



**AREA TECNICA
Settore Territorio**

Ufficio pianificazione, gestione del territorio, commercio, VAS e VIA

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
PII IN VARIANTE AL PGT DI SARONNO**

ai sensi della DCR 13/03/2007 n. 351, della DGR 10/11/2010 n. 761 e della DGR 25/07/2012 n. 3836

1 - PREMESSA

In data 23/07/2025 il Comune di Saronno ha messo a disposizione¹, in applicazione delle procedure stabilite con DCR n. 351/2007 e DGR nn. 761/2010 e 3836/2012, la documentazione per la Valutazione Ambientale Strategica del PII in variante al PGT vigente. La Variante riguarda il Documento di Piano (DdP) e, in particolare, afferisce all'Ambito di Trasformazione denominato ATUa1 relativo alla riqualificazione dell'area EX ISOTTA FRASCHINI.

2 - CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA (GRUPPO DI LAVORO)

2.1 Finalità e limiti dell'istruttoria

L'istruttoria della documentazione presentata è svolta in stretta osservanza delle competenze provinciali e senza riferimento alcuno a profili inerenti alla legittimità degli atti.

2.2 Attività del Gruppo di Lavoro intersettoriale e multidisciplinare

Il Gruppo di Lavoro intersettoriale e multidisciplinare, nominato con decreto del Direttore Generale, è stato attivato in tempo utile per effettuare le istruttorie di competenza dei singoli Settori.

3 - CONTENUTI DELLA VARIANTE URBANISTICA

La variante proposta riguarda l'ambito di trasformazione ATUa1 del PGT vigente. L'area è posta nella zona del centro urbano di Saronno, in Via Milano n. 7, a sud del centro storico, oltre la linea ferroviaria Milano Cadorna – Novara/Como/Varese/Malpensa. Si tratta di un sito industriale dismesso, che dal 1880 al 1990 ha ospitato importanti industrie metalmeccaniche, fino alla cessazione dell'attività produttiva, denominata "ex Isotta Fraschini", di proprietà della società Saronno – Città dei beni comuni S.r.l. che ha proposto l'intervento in esame. Nell'area è presente anche l'ex scuola Bernardino Luini (Fig. 1).

Le aree oggetto di riqualificazione tramite PII sono organizzate in tre aree distinte:

- l'area ex Isotta Fraschini, pari a 116.836 mq di superficie
- l'area ex Bernardino Luini, pari a 2.036 mq di superficie
- le aree esterne di trasformazione, aree già pubbliche, pari a circa 29.911 mq.

