

ATUb 5

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

| ATUb 5 | |
|--|--|
| Strumento attuativo | Piano Attuativo |
| Superficie territoriale indicativa (St) | 8.200 mq |
| <i>Indice territoriale base (ET - mq/mq)</i> | <i>0,55 mq/mq</i> |
| <i>Indice territoriale minimo per conv. agevolata (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) | 30% della St |
| Funzioni non ammesse | Grande struttura di vendita e attività produttive e manifatturiere |
| Funzioni regolate | R = min 60% della SIp base; NR = min 20% della SIp base; L = 20% della SIp base. |

OBIETTIVI

- rigenerazione ambientale tramite l'introduzione di aree a verde e piantumazioni a regime pubblico o privato
- creazione di spazi di relazione e aggregazione attraverso la realizzazione di piazze o slarghi
- particolare attenzione all'attacco al suolo degli edifici ed al rapporto con le strade e gli spazi aperti
- riqualificazione morfologica: coerenza stereometrica con i tessuti limitrofi
- creazione di centralità di quartiere e urbane attraverso un corretto e calibrato mix funzionale (commercio di vicinato, servizi alla persona, artigianato di servizio, ecc.)

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA - Riferimento allegato *DdP_11 Fattibilità geologica*

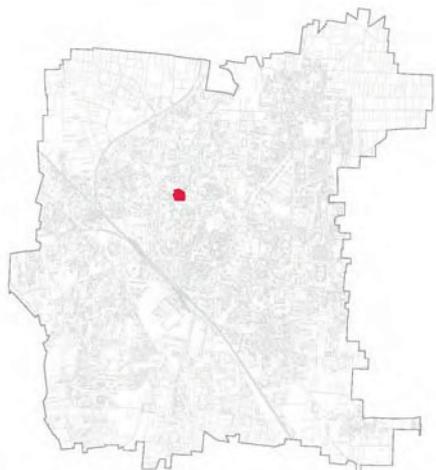
Classe 3a (siti condizionati da attività antropica/industriale)

FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

PRESENZA DI VINCOLI - Riferimento allegato *DdP_04 Individuazione dei vincoli*

Zona di rispetto di sorgenti e pozzi con criterio cronologico

ATUb 8



Inquadramento urbano



Inquadramento ambito

LOCALIZZAZIONE

L'area è compresa tra via Concordia a nord, via San Giuseppe ad est, via Angelo Volonterio a sud e via Giovanni Randaccio ad ovest.

DESCRIZIONE

L'area ha un'estensione di circa 10.200 mq. E' collocata ad ovest della città ed è caratterizzata dalla presenza di un mix funzionale all'interno del tessuto residenziale.

Notevole è la presenza di aree verdi a standard, ma non connesse fra loro. Ad est dell'area, in via San Giuseppe, è presente una pista ciclo-pedonale, che verrà valorizzata ed incrementata.



Estratto DdP_09, Schema strutturale e strategico comunale

ATUb 8

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

| ATUb 8 | |
|--|--|
| Strumento attuativo | Piano Attuativo |
| Superficie territoriale indicativa (St) | 10.200 mq |
| <i>Indice territoriale base (ET - mq/mq)</i> | <i>0,55 mq/mq</i> |
| <i>Indice territoriale minimo per conv. agevolata (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) | 30% della St |
| Funzioni non ammesse | Grande struttura di vendita e attività produttive e manifatturiere |
| Funzioni regolate | R = min 40% della SIp base; NR = min 40% della SIp base; L = 20% della SIp base. |

OBIETTIVI

- rigenerazione ambientale tramite l'introduzione di aree a verde e piantumazioni a regime pubblico o privato
- creazione di spazi di relazione e aggregazione attraverso la realizzazione di piazze o slarghi
- particolare attenzione all'attacco al suolo degli edifici ed al rapporto con le strade e gli spazi aperti
- riqualificazione morfologica: coerenza stereometrica con i tessuti limitrofi
- creazione di centralità di quartiere e urbane attraverso un corretto e calibrato mix funzionale (commercio di vicinato, servizi alla persona, artigianato di servizio, ecc.)

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*

Zona di rispetto di sorgenti e pozzi con criterio cronologico

ATUb 9



Inquadramento urbano



Inquadramento ambito

LOCALIZZAZIONE

L'ambito è delimitato a sud da via San Francesco, ad est da via Sabotino, ad ovest da via San Giuseppe. Si trova nella parte settentrionale dell'ambito di espansione ovest.

DESCRIZIONE

L'area ha una superficie complessiva di circa 8.900 mq.

La porzione a ovest attualmente è incolta, mentre la porzione ad est è occupata da edifici industriali dismessi. Il tessuto circostante presenta numerosi spazi verdi (sportivo, a standard), ma risente della scarsa qualità di tali aree e degli altri spazi pubblici.

L'ambito in cui è inserito il lotto è compreso tra il Parco del Lura e il margine dell'agro saronnese. La sua posizione suggerisce ipotesi progettuali orientate alla connessione di questi ambiti di pregio paesaggistico.



Estratto DdP_09, Schema strutturale e strategico comunale

ATUb 9

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

| ATUb 9 | |
|--|--|
| Strumento attuativo | Piano Attuativo |
| Superficie territoriale indicativa (St) | 8.900 mq |
| <i>Indice territoriale base (ET - mq/mq)</i> | <i>0,55 mq/mq</i> |
| <i>Indice territoriale minimo per conv. agevolata (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) | 30% della St |
| Funzioni non ammesse | Grande struttura di vendita e attività produttive e manifatturiere |
| Funzioni regolate | R = min 40% della SIp base; NR = min 40% della SIp base; L = 20% della SIp base. |

OBIETTIVI

- rigenerazione ambientale tramite l'introduzione di aree a verde e piantumazioni a regime pubblico o privato
- creazione di spazi di relazione e aggregazione attraverso la realizzazione di piazze o slarghi
- particolare attenzione all'attacco al suolo degli edifici ed al rapporto con le strade e gli spazi aperti
- riqualificazione morfologica: coerenza stereometrica con i tessuti limitrofi
- creazione di centralità di quartiere e urbane attraverso un corretto e calibrato mix funzionale (commercio di vicinato, servizi alla persona, artigianato di servizio, ecc.)

