

 **Ambito di Trasformazione Urbana**

 Se + Ve

 SCVA (verde pubblico, parcheggi)

 Scers

 Nuova viabilità interna

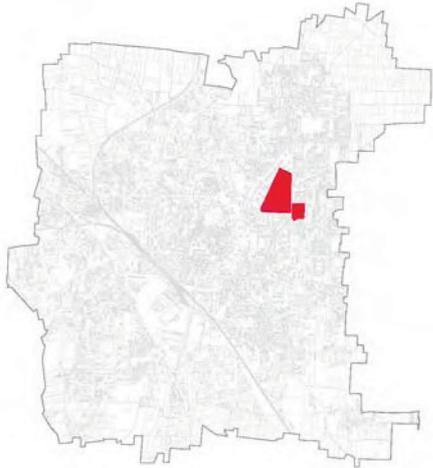
 Permeabilità e/o connessioni ciclo-pedonali

 Connessioni verdi e percorsi ciclo-pedonali

 Verde esistente

 Ambiti a compensazione urbanistica

# ATUa 2 | Ex Cottonificio Cantoni



Inquadramento urbano



Inquadramento ambito

## LOCALIZZAZIONE

L'area è delimitata a Nord da via Don Antonio Stoppani, ad est da via Cesare Miola, a Ovest da via Giuseppe Frua ed a Sud da via San Silvio Marzorati.

## DESCRIZIONE

La superficie complessiva, compresa l'area del depuratore all'incrocio tra via Miola e via Bergamo, è di circa 92.700 mq. Essa è occupata quasi interamente da edifici produttivi dismessi, viene altresì detta "area Cantoni". L'accessibilità veicolare avviene attraverso via Don Silvio Marzorati. Nelle vicinanze dell'area è presente la grande funzione urbana ospedaliera, fortemente penalizzata dal carico antropico e dalla scarsa accessibilità di cui gode. Dal punto di vista insediativo il tessuto produttivo è inserito in un tessuto consolidato, caratterizzato da residenze di media-bassa densità.