¹ Protocollo PEC n. 39474 del 23/07/2025

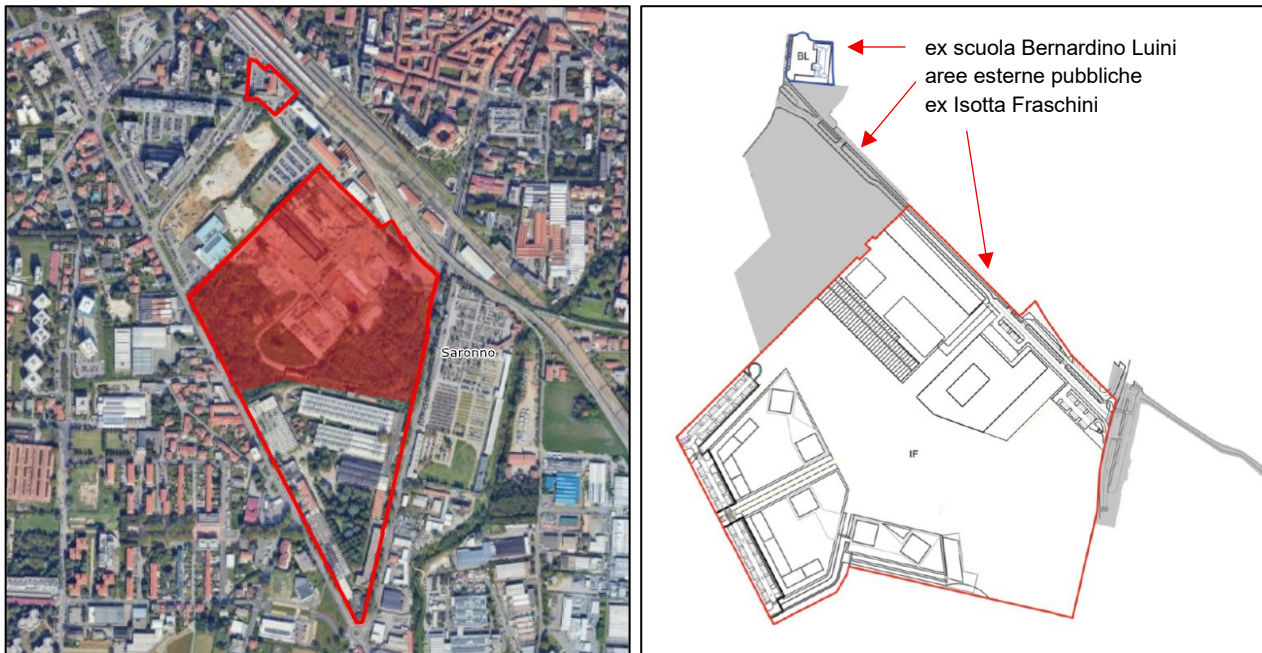


Fig. 1

Rispetto a quanto previsto dal PGT vigente, gli elementi in variante sono messi a confronto nella tabella seguente, evidenziando in colore rosso le modifiche proposte.

	PGT	PII VARIANTE
ATUa1a		
Superficie territoriale (1)	118.800 mq	118.800 mq
Indice territoriale base	0,45 mq/mq	0,45 mq/mq
Indice territoriale minimo per ERS	0,05 mq/mq	0,05 mq/mq
Incentivi/trasferimenti	0,10 mq/mq	0
Indice territoriale massimo	0,60 mq/mq	0,50 mq/mq
Superficie minima per cessione	60% St (Scva+ Scers)	
Superficie minima parco da asservire all'uso pubblico		50% St
Superficie massima fondiaria	40% St	
Superficie massima fondiaria (compresa area ERS)		40%
Superficie drenante	50% St	50% St
Funzioni non ammesse	Accordo di Programma	GSV
Strumento attuativo	Accordo di Programma	Programma Integrato di Intervento

Gli obiettivi principali di sviluppo per l'Area sono i seguenti:

- difesa della superficie a verde e a bosco protetto, con riqualificazione ambientale del bosco e delle specie arboree;
- creazione di un nuovo ampio parco in connessione con i sistemi ambientali esistenti e programmati del contesto territoriale;
- mantenimento delle strutture di interesse storico-architettonico e loro rifunzionalizzazione;
- creazione di un polo universitario (Alta Scuola di Formazione), con aule di formazione, laboratori e spazi espositivi, anche in possibile condivisione con la comunità cittadina;
- creazione di un nuovo polo di istruzione IFTS e ITS, oltre che di percorsi per il reinserimento lavorativo in contrasto alla dispersione scolastica;

- possibilità di definire nuovi servizi pubblici o di interesse pubblico ai piani terra degli edifici residenziali in grado di generare nuove attività al servizio dei cittadini;
- realizzazione di un nuovo sistema di accessibilità viabilistico e ciclo pedonale in grado di riqualificare l'intero settore urbano finalizzato ad una maggiore protezione del cittadino;
- realizzazione di un mix funzionale in grado di generare nuova attrattività e sviluppo economico e culturale oltre che di svago al servizio dei cittadini;
- utilizzare la geotermia e il sistema fotovoltaico nell'ottica di un processo di decarbonizzazione.

Il PII proposto definisce il seguente mix funzionale per un totale di 58.418 mq (Fig. 2):

- residenza libera: 23.090 mq;
- residenza convenzionata: 13.000 mq;
- ERS: 5.800 mq;
- commercio (EV): 2.650 mq;
- terziario direzionale: 13.878 mq.

Oltre la SLP privata, il PII prevede la realizzazione dei seguenti servizi di interesse pubblico o generale per un totale di SL pari a 13.700 mq:

- scuola di alta formazione: 12.000 mq;
- nuovo polo di istruzione IFTS e ITS 1.700 mq.