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA - Riferimento allegato DdP_11 Fattibilità geologica

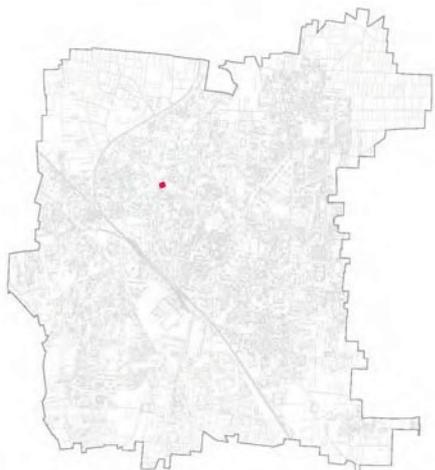
Classe 2b (Fluvioglaciale Besnate)

FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

PRESENZA DI VINCOLI - Riferimento allegato DdP_04 Individuazione dei vincoli

Fascia di rispetto dei fiumi

ATUb 10



Inquadramento urbano



Inquadramento ambito

LOCALIZZAZIONE

L'ambito è delimitato da via Giovanni Randaccio ad est e da tessuti consolidati.

DESCRIZIONE

L'area ha un'estensione di circa 2.000 mq. E' collocata ad ovest della città ed è caratterizzata dalla presenza di un mix funzionale all'interno del tessuto residenziale.



Estratto DdP_09, Schema strutturale e strategico comunale

ATUb 10

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

| ATUb 10 | |
|--|--|
| Strumento attuativo | Piano Attuativo |
| Superficie territoriale indicativa (St) | 2.000 mq |
| <i>Indice territoriale base (ET - mq/mq)</i> | <i>0,55 mq/mq</i> |
| <i>Indice territoriale minimo per conv. agevolata (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) | 30% della St |
| Funzioni non ammesse | Grande struttura di vendita e attività produttive e manifatturiere |
| Funzioni regolate | R = min 40% della SIp base; NR = min 40% della SIp base; L = 20% della SIp base. |

OBIETTIVI

- rigenerazione ambientale tramite l'introduzione di aree a verde e piantumazioni a regime pubblico o privato
- creazione di spazi di relazione e aggregazione attraverso la realizzazione di piazze o slarghi
- particolare attenzione all'attacco al suolo degli edifici ed al rapporto con le strade e gli spazi aperti
- riqualificazione morfologica: coerenza stereometrica con i tessuti limitrofi
- creazione di centralità di quartiere e urbane attraverso un corretto e calibrato mix funzionale (commercio di vicinato, servizi alla persona, artigianato di servizio, ecc.)

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA - Riferimento allegato *DdP_11 Fattibilità geologica*

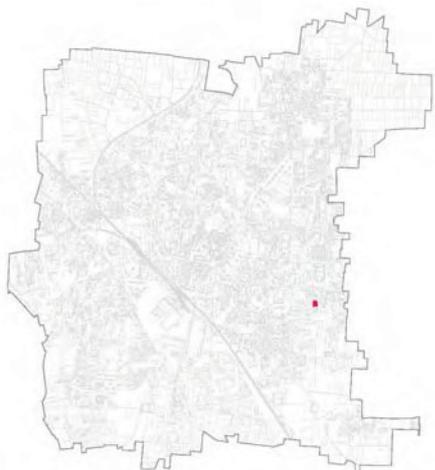
Classe 2b (Fluvioglaciale Besnate)

FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

PRESENZA DI VINCOLI - Riferimento allegato *DdP_04 Individuazione dei vincoli*

Fascia di rispetto dei fiumi

ATUb 11



Inquadramento urbano



Inquadramento ambito

LOCALIZZAZIONE

L'area si affaccia su via XXIV Maggio ed è inserita in un contesto di tessuto urbano consolidato a carattere prevalentemente residenziale.

DESCRIZIONE

La superficie complessiva è di circa 1.900 mq. Essa è occupata quasi interamente da edifici produttivi dismessi o in via di dismissione.

L'accessibilità veicolare avviene da via XXIV Maggio. Dal punto di vista insediativo il tessuto circostante è caratterizzato da residenze di media-bassa densità, con una discreta presenza di aree verdi a standard già attrezzate.



Estratto DdP_09, Schema strutturale e strategico comunale

ATUb 11

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

| ATUb 11 | |
|--|--|
| Strumento attuativo | Piano Attuativo |
| Superficie territoriale indicativa (St) | 1.900 mq |
| <i>Indice territoriale base (ET - mq/mq)</i> | <i>0,55 mq/mq</i> |
| <i>Indice territoriale minimo per conv. agevolata (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) | 30% della St |
| Funzioni non ammesse | Grande struttura di vendita e attività produttive e manifatturiere |
| Funzioni regolate | R = min 60% della SIp base; NR = min 20% della SIp base; L = 20% della SIp base. |

OBIETTIVI

- rigenerazione ambientale tramite l'introduzione di aree a verde e piantumazioni a regime pubblico o privato
- creazione di spazi di relazione e aggregazione attraverso la realizzazione di piazze o slarghi
- particolare attenzione all'attacco al suolo degli edifici ed al rapporto con le strade e gli spazi aperti
- riqualificazione morfologica: coerenza stereometrica con i tessuti limitrofi
- creazione di centralità di quartiere e urbane attraverso un corretto e calibrato mix funzionale (commercio di vicinato, servizi alla persona, artigianato di servizio, ecc.)

