



## Deliberazione della Giunta Comunale

**Delibera N. 167 del 27/07/2023**

**Oggetto: PROPOSTA INIZIALE DI PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE ATUa 1, ATUa 3 e ATR 1 - ATTO DI INDIRIZZO**

L'anno duemilaventitre addì ventisette del mese di luglio alle ore 14:00 in Saronno nella Sede Comunale si è riunita la Giunta Comunale, con la presenza dei Signori:

		presenti	assenti
Augusto Airoidi Tramite collegamento web	Sindaco	Sì	==
Laura Succi	Vicesindaco	Sì	==
Franco Casali	Assessore	==	Sì
Ilaria Pagani Tramite collegamento web	Assessore	Sì	==
Gabriele Musarò	Assessore	Sì	==
Domenico D'Amato	Assessore	Sì	==
Francesca Maria Pozzoli	Assessore	Sì	==

Il Sig. **Augusto Airoidi** nella sua qualità di **Sindaco** assume la presidenza e, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara valida la seduta per la trattazione dell'argomento sopra indicato, con la partecipazione, per le funzioni di legge, del Segretario Generale **Antonella Pietri**.

## Deliberazione della Giunta Comunale n. 167 del 27.07.2023

### OGGETTO:

### PROPOSTA INIZIALE DI PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE ATUa 1, ATUa 3 e ATR 1 – ATTO DI INDIRIZZO

### LA GIUNTA COMUNALE

#### PREMESSO CHE:

1. il Comune di Saronno è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato, ai sensi dell'art. 13 comma 1 della Legge Regionale n. 12 del 11.03.2005 e s.m.i., con Delibera di CC n. 27 del 15.6.2013 e divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 41 – serie avvisi e concorsi – del 9.10.2013;
2. il PGT risulta articolato in Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi;
3. il Documento di Piano detta parametri ed indici urbanistici applicabili ai cosiddetti "ambiti di trasformazione" contenendo, per ciascuno di essi, apposita e specifica scheda di approfondimento, declinante prescrizioni, obiettivi ed aspettative strategiche, finalizzati ad orientare lo sviluppo della pianificazione attuativa;
4. in particolare, relativamente ai tre ambiti di trasformazione ATUa 1, ATUa 3 e ATR 1, la scheda attuativa del Documento di Piano prevede che la disciplina delle aree "dovrà essere sottoposta a uno specifico Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.lgs. 267/2000 e dell'art.6 della LR 2/2003 [oggi sostituito dall'art.7 della LR 19/2019 – n.d.r.], 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";
5. è stata avviata ed è in via di conclusione la redazione del nuovo Piano Generale del Traffico Urbano – PGTU (avvio procedura a contrarre D.D. 870 del 22.11.2021; aggiudicazione del servizio D.D. 500 del 23.06.2022)
6. con deliberazione di Giunta comunale n.27 del 9.2.2023 è stato dato "avvio al procedimento di Variante Generale al Piano di Governo del Territorio vigente" ai sensi e per gli effetti dell'art.13 della L.R. 12/05 e s.m.i.

#### PRESO ATTO CHE:

- in data 3.4.2023 – prot. 11131, successivamente integrato con note del 23.6.2023 e 26.6.2023, rispettivamente rubricate al protocollo con i numeri 21006 e 21147 – le Società Ferrovie Nord S.p.A. (FN) e Saronno Città dei Beni Comuni s.r.l. (SCBC) hanno congiuntamente avanzato una Proposta iniziale di Programma Integrato d'Intervento relativa agli ambiti di trasformazione sopra richiamati evidenziando l'intenzione di procedere alla successiva presentazione di una domanda di approvazione di PII recante contenuti di variante principalmente procedimentale allo strumento urbanistico vigente;

- detta proposta iniziale contempla, quali elementi essenziali:

- il superamento del modulo procedimentale dell'accordo di programma di rilevanza regionale (ai sensi dell'art.34 D.Lgs.n.267/2000 e dell'art.7 della LR n.19/2019), attesa l'assenza di interventi finanziari a carico di Regione Lombardia ovvero della previsione di opere previste dal programma regionale di sviluppo e dai suoi aggiornamenti annuali, nonché l'insussistenza delle altre ipotesi connotanti i PII di rilevanza regionale individuate dall'art.92, comma 5 della LR n.12/2005;
- la previsione di un "masterplan" esteso agli ambiti di trasformazione ATUa 1, ATUa 3 e ATR 1, ad eccezione di alcune aree escluse dal perimetro di variante oggetto della Proposta iniziale di PII e di aree esterne di trasformazione ripartite tra SCBC e FN;
- la conferma, rispetto all'attuale disciplina della Scheda del Documento di Piano, della previsione di un polo manutentivo di FN, localizzato nell'ambito ATUa 3, in relazione al quale non è contemplato l'insediamento di funzioni urbane private;
- la sostanziale conferma delle previsioni insediative di funzioni private urbane negli ambiti ATUa1 e ATR1, anche sotto il profilo dell'individuazione degli indici territoriali massimi, con modifiche alle modalità di attribuzione e di conseguimento degli stessi e alle destinazioni d'uso ammesse, tra cui quella residenziale per l'ambito ATR1, a parità di dotazioni territoriali attualmente previste dal Documento di Piano;
- la previsione di massima di un nuovo assetto viabilistico delle aree, la cui preliminare analisi risulta, tuttavia, limitata alla proposta di trasformazione del solo ambito ATR1;

