

Immagine:

PROPOSTA

Titolo

INDIRIZZI NORMATIVI E CRITERI GENERALI PER LA TRASFORMAZIONE

Luglio 2012

Scala:

Tavola: PGT - DdP_02

Revisione:

DOCUMENTO DI PIANO
Prof. Arch. Angelo Bugatti
Prof. Arch. Riccardo Dell'Oso
Dott. Andrea Membretti

PIANO DELLE REGOLE
arch. Giorgio De Wolf
arch. Claudio Scillieri

PIANO DEI SERVIZI
Servizio Urbanistica
arch. Massimo Stevenazzi
arch. Sergio Landoni
arch. Monica Elena Alberti

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
Prof. Arch. Angelo Bugatti
Prof. Ing. Roberto De Lotto

AGGIORNAMENTO STUDIO GEOLOGICO,
IDROGEOLOGICO E SISMICO
Studio Idrogeotecnico Associato
dott. Geol. Efrem Ghezzi
dott. Geol. Pietro Breviglieri
dott. Ing. Giovanna Sguera

PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI NEL
SOTTOSUOLO
Settore Ambiente, Territorio e Opere Pubbliche
con Studio Idrogeotecnico Associato

COORDINAMENTO: Politecnico di Milano - responsabili scientifici: Prof. Arch. Federico Oliva, Prof. Arch. Paolo Galuzzi

il Dirigente del Settore
Ambiente, Territorio e Opere Pubbliche
Arch. Massimo Stevenazzi

l'Assessore
Pianificazione e Governo del Territorio
Arch. Giuseppe Campilongo

il Sindaco
Dott. Luciano Porro

PGT - DOCUMENTO DI PIANO



CITTÀ DI SARONNO

PROVINCIA DI VARESE



0. GLOSSARIO	5
1. POTENZIALITÀ DELLA CITTÀ DELLA TRASFORMAZIONE: INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE	6
1.1 Le potenzialità della trasformazione	6
1.2 Gli obiettivi della trasformazione e della riqualificazione	7
1.3 Le prestazioni della trasformazione e della riqualificazione	7
1.4 Individuazione e classificazione degli ambiti di trasformazione e riqualificazione	7
1.5 Le vocazioni funzionali degli ambiti di trasformazione	9
1.6 Caratteristiche e obiettivi delle classi di trasformazione e riqualificazione	9
2. ELEMENTI PER UN DIMENSIONAMENTO DELLA TRASFORMAZIONE URBANA	15
2.1 Il dimensionamento obiettivo del PGT	15
3. INDIRIZZI E REGOLE PER LA TRASFORMAZIONE URBANA	16
3.1 Regime degli ambiti destinati a trasformazione	16
3.2 Programma operativo	16
3.3 Tipologie delle aree destinate a trasformazione	17
3.4 Le regole insediative degli ambiti ATUa	17
3.5 Le regole insediative degli ambiti ATUb	18
3.6 Le regole insediative degli ambiti ATR	19
3.7 Le regole insediative degli ambiti ARU	21
3.8 Le regole insediative degli ambiti ATA	23
3.9 Le regole insediative degli ambiti ATP	24

0. GLOSSARIO

St - Superficie territoriale

Rappresenta la superficie territoriale dell'intero ambito così come individuato sulla tavola DdP_10 "Individuazione degli ambiti di intervento" e nell'elaborato DdP_03 "Schede di approfondimento: proposte di assetto urbano degli ambiti di trasformazione"

Se - Superficie edificabile

Rappresenta l'area in cui le potenzialità edificatorie private potranno essere concentrate e realizzate; oltre alla Superficie fondiaria (Sf) comprende la viabilità di servizio agli insediamenti, il verde e i parcheggi privati di pertinenza degli edifici, comprese le rampe d'accesso qualora gli stessi siano interrati. Tale individuazione non ha carattere vincolante, ma di indirizzo.

Scv - Superficie di cessione pubblica per verde e/o attrezzature pubbliche

Rappresenta l'insieme di aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale e da sistemare a verde attraverso interventi finalizzati a promuovere la componente paesaggistica delle aree verdi urbane e periurbane (la piantumazione di alberi a bosco o a filari, la messa a dimora di cespuglietti o sistemi di siepi...). La sistemazione a verde dovrà essere concordata con l'Amministrazione comunale.

Ve - Verde privato

Rappresenta le aree attrezzate a verde privato nelle quali possono anche essere localizzate attrezzature per lo sport e il tempo libero; tale area può inoltre comprendere la viabilità di accesso agli edifici e i parcheggi privati.

Scers - Superficie di cessione pubblica per Ers

Rappresenta l'insieme di aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale per la concentrazione e realizzazione dell'Edilizia residenziale sociale.

ET - Edificabilità territoriale

Rappresenta la Superficie lorda di pavimento (Slp) massima realizzabile per ogni m² di Superficie territoriale (St) interessata dall'intervento. Il rapporto è espresso in mq/mq.

Funzioni ammesse e funzioni escluse

Indicativamente sono state riportate le funzioni prevalenti ammesse all'interno degli Ambiti o e la corrispondente quota percentuale minima o massima e ove previsto quelle escluse .

R = funzioni residenziali e complementari;

NR = funzioni non residenziali (attività produttive, commercio, altre attività terziarie escluso il commercio, ecc.);

L = funzioni libere non definite in sede di DdP ma definite in fase attuativa tra quelle ammesse

1. POTENZIALITÀ DELLA CITTÀ DELLA TRASFORMAZIONE: INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE

1.1 *Le potenzialità della trasformazione*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rispetto a questa dotazione generale di 133 ettari di aree di potenziale trasformazione il DdP però attua un'attenta selezione e riserva alla trasformazione solo una parte pari a circa 90 ettari destinando le altre aree alla gestione ordinaria del PdR come aree agricole (21 ettari), pertinenze

private libere inedificabili, elementi del tessuto consolidato (2 ettari) o sedime ferroviario (12 ettari) oppure alla gestione del PdS come pertinenze per verde e servizi a compensazione urbanistica (7,6 ettari).