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA - Riferimento allegato *DdP_11 Fattibilità geologica*

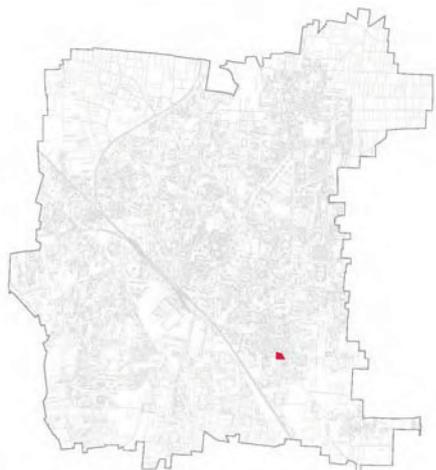
Classe 2b (Fluvioglaciale Besnate)

FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

PRESENZA DI VINCOLI - Riferimento allegato *DdP_04 Individuazione dei vincoli*

Non sono presenti principali vincoli

ATUb 12



Inquadramento urbano



Inquadramento ambito

LOCALIZZAZIONE

L'area si affaccia su via Dante Alighieri ed è inserita in un contesto di tessuto urbano consolidato a carattere prevalentemente residenziale.

DESCRIZIONE

La superficie complessiva è di circa 3.400 mq. Essa risulta essere utilizzata prevalentemente come deposito di materiali edili.

L'accessibilità veicolare avviene da via Dante Alighieri. Dal punto di vista insediativo il tessuto circostante è caratterizzato da residenze di media-bassa densità, con una discreta presenza di aree verdi a standard già attrezzate.



Estratto DdP_09, Schema strutturale e strategico comunale

ATUb 12

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

| ATUb 12 | |
|--|--|
| Strumento attuativo | Piano Attuativo |
| Superficie territoriale indicativa (St) | 3.400 mq |
| <i>Indice territoriale base (ET - mq/mq)</i> | <i>0,55 mq/mq</i> |
| <i>Indice territoriale minimo per conv. agevolata (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) | 30% della St |
| Funzioni non ammesse | Grande struttura di vendita e attività produttive e manifatturiere |
| Funzioni regolate | R = min 60% della SIp base; NR = min 20% della SIp base; L = 20% della SIp base. |

OBIETTIVI

- rigenerazione ambientale tramite l'introduzione di aree a verde e piantumazioni a regime pubblico o privato
- creazione di spazi di relazione e aggregazione attraverso la realizzazione di piazze o slarghi
- particolare attenzione all'attacco al suolo degli edifici ed al rapporto con le strade e gli spazi aperti
- riqualificazione morfologica: coerenza stereometrica con i tessuti limitrofi
- creazione di centralità di quartiere e urbane attraverso un corretto e calibrato mix funzionale (commercio di vicinato, servizi alla persona, artigianato di servizio, ecc.)

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

ATUb 13



Inquadramento urbano



Inquadramento ambito

LOCALIZZAZIONE

L'area si affaccia su via Miola ed è inserita in un contesto di tessuto urbano consolidato a carattere prevalentemente residenziale.

DESCRIZIONE

La superficie complessiva è di circa 5.400 mq. Essa risulta essere utilizzata prevalentemente come deposito di materiali edili.

L'accessibilità veicolare avviene da via Miola. Dal punto di vista insediativo il tessuto circostante è caratterizzato da residenze di media-bassa densità, con una discreta presenza di aree verdi a standard e servizi pubblici già attrezzate.



Estratto DdP_09, Schema strutturale e strategico comunale

ATUb 13

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

| ATUb 13 | |
|--|--|
| Strumento attuativo | Piano Attuativo |
| Superficie territoriale indicativa (St) | 5.400 mq |
| <i>Indice territoriale base (ET - mq/mq)</i> | <i>0,55 mq/mq</i> |
| <i>Indice territoriale minimo per conv. agevolata (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) | 30% della St |
| Funzioni non ammesse | Grande struttura di vendita e attività produttive e manifatturiere |
| Funzioni regolate | R = min 60% della SIp base; NR = min 20% della SIp base; L = 20% della SIp base. |

OBIETTIVI

- rigenerazione ambientale tramite l'introduzione di aree a verde e piantumazioni a regime pubblico o privato
- creazione di spazi di relazione e aggregazione attraverso la realizzazione di piazze o slarghi
- particolare attenzione all'attacco al suolo degli edifici ed al rapporto con le strade e gli spazi aperti
- riqualificazione morfologica: coerenza stereometrica con i tessuti limitrofi
- creazione di centralità di quartiere e urbane attraverso un corretto e calibrato mix funzionale (commercio di vicinato, servizi alla persona, artigianato di servizio, ecc.)

