



# COMUNE DI VARESE

**PROGETTO DI SUOLO PER LE AREE DEL  
COMPARTO STAZIONI E DELLO STUDIO DI  
FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA  
CIG - 963816 EDE**

**PROPOSTA PRELIMINARE PROGETTO DI  
SUOLO:  
RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE**

**PROFESSIONISTI INCARICATI**



**TANDEM S.r.l. - Mandataria**

**STUDIO ASSOCIATO Ingegneria, Urbanistica, Architettura  
Ing. A. Mazzucchelli, Arch. R. Pozzi, Arch. M. Mazzucchelli  
Mandante**

**Studio CONGEO dott. Geol. P. Granata - Mandante**

**Dott. Agronomo V. Pasi - Mandante**

## *Premessa*

Il “progetto di suolo” del comparto stazioni ha come elemento centrale la risoluzione delle interferenze determinate dai tracciati ferroviari della linea FN e RFI che, come diffusamente argomentato nelle relazioni del progetto Masterplan Comparto Stazioni Varese 2030, impedisce all'intero comparto di dare corso alla rigenerazione urbana e infrastrutturale dell'intero capoluogo.

Lo sviluppo delle ipotesi progettuali è stato condotto di concerto con gli uffici comunali e il gruppo di lavoro che sta seguendo la redazione del nuovo PGT al fine di armonizzare le scelte sviluppate all'interno del comparto con le ipotesi di sviluppo urbanistico dell'intero nucleo urbano.

Le ipotesi progettuali di cui al progetto di suolo, a partire da quanto riportato nel citato Masterplan Comparto Stazioni approvato dal Consiglio Comunale lo scorso 2022, si sono concentrate su tre punti.

Il primo riguarda la riqualificazione dell'area compresa tra la Via Montesanto e il colle di Giubiano in cui si sviluppa il corso a cielo libero del torrente Vellone. Questa porzione del comparto riveste una particolare significatività nella connessione delle aree urbane attestate su Piazzale Kennedy e le aree a vocazione sportiva e ricreativa del colle.

Il secondo riguarda la connessione tra il comparto Montesanto-Bainsizza e piazzale Kennedy attraverso l'allargamento dei due fornice esistenti sotto il rilevato di RFI.

Il terzo, introdotto a valle dell'affidamento di incarico, attiene lo sviluppo di una proposta di connessione tra la via Montesanto ed il Viale Belforte attraverso la riqualificazione delle aree all'interno del comparto dell'ex macello e la sovrastante via Podgora.

## *Alternative progettuali*

Sulla base degli approfondimenti condotti con gli uffici sono state presentate tre ipotesi progettuali, ciascuna accompagnata da una serie di considerazioni legate all'efficientamento della viabilità condivise nella prima fase del progetto. (Si rimanda alle specifiche presentazioni e relazioni sviluppate dalla società capogruppo).

La prima delle soluzioni investigate, in coerenza con le previsioni del MCSV2030, prevedeva:

- L'ampio allargamento del fornice tra via Montesanto e piazzale Kennedy per la realizzazione di una rotatoria;
- L'allargamento del fornice in uscita dalla via Bainsizza verso il piazzale Kennedy;
- La realizzazione di un sottopasso di collegamento tra via Bainsizza e la via Ledro (e da qui su viale Belforte)
- La riqualificazione dell'area del Vellone ai piedi della copollina di Giubiano

Su indicazione della Committente il prolungamento della via Montesanto verso la sottostante via Collodi/Rodari è stato eliminato lasciando un percorso ciclopedonale attestato sulle aree sportive comunali a lato della Ferrovia Nord.

La seconda soluzione presentata prevedeva, in alternativa al sottopasso di collegamento tra la via Ledro e la Via Bainsizza della prima, la realizzazione di un nuovo sottopasso il cui tracciato si sviluppava tra il margine orientale di piazzale Kennedy e la via Casula al di là dei binari di FN.