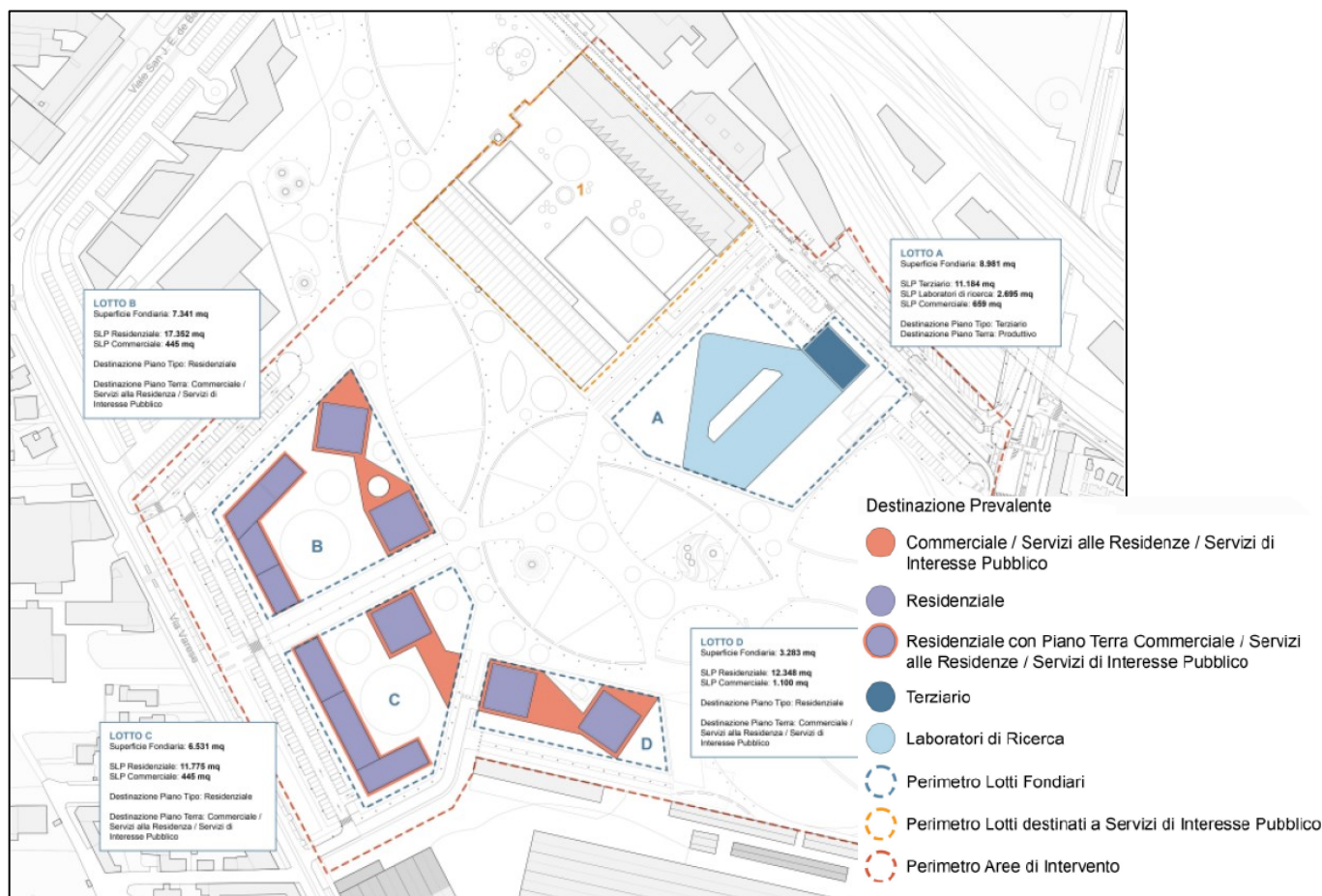


Fig. 2

Il nuovo assetto proposto dal piano comprende il disegno di un grande parco (Fig. 3) solcato da una serie di percorsi capaci di riconnettere le diverse parti urbane che si trovano sui suoi margini. La zona est mantiene il bosco esistente, con essenze di alto fusto cresciute all'interno del recinto industriale durante gli

anni di abbandono. Le scelte progettuali mirano alla creazione di un parco urbano estensivo, che unisca alle normali caratteristiche di fruibilità delle aree verdi cittadine una forte connotazione di ricostruzione ambientale attraverso il risanamento delle zone degradate, la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti, la composizione di un quadro paesaggistico unitario e coerente con i caratteri tipici delle zone agro-forestali e la formazione di spazi di verde attrezzati per la sosta non prolungata. Il PII propone l'estensione del parco anche verso la stazione FN, riqualificando una vasta area oggi in parte di cantiere ed in parte destinata a parcheggio, di circa 20.237 mq di superficie.



