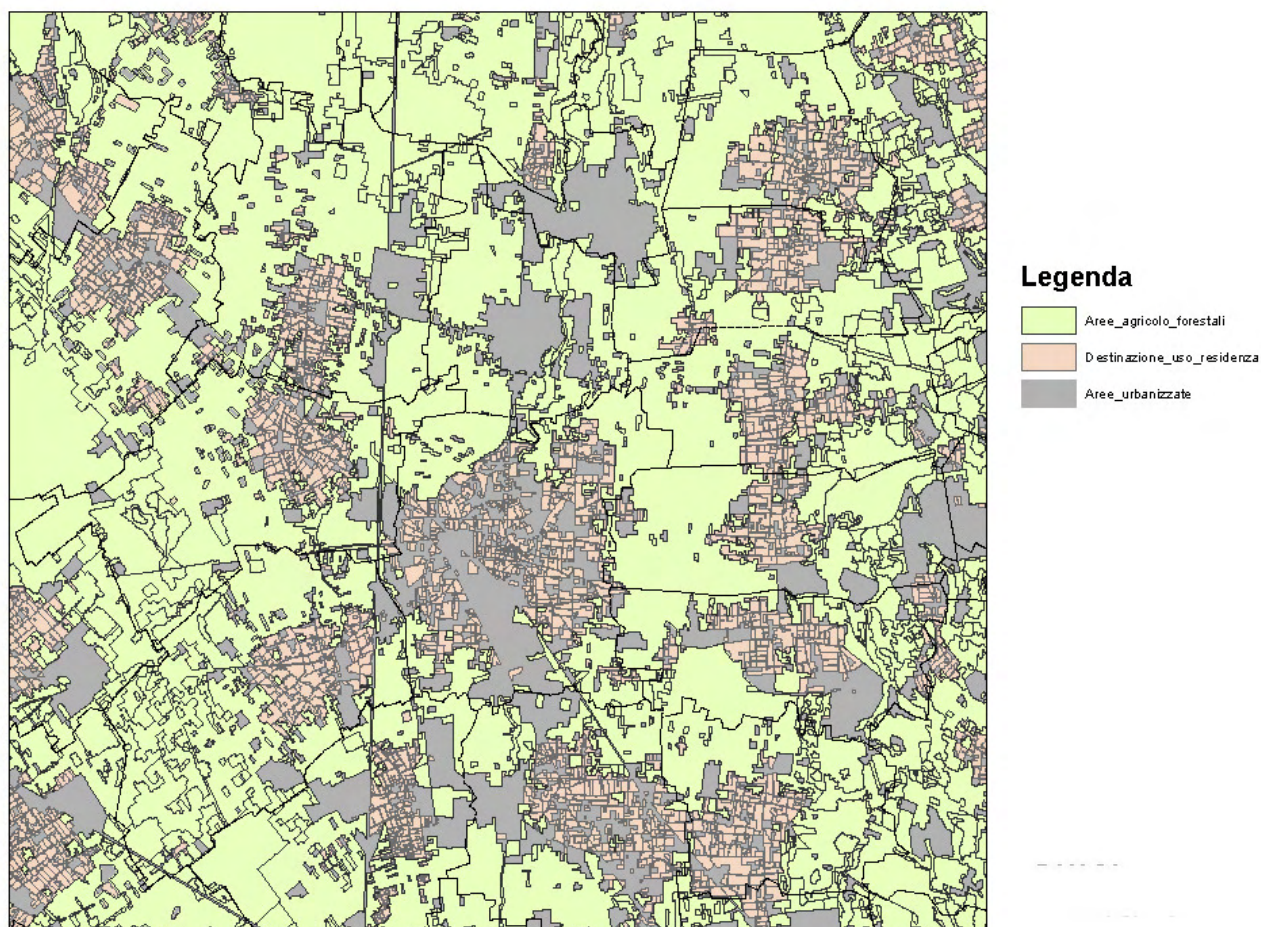
Tendenze insediative : dati dal 1991-2001

Tendenze insediative : dati dal 2001-2006



Facendo riferimento al bacino urbano, riguardando quindi oltre il limite imposto dai confini amministrativi, Saronno appare il baricentro di un territorio intensamente utilizzato e fortemente marcato dall'antropizzazione, anche se considerato ad un livello di dettaglio diverso dalla scala normalmente praticata dagli studi regionali e/o provinciali. Nell'ambito del paesaggio che qui interessa i segni della naturalità si riscontrano quasi esclusivamente in quelle aree, spesso residuali, ancora in qualche maniera riservate ad attività primarie come l'agricoltura, l'orticoltura o l'allevamento; è doveroso però osservare che persino questo settore economico, sotto il profilo prettamente ambientale, di per sé non garantisce affatto la tendenza ad una coscienziosa tutela dell'ambiente, anzi l'evoluzione dei processi produttivi e le logiche assunte, magari non proprio liberamente,

