



COMUNE DI GALLARATE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE GENERALE

COMMITTENTE	COMUNE DI GALLARATE Via Verdi n.2 21013 - Gallarate (VA) tel. 0331 75411 - fax 0331 781869 email: urbanistica@pec.gallarate.va.it C.F. - P.I. 00560180127	Assessore alla Programmazione Territoriale: Avv. GIOVANNI PIGNATARO Dirigente Settore Programmazione Territoriale: Arch. MARTA CUNDARI Responsabile Settore Programmazione Territoriale: Dott. MASSIMO SANDONI
PROGETTISTA 	Arch. Silvano Buzzi di: SILVANO BUZZI & ASSOCIATI SRL 25077 Roè Volciano (BS) Via Bellini, 9 Tel. 0365 59581 – fax 0365 5958600 e-mail: info@buzziassociati.it pec: info@pec.buzziassociati.it C.F. – P.I. – Reg. Imprese di Brescia 03533880179 Capitale sociale versato € 100.000,00 DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE DA: ARCH. SILVANO BUZZI  Certificate No. 12074/04/S  Socio ordinario del GBC Italia	CONSULENTI/CO-PROGETTISTI Ing. Ilaria Garletti 25133 Brescia (BS) Via Sant'Antonio, 42 Tel. 348 7424580 e-mail: ilaria.garletti@libero.it pec: ilaria.garletti@ingpec.eu P.I. 03188810984 RESPONSABILE SCIENTIFICO Prof.ssa Maria Cristina Treu 12060 Bossolasco (CN) Corso Travaglio, 18 Tel. 335 6909852 fax. 02 23992655 e-mail: mariacristina.treu@libero.it P.I. 03027250046
RESP. di COMMESSA COLLABORATORI		

DOCUMENTO	DOCUMENTO DI PIANO Scenario strategico: schede ambiti di trasformazione			
DR 3				
04 - APPROVAZIONE				
r 00				
COMMESSA	EMISSIONE	CLIENTE	INCARICO	REDAZIONE
U 654	Maggio 2015	E 478	Marzo 2013	VERIFICATO
				REDATTO
A TERMINE DELLE VIGENTI LEGGI SUI DIRITTI DI AUTORE QUESTO DISEGNO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRE PERSONE O DITTE SENZA AUTORIZZAZIONE DI SILVANO BUZZI & ASSOCIATI S.r.l.				

Sommario

Gli ambiti di trasformazione urbanistica	5
Individuazione degli ambiti di trasformazione	7
Dimensionamento degli ambiti di trasformazione	8
Localizzazione degli Ambiti di trasformazione.....	10
Rapporto con il consumo del suolo	11
Schede degli Ambiti di trasformazione	13
Ambito di trasformazione AT_03: “viale XXIV Maggio”	15
Ambito di trasformazione AT_05: “ via Vespucci”	19
Ambito di trasformazione AT_06: “via Vespucci - via Caboto”	23
Ambito di trasformazione AT_07: “via Matteotti - via Torino”	27
Ambito di trasformazione AT_08: “P.zza Giovanni XXIII - Staz. Fs - via Galvanigi - via Pacinotti” Subambito: AT_08a	31
Ambito di trasformazione AT_08: “P.zza Giovanni XXIII - Staz. Fs - via Galvanigi – via Pacinotti” Subambito: AT_08b	35
Ambito di trasformazione AT_08: “P.zza Giovanni XXIII - Staz. Fs - via Galvanigi – via Pacinotti” Subambito: AT_08c	41
Ambito di trasformazione AT_08: “P.zza Giovanni XXIII - Staz. Fs - via Galvanigi – via Pacinotti” Subambito: AT_08d.....	45
Ambito di trasformazione AT_10: “via S. Giorgio”	51
Ambito di trasformazione AT_11: “via Aleardi”	55
Ambito di trasformazione AT_12: “via Roma”	59
Ambito di trasformazione AT_16: “Vicolo del Torchio”	63
Ambito di trasformazione AT_17: “Aeronautica Militare, Viale Milano”	67
Ambito di trasformazione AT_19: “Bersaglio”	71
Ambito di trasformazione I_02: “Area industriale di viale Danimarca”	75
 ALLEGATO: Elementi per la valutazione di compatibilità con il PTCP in riferimento agli Ambiti di trasformazione ricadenti su aree agricole	 79
Analisi del sistema agricolo.....	81
Produzioni consolidate e vocazioni locali	81
Consistenza e tipologia delle aziende insediate	82

Consistenza e tipologia delle aziende insediate	82
Connessione con altre specializzazioni.....	82
Territorio agricolo oggetto di sostegni all'esercizio dell'agricoltura	83
Territorio necessario alla conduzione delle attività zootecniche	83
Terreni interessati da colture di pregio	83
Terreni con ruolo prioritario per la produttività agricola.....	83
Valutazione pedologico-agraria delle aree che interessano ambiti agricoli da ptcp...	83
AGR 2	84
Stima degli effetti e valutazione di sostenibilità economica.....	88
Tavole statistiche Istat.....	90
Tavole statistiche Istat (Ultimo aggiornamento: 27/03/2009).....	93
Utilizzo terreni interessati sul territorio di Gallarate	94

Indice delle figure

Figura 1 – Localizzazione degli Ambiti di trasformazione.....	10
Figura 2 - Inquadramento aree di trasformazione interessate	84
Figura 3 - Localizzazione AGR 2.....	85
Figura 4 - Inquadramento catastale AGR 2.....	86
Figura 5 - Classe dell'unità pedologica relativa all'area AGR 2.....	87

Indice delle tabelle

Tabella 1 - Edificabilità negli Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale e terziaria	8
Tabella 2 – Consumo di suolo agricolo negli ambiti di trasformazione.....	82
Tabella 3 - Utilizzazione del terreno (ISTAT Censimento 2000).....	82
Tabella 4 - Impiego del latte (ISTAT Censimento 2000 e s.a.)	82
Tabella 5 - Dati relativi alle unità pedologiche interessanti le aree indagate	88
Tabella 6 - Riepilogo delle aree oggetto d'indagine	89

Gli ambiti di trasformazione urbanistica

Individuazione degli ambiti di trasformazione

La dimensione strategica del Documento di Piano, che si traduce nella definizione di una visione complessiva del territorio comunale e del suo sviluppo, si accompagna ed una dimensione più direttamente operativa, contraddistinta dalla determinazione degli obiettivi specifici da attivare per le diverse destinazioni funzionali e dall'individuazione degli ambiti soggetti a trasformazione.

Pertanto, definite le strategie e gli obiettivi generali di sviluppo e definiti gli obiettivi specifici con le politiche di intervento per le diverse funzioni insediative, il Documento di Piano individua gli ambiti di trasformazione.

In riferimento agli ambiti di trasformazione il Documento di Piano:

- determina le connotazioni fondamentali di ogni intervento (i limiti quantitativi massimi, le vocazioni funzionali da privilegiare, l'impostazione generale di progetto dal punto di vista morfo-tipologico, le eventuali specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali e di servizi);
- connette l'azione di sviluppo prevista alla più adeguata tipologia di strumento attuativo cui ricorrere in fase realizzativa, con l'eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale;
- dettaglia puntuali criteri di intervento per assicurare l'ottenimento, in fase realizzativa, di un corretto inserimento ambientale e paesaggistico ed una elevata qualità progettuale;
- definisce i criteri di intervento per ogni ambito di trasformazione in riferimento al rispetto ed all'ottemperanza di specifici vincoli ovvero alla tutela di aspetti ambientali, paesaggistici, storico monumentali, ecologici, geologici, idrogeologici e sismici, laddove la documentazione conoscitiva ha segnalato situazioni di diretta interferenza o comunque le analisi di contesto ha evidenziato la necessità di sviluppare particolari attenzioni.

Dimensionamento degli ambiti di trasformazione

Il Documento di Piano individua quindici ambiti di trasformazione, di cui dieci a prevalente destinazione residenziale, quattro a prevalente destinazione commerciale e terziaria ed uno a prevalente destinazione produttiva per un totale di circa 363.000 mq di superficie territoriale.

L'ambito n. 16 è individuato nel Documento di Piano recependo una variante parziale al PGT già approvata (vedasi scheda specifica) nel NUA di Gallarate Centro.

La superficie lorda di pavimento massima realizzabile degli ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale, terziaria e produttiva è di circa 210.060,65 mq di cui 114.405,00 mq per usi residenziali (54%), 40.419,66 mq per usi terziari e commerciali (19%) e 55.236,00 mq per usi produttivi (27%).

