

UN NUOVO FUTURO PER L'EX ISOTTA FRASCHINI

UNA RINASCITA PER TUTTA LA CITTÀ

L'8 luglio 2024, Saronno Città dei Beni Comuni - società proprietaria dell'area ex-Isotta Fraschini di Saronno - ha protocollato al Comune di Saronno un Piano Integrato d'Intervento (PII) per il recupero dell'area in questione, storicamente sede d'industrie che hanno fatto la storia della città e dismessa dal 1990.

Il PII è un documento consistente, articolato in circa 60 tavole

(continua a pag. 4) ►

L'operazione che si intende sviluppare nell'area ex Isotta Fraschini offre un'occasione straordinaria, quasi rifondativa, sia per l'Area stessa, sia per l'intero sistema cittadino, se accolta nella sua integrità.

La dimensione dell'Area, paragonabile a quella degli scali milanesi, nonché la posizione strategica nel rapporto con la ferrovia, con Via Varese e con i quartieri residenziali circostanti, le attribuiscono un ruolo estremamente cruciale per lo

sviluppo futuro della città, pur in un contesto che negli anni è andato via via degradandosi e privo di una vision di sviluppo se non da città satellite e priva di indipendenza dalla metropoli lombarda.

IL VERDE AL CENTRO

Il verde è uno degli ingredienti fondamentali di questo piano. Nella nostra visione il verde si articola in un parco di notevoli dimensioni, che potrebbe contaminare ed espandersi nelle aree limitrofe e su cui si

innesta un nuovo modello di spazio pubblico. Una sequenza di passeggiate urbane, ravvivate dalle funzioni che trovano spazio ai piani terra degli edifici limitrofi, fungerà da bordo del parco e da filtro fra i quartieri residenziali a carattere privato e lo spazio pubblico centrale. A completamento di questo sistema di verde e boulevard, si innestano le due piazze: una, antistante la "ex scuola Bernardino Luini", vuole essere il primo momento che il visitatore incontra all'arrivo ►



Rendering di progetto dell'area ex-Isotta Fraschini vista da sud - Studio CZA



Rendering di progetto di un viale d'ingresso su via Varese - Studio CZA

GLI SNODI DEL PROGETTO

Le bonifiche

Il parco

La Bernardino Luini e la sua piazza

Il recupero della memoria storica e degli archivi

La scuola di alta formazione

Il brand internazionale

**Lo sviluppo di edilizia cooperativa
e la carta dell'habitat**

Lo sviluppo residenziale con negozi di vicinato

**Le soluzioni innovative:
geotermico, invarianza idraulica, ecc.**

La mobilità sostenibile e quartieri carless

I Beni Comuni

I NUMERI DELLA PROPOSTA

- **150.000 mq** la superficie complessiva interessata dal progetto.
- **120.000 mq** la superficie dell'area ex-IF di proprietà SBC.
- **60.000 mq** la superficie di progetto destinata a verde pubblico.
- **30.000 mq** lo spazio di proprietà pubblica da inserire nel progetto.
- **16.000 mq** l'area universitaria + Fondazione Daimon.
- **5021** le nuove piante in totale piantumate (più sotto i soli alberi).
- **3000** circa gli studenti che ogni giorno graviteranno sulla città.
- **2600 mq** di spazi d'interesse pubblico e commercio di vicinato.
- **1300** circa i nuovi residenti.
- **991** i nuovi alberi piantumati.
- **500** al massimo i nuovi appartamenti realizzati.
- **40%** la percentuale di edilizia convenzionata.
- **4** le nuove torri residenziali.
- **2** nuovi edifici di edilizia cooperativa.
- **1** torre di edilizia cooperativa.
- **1** torre direzionale per uffici.
- **1** nuovo hub internazionale dell'UAE Team Emirates.
- **1** nuova sede per Fondazione Daimon nella Bernardino Luini.
- **0,5** l'indice di edificabilità utilizzato al posto dello 0,6 permesso.
- **0 mq** di nuovi spazi per la grande distribuzione.
- **0 mq** di consumo di suolo.

a Saronno e sarà anche il primo luogo che verrà restituito alla città; l'altra, a ingresso dell'edificio su cui è previsto l'insediamento di un servizio universitario (meglio dettagliato in seguito), sarà invece l'emblema di un nuovo quartiere in evoluzione, caratterizzato da una forte vocazione culturale.

UN MIX FUNZIONALE

A supporto del disegno urbano, si è lavorato per comporre un piano che garantisca un mix funzionale

atto a creare un quartiere aperto, flessibile e dinamico. Gli spazi residenziali e verdi saranno affiancati dal commercio al piede, da servizi di interesse pubblico e da edifici a uso museale/espositivo e universitario, capaci sia di dare nuova vita ai fabbricati industriali dismessi e restaurati, sia di lavorare nell'arco dell'intera giornata e di attrarre diverse tipologie di utenti.

L'intenzione è quella di creare una struttura urbana chiara, semplice e integrata, che

non necessiti di compiersi per funzionare: saranno i luoghi stessi che man mano diventeranno aggregatori funzionali e nuova linfa per procedere con lo sviluppo complessivo del piano che in questa sede si vuole presentare.

