PGT - DOCUMENTO DI PIANO

Titolo

SCHEDE DI APPROFONDIMENTO: PROPOSTE DI ASSETTO URBANO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Dicembre 2012

Scala:

Tavola: PGT - **DdP_03**

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

CITTÀ DI SARONNO

PROVINCIA DI VARESE

ISO 9001

INDICE

Glossario **4**

ATU a1 | ATU a3 | ATR 1
Ambiti di trasformazione da sottoporre ad Accordo di Programma **5**

ATU
Ambiti di Trasformazione Urbana (ATUa | ATUab | ATUb) **17**

ATR
Ambiti di Trasformazione del Residuo di Piano **53**

ARU
Ambiti di Riordino e Riqualificazione Urbana lungo il Lura **63**

ATA
Ambiti di Trasformazione per Attività **97**

ATP
Ambiti di Trasformazione Perequata **107**

GLOSSARIO

St - Superficie territoriale
Rappresenta la superficie territoriale dell'intero ambito così come individuato sulla tavola DdP_10 "Individuazione degli ambiti di intervento" e nell'elaborato DdP_03 "Schede di approfondimento: proposte di assetto urbano degli ambiti di trasformazione"

Se - Superficie edificabile
Rappresenta l'area in cui le potenzialità edificatorie private potranno essere concentrate e realizzate; oltre alla Superficie fondiaria (Sf) definita dal PdR comprende anche la viabilità privata e quella strettamente necessaria al servizio agli insediamenti. Tale individuazione non ha carattere vincolante, ma di indirizzo.

Scva - Superficie di cessione pubblica per verde e/o attrezzature pubbliche
Rappresenta l'insieme di aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale per la realizzazione di attrezzature o verde pubblico. Le aree da destinare a verde sono da sistemare attraverso interventi finalizzati a promuovere la componente paesaggistica delle aree verdi urbane e periurbane (la piantumazione di alberi a bosco o a filari, la messa a dimora di cespuglietti o sistemi di siepi...). La sistemazione a verde dovrà essere concordata con l'Amministrazione comunale.

Ve - Verde privato
Rappresenta le aree attrezzate a verde privato nelle quali possono anche essere localizzate attrezzature per lo sport e il tempo libero; tale area può inoltre comprendere la viabilità di accesso agli edifici e i parcheggi privati.

Scers - Superficie di cessione pubblica per Ers
Rappresenta l'insieme di aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale per la concentrazione e realizzazione dell'Edilizia residenziale sociale così come definita e disciplinata dall'art 16 del PdS.

Da - Densità arborea
Esprime il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento.
Di norma la sostituzione di un albero ad alto fusto può essere compensata da tre arbusti.
Nel calcolo della Da sono compresi gli alberi di alto fusto e gli arbusti esistenti nell'area d'intervento.

ET - Edificabilità territoriale
Rappresenta la Superficie lorda di pavimento (Slp) realizzabile per ogni m2 di Superficie territoriale (St) interessata dall'intervento. Il rapporto è espresso in mq/mq.
Viene distinta in:
ET base che è la potenzialità edificatoria propria di ogni ambito;
ET Ers min che rappresenta la quota minima di potenzialità edificatoria dedicata alla realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale;
ET trasferimenti/incentivi che rappresenta la quota di potenzialità edificatoria maturata attraverso trasferimenti da aree compensate oppure da incentivi per particolari prestazioni urbanistiche o ambientali;
ET max che rappresenta la quota massima di potenzialità edificatoria realizzabile in ogni ambito.

Slp - Superficie lorda di pavimento
Superficie lorda di pavimento così come definita all'art. 4 del PdR

Funzioni ammesse e funzioni escluse
Indicativamente sono state riportate le funzioni prevalenti ammesse all'interno degli Ambiti e la corrispondente quota percentuale minima o massima e ove previsto quelle escluse .
R = funzioni residenziali e complementari;
NR = funzioni non residenziali (attività produttive, commercio, altre attività terziarie escluso il commercio, ecc.);
L = funzioni libere non definite in sede di DdP ma definite in fase attuativa tra quelle ammesse
Le percentuali delle funzioni ammesse sono calcolate rispetto alla Slp derivante dall'applicazione dell'indice base.

