

## 3.0 Proposta di Programma Integrato di Intervento

Sulla base delle considerazioni esposte ed al fine di conseguire gli obiettivi generali di riqualificazione ambientale ed urbana dell'isolato e, congiuntamente, la valorizzazione delle aree di proprietà ricomprese nell'ambito di trasformazione **ATU-b9**, la società Redal s.r.l. in data 01.03.2017 ha sottoposto all'Amministrazione Comunale una proposta di trasformazione urbanistica che modifica perimetro e superficie dell'ambito di trasformazione mediante lo strumento del Programma Integrato di Intervento. La superficie dell'area di trasformazione si riduce pertanto a mq 4.312.95 con una diminuzione del 33% circa rispetto all'attuale ATU-b9. Inoltre, poiché non si intende realizzare alcuna superficie con funzione residenziale ma la superficie commerciale per una media struttura di vendita con Slp di mq 1260.00, lo strumento del PII consentirà di intervenire, anche su questo aspetto, in variante alle previsioni del PGT vigente relativamente all'ambito ATU-b9.

La società REDAL srl, con la presente proposta di PII definisce, pertanto, l'ambito della nuova area di trasformazione urbana come segue:

Superficie territoriale (St) mappali 487, 58, 59 = mq **4312.95**

Indice territoriale base (ET) 0.55 mq/mq = mq **2372.12**

Slp in progetto mq **1260.00** < mq **2372.12**

Superficie in cessione al fine del soddisfacimento degli standard urbanistici (art. 7 delle Norme del Piano dei Servizi -Tav. PdS 02) mq **1920.00** > mq **1293.3** (30% della St)

Superficie in cessione per standard di qualità = mq **4800** (standard di qualità) pari a 111% della St

Verifica indice BAF: mq **1334,2** > mq 1293.3 pari al 30% della St

Come detto gli interventi in progetto sono finalizzati a garantire il raggiungimento degli obiettivi generali della trasformazione urbana, attese le specificità della condizione fondiaria richiamata.

In particolare sono previsti i seguenti interventi:

- demolizione completa del fabbricato residenziale e annesso accessorio lungo la via San Francesco;
- realizzazione dell'immobile a destinazione commerciale con Slp di mq 1260.00;
- realizzazione di parcheggi e aree di sosta pari a mq 2314.00 > 1260,00;
- realizzazione di una superficie a verde permeabile piantumato pari a mq 452,00;
- riqualificazione dei marciapiedi esistenti che lambiscono il perimetro dell'area dall'intervento
- cessione dell'area denominata Parco degli Alpini.

La cessione al Comune di Saronno del Parco degli Alpini come standard di qualità, consentirà di acquisire al patrimonio pubblico un'area strategica, oggi destinata a parco in una zona semicentrale.

