

## COMUNE DI SARONNO

### PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO IN VARIANTE AL PGT PROPOSTA DEFINITIVA RIQUALIFICAZIONE AREA EX ISOTTA FRASCHINI

Proprietà

**Saronno Città dei Beni Comuni Srl**



Gruppo di progettazione

**CZA - Cino Zucchi Architetti**

Paolo Pomodoro Architetto

GEOlogica

Manens S.p.A.

Francesco Radrizzani Agronomo  
e Idrogea Servizi

Studio tecnico topografico  
Paolo Colombo

Systematica S.p.A.

Ammlex - Amministrativisti Associati

Elaborato

**Relazione tecnica generale**

maggio 2025

revisione

01

Tavola

**PR01**

## **RELAZIONE TECNICA GENERALE**

### **Indice**

1. Premessa
2. La variante al Piano di Governo del Territorio
3. I principi fondativi della riqualificazione dell'area ex Isotta Fraschini
4. I principali obiettivi della riqualificazione
5. Le aree oggetto di riqualificazione
6. Il nuovo parco
7. Il recupero delle strutture storiche
8. Il sistema degli spazi aperti
9. Il mix funzionale e le funzioni private di interesse pubblico o generale
10. Le aree pubbliche e private di interesse pubblico generale
11. Le aree fondiari
12. Le dotazioni pubbliche e di interesse pubblico o generale generate e reperite
13. Il sistema del verde e delle connessioni ambientali
14. Il sistema dell'accessibilità
15. Strategie di produzione energetica e riduzione dei fabbisogni
16. L'invarianza idraulica
17. Gli interventi di risanamento ambientale

## **1. Premessa**

Il Programma Integrato di Intervento in Variante al PGT vigente, qui presentato e proposto al Comune di Saronno, fa seguito coerentemente alle attività intercorse nei mesi precedenti con l'Amministrazione Comunale; in particolare si fa riferimento a:

- in data 03.04.2023, viene protocollata al Comune di Saronno una 'Proposta iniziale di PII' da parte delle società "Saronno - Città dei Beni Comuni S.r.l." e "Ferrovienord S.p.A.";
- nelle date 23.06.2023 e 26.06.2023, vengono protocollate al Comune di Saronno due integrazioni della Proposta iniziale di PII concernenti il progetto di viabilità e lo studio viabilistico del contesto territoriale di Saronno;
- in data 27.07.2023, la Proposta Iniziale di PII viene dichiarata conforme agli obiettivi del PGT vigente dalla Giunta Comunale;
- dal 20.10.2023 al 01.12.2023, si sono svolti quattro incontri presso gli Uffici tecnici del Comune per approfondire ed analizzare le seguenti tematiche: mobilità e sosta, parco e sistema del verde, il sistema energetico e sostenibilità economica del progetto.

Sulla base dei confronti avvenuti con gli Uffici dell'Amministrazione Comunale e sugli approfondimenti svolti dalle diverse professionalità coinvolte nel progetto, in coerenza con quanto già descritto nella Proposta Iniziale di PII, vengono di seguito descritte le modifiche dei parametri urbanistici e delle modalità attuative previste per l'Ambito di Trasformazione preso in esame dal PII in Variante al PGT.

## 2. La variante al Piano di Governo del Territorio

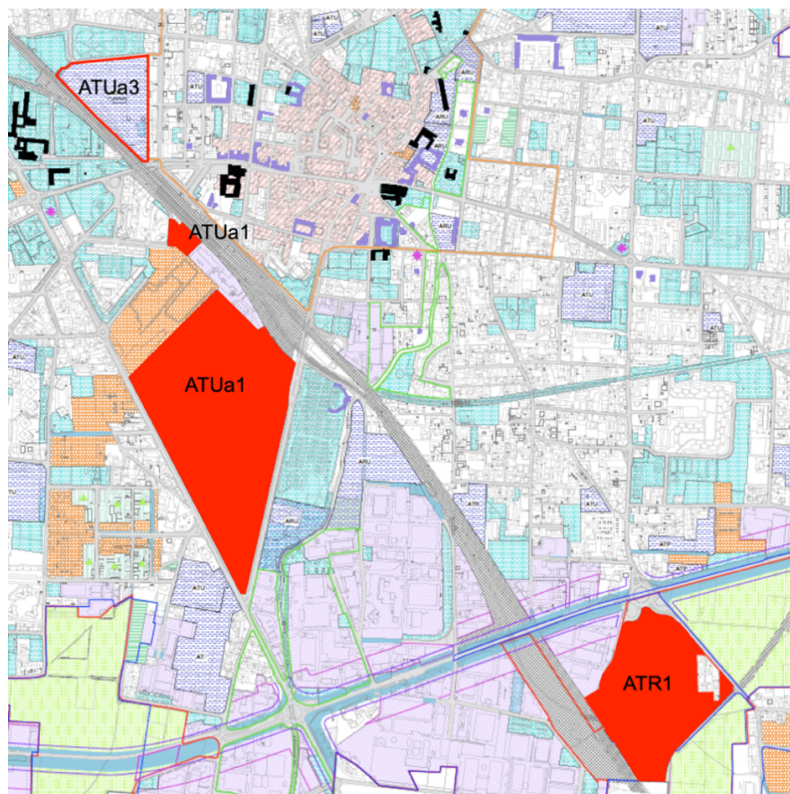
Il Programma Integrato di Intervento in Variante al PGT vigente (PII) si pone come obiettivo principale quello di modificare la procedura attuativa del PGT, l'Accordo di Programma unico per l'area denominata ATUa1.

Inoltre, il PII in Variante al PGT, pur variando alcuni parametri urbanistici, non aumenta il carico urbanistico complessivo della trasformazione prevista dal PGT per parte dell'area denominata ATUa1, di proprietà della società "Saronno - Città dei Beni Comuni S.r.l.".

Il Documento di Piano del vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Saronno (PGT) individua tre Ambiti di Trasformazione (vedi Tav.1):

- Ambito di Trasformazione Urbana ATUa1 che comprende l'area ex Isotta Fraschini e l'area della Bernardino Luini di proprietà "Saronno - Città dei Beni Comuni S.r.l.", "Ferrovienord S.p.A." e "Immobiliare Saronno G.B. S.p.A.";
- Ambito di Trasformazione Urbana ATUa3 che comprende l'area di proprietà "Ferrovienord S.p.A.";
- Ambito di Trasformazione Urbana ATR1 che comprende l'area in gran parte di proprietà "Ferrovienord S.p.A." e di altri proprietari.

Per i tre Ambiti di Trasformazione il PGT vigente prevede una riqualificazione urbana da sottoporre ad uno specifico Accordo di Programma unitario.



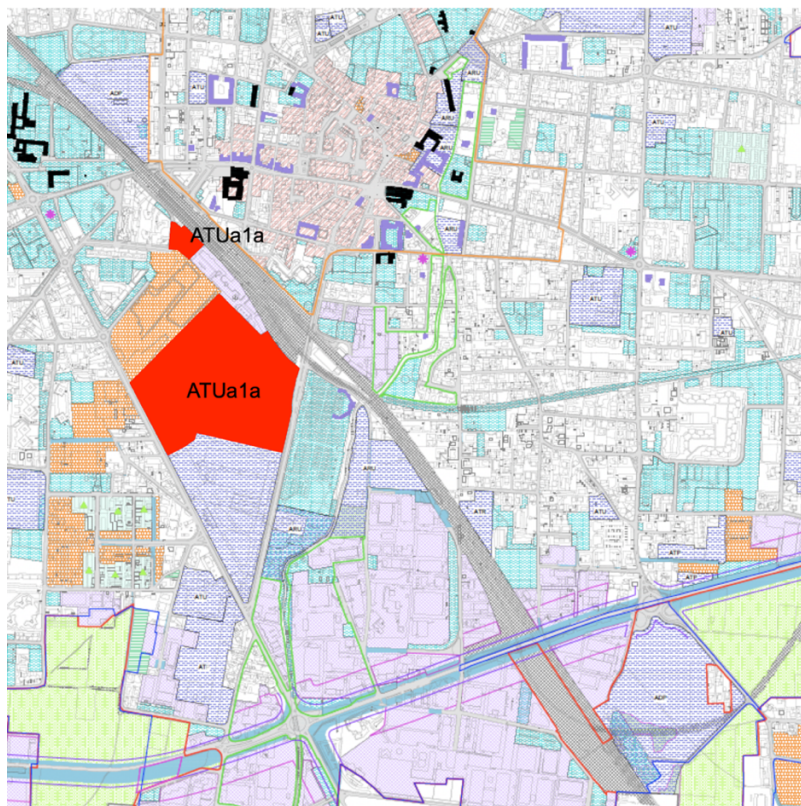
*Tavola 1 Stralcio della Tav. PdR 02 del PGT con individuate i tre Ambiti di Trasformazione*

Con Decreto Regionale n. 17612 del 09 novembre 2023, adottato a conclusione della conferenza di servizi indetta ai sensi dell'art. 19 della legge regionale n. 9/2001, è stato approvato, per quanto riguarda l'Ambito di Trasformazione ATUa3, da parte della Direzione Generale Infrastrutture e Opere Pubbliche della Regione Lombardia, il progetto definitivo "Saronno City Hub – Polo tecnologico Unità manutentive di Saronno".

Attraverso il Decreto Regionale sopra richiamato, l'Ambito di Trasformazione ATUa3, di proprietà Ferrovienord S.p.A., che nel PGT era compreso nelle aree soggette ad un unico Accordo di Programma insieme alle altre aree, viene di fatto escluso dalla procedura prevista dal PGT.

Il PII in Variante al PGT prevede:

- una diversa perimetrazione dell'Ambito di Trasformazione ATUa1 per la parte dell'area ex Isotta Fraschini ATUa1a (vedi Tav.2);
- la modifica di alcuni Indici territoriali;
- la modifica delle quantità di funzioni di interesse pubblico;
- l'inserimento di nuove aree di riqualificazione;
- la risistemazione dell'area Bernardino Luini.



