Immagine:

PROPOSTA

Titolo

SCHEDE DI APPROFONDIMENTO: PROPOSTE DI ASSETTO URBANO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Luglio 2012

Scala:

Tavola: PGT - **DdP_03**

Revisione:

DOCUMENTO DI PIANO
Prof. Arch. Angelo Bugatti
Prof. Arch. Riccardo Dell'Osso
Dott. Andrea Membretti

PIANO DELLE REGOLE
arch. Giorgio De Wolf
arch. Claudio Scillieri

PIANO DEI SERVIZI
Servizio Urbanistica
arch. Massimo Stevenazzi
arch. Sergio Landoni
arch. Monica Elena Alberti

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
Prof. Arch. Angelo Bugatti
Prof. Ing. Roberto De Lotto

AGGIORNAMENTO STUDIO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO
Studio Idrogeotecnico Associato
dott. Geol. Efrem Ghezzi
dott. Geol. Pietro Breviglieri
dott. Ing. Giovanna Sguera

PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI NEL SOTTOSUOLO
Settore Ambiente, Territorio e Opere Pubbliche
con Studio Idrogeotecnico Associato

COORDINAMENTO: Politecnico di Milano - responsabili scientifici:Prof.Arch. Federico Oliva, Prof.Arch. Paolo Galuzzi

il Dirigente del Settore
Ambiente, Territorio e Opere Pubbliche
Arch. Massimo Stevenazzi

l'Assessore
Pianificazione e Governo del Territorio
Arch. Giuseppe Campilongo

il Sindaco
Dott. Luciano Porro

PGT - DOCUMENTO DI PIANO

CITTÀ DI SARONNO

PROVINCIA DI VARESE

ISO 9001

INDICE

Glossario

ATU a1 | ATU a3 | ATR 1
Ambiti di trasformazione da sottoporre ad Accordo di Programma..... 5

ATU
Ambiti di Trasformazione Urbana (ATUa | ATUb)..... 11

ATR
Ambiti di Trasformazione del Residuo di Piano.....47

ARU
Ambiti di Riordino e Riqualificazione Urbana lungo il Lura..... 57

ATA
Ambiti di Trasformazione per Attività..... 91

ATP
Ambiti di Trasformazione Perequata.....109

GLOSSARIO

St - Superficie territoriale
Rappresenta l'area dell'intero ambito così come individuato sulla tav. DdP_10 "Individuazione degli ambiti di intervento" e nell'elaborato DdP_03 "Schede di approfondimento: proposte di assetto urbano degli ambiti di trasformazione"

Se – Superficie edificabile
Rappresenta l'area in cui le potenzialità edificatorie private potranno essere concentrate e realizzate; oltre alla Superficie fondiaria (SF) comprende la viabilità di servizio agli insediamenti, il verde e i parcheggi privati di pertinenza degli edifici, comprese le rampe d'accesso qualora gli stessi siano interrati. Tale individuazione non ha carattere vincolante ma di indirizzo.

Scv – Superficie di cessione pubblica per verde e/o attrezzature pubbliche
Rappresenta l'insieme di aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale e da sistemare a verde attraverso interventi finalizzati a promuovere la componente paesaggistica delle aree verdi urbane e periurbane (la piantumazione di alberi a bosco o a filari, la messa a dimora di cespuglietti o sistemi di siepi..). La sistemazione a verde dovrà essere concordata con l'Amministrazione comunale.

Ve – Verde privato
Rappresenta le aree attrezzate a verde privato nelle quali possono anche essere localizzate attrezzature per lo sport e il tempo libero; tale area può inoltre comprendere la viabilità di accesso agli edifici e i parcheggi privati.

Scers – Superficie di cessione pubblica per Ers
Rappresenta l'insieme di aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale per la concentrazione e realizzazione dell'Edilizia residenziale sociale.

Edificabilità territoriale (ET)
Rappresenta la Superficie lorda di pavimento (Slp) massima realizzabile per ogni m2 di Superficie territoriale (ST) interessata dall'intervento. Il rapporto è espresso in mq/mq.

Funzioni ammesse e funzioni escluse
Indicativamente sono state riportate le funzioni prevalenti ammesse all'interno degli Ambiti o e la corrispondente quota percentuale minima o massima e ove previsto quelle escluse .
R = funzioni residenziali e complementari;
NR = funzioni non residenziali (attività produttive, commercio, altre attività terziarie escluso il commercio, ecc.);
L = funzioni libere non definite in sede di DdP ma definite in fase attuativa tra quelle ammesse

ATU a1 | ATU a3 | ATR 1

Ambiti di Trasformazione da sottoporre ad Accordo di Programma

ATU a1 | ATU a3 | ATR 1

Inquadramento urbano

Inquadramento ambito

Le aree Ex Isotta Fraschini (ATUa 1), FNM Saronno Nord (ex SP 1, ora ATUa 3) e FNM Saronno Sud (ATR1), per il carattere metropolitano che rivestono e lo stretto legame con il destino delle stazioni delle Ferrovie Nord, dovranno essere sottoposte a uno specifico Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.lgs. 267/2000 e dell'art.6 della LR 2/2003, che ne fisserà i criteri di attuazione, le quantità, i parametri e le dotazioni urbanistiche in analogia con le rispettive tipologie di aree con riferimento alla perequazione urbanistica.

In particolare, l'ambito ATR 1 mutua i parametri di suddivisione del suolo (Scv, Scers, Se) e di vocazione funzionale dagli ambiti di trasformazione urbana ATUa, mentre, in considerazione della sua natura di area libera inedificata e di residuo del Prg, la potenzialità edificatoria sarà mutuata con riferimento agli ambiti di trasformazione ATR, a cui appartiene. La sua trasformabilità sarà attivata solo in ragione del nuovo ruolo della stazione di Saronno Sud, tale da richiedere la realizzazione di un presidio urbano intorno alla nuova stazione, evitandone un controproducente isolamento. In caso contrario la soluzione promossa con l'Accordo di Programma dovrà garantire in misura prevalente la salvaguardia ambientale dell'ambito, anche valutando il trasferimento delle potenzialità edificatorie all'interno delle aree di trasformazione ATUa1 e ATUa3.

Tali ambiti dovranno essere sottoposti a progettazione unitaria e coordinata attraverso la redazione di un masterplan che dovrà perseguire i seguenti obiettivi:

- l'attuazione diversificata nel tempo attraverso unità minime di intervento e un mix funzionale che garantisca la presenza di una quota equilibrata di funzioni residenziali, commerciali, produttive e terziarie.
- la bonifica dei suoli e degli immobili recuperati, al fine di garantirne la qualità in ragione delle funzioni insediabili;
- l'individuazione di spazi di socializzazione e incontro, di spazi per il verde, per i servizi pubblici e privati per la mobilità sostenibile;
- la ricucitura delle due parti di città (Centro e Matteotti), ora separate dalla ferrovia e dall'insediamento produttivo dismesso, attraverso la creazione di un nuovo tessuto urbano qualificato sotto il profilo morfologico e delle dotazioni pubbliche e ambientali;
- il mantenimento degli edifici di particolare interesse storico-architettonico e identitario;
- la realizzazione degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura e della architettura bioclimatica;
- l'assoggettamento dello strumento urbanistico attuativo a VAS (Valutazione Ambientale Strategica) e, nel caso le caratteristiche la rendano obbligatoria, a VIA (Valutazione di Impatto Ambientale).
- l'integrazione con il progetto adiacente area ex Cesma

In particolare, nella definizione dell'assetto funzionale:

- la quota di residenza prevista dovrà garantire la compresenza di residenza libera e Ers (edilizia residenziale sociale), così come definita e disciplinata dal PdS.
- la quota destinata a terziario, commerciale e produttivo, deve prevedere una equilibrata presenza delle tre funzioni;
- la quota di attività commerciali dovrà garantire la sostenibilità dal punto di vista viabilistico e ambientale, da individuare con la VAS e con appositi studi del traffico, i cui risultati dovranno essere coerenti con quelli inseriti nel PGT e del PGTU. La quota di commerciale sarà consentita al piano terra e al primo piano di edifici multipiano e dovrà avere caratteristiche innovative, sotto il profilo dell'offerta commerciale e della organizzazione morfologica, perseguendo modelli insediativi urbani articolati intorno a spazi pubblici aperti (strade e piazze urbane);
- la previsione di funzioni commerciali dovrà essere sottoposta alle valutazioni previste dalla DGR 04.07.2007 n. 8/5054;
- le attività industriali e artigianali devono essere compatibili con le funzioni presenti nel contesto e proposte nel riassetto dell'area.

In particolare, nella definizione delle dotazioni pubbliche e dei servizi di interesse pubblico:

- l'intervento deve garantire la soddisfazione della domanda di servizi generata dalle nuove funzioni previste (servizi di quartiere socio sanitari, scolastici, culturali, ...);
- le opere di urbanizzazione e i servizi sono realizzati dagli operatori in proporzione alla propria capacità edificatoria e secondo un ordine di priorità stabilito dal Comune;
- i parcheggi e la viabilità di servizio sono da realizzare nel sottosuolo.
- gli accessi carrabili all'area saranno ammessi solamente dalla Via Varese, se non diversamente consentito dalle analisi sul traffico;
- per l'area Ex Isotta Fraschini la realizzazione di un parco urbano unitario di almeno 100.000 m2;(comprendente il giardino alberato interno all'Ex Fonderia di Saronno) con la cessione anticipata di almeno il 50% dell'area a parco e la realizzazione di spazi attrezzati per eventi all'aperto e per le attività dei giovani (nuova sede spazio anteprima);
- l'ampliamento della Piazza Rossa, al fine di contenere tutta l'area del mercato;
- l'ampliamento del parco Salvo D'Acquisto con eliminazione strada interclusa;
- spazi museali (MILS) per almeno 5.000 m2 di Slp;
- completamento della pista ciclo-pedonale lungo la Via Milano e la Via Varese;
- realizzazione di una rotatoria alla confluenza delle Vie Varese e Milano
- potenziamento dei Viali Lombardia e Europa in relazione ai nuovi carichi generati dalla nuova uscita della autostrada A9 e dal potenziamento delle funzioni di interscambio della stazione di Saronno Sud;
- realizzazione di adeguati parcheggi di interscambio gomma - ferro e mobilità lenta;
- realizzazione della Stazione bus (urbani e Extraurbani) a Saronno Sud, subordinata alla fermata dei treni diretti;
- individuazione di un'area per la fermata dei bus extraurbani sul lato opposto della stazione di Saronno Centro;

In particolare, nella definizione di Interventi relativi alle infrastrutture e al servizio ferroviario:

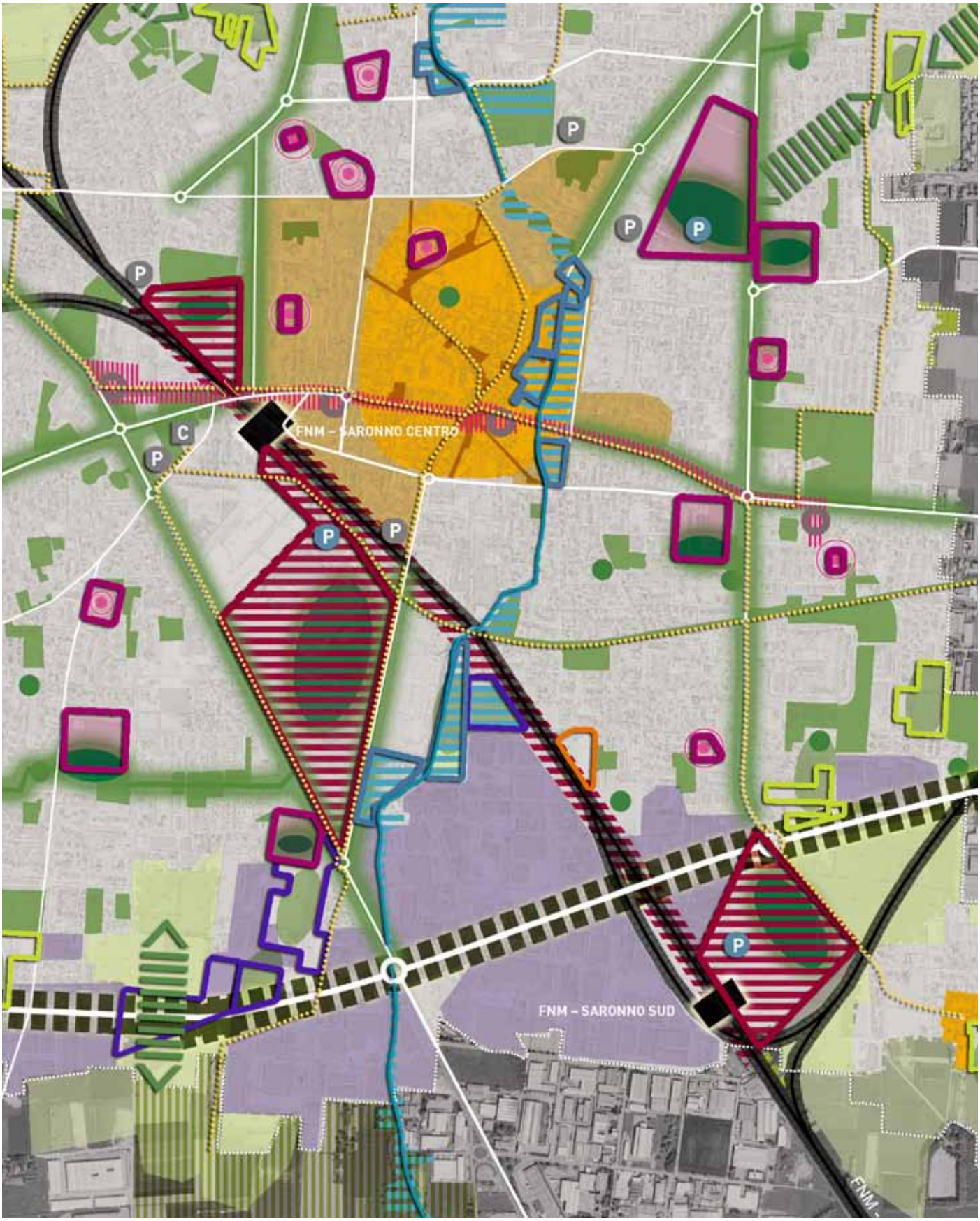
- consentire la fermata di tutti i treni da e per Malpensa nella stazione di Saronno Centro;
- mantenimento della scuola Bernardino Luini anche con funzione di fabbricato viaggiatori;
- previsione di ingresso alla stazione di Saronno Sud anche da lato opposto;
- utilizzo della linea ferroviaria dismessa Saronno-Seregno come pista ciclopedonale verde, di collegamento con i comuni limitrofi e il Parco delle Groane;
- realizzazione di un attraversamento ciclopedonale verso il Santuario.

ATUa 1 | ATUa 3 | ATR 1

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

ATUa 1 | ATUa 2	
Strumento attuativo	Accordo di Programma - Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	202.300 mq (ATUa 1) 39.800 mq (ATUa 3)
Indice territoriale base (ET - mq/mq)	Accordo di Programma
Indice territoriale per ERS (ET - mq/mq)	Accordo di Programma
Incentivi/trasferimenti (ET - mq/mq)	Accordo di Programma
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	Accordo di Programma
Rapporto di copertura (Rc)	Accordo di Programma
Superficie minima di cessione pubblica (Scv+Scers)	Scv = 50% della St + Scers = 10% della St
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	Accordo di Programma
Funzioni non ammesse	Accordo di Programma
Funzioni ammesse	Accordo di Programma

ATR 1	
Strumento attuativo	Accordo di Programma - Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	100.900 mq
Indice territoriale base (ET - mq/mq)	Accordo di Programma
Indice territoriale per ERS (ET - mq/mq)	Accordo di Programma
Incentivi/trasferimenti (ET - mq/mq)	Accordo di Programma
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	Accordo di Programma
Rapporto di copertura (Rc)	Accordo di Programma
Superficie minima di cessione pubblica (Scv+ Scers)	Scv = 50% della St + Scers = 10% della St
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	Accordo di Programma
Funzioni non ammesse	Accordo di Programma
Funzioni ammesse	Accordo di Programma



Estratto DdP_09, Schema strutturale e strategico comunale

ATU
Ambiti di Trasformazione Urbana

Ambito di Trasformazione Urbana

Se + Ve

Scv (verde pubblico, parcheggi)

Scers

Nuova viabilità interna

Permeabilità e/o connessioni ciclo-pedonali

Connessioni verdi e percorsi ciclo-pedonali

ATUa 2 | Ex Cotonificio 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 101.246 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

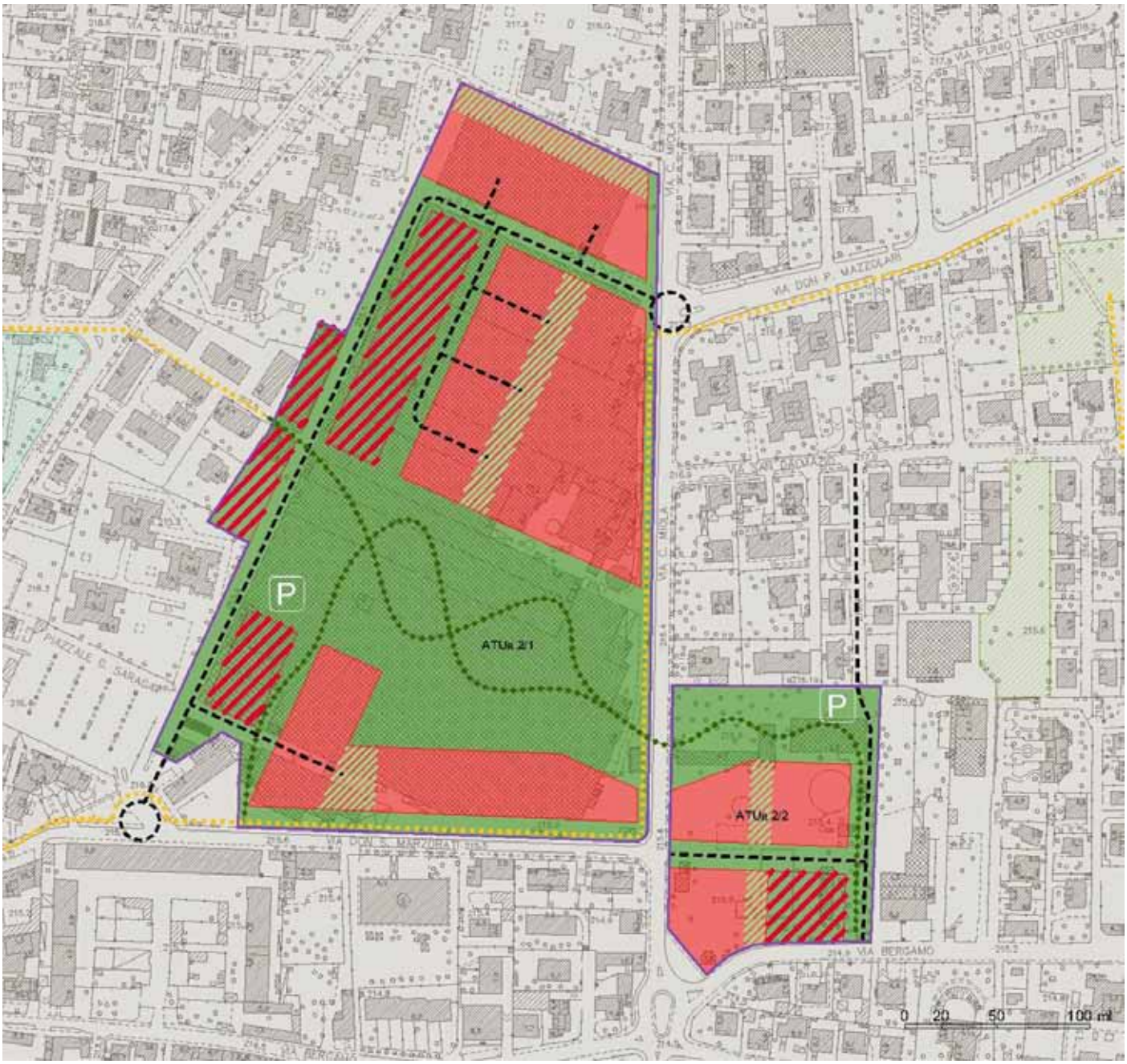
ATUa 2 | Ex Cotonificio Cantoni

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

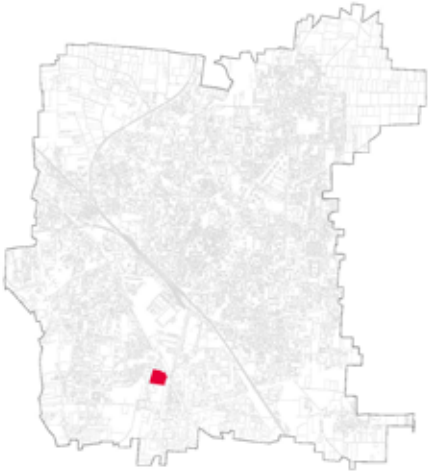
ATUa 2/1	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	77.000 mq
Indice territoriale base (ET - mq/mq)	*0,45 mq/mq*
Indice territoriale per ERS (ET - mq/mq)	*0,15 mq/mq*
Incentivi/trasferimenti (ET - mq/mq)	*0,10 mq/mq*
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,70 mq/mq
Rapporto di copertura (Rc)	50% della superficie privata (Se + Ve) solo per l'edilizia libera
Superficie minima di cessione pubblica (Scv+Scers)	Scv = 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 slp; NR = min 40% della slp; L= 20% della Slp. Le attività produttive e manifatturiere sono ammesse purchè compatibili con la residenza
ATUa 2/2	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	15.700 mq
Indice territoriale base (ET - mq/mq)	*0,45 mq/mq*
Indice territoriale per ERS (ET - mq/mq)	*0,15 mq/mq*
Incentivi/trasferimenti (ET - mq/mq)	*0,10 mq/mq*
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,70 mq/mq
Rapporto di copertura (Rc)	50% della superficie Se + Ve (solo per l'edilizia libera)
Superficie di cessione pubblica (Scv + Scers)	Scv = 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 slp; NR = min 40% della slp; L= 20% della Slp. Le attività produttive e manifatturiere sono ammesse purchè compatibili con la residenza

