



Titolo

INDIRIZZI NORMATIVI E CRITERI GENERALI PER LA TRASFORMAZIONE

Giugno 2013

Scala:

Tavola: PGT - DdP_02

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

ADOZIONE

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	3
1. POTENZIALITÀ DELLA CITTÀ DELLA TRASFORMAZIONE: INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE	5
1.1 Le potenzialità della trasformazione	5
1.2 Gli obbiettivi della trasformazione e della riqualificazione	6
1.3 Le prestazioni della trasformazione e della riqualificazione	6
1.4 Individuazione e classificazione degli ambiti di trasformazione e riqualificazione	7
1.5 Le vocazioni funzionali degli ambiti di trasformazione	8
1.6 Caratteristiche e obbiettivi delle classi di trasformazione e riqualificazione	8
2. ELEMENTI PER UN DIMENSIONAMENTO DELLA TRASFORMAZIONE URBANA	16
2.1 Il dimensionamento obiettivo del PGT	16
2.2 Scenari di dimensionamento: ipotesi minima e massima	16
2.3 Elementi per una verifica del fabbisogno abitativo	17
3. INDIRIZZI E REGOLE PER LA TRASFORMAZIONE URBANA	19
3.1 Regime degli ambiti destinati a trasformazione	19
3.2 Programma operativo	19
3.3 Tipologie delle aree destinate a trasformazione e criteri generali per l'attuazione	20
3.4 Le regole insediative degli ambiti ATUa	21
3.5 Le regole insediative degli ambiti ATUab	22
3.6 Le regole insediative degli ambiti ATUb	24
3.7 Le regole insediative degli ambiti ATR	25
3.8 Le regole insediative degli ambiti ARU	26
3.9 Le regole insediative degli ambiti ATP	30
ALLEGATI	
Tabelle	
Gli ambiti di trasformazione del DdP. Totale	
ATU: ambiti di trasformazione urbana	
ATR: ambiti di trasformazione del residuo di piano	
ARU: ambiti di riordino e riqualificazione lungo il Lura	
ATP: ambiti di trasformazione perequata	
PCU: pertinenze per verde e servizi a compensazione urbanistica del PdS	
PCS : pertinenze per verde e servizi a compensazione urbanistica del PdS del Lura e ferroviarie	

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 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 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 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.

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.

1. POTENZIALITÀ DELLA CITTÀ DELLA TRASFORMAZIONE: INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE

1.1 Le potenzialità della trasformazione

Anche a Saronno è indubbio come l'espansione della città si sia arrestata o quantomeno abbia cambiato tipologia e intensità.

È giunto, quindi, il momento di guardare alle trasformazioni del territorio, non più come risposta esclusivamente quantitativa alla domanda insediativa, bensì come opportunità per qualificare il tessuto urbano esistente e per migliorare il patrimonio della cosiddetta Città pubblica, soprattutto dal punto di vista della sua funzionalità e fruibilità, in un'ottica di oculata gestione del suolo che veda il riuso come il principale strumento a disposizione.

Le potenzialità della trasformazione della città sono rappresentate da ambiti urbani le cui condizioni di stato di fatto (aree industriali dismesse) o di diritto (aree con vincolo ad esproprio decaduto) obbligano ad una scelta oggettiva e non arbitraria di selezione e trattamento urbanistico.

Il dimensionamento del nuovo piano di Saronno, pur confrontandosi con la produzione edilizia degli ultimi dieci anni, dovrà prendere in considerazione la trasformazione di numerosi ed estesi ambiti dismessi, che presentano già caratteri urbani e sfruttamenti intensivi del suolo, dotati di una significativa accessibilità su ferro di carattere metropolitano e regionale e/o una collocazione urbana per cui il perdurare delle condizioni di inutilizzo e degrado costituisce un fattore critico per la qualità urbana dei tessuti limitrofi.

Una risorsa in termini di aree che riguarda non solo il contesto locale, ma l'intera regione urbana milanese. Inoltre, la città costruita registra un numero cospicuo di aree libere, ormai interamente comprese nell'ambito edificato pur collocandosi ai suoi margini, già coerentemente orientate dagli strumenti urbanistici vigenti per usi urbani (insediamenti e servizi), ma non ancora attuate. Tali ambiti potranno concorrere alla qualificazione del disegno urbano dei quartieri più marginali e alla carenza di verde pubblico di quelli più centrali, ma in generale di tutta la città.

Tenuto conto del fatto che ci si muove in una situazione di contrazione economica e criticità attuativa, tale per cui le trasformazioni previste non avranno certo le medesime condizioni e gli stessi tempi di operatività, non si può trascurare il contributo offerto dall'insieme di queste aree al disegno complessivo della città e dei suoi quartieri, che consente di non coinvolgerne di nuove rispetto alla pianificazione vigente.

In una realtà caratterizzata da robusta accessibilità ferroviaria, quale quella di Saronno, è lecito pensare di costruire un'offerta di piano che traguardi un arco temporale lungo e un orizzonte di domanda almeno metropolitana. Che, pur nelle critiche contingenze economiche e del mercato immobiliare, sostenga la necessaria trasformazione di aree urbane degradate e inutilizzate, dettando le condizioni per la loro sostenibilità ambientale, sociale ed economica.

Il totale delle aree individuate nella tavola QC_12 Potenzialità della trasformazione ammonta a circa 131 ettari e precisamente: 55 ettari di aree residuo di PRG per servizi, 27 ettari di aree residuo di PRG per insediamenti e 49 ettari di aree dismesse o sottoutilizzate.

In particolare dei 55 ettari di residuo per servizi, 5 ettari sono rappresentati dal sedime delle aree ferroviarie utilizzate per il nuovo raccordo ferroviario per Seregno e 1 ettaro circa dalle aree spondali lungo il Lura; dei 27 ettari di residuo per insediamenti 6 ettari sono rappresentati dal sedime ferroviario e 4 ettari dall'area FN nord, infine dei 49 ettari di aree dismesse e sottoutilizzate 40 ettari sono aree dismesse urbane e 9 ettari sono aree sottoutilizzate lungo il Lura.

A queste quantità occorre aggiungere circa 2 ettari corrispondenti al sedime dei binari ferroviari dismessi della linea per Seregno che l'amministrazione si propone di acquisire in modo compensativo per realizzare una green way urbana.

Rispetto a questa dotazione generale di 133 ettari di aree di potenziale trasformazione il DdP però attua un'attenta selezione e riserva alla trasformazione solo una parte pari a circa 82 ettari (di cui circa 43 ettari sono rappresentati dalle aree dismesse urbane e quasi 10 ettari da quelle sottoutilizzate lungo il Lura), destinando le altre aree alla gestione ordinaria del PdR come aree agricole (26 ettari), pertinenze private libere inedificabili, elementi del tessuto consolidato (4 ettari) o sedime ferroviario (12 ettari) oppure alla gestione del PdS come pertinenze per verde e servizi a compensazione urbanistica (9 ettari).

1.2 Gli obiettivi della trasformazione e della riqualificazione

Con il nuovo PGT la Città di Saronno si propone di intraprendere robuste politiche di riqualificazione del territorio e di puntare sulla riorganizzazione degli insediamenti e dei servizi, in una logica di rafforzamento di una forma urbana più coesa che segua gli obiettivi generali di:

- rafforzamento del ruolo metropolitano e regionale dato dalle infrastrutture e dall'accessibilità ferroviaria e aeroportuale;
- valorizzazione e riqualificazione dei quartieri in termini di servizi, verde e commercio;
- valorizzazione e riqualificazione del rapporto anche fruitivo con il torrente Lura;
- riqualificazione diffusa del tessuto consolidato;
- potenziamento delle dotazioni territoriali pubbliche soprattutto riguardo al verde e agli spazi pubblici di incontro e socializzazione;
- potenziamento della rete ecologica multifunzionale capillare esistente;
- potenziamento e articolazione dell'offerta di edilizia residenziale sociale per le fasce della popolazione più deboli;
- rafforzamento dell'integrazione funzionale per evitare parti di città monofunzionali;
- potenziamento e rafforzamento delle attività economiche sul territorio;
- potenziamento delle infrastrutture per la mobilità di ciclisti e pedoni.
- riqualificazione degli edifici in termini di prestazioni energetiche e risparmio idrico

1.3 Le prestazioni della trasformazione e della riqualificazione

Ad ogni trasformazione che il DdP propone viene chiesto di collaborare alla realizzazione di quota parte di questi obiettivi attraverso la richiesta di particolari prestazioni che si articolano diversamente a seconda della tipologia di area:

- una maggiore quota di verde pubblico, in grado di potenziare non solo la dotazione pubblica fruibile ma anche la rete ecologica urbana;
- una quota di superficie drenante e permeabile alle acque in modo profondo per migliorare le ricariche delle falde e garantire un miglior equilibrio ecologico;
- specifici servizi in grado di risolvere necessità e urgenze per alcuni quartieri;
- un mix funzionale capace di sostenere la localizzazione di attività economiche, oltre che la residenza, ma dove nessuna funzione deve prevalere nettamente su un'altra, mirando al loro massimo equilibrio e integrazione;
- una quota di Edilizia residenziale sociale pari ad almeno un indice di edificabilità di 0,05 mq/mq in grado di contribuire a realizzare un patrimonio edilizio sociale a disposizione delle fasce di utenza che non riescono ad accedere all'edilizia libera, ma non hanno neanche i requisiti per accedere a quelle pubblica sovvenzionata. Dove per Edilizia residenziale sociale (Ers) si intende l'attività edilizia finalizzata alla realizzazione di alloggi in affitto a canone moderato o canone sociale, di alloggi in affitto con patto di riscatto, di alloggi in cohousing, di alloggi protetti o comunque concessi con finalità di sostegno sociale e infine di alloggi in vendita a prezzo convenzionato agevolato da chiunque realizzati così come precisamente normato all'art. 16 del PdS;

- la realizzazione di nuovi edifici secondo criteri e principi 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;
- la realizzazione di nuovi edifici secondo criteri e principi di risparmio idrico la cui più precisa regolamentazione viene rimandata alla definizioni di azioni più specifiche contenute nei regolamenti comunali di settore (edilizio, di igiene, fognatura, ecc..).