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA - Riferimento allegato *DdP_11 Fattibilità geologica*

Classe 2b (Fluvioglaciale Besnate)

FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

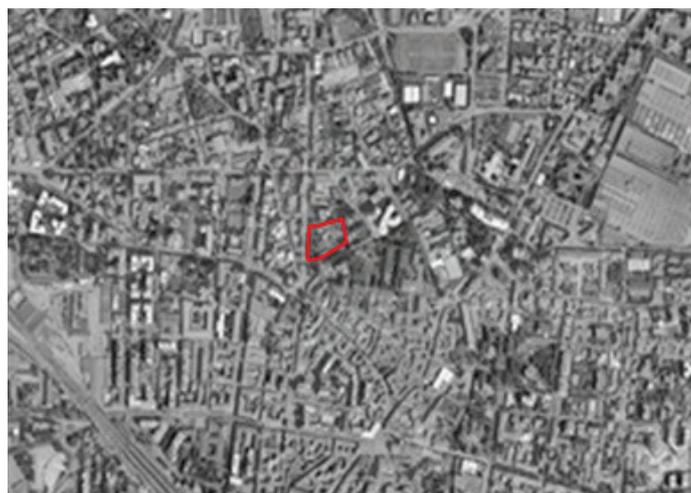
PRESENZA DI VINCOLI - Riferimento allegato *DdP_04 Individuazione dei vincoli*

Zona di rispetto di sorgenti e pozzi con criterio cronologico

ATUb 14



Inquadramento urbano



Inquadramento ambito

LOCALIZZAZIONE

L'area è compresa tra via Angelo Volonterio a nord, via Alessandro Volta ad ovest, Piazza Campi a sud e via Amerigo Vespucci ad est.

DESCRIZIONE

L'area ha un'estensione di circa 5.100 mq. E' caratterizzata dalla presenza di aree residenziali a media densità e dalla presenza di aree verdi (incolte) ed a standard.

Nelle adiacenze si trova la grande funzione urbana dell'ospedale, che genera traffico e congestionamento delle strade delle zone circostanti.



Estratto DdP_09, Schema strutturale e strategico comunale

ATUb 14

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

| ATUb 14 | |
|--|--|
| Strumento attuativo | Piano Attuativo |
| Superficie territoriale indicativa (St) | 5.100 mq |
| <i>Indice territoriale base (ET - mq/mq)</i> | <i>0,55 mq/mq</i> |
| <i>Indice territoriale minimo per conv. agevolata (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) | 30% della St |
| Funzioni non ammesse | Grande struttura di vendita e attività produttive e manifatturiere |
| Funzioni regolate | R = min 40% della SIp base; NR = min 40% della SIp base; L = 20% della SIp base. |

OBIETTIVI

- rigenerazione ambientale tramite l'introduzione di aree a verde e piantumazioni a regime pubblico o privato
- creazione di spazi di relazione e aggregazione attraverso la realizzazione di piazze o slarghi
- particolare attenzione all'attacco al suolo degli edifici ed al rapporto con le strade e gli spazi aperti
- riqualificazione morfologica: coerenza stereometrica con i tessuti limitrofi
- creazione di centralità di quartiere e urbane attraverso un corretto e calibrato mix funzionale (commercio di vicinato, servizi alla persona, artigianato di servizio, ecc.)

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA - Riferimento allegato *DdP_11 Fattibilità geologica*

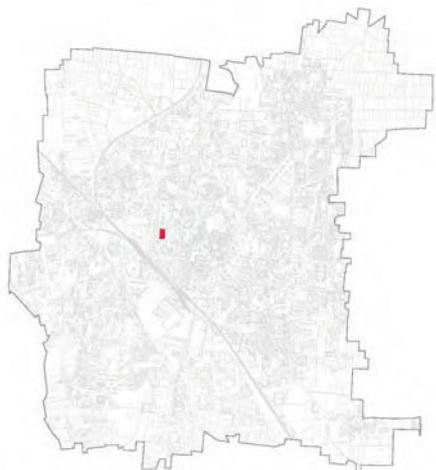
Classe 2b (Fluvioglaciale Besnate)

FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

PRESENZA DI VINCOLI - Riferimento allegato *DdP_04 Individuazione dei vincoli*

Non sono presenti principali vincoli

ATUb 15



Inquadramento urbano



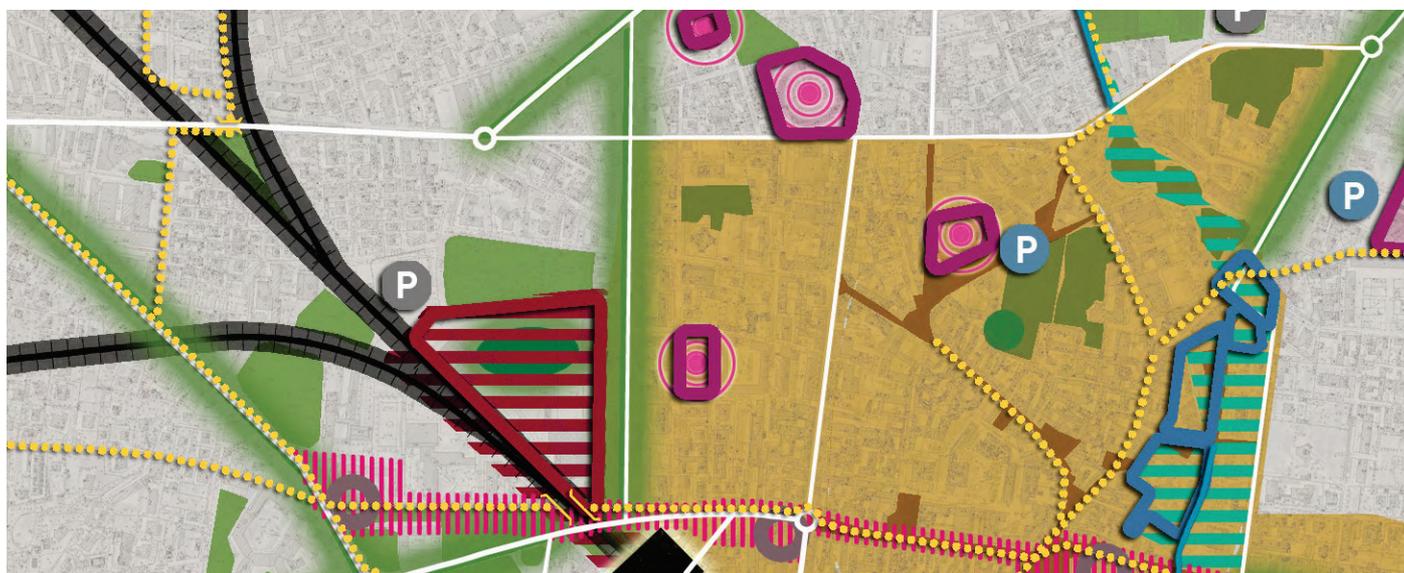
Inquadramento ambito

LOCALIZZAZIONE

L'ambito è delimitato a nord da via Don Luigi Guanella, ad est da via Bossi Maurillio, a sud da via Pola, ad ovest da via Padre Paolo Reina.