Vcf – Verifica di compatibilità tra funzioni
Per tutti gli interventi non assoggettati a VAS o a VIA o alle relative procedure di verifica di assoggettamento, il piano attuativo dovrà contenere una relazione di verifica di compatibilità con cui accertare la compatibilità delle funzioni proposte tra loro e rispetto a quelle presenti nel contesto in cui si andranno a collocare. Tale verifica dovrà tenere conto dei seguenti aspetti: odori molesti, rumore, attività notturna, frequenza carico e scarico merci, traffico indotto.

NOTE:

Per tutti gli altri parametri utili e necessari alla progettazione degli Ambiti di Trasformazioni e non definiti in questo Glossario si rimanda alla definizioni urbanistiche contenute all'art. 3 "Definizioni Urbanistiche" e 4 "Definizioni Edilizie" del PdR.

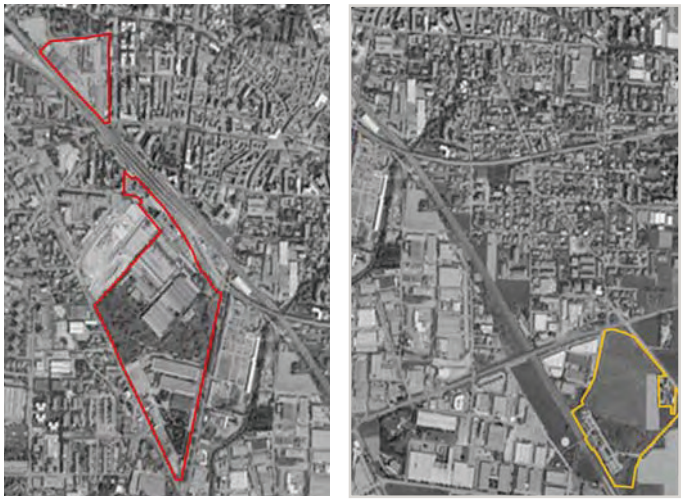
Per tutti gli Ambiti di Trasformazione si riportano le principali classi di fattibilità geologica ed i principali vincoli su di essi ricadenti. In ogno caso tali indicazioni, le relative prescrizioni nonchè la loro esatta individuazione va verificata sui rispettivi elaborati indicati.

ATU a1 | ATU a3 | ATR 1

Ambiti di Trasformazione da sottoporre ad Accordo di Programma

ATUa 1 | ATUa 3 | ATR 1

Inquadramento urbano



Inquadramento ambito

Le aree Ex Isotta Fraschini (ATUa 1), FNM Saronno Nord (ex SP 1, ora ATUa 3) e FNM Saronno Sud (ATR1), per il carattere metropolitano che rivestono e lo stretto legame con il destino delle stazioni delle Ferrovie Nord, dovranno essere sottoposte a uno specifico Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.lgs. 267/2000 e dell'art.6 della LR 2/2003, che ne fisserà i criteri di attuazione, le quantità, i parametri e le dotazioni urbanistiche in analogia con le rispettive tipologie di aree con riferimento alla perequazione urbanistica.

In particolare, l'ambito ATR 1 mutua i parametri di suddivisione del suolo (Scva, Scers, Se) e di vocazione funzionale dagli ambiti di trasformazione urbana ATUa, mentre, in considerazione della sua natura di area libera inedificata e di residuo del Prg, la potenzialità edificatoria sarà mutuata con riferimento agli ambiti di trasformazione ATR, a cui appartiene. La sua trasformabilità sarà attivata solo in ragione del nuovo ruolo della stazione di Saronno Sud, tale da richiedere la realizzazione di un presidio urbano intorno alla nuova stazione, evitandone un controproducente isolamento. In caso contrario la soluzione promossa con l'Accordo di Programma dovrà garantire in misura prevalente la salvaguardia ambientale dell'ambito, anche valutando il trasferimento delle potenzialità edificatorie all'interno delle aree di trasformazione ATUa 1 e ATUa 3.

