

AREA TECNICA**Settore Territorio**

Ufficio pianificazione, gestione del territorio, commercio, VAS e VIA

VARIANTE PUNTUALE AL PGT DI SARONNO**VERIFICA TECNICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP**

ai sensi degli articoli 13, comma 5, e 15, comma 5, LR 11.03.2005, n.12

1. PREMESSA

Il Comune di Saronno, in data 29/01/2026 con PEC n. 4400, ha chiesto la verifica di compatibilità al PTCP della variante al Piano di Governo del Territorio¹ (ambito ATUa1), adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 78 del 22/12/2025. In relazione alle disposizioni in tema di Valutazione Ambientale di Piani e Programmi², l'Autorità Competente per la VAS, d'intesa con l'Autorità Procedente, con atto datato 15/10/2025, ha espresso **PARERE POSITIVO** circa la compatibilità ambientale del Programma Integrato di Intervento (ambito ATUa1) in variante al PGT.

In questa sede, la variante è stata quindi analizzata nel suo rapporto con la pianificazione a scala vasta al fine di valutarne sia la compatibilità con le previsioni prevalenti e/o orientative del piano territoriale provinciale, ai sensi della Lr n. 12/2005, sia la coerenza con i criteri del Piano Territoriale Regionale (Progetto d'Integrazione del PTR ai sensi della Lr n. 31/2014, approvato con DCR n. 411 del 19.12.2018).

2. CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA (GRUPPO DI LAVORO)**2.1. Finalità e limiti dell'istruttoria**

L'istruttoria della documentazione presentata è svolta in stretta osservanza delle competenze provinciali e, pertanto, esclusivamente al fine dell'espressione del parere di compatibilità con il PTCP, senza riferimento alcuno a profili inerenti alla legittimità degli atti.

2.2. Attività del Gruppo di Lavoro multidisciplinare

Il Gruppo di Lavoro multidisciplinare, nominato con decreto del Direttore Generale è stato attivato in tempo utile per effettuare le istruttorie di competenza dei singoli Settori.

3. CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE

La variante è stata esaminata in fase di VAS, la documentazione adottata non esplicita la presenza di modifiche sopravvenute in fase di adozione, per cui si riporta la medesima sintesi presentata nel parere tecnico allegato alla DD n. 1617/2025.

La proposta riguarda l'ambito di trasformazione ATUa1 del PGT vigente. L'area è posta nella zona del centro urbano di Saronno, in Via Milano n. 7, a sud del centro storico, oltre la linea ferroviaria Milano Cadorna – Novara/Como/Varese/Malpensa. Si tratta di un sito industriale dismesso, che dal 1880 al 1990 ha ospitato importanti industrie metalmeccaniche, fino alla cessazione dell'attività produttiva, denominata "ex Isotta

¹ Il PGT risulta approvato con DCC n. 20 del 18/03/2010 e pubblicato su BURL Serie Inserzioni e Concorsi N. 25 del 23/06/2010.

Fraschini", di proprietà della società Saronno – Città dei beni comuni S.r.l. che ha proposto l'intervento in esame. Nell'area è presente anche l'ex scuola Bernardino Luini (Fig. 1).

Le aree oggetto di riqualificazione tramite PII sono organizzate in tre aree distinte:

- l'area ex Isotta Fraschini, pari a 116.836 mq di superficie
- l'area ex Bernardino Luini, pari a 2.036 mq di superficie
- le aree esterne di trasformazione, aree già pubbliche, pari a circa 29.911 mq.