OBIETTIVI

- Rafforzare e valorizzare i tracciati esistenti di mobilità lenta
- Realizzazione di un grande parco urbano
- Generare una rete paesaggistica unitaria all'interno dell'ambito urbano di appartenenza, comprendendo: le aree verdi a standard frammentate nel tessuto edificato e le aree a valenza ambientale e paesaggistica
- Valorizzare la vocazione multifunzionale del comparto, integrandolo con servizi fruibili all'interno dell'area di appartenenza dell'area (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


P
ATUr 2/1
P
ATUr 2/2
VIA DON P. MAZZOLARI
VIA DON S. MARZORATI
VIA BERGAMO
0 20 50 100 ml

ATUa 4 | via Fermi

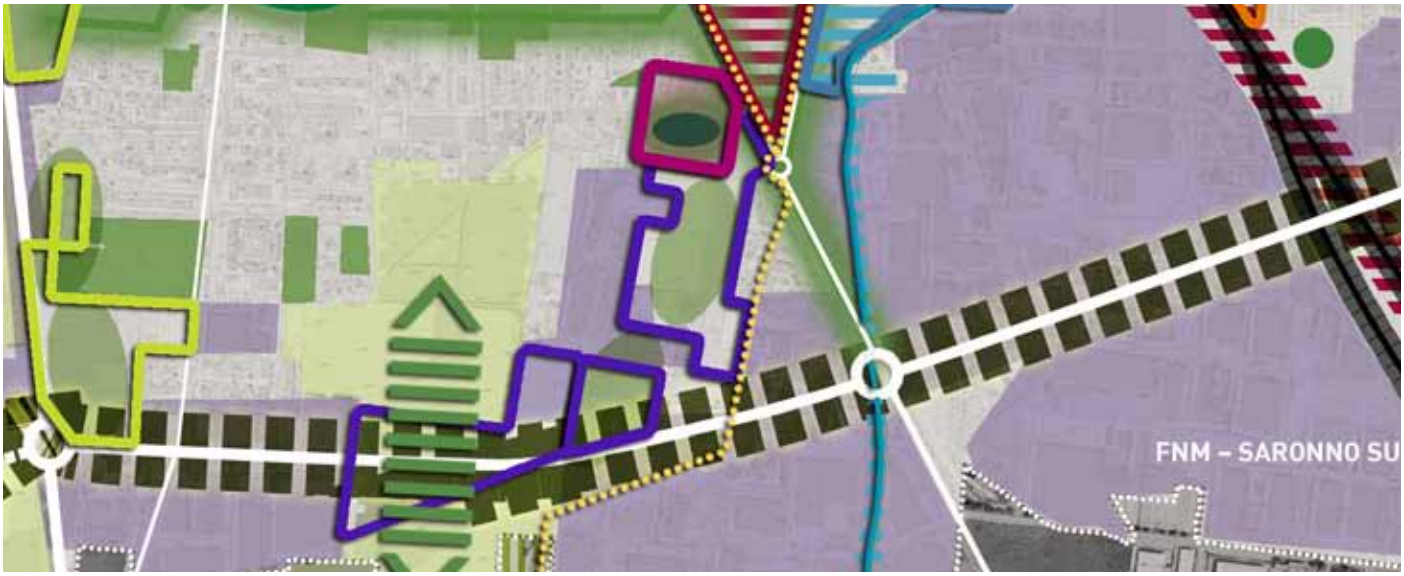


Inquadramento urbano

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 15.600 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

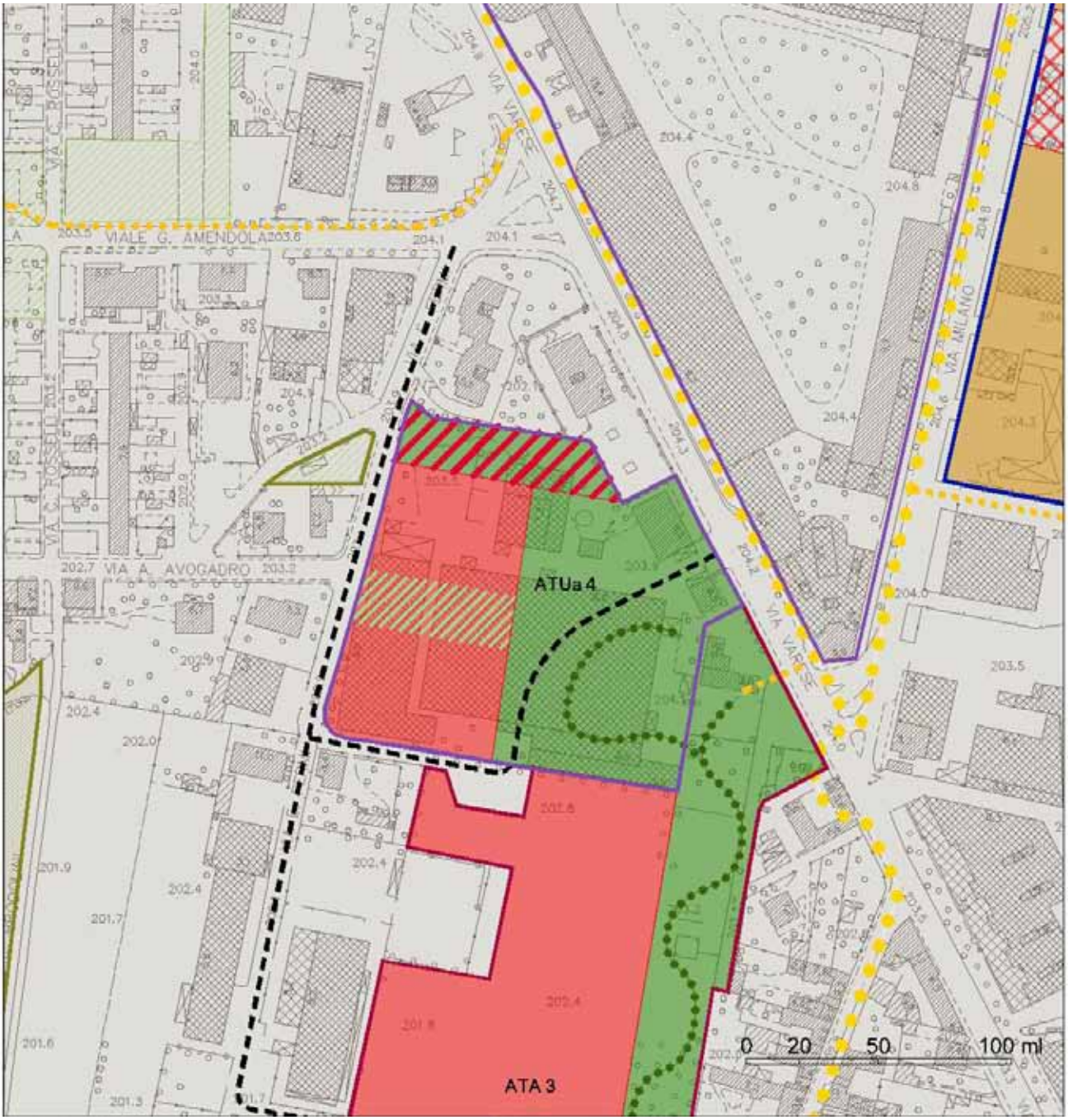
ATUa 4

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

ATUa 4	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	15.600 mq
Indice territoriale base (ET - mq/mq)	*0,45 mq/mq*
Indice territoriale per ERS (ET - mq/mq)	*0,15 mq/mq*
Incentivi/trasferimenti (ET - mq/mq)	*0,10 mq/mq*
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,70 mq/mq
Rapporto di copertura (Rc)	50% della superficie privata (Se + Ve) solo per l'edilizia libera
Superficie minima di cessione pubblica (Scv+Scers)	Scv = 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 slp; NR = min 40% della slp; L= 20% della Slp. Le attività produttive e manifatturiere sono ammesse purchè compatibili con la residenza

OBIETTIVI

- contribuire all'incremento ed alla valorizzazione del sistema della mobilità lenta all'interno del comparto di appartenenza
- 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


VIALE G. AMENDOLA
VIA A. AVOGADRO
VIA VARESE
VIA MILANO
ATUa 4
ATA 3
0 20 50 100 ml

ATUa 6 | Ex Pozzi Ginori

Inquadramento urbano

Inquadramento ambito

LOCALIZZAZIONE
L'area è compresa tra via Ingegner 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 24.500 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

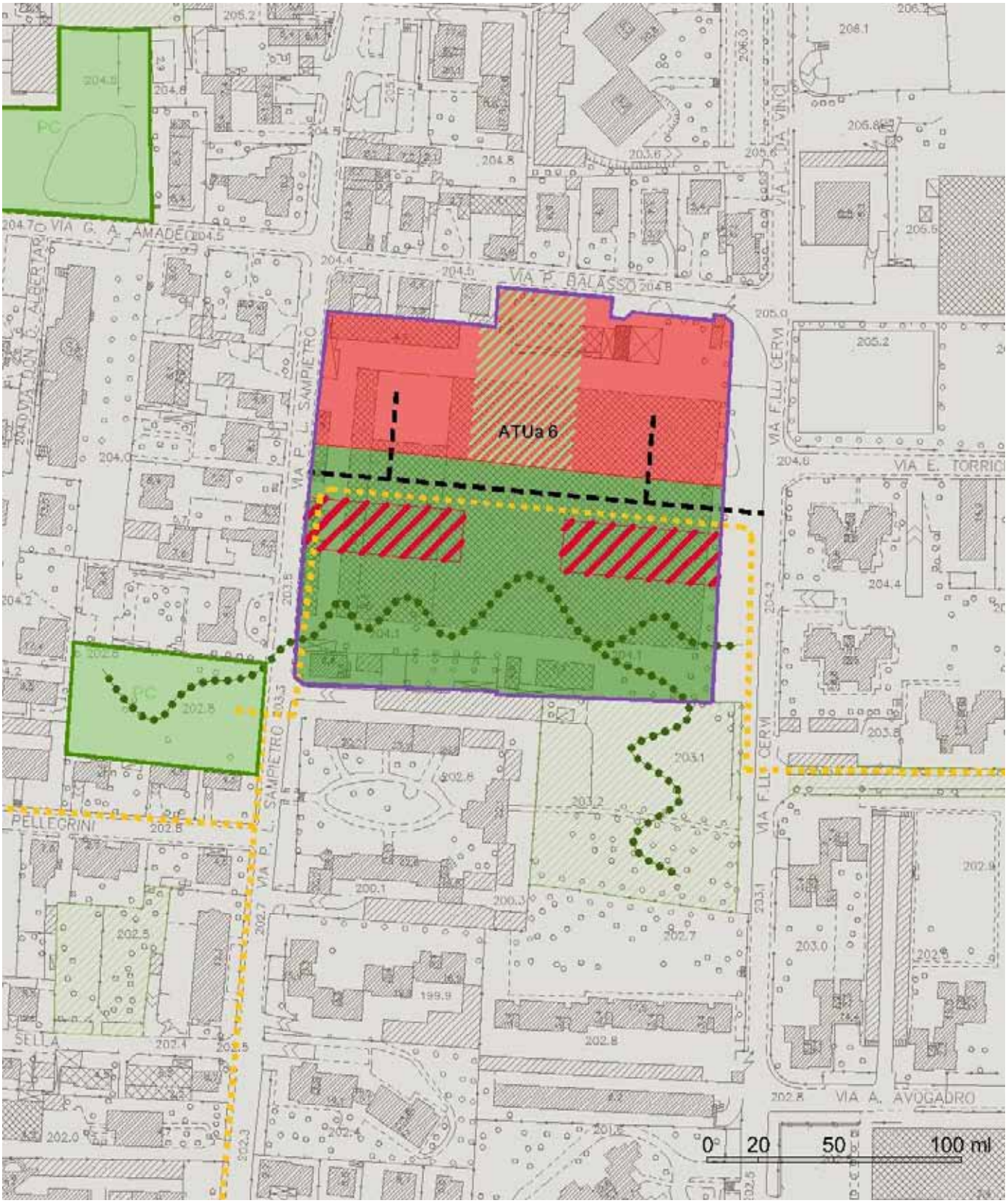
ATUa 6 | Ex Pozzi Ginori

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

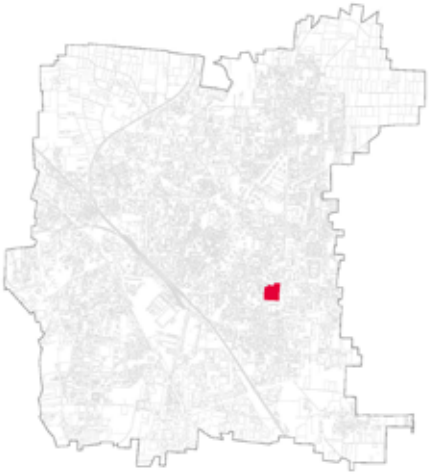
ATUa 6	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	24.500 mq
Indice territoriale base (ET - mq/mq)	*0,45 mq/mq*
Indice territoriale per ERS (ET - mq/mq)	*0,15 mq/mq*
Incentivi/trasferimenti (ET - mq/mq)	*0,10 mq/mq*
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,70 mq/mq
Rapporto di copertura (Rc)	50% della superficie privata (Se + Ve) solo per l'edilizia libera
Superficie minima di cessione pubblica (Scv+Scers)	Scv = 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 slp; NR = min 40% della slp; L= 20% della Slp. Le attività produttive e manifatturiere sono ammesse purchè compatibili con la residenza

OBIETTIVI

- partecipare alla riqualificazione e riconnessione del tessuto urbano dell'ambito cui appartiene, che appare sfrangiato e disomogeneo, attraverso la rifunzionalizzazione del comparto dismesso ed un corretto mix funzionale
- riqualificazione paesaggistica del comparto di appartenenza, 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 presenti all'interno dell'ambito urbano cui appartiene l'area
- 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


ATUa 6
VIA G. A. AMADEO
VIA P. BALASSO
VIA P. L. SAMPIETRO
VIA FILI CERVI
VIA E. TORRICE
VIA A. AVOGADRO
PELLEGRINI
SELLA
PC
0 20 50 100 ml

ATUa 7 | Ex Parma

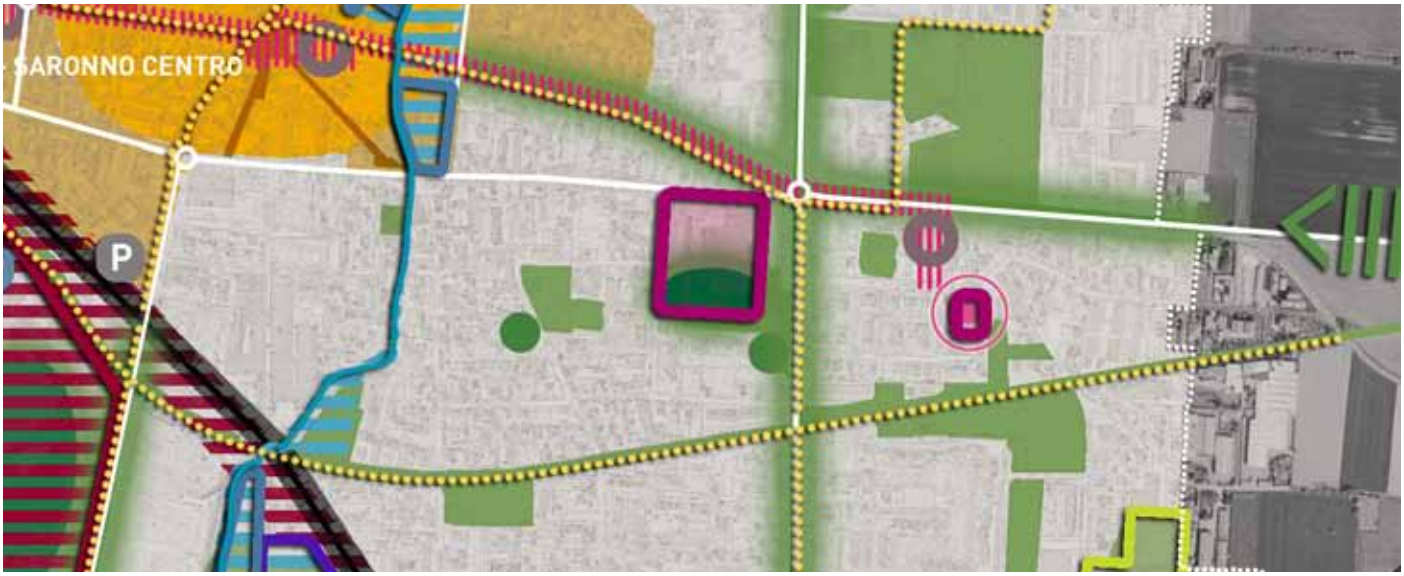


Inquadramento urbano

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

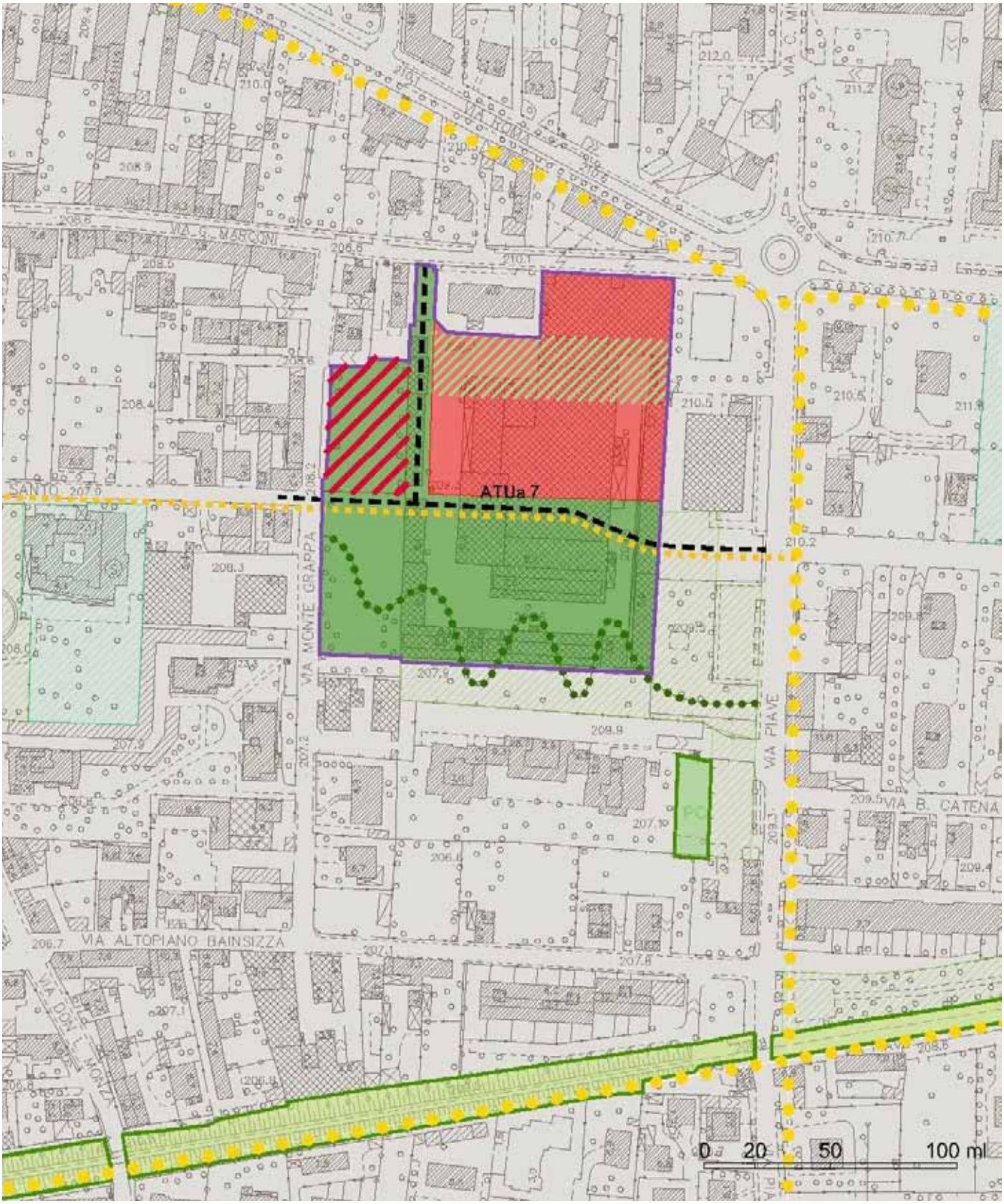
ATUa 7 | Ex Parma

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

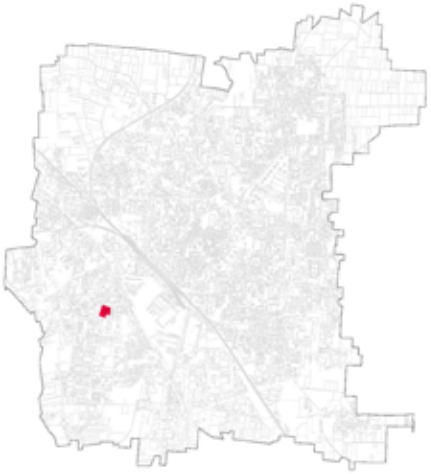
ATUa 7	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	18.400mq
Indice territoriale base (ET - mq/mq)	*0,45 mq/mq*
Indice territoriale per ERS (ET - mq/mq)	*0,15 mq/mq*
Incentivi/trasferimenti (ET - mq/mq)	*0,10 mq/mq*
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,70 mq/mq
Rapporto di copertura (Rc)	50% della superficie privata (Se + Ve) solo per l'edilizia libera
Superficie minima di cessione pubblica (Scv+Scers)	Scv = 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 slp; NR = min 40% della slp; L= 20% della Slp. Le attività produttive e manifatturiere sono ammesse purchè compatibili con la residenza

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 all'interno del tessuto urbano cui fa parte, attraverso la continuità dei percorsi e dei collegamenti
- 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


ATUa 7
VIA G. MARCONI
VIA ROMA
VIA MONTE GRAPPA
VIA PIAVE
VIA B. CATENA
VIA ALTOPIANO BAINSIZZA
0 20 50 100 ml

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 m². 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

ATUb 5

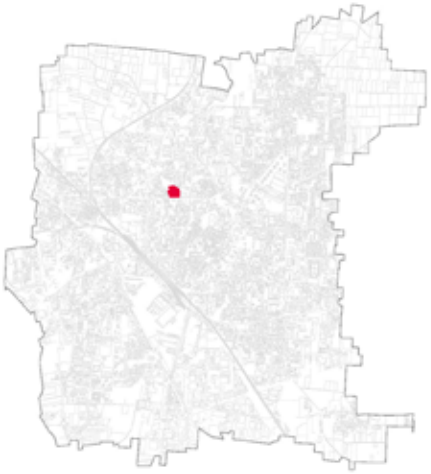
PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

ATUb 5	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	8.200 mq
Indice territoriale base (ET - mq/mq)	*0,55 mq/mq*
Indice territoriale per conv. agevolata (ET - mq/mq)	*0,15 mq/mq*
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,70 mq/mq
Rapporto di copertura (Rc)	60% della superficie privata (Se + Ve) solo per l'edilizia libera
Superficie minima di cessione pubblica (Scv)	30% della St
Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita e attività produttive e manifatturiere
Funzioni regolate	R = min 60% della slp; NR = min 20% della slp; L = 20% della slp

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.)