Tali ambiti dovranno essere sottoposti a progettazione unitaria e coordinata attraverso la redazione di un masterplan che dovrà perseguire i seguenti obiettivi:

- **l'attuazione diversificata nel tempo attraverso unità minime di intervento e un mix funzionale che garantisca la presenza di una quota equilibrata di funzioni residenziali, commerciali, produttive e terziarie.**
- **la bonifica dei suoli e degli immobili recuperati, al fine di garantirne la qualità in ragione delle funzioni insediabili;**
- **l'individuazione di spazi di socializzazione e incontro, di spazi per il verde, per i servizi pubblici e privati per la mobilità sostenibile;**
- **la ricucitura delle due parti di città (Centro e Matteotti), ora separate dalla ferrovia e dall'insediamento produttivo dismesso, attraverso la creazione di un nuovo tessuto urbano qualificato sotto il profilo morfologico e delle dotazioni pubbliche e ambientali;**
- **il mantenimento degli edifici di particolare interesse storico-architettonico e identitario;**
- **la realizzazione degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura e della architettura bioclimatica;**
- **l'assoggettamento dello strumento urbanistico attuativo a VAS (Valutazione Ambientale Strategica) e, nel caso le caratteristiche la rendano obbligatoria, a VIA (Valutazione di Impatto Ambientale).**
- **l'integrazione con il progetto adiacente area ex Cesma**

In particolare, nella definizione dell'assetto funzionale:

- **la quota di residenza prevista dovrà garantire la compresenza di residenza libera e Ers (edilizia residenziale sociale), così come definita e disciplinata dal PdS.**
- **la quota destinata a terziario, commerciale e produttivo, deve prevedere una equilibrata presenza delle tre funzioni;**
- **la quota di attività commerciali dovrà garantire la sostenibilità dal punto di vista viabilistico e ambientale, da individuare con la VAS e con appositi studi del traffico, i cui risultati dovranno essere coerenti con quelli inseriti nel PGT e del PGTU. La quota di commerciale sarà consentita al piano terra e al primo piano di edifici multipiano, perseguendo modelli insediativi urbani articolati intorno a spazi pubblici aperti (strade e piazze urbane);**
- **la previsione di funzioni commerciali dovrà essere sottoposta alle valutazioni previste dalla DGR 04.07.2007 n. 8/5054;**
- **le attività industriali e artigianali devono essere compatibili con le funzioni presenti nel contesto e proposte nel riassetto dell'area.**

In particolare, nella definizione delle dotazioni pubbliche e dei servizi di interesse pubblico:

- **l'intervento deve garantire la soddisfazione della domanda di servizi generata dalle nuove funzioni previste (servizi di quartiere socio sanitari, scolastici, culturali, ...);**
- **le opere di urbanizzazione e i servizi sono realizzati dagli operatori in proporzione alla propria capacità edificatoria e secondo un ordine di priorità stabilito dal Comune;**
- **i parcheggi e la viabilità di servizio sono da realizzare nel sottosuolo.**
- **gli accessi carrabili all'area saranno ammessi solamente dalla Via Varese, se non diversamente consentito dalle analisi sul traffico;**
- **per l'area Ex Isotta Fraschini la realizzazione di un parco urbano unitario di almeno 100.000 m2;(comprendente il giardino alberato interno all'Ex Fonderia di Saronno) con la cessione anticipata di almeno il 50% dell'area a parco e la realizzazione di spazi attrezzati per eventi all'aperto e per le attività dei giovani (nuova sede spazio anteprima);**
- **l'ampliamento della Piazza Rossa, al fine di contenere tutta l'area del mercato;**
- **l'ampliamento del parco Salvo D'Acquisto con eliminazione strada interclusa;**
- **spazi museali (MILS) per almeno 5.000 m2 di Slp;**
- **completamento della pista ciclo-pedonale lungo la Via Milano e la Via Varese;**
- **realizzazione di una rotatoria alla confluenza delle Vie Varese e Milano**
- **potenziamento dei Viali Lombardia e Europa in relazione ai nuovi carichi generati dalla nuova uscita della autostrada A9 e dal potenziamento delle funzioni di interscambio della stazione di Saronno Sud;**
- **realizzazione di adeguati parcheggi di interscambio gomma - ferro e mobilità lenta;**
- **realizzazione della Stazione bus (urbani e Extraurbani) a Saronno Sud, subordinata alla fermata dei treni diretti;**
- **individuazione di un'area per la fermata dei bus extraurbani sul lato opposto della stazione di Saronno Centro;**
- **previsione di una alternativa alla via Caduti della Liberazione**