*Tavola 2 Individuazione Ambito di Trasformazione ATUa1a su stralcio della Tav. PdR 02 del PGT*

Il PII in Variante al PGT conferma e sostanzia gli obiettivi di carattere generale definiti dal PGT vigente che vengono in sintesi richiamati:

- bonificare i suoli contaminati dalle precedenti attività produttive;

- attivare dei processi di rigenerazione delle parti di città dismesse o sottoutilizzate attraverso la creazione di nuovi spazi di servizi, di incontro e di socializzazione e attraverso la compresenza di diverse funzioni urbane e di funzioni di interesse pubblico;
- valorizzare il paesaggio urbano e l'ambiente;
- migliorare e individuare spazi per la mobilità sostenibile;
- potenziare e sviluppare una rete ecologica multifunzionale e capillare;
- riconoscere e valorizzare il sistema dei tessuti e degli edifici di valore storico testimoniale attraverso il recupero e la riqualificazione degli edifici di interesse storico-architettonico;
- potenziare il sistema degli spazi pubblici di aggregazione e fruizione;
- potenziare e rafforzare le attività economiche sul territorio;
- potenziare e rafforzare il sistema della mobilità lenta e delle strade residenziali;
- sostenere le politiche abitative sociali;
- contenere il consumo di suolo;
- valorizzare il rapporto anche fruitivo con il torrente Lura.

I parametri urbanistici del PII in variante al PGT sono di seguito riassunti:

- Superficie territoriale: 118.872 mq
- Indice territoriale base: 0,45 mq/mq
- Indice territoriale minimo per ERS: 0,05 mq/mq
- Indice territoriale massimo: 0,50 mq/mq
- Superficie minima per nuovo parco urbano asservito all'uso pubblico: 50% St
- Superficie massima fondiaria (compresa area ERS): 40% St
- Superficie drenante: 50% St
- Funzioni non ammesse: grandi superfici di vendita
- Strumento attuativo: Programma Integrato di Intervento

Nella successiva tabella vengono messi a confronto i parametri urbanistici del PGT vigente con quelli individuati dal PII in Variante, 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

### **3. I principi fondativi della riqualificazione**

#### **Aree industriali dismesse e rigenerazione ambientale**

Le grandi aree industriali del secolo scorso sono la testimonianza di un modello produttivo nuovo, esito di una serie di trasformazioni economiche e sociali che in Italia si sono innestate su di una millenaria cultura agricola. Gli insediamenti degli opifici di scala più o meno estesa hanno generato metamorfosi profonde nei luoghi e nelle consuetudini di vita; sovrapposti su di un territorio innervato da una struttura fatta di cascine, rogge, campi e filari, hanno convissuto con essa per decenni, e ne hanno spesso ereditato persino alcune matrici insediative e formali. I complessi produttivi di questo tipo sono sempre stati caratterizzati da un modello di funzionamento “autoriferito”, che trovava al proprio interno tutti gli elementi che facevano funzionale una fabbrica come una grande macchina. Purtroppo, la portata della loro influenza sulla struttura circostante andava ben al di là del loro perimetro fisico.

I cambiamenti radicali dell’economia globale contemporanea ne hanno progressivamente decretato l’abbandono, e queste aree senza più ruolo sono spesso diventati dei veri problemi urbanistici e sociali. La loro condizione di proprietà indivisa e la loro posizione nel territorio ne fanno tuttavia i fulcri di una rigenerazione di tipo nuovo, dove la bonifica ambientale accende una più ampia riflessione su nuovi modelli urbani e territoriali.

Una serie di riflessioni prima e dopo la recente pandemia ha accelerato la revisione in corso di concetti e strumenti che hanno fondato la crescita urbana del secolo scorso. Allo zoning preferiamo oggi la mixité di funzioni, alla “periferia” e alla “città diffusa” la rivalutazione della densità urbana e della sua efficienza energetica, all’espansione senza limiti i concetti di riuso e metamorfosi. Si è di recente tornati a parlare della “città dei quindici minuti” riferita a una distanza a misura di pedone dove sia possibile trovare alcuni servizi essenziali e un ambiente urbano conviviale; ma non dobbiamo dimenticare la complementare dimensione allargata della metropoli, che potremmo oggi definire come “l’aggregato dei luoghi reciprocamente distanti un’ora di viaggio sul trasporto pubblico”.

#### **Lo stato delle cose**

L’area della ex Isotta Fraschini a Saronno può essere letta sullo sfondo di queste considerazioni generali e al contempo nella sua irriducibile singolarità: vicina a un centro storico nato sulla direttrice romana per Varese e Lugano e ricco di monumenti come il suo famoso Santuario, essa è a contatto diretto con la fermata del Malpensa Express che collega Milano con l’omonimo aeroporto. Negli anni una fitta vegetazione è cresciuta tra i capannoni e dentro ad essi. Nonostante i suoi originari problemi di inquinamento del suolo e di degrado edilizio – oggi per gran parte rimediati - essa si presenta come un’occasione straordinaria e irripetibile di

rigenerazione ambientale, capace di unire le qualità benefiche della natura alla vivacità e agli stimoli della vita urbana.

L'idea che fonda la proposta qui presentata è quella di partire dalla riforma dello spazio aperto creando un modello innovativo centrato intorno a un grande parco di nuova concezione sul quale affacciano spazi di incontro di natura più urbana che ne definiscono i margini e regolano la forma del costruito al contorno.

Il disegno ambientale e urbano non vuole solo produrre uno "standard", ma anche e soprattutto generare un forte senso del luogo, facendo diventare un punto tra tanti della rete territoriale una destination e al contempo "a place that gives you the feeling that you are somebody living somewhere" (Peter Smithson).

La definizione della forma e dei caratteri dello spazio collettivo precedono quindi il ragionamento puramente quantitativo e funzionale, che in ogni caso è improntato a creare relazioni feconde tra parti diverse. In questo senso, a differenza di molti progetti contemporanei che vedono il verde come pura compensazione ecologica a risarcimento delle nuove costruzioni, qui esso agisce – nella migliore tradizione della città europea – come l'elemento cardine del disegno urbano, vero e proprio "bene comune" condiviso da residenti e city users.

Porzioni interessanti dei capannoni esistenti saranno conservate nel ruolo di "sale a cielo aperto" per mercatini, eventi musicali, feste ed esposizioni, oppure ristrutturare per ospitare funzioni di interesse pubblico quali aree dedicate alla didattica o alla ricerca in campo artistico o tecnologico. La riforma della vecchia centrale elettrica nella Tate Modern di Londra o il caso paradigmatico della High Line di New York dimostrano come interventi che in sé non producono reddito possano aumentare di molto la qualità di quello che sta loro intorno.

Spesso edifici o spazi prodotti nel passato sono capaci di trasformarsi e accogliere nuovi ruoli meglio degli edifici attuali progettati su di una funzione specifica. A Milano l'Ospedale Maggiore è diventato Università ed ospita ogni aprile gli eventi del Fuorisalone, e il collegio dei Gesuiti a Brera è diventato accademia e pinacoteca. Il fascino di molti spazi industriali sta proprio nel loro carattere primario, che in molti casi può essere riusato in maniera del tutto creativa. Molte rigenerazioni da noi progettate in questi anni – come la riforma dello scalo di Keski Pasila a Helsinki, le miniere di Ewald a Herten, il nuovo Portello a Milano, il campus Lavazza a Torino, la ex Junghans a Venezia o quella attualmente in corso della ex ICO Olivetti a Ivrea, appena nominata patrimonio Unesco – miscelano con sapienza disegno del paesaggio, recupero di edifici industriali esistenti e nuove costruzioni.

La proposta di riforma dell'area qui contenuta attiva quindi processi di natura "incrementale", e le sue parti funzioneranno bene anche in attesa del suo completamento o in caso di variazione parziale degli obiettivi nel tempo. La relativa imprevedibilità degli eventi politici ed economici ci insegna come i buoni progetti urbani debbano saper assorbire le mutazioni in atto strada facendo. Spesso i luoghi hanno solo bisogno di una "risignificazione" iniziale che ne faccia riscoprire caratteri e potenzialità, seguita da un processo di regia accorta e mediazione tra i vari attori della trasformazione.

## **Ambiente naturale e spazi urbani**

Ogni serio intervento contemporaneo deve fondarsi sulla questione ambientale. Ma sostenibilità e cura dell'ambiente sono azioni complesse, che devono essere distinte da quello che oggi vediamo come puro greenwashing. Riusare i brownfields limitando il consumo di territorio, generare una ragionevole densità vicino ai nodi di trasporto pubblico, monitorare i consumi energetici delle costruzioni seguendo un'analisi cradle to cradle, donare nuovi usi all'esistente laddove possibile, perseguire risanamenti ambientali ricorrendo alla fitodepurazione sono tutte tecniche che devono concorrere a un obiettivo comune.

Si torna oggi a parlare di "bellezza della città" e degli ambienti urbani, e questo è certamente un dato positivo. Un master plan di qualità deve funzionare indipendentemente dalle architetture che lo articoleranno e lo trasformeranno in forme e spazi concreti. Nello stesso tempo, la qualità di una buona architettura sopravvive spesso alle condizioni specifiche che l'hanno generata. In un mondo ossessionato dal just-in-time, le nuove architetture devono interpretare nuovi stili di vita, ma anche saper essere un po' "just-out-of-time". Esse dovranno accogliere nei loro spazi scenari futuri non sempre prevedibili, e quindi essere dotate di generosità e lungimiranza. Se le parti conservate della ex Isotta Fraschini preservano l'identità profonda del luogo, le sue porzioni dedicate ai nuovi interventi edilizi raggruppano tipologie contemporanee intorno a spazi la cui matrice è pur sempre riferita al modello della corte – sia essa urbana o rurale - la cui forza primaria unisce nella storia del territorio lombardo l'architettura della città a quella della campagna, gli edifici pubblici a quelli privati.

### **Un perimetro autonomo trasformato in un nuovo modello insediativo**

Dopo la sua dismissione, la ex Isotta Fraschini rappresenta da tempo uno dei luoghi irrisolti del territorio di Saronno a sud delle Ferrovie. Nonostante la sua divisione in termini di proprietà, la dimensione dell'area tra via Milano, via Varese e viale Escrivè e la fascia dei binari può ancora essere frutto di un ragionamento unitario capace di creare connessioni urbane e nuovi spazi per la collettività. L'apertura dell'enclave industriale trasforma una serie di limiti e barriere in un nuovo cuore verde, la cui posizione e scala la pone in relazione non solo con il suo intorno immediato, ma anche con la dimensione territoriale della grande conurbazione tra Milano, Varese e Como innervata dalle linee di comunicazione su gomma e su ferro.

