

Regione Lombardia  
Direzione Generale Infrastrutture e Mobilità



CODICE  
COMMESSA

LIVELLO  
PROGETTAZIONE

D.P.R.  
207/10

PROGRESSIVO  
ELABORATO

CATEGORIA  
OPERA

NUMERO  
OPERA

REVISIONE

SCALA

L 5 8

D

b

0 0 1

I T

- -

R 0

----

SARONNO CITY HUB

Progetto Definitivo

## RELAZIONE DI INQUADRAMENTO URBANISTICO

Revisioni		Data	Descrizione	Redatto	Controllato
	3				
	2				
	1				
	0	mag 2023	prima emissione		

NORD\_ING

NORD\_ING Srl  
IL DIRETTORE TECNICO  
Ing. Luca Erba

FERROVIENORD

FERROVIENORD S.p.A.  
DIREZIONE SVILUPPO INFRASTRUTTURA  
PROCURATORE  
Ing. Roberto Riva

Progettista



PROVINCIA DELLA PROVINCIA DI LECCO  
DOTT. ING.  
ERBA LUCA  
Sez. A Settori:  
a) civile e ambientale  
b) industriale  
c) dell'informazione  
n° A 639

Collaborazione

REDATTO

CONTROLLATO

APPROVATO

DATA

CODICE ARCHIVIO COLLABORATORE

AGG.

## SOMMARIO

<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>2</b>
<b>2. CARATTERISTICHE DEL PROGETTO.....</b>	<b>2</b>
2.1. Descrizione interventi previsti.....	2
2.1.1. <i>Ambito A</i> .....	2
2.1.2. <i>Ambito B</i> .....	4
<b>3. CONFORMITA' DEL PROGETTO CON GLI STRUMENTI PIANIFICATORI .....</b>	<b>6</b>
3.1. P.T.R./ P.P.R Piano Territoriale Regionale /Piano Paesaggistico Regionale .....	6
3.2. R.E.R Rete Ecologica Regionale .....	9
3.3. S.I.B.A .....	12
3.4. P.T.C.P Piano di Coordinamento Provinciale della Provincia di Varese.....	13
3.5. P.G.T. Comune di Saronno.....	17
3.5.1. <i>Documento di Piano</i> .....	17
3.5.2. <i>Piano delle regole</i> .....	21

## **1. PREMESSA**

Il presente elaborato raccoglie le informazioni utili ad inquadrare l'ambito e le caratteristiche generali del contesto urbanistico-ambientale in cui s'inserirà il progetto "Saronno City Hub", nel Comune di Saronno, per verificare la conformità con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica sia a livello sovracomunale che urbano.

## **2. CARATTERISTICHE DEL PROGETTO**

### **2.1. Descrizione interventi previsti**

L'intervento oggetto della presente relazione è suddiviso in due "ambiti" progettuali definiti come segue:

- |          |  |
|----------|--|
| Ambito A | riorganizzazione e riqualificazione funzionale del polo infrastrutturale, tecnologico-manutentivo attraverso la demolizione integrale di alcuni edifici, la riqualificazione di alcuni edifici esistenti, la nuova costruzione di edifici destinati ad uffici, depositi e magazzini, la riqualificazione complessiva degli spazi aperti e delle aree a parcheggio; |
| Ambito B | riqualificazione della stazione di Saronno e delle aree limitrofe attraverso interventi mirati ad aumentare il livello di vivibilità urbana e della interazione/integrazione tra vari sistemi di comunicazione quali i percorsi pedonali, piste ciclabili, attraversamenti ferroviari, parcheggi, ecc.   |

#### **2.1.1. Ambito A**

L'intervento in progetto coinvolge tutti gli edifici presenti all'interno del Polo infrastrutturale tecnologico - manutentivo. Il Progetto allegato al presente documento vuole perseguire un duplice obiettivo di riqualificazione degli edifici esistenti, in un'ottica di conservazione e rivitalizzazione delle testimonianze materiche storiche giunte a noi da un'epoca storicamente ben definita quale l'età dell'industrializzazione di fine '800, ed al contempo di ammodernamento ed efficientamento funzionale, energetico e gestionale del Polo che trova la sua migliore attuazione nella realizzazione di nuovi volumi e nuovi complessi edilizi.

Il progetto prevede, ove possibile, il mantenimento dei manufatti architettonici che presentano caratteristiche morfologiche e materiche più vicine a quelle tipiche dell'architettura industriale prevedendone un loro riutilizzo.

I manufatti edilizi di più scarso valore, in quanto sorti in epoche differenti senza una visione integrata di intervento e in quanto ad oggi non più in grado di fornire qualitative risposte prestazionali vengono demoliti prevedendo un accentramento delle funzioni all'interno di un singolo nuovo edificio.

#### **Edificio 1**

L'edificio 1 sarà ubicato nella posizione attualmente occupata dall'edificio Sdf 1.

Stante lo stato attuale delle strutture di quest'ultimo, infatti, si è ritenuto di prevederne la demolizione.

Il nuovo edificio, che sarà realizzato con il metodo della prefabbricazione al fine di contenere costi e tempi realizzativi, ha una pianta rettangolare di dimensioni 68,70 m x 26 m ed è suddiviso in quattro livelli fuori terra e uno interrato.

Al piano terra saranno collocati la hall, le sale conferenze e un bar a servizio del polo.

Nei tre piani superiori saranno collocati gli uffici. Al piano interrato, infine, sarà realizzato un parcheggio interrato a servizio di Polo.

### Edifici 2 e 3

L'edificio di nuova costruzione viene situato in posizione baricentrica rispetto all'area del Polo; Realizzato anch'esso con il sistema della prefabbricazione, presenta una pianta rettangolare di dimensioni 60 m x 72 m.

L'edificio è distribuito su tre livelli fuori terra e prevede al piano terra il magazzino, a doppia altezza, che verrà centralizzato rispetto alla situazione attuale, laboratori e spogliatoi.

Al piano privo saranno collocati gli uffici tecnici, la medicina preventiva e alcuni locali tecnici a servizio della SOU, che sarà invece collocata al secondo piano.

### Edificio 4

L'edificio delle Officine meccaniche per gli interventi di manutenzione dei treni viene ampliato sul fronte nord-ovest. L'ampliamento, destinato ad accogliere spazi legati alla Logistica e Deposito sarà condotto tramite un recupero conservativo al fine di preservare quanto più possibile l'edificio esistente.

### Viabilità, accessi e fruibilità degli spazi

Gli accessi veicolari e pedonali al Polo rimangono sostanzialmente quelli esistenti: il primo da via A. Diaz ed il secondo da via Don Grifanti.

L'accesso da via Diaz rappresenta l'ingresso principale veicolare, pedonale e ciclabile al Polo ed è destinato ai veicoli del personale FERROVIENORD (che prende servizio all'interno del Polo o all'interno della Stazione di Saronno), e ai mezzi pesanti qualora l'accesso da via don Grifanti fosse impedito (si prevede un impedimento nelle giornate del mercato cittadino che occupa via G. Pagani e via don Grifanti).

L'accesso da via don Grifanti è invece destinato all'ingresso e all'uscita dei mezzi pesanti.

L'area del Polo Infrastrutturale, rispetto alla quota stradale di via don Grifanti, si trova ad una quota planimetrica più bassa che, in alcuni punti del fronte su via Grifanti, raggiunge i due metri circa.

A quota stradale è prevista un'area attrezzata con aree a verde e piazzole per il parcheggio ad uso pubblico.

Questa dotazione di verde e parcheggi andrà ad implementare e a collegarsi con le dotazioni urbane confinanti: la dotazione a parcheggio andrà ad implementare l'area a parcheggio della vicina piazza del Mercato, con la possibilità di utilizzo delle piazzole di sosta anche per la gestione del Mercato cittadino; la dotazione a verde rappresentano una propaggine dei vicini giardini di via C. Porta.

### Dotazioni parcheggi

I parcheggi esistenti a raso, liberamente distribuiti all'interno dell'area del Polo pressoché all'interno di ogni interstizio disponibile, verranno organizzati e perimetrati all'interno di comparti appositamente predisposti, perimetrati e mitigati da vegetazione arbustiva o arborea.



### Dotazione a verde

Il progetto prevede una dotazione a verde di alcune aree.

Nell'area interna, a mitigare l'effetto impattante della dotazione a parcheggio, si prevede la messa a dimora di verde decorativo a basso fusto e alcuni alberi su aiuole verdi.

### Impianti di climatizzazione

All'interno della riorganizzazione del Polo infrastrutturale tecnologico-manutentivo sono previsti anche interventi di *efficientamento energetico* mirati a ridurre le emissioni di CO2 del complesso dirette ed indirette attraverso azioni di:

- Risparmio energetico
- Utilizzo di risorse di tipo rinnovabile.

In particolare si prevede l'installazione di pannelli fotovoltaici sulle falde dei tetti per la produzione di energia elettrica.

### Impianto fotovoltaico per la produzione di energia

Dall'analisi delle caratteristiche delle attività insediate nel polo manutentivo e degli edifici progettati/presenti nell'ambito di intervento è emersa la possibilità di installare un impianto fotovoltaico. Tra i molteplici edifici del sito, l'interesse per la valutazione si è concentrato sugli edifici 1 e 2-3.