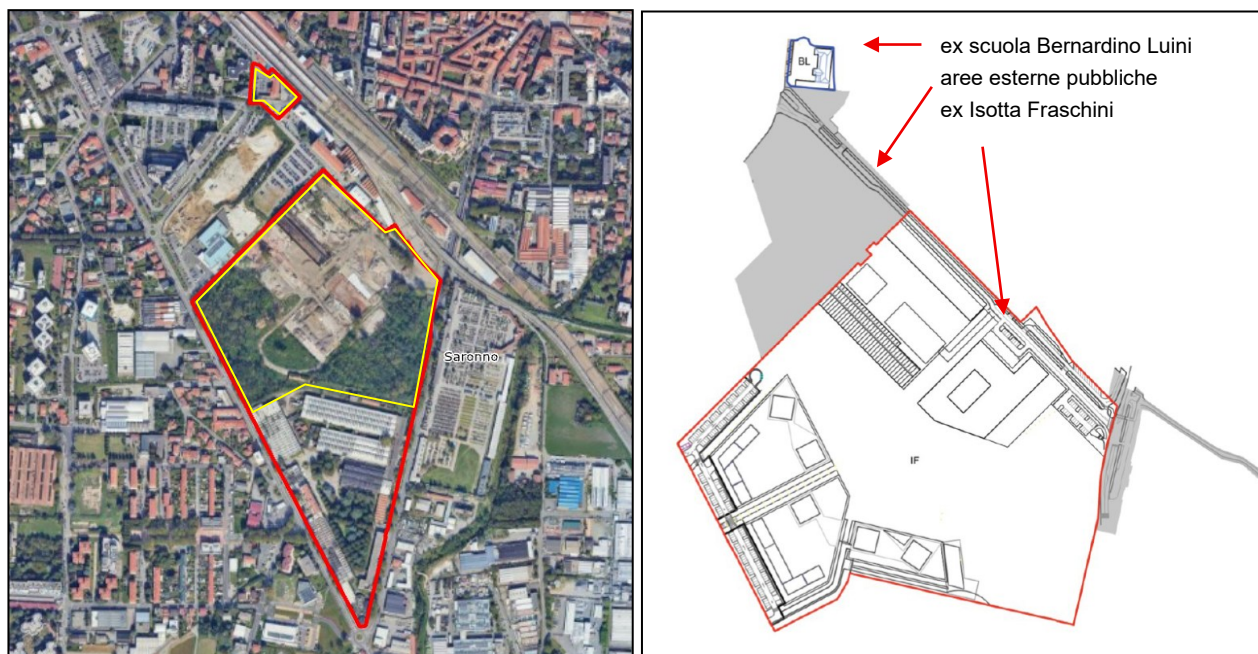
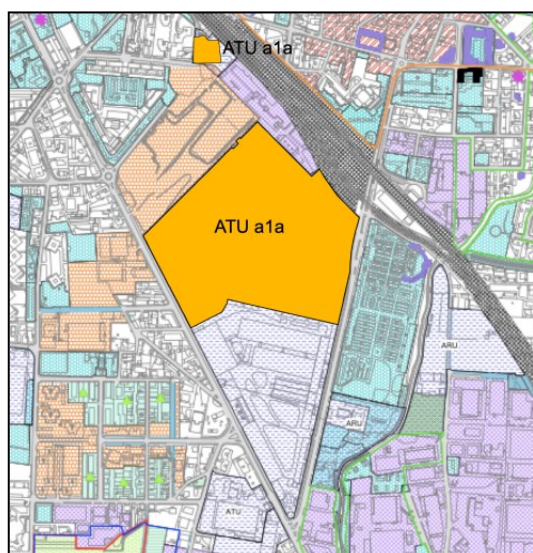


Fig. 1

Rispetto a quanto previsto dal PGT vigente, gli elementi in variante sono messi a confronto nella tabella seguente, evidenziando in colore rosso le modifiche proposte. A sinistra, l'AT nelle tavole della variante PGT.



	PGT	PII VARIANTE
ATUa1a		
Superficie territoriale (1)	118.800 mq	118.800 mq
Indice territoriale base	0,45 mq/mq	0,45 mq/mq
Indice territoriale minimo per ERS	0,05 mq/mq	0,05 mq/mq
Incentivi/trasferimenti	0,10 mq/mq	0
Indice territoriale massimo	0,60 mq/mq	0,50 mq/mq
Superficie minima per cessione	60% St (Scva+ Scers)	
Superficie minima parco da asservire all'uso pubblico		50% St
Superficie massima fondiaria	40% St	
Superficie massima fondiaria (compresa area ERS)		40%
Superficie drenante	50% St	50% St
Funzioni non ammesse	Accordo di Programma	GSV
Strumento attuativo	Accordo di Programma	Programma Integrato di Intervento

Gli obiettivi principali di sviluppo per l'Area sono i seguenti:

- 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 ad 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 PII proposto definisce il seguente mix funzionale per un totale di 58.418 mq (Fig. 2):

- residenza libera: 23.090 mq;
- residenza convenzionata: 13.000 mq;
- ERS: 5.800 mq;
- commercio (EV): 2.650 mq;
- terziario direzionale: 13.878 mq.

