

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

Norme tecniche di attuazione

ottobre 2025

revisione

03

Tavola

PRU01

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (PII) IN VARIANTE AL PGT
PROPOSTA DEFINITIVA RIQUALIFICAZIONE AREA EX ISOTTA FRASCHINI
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 Finalità

1. Le presenti norme disciplinano l'attuazione degli interventi infrastrutturali ed edilizi previsti dal PII, da eseguirsi sulle aree identificate alla tavola PR02.

Art.2 Le aree del PII

1. Il PII individua le aree di proprietà della società “Saronno – Città dei beni comuni” srl (SCBC) con una superficie territoriale complessiva pari a 118.872 mq, e altre aree pubbliche, al di fuori del confine della proprietà SCBC, pari a circa 30.358 mq. denominate ‘aree esterne di trasformazione’.

Art. 3 Le funzioni urbane

1. Sono ammesse le seguenti funzioni urbane;

- a. edilizia residenziale libera;
- b. edilizia residenziale convenzionata ordinaria;
- c. ERS, come definita nella normativa del vigente Piano dei Servizi;
- d. terziario direzionale;
- e. ricettiva;
- f. commerciale – media struttura di vendita e EV esercizi di vicinato comprendenti, a titolo esemplificativo, funzioni compatibili con la residenza di carattere commerciale, somministrazione di alimenti e di bevande, pubblici esercizi.

2. Le funzioni urbane,2 sopra richiamate, sono liberamente insediabili, nel rispetto di quanto previsto ai successivi articoli delle NTA.

In ogni caso deve essere garantita una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico, così come prescritto all'art.87 della L.R. n.12/2005.

3. Gli esercizi di vicinato e gli usi temporanei sono ovunque compatibili nei limiti e nel rispetto della normativa vigente in materia igienico sanitaria. Le medie strutture di vendita, ove previste, dovranno rispettare le normative vigenti.

4. La superficie dei servizi pubblici e servizi privati di interesse pubblico o generale, ricorrendo i presupposti dell'art. 9, comma 10, della LR 12/2005 e dell'art. 10 delle NA del PGT vigente, non è computata nella SL assegnata al PII e non concorre alla quantità massima di SL edificabile in relazione all'applicazione degli indici urbanistici. In nessun caso i lotti destinati all'insediamento

di detti servizi – lotto BL e Lotto 1 – potranno essere utilizzati per insediarvi funzioni che non siano riconducibili all’interesse pubblico o generale. Qualora i volumi edilizi prefigurati nel PII e destinati alla formazione dei suddetti servizi non venissero in tutto o in parte costruiti, ciò non darà luogo ad alcuna pretesa di ulteriore sfruttamento dell’intero ambito in esso compreso.

5. I servizi privati di interesse pubblico o generale sono liberamente insediabili, all’interno dei lotti fondiari, e potranno essere definiti e quantificati, previa stipula di apposita convenzione volta a qualificare l’interesse pubblico o generale ed a stabilire le regole di funzionamento dei predetti servizi rispetto allo scopo, da stipulare prime del rilascio dei singoli permessi di costruire.

Art. 4 Articolazione operativa e ripartizione delle funzioni urbane

1. Il PII definisce l’Indice Territoriale pari a 0,50 mq/mq, escludendo per il calcolo della SL massima, l’area BL destinata a servizi.

La SL edificabile massima in base alla superficie territoriale dell’area ex Isotta Fraschini risulta:

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

dove lo 0,45 mq/mq è destinato a SL privata e lo 0,05 mq/mq è destinato a ERS.

La tavola PR07 individua due aree destinate a funzioni di interesse pubblico e generale (lotti BL, 1) e le relative superfici edificabili.

La tavola PR08 individua quattro lotti fondiari (A, B, C, D), le relative superfici edificabili con le diverse funzioni previste.

2. L’Ambito di trasformazione si articola in 7 Ambiti di Intervento, ognuno dei quali potrà essere suddiviso ulteriormente in successive Unità di Intervento in base alle necessità di sviluppo delle aree e della suddivisione delle opere pubbliche e di interesse pubblico e delle aree private, così come individuati nella tavola PRU02.

3. Negli Ambiti di Intervento sono attualmente previste le destinazioni d’uso indicate nella tabella seguente ed espresse in mq di SL da considerarsi indicative in base ai criteri di flessibilità presenti all’art. 8.

MIX FUNZIONALE	ST (mq) superficie territoriale	IT (mq/mq) indice territoriale. max	SLP max	residenza libera e convenzianta	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
TOTALE AREE PII	118.871							13.700
AREE ESTERNE DI TRASFORMAZIONE	30.358							

4. I servizi privati di interesse pubblico o generale potranno modificarsi nel corso dell’attuazione del PII in base alle specifiche esigenze dei soggetti attuatori del servizio stesso, conformemente alle regole morfologiche presenti nel PII, pur mantenendo tassativamente la natura di edifici adibiti a servizi privati di interesse pubblico o generale, previa modifica della convenzione d’uso per la quale la competenza è della Giunta comunale.

4. Sono ammesse modifiche al mix funzionale nel rispetto della SL complessiva ammessa dal PII e modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche e morfologiche di impostazione del PII, come riportate al successivo articolo 6, non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e non compromettano il carattere del mix funzionale necessario per il nuovo quartiere urbano.

5. La SL per ERS prevista dal PII, pari a 5.800 mq, è la quantità minima da attuare nell'area PII; l'insediamento di tale quota è previsto in uno dei lotti B o C o in alternativa in entrambi i lotti.