## **2.1.2. Ambito B**

Per la riqualificazione della stazione di Saronno Centro e di alcune aree limitrofe, così come richiesto dal Comune, sono previsti alcuni interventi finalizzati a migliorare le condizioni di sicurezza, di accessibilità da parte di persone diversamente abili e di restyling estetico funzionale di alcune parti limitate di città.

Localizzati in punti strategici, dove per lo più la presenza dell'infrastruttura ferroviaria ha fatto emergere criticità non risolte, questi interventi mirano ad aumentare il livello di vivibilità urbana e dell'integrazione – interazione tra i vari sistemi di comunicazione (percorsi pedonali, piste ciclabili, attraversamenti ferroviari, parcheggi, ecc.).

### B1 - Percorso pedonale via Luini / Santuario

Nel suo complesso l'opera consta di tre elementi riconoscibili: il tratto di ciclopedonale alla quota stradale su Via Luini, lo scavalco della strada carrabile di Via Primo Maggio e il tratto di raccordo con Viale Santuario lungo l'area ferroviaria e parallelamente ai binari.

Per l'intero sviluppo dell'opera, l'ipotesi architettonica alla base della progettazione prevede la rimozione degli elementi decorativi attualmente presenti sulle facciate (muri e arcate del ponte) e la successiva installazione in fregio alle strutture di nuova formazione nella medesima posizione dell'originale, ciò al fine di non alterare la percezione visiva d'insieme e altresì conservarne il valore storico come meglio esemplificato nelle immagini riportate nei paragrafi successivi.

### B3 - Restyling stazione e manufatti adiacenti

Alcuni fabbricati presentano un'obsolescenza funzionale e distributiva rispetto alle mutate esigenze di gestione degli uffici e del personale di FN; vi sono superfetazioni che ingombrano l'edificio della Stazione e dei fabbricati adiacenti; la banchina del primo binario non ha una pensilina di copertura per l'intero suo sviluppo.

Si prevedono opere di Restyling della Stazione storica ("Fabbricato viaggiatori") con rimozione delle superfetazioni edilizie dove ora sono alloggiati uffici ferroviari manutentivi e di gestione della ferrovia, che saranno ricollocati all'interno del Polo tecnologico-manutentivo; completamento della pensilina del primo binario e inserimento di due ascensori.

L'intervento prevede anche la demolizione della palazzina ex-Gif e dei locali sosta del personale viaggiante e Polfer e l'installazione di barriere fonoassorbenti a protezione dei fabbricati prospicienti i binari tronchi n. 1 e 2.

#### B4 - Miglioramento dell'accesso veicolare al Polo manutentivo (verso A. Diaz)

L'accesso al Polo infrastrutturale di via A. Diaz presenta dimensioni inadeguate alla portata veicolare del traffico degli utenti del Polo, soprattutto in considerazione della possibilità di ingresso di mezzi pesanti. La riqualificazione del Polo richiede un miglioramento anche della visibilità da strada pubblica.

Si prevede l'adeguamento e la messa in sicurezza della porzione di viabilità di accesso al Polo infrastrutturale attraverso l'allargamento della carreggiata stradale, la riprofilatura del pendio naturale, il rifacimento del marciapiede e della scala di collegamento con la quota di via I° Maggio.

#### B5 - Connessione via Milano / via Molino

La presenza dell'infrastruttura ferroviaria, verso via Milano e via Molino, rende difficile il collegamento ciclo pedonale tra queste due arterie.

Realizzazione di un percorso ciclopedonale tra la via Milano e la via Molino, con formazione di una velostazione light.

#### B6 - Realizzazione di nuovi spazi pubblici destinati a verde e parcheggi

Via don Griffanti risulta una via di quartiere con ristretta corsia di marcia; si riscontra una carenza di parcheggi auto. Durante le giornate di mercato cittadino la via risulta molto congestionata. Il Polo infrastrutturale prospetta verso i giardini di via C. Porta con un muro di cinta che occlude la vista e riduce la prospettiva.

Il progetto di riqualificazione del Polo infrastrutturale, che si trova ad una quota altimetrica inferiore rispetto alla quota stradale di via don Griffanti, prevede la realizzazione di una copertura a balconata sul nuovo Polo tecnologico-manutentivo dotata di aree a verde di connessione con i Giardini di via C. Porta e parcheggi ad uso pubblico.

#### B7 – Adeguamento casello storico di via Piave ('ex sedime tratta Saronno- Seregno)

Attualmente il tratto della linea ferroviaria Saronno/Seregno risulta abbandonato mentre l'ex casello ferroviario risulta parzialmente inutilizzato.

Si prevede la demolizione di un muro di confine dell'ex casello ferroviario di via Piave al fine di migliorare il passaggio pedonale e ciclabile reso difficoltoso dalla presenza del casello stesso che riduce le dimensioni della carreggiata stradale di via Piave interrompendo la continuità del marciapiede esistente.

### **3. CONFORMITA' DEL PROGETTO CON GLI STRUMENTI PIANIFICATORI**

Nell'analisi del quadro programmatico sono stati esaminati i seguenti strumenti urbanistici:

- P.T.R./P.P.R Piano Territoriale Regionale /Piano Paesaggistico Regionale
- S.I.B.A. Sistema Informativo Beni E Ambiti Paesaggistici
- R.E.R. Rete ecologica Regionale
- P.T.C.P Piano di Coordinamento Provinciale della Provincia di Varese
- P.G.T. Piano di Governo del Territorio del Comune di Saronno.

#### **3.1. P.T.R./ P.P.R Piano Territoriale Regionale /Piano Paesaggistico Regionale**

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) della Lombardia, il cui ultimo aggiornamento è stato approvato con d.c.r. n. 1443 del 24 novembre 2020, è strumento di supporto all'attività di "governance" territoriale della Regione. Si propone di rendere coerente la "visione strategica" della programmazione generale e di settore con il contesto fisico, ambientale, economico e sociale, di cui analizza i punti di forza e di debolezza, evidenzia potenzialità e opportunità per le realtà locali e per i sistemi territoriali e, quindi, per l'intera regione.

Gli obiettivi proposti dal Piano, e di seguito elencati, derivano dalla sintesi dei principali orientamenti della programmazione nazionale e comunitaria, dalle previsioni del Programma Regionale di Sviluppo e dal dialogo con le pianificazioni di settore, attraverso un percorso di partecipazione e confronto con il territorio:

- rafforzare la competitività dei territori della Lombardia;
- riequilibrare il territorio lombardo;
- proteggere e valorizzare le risorse della regione.

Il Piano si propone altresì di promuovere la pianificazione integrata delle reti infrastrutturali e una progettazione che integri paesisticamente e ambientalmente gli interventi infrastrutturali al fine di garantire il rispetto dell'esigenza prioritaria della sicurezza nella progettazione, costruzione ed esercizio delle infrastrutture stradali e ferroviarie.

La potestà normativa del Piano Territoriale Regionale è estesa all'intero territorio regionale. Esso opera come disciplina del territorio laddove e fino a quando non intervengano atti a specifica valenza paesistica di maggiore dettaglio. Nei Parchi, l'atto a specifica valenza paesistica è costituito dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco.

Il Piano Paesaggistico è una componente del Piano Territoriale Regionale, le cui caratteristiche essenziali sono di duplice natura:

- costituire parte integrante della Pianificazione Territoriale Regionale;
- essere strumento di disciplina paesistica attiva del territorio.

La Regione Lombardia si è posta in un'ottica di diffusa tutela e valorizzazione del paesaggio con una serie di atti di indirizzo e orientamento verso i soggetti che intervengono a vario titolo sul territorio.

La tutela e valorizzazione paesistica dell'intero territorio regionale è quindi la scelta di fondo operata, coinvolgendo e responsabilizzando l'azione di tutti gli enti con competenze territoriali in termini pianificatori, programmatori e progettuali nel perseguimento delle finalità di tutela esplicitate delle Norme del piano:

- la conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi della Lombardia, attraverso il controllo dei processi di trasformazione, finalizzato alla tutela delle preesistenze e dei relativi contesti;
- il miglioramento della qualità paesaggistica e architettonica degli interventi di trasformazione del territorio;
- la diffusione della consapevolezza dei valori paesistici e la loro fruizione da parte dei cittadini.

All'interno del PTR si è concentrata l'attenzione sul PPR (Piano Paesaggistico Regionale) che identifica gli Ambiti geografici e le Unità tipologiche di Paesaggio nella Tavola A: le aree interessate dall'intervento si identificano all'interno dell'Unità tipologica denominata *Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta* all'interno della Fascia denominata *Alta pianura*.