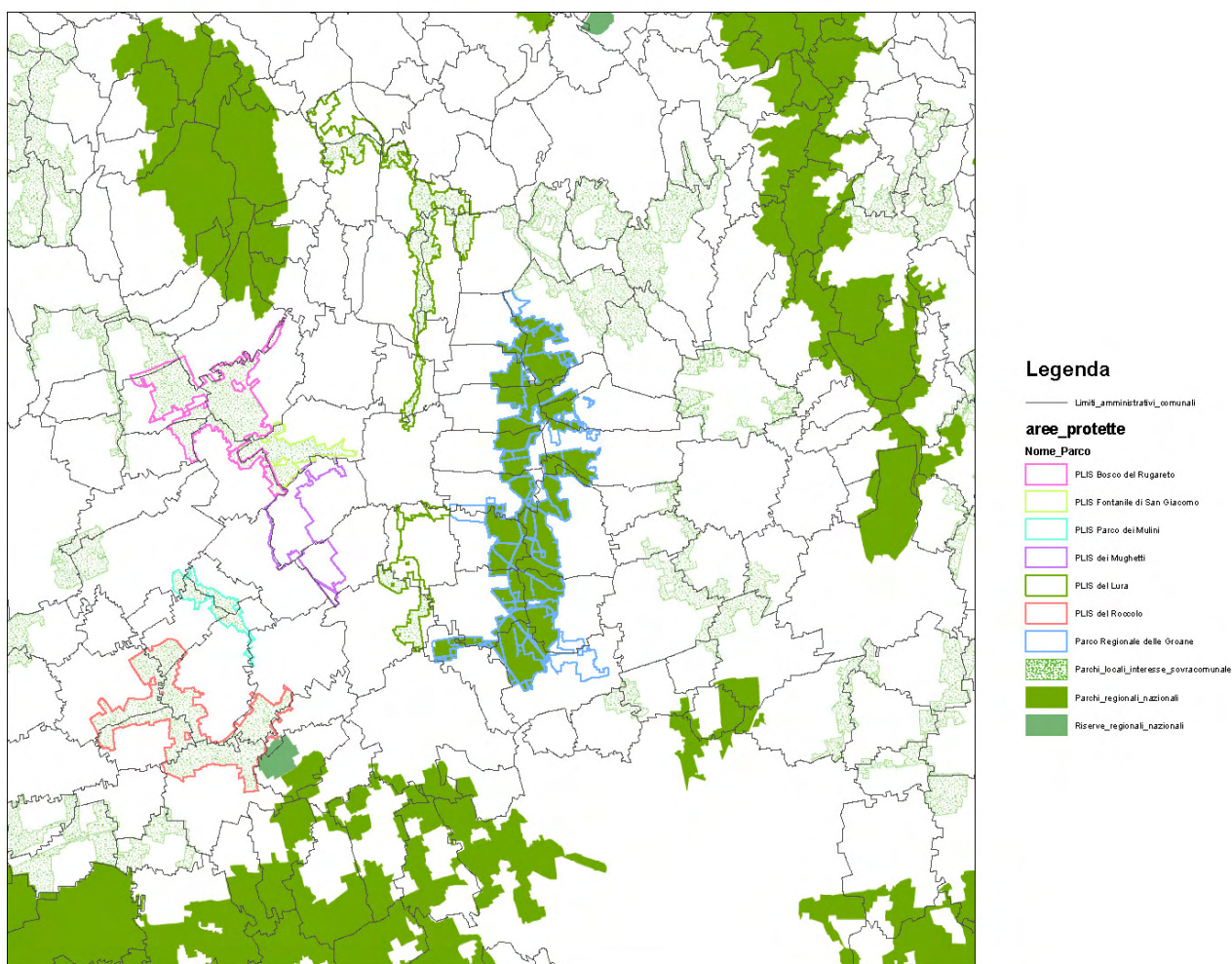
dall'imprenditore agricolo spesso restituiscono un'immagine della campagna che non corrisponde al contributo che da essa ci si potrebbe attendere ai fini della conservazione degli equilibri ecologici. Vista la situazione ambientale di Saronno e dintorni ci pare comunque imprescindibile sollevare qualche considerazione sul ruolo che la campagna rimasta potrà esprimere, al di là dello svolgimento delle attività produttive, al fine di conservare un tessuto connettivo ed intermedio tra le aree ormai completamente urbanizzate e le zone inserite in ambiti soggetti ad una maggiore attenzione alla tutela dello stato naturale dei suoli.



Bisogna segnalare che le amministrazioni del circondario qualcosa hanno fatto, e ci pare che da questo si dovrebbe partire per darsi nuovi obiettivi e rinvigorire l'impulso al reperimento di spazi strumentali finalizzati a ribilanciare gli equilibri ecologici di cui sopra.

Osservando il panorama delle iniziative intraprese in tal senso evidenziamo l'individuazione di diversi parchi locali di interesse sovracomunale che si riscontra esaminando gli strumenti urbanistici, già vigenti o in itinere, regolatori delle amministrazioni contermini a Saronno (vedi illustrazione che segue).

In particolare il Comune di Caronno Pertusella è di fatto entrato a fare parte del consorzio di gestione del PLIS del Torrente Lura e ad esso ha fatto seguito il confinante Lainate, in provincia di Milano, che ha prefigurato l'estensione del perimetro del parco fino ad annettere l'interessante via d'acqua rappresentata dal Canale Villoresi che lo attraversa.



La conservazione delle aree già definite zona E nell'azonamento del PRG di Saronno fin qui vigente, insieme alla vasta zona più o meno propriamente identificata come F 3 (quindi a suo tempo inclusa nel bilancio dei cosiddetti standard sovracomunali) e genericamente indicata come il luogo per la costituzione di un non meglio precisato "parco agricolo", rappresentano gli elementi spaziali entro i quali ricavare o prefigurare il realizzarsi di quelle condizioni di intermediazione paesistica di cui si diceva sopra:

- la zona posta a nord est della città, fino ai confini amministrativi con Rovello Porro, Cogliate e Ceriano Laghetto, costituisce, per il territorio che ci riguarda, un insostituibile, irrinunciabile, tassello al "varco verde" che idealmente connette le aree diversamente tutelate del PLIS Parco Lura e del Parco delle Groane;

- il tracciato dell'opera connessa all'autostrada Pedemontana, denominata TR CO 11, è stato progettato nel pieno della fascia agricola, estesa su più province, alla quale la zona agricola di cui al precedente appartiene: gli interventi di mitigazione legati alla realizzazione dell'infrastruttura non potranno quindi essere esenti dal contribuire, essi stessi, alla percezione ed alla fruibilità generale degli spazi altrimenti interclusi;
- la zona agricola situata al margine sud est di Saronno, costituita dagli appezzamenti circostanti la Cascina Colombara, sebbene di estensione più ridotta, rappresenta invece l'unico vero contatto fisico possibile tra Saronno ed il suddetto Parco delle Groane; inoltre la preservazione di questa cintura, che oggi circonda quasi completamente l'evoluzione della frazione rurale, anche se talvolta esilmente, assume un maggiore interesse laddove si consideri la fragilità geometrica delle aree libere da edificazione ricadenti oltre il confine saronnese e afferenti alla vicina Caronno Pertusella;
- l'altro consistente comparto agricolo di Saronno, la vasta zona a nord ovest dell'urbano, che si colloca tra i due rami ferroviari per Como e per Varese, per questo suo peculiare "isolamento" e per la vicinanza del radio faro sembra meno minacciata dall'espansione dell'edificato; in effetti si tratta di una zona che nel corso del tempo si è modernamente strutturata per lo svolgimento delle attività agricole, tanto che in qualche caso l'effettivo sviluppo di queste ha coinciso con una trasformazione non propriamente agreste di parte delle originarie funzioni – ad esempio la stalla diventata il maneggio per la pratica, sportiva, dell'equitazione.

Risulta meno intuitivo il pensiero programmatico da esprimere sulla destinazione ed il ruolo da assegnare, sempre sotto il profilo del contributo al sistema ambientale, all'ultima delle zone agricole che permangono entro i confini comunali: l'insieme degli appezzamenti conchiusi dal tracciato della SP 233 Varesina ed il confine con il contermine Comune di Uboldo. Dato per scontato il fatto che la zona appare inadatta all'eventuale, ma non desiderata, espansione della città, i luoghi ancorché conservati alla destinazione agricola d'origine

non potranno produrre riequilibri ecologici di grande spessore; le attività già insediate in zona comunque suggeriscono che la pianificazione territoriale provveda al mantenimento di funzioni ancora riferibili al mondo agricolo o almeno alla conservazione degli spazi aperti.