Estratto DdP\_09, Schema strutturale e strategico comunale

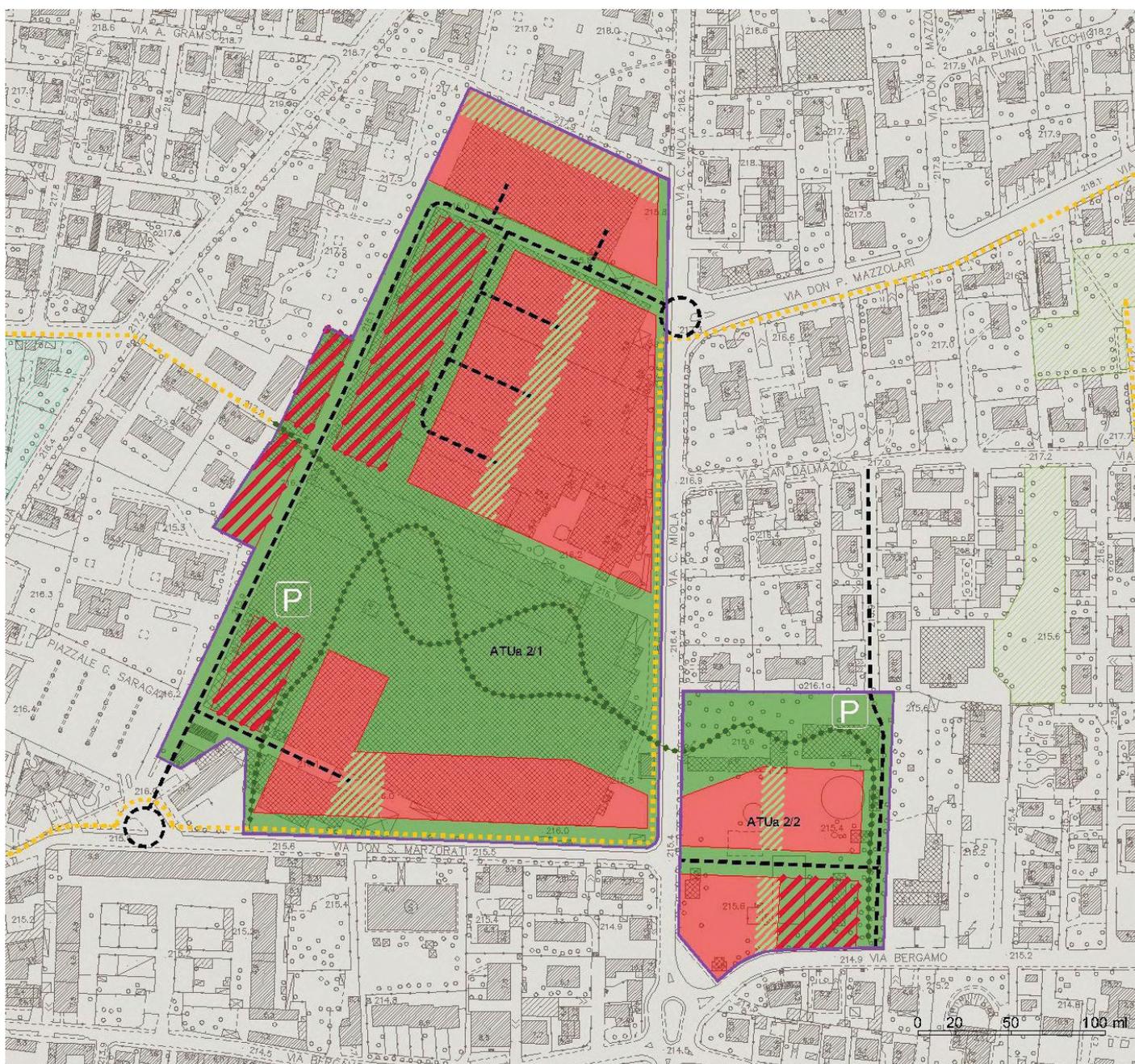
## ATUa 2 | Ex Cottonificio Cantoni

### PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

ATUa 2/1	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	77.000 mq
<i>Indice territoriale base (ET - mq/mq)</i>	<i>0,45 mq/mq</i>
<i>Indice territoriale minimo per ERS (ET - mq/mq)</i>	<i>0,15 mq/mq</i>
<i>Incentivi/trasferimenti (ET - mq/mq)</i>	<i>0,10 mq/mq</i>
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,70 mq/mq
Superficie minima di cessione pubblica (Scva+Scers)	Scva = 50% della St + Scers = 10% della St
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	40% della St
Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita
Funzioni regolate	R = min 40% della SIp base; NR = min 40% della SIp base; L= 20% della SIp base. Le attività produttive e manifatturiere sono ammesse purchè compatibili con la residenza , previa verifica di compatibilità tra funzioni.
ATUa 2/2	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	15.700 mq
<i>Indice territoriale base (ET - mq/mq)</i>	<i>0,45 mq/mq</i>
<i>Indice territoriale minimo per ERS (ET - mq/mq)</i>	<i>0,15 mq/mq</i>
<i>Incentivi/trasferimenti (ET - mq/mq)</i>	<i>0,10 mq/mq</i>
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,70 mq/mq
Superficie di cessione pubblica (Scva + Scers)	Scva = 50% della S + Scers = 10% della St
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	40% della St
Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita
Funzioni regolate	R = min 40% della SIp base; NR = min 40% della SIp base; L= 20% della SIp base. Le attività produttive e manifatturiere sono ammesse purchè compatibili con la residenza, previa verifica di compatibilità tra funzioni.

### OBIETTIVI

- Rafforzare e valorizzare i tracciati esistenti di mobilità lenta
- Realizzazione di un grande parco urbano
- Valorizzare la vocazione multifunzionale del comparto, integrandolo con servizi di carattere collettivo (parcheggi per le residenze ed il vicino ospedale, possibile ricollocazione scuola media Leonardo Da Vinci, ...)
- Realizzazione di un parco urbano integrato con la rete ecologico-ambientale urbana



**CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA - Riferimento allegato DdP\_11 Fattibilità geologica**

Classe 3a (siti condizionati da attività antropica/industriale)

FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

**PRESENZA DI VINCOLI - Riferimento allegato DdP\_04 Individuazione dei vincoli**

Non sono presenti principali vincoli

 **Ambito di Trasformazione Urbana**

 Se + Ve

 SCVA (verde pubblico, parcheggi)

 Scers

 Nuova viabilità interna

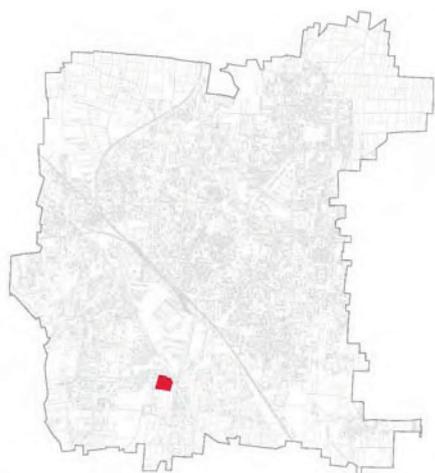
 Permeabilità e/o connessioni ciclo-pedonali