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

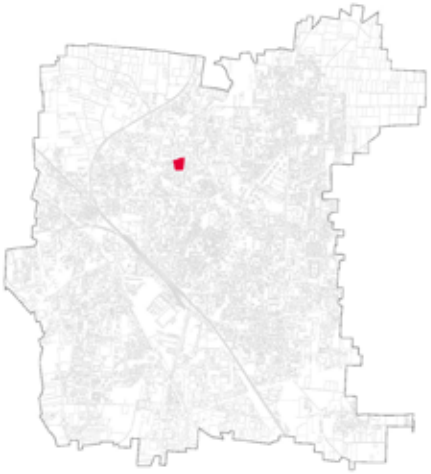
PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

ATUb 8	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	10.200 mq
Indice territoriale base (ET - mq/mq)	*0,55 mq/mq*
Indice territoriale per conv. agevolata (ET - mq/mq)	*0,15 mq/mq*
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,70 mq/mq
Rapporto di copertura (Rc)	60% della superficie privata (Se + Ve) solo per l'edilizia libera
Superficie minima di cessione pubblica (Scv)	30% della St
Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita e attività produttive e manifatturiere
Funzioni regolate	R = min 40% della slp; NR = min 40% della slp; L = 20% della slp

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.)

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

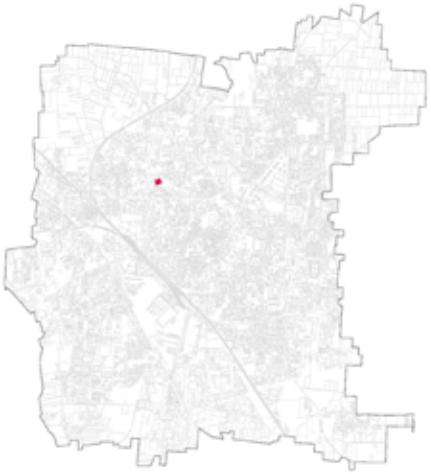
PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

ATUb 9	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	8.900 mq
Indice territoriale base (ET - mq/mq)	*0,55 mq/mq*
Indice territoriale per conv. agevolata (ET - mq/mq)	*0,15 mq/mq*
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,70 mq/mq
Rapporto di copertura (Rc)	60% della superficie privata (Se + Ve) solo per l'edilizia libera
Superficie minima di cessione pubblica (Scv)	30% della St
Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita e attività produttive e manifatturiere
Funzioni regolate	R = min 40% della slp; NR = min 40% della slp; L = 20% della slp

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.)

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

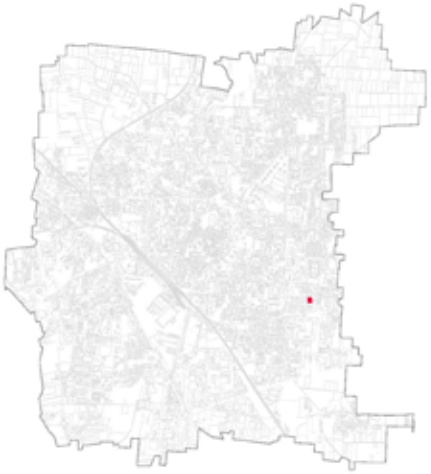
PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

ATUb 10	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	2.000 mq
Indice territoriale base (ET - mq/mq)	*0,55 mq/mq*
Indice territoriale per conv. agevolata (ET - mq/mq)	*0,15 mq/mq*
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,70 mq/mq
Rapporto di copertura (Rc)	60% della superficie privata (Se + Ve) solo per l'edilizia libera
Superficie minima di cessione pubblica (Scv)	30% della St
Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita e attività produttive e manifatturiere
Funzioni regolate	R = min 40% della slp; NR = min 40% della slp; L = 20% della slp

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.)

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

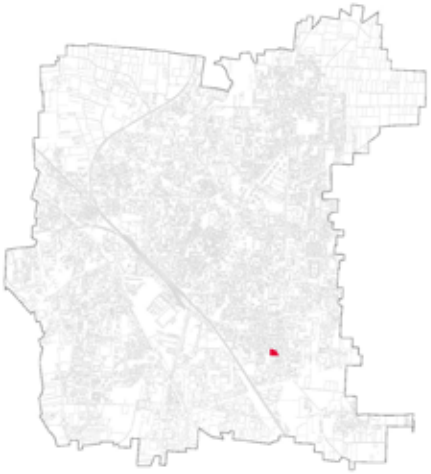
PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

ATUb 11	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	1.900 mq
Indice territoriale base (ET - mq/mq)	*0,55 mq/mq*
Indice territoriale per conv. agevolata (ET - mq/mq)	*0,15 mq/mq*
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,70 mq/mq
Rapporto di copertura (Rc)	60% della superficie privata (Se + Ve) solo per l'edilizia libera
Superficie minima di cessione pubblica (Scv)	30% della St
Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita e attività produttive e manifatturiere
Funzioni regolate	R = min 60% della slp; NR = min 20% della slp; L = 20% della slp

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.)

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

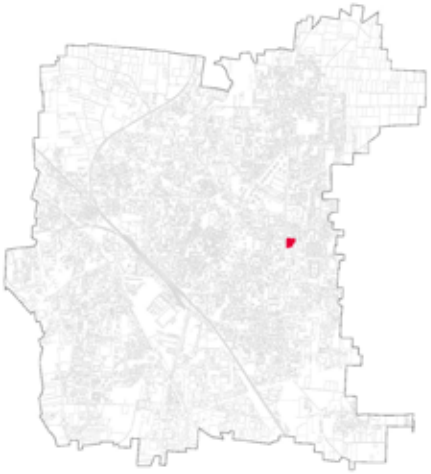
PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

ATUb 12	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	3.400 mq
Indice territoriale base (ET - mq/mq)	*0,55 mq/mq*
Indice territoriale per conv. agevolata (ET - mq/mq)	*0,15 mq/mq*
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,70 mq/mq
Rapporto di copertura (Rc)	60% della superficie privata (Se + Ve) solo per l'edilizia libera
Superficie minima di cessione pubblica (Scv)	30% della St
Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita e attività produttive e manifatturiere
Funzioni regolate	R = min 60% della slp; NR = min 20% della slp; L = 20% della slp

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.)

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
Indice territoriale base (ET - mq/mq)	*0,55 mq/mq*
Indice territoriale per conv. agevolata (ET - mq/mq)	*0,15 mq/mq*
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,70 mq/mq
Rapporto di copertura (Rc)	60% della superficie privata (Se + Ve) solo per l'edilizia libera
Superficie minima di cessione pubblica (Scv)	30% della St
Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita e attività produttive e manifatturiere
Funzioni regolate	R = min 60% della slp; NR = min 20% della slp; L = 20% della slp

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.)

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

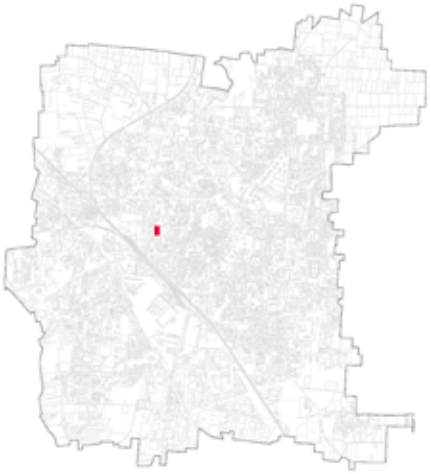
PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

ATUb 14	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	5.100 mq
Indice territoriale base (ET - mq/mq)	*0,55 mq/mq*
Indice territoriale per conv. agevolata (ET - mq/mq)	*0,15 mq/mq*
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,70 mq/mq
Rapporto di copertura (Rc)	60% della superficie privata (Se + Ve) solo per l'edilizia libera
Superficie minima di cessione pubblica (Scv)	30% della St
Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita e attività produttive e manifatturiere
Funzioni regolate	R = min 40% della slp; NR = min 40% della slp; L = 20% della slp

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.)

ATUb 15

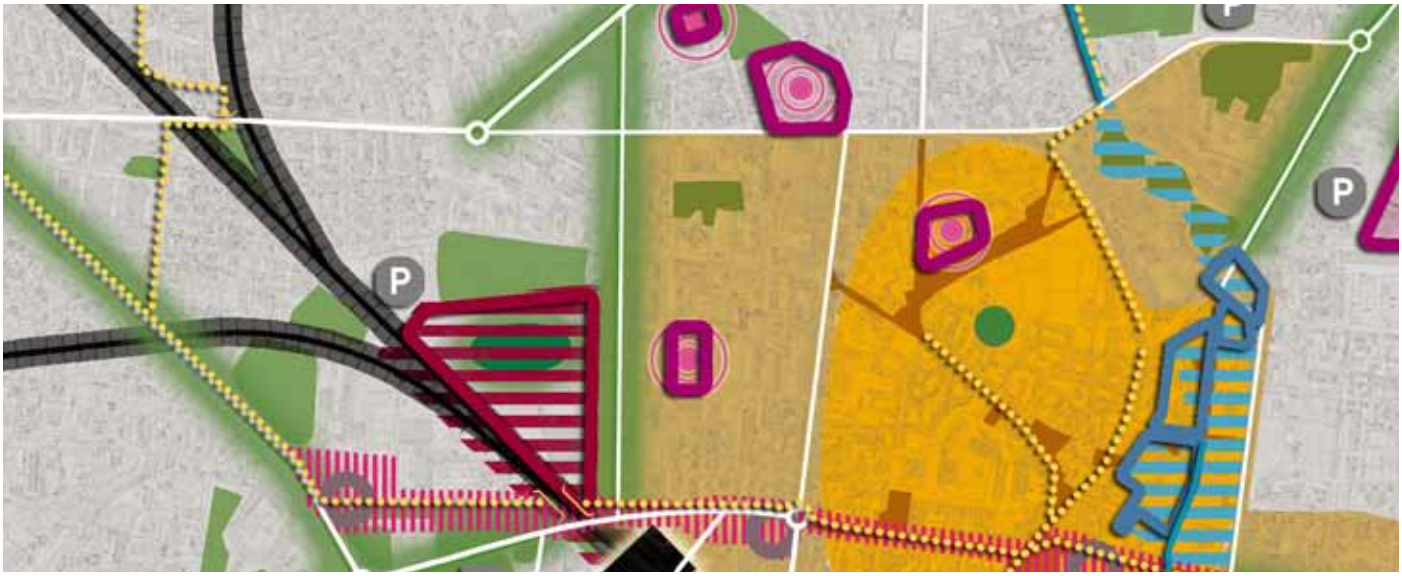


Inquadramento urbano

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
Indice territoriale base (ET - mq/mq)	*0,55 mq/mq*
Indice territoriale per conv. agevolata (ET - mq/mq)	*0,15 mq/mq*
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,70 mq/mq
Rapporto di copertura (Rc)	60% della superficie privata (Se + Ve) solo per l'edilizia libera
Superficie minima di cessione pubblica (Scv)	30% della St
Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita e attività produttive e manifatturiere
Funzioni regolate	R = min 40% della slp; NR = min 40% della slp; L = 20% della slp

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.)

ATR
Ambiti di Trasformazione del Residuo di Piano

Ambito di Trasformazione del Residuo di Piano

Se + Ve

Scv (verde pubblico, parcheggi)

Scers

Nuova viabilità interna

Permeabilità e/o connessioni ciclo-pedonali

Connessioni verdi e percorsi ciclo-pedonali

ATR 2

Inquadramento urbano

Inquadramento ambito

LOCALIZZAZIONE
L'area è compresa tra via Sorelle Lucini e la linea ferroviaria per Seregno.

DESCRIZIONE
L'area confina a sud-ovest con la linea ferroviaria, generando una fascia di rispetto che implica vincoli e limitazioni alla collocazione dei volumi edificabili. L'area risulta oggi inedificata e ad uso agricolo.
E' collocata in un tessuto a prevalente carattere residenziale e al margine orientale confina con un'area a verde pubblico.

Estratto DdP_09, Schema strutturale e strategico comunale

ATR 2

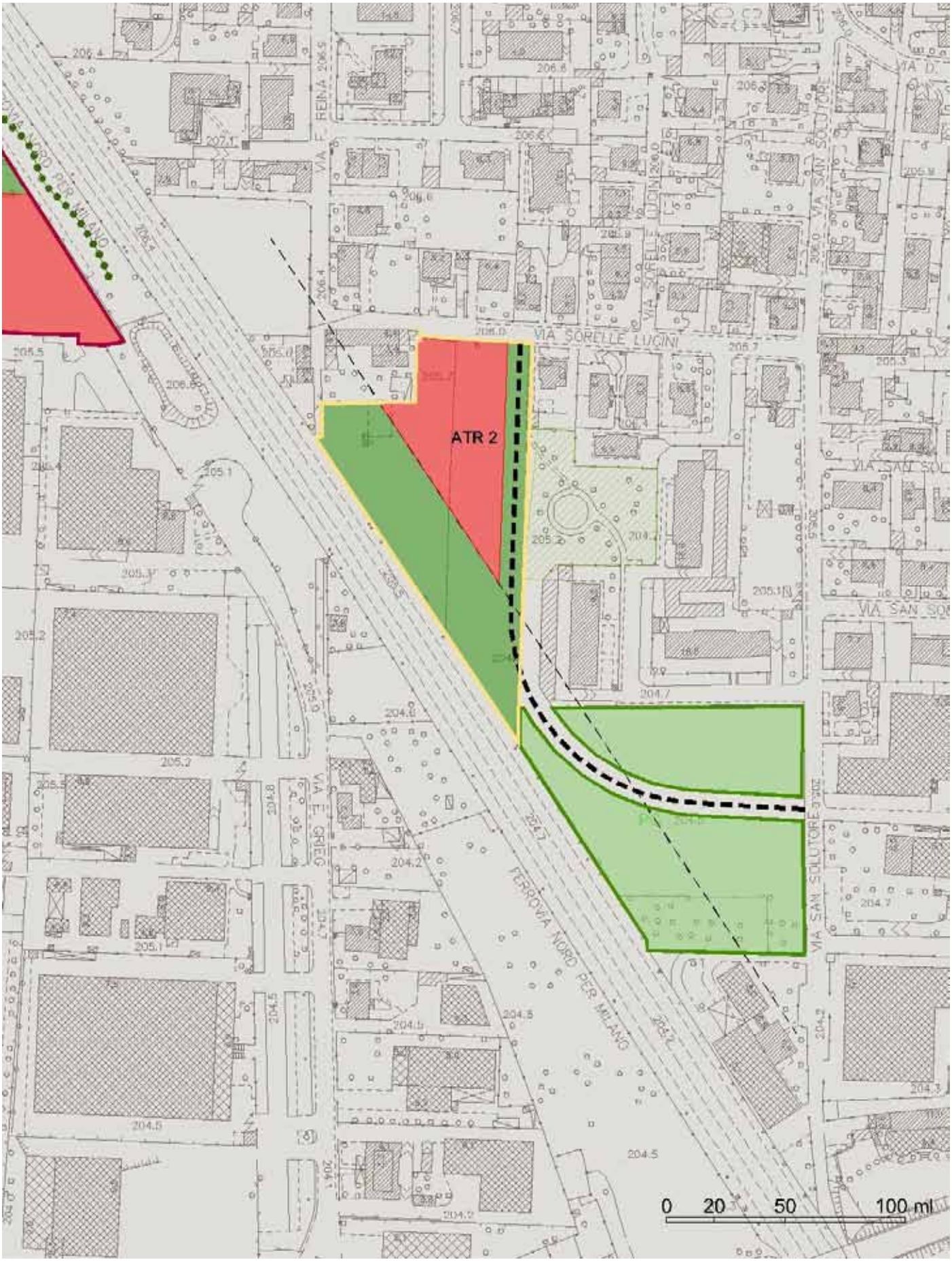
PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

ATR 2	
Strumento attuativo	Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
Superficie territoriale indicativa (St)	8.400 mq
Indice territoriale base (ET - mq/mq)	*0,25 mq/mq*
Indice territoriale per Convenzionata agevolata (ET - mq/mq)	*0,15 mq/mq*
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,40 mq/mq
Rapporto di copertura (Rc)	60% della superficie privata (Se + Ve) solo per l'edilizia libera
Superficie minima di cessione pubblica (Scv+Scers)	Scv = 40% della St + Scers = 10% della St
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	50% di St
Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita, attività produttive e manifatturiere
Funzioni regolate	R = min 60% della slp; NR = min 20% della slp; L = 20% della slp

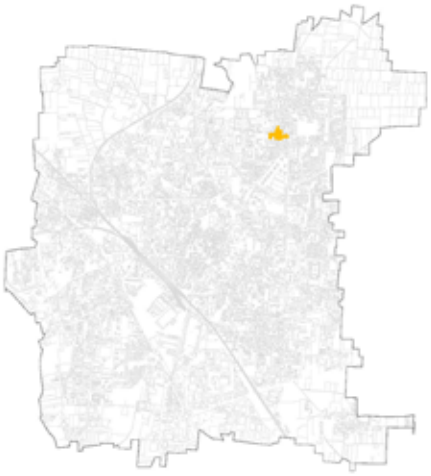
N.B. qualora le condizioni dell'area non consentissero la totale realizzazione delle superfici di cessione l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di far trasferire e realizzare le quote mancanti su altre aree individuate dal PdS

OBIETTIVI

- conferma delle precedenti previsioni di nuova viabilità locale
- riqualificazione e ricucitura del tessuto urbano


ATR 2
VIA SORELLE LUCINI
VIA F. REINA
VIA SAN SOLUTORE
FERROVIA NORD PER MILANO
0 20 50 100 ml

ATR 3

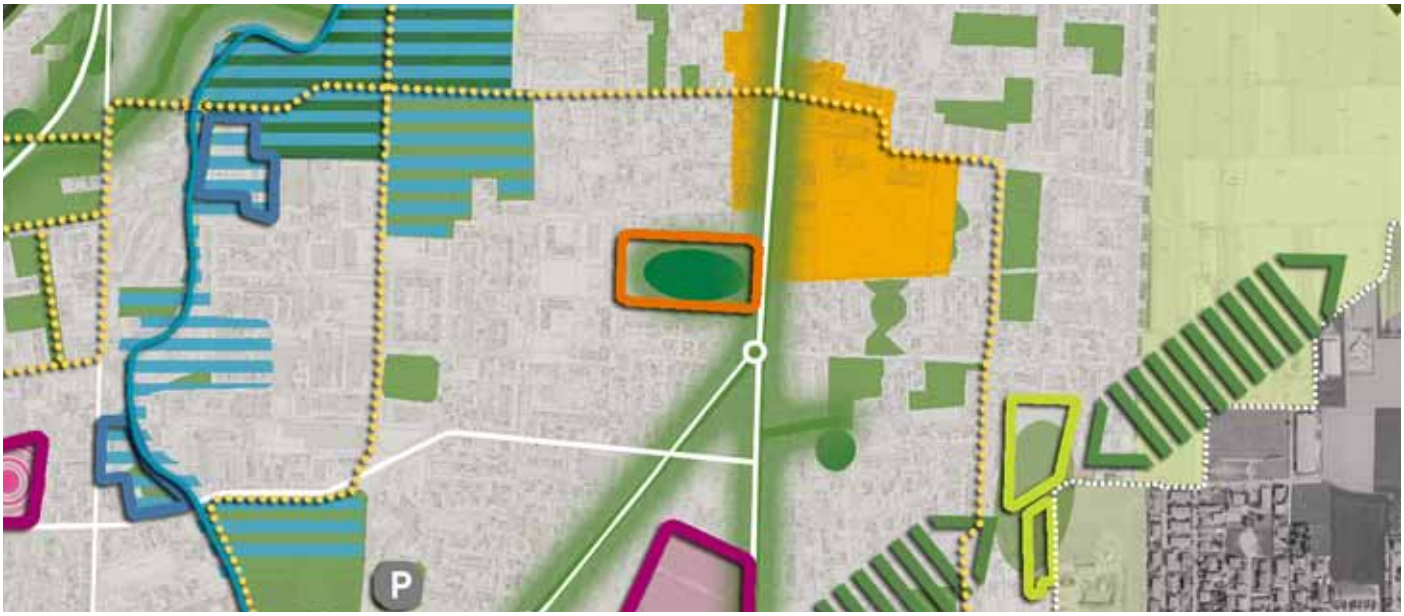


Inquadramento urbano

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 in 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