DESCRIZIONE

L'area ha una superficie complessiva di circa 3.900 mq. L'area si trova nel quadrante centrale della città: il nucleo storico è caratterizzato da un impianto morfologico compatto e riferibile a tracciati stradali di impianto storico e consolidato. Il tessuto urbano è caratterizzato da fronti urbani continui. Esso è adiacente ad un edificio vincolato: anch'esso affaccia su via Bossi Maurillio. L'ambito è attualmente occupato da edifici di carattere produttivo degradati. L'accessibilità veicolare avviene esclusivamente da via Padre Paolo Reina.



Estratto DdP_09, Schema strutturale e strategico comunale

ATUb 15

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

| ATUb 15 | |
|--|--|
| Strumento attuativo | Piano Attuativo |
| Superficie territoriale indicativa (St) | 3.900 mq |
| <i>Indice territoriale base (ET - mq/mq)</i> | <i>0,55 mq/mq</i> |
| <i>Indice territoriale minimo per conv. agevolata (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) | 30% della St |
| Funzioni non ammesse | Grande struttura di vendita e attività produttive e manifatturiere |
| Funzioni regolate | R = min 40% della SIp base; NR = min 40% della SIp base; L = 20% della SIp base. |

OBIETTIVI

- rigenerazione ambientale tramite l'introduzione di aree a verde e piantumazioni a regime pubblico o privato
- creazione di spazi di relazione e aggregazione attraverso la realizzazione di piazze o slarghi
- particolare attenzione all'attacco al suolo degli edifici ed al rapporto con le strade e gli spazi aperti
- riqualificazione morfologica: coerenza stereometrica con i tessuti limitrofi
- creazione di centralità di quartiere e urbane attraverso un corretto e calibrato mix funzionale (commercio di vicinato, servizi alla persona, artigianato di servizio, ecc.)

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

ATR

Ambiti di Trasformazione del Residuo di Piano

-  **Ambito di Trasformazione del Residuo di Piano**
-  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
-  fascia di rispetto ferroviaria

ATR 2

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

| ATR 2 | |
|---|---|
| Strumento attuativo | Piano Urbanistico Attuativo (PUA) |
| Superficie territoriale indicativa (St) | 8.400 mq |
| Indice territoriale per Ers (ET - mq/mq) | 0,40 mq/mq |
| Superficie minima di cessione pubblica (Scva) | Scva = 50% della St |
| Superficie edificabile per Ers | 50% di St |
| Funzioni non ammesse | Grande struttura di vendita, attività produttive e manifatturiere |

OBIETTIVI

- riqualificazione e ricucitura del tessuto urbano

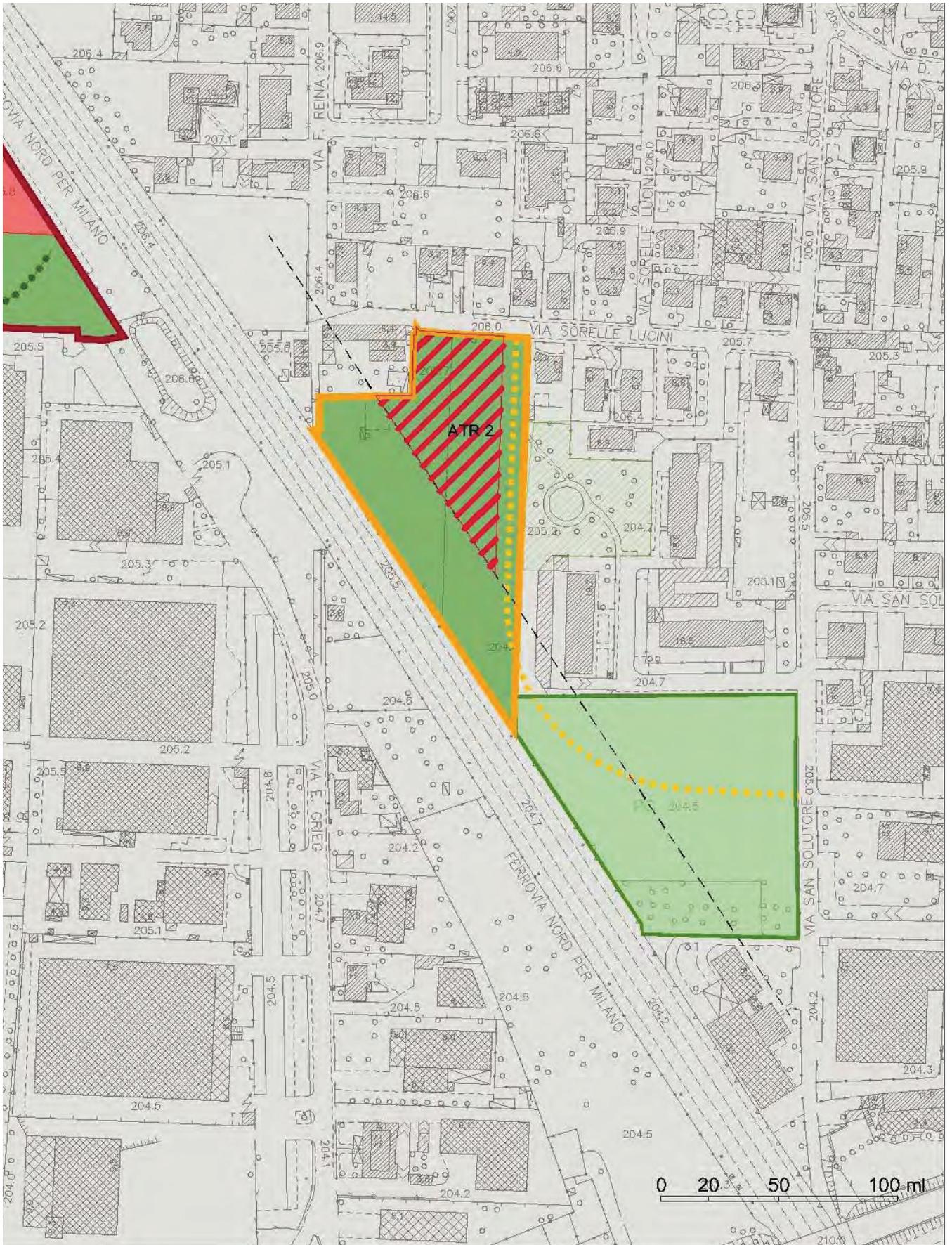
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA - Riferimento allegato *DdP_11 Fattibilità geologica*