 Connessioni verdi e percorsi ciclo-pedonali

 Verde esistente

 Ambiti a compensazione urbanistica

## ATUab 4 | via Fermi



Inquadramento urbano



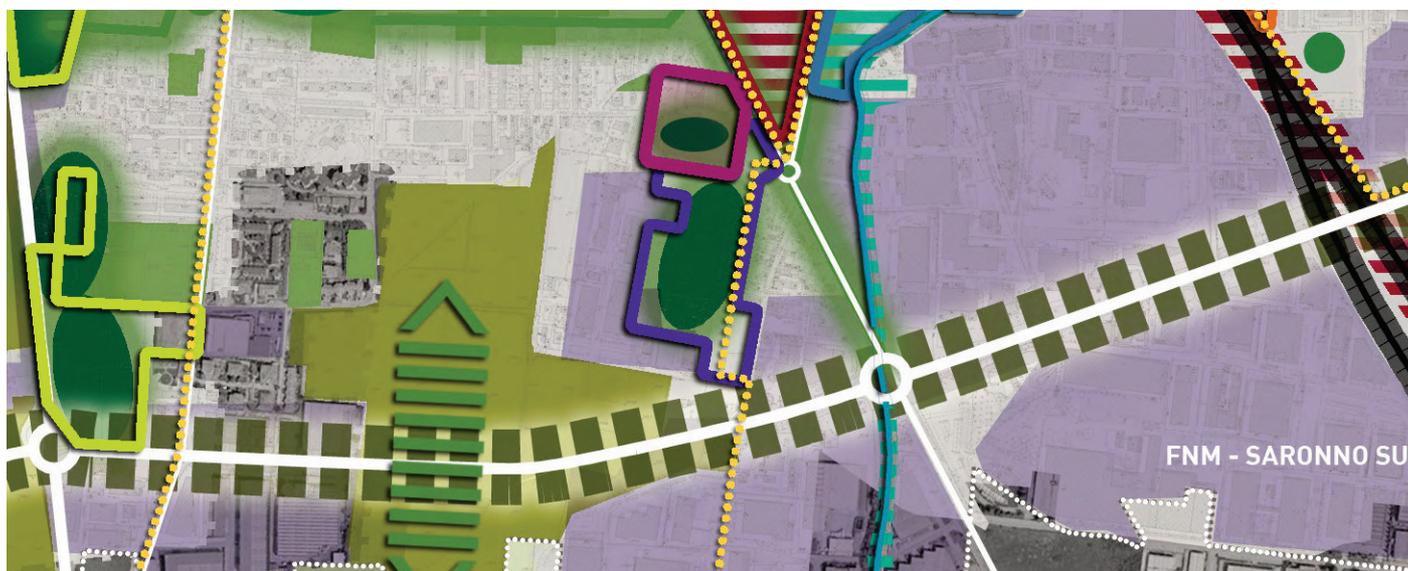
Inquadramento ambito

### LOCALIZZAZIONE

L'area è delimitata ad est da via Varese ed ad ovest da via Enrico Fermi. Si trova all'interno dell'ambito a prevalenza industriale, nel quadrante sud-ovest della città.

### DESCRIZIONE

L'area ha una superficie complessiva di circa 15.500 mq. Attualmente è occupata da edifici produttivi parzialmente dismessi. Questo è dovuto alla chiusura degli insediamenti produttivi di vecchia generazione, per una loro eventuale ricollocazione nelle aree libere esterne ai nuclei urbani.



Estratto DdP\_09, Schema strutturale e strategico comunale

**ATUab 4**

**PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE**

<b>ATUab 4</b>	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	15.500 mq
<i>Indice territoriale base (ET - mq/mq)</i>	<i>0,55 mq/mq</i>
<i>Indice territoriale minimo per ERS o trasferimenti (ET - mq/mq)</i>	<i>0,15 mq/mq</i>
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,70 mq/mq
Superficie minima di cessione pubblica (Scva+Scers)	Scva = 50% della St + Scers = 10% della St
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	40% della St
Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita
Funzioni regolate	R = min 40% della SIp base; NR = min 20% della SIp base; L= 40% della SIp base. Le attività produttive e manifatturiere sono ammesse purchè compatibili con la residenza, previa verifica di compatibilità tra funzioni.

