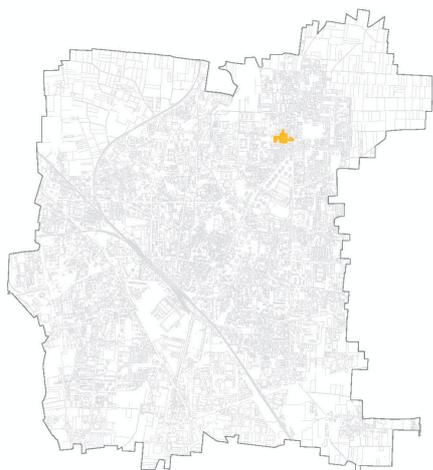


# ATR 3



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)	10.600 mq
Indice territoriale per Ers (ET - mq/mq)	0,40 mq/mq
Superficie minima di cessione pubblica (Scva)	Scva = 60% della St
Superficie edificabile per Ers	40% 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
- la cessione pubblica dev'essere destinata alla realizzazione di un giardino attrezzato di quartiere e di un parcheggio alberato a servizio della chiesa, dei campi sportivi e del parco del Lura
- Le nuove edificazioni dovranno essere costruite secondo i criteri di alta prestazione energetica tipo classe A che sarà precisamente regolamentata, nei suoi aspetti e condizioni di obbligo e di incentivazione (oltre la classe A) dal Regolamento Edilizio.
- I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati secondo criteri e misure atte a favorire il risparmio idrico.

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

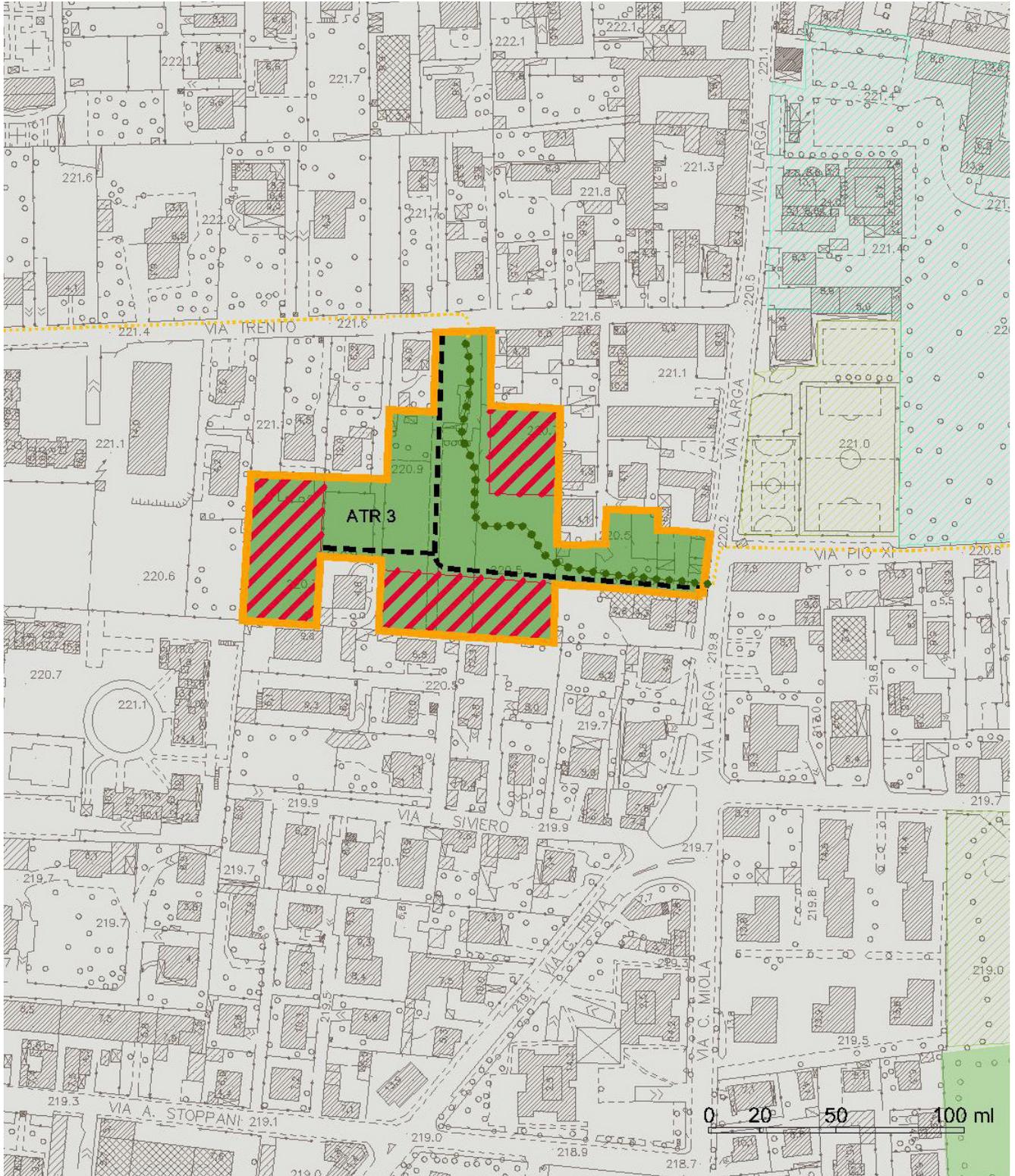
Classe 2b (Fluvioglaciale Besnate)

FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

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

Non sono presenti principali vincoli

L'attuazione degli interventi di trasformazione dovrà rispettare tutte le indicazioni e i criteri esplicitati al paragrafo "1.Tipologie delle aree destinate a trasformazione e criteri generali per l'attuazione" di questo stesso documento.