RICORDATO che lo sviluppo dell'area di proprietà di Ferrovie Nord, soggetta alla disciplina della scheda ATUa 3 (attuale deposito ferroviario), sotto i profili quantitativo e funzionale, è oggetto di una procedura di approvazione di un progetto di opera pubblica, consistente nella "Riorganizzazione Polo Infrastrutturale tecnologico manutentivo e riqualificazione della Stazione di Saronno e aree limitrofe", in variante allo strumento urbanistico generale, attualmente pendente e riconducibile alla disciplina dell'art. 19 della L.R. 9/2001 e che lo studio di fattibilità tecnico economica relativo alla ristrutturazione e ri-funzionalizzazione delle aree in questione è stato approvato da Regione Lombardia con D.G.R. n.XI/6340 del 2.5.2022, con l'apposizione di un vincolo di salvaguardia urbanistica sulle aree interessate dal progetto in questione e con la previsione di stanziamento di risorse finanziarie a carico del bilancio della medesima Amministrazione regionale;

DATO ATTO che la parte posta al confine meridionale dell'area industriale nota come "ex Isotta Fraschini", compresa nel perimetro dell'ambito ATUa1, rappresenta un compendio da tempo distintosi dall'originaria estensione del complesso produttivo e che oggi risulta in capo ad altra proprietà, diversa dalla promotrice SCBC della Proposta iniziale di PII, che prevede l'esclusione di detta area dalle previsioni di variante;

DATO ALTRETTANTO ATTO che la suddetta proprietà, con nota prot.n. n. 0022527 del 6.7.2023, è stata formalmente avvisata dall'Amministrazione comunale dell'iniziativa intrapresa da FN e SCBC e con ciò invitata a prendere visione degli atti depositati e ad esprimere l'interesse o meno a partecipare all'attività di trasformazione urbanistica delineata nella Proposta iniziale di PII, e ciò anche in ragione del fatto che, su impulso della proprietà stessa, i fabbricati eventualmente interessati dallo sviluppo del Programma Integrato sono stati oggetto della ricognizione, intervenuta con deliberazione di C.C. n. 18 del 31.5.2022, finalizzata all'individuazione degli immobili ascrivibili al "patrimonio edilizio dismesso con criticità", ai sensi dell'art. 40 bis L.R. 12/2005;

VISTO quanto inoltrato dai promotori di cui sopra e RILEVATO CHE la Proposta iniziale di PII, pur allo stato ancora priva di decisivi elementi di valutazione, contiene elementi di progettazione urbana coerenti con gli indirizzi generali delle politiche urbanistiche comunali, mira a risolvere l'annosa e decisiva questione del compendio immobiliare ex Isotta Fraschini mirando a recepire, sul piano dimensionale e funzionale, le previsioni del PGT vigente, in coerenza con gli elementi essenziali della variante in itinere;

RILEVATO altresì che la proposta iniziale:

- non è corredata da una relazione economica di massima, descrittiva della realizzazione e della conseguente gestione delle opere o degli interventi di interesse pubblico e dell'applicazione di quanto previsto dall'art.16, comma 4, lett.d-ter) del D.P.R. n.380/2001, in merito alla valutazione del maggior valore generato dalla variante urbanistica proposta in via preliminare;
- non è corredata da un planivolumetrico recante una puntuale definizione, sotto il profilo quanto meno catastale, del perimetro delle aree private soggette a variante urbanistica;
- prevede il mantenimento della quota di aree per servizi pubblici attualmente in vigore, a fronte della significativa introduzione dell'ammissibilità di nuove funzioni residenziali;
- prevede la trasformazione di aree esterne al perimetro degli ambiti ATUa 1, ATUa 3 e ATR 1, definito dalla vigente Scheda del Documento di Piano;
- non è corredata da uno studio viabilistico esteso a tutte le aree oggetto di variante, e alla relativa trasformazione urbanistica, da coordinarsi con il procedimento di approvazione del PGU avviato, come sopra richiamato;