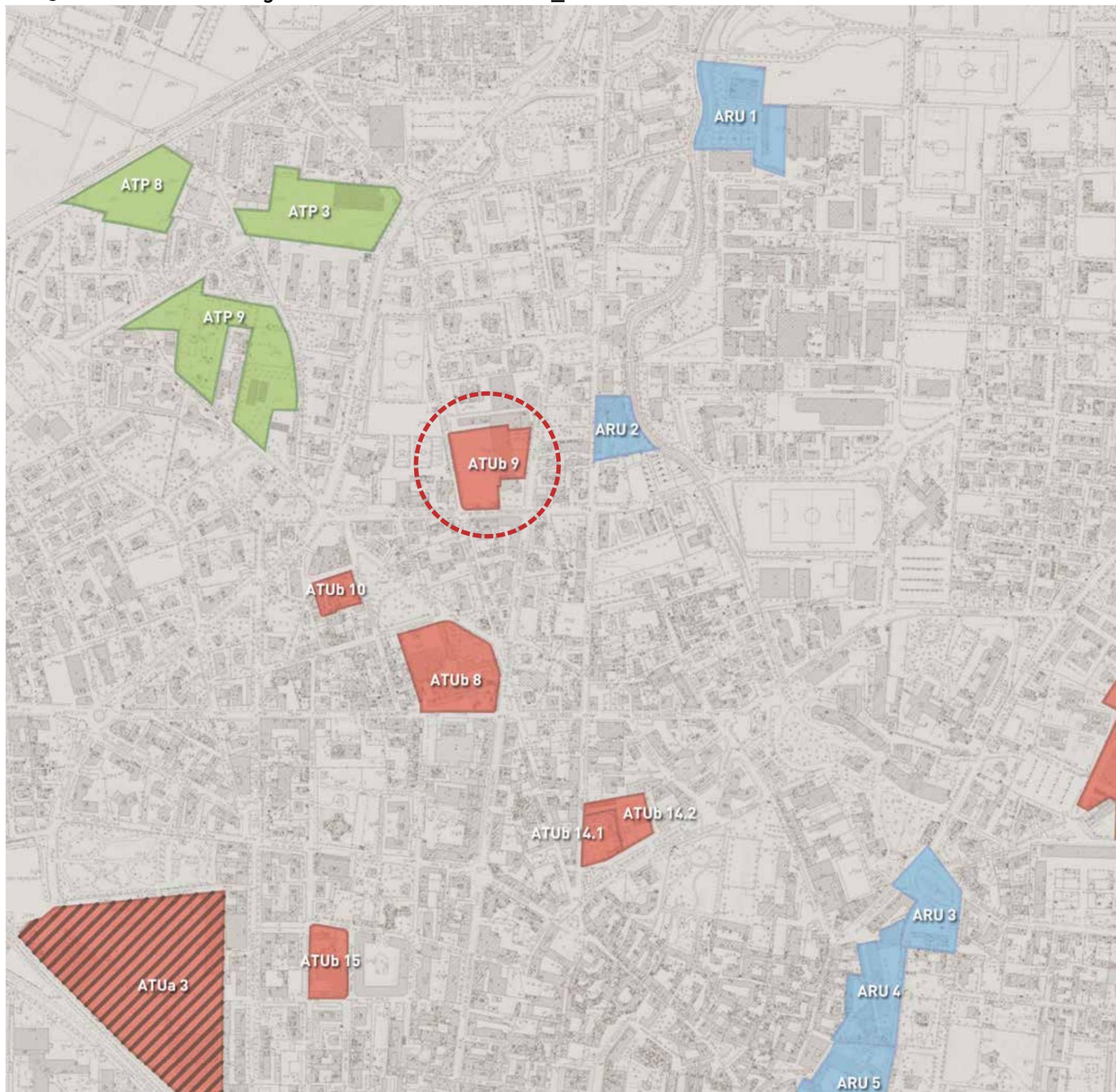
Gli interventi previsti concorrono:

- all'aumento del mix funzionale dell'offerta commerciale e di servizio;
- all'aumento degli spazi di socializzazione alla scala del quartiere;
- alla riqualificazione ambientale con l'inserimento di superfici a verde piantumate per la riattivazione della rete ecologica alla scala urbana;
- all'incremento della sostenibilità delle trasformazioni urbane mediante:
  - il ricorso a criteri costruttivi e dotazioni impiantistiche del nuovo corpo di fabbrica mirate alla riduzione dei consumi energetici da fonti non rinnovabili;
  - alla riduzione dei consumi idrici mediante un'accurata progettazione dei sistemi di raccolta, stoccaggio e smaltimento delle acque meteoriche;
  - all'implementazione di sistemi di illuminazione dello spazio pubblico a verde e a parcheggio, atti a garantire la sicurezza dei fruitori, la riduzione dell'inquinamento luminoso, la riduzione dei consumi e dei costi di manutenzione.

L'intervento edilizio prevede il livellamento del mappale 487 allo scopo di colmare la differenza di quota presente tra il piano di campagna e le strade che lo delimitano. Tale livellamento avverrà mediante riempimento con materiale idoneo per un'altezza media di m 1.3 rispetto all'attuale piano di campagna.

Il livellamento del terreno, unitamente al progetto edilizio del fabbricato commerciale, saranno oggetto di richiesta di Permesso di Costruire all'interno della quale verranno meglio precisate e descritte le modalità di realizzazione dei singoli interventi. In particolare il necessario riempimento sarà sostenuto da idonea analisi geologica del sito e da relazione geotecnica sulla qualità delle terre da utilizzare.