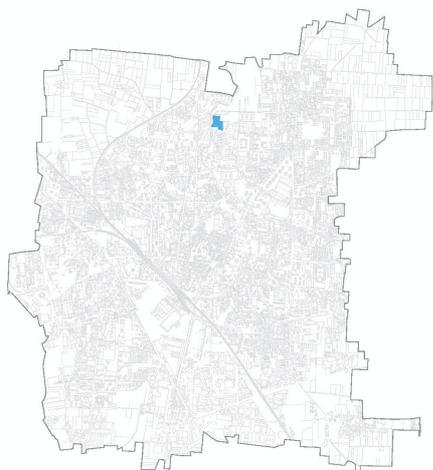


**ARU**

**Ambiti di Riordino e Riqualificazione Urbana lungo il Lura**



# ARU 1



Inquadramento urbano



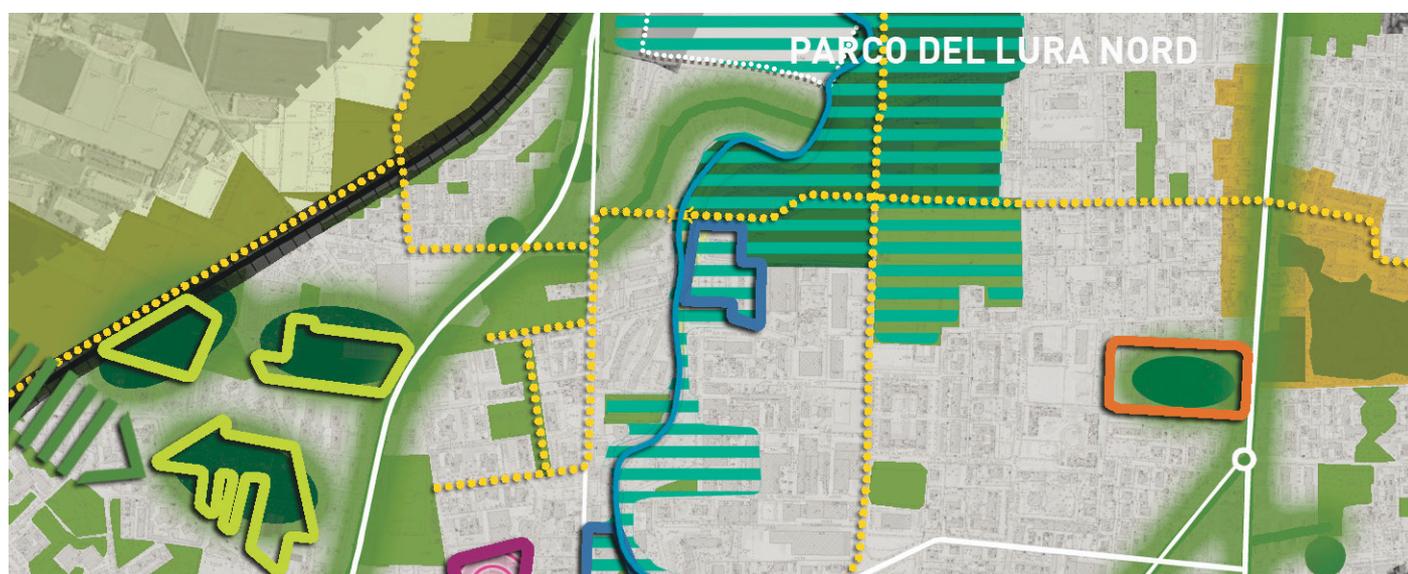
Inquadramento ambito

## 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**

<b>ARU 1</b>	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	10.200 mq
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,15 mq/mq + Slp esistente
Superficie minima di cessione pubblica (Scva) / Superficie di utilizzo pubblico (Sup)	70% della St
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	30% della St
Superficie drenante (Sd)	50% della St
Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita
Funzioni regolate	R max 50% della Slp

**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 perifluviale 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 scomputo oneri, accessibilità carraia riservata a residenti e/o addetti
- Le nuove edificazioni dovranno essere costruite secondo i criteri di alta prestazione energetica tipo classe A che sarà precisamente regolamentata, nei suoi aspetti e condizioni di obbligo e di incentivazione (oltre la classe A) dal Regolamento Edilizio.
- I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati secondo criteri e misure atte a favorire il risparmio idrico.

**PRESCRIZIONI**

- prevedere un arretramento e un limite minimo dell'edificazione a 30 ml dalla sponda del torrente Lura. Il rispetto di tale fascia ha carattere indicativo e di orientamento e dev'essere applicata compatibilmente con i limiti dati dalla fattibilità degli interventi o dall'esistenza di edifici.
- tutti gli interventi dovranno individuare misure per la riduzione del rischio idraulico derivanti dal torrente Lura. In particolare, con riferimento alla L.R. n. 3/2009 – art. 8 comma 2 dovrà essere garantita, la conformità urbanistica degli interventi di messa in sicurezza dal rischio idraulico, di riqualificazione fluviale e di percorsi di accessibilità alle sponde al fine di attuare quanto previsto nel vigente Regolamento Regionale di Polizia Idraulica 8 febbraio 2010 n. 3.
- ai sensi della DGR IX/26/6 del 30.12.2011, lo Studio Geologico costituisce parte integrante del DdP, pertanto ogni attuazione dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni e dei vincoli contenuti nello Studio Geologico.

L'attuazione degli interventi di trasformazione dovrà rispettare tutte le indicazioni e i criteri esplicitati al paragrafo "1. Tipologie delle aree destinate a trasformazione e criteri generali per l'attuazione" di questo stesso documento.



**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

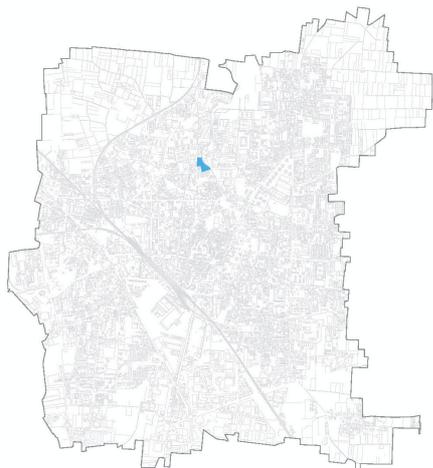
Fascia di rispetto di tutela assoluta

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

Si precisa che i soprassuoli boschivi non saranno oggetto di trasformazione o cambiamento di destinazione d'uso, ma dovranno essere salvaguardati e tutelati come tali anche nel caso in cui essi fossero resi fruibili in quanto compresi nella superficie di cessione pubblica dell'ambito.

	<b>Ambiti di riordino e riqualificazione urbana lungo il Lura</b>
	Se
	Scva (verde pubblico, parcheggi)
	Scva (standard esistente)
	Scva (viabilità)
	Scva (riqualificazione ambito lura)
	Fascia inedificabilità 30m
	Scva (torrente Lura)
	Nuova viabilità interna
	Permeabilità e/o connessioni ciclo-pedonali
	Connessioni verdi e percorsi ciclo-pedonali
	Beni monumentali
	Edifici con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente - scheda n. 11 NdP PdR
	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 3.800 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)	3.800 mq
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,55 mq/mq
Superficie minima di cessione pubblica (Scva)	60% della St
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	40% della St
Superficie drenante (Sd)	50% della St
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)
- Le nuove edificazioni dovranno essere costruite secondo i criteri di alta prestazione energetica tipo classe A che sarà precisamente regolamentata, nei suoi aspetti e condizioni di obbligo e di incentivazione (oltre la classe A) dal Regolamento Edilizio.
- I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati secondo criteri e misure atte a favorire il risparmio idrico.

