

PIANO ATTUATIVO
AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATUab6
(area ex Ceramica Pozzi Ginori)



CITTÀ DI SARONNO
provincia di Varese

Piazza della Repubblica 7 21047 Saronno VA



COMMITTENTE:

I.R.I.D. s.r.l

SANFILIPPO MARIA

LABITA ANGELO

LABITA ALESSANDRA

LABITA VALENTINA

BELLOTTO FAUSTA

COMUNE DI SARONNO



PROGETTO URBANISTICO E OPERE DI URBANIZZAZIONE
Arch. Laura Gianetti
l.gianetti@urbangrafts.com



PRR Architetti

PROGETTO DEL PARCO
Arch. Laura Gianetti
l.gianetti@urbangrafts.com

Arch. Sara Pivetta
sarapivetta@prrchitetti.it



PROGETTO ARCHITETTONICO
Arch. Laura Gianetti
l.gianetti@urbangrafts.com

STUDIO DEL TRAFFICO E DELLA VIABILITÀ

PROGETTAZIONE STRUTTURALE

VERIFICA IDRO-GEOLOGICA

TAVOLA:

RL-01

FILE:

NOME ELABORATO:

**RELAZIONE GENERALE TECNICO
DESCRITTIVA PAESAGGISTICA**

SCALA: DATA: **Marzo 2024**

QUOTA RIFERIMENTO: FORMATO TAVOLA:
A4

DISEGNATO: CONTROLLATO: APPROVATO:

AGG.N.:	OGGETTO:	DATA:

RELAZIONE GENERALE TECNICO DESCRITTIVA PAESAGGISTICA

1. PREMESSA

La presente descrizione riguarda la proposta progettuale di Piano Attuativo area "ex fabbrica Richard Ginori" in Saronno "Ambito ATUab-6", così come definito dal Ddp del PGT Città di Saronno approvato dal C.C. con delibera N 27 del 15/06/2013; in particolare alla riqualificazione urbanistica compreso tra le vie Sampietro, Balasso e Fratelli Cervi su immobili identificati catastalmente:

Fg. SA/14 particella 225 - 605 - 227 - 229 - 686 - 231 - 684 - 682.

La presente relazione ha posto attenzione su:

- 2) La situazione attuale dell'area;
- 3) Cenni storici inerenti il contesto in cui si svilupperà il progetto;
- 4) Caratteristiche del comparto edificatorio secondo il Piano di Governo del Territorio;
- 5) Le finalità del Piano Attuativo;
- 6) Contenuti tecnici urbanistici del P.A.;
- 7) Descrizione dell'intervento.