**OBIETTIVI**

- contribuire all'incremento ed alla valorizzazione del sistema della mobilità lenta
- partecipare alla trasformazione del comparto di appartenenza verso insediamenti multifunzionali, nelle quali siano previsti: servizi, terziario, residenziale. Il processo di riqualificazione deve ricollegare gli ambiti dismessi al tessuto circostante
- superfici di cessione pubblica unitarie collocate in continuità con via Varese e in continuità con l'ambito ATA 3 (coordinamento progettuale e conseguente concentrazione delle superfici edificabili lungo via Fermi)

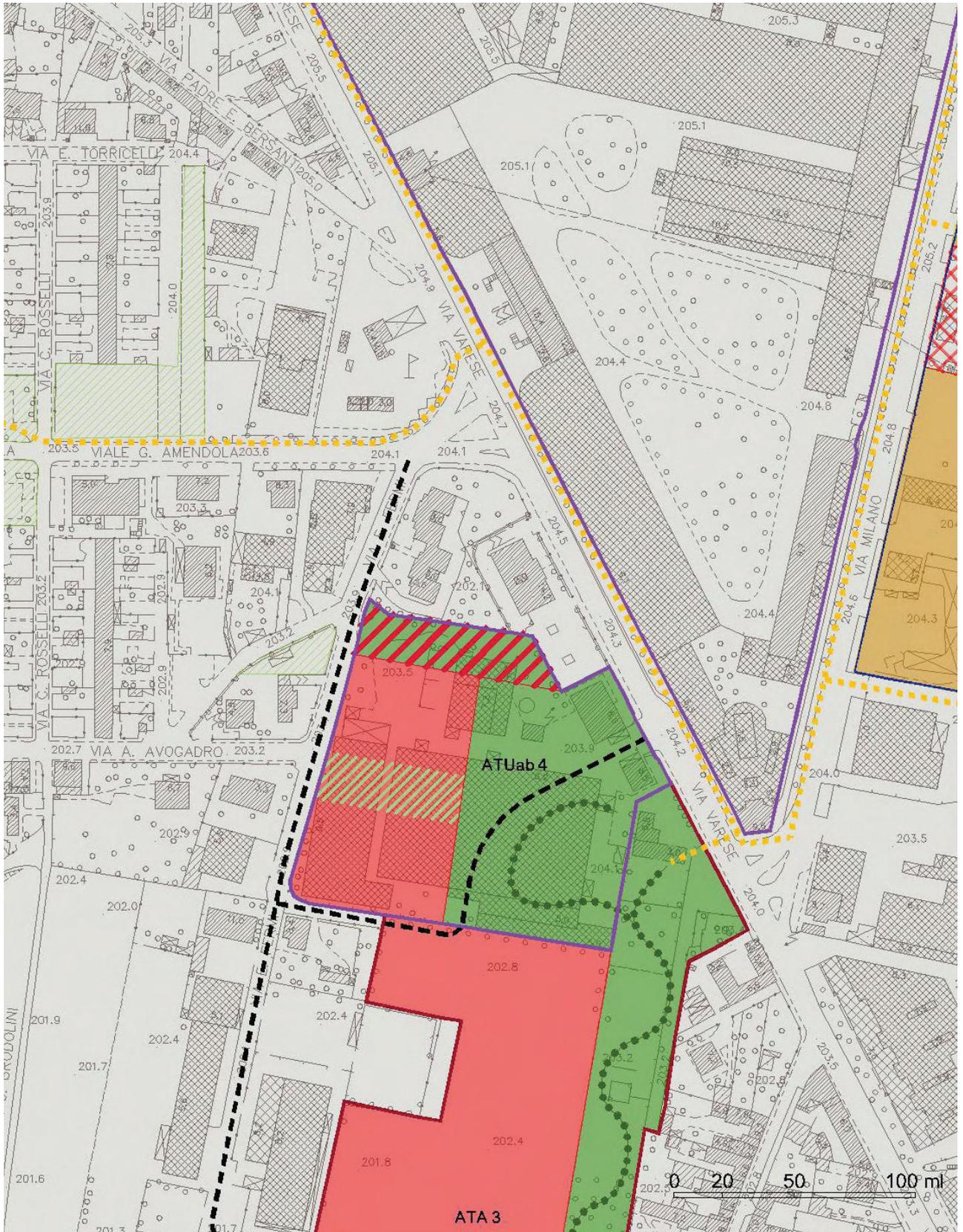
**CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA - Riferimento allegato DdP\_11 Fattibilità geologica**

Classe 2b (Fluvioglaciale Besnate)

FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

**PRESENZA DI VINCOLI - Riferimento allegato DdP\_04 Individuazione dei vincoli**

Non sono presenti principali vincoli



 **Ambito di Trasformazione Urbana**

 Se + Ve

 SCVA (verde pubblico, parcheggi)

 Scers

 Nuova viabilità interna

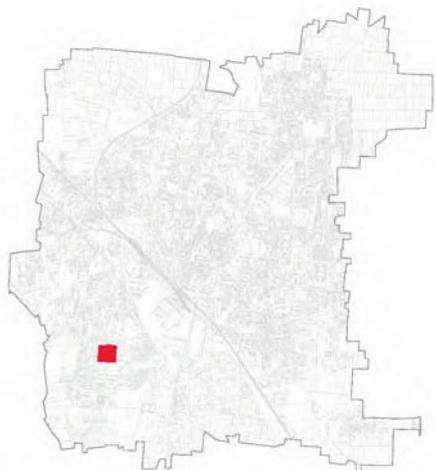
 Permeabilità e/o connessioni ciclo-pedonali

 Connessioni verdi e percorsi ciclo-pedonali

 Verde esistente

 Ambiti a compensazione urbanistica

# ATUab 6 | Ex Pozzi Ginori



Inquadramento urbano



Inquadramento ambito

## LOCALIZZAZIONE

L'area è compresa tra via Ingegnere Pietro Balasso a nord, via Fratelli Cervi ad est, via Padre Luigi Sampietro ad ovest ed a sud da edifici residenziali.

## DESCRIZIONE

L'area ha un'estensione di circa 26.900 mq. Il comparto è costituito da edifici industriali attualmente dismessi, è all'interno del tessuto residenziale che appare sfrangiato e caratterizzato da un significativo mix funzionale. Numerose sono le aree verdi poste nelle vicinanze (due campi da calcetto, giardini pertinenziali..), anche se risultano frammentate all'interno del tessuto urbano.



Estratto DdP\_09, Schema strutturale e strategico comunale

## ATUab 6 | Ex Pozzi Ginori

### PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

ATUab 6	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	26.900 mq
Indice territoriale base (ET - mq/mq)	0,55 mq/mq
Indice territoriale minimo per ERS o trasferimenti (ET - mq/mq)	0,15 mq/mq
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,70 mq/mq
Superficie minima di cessione pubblica (Scva+Scers)	Scva = 50% della St + Scers = 10% della St
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	40% della St
Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita
Funzioni regolate	R = min 40% della SIp base; NR = min 20% della SIp base; L= 40% della SIp base. <b>Il 50% delle funzioni Libere dovrà comunque tendere ad essere destinato a funzioni Non Residenziali</b> Le attività produttive e manifatturiere sono ammesse purchè compatibili con la residenza, previa verifica di compatibilità tra funzioni.

### OBIETTIVI

- partecipare alla riqualificazione e riconnessione del tessuto urbano, che appare sfrangiato e disomogeneo, attraverso la rifunzionalizzazione del comparto dismesso ed un corretto mix funzionale
- realizzazione di una nuova centralità di quartiere
- riqualificazione paesaggistica, attraverso il potenziamento ed incremento delle aree verdi
- partecipazione alla realizzazione di un sistema di corridoi verdi, con la funzione di connessione tra le aree verdi urbane verso sud in continuità con gli spazi aperti esistenti
- frammentazione dell'isolato attraverso la realizzazione di una viabilità locale di attraversamento in senso est-ovest
- partecipare alla messa in sicurezza ed al potenziamento delle reti di mobilità lenta
- concentrazione verso nord delle superfici edificabili e conseguente concentrazione delle superfici di cessione verso sud dell'area in continuità con gli spazi pubblici a verde esistenti