### PRESCRIZIONI

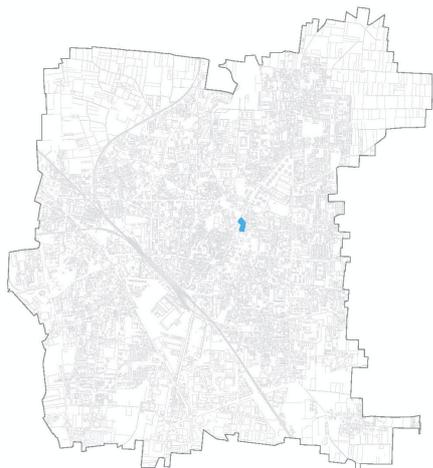
- prevedere un arretramento e un limite minimo dell'edificazione a 30 ml dalla sponda del torrente Lura. Il rispetto di tale fascia ha carattere indicativo e di orientamento e dev'essere applicata compatibilmente con i limiti dati dalla fattibilità degli interventi o dall'esistenza di edifici.
- tutti gli interventi dovranno individuare misure per la riduzione del rischio idraulico derivanti dal torrente Lura. In particolare, con riferimento alla L.R. n. 3/2009 – art. 8 comma 2 dovrà essere garantita, la conformità urbanistica degli interventi di messa in sicurezza dal rischio idraulico, di riqualificazione fluviale e di percorsi di accessibilità alle sponde al fine di attuare quanto previsto nel vigente Regolamento Regionale di Polizia Idraulica 8 febbraio 2010 n. 3.
- ai sensi della DGR IX/26/6 del 30.12.2011, lo Studio Geologico costituisce parte integrante del DdP, pertanto ogni attuazione dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni e dei vincoli contenuti nello Studio Geologico.

L'attuazione degli interventi di trasformazione dovrà rispettare tutte le indicazioni e i criteri esplicitati al paragrafo "1. Tipologie delle aree destinate a trasformazione e criteri generali per l'attuazione" di questo stesso documento.



	<b>Ambiti di riordino e riqualificazione urbana lungo il Lura</b>
	Se
	Scva (verde pubblico, parcheggi)
	Scva (standard esistente)
	Scva (viabilità)
	Scva (riqualificazione ambito lura)
	Fascia inedificabilità 30m
	Scva (torrente Lura)
	Nuova viabilità interna
	Permeabilità e/o connessioni ciclo-pedonali
	Connessioni verdi e percorsi ciclo-pedonali
	Beni monumentali
	Edifici con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente - scheda n. 11 NdP PdR
	Verde esistente
	Ambiti a compensazione urbanistica