Vista la recente realizzazione del nuovo svincolo autostradale Origgio/Uboldo e la bretella che lo connette alla rete provinciale per Varese e per Monza, la prefigurazione di una fascia di mitigazione degli interventi infrastrutturale sarebbe occasione per trovare all'interno del confine saronnese qualche spazio da dedicare al rimboschimento.

Entrando più nello specifico della rete ecologica comunale, andando oltre il contributo ambientale indiretto che l'attività agricola può dare alla riqualificazione della strutturazione paesistica "di bacino" (la disciplina per le zone agricole comunque non appartiene agli argomenti propri del PdS), è opportuno riprendere il discorso accennato sul ruolo giocato dai parchi locali sovracomunali e prima di tutto sul più consolidato di essi: il PLIS del Torrente Lura.

Va sottolineato che l'impegno patrimoniale profuso da Saronno nella costituzione del Parco Lura è andato ben oltre la compartecipazione consortile in termini gestionali: gran parte dei terreni compresi nella perimetrazione del parco e ricadenti nel territorio amministrativo di competenza sono stati formalmente acquisiti al patrimonio comunale, circa il 76% di essi appartiene pienamente al Comune di Saronno. In ragione della disponibilità giuridica delle aree, ed anche per il fatto di essere una porzione particolarmente mediata tra l'insediamento urbano e lo sviluppo del corso naturale del fiume, in loco sono stati già condotti pregevoli interventi di sistemazione degli spazi, al fine di creare una sorta di portale di ingresso alla più vasta area naturalistica.

Come però da più parti evidenziato la recente espansione meridionale del Parco automaticamente ha sottolineato la strozzatura che nel tempo il crescere della città costruita ha concretizzato a ridosso del segmento "urbano" del corso d'acqua; per quelle che oggi sarebbero le plausibili azioni di tutela dell'ambito fluviale, il tratto in Saronno del

torrente Lura appare, nell'insieme degli ambiti di potenziale estensione del PLIS, il luogo della maggiore difficoltà progettuale.

Non sembra necessario aggiungere ulteriori considerazioni per sostanziare quindi il fatto che uno degli assi portanti della rete ecologica locale, già a partire dalla programmazione di interventi da realizzare nel medio periodo, non potrà che essere identificato proprio lungo il corso d'acqua; se in attuazione del PRG finora vigente l'azione pubblica si è profusa nella riqualificazione del percorso che attraversa il cuore della città consolidata da ovest ad est, dal Santuario al fondo di Via Roma, l'ovvio completamento di quella immagine urbana si dovrebbe ricercare in una paritaria esaltazione di un asse contrapposto ed ortogonale: sebbene di diverso carattere rispetto ai tracciati storici, l'alveo del fiume pare essere l'occasione per sviluppare il duplice obiettivo di recuperare in parte alcune peculiarità naturali dei luoghi ed insieme di restituire alla città un elemento, l'acqua, oggi negato sotto il profilo della fruibilità (vedi nel DdP schede relative agli ARU e la conformazione delle aree spondali determinata dalla previsione delle pertinenze per verde a compensazione urbanistica PCS – art. 9 Norme Attuative PdS).

In secondo luogo occorre evidenziare un'altro, imperdibile, evento da sfruttare per sostanziare nel concreto l'obiettivo di mettere in rete, e per connettere fisicamente, gli spazi verdi più o meno attrezzati, ma già consolidati in seno al tessuto urbano: la dismissione dell'esercizio ferroviario lungo la tratta urbana interna della linea FNM proveniente da Seregno.

Il sedime già da tempo abbandonato, ancora in carico al patrimonio delle ferrovie, con l'attivazione della nuova linea già in corso di costruzione sarà dismesso in termini definitivi; l'attuale binario penetra in città fino alla stazione di Saronno Centro, ma soltanto il segmento che grosso modo si dipana dall'altezza di Via Morandi sarà recuperato all'esercizio. Un'asse, sostanzialmente percorribile a piedi o in bicicletta, potrà essere con poco restituito alla piena disponibilità dei residenti.

Sull'utilità del recupero, ciclabile, della linea ferroviaria non ci pare che si possa discutere, tuttavia prefigurare detto recupero solo a soddisfazione della fruizione umana sarebbe limitativo. Ipotizzare anche una sorta di rinaturalizzazione delle fasce laterali eccedenti la sezione del ferro, che in parte sono scarpate difficilmente proponibili ad essere diversamente utilizzate, consentirebbe la costituzione di continuo vegetativo che metterebbe in connessione diretta gli ambiti strutturati dei giardini di Via F. Reina e del parco detto "dell'Aquilone", tangente gli spazi verdi già situati tra le due polarità, ma oggi vissuti in modo piuttosto residuale. L'adeguata sistemazione della "spina naturale" favorirebbe il consolidamento di un *habitat* interessante per la conservazione e/o lo sviluppo di specie e forme di insediamento, botaniche o zoologiche, che altrimenti sarebbero destinate a soccombere rispetto a quella che si considera la normale strutturazione del parco urbano.

Le aree costituenti il sedime ferroviario dismesso sono perciò ugualmente inserite tra quelle pertinenze verdi da compensare sopra citate (PCS).

In un tessuto urbano stratificato e complesso come quello di Saronno si devono rilevare inoltre un paio di considerazioni sugli aspetti qualitativi del verde esistente, come del resto emerge dall'analisi dello stato di fatto dei servizi, ma che qui evidenziamo per quanto concernente le specificità del sistema ambientale:

- a parte sporadici episodi, in genere riportati all'utilità civica ereditandoli da altre funzioni - come è il caso del parco lungo Via Varese già appartenente al compendio dell'ex Seminario -, l'entità geometrica singolare dei vari giardini pubblici è alquanto ridotta;
- la distribuzione di essi sul territorio, dato che in gran parte provengono dal reperimento di standard nell'ambito di piani attuativi, non rimanda ad altra logica localizzativa che non sia stata dettata esclusivamente dalle opportunità offerte dal singolo intervento insediativo;
- per la stessa ragione di cui sopra anche il modello di strutturazione degli spazi verdi sconta la prevalente attenzione all'aspetto strumentale del verde di quartiere, ossia la preferenza a realizzare il

giardino pubblico attrezzato per il tempo libero degli adulti piuttosto che il gioco dei bambini;

- non si è mancato del tutto, ovviamente, di investire sulla dotazione arborea dei parchi, anche se spesso la tipologia delle piantumazioni riveste più un carattere decorativo che altra funzionalità concorrente alla conservazione, o alla riproposizione, di ambiti naturalistici.