Figura 1 - Stralcio tav.A PPR Lombardia

## Legenda

	Ambiti geografici
	Autostrade e tangenziali
	Strade statali
	Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura
	Confini provinciali
	Confini regionali
	Ambiti urbanizzati
	Laghi
<b>UNITA' TIPOLOGICHE DI PAESAGGIO</b>	
<b>Fascia alpina</b>	
	Paesaggi delle valli e dei versanti
	Paesaggi delle energie di rilievo
<b>Fascia prealpina</b>	
	Paesaggi dei laghi insubrici
	Paesaggi della montagna e delle dorsali
	Paesaggi delle valli prealpine
<b>Fascia collinare</b>	
	Paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche
	Paesaggi delle colline pedemontane e della collina Banina
<b>Fascia alta pianura</b>	
	Paesaggi delle valli fluviali scavate
	Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta
<b>Fascia bassa pianura</b>	
	Paesaggi delle fasce fluviali
	Paesaggi delle colture foraggere
	Paesaggi della pianura cerealicola
	Paesaggi della pianura risicola
<b>Oltrepo pavese</b>	
	Paesaggi della fascia pedeappenninica
	Paesaggi della montagna appenninica
	Paesaggi delle valli e dorsali appenniniche

## Ambiti geografici dei Paesaggi di Lombardia (Vol. 2)

1. Valtellina
2. Livignasco
3. Valchiavenna
4. Lario comasco
5. Comasco e Canturino
6. Lecchese
7. Varesotto e Colline del Varesotto e Valle Olona
8. Brianza e Brianza orientale
9. Valli bergamasche
10. Pianura bergamasca
11. Val Camonica
12. Sebino e Franciacorta
13. Valli bresciane
14. Bresciano e Colline del Mella
15. Riviera gardesana e Morene del Garda
16. Mantovano
17. Cremonese
18. Cremasco
19. Lodigiano e Colline di San Colombano
20. Milanese
21. Pavese
22. Lomellina
23. Oltrepo' Pavese

Varese appartiene alla “Fascia dell’Alta Pianura” così identificata dal PPR:

*Paesaggi dei ripiani diluviali e dell’alta pianura asciutta*

Nella parte occidentale della Lombardia il passaggio dagli ambienti prealpini alla pianura avviene attraverso le ondulazioni delle colline moreniche e delle lingue terrazzate formatesi dalla disgregazione delle morene terminali dei ghiacciai quaternari. Il successivo passaggio alla fascia dell’alta pianura asciutta è quasi impercettibile, risultando segnato perpendicolarmente solo dallo spegnersi dei lunghi solchi d’erosione fluviale (Olona, Lambro, Adda, Brembo, ecc.). A occidente dell’Adda l’alta pianura è meno estesa poiché la fascia delle risorgive si avvicina al pedemonte. Il limite naturale dell’alta pianura verso sud è stato modificato dal sistema dei canali e dalle irrigazioni che hanno consentito un’espansione verso nord della pianura irrigua. La crescita urbana ha quasi completamente cancellato, nella parte occidentale della fascia, i caratteri naturali del paesaggio che, invece, permangono nella ristretta fascia orientale.

*Indirizzi di tutela*

Vanno tutelate le residue aree di natura e la continuità degli spazi aperti. Vanno riabilitati i complessi monumentali (ville, chiese parrocchiali, antiche strutture difensive) che spesso si configurano come fulcri ordinatori di un intero agglomerato

Di seguito vengono riportate le verifiche effettuate sulle altre tavole del PPR:

Dall’analisi della *Tavola B - Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico*, e della *Tavola E - Viabilità di rilevanza paesaggistica*, emerge che l’ambito di studio non sia collocato in prossimità di “tracciati guida paesaggistici” e/o “strade panoramiche”.

La *Tavola C - Istituzioni per la tutela della natura*, mette in evidenza come il compendio in esame non sia posto all’interno del sistema delle aree protette.

Dalla *Tavola D - “Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale”* emerge il compendio in esame non sia ricompresa all’interno di ambiti di tutela paesaggistica.

In *Tavola F e G* è evidenziata la presenza di importanti reti infrastrutturali poste in prossimità del compendio di progetto (rete ferroviaria).

In *Tavola I - Quadro sinottico tutele paesaggistiche di legge*, non si rilevano vincoli e/o elementi di attenzione per l’ambito di progetto.

### **3.2. R.E.R Rete Ecologica Regionale**

Il disegno definitivo di Rete Ecologica Regionale, approvato con DGR n. VIII/10962 del 30.12.2009, è da intendersi quale infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale, nonché come strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale.

Per “Rete ecologica” si intende un sistema interconnesso e polivalente di ecosistemi, i cui obiettivi primari sono legati alla conservazione della natura e della biodiversità, nonché delle risorse ad esse collegate. In quest’ottica, il territorio interessato non è necessariamente coincidente con le aree protette istituzionalmente riconosciute, ma investe anche ambiti esterni, funzionali alla conservazione delle risorse naturali. Inoltre, il riferimento alla conservazione delle risorse, pone le

reti ecologiche come strumenti potenzialmente validi per la risoluzione dei problemi legati allo sviluppo durevole, introducendo la protezione del capitale naturale in genere, come obiettivo di conservazione ed economico.

Il PPR, infatti, “riconosce il valore strategico della rete verde regionale, quale sistema integrato di boschi alberati e spazi verdi, ai fini della qualificazione e ricomposizione paesaggistica dei contesti urbani e rurali, della tutela dei valori ecologici e naturali del territorio, del contenimento del consumo di suolo e della promozione di una migliore fruizione dei paesaggi di Lombardia”. Il PTR riconosce la RER tra le infrastrutture prioritarie per la Lombardia e ne definisce i contenuti generali. Nell’ambito del governo dell’ambiente e del territorio, la RER (Rete Ecologica Regionale) delinea un utile scenario di medio periodo per l’ecosistema di area vasta, mediante la rappresentazione di un quadro sintetico afferente i principali caratteri della biodiversità, le linee di connettività ecologica, il ruolo e la consistenza delle matrici ambientali rilevanti, nonché i principali strumenti di pressione in grado di condizionare la funzionalità complessiva dell’intero ecosistema, agevolando, pertanto, in relazione alle tematiche trattate e comunque in vista del fondamentale obiettivo del “riequilibrio ecologico” del territorio, la funzione di generale indirizzo propria del PTR sulle scelte operate in seno agli strumenti di pianificazione di livello provinciale e comunale.

La finalità generale di ricomposizione e salvaguardia paesaggistica della rete verde regionale si attua tenendo conto delle problematiche e delle priorità di:

- tutela degli ambienti naturali;
- salvaguardia della biodiversità regionale e delle continuità della rete ecologica;
- salvaguardia e valorizzazione dell’idrografia naturale;
- tutela e valorizzazione del sistema idrografico artificiale;
- ricomposizione e salvaguardia dei paesaggi colturali rurali e dei boschi;
- contenimento dei processi conurbativi e di dispersione urbana;
- ricomposizione paesaggistica dei contesti periurbani;
- riqualificazione paesaggistica di ambiti compromessi e degradati.
- 

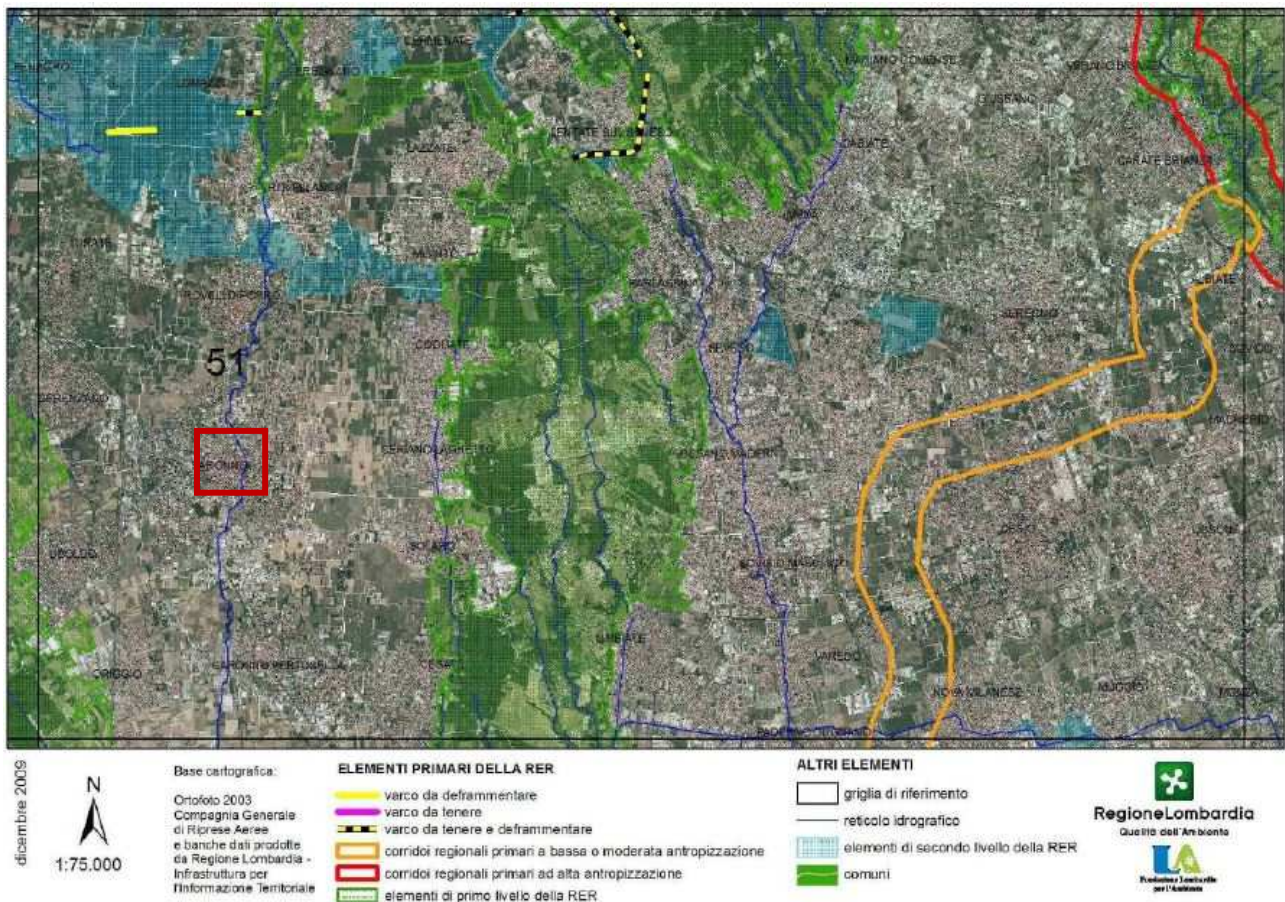
Le strutture fondanti della rete ecologica regionale, rappresentate nello schema di rete ecologica della Regione Lombardia sotto riportato, sono state distinte in elementi primari e secondari, in relazione alla loro importanza ecosistemica, ambientale e paesaggistica.