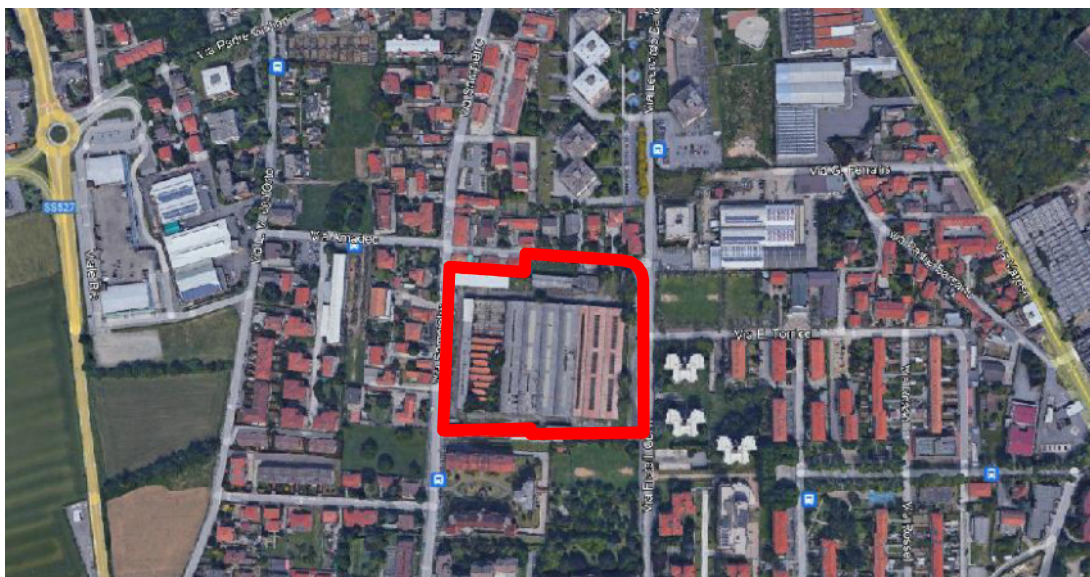
2. CENNI SUL CONTESTO

L'area di progetto è situata nel Comune di Saronno ed è delimitata a Nord da Via Balasso a est da Via Fratelli Cervi e ad ovest da Via Sampietro.

Il tessuto edilizio che nel tempo si è sviluppato intorno alla fabbrica è principalmente di media / alta densità. Il comparto delimitato dal Piano Attuativo comprende oltre il sito ex produttivo della "Richard Ginori", società di ceramiche nota a livello internazionale anche la parte residenziale già esistente e aree già di proprietà del comune di Saronno.

Lo sviluppo del quartiere negli anni ha dato vita a numerosi edifici multipiano, principalmente a carattere residenziale.

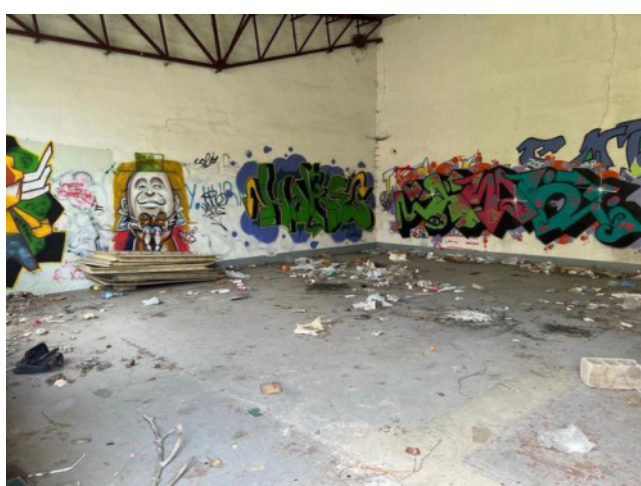
Il progetto ha come obiettivo generale quello di rigenerare e valorizzare un tessuto ormai in disuso integrandolo con la rete ecologico/ambientale del contesto urbano innescando un processo che coinvolga anche parte del progetto pubblico in via di esecuzione di Via Amendola, fulcro dello sviluppo di questa porzione pubblica di città. Il quartiere Matteotti grazie a questo intervento potrebbe acquisire un alto valore urbano paesaggistico per l'intera città.



Vista area dell'ambito di riferimento - limite di P.A.

Foto stato rilevato





3. CENNI STORICI

L'area interessata dal progetto è stata simbolo dell'eccellenza italiana nell'alta manifattura artistica della porcellana.

La storia delle ceramiche Ginori cominciò nel 1735 a Doccia, in provincia di Firenze, dove il marchese Carlo Ginori fondò la Manifattura di Doccia. Nel 1830 lo stabilimento ceramico viene descritto come una delle più grandi fabbriche italiane.