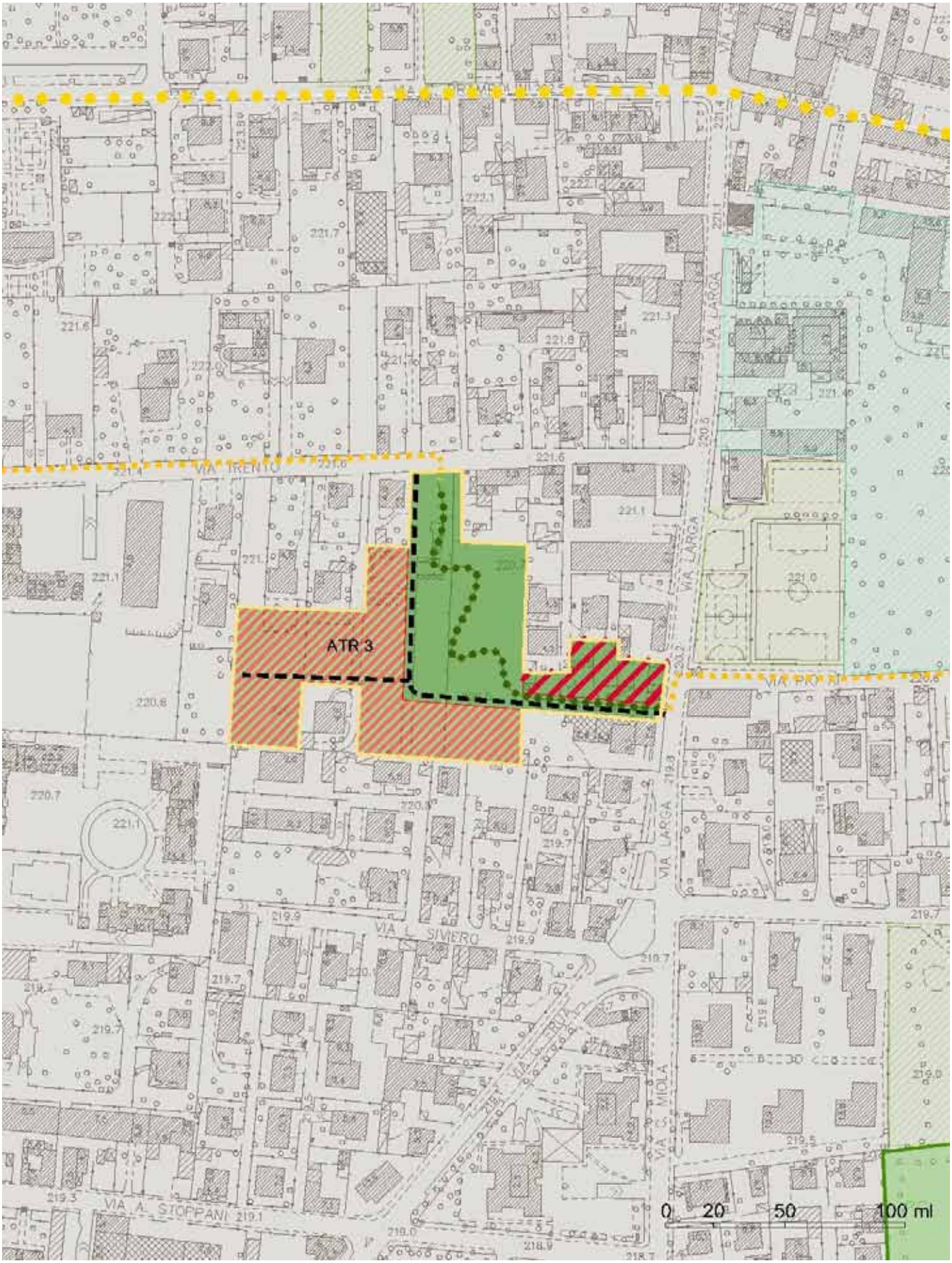
ATR 3

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

ATR 3	
Strumento attuativo	Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
Superficie territoriale indicativa (St)	11.100 mq
Indice territoriale base (ET - mq/mq)	*0,25 mq/mq*
Indice territoriale per Convenzionata agevolata (ET - mq/mq)	*0,15 mq/mq*
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,40 mq/mq
Rapporto di copertura (Rc)	60% della superficie privata (Se + Ve) solo per l'edilizia libera
Superficie minima di cessione pubblica (Scv+Scers)	Scv = 40% della St + Scers = 10% della St
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	50% di St
Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita, attività produttive e manifatturiere
Funzioni regolate	R = min 60% della slp; NR = min 20% della slp; L = 20% della slp

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


ATR 3
VIA TRENTO
VIA LARGA
VIA L. SIVIERO
VIA MOLA
VIA A. STOPPANI
0 20 50 100 ml

ARU

Ambiti di Riordino e Riqualificazione Urbana lungo il Lura

Ambiti di riordino e riqualificazione urbana lungo il Lura

Se

Scv (verde pubblico, parcheggi)

Scv (standard esistente)

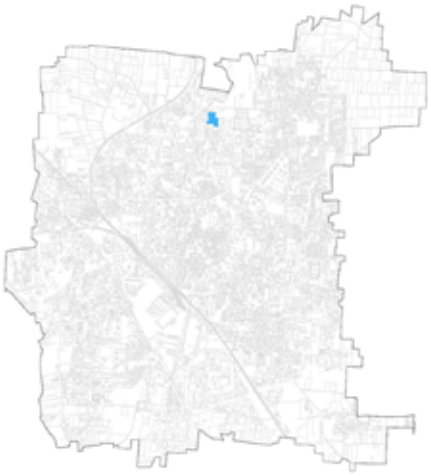
Scv (spondale lungo il Lura)

Nuova viabilità interna

Permeabilità e/o connessioni ciclo-pedonali

Connessioni verdi e percorsi ciclo-pedonali

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

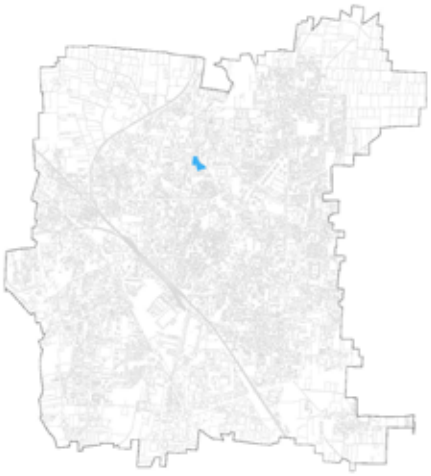
ARU 1	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	10.200 mq
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,70 mq/mq
Superficie minima di cessione pubblica (Scv)	60% St
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	40% St
Funzioni non ammesse	Residenza e grande struttura 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 perifluviale del torrente Lura
- partecipare al rafforzamaento 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

ARU 1
220.0
221.0
216.2
217.1
214.6
214.4
219.9
220.7
VIA BEATO ANGELICO
221.2
220.0
0 10 25 50 ml

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.

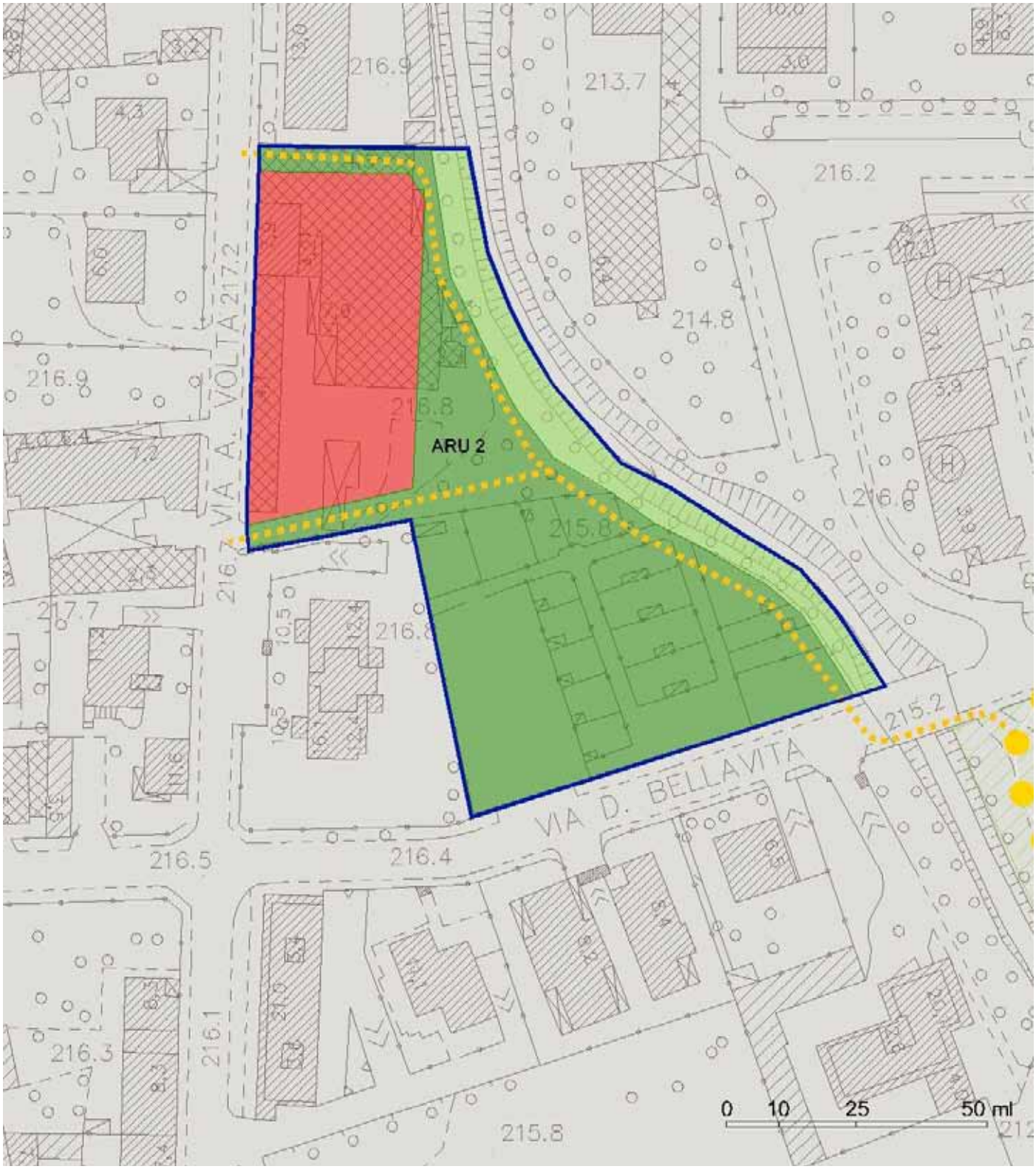
Estratto DdP_09, Schema strutturale e strategico comunale

ARU 2

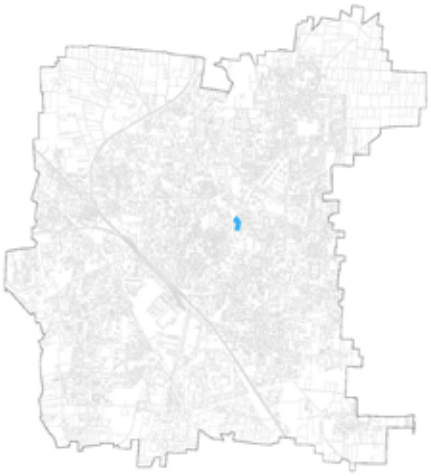
PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE	
ARU 2	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	7.600 mq
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,70 mq/mq
Superficie minima di cessione pubblica (Scv)	75% St
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	25% St
Funzioni 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 spondale 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 fondiarie lungo i lati nord ed est del lotto privato
- consentire l'esecuzione di opere a scomputo anche sulla sponda opposta del fiume (esterna all'ambito di riordino urbanistico)


ARU 2
VIA A. VOLTA
VIA D. BELLAVITA
216.9
213.7
216.2
214.8
217.2
216.9
216.8
215.8
216.7
217.7
216.8
216.6
215.2
216.5
216.4
216.1
216.3
215.8
0 10 25 50 ml

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

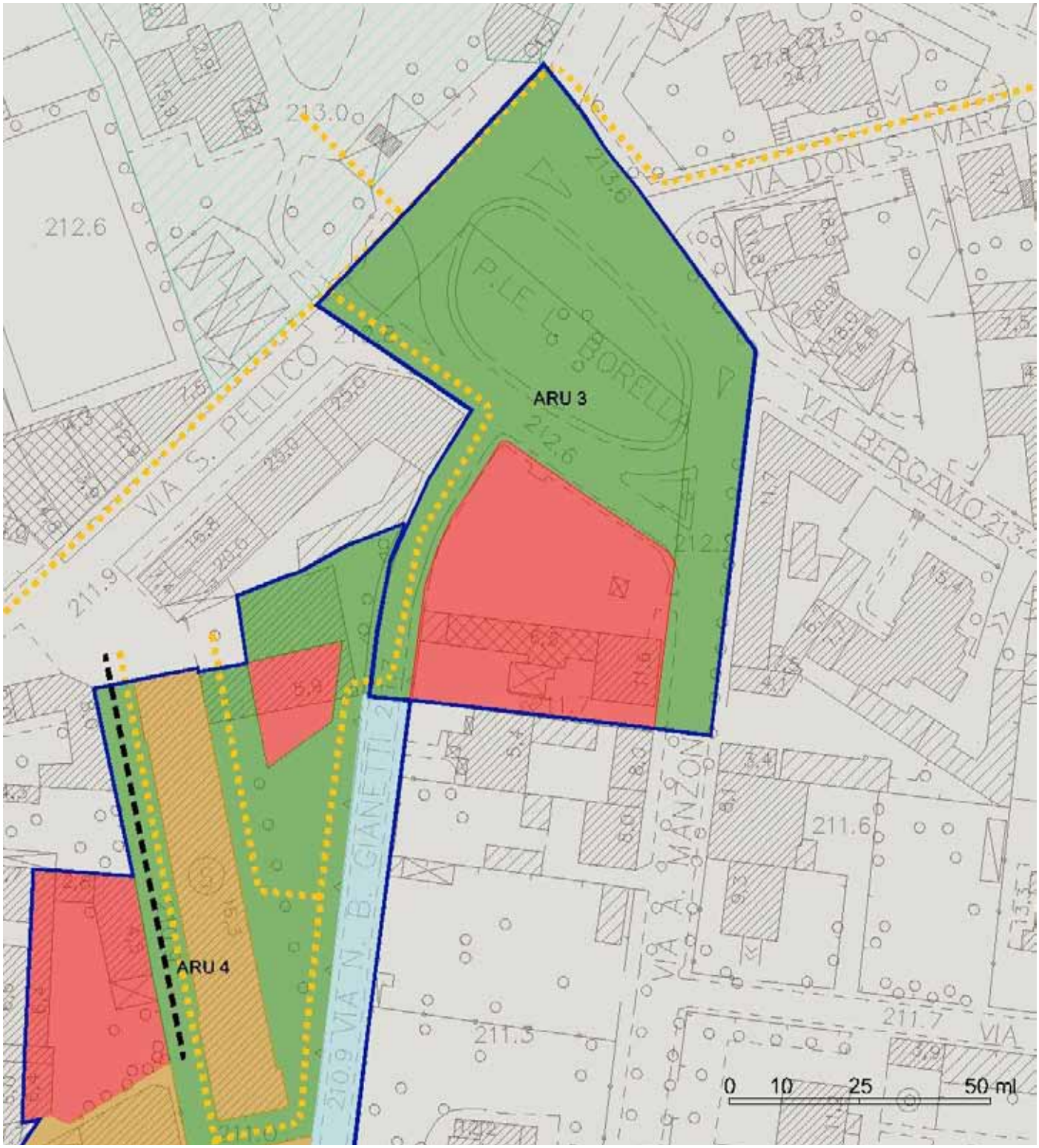
ARU 3

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

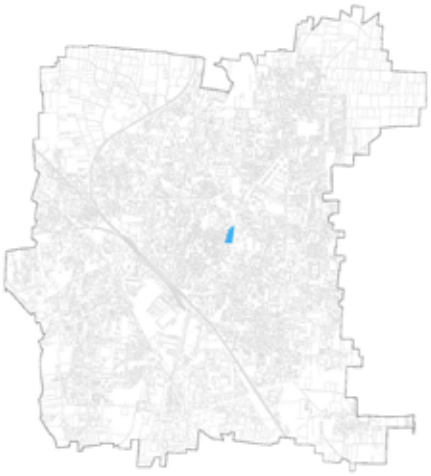
ARU 3	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	6.800 mq
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,70 mq/mq
Superficie minima di cessione pubblica (Scv)	70% St
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	30% St
Funzioni prevalenti	Funzioni pubbliche
Funzioni non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

OBIETTIVI

- riordinare piazzale Borella;
- aprire lo spazio pubblico verso il recupero (funzionale) dell'edifico 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 sevizi, 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


ARU 3
ARU 4
P.LE G. BORELLI
VIA S. PELLICO
VIA DON S. MARZO
VIA BERGAMO
VIA MANZONI
VIA N. B. GIANETTI
212.6
213.0
211.9
211.6
211.5
211.7
0 10 25 50 ml

ARU 4

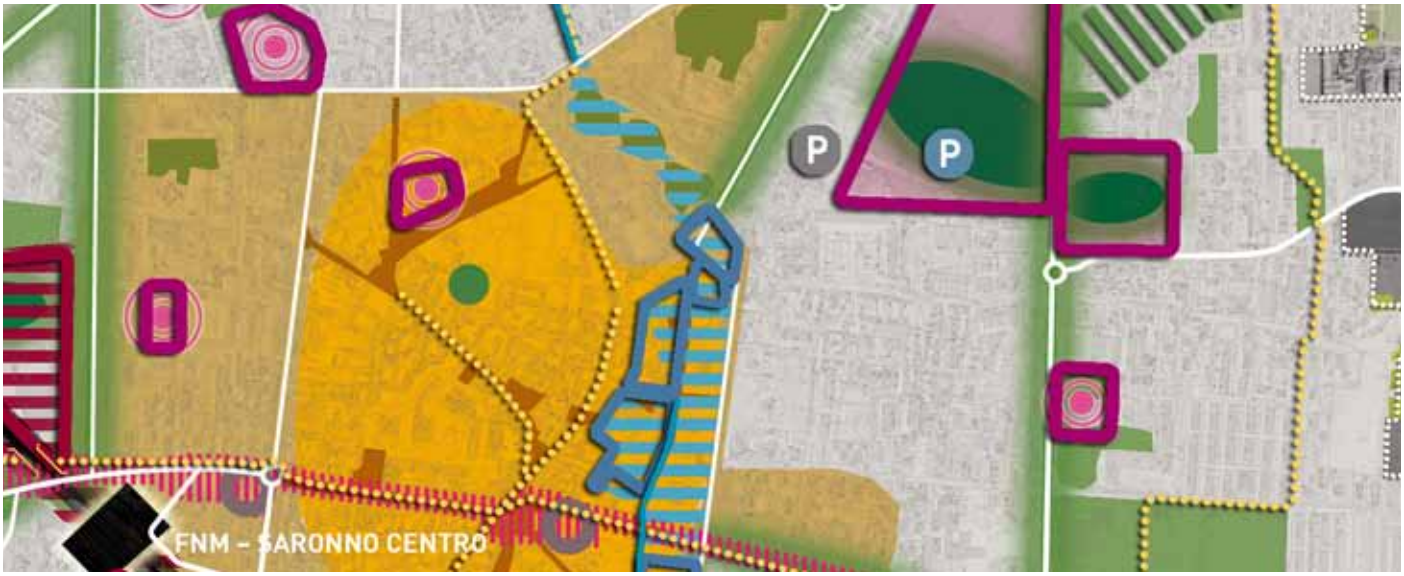


Inquadramento urbano

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 obbiettivi 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

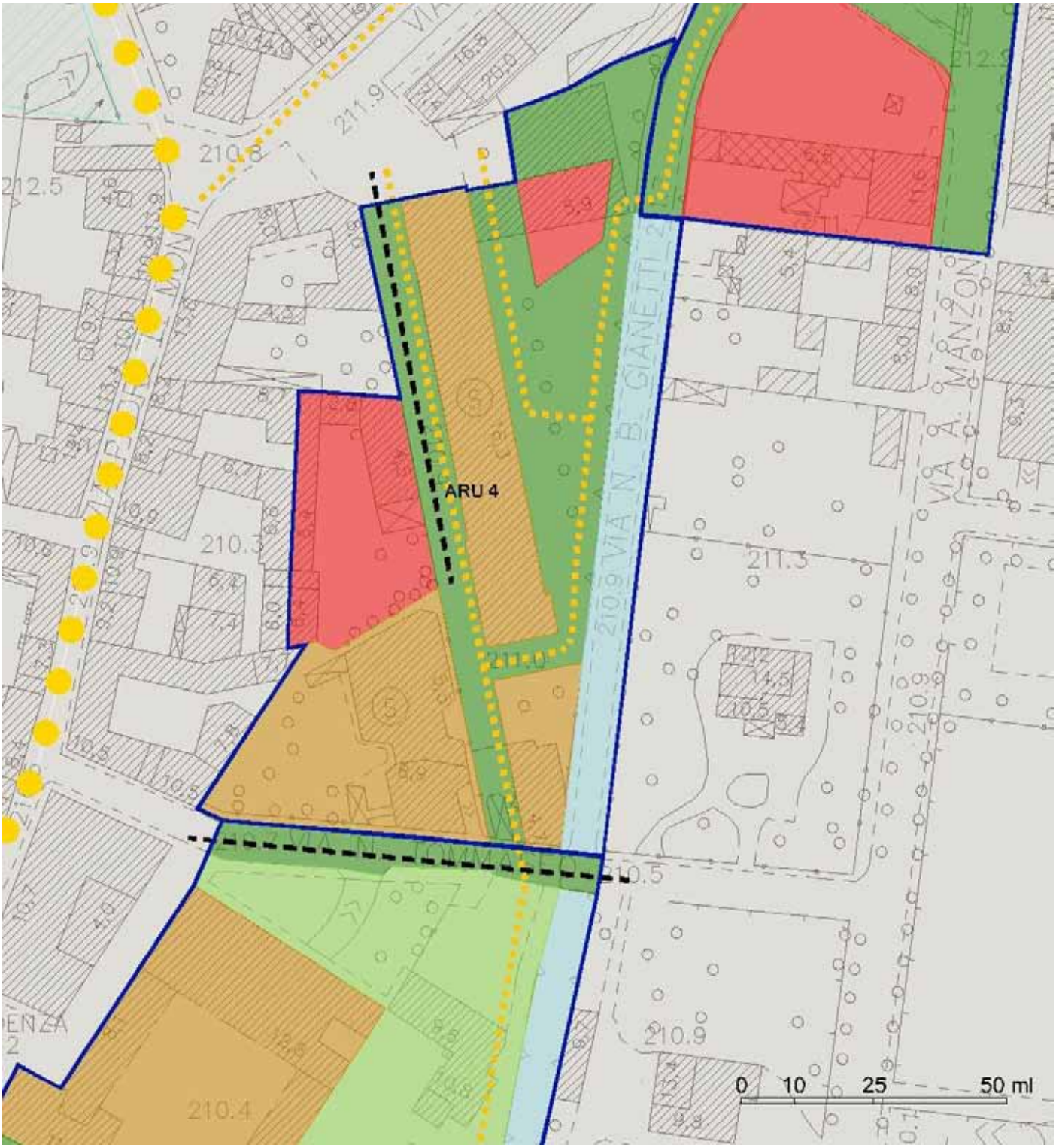
ARU 4

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

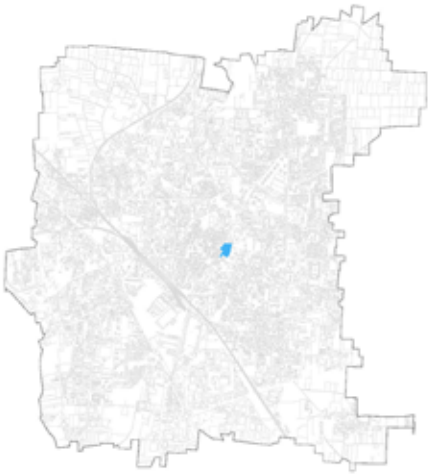
ARU 4	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	8.300 mq
Potenzialità edificatoria	Slp esistente privata
Superficie minima di cessione pubblica (Scv)	85% St
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	15% St
Funzioni prevalenti	Funzioni pubbliche
Funzioni non ammesse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