1.2 *Gli obiettivi della trasformazione e della riqualificazione*

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

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

1.3 *Le prestazioni della trasformazione e della riqualificazione*

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

- una maggiore quota di verde pubblico in grado di potenziare non solo la dotazione pubblica fruibile ma anche la rete ecologica urbana;
- specifici servizi in grado di risolvere necessità e urgenze per alcuni quartieri;
- un mix funzionale capace di sostenere la localizzazione di attività economiche, oltre che la residenza, ma dove nessuna funzione deve prevalere nettamente su un'altra mirando al loro massimo equilibrio e integrazione;
- una quota di Edilizia Residenziale Sociale pari a 0,15 mq/mq in grado di contribuire a realizzare un patrimonio edilizio sociale a disposizione delle fasce di utenza che non riescono ad accedere all'edilizia libera, ma non hanno neanche i requisiti per accedere a quella pubblica sovvenzionata. Dove per edilizia residenziale sociale (Ers) si intende l'attività edilizia finalizzata alla realizzazione di alloggi in affitto a canone moderato o canone sociale, di alloggi in affitto con patto di riscatto, di alloggi protetti o comunque concessi con finalità di sostegno sociale e infine di alloggi in vendita a prezzo convenzionato agevolato da chiunque realizzati (art. 17 del PdS).

1.4 *Individuazione e classificazione degli ambiti di trasformazione e riqualificazione*

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

Gli ambiti di trasformazione identificati nel territorio della città di Saronno, sono diversi per caratteristiche e vocazioni: alcuni hanno un ruolo di carattere metropolitano o comunque sovrallocale altre si caratterizzano per un ruolo più propriamente urbano di nuove centralità e con una vocazione insediativa integrata, altri invece per una vocazione specifica per attività e infine altri risultano

fondamentali per il rafforzamento del sistema delle dotazioni territoriali pubbliche soprattutto verdi. Alcuni inoltre, di fatto, sono ambiti di riqualificazione e comportano sostanzialmente una riorganizzazione dei servizi e delle superficie pubbliche esistenti ma non sono caratterizzati da un carico urbanistico insediativo rilevante.

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

A ciascuna tipologia di aree appartenenti alla stessa condizione, saranno assegnati di base gli stessi diritti edificatori e la stessa cessione compensativa gratuita d'aree per servizi pubblici e verde.

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

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

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

Da questi criteri perequativi e compensativi generali, il DdP esclude solo alcune aree di trasformazione che si affacciano lungo il Lura per le quali, considerate la particolarità delle prestazioni richieste, delle diverse condizioni di intervento /dal risanamento e conservazione di alcune emergenze storiche al riordino edilizio e urbanistico di alcuni contesti) o della proprietà pubblica delle aree, si è preferito considerarle in maniera specifica, caso per caso, attribuendo ad ognuna una potenzialità edificatoria diversa in ragione del prevalente recupero delle volumetrie esistenti e di un diverso contributo in termini di aree pubbliche a seconda delle condizioni e delle esigenze del contesto. Il riassetto e la progettualità di tali aree permette di recepire alcune progettualità di insieme contenute nello studio di riqualificazione del Lura "Azioni pilota per la salvaguardia delle sorgenti e recupero della continuità fluviale in corrispondenza dei nodi del torrente Lura".

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

- ATU Ambiti di trasformazione urbana (suddivisi in ATUa e ATUb) corrispondenti a circa 45 ettari di superficie territoriale;
- ATR Ambiti di trasformazione del residuo di piano corrispondenti a circa 12 ettari di superficie territoriale;
- ARU Ambiti di riordino e riqualificazione urbana lungo il Lura corrispondenti a circa 9 ettari di superficie territoriale;
- ATA Ambiti di trasformazione per attività corrispondenti a circa 9,2 ettari di superficie territoriale;
- ATP Ambiti di trasformazione perequata corrispondenti a circa 14,5 ettari di superficie territoriale;
- PCU e PCS Pertinenze per verde e servizi a compensazione urbanistica del PdS corrispondenti a circa 7.5 ettari di superficie territoriale

1.5 Le vocazioni funzionali degli ambiti di trasformazione

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

Le quote funzionali assegnate sono regolate da quote minime di funzioni residenziali e funzioni non residenziali, stabilita in funzione della vocazione propria dell'ambito specifico o della classe, e da una quota flessibile, definita libera, che rappresenta la percentuale eccedente quelle minime garantite fissata ad una quota del 20% della SIp, che sarà definita in sede di pianificazione attuativa, selezionando tra le funzioni ammesse, lasciando, così, un margine di flessibilità a seconda delle mutevoli condizioni del mercato urbano e delle condizioni di intervento. Questo principio generale vale per tutte le classi tranne che per gli ambiti appartenenti alla classe ATP per le quali il DdP propone un'indifferenza funzionale che lascia l'intera quota funzionale libera da decidere in fase attuativa ad esclusione di alcune funzioni non ammesse

1.6 Caratteristiche e obiettivi delle classi di trasformazione e riqualificazione

Ambiti di trasformazione urbana - ATU

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

Complessivamente si tratta di 15 ambiti per un totale di 45 ettari di territorio pari al 50% del totale degli ambiti di trasformazione e riqualificazione (90 ettari).