Sui lati nord-est e sud-ovest del nuovo parco sono previsti una serie di lotti edificati. Il concetto alla base della loro disposizione, forma e orientamento è quello di dar vita a nuovi tessuti urbani a funzione mista capaci di presidiare e animare il parco centrale a tutte le ore del giorno, valorizzandone i bordi con attività e servizi destinati agli abitanti e alla collettività allargata.

La natura insediativa dei tessuti tra via Varese e il parco unisce due matrici complementari, quella della corte urbana o rurale con quella di volumi più alti affacciati sul verde. Questo permette di

creare un'identità chiara per ogni lotto e al contempo di generare una forte continuità tra il verde comune all'interno del lotto e i grandi spazi del parco. L'orientamento previsto per i volumi più alti crea verso il parco un margine aperto e poroso capace di accompagnare con dolcezza i tracciati curvilinei dei suoi filari arborei.

Il margine nord-est del parco è contraddistinto dalla presenza dei capannoni a shed della fabbrica, conservati e rinnovati come "memoria vivente" del passato industriale dell'area. Il loro vasto spazio coperto potrà ospitare eventi di ogni natura, un vero e proprio "broletto contemporaneo" capace di accogliere feste, concerti, esposizioni all'aperto o mercati. La lunga facciata in mattoni sul margine nord-ovest e la ciminiera conservata diventeranno lo sfondo del triangolo verde che ha per terzo vertice la Bernardino Luini. A nord e a est di questo frammento del passato industriale vengono collocate le funzioni di maggiore interesse collettivo; esse costituiranno i capisaldi dell'uso pubblico del parco, al quale daranno animazione e vitalità.

### **Una nuova alleanza tra urbanità e ambiente**

Una trasformazione urbana della scala della ex Isotta Fraschini, il cui tempo di realizzazione può protrarsi per qualche anno, non può che essere fondata su di un principio spaziale forte che permetta tuttavia una relativa flessibilità funzionale delle sue parti.

Gli spazi aperti della città antica funzionavano non solo come contenitori di attività concrete come mercati o eventi politici e religiosi, ma anche e soprattutto come luoghi di aggregazione e comunicazione. I mezzi elettronici hanno progressivamente eroso questa dimensione dell'incontro fisico, e la cultura progettuale si domanda continuamente che tipo di effetto potrà questo avere sulla natura e il disegno dei nuovi spazi pubblici della metropoli. Nell'evoluzione di un oggetto tecnico, un nuovo modello rende obsoleto quello precedente, che è abbandonato o distrutto. Ma non possiamo buttare via la città come facciamo con un cellulare. L'urbanistica modernista concepiva la città come una «grande macchina». Ma se questa fosse la sua natura, ogni generazione dovrebbe distruggerla completamente e ricostruirla secondo i propri bisogni. Le strutture della città e del territorio sopravvivono alle funzioni che le hanno dato forma. Gli attuali bisogni funzionali potrebbero indebolirsi e venire sostituiti da altri a noi ancora sconosciuti.

In questo senso, partire dal disegno dello spazio aperto collettivo appare l'unica strategia capace di assorbire questi cambiamenti di rotta, e al contempo donare alla città una sempre più desiderata qualità ambientale.

Gli spazi riformati dell'Isotta Fraschini aprono nuovi nessi tra la dimensione della conurbazione a nord di Milano e i quartieri del territorio saronnese. Essi riconnettono tra loro parti di città oggi separate, ospitando nuovi servizi e nuovi spazi aperti di grande qualità ambientale; spazi verdi capaci di creare una nuova dimensione conviviale e di riattivare la rete di percorsi che innervano le porzioni di territorio agricolo ancora esistenti, creando nuove reti ecologiche nella città.

Se il tema principale del nuovo millennio è certamente quello della salvaguardia dell'ambiente naturale e della sua integrazione con il territorio antropizzato, la recente riscoperta del fatto urbano ne ha anche rivalutato le qualità ecologiche. Un abitante della città consolidata e densa consuma molta meno energia di uno della cosiddetta "città diffusa", anche e soprattutto per la maggiore efficienza termica degli edifici compatti e per l'uso dei mezzi di trasporto collettivo. In questo senso, la nuova Isotta Fraschini rappresenta un caso particolare di un modello urbano innovativo, capace di integrare tra loro verde, costruito, funzioni diverse e trasporto pubblico. Il piano proposto vuole così rappresentare la risoluzione attenta di un tema specifico e in un certo senso "unico" alla luce di una serie di considerazioni più generali sul funzionamento del territorio contemporaneo.

#### **4. I principali obiettivi della riqualificazione**

Il progetto è impegnato nel cercare di raggiungere alcuni degli obiettivi diretti dell'Unione Europea per lo sviluppo sostenibile, fra cui:

obiettivo 4: garantire un'istruzione di qualità inclusiva ed equa e promuovere opportunità di apprendimento continuo per tutti;

obiettivo 7: garantire l'accesso all'energia a prezzo accessibile, affidabile, sostenibile e moderna per tutti;

obiettivo 9: costruire un'infrastruttura resiliente, promuovere l'industrializzazione inclusiva e sostenibile e sostenere l'innovazione;

obiettivo 11: rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, resilienti e sostenibili;

obiettivo 13: adottare misure urgenti per combattere i cambiamenti climatici e le loro conseguenze;

obiettivo 15: proteggere, ripristinare e promuovere l'uso sostenibile degli ecosistemi terrestri, gestire in modo sostenibile le foreste, contrastare la desertificazione, arrestare e invertire il degrado dei suoli e fermare la perdita di biodiversità.

Come sino ad oggi ampiamente discusso e presentato all'Amministrazione comunale nell'ambito delle riunioni preliminari intercorse per l'analisi del progetto, 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.

## 5. Le aree oggetto di riqualificazione

Le aree oggetto di riqualificazione sono la somma di tre aree distinte:

- L'area ex Isotta Fraschini, pari a 116.836 mq di superficie, di proprietà della società SCBC, di seguito catastalmente definita:
  - Foglio n. 15, Mapp. 19, Sub 5
  - Foglio n. 15, Mapp. 15, Sub 2
  - Foglio n. 15 Mapp. 146
  - Foglio n. 15 Mapp. 147
  - Foglio n. 15 Mapp. 148
- L'area ex Bernardino Luini, pari a 2.035 mq di superficie, di seguito catastalmente definita:
  - Foglio n. 10, Mapp. 222
- le aree esterne di trasformazione, aree già pubbliche, pari a circa 30.358 mq.

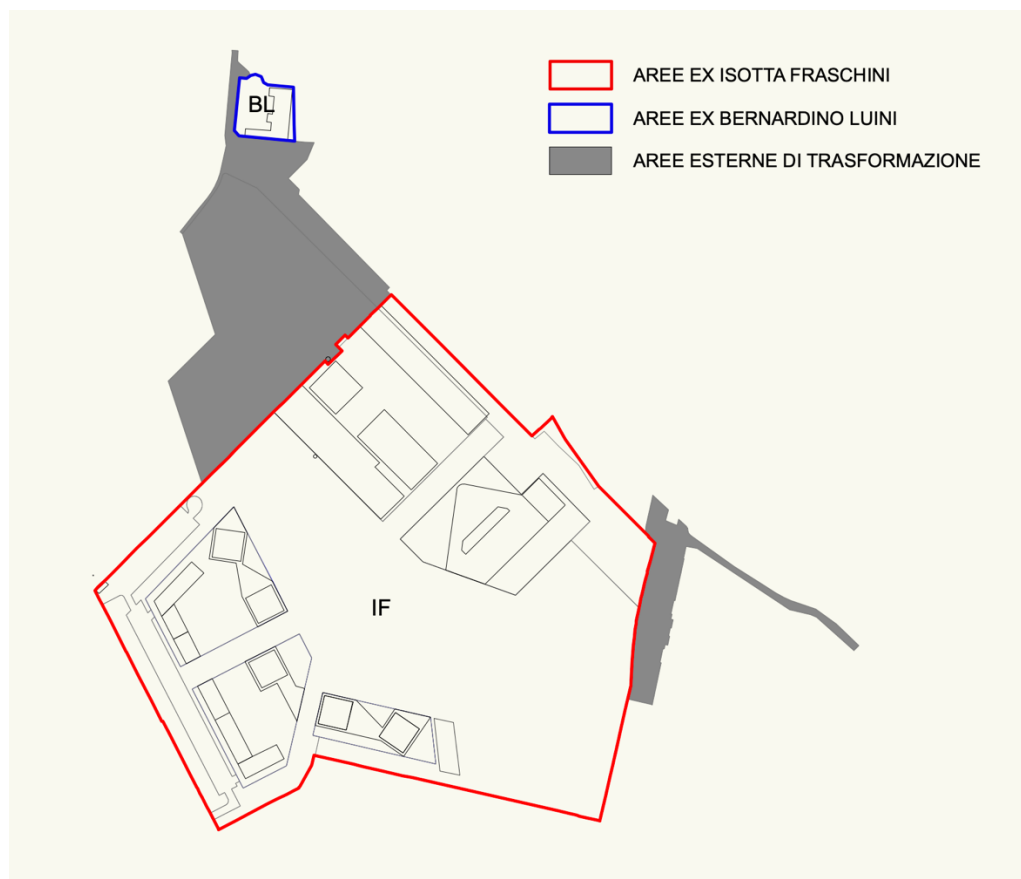


Fig. 1 Le aree oggetto di riqualificazione

Per la visualizzazione del rilievo e della planimetria catastale si rimanda alla tavola SF02.

Le aree all'interno dei confini del PII sommano una superficie pari a 118.871 mq così come da rilievo eseguito.