Gli elementi primari, così definiti in quanto rappresentano il sistema portante del disegno di rete, sono:

- aree di primo livello, interne ed esterne alle aree prioritarie per la biodiversità;
- gangli primari, nodi prioritari sui quali appoggiare i sistemi di relazione spaziale all’interno del disegno di rete ecologica;
- corridoi primari, elementi fondamentali per favorire la connessione ecologica tra aree inserite nella rete;



- varchi, identificabili con i principali restringimenti interni agli elementi della rete oppure con la presenza di infrastrutture lineari all'interno degli elementi stessi.



**Figura 2 - Stralcio settore 51 R.E.R.**

All'interno del settore 51 delle tavole della Rete ecologica regionale è raffigurato il comune di Saronno. Come evidente dallo stralcio sopra riportato il comune non è interessato da elementi costituenti la R.E.R e di conseguenza anche l'area di progetto.



### 3.3. S.I.B.A

Il Sistema Informativo Beni e Ambiti paesaggistici (S.I.B.A.) rappresenta la ricognizione dei "vincoli paesaggistici", cui ha fatto seguito l'organizzazione e gestione dei dati e la rappresentazione territoriale degli stessi su base cartografica: il S.I.B.A raccoglie i dati relativi ai Beni paesaggistici ai sensi dell'art. 134 del d. lgs. 42/2004, meglio conosciuti come "Vincoli L. 1497/39 e L. 431/85"



Dalla ricerca sul portale cartografico online S.I.B.A emerge che l'area non interferisce con vincoli paesaggistici ai sensi dell'art. 136 e 142 del D.lgs 42/2004.



### **3.4. P.T.C.P Piano di Coordinamento Provinciale della Provincia di Varese**

Il PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) è atto di indirizzo della programmazione socio-economica della Provincia di Varese ed ha efficacia paesaggistico - ambientale (L.R. 12/2005 ART. 15, 1° comma).

Con il PTCP, la Provincia definisce gli obiettivi generali relativi all'assetto e alla tutela del proprio territorio, connessi ad interessi di rango provinciale o sovracomunale o costituenti attuazione della pianificazione regionale.

La Provincia di Varese ha approvato il PTCP, con Delibera del Consiglio n° 27 del 11.04.2007.

L'avviso di definitiva approvazione del piano è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - serie inserzioni e concorsi n° 18 del 02.05.2007, data in cui, ai sensi dell'art. 17, comma 10, L.R. 12/2005, il PTCP ha acquistato efficacia.

La pianificazione provinciale, conformata ai principi generali assunti dalla stessa riforma urbanistica regionale (sostenibilità, sussidiarietà, cooperazione, flessibilità, partecipazione, monitoraggio), costituisce un esperimento di pianificazione integrata sul territorio a vasta scala, finalizzata a garantire il coordinamento delle istanze locali con il quadro della pianificazione regionale e nazionale.

Il PTCP articola i propri contenuti a partire dall'indicazione degli obiettivi di sviluppo economico e sociale a scala provinciale. Esso assume come obiettivo generale l'innovazione della struttura economica provinciale attraverso politiche che, valorizzando le risorse locali, garantiscano l'equilibrio tra lo sviluppo della competitività e la sostenibilità.

Secondo quanto definito dal PTCP di Varese il Comune di Saronno e, quindi il compendio in esame, si colloca all'interno dell'ambito paesaggistico n°1 "Lura - Saronno" (cfr.: PAE1 Carta delle Rilevanze e Criticità).

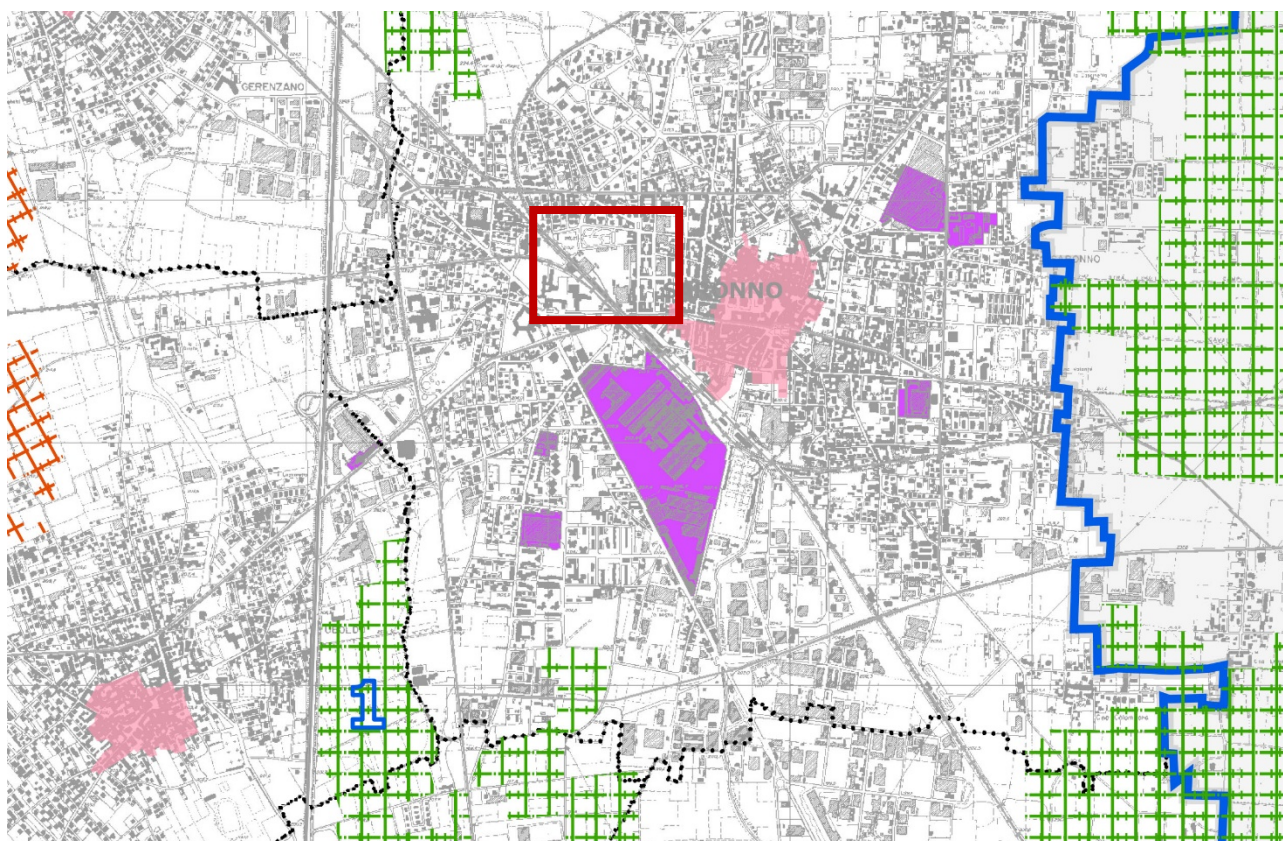


Figura 3 - Stralcio tav.PAE.1 PTCP della Provincia di Varese

## Legenda

### Ambiti paesaggistici

<b>1</b>	Lura - Saronno	<b>6</b>	Valcuvia - Valtravaglia - Lago Maggiore
<b>2</b>	SS 233	<b>7</b>	Valveddasca
<b>3</b>	Medio Olona	<b>8</b>	Valganna - Valmarchirolo
<b>4</b>	Gallarate	<b>9</b>	Valceresio
<b>5</b>	Basso Verbano, laghi Maggiore, Comabbio e Monate	<b>10</b>	Varese

### Rilevanze Naturali

	Aree di elevata naturalità (art. 17 PTFR)
	Parchi naturali (L. 394/91)
	Aree di rilevanza ambientale (L.R. 30/11/83 n° 86)
	Monumenti naturali riconosciuti (L.R. 86/83)
	Monumenti naturali in fase di riconoscimento (L.R. 86/83)
	Cime con quote superiori ai 500 metri
	Cime con quote inferiori ai 500 metri
	Selle principali
	Crinali principali

### Rilevanze della percezione e fruibilità

#### Tracciati di interesse paesaggistico

	Strada panoramica
	Strada panoramica di collegamento tra mete turistiche
	Strada panoramica nel verde
	Strada di collegamento tra mete turistiche
	Strada nel verde
	Piste ciclopedonali
	Sentieri
	Punti panoramici

### Rilevanze Storiche e Culturali

	Nuclei storici (Prima Levata tavole I.G.M. 1:25.000)
	Luoghi d'identità
	Zone archeologiche

### Ordito Agrario

	Geometria Arno		Geometria Lura
	Geometria Olona		Geometria Pianura

N.B. = La rappresentazione grafica è indicativa e non rappresenta una cadenza metrica.