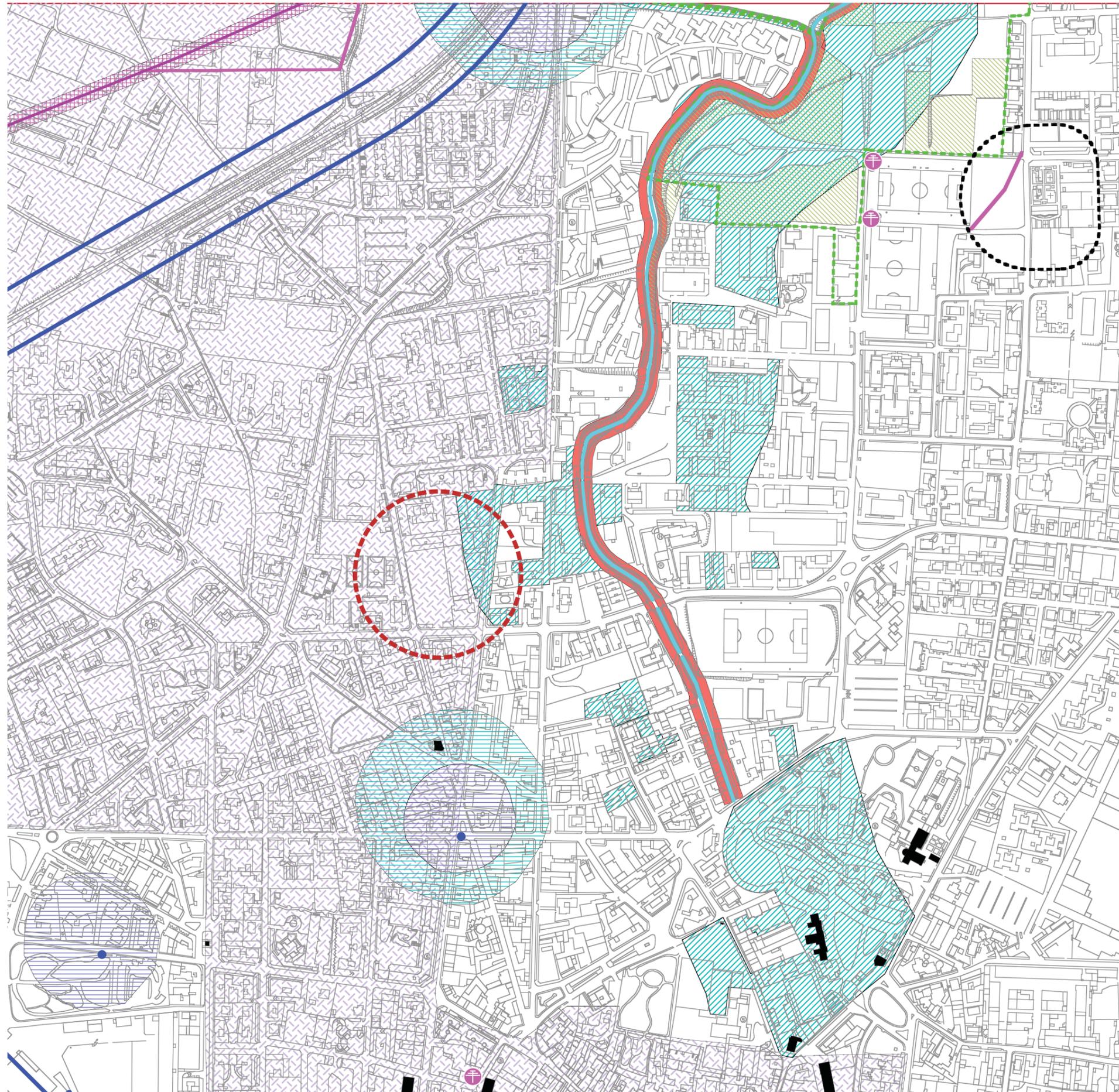
### 3.1 Individuazione degli ambiti di trasformazione\_DdP 10



#### AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DdP

-  Ambiti di trasformazione con Accordo di Programma
-  ATUa, ATUab, ATUb - Ambiti di Trasformazione Urbana
-  ATR - Ambiti di Trasformazione del Residuo di Piano
-  ARU - Ambiti di Riordino Urbanistico
-  ATP - Ambiti di Trasformazione Perequata
-  AREA DI PROGETTO