La struttura un poco dispersiva sopra brevemente descritta è ancora più evidente se si considera il fatto che, a fronte della diffusa percezione di pochezza della dotazione di verde cittadina, in realtà la quantità complessiva di aree a parco non è poi così risibile. Al netto degli altri spazi aperti che accolgono le attrezzature sportive, più di quaranta ettari dell'urbanizzato sono stati realizzati come verde pubblico (circa 430.000 mq); di questi però un quarto, anzi oltre il 27%, si trovano concentrati entro il perimetro, comunale, del Parco Lura. Aggiungiamo, a confermare la contraddittorietà delle apparenze, che rispetto alla popolazione attualmente insediata il conto puramente aritmetico assegnerebbe a ciascun abitante 10 mq di disponibilità, e rammentando che la normativa previgente, per il bilancio degli standard rispetto alla peso insediativo teorico, dava quale parametro per il verde, il gioco e lo sport la quantità di 15 mq/ab, potremmo affermare che, almeno fin qui, la dotazione netta del verde in termini numerici pare sufficientemente adeguata allo sviluppo demografico della città.

Il tematismo principale da affrontare per dare maggiore risalto e rendere più efficiente sotto il profilo ambientale il mosaico di parchi e giardini sembra dunque essere l'effettiva messa a sistema degli elementi puntuali dell'insieme, più che l'incremento delle superfici disponibili.

2.4 – Gli obiettivi ambientali generali del PdS

Schematizziamo qui di seguito le strategie da perseguire nel medio periodo per tradurre strumentalmente le osservazioni svolte sopra.

In primo luogo si vogliono riaffermare le necessità travalicanti il campo proprio dei servizi che si sono rilevate: la conservazione e il consolidamento degli ambiti agricoli posti a nord-ovest e nord-est dell'edificato di Saronno e della porzione rurale lungo il margine sud della Cascina Colombara; il concorso che il nostro territorio può dare al mantenimento dei corridoi ecologici di portata sovralocale non può che sostanziarsi in questa direzione. Soprattutto l'ambito meridionale della Colombara rappresenta l'ultimo brano di territorio non ancora urbanizzato prossimo alla spina agricola che si estende fino al limite del Parco Groane.

Una politica generale che inibisca l'occupazione di questi spazi del primario sarebbe la sola possibilità di implementare al contorno i corridoi di secondo livello.

La definizione di dette politiche a tutela dell'agricolo si è detta oltre l'ambito del PdS, ma in termini conformativi sarà opportuno individuare nel tempo alcuni spazi di intervento diretto del soggetto pubblico per la conservazione del verde contiguo alle frange urbane di via Campo dei Fiori e via G. Cesare/Busnelli (vedi le possibilità offerte dalla normativa del PdR per gli ambiti denominati come "Aree agricole di salvaguardia Ambientale").

Un secondo pacchetto di norme generali utili al sistema ambientale cittadino dovrebbe essere nel riconoscimento del contributo dato dalla dotazione arborea di proprietà privata che la città vanta (il PdR individua tra i tessuti caratterizzanti il paesaggio un vasto ambito urbano a nord di via Novara distinguibile per gli ampi giardini esistenti). Una revisione del regolamento riferito al verde urbano dovrebbe incentivare il mantenimento di tale patrimonio arboreo.

Per quanto concernente le necessità di implementare il sistema ambientale attraverso azioni non solo governate dal PdS, si ricorda che solo le ipotesi di recupero delle grandi aree industriali dismesse possono

garantire il reperimento di aree geometricamente consistenti; prefigurare che dalle suddette aree si possano infine ottenere circa 15 ha di verde significherebbe aumentare la dotazione attuale di parchi cittadini per una percentuale superiore al 35%.

Un sensibile consolidamento degli spazi verdi, ancorché non ancora strutturati, dal PdS può essere conseguito nel medio periodo sfruttando il meccanismo conformativo definito per gli ambiti di trasformazione perequata (ATP -. vedi art. 8 delle Norme Attuative del PdS). Vale per altro fare osservare che gli ATP di maggiore estensione sono stati individuati proprio in quelle zone intermedie tra il tessuto urbano consolidato e le aree effettivamente agricole; assicurare la piena proprietà pubblica di detti ambiti può costituire il primo passo nel verso di politiche territoriali orientate alla ricostituzione di un adeguato patrimonio boschivo.

3 – IL SISTEMA RESIDENZIALE

3.1 Il concorso del pds nelle politiche residenziali

Il PdS dovrebbe se opportuno indicare pure le aree di possibile collocazione degli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica o comunque riservare a questa tipologia un patrimonio probabile di ambiti territoriali a ciò destinati.

La rilevazione degli alloggi popolari presenti in Saronno ha tuttavia evidenziato una notevole presenza di fabbricati ALER distribuiti sull'intero territorio, ulteriormente rafforzata da alloggi di proprietà comunale ugualmente assegnati a canone sociale. Ovviamente la domanda di alloggi a basso costo resta comunque non completamente evasa, ma in carenza di finanziamenti statali o regionali destinati al settore dell'edilizia agevolata in questa fase il DdP ha inteso individuare in via di massima strategie alternative al puro sovvenzionamento.

In base alle schede orientative degli interventi di trasformazione, nei vari ambiti è quasi sempre prevista una quota di cessione della superficie territoriale da rigiocare per la realizzazione di fabbricati residenziali "speciali"; in alternativa lo stesso operatore/promotore dell'iniziativa edilizia potrà da sé soddisfare la prestazione provvedendo egli stesso alla costruzione di edilizia convenzionata. L'incidenza di questa parte dell'opera di riqualificazione delle aree dismesse non sarà di poco conto; sviluppata interamente la capacità insediativa consentita dal PGT saranno infine prodotti quasi mille alloggi diversamente convenzionati o agevolati, facoltativamente comprensivi di una consistente quota di abitazioni da porre sul mercato in affitto o con patto di futura vendita.

La strategia che il PGT vuole indicare per il verso delle politiche abitative è dunque il tentativo di rafforzare l'offerta rivolta al segmento intermedio dell'utenza, non perfettamente in grado di accedere al libero mercato dell'abitazione, ma nemmeno rientrante tra le categorie privilegiate per l'accesso alla classica casa popolare.