La terza ipotesi progettuale sviluppata prevedeva invece la risoluzione delle interferenze attraverso il prolungamento della via Montesanto in sottopasso del tracciato ferroviario di FN.

Tale ipotesi prevede l'uscita dal comparto Montesanto – Bainsizza verso est con un nuovo parco urbano destinato a rivitalizzare l'intera area del macello e delle costruzioni circostanze.

### *Il confronto con l'ufficio tecnico per la scelta dell'opzione progettuale*

A seguito della presentazione delle ipotesi progettuali è stato avviato il confronto con gli uffici dell'Amministrazione per la definizione di quella da sviluppare all'interno dello Progetto di Fattibilità Tecnica Economica richiesto dal mandato.

Si è convenuto di sviluppare due distinti e complementari scenari progettuali:

#### Primo scenario

1. Sviluppo della configurazione viabilistica del comparto Montesanto – Bainsizza con prosecuzione del collegamento verso il Vivirolo attraverso una ciclopedonale;
2. Collegamento viabilistico del comparto con piazzale Kennedy attraverso allargamento del fornice e realizzazione di una rotatoria;
3. Recupero delle aree adiacenti il Vellone in sinistra orografica del corpo idrico e al piede della collina di Giubiano mantenendo solo gli edifici a destinazione residenziale e liberando quindi aree per la rinaturazione del corridoio fluviale;
4. La chiusura dei passaggi a livello di via Bainsizza e via S. Vincenzo sarebbe poi stata affrontata all'interno degli approfondimenti specifici del DdP (in corso di realizzazione da parte di Polimi) nel quadro di riqualificazione del via Casula e degli isolati antistanti.

#### Secondo scenario

1. Come il primo ad eccezione del tratto terminale di Via Montesanto che, attraverso un nuovo sottopasso in corrispondenza del fornice del Vellone si collega direttamente alla viabilità di via Podgora e viale Belforte risolvendo così definitivamente la viabilità necessaria alla chiusura dei passaggi a livello.

Nell'ambito di questi confronti sono stati altresì convenuti i contenuti tecnici degli elaborati da consegnare per la conclusione dell'incarico.

### *Descrizione sintetica dei principali elementi del progetto: soluzione base*

1. Assi stradali

Le vie Montesanto e Bainsizza sono state riconfigurate nel proprio calibro al fine di garantire una fruibilità adeguata all'utenza ciclo pedonale e il servizio di mobilità pubblica.

Particolare attenzione è stata posta alla possibilità di dotare gli assi della viabilità principale con filari di verde per favorire l'ombreggiamento e la riduzione delle isole di calore.

2. Collegamento tra il comparto e il Vivirolo

La connessione del comparto attraverso la "strada parco" prevista dal Masterplan è stata sostituita, su espressa richiesta dell'Amministrazione, con una connessione ciclopedonale in strada bianca.

3. Connessione Montesanto-Kennedy

Il collegamento tra i comparti separati dal rilevato di Rfi è stato risolto attraverso l'allargamento del fornice di Via Montesanto che si presenta come un nuovo spazio pubblico a valenza urbana finalizzato a risolvere la storica frammentazione urbana generata dal disegno infrastrutturale. Un ulteriore intervento di allargamento del fornice in testa alla via Bainsizza consente la risoluzione viabilista del flusso circolatorio.

4. Riqualificazione forestale del versante boscato del colle di Giubiano

L'intervento prevede la riqualificazione forestale del versante per consentire una qualificata fruizione pedonale del percorso consorziale che lo attraversa dal sommitale cimitero fino al sottostante corpo idrico.

5. Realizzazione del nuovo parco fluviale del Vellone

Il progetto, mediante azioni di tipo perequativo che saranno dettagliate e disciplinate all'interno della redigenda Variante Generale del PGT in corso, prevede di liberare dal carico antropico una significativa porzione delle aree adiacenti il corpo libero. Il parco, oltre a garantire una efficace connessione ecosistemica del cuore cittadino con l'adiacente corridoio fluviale della Valle Olona, garantisce una riserva di laminazione urbana di fondamentale importanza per la densificazione del comparto.