ARU 4
VIA B. GIANETTI
VIA A. MANZONI
210.8
211.9
212.5
210.3
211.3
210.9
210.4
210.5
0 10 25 50 ml

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

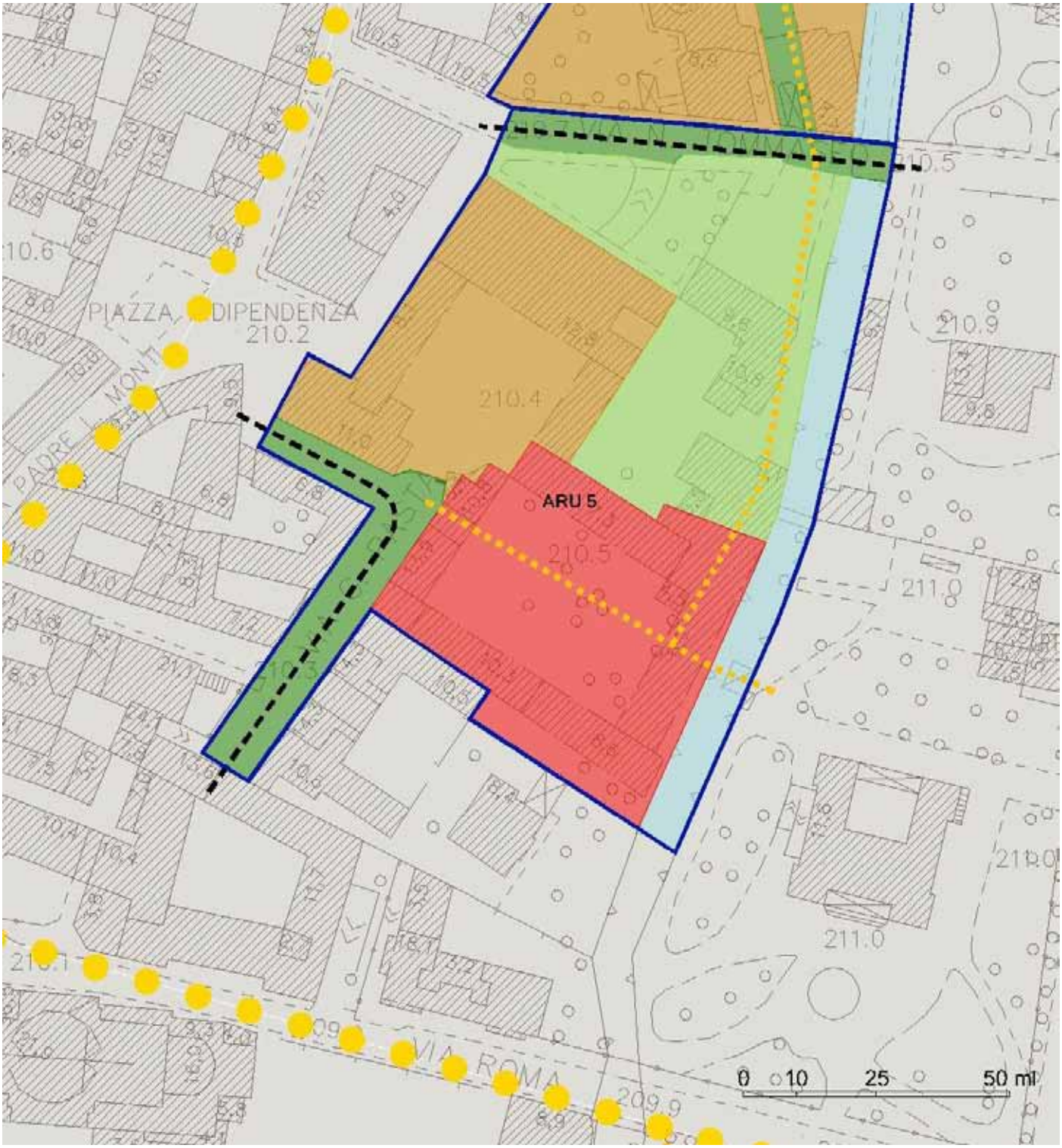
ARU 5	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	10.300 mq
Potenzialità edificatoria	Slp esistente privata
Superficie minima di cessione pubblica (Scv)	70% St
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	30% St
Funzioni prevalenti	Funzioni pubbliche
Funzioni non ammesse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

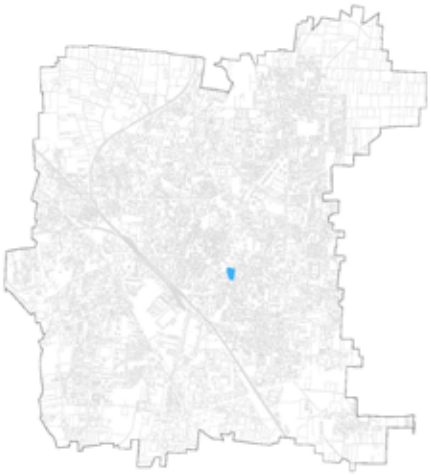
- recupero dello spazio pubblico tra via Tommaseo e Torrente Lura
- ampliare la percezione del centro storico (pavimentazione nobile della strada)
- consentire il recupero edilizio di Palazzo Visconti
- dare accessibilità alla sponda ovest
- favorire il pieno recupero edilizio degli edifici privati (corte 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 PARTICOLARI

- la corte Tanzi sarà recuperata favorendone l'uso collettivo e la permeabilità pubblica


ARU 5
PIAZZA DIPENDENZA
210.2
210.4
210.5
210.9
211.0
211.0
210.6
210.1
209.9
VIA ROMA
0 10 25 50 ml

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

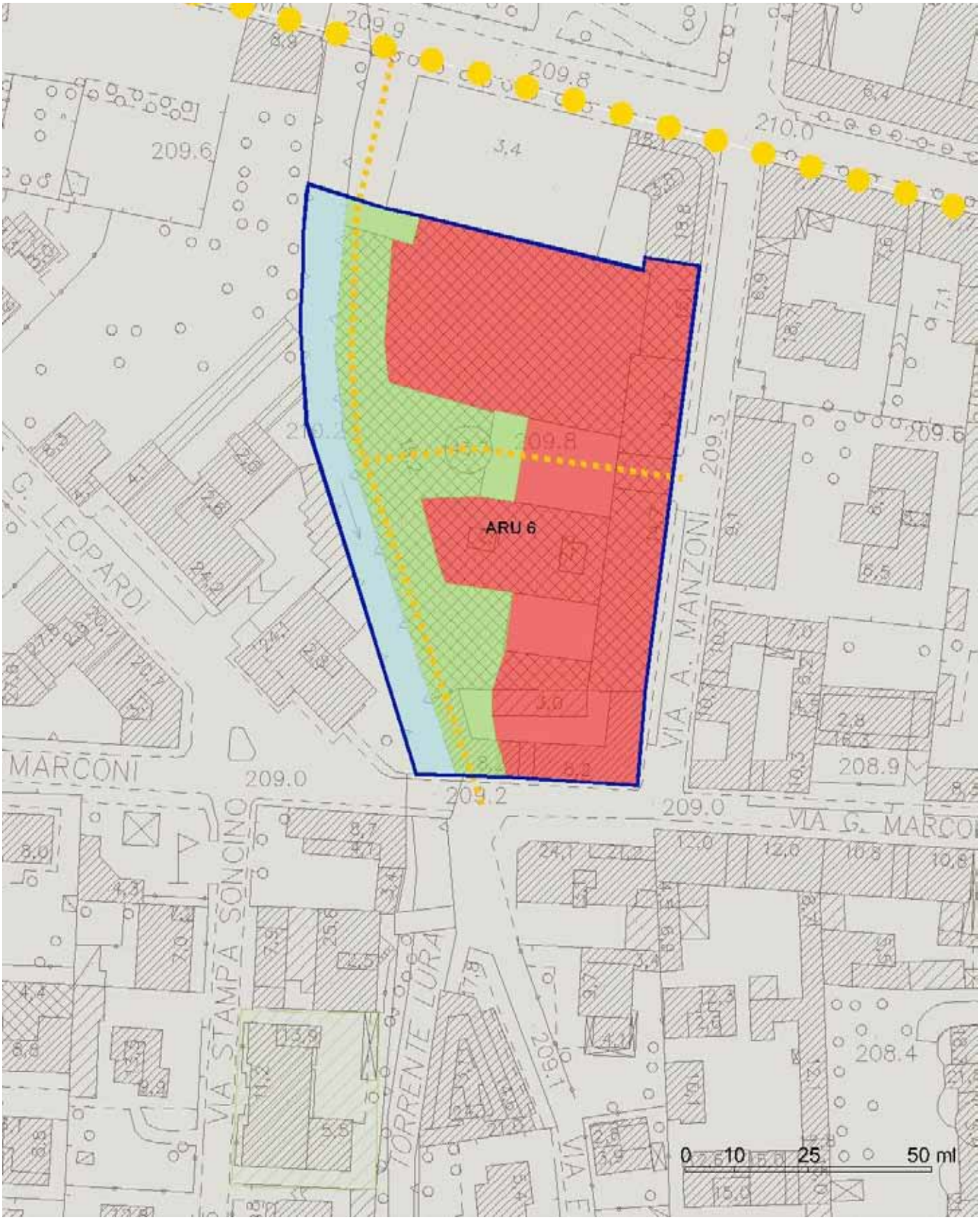
ARU 6	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	7.400 mq
Potenzialità edificatoria	Indice fondiario medio di zona perequato
Superficie minima di cessione pubblica (Scv)	40% St
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	60% St
Funzioni prevalenti	Funzioni pubbliche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

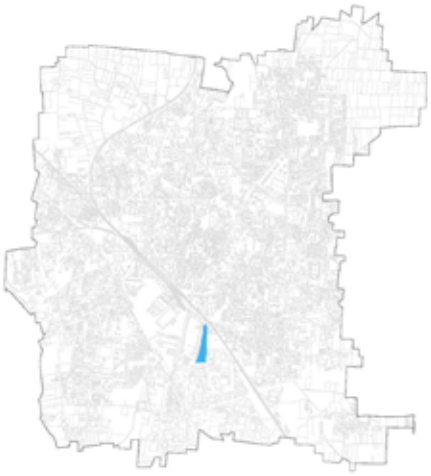
- prosecuzione percorsi lungo il Lura
- collegamento pedonale via Roma/via Marconi (alternativa a via Manzoni)
- favorire il recupero edilizio del fabbricato ex industriale a fronte della cessione (minima) della fascia spondale
- ampliare funzionalità pedonale del ponte esistente
- dare continuità, percettiva, 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 PARTICOLARI

- vincolo della facciata principale dell'ex fabbrica LUSS lungo via Alessandro Manzoni


ARU 6
VIA A. MANZONI
VIA G. MARCONI
VIA STAMPA SONCINO
TORRENTE LURA
G. LEOPARDI
MARCONI
209.9
209.8
210.0
209.6
209.3
209.0
209.2
208.9
208.4
209.1
0 10 25 50 ml

ARU 7



Inquadramento urbano

Inquadramento ambito

LOCALIZZAZIONE
L'area è compresa tra l'asse ferroviario a nord, il torrente Lura ad ovest, edifici industriali a sud e via Morandi a est.
Appartiene all'ambito prevalentemente industriale.

DESCRIZIONE
L'area ha un'estensione di circa 17.900 mq. Rientra negli ambiti di trasformazione legati alla riqualificazione del Torrente Lura. L'area fa parte dell'ambito prevalentemente industriale, sviluppatosi fino agli anni settanta, poi ridimensionato e ricollocato. Questo processo ha causato la creazione di aree dismesse all'interno del tessuto urbano. Il tracciato ferroviario principale è una cesura che impedisce una fruizione agevole dell'area, sia per i collegamenti interni all'ambito, che per quelli con il tessuto urbano centrale.

Estratto DdP_09, Schema strutturale e strategico comunale

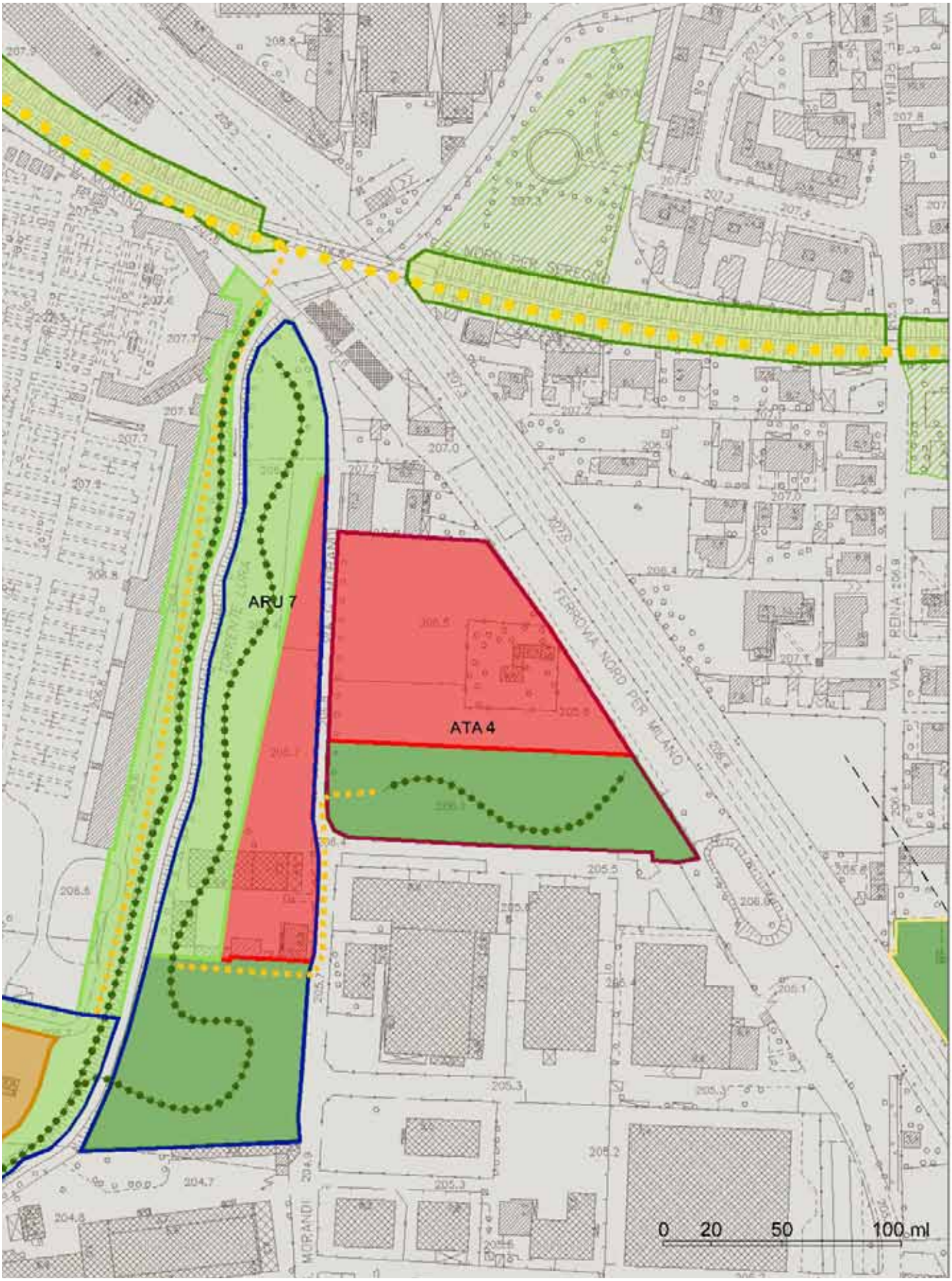
ARU 7

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

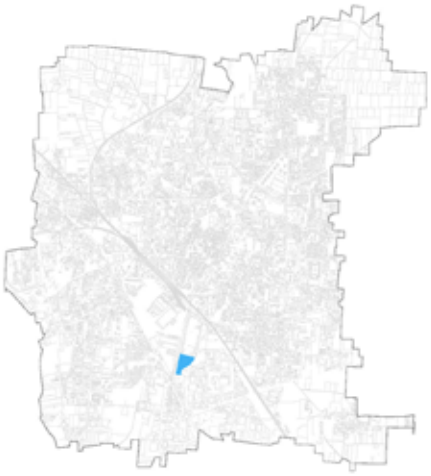
ARU 7	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	17.900 mq
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,30 mq/mq
Superficie minima di cessione pubblica (Scv)	75% St
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	25% St
Funzioni non ammesse	Residenza, grande struttura di vendita, attività manifatturiere e produttive

OBIETTIVI

- Recupero ambientale sponde fluviali ed alveo
- acquisire a favore del patrimonio pubblico le aree libere da edificazione (totale aree da acquisire 15.000 mq circa)
- consentire il parziale mantenimento delle attività esistenti
- favorire il trasferimento delle attività incompatibili (trasferimento diritti: possibile in ambito contiguo, sull'altro lato via Grieg)
- realizzare, all'interno dell'ambito di appartenenza, di funzioni produttive o servizi sovra comunali, purchè compatibili con il contesto
- partecipare ed una riqualificazione urbana diffusa rispetto al comparto più esterno: riqualificazione e messa in sicurezza dei percorsi di mobilità lenta, riqualificazione paesaggistica delle aree verdi o a standard
- partecipare alla riqualificazione paesaggistica nel contesto del progetto di valorizzazione del torrente Lura.


ARU 7
ATA 4
FERROVIA NORD PER MILANO
VIA F. ROMA
MORANDI
0 20 50 100 ml

ARU 8

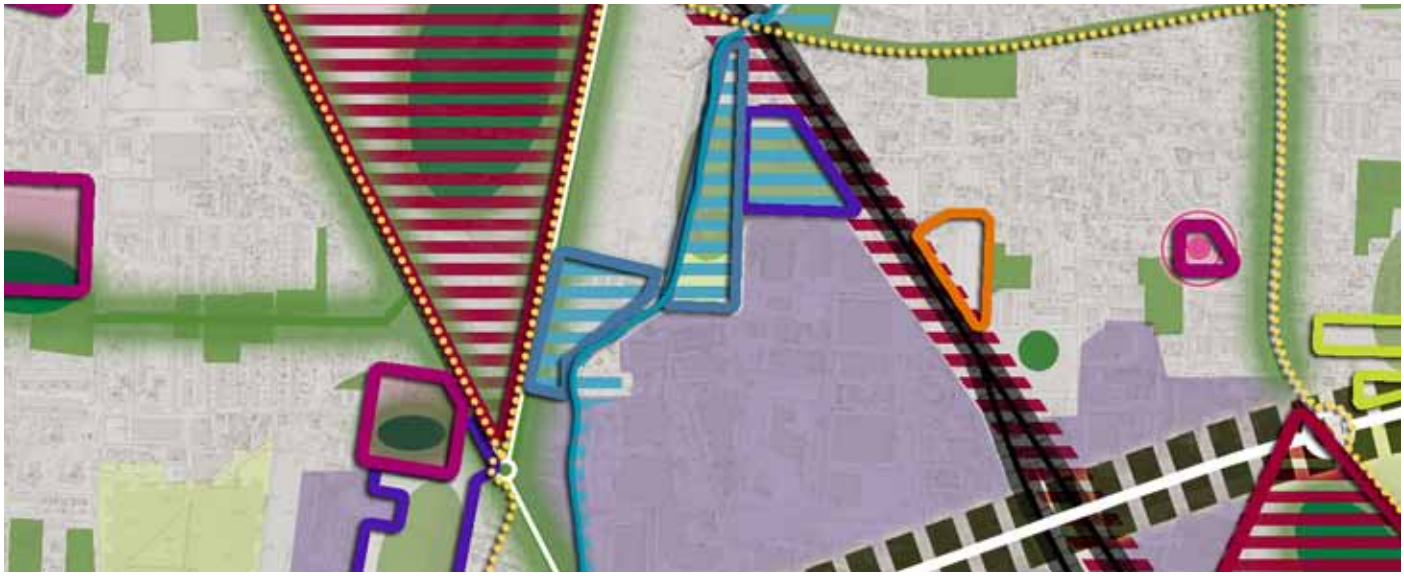


Inquadramento urbano

Inquadramento ambito

LOCALIZZAZIONE
L'area è compresa tra il torrente Lura ad est, edifici industriali a sud ed a nord e via Milano ad ovest.

DESCRIZIONE
L'area ha un'estensione di circa 19.800 mq. Rientra negli ambiti di trasformazione legati alla riqualificazione del torrente Lura. L'area fa parte dell'ambito prevalentemente industriale, sviluppatosi fino agli anni settanta, poi ridimensionato e ricollocato. Questo processo ha causato la creazione di aree dismesse all'interno del tessuto urbano. La posizione a ridosso della rete infrastrutturale saronnese e l'alta accessibilità rendono l'ambito adatto ad attività di interesse sovra comunale, che possono superare la sola funzione produttiva.