1.4 Individuazione e classificazione degli ambiti di trasformazione e riqualificazione

La città da trasformare, da sottoporre quindi ai successivi piani attuativi ordinari e/o ai programmi negoziati, è per Saronno articolata in quattro diverse tipologie di ambiti, differenziati per caratteri e funzioni prevalenti, che vengono puntualmente localizzati nella tavola DdP_10 "*Individuazione degli Ambiti di trasformazione*" per le quali il Documento di Piano definisce i principali parametri di potenzialità edificatorie, dotazioni territoriali, regole di suddivisione del suolo, vocazioni funzionali nonché i relativi meccanismi perequativi, ai sensi della LR 12/2005.

Gli ambiti di trasformazione identificati nel territorio della città di Saronno, sono diversi per caratteristiche e vocazioni: alcuni hanno un ruolo di carattere metropolitano o comunque sovralocale altri si caratterizzano per un ruolo più propriamente urbano di nuove centralità e con una vocazione insediativa integrata, altri invece per una vocazione specifica per attività e infine altri risultano fondamentali per il rafforzamento del sistema delle dotazioni territoriali pubbliche soprattutto verdi.

Alcuni inoltre, di fatto, sono ambiti di riqualificazione e comportano una riorganizzazione dei servizi e delle superficie pubbliche esistenti ma non sono caratterizzati da un carico urbanistico insediativo rilevante.

Il DdP definisce le diverse classi (sulla base dello stato di fatto urbanistico e stato di diritto) in cui essi si devono riconoscere e delinea le caratteristiche e le regole di insediamento di ogni singola classe, in modo da facilitarne la classificazione e l'attuazione ogni volta che un'area si trova nelle condizioni di poter essere trasformata.

A ciascuna tipologia di aree appartenenti alla stessa condizione, saranno assegnati di base le stesse potenzialità edificatorie e la stessa cessione compensativa gratuita d'aree per servizi pubblici e verde.

Rispetto ad una normativa tradizionale che affrontava le trasformazioni urbanistiche caso per caso, questa è una delle forme di equità più significative che il meccanismo perequativo propone è cioè quella di individuare tipologie fondamentali di aree di trasformazione, e poi pianificarle in modo analogo sulla base di questa preventiva selezione oggettiva.

Per ognuna delle classi vengono definite, sia direttive di carattere perequativo a scala generale, sia indirizzi specifici di tipo urbanistico insediativo come la potenzialità edificatoria, indicato con una forbice di oscillazione che va da un minimo ad un massimo in funzione di incrementi premiali intesi come meccanismi incentivanti e variabili in funzione della tipologia di area, più alto in ambiti già edificati e/o di residua trasformazione, più bassi in ambiti di nuova edificazione o residui per servizi; la cessione compensativa obbligatoria, più alta nelle aree per servizi non realizzati, più bassa nelle altre, le principali funzioni caratterizzanti e di tipo urbanistico ambientale come l'indice di permeabilità e di piantumazione, le dotazioni ecologico- ambientali.

La classificazione perequativa coinvolge anche le aree a standard non attuato del PRG vigente di più piccole dimensioni che si prevede di acquisire tramite compensazione o permuta e che sono normate dal PdS ai sensi dell'art.11 comma 3 della LR 12/2005.

Da questi criteri perequativi e compensativi generali, il DdP esclude solo alcune aree di trasformazione che si affacciano lungo il Lura per le quali, considerate la particolarità delle prestazioni richieste, delle diverse condizioni di intervento /dal risanamento e conservazione di alcune emergenze storiche al riordino edilizio e urbanistico di alcuni contesti) o della proprietà pubblica delle aree, si è preferito considerarle in maniera

specificata, caso per caso, attribuendo ad ognuna una potenzialità edificatoria diversa in ragione del prevalente recupero delle volumetrie esistenti e di un diverso contributo in termini di aree pubbliche a seconda delle condizioni e delle esigenze del contesto. Il riassetto e la progettualità di tali aree permette di recepire alcune progettualità di insieme contenute nello studio di riqualificazione del Lura "Azioni pilota per la salvaguardia delle sorgenti e recupero della continuità fluviale in corrispondenza dei nodi del torrente Lura".

Il DdP di Saronno, in attuazione di tali principi, articola la città della trasformazione in quattro tipologie differenti di previsioni, più una normata dal Piano dei Servizi, graficamente rappresentate nella tavola generale DdP_10 "Individuazione degli Ambiti di trasformazione" del documento del DdP e così denominate:

ATU Ambiti di trasformazione urbana (suddivisi in ATUa, ATUab e ATUb) corrispondenti a circa 43 ettari di superficie territoriale;

ATR Ambiti di trasformazione del residuo di piano corrispondenti a circa 11,6 ettari di superficie territoriale;

ARU Ambiti di riordino e riqualificazione urbana lungo il Lura corrispondenti a circa 9,7 ettari di superficie territoriale;

ATP Ambiti di trasformazione perequata corrispondenti a circa 18 ettari di superficie territoriale;

PCU e PCS Pertinenze per verde e servizi a compensazione urbanistica del PdS corrispondenti a circa 9 ettari di superficie territoriale, gestiti e disciplinati dall'art. 9 del Piano dei Servizi.

1.5 Le vocazioni funzionali degli ambiti di trasformazione

Negli ambiti di trasformazione sono previsti interventi finalizzati alla realizzazione di nuovi insediamenti, nel rispetto dell'obiettivo urbanistico dell'integrazione funzionale. Deve cioè essere sempre garantita la compresenza di funzioni diverse, definita come mix funzionale.

Le quote funzionali assegnate sono regolate da quote minime di funzioni residenziali e funzioni non residenziali, stabilita in funzione della vocazione propria dell'ambito specifico o della classe, e da una quota flessibile, definita libera, che rappresenta la percentuale eccedente quelle minime garantite fissata ad una quota del 20% della SIp base, che sarà definita in sede di pianificazione attuativa, selezionando tra le funzioni ammesse, lasciando, così, un margine di flessibilità a seconda delle mutevoli condizioni del mercato urbano e delle condizioni di intervento. Questo principio generale vale per tutte le classi tranne che:

- per le aree ATR1 e ATR2, residuo di Piano di Zona (ex legge 162/1967) dedicate alla realizzazione di Edilizia residenziale sociale così come definita dall'art 16 del PdS.

1.6 Caratteristiche e obiettivi delle classi di trasformazione e riqualificazione

Ambiti di trasformazione urbana - ATU

Gli Ambiti di Trasformazione Urbana, denominate ATU, comprendono le aree industriali dismesse o sottoutilizzate o da riconvertire, destinate alla trasformazione per la localizzazione di nuovi insediamenti e delle relative dotazioni.

Complessivamente si tratta di 16 ambiti per un totale di 43 ettari di territorio pari al 52% del totale degli ambiti di trasformazione e riqualificazione (82,3 ettari).

Sono le aree strategiche su cui si struttura e si fonda la proposta trasformativa della città. Per queste aree sono previste radicali operazioni di ristrutturazione, di sostituzione e ridestinazione funzionale che

consentano di riprogettare forma e contenuti della nuova città futura. La trasformazione è finalizzata a definire interventi per la localizzazione di insediamenti per attività direzionali e private di servizio, attività commerciali e ricettive, artigianato di servizio, insieme a quote di funzioni residenziali all'interno di un nuovo assetto urbano riqualificato.

Sono localizzate a corona intorno al centro storico e al tessuto della sua prima espansione e da aree strategiche per la produzione ora diventano aree strategiche per la riqualificazione e il potenziamento della infrastrutturazione della città, per il suo rinnovamento morfologico e funzionale e infine per il suo rilancio economico.

La loro trasformazione contribuisce in modo sostanziale al raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione che la città di Saronno si è data con il nuovo PGT.

Gli ambiti ATU hanno una destinazione mista in cui è garantito il mix funzionale con una quota minima di funzioni non residenziali (commercio, terziario direzionale e di servizio, artigianato di servizio) e residenziali di pari entità e una quota libera flessibile.

La lettura di particolari condizioni derivate soprattutto dalla dimensione delle aree porta a distinguere tre tipologie di ATU: ATUa, ATUab e ATUb

ATUa: ambiti di trasformazione urbana di dimensione superiori ai tre ettari, che coincidono con le grandi aree dismesse quali l'area Isotta Ex Isotta Fraschini, l'area Cantoni, e l'area delle Ferrovie Nord, già in parte destinate dal PRG vigente a trasformazione come zone B6.2 o come zone speciali (SP-1) non attuate.

Si tratta di aree che rivestono, per localizzazione e caratteristiche funzionali in rapporto al sistema della mobilità un ruolo strategico nella trasformazione della città, con prevedibili ricadute di carattere sovra locale.

La trasformazione di queste aree a ridosso del centro storico e del tessuto della prima espansione rappresenta un'occasione unica da una parte per insediare servizi e attività di ruolo metropolitano e regionale e dall'altro per recuperare vaste aree di cessione pubblica in grado di potenziare l'armatura verde urbana e la dotazione di edilizia sociale.

In tutte queste aree una quota dell'edificabilità dovrà essere destinata ad edilizia residenziale sociale e una al trasferimento delle volumetrie maturate come compensazione sulle aree ex standard che vengono integralmente cedute (PC pertinenze per verde e servizi a compensazione urbanistica normate dall'art. 9 del PdS e ATP, ambiti di trasformazione perequata del DdP normate al paragrafo 3.9 del presente documento e dall'art. 8 delle NdP del PdS).

A questo proposito si precisa che per gli Ambiti di trasformazione strategica metropolitana (tav. DdP_09) che comprendono l'area Ex Isotta Fraschini ATUa1, l'area FNM Nord (ex SP1) ATUa3 e l'area FNM Sud (ATR1), in considerazione del carattere metropolitano e per lo stretto rapporto funzionale con il ruolo delle stazioni FNM, al fine di garantire la sostenibilità ambientale, sociale ed economica degli interventi previsti. la trasformazione viene rimandata alla sottoscrizione di un Accordo di Programma (AdP) ai sensi dell'art.34 del D.lgs. 267/2000 e dell'art.6 della LR 2/2003. Le modalità della trasformazione urbanistica e ambientale vengono, pertanto, rinviate all'Accordo di Programma, pur ispirandosi di massima, con le limitazioni e specificazioni indicate nella relativa scheda d'ambito (Elaborato DdP_03), ai principi proposti dal DdP per gli Ambiti della stessa classe perequativa.

