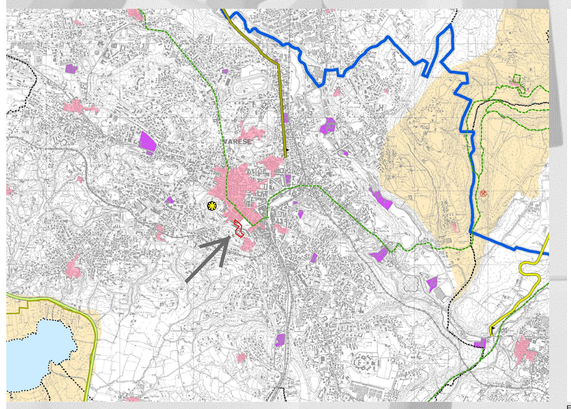
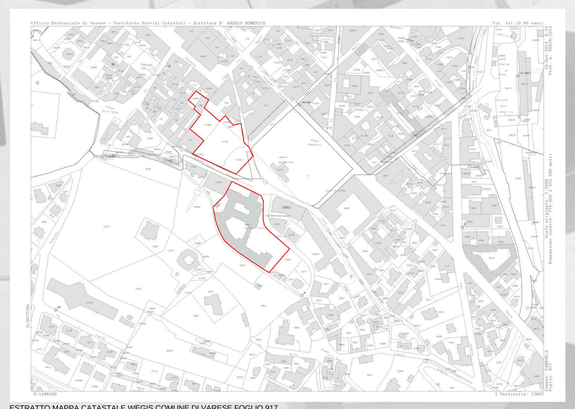
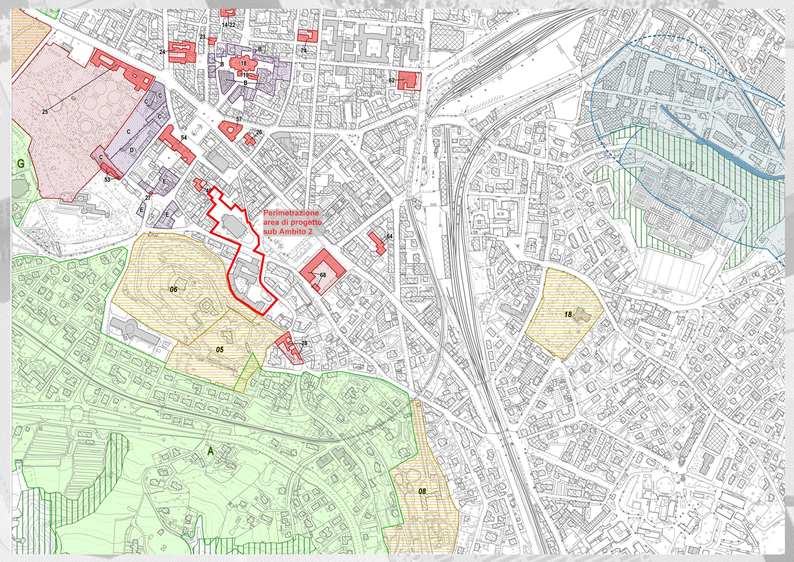


ESTRATTO DAL PTCP (PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE)
TAV. PAE1-F. "PAESAGGIO - CARTA DELLE RILEVANZE E DELLE CRITICITÀ"
SCALA 1:25.000



ESTRATTO MAPPA CATASTALE WEGIS COMUNE DI VARESE FOGLIO 917
SCALA 1:2.000



ESTRATTO DAL PGT (PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO)
PIANO DELLE REGOLE - "VINCOLI CULTURALI E PAESAGGISTICO-AMBIENTALI" FOGLIO 7
SCALA 1:4.000

Linee guida e prescrizioni del Documento di Piano

AMBITO STRATEGICO

L'ambito strategico degli assi della centralità urbana comprende le fasce urbane che si sviluppano lungo l'asse Bizzozero-Masnago; in tale asse si concentrano i piu' rilevanti servizi pubblici e collettivi e rappresentativi a carattere urbano e territoriale.
L'asse si presenta come una sequenza (ritmo) urbana in cui si succedono tipi insediativi differenti, tipologie edilizie varie, funzioni differenti e nodi e poli puntuali.
Esso costituisce la spina centrale del tessuto insediativo comunale e del sistema infrastrutturale comunale, asse centrale della simmetria del territorio e luogo privilegiato per le funzioni urbane principali.