Sono le aree strategiche su cui si struttura e si fonda la proposta trasformativa della città. Per queste aree sono previste radicali operazioni di ristrutturazione, di sostituzione e ridestinazione funzionale che consentano di riprogettare forma e contenuti della nuova città futura. La trasformazione è finalizzata a definire interventi per la localizzazione di insediamenti per attività direzionali e private di servizio, attività commerciali e ricettive, artigianato di servizio, insieme a quote di funzioni residenziali all'interno di un nuovo assetto urbano riqualificato.

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

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

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

La lettura di particolari condizioni derivate soprattutto dalla dimensione delle aree porta a distinguere due tipologie di ATU.

ATUa: ambiti di trasformazione urbana di dimensione superiori ad un ettaro, che coincidono con le grandi aree dismesse quali l'area Isotta Ex Isotta Fraschini, l'area Cantoni, la Parma e la Pozzi Ginori, già destinate dal PRG vigente a trasformazione come zone B6.2 e B6.1 non attuate.

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

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

In tutte queste aree una quota dell'edificabilità dovrà essere destinata ad edilizia residenziale sociale

e una al trasferimento delle volumetrie maturate come compensazione sulle aree ex standard che vengono integralmente cedute (PC pertinenze per verde e servizi a compensazione urbanistica normate dall'art. 8 del PdS).

A questo proposito si precisa che per gli Ambiti di trasformazione strategica metropolitana (tav. DdP-09) che comprendono l'area Ex Isotta Fraschini, l'area FNM Nord (ex SP1) e l'area FNM Sud (ATR1), in considerazione del carattere metropolitano e per lo stretto rapporto funzionale con il ruolo delle stazioni FNM, al fine di garantire la sostenibilità ambientale, sociale ed economica degli interventi previsti, la precisa definizione dei parametri urbanistici e delle dotazioni territoriali, in termini di servizi e di interventi di interesse generale, viene rimandata alla sottoscrizione di un Accordo di Programma (AdP) ai sensi dell'art.34 del D.lgs. 267/2000 e dell'art.6 della LR 2/2003. Le modalità della trasformazione urbanistica e ambientale vengono, pertanto, rinviate all'Accordo di Programma, pur ispirandosi di massima, con le limitazioni e specificazioni indicate nella relativa scheda d'ambito (Elaborato DdP_03), ai principi proposti dal DdP per gli Ambiti della stessa classe perequativa. Per questi ambiti soggetti a AdP, comunque, la potenzialità edificatoria sarà valutata con criteri di equità rispetto alle utilizzazioni territoriali attribuite alla medesima classe.

Si tratta complessivamente di 6 aree per un totale di 40 ettari di territorio e precisamente :

- area Ex Isotta Fraschini (soggetta ad Accordo di Programma insieme all'area FNM Nord e all'area FNM Sud)
- area FNM Nord (soggetta ad Accordo di Programma insieme all'area Ex Isotta Fraschini e all'area FNM Sud)
- area Cantoni
- area Parma
- area Pozzi Ginori
- area Via Fermi

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

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

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

Sono complessivamente 9 aree di piccole dimensioni per un totale di 4,7 ettari.

Ambiti di trasformazione del residuo di piano - ATR

Gli ambiti ATR sono ambiti di trasformazione di nuovo impianto rappresentati da aree libere inedificate, marginali e intercluse o sottoutilizzate che si insinuano più profondamente nel tessuto edificato, prodotto di un residuo del piano regolatore vigente, ossia le aree corrispondenti ai piani

attuativi non ancora attuate.

Si tratta in particolare di tre aree di cui una, quella delle FNM Sud, denominata ATR 1, dovrà essere sottoposta Accordo di Programma insieme alle aree Ex Isotta Fraschini e FNM Nord, per un totale di 12 ettari.

Esse più precisamente sono:

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

I primi indirizzi perequativi del DdP suggeriscono per queste aree una potenzialità edificatoria inferiore rispetto a quello della classe precedente, ma che ne riconosca la loro precedente destinazione di piano, una cessione pubblica a pari circa il 50% della superficie territoriale totale e una concentrazione edificatoria e verde privato pari al 50% dell'area.

Questi ambiti hanno una vocazione funzionale sbilanciata verso la residenza che deriva sia dalla loro localizzazione territoriale interna al tessuto consolidato sia dalla previsione residua del Prg di cui sono oggetto. Anche in queste aree come nelle ATU è prevista la realizzazione di una quota di volumetria di edilizia sociale concentrata nel 10% della St, da ricomprendere all'interno della cessione complessiva destinata al Comune (50%).

A queste indicazioni fa eccezione l'ambito ATR1 che per le caratteristiche strategiche metropolitane date dalla sua localizzazione a ridosso della stazione ferroviaria di Saronno Sud e per quelle ambientali date dalla contiguità con il territorio agricolo di connessione ecologica con il Parco delle Groane avrà regole di suddivisione del suolo e vocazioni funzionali analoghe a quelle degli ambiti ATUa. Inoltre si precisa come la sua trasformabilità, sarà attivata solo in ragione del nuovo ruolo della stazione di Saronno Sud, che richiede di promuovere un presidio urbano a servizio della nuova stazione e dei servizi di trasporto che la interessano evitando un suo controproducente isolamento. In caso contrario la soluzione promossa con l'Accordo di Programma dovrà garantire la salvaguardia ambientale in misura prevalente, anche valutando il trasferimento delle potenzialità edificatorie nelle aree di trasformazione nelle adiacenze della stazione di Saronno Centro (ATUa 3).