La classe degli ambiti ATUa comprende complessivamente 3 aree per un totale di 32 ettari di territorio e precisamente:

- area Ex Isotta Fraschini (soggetta ad Accordo di Programma insieme all'area FNM Nord e all'area FNM Sud);

- area FNM Nord (soggetta ad Accordo di Programma insieme all'area Ex Isotta Fraschini e all'area FNM Sud);
- area Cantoni.

ATUab: ambiti di trasformazione urbana di dimensione superiore all'ettaro ma inferiore ai tre ettari, già in parte destinate dal PRG vigente a trasformazione come zone B6.2 (area di via Fermi) o come zone D per nuovi insediamenti per attività produttive (ex Pozzi Ginori) e non attuate.

Si tratta di aree localizzate immediatamente a ridosso del centro storico ma in ambiti urbani prevalentemente residenziali la cui trasformazione è importante, da una parte come occasione per consolidare e riqualificare tessuti residenziali esistenti e dall'altra per recuperare vaste aree di cessione pubblica in grado di potenziare l'armatura verde urbana e dei servizi.

In queste aree l'obiettivo è anche quello, attraverso un'opportuna politica di mix funzionale, di costruire importanti centralità di quartiere attraverso la previsione di funzioni urbane di servizi e attività capaci di costituire elementi di identità e aggregazione.

In questi ambiti la quota dell'edificabilità compresa tra la potenzialità base e quella massima dovrà essere destinata prioritariamente ad accogliere il trasferimento delle volumetrie maturate come compensazione sulle aree ex standard (PC pertinenze per verde e servizi a compensazione urbanistica normate dall'art. 9 del PdS e ATP normate dall'art. 8 del PdS). Nel caso in cui questa quota destinata all'accoglimento delle volumetrie compensate trasferite dagli ambiti ATP e PCU/PCS, non dovesse essere, in tutto o in parte, utilizzata dagli attuatori, la Pubblica Amministrazione può, a sua discrezione, decidere di realizzare quote di ERS corrispondenti alla volumetria non utilizzata, concentrandole nel 10% della superficie di cessioni pubblica prevista in questi ambiti.

La quota di cessione pubblica per verde e attrezzature pubbliche è uguale a quelle delle ATUa di più grandi dimensioni ma in questi ambiti non è prevista la cessione obbligatoria del 10% della St per ERS.

Si tratta complessivamente di 3 aree per un totale di 6 ettari di territorio e precisamente :

- area Parma;
- area Pozzi Ginori;
- area Via Fermi.

ATUb: ambiti di trasformazione urbana di piccole dimensioni e interni al tessuto consolidato prevalentemente residenziale. Alcune di esse sono di nuova individuazione e non erano sottoposte a trasformazione dal PRG vigente come zone B6.2. La trasformazione di queste aree costituisce una grande occasione di riqualificazione diffusa del tessuto urbano più periferico sia dal punto di vista delle dotazioni territoriali che del completamento del tessuto edilizio. Per essi il DdP propone criteri di insediamento diversi da quelli degli ambiti ATUa, in particolare per le cessioni che verranno definite caso per caso in fase attuativa sulla base di un disegno condiviso e la quota di edilizia sociale che potrà essere destinata esclusivamente all'edilizia convenzionata con la possibilità di monetizzarne il passaggio all'edilizia libera.

L'obiettivo generale che il DdP si pone per queste aree è comunque sempre quello di cercare di sfruttare l'occasione di una rigenerazione insediativa anche per ridisegnare lo spazio urbano pubblico attraverso la progettazione di un piccolo spazio verde, una piazza, uno spazio di aggregazione o di passaggio da valutare caso per caso sulla base di un disegno condiviso con l'amministrazione e adeguato alle esigenze del contesto.

Alcune di queste aree, quelle più vicine al centro storico e alla sua prima espansione novecentesca hanno una vocazione mista simile a quella delle ATUa dove quindi deve essere garantita una quota di funzioni non residenziali relativamente robusta; mentre altre localizzate in aree più periferiche interne al tessuto

edificato consolidato hanno una vocazione più propriamente residenziale dove può essere garantita solo una piccola quota di funzioni per attività.

In questi ambiti la quota dell'edificabilità compresa tra la potenzialità base e quella massima dovrà essere destinata prioritariamente ad accogliere il trasferimento delle volumetrie maturate come compensazione sulle aree ex standard (PC pertinenze per verde e servizi a compensazione urbanistica normate dall'art. 9 del PdS e ATP normate dall'art.8 del PdS). Nel caso in cui questa quota destinata all'accoglimento delle volumetrie compensate trasferite dagli ambiti ATP e PCU/PCS, non dovesse essere, in tutto o in parte, utilizzata dagli attuatori, la Pubblica Amministrazione può, a sua discrezione, decidere di realizzare quote di ERS corrispondenti alla volumetria non utilizzata, concentrandole nel 10% della superficie di cessioni pubblica prevista in questi ambiti.

Sono complessivamente 10 aree di piccole dimensioni per un totale di 4.5 ettari.

Ambiti di trasformazione del residuo di piano - ATR

Gli ambiti ATR sono ambiti di trasformazione di nuovo impianto rappresentati da aree libere inedificate, marginali e intercluse o sottoutilizzate che si insinuano più profondamente nel tessuto edificato, prodotto di un residuo del piano regolatore vigente, ossia le aree corrispondenti ai piani attuativi non ancora attuate. Si tratta in particolare di tre aree per un totale di 11,6 ettari, di cui una, quella delle FNM Sud, denominata ATR 1, dovrà essere sottoposta Accordo di Programma insieme alle aree Ex Isotta Fraschini e FNM Nord.

Esse più precisamente sono:

- area FNM Sud;
- area di via Lucini;
- area di via Trento.

In generale, gli indirizzi perequativi del DdP suggeriscono per queste aree una potenzialità edificatoria inferiore rispetto a quello della classe precedente, che ne riconosca la loro precedente destinazione di piano e una cessione pubblica abbastanza consistente e simile a quella delle classi precedenti (60% della St), in grado di garantire dotazioni territoriali, soprattutto di verde, importanti.

Ma più precisamente per queste aree si è scelto di indicare regole di insediamento, di vocazione funzionale e di cessione pubblica in coerenza con quelle indicate nel PRG vigente.

In particolare per gli ambiti ATR2 e ATR3, residuo di un Piano di Zona (ex legge 162/1967) del PRG vigente, si prevede una vocazione funzionale completamente dedicata alla realizzazione di Edilizia residenziale sociale così come definita dall'art.16 del PdS, concentrata sul 40% della superficie territoriale.

L'ambito ATR1 invece, per le caratteristiche strategiche metropolitane date dalla sua localizzazione a ridosso della stazione ferroviaria di Saronno Sud, sarà oggetto, insieme agli ambiti ATUa 1 e ATUa 3, di un Accordo di Programma e avrà una potenzialità edificatoria coerente con il PRG vigente per funzioni non residenziali. Inoltre in coerenza con il PRG vigente e considerate le sue caratteristiche ambientali date dalla contiguità con il territorio agricolo di connessione ecologica con il Parco delle Groane questo vasto ambito avrà regole di suddivisione del suolo e cessioni pubbliche più ampie rispetto ad altre aree simili, non inferiori all'80% della superficie territoriale dell'intero ambito, destinate principalmente alla salvaguardia dell'attività agricola esistente e alla costituzione di un parco pubblico agricolo di salvaguardia ambientale, tale da garantire la tutela e la riqualificazione ambientale di questo ambito agricolo di fondamentale importanza ai fini della realizzazione delle connessioni ecologiche tra il sistema del Lura e quello delle Groane.

Inoltre si precisa come la trasformabilità dell'ambito ATR1, sarà attivata solo in ragione del nuovo ruolo della stazione di Saronno Sud, che richiede di promuovere un presidio urbano a servizio della nuova

stazione e dei servizi di trasporto che la interessano evitando un suo 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 in cui si trova.

Ambiti di riordino e riqualificazione urbana lungo il Lura - ARU

Gli ambiti di riqualificazione e riordino urbano del Lura sono aree localizzate direttamente lungo il torrente che attraversa la città e hanno l'obiettivo di realizzare la riqualificazione dell'affaccio acqueo della città.

Questi ambiti per la loro specificità non saranno tutti soggetti a una progettazione perequativa sulla base di un indice territoriale, ma saranno valutati singolarmente in maniera differente a seconda delle caratteristiche proprietarie e di localizzazione, nonché rispetto all'obiettivo di riqualificazione proposto.

Alcuni, infatti, come l'ARU1 e l'ARU3, hanno obiettivi di riqualificazione naturalistica e ambientale, mentre altri, come le ARU4 e ARU5, sono caratterizzati da estese proprietà pubbliche che necessitano un riordino edilizio e spaziale e una riorganizzazione funzionale; altri ancora, come l'ARU8, sono caratterizzati da servizi tecnologici, per i quali il PdS prevede la riorganizzazione e l'adeguamento funzionale.

In generale, tali ambiti saranno trattati con un potenziale edificatorio dato dalla volumetria esistente o derivante da un indice perequativo mutuato da categorie simili.

Anche la dotazione pubblica richiesta sarà diversa caso per caso, a seconda delle esigenze specifiche di ogni area e del relativo contesto.

Sono complessivamente otto ambiti di medie dimensioni per un totale di quasi 10 ettari di superficie territoriale.

Le vocazioni funzionali di questi ambiti sono molto diverse a seconda della loro localizzazione: in particolare, l'ARU 1 e l'ARU 7 hanno una vocazione per attività, anche se all'ARU1 è riconosciuta anche una vocazione residenziale; l'ARU 2 e l'ARU 6 hanno una vocazione più sbilanciata verso le funzioni residenziali, comunque garantendo una quota minima di funzioni non residenziali, favorendo la realizzazione di un rapporto con la strada di carattere collettivo; nell'ARU 3, a ridosso del centro, invece, le funzioni non residenziali potranno avere un peso maggiore; infine le ARU4, ARU5 e ARU8 sono caratterizzate da alte percentuali di proprietà pubbliche, che ne influenzano fortemente il carattere funzionale di servizio urbano, territoriale e/o generale.

