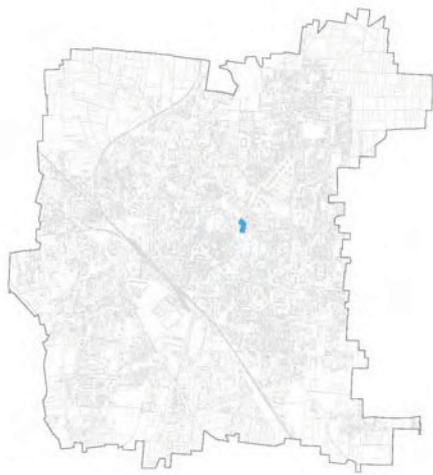


- Ambiti di riordino e riqualificazione urbana lungo il Lura**
-  Se
 -  Scva (verde pubblico, parcheggi)
 -  Scva (standard esistente)
 -  Scva (riqualificazione ambito lura)
 -  Scva (torrente Lura)
 -  Nuova viabilità interna
 -  Permeabilità e/o connessioni ciclo-pedonali
 -  Connessioni verdi e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

ARU 3



Inquadramento urbano



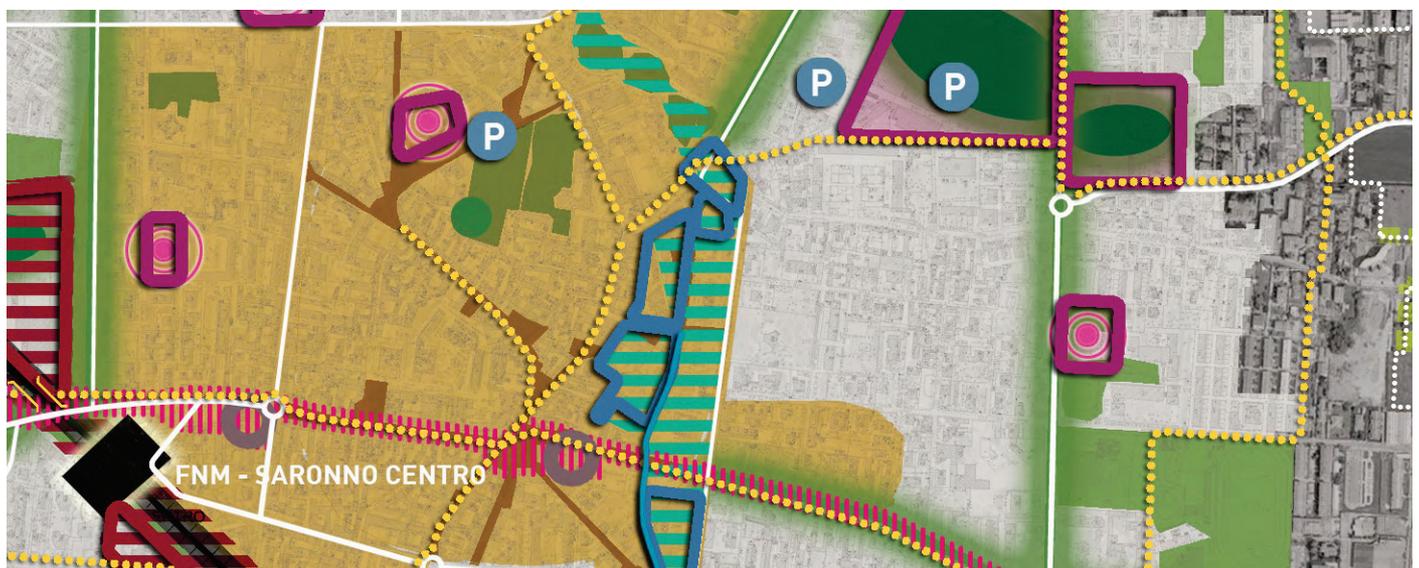
Inquadramento ambito

LOCALIZZAZIONE

L'area è compresa tra via Alessandro Manzoni ad est, via N. B. Giannetti ad ovest e Piazza Borella a nord. Si trova all'interno dell'ambito urbano di espansione est.