Ambiti di riordino e riqualificazione urbana lungo il Lura - ARU

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

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

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

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

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

Sono complessivamente nove ambiti di medie dimensioni per un totale di nove ettari di superficie territoriale.

Le vocazioni funzionali di questi ambiti sono molto diverse a seconda della loro localizzazione: in particolare, l'ARU 1 e l'ARU 7 hanno una vocazione per attività; l'ARU 2 e l'ARU 6 hanno una vocazione più sbilanciata verso le funzioni residenziali, comunque garantendo una quota minima

di funzioni non residenziali, favorendo la realizzazione di un rapporto con la strada di carattere collettivo; nell'ARU 3, a ridosso del centro, invece, le funzioni non residenziali potranno avere un peso maggiore; infine le ARU4, ARU5 e ARU8 sono caratterizzate da alte percentuali di proprietà pubbliche, che ne influenzano fortemente il carattere funzionale di servizio urbano, territoriale e/o generale.

Ambiti di trasformazione per attività - ATA

Questi ambiti corrispondono ad aree libere residuo di PRG vigente per insediamenti o per servizi, che per localizzazione e caratteristiche del tessuto circostante sono destinate ad ospitare prevalentemente insediamenti per attività commerciali o artigianale o terziaria.

Sono localizzate prevalentemente lungo Via Parma o nel complesso industriale o a ridosso della ferrovia.

Il DdP per questi ambiti propone criteri di insediamento coerenti con la destinazione per attività artigianali a cui sono destinate, che pertanto necessitano più elevati rapporti di copertura e di minor percentuali di cessione pubblica rispetto alle altre categorie, ad eccezione che per l'ambito ATA 1, le cui caratteristiche localizzative a cavallo di un'area agricola interclusa di pregio paesaggistico, richiedono una dotazione maggiore di aree libere cedute, per garantire la continuità del sistema delle aree rurali.

Sono complessivamente quattro ambiti per un totale di nove ettari di superficie territoriale e precisamente:

- ATA 1 viale Lombardia
- ATA 2 di via Parma
- ATA 3 Tiro a segno
- ATA 4 via Morandi

Ambiti di trasformazione perequata - ATP

Le aree di trasformazione perequata comprendono le aree corrispondenti ai servizi pubblici non attuati, con vincolo decaduto, di dimensioni tali da consentire una reale trasformazione perequata. Queste aree, di ruolo strategico urbano meno rilevante, ma determinante per il potenziamento del verde urbano e la riqualificazione minuta proprio perché localizzate più diffusamente all'interno della città consolidata, si identificano per interventi urbanistici volti alla rigenerazione ecologica urbana per effetto della destinazione della totalità della area a cessione pubblica per verde. Per queste aree, infatti, il DdP propone una potenzialità edificatoria contenuta in quanto aree di prima urbanizzazione, una cessione pubblica pari al 100% dell'area, che ne riconosca l'originaria destinazione a standard, con il conseguente trasferimento della potenzialità edificatoria negli ambiti ATUa e ove questo non fosse possibile, con valutazione del Comune, la sua concentrazione edificatoria sul 20% dell'ambito e la conseguente cessione del restante 80% della St.

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

Dal punto di vista delle vocazioni esse sono caratterizzate da un'indifferenza funzionale che esclude solo alcune funzioni come quelle produttive e manifatturiere, ma che prevede la possibilità di realizzare anche insediamenti monofunzionali.

Complessivamente sono nove aree per un totale di 14.5 ettari di superficie territoriale e precisamente:

- ATP 1 viale Europa sud
- ATP 2 viale Europa nord
- ATP 3 via Prealpi

- ATP 4 Colombara
- ATP 5 via Piave
- ATP 6 via De Sancitis
- ATP 7 via Mazzolari Primo
- ATP 8 via Monte Podgora
- ATP 9 via Monte Pasubio

Per completezza, oltre a queste 5 categorie di ambiti di trasformazione nella tavola DdP_10 "Individuazione degli Ambiti di trasformazione" sono rappresentate anche le aree denominate PC Pertinenze per verde e servizi a compensazione urbanistica, che pur non essendo ambiti di trasformazione del DdP, ma aree normate dall'art.8 del PdS, fanno parte del quadro complessivo delle operazioni promosse del DdP. Infatti, per queste aree il PdS riconosce un regime urbanistico compensativo, utilizzabile anche in forma frazionata nelle Aree di trasformazione del DdP, contraddistinte con le sigle ATUa, previa cessione gratuita al Comune dell'intera area sulla quale matura tale compensazione. Pertanto sono aree intrinsecamente coordinate ad alcuni ambiti di trasformazione del DdP.

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

Il PGT al fine di garantire l'acquisizione di queste aree ritenute fondamentali per la definizione e valorizzazione di un disegno della città pubblica, individua nell'attribuzione di una potenzialità edificatoria compensativa o di una simmetrica permuta tra superfici cedute e potenzialità edificatorie espresse in Slp, da concentrare negli ambiti di trasformazione ATUa, l'opportunità più concreta per dare attuazione agli obiettivi di riqualificazione ambientale e fruibilità diffusa.

Le modalità di trattamento di queste aree sono normate dall'art. 8 del PdS.

Il PdS all'articolo 8 suddivide queste aree in due tipologie differenti:

- PCU - sono aree a standard non attuate del PRG del 97, localizzate nel tessuto edificato di dimensioni e forme geometriche tali da poter realizzare o sviluppare servizi pubblici e verde, una volta acquisite tramite l'attribuzione e il trasferimento di una potenzialità edificatoria compensativa pari a 0.15 mq/mq (art 8.3 del PdS);
- PCS - sono le aree spondali e ripariali lungo il Lura e quelle del sedime ferroviario dismesso della linea Saronno-Seregno che una volta acquisite tramite permuta (5 mq di Slp ogni 100 mq di st), consentiranno di riqualificare le sponde sotto il profilo paesaggistico e rendere realmente fruibile con continuità il torrente Lura anche nella suo tratto urbano e realizzare una greenway urbana collegata alla rete delle aree verdi e delle piste ciclabili.