Oltre la SLP privata, il PII prevede la realizzazione dei seguenti servizi di interesse pubblico o generale per un totale di SL pari a 13.700 mq:

- scuola di alta formazione: 12.000 mq;
- nuovo polo di istruzione IFTS e ITS 1.700 mq.

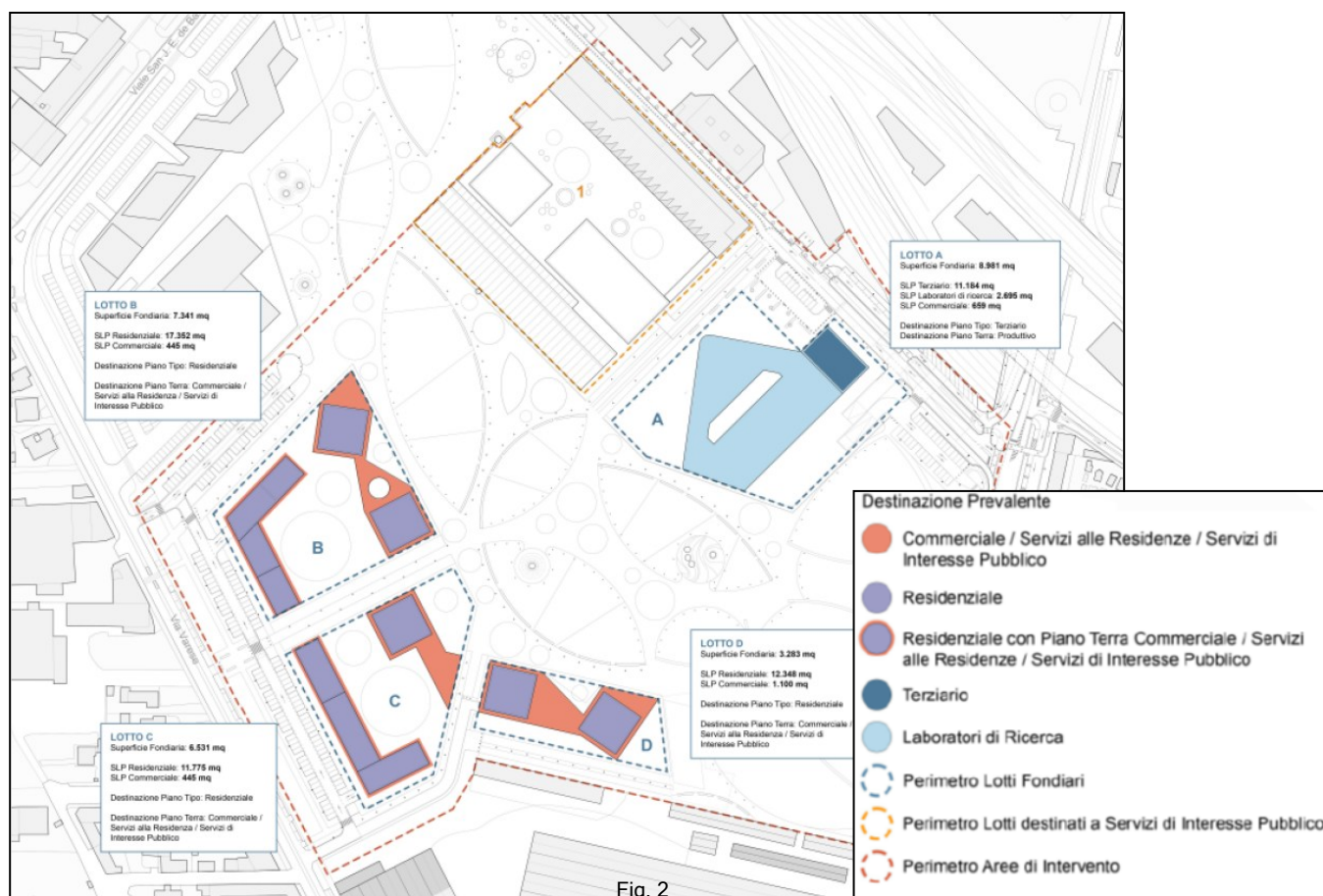


Fig. 2

Il nuovo assetto proposto dal piano comprende il disegno di un grande parco (Fig. 3 a sinistra) solcato da una serie di percorsi capaci di riconnettere le diverse parti urbane che si trovano sui suoi margini. La zona est mantiene il bosco esistente, con essenze di alto fusto cresciute all'interno del recinto industriale durante gli

anni di abbandono. Le scelte progettuali mirano alla creazione di un parco urbano estensivo, che unisca alle normali