Fig. 3

Nel RA si legge che il sistema della mobilità (Fig. 3 a destra) gioca un ruolo di fondamentale importanza negli indirizzi e nelle procedure di sviluppo, non solo in riferimento alle porzioni di sviluppo interne al compendio urbanistico, ma anche in relazione alle aree limitrofe, determinando ricadute a livello territoriale.

Il documento rimanda alle relazioni e alle tavole specifiche, dalla PR17 alla PR23 del PII, che però non sono state messe a disposizione sul SIVAS.

Il RA riporta che a partire dal 25 gennaio 2021 il compendio è stato oggetto di una campagna di caratterizzazione ambientale delle matrici suolo/sottosuolo e acqua di falda con l'obiettivo di definire la salubrità dei terreni per poter successivamente procedere a una riqualificazione urbanistica dell'area, che prevede 5 fasi bonifica. Allo stato attuale sono già state completate e certificate le prime 2 fasi ed è in corso la fase 3 che interessa unicamente la bonifica dei sedimenti dei futuri edifici. La conclusione delle successive attività di bonifica sarà gestita dalla fase 4 e 5 rispettivamente relativa alle aree esterne alle superfici fondiarie (fase 4) e, infine, la fase 5 inerente alla bonifica del bosco.

In merito all'uso del suolo e agli obiettivi di tutela, la proposta di Piano Attuativo risulta coerente con gli obiettivi e con le indicazioni del PTR, in quanto interessa un'area industriale dismessa: gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale dell'"ex Isotta Fraschini" non generano, infatti, alcun consumo di suolo, ponendosi, dunque, in totale conformità con gli obiettivi declinati dalla LR 31/2014 sulla riduzione di consumo di suolo libero.

4 - ISTRUTTORIA FINALIZZATA ALL'ESPRESSIONE DEL PARERE DELLA PROVINCIA

In premessa si evidenzia che Provincia di Varese si è già espressa in fase di Scoping, chiedendo chiarimenti cui il RA ha puntualmente risposto. Viene infatti chiarito che *il parco urbano previsto dal PII, insieme alle aree già pubbliche, è di circa 82.000 mq (62.000 mq nell'area di proprietà) di superficie e non tiene conto della trasformazione delle aree di diversa proprietà che concorreranno anch'esse all'incremento della superficie a parco. Il PII garantisce oltre il 50% delle aree a parco dell'intera superficie territoriale, così come previsto dal PGT. Viene inoltre precisato che il progetto prevede il rispetto totale della superficie classificata a bosco, inserendola come elemento cardine nell'ambito dell'esteso parco in progetto (circa 60.000 mq.). Questa superficie sarà salvaguardata dal taglio e valorizzata con mirati interventi selvicolturali. L'accesso al bosco sarà limitato, attraversabile unicamente con un sentiero pedonale di larghezza inferiore a 120 cm, mentre non è prevista la libera percorribilità del comparto boscato.*

Ciò premesso, si condividono le valutazioni espresse dal Rapporto Ambientale, in quanto l'intervento, che interessa un'area interna al tessuto urbano consolidato, già destinata alla trasformazione, per caratteristiche del contesto ed entità delle modifiche introdotte, non determina effetti significativi sull'ambiente, non interferendo in alcun modo con aree a rilevanza ambientale. Il progetto risulta coerente con gli indirizzi dettati dai piani sovraordinati, rappresentando l'occasione di rigenerare un'area degradata, strategica per il territorio circostante, cui viene restituita non solo qualità urbana ma anche garantita un'ampia zona a verde sia naturale che a fini fruitivi, in linea con le recenti politiche regionali in tema di rigenerazione urbana e territoriale e con la LR n. 31/2014. Nel complesso gli interventi non incidono negativamente riguardo la tutela del paesaggio e sono da considerarsi migliorativi rispetto alla situazione esistente.

Il RA evidenzia che le opere oggetto della proposta di PII ricadono nel campo di applicabilità della normativa in materia di VIA e, in particolare, nelle seguenti tipologie progettuali elencate negli allegati della LR 5/2010 e smi:

- punto 7, let. b1) dell'Allegato B (progetti di riassetto o sviluppo di aree urbane...)
- punto 7, let. B5) dell'Allegato B (Parcheggi con capacità superior a 500 posti auto)
- let. b2) dell'Allegato A (Utilizzo di acque sotterranee ...)