### Criticità

	Aree produttive dismesse
--	--------------------------

### Cave cessate in stato di degrado recuperabili ai fini di:

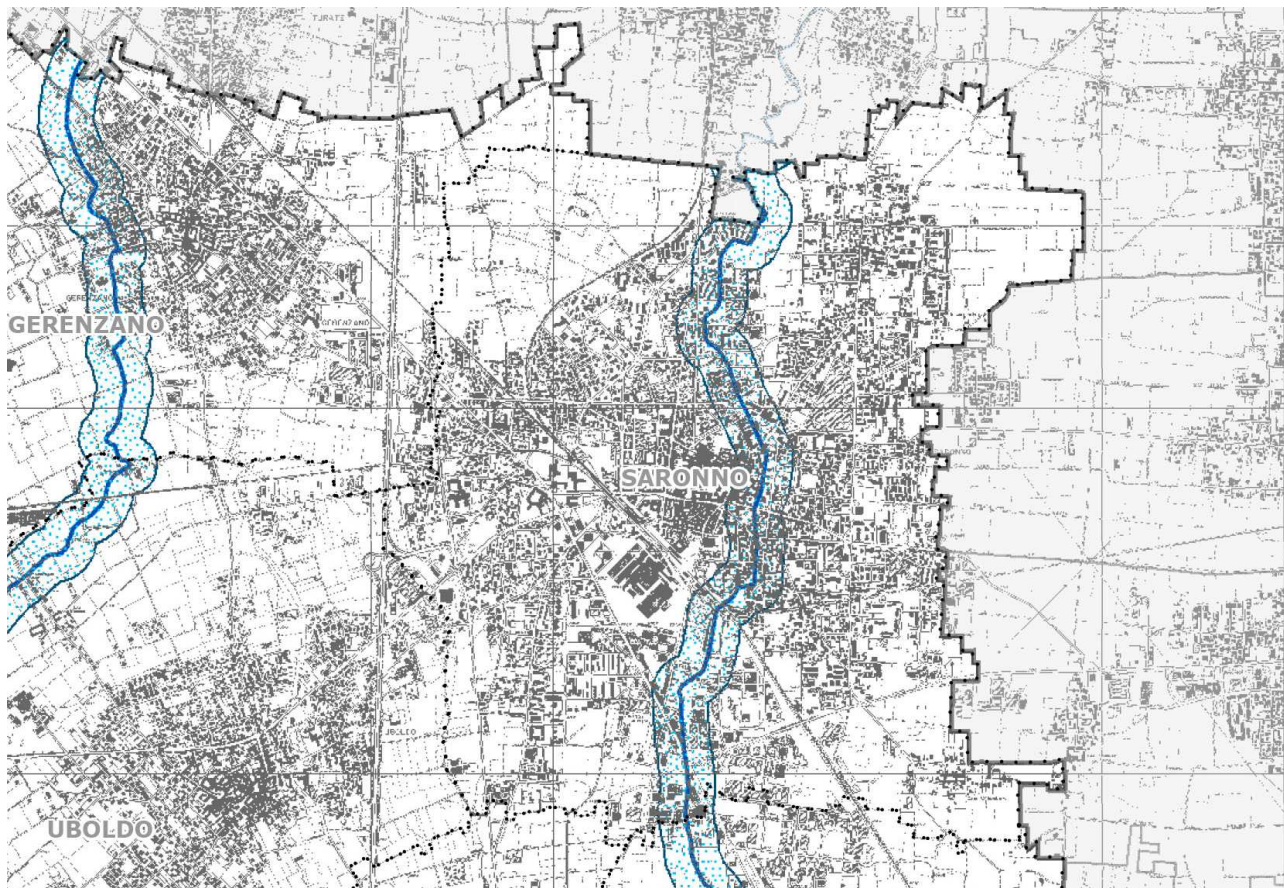
	interesse turistico - zone verdi (presenti in Piano Cave)
	interesse turistico - zone verdi
	interesse turistico - geologico
	interesse turistico - storico minerario
	rinaturalizzazione

### Altri elementi di interesse paesaggistico

	Strade		Ferrovie
	Linee di navigazione		Porti turistici
	Cremagliere		Scali
	Impianti a fune		
	Confini comunali		Confini comunali fuori provincia
	Confini provinciali		Confine regionale
	Ambiti territoriali		Corpi idrici
	Fiumi		



L'estratto cartografico PAE2 non rileva nelle vicinanze del compendio in esame la presenza di elementi di vincolo e/o di interesse ai sensi del D.lgs 42/2004 (luoghi di identità, zone archeologiche, parchi naturali, ambiti paesaggistici, ecc...), così come non si rilevano interferenze con la Rete Ecologica Provinciale.



**Figura 4** - Stralcio tav.PAE.2 PTCP della Provincia di Varese

## Legenda

Vincoli ambientali come da D. Lgs. 42/04

	Immobili ed aree di notevole interesse pubblico – Art. 136 lett. a), b)
	Immobili ed aree di notevole interesse pubblico – Art. 136 lett. c), d)
	Corsi d'acqua vincolati – Art. 142 lett. c)
	Vincolo sui corsi d'acqua, 150 mt dalle sponde – Art. 142 lett. c)
	Vincolo sui laghi, 300 mt dalla linea di battigia – Art. 142 lett. b)
	Le montagne per la parte eccedente i 1600 mt s.l.m. – Art. 142 lett. d)
	I parchi istituiti – Art. 142 lett. f)
	Le riserve istituite – Art. 142 lett. f)
	Le aree gravate da usi civici – Art. 142 lett. h)
	Le zone umide previste dal DPR 13/03/76 N° 448 – Art. 142 lett. i)
	Le aree ad elevata naturalità – Art. 17 PTPR
	Confini comunali
	Confini comunali fuori provincia
	Confini provinciali
	Confine regionale
	Corpi idrici
	Fiumi



### 3.5. P.G.T. Comune di Saronno

Il comune di Saronno è dotato di Piano del Governo del Territorio ai sensi della legge 12/2005 adottato con delibera di C.C. n° 82 del 20/12/2012 ed approvato con delibera di C.C. n°27 del 15/06/2013, pubblicato su BURL n° 41 del 09/10/2013 Sezione avvisi e concorsi.

Il Piano di Governo del Territorio (PGT), si articola in tre atti, Documento di Piano (DdP), Piano delle Regole (PdR) e Piano dei Servizi (PdS), strumenti questi tra loro interrelati e coordinati ma anche autonomi nelle relative procedure di aggiornamento.

#### 3.5.1. Documento di Piano

Il DdP stabilisce le strategie e gli obiettivi di sviluppo del territorio, attraverso i quali migliorarne le condizioni; determina obiettivi quantitativi, mirando alla riqualificazione urbana e territoriale, alla minimizzazione di consumo di suolo, tenendo in considerazione le risorse ambientali, paesaggistiche, energetiche e territoriali a disposizione.

Il DdP, a fronte di opportune indagini analitiche e conoscitive, acquisisce uno scenario condiviso. Stabilisce politiche di intervento per diversi sistemi funzionali (mobilità, attività produttive, insediamenti, servizi), individua puntualmente gli ambiti di trasformazione da assoggettare alla pianificazione attuativa, stabilendo in linea generale (con le modifiche previste dalla LR 4/08) gli indici urbanistici e le destinazioni funzionali; stabilisce criteri di riferimento per le procedure negoziali; definisce modi e campi di applicazione dei criteri di perequazione, compensazione e incentivazione.

Il DdP assume un ruolo di legame e raccordo tra la pianificazione di livello comunale e quella sovra comunale, di area vasta, territoriale o di settore.

