



CITTÀ DI MALNATE
PROVINCIA DI VARESE

AREA PIANIFICAZIONE E
GESTIONE TERRITORIO
SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE DI MARCIAPIEDI E PISTE CICLOPEDONALI, INTERVENTI IN PARCHI PUBBLICI E MESSA IN SICUREZZA DI AREE COMUNALI

STUDIO DELLE ALTERNATIVE PROGETTUALI

GIUGNO 2022

OBIETTIVI DA PERSEGUIRE

L'obiettivo che si prefigge l'Amministrazione Comunale è quello di riqualificare la vasta area residenziale compresa fra le Vie Milano/ G. di Vittorio/ Montelungo/ Caprera meglio nota come "Zona 167" dal nome della Legge 167 del 1942 in materia di edilizia economica popolare di riferimento alla nascita di detto comparto.

La zona 167 ha un'estensione di circa 110.000 mq e ospita circa 1000 residenti in palazzine e fabbricati a schiera tutti disposti perpendicolarmente fra loro a formare quadrilateri che ospitano al loro interno aree verdi piantumate ed in parte arredate. Tali aree verdi pubbliche garantiscono spazi aperti finalizzati alla ricerca di aggregazione sociale offrendo spazi per svago ed attività ludico/sportive.

Nel contesto, un ruolo primario rivestono i percorsi che, attraverso la propria funzione gerarchica, permettono di collegarsi con il resto della Città. Nell'ambito di un più ampio pensiero finalizzato ad uno sviluppo sostenibile del territorio, l'Amministrazione ha tra i suoi obiettivi la valorizzazione dei tracciati pedonali nei quali sia privilegiata la mobilità dolce che consenta di recuperare il significato del vivere a misura di persona, spazi nei quali sia possibile ritrovarsi e riappropriarsi consapevolmente del proprio contesto.



L'analisi condotta attraverso i sopralluoghi e parlando con gli abitanti ha evidenziato come questo obiettivo di valorizzazione del patrimonio esistente sia condivisa ed auspicata da tutte le categorie di utenti siano essi bimbi, ragazzi, adolescenti o adulti di ogni età. Tale operazione di sistemazione e di recupero dei percorsi e delle aree condivise è da attuarsi attraverso interventi di riqualificazione delle parti pubbliche, già inserite nello strumento urbanistico, quali aree a servizi.

L'Amministrazione intende quindi gradatamente risolvere i fenomeni di degrado più o meno presenti in varie aree al fine di migliorarne la qualità dell'ambiente e quindi valorizzare gli spazi incentivandone l'uso, la fruibilità e la socializzazione. Tale valore rappresenta la priorità assoluta per la ripresa dal periodo di pandemia sia per contrastare fenomeni sociali significativi che per valorizzare ed incentivare le attività economiche che potrebbero trovare spazio nella centrale P.zza Rosselli.

ANALISI DELLO STATO DI FATTO

L'area in oggetto si è sviluppata in applicazione della Legge 167/1962 avente quale scopo fondamentale quello di dare ai Comuni, degli strumenti concreti per programmare gli interventi nel settore della casa, e per incidere tramite questi, sull'assetto del territorio urbano. L'operazione immobiliare si è svolta nella frazione di Gurone nel territorio del Comune di Malnate, con al margine sud la zona industriale ed ad est un'ampia area a verde caratterizzata da una struttura sportiva - palazzetto da calcio. A nord ed a ovest detto comparto si confronta con altre aree fortemente edificate, che pur prevedendo aree a verde non ne riprendono la tipologia e l'inclinazione.

Il compendio urbano individuato dalla perimetrazione in rosso si distingue dal resto dell'edificato dal disegno urbano che il progetto originario ha dato a questa parte del territorio Malnatese, finalizzato sì ad accogliere ed assolvere ai bisogni di alloggi della popolazione, ma cercando di dare un'identità nella quale riconoscersi essendo in stretta relazione sia con un contesto di micro scala che con la realtà più ampia del "quartiere", con i suoi servizi ed i suoi spazi attrezzati e di sosta.