In riferimento alle **risorse idriche e al recapito dei reflui**, si riporta parere ATO e S.I.I. Alfa S.r.l.².

Il territorio del comune di Saronno ricade all'interno dell'agglomerato AG01203401, servito dall'impianto DP01203401 Caronno Pertusella (Fig. 4), con potenzialità massima di trattamento di 220.000 AE e 113.411 AE trattati.

L'intervento prevede la riqualificazione dell'area raggiungendo alcuni degli obiettivi dell'Unione Europea per lo sviluppo sostenibile.

Gli obiettivi specifici per lo sviluppo dell'area risultano essere:

- difesa della superficie a verde e a bosco protetto, con riqualificazione ambientale del bosco e delle specie arboree;
- creazione di un nuovo ampio parco in connessione con i sistemi ambientali esistenti e programmati del contesto territoriale;
- mantenimento delle strutture di interesse storico
- architettonico e loro rifunzionalizzazione;
- creazione di un polo universitario (Alta Scuola di Formazione), con aule di formazione, laboratori e spazi espositivi, anche in possibile condivisione con la comunità cittadina;
- creazione di un nuovo polo di istruzione IFTS e ITS, oltre che di percorsi per il reinserimento lavorativo in contrasto alla dispersione scolastica; -possibilità di definire nuovi servizi pubblici o di interesse pubblico ai piani terra degli edifici residenziali in grado di generare nuove attività al servizio dei cittadini;
- realizzazione di un nuovo sistema di accessibilità viabilistico e ciclo pedonale in grado di riqualificare l'intero settore urbano finalizzato ad una maggiore protezione del cittadino; -realizzazione di un mix funzionale in grado di generare nuova attrattività e sviluppo economico e culturale oltre che di svago al servizio dei cittadini;

² Protocollo Partenza n. 3453/2025

- utilizzare la geotermia e il sistema fotovoltaico nell'ottica di un processo di decarbonizzazione.

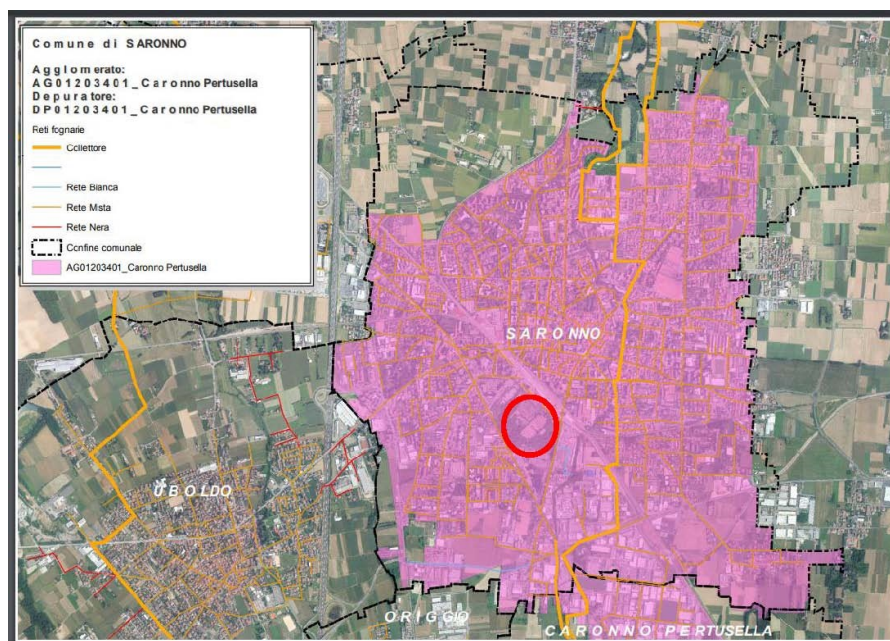


Fig. 4 Agglomerato in comune di Saronno e area di intervento

Si rileva che nel rapporto ambientale, come richiesto nel precedente parere relativo allo Scoping, sono stati valutati gli effetti dell'intervento sul servizio idrico integrato, in particolar modo l'impatto degli scarichi, degli approvvigionamenti e gli impatti sulle relative reti, conteggiati pari a circa 1.380 AE. Si dichiara che tale valore risulta in diminuzione rispetto a quanto previsto dal PGT vigente. Si osserva che tale carico risulta sostenibile dall'impianto di depurazione di Caronno Pertusella, vista la capacità residua attuale.