Ambiti di trasformazione perequata - ATP

Le aree di trasformazione perequata comprendono le aree corrispondenti ai servizi pubblici non attuati, con vincolo decaduto, di dimensioni tali da consentire una reale trasformazione perequata.

Queste aree, di ruolo strategico urbano meno rilevante, ma determinante per la salvaguardia ambientale e agricola, per il potenziamento del verde urbano e la riqualificazione minuta proprio perché localizzate più diffusamente all'interno della città consolidata, si identificano per interventi volti alla rigenerazione ecologica per effetto della destinazione della totalità della area a cessione pubblica per la realizzazione di un parco pubblico agricolo di salvaguardia ambientale di dimensione urbana. Per queste aree, infatti, il DdP propone una potenzialità edificatoria contenuta, in quanto aree di prima urbanizzazione, una cessione pubblica pari al 100% dell'area, che ne riconosca l'originaria destinazione a standard, con il conseguente trasferimento della potenzialità edificatoria negli ambiti di trasformazione del DdP per i quali è previsto un indice di trasferimento (art. 8 del PdS) e nel Tessuto Urbano Consolidato (TUC) secondo la disciplina contenuta nell'art.16 del PdR.

Le aree cedute di questi ambiti sono destinate a realizzare un parco pubblico agricolo di salvaguardia ambientale che ha come obiettivo non solo la tutela e salvaguardia dell'attività agricola esistente come presidio ambientale ed ecologico, ma anche la promozione del valore fruitivo di parco locale.

La normativa prevista per queste aree (art. 8 delle NdP del PdS) consente, da una parte la prosecuzione delle attività agricole, orticole o florovivaistiche esistenti anche dopo l'eventuale cessione dell'area per un tempo definito in sede di convenzione perché ritenute compatibili con la destinazione a parco pubblico agricolo di salvaguardia ambientale e nel caso in cui le aree agricole cedute al patrimonio pubblico fossero già interessate da contratti agrari in corso, la garanzia della prosecuzione del contratto fino alla naturale scadenza, senza che ciò comporti la riduzione o la non negoziazione della potenzialità edificatoria assegnata.

Alcuni di questi ambiti (ATP 1 e ATP 2) sono localizzati lungo via Varesina, la SP 233, e potranno contribuire attraverso le loro cessioni pubbliche anche all'ambientazione paesaggistica di questa infrastruttura, che si caratterizza per il suo fronte commerciale. Altri, come l'ATP 5 e l'ATP 6, invece, potranno contribuire anche allo sviluppo e al potenziamento delle dotazioni sportive nel settore orientale della città; l'ATP 3, l'ATP 8 e l'ATP 9, localizzate nel quartiere Prealpi, potranno contribuire a consolidare anche le dotazioni di verde ecologico e fruitivo.

Dal punto di vista delle vocazioni funzionali le potenzialità edificatorie maturate in questi ambiti in cambio della cessione totale dell'area assumeranno quelle proprie degli ambiti o dei tessuti in cui saranno trasferite.

Complessivamente sono dieci aree per un totale di circa 18 ettari di superficie territoriale e precisamente:

- ATP 1 viale Europa sud
- ATP 2 viale Europa nord
- ATP 3 via Prealpi
- ATP 4 Colombara
- ATP 5 via Piave
- ATP 6 via De Sanctis
- ATP 7 via Mazzolari Primo
- ATP 8 via Monte Podgora
- ATP 9 via Monte Pasubio
- ATP 10 ex tiro a segno

Per completezza, oltre a queste quattro categorie di ambiti di trasformazione promosse dal DdP è importante citare anche le aree denominate PC *Pertinenze per verde e servizi a compensazione urbanistica*, che pur non essendo ambiti di trasformazione del DdP, ma aree disciplinate dall'art.9 del PdS, fanno parte del quadro complessivo delle operazioni promosse dal DdP.

Infatti, per queste aree il PdS (art. 9) riconosce un regime urbanistico compensativo, utilizzabile anche in forma frazionata negli Ambiti di trasformazione del DdP per i quali è previsto un indice di trasferimento e nel Tessuto Urbano Consolidato (TUC) secondo le disciplina contenuta nell'art 16 del PdR, previa cessione gratuita al Comune dell'intera area sulla quale matura tale compensazione. Pertanto sono aree intrinsecamente coordinate ad alcuni ambiti di trasformazione del DdP.

Le pertinenze compensate sono aree libere di modeste dimensioni -standard non attuati del PRG vigente- localizzate all'interno del perimetro del tessuto consolidato, spesso a ridosso di servizi già esistenti, di cui rappresentavano una previsione di ampliamento, oppure localizzate lungo le sponde del torrente Lura; a questa categoria sono ricondotte anche le aree corrispondenti al sedime ferroviario dismesso della linea Saronno-Seregno, in ragione della destinazione comunque pubblicistica del Prg vigente e della relativa inedificabilità di fatto e di diritto.

Il PGT al fine di garantire l'acquisizione di queste aree ritenute fondamentali per la definizione e valorizzazione di un disegno della città pubblica, individua nell'attribuzione di una potenzialità edificatoria compensativa o di una simmetrica permuta tra superfici cedute e potenzialità edificatorie espresse in Slp,

da concentrare negli ambiti di trasformazione con indice di trasferimento e nel Tessuto Urbano Consolidato disciplinato dal PdR (art. 16 del PdR), l'opportunità più concreta per dare attuazione agli obiettivi di riqualificazione ambientale e fruibilità diffusa.

Le modalità di trattamento di queste aree sono disciplinate dall'art. 9 del PdS e dall'art. 16 del PdR.

Il PdS all'articolo 9 suddivide queste aree in due tipologie differenti:

PCU - sono aree a standard non attuate del PRG del 97, localizzate nel tessuto edificato di dimensioni e forme geometriche tali da poter realizzare o sviluppare servizi pubblici e verde, una volta acquisite tramite l'attribuzione e il trasferimento di una potenzialità edificatoria compensativa pari a 0.15 mq/mq (art 9 del PdS);

PCS - sono le aree spondali e ripariali lungo il Lura e quelle del sedime ferroviario dismesso della linea Saronno-Seregno che una volta acquisite tramite permuta (5 mq di SIp ogni 100 mq di st), consentiranno di riqualificare le sponde sotto il profilo paesaggistico e rendere realmente fruibile con continuità il torrente Lura anche nella suo tratto urbano e realizzare una greenway urbana collegata alla rete delle aree verdi e delle piste ciclabili (art. 9 del PdS).

In totale si tratta di 8,9 ettari di territorio di cui 5,8 ettari di PCU per verde e servizi e 3,1 ettari di PCS (1 ettaro di aree spondali lungo il Lura e 2,1 ettari di aree ferroviarie).

In sintesi, la città della Trasformazione gestita dal DdP si articola nelle seguenti componenti:

Gli Ambiti di Trasformazione Urbana a (ATUa):

- ATUa 1
- ATUa 2
- ATUa 3

Gli Ambiti di Trasformazione Urbana a (ATUab):

- ATUab 4
- ATUab 6
- ATUab 7

Gli Ambiti di Trasformazione Urbana b (ATUb):

- ATUb 5
- ATUb 8
- ATUb 9
- ATUb 10
- ATUb 11
- ATUb 12
- ATUb 13
- ATUb 14.1 e ATUb14.2
- ATUb 15

Gli Ambiti di trasformazione del residuo di piano (ATR):

- ATR 1
- ATR 2
- ATR 3

Gli Ambiti di Riordino e riqualificazione Urbana lungo il Lura (ARU):

- ARU 1
- ARU 2
- ARU 3
- ARU 4
- ARU 5
- ARU 6
- ARU 7
- ARU 8

Gli ambiti di trasformazione perequata (ATP)

- ATP 1
- ATP 2
- ATP 3
- ATP 4
- ATP 5
- ATP 6
- ATP 7
- ATP 8
- ATP 9
- ATP 10

2. ELEMENTI PER UN DIMENSIONAMENTO DELLA TRASFORMAZIONE URBANA

2.1 Il dimensionamento obiettivo del PGT

Compito del DdP è definire gli obiettivi generali di sviluppo complessivo del PGT che devono trovare successivo riscontro, qualitativo e quantitativo, nei piani e programmi attuativi.

Le scelte programmatiche del PGT, che riguardano insieme DdP, il PdR e il PdS, hanno inevitabilmente, con riferimento alla maggior parte dei piani lombardi, uno sviluppo temporale di medio-lungo periodo, che porta a dimensionare le trasformazioni previste con riferimento almeno a un decennio, anche se la LR n.12/2005 prevede per il DdP un orizzonte temporale più breve (di soli 5 anni).

Anche per Saronno, in considerazione della necessità di operare su una più ampia casistica di dismissioni industriali di cospicue dimensioni, il DdP dovrà esplicitare un obiettivo di dimensionamento complessivo in termini di stanze teoriche e abitanti potenziali nonché di dotazioni territoriali coerenti, che tenga conto delle previsioni dei tre strumenti e che abbia un orizzonte temporale di medio lungo periodo.

Nel caso di Saronno si tratta, necessariamente, di un dimensionamento "obiettivo" non di tipo analitico, basato sulla stima dei fabbisogni fisiologici, sicuramente più contenuti, ma costruito sulle occasioni e sulle potenzialità di trasformazione e riqualificazione urbana presenti sul territorio, all'interno di un quadro di compatibilità e sostenibilità definito dalla VAS.

Come abbiamo descritto nei paragrafi precedenti, le potenzialità della trasformazione di Saronno sono rappresentate da ambiti urbani le cui condizioni di stato di fatto (aree industriali dismesse) o di diritto (aree con vincolo ad esproprio decaduto) obbligano ad una scelta oggettiva e non arbitraria di destinazione definitiva.