Estratto DdP_09, Schema strutturale e strategico comunale

ARU 8

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

ARU 8	
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Superficie territoriale indicativa (St)	19.800 mq
Funzioni prevalenti	Funzioni pubbliche e tecnologiche
Funzioni non ammesse	Residenza e grande struttura di vendita

OBIETTIVI

- Razionalizzazione del polo di servizi tecnologici di interesse generale;
- recupero percorribilità della sponda fluviale retrostante al cimitero e collegamento Lura/via Milano;
- favorire la delocalizzazione delle attività private insistenti nell'ambito
- compattare e riordinare attività tecnologiche presenti e rinaturalizzare la sponda retrostante
- partecipare ad una riqualificazione urbana diffusa rispetto al comparto di appartenenza: dei percorsi di mobilità lenta, delle aree verdi o a standard
- partecipare alla riqualificazione paesaggistica nel contesto del progetto di valorizzazione del torrente Lura.

ARU 7
ARU 8
VIA MILANO
VIA MILANO
VIA G. MORANDI
0 20 50

ATA
Ambiti di Trasformazione per Attività

Ambito di Trasformazione per Attività

Se + Ve

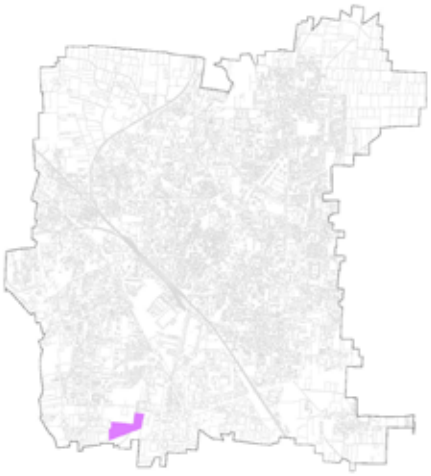
Scv (verde pubblico, parcheggi)

Nuova viabilità interna

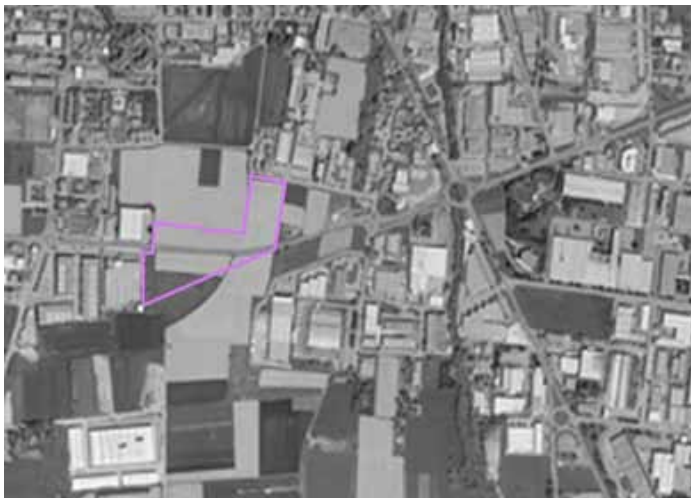
Permeabilità e/o connessioni ciclo-pedonali

Connessioni verdi e percorsi ciclo-pedonali

ATA 1| viale Lombardia



Inquadramento urbano



Inquadramento ambito

LOCALIZZAZIONE
Situata nel settore sud del territorio comunale lungo viale Lombardia.

DESCRIZIONE
Tale ambito, a forma di L allungata verso ovest, risulta essere un residuo del piano regolatore vigente ed interessato da un progetto non attuato a causa della ricaduta di gran parte dell'area all'interno delle aree agricole del territorio provinciale individuate dal censimento condotto dal PCTP della Provincia di Varese. Immediatamente a nord ed in continuità con essa è individuata una vasta area con vincolo a servizi decaduto. L'area risulta libera ed in edificata ed inserita in un contesto a prevalente destinazione produttiva-commerciale.

Estratto DdP_09, Schema strutturale e strategico comunale

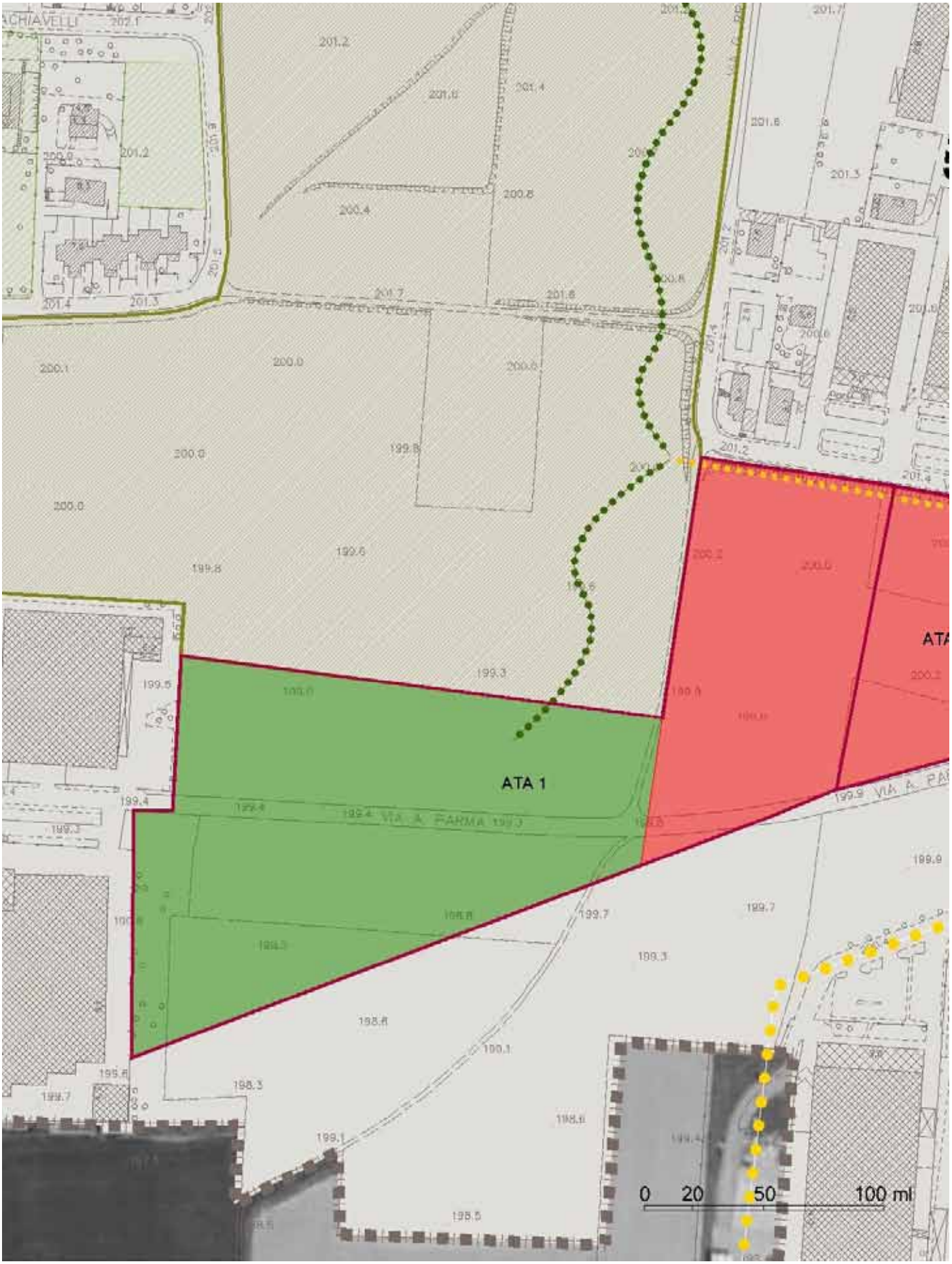
ATA 1 viale Lombardia

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

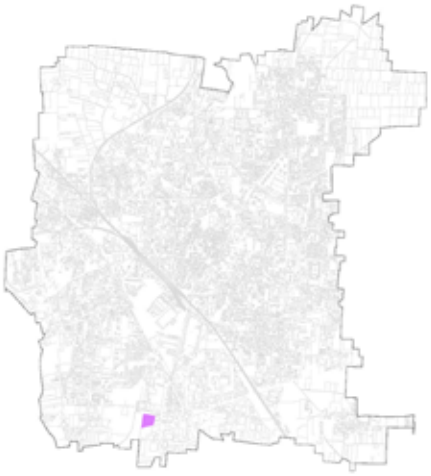
ATA 1	
Strumento attuativo	Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
Superficie territoriale indicativa (St)	35.700 mq
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,30 mq/mq
Superficie minima di cessione pubblica (Scv)	60% della St
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	40% della St
Funzioni non ammesse	Residenza e commercio

OBIETTIVI

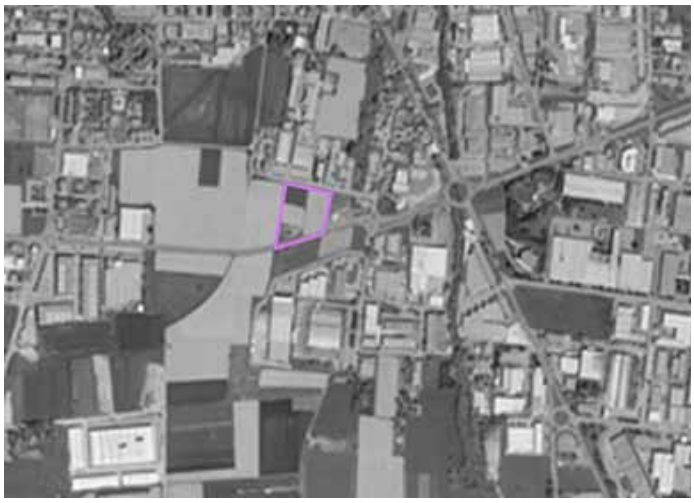
- ridefinizione delle aree di cessione in modo tale da non compromettere la continuità degli spazi aperti ad uso agricolo verso sud e concentrazione delle aree edificabili nella parte est dell'area con affacci su viale Lombardia a sud e via Friuli a nord
- contribuire alla ambientazione ecologica per il futuro adeguamento di viale Lombardia
- rigenerazione ecologica urbana, ambientale e paesaggistica
- contribuire alla generazione di una rete di spazi aperti urbani legati agli spazi aperti pubblici esistenti o di futura realizzazione limitrofi


ATA 1
ATA
VIA A. PARMA
0 20 50 100 ml

ATA 2| via Parma



Inquadramento urbano



Inquadramento ambito

LOCALIZZAZIONE
Situata nel settore sud del territorio comunale lungo viale Lombardia- via Parma, in adiacenza con l'ambito ATA 1. A nord confina con via Friuli e ad est con un distributore di benzina.

DESCRIZIONE
L'area risulta libera ed inedificata, inserita in un contesto a prevalente destinazione produttiva-commerciale ed attualmente ad uso agricolo.

Estratto DdP_09, Schema strutturale e strategico comunale

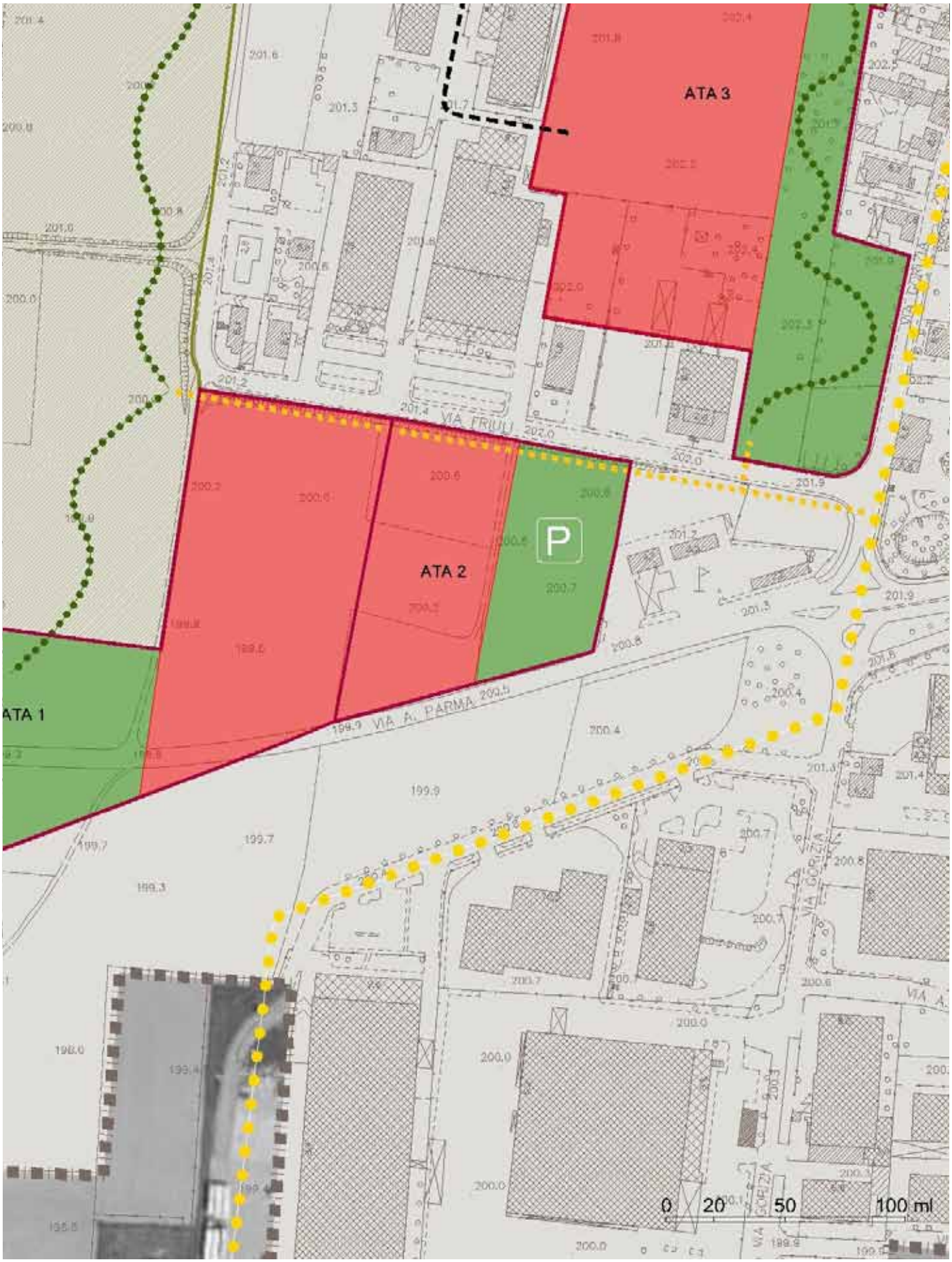
ATA 2 via Parma

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

ATA 2	
Strumento attuativo	Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
Superficie territoriale indicativa (St)	11.100 mq
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,30 mq/mq
Superficie minima di cessione pubblica (Scv)	40% della St
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	60% della St
Funzioni non ammesse	Residenza e commercio

OBIETTIVI

- privilegiare le aree di cessione verso est in prossimità con quanto previsto per l'ambito ATA 3
- concentrazione della superficie edificabile a ovest in continuità con l'ambito ATA 1
- contribuire alla ambientazione ecologica per il futuro adeguamento di viale Lombardia
- contribuire alla generazione di una rete di spazi aperti urbani legati agli spazi aperti pubblici esistenti o di futura realizzazione limitrofi


ATA 3
ATA 2
ATA 1
P
VIA FRIULI
VIA A. PARMA
0 20 50 100 ml

ATA 3| Ex Tiro a segno

Inquadramento urbano

Inquadramento ambito

LOCALIZZAZIONE
Situata nel settore sud del territorio comunale tra via Varese e via Friuli angolo via Gorizia

DESCRIZIONE
L'area risulta libera ed inedificata, inserita in un contesto a prevalente destinazione produttiva-commerciale verso ovest, mentre a est risulta adiacente ad un contesto consolidato residenziale di particolare interesse per la riconoscibilità dell'impianto urbano. Parte dell'area, una lunga striscia che attraversa tutto l'ambito in direzione nord-sud, da via Varese e via Friuli, è interessato dal vecchio sedime del Tiro assegno ormai dismesso.

Estratto DdP_09, Schema strutturale e strategico comunale

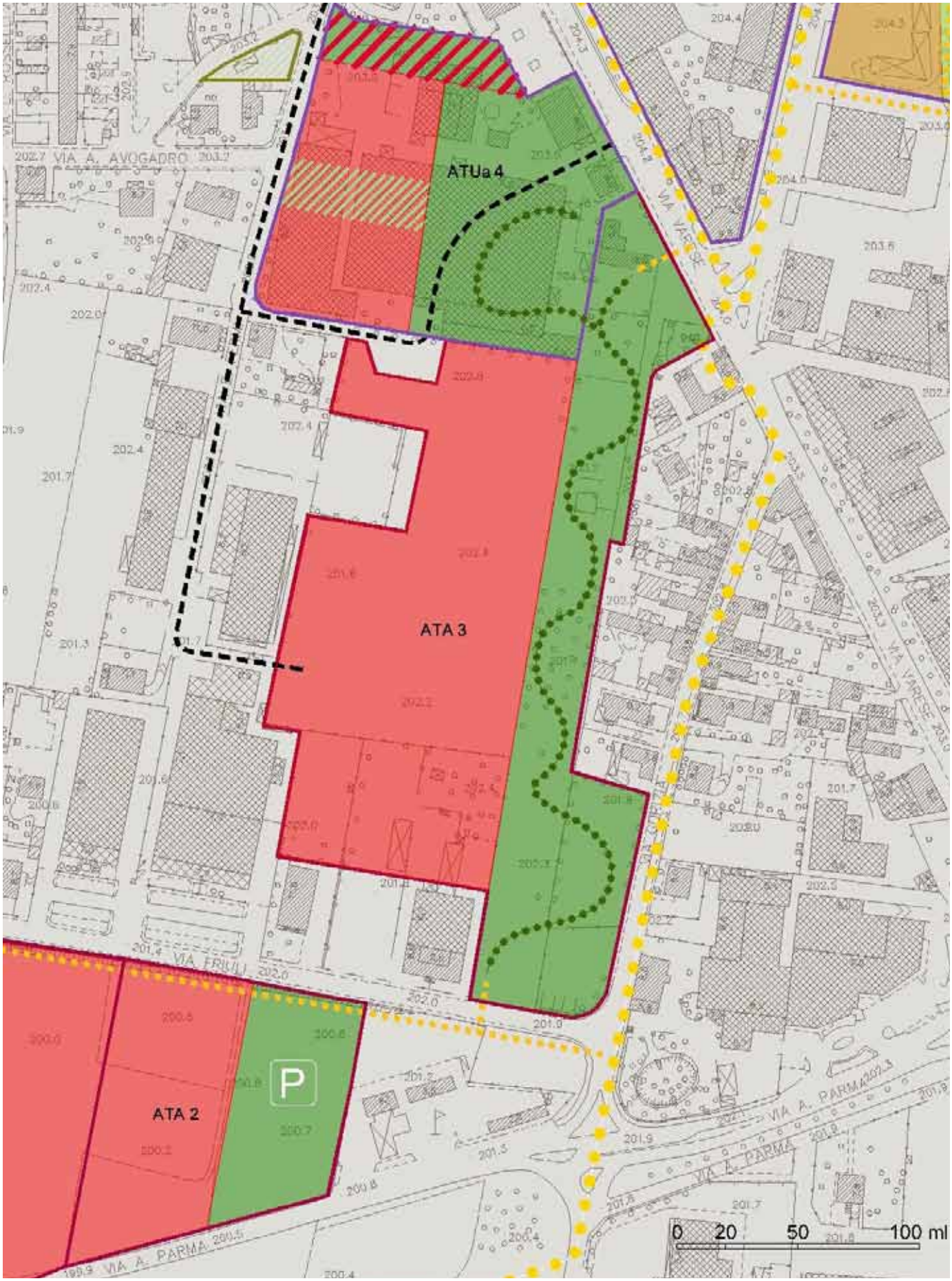
ATA 3 Ex Tiro a segno

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

ATA 3	
Strumento attuativo	Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
Superficie territoriale indicativa (St)	31.800 mq
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,30 mq/mq
Superficie minima di cessione pubblica (Scv)	40% della St
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	60% della St
Funzioni non ammesse	Residenza e commercio

OBIETTIVI

- privilegiare le aree di cessione verso est sulle aree del vecchio Tiro assegno
- contribuire alla generazione di una rete di spazi aperti urbani legati agli spazi aperti pubblici esistenti o di futura realizzazione limitrofi, anche rispetto ai percorsi ciclopedonali e agli interventi di rigenerazione ecologica ambientale e paesaggistica connessi alla riqualificazione degli ambiti del torrente Lura
- concentrazione della superficie edificabile verso ovest in prossimità con il tessuto per attività esistente contribuire alla ambientazione ecologica per il futuro adeguamento di viale Lombardia


ATUa 4
ATA 3
ATA 2
VIA A. AVOGADRO
VIA VARESE
VIA FRIULI
VIA A. PARMA
P
0 20 50 100 ml

ATA 4| via Morandi

Inquadramento urbano

Inquadramento ambito

LOCALIZZAZIONE
L'area è compresa tra l'asse ferroviario a est, via Morandi ad ovest, e tessuti consolidati a carattere prevalentemente industriale a nord e sud.

DESCRIZIONE
L'area è prevalentemente libera e risulta in prossimità all'area di riqualificazione urbana legata all'ambito del Lura (ARU7).