Il PdS recepisce gli indirizzi generali deducibili dal DdP provvedendo ad individuare anche graficamente gli ambiti di trasformazione entro i quali sarà obbligatorio prevedere quote, più o meno consistenti, di Edilizia Residenziale Sociale (vedi tavole PdS_07). Le disposizioni conformative e programmatiche relative all'ERS sono state riassunte in apposito articolato normativo (art. 16 della Norme di Attuazione del PdS).

4 - IL SISTEMA MOBILITA' E SOSTA

4.1 La dotazione infrastrutturale della città

Appare scontato richiamare la solida infrastrutturazione del tessuto urbanizzato consolidato, così come evidenziare che le ipotesi di trasformazioni territoriali delineate nel DdP di fatto limitano le previsioni di sviluppo ad ambiti perfettamente inseriti del sistema della mobilità.

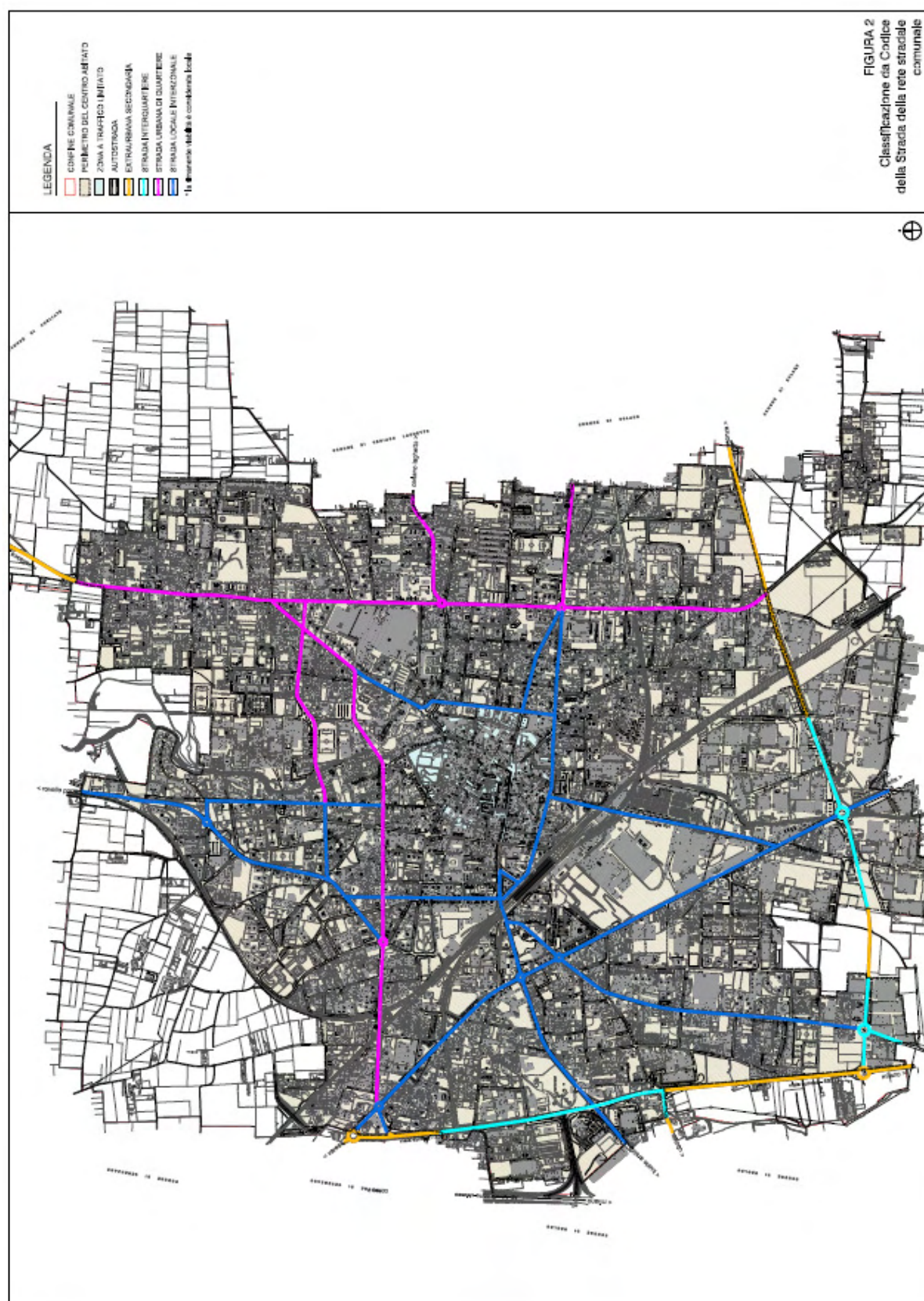
Evidentemente per alcune aree di grande dimensione la pianificazione attuativa degli interventi edilizi non potrà esimersi dal considerare un minimo di necessità distributive interne all'ambito oggetto di trasformazione; ovviamente per tali casi il PdS si esime da previsioni fuori luogo, non avendo rilevato particolari bisogni che possano giustificare la stesura di indicazioni dal carattere conformativo e prescrittivo.