Si osserva che l'area risulta essere in agglomerato.

Si prende atto che è stata prevista la progettazione relativa all'invarianza idraulica per la gestione delle acque meteoriche.

Si riporta il parere del gestore Alfa S.r.l.:

“A riscontro dell'avvio del procedimento relativo alla riqualificazione dell'area ex Isotta Fraschini nell'ambito del Programma Integrato di Intervento in variante al vigente Piano di Governo del Territorio, pervenuta in data 24.07.2025, preso visione del Rapporto Preliminare e degli elaborati messi a disposizione, si comunica che la società scrivente ha in gestione per il Comune di Saronno il servizio di acquedotto, fognatura e relativa depurazione. In questa fase preliminare del procedimento di VAS, a cui seguiranno i successivi atti amministrativi di approvazione del piano attuativo e del progetto per la realizzazione dell'intervento, lo scrivente ufficio non può esprimere uno specifico parere di competenza, ma solo segnalare che non si rilevano in questo momento ed in linea generale, elementi ostativi a riguardo. Tuttavia, è possibile fornire alcune indicazioni e suggerimenti di carattere generale, da tenere in considerazione nelle successive fasi procedurali. In particolare, si ricorda che l'attuazione degli ambiti urbanistici comunque denominati (completamento, rigenerazione, trasformazione, ecc.), in cui è prevista la realizzazione di estensione di reti fognarie bianche o nere in cessione da parte di privati, saranno assoggettati alla procedura prevista dagli articoli 54 comma 2 e 55 del Regolamento del SII.

Inoltre, è doveroso segnalare che l'area oggetto di intervento, ricade parzialmente in zona di rispetto delle opere di captazione delle acque destinate al consumo umano (Pozzo Maestri del Lavoro 1) ed è pertanto soggetto alle disposizioni della D.G.R. 10.04.2003 n. 7/12693. A tal proposito il punto 3 “Disciplina delle zone di rispetto” prevede che:

“I nuovi tratti di fognatura da situare nelle zone di rispetto devono:

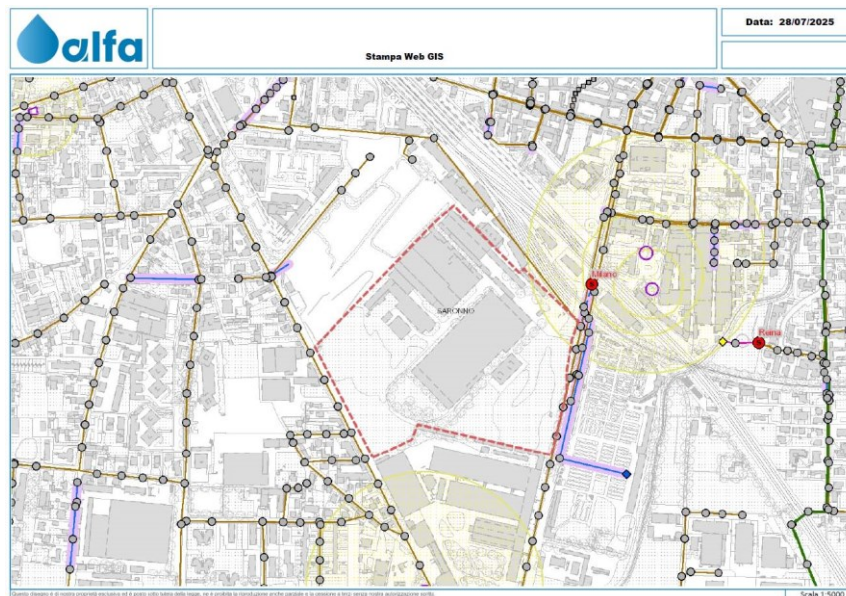
costituire un sistema a tenuta bidirezionale, cioè dall'interno verso l'esterno e viceversa, e recapitare esternamente all'area medesima;

essere realizzati evitando, ove possibile, la presenza di manufatti che possano costituire elemento di discontinuità, quali i sifoni e opere di sollevamento.”