*Descrizione sintetica dei principali elementi del progetto: soluzione avanzata*

1. Collegamento via Montesanto – Via Podgora, Viale Belforte

L'intervento completa la precedente soluzione base (che ricordiamo essere quella su cui si è convenuto di chiudere il mandato ricevuto lasciando questo scenario ad un passaggio integrativo dello stesso mandato) con una nuova proposta di collegamento tra la via Montesanto a la via Podgora-viale Velforte attraversando l'area di proprietà pubblica dell'Ex Macello.

Lo sviluppo progettuale di questa esigenza, espressa direttamente dagli uffici comunali, prevede la ridefinizione del profilo stradale della via Montesanto per guadagnare una quota topografica sufficiente al sottopasso del rilevato della ferrovia che da Malnate raggiunge il capoluogo.

L'inserimento della connessione con la via Podgora è stato risolto progettando una sorta di "strada parco" che ridefinisce una nuova categoria di spazio pubblico urbano: uno spazio ibrido ad alta valenza paesaggistica destinato a valorizzare gli edifici tutelati dell'ex macello.

Il sottopasso della linea ferroviaria comporta, come evidenziato nelle tavole di progetto, la riconfigurazione del letto del corpo idrici adiacente il sottopasso e la rinaturazione del suo corso lungo tutto il confine della proprietà comunale dell'ex-macello.

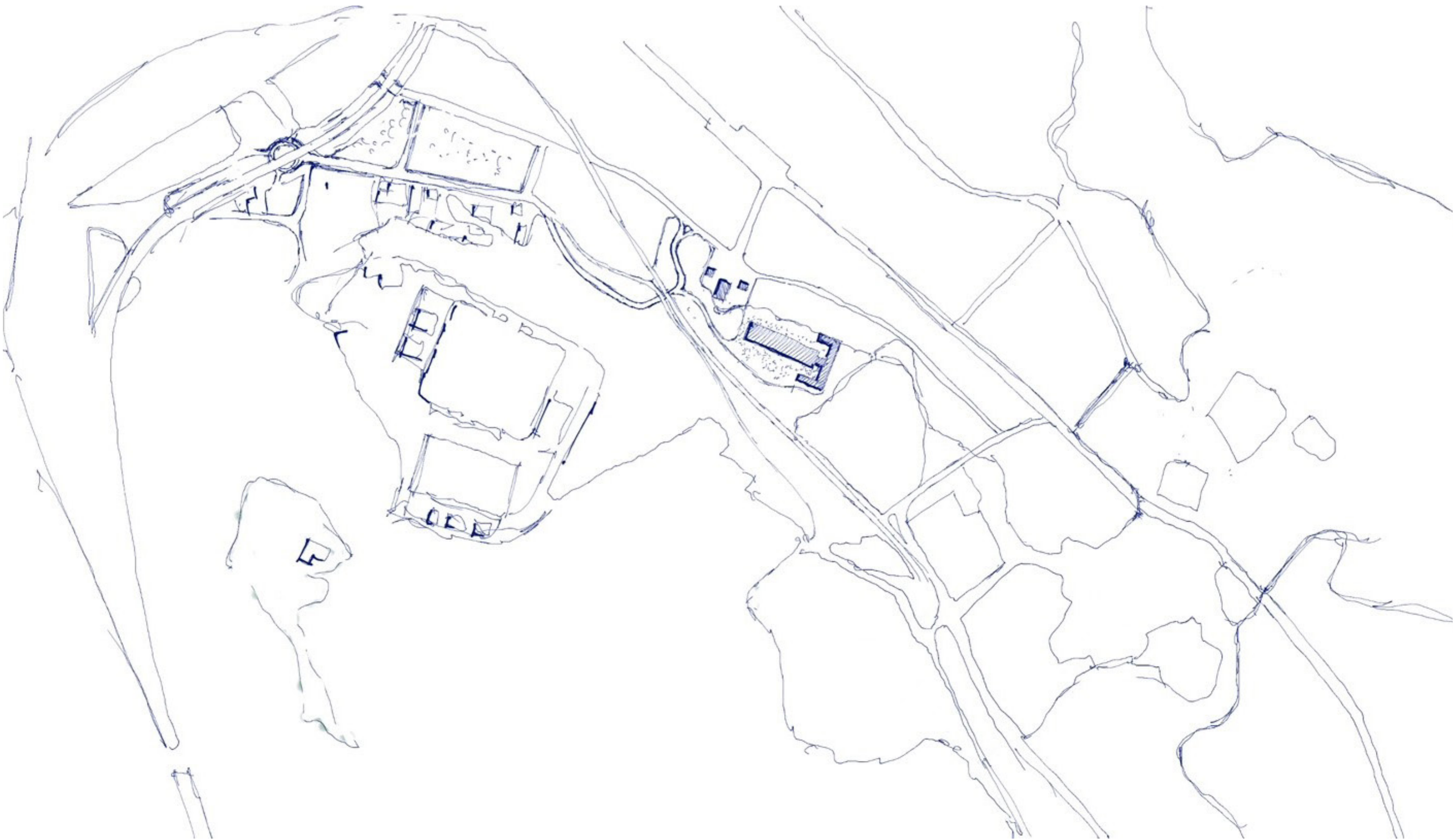
#### *Descrizione dell'iter amministrativo*