In particolare, nella definizione di Interventi relativi alle infrastrutture e al servizio ferroviario:

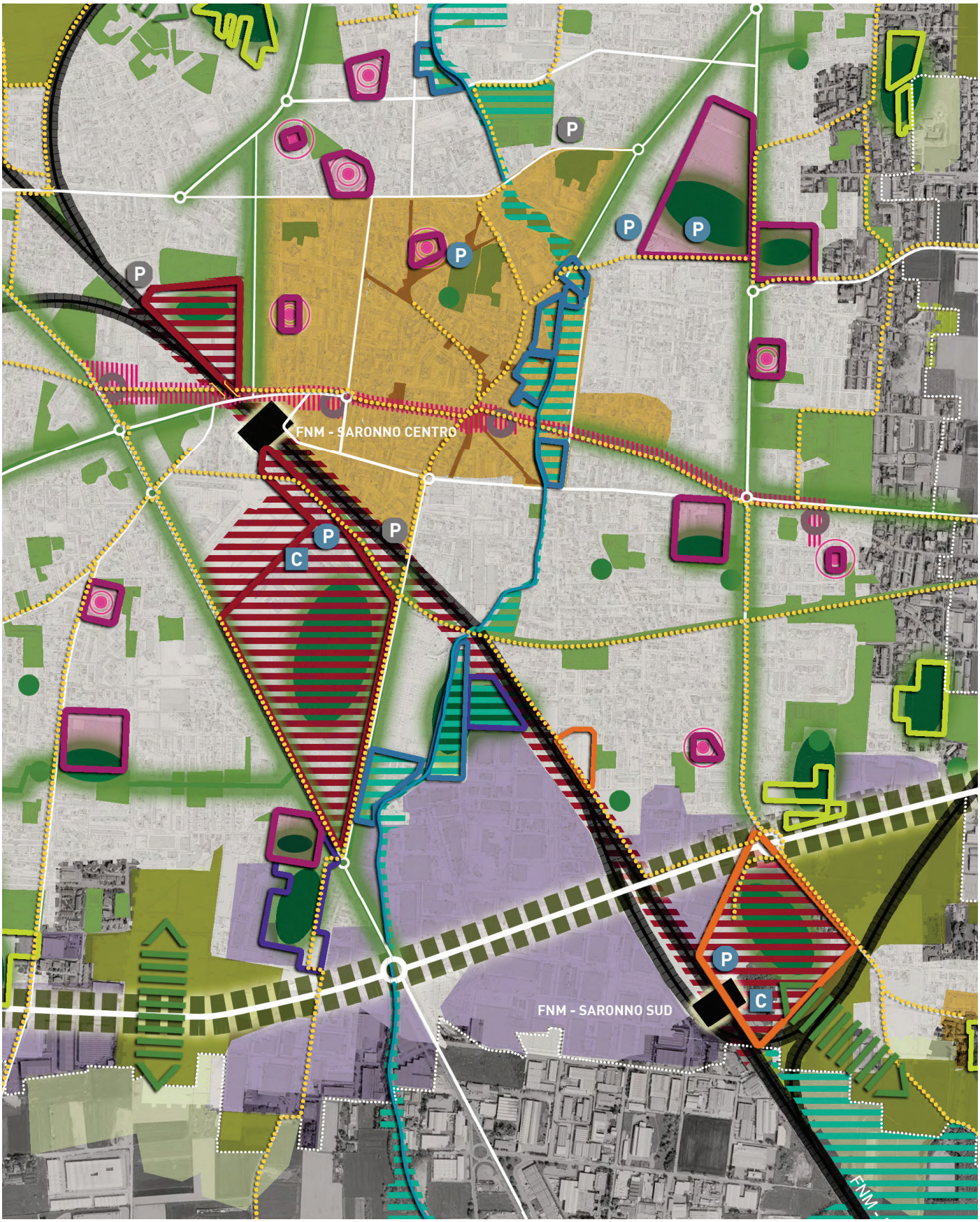
- **consentire la fermata di tutti i treni da e per Malpensa nella stazione di Saronno Centro;**
- **mantenimento della scuola Bernardino Luini anche con funzione di fabbricato viaggiatori;**
- **previsione di ingresso alla stazione di Saronno Sud anche da lato opposto;**
- **utilizzo della linea ferroviaria dismessa Saronno-Seregno come pista ciclopedonale verde, di collegamento con i comuni limitrofi e il Parco delle Groane;**
- **realizzazione di un attraversamento ciclopedonale verso il Santuario.**