# ARU 3



Inquadramento urbano



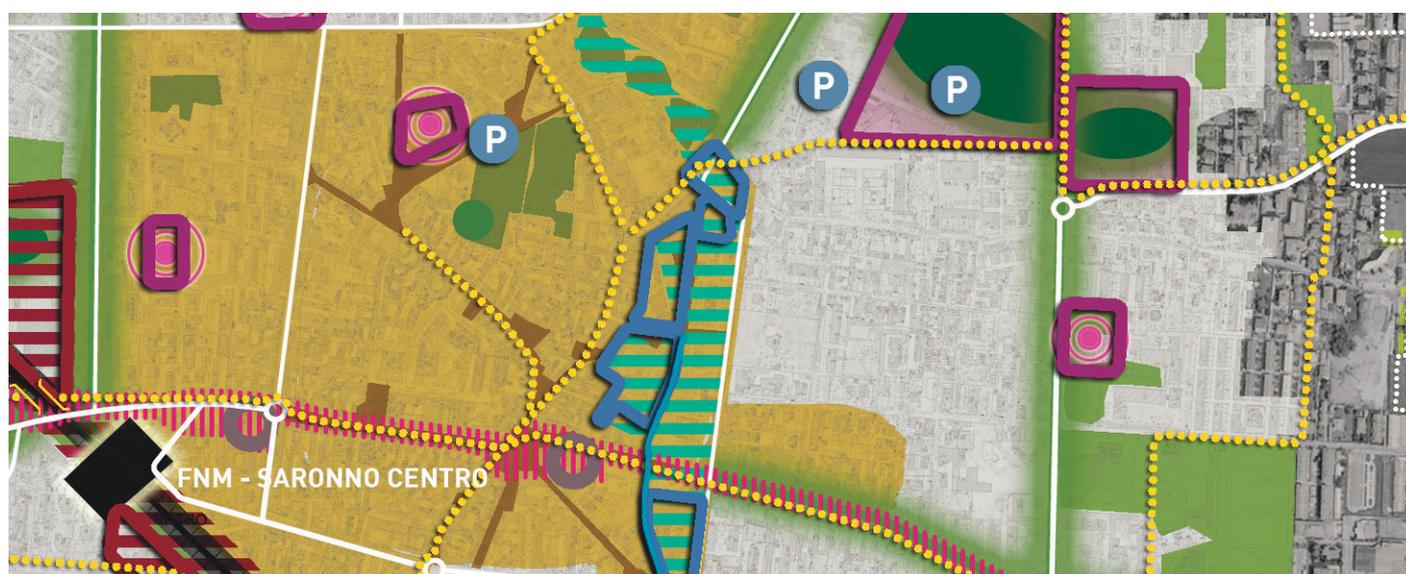
Inquadramento ambito

## 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**

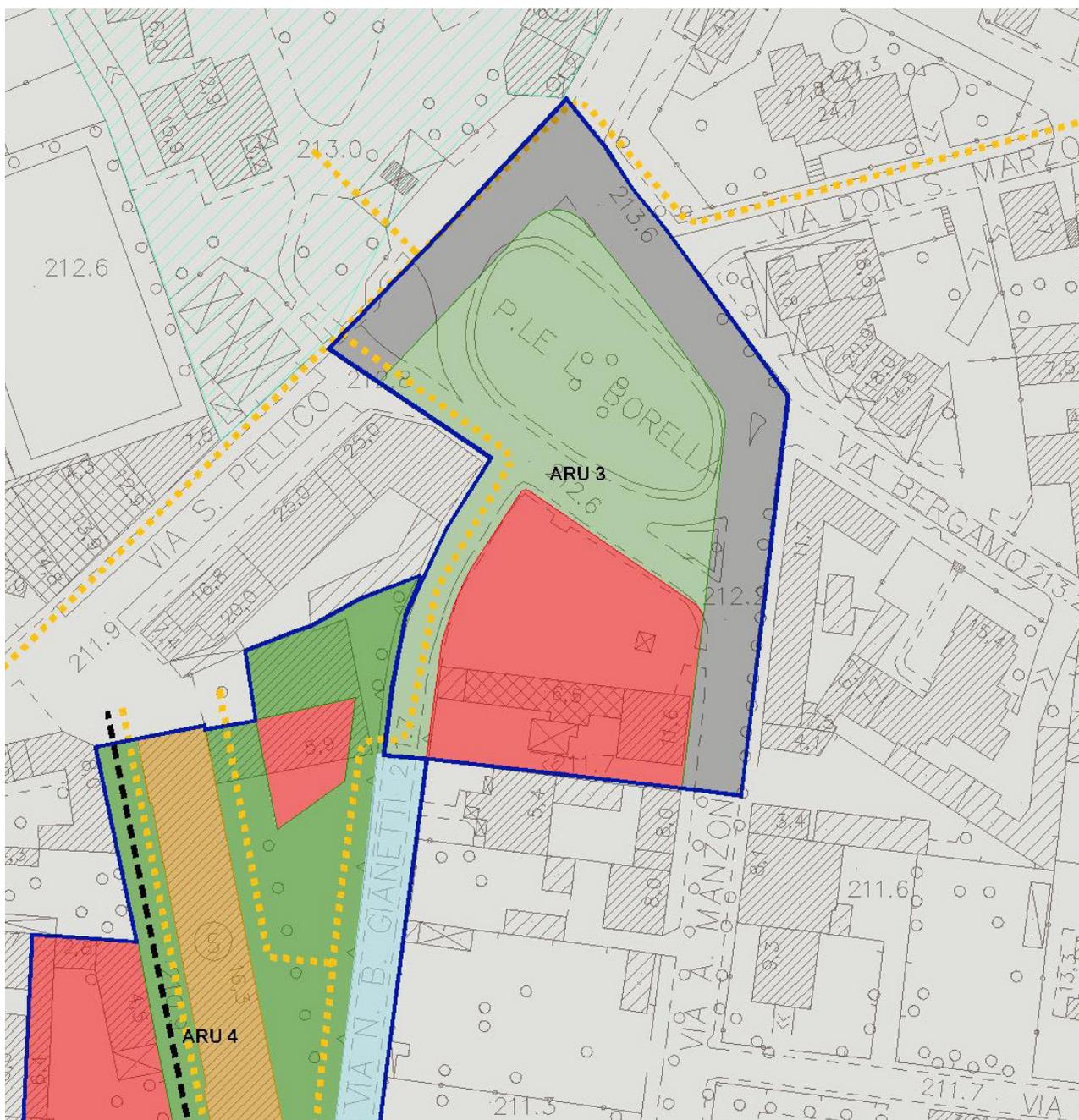
<b>ARU 3</b>	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	6.800 mq
Indice territoriale massimo delle parti pubbliche escluso il sedime stradale (ET - mq/mq)	0,15 mq/mq
Indice territoriale massimo delle parti private (ET - mq/mq)	0,55 mq/mq
Superficie minima di cessione pubblica (Scva) / Superficie di utilizzo pubblico (sup)	70% della St
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	30% della 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
- Le nuove edificazioni dovranno essere costruite secondo i criteri di alta prestazione energetica tipo classe A che sarà precisamente regolamentata, nei suoi aspetti e condizioni di obbligo e di incentivazione (oltre la classe A) dal Regolamento Edilizio.
- I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati secondo criteri e misure atte a favorire il risparmio idrico.

**PRESCRIZIONI**

- prevedere un arretramento e un limite minimo dell'edificazione a 30 ml dalla sponda del torrente Lura. Il rispetto di tale fascia ha carattere indicativo e di orientamento e dev'essere applicata compatibilmente con i limiti dati dalla fattibilità degli interventi o dall'esistenza di edifici.
- tutti gli interventi dovranno individuare misure per la riduzione del rischio idraulico derivanti dal torrente Lura. In particolare, con riferimento alla L.R. n. 3/2009 – art. 8 comma 2 dovrà essere garantita, la conformità urbanistica degli interventi di messa in sicurezza dal rischio idraulico, di riqualificazione fluviale e di percorsi di accessibilità alle sponde al fine di attuare quanto previsto nel vigente Regolamento Regionale di Polizia Idraulica 8 febbraio 2010 n. 3.
- ai sensi della DGR IX/26/6 del 30.12.2011, lo Studio Geologico costituisce parte integrante del DdP, pertanto ogni attuazione dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni e dei vincoli contenuti nello Studio Geologico.



**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

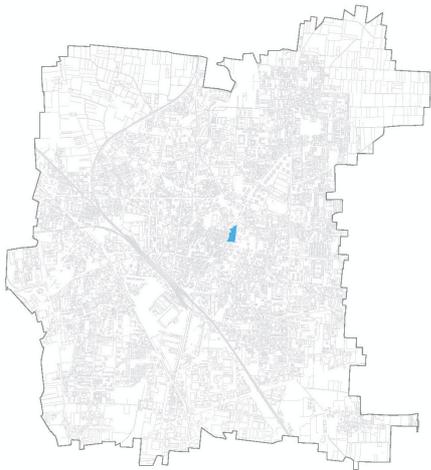
**PRESENZA DI VINCOLI - Riferimento allegato *DdP\_04 Individuazione dei vincoli***

Fascia di rispetto dei fiumi

L'attuazione degli interventi di trasformazione dovrà rispettare tutte le indicazioni e i criteri esplicitati al paragrafo "1. Tipologie delle aree destinate a trasformazione e criteri generali per l'attuazione" di questo stesso documento.