Se il tema principale del nuovo millennio è certamente quello della salvaguardia dell'ambiente naturale e della sua integrazione con il territorio antropizzato, la recente riscoperta del fatto urbano ne ha anche rivalutato le qualità

ecologiche. Un abitante della città consolidata e densa consuma molta meno energia di uno della cosiddetta "città diffusa", anche e soprattutto per la maggiore efficienza termica degli edifici compatti e per l'uso dei mezzi di trasporto collettivo. In questo senso, la nuova Isotta Fraschini rappresenta un caso particolare di un modello urbano innovativo, capace di integrare tra loro verde, costruito, funzioni diverse e trasporto pubblico. ●

GLI OBIETTIVI PRINCIPALI DI SVILUPPO PER L'AREA

- Difesa della superficie a verde e a bosco protetto, con riqualificazione ambientale del bosco e delle specie arboree;
- Creazione di un nuovo ampio parco in connessione con i sistemi ambientali esistenti e programmati del contesto territoriale;
- Mantenimento delle strutture di interesse storico-architettonico e loro rifunzionalizzazione;
- Creazione di un polo universitario (Alta Scuola di Formazione), con aule di formazione, laboratori e spazi espositivi, anche in possibile condivisione con la comunità cittadina;
- Creazione di un nuovo polo di istruzione IFTS e ITS, oltre che di percorsi per il reinserimento lavorativo in contrasto alla dispersione scolastica;
- Possibilità di definire nuovi servizi pubblici o di interesse pubblico ai piani terra degli edifici residenziali in grado di generare nuove attività al servizio dei cittadini;
- Realizzazione di un nuovo sistema di accessibilità viabilistico e ciclo pedonale in grado di riqualificare l'intero settore urbano finalizzato a una maggiore protezione del cittadino;
- Realizzazione di un mix funzionale in grado di generare nuova attrattività e sviluppo economico e culturale oltre che di svago al servizio dei cittadini;
- Utilizzare la geotermia e il sistema fotovoltaico nell'ottica di un processo di decarbonizzazione.



IL PLANIVOLUMETRICO

1. La Bernardino Luini, nuova sede di Fondazione Daimon per insediare corsi IFTS e ITS.
2. La parte di parco di proprietà del Comune di Saronno che si propone di integrare nel progetto (20.000 mq) con realizzazione a carico di SBC.
3. La cittadella universitaria con spazi pubblici per circa 14.000 mq.
4. Il parco a uso pubblico centrale di 60.000 mq.
5. L'hub internazionale di UAE Team Emirates con sede squadre, museo e università del ciclismo, centro per la salute e il benessere, caffetteria, pista per biciclette sul tetto.
6. Torre direzionale per uffici.
7. Area parcheggio lungo via Varese.
8. Viali d'accesso al parco.
9. Edifici di edilizia residenziale convenzionata con attività pubbliche (negozi, sedi di associazioni, ecc.) alla base.
10. Torri residenziali con attività pubbliche alla base.
11. Parte di parco riservata al bosco.

► Dalla prima pagina

e 10 relazioni tecniche, che dovrà essere sottoposto a un'istruttoria da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Saronno e a una valutazione politica da parte dell'Amministrazione saronnese. Superata questa fase, che potrà prevedere richieste per la parte pubblica e modifiche, si potrà procedere con l'avvio dei lavori. Il PII è anche la mappa del viaggio di questo progetto, di non facile lettura per i non tecnici, per cui suggeriamo tre spunti che possano aiutare a orientarsi meglio.

Il primo è che quello che si sta proponendo è un nuovo brano di città, articolato attorno a un grande parco centrale, che ha lo scopo di ricucire il territorio e di renderlo vivo, popolato e rigenerante: un obiettivo che un parco da solo non potrebbe raggiungere. Ecco quindi che attorno allo spazio verde si articolano la cittadella universitaria, la nuova sede di un player importante come UAE Team Emirates, il residenziale con esercizi pubblici aperti fino a tarda sera, ecc.

Queste funzioni - ed è il secondo spunto - sono ciò che rende il progetto "attraente", ovvero ciò che inviterà le persone a raggiungere l'area e a viverla. I viali di accesso al parco su via Varese, per esempio, con la possibilità di passeggiare nel verde e di godere delle attività al piede, accompagneranno le persone all'interno del parco stesso, andando a ricostruire la città laddove la scomparsa dell'industria l'ha cancellata.

Saranno proprio queste attività al piede degli edifici residenziali, così come la cittadella universitaria o gli spazi pubblici dell'hub UAE, a garantire uno degli aspetti che più ci stanno a cuore per quest'area, ovvero la sicurezza. Avere attività aperte nelle ore serali, affacciate sui viali e sul parco, illuminare, garantiranno ai visitatori quel presidio naturale che rende la città, quando è viva, un luogo in cui stare senza paura. Un luogo dove abitare, che chiamiamo casa. E che è l'obiettivo di questa nuova genesi, di questa Rinascita, che abbiamo immaginato per l'area ex-Isotta Fraschini. ●



IL SISTEMA DELL'ACCESSIBILITÀ

Il sistema della mobilità gioca un ruolo di fondamentale importanza negli indirizzi e nelle procedure di sviluppo, non solo in riferimento alle porzioni di sviluppo interne al compendio urbanistico, ma anche in relazione alle aree limitrofe, determinando ricadute a livello territoriale. Si costruisce così una concreta opportunità di riorganizzare degli assetti sia insediativi, sia trasportistici, a supporto e sostegno di un nuovo modello di fruizione delle vocazioni urbane. ●