DESCRIZIONE

L'area ha un'estensione di circa 6.800 mq. Fa parte delle aree di trasformazione legate al progetto di riqualificazione delle sponde del torrente Lura. E' collocata nell'ambito est urbano ed è caratterizzata dalla presenza di un mix funzionale all'interno del tessuto residenziale: parcheggio, verde. A nord dell'area, è collocata la grande funzione urbana dell'ospedale: è fortemente penalizzata dal carico antropico e dalla scarsa accessibilità di cui gode. Si rileva la necessità di una migliore e più funzionale viabilità e un maggior numero di parcheggi.



Estratto DdP_09, Schema strutturale e strategico comunale

ARU 3

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

ARU 3	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	6.800 mq
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,70 mq/mq
Superficie minima di cessione pubblica (Scva)	70% St
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	30% St
Funzioni prevalenti	Pubbliche
Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita, attività manifatturiere e produttive
Funzioni regolate	R = min 40% della Slp; NR = min 20% della Slp; L = 40% della Slp

OBIETTIVI

- riordinare piazzale Borella;
- aprire lo spazio pubblico verso il recupero (funzionale) dell'edificio scolastico contiguo all'ambito
- favorire lo sfruttamento edilizio dei lotti privati concentrando le pretese di cessione/monetizzazione standard lungo il fronte ovest dei fondi
- razionalizzare i percorsi veicolari in piazzale Borella e restituire all'utenza pedonale (per quanto possibile) il percorso via Legnani/ingresso ospedale
- potenziare aree attrezzate per servizi, parcheggi e servizi all'interno del comparto cui appartiene l'area, in considerazione della forte richiesta dovuta alla presenza dell'ospedale nelle adiacenze
- partecipare alla valorizzazione ed all'incremento del sistema di mobilità alternativa in atto all'interno dell'ambito di appartenenza, come quella ciclopedonale, sempre in considerazione della presenza dell'ospedale
- partecipare all'incremento degli ambiti verdi e delle loro connessioni, nel contesto del progetto di valorizzazione del torrente Lura

PRESCRIZIONI

- 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 3 RB (Piana alluvionale a rischi idraulico basso)