Il dimensionamento complessivo espresso nel Documento di Piano dovrà in sintesi riassumere le potenzialità edificatorie previste nei tre strumenti che compongono il PGT e dovrà contemplare:

- il carico urbanistico previsto negli Ambiti di trasformazione del DdP, espresso in stanze/alloggi e dotazioni territoriali;
- il carico urbanistico previsto dal PdS a compensazione delle aree urbane libere interstiziali private confermate a standard urbanistici che nel caso di Saronno viene trasferito negli ambiti di trasformazione del DdP e pertanto già contenuto nel punto precedente;
- il carico urbanistico aggiuntivo previsto nel PdR, riconducibile principalmente, se si escludono gli interventi di completamento edilizio che nel caso specifico di Saronno sono nulli, ai piani attuativi in corso da confermare, pari a circa 7.000 mq di SIp residenziale e 16.000 mq per attività.

Accanto alla definizione di un dimensionamento obiettivo di carattere abitativo (stanze e alloggi), il PGT, attraverso il DdP e il PdS, dovrà verificare il bilancio complessivo delle dotazioni territoriali, pubbliche e private, esistenti e previste, garantendone le corrispettive quantità e prestazioni, nonché recuperando i deficit pregressi, valutando, a questo scopo, che un'abitante corrisponde a una stanza.

2.2 Scenari di dimensionamento: ipotesi minima e massima

Nelle regole di attuazione delle trasformazioni si è scelto di lasciare una quota di potenzialità edificatoria flessibile per quanto riguarda l'attribuzione funzionale. Questa scelta comporta la possibilità di prefigurare due tipi di scenari limite di sviluppo insediativo: uno caratterizzato dalla massima attuazione possibile di funzioni residenziali e contemporaneamente dalla minima delle altre funzioni; un altro invece caratterizzato dalla massima attuazione possibile di funzioni non residenziali (commercio, terziario ecc.) e contemporaneamente dalla minima attuazione residenziale.

Nell'arco del decennio si presume comunque che l'attuazione delle trasformazioni del PGT si attesti in uno scenario intermedio tra i due prefigurati.

Pertanto si stima che per il primo scenario l'intera città di Saronno non dovrebbe superare le 6.350 (calcolo con 33 mq a stanza) nuove stanze residenziali (6.150 dalle trasformazioni del DdP e circa 200 dai piani attuativi in corso di attuazione), accompagnati da uno sviluppo di nuove aree per attività (commercio, terziario, produttivo..) pari a circa 115.000 mq di SIp di cui circa 101.000 mq prodotti dalle trasformazioni del DdP e 14.000 mq derivanti dai piani attuativi per attività in corso di attuazione.

Invece, nell'ipotesi del secondo scenario in cui la quota di funzioni non residenziali avesse maggiori necessità di sviluppo, questa dovrebbe comunque contenersi entro i 168.000. m2 di SIp di cui 154.000 mq derivanti dalle trasformazioni del DdP e 14.000 di residuo nei piani attuativi in corso, a fronte di un contemporaneo incremento di nuove stanze residenziali non superiore a 3.600 unità, di cui 3.400 circa derivanti dalle trasformazioni del DdP e circa 200 dalle realizzazione dei piani attuativi in corso.

Questo margine di flessibilità nella programmazione del dimensionamento obiettivo del PGT per le diverse funzioni è conseguenza della volontà di non determinare in modo rigido e predefinito (in termini di funzioni e quantità) il futuro sviluppo della città di Saronno.

E' importante sottolineare come in tutti e due gli scenari circa 720 stanze, pari a 339 alloggi, sono comunque riferite ad edilizia residenziale sociale Ers (art. 16 del PdS) riservata a fasce di popolazione più debole. A questo proposito si precisa che in base alla normativa prevista, nel caso in cui la quota di potenzialità edificatoria riservata, negli ambiti ATUab e ATUb, al trasferimento delle volumetrie maturate per compensazione negli ambiti ATP e PCU/PCS non dovesse essere utilizzata dagli attuatori e la Pubblica Amministrazione ritenesse utile realizzare corrispondenti quote di Ers, il numero di stanze per edilizia residenziale sociale potrebbe diventare 1.860 pari a quasi 500 alloggi.

Rispetto al dato complessivo relativo allo scenario di massimo sviluppo residenziale di 6.350 unità è importante precisare come 200 unità siano riferite alle attuazione in corso delle previsioni del PRG vigente e delle restanti 6.150, più della metà ossia 4.150 unità siano relative a previsioni insediative di scala metropolitana e sovra locale relative agli ambiti di trasformazione ATUa1, ATUa3 e ATR1, strettamente legate al trasporto ferroviario regionale, la cui attuazione è soggetta ad uno specifico Accordo di Programma. Pertanto le nuove previsioni insediative del DdP che possono fare riferimento ad un ambito territoriale locale sono pertanto solo 2.000 unità rispetto alle 6.150 totali.

Rispetto a questo dimensionamento un altro elemento significativo di valutazione è il fatto che rispetto al dato di 6.150 nuove stanze previste dal DdP nell'ipotesi di massimo sviluppo residenziale, il 95% circa, pari a 5.850 unità sono relative a previsioni di trasformazioni su aree già urbanizzate rappresentate principalmente dalle aree industriali dismesse o sottoutilizzate presenti nel tessuto urbano consolidato e lungo il corso del Lura e solo il 5% circa, pari a 300 unità, è la previsione insediativa relativa alle potenzialità edificatorie che derivano dalle trasformazioni previste nelle aree residuo del PRG vigente o da aree libere lungo il Lura.

2.3 Elementi per una verifica del fabbisogno abitativo

Ai fine della determinazione del dimensionamento obiettivo, soprattutto in termini di crescita demografica, in questa sede si è scelto di considerare il dato che riguarda lo scenario di massimo sviluppo residenziale che porterebbe il dimensionamento del PGT pari ad una popolazione insediabile di 6.150 unità, considerando il parametro di una stanza ogni abitante (1 stanza = 33 mq).

Se si dovesse invece considerare un più realistico parametro di 1 stanza ogni 50 mq il dimensionamento residenziale massimo sarebbe di 4.050 stanze.

A questi proposito va precisato come questo dato non sia da confondere con l'effettiva crescita demografica prevedibile dall'attuazione delle previsioni in esso contenute, in quanto determinato considerando un parametro di 1 abitante teorico ogni 33/50 mq di slp in progetto. Parametro

estremamente prudentiale se confrontato con l'effettivo rapporto derivante dalla crescita demografica in relazione alle SUL realizzate nel periodo tra il 1999 e il 2011 a Saronno.

Si è scelto di utilizzare un parametro prudentiale per verificare con ampio margine di sicurezza la dotazione di servizi per la popolazione teoricamente insediabile, di certo superiore rispetto a quella che è ragionevole ipotizzare.

La verifica del fabbisogno abitativo deve essere commisurata all'andamento demografico effettivamente registratosi; quindi è necessario, in primo luogo, confrontare l'andamento demografico con l'offerta abitativa realizzata nel decennio precedente il PGT e successivamente rideterminare la possibile crescita demografica prevista dal PGT in coerenza con i dati risultanti.

Dall'analisi della produzione edilizia nel periodo tra il 1999 e il 2011 nel comune di Saronno risulta che sono stati costruiti edifici residenziali per circa 237.043 mq di superficie utile lorda, corrispondenti a circa 7.200 nuove stanze (di cui la metà circa realizzata tra il 2003 e il 2006).

Per quanto concerne l'andamento demografico invece nello stesso periodo la popolazione residente è passata da 36.939 abitanti (al 31/12/1998) a 38.750 abitanti (ISTAT 2011), registrando una crescita di 1.800 abitanti circa che corrispondono ad un nuovo residente ogni 130 mq di superficie utile lorda realizzata ossia un abitante ogni 4 stanze.

Nonostante questo aspetto afferisca in maniera più precisa alle competenze proprie del Piano dei Servizi, in questa sede si ritiene comunque utile fare notare come l'attuazione della manovra trasformativa proposta dal DdP potrebbe permettere di aumentare la dotazione di servizi per abitante nella città di Saronno. Infatti considerando la nuova dotazione territoriale per servizi derivante dalle cessioni pubbliche richieste negli ambiti di trasformazione (considerandole sempre nella modalità più prudentiale) e la nuova popolazione derivante dalla realizzazione del DdP e dai piani attuativi in corso, la dotazione procapite potrebbe passare da 31 mq/ab a 39 mq/ab nel caso in cui facessimo riferimento agli abitanti teorici calcolati con 33 mq, ma salirebbe a 41 mq/ab se considerassimo gli abitanti potenziali calcolati con un più realistico parametro di 50 mq per abitante.

E' importante precisare come una quota considerevole, pari a circa 26 ha, di questa nuova dotazione territoriale pubblica realizzata con il PGT sia rappresentata dal parco pubblico agricolo di salvaguardia ambientale previsto negli ambiti ATP e ATR1 pari a una dotazione pro-capite di 5 mq abitante di parco agricolo pubblico.

3. INDIRIZZI E REGOLE PER LA TRASFORMAZIONE URBANA

3.1 Regime degli ambiti destinati a trasformazione

Gli ambiti destinati a trasformazione sono individuati nella tavola DdP_10 "Individuazione degli ambiti di trasformazione".

Il DdP non conferisce diritti edificatori alle aree in trasformazione ma propone delle potenzialità edificatorie che potranno costituirsi in diritti solo a seguito dell'approvazione di Piani Attuativi Comunali (PAC), i quali stabiliscono gli impegni degli operatori e della pubblica amministrazione e i diritti edificatori, individuano con esattezza le aree, le relative destinazioni d'uso e il loro regime giuridico.

Il DdP detta pertanto criteri ed indirizzi per l'attuazione degli Ambiti di trasformazione tesi a garantire il raggiungimento degli obiettivi del PGT, la sostanziale omogeneità di trattamento delle proprietà nei diversi contesti urbanistici e territoriali, la certezza delle regole sulle quali costruire i contenuti contrattuali dei piani o programmi attuativi, il dimensionamento complessivo della capacità insediativa del PGT al fine di garantire adeguate dotazioni di servizi.

Si evidenzia che per quanto riguarda le superfici di cessione pubblica per tutti gli ambiti di trasformazione valgono le seguenti disposizioni:

- nel caso in cui la cessione minima richiesta non fosse sufficiente a garantire lo standard previsto per i diversi tipi di funzioni insediate come previsto all'art. 7 del PdS, la quota mancante dovrà comunque essere monetizzata;
- nel caso invece in cui la cessione richiesta fosse maggiore di quella richiesta dallo stesso articolo 7 del PdS, viene comunque ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale. Per le aree a servizi pubblici e di uso pubblico, tale verifica non è richiesta.