	<b>Ambiti di riordino e riqualificazione urbana lungo il Lura</b>
	Se
	Scva (verde pubblico, parcheggi)
	Scva (standard esistente)
	Scva (viabilità)
	Scva (riqualificazione ambito lura)
	Fascia inedificabilità 30m
	Scva (torrente Lura)
	Nuova viabilità interna
	Permeabilità e/o connessioni ciclo-pedonali
	Connessioni verdi e percorsi ciclo-pedonali
	Beni monumentali
	Edifici con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente - scheda n. 11 NdP PdR
	Verde esistente
	Ambiti a compensazione urbanistica

# ARU 4



Inquadramento urbano



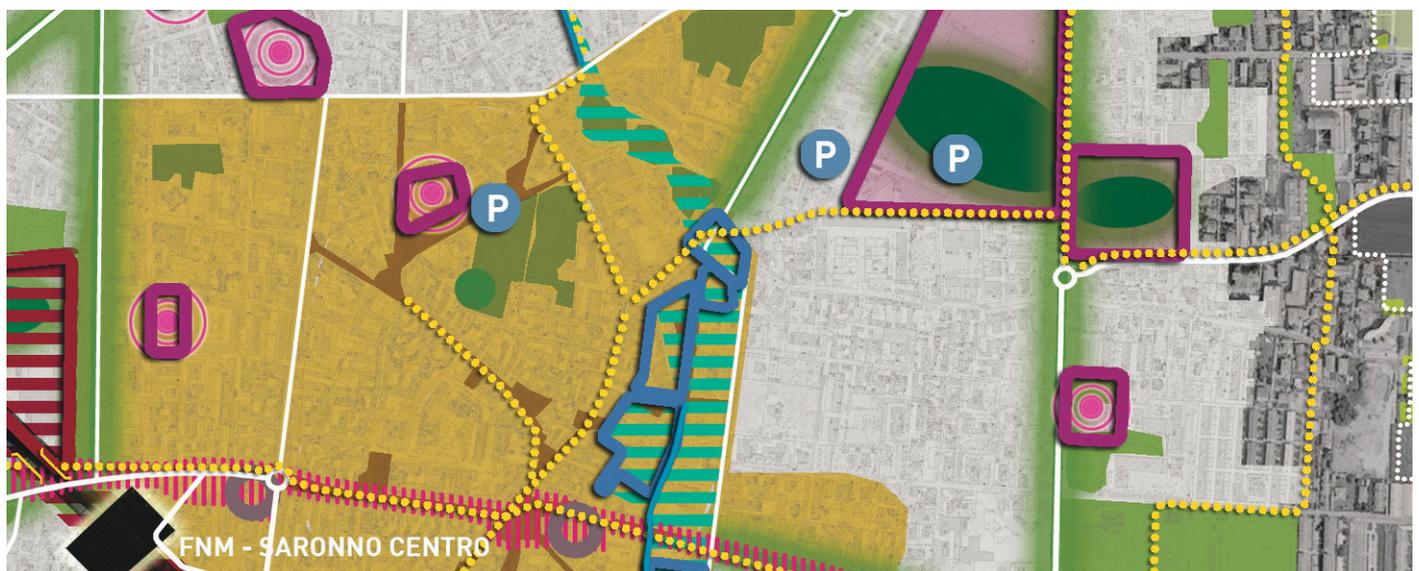
Inquadramento ambito

## 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

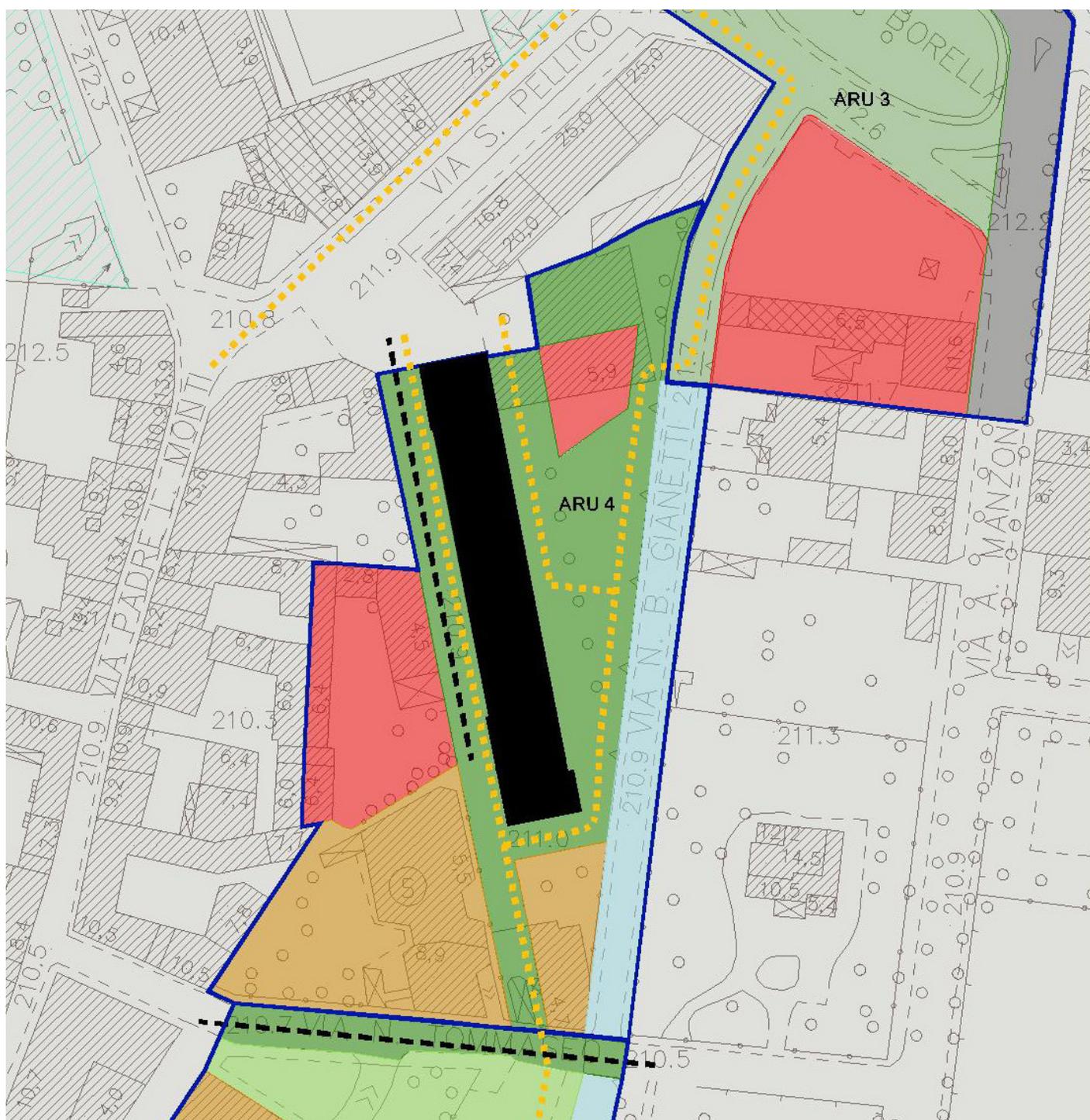
ARU 4	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	8.300 mq
Potenzialità edificatoria	Slp esistente privata
Superficie minima di cessione pubblica (Scva) / Superficie di utilizzo pubblico (sup)	85% della St
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	15% della St
Funzioni 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
- Le nuove edificazioni dovranno essere costruite secondo i criteri di alta prestazione energetica tipo classe A che sarà precisamente regolamentata, nei suoi aspetti e condizioni di obbligo e di incentivazione (oltre la classe A) dal Regolamento Edilizio.
- I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati secondo criteri e misure atte a favorire il risparmio idrico.