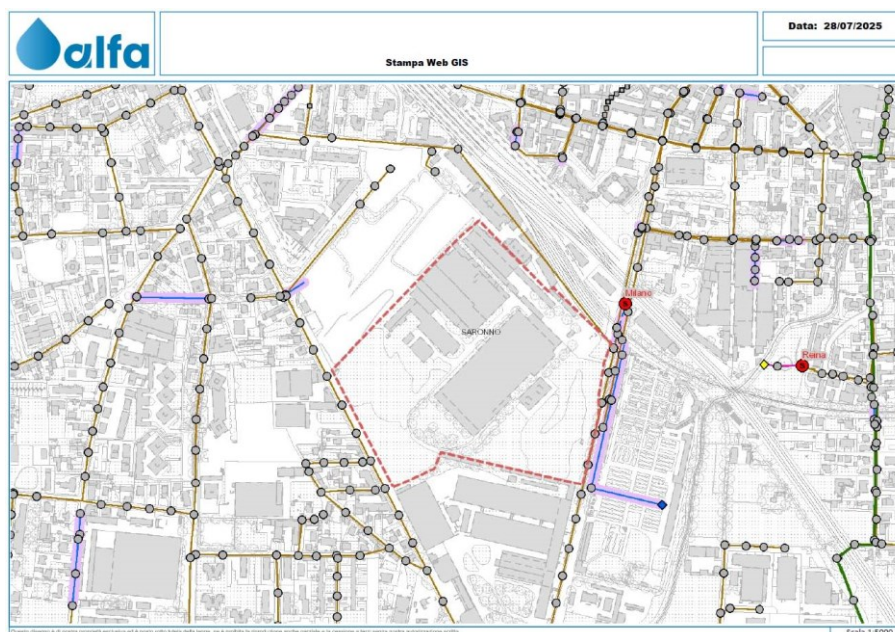
“Nella zona di rispetto di una captazione da acquifero non protetto:

- non è consentita la realizzazione di fosse settiche, pozzi perdenti, bacini di accumulo di liquami e impianti di depurazione;*
- è in generale opportuno evitare la dispersione di acque meteoriche, anche provenienti da tetti, nel sottosuolo e la realizzazione di vasche di laminazione e di prima pioggia.”*

Si chiede pertanto che nelle successive fasi progettuali, siano previsti interventi atti a conformare il progetto a queste disposizioni. Per quanto concerne il collegamento dei futuri immobili al servizio acquedotto per l'uso antincendio, è vietata l'aspirazione diretta dalla rete principale, con la condizione di posizionare a valle del misuratore un impianto di sollevamento adeguato alla richiesta. Tale condizione è imposta dall'art. 23.1 del regolamento del servizio idrico integrato in vigore e potrebbe essere necessaria in casi selezionati anche per l'uso civile. La pressione minima garantita è 15m di colonna d'acqua al contatore in condizioni di portata nulla (pressione statica). Si ricorda inoltre che per dare inizio alla pratica è necessario presentare la richiesta di nuovo allacciamento, a seguito di ottenimento del titolo abilitativo idoneo a dar corso ai lavori, inizialmente con tipologia d'uso cantiere. La modulistica per la richiesta di eventuali allacciamenti dei singoli fabbricati alla rete idrica e alla pubblica fognatura è disponibile sul sito internet del gestore www.alfavarese.it. Per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche, è necessario rispettare i contenuti del R.R. 23.11.2017 n. 7 e s.m.i. A tal fine si sottolinea che, ai sensi dell'art. 57 comma 7 del regolamento del SII: “Lo scarico di acque meteoriche nelle reti fognarie pubbliche destinate alla raccolta dei reflui urbani non regolamentate ai sensi del Regolamento Regionale n° 4/06, art. 3 e fuori dai casi di cui ai precedenti commi è vietato”. Inoltre, il Regolamento del Servizio Idrico Integrato all'art. 57 comma 8 prevede che: “Ove sia vietato da disposizioni in materia di tutela delle risorse idriche ovvero laddove risulti tecnicamente impossibile prevedere allo smaltimento delle acque meteoriche tramite dispersione locale, l'Ufficio d'Ambito acquisito il parere del Gestore, in deroga al divieto di cui sopra, potrà autorizzare lo scarico in rete fognaria pubblica entro il limite massimo di 20 l/s per ettaro di superficie scolante drenata o comunque entro i limiti previsti dal Regolamento Regionale n.7 del 2017 relativo ai principi di invarianza idraulica e idrologica”. In allegato alla presente nota, si trasmette estratto dell'area d'interesse con l'indicazione della rete di acquedotto e fogna esistente, dalle quali si evince che l'area risulta vicino ad entrambi i servizi. Le reti idriche e le condotte fognarie, indicate nelle planimetrie allegate, provengono da una digitalizzazione delle cartografie comunali ricevute al momento di passaggio della gestione del servizio alla scrivente Società; i tracciati identificano la struttura delle reti idriche e fognarie con l'esclusione degli allacciamenti, fornendo indicazioni da considerarsi meramente orientative. Si prescrive pertanto di verificare l'effettiva eventuale presenza di interferenze, anche sulla base delle planimetrie inviate, rammentando che, in ogni caso, qualsiasi nuova realizzazione deve prevedere una fascia di rispetto di almeno 1 metro dall'estradosso delle tubazioni della rete pubblica. Si rimane a disposizione per eseguire i tracciamenti sul posto eventualmente necessari, per l'esecuzione dei quali dovrà essere inviata opportuna richiesta a info@alfavarese.it. Qualora a seguito dei suddetti accertamenti si rendesse necessario lo spostamento delle reti di acquedotto e/o fognatura allo scopo di risolvere l'interferenza, si dovrà richiedere ad ALFA uno specifico preventivo per la valutazione di dettaglio delle condizioni tecniche ed economiche dell'intervento. Valutazioni più dettagliate sulle necessità peculiari dell'ambito saranno pertanto eseguite dopo aver effettuato un sopralluogo ed i rilievi necessari in sede di formulazione del preventivo di spesa, nel caso si dovesse presentare la necessità di futuro collegamento ai servizi in gestione ad ALFA.”