caratteristiche di fruibilità delle aree verdi cittadine una forte connotazione di ricostruzione ambientale attraverso il risanamento delle zone degradate, la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti, la composizione di un quadro paesaggistico unitario e coerente con i caratteri tipici delle zone agro-forestali e la formazione di spazi di verde attrezzati per la sosta non prolungata. Il PII propone l'estensione del parco anche verso la stazione FN, riqualificando una vasta area oggi in parte di cantiere ed in parte destinata a parcheggio, di circa 20.237 mq di superficie.

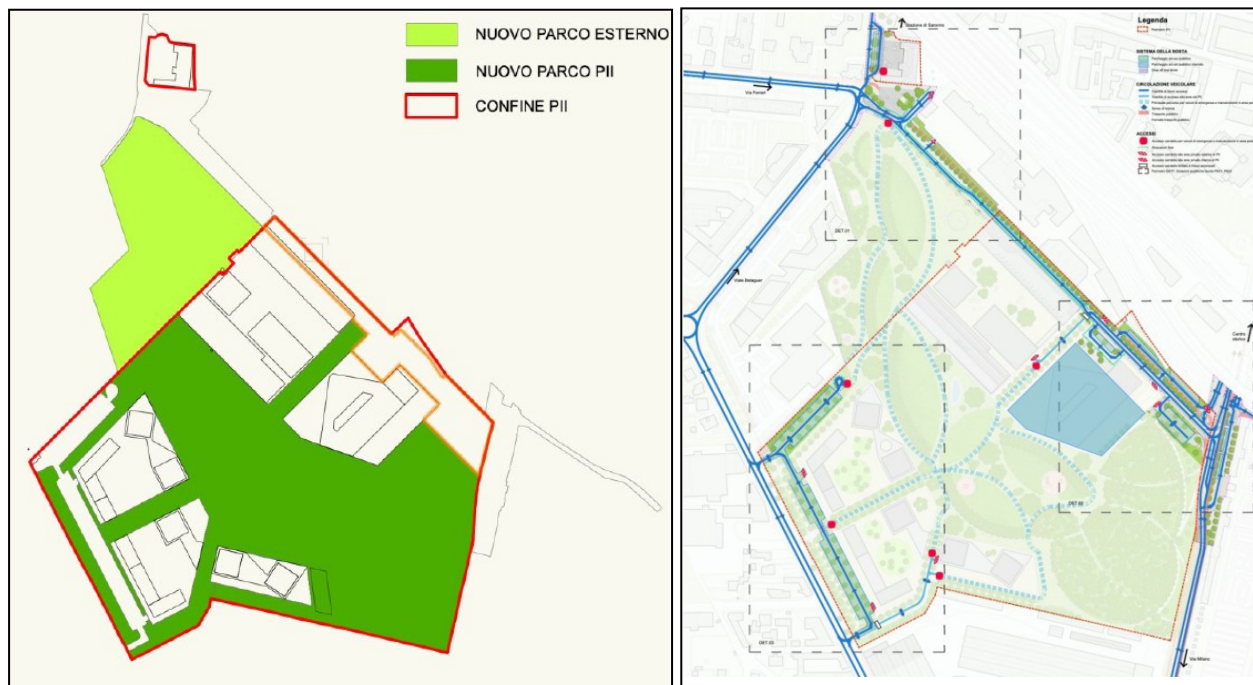


Fig. 3

Il sistema della mobilità (Fig. 3 a destra) 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.