In totale si tratta di 7.5 ettari di territorio di cui 4.5 ettari di PCU per verde e servizi e 3 ettari di PCS (1 ettaro di aree spondali lungo il Lura e 2 ettari di aree ferroviarie).

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

Gli Ambiti di Trasformazione Urbana a (ATUa):

- ATUa 1
- ATUa 2
- ATUa 3
- ATUa 4
- ATUa 6
- ATUa 7

Gli Ambiti di Trasformazione Urbana b (ATUb):

- ATUb 5
- ATUb 8
- ATUb 9
- ATUb 10
- ATUb 11
- ATUb 12
- ATUb 13
- ATUb 14
- ATUb 15

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

- ATR 1
- ATR 2
- ATR 3

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

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

Gli ambiti di trasformazione per attività (ATA):

- ATA 1
- ATA 2
- ATA 3
- ATA 4

Gli ambiti di trasformazione perequata (ATP)

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

2. ELEMENTI PER UN DIMENSIONAMENTO DELLA TRASFORMAZIONE URBANA

2.1 Il dimensionamento obiettivo del PGT

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

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

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

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

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

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

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

Accanto alla definizione di un dimensionamento obbiettivo di carattere abitativo (stanze e alloggi), il PGT, attraverso il DdP e il PdS, dovrà verificare il bilancio complessivo delle dotazioni territoriali, pubbliche e private, esistenti e previste, garantendone le corrispettive quantità e prestazioni, nonché recuperando i deficit pregressi.

Nelle regole di attuazione delle trasformazioni si è scelto di lasciare una quota di potenzialità edificatoria flessibile per quanto riguarda l'attribuzione funzionale. Questa scelta comporta la possibilità di prefigurare due tipi di scenari limite di sviluppo insediativo: uno caratterizzato dalla massima attuazione possibile di funzioni residenziali e contemporaneamente dalla minima delle altre funzioni; un altro invece caratterizzato dalla massima attuazione possibile di funzioni non residenziali (commercio, terziario ecc.) e contemporaneamente dalla minima attuazione residenziale. Nell'arco del decennio si presume comunque che l'attuazione delle trasformazioni del PGT si attesti in uno scenario intermedio tra i due prefigurati.

Pertanto si stima che per il primo scenario l'intera città di Saronno non dovrebbe superare le 9.300 (calcolo con 33 mq a stanza) nuove stanze residenziali (9.100 dalle trasformazioni del DdP e circa 200 dai piani attuativi in corso), accompagnati da uno sviluppo di nuove aree per attività (commercio, terziario, produttivo..) pari a circa 151.000 mq di SIp di cui circa 137.000 mq prodotti

dalle trasformazioni del DdP e 14.000 mq derivanti dai piani attuativi per attività in corso di attuazione. Invece, nell'ipotesi del secondo scenario in cui la quota di funzioni non residenziali avesse maggiori necessità di sviluppo, questa dovrebbe comunque contenersi entro i 340.000. m2 di Slp di cui 326.000 mq derivanti dalle trasformazioni del DdP e 14.000 di residuo nei piani attuativi in corso, a fronte di un contemporaneo incremento di nuove stanze residenziali non superiore a 6.100 unità, di cui 5.900 circa derivanti dalle trasformazioni del DdP e circa 200 dalle realizzazione dei piani attuativi in corso.

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

Nonostante questo aspetto afferisca in maniera più precisa alle competenze proprie del Piano dei Servizi, in questa sede si ritiene comunque utile fare notare come l'attuazione della manovra trasformativa proposta dal DdP potrebbe permettere di aumentare la dotazione di servizi per abitante nella città di Saronno. Infatti considerando la nuova dotazione territoriale per servizi derivante dalle cessioni pubbliche richieste negli ambiti di trasformazione e la nuova popolazione derivante dalla realizzazione del DdP e dai piani attuativi in corso, la dotazione procapite potrebbe passare da 31 mq/ab a 35.8 mq/ab nel caso in cui facessimo riferimento agli abitanti teorici calcolati con 33 mq, ma salirebbe a più 38 mq/ab se considerassimo gli abitanti potenziali calcolati con un più realistico parametro di 50 mq per abitante.

3. INDIRIZZI E REGOLE PER LA TRASFORMAZIONE URBANA

3.1 *Regime degli ambiti destinati a trasformazione*

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

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

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

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

- nel caso in cui la cessione minima richiesta non fosse sufficiente a garantire lo standard previsto per i diversi tipi di funzioni insediate all'art. 19 del PdS, la quota mancante dovrà comunque essere monetizzata;
- nel caso invece in cui la cessione richiesta fosse maggiore di quella richiesta dallo stesso articolo 19 del PdS, viene comunque ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale a titolo compensativo. Per le aree a servizi pubblici e di uso pubblico, tale verifica non è richiesta.

3.2 *Programma operativo*

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

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

Il Programma Operativo potrà essere aggiornato con scadenza triennale, in relazione al bilancio dello stato di attuazione degli interventi selezionati e in relazione all'aggiornamento dei programmi relativi alle opere pubbliche, nonché allo stato di attuazione delle politiche per i servizi e la residenza sociale promossi dal PdS.