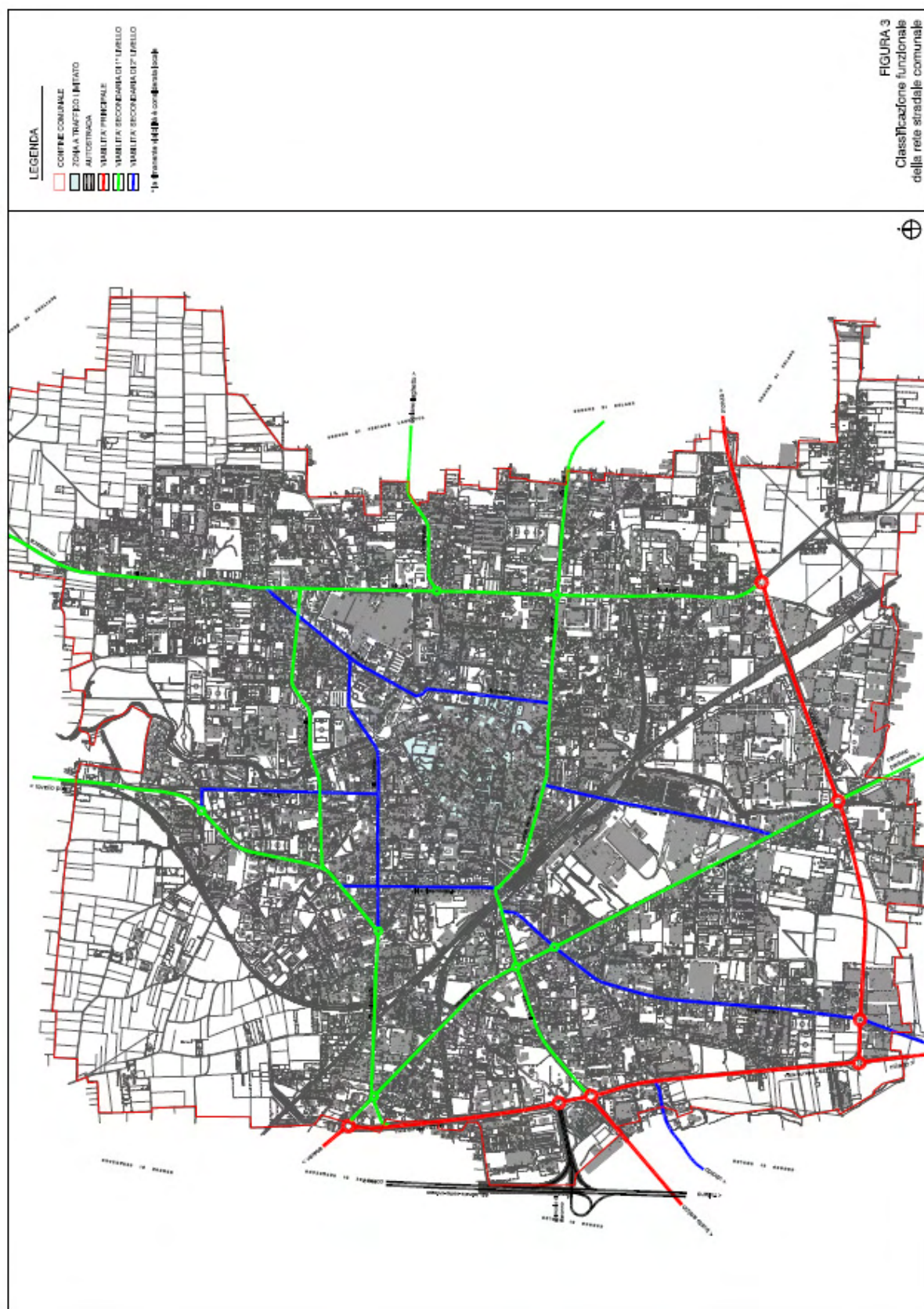
Bisogna invece segnalare la relativa inadeguatezza della rete stradale, o meglio l'incongruenza fra la classificazione qualitativa delle strade (ai sensi del Codice della Strada) e l'effettiva rilevazione funzionale delle stesse.

Anche sotto questo ultimo profilo è abbastanza pleonastico ribadire l'incidenza dei flussi di "attraversamento" sulla ottimale fluidificazione del traffico automobilistico nel suo insieme. Recenti interventi di riqualificazione delle intersezioni più importanti hanno decisamente migliorato la prestazione generale del sistema, ma è fin troppo evidente che la riduzione dei numeri di entrata/uscita dei veicoli circolanti difficilmente potrà essere un obiettivo raggiungibile dal Comune di Saronno mediante interventi di infrastrutturazione locale.

Il PdS è stato comunque completato con una apposita serie di allegati grafici (tavole PdS_08 e PdS_09) illustrativi dello stato di fatto e delle prefigurazioni di adeguamento e/o ampliamento della rete stradale.

Compendio al PdS è lo specifico piano relativo ai servizi nel sottosuolo – PUGSS – e di ciò si dà opportuno riscontro anche nella sezione normativa (vedi art. 17 Norme di Attuazione del PdS).





4.2 L'adeguamento del sistema mobilità

Le previsioni di implementazione della rete sono quindi relative non tanto ad inediti tracciati quanto al potenziamento dei due assi fondamentali posti a sud ed a ovest della città (la direttrice A8 – Monza ed il tratto locale della “varesina”).

La prefigurazione dell'ampliamento proposto può sembrare sproporzionata sotto il profilo geometrico; evidenziamo però che l'oggettivamente difficile localizzazione delle attuali infrastrutture non consente in questa fase una più dettagliata definizione della giacitura finale delle sezioni stradali; si è quindi preferito determinare un ampio “corridoio di salvaguardia” adatto a contenere plausibilmente anche quelle opere di ambientazione/mitigazione esterne alla carreggiata vera e propria. Prevedendo che l'incidenza, geometrica e funzionale, degli adeguamenti richiesti sarà di notevole spessore, la predisposizione di spazi e sistemazioni areali che attutiscano l'impatto ambientale indotto non può che considerarsi cogente.

Sul versante est del territorio Saronno è interessata, solo in parte, da progetti di natura superiore (un'opera collaterale alla Pedemontana – TR CO 11); in questo caso il PdS registra l'evento e si limita ad “indicare” la delicata situazione confermando, per quanto di competenza, le aspettative paesaggistiche ed ambientali già espresse nel DdP (su questo vedi anche la classificazione, fatta nel PdR, relativa agli ambiti agricoli di particolare tutela).

4.3 La mobilità alternativa

Le tavole conformative del PdS riportano la programmazione dei principali percorsi ciclopedonali che costituiscono un tessuto connettivo alternativo all'uso dell'auto in città.

I tratti già esistenti soffrono di una parziale dispersività, anche se bisogna dire che per la sua estensione la parte urbana del territorio comunale è generalmente tutta percorribile in bicicletta.

Lo stato di fatto delle vie non permette però di garantire sempre la realizzazione di percorsi protetti e/o in sede propria; le indicazioni grafiche sono quindi limitate al tracciato della pista, indipendentemente dalla possibile materializzazione del percorso, che si potrà verificare solo in sede di

progettazione esecutiva. Similmente si trattano anche prefigurazioni di portata sovralocale, prestata naturale attenzione allo stato dell'arte dei comuni contermini.

Le percorribilità delle aree più prossime al Torrente Lura è maggiormente riscontrabile nella definizione degli ambiti detti ARU, di cui si è riferito in precedenza.

4.4 – Il sistema della sosta

Ritenendo la dotazione dei parcheggi pubblici parte integrante del sistema connettivo, il PdS rileva la maggior carenza oggi espressa in seno all'urbanizzato: la mancanza di una adeguata offerta di posti auto – per la sosta di interscambio e per quella di media durata – proprio al contorno dei poli di attrazione più importanti, come la stazione e la zona terziaria/commerciale che è quasi aderente alla zona a traffico limitato istituita nel centro storico.

Evidenziato il fatto che l'attuazione del previgente PRG ha soddisfatto quasi completamente l'originaria previsione dei parcheggi a raso, vale ricordare che in quello strumento comunque si prefigurava la realizzazione di un corposo insieme di parcheggi pluripiano a corona del centro; di questi solo una minima parte è stata realizzata.