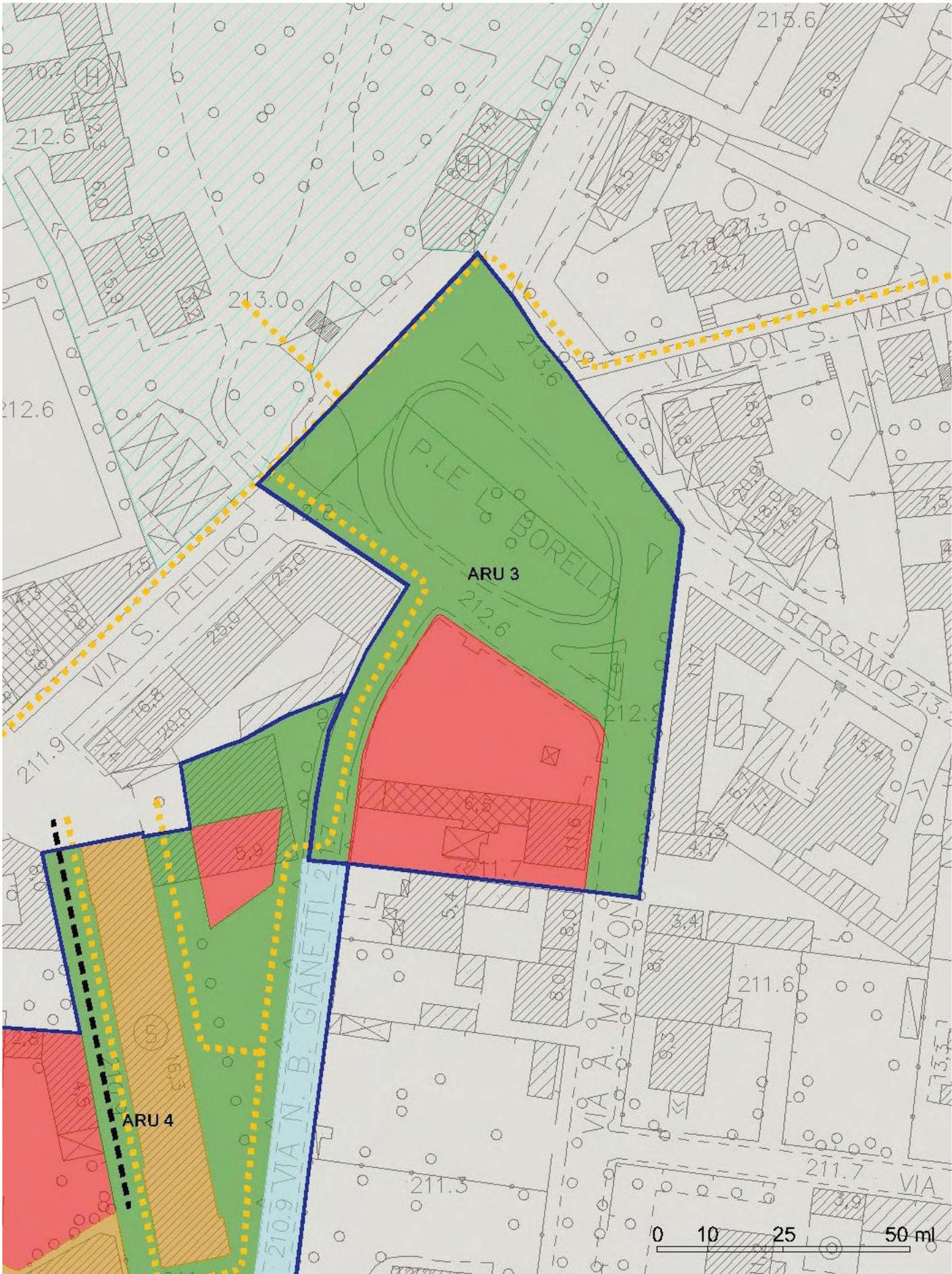
FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

Classe 2b (Fluvioglaciale Besnate)

FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

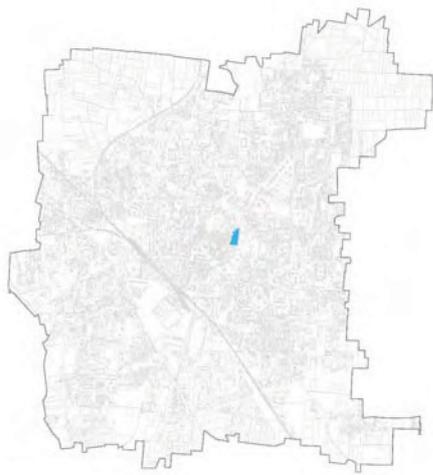
PRESENZA DI VINCOLI - Riferimento allegato *DdP_04 Individuazione dei vincoli*

Fascia di rispetto dei fiumi



- 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 4



Inquadramento urbano



Inquadramento ambito

LOCALIZZAZIONE

L'area è compresa tra via Silvio Pellico a nord, via Padre Luigi Monti ad ovest, via Niccolò Tommaseo a sud e via N. Bitti Giannetti ad est.

DESCRIZIONE

L'area ha un'estensione di circa 8.300 mq. Rientra negli ambiti di trasformazione legati alla riqualificazione del Torrente Lura. In questo tratto il torrente è interrato, uno degli obiettivi del presente piano è quello di realizzare un'operazione di stombinamento del corso d'acqua (ove le condizioni lo consentano). L'area fa parte del nucleo urbano centrale, caratterizzato da un impianto morfologico compatto e riferibile a tracciati stradali di impianto storico e consolidato. Emerge con evidenza la specifica caratterizzazione architettonica dei luoghi, riferibile, tanto alle funzioni di rango urbano, quanto alle caratteristiche linguistico-espressive del patrimonio costruito. Infatti, l'edificio lungo via N. Bitti Giannetti è vincolato. Il sistema degli spazi pubblici è carattere determinante per il paesaggio urbano: la qualità dei materiali e dell'arredo segnala il ruolo identitario che tali spazi rivestono rispetto al contesto comunale.