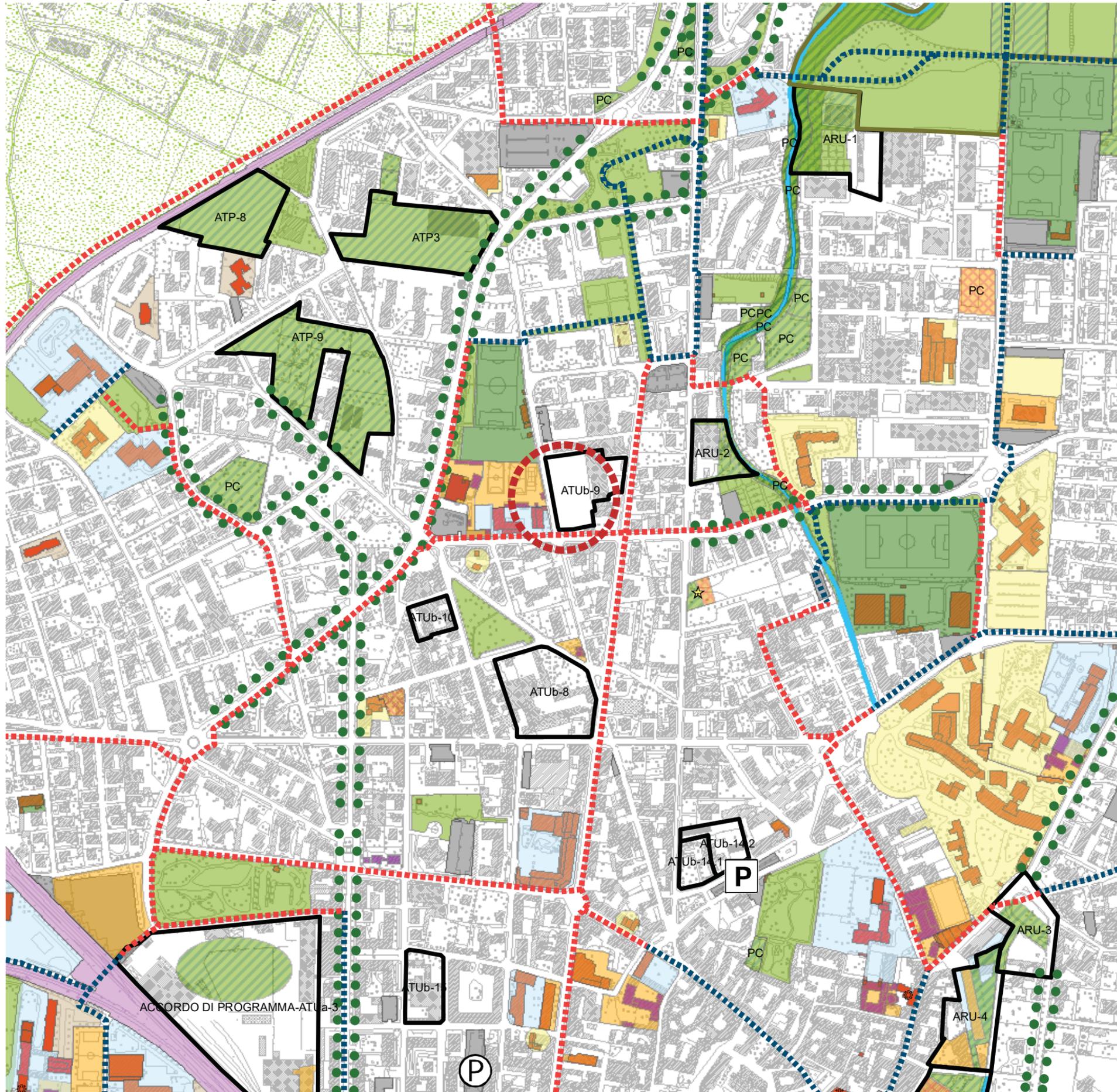
### 3.2 Individuazione dei vincoli\_DdP 04



### LEGENDA

- CONFINE COMUNALE
- Torrente Lura
- Parco Intercomunale del Torrente Lura
- Zona di tutela assoluta di sorgenti e pozzi (10 m.) D.Lgs 152 / 2006
- Zona di rispetto di sorgenti e pozzi con criterio cronologico. T = 60 giorni e T = 180 giorni
- Fascia di rispetto di sorgenti e pozzi (200 m.) D.Lgs 152 / 2006
- Area tutelata dei Corsi d'acqua (150 m.) D.Lgs 42/2004
- Fasce di rispetto di tutela assoluta (10 m.)
- Fasce di rispetto ferroviario
- Fasce di rispetto autostradale
- Fasce di rispetto stradale
- Fascia di rispetto: corridoio di salvaguardia
- Elettrodotti
- Fascia di rispetto elettrodotti
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Radiofaro
- Radiofaro - Fascia di inedificabilità'
- Radiofaro - Fascia in cui non sono ammessi ostacoli le cui altezze superino il valore tra 0m e 12m
- Radiofaro - Fascia in cui non sono ammessi ostacoli le cui altezze superino il valore tra 0m e 15m
- Beni monumentali
- Piano Indirizzo Forestale Provincia Varese, Superficie boscata - D.Lgs 42/2004
- Area a rischio archeologico
- Opere connesse alla Pedemontana
- Previsione di ambientazione
- Individuazione delle stazioni radiobase per telefonia cellulare
- Metanodotti e relative fasce di rispetto
- AREA DI PROGETTO