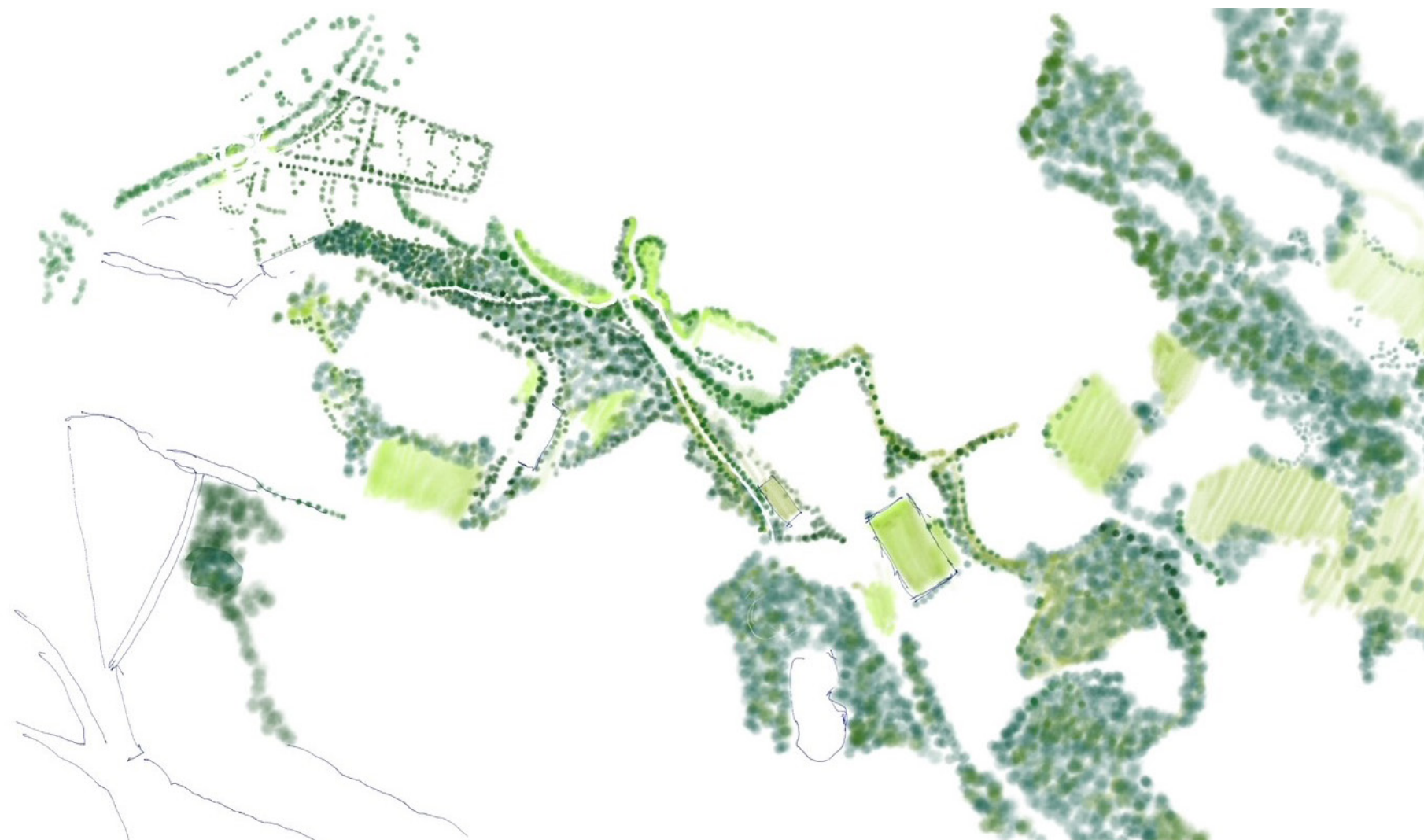
A fronte dell'approvazione della proposta progettuale, così come disposto dall'oggetto del mandato, le aree individuate per la realizzazione delle opere di interesse generale dovranno essere recepite e disciplinate all'interno del PdS del redigendo PGT.