All'interno del Documento di Piano sono riportate di seguito le tavole utili a comprendere meglio l'area oggetto di analisi:

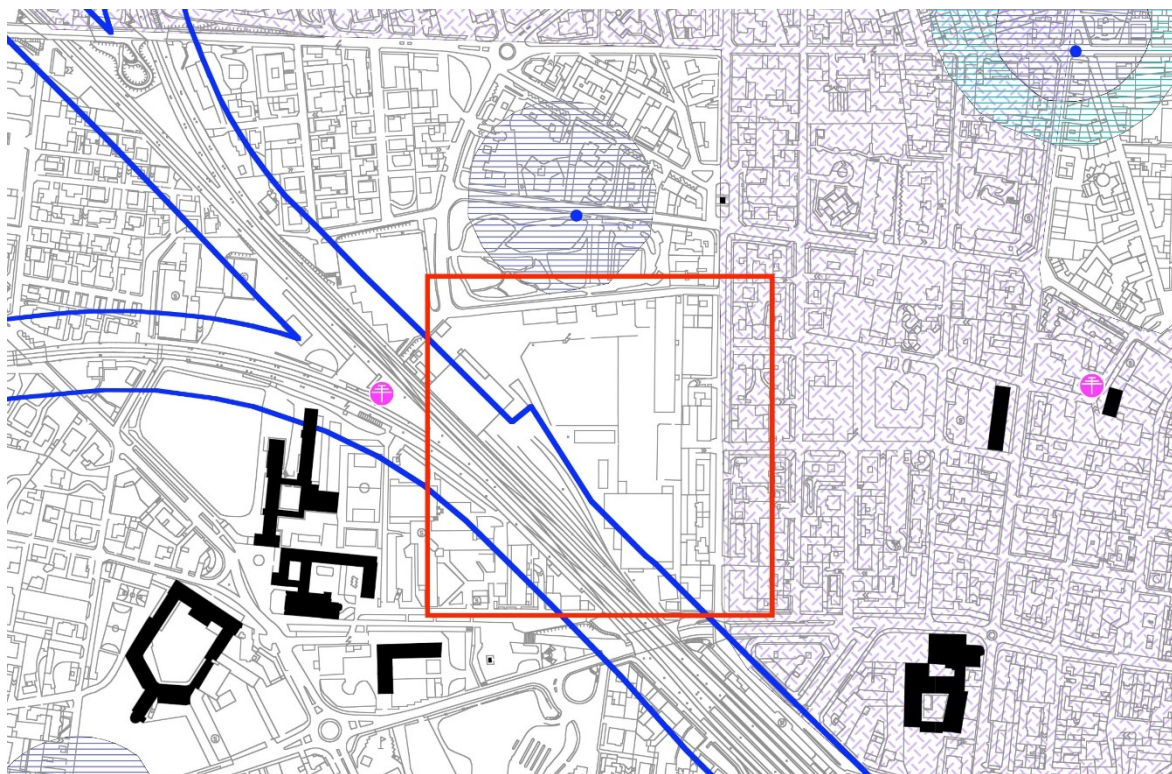


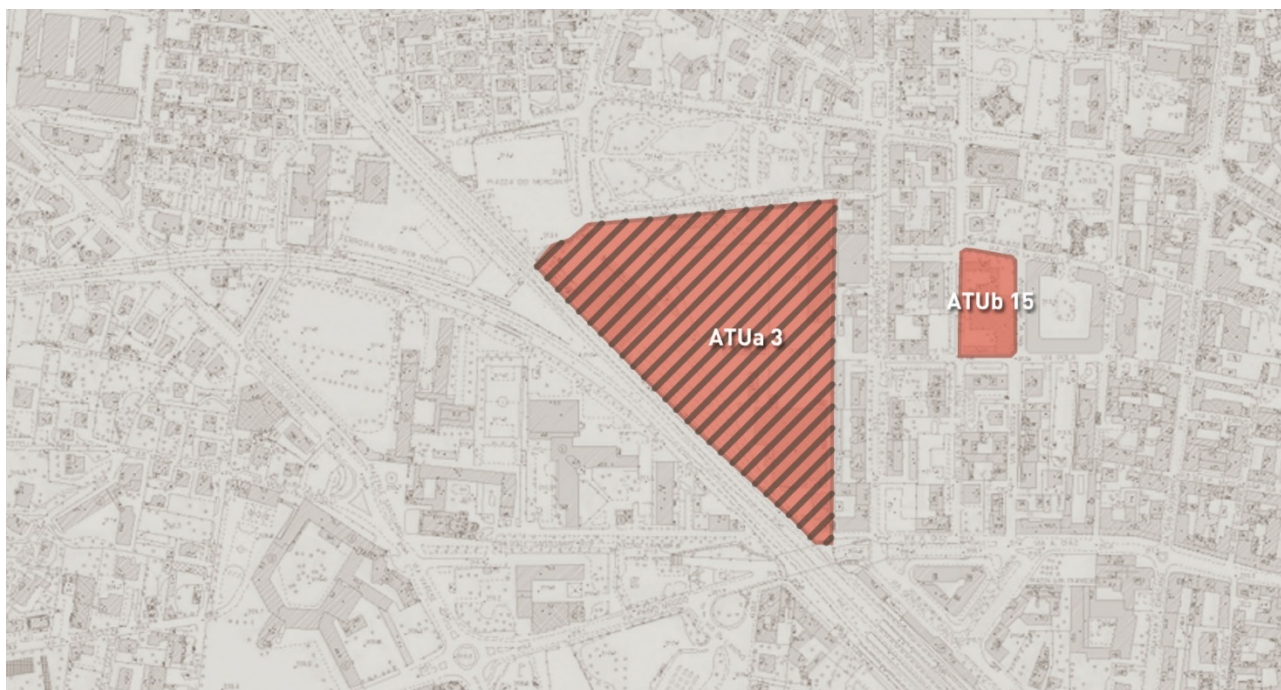
Figura 5 - Stralcio tav. Ddp\_04 "Individuazione dei vincoli"

## LEGENDA

	CONFINE COMUNALE
	Torrente Lura
	Parco Intercomunale del Torrente Lura
	Zona di tutela assoluta di sorgenti e pozzi (10 m.) D.Lgs 152 / 2006
	Zona di rispetto di sorgenti e pozzi con criterio cronologico, T = 60 giorni e T = 180 giorni
	Fascia di rispetto di sorgenti e pozzi (200 m.) D.Lgs 152 / 2006
	Area tutelata dei Corsi d'acqua (150 m.) D.Lgs 42/2004
	Fasce di rispetto di tutela assoluta (10 m.)
	Fasce di rispetto ferroviario
	Fasce di rispetto autostradale
	Fasce di rispetto stradale
	Fascia di rispetto: corridoio di salvaguardia
	Elettrodotti
	Fascia di rispetto elettrodotti
	Fascia di rispetto cimiteriale
	Radiofaro
	Radiofaro - Fascia di inedificabilità
	Radiofaro - Fascia in cui non sono ammessi ostacoli le cui altezze superino il valore tra 0m e 12m
	Radiofaro - Fascia in cui non sono ammessi ostacoli le cui altezze superino il valore tra 0m e 15m
	Beni monumentali
	Piano Indirizzo Forestale Provincia Varese, Superficie boscata - D.Lgs 42/2004
	Area a rischio archeologico
	Opere connesse alla Pedemontana
	Previsione di ambientazione
	Individuazione delle stazioni radiobase per telefonia cellulare
	Metanodotti e relative fasce di rispetto

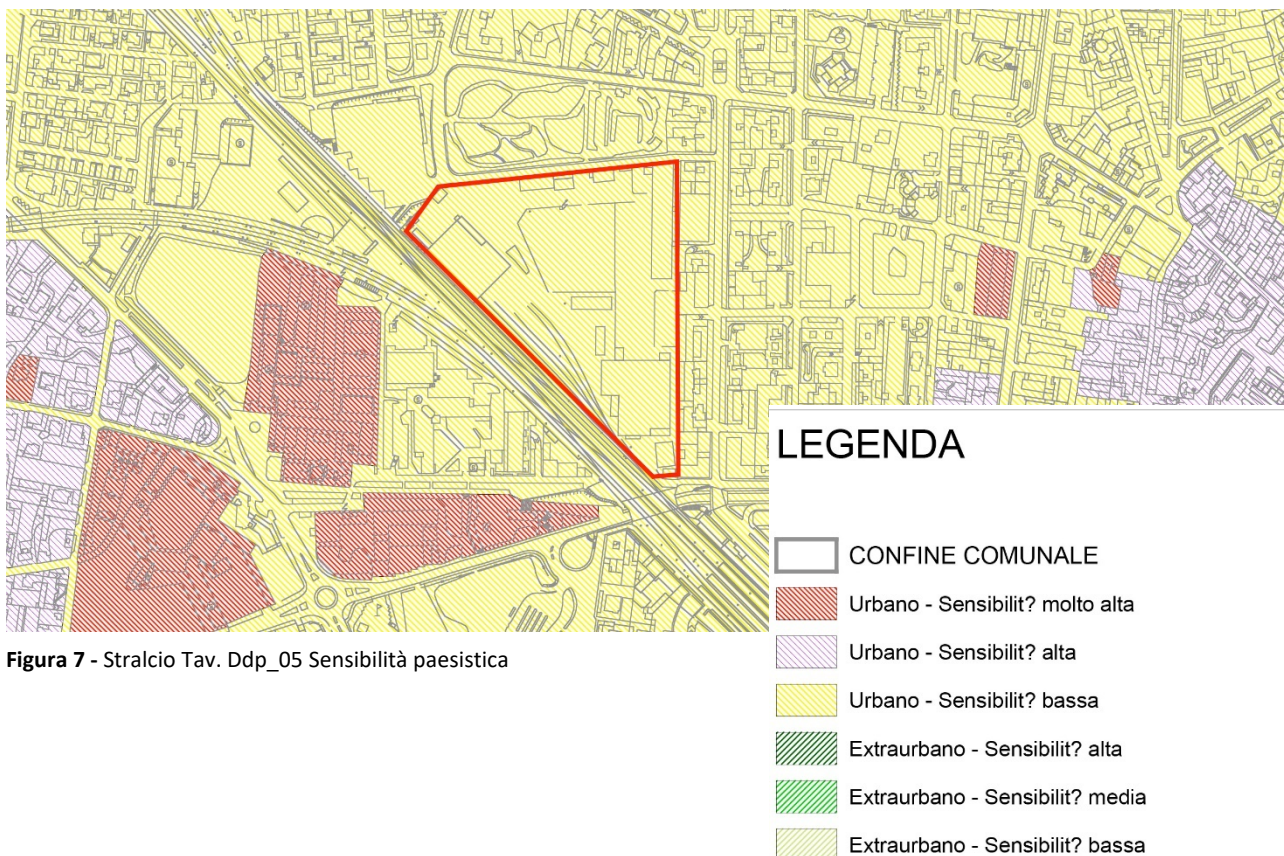
In tav. Ddp\_04 vengono visualizzati i vincoli insistenti all'interno del comune di Saronno. Come evidente all'interno dell'ambito di intervento non insiste alcun vincolo paesaggistico. L'unico vincolo che interferisce parzialmente con l'area è il limite di rispetto della fascia ferroviaria. Si evidenzia però la presenza a nord dell'area della presenza di una zona di tutela di pozzi e sorgenti ai sensi del D.lgs 152/2006. Inoltre sulla porzione di territorio post adiacente ad est dell'area è presente un'area a rischio archeologico.