### 3.3 Progetto di piano generale\_PdS 06



#### LEGENDA

##### INFRASTRUTTURA FERROVIARIA

- Sedime ferroviario
- Sedime ferroviario in Progetto

##### SISTEMA SERVIZI ESISTENTI

- Sistema istruzione
- Sistema attrezzature di interesse generale
- Sistema attrezzature socio assistenziali
- Sistema attrezzature per lo sport
- Sistema verde
- Sistema mobilità e sosta ((P) Parcheggio pluripiano)
- Servizi residenziali (Edilizia Pubblica - Edilizia Sociale)
- Servizi residenziali (Porzioni di fabbricati)

##### SISTEMA SERVIZI IN ATTUAZIONE (PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI)

- verde in attuazione (piani attuativi convenzionati)
- attrezzatura in attuazione (piani attuativi convenzionati)

##### SISTEMA SERVIZI IN PROGETTO

- verde di progetto
- attrezzatura di progetto
- attrezzatura mobilità e sosta di progetto

- Zone agricole
- Ambito attuativo
- Pista ciclo-pedonale esistente
- Pista ciclo pedonale di progetto
- Diretrici verdi esistenti
- Diretrici verdi di progetto
- Parco intercomunale del torrente Lura
- AREA DI PROGETTO

### 3.4 Scheda ATUB-9



Inquadramento urbano



Inquadramento ambito

#### LOCALIZZAZIONE

L'ambito è delimitato a sud da via San Francesco, ad est da via Sabotino, ad ovest da via San Giuseppe. Si trova nella parte settentrionale dell'ambito di espansione ovest.

#### DESCRIZIONE

L'area ha una superficie complessiva di circa 6.400 mq.

La porzione a ovest attualmente è incolta, mentre la porzione ad est è occupata da edifici industriali dismessi. Il tessuto circostante presenta numerosi spazi verdi (sportivo, a standard), ma risente della scarsa qualità di tali aree e degli altri spazi pubblici.

L'ambito in cui è inserito il lotto è compreso tra il Parco del Lura e il margine dell'agro saronnese. La sua posizione suggerisce ipotesi progettuali orientate alla connessione di questi ambiti di pregio paesaggistico.



Estratto DdP\_09, Schema strutturale e strategico comunale

#### PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

ATUb 9	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	6.400 mq
Indice territoriale base (ET - mq/mq)	0,55 mq/mq
Indice territoriale per trasferimenti (ET - mq/mq)*	0,05 mq/mq
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,60 mq/mq
Superficie minima di cessione pubblica (Scva)	30% della St
Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita e attività produttive e manifatturiere
Funzioni regolate	R = min 40% della Slp base; NR = min 40% della Slp base; L = 20% della Slp base.

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

#### OBIETTIVI

- rigenerazione ambientale tramite l'introduzione di aree a verde e piantumazioni a regime pubblico o privato
- creazione di spazi di relazione e aggregazione attraverso la realizzazione di piazze o slarghi
- particolare attenzione all'attacco al suolo degli edifici ed al rapporto con le strade e gli spazi aperti
- riqualificazione morfologica: coerenza stereometrica con i tessuti limitrofi
- creazione di centralità di quartiere e urbane attraverso un corretto e calibrato mix funzionale (commercio di vicinato, servizi alla persona, artigianato di servizio, ecc.)
- L'intervento di trasformazione e riqualificazione dovrà mantenere il bosco esistente o come cessione pubblica o come verde privato.
- Le nuove edificazioni dovranno essere costruite secondo i criteri di alta prestazione energetica tipo classe A che sarà precisamente regolamentata, nei suoi aspetti e condizioni di obbligo e di incentivazione (oltre la classe A) dal Regolamento Edilizio.
- I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati secondo criteri e misure atte a favorire il risparmio idrico.