Classe 2b (Fluvioglaciale Besnate)

FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

PRESENZA DI VINCOLI - Riferimento allegato *DdP_04 Individuazione dei vincoli*

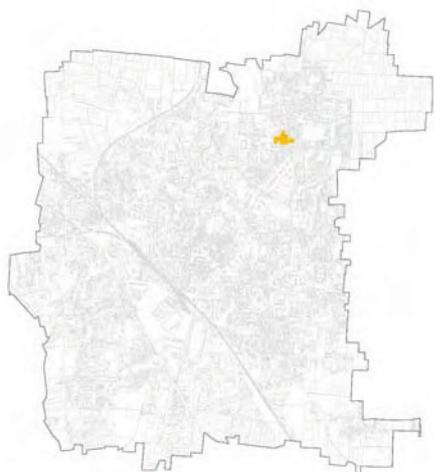
Fascia di rispetto ferroviario



-  **Ambito di Trasformazione del Residuo di Piano**
-  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
-  fascia di rispetto ferroviaria

ATR 3



Inquadramento urbano



Inquadramento ambito

LOCALIZZAZIONE

Situata nel settore nord-ovest del territorio comunale all'interno degli isolati tra via Trento e via Miola.

DESCRIZIONE

L'area risulta libera ed edificata ed è composta da diversi lotti di diversa forma interclusi all'interno di un tessuto consolidato a carattere residenziale di media-bassa densità. L'area si affaccia parzialmente sulle strade pubbliche limitrofe, in particolare ad ovest su via Miola e a nord su via Trento. Urbanisticamente corrisponde ad una delle poche aree prodotte da piani attuativi non ancora attuati, ossia aree corrispondenti ad un residuo del piano regolatore vigente.



Estratto DdP_09, Schema strutturale e strategico comunale

ATR 3

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

| ATR 3 | |
|---|---|
| Strumento attuativo | Piano Urbanistico Attuativo (PUA) |
| Superficie territoriale indicativa (St) | 11.100 mq |
| Indice territoriale per Ers (ET - mq/mq) | 0,40 mq/mq |
| Superficie minima di cessione pubblica (Scva) | Scva = 50% della St |
| Superficie edificabile per Ers | 50% di St |
| Funzioni non ammesse | Grande struttura di vendita, attività produttive e manifatturiere |

OBIETTIVI

- riqualificare e ricucire il tessuto urbano
- realizzazione di una viabilità interna locale per garantire una migliore accessibilità all'area
- privilegiare le cessioni pubbliche in adiacenza alla viabilità esistente a garantire la continuità degli spazi aperti pubblici e dei percorsi della mobilità lenta
- contribuire alla generazione di una rete di spazi aperti urbani legati agli spazi aperti pubblici esistenti o di futura realizzazione limitrofi