Rete captazione (webgis Alfa)



Rete fognaria (webgis Alfa)

Si ricorda che, come previsto dall'art. 10 del R.R. 6/2019, in presenza di fognature di tipo unitario, le acque meteoriche di dilavamento devono essere prioritariamente smaltite in recapiti diversi dalla pubblica fognatura e gli scarichi delle acque meteoriche di dilavamento provenienti da aree assoggettate all'applicazione del regolamento regionale 23 novembre 2017, n. 7 devono rispettare gli obblighi previsti dallo stesso R.R. 7/2017.

Relativamente allo smaltimento delle acque meteoriche non soggette a R.R. 04/2006, si fa inoltre presente l'art 57 comma 7 del Regolamento del Servizio Idrico Integrato approvato il 22.03.2022 dal CdA dell'Ufficio d'Ambito: "Lo scarico di acque meteoriche nelle reti fognarie pubbliche destinate alla raccolta dei reflui urbani non regolamentate ai sensi del Regolamento Regionale n° 4/06, art. 3 e fuori dai casi di cui ai precedenti commi è vietato."

Si rammenta, infine, che tutti gli interventi di trasformazione del suolo comportanti variazione di permeabilità superficiale, compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali, loro pertinenze e i parcheggi, come normato dall'art. 58 bis della L.R. n. 4 del 15.03.2016, dovranno essere conformi alla normativa vigente in materia di invarianza idraulica (R.R. n. 7/2017, aggiornato con R.R. n. 8/2019). Valgono comunque le seguenti prescrizioni:

- gli edifici di nuova costruzione dovranno essere allacciati alla pubblica fognatura nel rispetto del nuovo

R.R. 6/2019 e del Regolamento del Servizio Idrico Integrato approvato il 22.03.2022 dal CdA dell'Ufficio d'Ambito;

- qualora ve ne fosse presenza, per gli scarichi industriali e di prima pioggia dovrà essere attivata la relativa procedura autorizzativa (AIA, AUA, ex art 208 d.lgs 152/2006, ex art 124 d.lgs 152/2006...);
- tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi alla normativa vigente in materia di invarianza idraulica R.R. n.7/2017 aggiornato con R.R. n.8/2019.

5 – NOTE

In merito alla successiva verifica di compatibilità con il PTCP, si rimanda all'area web provinciale dedicata alla Valutazione di Compatibilità con il Piano di Territoriale di Coordinamento Provinciale in cui sono specificate le modalità per richiedere l'avvio del procedimento.

6 - ESITO DELL'ISTRUTTORIA

Si ritiene che le modifiche introdotte dal PII in Variante al PGT di Saronno siano ambientalmente sostenibili.

Varese, 01/09/2025

IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA
Arch. Nadia Quadrelli

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Giuseppe Ruffo

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi della vigente normativa.