3.3 Tipologie delle aree destinate a trasformazione

Le aree destinate a trasformazione, come precedentemente descritto, si articolano in cinque tipologie:

- ATU - Ambiti di trasformazione urbana, suddivisi in ATUa e ATUb
- ATR - Ambiti di trasformazione del residuo di piano
- ARU - Ambiti di riqualificazione e riordino urbana lungo il Lura
- ATA - Ambiti di trasformazione per attività
- ATP - Ambiti per trasformazione perequata

Tutti gli ambiti appartenenti alle diverse categorie sono individuati cartograficamente nella tavola DdP_10 "Individuazione degli ambiti di trasformazione".

Per ogni ambito di trasformazione il DdP propone una scheda di approfondimento programmatica (Elaborato DdP_03. "Proposte di assetto urbano degli ambiti di trasformazione") che indica: la localizzazione dell'ambito, una sintetica descrizione dello stato di fatto e degli obiettivi della trasformazione, le principali dimensioni urbanistiche, i principali parametri insediativi e uno schema progettuale che indirizza la progettazione dei Piani Attuativi Comunali (PAC), per garantire un disegno urbanistico coerente con quello generale delineato dal PGT. Le schede relative agli ambiti ATUb non sono corredate degli schemi progettuali perché le dimensioni e le regole proposte suggeriscono di demandare alla successiva fase attuativa la definizione del miglior assetto morfologico e delle specifiche prestazioni pubbliche.

Le perimetrazioni degli ambiti di trasformazione indicati nelle Schede di approfondimento (Elaborato DdP_03) e nella tavola di individuazione DdP_10 sono indicative, e pertanto, possono essere oggetto di precisazione e parziale modifica in sede attuativa. La progettazione urbanistica dei relativi interventi avrà di massima carattere unitario e, su indicazione del Comune, per facilitare la fattibilità di ambiti complessi, potrà essere attuata per stralci funzionali.

3.4 Le regole insediative degli ambiti ATUa

Per questi ambiti le indicazioni del DdP, definiscono una potenzialità edificatoria base pari a 0.45 mq/mq e una massima pari a 0.70 mq/mq, che ne riconosce l'attuale edificazione e i costi di riconversione e di bonifica.

L'indice di edificabilità massimo 0.70 mq/mq è composto oltre all'indice base di 0.45 mq/mq anche di un indice obbligatorio pari a 0.15 mq/mq dedicato all'Edilizia residenziale sociale (Ers) e un indice facoltativo di 0.10 mq/mq, costituito dai trasferimenti delle volumetrie compensative maturate sulle aree ATP e PC e dagli eventuali incentivi maturati per particolari prestazioni ambientali e urbanistiche quali:

- recupero e riutilizzo degli edifici esistenti meritevoli di valorizzazione;
- realizzazione degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura (utilizzo di materiali non dannosi per l'uomo e per l'ambiente) e della architettura bioclimatica (utilizzo di sistemi passivi e corretto

orientamento per il miglior comfort termico), per prestazioni ulteriori a quelle già incentivate da leggi nazionali e regionali in materia di risparmio energetico;

- interventi di qualificazione della città pubblica fuori comparto (realizzazione di parti del progetto Lura non ricompresi negli ARU – interventi per la mobilità sostenibile);
- realizzazione di attrezzature pubbliche o cessioni aggiuntive;
- premialità trasferite da altri ambiti disciplinati dal PdR.
- In generale questi ambiti generano una cessione di aree pubbliche, pari almeno il 60% della superficie territoriale (ST), destinata per il 50% a verde e/o attrezzature collettive e per il 10% della St ad ospitare le potenzialità edificatorie per Ers generate dall'indice 0.15 mq/mq, concentrando sul restante 40% della ST le quote di edificabilità libera potenziale.

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

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

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

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

Potenzialità edificatoria

ET base = 0.45 mq/mq

ET Ers = 0.15 mq/mq (così come definite all'art 17 del PdS)

ET trasferimenti/incentivi = 0.10 mq/mq

ET max = 0.70 mq/mq

RC = 50% della superficie Se + Ve (solo per l'edilizia libera)

Superficie di cessione pubblica

Scv = min 50% della St

Scers = 10% della St

Superficie di concentrazione edilizia e verde privato

Se + Ve = 40% della St

Vocazioni funzionali

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

Le attività produttive e manifatturiere sono ammesse purché compatibili con la residenza

Funzioni escluse: grande struttura di vendita.

3.5 Le regole insediative degli ambiti ATUb

Per questi ambiti industriali dismessi di dimensioni più contenute, generalmente inferiori ad 1 ettaro e specificatamente individuate graficamente sulla tavola DdP_10 "Individuazione degli ambiti di trasformazione", le indicazioni del DdP definiscono un indice di edificabilità territoriale (ET) base pari a 0.55 mq/mq e un indice massimo di 0.70 mq/mq uguale a quello delle ATUa che ne riconosce l'attuale edificazione e i costi di riconversione e bonifica.

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

In particolare, per quanto riguarda l'Edilizia sociale in queste aree l'indice di edificabilità di 0.15 mq/mq riguarda solo l'edilizia convenzionata (ex legge 10/77) con la possibilità di monetizzare il passaggio a edilizia libera.

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

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

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

In questi ambiti sono comunque escluse funzioni produttive e manifatturiere.

