



Titolo

**SCHEDE DI APPROFONDIMENTO: PROPOSTE DI ASSETTO URBANO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE** Giugno 2013

Scala:

Tavola: PGT - DdP\_03

**ADOZIONE**

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

COORDINAMENTO: Politecnico di Milano - responsabili scientifici: Prof. Arch. Federico Oliva, Prof. Arch. Paolo Galuzzi  
con Arch. Alessandro Baglioni e Arch. Antonella Dell'Orto

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

**CONTRODEDUZIONI ED ELABORAZIONE FINALE**

COORDINAMENTO: Politecnico di Milano  
Arch. Federico Oliva, Arch. Paolo Galuzzi  
Con Arch. Alessandro Baglioni  
Arch. Antonella Dell'Orto

Arch. Massimo Stevenazzi  
Arch. Sergio Landoni  
Arch. Monica Elena Alberti

Arch. Claudio Scillieri  
Arch. Giorgio De Wolf

Studio Idrogeotecnico Associato Ghezzi – Breviglieri – Sguera

VAS Prof. Ing. Roberto De Lotto

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

**APPROVAZIONE DEL C.C. 27 DEL 15/06/2013**

(Adozione Del. C.C. 82 del 20/12/2012)





## INDICE

0. Glossario	4
1. Tipologie delle aree destinate a trasformazione e criteri generali per l'attuazione	6
ATU a1   ATU a3   ATR 1	
<b>Ambiti di trasformazione da sottoporre ad Accordo di Programma</b>	<b>7</b>
ATU	
<b>Ambiti di Trasformazione Urbana (ATUa   ATUab   ATUb)</b>	<b>17</b>
ATR	
<b>Ambiti di Trasformazione del Residuo di Piano</b>	<b>55</b>
ARU	
<b>Ambiti di Riordino e Riqualificazione Urbana lungo il Lura</b>	<b>65</b>
ATP	
<b>Ambiti di Trasformazione Perequata</b>	<b>99</b>

## 0. 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.

### **Sup-Superficie di utilizzo pubblico**

Rappresenta l'insieme delle aree pubbliche di proprietà comunale che negli ambiti di trasformazione lungo il Lura, denominati ARU, costituiscono la dotazione territoriale per 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, periurbane e fluviali (la piantumazione di alberi a bosco o a filari, la messa a dimora di cespuglietti o sistemi di siepi, la rinaturalizzazione delle sponde...). 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 delle Norme di Piano 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.

### **Sd - Superficie drenante**

Misura la quota, espressa in percentuale di superficie territoriale, di superficie scoperta che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque consistente in prato o sterrato non sovrastante piani interrati anche realizzati ai sensi della Legge 122/1989.

### **ET - Edificabilità territoriale**

Rappresenta la Superficie lorda di pavimento (Slp) realizzabile per ogni m<sup>2</sup> 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 così come definita e disciplinata dall'art 16 delle norme di Piano del PdS;

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 di cui alla categoria 1.1 della tabella A contenuta nelle NdP del PdR;

NR = funzioni non residenziali (attività produttive, commercio, altre attività terziarie ecc..) di cui alla categoria 1.2, 1.3, 2.1, 2.2 della tabella A contenuta nelle NdP del PdR;

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 alle 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 ogni caso tali indicazioni, le relative prescrizioni nonché la loro esatta individuazione va verificata sui rispettivi elaborati indicati.**

## 1. TIPOLOGIE DELLE AREE DESTINATE A TRASFORMAZIONE E CRITERI GENERALI PER L'ATTUAZIONE

Le aree destinate a trasformazione, come precedentemente descritto, si articolano in quattro tipologie:

- ATU - Ambiti di trasformazione urbana, suddivisi in ATUa, ATUab e ATUb
- ATR - Ambiti di trasformazione del residuo di piano
- ARU - Ambiti di riqualificazione e riordino urbana lungo il Lura
- ATP - Ambiti per trasformazione perequata

Tutti gli ambiti appartenenti alle diverse categorie sono individuati cartograficamente nella tavola DdP\_10 "Individuazione degli ambiti di trasformazione".

Per ogni ambito di trasformazione il DdP propone una scheda di approfondimento programmatica (Elaborato DdP\_03. "Proposte di assetto urbano degli ambiti di trasformazione") che indica: la localizzazione dell'ambito, una sintetica descrizione dello stato di fatto e degli obiettivi della trasformazione, le principali dimensioni urbanistiche, i principali parametri insediativi, i principali vincoli gravanti sull'ambito e uno schema progettuale che indirizza la progettazione dei Piani Attuativi Comunali (PAC), per garantire un disegno urbanistico coerente con quello generale delineato dal PGT. Le schede relative agli ambiti ATUb non sono corredate degli schemi progettuali perché le dimensioni e le regole proposte suggeriscono di demandare alla successiva fase attuativa la definizione del miglior assetto morfologico e delle specifiche prestazioni pubbliche.

Le perimetrazioni degli ambiti di trasformazione indicati nelle Schede di approfondimento (Elaborato DdP\_03) e nella tavola di individuazione DdP\_10 sono indicative, e pertanto, possono essere oggetto di precisazione e parziale modifica in sede di presentazione del Piano Attuativo. Parimenti l'individuazione planimetrica proposta nelle stesse schede è indicativa e potrà essere soggetta a modifiche in sede di presentazione del Piano Attuativo relativo. La progettazione urbanistica dei relativi interventi dovrà avere carattere unitario e su indicazione del Comune per facilitare la fattibilità di ambiti complessi potrà essere attuata per stralci funzionali differiti nel tempo sulla base di un progetto condiviso contenuto del Programma Operativo.

Gli strumenti attuativi delle trasformazioni che prevedono insediamenti non residenziali o anche residenziali ma con ST superiore a 10.000 mq dovranno essere accompagnati da uno specifico studio di approfondimento che contenga analisi e verifiche sulle caratteristiche della viabilità e dei principali indicatori ambientali del contesto e dell'eventuale impatto degli elementi del progetto su di esso, finalizzate a garantire l'alta sostenibilità ambientale delle trasformazioni. Per gli ambiti di trasformazione collocati in adiacenza alla rete provinciale (ATR1, ATR3, ATUa2, ATUb8, ATUb13) lo studio dovrà inoltre chiarire le previsioni sull'accessibilità alle edificazioni al fine di valutare gli effetti sulla funzionalità della rete.

La pianificazione attuativa di ogni singola trasformazione dovrà anche farsi carico della verifica della sostenibilità viabilistica rispetto alle funzioni commerciali ammesse e della determinazione della relativa fattibilità.

Si precisa inoltre come l'attuazione delle previsioni di piano dovrà avvenire solamente contestualmente o a seguito di interventi di potenziamento del pubblico acquedotto; programmazione che dovrà essere anche garantita dall'adozione dello strumento di coordinamento attuativo del Programma Operativo

Le aree boscate individuate dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della provincia di Varese, ricadenti negli Ambiti di Trasformazione ATR1 ATUa1, ARU1 e ARU7, non dovranno subire variazioni di destinazione d'uso e di gestione ma dovranno essere salvaguardate e tutelate anche nel caso in cui fossero rese fruibili perché ricomprese nella superficie di cessione pubblica dell'ambito.