## 6. Il nuovo parco

Il nuovo assetto proposto dal piano si fonda sul disegno di un grande parco solcato da una serie di percorsi capaci di riconnettere le diverse parti urbane che si trovano sui suoi margini – la stazione delle Ferrovie Nord e il sottopasso pedonale con il centro di Saronno, i nuovi interventi edilizi lungo via Gaudenzio Ferrari e via Escrivà, il Quartiere Matteotti a ovest di via Varese, i capannoni collocati nel triangolo tra via Varese e via Milano sul lato sud dell'area, l'area industriale sui due lati della SS527 e il cimitero. La zona est del nuovo parco prende i veri e propri caratteri di un bosco con essenze di alto fusto cresciute all'interno del recinto industriale durante gli anni di abbandono. La massa verde costituisce un diaframma visivo ed acustico sul lato di via Milano e del cimitero. Il resto del nuovo parco è disegnato con grande sensibilità paesaggistica, alternando percorsi, prati, alberature e aree destinate a modalità ricreative specifiche.

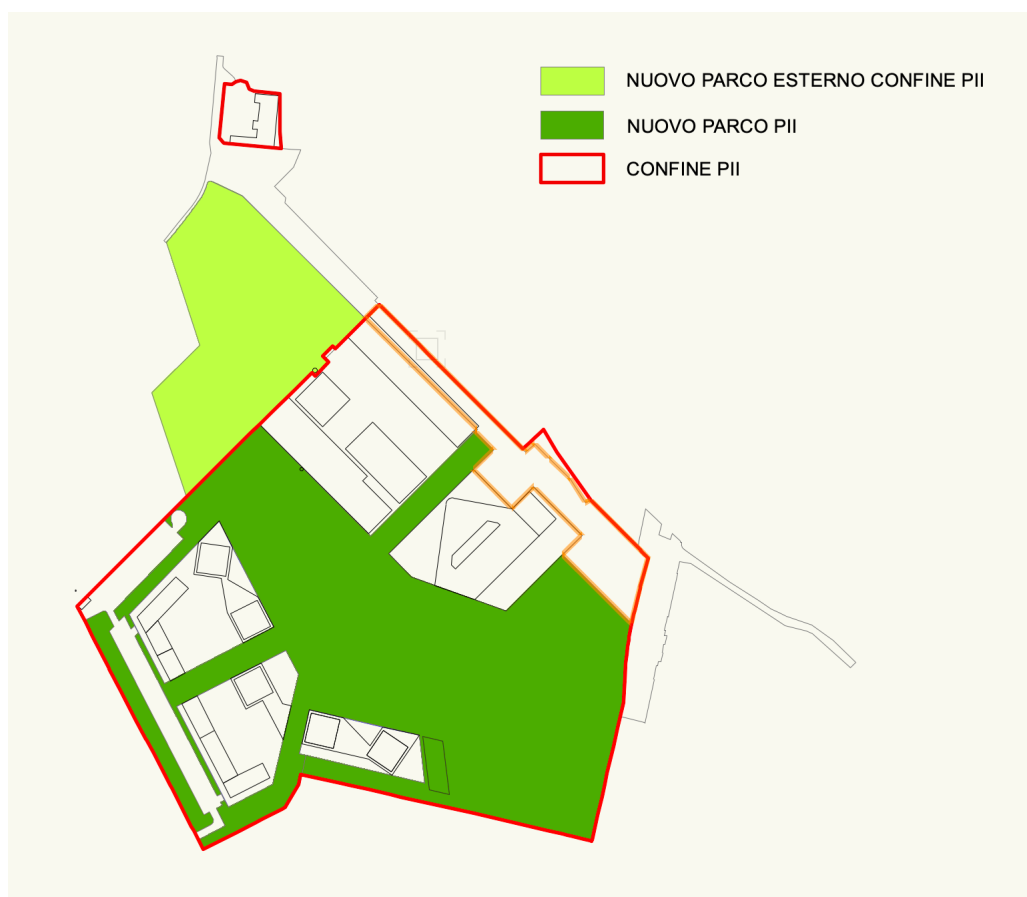


Fig.2 Le aree del nuovo parco

La progettazione del parco si pone l'obiettivo di valorizzare quest'area di circa 62.757 mq come connubio di spazi semi-naturali urbani e aree a progettazione formale, ove le azioni programmate consentiranno di incrementare l'accessibilità pedonale, grazie ai lavori di completamento della rete di piste ciclo-pedonali, generare attrattività per gli abitanti di Saronno, ampliare la fruibilità funzionale e sociale, migliorare la durabilità e manutenibilità del verde attrezzato, rigenerare la

qualità urbana e l'“immaginario sociale” del luogo: ricreare insomma un parco inclusivo, accogliente, dove tutti, ed in particolare i bambini e ragazzi, siano protagonisti del percorso di rigenerazione dello spazio pubblico.

Il nuovo parco dell'area Isotta Fraschini è un'area verde molto estesa sita nel centro urbano di Saronno, che svolgerà una importante funzione ricreativa, ambientale e culturale. Il parco ha prioritariamente una valenza “sociale”, e per questo la progettazione di questa area aperta al pubblico garantisce l'accessibilità per tutti, bambini, anziani e diversamente abili, predisponendo accessi, percorsi e strutture idonee.

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.

Le connessioni ambientali che la realizzazione del nuovo parco riesce a costituire con la città, il funzionamento del parco stesso e le funzioni previste al suo interno, le essenze vegetali e l'arredamento nel suo complesso sono indagate e definite nella relazione e PR12 e nelle tavole PR13, PR14, PR15 e PR16.

## 7. Il recupero delle strutture storiche

Il presente piano si propone di dare un nuovo valore e ruolo agli edifici di maggior pregio esistenti nell'area, testimonianza importante di un'edilizia funzionale di indubbia qualità strutturale e spaziale.

L'edificio scolastico ex Bernardino Luini (1), grazie alla sua posizione e alla nuova piazza antistante, diventa la porta di accesso all'intera area.

La vecchia struttura del carro ponte (3) posizionato a lato della nuova strada è l'occasione per ospitare un nuovo padiglione destinato a funzioni didattiche e di formazione.

Il piano propone inoltre la messa in sicurezza e il mantenimento dell'edificio realizzato nel 1880 (4) insieme alla sua ciminiera posta sul fronte del parco e del muro perimetrale a nord (2) che diventerà il nuovo fronte della piazza-mercato realizzata sul triangolo nord di proprietà comunale.

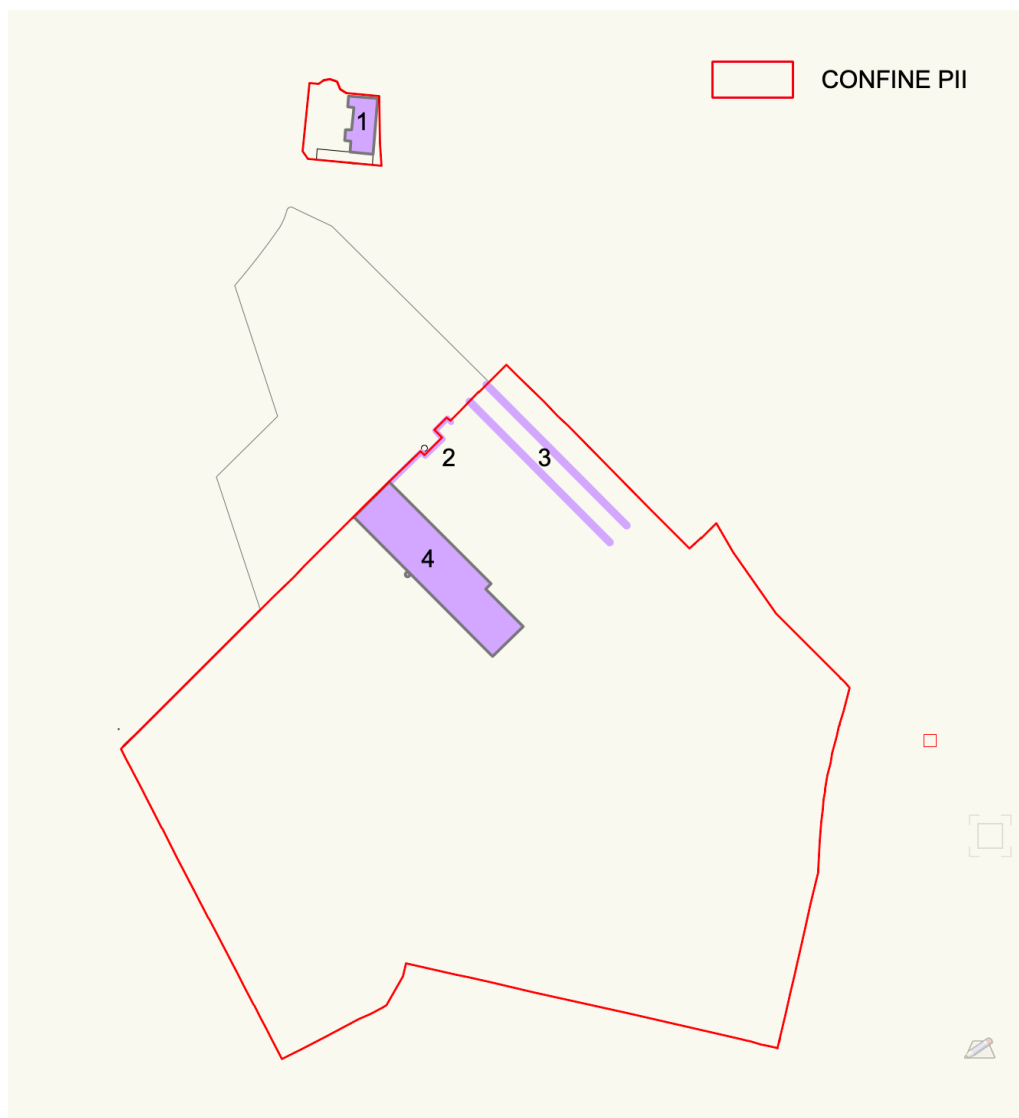
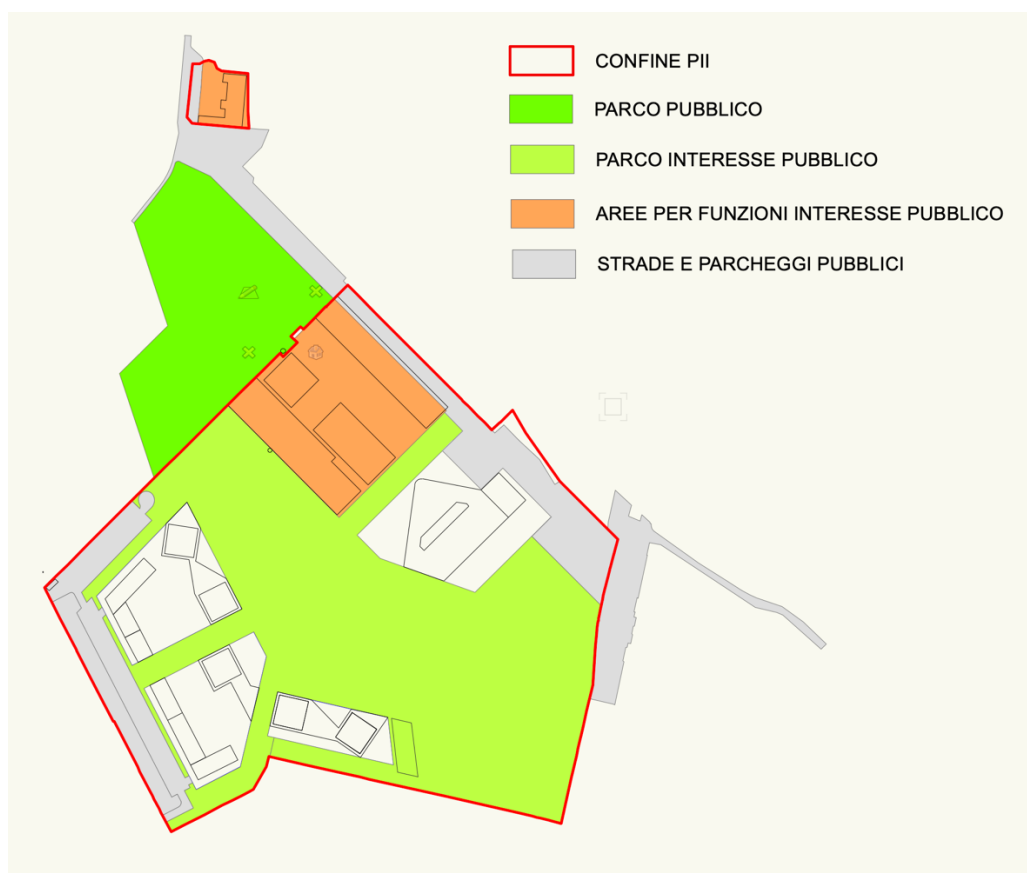