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

1. Il PII individua un sistema articolato di spazi aperti, costituiti dal parco, dai percorsi pedonali e ciclabili e da alcune aree per l'insediamento di funzioni di interesse pubblico o generale, oltre che dalle aree per la viabilità e dalla presenza di un parcheggio interrato di interesse pubblico.

2. Il PII inoltre prevede di intervenire su alcune aree già pubbliche per migliorare e consentire gli accessi carrabili e ciclopedonali alle nuove funzioni previste, di interesse pubblico e private, così come identificate alle tavole PR06 e PR07.

3. Resta vincolante, in ogni caso, una quota minima destinata a parco pari al 50% dell'intera superficie territoriale dell'area ex Isotta Fraschini – pari a 58.418 mq (116.836/2).

Art. 6 Le caratteristiche tipologiche e morfologiche di impostazione del PII

1. Le tavole PRU03 e PRU03bis sintetizzano le prescrizioni tipologiche e morfologiche del PII e di seguito elencate.

2. Vengono indicate le strutture del patrimonio edilizio esistente da recuperare e rifunzionalizzare; esse sono:

- la ex scuola “Bernardino Luini”;
- la porzione di muro esistente che delimita a nord il lotto “1” così come individuato nella Tavola PRU03;
- la struttura esistente del carroponte;
- la struttura esistente dell’edificio denominato “1880” e la ciminiera adiacente.

3. Vengono individuati i confini, l'estensione del parco e gli accessi dalla città. Le dimensioni e gli spazi del parco potranno subire lievi modifiche fermo restando la dimensione minima destinata a parco, così come definita al precedente art. 4.

4. Vengono definite le diverse possibili tipologie per gli edifici delle aree fondiarie: edifici a torre, in linea e piastra, indicando lo sviluppo in altezza degli edifici determinato per il numero minimo e massimo dei piani fuori terra. Data l'estensione territoriale del Programma e verificata una

consistente differenza altimetrica ai lati ed all'interno del poligono, i punti a cui fare riferimento per la determinazione della quota zero sono indicati nelle medesime tavole in luoghi diversi prossimi ai differenti lotti d'intervento. In mancanza di un parametro univoco, si terrà in ogni caso conto della quota "naturale" del terreno come risultante dalle avvenute operazioni di bonifica e ripristino dell'intera area dismessa.

5. Vengono definiti i perimetri e le superfici delle Unità minime di intervento sia dei lotti fondiari che delle aree destinate a servizi privati di interesse pubblico o generale.

La posizione dei lotti fondiari e degli spazi aperti al di fuori dei lotti fondiari è vincolante, così come riportata nella tavola PR36.

I perimetri e le superfici potranno lievemente variare nelle loro sagome e superfici nella misura massima del 10% per ciascuna Unità minima di intervento, lasciando inalterato il sistema degli spazi aperti del parco e la dimensione complessiva del verde previsto.

6. Vengono definiti gli allineamenti prescrittivi, le sagome massime dei volumi edificabili, il sistema di possibili recinzioni e le aree private da asservire all'uso pubblico dei piani terra all'interno dei lotti fondiari.

7. Vengono definiti gli allineamenti prescrittivi, le sagome massime dei volumi edificabili ai piani superiori.

8. Vengono definiti i perimetri massimi di ingombro per la realizzazione degli interrati.

Art. 7 Superficie drenante

1. La superficie drenante minima è individuata graficamente e quantitativamente nella Tavola PR35.

2. All'interno di ogni Superficie fondiaria è prescrittivo il reperimento di Superficie drenante nella misura minima del 10% dell'estensione dell'area medesima, ad esclusione dell'Ambito di Intervento "1". Il reperimento della predetta quantità minima potrà essere conseguito anche mediante forme alternative, da definirsi in sede di approvazione del Titolo abilitativo.

L'obbligo di reperimento della Superficie drenante deve essere conforme con gli obiettivi di qualità dei suoli.

3. È fatto obbligo all'attuatore e suoi aenti causa, in fase di richiesta del primo permesso ad edificare, di redigere apposito elaborato grafico riassuntivo dell'area drenante reperita nella superficie fondiaria di riferimento; sarà cura dei soggetti che edificheranno successivamente aggiornare detto elaborato in ragione del proprio intervento, tenuto conto delle quantità reperite in precedenza.

Art. 8 Attuazione

- 1.** La Superficie Lorda realizzabile all'interno dell'Ambito del PII è attuata mediante la richiesta di rilascio di apposito titolo abilitativo per, almeno, ognuna delle Unità di Intervento previste. È sempre possibile accorpate più Unità di Intervento e procedere con la richiesta di rilascio di un titolo abilitativo unitario.
- 2.** Qualora venga utilizzata la flessibilità prevista dalle presenti NTA, per una singola richiesta di titolo abilitativo, dovrà essere dimostrata, attraverso un documento riepilogativo che riguarda l'intera area del PII, la coerenza alle caratteristiche tipologiche e morfologiche di impostazione del PII e la eventuale compensazione degli standard e delle monetizzazioni.
- 3.** Si precisa che sono sempre fatte salve le modifiche planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche e morfologiche di impostazione del PII definite nella tavola PRU03, che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e che non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
- 4.** Sono possibili, nel corso della realizzazione delle diverse aree secondo il cronoprogramma del PII, opere temporanee funzionali a manifestazioni aperte alla cittadinanza a carattere culturale e ricreativo.