### PRESCRIZIONI

- prevedere un arretramento e un limite minimo dell’edificazione a 30 ml dalla sponda del torrente Lura. Il rispetto di tale fascia ha carattere indicativo e di orientamento e dev’essere applicata compatibilmente con i limiti dati dalla fattibilità degli interventi o dall’esistenza di edifici.
- tutti gli interventi dovranno individuare misure per la riduzione del rischio idraulico derivanti dal torrente Lura. In particolare, con riferimento alla L.R. n. 3/2009 – art. 8 comma 2 dovrà essere garantita, la conformità urbanistica degli interventi di messa in sicurezza dal rischio idraulico, di riqualificazione fluviale e di percorsi di accessibilità alle sponde al fine di attuare quanto previsto nel vigente Regolamento Regionale di Polizia Idraulica 8 febbraio 2010 n. 3.
- ai sensi della DGR IX/26/6 del 30.12.2011, lo Studio Geologico costituisce parte integrante del DdP, pertanto ogni attuazione dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni e dei vincoli contenuti nello Studio Geologico.



**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***

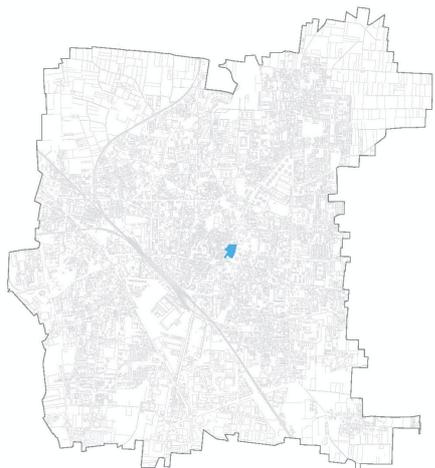
Fascia di rispetto di tutela assoluta

Beni monumentali

L'attuazione degli interventi di trasformazione dovrà rispettare tutte le indicazioni e i criteri esplicitati al paragrafo "1.Tipologie delle aree destinate a trasformazione e criteri generali per l'attuazione" di questo stesso documento.

	<b>Ambiti di riordino e riqualificazione urbana lungo il Lura</b>
	Se
	Scva (verde pubblico, parcheggi)
	Scva (standard esistente)
	Scva (viabilità)
	Scva (riqualificazione ambito lura)
	Fascia inedificabilità 30m
	Scva (torrente Lura)
	Nuova viabilità interna
	Permeabilità e/o connessioni ciclo-pedonali
	Connessioni verdi e percorsi ciclo-pedonali
	Beni monumentali
	Edifici con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente - scheda n. 11 NdP PdR
	Verde esistente
	Ambiti a compensazione urbanistica

# ARU 5



Inquadramento urbano



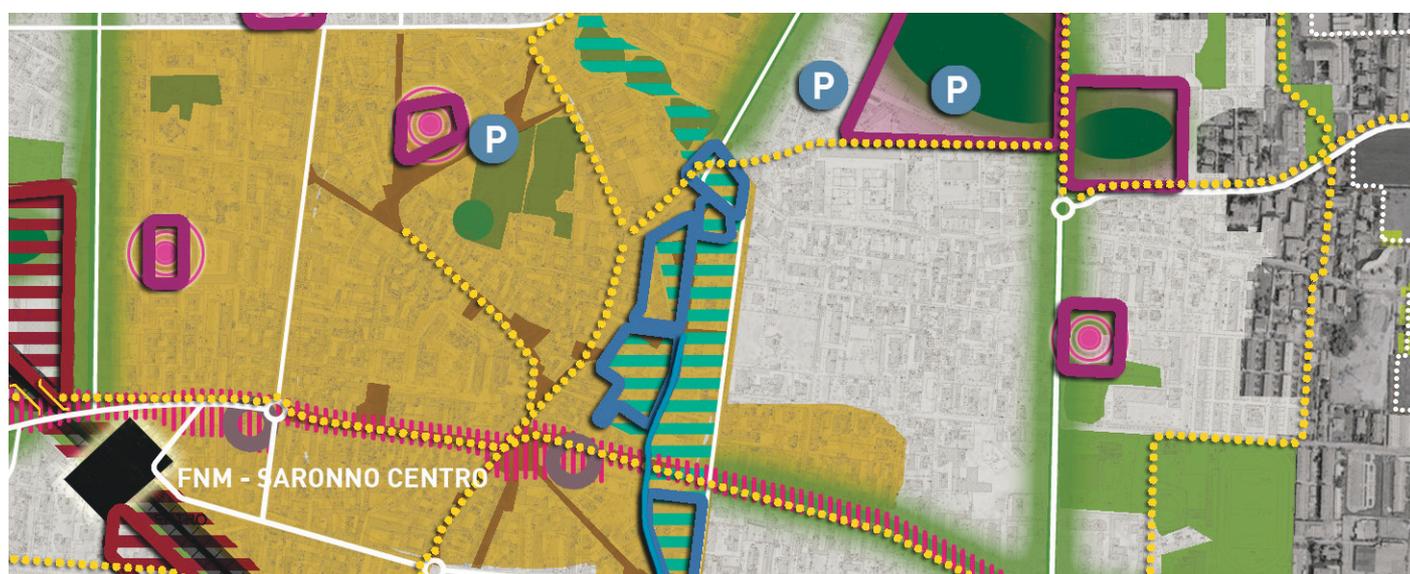
Inquadramento ambito

## 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	Per interventi di recupero dei singoli edifici prevalentemente residenziali il parametro è il volume geometrico preesistente come normato dall'articolo 4.3.3 delle NdP del PdR; per tutti gli altri il parametro è la SIp esistente
Superficie minima di cessione pubblica (Scva) / Superficie di utilizzo pubblico (sup)	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 SIp; NR = min 20% della SIp; L = 20% della SIp

### 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.
- Le nuove edificazioni dovranno essere costruite secondo i criteri di alta prestazione energetica tipo classe A che sarà precisamente regolamentata, nei suoi aspetti e condizioni di obbligo e di incentivazione (oltre la classe A) dal Regolamento Edilizio.
- I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati secondo criteri e misure atte a favorire il risparmio idrico.