Fig.3 Le strutture di interesse storico architettonico da preservare

## 8. Il sistema degli spazi aperti

Il sistema continuo di spazi aperti mette in collegamento diretto la stazione con il cimitero e genera una sequenza di luoghi caratterizzati ad una grande qualità ambientale; la nuova piazza antistante alla Ex Bernardino Luini, la area di ingresso al parco posta immediatamente a sud, il triangolo verde delimitato dalla ciminiera e dal grande fronte in mattoni esistente pensato per ospitare eventi cittadini all'aperto e a est da aree gioco, il grande parco centrale e il bosco vincolato che affaccia su via Milano e sul Cimitero.

L'intenzione è quella di creare una struttura urbana chiara, semplice e integrata, che non necessita di compiersi per funzionare: saranno i luoghi stessi che man mano diventeranno aggregatori funzionali e nuova linfa per procedere con lo sviluppo complessivo del piano.



*Fig.4 Il sistema degli spazi aperti – le aree per funzioni pubbliche e di interesse pubblico o generale*

## 9. Il mix funzionale e le funzioni private di interesse pubblico o generale

Il PII diminuisce l'Indice Territoriale definito dal PGT vigente da 0,60 mq/mq a 0,50 mq/mq.

Di conseguenza la SLP edificabile massima in base alla superficie territoriale dell'area ex Isotta Fraschini risulta:

$$SLP_{max} = 116.836 \text{ mq} \times 0,50 = 58.418 \text{ mq}$$

Il PII proposto definisce il seguente mix funzionale:

- 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:

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

Per un totale di SL pari a 13.700 mq

Di seguito la tabella riepilogativa

1. MIX FUNZIONALE								
	ST (mq) superficie territoriale	IT (mq/mq) indice territoriale max	SLP max	residenza libera e convenzionata	ERS	commercio	terziario	funzioni interesse pubblico (mq)
AREA BL	2.035	0,00	0					1.700
AREA SCBC - parte ATU a1	116.836	0,50	58.418	36.090	5.800	2.650	13.878	12.000
<b>TOTALE AREE PII</b>	<b>118.871</b>							<b>13.700</b>
AREE ESTERNE DI TRASFORMAZIONE	30.358							

Tabella 1 Il mix funzionale

## 10. Le aree pubbliche e private di interesse pubblico o generale

Il PII definisce le aree pubbliche in cessione come aree di urbanizzazione primaria (strade e parcheggi) e le aree private asservite all'uso pubblico come opere di urbanizzazione secondaria (parco e piazze) all'interno dei propri confini.

Le aree per urbanizzazione primaria, cedute, all'interno dei confini del PII ammontano a 13.573 mq di superficie.

Le aree per urbanizzazione secondaria, asservite, all'interno dei confini del PII ammontano a 78.681 mq di superficie (esclusa l'area del parcheggio a quota -2).

E' previsto, oltre le aree per urbanizzazione secondaria, al livello -2 del lotto A un parcheggio in struttura per circa 200-220 posti auto asservito all'uso pubblico.

Il PII inoltre individua aree per urbanizzazione primaria, all'esterno dei confini del PII, che ammontano a circa 10.121 mq e aree per urbanizzazione secondaria, all'esterno dei confini del PII, che ammontano a circa 20.237 mq.



Fig.5 Le aree pubbliche e di interesse pubblico o generale

## 11. Le aree fondiarie

Le aree fondiarie su cui si esercitano i diritti volumetrici definiti dall'articolo 4 delle NTA del PII sono rappresentate nello schema qui sotto illustrato e hanno una superficie complessiva pari a 26.136 mq.

Sono definiti quattro lotti fondiarie a cui sono attribuite le seguenti destinazioni funzionali descritte nella tabella di seguito riportata.

LOTTE FONDARI	superficie fondiaria	residenza libera e convenzionata	ERS	terziario direzionale	commercio EV	TOTALE SLP
<b>A</b>	8.981			13.878	660	14.538
<b>B</b>	7.341	17.767			445	18.212
<b>C</b>	6.531	5.975	5.800		445	12.220
<b>D</b>	3.283	12.348			1.100	13.448
<b>TOTALE</b>	<b>26.136</b>	<b>36.090</b>	<b>5.800</b>	<b>13.878</b>	<b>2.650</b>	<b>58.418</b>

Tabella 2 Le superfici fondiarie e le funzioni private per lotto

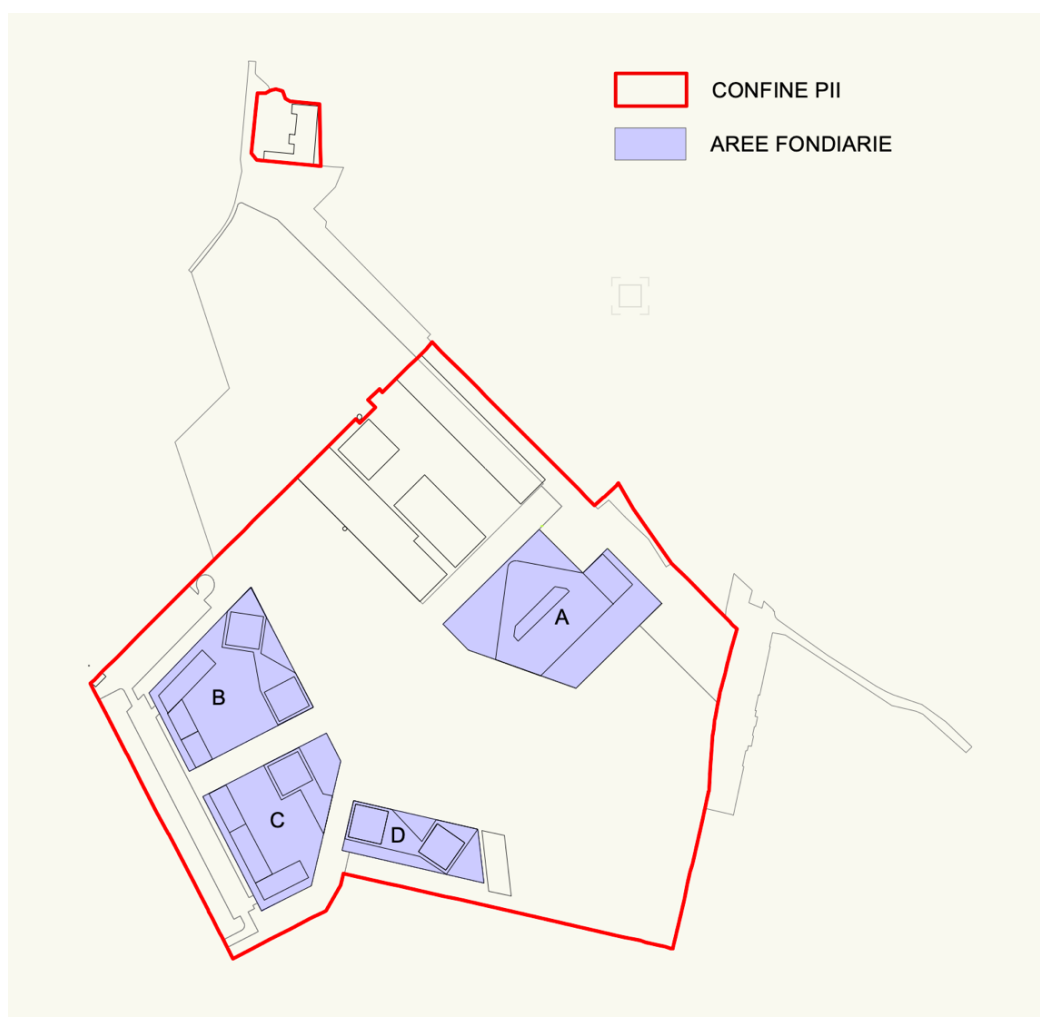


Fig.6 Le aree fondiarie

## 12. Le dotazioni pubbliche e di interesse pubblico o generale generate e reperite

Le dotazioni pubbliche e di interesse pubblico o generale generate dal mix funzionale individuato dal PII, ammontano a 45.822 mq, così come illustrate nella seguente tabella.