**Figura 6** - Stralcio tav. Ddp\_10 "individuazione ambiti di trasformazione"

L'ambito oggetto di analisi all'interno del vigente PGT ricade all'interno dell'Ambito di Trasformazione Urbana denominato ATUa3 (fare riferimento a cap. 4 "Conformità allo strumento urbanistico vigente" dell'elaborato L58Pa001IT—R1\_rel illustrativa.



**Figura 7** - Stralcio Tav. Ddp\_05 Sensibilità paesistica



L'area in analisi rientra in una sensibilità paesistica bassa essendo inserita in ambito urbano come descritto in tav. Ddp\_05 del documento di piano.

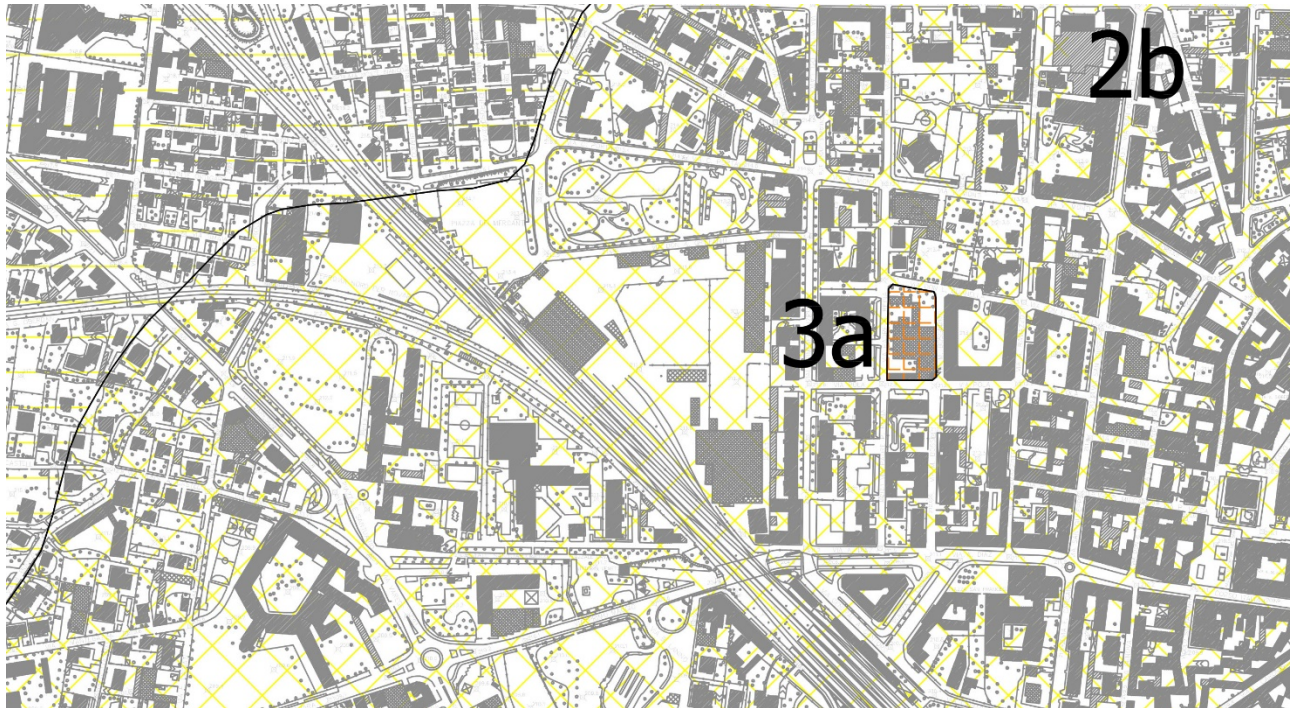


Figura 8 - Stralcio tav. Ddp\_11 "Fattibilità geologica"

CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA D.G.R. IX/2616/11	PRINCIPALI CARATTERISTICHE	PROBLEMATICHE GENERALI	PARERE SULLA EDIFICABILITÀ	TIPO DI INTERVENTO AMMISSIBILE	INDAGINI DI APPROFONDIMENTO PREVENTIVE NECESSARIE	INTERVENTI DA PREVEDERE IN FASE PROGETTUALE	NORME SISMICHE DA ADOTTARE PER LA PROGETTAZIONE
<b>Classe 4 RE</b> (piana alluvionale ad elevato rischio di esondazione) <b>FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI</b>	Alveo del T. Lura costituente reticolo idrografico principale e piana alluvionale a rischio di esondazione molto elevato (Classe di Rischio R4 per tempi di ritorno TR=100 anni)	Area ad elevato rischio di esondazione/allagamento. Comprende porzioni di fasce di rispetto fluviale necessarie a consentire l'accessibilità al corso d'acqua ai fini della sua manutenzione, fruizione e riqualificazione ambientale.	Non favorevole per gravi limitazioni legate al rischio idraulico e alla presenza di fasce di rispetto del corso d'acqua principale con attività di polizia idraulica.	Vietate nuove edificazioni. Sono ammesse infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico solo se non altrimenti localizzabili. Limitazioni previste dal Regolamento comunale di Polizia Idraulica, dalla d.g.r. IX/4287/12, dal R.D. 523/1904 art. 59, 96, 97, 98.	IGT - SV - SCI - VRE VQS	RE - IRM - DS - CO	Gli approfondimenti di 2° e 3° livello per la definizione delle azioni sismiche di progetto non devono essere eseguiti nelle aree classificate in classe di fattibilità 4, in quanto considerate inedificabili, fermo restando tutti gli obblighi derivanti dall'applicazione della normativa specifica. Per le infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico eventualmente ammesse, la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del d.m. 14 gennaio 2008 "Nuove Norme Tecniche per le costruzioni", definendo in ogni caso le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di 3° livello.
<b>Classe 3 RA</b> (piana alluvionale a rischio idraulico alto) <b>FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI</b>	Piana alluvionale ad alto rischio idraulico per tempi di ritorno TR=100 anni	Area ad alto rischio idraulico (classi di rischio R3-R2) comprendente ambienti edificati, per i quali si rende necessario attuare interventi di mitigazione del rischio. Presenza di porzioni dell'Unità Pg a vulnerabilità degli acquiferi estremamente elevata.	Favorevole con consistenti limitazioni legate al rischio idraulico e alla salvaguardia dell'acquifero libero.	E' consentita solo la realizzazione di infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico.	IGT - SV - SCI - SVRI	RE - DS - CO	La progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del d.m. 14 gennaio 2008 "Nuove Norme Tecniche per le costruzioni", definendo le azioni sismiche di progetto, per gli edifici strategici e rilevanti di cui al d.d.u.o. n. 1999/03 di nuova previsione, a mezzo di approfondimento di 3° livello.
<b>Classe 3 RB</b> (piana alluvionale a rischio idraulico basso) <b>FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI</b>	Piana alluvionale a basso rischio idraulico per tempi di ritorno TR=100 anni	Area a basso rischio idraulico (classi di rischio R2-R1). Presenza di porzioni dell'Unità Pg a vulnerabilità degli acquiferi estremamente elevata.	Favorevole con consistenti limitazioni legate al rischio idraulico e alla salvaguardia dell'acquifero libero.	Sono ammesse tutte le tipologie di opere edificatorie ed infrastrutturali, subordinate alla realizzazione di interventi di mitigazione del rischio, finalizzati a garantire un franco minimo di sicurezza.	IGT-SV - SVRI	RE - DS - CO	La progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del d.m. 14 gennaio 2008 "Nuove Norme Tecniche per le costruzioni", definendo le azioni sismiche di progetto, per gli edifici strategici e rilevanti di cui al d.d.u.o. n. 1999/03 di nuova previsione, a mezzo di approfondimento di 3° livello.
<b>Classe 3 a</b> (Siti condizionati da attività antropica/industriale) <b>FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI</b>	Aree produttive dismesse o in parte attive, ambientalmente degradate e condizionate da attività industriale attuale o pregressa, costituenti siti sottoposti a verifica ambientale, siti in corso di verifica/caratterizzazione/bonifica o siti già oggetto di bonifica ai sensi del D.Lgs. 152/06 o dell'ex D.M. 471/99.	Contaminazione accertata o potenziale dei suoli.	Favorevole con consistenti limitazioni connesse alla verifica dello stato di salubrità dei suoli (Regolamento Locale di Igiene). La tipologia edificatoria può essere condizionata dall'esito di contaminazione dei suoli e dai limiti raggiunti al termine degli interventi di bonifica.	Limitazioni d'uso previste dal D.Lgs 152/06 in funzione dei limiti di concentrazione raggiunti per i siti oggetto di interventi di bonifica e allo stato di salubrità dei suoli per le aree oggetto di indagini ambientali.	IGT - SV - ISS/PCA	RE - CO - DS - CA BO	La progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del d.m. 14 gennaio 2008 "Nuove Norme Tecniche per le costruzioni", definendo le azioni sismiche di progetto, per gli edifici strategici e rilevanti di cui al d.d.u.o. n. 1999/03 di nuova previsione, a mezzo di approfondimento di 3° livello.
<b>Classe 2 a</b> (Fluvioglaciale Sbagno) <b>FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI</b>	Aree a morfologia sub-pianeggiante o lievemente ondulata, con reticolo idrografico assente, litologicamente costituite da ghiaie a supporto di matrice sabbiosa e limosa, a profilo di alterazione superficiale mediamente evoluto. Presenza di terreni fini superficiali con stato di consistenza tenero.	Drenaggio delle acque localmente cfricatissimo in superficie per la presenza di terreni coesi. Terreni granulari mediamente addensati con buone caratteristiche geotecniche a partire da circa 7-8 m da p.c.	Favorevole con modeste limitazioni legate alla difficoltà di drenaggio delle acque e alle caratteristiche portanti del terreno.		IGT IGT IGT - SV IGT - SV - ISS IGT - SV IGT IGT - SV IGT - SV - ISS IGT - SV	RE - CO RE - CO RE - CO - CA RE - CO - CA - BO RE - CO RE - CO RE - CO RE - CO - CA - BO RE - CO	La progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del d.m. 14 gennaio 2008 "Nuove Norme Tecniche per le costruzioni", definendo le azioni sismiche di progetto, per gli edifici strategici e rilevanti di cui al d.d.u.o. n. 1999/03 di nuova previsione, a mezzo di approfondimento di 3° livello.
<b>Classe 2 b</b> (Fluvioglaciale Resnate) <b>FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI</b>	Aree a morfologia sub-pianeggiante, litologicamente costituite da ghiaie poligeniche a supporto di matrice da sabbioso-limosa e limosa, con presenza di terreni fini superficiali con profilo di alterazione poco evoluto. Presenza di sedimenti fini superficiali.	Possibile presenza di terreni sciolti, con discrete caratteristiche geotecniche fino a 2-7-3,3 m di profondità, localmente fino a 6 m da p.c.. Miglioramento delle caratteristiche portanti a maggiore profondità.	Favorevole con modeste limitazioni legate alle caratteristiche portanti del terreno e alla salvaguardia dell'acquifero libero.		IGT IGT IGT - SV IGT - SV - ISS IGT - SV	RE - CO RE - CO RE - CO RE - CO - CA - BO RE - CO	La progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del d.m. 14 gennaio 2008 "Nuove Norme Tecniche per le costruzioni", definendo le azioni sismiche di progetto, per gli edifici strategici e rilevanti di cui al d.d.u.o. n. 1999/03 di nuova previsione, a mezzo di approfondimento di 3° livello.