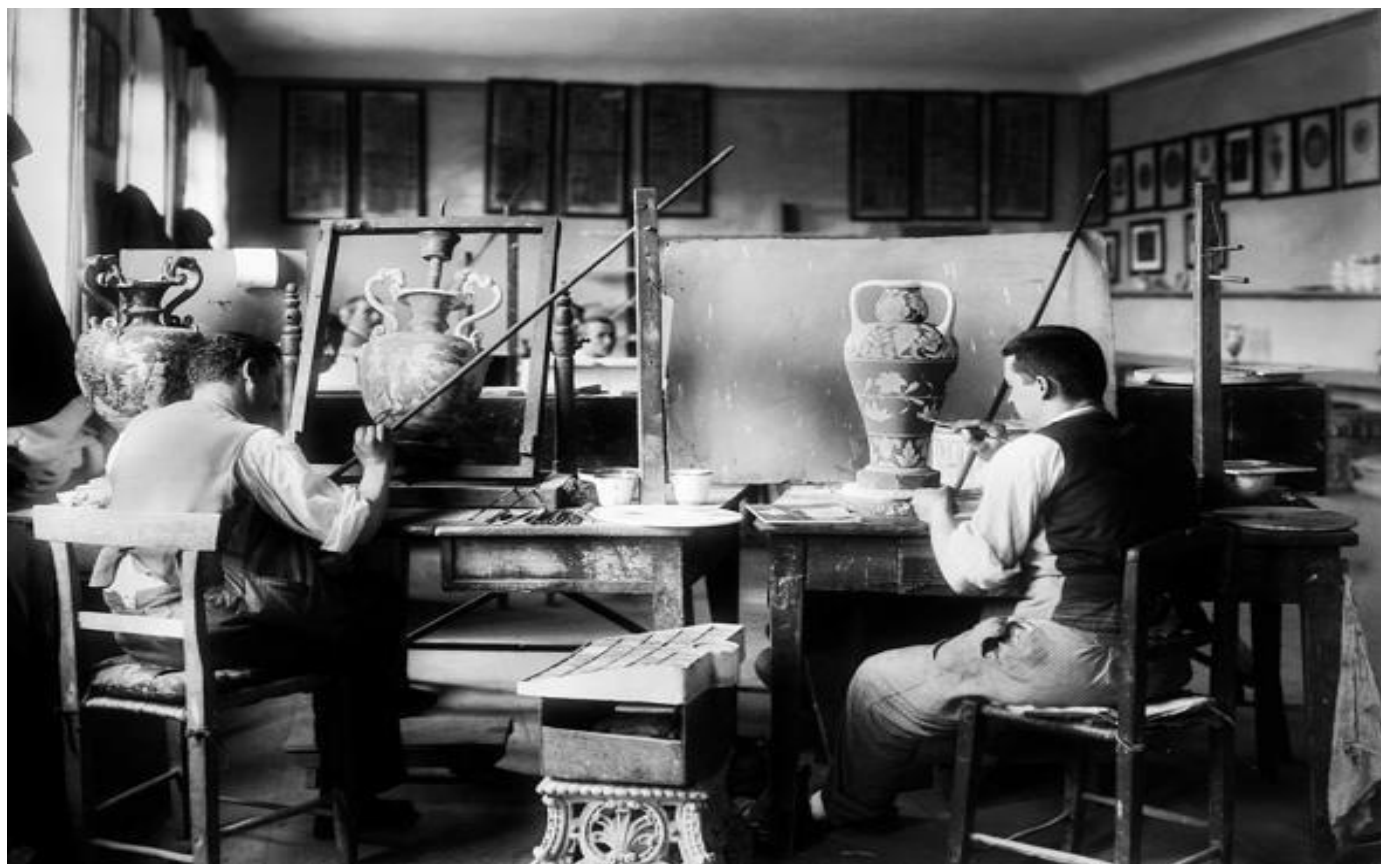
Nel 1811 i fratelli Orelli acquisirono uno stabilimento industriale nella zona di San Cristoforo a Milano e nel 1830 lo stabilimento fu adattato alla produzione di porcellane, avendo Tinelli come unico azionista. La gestione della ditta passò nel 1833 alla famiglia Tinelli dando luogo alla "Ditta Luigi Tinelli & Co", cui erano associate parecchie famiglie gentilizie di Milano. Nel 1840 sotto la gestione del figlio Carlo la ditta andò in liquidazione e Tinelli fu costretto a cedere la gestione dello stabilimento a Giulio Richard.