ATUa 1 | ATUa 3 | ATR 1

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

ATUa 1 | ATUa 3	
Strumento attuativo	Accordo di Programma - Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	202.300 mq (ATUa 1) 39.800 mq (ATUa 3)
Indice territoriale base (ET - mq/mq)	Accordo di Programma
Indice territoriale minimo per ERS (ET - mq/mq)	Accordo di Programma
Incentivi/trasferimenti (ET - mq/mq)	Accordo di Programma
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	Accordo di Programma
Superficie minima di cessione pubblica (Scva+Scers)	Scva = 50% della St + Scers = 10% della St
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	Accordo di Programma
Funzioni non ammesse	Accordo di Programma
Funzioni regolate	Accordo di Programma

ATR 1	
Strumento attuativo	Accordo di Programma - Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	96.900 mq
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	Accordo di Programma
Superficie minima di cessione pubblica (Scva+ Scers)	Scva = 50% della St + Scva destinato a forestazione urbana = 30% della St
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	Accordo di Programma
Funzioni non ammesse	Accordo di Programma
Funzioni regolate	Accordo di Programma
Densità arborea (Da)	1 albero ogni 85 mq di St



Estratto DdP_09, Schema strutturale e strategico comunale

CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA - Riferimento allegato *DdP_11 Fattibilità geologica*

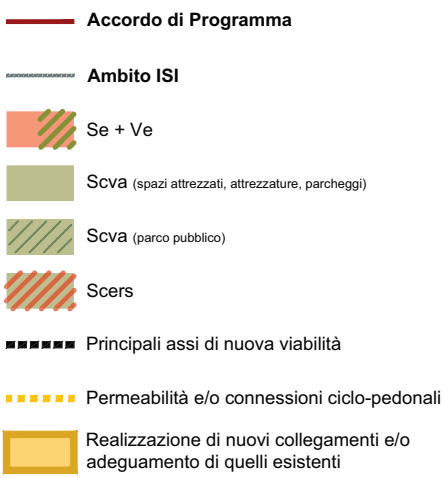
ATUa 1

Classe 3a (siti condizionati da attività antropica/industriale)
FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