STRATEGIE

Obiettivo del Piano la riqualificazione funzionale e qualitativa dello spazio pubblico e di uso pubblico posto lungo la dorsale, anche come supporto o elemento ordinatore delle trasformazioni fisiche puntuali (edifici) poste lungo la stessa.
L'ale approccio mira quindi alla riorganizzazione dei fronti stradali con particolare attenzione alle funzioni e alla sua permeabilita' (lenta e veloce) e in generale al tema della mobilita' (mobilita' veloce e mobilita' lenta, spazi per la sosta e la fermata...).
Un progetto omogeneo di riqualificazione e ridisegno dell'asse permette l'avvio di un processo di legittimazione dell'asse centrale urbano come asse delle funzioni e delle polarita' urbane.

ELEMENTI PROGETTUALI

1. progetto di suolo dello spazio pubblico
2. valorizzazione della permeabilita' dell'asse stradale (mobilita' lenta e mobilita' veloce)
3. messa in rete e ricucitura dei percorsi ciclopedonali
4. riordino e valorizzazione degli spazi per la sosta e la fermata
5. valorizzazione della sequenza o ritmo eterogeneo del fronte strada
6. valorizzazione dei fronti a carattere commerciale (commercio di vicinato e medie strutture di vendita)

ATTUAZIONE AREA TI TRASFORMAZIONE ATOS PIAZZA REPUBBLICA

Accordo di Programma tra Regione Lombardia, Provincia di Varese, Comune di Varese finalizzato alla realizzazione di un nuovo teatro e correlata riqualificazione urbanistica e funzionale del comparto di Piazza Repubblica, Varese
D.G.R. X / 1536 del 28.03.2014

La trasformazione dell'ATOG, comunque volta a raggiungere primari obiettivi di qualità urbanistica, architettonica e ambientale, ha come riferimento principale il conseguimento degli obiettivi indicati dal Masterplan. Tutti gli interventi edilizi e urbanistici saranno ammessi solo previa approvazione di strumento attuativo che realizzi il conseguimento degli obiettivi indicati dal Masterplan.

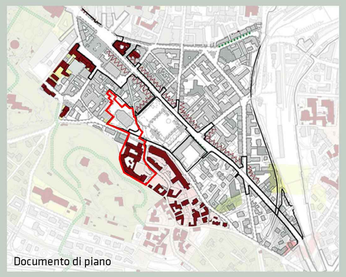
Norme di attuazione del Piano dei Servizi

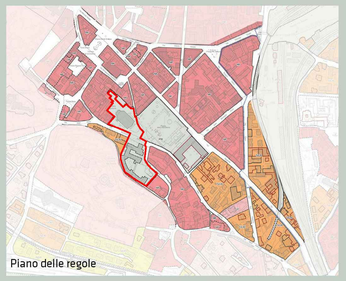
Art. 05 – Strumenti per la realizzazione della città pubblica – Progetto unitario

2. Per gli interventi per aree a servizi di particolare rilevanza subordinati alla redazione di Progetto Unitario o Masterplan, l'Amministrazione Comunale valuterà caso per caso la definizione del progetto attraverso procedura concorsuale (attraverso concorso di progettazione o concorso di idee), ai sensi della Sezione III del Capo IV del Titolo I della parte II del D.Lgs n. 163/2006 per quanto applicabile e a rispettare, in sede esecutiva, gli elementi architettonici, morfologici e compositivi che abbiano costituito motivata ragione della scelta.