Laddove negli ambiti si diano più destinazioni d'uso principali si indicano le percentuali massime prescritte per ciascuna destinazione lasciando in tal modo libertà all'operatore di proporzionare all'interno dell'ambito le destinazioni funzionali giudicate più consone.

La capacità insediativa relativa è di circa 2.288 abitanti, considerando uno standard abitativo pari a 50 mq di Slp per abitante.

Dimensionamento degli Ambiti di Trasformazione						
AT n.	destinazione prevalente	ST (mq)	SLP (mq)	abitanti insediabili (n)	SLP terziario/commerciale (mq)	SLP produttivo (mq)
3	residenziale ristrutturazione	15.272,00	8.094,00	161,88	-	-
	residenziale nuova costruzione		1.985,00	39,70	-	-
	totale		10.079,00	201,58		
5	residenziale ristrutturazione	4.485,00	4.485,00	89,70	-	-
	totale		4.485,00	89,70		
6	terziario ristrutturazione	7.092,00	3.906,00	-	3.906,00	-
	terziario nuova costruzione		3.186,00	-	3.186,00	-
	totale		7.092,00		7.092,00	
7	residenziale ristrutturazione	19.221,00	13.041,00	260,82	-	-
	residenziale nuova costruzione		3.680,00	73,60	-	-
	commerciale nuova costruzione		2.500,00	-	2.500,00	-
	totale		19.221,00	334,42	2.500,00	
8a	residenziale ristrutturazione	9.151,00	1.110,00	22,20	-	-
	residenziale nuova costruzione		1.910,00	38,20	-	-
	totale		3.020,00	60,40		
8b	residenziale ristrutturazione	47.310,00	3.850,00	77,00	-	-
	residenziale nuova costruzione		27.375,00	547,50	-	-
	totale		31.225,00	624,50		
8c	residenziale ristrutturazione	23.511,00	9.058,00	181,16	-	-
	residenziale nuova costruzione		6.459,00	129,18	-	-
	totale		15.517,00	310,34		

8d	residenziale ristrutturazione		10.058,00	201,16	-	-
	residenziale nuova costruzione	33.320,00	11.933,00	238,66	-	-
	totale		21.991,00	439,82		
10	residenziale ristrutturazione		5.580,00	111,60	-	-
	residenziale nuova costruzione	10.142,00	1.114,00	22,28	-	-
	totale		6.694,00	133,88		
11	residenziale ristrutturazione		1.619,00	32,38	-	-
	residenziale nuova costruzione	6.225,00	2.490,00	49,80	-	-
	totale		4.109,00	82,18		
12	commercio e terziario ristrutturazione		6.454,00	-	6.454,00	-
	commercio e terziario nuova costruzione	7.250,00	796,00	-	796,00	-
	totale		7.250,00		7.250,00	
16	residenziale ristrutturazione	2.906,00	563,99	11,28	-	-
	totale		563,99	11,28		
17	terziario ristrutturazione		15.000,00	-	15.000,00	-
	terziario nuova costruzione	103.182,00	4.050,06	-	4.050,06	-
	produttivo ristrutturazione		15.000,00	-	-	15.000,00
	totale		34.050,06		19.050,06	15.000,00
19	commercio e terziario ristrutturazione		3.795,00	-	3.795,00	-
	commercio e terziario nuova costruzione	6.860,00	732,60	-	732,60	-
	totale		4.527,60		4.527,60	
102	produttivo ristrutturazione		11.575,00	-	-	11.575,00
	produttivo nuova costruzione	67.060,00	28.661,00	-	-	28.661,00
	totale		40.236,00			40.236,00
TOTALE		362.987,00	210.060,65	2.288,10	40.419,66	55.236,00

Tabella 1 - Edificabilità negli Ambiti di trasformazione

Localizzazione degli Ambiti di trasformazione

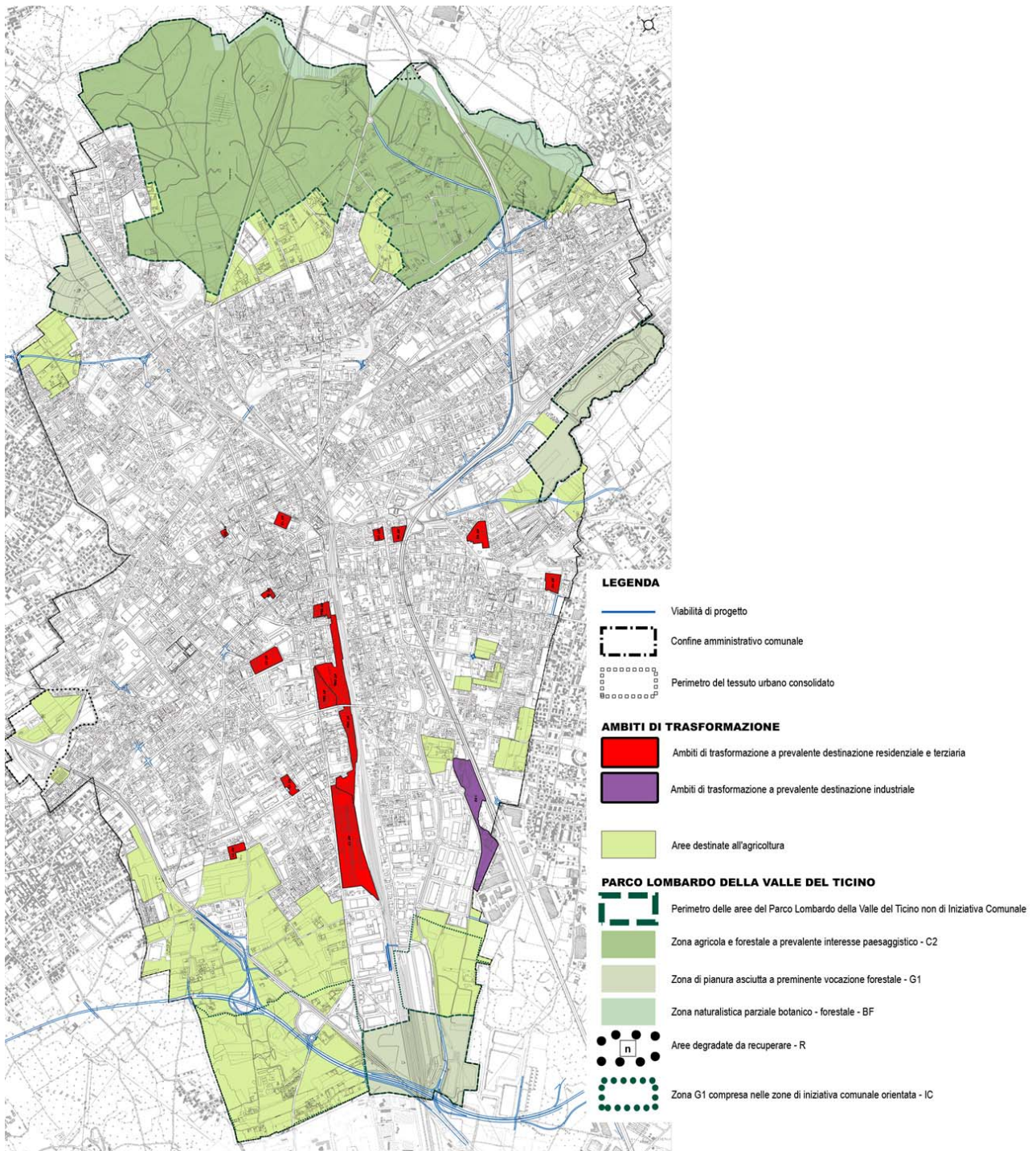


Figura 1 – Localizzazione degli Ambiti di trasformazione

Rapporto con il consumo del suolo

In rapporto al consumo di suolo si mette in evidenza come le 13 Aree di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale e commerciale/terziaria siano state individuate, per il 100% della superficie territoriale complessiva, internamente al tessuto urbano consolidato, interessando aree già urbanizzate da riconvertire funzionalmente.

In relazione all'utilizzazione a superfici agricole si fa riferimento alle aree individuate dal Dusaf 2008 come "suoli agricoli nello stato di fatto" (prati/boschi) e a quelle "agricole di interesse prevalente" del PTCP.

Rispetto alle aree individuate dal Dusaf si osserva che quest'area impegna una superficie agricola di circa 262.800 mq, in quanto 100.000 mq sono relativi ad aree allo stato di fatto residenziali, industriali e aree incolte, mentre non comprende aree individuate dal PTCP come "agricole di interesse prevalente".

Considerate nel complesso, le aree di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale e commerciale/terziaria non ricadono in aree agricole del Dusaf 2008.