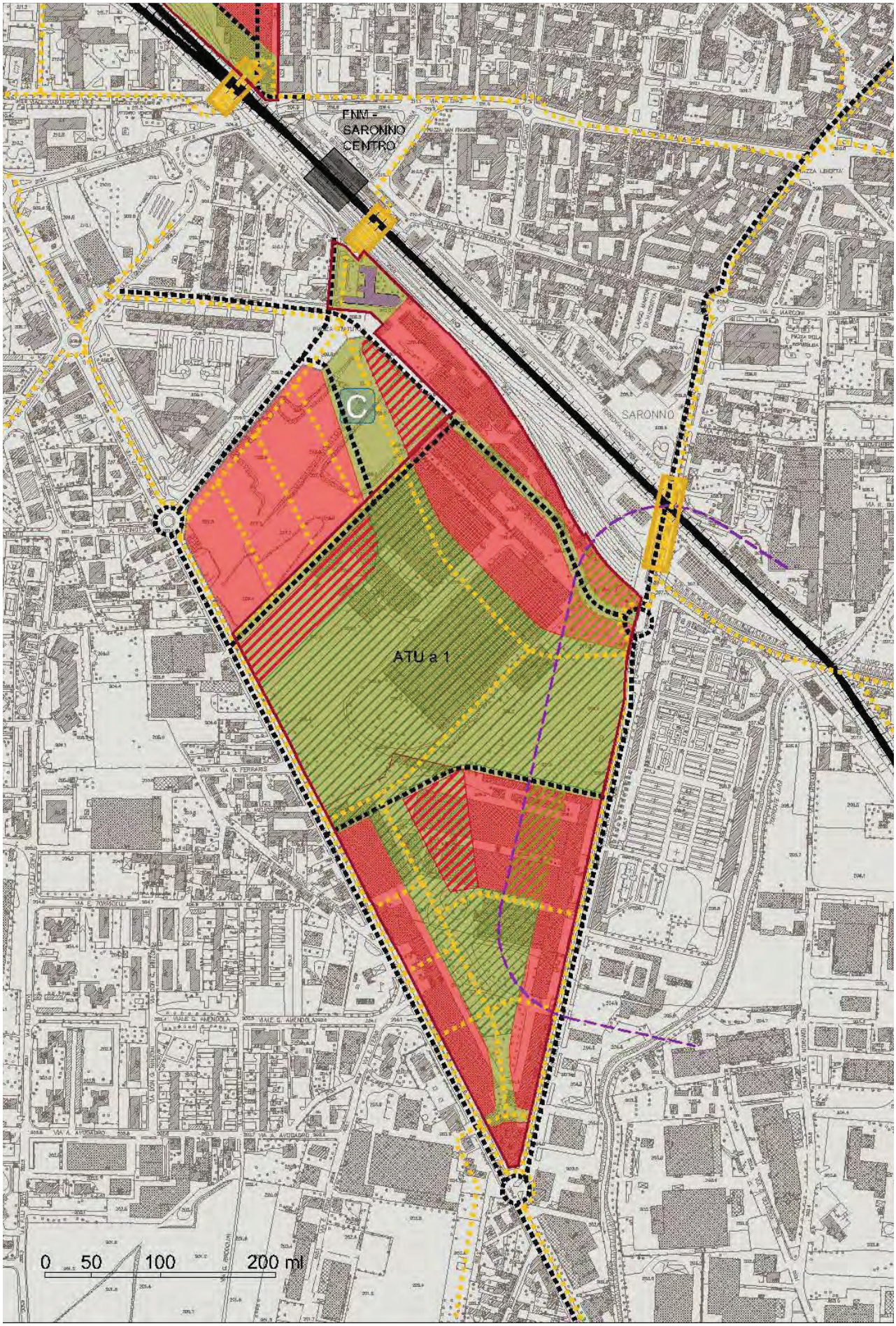
PRESENZA DI VINCOLI - Riferimento allegato *DdP_04 Individuazione dei vincoli*

ATUa 1

Fascia di rispetto ferroviaria



ATUa 1 | Ex Isotta Fraschini



CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA - Riferimento allegato *DdP_11 Fattibilità geologica*

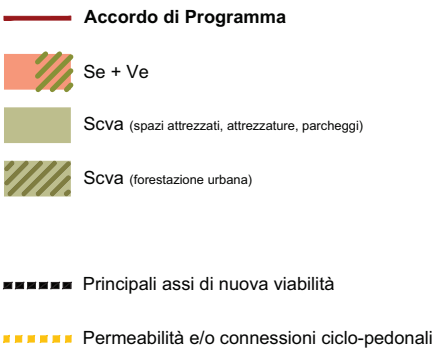
ATUa 3
Classe 2b (Fluvioglaciale Besnate)
FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

ATR1
Classe 2b (Fluvioglaciale Besnate)
FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