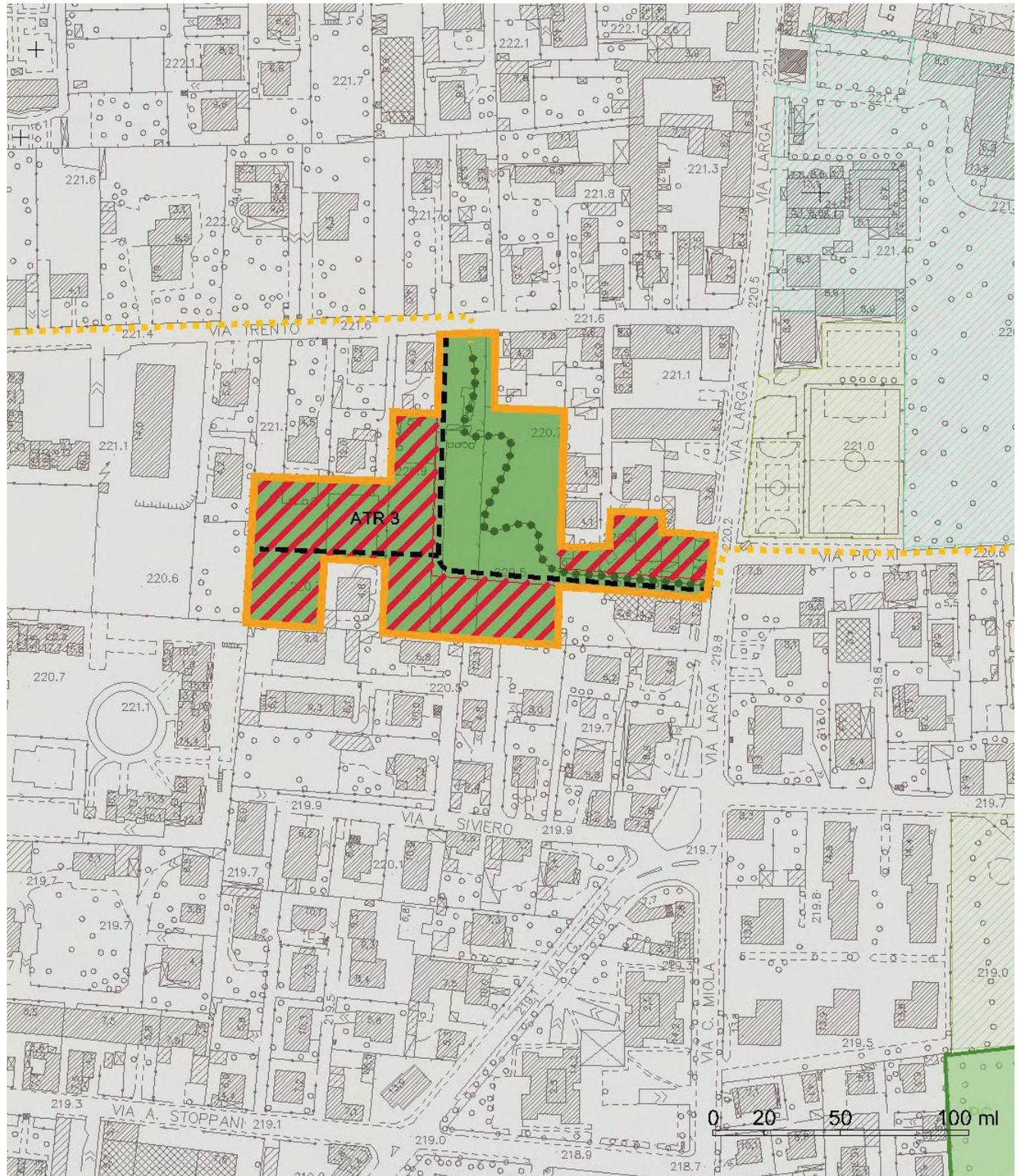
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA - Riferimento allegato *DdP_11 Fattibilità geologica*

Classe 2b (Fluvioglaciale Besnate)

FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

PRESENZA DI VINCOLI - Riferimento allegato *DdP_04 Individuazione dei vincoli*

Non sono presenti principali vincoli

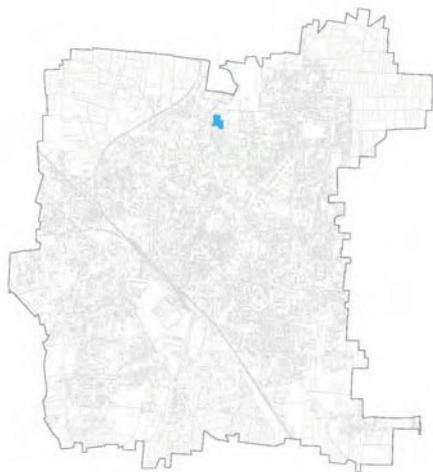


ARU

Ambiti di Riordino e Riqualificazione Urbana lungo il Lura

-  **Ambiti di riordino e riqualificazione urbana lungo il Lura**
-  Se
-  Scva (verde pubblico, parcheggi)
-  Scva (standard esistente)
-  Scva (riqualificazione ambito lura)
-  Scva (torrente Lura)
-  Nuova viabilità interna
-  Permeabilità e/o connessioni ciclo-pedonali
-  Connessioni verdi e percorsi ciclo-pedonali
-  Verde esistente
-  Ambiti a compensazione urbanistica

ARU 1



Inquadramento urbano



Inquadramento ambito

LOCALIZZAZIONE

L'area a sud è delimitata da via Beato Angelico, mentre ad ovest troviamo il torrente Lura, è questo l'elemento caratterizzante l'area dal punto di vista paesaggistico-ambientale. Si trova all'interno dell'ambito di espansione est.

DESCRIZIONE

L'area ha un'estensione di circa 10.200 mq. L'accessibilità veicolare e pedonale avviene attraverso via Beato Angelico. E' occupata da edifici produttivi. A ovest dell'area troviamo l'ambito del torrente Lura, elemento di pregio paesaggistico da valorizzare, e diverse aree verdi. Nelle vicinanze si rileva la presenza di un percorso ciclabile, che verrà valorizzato attraverso la realizzazione di un corridoio ecologico.



Estratto DdP_09, Schema strutturale e strategico comunale

ARU 1

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

| ARU 1 | |
|--|---|
| Strumento attuativo | Piano Attuativo |
| Superficie territoriale indicativa (St) | 10.200 mq |
| Indice territoriale massimo (ET - mq/mq) | 0,70 mq/mq |
| Superficie minima di cessione pubblica (Scva) | 60% St |
| Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve) | 40% St |
| Funzioni non ammesse | Residenza e grande struttura di vendita |

OBIETTIVI

- partecipare alla generazione di una rete paesaggistica di connessione interna all'ambito di appartenenza, tra le aree di valore ambientale: connessione tra le aree verdi residue e a sta l'ambito perfluviale del torrente Lura
- partecipare al rafforzamento del sistema della mobilità dolce e ciclopedonale presente nell'ambito urbano;
- partecipare all'incremento e valorizzazione delle aree verdi all'interno dell'ambito urbano
- ridefinire il limite del Parco Lura e recuperare l'accesso all'alveo fluviale
- favorire la ricollocazione del volume edilizio esistente (angolo nord-est) in posizione più consona, adiacente ai lotti già utilizzati in modo simile (scambio pubblico/privato della proprietà fondiaria)
- favorire il recupero edilizio o la ricostruzione del volume esistente sul lato est
- sistemazione definitiva della strada esistente convenzionando la cessione del sedime al patrimonio pubblico, realizzazione opere varie a scomuto oneri, accessibilità carraia riservata a residenti e/o addetti