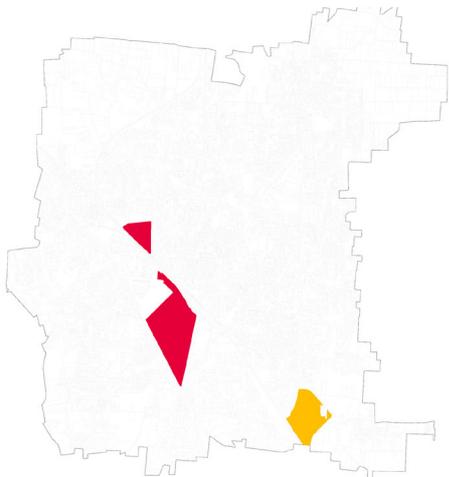
In tutti gli ambiti di trasformazioni devono essere recepite le misure di sostenibilità individuate dalla VAS e contenute nel capitolo 6.4 del Rapporto Ambientale.

In tutti gli ambiti di trasformazione ATU, ATR e ARU le nuove edificazioni dovranno essere costruite secondo i criteri di alta prestazione energetica tipo classe A, che sarà precisamente regolamentata, nei suoi aspetti e condizioni di obbligo e di incentivazione (oltre la classe A) dal Regolamento Edilizio e secondo criteri di risparmio idrico le cui azioni precise saranno definite in sede di più specifici Regolamenti comunali di settore (Edilizio, Igienico ecc..).

Si ricorda infine che, ai sensi della DGR IX/26/6 del 30.12.2011, lo Studio Geologico costituisce parte integrante del DdP. Pertanto ogni attuazione degli Ambiti di trasformazione deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni e dei vincoli contenuti nello Studio Geologico.

**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 ineditata 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, se l'ipotesi di potenziamento della stazione di Saronno Sud non si dovesse realizzare, l'ambito ATR1 non potrebbe partecipare all'Accordo di Programma e l'area rimarrebbe nello stato di fatto agricolo in cui si trova.

**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 PGTO. 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 m<sup>2</sup>; (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 anteprema);
- 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 m<sup>2</sup> 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)	190.700 mq (ATUa 1) 39.800 mq (ATUa 3)
Indice territoriale base (ET - mq/mq)	0,45 mq/mq
Indice territoriale minimo per ERS (ET - mq/mq)	0,05 mq/mq
Incentivi/trasferimenti (ET - mq/mq)	0,10 mq/mq
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,60 mq/mq
Superficie minima di cessione pubblica (Scva+Scers)	Scva = 50% della St + Scers = 10% della St
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	40% della St
Superficie drenante (Sd)	50% della St
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)*	0,2 mq/mq
Superficie minima di cessione pubblica (Scva)	Scva = 80% della St destinata a Parco Pubblico Agricolo di salvaguardia ambientale
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	20% della St
Funzioni non ammesse	Residenza, Grande Struttura di Vendita, attività produttive e manifatturiere
Funzioni regolate	Accordo di Programma
Densità arborea (Da)**	1 albero ogni 85 mq di St

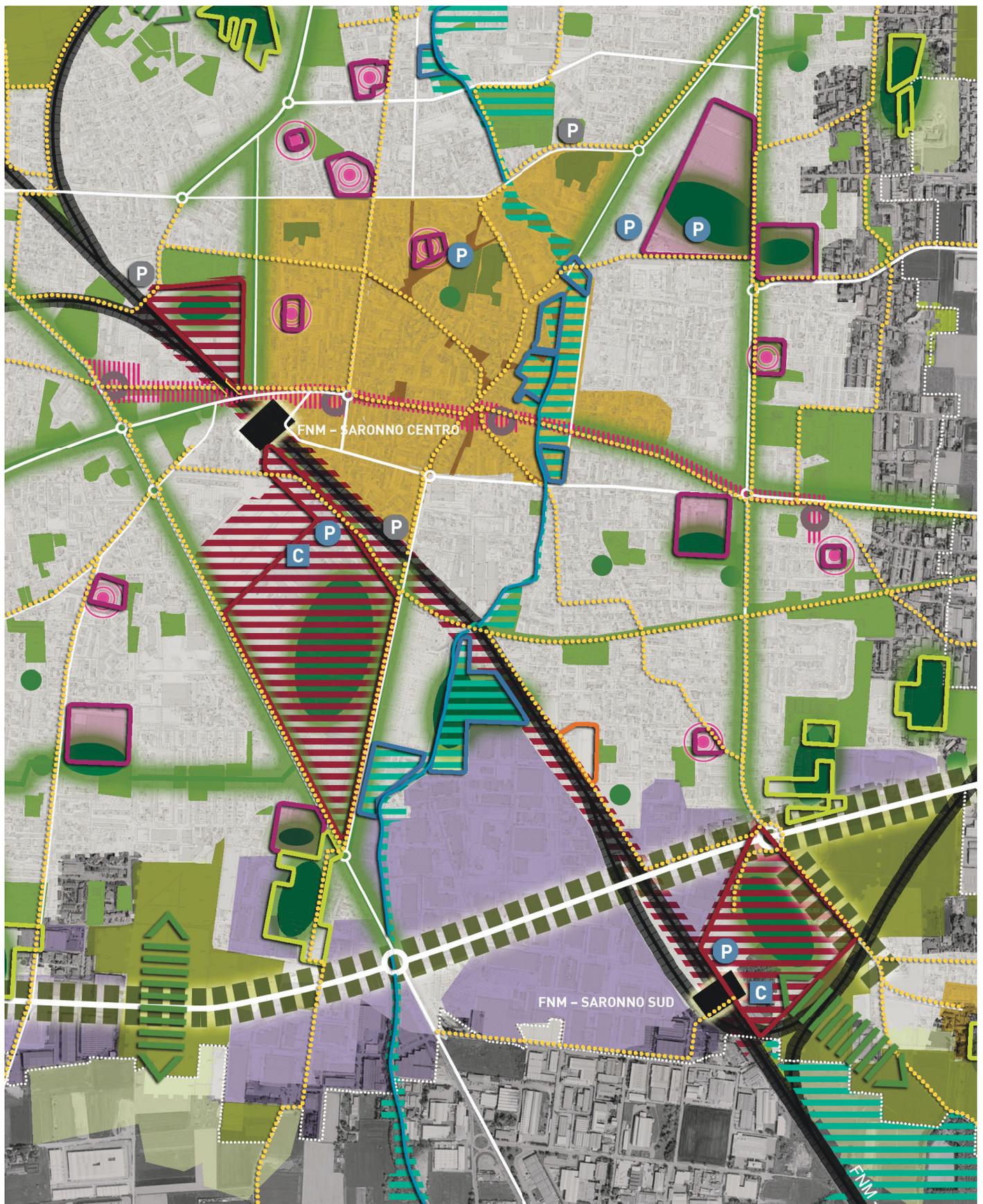
\* L'assegnazione delle potenzialità edificatorie all'ambito ATR1 è subordinata e condizionata al reale potenziamento dei servizi ferroviari nella stazione di Saronno Sud

\*\* La richiesta del parametro della densità arborea è derogabile solo nel caso in cui sia funzionale alle esigenze delle coltivazioni agricole o orticole del Parco Pubblico Agricolo di salvaguardia ambientale

Le nuove edificazioni dovranno essere costruite secondo i criteri di alta prestazione energetica tipo classe A che sarà precisamente regolamentata, nei suoi aspetti e condizioni di obbligo e di incentivazione (oltre la classe A) dal Regolamento Edilizio.