Il compendio è stato oggetto di una campagna di caratterizzazione ambientale delle matrici suolo/sottosuolo e acqua di falda con l'obiettivo di definire la salubrità dei terreni per poter successivamente procedere a una riqualificazione urbanistica dell'area, che prevede 5 fasi bonifica. Allo stato attuale sono già state completate e certificate le prime 2 fasi ed è in corso la fase 3 che interessa unicamente la bonifica dei sedimenti dei futuri edifici. La conclusione delle successive attività di bonifica sarà gestita dalla fase 4 e 5 rispettivamente relativa alle aree esterne alle superfici fondiari (fase 4) e, infine, la fase 5 inerente alla bonifica del bosco.

4. ISTRUTTORIA PER LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP

Come già valutato in fase di VAS, l'intervento, che interessa un'area interna al tessuto urbano consolidato, già destinata alla trasformazione, per caratteristiche del contesto ed entità delle modifiche introdotte, non interferisce con aree a rilevanza ambientale, non avendo ricadute rispetto agli obiettivi di tutela e sviluppo della rete ecologica di scala vasta né rispetto agli ambiti agricoli provinciali.

Il progetto risulta coerente con gli indirizzi dettati dal PTCP, rappresentando l'occasione di rigenerare un'area degradata, strategica per il territorio circostante, cui viene restituita non solo qualità urbana ma anche garantita un'ampia zona a verde sia naturale che a fini fruitivi, in linea con le recenti politiche regionali in tema di rigenerazione urbana e territoriale e con la LR n. 31/2014. Rispetto al PTCP, infatti, il progetto è coerente con i seguenti indirizzi:

- Recuperare le aree produttive dismesse, sia con destinazione d'uso originaria, sia con differente utilizzazione. Il recupero deve rientrare in una politica finalizzata al riuso di aree esistenti piuttosto che al consumo di territorio e deve intendersi come un'occasione di riqualificazione urbanistico ambientale dell'intera zona in cui ricade l'area. Valorizzare, ove presenti, gli elementi di archeologia industriale;
- Conservare il residuo sistema vegetazionale esistente e tutelare la continuità degli spazi aperti;
- Tutelare e valorizzare le zone boscate;
- Prevedere una sistemazione del verde e degli spazi pubblici (...) frenare il consumo di suolo;

Il PII, infatti, prevede la riqualificazione dell'area mantenendo la conservazione di alcuni elementi del suo passato industriale: i capannoni a shed della ex Fabbrica lungo il margine nord-est del parco verranno conservati e rinnovati come "memoria vivente" dell'area. per ospitare eventi di ogni natura, così come verranno conservate la lunga facciata in mattoni sul margine nord-ovest e la ciminiera, che diventeranno lo sfondo del triangolo verde che ha per terzo vertice la scuola Bernardino Luini.

Gli interventi sono da considerarsi coerenti e migliorativi anche riguardo la tutela del paesaggio e la fruizione e valorizzazione delle aree naturali circostanti. In coerenza con gli indirizzi del PTCP relativi tutela paesaggistica del bosco, il progetto è corredato da una relazione illustrativa sulla realizzazione del parco da realizzarsi nell'area boscata, in cui vengono previste aree a prato alternate da altre in cui sono presenti specie arboree e arbustive, l'ampliamento del bosco esistente (attualmente esteso per circa 13.000, che sarà ampliato di ulteriori 9.000 mq circa) e un sistema di accessibilità per una fruizione più ampia possibile, comprendente diverse forme di mobilità ridotta: da quelle motorie (anziani, persone in carrozzella) a quelle sensoriali (non vedenti, ipovedenti) a quelle cognitive. L'intervento prevede la messa a dimora di 120 alberi "pronto effetto" oltre ad un corredo arbustivo di 815 esemplari; lungo il perimetro esterno dell'area è prevista la messa a dimora di filari e siepe folta.

Si evidenzia infine, come già rilevato in VAS, che le opere oggetto della proposta di PII ricadono nel campo di applicabilità della normativa in materia di VIA e, in particolare, nelle seguenti tipologie progettuali elencate negli allegati della LR 5/2010 e smi:

- punto 7, let. b1) dell'Allegato B (progetti di riassetto o sviluppo di aree urbane...)
- punto 7, let. B5) dell'Allegato B (Parcheggi con capacità superior a 500 posti auto)
- let. b2) dell'Allegato A (Utilizzo di acque sotterranee ...)