### PRESCRIZIONI

- la corte Tanzi sarà recuperata favorendone l'uso collettivo e la permeabilità pubblica
- prevedere un arretramento e un limite minimo dell'edificazione a 30 ml dalla sponda del torrente Lura. Il rispetto di tale fascia ha carattere indicativo e di orientamento e dev'essere applicata compatibilmente con i limiti dati dalla fattibilità degli interventi o dall'esistenza di edifici.
- tutti gli interventi dovranno individuare misure per la riduzione del rischio idraulico derivanti dal torrente Lura. In particolare, con riferimento alla L.R. n. 3/2009 – art. 8 comma 2 dovrà essere garantita, la conformità urbanistica degli interventi di messa in sicurezza dal rischio idraulico, di riqualificazione fluviale e di percorsi di accessibilità alle sponde al fine di attuare quanto previsto nel vigente Regolamento Regionale di Polizia Idraulica 8 febbraio 2010 n. 3.
- ai sensi della DGR IX/26/6 del 30.12.2011, lo Studio Geologico costituisce parte integrante del DdP, pertanto ogni attuazione dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizioni e dei vincoli contenuti nello Studio Geologico.



**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**

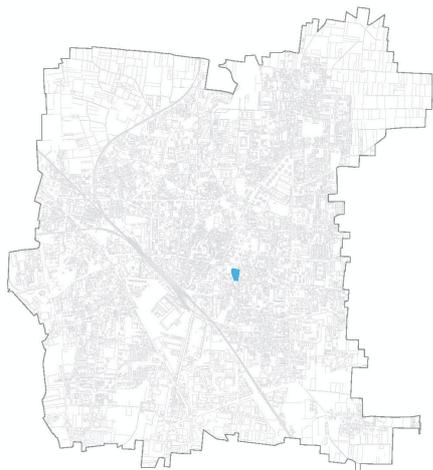
Fascia Fascia di rispetto di tutela assoluta  
 Beni monumentali

Si segnala la presenza di un edificio con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente così come individuato nell'elaborato PdR\_02 e PdR\_03: fintanto che non si proceda con l'adozione dello specifico Piano Attuativo essi devono sottostare, senza alcuna possibilità di deroga, alle indicazioni restrittive di cui all'art. 29 delle NdP del PdR; al momento della formazione del P.A. possono invece essere superate dette prescrizioni puramente conservative, purchè orientati al raggiungimento degli obiettivi che l'intervento di trasformazione si è dato.

L'attuazione degli interventi di trasformazione dovrà rispettare tutte le indicazioni e i criteri esplicitati al paragrafo "1.Tipologie delle aree destinate a trasformazione e criteri generali per l'attuazione" di questo stesso documento.

	<b>Ambiti di riordino e riqualificazione urbana lungo il Lura</b>
	Se
	Scva (verde pubblico, parcheggi)
	Scva (standard esistente)
	Scva (viabilità)
	Scva (riqualificazione ambito lura)
	Fascia inedificabilità 30m
	Scva (torrente Lura)
	Nuova viabilità interna
	Permeabilità e/o connessioni ciclo-pedonali
	Connessioni verdi e percorsi ciclo-pedonali
	Beni monumentali
	Edifici con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente - scheda n. 11 NdP PdR
	Verde esistente
	Ambiti a compensazione urbanistica

# ARU 6



Inquadramento urbano



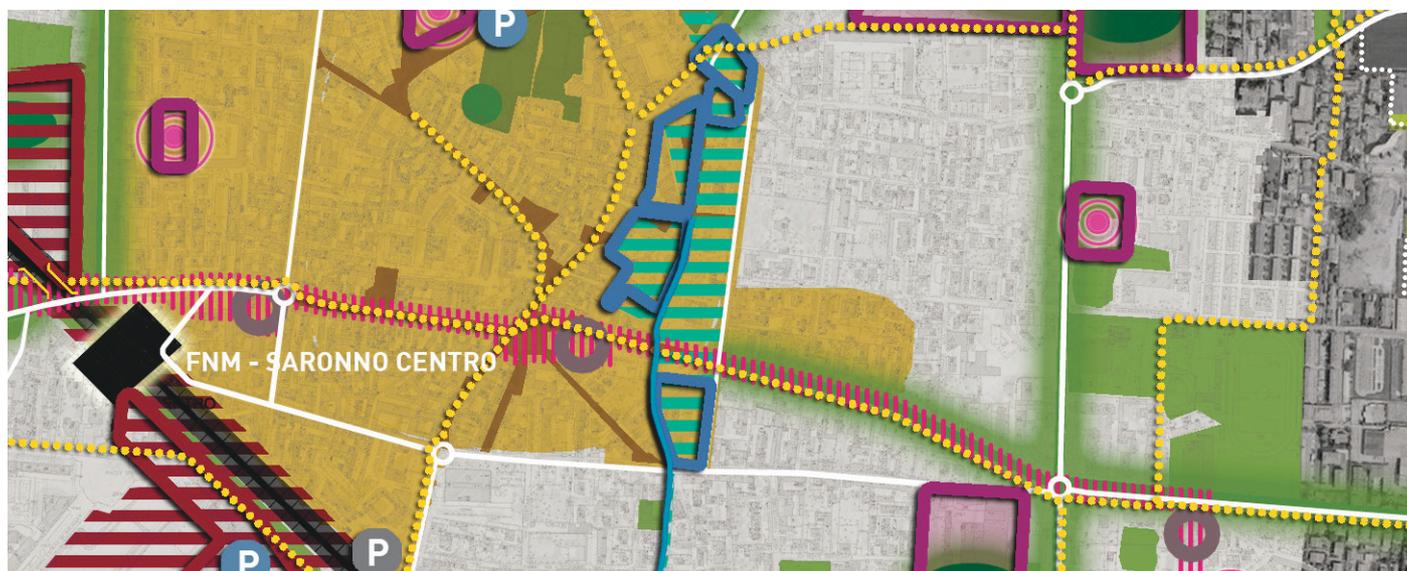
Inquadramento ambito

## 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 5.250 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)	5.250 mq
Potenzialità edificatoria	1 mq/mq
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