I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati secondo criteri e misure atte a favorire il risparmio idrico.

L'attuazione degli interventi di trasformazione dovrà rispettare tutte le indicazioni e i criteri esplicitati al paragrafo "1.Tipologie delle aree destinate a trasformazione e criteri generali per l'attuazione" di questo stesso documento.



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**

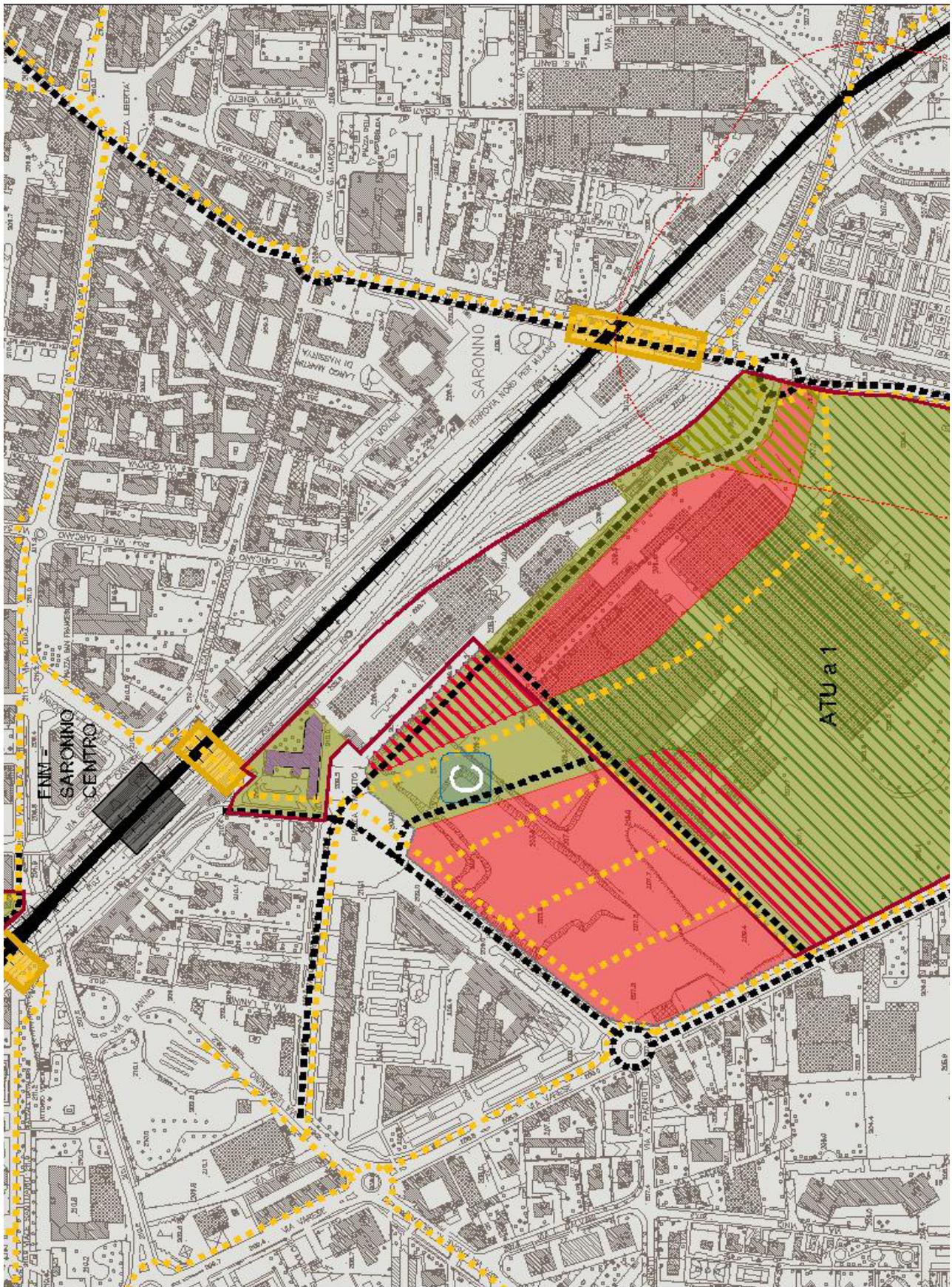
Fascia di rispetto cimiteriale  
Fascia di rispetto di sorgenti e pozzi

Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della provincia di Varese, superficie boscata

Si precisa che i soprassuoli boschivi non saranno oggetto di trasformazione o cambiamento di destinazione d'uso, ma dovranno essere salvaguardati e tutelati come tali anche nel caso in cui essi fossero resi fruibili in quanto compresi nella superficie di cessione pubblica dell'ambito.

-  **Accordo di Programma**
  
-  **Ambito ISI**
  
-  **Se + Ve**
  
-  **Scva** (spazi attrezzati, attrezzature, parcheggi)
  
-  **Scva** (parco pubblico)
  
-  **Scers**
  
-  **Principali assi di nuova viabilità**
  
-  **Permeabilità e/o connessioni ciclo-pedonali**
  
-  **Realizzazione di nuovi collegamenti e/o adeguamento di quelli esistenti**

# 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

**ATR1**

Fascia di rispetto ferroviaria  
Elettrodotti

Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della provincia di Varese, superficie boscata  
Si precisa che i soprassuoli boschivi non saranno oggetto di trasformazione o cambiamento di destinazione d'uso, ma dovranno essere salvaguardati e tutelati come tali anche nel caso in cui essi fossero resi fruibili in quanto compresi nella superficie di cessione pubblica dell'ambito.