Estratto DdP_09, Schema strutturale e strategico comunale

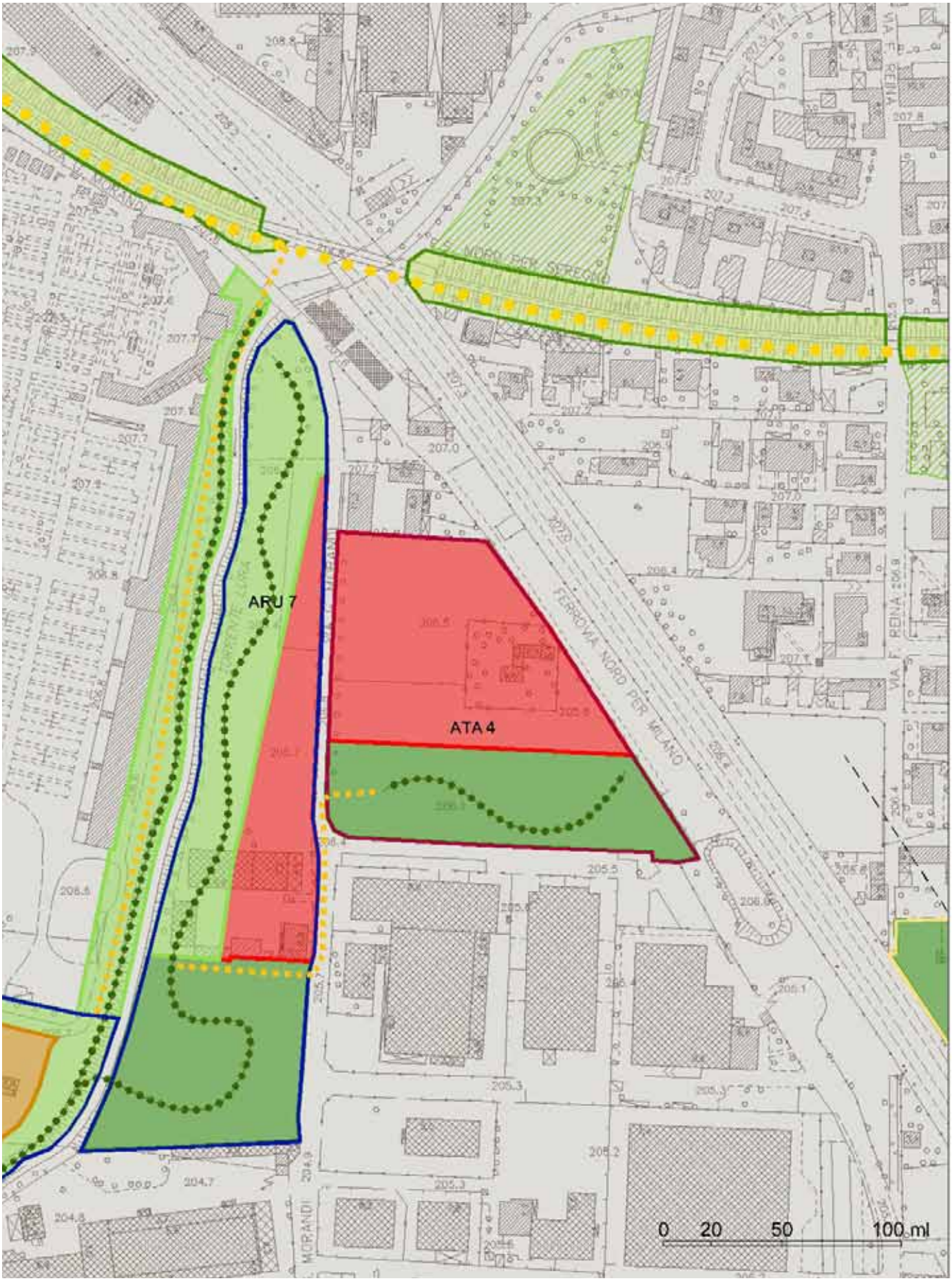
ATA 4 via Morandi

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

ATA 4	
Strumento attuativo	Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
Superficie territoriale indicativa (St)	14.100 mq
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,30 mq/mq
Superficie minima di cessione pubblica (Scv)	40 % della St
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	60% di St
Funzioni non ammesse	Residenza e commercio

OBIETTIVI

- aree di cessione unitarie e concentrate
- rigenerazione ecologica, urbana, ambientale e paesaggistica
- contribuire alla generazione di una rete di spazi aperti urbani legati agli spazi aperti pubblici esistenti o di futura realizzazione limitrofi.


ARU 7
ATA 4
FERROVIA NORD PER MILANO
VIA F. ROMA
MORANDI
0 20 50 100 ml

ATP
Ambiti di Trasformazione Perequata

Ambito di Trasformazione Perequata

Se + Ve

Scv (verde pubblico, parcheggi)

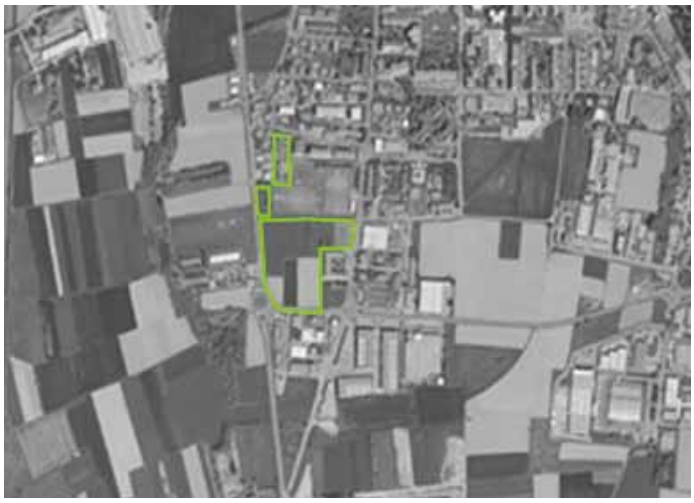
Nuova viabilità interna

Permeabilità e/o connessioni ciclo-pedonali

Connessioni verdi e percorsi ciclo-pedonali

ATP 1 | viale Europa sud

Inquadramento urbano



Inquadramento ambito

LOCALIZZAZIONE
Situata all'incrocio tra viale Europa e viale Lombardia, a est confina con via Padre luigi Sampietro e a nord con il Centro Sportivo Matteotti.

DESCRIZIONE
L'area in oggetto corrisponde ad un servizio pubblico non attuato, con vincolo decaduto di cui non si prevede una reiterazione. Attualmente risulta libera da edificazioni e con uso prevalentemente agricolo fatta eccezione per una porzione all'incrocio tra via Padre Luigi Sampietro e via M. L. King dove è presente un parcheggio.

Estratto DdP_09, Schema strutturale e strategico comunale

ATP 1 | viale Europa sud

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

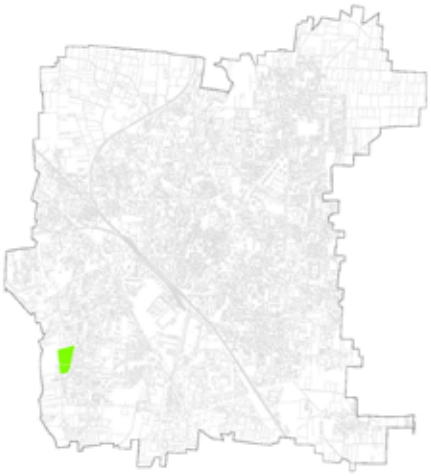
ATP 1	
Strumento attuativo	Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
Superficie territoriale indicativa (St)	34.200 mq
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,10 mq/mq
Superficie minima di cessione pubblica (Scv)	100 % della St oppure 80% nel caso in cui non si attui il trasferimento della potenzialità edificatoria negli ambiti ATUa.
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	20% di St nel caso in cui non si attui il trasferimento della potenzialità edificatoria negli ambiti ATUa.
Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita, attività produttive e manifatturiere

OBIETTIVI

- acquisizione e consolidamento dell'area a destinazione pubblica per verde urbano a parco e servizi con eventuale trasferimento della potenzialità edificatoria negli ambiti ATUa
- rigenerazione ecologica urbana, ambientale e paesaggistica
- potenziamento delle dotazioni di servizio alle attività sportive situate a nord (realizzazione di un parcheggio pubblico)
- realizzazione di percorsi ciclo-pedonali e connessioni verdi

VIA L. SAMPIETRO
VIALE EUROPA
P
ATP 1
VIA F. L. SAMPIETRO
VIA D. GALLI
VIA A. PARM
0 20 50 100 ml

ATP 2 | viale Europa nord



Inquadramento urbano

Inquadramento ambito

LOCALIZZAZIONE
Confina a ovest con viale Europa e a est con via Dell'Orto. A nord e a sud sono presenti attività a carattere commerciale.

DESCRIZIONE
L'area in oggetto corrisponde ad un servizio pubblico non attuato, con vincolo decaduto di cui non si prevede una reiterazione. Attualmente risulta libera da edificazioni e destinata a seminativo. A circa metà l'area è attraversata in senso nord-est, sud-ovest da un doppio filare d'alberi. A est dell'area, lungo via Dell'Orto, è presente un tessuto consolidato residenziale.

Estratto DdP_09, Schema strutturale e strategico comunale

ATP 2 | viale Europa nord

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

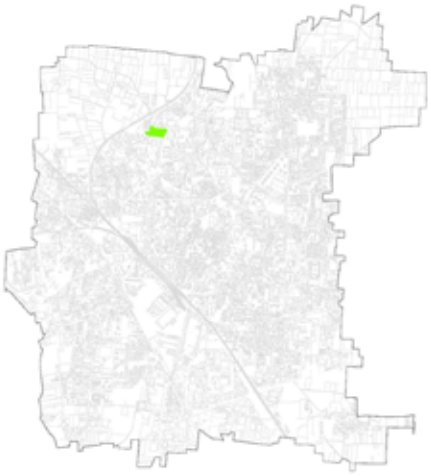
ATP 2	
Strumento attuativo	Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
Superficie territoriale indicativa (St)	23.800 mq
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,10 mq/mq
Superficie minima di cessione pubblica (Scv)	100 % della St oppure 80% nel caso in cui non si attui il trasferimento della potenzialità edificatoria negli ambiti ATUa.
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	20% di St nel caso in cui non si attui il trasferimento della potenzialità edificatoria negli ambiti ATUa.
Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita, attività produttive e manifatturiere

OBIETTIVI

- acquisizione e consolidamento dell'area a destinazione pubblica per servizi e verde con eventuale trasferimento della potenzialità edificatoria negli ambiti ATUa
- rigenerazione ecologica urbana, ambientale e paesaggistica
- salvaguardia delle essenze arboree presenti
- realizzazione di percorsi ciclo-pedonali e connessioni verdi
- realizzazione di una viabilità a carattere locale di attraversamento a prosecuzione di via P. Pellegrini
- eventuale realizzazione di un parcheggio pubblico lungo viale Europa

ATP 2
P
VIALE EUROPA
VIA G. A. AMADEO
VIA P. PELLEGRINI
VIA G. SELLA
0 20 50 100 ml

ATP 3 | via Prealpi



Inquadramento urbano

Inquadramento ambito

LOCALIZZAZIONE
E' delimitata a ovest da via Monte Podgora ed a est da viale Prealpi. A nord e a sud sono presenti tessuti consolidati a destinazione residenziale.

DESCRIZIONE
L'area in oggetto corrisponde ad un servizio pubblico non attuato, con vincolo decaduto di cui non si prevede una reiterazione. Attualmente risulta destinata ad attività commerciale vivaistica e non accessibile.

Estratto DdP_09, Schema strutturale e strategico comunale

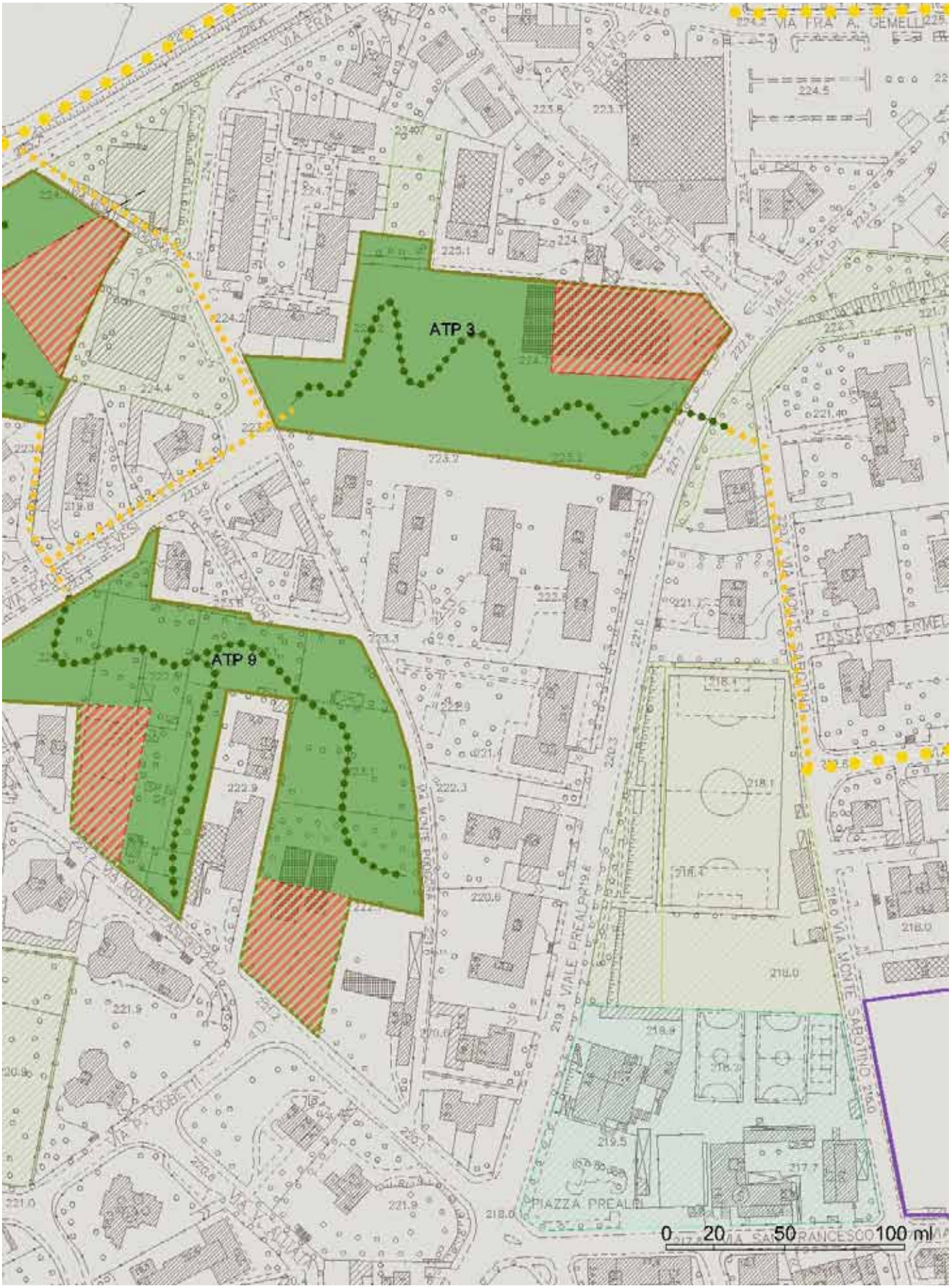
ATP 3 | via Prealpi

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

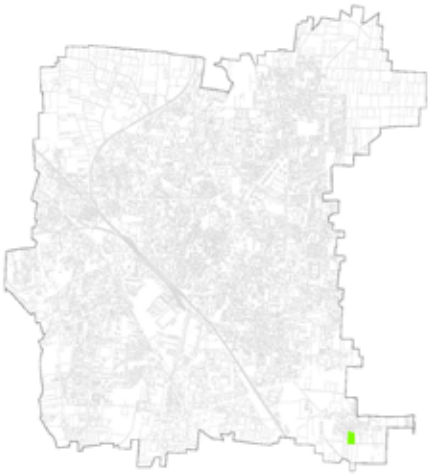
ATP 3	
Strumento attuativo	Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
Superficie territoriale indicativa (St)	12.400 mq
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,10 mq/mq
Superficie minima di cessione pubblica (Scv)	100 % della St oppure 80% nel caso in cui non si attui il trasferimento della potenzialità edificatoria negli ambiti ATUa.
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	20% di St nel caso in cui non si attui il trasferimento della potenzialità edificatoria negli ambiti ATUa.
Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita, attività produttive e manifatturiere

OBIETTIVI

- acquisizione e consolidamento dell'area a destinazione pubblica per servizi e verde con eventuale trasferimento della potenzialità edificatoria negli ambiti ATUa
- rigenerazione ecologica urbana, ambientale e paesaggistica
- realizzazione di percorsi ciclo-pedonali e connessioni verdi
- coerenza e continuità con il tessuto esistente
- cessioni unitarie


ATP 3
ATP 9
VIA FRA' A. GEMELLI
VIA MONTE SABOTINO
VIALE PREALPI
PIAZZA PREALPI
0 20 50 100 ml

ATP 4 | Colombara



Inquadramento urbano

Inquadramento ambito

LOCALIZZAZIONE
Situata a sud dell'originario nucleo di Cascina Colombara ed in continuità ad esso. A sud confina con le aree a destinazione agricola.

DESCRIZIONE
L'area in oggetto corrisponde ad un servizio pubblico non attuato, con vincolo decaduto di cui non si prevede una reiterazione. Attualmente risulta inedificata, ma con una consistente presenza di essenze arboree su quasi metà dell'area.

Estratto DdP_09, Schema strutturale e strategico comunale

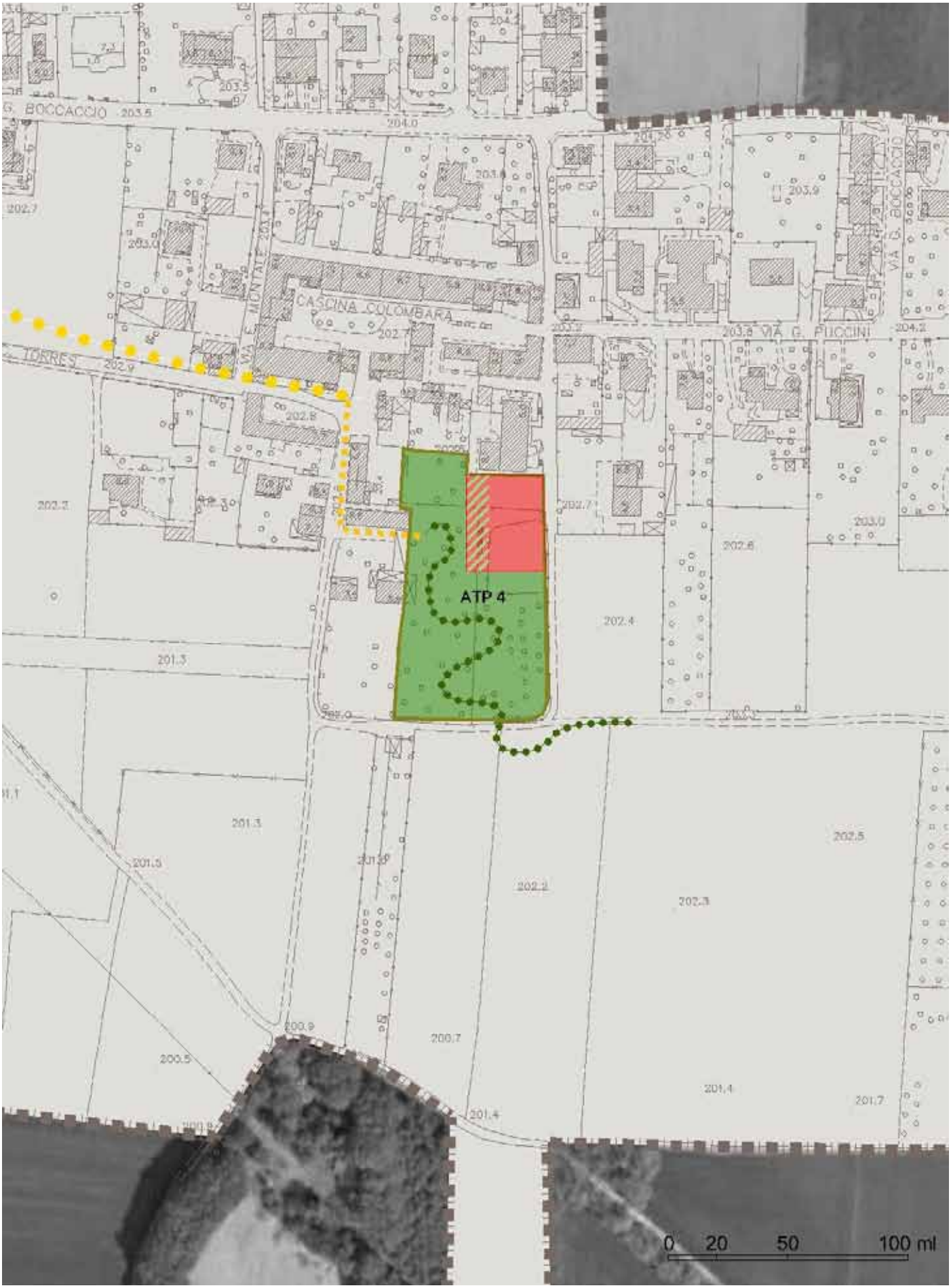
ATP 4 | Colombara

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

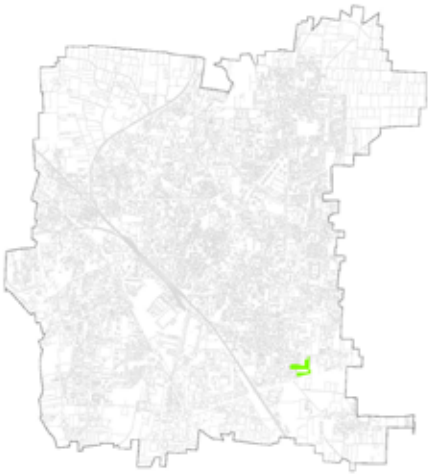
ATP 4	
Strumento attuativo	Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
Superficie territoriale indicativa (St)	6.300 mq
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,10 mq/mq
Superficie minima di cessione pubblica (Scv)	100 % della St oppure 80% nel caso in cui non si attui il trasferimento della potenzialità edificatoria negli ambiti ATUa.
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	20% di St nel caso in cui non si attui il trasferimento della potenzialità edificatoria negli ambiti ATUa.
Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita, attività produttive e manifatturiere

OBIETTIVI

- acquisizione e consolidamento dell'area a destinazione pubblica per servizi e verde con eventuale trasferimento della potenzialità edificatoria negli ambiti ATUa
- rigenerazione ecologica urbana, ambientale e paesaggistica
- realizzazione di percorsi ciclo-pedonali e connessioni verdi
- ricucitura e riqualificazione degli spazi aperti del nucleo antico
- superficie edificabile sul margine


G. BOCCACCIO
CASCINA COLOMBARA
VIA G. PUCCINI
VIA G. BOCCACCIO
TORRES
ATP 4
0 20 50 100 ml

ATP 5 | via Piave



Inquadramento urbano

Inquadramento ambito

LOCALIZZAZIONE
Situata a sud-est dell'edificato tra via G. Ungaretti a nord e viale Lombardia a sud ed è composta da due aree tra loro separate da via Piave. A ovest vi è la presenza di un tessuto residenziale a media-bassa densità, mentre a est vi è la presenza di edifici a carattere produttivo-commerciale.

