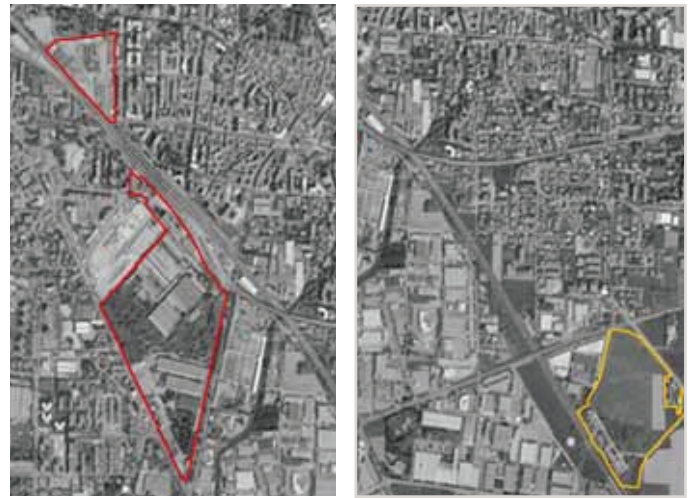


ATUa 1 | ATUa 3 | ATR 1



Inquadramento urbano



Inquadramento ambito

Le aree Ex Isotta Fraschini (ATUa 1), FNM Saronno Nord (ex SP 1, ora ATUa 3) e FNM Saronno Sud (ATR1), per il carattere metropolitano che rivestono e lo stretto legame con il destino delle stazioni delle Ferrovie Nord, dovranno essere sottoposte a uno specifico Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.lgs. 267/2000 e dell'art.6 della LR 2/2003, che ne fisserà i criteri di attuazione, le quantità, i parametri e le dotazioni urbanistiche in analogia con le rispettive tipologie di aree con riferimento alla perequazione urbanistica.

In particolare, l'ambito ATR 1 mutua i parametri di suddivisione del suolo (Scva, Scers, Se) e di vocazione funzionale dagli ambiti di trasformazione urbana ATUa, mentre, in considerazione della sua natura di area libera ineditata e di residuo del Prg, la potenzialità edificatoria sarà mutuata con riferimento agli ambiti di trasformazione ATR, a cui appartiene. La sua trasformabilità sarà attivata solo in ragione del nuovo ruolo della stazione di Saronno Sud, tale da richiedere la realizzazione di un presidio urbano intorno alla nuova stazione, evitandone un controproducente isolamento. In caso contrario, **se l'ipotesi di potenziamento della stazione di Saronno Sud non si dovesse realizzare, l'ambito ATR1 non potrebbe partecipare all'Accordo di Programma e l'area rimarrebbe nello stato di fatto agricolo in cui si trova.**

Tali ambiti dovranno essere sottoposti a progettazione unitaria e coordinata attraverso la redazione di un masterplan che dovrà perseguire i seguenti obiettivi:

- l'attuazione diversificata nel tempo attraverso unità minime di intervento e un mix funzionale che garantisca la presenza di una quota equilibrata di funzioni residenziali, commerciali, produttive e terziarie.
- la bonifica dei suoli e degli immobili recuperati, al fine di garantirne la qualità in ragione delle funzioni insediabili;
- l'individuazione di spazi di socializzazione e incontro, di spazi per il verde, per i servizi pubblici e privati per la mobilità sostenibile;
- la ricucitura delle due parti di città (Centro e Matteotti), ora separate dalla ferrovia e dall'insediamento produttivo dismesso, attraverso la creazione di un nuovo tessuto urbano qualificato sotto il profilo morfologico e delle dotazioni pubbliche e ambientali;
- il mantenimento degli edifici di particolare interesse storico-architettonico e identitario;
- la realizzazione degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura e della architettura bioclimatica;
- l'assoggettamento dello strumento urbanistico attuativo a VAS (Valutazione Ambientale Strategica) e, nel caso le caratteristiche la rendano obbligatoria, a VIA (Valutazione di Impatto Ambientale).
- l'integrazione con il progetto adiacente area ex Cesma

In particolare, nella definizione dell'assetto funzionale:

- la quota di residenza prevista dovrà garantire la compresenza di residenza libera e Ers (edilizia residenziale sociale), così come definita e disciplinata dal PdS.
- la quota destinata a terziario, commerciale e produttivo, deve prevedere una equilibrata presenza delle tre funzioni;
- la quota di attività commerciali dovrà garantire la sostenibilità dal punto di vista viabilistico e ambientale, da individuare con la VAS e con appositi studi del traffico, i cui risultati dovranno essere coerenti con quelli inseriti nel PGT e del PGTO. La quota di commerciale sarà consentita al piano terra e al primo piano di edifici multipiano, perseguendo modelli insediativi urbani articolati intorno a spazi pubblici aperti (strade e piazze urbane);
- la previsione di funzioni commerciali dovrà essere sottoposta alle valutazioni previste dalla DGR 04.07.2007 n. 8/5054;
- le attività industriali e artigianali devono essere compatibili con le funzioni presenti nel contesto e proposte nel riassetto dell'area.