DOTAZIONI PUBBLICHE GENERATE			
funzioni	SLP	criterio standard	standard. (mq)
residenza libera	23.090	1,00	23.090
residenza convenzionata	13.000	0,33	4.290
ERS	5.800	0,33	1.914
commercio	2.650	1,00	2.650
terziario	13.878	1,00	13.878
<b>Totale</b>	<b>58.418</b>		<b>45.822</b>

Tabella 3 Le dotazioni pubbliche generate dal mix funzionale

Inoltre Il PGT vigente, nelle schede prescrittive per l'Ambito di Trasformazione ATUa1, richiede una superficie di Superficie minima per cessione pubblica o asservimento all'uso pubblico pari al 60% della Superficie territoriale, pari a 71.323 mq.

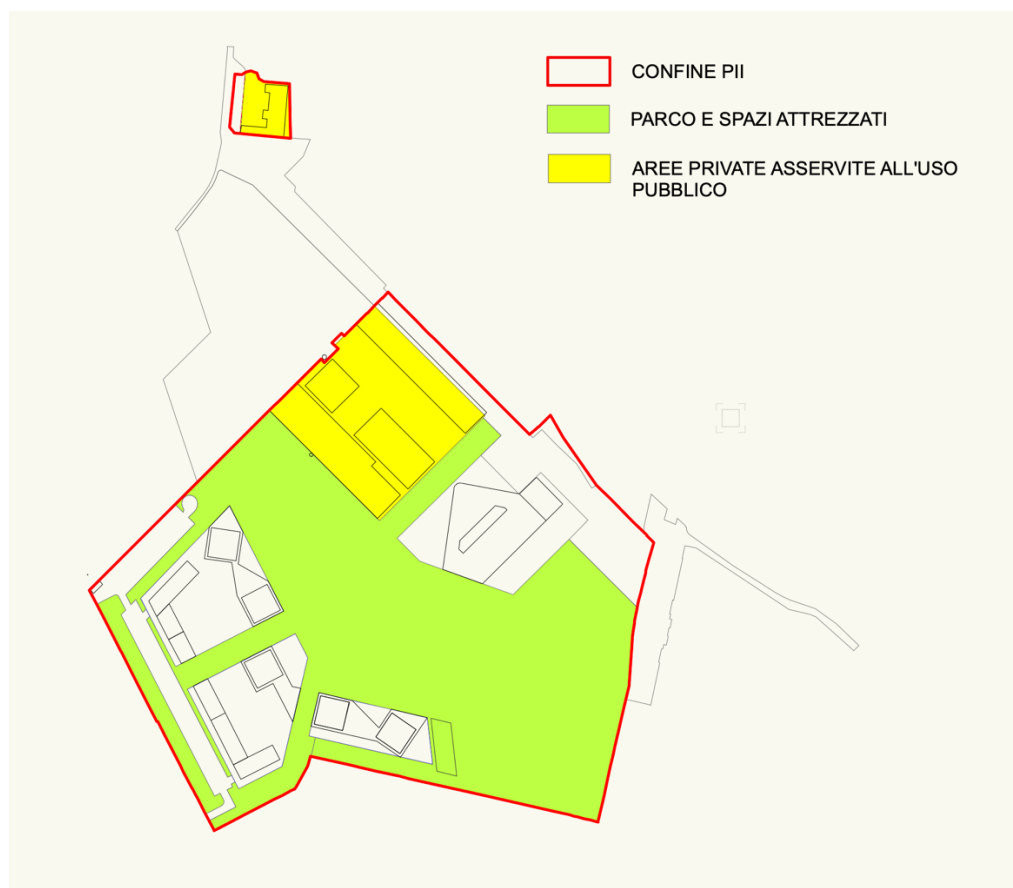


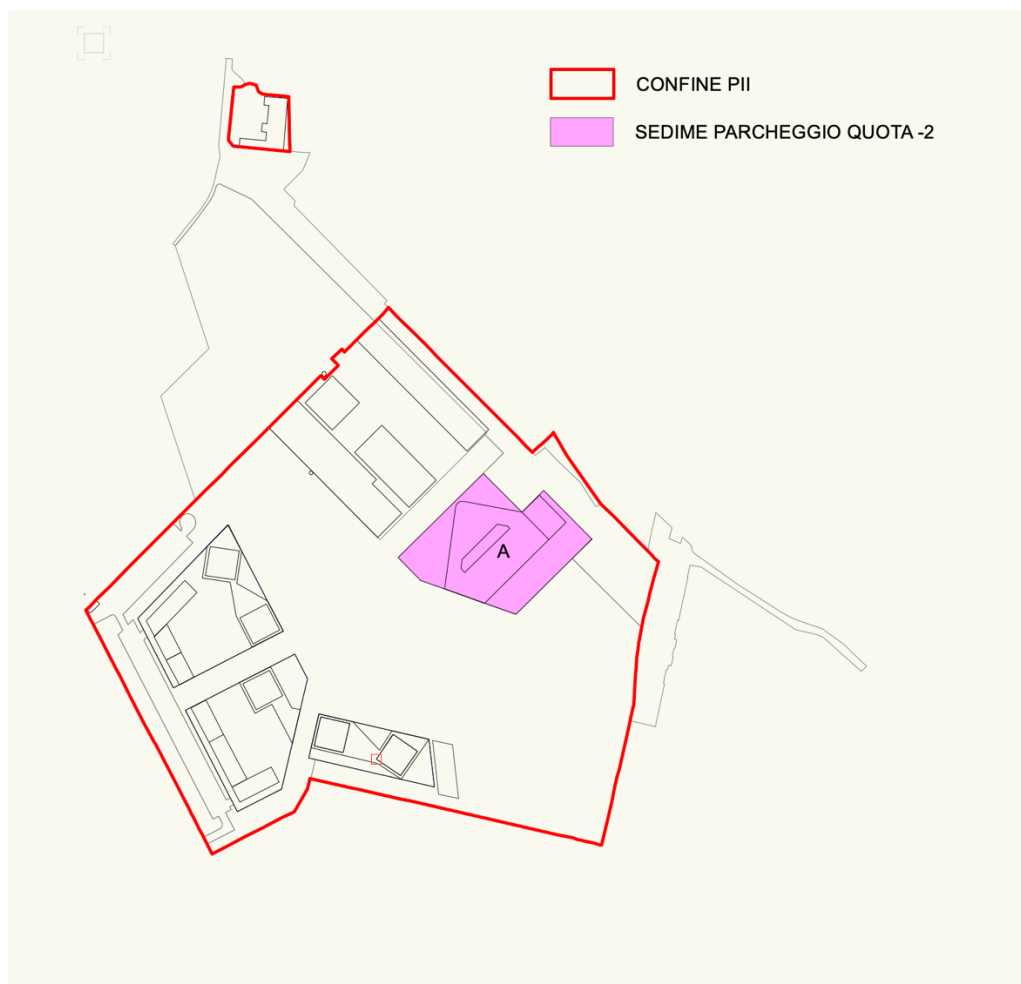
Fig.7 Le aree per dotazioni pubbliche o di interesse pubblico o generale reperite

Le dotazioni pubbliche e di interesse pubblico o generale reperite dal PII, ammontano a 78.681 mq., corrispondono al 66% della Superficie territoriale e sono così di seguito suddivise:

- parco, piazze, percorsi pedonali: 62.757 mq
- aree per funzioni private di interesse pubblico o generale: 15.924 mq

Sono esclusi dal conteggio le strade, i parcheggi pubblici e il parcheggio di interesse pubblico a livello -2 nel lotto A.

E' inoltre previsto al livello -2 del lotto A un parcheggio in struttura per circa 200-220 posti auto asservito all'uso pubblico. I posti auto previsti non fanno parte della dotazione necessaria a rispondere alla domanda dei nuovi insediamenti previsti nell'area, ma rispondono al fabbisogno di sosta generato dall'esigenza di interscambio generata dalla presenza della stazione ferroviaria.



*Fig.8 Parcheggio privato asservito all'uso pubblico*

### 13. Il sistema del verde e delle connessioni ambientali

Il PTCP provinciale individua, inoltre, la necessità di realizzare progetti di riqualificazione paesaggistica delle aree produttive dismesse e tutti gli spazi verdi residuali. Il processo di dismissione industriale riconsegna aree industriali abbandonate, anche di estensione rilevante, utilizzabili per ampliare iniziative di riequilibrio ecologico, miglioramento del paesaggio e fini sociali e ricreativi.

Le aree dove si dovranno concentrare prioritariamente queste iniziative di recupero polifunzionale sono quelle prossime al fiume Lura, che pur non qualificandosi più come elementi naturali pregio, sono inserite nel sistema ambientale principale del territorio saronnese.

Gli spazi verdi esistenti e in progetto, dovranno diventare l'ossatura di una nuova rete paesaggistica e ambientale, che valorizzi e renda maggiormente fruibile il centro cittadino e faciliti il collegamento diretto tra ambienti differenti e il Torrente Lura.

Generare una rete paesaggistica di connessione tra le aree di valore ambientale, multifunzionale e capillare, potenziando e riqualificando la trama verde esistente rappresenta un obiettivo prioritario per bilanciare le criticità evidenziate e valorizzare l'intero sistema ambientale.

Il torrente Lura svolge un primario ruolo come corridoio ecologico molto importante, l'istituzione del PLIS è proprio finalizzata a preservare gli habitat agricoli e forestali contermini al torrente. Non a caso il PLIS "Parco del Torrente Lura" percorre in senso nord-sud il territorio comunale, escludendo la zona urbanizzata, dove il corso d'acqua è coperto o dove le sponde sono interamente artificiali e quindi poco funzionali dal punto di vista ecosistemico.

La revisione del Piano Particolareggiato di ampliamento del Lura, contemporaneamente alle riflessioni e alle interpretazioni territoriali, ha tratteggiato alcune strategie finalizzate da un lato ad orientare le principali scelte di Piano, che rappresentano un ambizioso progetto di essere coerenti con le volontà e le storie locali, ma che devono anche trovare coerenza anche nelle scelte a scala ampia e sovraordinate.