 **Accordo di Programma**

 **Se + Ve**

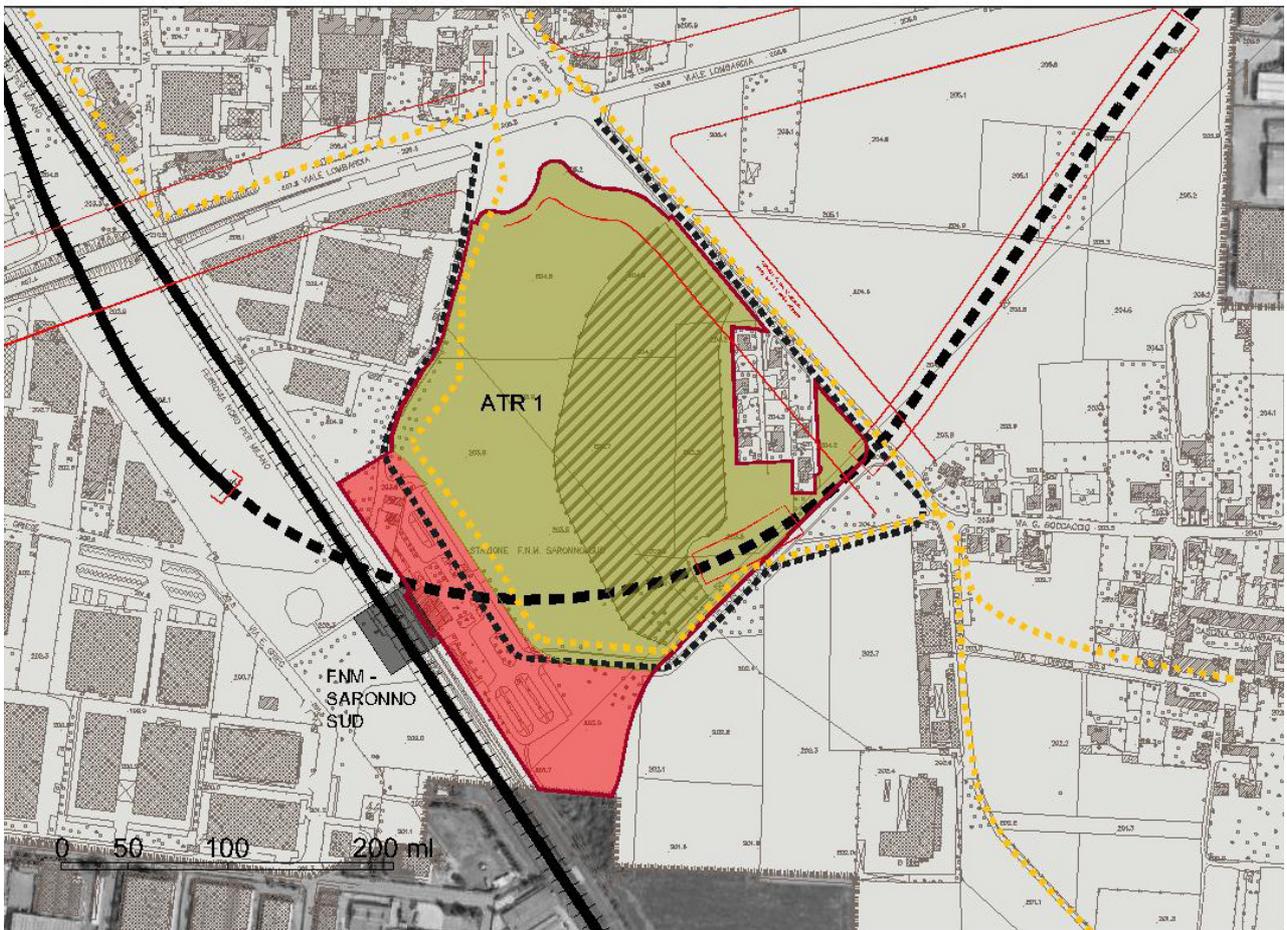
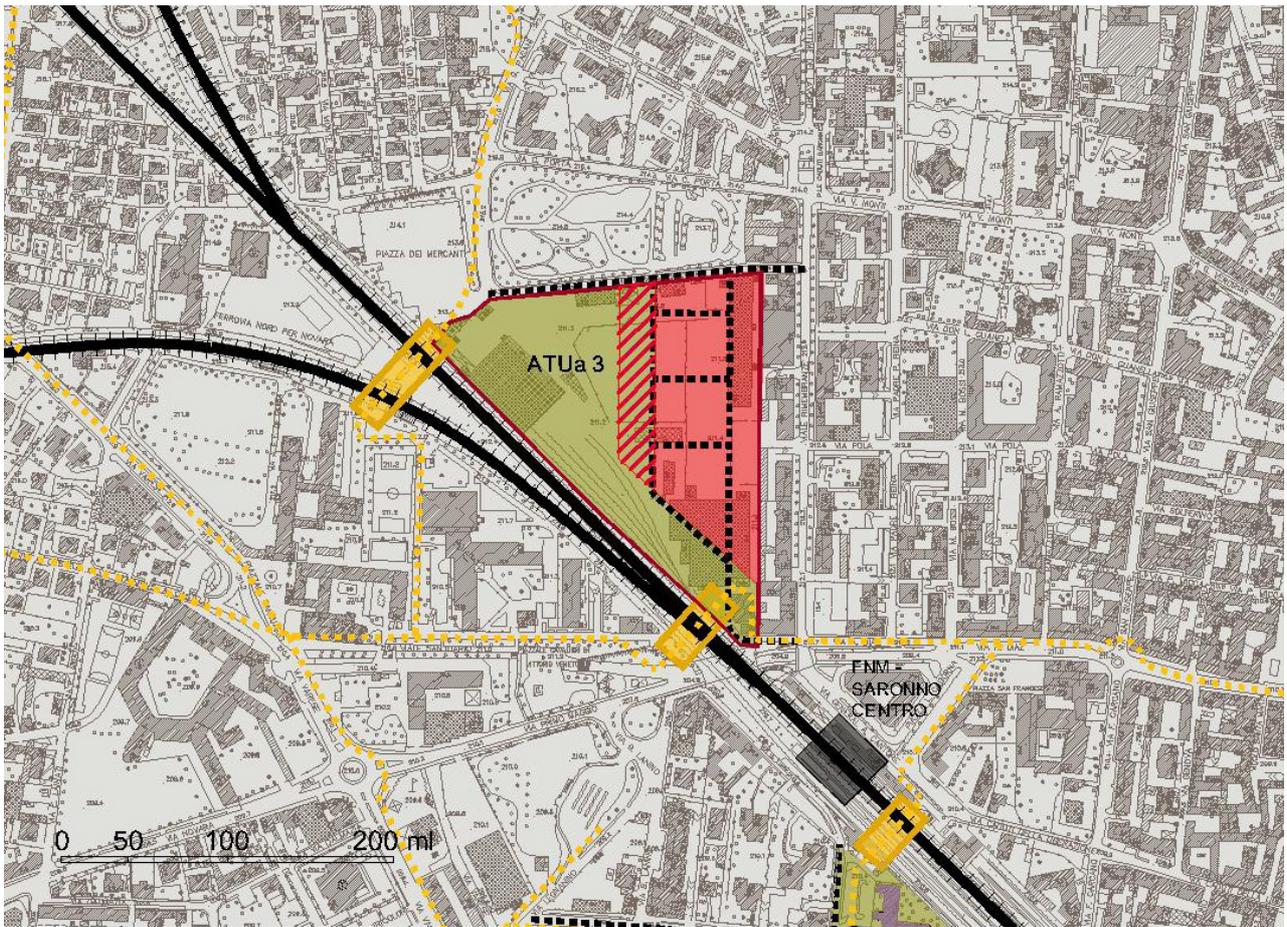
 **SCVa** (spazi attrezzati, attrezzature, parcheggi)

 **SCVa** (forestazione urbana)

 **Principali assi di nuova viabilità**

 **Permeabilità e/o connessioni ciclo-pedonali**

# ATUa 3 - ATR 1 | FNM Centro-FNM Sud





# **ATU**

**Ambiti di Trasformazione Urbana**

 **Ambito di Trasformazione Urbana**

 Se + Ve

 SCVA (verde pubblico, parcheggi)

 Scers

 Nuova viabilità interna

 Permeabilità e/o connessioni ciclo-pedonali

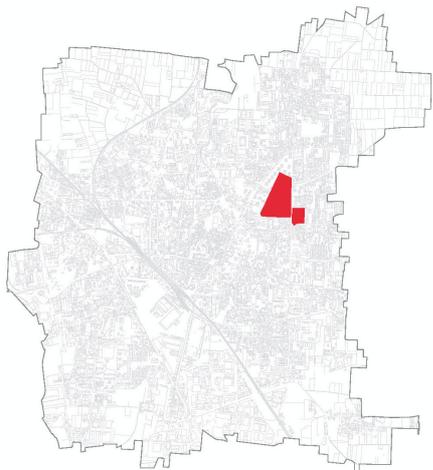
 Connessioni verdi e percorsi ciclo-pedonali

 Edifici con caratteristiche  
fisico-morfologiche che connotano  
l'esistente - scheda n. 11 NdP PdR

 Verde esistente

 Ambiti a compensazione urbanistica

# ATUa 2 | Ex Cottonificio Cantoni



Inquadramento urbano



Inquadramento ambito

## LOCALIZZAZIONE

L'area è delimitata a Nord da via Don Antonio Stoppani, ad est da via Cesare Miola, a Ovest da via Giuseppe Frua ed a Sud da via San Silvio Marzorati.