#### *Riepilogo degli aspetti economici*

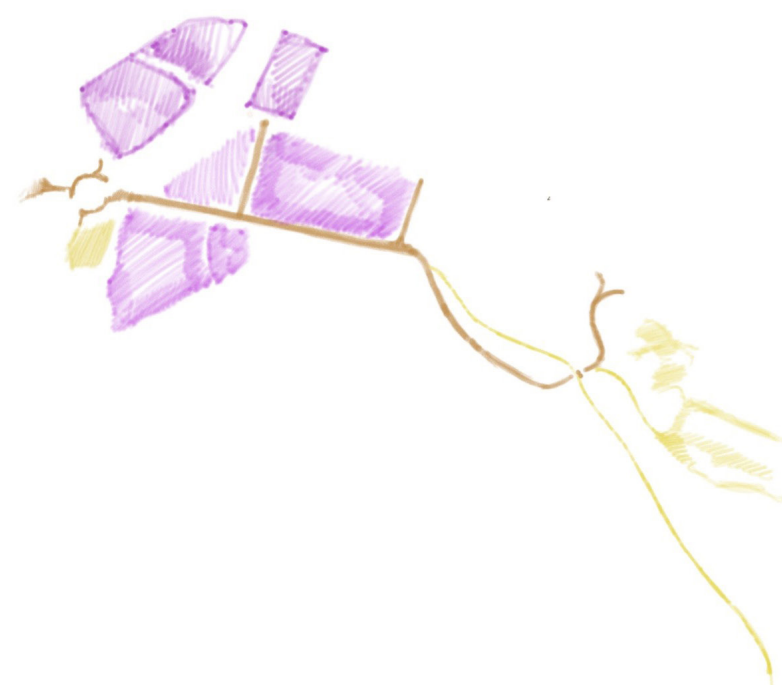
L'importo stimato delle opere di cui al progetto di suolo ammonta complessivamente, come da allegato quadro economico, a circa 22 milioni di euro.







il sistema parco



progetto di suolo