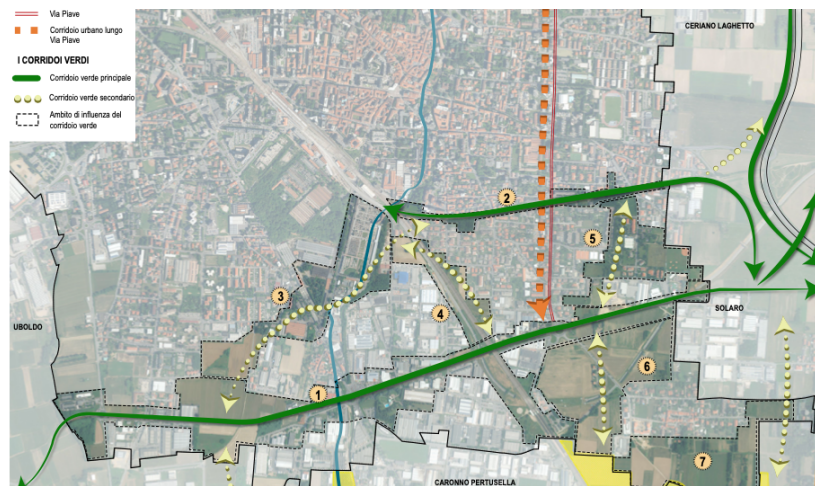


Fig. 9 Progetto strategico per la connessione agricola e ambientale tra il PLIS del Lura e il parco delle Groane.  
Definizione delle possibili azioni (tavola 04)



*Fig. 10 Progetto strategico per la connessione agricola e ambientale tra il PLIS del Lura e il parco delle Groane (tavola 06)*

I lavori previsti dal PII s’inseriscono coerentemente con le previsioni ecologiche-ambientali e di viabilità ciclo-pedonale contenute nel Piano di Governo del Territorio, con le strategie ed obiettivi del “Progetto strategico per la connessione agricola e ambientale tra il PLIS del Lura e il parco delle Groane”.

Le connessioni sistemiche e ambientali che la realizzazione del nuovo parco riesce a costituire a livello del contesto territoriale, sono indagate e definite nella relazione PR11 del PII.

## 14. Il sistema dell'accessibilità

Il sistema della mobilità 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. Si costruisce così una concreta opportunità di riorganizzare degli assetti sia insediativi, sia trasportistici, a supporto e sostegno di un nuovo modello di fruizione delle vocazioni urbane.

Si rimanda alle relazioni e alle tavole specifiche, dalla PR17 alla PR23 del PII.

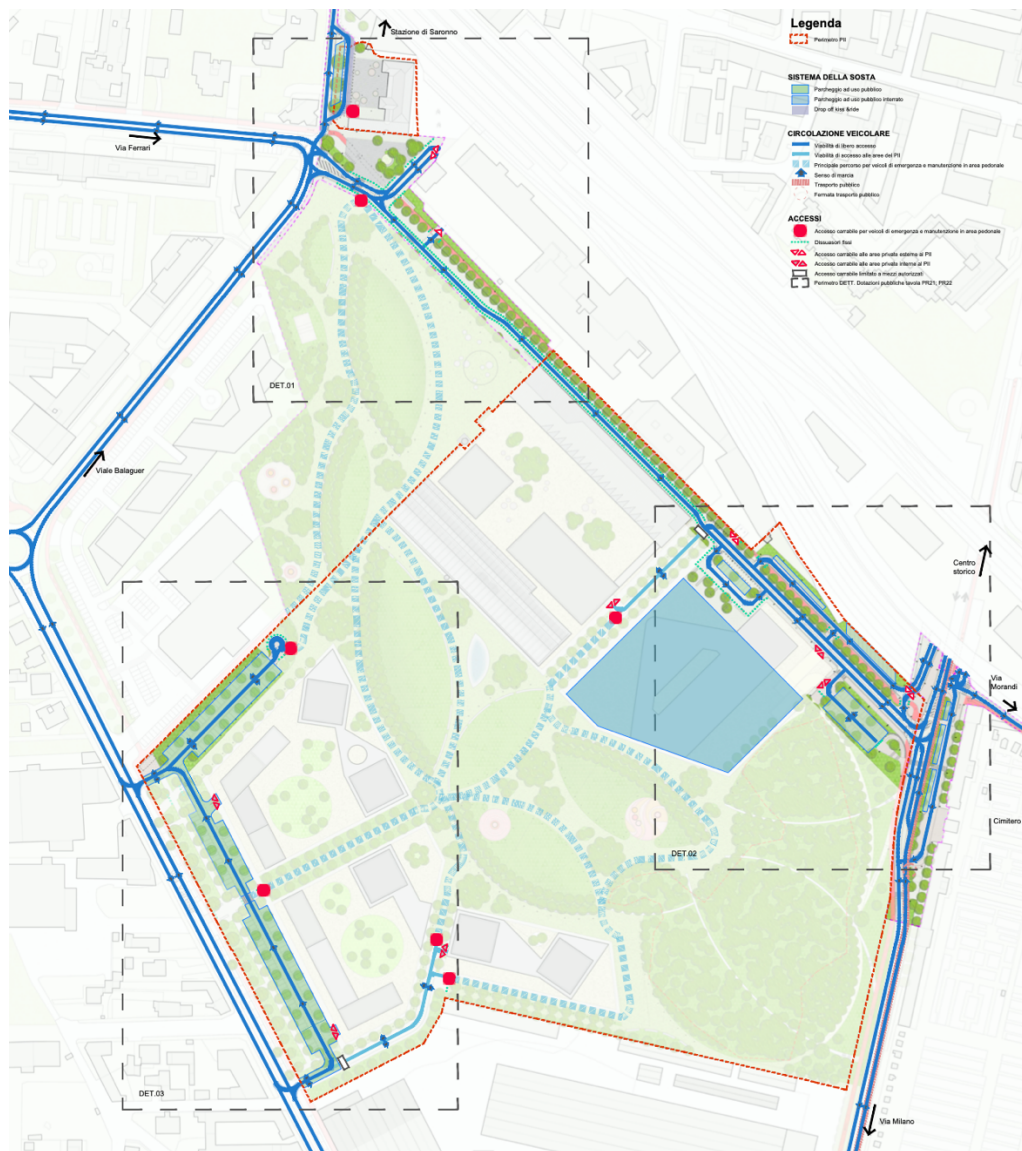


Fig. 11 Assetto della mobilità e dell'accessibilità al sito

## **15. Strategie di produzione energetica e riduzione dei fabbisogni**

### **Impianto fotovoltaico**

Con la realizzazione degli impianti fotovoltaici asserviti all'area si intende conseguire un significativo risparmio energetico per la struttura.

Il principio progettuale utilizzato per gli impianti fotovoltaici è quello di massimizzare la captazione della radiazione solare annua disponibile.

Gli impianti sono installati principalmente sulle coperture degli edifici. Per il raggiungimento del 60% di approvvigionamento di energia da fonti rinnovabili è previsto l'utilizzo anche di superfici aggiuntive (es. pensiline parcheggi, etc.).

Oltre ai vantaggi normalmente riconosciuti ad un impianto fotovoltaico, specificatamente per l'intervento in oggetto, risultano essere gli incentivi economici legati all'accesso al servizio per l'autoconsumo diffuso.

### **Impianto termofrigorifero ad acqua di falda – Geotermia**

Per le esigenze di climatizzazione invernale ed estiva e per la produzione di acqua calda sanitaria, l'intervento in oggetto prevede l'utilizzo dell'acqua di falda come sistema di dissipazione e prelievo del calore.

In modalità riscaldamento, le apparecchiature sottraggono calore alla falda acquifera per fornirlo agli ambienti o per riscaldare l'acqua per uso domestico, mentre in modalità raffrescamento il calore degli ambienti viene assorbito dai fluidi e ceduto alla falda acquifera. Si ha in questo modo nel corso dell'anno una parziale compensazione del calore prelevato e ceduto all'acquifero, che sulla vasta scala funge sia da sorgente che da accumulo.

L'impiego di gruppi frigoriferi reversibili ad acqua di falda offre numerosi vantaggi rispetto ai sistemi tradizionali:

- Maggiore efficienza e risparmio energetico:
  - Sfruttano una fonte di energia rinnovabile: l'acqua di falda, che mantiene una temperatura costante tra i 10°C e i 15°C anche in inverno, rappresenta una fonte di energia pulita e a basso costo. Questo si traduce in un notevole risparmio sui costi di riscaldamento e raffrescamento, soprattutto se confrontato con i combustibili fossili;
  - Elevato coefficiente di prestazione (COP e EER): l'utilizzo dell'acqua falda rende le performance dei gruppi frigoriferi reversibili, ossia la quantità di energia elettrica consumata (kWe) rispetto a quanta energia termica o frigorifera prodotta (kW), tra le più efficienti disponibili;
- Minor impatto ambientale: la riduzione del consumo di energia e l'utilizzo di una fonte rinnovabile contribuiscono a diminuire le emissioni di gas serra e l'inquinamento atmosferico;
- Funzionamento silenzioso: i gruppi frigoriferi reversibili ad acqua sono apparecchiature ubicate in locali tecnici quindi più facilmente schermabili. Oltretutto tali macchine sono loro stesse delle apparecchiature meno rumorose;
- Durata nel tempo: gli impianti con acqua di falda consentono di far funzionare le apparecchiature ad essa collegate senza troppe variazioni e questo prolunga la durata di vita delle apparecchiature.

Si rimanda alle relazioni e alle tavole specifiche, dalla PR24 alla PR32 del PII.

## 16. L'invarianza idraulica

Al fine di fornire delle indicazioni preliminari per la gestione delle acque meteoriche incidenti sul sito, ossia di stimare il volume minimo da garantire per la laminazione di tali acque, sono state considerate, secondo quanto previsto dal R.R. 07/2017 e s.m.i., le differenti superfici in progetto (permeabili, semi-permeabili e impermeabili), presso l'area ex Isotta Fraschini (area pari a circa 117.000 m<sup>2</sup>).