3.2 Programma operativo

La trasformazione degli Ambiti disciplinati dal presente DdP sarà coordinata e selezionata nel tempo attraverso un Programma Operativo (PO) da attivarsi attraverso la raccolta tramite Avviso pubblico di manifestazione di interesse da valutare attraverso criteri di concorrenzialità e concorsualità, con riferimento a un dimensionamento quinquennale degli interventi considerati prioritari e/o maggiormente strategici.

Le manifestazioni di interesse, per essere valutate, dovranno contenere tutti gli aspetti che permettano di verificare anticipatamente il programma di intervento sotto il profilo economico e dei tempi di attuazione, l'assetto di massima della proposta urbanistica, il coordinamento con altri ambiti e con le aree a compensazione urbanistica del PdS, il perseguimento degli indirizzi progettuali contenuti nelle Schede di approfondimento di cui all'elaborato DdP_03, le ricadute pubbliche proposte, nonché le ulteriori prestazioni proposte di carattere pubblico, urbanistico ambientale e sociale, anche ai fini dell'applicazione delle misure di incentivazione.

Il Programma Operativo potrà essere aggiornato con scadenza triennale, in relazione al bilancio dello stato di attuazione degli interventi selezionati e in relazione all'aggiornamento dei programmi relativi alle opere pubbliche, nonché allo stato di attuazione delle politiche per i servizi e la residenza sociale promossi dal PdS. Il programma operativo nel suo ruolo di strumento di coordinamento attuativo dovrà inoltre garantire un'efficace programmazione degli interventi di potenziamento del pubblico acquedotto in modo tale che l'attuazione delle previsioni di piano avvenga solamente contestualmente o a seguito di questa.

Questo strumento oltre a permettere all'Amministrazione di operare con criteri di concorrenzialità e consensualità assume un'importante funzione di monitoraggio dello stato di attuazione del piano non solo rispetto all'aggiornamento dei programmi relativi alle opere pubbliche e all'attuazione dei servizi ma anche e soprattutto come strumento di governo degli spazi di flessibilità delle previsioni di piano, ovvero delle

quote libere di destinazione funzionale da calibrare in ragione della loro coerenza con l'effettivo fabbisogno residenziale ma anche con la verificata sostenibilità viabilistica della funzione commerciale e l'opportunità di insediare funzioni sovracomunali nelle aree centrali.

3.3 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.

3.4 Le regole insediative degli ambiti ATUa

Per questi ambiti le indicazioni del DdP, definiscono una potenzialità edificatoria base pari a 0.45 mq/mq e una massima pari a 0.60 mq/mq, che ne riconosce l'attuale edificazione e i costi di riconversione e di bonifica.

L'indice di edificabilità massimo 0.60 mq/mq è composto, oltre all'indice base di 0.45 mq/mq, anche di un indice obbligatorio pari ad almeno 0.05 mq/mq dedicato all'Edilizia residenziale sociale (Ers art. 16 del PdS) e un indice facoltativo di 0.10 mq/mq, costituito dai trasferimenti delle volumetrie compensative maturate sulle aree ATP e PC (art. 8 e 9 del PdS) e dagli eventuali incentivi maturati per particolari prestazioni ambientali e urbanistiche quali:

- recupero e riutilizzo degli edifici esistenti meritevoli di valorizzazione;
- realizzazione degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura (utilizzo di materiali non dannosi per l'uomo e per l'ambiente) e della architettura bioclimatica (utilizzo di sistemi passivi e corretto orientamento per il miglior comfort termico), per prestazioni ulteriori a quelle già incentivate da leggi nazionali e regionali in materia di risparmio energetico;
- interventi di qualificazione della città pubblica fuori comparto (realizzazione di parti del progetto Lura non ricompresi negli ARU – interventi per la mobilità sostenibile);
- realizzazione di attrezzature pubbliche o cessioni aggiuntive.

In generale questi ambiti generano una cessione di aree pubbliche, pari almeno il 60% della superficie territoriale (ST), destinata per il 50% a verde e/o attrezzature collettive e per il 10% della St ad ospitare le potenzialità edificatorie per Ers generate dall'indice 0.05 mq/mq, concentrando sul restante 40% della ST le quote di edificabilità libera potenziale.

Gli ambiti appartenenti a questa tipologia sono tre, tra i quali l'area Ex Isotta Fraschini (ATUa 1) e l'area FNM nord (ex SP 1 ora ATUa 3).

Questi ultimi, per il carattere metropolitano che rivestono e lo stretto legame con il destino delle stazioni delle Ferrovie Nord, dovranno essere sottoposti ad uno specifico Accordo di Programma, che ne fisserà i criteri di attuazione in analogia con questa classe di aree. Per questi ambiti, inoltre, il DdP non prescrive in modo rigido le destinazioni funzionali, ma, riconoscendone la strategicità territoriale, richiede un mix funzionale che garantisca la presenza di una quota significativa di funzioni non residenziali (commerciali, terziarie, artigianali) e di carattere metropolitano.

In tutti gli ATUa le funzioni ammesse sono quelle residenziali con una quota minima pari al 40% della SIp maturata con l'indice base e quelle non residenziali compatibili con una quota minima pari al 40% della SIp base (con l'esclusione delle grandi strutture di vendita), più una quota funzionale libera e flessibile pari al 20% della SIp base, che potrà essere fissata, tra quelle compatibili, in fase attuativa.

Il DdP consente il mantenimento e il perseguimento delle attività esistenti fino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo che ne determina la trasformazione.

In tutti gli ambiti di trasformazione ATUa 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..).

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

Potenzialità edificatoria

ET base = 0.45 mq/mq

ET Ers min = 0.05 mq/mq (così come definite all'art 16 del PdS)

ET trasferimenti/incentivi = 0.10 mq/mq

ET max = 0.60 mq/mq

Superficie di cessione pubblica

Scva = min 50% della St

Scers = min 10% della St

Superficie di concentrazione edilizia e verde privato

Se + Ve = 40% della St

Superficie drenante

Sd = 50% della St

Vocazioni funzionali

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 purché compatibili con la residenza, previa verifica di compatibilità tra funzioni.

Funzioni escluse: grande struttura di vendita.

3.5 Le regole insediative degli ambiti ATUab

Questa classe è composta da quegli ambiti industriali dismessi, e/o sottoutilizzati da riconvertire per funzioni urbane di dimensioni rilevanti ma più contenute rispetto ai primi, generalmente inferiori ad 3 ettari ma superiori a 1 ettaro e specificatamente individuati graficamente sulla tavola DdP_10 "Individuazione degli ambiti di trasformazione".

In questi ambiti, le dimensioni più contenute e la localizzazione in zone prevalentemente residenziali semiperiferiche, suggeriscono la possibilità di declinare in modo leggermente diverso i parametri di trasformazione rispetto agli altri ambiti di tipo "a" e di tipo "b", sia rispetto all'obbligo di realizzare edilizia sociale che rispetto alle vocazioni funzionali.

Le indicazioni del DdP definiscono un indice di edificabilità territoriale (ET) base pari a 0.55 mq/mq uguale a quello degli ambiti ATUa e un indice massimo di 0.60 mq/mq uguale a quello degli ambiti ATUa che ne riconosce l'attuale edificazione e i costi di riconversione e bonifica. La differenza tra la potenzialità edificatoria base di 0.55 mq/mq e quella massima di 0.60 mq/mq, pari a 0.05 mq/mq deve essere dedicata

prioritariamente all'accoglimento delle potenzialità edificatorie compensative maturate sugli ambiti ATP o sulle aree delle Pertinenze per verde e servizi a compensazione urbanistica del PdS (PCU e PCS) e trasferite. Nel caso in cui questa quota destinata all'accoglimento delle volumetrie compensate trasferite dagli ambiti ATP e PCU/PCS, non dovesse essere, in tutto o in parte, utilizzata dagli attuatori, la Pubblica Amministrazione può, a sua discrezione, decidere di realizzare quote di ERS corrispondenti alla volumetria non utilizzata, concentrandole sul 10% della superficie di cessioni pubblica prevista in questi ambiti.

In questi ambiti pertanto la potenzialità edificatoria massima non può essere maturata attraverso il ricorso agli incentivi volumetrici per particolari prestazioni ambientali e urbanistiche, così come è previsto e concesso negli ambiti ATUa, ma solo ospitando le potenzialità edificatorie trasferite dalle aree compensate o attraverso la realizzazione, da parte della Pubblica Amministrazione, di Edilizia Residenziale Sociale.

In generale questi ambiti generano una cessione di aree pubbliche pari almeno il 50% della superficie territoriale (ST), destinata a verde e/o attrezzature collettive e concentrando sul restante 40% della ST le quote di edificabilità libera potenziale. Nel caso in cui la Pubblica amministrazione intervenga per realizzare la quota di ERS questa dovrà essere concentrata sul 10% della cessione prevista.

In tutti gli ambiti ATUab le funzioni ammesse sono quelle residenziali con una quota minima pari al 40% della SIp maturata con l'indice base e quelle non residenziali compatibili con una quota minima pari al 20% della SIp base (con l'esclusione delle grandi strutture di vendita), più una quota funzionale libera e flessibile pari al 40% della SIp base, che potrà essere fissata, tra quelle compatibili, in fase attuativa.

Solamente nel caso dell'ambito della Ex Pozzi Ginori almeno il 50% della SIp libera e flessibile dovrà essere utilizzata per funzioni non residenziali per realizzare il centro del quartiere oggi mancante.

Il DdP consente il mantenimento e il perseguimento delle attività esistenti fino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo che ne determina la trasformazione.

In tutti gli ambiti di trasformazione ATUab 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..).

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

Potenzialità edificatoria

ET base = 0.55 mq/mq

ET trasferimenti = 0.05mq/mq

ET max = 0.60 mq/mq

Superficie di cessione pubblica

Scva = min 50% della St

Superficie di concentrazione edilizia e verde privato

Se + Ve = 50% - 50% della St

Superficie drenante

Sd = 50% della St

Vocazioni funzionali

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 purché compatibili con la residenza, previa verifica di compatibilità tra funzioni.

Funzioni escluse: grande struttura di vendita.