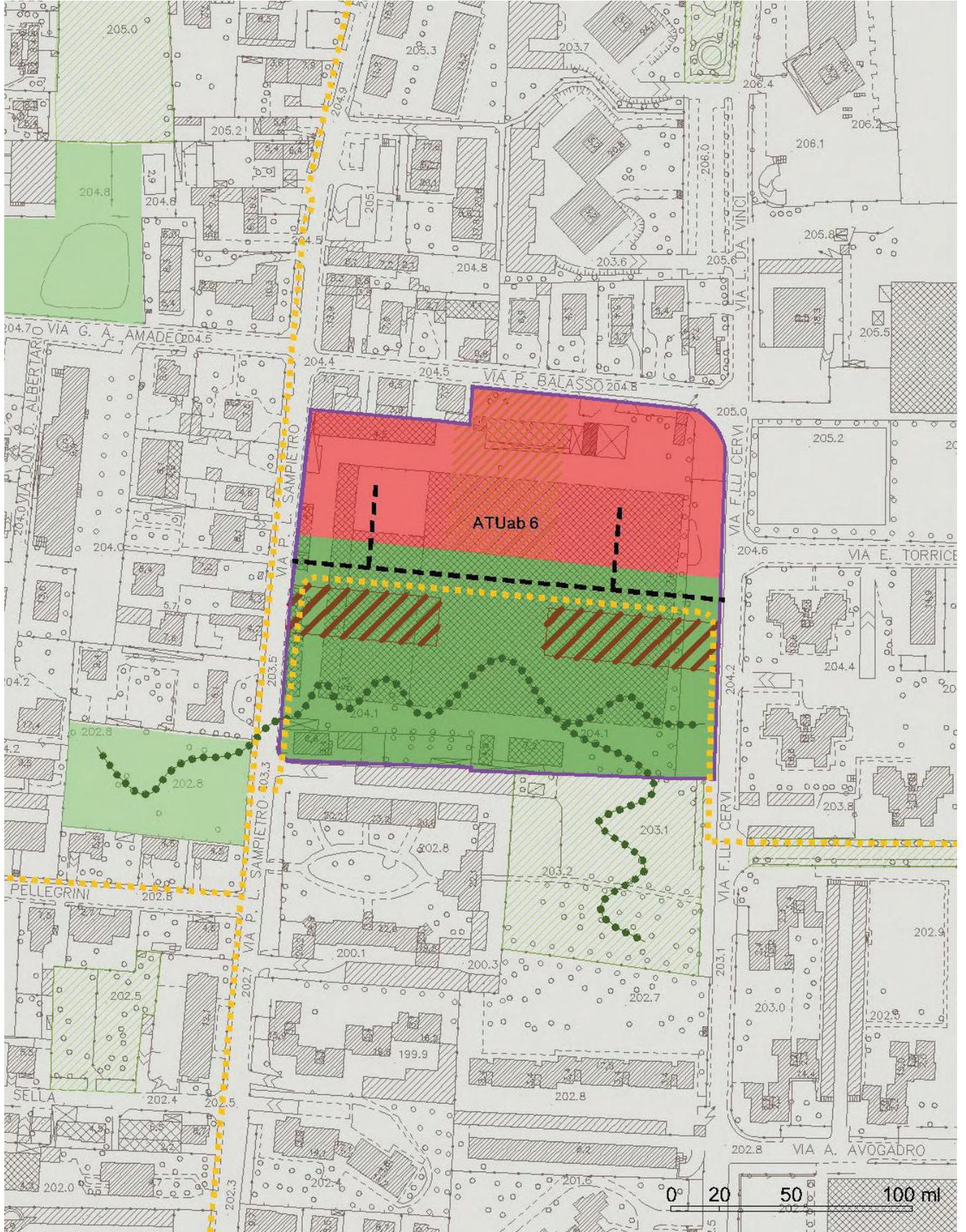
### CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA - Riferimento allegato *DdP\_11 Fattibilità geologica*

Classe 3a (siti condizionati da attività antropica/industriale)

FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

### PRESENZA DI VINCOLI - Riferimento allegato *DdP\_04 Individuazione dei vincoli*

Non sono presenti principali vincoli



 **Ambito di Trasformazione Urbana**

 Se + Ve

 SCVA (verde pubblico, parcheggi)

 Scers

 Nuova viabilità interna

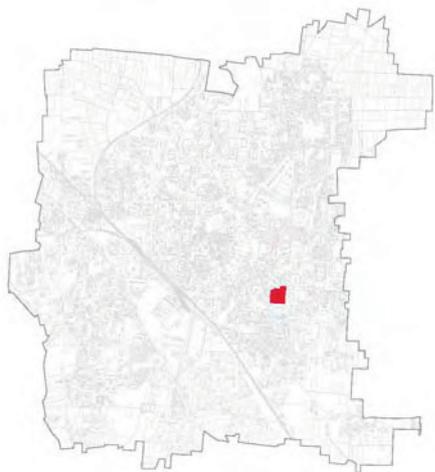
 Permeabilità e/o connessioni ciclo-pedonali