Estratto DdP_09, Schema strutturale e strategico comunale

ARU 4

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

ARU 4	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	8.300 mq
Potenzialità edificatoria	Slp esistente privata
Superficie minima di cessione pubblica (Scva)	85% St
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	15% St
Funzioni prevalenti	Funzioni pubbliche
Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita, attività manifatturiere e produttive

OBIETTIVI

- “Riscoprire” l’alveo fluviale: partecipare alla riqualificazione dell’ambito spondale del torrente Lura, come previsto nel 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
- recupero funzionale dell’edificio scolastico e delocalizzazione dello stesso
- apertura spazi pubblici in affaccio sul Torrente Lura e formazione nuovi percorsi
- ampliare percezione centro storico
- favorire il recupero edilizio dei lotti privati (circa 1000 mq di superficie fondiaria) consentendo anche la costituzione di nuovi accessi e/o affacci
- rendere le proprietà pubbliche maggiormente permeabili (percorso da via Tommaseo verso via Legnani)
- recuperare il patrimonio edilizio esistente, valorizzandone i caratteri insediativi, morfologici ed architettonici già in parte esistenti
- partecipare alla valorizzazione degli spazi pubblici all’interno dell’ambito di appartenenza, anche attraverso linee guida, abachi dei materiali, e di arredo
- partecipare alla salvaguardia della ricchezza e varietà del tessuto urbano del comparto di appartenenza, corrispondente ad un mix funzionale costituito da servizi e residenze
- partecipare al potenziamento dei percorsi di mobilità dolce presenti all’interno dell’ambito di appartenenza, attraverso percorsi continui che attraversano il centro urbano