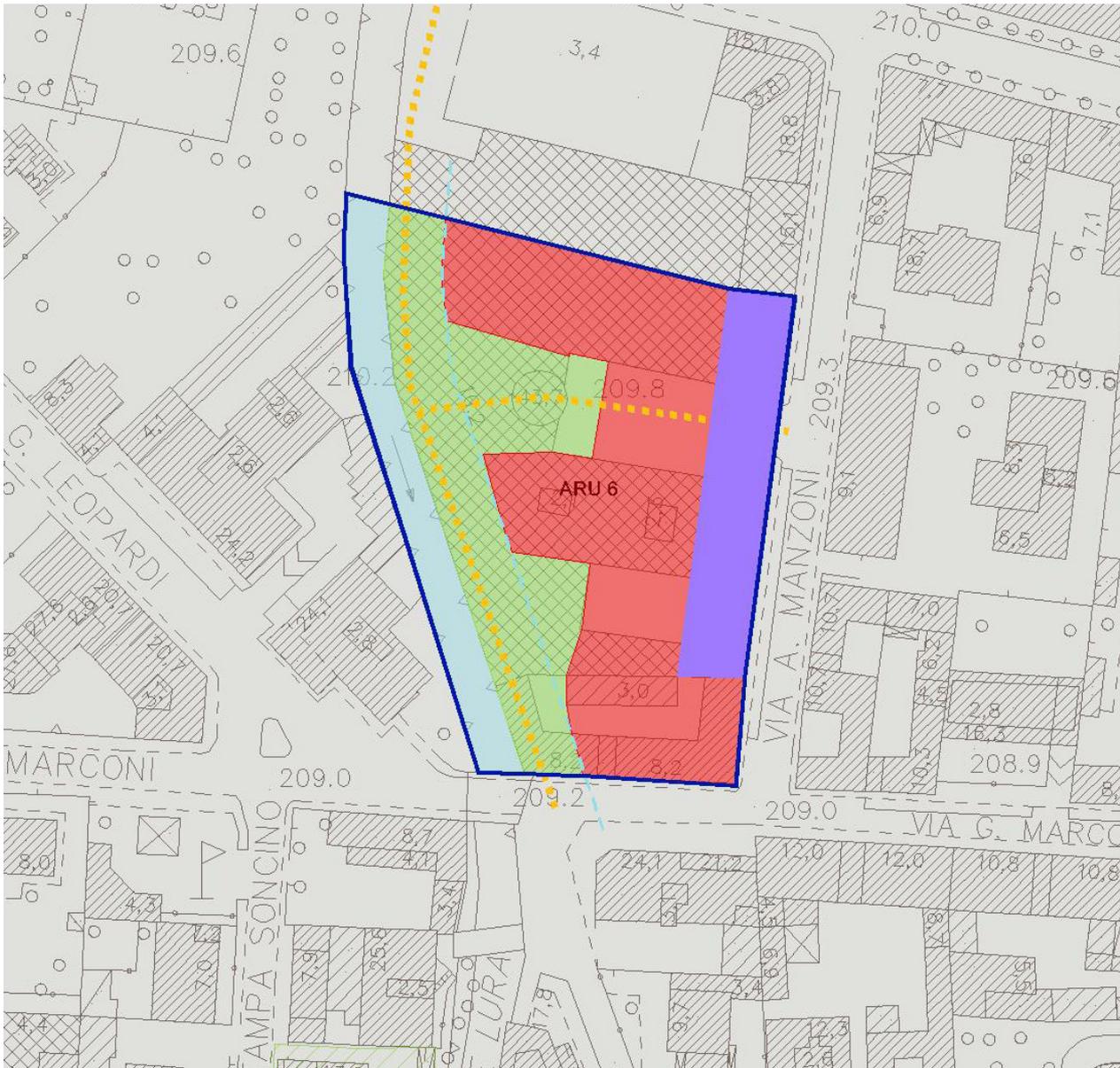
### OBIETTIVI

- 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
- Le nuove edificazioni dovranno essere costruite secondo i criteri di alta prestazione energetica tipo classe A che sarà precisamente regolamentata, nei suoi aspetti e condizioni di obbligo e di incentivazione (oltre la classe A) dal Regolamento Edilizio.
- I nuovi insediamenti dovranno essere realizzati secondo criteri e misure atte a favorire il risparmio idrico.

### PRESCRIZIONI

- vincolo della facciata principale dell'ex fabbrica LUSS lungo via Alessandro Manzoni
- prevedere un arretramento e un limite minimo dell'edificazione a 30 ml dalla sponda del torrente Lura. Il rispetto di tale fascia ha carattere indicativo e di orientamento e dev'essere applicata compatibilmente con i limiti dati dalla fattibilità degli interventi o dall'esistenza di edifici.
- tutti gli interventi dovranno individuare misure per la riduzione del rischio idraulico derivanti dal torrente Lura. In particolare, con riferimento alla L.R. n. 3/2009 – art. 8 comma 2 dovrà essere garantita, la conformità urbanistica degli interventi di messa in sicurezza dal rischio idraulico, di riqualificazione fluviale e di percorsi di accessibilità alle sponde al fine di attuare quanto previsto nel vigente Regolamento Regionale di Polizia Idraulica 8 febbraio 2010 n. 3.
- ai sensi della DGR IX/26/6 del 30.12.2011, lo Studio Geologico costituisce parte integrante del DdP, pertanto ogni attuazione dovrà avvenire nel rispetto delle prescrizione e dei vincoli contenuti nello Studio Geologico.

L'attuazione degli interventi di trasformazione dovrà rispettare tutte le indicazioni e i criteri esplicitati al paragrafo "1.Tipologie delle aree destinate a trasformazione e criteri generali per l'attuazione" di questo stesso documento.



**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

Si segnala la presenza di un edificio con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente così come individuato nell'elaborato PdR\_02 e PdR\_03: fintanto che non si proceda con l'adozione dello specifico Piano Attuativo essi devono sottostare, senza alcuna possibilità di deroga, alle indicazioni restrittive di cui all'art. 29 delle NdP del PdR; al momento della formazione del P.A. possono invece essere superate dette prescrizioni puramente conservative, purchè orientati al raggiungimento degli obiettivi che l'intervento di trasformazione si è dato.

	<b>Ambiti di riordino e riqualificazione urbana lungo il Lura</b>
	Se
	Scva (verde pubblico, parcheggi)
	Scva (standard esistente)
	Scva (viabilità)
	Scva (riqualificazione ambito lura)
	Fascia inedificabilità 30m
	Scva (torrente Lura)
	Nuova viabilità interna
	Permeabilità e/o connessioni ciclo-pedonali
	Connessioni verdi e percorsi ciclo-pedonali
	Beni monumentali
	Edifici con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente - scheda n. 11 NdP PdR
	Verde esistente
	Ambiti a compensazione urbanistica