Nel 1842 lo svizzero Giulio Richard cominciò a produrre ceramiche meno pregiate, destinate a una clientela meno abbiente. Questo fu il punto di forza dell'azienda, che diventò rapidamente conosciuta in tutto il mondo. Nel 1896 la ditta assorbì l'attività ceramica della famiglia Ginori in Toscana e prese il nome di "Società Ceramica Richard-Ginori".

Con l'espansione, l'azienda entrò in possesso di nuovi stabilimenti e ne fece anche costruire di nuovi, tra i quali anche quello di Saronno, edificato nel 1900.

In tempi recenti la Società fu assorbita dal gruppo Pozzi che finalizò la produzione, di tipo sempre più industriale, ad articoli igienico-sanitari.

Foto storiche ex Ginori







4. CARATTERISTICHE DEL COMPARTO EDIFICATORIO SECONDO IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L'area oggetto di intervento è individuata dal Documento di Piano all'interno del perimetro di Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato come Area di Trasformazione Urbana (ATU) meglio individuato con la dicitura "ATUab-6", con la presenza di edifici con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente.



Il documento di Piano definisce i principali parametri di edificazione, le dotazioni territoriali, le regole di suddivisione del suolo, le vocazioni funzionali e i meccanismi perequativi ai sensi della Legge Regionale n. 21/2005 e s.m.i. e propone per

ogni ambito di trasformazione una scheda di approfondimento programmatica.

Gli Ambiti di Trasformazione Urbana riconosciuti come ATU comprendono aree industriali dismesse o sottoutilizzate o da riconvertire, destinate alla trasformazione per la localizzazione di nuovi insediamenti e delle relative dotazioni. Sono individuate come aree strategiche per la riqualificazione della città, localizzate intorno al centro storico e al tessuto di prima espansione, per le quali sono previste radicali operazioni di ristrutturazioni, di sostituzione e predestinazione funzionale.

Per ciascun Ambito di Trasformazione il documento di piano esprime nelle apposite schede dedicate la localizzazione dell'ambito, una sintetica descrizione dello stato di fatto e degli obiettivi della trasformazione, le principali dimensioni urbanistiche, principali parametri insediativi e principi vincoli gravanti sull'ambito e uno schema progettuale che indirizza la progettazione dei Piano Attuativi Comunali (PAC) per

garantire un disegno urbanistico coerente con quello delineato dal PGT. Le funzioni insediabili (così dalla Tabella A, art.10 del Piano delle Regole) vengono definite dal Documento di Piano relativo agli Ambiti di Trasformazione in: 60% di residenza (1.1) e servizi alla residenza (1.2), 40% attività non residenziale per creare un adeguato mix funzionale.

L'ambito è definito dalla carta della sensibilità paesistica come un insieme urbano a sensibilità bassa.

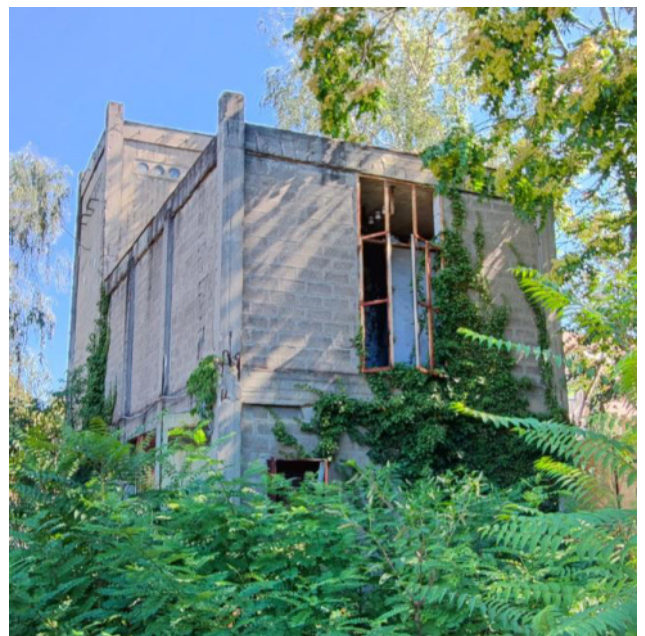
Dal punto di vista della carta del sistema ambientale ed ecologico l'ambito è definito dalla presenza di aree a parco degli Ambiti di Trasformazione.