I fabbricati che la compongono non si presentano tutti come risultato di una progettazione asettica e ripetitiva, pur nel proprio ordine a griglia ortogonale, l'edificato è ogni volta chiamato a definire uno spazio a volte più raccolto a volte aperto per poi presentare un lato aperto o ampi varchi attraverso i quali la porzione di territorio dialoga con il suo interno in un continuo scambio.

La caratteristica di questo compendio edilizio è costituita dal suo disegno, dal susseguirsi di diverse soluzioni che sono di volta in volta caratterizzate da una particolare collocazione delle essenze arboree, dall'aver posto un'area a verde sui tetti praticabili dei box organizzati a semicerchio, dal disegno di percorsi in diagonale piuttosto che di contorno o ortogonali fra loro, la collocazione di elementi di arredo quali giochi per bambini, panchine per la sosta o zone per il gioco di gruppo come il basket. Questi sono tutti elementi che caratterizzano e danno valore al vivere in tale area.

Come esposto nel paragrafo precedente caratteristica comune ad ogni "quadrilatero" ed elemento di collegamento fra le varie microzone sono i percorsi perimetrali pavimentati principalmente in piastrelloni di graniglia di cemento alternati a fasce asfaltate che, nati come percorsi pedonali e ciclabili, a causa fondamentalmente di un uso improprio, oggi presentano molte sconnessioni ed avvallamenti pericolosi che nei periodi piovosi ne impediscono il transito.

Tra i vari quadrilateri, quello di Piazza F.lli Rosselli, riqualificato circa 15 anni fa, spicca per il decoro urbano, anche se di modesta entità, per la presenza di spazi per la socializzazione, di parcheggi, di attività economiche e di locali sedi di associazioni culturali e sociali.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