4.1. Infrastrutture e trasporti

Per quanto attiene la viabilità di competenza provinciale non si individuano elementi di incompatibilità con il PTCP.

A livello locale, la relazione tecnica "Mobilità e analisi di impatto viabilistico", di cui si prende atto, si conclude con un giudizio positivo: (...) *le analisi modellistiche condotte confermano che l'impianto viario oggetto di studio è complessivamente ben dimensionato e garantisce sostenibili livelli di funzionalità, sia nelle condizioni dello scenario di progetto (considerando l'attivazione del piano dell'area confinante ATUa1-B), sia nello scenario di lungo periodo (considerando l'attivazione del piano dell'area confinante ATUa1-B), anche rispetto agli esercizi di sensitività puntualmente introdotti per stressare ulteriormente la rete stradale.*

I livelli di servizio, le code medie e i ritardi stimati risultano generalmente contenuti e compatibili con una gestione fluida del traffico, senza emergere criticità tali da richiedere interventi significativi sulle intersezioni o modifiche alle configurazioni proposte nel progetto.

Nel complesso, lo studio evidenzia la sostenibilità della rete e la robustezza della configurazione progettuale, fornendo una solida base per eventuali approfondimenti futuri e per la pianificazione di interventi mirati solo dove strettamente necessario."

Considerato che, come già indicato, il progetto sarà oggetto di verifica di impatto ambientale ai sensi dell'art. 19 del D.lgs. 152/2006 e della LR 5/2010, si demandano maggiori e più approfondite verifiche di dette analisi a tale procedimento e alla relativa autorità competente.

4.2. Recapito dei reflui

In allegato si riporta comunicazione di Ufficio d'Ambito pervenuta in data 16/02/2026 con protocollo pec. n. 7744.

5. VERIFICA DI COERENZA CON I CRITERI DEL PTR

In merito all'uso del suolo e agli obiettivi di tutela, la proposta del PII risulta coerente con gli obiettivi e con gli indirizzi del PTR, in quanto interessa il recupero di un'area industriale dismessa: gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale dell'ex Isotta Fraschini non generano, infatti, consumo di suolo, ponendosi in coerenza con gli obiettivi declinati dalla LR 31/2014 sulla riduzione di consumo di suolo libero. In particolare, in tema di rigenerazione, il PII risulta coerente con gli indirizzi volti *alla riduzione del consumo di suolo attraverso la risposta ai fabbisogni, con il recupero delle grandi aree dismesse e il riuso di quartieri obsoleti con particolare riferimento a quelli pubblici compresi nel territorio* e si orienta correttamente verso gli indirizzi dedicati all'ATO Nord milanese.

6. NOTE

Si riscontra la presenza di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ma la stessa deve essere riformulata come da Allegato 1 ex DGR 6314/2022. Tale schema di asseverazione dovrà essere firmato sia dal geologo sia dal progettista o dal responsabile dell'ufficio tecnico.

Si segnala che, a seguito di Accordo con la Regione Lombardia, la competenza all'attività di controllo della fornitura digitale relativa agli atti del PGT, è stata trasferita alla Provincia, alla quale pertanto dovrà essere inoltrata la richiesta di verifica, unitamente alla richiesta di pubblicazione sul BURL, successivamente all'approvazione della variante al PGT.

Le modalità per la trasmissione del PGT in formato digitale, al fine della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL, e il fac-simile della lettera di richiesta sono pubblicati sul sito istituzionale della Provincia di Varese al seguente link: [richiesta pubblicazione BURL](#)

7. ESITO DELL'ISTRUTTORIA

Esaminata la documentazione adottata, visti gli esiti dell'istruttoria, per la quale non si è reso necessario un confronto con il Comune, si ritiene che le modifiche operate dalla variante siano compatibili con il PTCP e coerenti con il PTR.

Varese, 09.03.2026

IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA
Arch. Nadia Quadrelli

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Dott.ssa Lorenza Toson

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi della vigente normativa.