 Connessioni verdi e percorsi ciclo-pedonali

 Verde esistente

 Ambiti a compensazione urbanistica

# ATUab 7 | Ex Parma



Inquadramento urbano



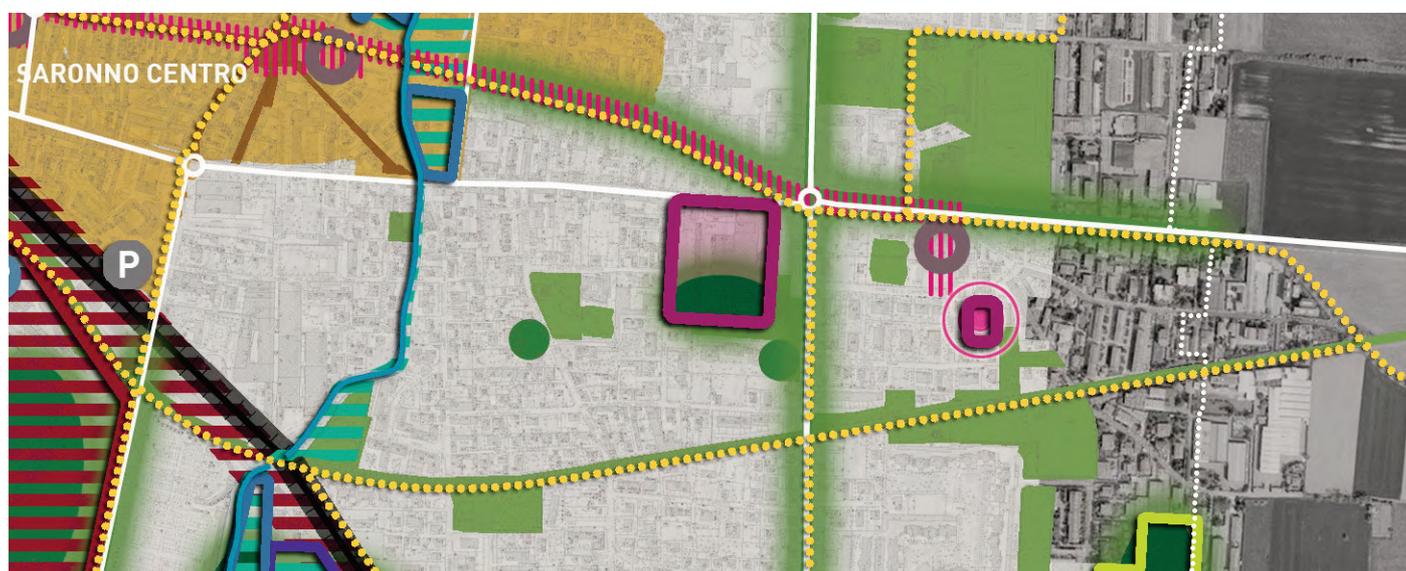
Inquadramento ambito

## LOCALIZZAZIONE

L'area è delimitata a nord da via Marconi, ad est da via Piave, ad ovest da via Monte Grappa ed a sud da insediamenti residenziali. Si trova all'interno dell'ambito di espansione ovest della città.

## DESCRIZIONE

L'area ha una superficie complessiva di circa 18.400 mq. L'area è occupata da edifici produttivi attualmente dismessi. L'ambito è inserito all'interno del tessuto urbano residenziale (di media-bassa densità edilizia) e sono presenti numerose aree verdi all'interno dell'area. L'accessibilità veicolare e pedonale avviene attraverso via Marconi e via Piave.



Estratto DdP\_09, Schema strutturale e strategico comunale

## ATUab 7 | Ex Parma

### PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

ATUab 7	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	18.400mq
<i>Indice territoriale base (ET - mq/mq)</i>	<i>0,55 mq/mq</i>
<i>Indice territoriale per minimo ERS o trasferimenti (ET - mq/mq)</i>	<i>0,15 mq/mq</i>
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,70 mq/mq
Superficie minima di cessione pubblica (Scva+Scers)	Scva = 50% della St + Scers = 10% della St
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	40% della St
Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita
Funzioni regolate	R = min 40% della SIp base; NR = min 20% della SIp base; L= 40% della SIp base. Le attività produttive e manifatturiere sono ammesse purchè compatibili con la residenza , previa verifica di compatibilità tra funzioni.