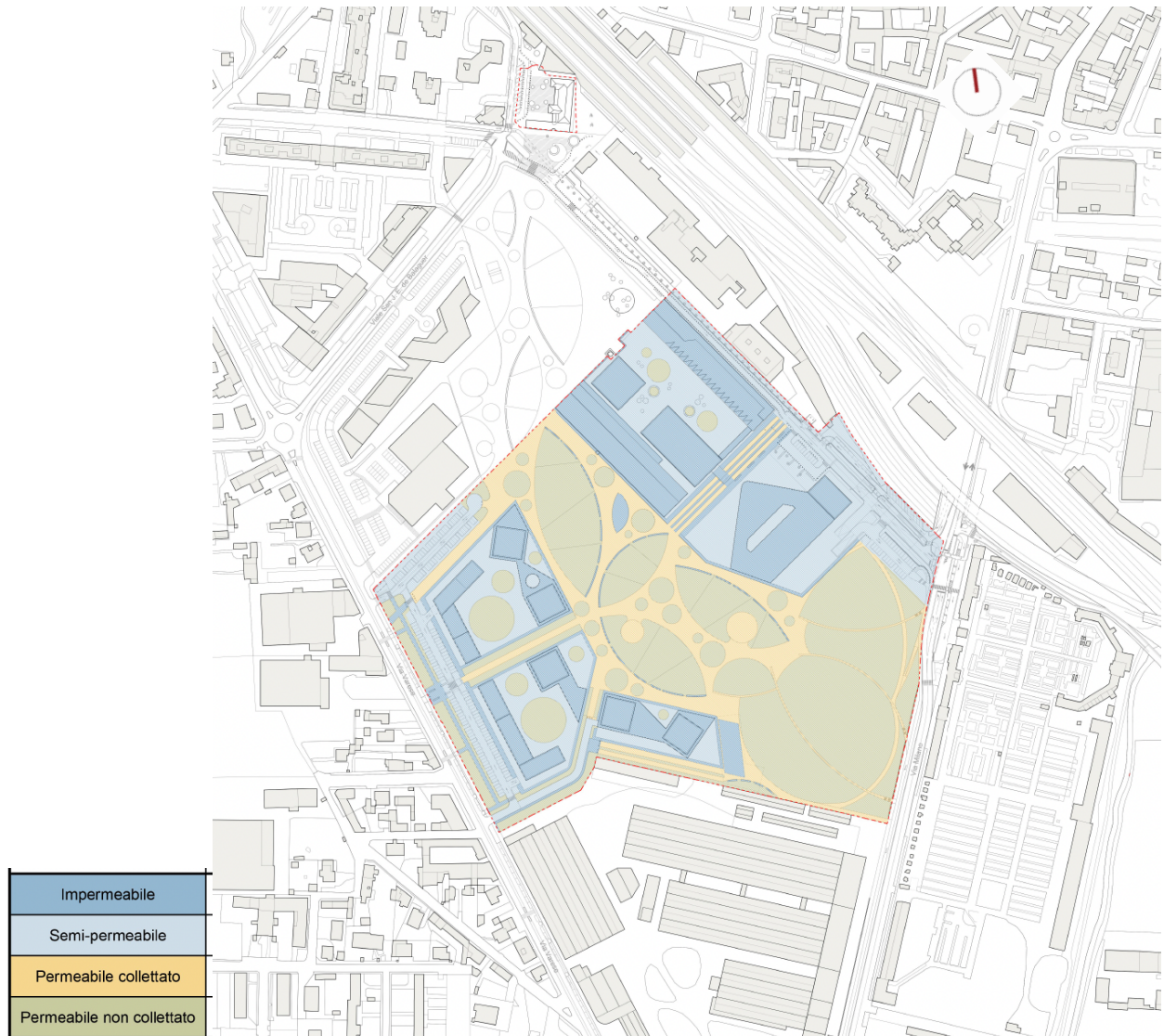
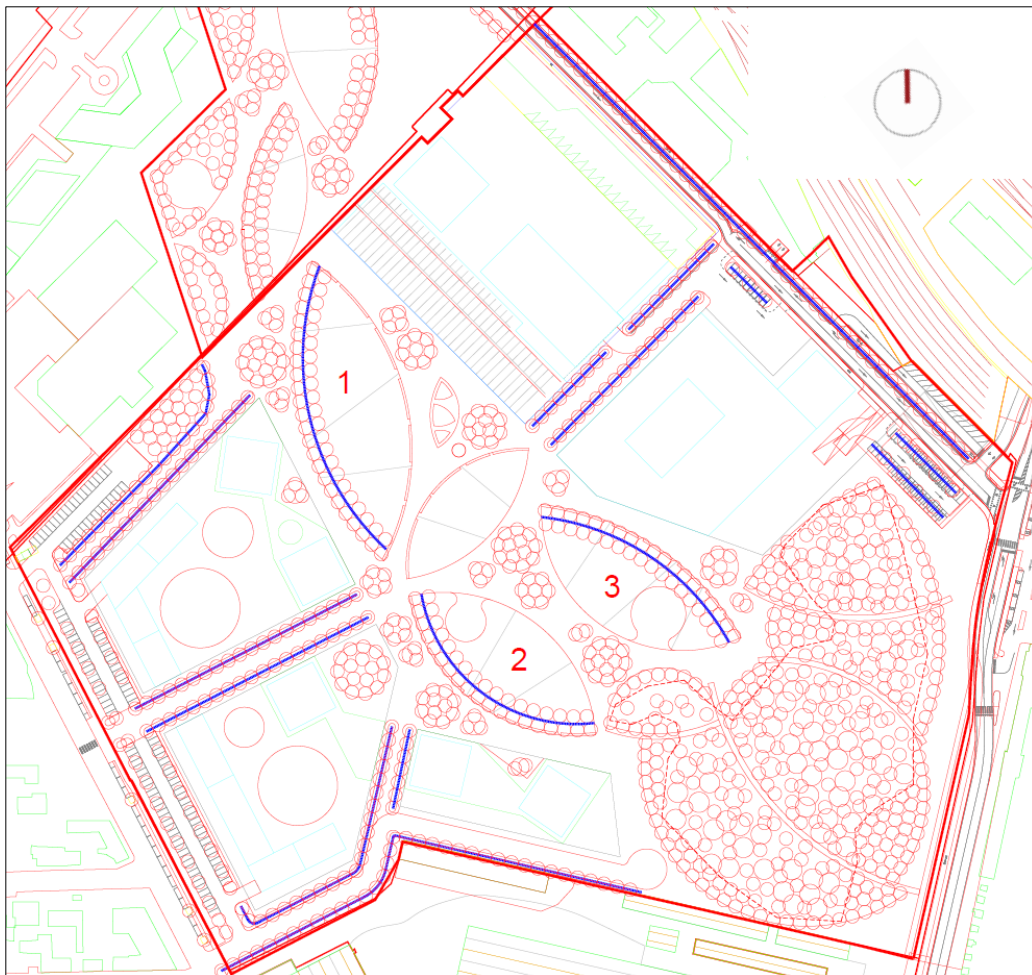


Figura 12: identificazione superfici coinvolte

In seguito a una valutazione circa le superfici interessate dall'intervento di riqualificazione edilizia in progetto, per il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica è stato calcolato, un volume totale di immagazzinamento delle acque meteoriche pari a circa 3.663 m<sup>3</sup>, di cui 3.301 m<sup>3</sup> necessari per la gestione delle acque meteoriche incidenti sull'ex Isotta Fraschini e 362 m<sup>3</sup> per le acque ricadenti sull'area a Nord.

Sulla base di tutto quanto sopra esposto è stata quindi fornita una possibile soluzione progettuale per la gestione delle acque meteoriche che potrà prevedere la realizzazione di una serie di canali vegetati disperdenti in grado di mettere a disposizione un volume utile pari a circa 4.000 m<sup>3</sup> (pertanto superiore ai sopra citati 3.663 m<sup>3</sup>) e di consentire l'infiltrazione nel sottosuolo delle acque temporaneamente accumulate.

Tutto ciò premesso, nella seguente *Figura 13*, è riportata, mediante linee blu, una possibile ubicazione dei predetti canali.



*Figura 13: ubicazione indicativa canali vegetati*

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla relazione P32 e alla tavola PR33 del PII.

## **17. Gli interventi di risanamento ambientale**

Le attività di caratterizzazione ambientale svolte, a partire dal 2001, sull'area ex Isotta Fraschini, e non da ultimo quelle realizzate in contraddittorio con ARPA, hanno evidenziato la presenza di una contaminazione diffusa a carico della matrice suolo a opera, essenzialmente, da metalli pesanti.

L'estensione verticale della contaminazione è stata riscontrata entro i primi metri dal piano campagna e si è reso necessario procedere con una valutazione del rischio residuale al fine di verificare la necessità di interventi di bonifica sul sito in funzione della futura riqualifica ad area residenziale. Con tale scopo, è stata condotta un'analisi di rischio sanitario ambientale sito specifica di II livello attraverso la quale sono state definite le concentrazioni soglia di rischio che hanno successivamente determinato la progettazione delle attività di bonifica che hanno previsto lo scavo di circa 60.000 m<sup>3</sup>, la vagliatura e il ricollocamento dei terreni risultati conformi a valle delle attività di trattamento.

L'intervento di bonifica ha rispettato un'area vincolata, pari a circa 13.000 m<sup>2</sup>, censita come Bosco nel P.I.F. della Regione Lombardia e a valle dell'intervento di bonifica sarà proposta una eventuale attività di rimboschimento che non solo potrebbe garantire il perdurare del rispetto della vincolistica esistente su tale area ma potrebbe consentire di apportare un notevole miglioramento in termini di caratteristiche del bosco stesso con un attento piano di rimboschimento che privilegi gli aspetti di biodiversità.

Per quanto attiene invece la risorsa idrica sotterranea non sono state evidenziate delle passività ambientali che possano ricondursi alle pregresse attività svolte nell'area ma, ancorché non necessario, durante le attività di bonifica e per un limitato periodo a valle della stessa, si è proceduto ad un monitoraggio dell'evoluzione del chimismo delle acque di falda.

Il progetto descritto ha come presupposto la bonifica dell'intera Area. Particolare attenzione è stata posta al rispetto dei criteri di compatibilità ambientale, con la finalità esplicita di rendere il terreno pienamente conforme alle funzioni di previsto insediamento.