5. FINALITA' DEL PIANO ATTUATIVO

Il Piano Attuativo viene definito in linea con i contenuti del PGT della Città di Saronno e mira a quattro scopi fondamentali:

- 1) partecipare alla riqualificazione e riconnessione del tessuto urbano, che appare sfrangiato e disomogeneo;
- 2) realizzazione di una nuova centralità di quartiere e una nuova realtà paesaggistica;
- 3) partecipazione alla realizzazione di un sistema di corridoi verdi, con la funzione di connessione tra le aree verdi urbane;
- 4) Le nuove edificazioni dovranno essere costruite secondo i criteri di alta prestazione energetica tipo classe A così come da normative vigenti.

Foto area in disuso



6. CONTENUTI TECNICI E URBANISTICI DEL PIANO ATTUATIVO

Il Piano Attuativo è conforme alle indicazioni e prescrizioni della specifica scheda relativa all' Ambito di Trasformazione "ATUab-6" ed in generale con gli elementi di pianificazione e previsione del PGT. I nuovi insediamenti saranno realizzati secondo criteri e misure atte a favorire il risparmio energetico ed idrico.

CAPACITÀ EDIFICATORIA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE

In accordo con il documento di Indirizzo Normativo e i criteri generali di Trasformazione Urbana, il Piano Attuativo proposto genera una superficie potenziale di 26900 mq. edificabili di funzioni a residenza e funzioni non residenziali considerando un indice di edificabilità massimo 0.60 mq/mq della superficie territoriale composto da 13450 mq di edificabile e a verde privato.

La cessione di aree pubbliche è pari a 13450 mq. (50% della superficie territoriale ST). Si evidenzia che, per quanto riguarda le superfici di cessione pubblica per tutti gli ambiti di trasformazione la cessione minima richiesta è sufficiente a garantire lo standard previsto.

POTENZIALITÀ EDIFICATORIA

Il progetto proposto di Piano Attuativo verifica e conferma gli indici stabiliti per l'ambito "ATU ab- 6" rispetto ai dati di capacità edificatoria, di superfici di cessione, di superfici di concentrazione di edilizia privata e verde, di superficie territoriale, rilevata con appositi strumenti topografici, di progetto $St=27.266,84mq$:

$ET\ BASE = 0,55\ mq/mq = 14.996,76\ mq$

$ET\ Ers\ min = 0,05\ mq/mq = 1.363,34\ mq$

$ET\ max = 0,60\ mq/mq = 16.360,10\ mq$

Superficie di cessione pubblica $Scva = 50\%$ della $St = 13.633,42\ mq$

Superficie drenante $Sd = 50\%$ della $St = 13.633,42\ mq$

7. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

7.1 OBIETTIVI GENERALI

Il progetto ha come obiettivi generali quelli di rafforzare e valorizzare i tracciati esistenti di mobilità lenta estendendo e completando i percorsi ciclo-pedonali, realizzando un grande parco urbano integrato con la rete ecologico-ambientale urbana esistente. (connessione Via Sampietro Via Amendola).