In particolare, nella definizione delle dotazioni pubbliche e dei servizi di interesse pubblico:

- l'intervento deve garantire la soddisfazione della domanda di servizi generata dalle nuove funzioni previste (servizi di quartiere socio sanitari, scolastici, culturali, ...);
- le opere di urbanizzazione e i servizi sono realizzati dagli operatori in proporzione alla propria capacità edificatoria e secondo un ordine di priorità stabilito dal Comune;
- i parcheggi e la viabilità di servizio sono da realizzare nel sottosuolo.
- gli accessi carrabili all'area saranno ammessi solamente dalla Via Varese, se non diversamente consentito dalle analisi sul traffico;
- per l'area Ex Isotta Fraschini la realizzazione di un parco urbano unitario di almeno 100.000 m²; (comprendente il giardino alberato interno all'Ex Fonderia di Saronno) con la cessione anticipata di almeno il 50% dell'area a parco e la realizzazione di spazi attrezzati per eventi all'aperto e per le attività dei giovani (nuova sede spazio antepresa);
- l'ampliamento della Piazza Rossa, al fine di contenere tutta l'area del mercato;
- l'ampliamento del parco Salvo D'Acquisto con eliminazione strada interclusa;
- spazi museali (MILS) per almeno 5.000 m² di Stp;
- completamento della pista ciclo-pedonale lungo la Via Milano e la Via Varese;
- realizzazione di una rotatoria alla confluenza delle Vie Varese e Milano
- potenziamento dei Viali Lombardia e Europa in relazione ai nuovi carichi generati dalla nuova uscita della autostrada A9 e dal potenziamento delle funzioni di interscambio della stazione di Saronno Sud;
- realizzazione di adeguati parcheggi di interscambio gomma - ferro e mobilità lenta;
- realizzazione della Stazione bus (urbani e Extraurbani) a Saronno Sud, subordinata alla fermata dei treni diretti;
- individuazione di un'area per la fermata dei bus extraurbani sul lato opposto della stazione di Saronno Centro;
- previsione di una alternativa alla via Caduti della Liberazione

In particolare, nella definizione di Interventi relativi alle infrastrutture e al servizio ferroviario:

- consentire la fermata di tutti i treni da e per Malpensa nella stazione di Saronno Centro;
- mantenimento della scuola Bernardino Luini anche con funzione di fabbricato viaggiatori;
- previsione di ingresso alla stazione di Saronno Sud anche da lato opposto;
- utilizzo della linea ferroviaria dismessa Saronno-Seregno come pista ciclopeditone verde, di collegamento con i comuni limitrofi e il Parco delle Groane;
- realizzazione di un attraversamento ciclopeditone verso il Santuario.

ATUa 1 | ATUa 3 | ATR 1

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

ATUa 1 ATUa 3	
Strumento attuativo	Accordo di Programma - Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	190.700 mq (ATUa 1) 39.800 mq (ATUa 3)
Indice territoriale base (ET - mq/mq)	0,45 mq/mq
Indice territoriale minimo per ERS (ET - mq/mq)	0,05 mq/mq
Incentivi/trasferimenti (ET - mq/mq)	0,10 mq/mq
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,60 mq/mq
Superficie minima di cessione pubblica (Scva+Scers)	Scva = 50% della St + Scers = 10% della St
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	40% della St
Superficie drenante (Sd)	50% della St
Funzioni non ammesse	Accordo di Programma
Funzioni regolate	Accordo di Programma

ATR 1	
Strumento attuativo	Accordo di Programma - Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	96.900 mq
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)*	0,2 mq/mq
Superficie minima di cessione pubblica (Scva)	Scva = 80% della St destinata a Parco Pubblico Agricolo di salvaguardia ambientale
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	20% della St
Funzioni non ammesse	Residenza, Grande Struttura di Vendita, attività produttive e manifatturiere
Funzioni regolate	Accordo di Programma
Densità arborea (Da)**	1 albero ogni 85 mq di St

* L'assegnazione delle potenzialità edificatorie all'ambito ATR1 è subordinata e condizionata al reale potenziamento dei servizi ferroviari nella stazione di Saronno Sud

** La richiesta del parametro della densità arborea è derogabile solo nel caso in cui sia funzionale alle esigenze delle coltivazioni agricole o orticole del Parco Pubblico Agricolo di salvaguardia ambientale

Le nuove edificazioni dovranno essere costruite secondo i criteri di alta prestazione energetica tipo classe A che sarà precisamente regolamentata, nei suoi aspetti e condizioni di obbligo e di incentivazione (oltre la classe A) dal Regolamento Edilizio.

I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati secondo criteri e misure atte a favorire il risparmio idrico.

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