

AT06 - Piazza Repubblica	
Ambito strategico: AS2 - Asse delle centralità urbane	
Scheda di riferimento P.R.G. vigente: ZS6	
Identificazione collocazione e descrizione dell'intervento: Piazza Repubblica si trova collocata lungo l'asse strategico Bizzozzero-Masnago all'interno del centro storico cittadino. Il disegno di Piano dovrà prevedere il recupero e la riqualificazione dell'area e la realizzazione del nuovo teatro comunale all'interno della struttura dell'ex caserma Garibaldi.	
	
Compatibilità con il PTCP	Non ricade in ambito agricolo
Compatibilità con il PIF	Non ricade in zona boscata
Compatibilità con vincoli	Non ricade in area vincolata
Classificazione geologica e sismica	Classe 2Fgl
Superficie territoriale (St)	36.500 mq
Indice Territoriale Massimo	Dotazione edificatoria dell'area pari a 81.750 mc e al volume esistente dell'ex Collegio Sant'Ambrogio del quale si consente il recupero
Attrezzature pubbliche o di uso pubblico	20.400 mc
Aree per infrastrutture viarie	
H. max	da definire all'interno del P.I.I.
RC rapporto di copertura	da definire all'interno del P.I.I.
Abitanti teorici	272
Modalità d'intervento	P.I.I. – Programmi integrati di intervento
Destinazioni d'uso non ammesse	Produttivo Produttivo nocivo Culto Agricenter Distributori di carburante Agricolo

**Prescrizioni e Indicazioni generali:**

- Riqualificazione di Piazza Repubblica e realizzazione del nuovo Teatro di Varese all'interno dell'area ex Caserma Garibaldi con parziale demolizione dell'edificio esistente;
- Realizzazione delle opere di urbanizzazione quali la riqualificazione della superficie di piazza Repubblica e l'adeguamento viabilistico pedonale e carroia delle aree limitrofe;
- Previsione di una quota di edilizia residenziale convenzionata da definire nell'ambito dell'ADP;
- Nell'inserimento delle funzioni commerciali sarà data priorità alla realizzazione di un mercato coperto convenzionato con il Comune;

Prescrizioni e Indicazioni di carattere paesistico ambientale:

- Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di aree verdi anche pensili nella piazza e negli spazi aperti adiacenti, l'alberature ai lati della piazza e delle strade, finalizzate alla regolazione del microclima locale;
- L'intervento dovrà privilegiare l'ottimizzazione energetica nella progettazione degli spazi pubblici e degli edifici, sia per quanto riguarda l'organizzazione planivolumetrica che le scelte di materiali e delle tecnologie realizzative;
- L'intervento dovrà limitare il traffico privato e favorire il trasporto pubblico, specie nell'accessibilità al teatro;
- Il progetto dovrà favorire l'insediamento di attività economiche sinergiche e non antagoniste a quelle già presenti nel contesto, con l'obiettivo di rivitalizzare la piazza e il contesto stesso, anche attraverso l'implementazione dei servizi socioeconomici e le attività di prossimità.