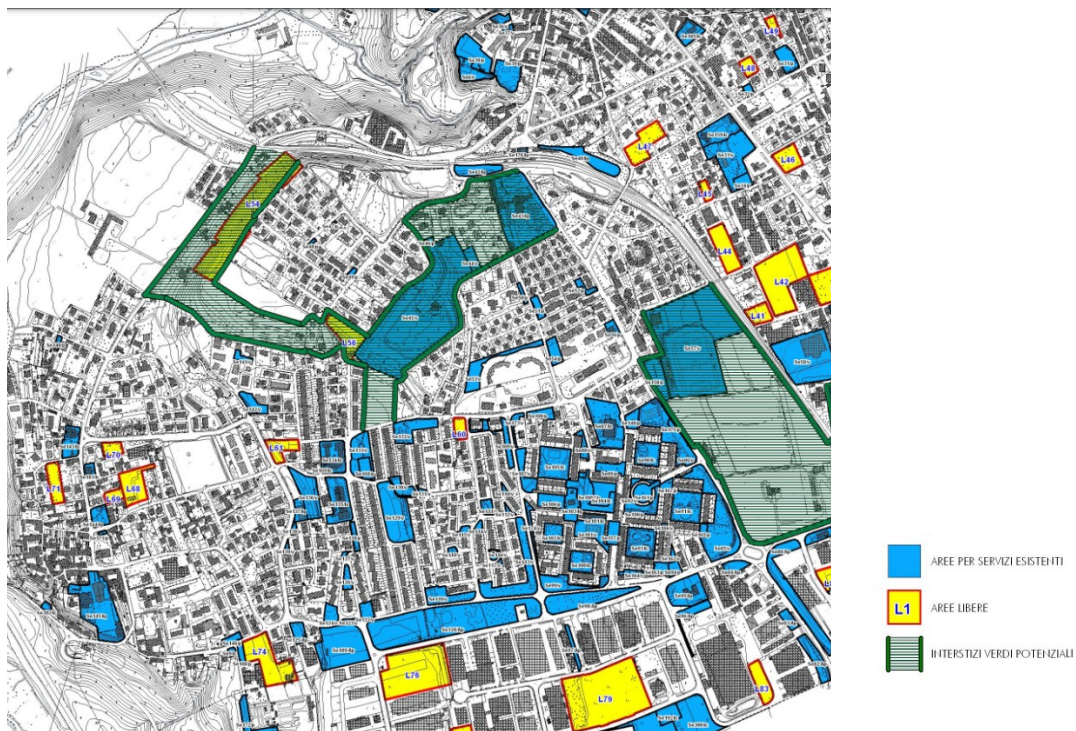


L'area oggetto degli interventi in parola, nel PGT Vigente, fa parte dell'Ambito Territoriale T2 o della città contemporanea consolidata così identificato in quanto parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio di norma databile tra il 1950 e il 1990, ovverosia corrispondente alla parte della città sviluppatasi a partire dalla città storica per effetto delle stagioni urbanistiche dei programmi di fabbricazione e del primo PRG del Comune di Malnate.

In tale Ambito persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi assortiti che nelle aree periferiche si distinguono per essere costituiti da isolati con una forte omogeneità tipologica, talvolta derivante dalla sequenza di tipi in linea, in altri casi dalla sequenza di edifici isolati di modesta dimensione ma con elevata densità. Nell'ambito T2 il vigente PGT vigente persegue i seguenti obiettivi:

- conservare l'assetto tipologico esistente e dunque i singoli tipi edilizi che ne determinano le caratteristiche costanti e strutturali
- conservare i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti, pubblici o pertinenziali, la cui percezione risulta fondamentale per la definizione dei caratteri del paesaggio urbano,
- non alterare l'assetto funzionale delle diverse aree Comune di Malnate

Il Piano dei servizi fotografa quest'area come fortemente strutturata da connessioni ed elementi già esistenti e facenti parti integrante e sostanziale della natura stessa dell'edificato e della vita che in esso si svolge di seguito sono riportati in blu le aree esistenti individuate la PdS.



È possibile dalla planimetria sopra riportata rilevare come quest'area sia in stretta relazione con un'ampia zona a verde con buona possibilità di sviluppare attrattività a più ampia scala mentre si trova ad offrire spazi a servizi ad un contesto più vasto che interessa una notevole porzione di abitato.

Quadro del paesaggio evidenzia un ampio rapporto tra pieni e vuoti nei quali trovano collocazione sia le aree a verde che i percorsi a servizio dell'abitare:



La morfologia del paesaggio urbano è caratterizzata da costruzioni a blocchi che tramite i percorsi e lo sviluppo delle aree di servizio definiscono elementi che si compenetrano e rinviano l'uno all'altro in un susseguirsi di immagini contraddistinte di volta in volta dalla presenza più o meno caratterizzata dal verde o dall'edificato stesso.



INDIVIDUAZIONE DELLE POSSIBILI ALTERNATIVE PROGETTUALI

A seguito di sopralluoghi, valutazione delle richieste dei cittadini e studio delle dinamiche della zona, è stato ipotizzato un quadro delle esigenze da soddisfare.

La messa in sicurezza dei viali pedonali consistente nella riqualificazione delle pavimentazione e nella realizzazione di sistemi drenanti – principalmente pozzi perdenti – per il corretto smaltimento delle acque piovane, è un'esigenza improrogabile.

Nell'ottica del raggiungimento dell'obiettivo primario dell'Amministrazione Comunale volto alla valorizzazione della fruibilità delle aree per favorire l'aggregazione sociale, è indispensabile associare agli interventi di messa in sicurezza - comunque anch'essi complementari al raggiungimento del risultato sperato - la valorizzazione degli spazi ludico/sportivi esistenti.