3.6 Le regole insediative degli ambiti ATUb

Per questi ambiti industriali dismessi di dimensioni più contenute, generalmente inferiori ad 1 ettaro e specificatamente individuate graficamente sulla tavola DdP_10 "Individuazione degli ambiti di trasformazione", le indicazioni del DdP definiscono un indice di edificabilità territoriale (ET) base pari a 0.55 mq/mq e un indice massimo di 0.60 mq/mq uguale a quello delle ATUa che ne riconosce l'attuale edificazione e i costi di riconversione e bonifica.

In queste aree, le dimensioni più contenute e la localizzazione più interna al tessuto consolidato, suggeriscono la possibilità di declinare in modo leggermente diverso i parametri di trasformazione rispetto agli altri ambiti di tipo a, sia rispetto all'obbligo di realizzare edilizia sociale che rispetto all'obbligo della cessione pubblica.

In questa classe di ambiti, così come nella classe ATUab, la differenza tra la potenzialità edificatoria base di 0.55 mq/mq e quella massima di 0.60 mq/mq pari a 0.05 mq/mq deve essere dedicata preferibilmente all'accoglimento delle potenzialità edificatorie compensative maturate sugli ambiti ATP o sulle aree delle Pertinenze per verde e servizi a compensazione urbanistica del PdS (PCU e PCS) e trasferite.

Nel caso in cui questa quota destinata all'accoglimento delle volumetrie compensate trasferite dagli ambiti ATP e PCU/PCS, non dovesse essere, in tutto o in parte, utilizzata dagli attuatori, la Pubblica Amministrazione può, a sua discrezione, decidere di realizzare quote di ERS corrispondenti alla volumetria non utilizzata, concentrandole nel 10% della superficie di cessioni pubblica prevista in questi ambiti.

Per quanto riguarda invece la cessione pubblica, il DdP indica una cessione minima non inferiore al 30% della St dell'ambito ma alla quale, esclusivamente per questa tipologia di area l'Amministrazione ha la facoltà, in fase attuativa, di rinunciare in base alle esigenze specifiche del contesto e del progetto presentato, in cambio della loro monetizzazione parziale o totale.

Anche in questi ambiti il DdP non prescrive in modo rigido le destinazioni funzionali ma, riconoscendone il ruolo urbano, orienta verso un mix funzionale che garantisca la presenza di una quota minima di funzioni residenziali e una quota minima di funzioni compatibili come quelle terziarie, l'artigianato di servizio o commerciali (ad esclusione grandi strutture di vendita).

In particolare il DdP, per alcune aree a ridosso del centro storico e della sua prima espansione, definisce un mix funzionale più orientato verso funzioni per attività, simile quindi a quello delle ATUa, mentre per altre, localizzate in tessuti più periferici e residenziali, il mix funzionale proposto è maggiormente orientato verso questa vocazione, cercando comunque di garantire la presenza di una minima quota di funzioni per attività. In questi ambiti sono comunque escluse funzioni produttive e manifatturiere.

Il DdP consente però il mantenimento di tali funzioni e il perseguimento delle attività esistenti fino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo che ne determina la trasformazione.

In tutti gli ambiti di trasformazione ATUb 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.).

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

Potenzialità edificatoria

ET base = 0.55 mq/mq

ET trasferimenti = 0.05 mq/mq

ET max = 0.60 mq/mq

Superficie di cessione pubblica

Scva= min 30% della St

Vocazioni funzionali ATUb 5, ATUb11, ATUb12, ATUb13, ATUb14.1, ATUb14.2, ATUb15

Funzioni regolate: R = min 40% della SIp, NR = min 20% della SIp; L= 40% della SIp

Funzioni escluse: grande struttura di vendita, attività produttive e manifatturiere.

Vocazioni funzionali ATUb 8, ATUb9, ATUb10

Funzioni regolate: R = min 40% della SIp, NR = min 40% della SIp L= 20% della SIp

Funzioni escluse: grande struttura di vendita, attività produttive e manifatturiere.

3.7 Le regole insediative degli ambiti ATR

Questi ambiti comprendono aree libere marginali o periurbane destinate alla localizzazione di nuovi insediamenti e delle relative dotazioni che coincidono con le aree destinate dal PRG vigente per insediamenti di diversa natura (residenza, esercizi di vicinato, funzioni terziarie...) non sono attuate e che di fatto costituiscono il residuo di attuazione della pianificazione precedente.

In particolare si tratta di tre aree per un totale di 11,6 ettari, di cui 10 ettari sono rappresentati dall'area FNM sud (Ex SP 2 nel PRG vigente), che come l'area Ex Isotta Fraschini e l'area FNM Nord, sarà sottoposta ad Accordo di Programma per la strategicità e il legame con il destino della stazione di Saronno Sud.

In generale, per questi ambiti il DdP indica un trattamento urbanistico con regole di insediamento, di cessioni pubbliche e di vocazione funzionale in coerenza con la disciplina del PRG vigente.

In particolare per gli ambiti ATR 2 di via Lucini e ATR 3 di via Larga il DdP prevede di dedicare l'intera quota di potenzialità edificatoria alla realizzazione di Edilizia residenziale sociale (Ers art. 16 del PdS), in quanto ambiti che derivano da un residuo di piano per Piani di Zona ex legge 162/1967, con l'applicazione di un indice territoriale di 0.4 mq/mq concentrato sul 40% dell'ambito e la cessione per servizi pubblici del restante 60% dell'area.

L'ambito ATR 1, invece, confermando le caratteristiche metropolitane date dalla sua localizzazione a ridosso della stazione ferroviaria di Saronno Sud, farà parte dell'Accordo di Programma che coinvolge anche gli ambiti ATUa 1 e ATUa3. Per questo ambito però il DdP indica un parametro di potenzialità edificatoria per funzioni non residenziali che non potrà superare quello previsto dal PRG vigente e una cessione pubblica non inferiore all'80% della superficie territoriale totale, destinata principalmente alla salvaguardia dell'attività agricola esistente e alla costituzione di un parco pubblico agricolo di salvaguardia ambientale e comunque tale da garantire la tutela e la riqualificazione ambientale di questo ambito agricolo di fondamentale importanza ai fini della realizzazione delle connessioni ecologiche tra il sistema del Lura e quello delle Groane.

Si precisa inoltre come la trasformabilità dell'ambito ATR 1 sarà attivata solo in ragione del nuovo ruolo della stazione di Saronno Sud, che richiede di promuovere un presidio urbano a servizio della nuova stazione e dei servizi di trasporto che la interessano evitando un suo controproducente isolamento. Pertanto l'assegnazione delle potenzialità edificatorie indicate è subordinata e condizionata al reale potenziamento dei servizi ferroviari della stazione di Saronno Sud. 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.

In tutti gli ambiti di trasformazione ATR 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.).

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

Indirizzi insediativi per ambito ATR1

Potenzialità edificatoria

ET max= coerente e comunque non superiore all'indice previsto dal PRG vigente, pari a 0.2 mq/mq, ma subordinata al potenziamento dei servizi ferroviari della stazione Saronno Sud

Superficie di cessione pubblica

Scva = 80% della St (destinato a parco pubblico agricolo di salvaguardia ambientale)

Superficie di concentrazione della potenzialità edificatoria

Se= 20% della St

Vocazioni funzionali

Funzioni Non Residenziali: 100% della Slp

Funzioni escluse: grande struttura di vendita, attività produttive e manifatturiere

Indirizzi insediativi per ambiti ATR2 e ATR3

Potenzialità edificatoria per Ers

ET per Ers = 0.40 mq/mq

Superficie di cessione pubblica

Scva = min 60% della St

Superficie di concentrazione della potenzialità edificatoria Ers

Se per Ers = 40% della St

Vocazioni funzionali

Funzioni residenziali ERS così' come definite dall'art. 16 del PdS = 100% Slp

Funzioni escluse: grande struttura di vendita, attività produttive e manifatturiere

3.8 Le regole insediative degli ambiti ARU

Gli ambiti di riqualificazione e riordino urbano sono aree prevalentemente edificate da riqualificare localizzate a ridosso del torrente Lura corrispondenti ad aree per attività dismesse o sottoutilizzate o aree con proprietà pubbliche da recuperare e riorganizzare.

La loro trasformazione ha come obiettivo prioritario quello di migliorare il rapporto della città con il suo fiume e quindi quello di garantire almeno una fascia pubblica libera di ambientazione e fruizione lungo il torrente oltre che la rinaturalizzazione, ove possibile, delle sponde fluviali.

Le regole insediative proposte, sia come potenzialità edificatoria che come vocazione funzionale, in questi ambiti non sono uguali perché i contesti di ognuno suggeriscono parametri differenti anche in analogia ad altre classi di ambiti simili. Dove sussistono le condizioni il DdP affida una potenzialità edificatoria tramite

un indice di edificabilità territoriale mentre in altri casi la potenzialità edificatoria è pari alla volumetria esistente da recuperare.

La cessione pubblica richiesta e la conseguente superficie di concentrazione edilizia e verde privato è diversa per ogni ambito, perché dipende dalle caratteristiche di ogni ambito e dalle diverse esigenze di ogni contesto e viene esplicitamente indicata graficamente in modo orientativo nelle rispettive Schede di approfondimento e comunque non è mai inferiore al 60% circa della superficie territoriale. Si precisa che nel caso in cui le aree di cessione siano già di proprietà comunale il termine cessione pubblica viene modificato in superficie di utilizzo pubblico perché di fatto si tratta di aree già comprese nel patrimonio del demanio comunale.

In tutti gli interventi si dovrà garantire una adeguata fascia inedificata di circa 30m al fine di minimizzare gli effetti di eventuali eventi di esondazione del corso d'acqua. Il rispetto di tale fascia ha carattere indicativo e di orientamento e deve essere applicata compatibilmente con i limiti dati dalla fattibilità degli interventi o dall'esistenza di edifici. Inoltre si precisa che tutti gli interventi dovranno individuare opportune misure per la riduzione del rischio idraulico derivante dalla presenza del torrente Lura. In particolare, con riferimento alla L.R. n. 3/2009 – art. 8 comma 2 dovrà essere garantita, la conformità urbanistica degli interventi di messa in sicurezza dal rischio idraulico, di riqualificazione fluviale e di percorsi di accessibilità alle sponde al fine di attuare quanto previsto nel vigente Regolamento Regionale di Polizia Idraulica 8 febbraio 2010 n. 3. In tutti gli ambiti di trasformazione 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.).