La sola area di trasformazione a prevalente destinazione industriale interessa un'area parzialmente urbanizzata e rispetto alle aree individuate dal Dusaf impegna una superficie agricola di circa 38.600 mq.

Entro tali are agricole si rilevano 11.225 mq individuati come "agricole di interesse prevalente" dal PTCP.

Per la trasformazione delle aree individuate dal Dusaf come "suoli agricoli nello stato di fatto" è dovuto l'aumento del contributo di concessione ai sensi della DGR n. 8/8757 del 22/12/2008.

Codice	Superficie territoriale (mq)	Suoli agricoli nello stato di fatto Dusaf (mq)	Aree agricole di interesse prevalente nel PTCP (mq)
I_02	67.060	38.600	11.225
TOTALE	67.060	38.600	11.225

Tabella 2 - Consumo di suolo agricolo negli Ambiti di trasformazione

Schede degli Ambiti di trasformazione

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_03 «Viale XXIV Maggio»

UBICAZIONE

IV Circoscrizione, Cedrate: via Lazzaretto, via Ancona, via Don Gnocchi, via XXIV Maggio

L'ambito interessa un'area produttiva dismessa localizzata all'interno del tessuto urbano consolidato in un contesto prevalentemente residenziale. L'estensione e la conformazione ne fanno un'area di riconversione di interesse strategico che può costituire ambito di cerniera tra gli isolati residenziali circostanti e la zona produttiva di Via Lazzaretto a nord.

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)

Pianeggiante



Acclive



Scoscesa



Gradonata



(Conformazione)

Regolare



Irregolare



Compatta



(Uso dei suoli)

Urbanizzato



Incolto



Prato



Seminativo



Vigneto



Uliveto



Frutteto



Vegetazione arbustiva



Bosco



INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



OBIETTIVI DEL PIANO

La riconversione dell'area produttiva propone la demolizione dei complessi edilizi esistenti, privi di valore storico-architettonico, finalizzata alla ricostruzione di un comparto multifunzionale che possa connettere i tessuti urbani circostanti che, allo stato di fatto, vedono la presenza prevalente della destinazione residenziale e l'annessione recente di una zona produttiva.

Contestualmente alla riconversione del comparto devono essere realizzate le necessarie connessioni tra le aree destinate a servizi pubblici, sia interne che esterne, in modo da permeare il tessuto urbano consolidato e rafforzare l'attrattività rispetto al centro città.

INDICI - PARAMETRI - DESTINAZIONI

Superficie Territoriale (mq)	15.272 [salvo verifica in fase attuativa]			
Superficie lorda di pavimento (mq)	[salvo verifica in fase attuativa]	esistente 8.094	nuova previsione 1.985	Ut totale (0,66 mq/mq) 10.079
Altezza massima (m)	10,00	Area filtrante minima		15% St
Destinazioni ammesse				
- principali	residenziale, residenziale convenzionata			
- complementari	commerciale in esercizi di vicinato, direzionale, artigianato di servizio, pubblici esercizi, servizi pubblici			
Destinazioni escluse	UP – uso produttivo, UC – uso commerciale (3.2 medie strutture di vendita e 3.3 grandi strutture di vendita), UA – uso agricolo, UIR – usi di interesse comune per centri di culto			
Modalità di intervento ammesse	MS, RE, RU, NC			
Strumento attuativo	Piano Attuativo			
Prescrizioni di progetto e attuazione	Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costituzione di un rapporto organico tra le aree residenziali circostanti e il nuovo urbanizzato al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti. Per la destinazione residenziale convenzionata deve essere riservata una quota minima pari al 20% della slp totale prevista dalla presente scheda. Creazione di un parco pubblico, di superficie indicativa pari a 4.500 mq, con attraversamenti pedonali e ciclabili per mettere in comunicazione viale XXIV Maggio con il parco già esistente in collegamento con via Mameli; creazione di corsie ciclabili su tutto viale XXIV Maggio.			

LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato	■
In aderenza al tessuto urbano consolidato	□
Compreso nel NAF di Cedrate	□
In aderenza al NAF di Cedrate	□
Al confine con Comune contermino	□

FUNZIONIALE/CONTORNO

Residenziale	■	■	■	■
Terziario	□	□	□	□
Produttivo	■	□	□	□
Salvaguardia urbana	□	□	□	□
Viabilità pubblica	■	□	□	□
Servizi pubblici	□	□	□	□
Aree extraurbane	□	□	□	□

N S E O

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	□
Bassa	2	□
Media	3	□
Alta	4	□
Molto alta	5	■

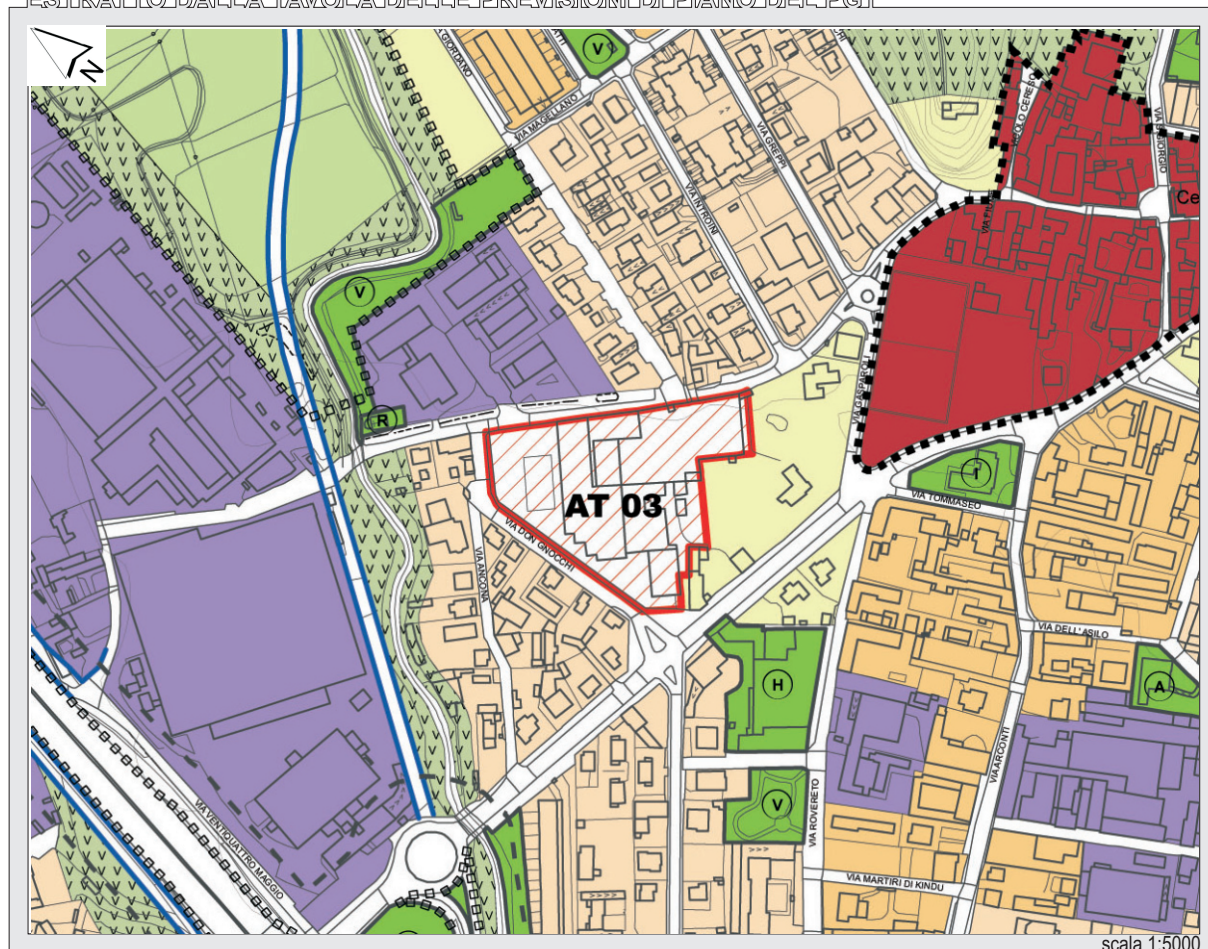
CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Senza particolari limitazioni	1	□
Con modeste limitazioni	2a	■
Con consistenti limitazioni	3	□
Con gravi limitazioni	4	□