## DESCRIZIONE

La superficie complessiva, compresa l'area del depuratore all'incrocio tra via Miola e via Bergamo, è di circa 92.700 mq. Essa è occupata quasi interamente da edifici produttivi dismessi, viene altresì detta "area Cantoni". L'accessibilità veicolare avviene attraverso via Don Silvio Marzorati. Nelle vicinanze dell'area è presente la grande funzione urbana ospedaliera, fortemente penalizzata dal carico antropico e dalla scarsa accessibilità di cui gode. Dal punto di vista insediativo il tessuto produttivo è inserito in un tessuto consolidato, caratterizzato da residenze di media-bassa densità.



Estratto DdP\_09, Schema strutturale e strategico comunale

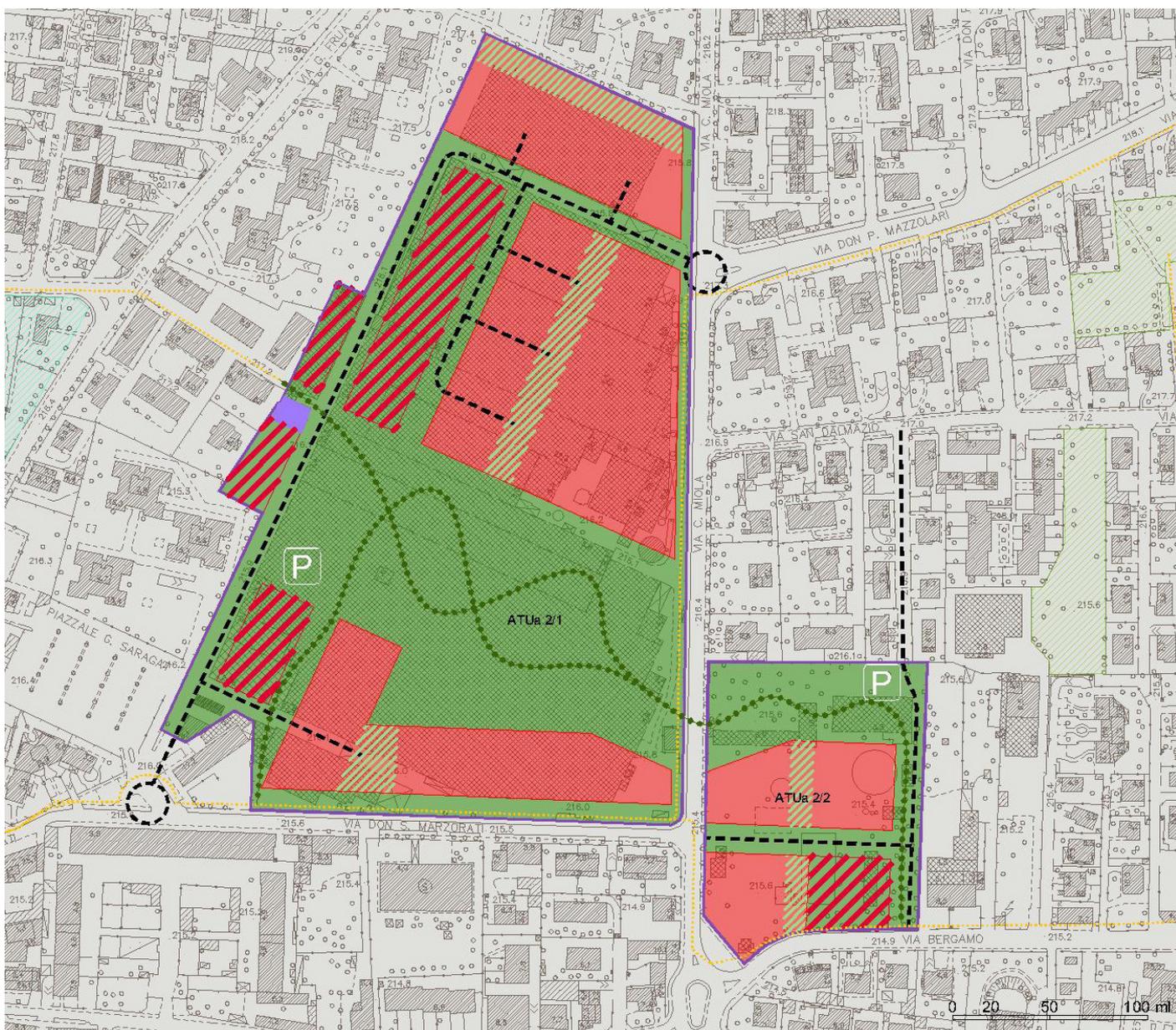
## ATUa 2 | Ex Cottonificio Cantoni

### PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

ATUa 2/1	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	77.000 mq
<i>Indice territoriale base (ET - mq/mq)</i>	<i>0,45 mq/mq</i>
<i>Indice territoriale minimo per ERS (ET - mq/mq)</i>	<i>0,05 mq/mq</i>
<i>Incentivi/trasferimenti (ET - mq/mq)</i>	<i>0,10 mq/mq</i>
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,60 mq/mq
Superficie minima di cessione pubblica (Scva+Scers)	Scva = 50% della St + Scers = 10% della St
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	40% della St
Superficie drenante (Sd)	50% della St
Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita
Funzioni regolate	R = min 40% della SIp base; NR = min 40% della SIp base; L= 20% della SIp base. Le attività produttive e manifatturiere sono ammesse purchè compatibili con la residenza , previa verifica di compatibilità tra funzioni.
ATUa 2/2	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	15.700 mq
<i>Indice territoriale base (ET - mq/mq)</i>	<i>0,45 mq/mq</i>
<i>Indice territoriale minimo per ERS (ET - mq/mq)</i>	<i>0,05 mq/mq</i>
<i>Incentivi/trasferimenti (ET - mq/mq)</i>	<i>0,10 mq/mq</i>
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,60 mq/mq
Superficie di cessione pubblica (Scva + Scers)	Scva = 50% della S + Scers = 10% della St
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	40% della St
Superficie drenante (Sd)	50% della St
Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita
Funzioni regolate	R = min 40% della SIp base; NR = min 40% della SIp base; L= 20% della SIp base. Le attività produttive e manifatturiere sono ammesse purchè compatibili con la residenza, previa verifica di compatibilità tra funzioni.