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

Potenzialità edificatoria

ET base = 0.55 mq/mq

ET conv. agevolata = 0.15 mq/mq

ET max = 0.70 mq/mq

RC = 60% della superficie Se + Ve (solo per l'edilizia libera)

Superficie di cessione pubblica

Scv = min 30% della St

Vocazioni funzionali ATUb 5, ATUb11, ATUb12, ATUb13

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

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

Vocazioni funzionali ATUb 8, ATUb9, ATUb10, ATUb14, ATUb15

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

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

3.6 Le regole insediative degli ambiti ATR

Questi ambiti comprendono aree libere marginali o periurbane destinate alla localizzazione di nuovi insediamenti e delle relative dotazioni che coincidono con le aree destinate dal PRG vigente a ospitare insediamenti di diversa natura (residenza, esercizi di vicinato, funzioni terziarie...) ma che non sono state attuate nel corso della durata del PRG del 1998 e che di fatto costituiscono il residuo di attuazione della pianificazione precedente.

In particolare si tratta di tre aree per un totale di 12 ettari di cui 10 ettari sono rappresentati dall'area FNM sud (Ex SP 2 nel PRG vigente), che come l'area Ex Isotta Fraschini e l'area FNM Nord sarà sottoposta per la strategicità e il legame con il destino della stazione di Saronno Sud ad Accordo di

Programma.

Per questi ambiti, in coerenza con le previsioni non attuate del PRG vigente, il DdP indica una potenzialità edificatoria base definita dall'indice ET pari a 0.25 mq/mq e una massima pari a un ET di 0.40 mq/mq.

Anche questa tipologia di aree, così come la precedente, collabora alla realizzazione di una quota di Edilizia residenziale sociale e pertanto la differenza tra l'indice massimo di 0.40 mq/mq e l'indice base di 0.25 mq/mq pari a 0.15 mq/mq viene dedicata alla realizzazione di edilizia residenziale sociale (Ers) da concentrarsi su un'area di cessione pubblica pari al 10% della St.

Per l'ambito ATR2 di via Lucini, considerata la dimensione e la particolare localizzazione a ridosso della ferrovia è consentito il trasferimento della volumetria Ers in un'altra area di proprietà pubblica anche non appartenente allo stesso ambito.

Questi ambiti, oltre al 10% della St per l'Ers dovranno cedere gratuitamente all'amministrazione comunale anche un ulteriore 40% per la realizzazione di verde pubblico o attrezzature collettive.

In generale, la quota di potenzialità edificatoria generata negli ambiti sarà funzionalmente ripartita garantendo la presenza di almeno il 60% a residenza

Potenzialità edificatoria

ET base = 0.25 mq/mq

ET ers = 0.15 mq/mq

ET max = 0.40 mq/mq

RC = 60% della superficie Se + Ve (solo per l'edilizia libera)

Superficie di cessione pubblica

Scv = min 40% della St

Scers = 10% della St

Superficie edificabile e verde privato

Se + Ve = 50% della St

Vocazioni funzionali

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

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

Prescrizioni particolari per l'ambito ATR 1

A queste regole generali fa eccezione l'ambito ATR 1 che per le caratteristiche metropolitane e ambientali date dalla sua localizzazione a ridosso della stazione ferroviaria di Saronno Sud e in continuità con il ambito agricolo di potenziale connessione tra il sistema del Lura e quello delle Groane mutuerà i suoi parametri di suddivisione del suolo (cessione pubblica per verde e per Ers e concentrazione edilizia) e di destinazione funzionale dagli ambiti di trasformazione urbana ATUa per l'analogia urbanistica e di vocazione.

Inoltre si precisa come la sua trasformabilità, che non potrà comunque interessare per gli insediamenti e servizi più del 50% della sua superficie territoriale, sarà attivata solo in ragione del nuovo ruolo della stazione di Saronno Sud, che richiede di promuovere un presidio urbano a servizi della nuova stazione e del servizio di trasporto che la interessano evitando un suo controproducente isolamento. In caso contrario la soluzione promossa con l'Accordo di Programma dovrà garantire la salvaguardia ambientale in misura prevalente, anche valutando il trasferimento delle potenzialità edificatorie nelle aree di trasformazione nelle adiacenze della stazione di Saronno Centro (ATUa 3).

3.7 Le regole insediative degli ambiti ARU

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

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

Le regole insediative proposte, sia come potenzialità edificatoria che come vocazione funzionale, in questi ambiti non sono uguali perché i contesti di ognuno suggeriscono parametri differenti anche in analogia ad altre classi di ambiti simili. Dove sussistono le condizioni il DdP affida una potenzialità edificatoria tramite un indice di edificabilità territoriale mentre in altri casi la potenzialità edificatoria è pari alla volumetria esistente da recuperare.

La cessione pubblica richiesta e la conseguente superficie di concentrazione edilizia e verde privato è diversa per ogni ambito, perché dipende dalle caratteristiche di ogni ambito e dalle diverse esigenze di ogni contesto e viene esplicitamente indicata graficamente in modo orientativo nelle rispettive Schede di approfondimento e comunque non è mai inferiore al 60% circa della superficie territoriale.

ARU 1

Potenzialità edificatoria

ET max = 0.70 mq/mq

Superficie di cessione pubblica

Scv = da disegno e nella misura minima delle percentuali indicate (60% St)

Superficie edificabile e verde privato

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

Vocazioni funzionali

Funzioni escluse: residenza, grande struttura di vendita.