PRESCRIZIONI

- prevedere un arretramento e un limite minimo dell'edificazione a 30 ml dalla sponda del torrente Lura
- tutti gli interventi dovranno individuare misure per la riduzione del rischio idraulico derivanti dal torrente Lura

CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA - Riferimento allegato *DdP_11 Fattibilità geologica*

Classe 4 RA (Piana alluvionale ad elevato rischio di esondazione)

FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI

Classe 2b (Fluvioglaciale Besnate)

FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

PRESENZA DI VINCOLI - Riferimento allegato *DdP_04 Individuazione dei vincoli*

Fascia di rispetto dei fiumi

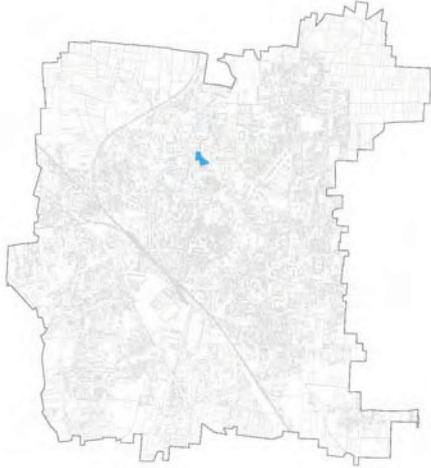
Fascia di rispetto di tutela assoluta

Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Provincia di Varese, superficie boscata



-  **Ambiti di riordino e riqualificazione urbana lungo il Lura**
-  Se
-  Scva (verde pubblico, parcheggi)
-  Scva (standard esistente)
-  Scva (riqualificazione ambito lura)
-  Scva (torrente Lura)
-  Nuova viabilità interna
-  Permeabilità e/o connessioni ciclo-pedonali
-  Connessioni verdi e percorsi ciclo-pedonali
-  Verde esistente
-  Ambiti a compensazione urbanistica

ARU 2



Inquadramento urbano



Inquadramento ambito

LOCALIZZAZIONE

L'area è compresa tra via Alessandro Volta ad ovest, via D. Bellavita a sud e ad est con il sedime del torrente Lura. Appartiene all'ambito territoriale di espansione ovest.

DESCRIZIONE

L'area ha un'estensione di circa 7.600 mq. Rientra negli ambiti di trasformazione legati alla riqualificazione del torrente Lura. Infatti è questa sua vicinanza che rende interessante l'area dal punto di vista paesaggistico/ambientale. Attualmente l'area è dismessa, si accede attraverso via Alessandro Volta e via Bellavita.

Il lotto si inserisce all'interno di un ambito che vede una significativa presenza di aree verdi a standard, sebbene frammentate e frazionate.



Estratto DdP_09, Schema strutturale e strategico comunale

ARU 2

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

| ARU 2 | |
|--|---|
| Strumento attuativo | Piano Attuativo |
| Superficie territoriale indicativa (St) | 7.600 mq |
| Indice territoriale massimo (ET - mq/mq) | 0,70 mq/mq |
| Superficie minima di cessione pubblica (Scva) | 75% St |
| Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve) | 25% St |
| Funzioni prevalenti | Pubbliche |
| Funzioni non ammesse | Grande struttura di vendita, attività manifatturiere e produttive |
| Funzioni regolate | R = min 60% della Slp; NR = min 20% della Slp; L = 20% della Slp |

OBIETTIVI

- partecipare alla realizzazione di una rete paesaggistica di connessione tra le aree di valore ambientale all'interno dell'ambito di appartenenza: in questo modo si cerca di valorizzare l'intero sistema ambientale
- partecipare alla riqualificazione dell'ambito sponale del torrente Lura, come previsto nel relativo progetto di valorizzazione approvato dall'Amministrazione, con particolare attenzione alla connessione tra il corso d'acqua e le aree limitrofe: si vuole ottenere uniformità e qualità dell'intero intervento
- partecipare al potenziamento dei percorsi di mobilità dolce presenti all'interno dell'ambito di appartenenza, attraverso percorsi continui nel centro urbano
- recuperare accessibilità all'alveo fluviale sia da via Volta sia da via Bellavita, e conferire nuovo ordine alle attrezzature pubbliche esistenti
- favorire la ricostruzione degli edifici esistenti in posizione più prossima a via Volta
- accettare cessioni fondiari lungo i lati nord ed est del lotto privato
- consentire l'esecuzione di opere a scomuto anche sulla sponda opposta del fiume (esterna all'ambito di riordino urbanistico)

PRESCRIZIONI

- prevedere un arretramento e un limite minimo dell'edificazione a 30 ml dalla sponda del torrente Lura
- tutti gli interventi dovranno individuare misure per la riduzione del rischio idraulico derivanti dal torrente Lura

CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA - Riferimento allegato DdP_11 Fattibilità geologica

Classe 4 RA (Piana alluvionale ad elevato rischio di esondazione)

FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI

Classe 3 RA (Piana alluvionale a rischio idraulico alto)

FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

Classe 3 RB (Piana alluvionale a rischi idraulico basso)

FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

Classe 2b (Fluvioglaciale Besnate)

FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

PRESENZA DI VINCOLI - Riferimento allegato DdP_04 Individuazione dei vincoli

Fascia di rispetto dei fiumi

Fascia di rispetto di tutela assoluta