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

Classe 2b (Fluvioglaciale Besnate)

FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

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

Fascia di rispetto dei fiumi

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

### 3.5 Planimetria di progetto



# 4.0 Estratto mappa catastale



25-Gen-2017 12:20  
Prot. n. T157617/20

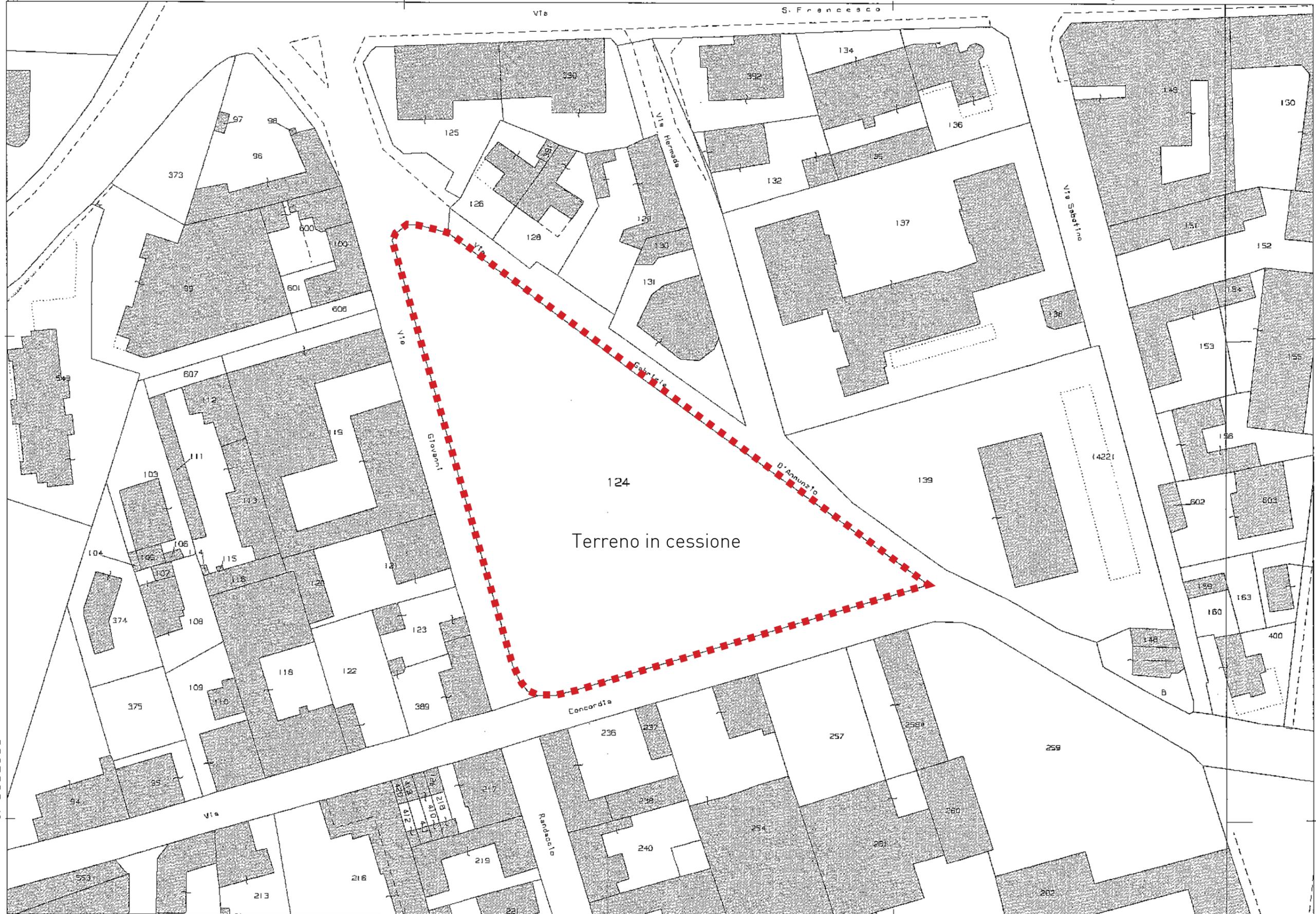
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

Comune: SARONNO/A  
Foglio: 3

# 1.1 Nuova Perimetrazione ATUB-9

Direzione Provinciale di Varese Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore LEONI ROBERTO

Vis. tel. esente per fini istituzionali



N=5053100

E=1502500

1 Particella: 124

Comune: SARONNO/A  
Foglio: 3  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
9-Jan-2019 12:21:46  
Prot. n. T144606/2019