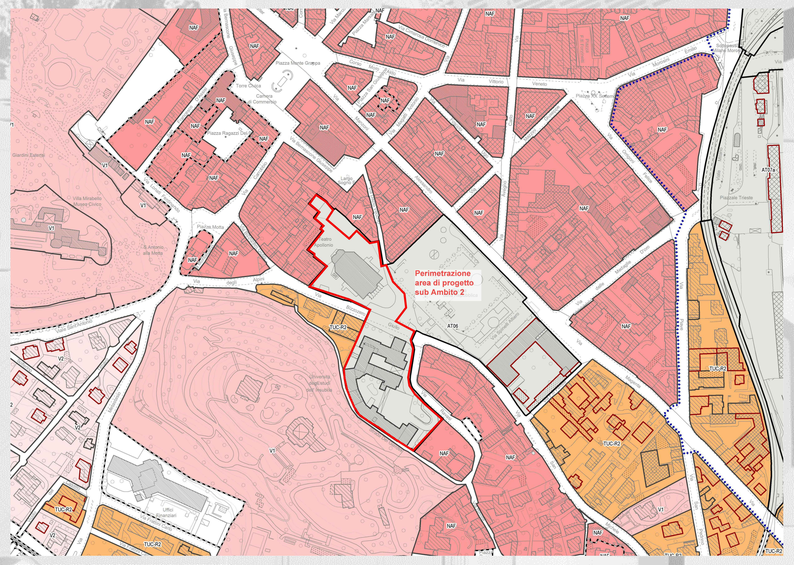
Art. 07 – Strumenti per la realizzazione della città pubblica – Masterplan

1. Il masterplan si fonda sulla elaborazione di un progetto territoriale che prefigura, in termini spaziali e relazionali, la città desiderata, comprendendo sia le trasformazioni pubbliche (che potrebbero essere declinate e prefigurate in un progetto di suolo) che quelle private e private di uso pubblico (progetto unitario).
2. Il Masterplan non si dovrà ridurre unicamente ad una rappresentazione planivolumetrica dell'esito atteso dalla trasformazione urbana ma è soprattutto uno strumento di concertazione tra attori istituzionali e privati, un atto di forte indirizzo politico e, non ultimo, uno strumento in grado di supportare il governo delle trasformazioni puntuali dell'ambito interessato.
3. L'approvazione di tale strumento consentirà di declinare in termini di consumo di suolo, densità, dotazione di servizi e assetto funzionale l'intero comparto compreso nel perimetro interessato (si veda come esempio la documentazione prodotta nell'ambito del progetto del comparto stazioni).
4. Il masterplan è rappresentato mediante una serie di elaborati (relazioni, planivolumetrici, schede ed un plastico) che esplicitano la nuova forma urbana in termini di assetto planivolumetrico e di relazioni con il resto della città.
5. Gli elaborati del masterplan, verranno approvati dal Consiglio Comunale e al fini della gestione delle trasformazioni puntuali, le previsioni di sviluppo indicate nel masterplan assumono la funzione di orientamento dimensionale e morfotipologico delle trasformazioni medesime.

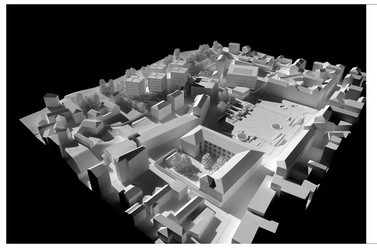


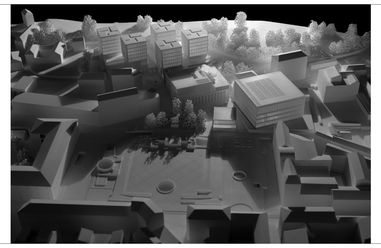


ESTRATTO DI SINTESI GENERALE DEL PGT (PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO)



ESTRATTO DAL PGT (PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO)
PIANO DELLE REGOLE - "USI E MODALITÀ DI INTERVENTO" FOGLIO 29 - BOSTO
SCALA 1:2.000





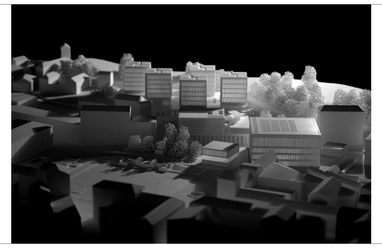


TAVOLA 01 STRALCIO STRUMENTI PIANIFICAZIONE

89PN885B
codice

CONCORSO INTERNAZIONALE DI PROGETTAZIONE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E FUNZIONALE DEL COMPARTO DI PIAZZA DELLA REPUBBLICA - SUB AMBITO 2 - NUOVO TEATRO E COMPLESSO DI VIA RAVASI