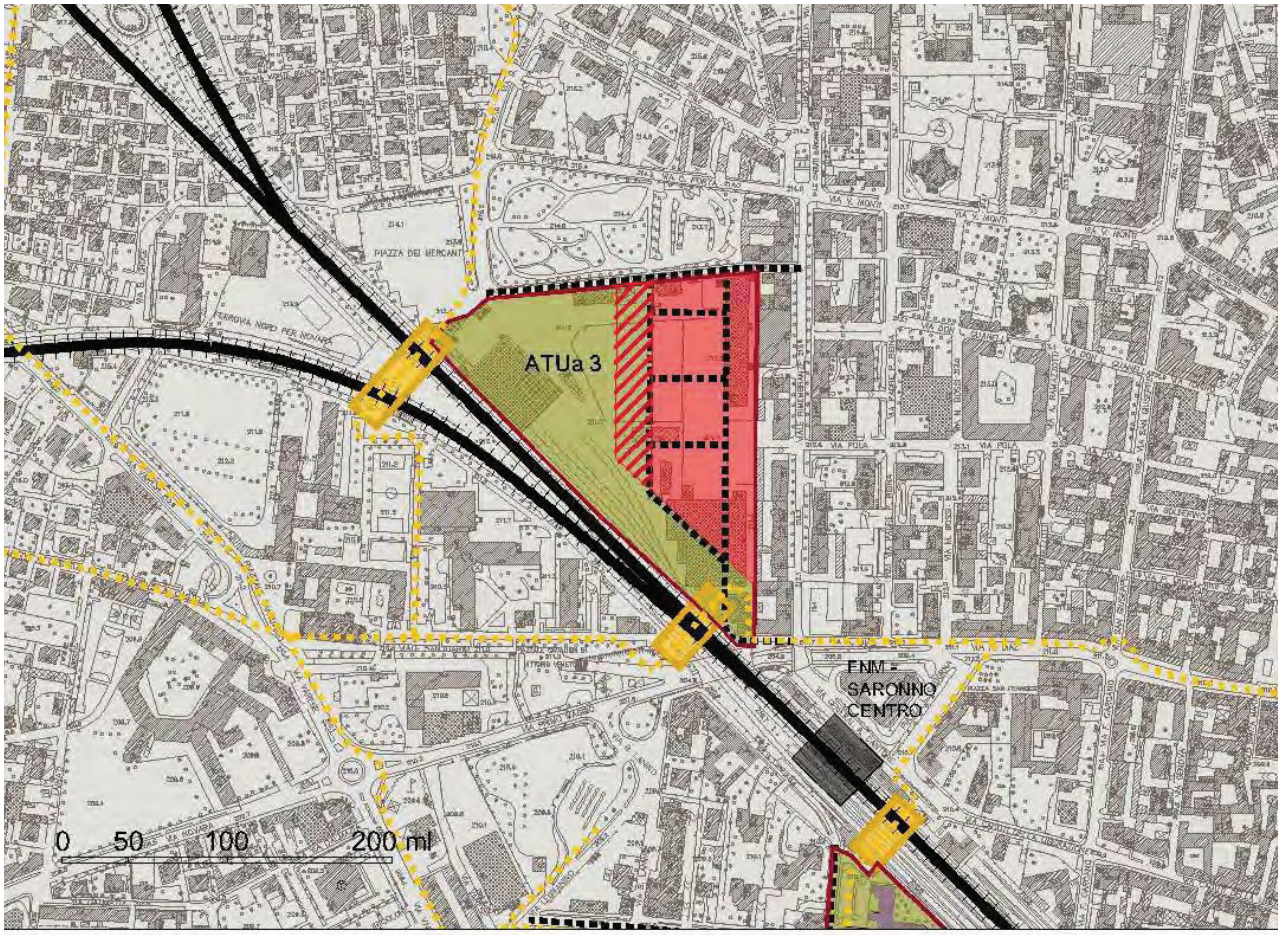
PRESENZA DI VINCOLI - Riferimento allegato *DdP_04 Individuazione dei vincoli*