I.R.I.D. con l'acquisizione dell'area e della propria capacità edificatoria di proprietà del comune di Saronno ha lo scopo di migliorare la redistribuzione e composizione dell'area urbana. L'acquisto potrebbe avvenire con il pagamento tramite permuta mediante immobili.

7.2 CARATTERE E AMBIENTE URBANO

Il progetto di piano si fonda su una serie di considerazioni a scala territoriale e su un'attenta lettura degli elementi significativi del contesto, si propone di alcuni temi innovativi nel disegno degli spazi aperti all'interno di una strategia urbanistica che risponde all'espansione incontrollata dello spazio urbanizzato. L'area di progetto, data la sua posizione strategica a ridosso del centro cittadino e in prossimità della stazione ferroviaria, risulta strategica per lo sviluppo di un nuovo progetto urbano olistico al cui centro troviamo una riconfigurazione degli spazi aperti, della viabilità pedonale e ciclopeditone, degli spazi verdi e con diverse tipologie abitative e di servizio.

Un disegno integrato dal carattere urbano e paesaggistico. La concentrazione dei volumi nella zona nord/est lascia spazio alla zona di parco pubblico urbano che va ad intercettare il sistema già esistente di Via Amendola.

7.3 LE RELAZIONI CON GLI ELEMENTI DEL CONTESTO

L'identità del nuovo luogo è costruita sulle relazioni con gli elementi emergenti ed i tessuti urbani circostanti, considerando il tessuto esistente. Questi elementi costituiscono i capisaldi e le geometrie di riferimento del nuovo disegno urbano.

7.4 IL PROGETTO DI PAESAGGIO

Il parco si dispone nel tessuto urbano collegando la via Sampietro con la via F.lli Cervi sulla quale si innestano: il quartiere, la scuola, la chiesa, l'asse della via Amendola.

La sua superficie orizzontale è scandita dall'andamento di percorsi pedonali intervallati con l'inserimento di "pause tematiche ". I filari di alberature, le fasce di prati ed erbacee composti in diverse forme completano gli spazi, aprono o chiudono assi visivi ulteriori rispetto a quelli definiti dai principali percorsi, formando stanze verdi e spazi con diversa complessità.

Il progetto cerca di rendere la zona verde privata con la zona del parco visivamente un continuum proteggendo il nuovo parco dal traffico della strada, insieme a leggeri movimenti che ne celano in parte la presenza dall'interno dello spazio verde.

7.5 ARTICOLAZIONE DEL PIANO E RELAZIONE CON ASSI PEDONALI

Il comparto edificato posto a Nord del P.A. si può riassumere partendo da Ovest (Via Sampietro) con un edificio pluripiano ad L, a destinazione commerciale/terziaria, adiacente troviamo un altro edificio composto da più piani con altezza superiore al precedente e avente destinazione terziaria.

Proseguendo verso Est sono collocati due edifici pluripiano, a destinazione residenziale, e un edificio, sempre composto da più piani, ad L, più basso dei precedenti che completa il perimetro edificato.

7.6 VIABILITÀ

Dal punto di vista della viabilità il compito edificatorio si affaccia su 3 strade, Via Sampietro, Via F.lli Cervi, Via Balasso, di cui una di importanza strategica per l'attraversamento di Saronno sull'asse Nord/Sud.

Nell'ambito della progettazione del Piano Attuativo si terrà conto, in base ad uno studio del traffico, sia del carico insediativo terziario che residenziale.

Si predisporranno percorsi ciclo-pedonali sulle vie Sampietro, Balasso, F.lli Cervi e Amendola che andranno, nel futuro, a collegarsi con le principali arterie ciclo-pedonali saronnesi.

In relazione al carico insediativo del Piano Attuativo si creeranno parcheggi pubblici al servizio delle future unità immobiliari

7.7 SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Rispetto a questo intervento ci si è domandati quale approccio sostenibile attuare perché il progetto potesse essere "motore" di un nuovo concetto di fare città.

Lo sviluppo del quartiere Matteotti è avvenuto per parti senza un disegno globale.