PRESCRIZIONI

- 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*

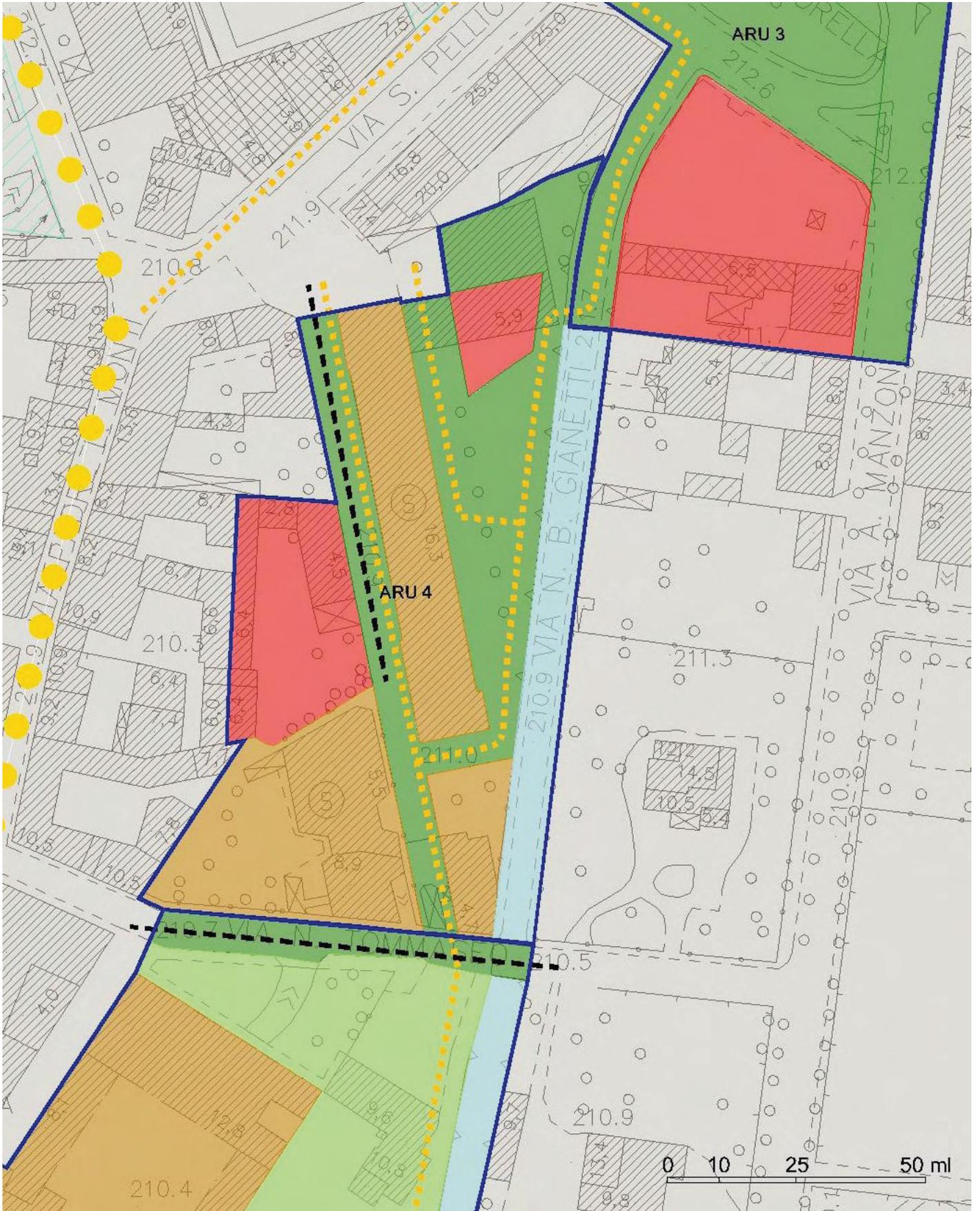
Classe 3 RB (Piana alluvionale a rischi idraulico basso)

FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

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

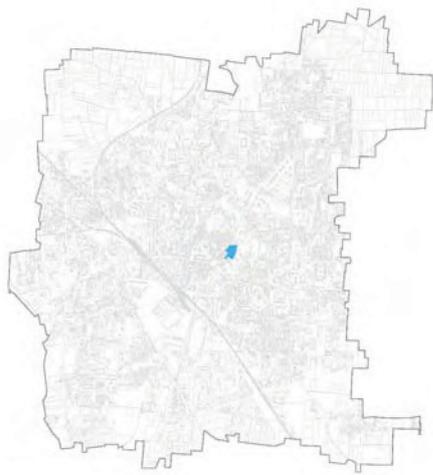
Fascia di rispetto di tutela assoluta

Beni monumentali



- 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 5



Inquadramento urbano



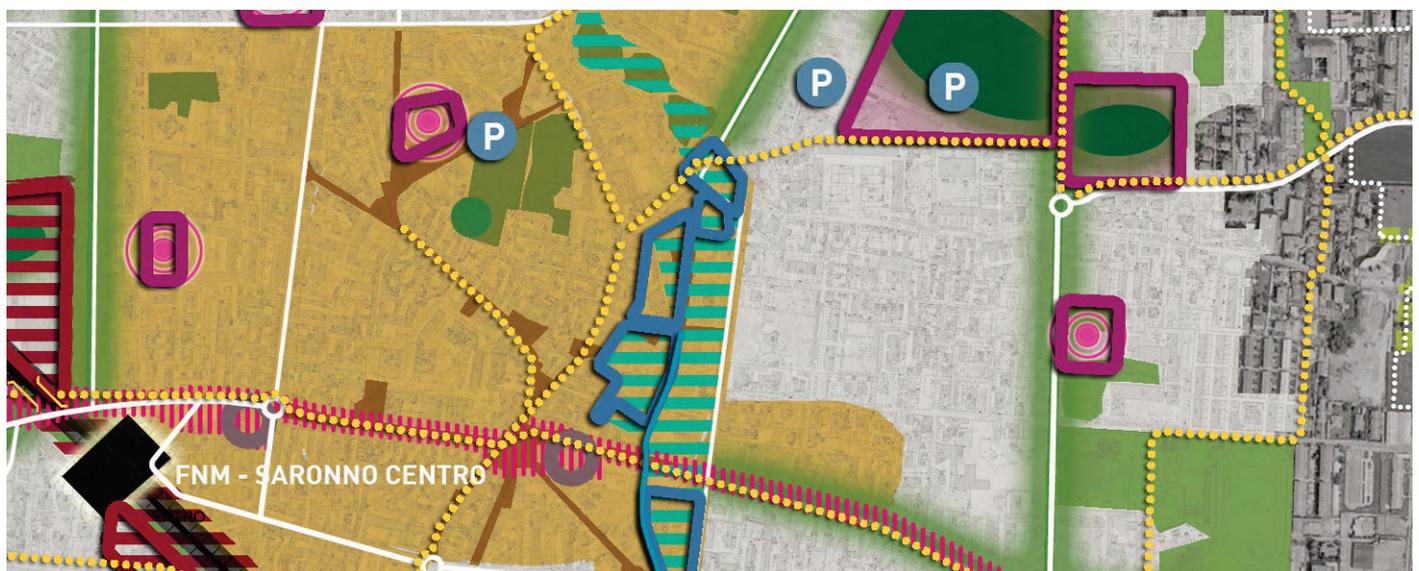
Inquadramento ambito

LOCALIZZAZIONE

L'area è compresa tra via Niccolò Tommaseo a nord, via Giuditta Pasta ad ovest, via Roma a sud ed il torrente Lura ad est.

DESCRIZIONE

L'area ha un'estensione di 10.300 mq. Rientra negli ambiti di trasformazione legati alla riqualificazione del Torrente Lura. L'area fa parte del nucleo urbano centrale, caratterizzato da un impianto morfologico compatto e riferibile a tracciati stradali di impianto storico e consolidato, come via Roma. Emerge con evidenza la specifica caratterizzazione architettonica dei luoghi, riferibile, tanto alle funzioni di rango urbano, quanto alle caratteristiche linguistico-espressive del patrimonio costruito. Il sistema degli spazi pubblici è carattere determinante per il paesaggio urbano: la qualità dei materiali e dell'arredo segnala il ruolo identitario che tali spazi rivestono rispetto al contesto comunale.



Estratto DdP_09, Schema strutturale e strategico comunale

ARU 5

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

ARU 5	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	10.300 mq
Potenzialità edificatoria	Slp esistente privata
Superficie minima di cessione pubblica (Scva)	70% St
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	30% St
Funzioni prevalenti	Funzioni 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

- recupero dello spazio pubblico tra via Tommaseo e Torrente Lura
- ampliare la percezione del centro storico (pavimentazione nobile della strada)
- consentire il recupero edilizio di Palazzo Visconti
- dare accessibilità alla sponda ovest
- favorire il pieno recupero edilizio degli edifici privati (corte Tanzi) concentrando le richieste di cessione/monetizzazione standard per costituire una nuova piazza affacciata sul Torrente
- favorire nuovo affaccio dell'edificio privato sulla nuova piazza prefigurando eliminazione dei fabbricati, di proprietà pubblica, inutilizzati
- recuperare il patrimonio edilizio esistente, valorizzandone i caratteri insediativi, morfologici ed architettonici già in parte esistenti
- partecipare alla valorizzazione degli spazi pubblici all'interno dell'ambito di appartenenza, anche attraverso linee guida, abachi dei materiali, e di arredo
- partecipare alla salvaguardia della ricchezza e varietà del tessuto urbano del comparto di appartenenza, corrispondente ad un mix funzionale costituito da servizi e residenze
- partecipare alla riqualificazione dell'ambito spondale del torrente Lura, come previsto nel 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 che attraversano il centro urbano.