Atteso che la riqualificazione dell'intero comparto richiederebbe un impegno economico notevole, è necessario valutare le priorità che possono essere soddisfatte con il budget attualmente a disposizione pari ad € 61.000,00 quale contributo regionale assegnato da Regione Lombardia con il fondo stanziato per "Interventi per la ripresa economica" di cui alla L.R. 9/2020.

Tra le varie soluzioni prospettate per ogni singolo quadrilatero, la scelta è ricaduta sui due spazi adiacenti alla P.zza F.lli Rosselli al fine di dare continuità al primo significativo intervento di riqualificazione urbana già eseguito nella piazza stessa che quindi offre servizi quali parcheggi e attività economiche/sociali da condividere con gli interventi in progetto sulle aree limitrofe. Inoltre, le due aree includono spazi sportivi, in particolare due campetti da basket molto ambiti dai giovani utenti che necessitano di interventi di manutenzione. I viali pedonali, in particolare quelli sul quadrilatero di Via Catania e Bari, sono fra i più degradati e pericolosi. Per tutti questi motivi, fra le varie alternative progettuali si è optato per queste due destinazioni.



DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi da realizzare consistono nella riqualificazione dei due campetti sportivi per i quali si prevede la sostituzione, per entrambi, dei tabelloni e dei canestri. Il ripristino della pavimentazione si ipotizza solo per quello con ingresso da Piazza F.lli Rosselli maggiormente ammalorato. Si prevede di realizzare una finitura in resina colorata anche se l'ufficio sta acquisendo più proposte dalle ditte di settore.

I viali pedonali e ciclabili che conducono ai campetti saranno oggetto di manutenzione straordinaria consistente nella fresatura e nuova asfaltatura con asfalto colorato, laddove già in asfalto, e nella sostituzione dei piastrelloni in graniglia di cemento dove necessario. Il lavoro si completerà con l'ottimizzazione del sistema di smaltimento delle acque piovane mediante ripristino di caditoie e griglie, nonché mediante realizzazione di pozzi perdenti.

Ad integrazione delle due iniziative si prevede anche la fornitura e posa di minimi elementi di arredo urbano.

FINANZIAMENTO DELL'OPERA E QUADRO ECONOMICO

Gli interventi sopra descritti sono interamente finanziati con contributo regionale assegnato da Regione Lombardia - deliberazione n.XI/6047 - con il fondo stanziato per "Interventi per la ripresa economica" di cui alla L.R. 9/2020. L'importo assegnato è pari ad € 61.000,00

Il quadro economico dell'opera in questa prima fase progettuale è così stimato:

Importo dei lavori a base d'asta	€ 45.000,00
Oneri per la sicurezza	€ <u>1.500,00</u>
Importo totale a base d'asta	€ 46.500,00
Somme a disposizione dell'A.C.	
Iva sui lavori a base d'appalto 22%	€ 10.230,00
Spese tecniche	€ 3.000,00
Incentivo progettazione 2%	€ 930,00
Interventi vari di completamento e varie	€ <u>340,00</u>
Totale somma a disposizione dell'A.C	€ 14.500,00
TOTALE QUADRO ECONOMICO	€ 61.000,00

Contributo Regione Lombardia € 61.000,00

Contributo soggetto beneficiario € 0,00

Contributo altri soggetti pubblici € 0,00

CRONOPROGRAMMA

Approvazione progetto Fattibilità tecnico-economica: **31/8/2022**

Approvazione Progetto Definitivo: **31/10/2022**

Approvazione Progetto Esecutivo: **31/10/2022**

Inizio dei lavori previsto: **02/05/2023**

Fine dei lavori prevista: **31/07/2023**

CRE/Collaudato previsto: **30/09/2023**

Giugno 2022

Il Responsabile Area Gestione Territorio

Arch.Daniela Galli

Documento firmato digitalmente; la firma autografa è sostituita con l'indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile, ai sensi dell'art. 21 e 24 D. Lgs. 82/2005.