INTERFERENZE

Beni culturali	□	PIF	□	Rispetto cimiteriale	□
Bellezze individue	□	ATE	□	Allevamenti zootecnici	□
Bellezze d'insieme	□	Siti inquinati, RIR	□	Infrastrutture sovraordinate	□
Vincoli paesistici	■	Vincolo idrogeologico	□	Vincoli militari	□
Zone d'interesse archeologico	□	Rispetto captazione acque sorgive	□	Riduzione di superfici aziendali	□
Parchi regionali, SIC, ZPS	■	Depuratori	□	RIM	□

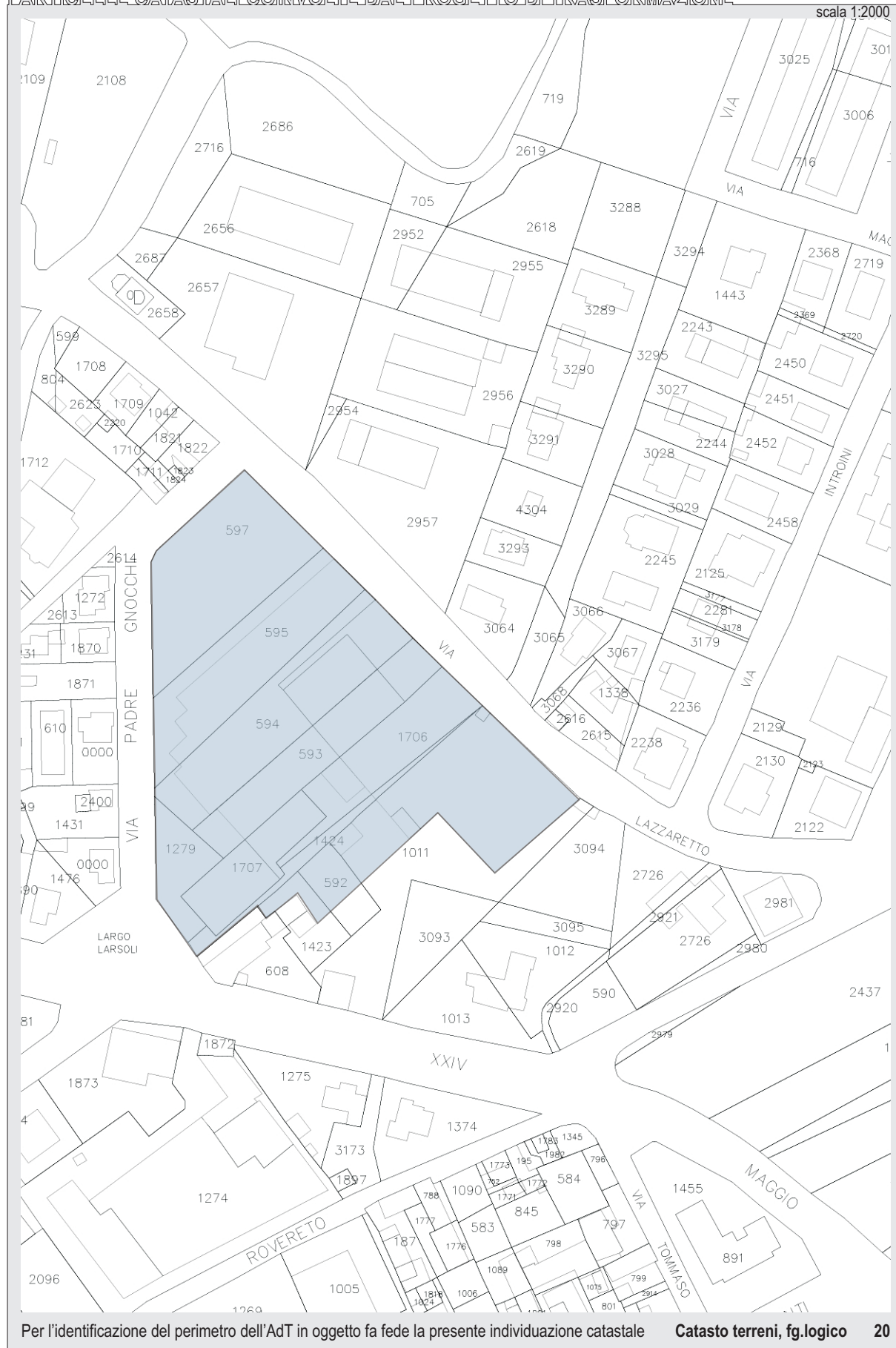
ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT



scala 1:5000

PARTIGELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

scala 1:2000



Per l'identificazione del perimetro dell'AdT in oggetto fa fede la presente individuazione catastale

Catasto terreni, fg.logico

20

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_05: «Via Vespucci»

UBICAZIONE

I Circoscrizione, Gallarate Centro: via Mameli, via Vespucci, via Palestro

Il subambito edificabile interessa un'area produttiva dismessa localizzata in prossimità del casello autostradale A8, in posizione strategica rispetto agli assi stradali di attraversamento del centro urbano, all'interno di un contesto urbanistico in buona parte produttivo di origine storica, parzialmente riconvertito nel tempo a funzioni diverse ed in alcuni casi conflittuali tra loro.

Il subambito localizzato in Via Palestro è oggetto di cessione all'A.C. con trasferimento della slp esistente nel subambito edificabile.

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)

Pianeggiante



Acclive



Scoscesa



Gradonata



(Conformazione)

Regolare



Irregolare



Compatta



(Uso dei suoli)

Urbanizzato



Incolto



Prato



Seminativo



Vigneto



Uliveto



Frutteto



Vegetazione arbustiva



Bosco



INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



OBIETTIVI DEL PIANO

La riconversione dell'area produttiva propone la riqualificazione del comparto mediante la demolizione dei complessi edilizi esistenti, generalmente privi di valore storico-architettonico fatta salva la presenza della ciminiera, con ricostruzione di un edificio a torre adeguato al contesto urbano circostante e destinato funzioni prevalentemente residenziali e compatibili con adeguata dotazione di spazi pubblici.

INDICI - PARAMETRI - DESTINAZIONI

Superficie Territoriale totale (mq)	5.910 [salvo verifica in fase attuativa]			
Superficie Territoriale edificabile subambito Via Vespucci (mq)	4.485 [salvo verifica in fase attuativa]			
Superficie lorda di pavimento (mq)	[salvo verifica in fase attuativa]	esistente totale	nuova previsione	Ut totale (1,00 mq/mq ST edificabile)
		4.485	0	4.485
Altezza massima (m)	19,00	Area filtrante minima		15% St
Destinazioni ammesse	residenziale commerciale in esercizi di vicinato, direzionale, artigianato di servizio, pubblici esercizi, servizi pubblici			
- principali				
- complementari				
Destinazioni escluse	UP – uso produttivo, UC – uso commerciale (3.2 medie strutture di vendita e 3.3 grandi strutture di vendita), UA – uso agricolo, UIR – usi di interesse comune per centri di culto			
Modalità di intervento ammesse	RRC, RE, RU, NC			
Strumento attuativo	Piano Attuativo			
Prescrizioni di progetto e attuazione	Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costituzione di un rapporto organico tra le aree residenziali circostanti e il nuovo urbanizzato al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti. In relazione al carico insediativo deve prevedersi una verifica di impatto viabilistico estesa al contesto. Mantenimento della ciminiera delle preesistenti fabbriche. Cessione all'Amministrazione Comunale dell'area destinata a servizi pubblici di progetto in via Palestro in adiacenza alla scuola secondaria di primo grado « Luigi Majno ». L'area, sulla quale insiste una slp esistente da trasferire nel subambito edificabile di Via Vespucci, deve essere ceduta libera dagli edifici esistenti e, in quanto area produttiva dismessa, sottoposta a specifica indagine che verifichi la necessità di predisporre il piano di caratterizzazione e la conseguente bonifica, al fine di garantire i valori di concentrazione soglia di contaminazione idonei all'insediamento dell'attività scolastica, ai sensi del D.Lgs. 152/2006.			

LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato	■
In aderenza al tessuto urbano consolidato	□
Compreso nel NAF di Gallarate Centro	□
In aderenza al NAF di Gallarate Centro	□
Al confine con il Comune contermino	□

FUNZIONIALE/CONTORNO

Residenziale	■	■	■
Terziario	□	□	□
Produttivo	■	■	□
Salvaguardia urbana	□	□	□
Viabilità pubblica	■	■	□
Servizi pubblici	□	□	□
Aree extraurbane	□	□	□

N S E O

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	□
Bassa	2	□
Media	3	□
Alta	4	■
Molto alta	5	□

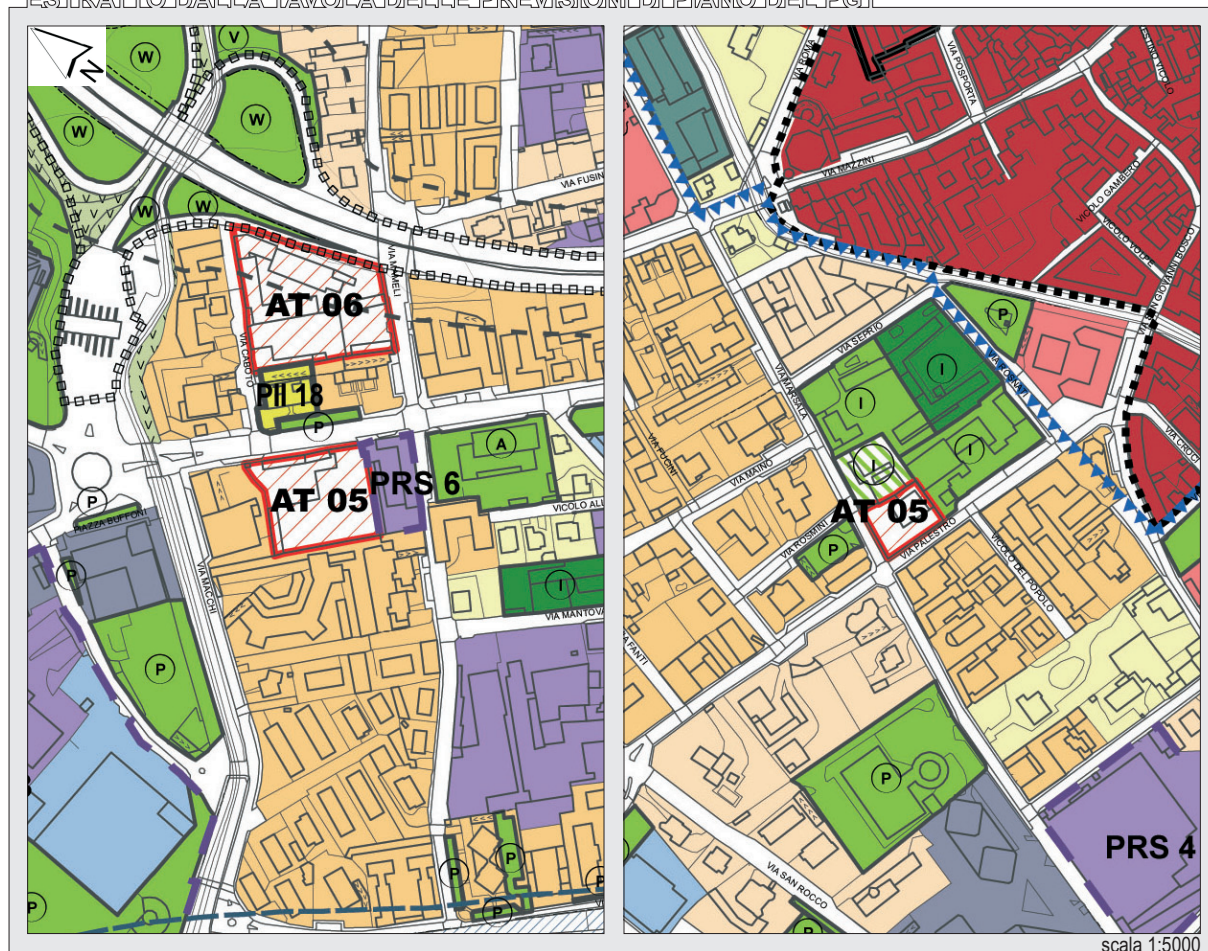
CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Senza particolari limitazioni	1	□
Con modeste limitazioni	2a	■
Con consistenti limitazioni	3	□
Con gravi limitazioni	4	□

INTERFERENZE

Beni culturali	□	PIF	□	Rispetto cimiteriale	□
Bellezze individue	□	ATE	□	Allevamenti zootecnici	□
Bellezze d'insieme	□	Siti inquinati, RIR	□	Infrastrutture sovraordinate	□
Vincoli paesistici	■	Vincolo idrogeologico	□	Vincoli militari	□
Zone d'interesse archeologico	□	Rispetto captazione acque sorgive	□	Riduzione di superfici aziendali	□
Parchi regionali, SIC, ZPS	■	Depuratori	□	RIM	□

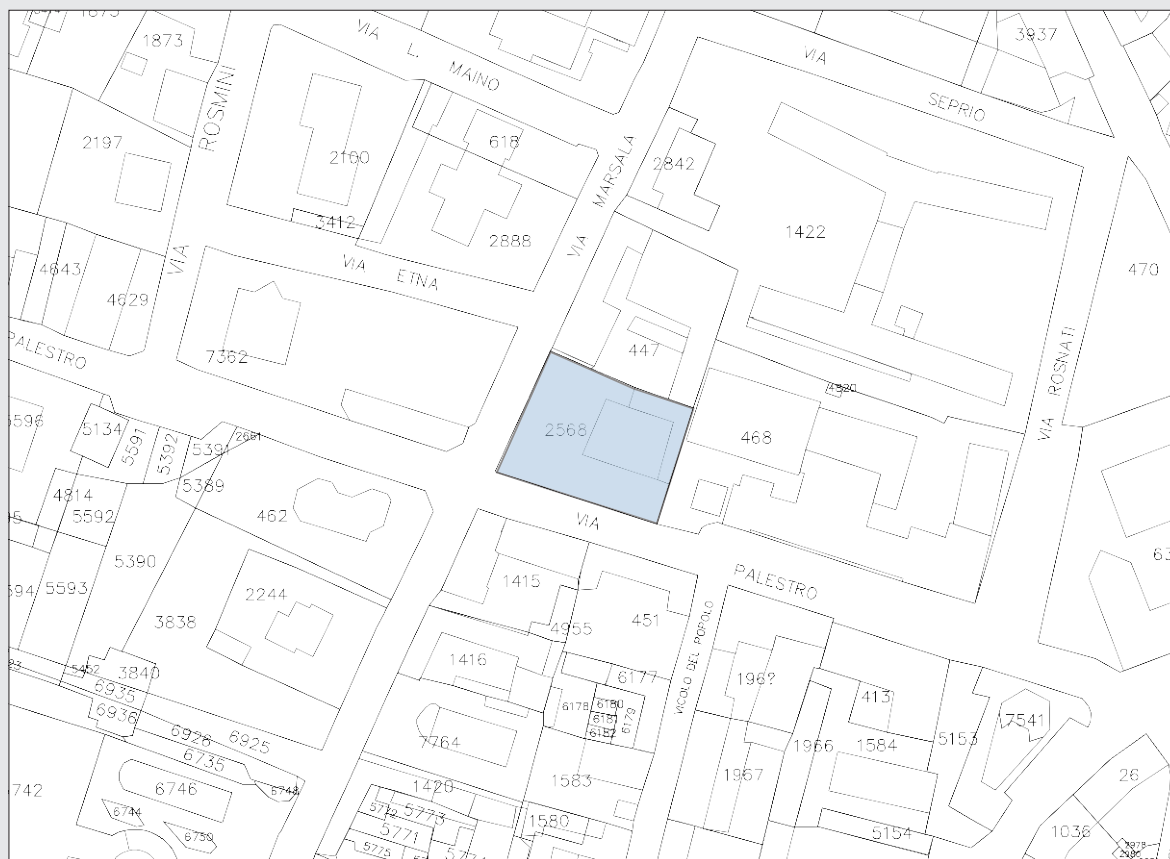
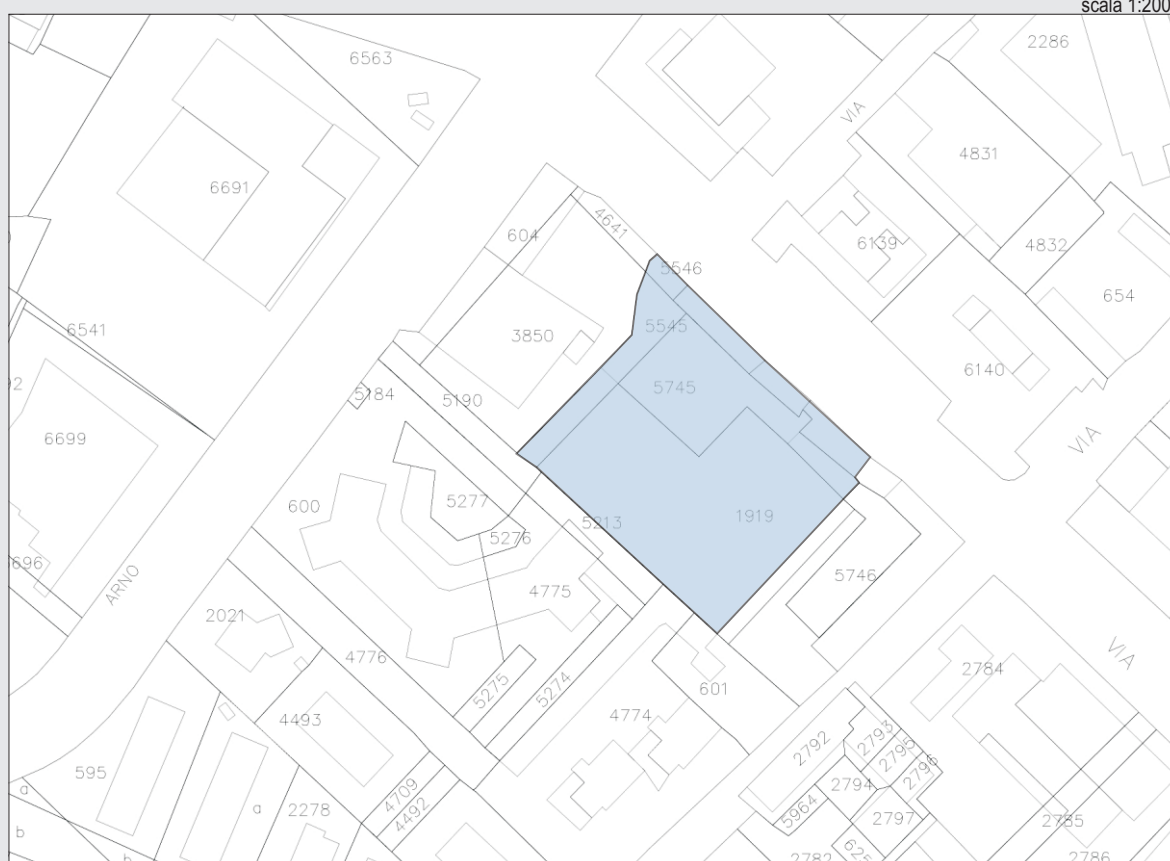
ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT



scala 1:5000

PARTIGELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

scala 1:2000



Per l'identificazione del perimetro dell'AdT in oggetto fa fede la presente individuazione catastale

Catasto terreni, fg.logico

20

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_06 «Via Vespucci - Via Caboto»

UBICAZIONE

IV Circoscrizione, Cedrate: via Vespucci, via Caboto, via Mameli

L'ambito interessa un'area produttiva parzialmente dismessa localizzata in prossimità del casello autostradale A8, in posizione strategica rispetto agli assi stradali di attraversamento del centro urbano, all'interno di un contesto urbanistico in buona parte produttivo di origine storica, parzialmente riconvertito nel tempo a funzioni diverse ed in alcuni casi conflittuali tra loro.

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)

Pianeggiante



Acclive



Scoscesa



Gradonata



(Conformazione)

Regolare



Irregolare



Compatta



(Uso dei suoli)

Urbanizzato



Incolto



Prato



Seminativo



Vigneto



Uliveto



Frutteto



Vegetazione arbustiva



Bosco



INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



OBIETTIVI DEL PIANO

La riconversione dell'area produttiva propone la riqualificazione del comparto mediante la demolizione dei complessi edilizi esistenti, privi di valore storico-architettonico, con ricostruzione di edifici a torre adeguati al contesto urbano circostante e destinati funzioni prevalentemente terziarie e compatibili con adeguata dotazione di spazi pubblici.

INDICI - PARAMETRI - DESTINAZIONI

Superficie Territoriale (mq)	7.092 [salvo verifica in fase attuativa]			
Superficie lorda di pavimento (mq)	[salvo verifica in fase attuativa]	esistente 3.906	nuova previsione 3.186	Ut totale (1,00 mq/mq) 7.092
Altezza massima (m)	19,00	Area filtrante minima		15% St
Destinazioni ammesse				
- principali	terziario			
- complementari	residenziale, commerciale in esercizi di vicinato, artigianato di servizio, pubblici esercizi, servizi pubblici			
Destinazioni escluse	UP – uso produttivo, UC – uso commerciale (3.2 medie strutture di vendita e 3.3 grandi strutture di vendita), UA – uso agricolo, UIR – usi di interesse comune per centri di culto			
Modalità di intervento ammesse	MS, RRC, RE, RU, NC			
Strumento attuativo	Piano Attuativo			
Prescrizioni di progetto e attuazione	Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costituzione di un rapporto organico tra le aree residenziali circostanti e il nuovo urbanizzato al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti. In relazione al carico insediativo deve prevedersi una verifica di impatto viabilistico estesa al contesto. In caso di concorso di idee è prevista la deroga all'altezza massima.			

scala 1:2000



20

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_07 «Via Matteotti - Via Torino»

UBICAZIONE

I Circonscrizione, Gallarate Centro: via Torino, via Il Giugno, via G. Matteotti

L'ambito interessa un'area produttiva dismessa localizzata in prossimità del nucleo antico di Gallarate Centro, in posizione strategica rispetto agli assi stradali di via Torino e viale Milano, all'interno di un contesto urbanistico in buona parte residenziale e ad alta concentrazione di servizi pubblici sia comunali che sovracomunali.

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)

Pianeggiante



Acclive



Scoscesa



Gradonata



(Conformazione)

Regolare



Irregolare



Compatta



(Uso dei suoli)

Urbanizzato



Incolto



Prato



Seminativo



Vigneto



Uliveto



Frutteto



Vegetazione arbustiva



Bosco



INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



OBIETTIVI DEL PIANO

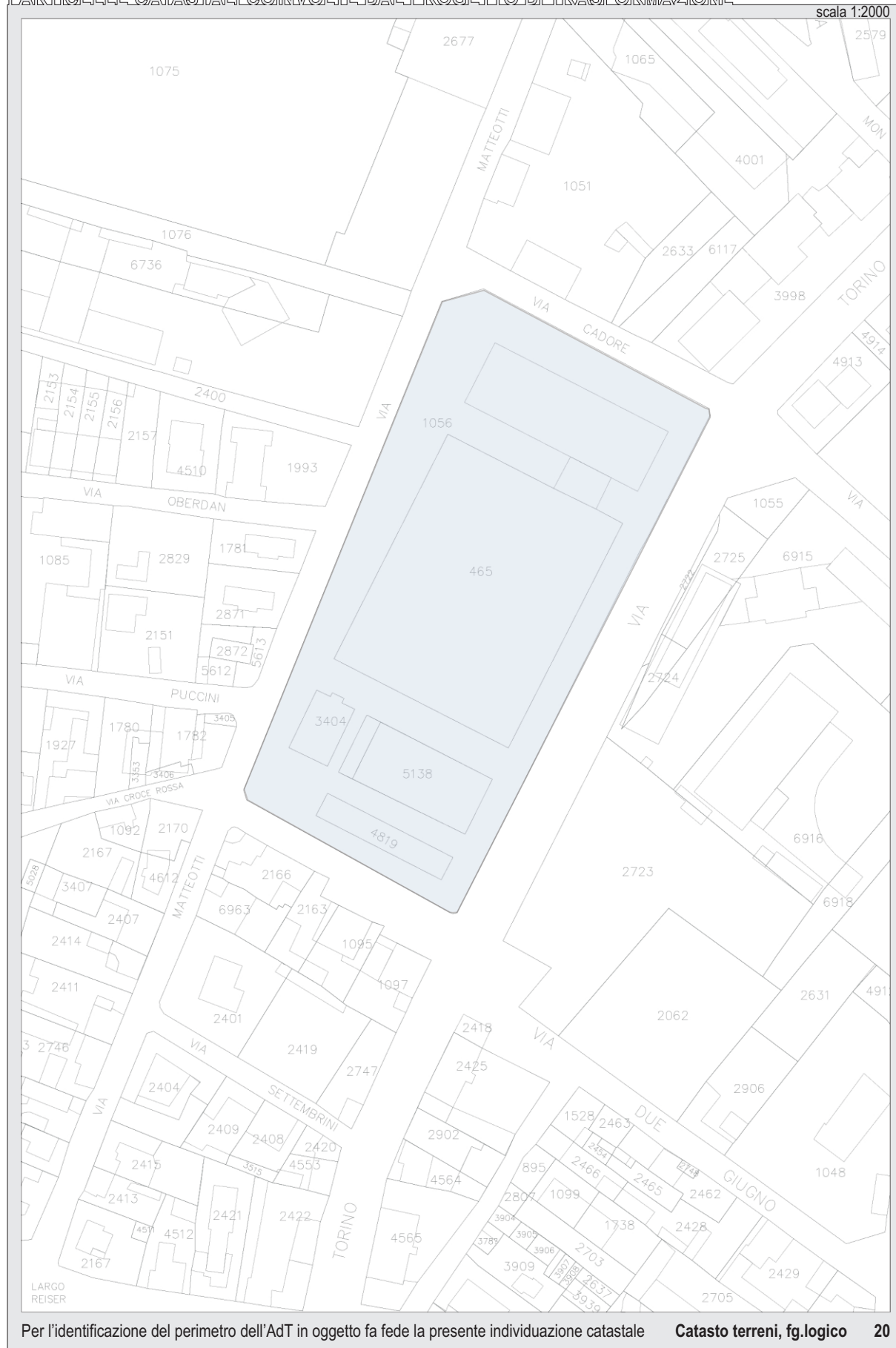
La riconversione dell'area produttiva propone la riqualificazione del comparto mediante la demolizione dei complessi edilizi esistenti privi di valore storico-architettonico, con ricostruzione di edifici tipologicamente adeguati al contesto urbano circostante e destinati funzioni prevalentemente residenziali, commerciali e compatibili con adeguata dotazione di spazi pubblici.