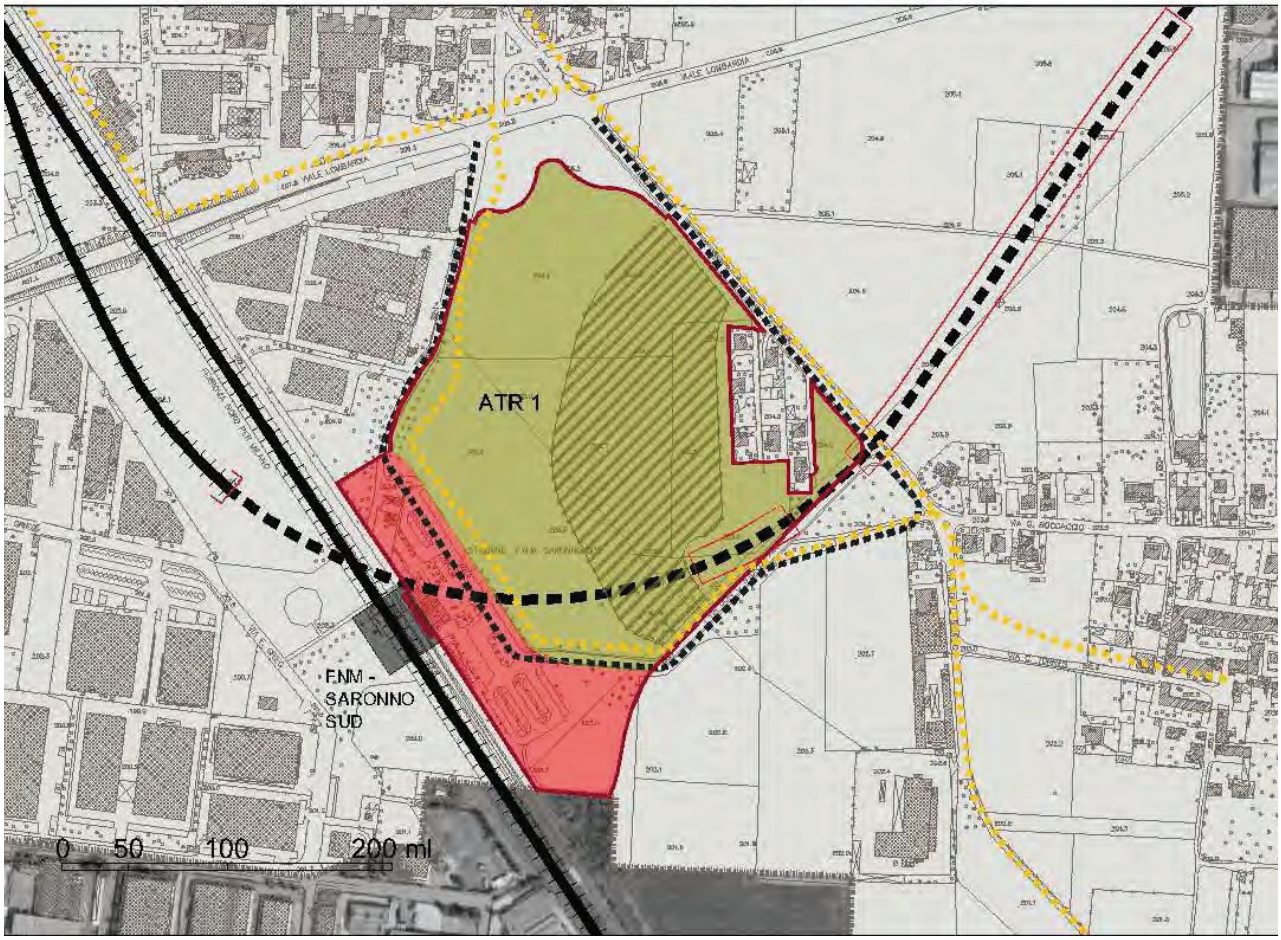
ATUa 3
Fascia di rispetto ferroviaria
Fascia di rispetto cimiteriale
Fascia di rispetto dei fiumi
Elettrodotti
Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Provincia di Varese, superficie boscata

ATR1
Fascia di rispetto ferroviaria
Elettrodotti



ATUa 3 - ATR 1 | FNM Centro-FNM Sud





ATU
Ambiti di Trasformazione Urbana