RILEVATO INOLTRE CHE, la proposta di PII in variante al PGT che SCBC e FN vorranno presentare, oltre a dover tenere conto dei su citati rilievi:

- non sarà soggetta all'applicazione del modulo procedimentale dell'Accordo di Programma di interesse regionale, ai sensi degli artt.34 D.Lgs.n.267/2000 e 7 della LR n.19/2019, attesa l'insussistenza di alcuna delle condizioni stabilite dall'art.92, comma 5 della LR n.12/2005;
- sarà soggetta a procedura di VAS, in conformità a quanto previsto dall'art.4 della LR n.12/2005, da coordinarsi con l'espletamento di una procedura di verifica di assoggettabilità a V.I.A. della richiesta di PII, di competenza regionale, in ragione dell'estensione del perimetro del piano, che risulta essere superiore alla soglia stabilita dall'Allegato B, punto 7.b1) della L.R. n.5/2010, oltreché con l'espletamento della procedura di VAS che verrà istruita con riferimento al procedimento di Variante Generale al PGT, avviato con deliberazione di Giunta comunale n.27 del 9.2.2023;
- dovrà essere corredata da tutti gli elaborati di variante al PGT necessari a dettare una nuova disciplina urbanistica per le aree che, sebbene attualmente comprese nel perimetro della Scheda ATUa 1, ATUa 3 e ATR 1, non risultano rientrare nel perimetro di variante individuato nella Proposta iniziale, ciò al fine di escludere, per la relativa attuazione ed impregiudicate le facoltà edificatorie assegnate dal vigente PGT, il modulo procedimentale dell'Accordo di Programma di interesse regionale, attualmente previsto dal Documento di Piano.

RIBADITA l'importanza degli indirizzi contenuti nelle "Schede di approfondimento: proposte di assetto urbano degli ambiti di trasformazione\_vol A" del Documento di Piano (PGT), ed in particolare:

- l'attenzione alla sostenibilità ambientale dell'intervento, non solo a livello puramente edilizio, ma anche per quanto riguarda la bonifica dei suoli degli immobili recuperati e la mobilità, valutando bene gli impatti viabilistici e favorendo gli spostamenti

- ciclabili, il trasporto pubblico e l'interscambio, in relazione anche ai corridoi ecosistemici già individuati a livello comunale;
- la necessità di ricucire parti di città ora separate da barriere fisiche (infrastrutturali o di altro genere) e di favorire l'integrazione di queste aree di trasformazione con la città esistente da un punto di vista fisico e funzionale;
  - il conseguimento del pubblico interesse mediante la creazione di un nuovo tessuto urbano qualificato ed equilibrato, che preveda il mantenimento degli edifici di particolare interesse storico-architettonico e identitario e sia caratterizzato da un mix funzionale, da una dotazione di servizi adeguata, anche alla luce delle nuove funzioni previste, spazi pubblici aperti ed aree verdi fruibili che favoriscano la socializzazione e l'incontro;
  - per quanto riguarda l'ambito ATR1, la necessità di assegnare un nuovo ruolo alla stazione ferroviaria di Saronno Sud e di realizzare un presidio urbano nell'intorno per evitarne un controproducente isolamento.

EVIDENZIATO CHE, la proposta finale di PII in variante allo strumento urbanistico generale che SCBC e FN vorranno presentare ai sensi degli artt.91 e ss della LR n.12/2005, dovrà essere valutata anche alla luce dei predetti preliminari rilievi e all'esito di fondamentali integrazioni procedurali, a cura di organi ed enti che potranno esprimersi soltanto una volta compilata, definita e formalizzata una vera e propria proposta di programma integrato di intervento;

EVIDENZIATO ALTRESI' CHE, ferma ed impregiudicata la valutazione di competenza del Consiglio Comunale, la Proposta Iniziale di PII prospetta un modulo procedimentale che prende atto, ad un primo esame, del superamento dell'esigenza dell'approvazione di un Accordo di Programma di interesse regionale e, dunque, secondo un procedimento da istruire a cura del Comune di Saronno, in parziale variante rispetto a quanto attualmente previsto dalla Scheda del Documento di Piano, disciplinante gli ambiti ATUa 1, ATUa 3 e ATR 1;