INDICI - PARAMETRI - DESTINAZIONI

Superficie Territoriale (mq)	19.221 [salvo verifica in fase attuativa]			
Superficie lorda di pavimento (mq)	[salvo verifica in fase attuativa]	esistente 13.041	nuova previsione 6.180	Ut totale (1,00 mq/mq) 19.221
Altezza massima (m)	19,00	Area filtrante minima		15% St
Destinazioni ammesse				
- principali	residenziale, residenziale convenzionata, commerciale in media struttura di vendita			
- complementari	commerciale in esercizi di vicinato, direzionale, artigianato di servizio, pubblici esercizi, servizi pubblici			
Destinazioni escluse	UP – uso produttivo, UC – uso commerciale (3.3 grandi strutture di vendita), UA – uso agricolo, UIR – usi di interesse comune per centri di culto			
Modalità di intervento ammesse	MS, RRC, RE, RU, NC			
Strumento attuativo	Piano Attuativo			
Prescrizioni di progetto e attuazione	<p>Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costituzione di un rapporto organico tra le aree residenziali circostanti e il nuovo urbanizzato al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti.</p> <p>In relazione al carico insediativo deve prevedersi una verifica di impatto viabilistico estesa al contesto.</p> <p>Per la destinazione residenziale convenzionata deve essere riservata una quota minima pari al 20% della slp totale prevista dalla presente scheda.</p> <p>La parte centrale dell'ambito è destinata alla realizzazione di un parco pubblico di superficie indicativa pari a 3.600 mq con percorsi pedonali e ciclabili di collegamento tra l'Istituto Scolastico Superiore «G.Falcone» e l'area museale del MAGA.</p>			

PARTIGELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

scala 1:2000



AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_08 «Piazza Giovanni XXIII- Staz. Fs- Via Galvaligi- Via Pacinotti» Subambito: AT_08a

UBICAZIONE

I Circonscrizione, Gallarate Centro: via Luigi Borghi, via Cesare Beccaria, via Bernardino Fermi, piazza Giovanni XXIII.

L'ambito interessa l'area della stazione ferroviaria, in particolare piazza Giovanni XXIII, allo stato di fatto occupata dal parcheggio pubblico di rotazione al servizio dei passeggeri e delle attività commerciali presenti al piano terra degli edifici esistenti.

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)

Pianeggiante



Acclive



Scoscesa



Gradonata



(Conformazione)

Regolare



Irregolare



Compatta



(Uso dei suoli)

Urbanizzato



Incolto



Prato



Seminativo



Vigneto



Uliveto



Frutteto



Vegetazione arbustiva



Bosco



INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



OBIETTIVI DEL PIANO

La proposta per l'intero ambito di trasformazione n. 8 è finalizzata alla riqualificazione delle aree ferroviarie che attualmente costituiscono elementi di degrado urbano e quindi occasioni di progettazione di nuove centralità urbane, considerata la localizzazione in posizione rilevante al margine del centro città ed in connessione con l'asse del Sempione.

In continuità con le previsioni per tutte le aree ferroviarie e le aree dell'Aeronautica Militare (AT17), dovrà essere realizzato un asse infrastrutturale alternativo a viale Milano, adeguatamente attrezzato con percorsi ciclopedonali ed opere di verde e ed arredo urbano, dal quale partiranno anche elementi di connessione con il tessuto urbano consolidato oltre la ferrovia, al fine di ridurre la cesura rappresentata dall'ampio sedime ferroviario.

Nella fattispecie del subambito 8a si propone la riqualificazione di Piazza Giovanni XXIII mediante: la rivisitazione del parcheggio di rotazione, mantenendo la dotazione di posti auto a raso e verde di arredo, finalizzata alla creazione di uno spazio pubblico multifunzionale utilizzabile anche per eventi; il potenziamento del collegamento tra la stazione ed il centro città, prevedendo adeguate opere di attraversamento ciclopedonale di Via Borghi; la realizzazione di un fabbricato residenziale al limite nord-ovest del comparto, parallelo al lato lungo di Piazza Giovanni XXIII in sostituzione dei fabbricati esistenti, con attività di promozione e valorizzazione della mobilità ciclistica (aree ciclabili, strutture di riparazione e noleggio cicli, ecc).

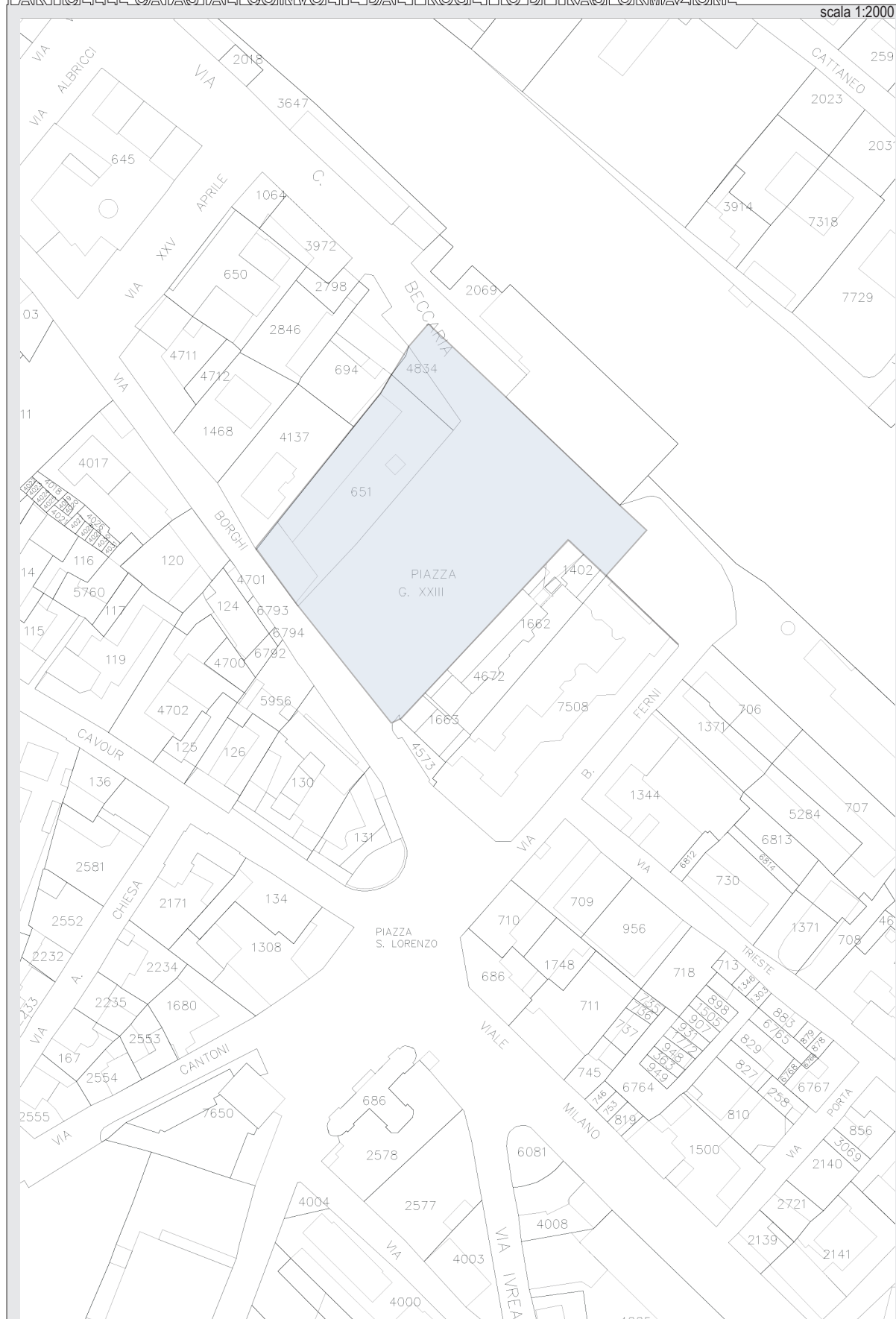
La stazione ferroviaria non è oggetto di interventi diretti ma della sola contestualizzazione nel progetto complessivo di riqualificazione.