Rivista la forse eccessiva distribuzione ai tempi proposta, il PdS conferma alcune localizzazioni (vedi tav. PdS_06) un po' più plausibili ed equamente puntualizzate in ragione dei maggiori attrattori di utenza non residente (che usa la città temporaneamente ma quotidianamente). L'indicazione dei suddetti pluripiano in aree vicine alla stazione FNM, all'ospedale ed al lato nord della ZTL va intesa in questo senso.

5 – SOSTENIBILITA' ECONOMICA DEL PIANO DEI SERVIZI

5.1 Quantificazione aree già disponibili

Il complesso delle aree già attualmente destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico, come risultante dall'analisi effettuata sullo stato di attuazione dello strumento urbanistico previgente, ha confermato la disponibilità in dotazione alla città per un totale di oltre 1.200.000 mq.

Precisamente le attrezzature di proprietà pubblica o privata, in termini di aree occupate, sono state registrate come segue:

- 127.937 mq di aree utilizzate per i servizi relativi all'istruzione
- 297.743 mq dedicati alle diverse strutture di interesse generale
- 415.485 mq per verde, gioco e sport
- 186.305 mq di aree a parcheggio di uso pubblico.

All'interno del perimetro che definisce l'estensione del PLIS del Torrente Lura, il Comune di Saronno ha acquisito la piena proprietà di 118.710 mq.

Altre aree di uso pubblico non graficamente identificate dal PRG, che le preventivava solo in termini percentuali, sono state cedute e/o assoggettate all'uso pubblico nell'ambito dei vari interventi sottoposti a pianificazione attuativa; ai dati di cui sopra si aggiungono 53.954 mq variamente utilizzati (verde di quartiere, parcheggi).

Risultano inoltre già parzialmente nella disponibilità del Comune, e tuttavia non perfettamente utilizzati, 37.851 mq provenienti da diverse iniziative, non sempre di carattere prettamente costruttivo.

Al netto di quest'ultima quota, la dotazione urbanizzativa della città risulta quindi essere pari a 1.200.164 mq, ovvero esprime un rapporto servizi/abitanti di circa 31 mq/ab (30,98).

Le attrezzature di interesse sovralocale, prima riferite al cosiddetto standard F, rappresentate essenzialmente dagli istituti di istruzione superiore e dall'ospedale, occupano aree rispettivamente pari a 56.300 mq e 49.679 mq, per un totale di spazi dedicati a dette attività di 105.979 mq. Si è già rilevato nella fase di analisi che gran parte di questa tipologia di "standard" veniva graficamente reperita dallo strumento urbanistico attraverso la grande estensione della zona F3 genericamente destinata alla formazione di un parco pubblico urbano e territoriale, sommariamente prefigurato quale

parco agricolo; l'ampia zona a nord-est della Cassina Ferrara era a ciò prevalentemente dedicata.

La sommatoria quantificazione geometrica delle aree ovviamente non tiene conto del peso tutto qualitativo di alcune utilità pubbliche provenienti da piani attuativi di carattere più negoziale rispetto al solito (P.I.R., P.I.I.); solo per fare alcuni esempi, più precisamente verificabili nella sezione analitica del presente PdS, si ricordano i due parcheggi pluripiano di via Milano e via Pola, l'esteso percorso ciclopeditonale (1,5 km) che si sviluppa tra via Parini (piscina) e via Pastore (C.na Ferrara). Da questi e da altri programmi costruttivi il Comune ha ottenuto la disponibilità e poi la proprietà di alcune quote residenziali da assegnare a particolari categorie sociali: 6 mini appartamenti in seno ad un intervento di recupero in via Monti, 12 alloggi in via Larga, 17 alloggi in via Bergamo.

5.2 Quantificazione dell'incremento fondiario per servizi

Il complesso delle aree destinate ad incrementare le attrezzature pubbliche necessario per dare attuazione al presente PdS è da quantificare nella misura di circa 60 ettari così ripartiti:

- 115.657 mq di pertinenze per verde e servizi a compensazione urbanistica (PCU 51.582 mq, PCS 30.769mq)
- 33.306 mq rappresentanti la quota di proprietà privata ancora presente nell'ambito del PLIS del Torrente Lura
- 146.469 mq costituenti gli ambiti di trasformazione perequata (ATP)
- 285.906 mq interni alle aree di trasformazione vera a propria (ATU 198.878 mq, ATR 87.028 mq)
- 18.365 mq interni alle aree di trasformazione dedicate alle attività produttive (ATA).

Rispetto alle quantità suddette, 13.100 mq risultano già proprietà del Comune di Saronno nelle ATP ed altri 17.700 mq nelle ATA. Le quote da reperire all'interno degli ambiti di trasformazione in generale non rappresentano un costo reale di acquisizione essendo dovute quale cessione gratuita finalizzata a garantire la dotazione urbanizzativa propria dell'ambito soggetto alla pianificazione attuativa.

Allo stesso modo va considerato solo virtuale l'onere di acquisizione delle aree costitutive degli ATP poiché, in applicazione dei meccanismi perequativi previsti dal PGT, il conferimento di esse al patrimonio pubblico dovrebbe avvenire in forma non onerosa (vedi art. 8 Nome PdS). In modo simile sono da considerare le porzioni territoriali identificate come PC.

Al netto delle eccezioni sopra evidenziate, l'onere di acquisizione effettivamente posto in capo al Comune va quindi valutato in misura molto ridotta rispetto ai 599.721 mq totali previsti quali incremento del sistema dei servizi.

L'incremento ovviamente non tiene conto delle riqualificazioni previste negli ambiti detti ARU; in essi le modalità di intervento e di restituzione all'uso pubblico di porzioni territoriali sono molto differenziate ed in alcuni di essi le proprietà già pubbliche potranno essere permutate con le private. Comunque a compimento degli interventi si prevede il recupero funzionale di 32.870 mq mantenuti in capo all'utilità pubblica.

Il PdS prevede inoltre l'intervento di altri soggetti che pur utilizzando spazi ai fini dell'espletamento di servizi di interesse generale sicuramente manterranno la proprietà delle aree; alcuni soggetti privati propongono ampliamenti e/o integrazioni, anche di poco conto, che nell'insieme hanno determinato l'individuazione di ulteriori 3.850. mq di aree da considerare perfettamente afferenti al PdS. Il ripristino del servizio ferroviario tra Saronno e Seregno comporterà, alla fine dei lavori di adeguamento della linea, che 55.100 mq saranno formalmente da riconsiderare come funzionali al trasporto pubblico.