Visto l'art. 48 del D. Lgs 18 agosto 2000 n. 267;

con voti unanimi e palesi

## **DELIBERA**

1. di ritenere coerente con gli indirizzi generali delle politiche urbanistiche del Comune l'obiettivo della trasformazione mediante un qualificato intervento di rigenerazione urbana del compendio immobiliare in premessa indicato, da porre in essere mediante successiva proposta di approvazione, ad opera del Consiglio Comunale, di un PII, recante limitati contenuti di variante in primis procedimentale, nei limiti e con le precisazioni di cui in premessa;
2. di ribadire l'importanza degli indirizzi contenuti nelle "Schede di approfondimento: proposte di assetto urbano degli ambiti di trasformazione\_vol A" del Documento di Piano (PGT) vigente, ed in particolare:
  - l'attenzione alla sostenibilità ambientale dell'intervento, non solo a livello puramente edilizio, ma anche per quanto riguarda la bonifica dei suoli degli immobili recuperati e la mobilità, valutando bene gli impatti viabilistici e

favorendo gli spostamenti ciclabili, il trasporto pubblico e l'interscambio, in relazione anche ai corridoi ecosistemici già individuati a livello comunale;

- la necessità di ricucire parti di città ora separate da barriere fisiche (infrastrutturali o di altro genere) e di favorire l'integrazione di queste aree di trasformazione con la città esistente da un punto di vista fisico e funzionale;
- il conseguimento del pubblico interesse mediante la creazione di un nuovo tessuto urbano qualificato ed equilibrato, che preveda il mantenimento degli edifici di particolare interesse storico-architettonico e identitario e sia caratterizzato da un mix funzionale, da una dotazione di servizi adeguata, anche alla luce delle nuove funzioni previste, spazi pubblici aperti ed aree verdi fruibili che favoriscano la socializzazione e l'incontro;
- per quanto riguarda l'ambito ATR1, la necessità di assegnare un nuovo ruolo alla stazione ferroviaria di Saronno Sud e di realizzare un presidio urbano nell'intorno per evitarne un controproducente isolamento, quali interventi che, secondo quanto prospettato nella Proposta iniziale di PII presentata da SCBC e FN, non costituiscono opere previste dal programma regionale di sviluppo e dai suoi aggiornamenti annuali, né dagli altri piani e programmi regionali di settore, né determinano l'impiego di risorse finanziarie di Regione Lombardia;

3. di dare indirizzo agli uffici perché si dia luogo all'istruttoria della proposta di PII, una volta elaborata con il corredo documentale prescritto, che verrà elaborata e depositata in variante al vigente PGT per le aree comprese negli ambiti di trasformazione ATUa 1, ATUa 3 e ATR 1 del Documento di Piano, ferma restando ogni valutazione discrezionale sul punto da parte del Consiglio Comunale una volta che l'iter procedurale sarà stato integralmente espletato, anche con riferimento alle aree che non risulteranno rientrare nel perimetro di variante individuato dalla Proposta iniziale, le cui attuali previsioni edificatorie si intendono salvaguardare, nonché gli esiti delle istruttorie tecniche che saranno svolte sulla domanda di adozione del PII;

4. di dare atto che la presente deliberazione sarà esecutiva a partire dal decimo giorno successivo alla sua pubblicazione, ai sensi dell'art.134, comma 3 del D.Lgs. 18.08.2000 n.267.

## **DELIBERA DI GIUNTA N. 167 del 27/07/2023**

---

---

**Oggetto:** PROPOSTA INIZIALE DI PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE ATUa 1, ATUa 3 e ATR 1 - ATTO DI INDIRIZZO

- **Si attesta per il presente atto la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa (artt. 49 e 147 bis c. 1 Testo Unico Enti Locali D.lgs. 267/2000)**

### **Parere favorevole**

Saronno, 26/07/2023

Il Dirigente dell'Area  
Arch. Ambrogio Mantegazza

---

---

- **Parere di regolarità contabile (comportando l'atto riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente (artt. 49 e 147 bis Testo Unico Enti Locali – D.lgs 267/2000)**
- **Visto attestante la copertura finanziaria (art. 151 c. 4 TUEELL D.lgs 267/2000)**

Saronno, 27.07.2023

Il Dirigente Area Risorse  
D.ssa Federica Vandi

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco  
Augusto Aioldi

---

---

Letto, confermato e sottoscritto

Il Segretario Generale  
Antonella Pietri

---

---

### **DICHIARAZIONE DI PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che il presente verbale verrà affisso all'Albo pretorio di questo Comune il giorno 01/08/2023 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi – art. 124, comma 1 del D.Lgs.267/2000.

Nello stesso giorno in cui verrà affisso all'Albo Pretorio, il presente verbale verrà comunicato con elenco ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 267/2000.

Dalla Residenza Municipale, addì 31/07/2023

Il Segretario Generale  
**Antonella Pietri**