ARU 2

Potenzialità edificatoria

ET max = 0.70 mq/mq

Superficie di cessione pubblica

Scv = da disegno e nella misura minima delle percentuali indicate (75% St)

Superficie edificabile e verde privato

Se + Ve = da disegno e nella misura delle percentuali indicate (25% St)

Vocazioni funzionali

Funzioni prevalenti: funzioni pubbliche

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

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

ARU 3

Potenzialità edificatoria

ET max = 0.70 mq/mq

Superficie di cessione pubblica

Sc per verde e servizi = da disegno e nella misura minima delle percentuali indicate (70% St)

Superficie edificabile e verde privato

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

Vocazioni funzionali

Funzioni prevalenti: pubbliche

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

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

ARU 4

Potenzialità edificatoria

Slp esistente

Superficie di cessione pubblica

Scv = da disegno e nella misura minima delle percentuali indicate (85% St)

Superficie edificabile e verde privato

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

Vocazioni funzionali

Funzioni prevalenti: pubbliche

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

ARU 5

Potenzialità edificatoria

Slp esistente con recupero dei volumi esistenti vincolati e non e ridisegno dello spazio aperto

Superficie di cessione pubblica

Scv = da disegno nella misura minima delle percentuali indicate (70% St)

Superficie edificabile e verde privato

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

Vocazioni funzionali

Funzioni prevalenti : pubbliche

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

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

Prescrizioni particolari

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

ARU 6

Potenzialità edificatoria

Indice fondiario medio di zona calcolato sulla volumetria esistente perequato su tutto l'ambito individuato.

Superficie di cessione pubblica

Scv = da disegno e nella misura minima delle percentuali indicate (40% St)

Superficie edificabile e verde privato

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

Vocazioni funzionali

Funzioni prevalenti: pubbliche

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

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

Prescrizioni particolari

Vincolo di facciata per la LUSS

ARU 7

Potenzialità edificatoria

Et = 0.30 mq/mq

Superficie di cessione pubblica

Scv = da disegno e nella misura minima delle percentuali indicate (75% St)

Superficie edificabile e verde privato

Se + Ve = da disegno e nella misura delle percentuali indicate (25% St)

Vocazioni funzionali

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

ARU 8

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

In particolare il DdP prevede la ricollocazione delle attività private non compatibili presenti nell'ambito in una zona gravata da vincolo cimiteriale, nell'ambito pubblico dell'ATA 3 con la cessione dell'area dell'ambito ARU 8 attraverso un'equivalenza dei valori.

Vocazioni funzionali

Funzioni prevalenti; pubbliche e tecnologiche

Funzioni escluse:, residenza, grande struttura di vendita

3.8 Le regole insediative degli ambiti ATA

Le aree che fanno parte di questa categoria di ambiti sono aree libere residuo del Prg vigente per servizi o per insediamenti produttivi che per la loro localizzazione interna a tessuti produttivi hanno una vocazione specificatamente orientata all'insediamento di attività con l'esplicita esclusione della funzione residenziale.

Complessivamente si tratta di 9 ettari di territorio articolato in 4 ambiti di cui 2 (ATA 1 e ATA 2) localizzati nel distretto produttivo posto a ridosso della circonvallazione sud di via Parma- viale Lombardia, uno (ATA 4) localizzato nella zona del cimitero a ridosso della ferrovia e l'ultimo l'ATA 3 coincidente con l'area dell'ex tiro a segno lungo via Varese.

I parametri insediativi che il DdP propone per questi ambiti sono specificatamente orientati all'insediamento di attività artigianali produttive e di servizio alla persona e pertanto indicano una potenzialità edificatoria pari a 0.30 mq/mq, una cessione pubblica pari ad almeno il 40% della St e una zona di concentrazione edilizia pari al restante 60% della St.

Per l'ambito denominato ATA 1 che rappresenta una previsione per insediamenti produttivi del PRG vigente non attuata perché bloccata dalla Provincia di Varese che ha riconosciuto a quest'area, in attesa dell'approvazione del PGT, un valore agricolo di inedificabilità, il DdP propone parametri diversi, specificatamente orientati al riconoscimento per quest'area del valore paesaggistico e ambientale strategico di ingresso e passaggio ad aree agricole di una certa dimensione ma intercluse nel tessuto edificato dei comuni di Saronno e Origgio.

Per queste ragioni la cessione pubblica prevista in questo ambito è pari a circa il 60% della St invece che del 40% delle altre ATA e consente di mantenere la continuità degli ambiti agricoli urbani di Saronno e Origgio.

Dal punto di vista funzionale la quota di potenzialità edificatoria generata negli ambiti sarà libera anche se orientata all'insediamento di attività con l'esclusione della funzione residenziale e commerciale.

Potenzialità edificatoria

ET base = 0.30 mq/mq

Superficie di cessione pubblica

Scv = min 40% della St

Scv per solo per ATA 1 = min 60% della St

Superficie edificabile e verde privato

Se + Ve = 60% della St

Se + Ve solo per ATA 1 = 40% della St

Regole funzionali

Funzioni escluse: residenza e commercio

3.9 Le regole insediative degli ambiti ATP

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

Gli ambiti che appartengono a questa tipologia sono 9 per un totale di circa 15 ettari di territorio.

Ogni ambito avrà pertanto un potenzialità edificatoria pari a 0.10 mq/mq che il proprietario potrà trasferire negli ambiti ATUa, cedendo la totalità dell'area o che, in secondo ordine, con valutazione preventiva dell'AC, nel caso in cui non esistano le condizioni per un contestuale e opportuno trasferimento, potrà essere concentrata nel 20% dell'St, che rimarrebbe quindi di proprietà privata, cedendo al comune il restante 80%.

In generale, la quota di potenzialità edificatoria generata negli ambiti sarà funzionalmente libera, con l'esclusione delle funzioni produttive, manifatturiere e le grandi strutture di vendita.

Potenzialità edificatoria

ET base = 0.10 mq/mq

Superficie di cessione pubblica

Scv = 100 % della St oppure 80% nel caso in cui non si attui il trasferimento della potenzialità edificatoria negli ambiti ATUa.

Superficie edificabile e verde privato

Se + Ve = 20% della St, solo nel caso in cui non si attui il trasferimento della potenzialità edificatoria negli ambiti ATUa.

Regole funzionali

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