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

Si precisa infine che ai sensi della DGR IX/26/6 del 30.12.2011 lo studio Geologico costituisce parte integrante del DdP e pertanto ogni attuazione dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni e dei vincoli contenuti nello studio Geologico.

ARU 1

Potenzialità edificatoria

ET max = 0.15 mq/mq + slp esistenti

Superficie di cessione pubblica/Superficie di utilizzo pubblico

Scva/Sup= nella misura minima delle percentuali indicate nel disegno del DdP_03 (70% St)

Superficie edificabile e verde privato

Se + Ve = da disegno e nella misura delle percentuali indicate nel disegno del DdP_03 (30% St)

Superficie drenante

Sd = 50% St

Vocazioni funzionali

Funzioni regolate: residenza max 50% della Slp

Funzioni escluse: grande struttura di vendita.

Prescrizioni

Prevedere un arretramento e un limite minimo dell'edificazione a 30 ml dalla sponda del torrente Lura

Il rispetto di tale fascia ha carattere indicativo e di orientamento e deve essere applicata compatibilmente con i limiti dati dalla fattibilità degli interventi o dall'esistenza di edifici.

ARU 2

Potenzialità edificatoria

ET max = 0.55 mq/mq

Superficie di cessione pubblica

Scva = nella misura minima delle percentuali indicate (60% St) nel disegno del DdP_03

Superficie edificabile e verde privato

Se + Ve = da disegno e nella misura delle percentuali indicate (40% St)

Superficie drenante

Sd = 50% St

Vocazioni funzionali

Funzioni regolate: R = min 60% della Slp; NR = min 20% della Slp; L = 20% della Slp

Funzioni escluse:, grande struttura di vendita, attività manifatturiere e produttive

Prescrizioni

Prevedere un arretramento e un limite minimo dell'edificazione a 30 ml dalla sponda del torrente Lura

Il rispetto di tale fascia ha carattere indicativo e di orientamento e deve essere applicata compatibilmente con i limiti dati dalla fattibilità degli interventi o dall'esistenza di edifici.

ARU 3*Potenzialità edificatoria*

ET max delle parti pubbliche escluso sedime stradale= 0.15 mq/mq

ET max delle parti private = 0.55 mq/mq

Superficie di cessione pubblica/ Superficie di utilizzo pubblico

Scva/Sup = nella misura minima delle percentuali indicate (70% St) nel disegno del DdP_03

Superficie edificabile e verde privato

Se + Ve = da disegno e nella misura delle percentuali indicate (30% St)

Vocazioni funzionali

Funzioni prevalenti: pubbliche

Funzioni regolate: R = min 40% della Slp; NR = min 20% della Slp; L = 40% della Slp

Funzioni escluse:, grande struttura di vendita, attività manifatturiere e produttive.

ARU 4*Potenzialità edificatoria*

Slp esistente

Superficie di cessione pubblica/ Superficie di utilizzo pubblico

Scva/Sup = nella misura minima delle percentuali indicate (85% St) nel disegno del DdP_03

Superficie edificabile e verde privato

Se + Ve = da disegno e nella misura delle percentuali indicate (15% St)

Vocazioni funzionali

Funzioni prevalenti: pubbliche

Funzioni escluse: grande struttura di vendita, attività manifatturiere e produttive.

ARU 5*Potenzialità edificatoria*

Per edifici residenziali: volume geometrico preesistente così come normato dall'art. 4.3.3 delle NdP del PdR

Per altri edifici = slp esistente con recupero dei volumi esistenti vincolati e non e ridisegno dello spazio aperto

Superficie di cessione pubblica/ Superficie di utilizzo pubblico

Scva/Sup = nella misura minima delle percentuali indicate (70% St) nel disegno del DdP_03

Superficie edificabile e verde privato

Se + Ve = da disegno e nella misura delle percentuali indicate (30% St)

Vocazioni funzionali

Funzioni prevalenti riferite alla slp pubblica: pubbliche

Funzioni regolate riferite alla slp privata: residenziali (min 60% Slp), funzioni complementari (min 20% Slp) e funzioni libere (20% Slp)

Funzioni escluse:, grande struttura di vendita, attività manifatturiere e produttive.

Prescrizioni particolari

La corte Tanzi sarà recuperata favorendone l'uso collettivo e la permeabilità pubblica.

ARU 6*Potenzialità edificatoria*

ET max = 1 mq/mq

Superficie di cessione pubblica

Scva = nella misura minima delle percentuali indicate (40% St) nel disegno del DdP_03

Superficie edificabile e verde privato

Se + Ve = da disegno nella misura delle percentuali indicate (60% St)

Vocazioni funzionali

Funzioni prevalenti: pubbliche

Funzioni regolate: residenziali (min 60% Slp); funzioni NR (min 20% Slp) e funzioni libere (20% Slp);

Funzioni escluse: grande struttura di vendita, attività manifatturiere e produttive

Prescrizioni particolari

Vincolo di facciata per la LUSS

ARU 7*Potenzialità edificatoria*

ET sub-ambito1 da trasferire nel sub-ambito2= 0.10 mq/mq

ET sub-ambito2= 0.30 mq/mq

Superficie di cessione pubblica

Scva = nella misura minima delle percentuali indicate (70% St) nel disegno del DdP_03

Superficie edificabile e verde privato

Se + Ve = da disegno e nella misura delle percentuali indicate nel disegno del DdP_03 (30% St)

Superficie drenante

Sd = 50% St

Vocazioni funzionali

Funzioni escluse:, residenza, grande struttura di vendita

Prescrizioni

Prevedere un arretramento e un limite minimo dell'edificazione a 30 ml dalla sponda del torrente Lura

Il rispetto di tale fascia ha carattere indicativo e di orientamento e deve essere applicata compatibilmente con i limiti dati dalla fattibilità degli interventi o dall'esistenza di edifici.

ARU 8

L'ambito 8 è un ambito di proprietà prevalentemente pubblica attualmente utilizzato a piattaforma tecnologica per il quale il DdP prevede la conferma di questa destinazione con l'obiettivo di una sua riorganizzazione spaziale orientata, da una parte a migliorare il rapporto e la fruibilità del corso d'acqua e dall'altra a creare le possibilità per poter permettere l'insediamento di tecnologie alternative.

In particolare il DdP prevede la ricollocazione delle attività private non compatibili presenti nell'ambito in una zona gravata da vincolo cimiteriale, senza specificare una precisa localizzazione, ma rimandando tale operazione ad una successiva valutazione da parte della PA, valutando anche la possibilità di attivare un coordinamento unitario tra l'ambito ARU8 e ARU7.

Vocazioni funzionali

Funzioni prevalenti; pubbliche e tecnologiche

Funzioni escluse:, residenza, grande struttura di vendita

3.10 Le regole insediative degli ambiti ATP

Le aree che appartengono a questi ambiti sono aree libere urbane e periurbane che il PRG vigente vincolava a standard, ma che nel corso della durata del PRG del 1997 non sono state attuate e rappresentano il residuo del PRG vigente per servizi con vincolo decaduto, che il PGT non può reiterare ma può ridestinare ad una trasformazione perequata che, a fronte di una potenzialità edificatoria compensativa da trasferire garantisca la cessione pubblica dell'intera St, utile e necessaria alla salvaguardia agricola e ambientale, al potenziamento delle aree verdi e alla riorganizzazione dei servizi di carattere pubblico e collettivo, nonché alla realizzazione della rete ecologica multifunzionale urbana.

Ogni ambito avrà pertanto un potenzialità edificatoria pari a 0.10 mq/mq che il proprietario potrà trasferire negli ambiti di trasformazione del DdP per i quali è previsto un indice di trasferimento (art. 8 del PdS) e negli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato del PdR (art.16 del PdR), cedendo la totalità dell'area.

Le aree cedute di questi ambiti sono destinate a realizzare un parco pubblico agricolo di salvaguardia ambientale che ha come obiettivo non solo la tutela e salvaguardia dell'attività agricola esistente come presidio ambientale ed ecologico ma anche la promozione del valore fruitivo di parco locale.

A questo proposito si precisa come sia l'orticoltura che l'attività florovivaistica sono ritenute compatibili con la vocazione a parco pubblico agricolo di salvaguardia ambientale di questi ambiti e pertanto ammesse come funzioni consentite e salvaguardate anche dopo l'eventuale cessione pubblica dell'area per un tempo definito in sede di convenzione.

La normativa al fine di tutelare le attività agricole, orticole o florovivaistiche in essere, consente che il trasferimento della proprietà fondiaria a favore del patrimonio pubblico potrà essere fatto in anticipo rispetto all'effettiva messa in possesso, consentendo in tal modo la prosecuzione ed il mantenimento delle attività in essere. La restituzione di fatto all'agricoltore diretto e/o azienda agricola della facoltà di continuare ad utilizzare le aree già cedute al patrimonio pubblico sarà inequivocabilmente esplicitata con la costituzione di un diritto reale quale l'usufrutto.

Inoltre nel caso in cui le aree agricole cedute al patrimonio pubblico fossero già interessate da contratti agrari in corso, il comune garantirà la prosecuzione del contratto fino alla naturale scadenza, senza che ciò comporti la riduzione o la non negoziazione della potenzialità edificatoria assegnata.

In generale, la quota di potenzialità edificatoria generata in questi ambiti assumerà le vocazioni funzionali ammesse e regolate proprie degli ambiti o del tipo di tessuto dove verrà trasferita.

Gli ambiti che appartengono a questa tipologia sono 10 per un totale di circa 18 ettari di territorio.

Potenzialità edificatoria

ET base = 0.10 mq/mq

Superficie di cessione pubblica

Scva = 100 % della Sr

Densità arborea

Da = 1 albero/120 mq di St

Si precisa che la richiesta del parametro relativa alla Densità arborea è derogabile solo nel caso in cui sia funzionale alle esigenze della coltivazione agricola, orticola o florovivaistica del Parco pubblico agricolo di salvaguardia ambientale.

Regole funzionali

Funzioni escluse: grande struttura di vendita, attività produttive e manifatturiere.