### OBIETTIVI

- Rafforzare e valorizzare i tracciati esistenti di mobilità lenta
- Realizzazione di un grande parco urbano
- Valorizzare la vocazione multifunzionale del comparto, integrandolo con servizi di carattere collettivo (parcheggi per le residenze ed il vicino ospedale, possibile ricollocazione scuola media Leonardo Da Vinci, ...)
- Realizzazione di un parco urbano integrato con la rete ecologico-ambientale urbana
- Le nuove edificazioni dovranno essere costruite secondo i criteri di alta prestazione energetica tipo classe A che sarà precisamente regolamentata, nei suoi aspetti e condizioni di obbligo e di incentivazione (oltre la classe A) dal Regolamento Edilizio.
- I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati secondo criteri e misure atte a favorire il risparmio idrico.



**CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA - Riferimento allegato DdP\_11 Fattibilità geologica**

Classe 3a (siti condizionati da attività antropica/industriale)

FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

**PRESENZA DI VINCOLI - Riferimento allegato DdP\_04 Individuazione dei vincoli**

Non sono presenti principali vincoli

Si segnala la presenza di un edificio con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente così come individuato nell'elaborato PdR\_02 e PdR\_03: fintanto che non si proceda con l'adozione dello specifico Piano Attuativo essi devono sottostare, senza alcuna possibilità di deroga, alle indicazioni restrittive di cui all'art. 29 delle NdP del PdR; al momento della formazione del P.A. possono invece essere superate dette prescrizioni puramente conservative, purchè orientati al raggiungimento degli obiettivi che l'intervento di trasformazione si è dato.

L'attuazione degli interventi di trasformazione dovrà rispettare tutte le indicazioni e i criteri esplicitati al paragrafo "1.Tipologie delle aree destinate a trasformazione e criteri generali per l'attuazione" di questo stesso documento.

 **Ambito di Trasformazione Urbana**

 Se + Ve

 SCVA (verde pubblico, parcheggi)

 Scers

 Nuova viabilità interna

 Permeabilità e/o connessioni ciclo-pedonali

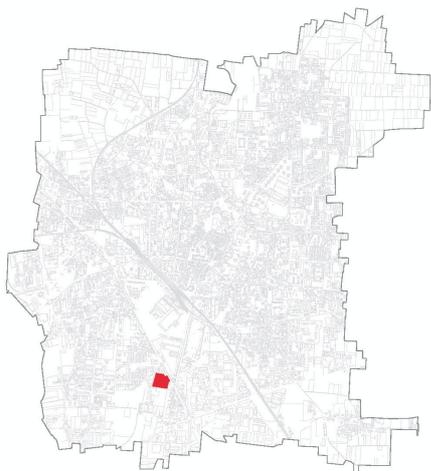
 Connessioni verdi e percorsi ciclo-pedonali

 Edifici con caratteristiche  
fisico-morfologiche che connotano  
l'esistente - scheda n. 11 NdP PdR

 Verde esistente

 Ambiti a compensazione urbanistica

# ATUab 4 | via Fermi



Inquadramento urbano



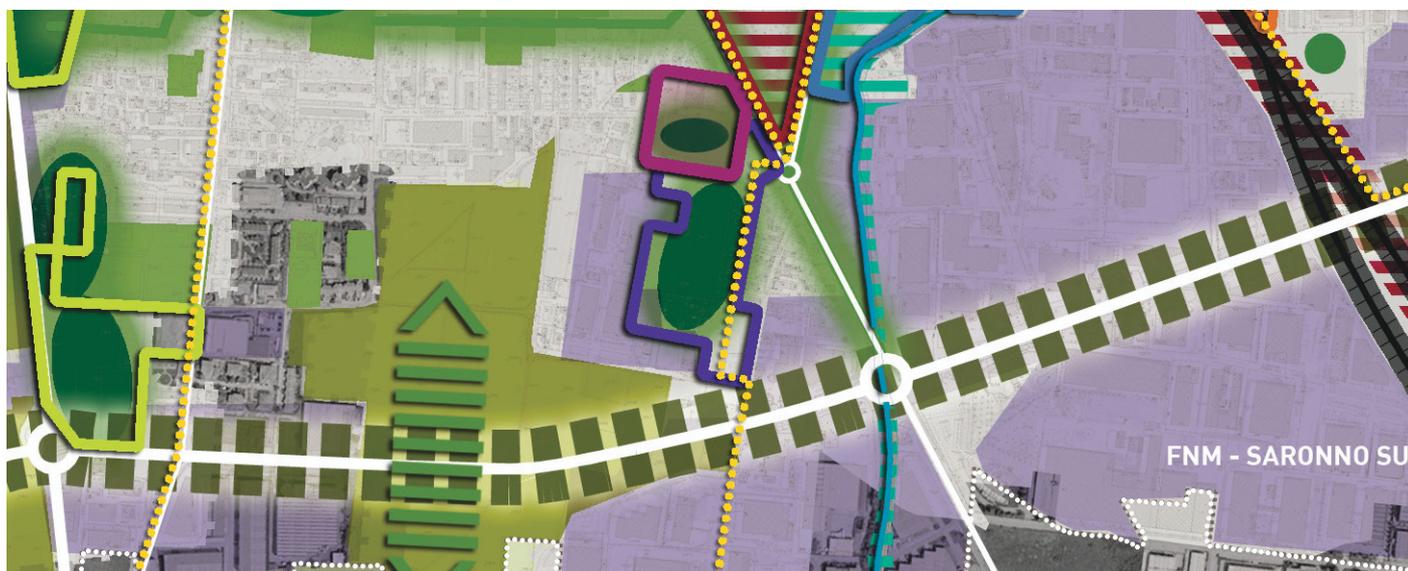
Inquadramento ambito

## LOCALIZZAZIONE

L'area è delimitata ad est da via Varese ed ad ovest da via Enrico Fermi. Si trova all'interno dell'ambito a prevalenza industriale, nel quadrante sud-ovest della città.

## DESCRIZIONE

L'area ha una superficie complessiva di circa 15.500 mq. Attualmente è occupata da edifici produttivi parzialmente dismessi. Questo è dovuto alla chiusura degli insediamenti produttivi di vecchia generazione, per una loro eventuale ricollocazione nelle aree libere esterne ai nuclei urbani.



Estratto DdP\_09, Schema strutturale e strategico comunale

## ATUab 4

### PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

ATUab 4	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	15.500 mq
Indice territoriale base (ET - mq/mq)	0,55 mq/mq
Indice territoriale per trasferimenti (ET - mq/mq)*	0,05 mq/mq
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,60 mq/mq
Superficie minima di cessione pubblica (Scva+Scers)	Scva = 50% della St
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	50% della St
Superficie drenante (Sd)	50% della St
Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita
Funzioni regolate	R = min 40% della SIp base; NR = min 20% della SIp base; L= 40% della SIp base. Le attività produttive e manifatturiere sono ammesse purchè compatibili con la residenza, previa verifica di compatibilità tra funzioni.

\* Nel caso in cui questa quota destinata all'accoglimento delle potenzialità edificatorie maturate per compensazione e trasferite non dovesse essere, in tutto o in parte, utilizzato dagli attuatori la Pubblica Amministrazione può, a sua discrezione, decidere di realizzare quote di edilizia ERS corrispondenti alla volumetria non utilizzata concentrandole sul 10% della superficie di cessione pubblica prevista in questo ambito.