L'esigenza di alloggi ha generato una risposta che frettolosamente negli anni 70/80 ha generato "isole" senza un vero e proprio progetto urbano alle spalle.

Quello a cui, in base alle regole anche di Agenda 2030 dobbiamo aspirare è un progetto che coinvolga il quartiere e la città.

La sostenibilità di questo progetto dovrà passare per nuove regole che creeranno un diverso rapporto con l'intorno.

Gli spazi dell'uomo non potranno prescindere dalla natura. Se vogliamo invertire il corso del riscaldamento globale del pianeta dobbiamo ripensare le città con un'idea nuova.

Davanti alle sfide poste dal cambiamento climatico, i confini tra

presente e futuro sono meno netti ed è importante capire che il futuro è di chi costruisce e progetta oggi. Soprattutto quando si pensa al cambiamento climatico, la buona politica deve fare buone scelte urbanistiche che guardano a quello che saremo tra 30-50 anni.

La piantumazione di alberi non è solo una scelta estetica; infatti, questi sono le principali "armi" per migliorare la qualità dell'aria. In questo modo si forma un rapporto diverso con la natura, l'architettura sostenibile, la creazione di spazi verdi connessi, la mobilità dolce e la decarbonizzazione.

Bisogna pensare a progetti che portino una riforestazione urbana che contribuisca a rigenerare l'ambiente e la biodiversità urbana senza implicare una espansione della città nel territorio, un nuovo modello di densificazione in altezza del verde e del costruito all'interno della città. Questo progetto ha accolto la sfida.

7.8 APPROCCIO ENERGETICO

L'obiettivo di garantire efficienza energetica e sostenibilità ambientale sarà perseguito nel progetto riducendo al minimo la domanda energetica sulla base del seguente approccio:

- riduzione della domanda;
- impiego di sistemi impiantistici efficienti;
- utilizzo di fonti di energia rinnovabile.

Tale approccio consentirà di realizzare un complesso edilizio capace di garantire il comfort, reagire il più possibile ai cambiamenti ambientali esterni e limitare al minimo l'intervento impiantistico.

7.9 FOCUS PROGETTUALE

Il progetto risulta conforme per volume e disposizione planimetrica allo schema di PGT scheda ATUab6.

Gli edifici dal punto di vista tipologico risultano conformi alle indicazioni e prescrizioni della scheda.

La riqualificazione degli spazi passa sia attraverso le infrastrutture sia attraverso attività e luoghi di incontro tra le persone.

L'idea progettuale vuole replicare il tema del "recinto" quale elemento di cucitura dell'isolato alla città:

- Edifici di 4 piani che dettano l'urbanità dell'isolato creando la cortina edilizia su strada si contrappongono ad edifici pluripiano connotati come elementi "verticali verdi ". Questi elementi diventano le vere emergenze di riconoscimento per lo skyline del quartiere.

Il tema cardine del progetto risulta essere il parco come elemento di connessione tra le parti.

I volumi immersi nel parco si legheranno alla porzione di verde già esistente che fronteggia via Amendola nonché alla via stessa, cuore del quartiere Matteotti.

Un mosaico di spazi verdi che, oggi misura complessivamente oltre 20000,00 metri quadrati ospita più di 100 alberi, una pista ciclopedonale che collega la nuova area alla città + aree gioco e numerose altre strutture.

Il parco diventa inclusivo, è un luogo aperto a tutti e privo di barriere, dove ogni bambino può giocare, fare amicizia e divertirsi all'aria aperta. Giocare è un diritto basilare per ogni bambino, quindi un parco inclusivo garantisce l'accesso ad ognuno di essi a prescindere dalle capacità fisiche, motorie, sensoriali e intellettive. Inoltre, stimola l'inclusione, aiutando i bambini a "fare da soli", prendere l'iniziativa e imparare gli uni dagli altri!