DESCRIZIONE
L'area in oggetto corrisponde ad un servizio pubblico non attuato, con vincolo decaduto di cui non si prevede una reiterazione. Attualmente risulta inedificata e destinata a seminativo.

Estratto DdP_09, Schema strutturale e strategico comunale

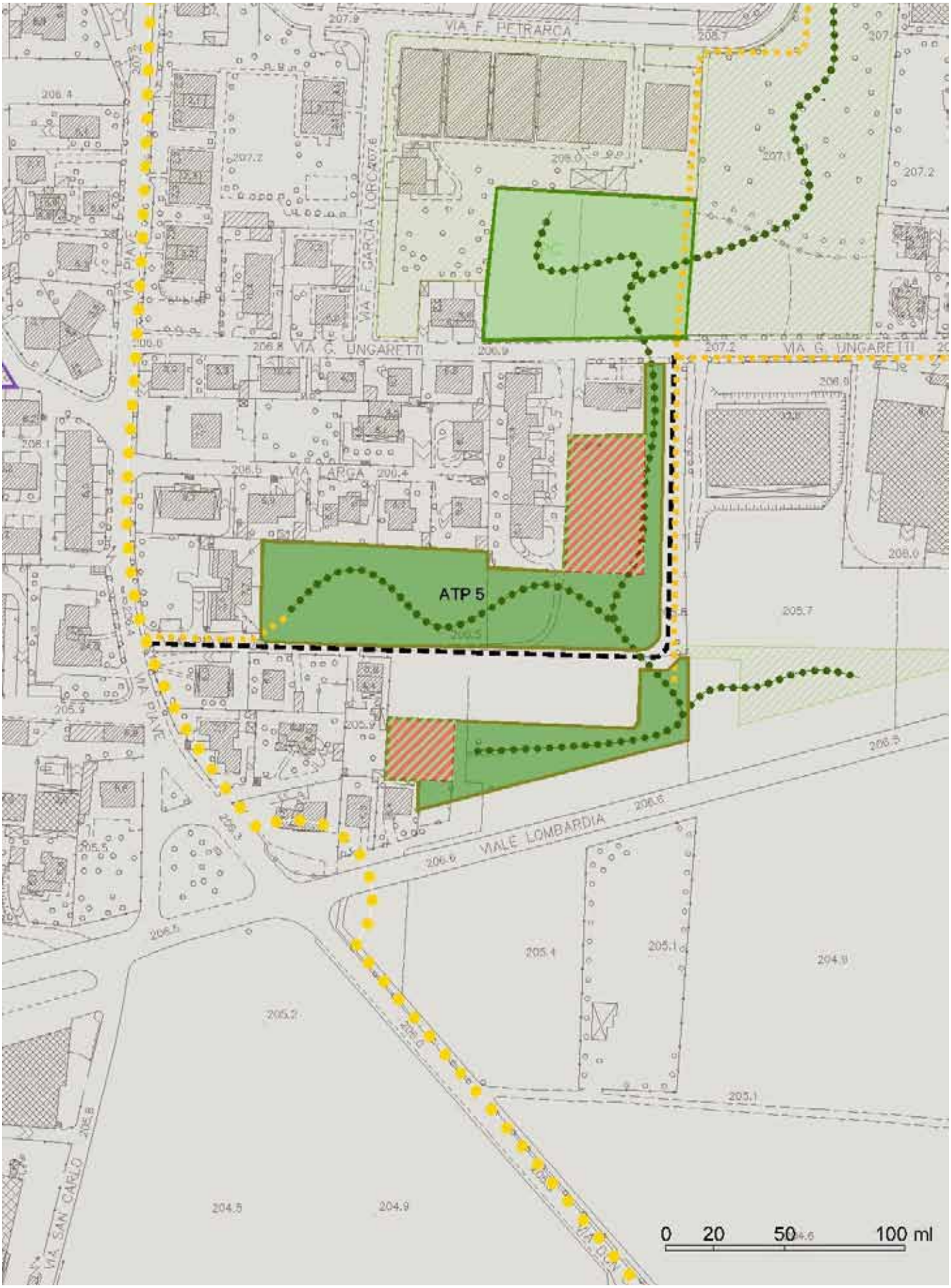
ATP 5 | via Piave

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

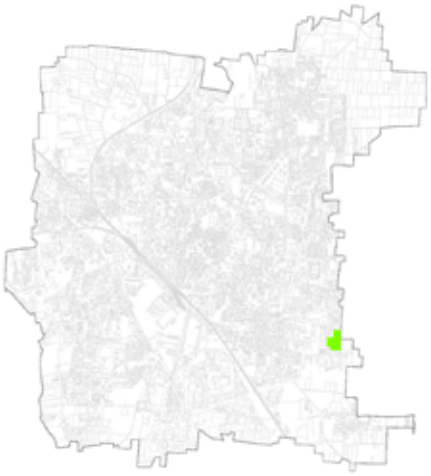
ATP 5	
Strumento attuativo	Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
Superficie territoriale indicativa (St)	12.000 mq
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,10 mq/mq
Superficie minima di cessione pubblica (Scv)	100 % della St oppure 80% nel caso in cui non si attui il trasferimento della potenzialità edificatoria negli ambiti ATUa.
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	20% di St nel caso in cui non si attui il trasferimento della potenzialità edificatoria negli ambiti ATUa.
Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita, attività produttive e manifatturiere

OBIETTIVI

- acquisizione e consolidamento dell'area a destinazione pubblica per servizi e verde con eventuale trasferimento della potenzialità edificatoria negli ambiti ATUa
- rigenerazione ecologica urbana, ambientale e paesaggistica
- realizzazione di percorsi ciclo-pedonali e connessioni verdi
- completamento tessuti esistenti


VIA F. PETRARCA
VIA F. GARCIA LORCA
VIA G. UNGARETTI
VIA LARGA
VIA PIAVE
VIALE LOMBARDIA
VIA SAN CARLO
ATP 5
0 20 50 100 ml

ATP 6 | via De Sanctis



Inquadramento urbano

Inquadramento ambito

LOCALIZZAZIONE
Situata al confine del territorio comunale verso sud-est e delimitata ad ovest da via de Sanctis e dalla presenza di lotti residenziali. Inoltre confina ad est con una struttura sportiva (campo da baseball).

DESCRIZIONE
L'area in oggetto corrisponde ad un servizio pubblico non attuato, con vincolo decaduto di cui non si prevede una reiterazione. Attualmente risulta inedificata e destinata a seminativo.

Estratto DdP_09, Schema strutturale e strategico comunale

ATP 6 | via De Sanctis

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

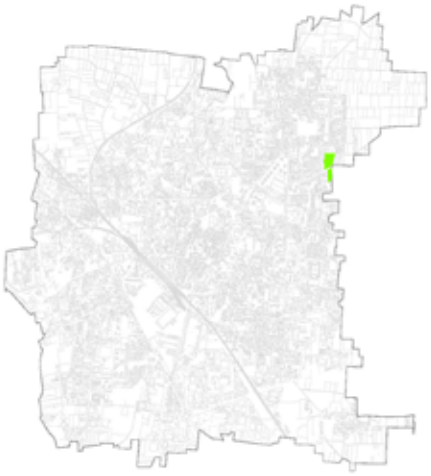
ATP 6	
Strumento attuativo	Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
Superficie territoriale indicativa (St)	23.800 mq
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,10 mq/mq
Superficie di minima cessione pubblica (Scv)	100 % della St oppure 80% nel caso in cui non si attui il trasferimento della potenzialità edificatoria negli ambiti ATUa.
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	20% di St nel caso in cui non si attui il trasferimento della potenzialità edificatoria negli ambiti ATUa.
Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita, attività produttive e manifatturiere

OBIETTIVI

- acquisizione e consolidamento dell'area a destinazione pubblica per servizi e verde con eventuale trasferimento della potenzialità edificatoria negli ambiti ATUa
- eventuale potenziamento delle strutture pubbliche a carattere sportivo
- rigenerazione ecologica urbana, ambientale e paesaggistica
- realizzazione di percorsi ciclo-pedonali e connessioni verdi

VIA F. PETRARCA
VIA F. PETRARCA
VIA G. UNGARETTI
VIALE LOMBARDIA
ATP 6
PG
0 20 50 100 ml

ATP 7 | via Mazzolari Primo



Inquadramento urbano

Inquadramento ambito

LOCALIZZAZIONE
Composta da due aree separate da via Don P. Mazzolari al confine nord-ovest del territorio comunale ed inserite in un tessuto a carattere prevalentemente residenziale.

DESCRIZIONE
L'area in oggetto corrisponde ad un servizio pubblico non attuato, con vincolo decaduto di cui non si prevede una reiterazione. Attualmente risulta inedificata e destinata a seminativo.

Estratto DdP_09, Schema strutturale e strategico comunale

ATP 7 | via Mazzolari Primo

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

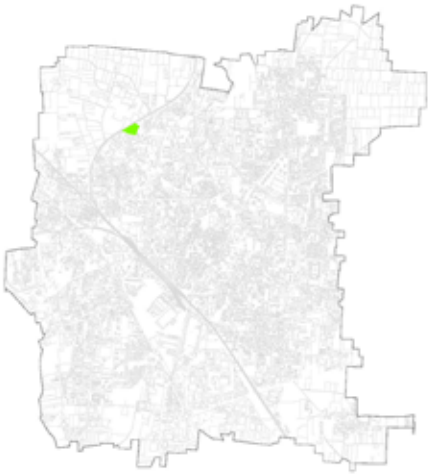
ATP 7	
Strumento attuativo	Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
Superficie territoriale indicativa (St)	13.300 mq
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,10 mq/mq
Superficie minima di cessione pubblica (Scv)	100 % della St oppure 80% nel caso in cui non si attui il trasferimento della potenzialità edificatoria negli ambiti ATUa.
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	20% di St nel caso in cui non si attui il trasferimento della potenzialità edificatoria negli ambiti ATUa.
Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita, attività produttive e manifatturiere

OBIETTIVI

- acquisizione e consolidamento dell'area a destinazione pubblica per servizi e verde con eventuale trasferimento della potenzialità edificatoria negli ambiti ATUa
- rimarginatura degli insediamenti urbani
- rigenerazione ecologica urbana, ambientale e paesaggistica
- realizzazione di percorsi ciclo-pedonali e connessioni verdi

VIA BRIANZA
VIA DON P. MAZZOLARI
PLINIO IL VECCHIO
VIA SAN DALMAZIO
ATP 7
P
0 20 50 100 ml

ATP 8 | via Monte Podgora



Inquadramento urbano

Inquadramento ambito

LOCALIZZAZIONE
Confina a nord con la linea ferroviaria FNM e via Podgora, a sud con un tessuto a carattere residenziale.

DESCRIZIONE
L'area in oggetto corrisponde ad un servizio pubblico non attuato, con vincolo decaduto di cui non si prevede una reiterazione. Attualmente risulta inedificata e destinata a seminativo. A fianco di questa vi è la presenza di due parcheggi pubblici interrati con copertura verde. L'area risulta interessata dalla fascia di rispetto della ferrovia.

Estratto DdP_09, Schema strutturale e strategico comunale

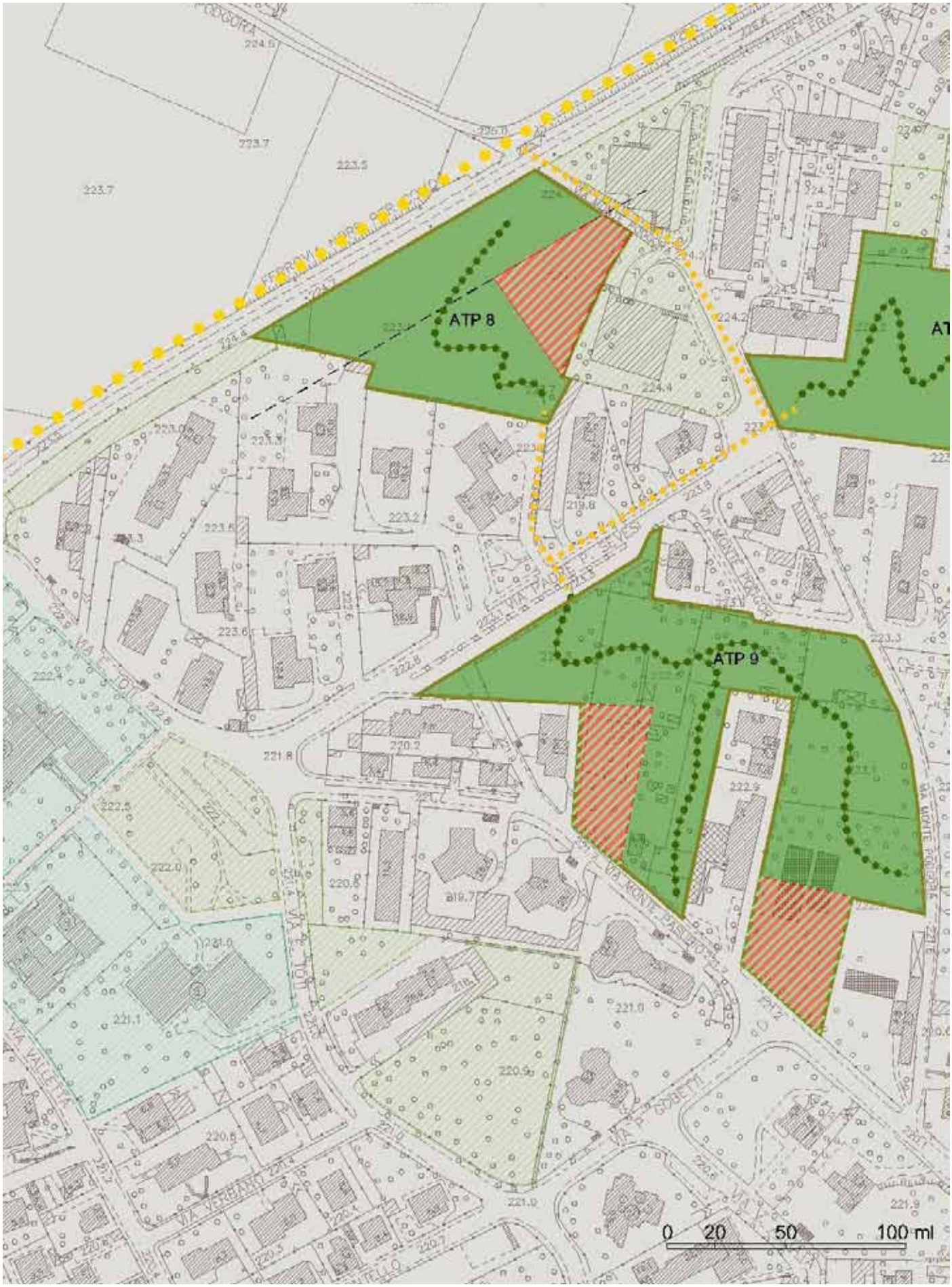
ATP 8 | via Monte Podgora

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

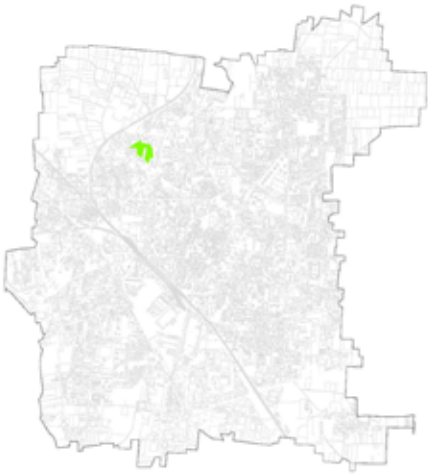
ATP 8	
Strumento attuativo	Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
Superficie territoriale indicativa (St)	8.600 mq
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,10 mq/mq
Superficie minima di cessione pubblica (Scv)	100 % della St oppure 80% nel caso in cui non si attui il trasferimento della potenzialità edificatoria negli ambiti ATUa.
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	20% di St nel caso in cui non si attui il trasferimento della potenzialità edificatoria negli ambiti ATUa.
Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita, attività produttive e manifatturiere

OBIETTIVI

- acquisizione e consolidamento dell'area a destinazione pubblica per servizi e verde con eventuale trasferimento della potenzialità edificatoria negli ambiti ATUa
- rimarginatura degli insediamenti urbani
- rigenerazione ecologica urbana, ambientale e paesaggistica
- realizzazione di percorsi ciclo-pedonali e connessioni verdi


ATP 8
ATP 9
0 20 50 100 ml

ATP 9 | via Monte Pasubio



Inquadramento urbano

Inquadramento ambito

LOCALIZZAZIONE
Area situata in un macro isolato delimitato dalle vie Padre P. Sevesi, Monte Podgora e Monte Pasubio.

DESCRIZIONE
L'area in oggetto corrisponde ad un servizio pubblico non attuato, con vincolo decaduto di cui non si prevede una reiterazione. Attualmente risulta inedificata e variamente utilizzata.

Estratto DdP_09, Schema strutturale e strategico comunale

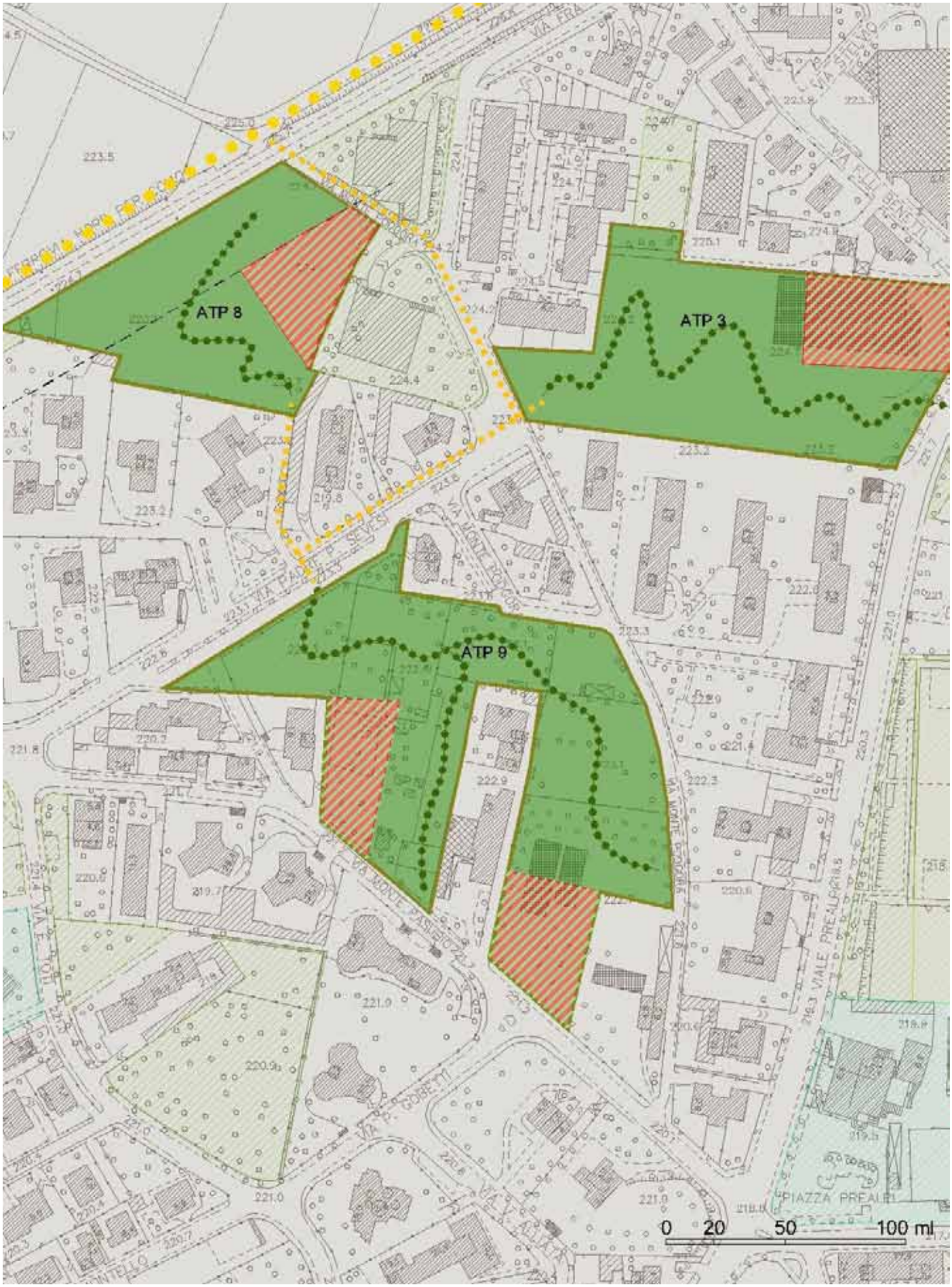
ATP 9 | via Monte Pasubio

PARAMETRI URBANISTICI E FUNZIONI PREVISTE

ATP 9	
Strumento attuativo	Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
Superficie territoriale indicativa (St)	17.000 mq
Indice territoriale massimo (ET - mq/mq)	0,10 mq/mq
Superficie minima di cessione pubblica (Scv)	100 % della St oppure 80% nel caso in cui non si attui il trasferimento della potenzialità edificatoria negli ambiti ATUa.
Superficie edificabile e verde privato (Se+Ve)	20% di St nel caso in cui non si attui il trasferimento della potenzialità edificatoria negli ambiti ATUa.
Funzioni non ammesse	Grande struttura di vendita, attività produttive e manifatturiere

OBIETTIVI

- acquisizione e consolidamento dell'area a destinazione pubblica per servizi e verde con eventuale trasferimento della potenzialità edificatoria negli ambiti ATUa
- rimarginatura degli insediamenti urbani
- rigenerazione ecologica urbana, ambientale e paesaggistica
- realizzazione di percorsi ciclo-pedonali e connessioni verdi


ATP 8
ATP 3
ATP 9
VIA MONTE PASUBIO
VIA MONTE ROSA
VIA P. GOBETTI
VIALE PREALPINI
PIAZZA PREALPI
0 20 50 100 ml