### OBIETTIVI

- contribuire all'incremento ed alla valorizzazione del sistema della mobilità lenta
- partecipare alla trasformazione del comparto di appartenenza verso insediamenti multifunzionali, nelle quali siano previsti: servizi, terziario, residenziale. Il processo di riqualificazione deve ricollegare gli ambiti dismessi al tessuto circostante
- superfici di cessione pubblica unitarie collocate in continuità con via Varese e in continuità con l'ambito ATA 3 (coordinamento progettuale e conseguente concentrazione delle superfici edificabili lungo via Fermi)
- Le nuove edificazioni dovranno essere costruite secondo i criteri di alta prestazione energetica tipo classe A che sarà precisamente regolamentata, nei suoi aspetti e condizioni di obbligo e di incentivazione (oltre la classe A) dal Regolamento Edilizio.
- I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati secondo criteri e misure atte a favorire il risparmio idrico.

### CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA - Riferimento allegato *DdP\_11 Fattibilità geologica*

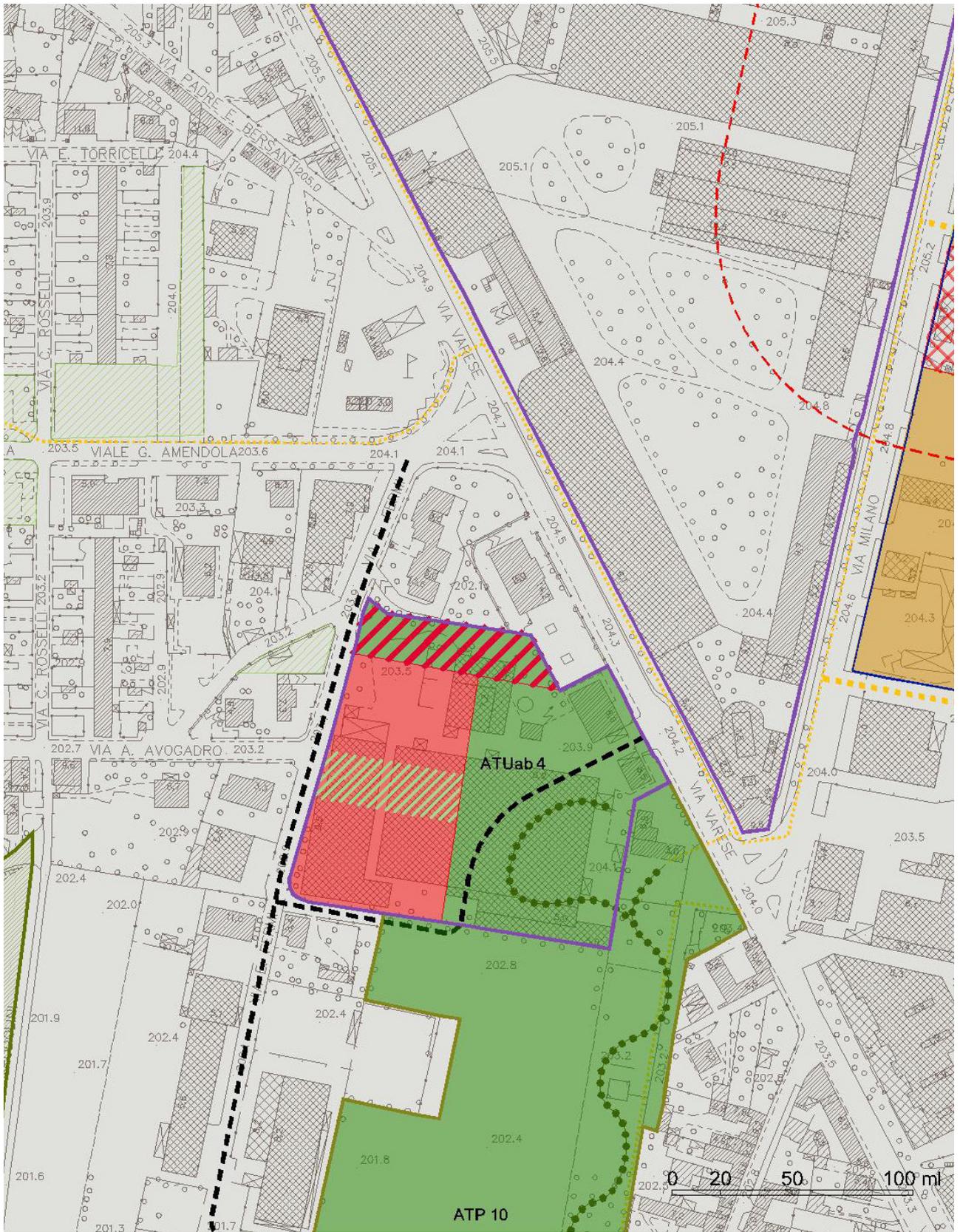
Classe 2b (Fluvioglaciale Besnate)

FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

### PRESENZA DI VINCOLI - Riferimento allegato *DdP\_04 Individuazione dei vincoli*

Non sono presenti principali vincoli

L'attuazione degli interventi di trasformazione dovrà rispettare tutte le indicazioni e i criteri esplicitati al paragrafo "1.Tipologie delle aree destinate a trasformazione e criteri generali per l'attuazione" di questo stesso documento.



 **Ambito di Trasformazione Urbana**

 Se + Ve

 SCVA (verde pubblico, parcheggi)

 Scers

 Nuova viabilità interna

 Permeabilità e/o connessioni ciclo-pedonali

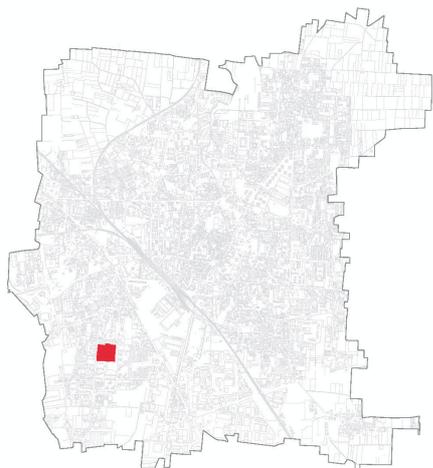
 Connessioni verdi e percorsi ciclo-pedonali

 Edifici con caratteristiche  
fisico-morfologiche che connotano  
l'esistente - scheda n. 11 NdP PdR

 Verde esistente

 Ambiti a compensazione urbanistica

# ATUab 6 | Ex Pozzi Ginori



Inquadramento urbano



Inquadramento ambito

## LOCALIZZAZIONE

L'area è compresa tra via Ingegnere Pietro Balasso a nord, via Fratelli Cervi ad est, via Padre Luigi Sampietro ad ovest ed a sud da edifici residenziali.

## DESCRIZIONE

L'area ha un'estensione di circa 26.900 mq. Il comparto è costituito da edifici industriali attualmente dismessi, è all'interno del tessuto residenziale che appare sfrangiato e caratterizzato da un significativo mix funzionale. Numerose sono le aree verdi poste nelle vicinanze (due campi da calcetto, giardini pertinenziali..), anche se risultano frammentate all'interno del tessuto urbano.



