

| <b>AT12 – Biumo Superiore</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ambito strategico: AS2 - Asse delle centralità urbane</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Scheda di riferimento : AV6-CX1 dell'AdP "Polo culturale e congressuale di Varese"</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Identificazione collocazione e descrizione dell'intervento:</b><br>Area di trasformazione composta da 2 comparti comprendenti uno la chiesa di Viale Valganna, l'altro il Polo congressuale delle Ville Ponti.<br>Obiettivo dell'intervento, coerentemente con quanto definito dall'Accordo di Programma, è la realizzazione di una struttura alberghiera e dei relativi servizi, a completamento del Polo Congressuale di Biumo Superiore. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Compatibilità con il PTCP</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Non ricade in ambito agricolo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Compatibilità con il PIF</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Non ricade in zona boscata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Compatibilità con vincoli</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Ricade in area di vincolo ai sensi del D. Lgs.42/2004 art. 136 lett. b) e d)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Classificazione geologica e sismica</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Classe 2Fgl - 2GL - 3AC                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Superficie territoriale (St)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 94.700 mq                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Indice Territoriale Massimo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Volume non superiore all'esistente con possibilità di realizzare: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ulteriori 6.000 mc per la riqualificazione dell'area tra viale Valganna e Viale Ippodromo;</li> <li>2. ulteriori 22.500 mc per la realizzazione di una nuova struttura alberghiera.</li> </ol>                                                                                                                                                    |
| Attrezzature pubbliche o di uso pubblico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 2.500 mq da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico, da localizzare nell'area a ridosso di Viale Valganna-Viale Ippodromo.<br>750 mq da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico da localizzare all'interno del comparto del polo Congressuale delle Ville Ponti nell'area prativa delimitata dalle vie Cadolini e Borgognone; la parte restante in base a quanto indicato dal Piano dei Servizi e preferibilmente all'interno dell'ambito |

|                                |                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                | strategico.                                                                                                                                                                                |
| Aree per infrastrutture viarie |                                                                                                                                                                                            |
| H. max                         | 16,25 ml                                                                                                                                                                                   |
| RC rapporto di copertura       | 30%                                                                                                                                                                                        |
| Abitanti teorici               | 20                                                                                                                                                                                         |
| Modalità d'intervento          | P.I.I. - Programmi integrati di intervento                                                                                                                                                 |
| Destinazioni d'uso non ammesse | Produttivo nocivo<br>Produttivo<br>Commerciale MSV primo livello<br>Commerciale MSV secondo livello<br>Commerciale MSV terzo livello<br>Commerciale GSV<br>Agricenter<br>Culto<br>Agricolo |



#### **Prescrizioni e Indicazioni generali:**

- L'intervento dovrà attuarsi nel rispetto di quanto previsto negli elaborati costituenti l'Accordo di Programma per la riqualificazione e lo sviluppo del polo culturale e congressuale di Varese e relativa variante urbanistica, pubblicata in data 9 dicembre 2009.

Inoltre il progetto dovrà preliminarmente valutare i flussi veicolari indotti dalle nuove funzioni insediate, prevedendo se necessario le conseguenti opere di adeguamento della rete viaria, e la dotazione di spazi a parcheggio a servizio delle funzioni insediate.

#### **Prescrizioni e Indicazioni di carattere paesistico ambientale:**

- Il progetto complessivo dovrà cercare di limitare il posizionamento degli edifici nella parte centrale dell'ambito; preferire un posizionamento laterale in modo tale da limitare gli effetti dell'occupazione di suolo sul Parco, e ridurre i disturbi derivabili dalla viabilità di accesso e dal traffico conseguente;
- Il progetto dovrà privilegiare la concentrazione dei nuovi volumi edilizi con l'obiettivo di conseguire il minor consumo di suolo, in considerazione dell'alta densità del contesto edilizio circostante;
- L'intervento dovrà prevedere una idonea fascia di mitigazione a verde all'interno dell'ambito;
- L'intervento dovrà privilegiare l'applicazione di criteri qualitativi per la realizzazione degli edifici, dei servizi legati a questi e dei parcheggi, recupero delle acque di seconda pioggia, schermature verdi per il comfort ambientale;
- Il progetto dovrà privilegiare il mantenimento delle aree boscate e di una idonea superficie drenante.