\* L'approvazione del Piano attuativo o il rilascio del permesso di costruire sono subordinati alla valutazione e all'esito positivo delle indagini preventive necessarie e degli approfondimenti richiesti per ciascun tipo di intervento.

Per quanto riguarda invece la fattibilità geologica dalle tavole del PGT risulta l'area d'intervento è inserita nella classe 2b con una fattibilità legata a modeste limitazioni.



### 3.5.2. Piano delle regole

È l'atto attraverso cui "governare" il territorio consolidato. Non ha vincoli temporali, è sempre modificabile e ha carattere prescrittivo e vincolante, con effetti sul regime giuridico dei suoli.

Concorre alla realizzazione degli obiettivi del DdP per la definizione di un assetto urbano per gli aspetti insediativi, tipologici, morfologici e paesaggistici.

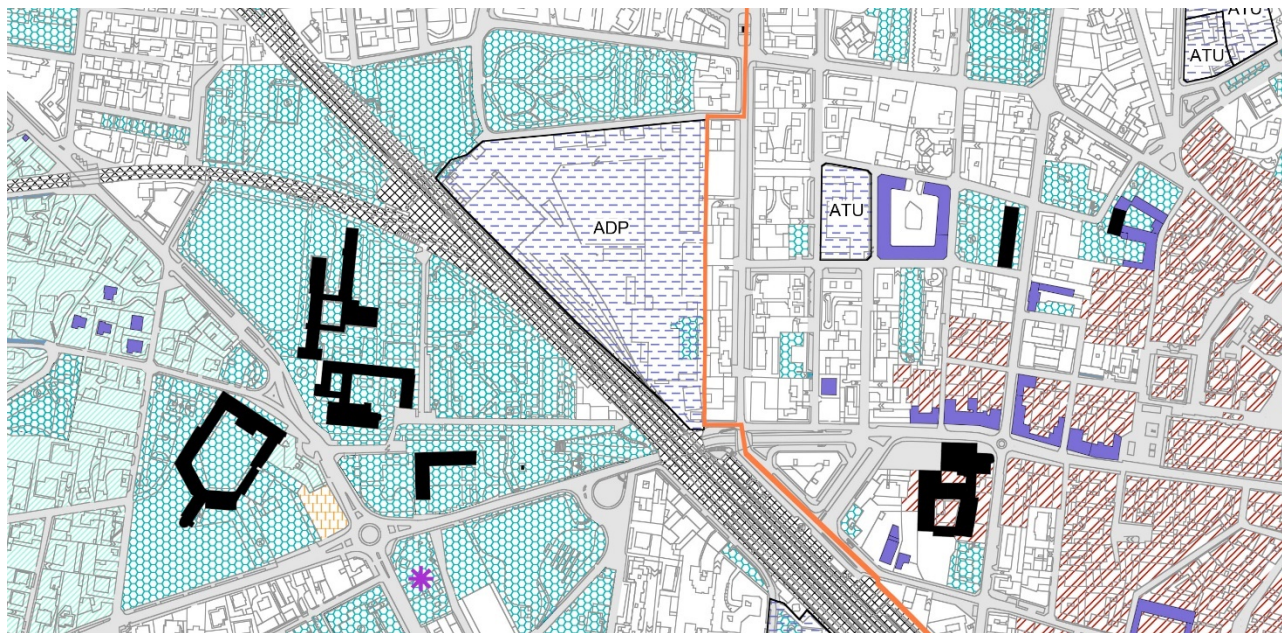


Figura 9 - Stralcio tav. PdR\_02 Individuazione degli ambiti

In tav. PdR\_02 l'area in analisi è descritta come ambito di trasformazione da sottoporre ad accordo di programma.

Gli ATU prevedono per l'attuazione degli interventi la finalizzazione di Accordi di Programma che coinvolgano anche gli ambiti limitrofi all'interno di un progetto unitario e coordinato. In attesa di tali Accordi, negli ambiti sono ammessi solamente interventi di Manutenzione Straordinaria.

Pertanto la proposta progettuale di riorganizzazione dell'area, sebbene di natura infrastrutturale a servizio della ferrovia, risulta non conforme allo strumento urbanistico vigente (PGT).

Tuttavia, considerato il carattere infrastrutturale delle opere e della non procrastinabilità dell'intervento di riqualificazione della stazione di Saronno Centro e di riorganizzazione del polo infrastrutturale tecnologico e manutentivo di Saronno, queste sono suscettibili di essere autorizzate nell'ambito della procedura della Conferenza dei servizi di cui all'art. 19 della legge regionale n. 9/2001 che prevede che l'approvazione dei progetti definitivi in sede di Conferenza di Servizi valga quale "variante agli strumenti urbanistici diffusi e vincolo preordinato all'esproprio, dispone altresì la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera e consente la realizzazione e l'esercizio di tutte le opere, prestazioni e attività previste nel progetto approvato", i cui effetti restano sospensivamente condizionati all'efficacia dei provvedimenti che dispongono le risorse finanziarie. Detta variazione consisterà di fatto nella modifica della destinazione urbanistica dell'ambito ATU a 3 ovvero nella esclusione dello stesso dall'insieme degli Ambiti Trasformazione previsti dal vigente PGT del Comune di Saronno e nella contestuale sua ricollocazione in seno al Piano dei Servizi tra le aree già definite come afferenti al Sistema delle infrastrutture per la mobilità e per il trasporto pubblico, come specificamente regolamentate all'art. 11 Norme di Piano del PdS.

Considerato quanto esposto nell'ambito dei paragrafi che precedono si può affermare che il progetto allegato alla presente relazione sia compatibile con tutti gli strumenti pianificatori in materia vincolistica.