Estratto DdP\_09, Schema strutturale e strategico comunale

## ATUab 6 | Ex Pozzi Ginori

### PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

ATUab 6	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	26.900 mq
Indice territoriale base (ET - mq/mq)	0,55 mq/mq
Indice territoriale per trasferimenti (ET - mq/mq) *	0,05 mq/mq
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,60 mq/mq
Superficie minima di cessione pubblica (Scva+Scers)	Scva = 50% della St
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	50% della St
Superfici drenante (Sd)	50% della St
Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita
Funzioni regolate	R = min 40% della Slp base; NR = min 20% della Slp base; L= 40% della Slp base. <b>Il 50% delle funzioni Libere dovrà comunque tendere ad essere destinato a funzioni Non Residenziali</b> Le attività produttive e manifatturiere sono ammesse purchè compatibili con la residenza, previa verifica di compatibilità tra funzioni.

\* Nel caso in cui questa quota destinata all'accoglimento delle potenzialità edificatorie maturate per compensazione e trasferite non dovesse essere, in tutto o in parte, utilizzato dagli attuatori la Pubblica Amministrazione può, a sua discrezione, decidere di realizzare quote di edilizia ERS corrispondenti alla volumetria non utilizzata concentrandole sul 10% della superficie di cessione pubblica prevista in questo ambito.

### OBIETTIVI

- partecipare alla riqualificazione e riconnessione del tessuto urbano, che appare sfrangiato e disomogeneo, attraverso la rifunzionalizzazione del comparto dismesso ed un corretto mix funzionale
- realizzazione di una nuova centralità di quartiere
- riqualificazione paesaggistica, attraverso il potenziamento ed incremento delle aree verdi
- partecipazione alla realizzazione di un sistema di corridoi verdi, con la funzione di connessione tra le aree verdi urbane verso sud in continuità con gli spazi aperti esistenti
- frammentazione dell'isolato attraverso la realizzazione di una viabilità locale di attraversamento in senso est-ovest
- partecipare alla messa in sicurezza ed al potenziamento delle reti di mobilità lenta
- concentrazione verso nord delle superfici edificabili e conseguente concentrazione delle superfici di cessione verso sud dell'area in continuità con gli spazi pubblici a verde esistenti
- Le nuove edificazioni dovranno essere costruite secondo i criteri di alta prestazione energetica tipo classe A che sarà precisamente regolamentata, nei suoi aspetti e condizioni di obbligo e di incentivazione (oltre la classe A) dal Regolamento Edilizio.
- I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati secondo criteri e misure atte a favorire il risparmio idrico.

### CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA - Riferimento allegato DdP\_11 Fattibilità geologica

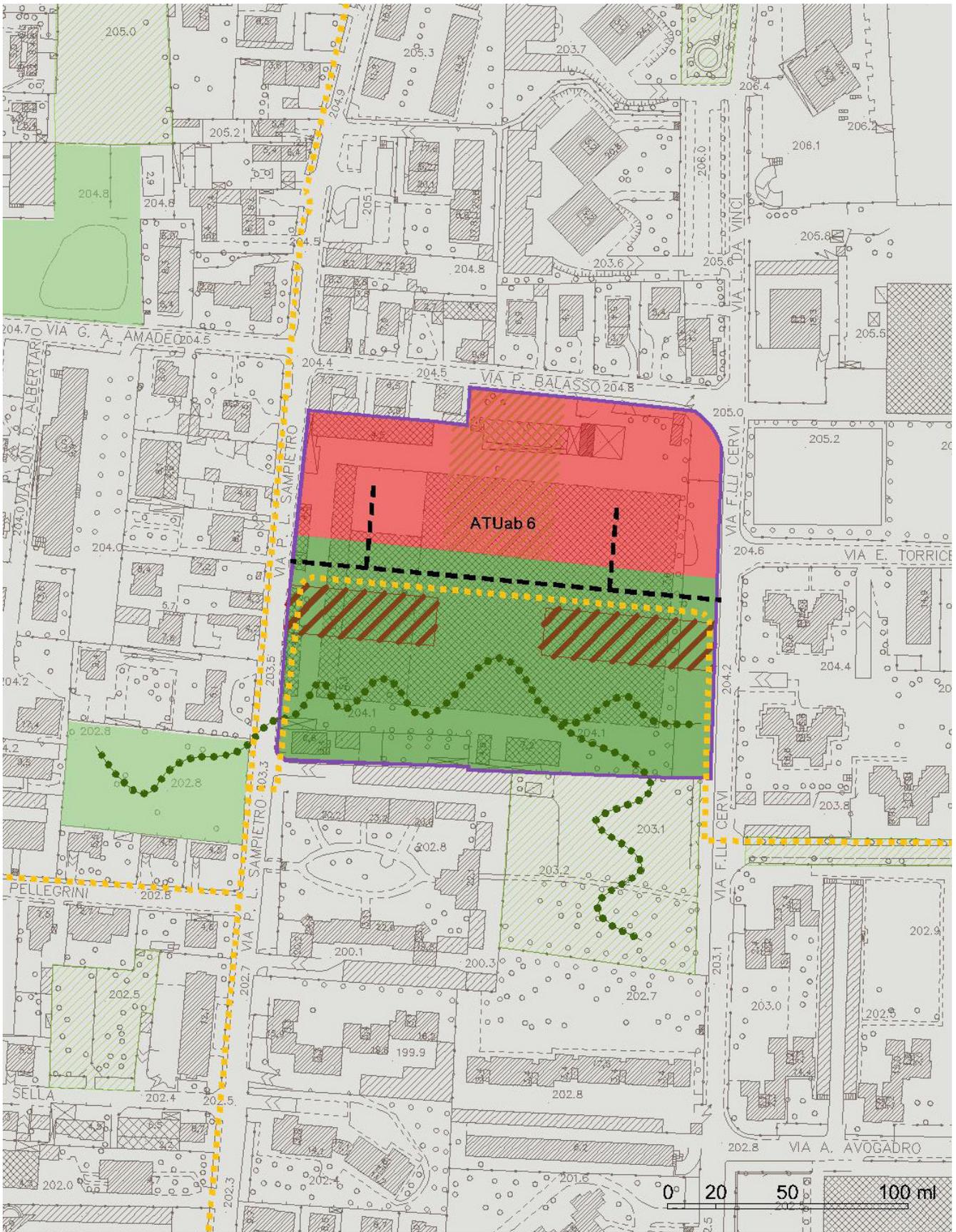
Classe 3a (siti condizionati da attività antropica/industriale)

FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

### PRESENZA DI VINCOLI - Riferimento allegato DdP\_04 Individuazione dei vincoli

Non sono presenti principali vincoli

L'attuazione degli interventi di trasformazione dovrà rispettare tutte le indicazioni e i criteri esplicitati al paragrafo "1.Tipologie delle aree destinate a trasformazione e criteri generali per l'attuazione" di questo stesso documento.



 **Ambito di Trasformazione Urbana**

 Se + Ve

 SCVA (verde pubblico, parcheggi)

 Scers

 Nuova viabilità interna

 Permeabilità e/o connessioni ciclo-pedonali

 Connessioni verdi e percorsi ciclo-pedonali

 Edifici con caratteristiche  
fisico-morfologiche che connotano  
l'esistente - scheda n. 11 NdP PdR

 Verde esistente

 Ambiti a compensazione urbanistica