5.3 Acquisizione delle aree

La parte normativa del PdS ha recepito gli indirizzi di carattere perequativo o compensativo delineati nel DdP cercando di esplicitare un sistema di redistribuzione della capacità edificatoria, virtuale ed immateriale, assegnata ai vari ambiti in misura differente secondo le strategie - anch'esse definite dal DdP. Le modalità di trasferimento dei diritti volumetrici e del contestuale conferimento dei fonti sorgente al patrimonio pubblico sono disciplinate dagli articoli 8 e 9 delle Norme di Attuazione. Il meccanismo lì descritto consente in

linea di massima l'acquisizione gratuita delle quantità territoriali già definite come ATP, PCU e PCS.

I costi effettivi di acquisizione delle aree si possono quindi calcolare in relazione ad un migliaio di mq non riconducibili alle forme compensative sopra descritte, per un impegno stimabile in circa 20.000 euro.

Sotto il profilo dell'impegno economico si dovrà dare maggiore considerazione all'acquisto dei fondi che ricadono nel PLIS del Torrente Lura, per i quali non è previsto nessuno dei meccanismi sopra richiamati; in ragione degli oltre 3 ha di proprietà dei privati se il Comune volesse nel corso del tempo completare la politica di acquisizione della parte saronnese del Parco dovrebbe preventivare l'esborso di 500.000 euro.

Altro onere reale a carico del Comune si può considerare la quantità necessariamente da acquisire per concretizzare le ipotesi di ampliamento/adeguamento della rete infrastrutturale ; lo sviluppo lineare delle arterie su cui agire (viale Lombardia, viale Europa) risulta interessare un insieme areale di circa 120.000 mq ovvero un preventivo di spesa non inferiore a 2.500.000 euro. Occorre sottolineare che i previsti ampliamenti della sede stradale e della sua ambientazione potranno in alcuni momenti configgere con l'edificio esistente; in questa sede risulta difficile preventivare il riflesso economico di tali situazioni.

E' comunque evidente, ed è ampiamente giustificato dalla funzione sovralocale assolta dalle strade di cui sopra, che il finanziamento delle opere previste, compreso l'onere di acquisizione delle aree, non potrà essere sostenuto dal solo Comune di Saronno. In questo frangente particolare il PdS non ha potuto esimersi dal recepire suggerimenti e/o osservazioni provenienti da soggetti esterni rispetto all'amministrazione locale.

5.4 Costi di intervento

Il costo stimabile per gli interventi necessari a dare piena attuazione al PdS ammonta a 35.595.000 euro.

Non sono compresi nel preventivo globale gli impegni economici esauribili in forma diretta negli ambiti di trasformazione territoriale diversamente denominati (ATU, ATR, ATA, ARU). Si ritiene che l'onere finanziario da sostenere

per la dotazione urbanizzativa di detti ambiti possa come di norma essere assorbito all'interno dell'operazione immobiliare, dato atto che non sono in genere richieste consistenti opere di urbanizzazione secondaria.

Fanno eccezione rispetto al ragionamento di cui sopra, naturalmente, le aree dismesse che il DdP indica come sottoposte a specifico accordo di programma; il carattere negoziale di siffatto accordo consente ampi margini per una definizione anche molto articolata delle ricadute di interesse pubblico attese.

Evidenziamo in modo più specifico la stima dei costi sopra riassunta:

SISTEMA ISTRUZIONE

Scuola materna Quartiere Matteotti: 2.500.000 euro

Scuola media nucleo Campo sportivo-Cascina Colombara: 5.000.000 euro

SISTEMA VERDE

Attrezzature ludiche Cascina Colombara: 150.000 euro

Sistemazione aree spondali (PCS): 350.000 euro

Recupero ambientale ferrovia dismessa (PCS): 315.000 euro

Formazione verde primario (PCU): 630.000 euro

Formazione verde primario (ATP): 1.450.000 euro

Integrazione direttrici verdi e viali: 200.000 euro

* non sono considerati gli eventuali interventi nell'ambito del PLIS del Lura che di norma sono effettuati dal Consorzio con fondi propri o altre forme di finanziamento

SISTEMA MOBILITA' E SOSTA

Opere di riqualificazione/ampliamento viale Lombardia: 7.000.000 euro

Opere di riqualificazione/ampliamento viale Europa: 1.000.000 euro

Completamento rete piste ciclabili: 6.000.000 euro

Parcheggio pluripiano piazza Saragat: 4.500.000 euro

Parcheggio pluripiano piazza Unità d'Italia: 6.000.000 euro

Adeguamento/rinnovamento parcheggi vari (5): 500.000 euro.

5.5 Sostenibilità economica

Stimato il costo globale degli interventi previsti, si ritiene che alcune delle opere evidenziate possano essere finanziate con risorse da reperire esternamente ai mezzi propri del Comune:

- la realizzazione dei parcheggi pluripiano previsti dovrebbe potersi autosostenere con l'utilità derivante dalla gestione della sosta a pagamento - deduzione dall'importo totale pari a euro 10.500.000;
- la realizzazione di tutte le opere di adeguamento stradale dovrà necessariamente essere cofinanziata da altri soggetti interessati (Provincia di Varese, Regione Lombardia) – deduzione dall'importo totale pari a euro 4.000.000;
- il plesso scolastico in località Campo Sportivo, anche se infine verrà localizzato esternamente ad un ambito di trasformazione, dovrà essere almeno per la metà prodotto come dotazione richiesta ai maggiori portatori di nuova residenza – deduzione dall'importo totale pari a euro 2.500.000.

Gli ambiti di trasformazione di minore estensione (ATUb, ATUab) dovrebbero produrre un contributo di costruzione complessivo, forfetariamente calcolato (con riferimento alle tabelle ed ai costi attualmente applicati) in euro 14.000.000.

Ipotizzando il pieno impiego delle risorse come sopra evidenziato, si deve rilevare che la cifra mancante, pari a euro 4.595.000, dovrà essere finanziata in altri modi, compresa la capacità di indebitamento dell'A.C., atteso che le possibilità di interventi edilizi sul tessuto urbano consolidato, sostanzialmente riconducibili alla riqualificazione dell'esistente, non potranno che produrre limitati contributi da destinare alla manutenzione delle infrastrutture esistenti.

Non essendo in grado in questo momento di valutare le possibili valorizzazioni di porzioni del patrimonio comunale che potrebbero essere rimesse al mercato immobiliare, occorre evidenziare che in ogni caso sarà inevitabile una revisione degli oneri di urbanizzazione fin qui applicati provvedendo ad un adeguamento delle tabelle che tenga conto del disavanzo aritmetico accertato e che sia determinato in base ai criteri di cui all'art. 44 della legge regionale 12/2005.