### OBIETTIVI

- partecipare alla realizzazione, attraverso il recupero delle aree dismesse, di un mix funzionale nel quale a funzioni collettive, si affiancano servizi e residenzialità, per una maggiore qualità urbana all'interno del tessuto circostante
- partecipare al potenziamento delle connessioni di mobilità lenta
- partecipare alla realizzazione di un sistema di connessione e collegamento verde tra le aree a verde esistenti concentrando le superfici di cessione verso sud dell'area e, conseguentemente, concentrando verso nord le superfici edificabili

### CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA - Riferimento allegato *DdP\_11 Fattibilità geologica*

Classe 3a (siti condizionati da attività antropica/industriale)

FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

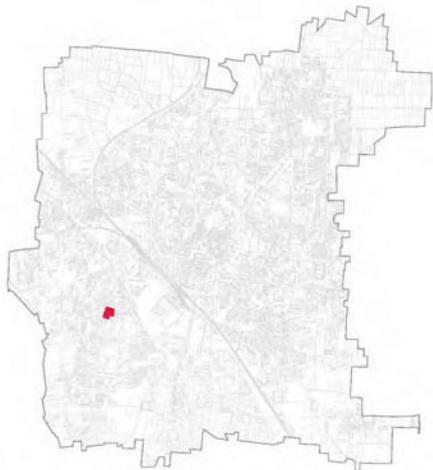
### PRESENZA DI VINCOLI - Riferimento allegato *DdP\_04 Individuazione dei vincoli*

Non sono presenti principali vincoli





# ATU b5



Inquadramento urbano



Inquadramento ambito

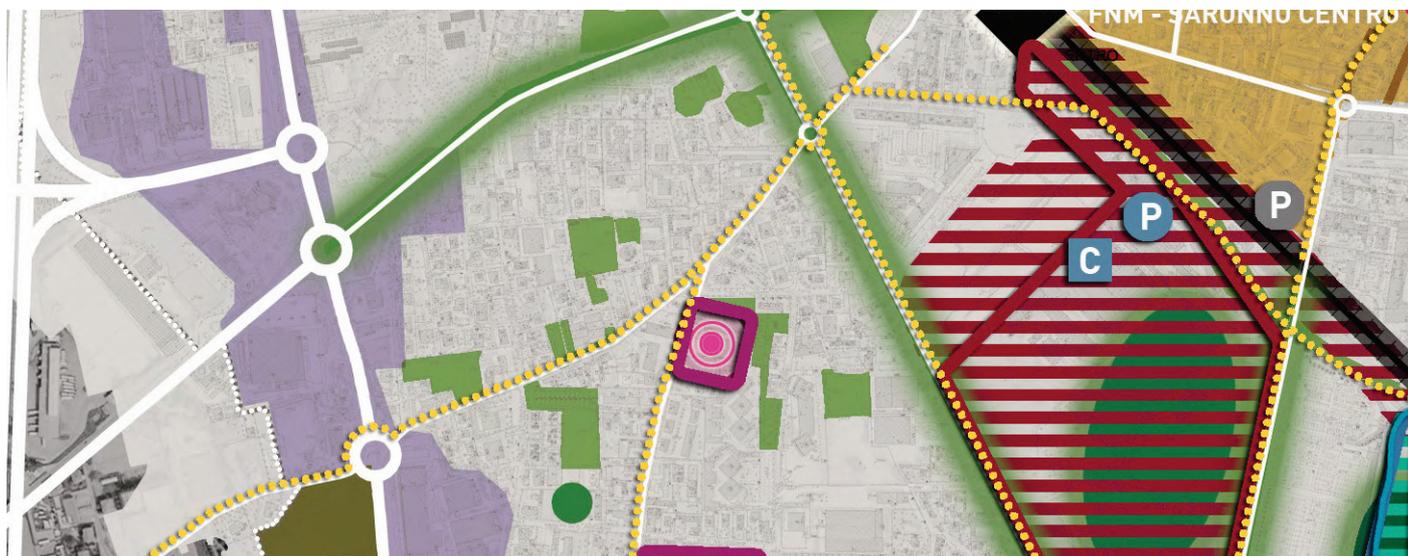
## LOCALIZZAZIONE

L'area è compresa tra via Antonio Pacinotti e via Padre Luigi Sampietro, a sud confina con edifici residenziali, ad est con i campi sportivi.

Si trova all'interno di un tessuto a carattere prevalentemente residenziale.

## DESCRIZIONE

L'area ha un'estensione di circa 8.200 m<sup>2</sup>. E' collocata nell'ambito industriale ed è occupata interamente da edifici produttivi dismessi. L'accessibilità veicolare è possibile solo tramite Via Padre Luigi Sampietro, a doppio senso di circolazione. L'accessibilità pedonale è garantita da una linea di trasporto pubblico nelle immediate vicinanze, che permette il collegamento con la stazione centrale. Nelle vicinanze dell'area sono presenti diverse aree verdi, ma non connesse fra loro.



Estratto DdP\_09, Schema strutturale e strategico comunale