PRESCRIZIONI

- la corte Tanzi sarà recuperata favorendone l'uso collettivo e la permeabilità pubblica
- 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 RB (Piana alluvionale a rischi idraulico basso)

FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

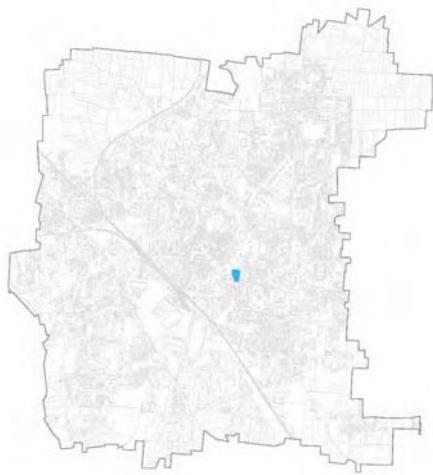
PRESENZA DI VINCOLI - Riferimento allegato *DdP_04 Individuazione dei vincoli*

Fascia Fascia di rispetto di tutela assoluta

Beni monumentali

- 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 6



Inquadramento urbano



Inquadramento ambito

LOCALIZZAZIONE

L'area è compresa tra via Roma a nord, via Guglielmo Marconi a sud, via Alessandro Manzoni ad est ed il torrente Lura ad ovest.

DESCRIZIONE

L'area ha un'estensione di 7.400 mq. Rientra negli ambiti di trasformazione legati alla riqualificazione del torrente Lura. L'area fa parte del nucleo urbano centrale, caratterizzato da un impianto morfologico compatto e riferibile a tracciati stradali di impianto storico e consolidato, come via Roma. Emerge con evidenza la specifica caratterizzazione architettonica dei luoghi, riferibile, tanto alle funzioni di rango urbano, quanto alle caratteristiche linguistico-espressive del patrimonio costruito. Il sistema degli spazi pubblici è carattere determinante per il paesaggio urbano: la qualità dei materiali e dell'arredo segnala il ruolo identitario che tali spazi rivestono rispetto al contesto comunale.



Estratto DdP_09, Schema strutturale e strategico comunale

ARU 6

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

ARU 6	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	7.400 mq
Potenzialità edificatoria	Indice fondiario medio di zona perequato
Superficie minima di cessione pubblica (Scva)	40% St
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	60% St
Funzioni prevalenti	Funzioni 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

- prosecuzione percorsi lungo il Lura
- collegamento pedonale via Roma/via Marconi (alternativa a via Manzoni)
- favorire il recupero edilizio del fabbricato ex industriale a fronte della cessione (minima) della fascia spondale
- ampliare funzionalità pedonale del ponte esistente
- dare continuità, percettiva, all'intersezione stradale ed al suo intorno
- recuperare il patrimonio edilizio esistente, valorizzandone i caratteri insediativi, morfologici ed architettonici già in parte esistenti
- partecipare alla valorizzazione degli spazi pubblici, anche attraverso la realizzazione di linee guida, abachi dei materiali, e di arredo coerenti con l'ambito
- partecipare alla salvaguardia della ricchezza e varietà del tessuto urbano dell'ambito di appartenenza, caratterizzato da un mix funzionale, costituito da servizi e residenze
- partecipare alla riqualificazione l'ambito spondale del Torrente Lura, essendo l'area parte del progetto urbano di valorizzazione e recupero dell'intero corso d'acqua, con particolare attenzione alla connessione con le aree limitrofe: si vuole ottenere uniformità e qualità dell'intero intervento
- partecipare al potenziamento dei percorsi di mobilità dolce all'interno del comparto di appartenenza, attraverso percorsi continui che attraversano il centro urbano

PRESCRIZIONI

- vincolo della facciata principale dell'ex fabbrica LUSS lungo via Alessandro Manzoni
- 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 RB (Piana alluvionale a rischi idraulico basso)

FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

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

Fascia di rispetto dei fiumi

Fascia di rispetto di tutela assoluta