INDICI - PARAMETRI - DESTINAZIONI

Superficie Territoriale (mq)	9.151 [salvo verifica in fase attuativa]			
Superficie lorda di pavimento (mq)	[salvo verifica in fase attuativa]	esistente 1.110	nuova previsione 1.910	Ut totale (0,33 mq/mq) 3.020
Altezza massima (m)	25,00	Area filtrante minima		15% St
Destinazioni ammesse				
- principali	residenziale, servizi pubblici			
- complementari	commerciale in esercizi di vicinato e media struttura di vendita, direzionale, artigianato di servizio, pubblici esercizi.			
Destinazioni escluse	UP – uso produttivo, UC – uso commerciale (3.3 grandi strutture di vendita), UA – uso agricolo, UIR – usi di interesse comune per centri di culto			
Modalità di intervento ammesse	MS, RRC, RE, RU, NC			
Strumento attuativo	Piano Attuativo			
Prescrizioni di progetto e attuazione	<p>Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costituzione di un rapporto organico tra le aree residenziali circostanti e il nuovo urbanizzato al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti.</p> <p>In coerenza con le prescrizioni di progetto dei subambiti AT8b, AT8d e AT17 dovrà essere garantito l'eventuale innesto su Piazza Giovanni XXIII da Via Forni del previsto collegamento stradale alternativo a viale Milano.</p> <p>Il valore determinato per la slp totale non comprende la stazione ferroviaria.</p> <p>In caso di concorso di idee è prevista una quota premiale aggiuntiva pari al 5% della slp totale.</p> <p>Rivisitazione del parcheggio di rotazione a servizio della stazione ferroviaria e realizzazione di servizi legati alla ciclabilità.</p> <p>Al fine di assicurare il mantenimento della funzionalità trasportistica e delle potenzialità di efficientamento e potenziamento della linea ferroviaria Rho-Gallarate, le destinazioni urbanistiche e gli interventi di trasformazione ammissibili dovranno essere preventivamente concordati col gestore ferroviario.</p>			

PARTIGELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

scala 1:2000



Per l'identificazione del perimetro dell'AdT in oggetto fa fede la presente individuazione catastale

Catasto terreni, fg.logico

20

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_08 «Piazza Giovanni XXIII- Staz. Fs- Via Galvaligi- Via Pacinotti» Subambito: AT_08b

UBICAZIONE

I Circoscrizione, Gallarate Centro: via Bernardino Ferni, via Trieste.

L'ambito interessa l'area ferroviaria, in particolare i fabbricati dei depositi ferroviari posti lungo i binari da Via Ferni a Via Trieste e del parcheggio di interscambio posti tra i binari e Via Galvaligi.

STATO DEI LUOGHI

<i>(Morfologia)</i>		<i>(Uso dei suoli)</i>	
Pianeggiante	■	Urbanizzato	■
Acclive	□	Incolto	□
Scoscesa	□	Prato	□
Gradonata	□	Seminativo	□
<i>(Conformazione)</i>		Vigneto	□
Regolare	□	Uliveto	□
Irregolare	■	Frutteto	□
Compatta	□	Vegetazione arbustiva	□
		Bosco	□

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



OBIETTIVI DEL PIANO

La proposta per l'intero ambito di trasformazione n. 8 è finalizzata alla riqualificazione delle aree ferroviarie che attualmente costituiscono elementi di degrado urbano e quindi occasioni di progettazione di nuove centralità urbane, considerata la localizzazione in posizione rilevante al margine del centro città ed in connessione con l'asse del Sempione.

In continuità con le previsioni per tutte le aree ferroviarie e le aree dell'Aeronautica Militare (AT_17), dovrà essere realizzato un asse infrastrutturale alternativo a viale Milano, adeguatamente attrezzato con percorsi ciclopeditoni ed opere di verde e ed arredo urbano, dal quale partiranno anche elementi di connessione con il tessuto urbano consolidato oltre la ferrovia, al fine di ridurre la cesura rappresentata dall'ampio sedime ferroviario.

Nella fattispecie del subambito 8b si propone la riconversione dei fabbricati esistenti di servizio alla ferrovia, dalla cui dismissione può derivare un progetto di riqualificazione direttamente legato all'asse infrastrutturale di nuova realizzazione, con l'insediamento di attività residenziali, terziarie, commerciali, ricettive e di interesse pubblico.

Da valutare la creazione di una nuova centralità urbana con la realizzazione della nuova sede del mercato comunale, adeguatamente collegato tramite percorsi al centro città, e delle relative funzioni accessorie (servizi igienici, guardaroba, parcheggi pubblici anche di prossimità alla stazione ferroviaria); in alternativa potrà essere valutata la riqualificazione della sede attuale di Via Torino.

INDICI - PARAMETRI - DESTINAZIONI

Superficie Territoriale (mq)	47.310 mq [salvo verifica in fase attuativa]			
Superficie lorda di pavimento (mq)	[salvo verifica in fase attuativa]	esistente 3.850	nuova previsione 27.375	Ut totale (0,66 mq/mq) 31.225
Altezza massima (m)	19,00	Area filtrante minima		15% St
Destinazioni ammesse				
- principali	residenziale convenzionata, commerciale in esercizi di vicinato, direzionale, ricettiva alberghiera, servizi pubblici			
- complementari	artigianato di servizio, pubblici esercizi			
Destinazioni escluse	UP – uso produttivo, UC – uso commerciale (3.3 grandi strutture di vendita), UA – uso agricolo, UIR – usi di interesse comune per centri di culto			
Modalità di intervento ammesse	MS, RRC, RE, RU, NC			
Strumento attuativo	Piano Attuativo			
Prescrizioni di progetto e attuazione	<p>Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costituzione di un rapporto organico tra le aree residenziali circostanti e il nuovo urbanizzato al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti.</p> <p>Per la destinazione residenziale convenzionata deve essere riservata una quota minima pari al 20% della slp totale prevista dalla presente scheda.</p> <p>In continuità con le previsioni per gli ambiti AT_8 e AT17, previo un adeguato studio della mobilità a carico del proponente, dovrà essere creato un collegamento stradale alternativo a viale Milano comprensivo di percorso ciclopeditonale, alla cui realizzazione ogni ambito contribuirà per la quota parte di competenza.</p> <p>In caso di concorso di idee è prevista una quota premiale aggiuntiva pari al 5% della slp totale e la deroga all'altezza massima.</p> <p>Creazione di uno spazio aperto destinato a nuovo mercato comunale e servizi accessori, o in alternativa riqualificazione dell'attuale sede di Via Torino.</p> <p>Realizzazione di parcheggi pubblici per 450 posti auto (minimo 100 in interrato), di cui almeno 100 posti auto garantiti in prossimità della stazione ferroviaria.</p> <p>Al fine di assicurare il mantenimento della funzionalità trasportistica e delle potenzialità di efficientamento e potenziamento della linea ferroviaria Rho-Gallarate, le destinazioni urbanistiche e gli interventi di trasformazione ammissibili dovranno essere preventivamente concordati col gestore ferroviario.</p>			

LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato	■
In aderenza al tessuto urbano consolidato	□
Compreso nel NAF di Gallarate Centro	□
In aderenza al NAF di Gallarate Centro	□
Al confine con il Comune contermino	□

FUNZIONIALE/CONTORNO

Residenziale	■ ■ ■
Terziario	□ □ □
Produttivo	■ ■ □
Salvaguardia urbana	□ □ □
Viabilità pubblica	■ ■ □
Servizi pubblici	□ ■ ■
Aree extraurbane	□ □ □

N S E O

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	□
Bassa con criticità insediative e fattori di degrado	2	■
Media	3	□
Alta	4	□
Molto alta	5	□

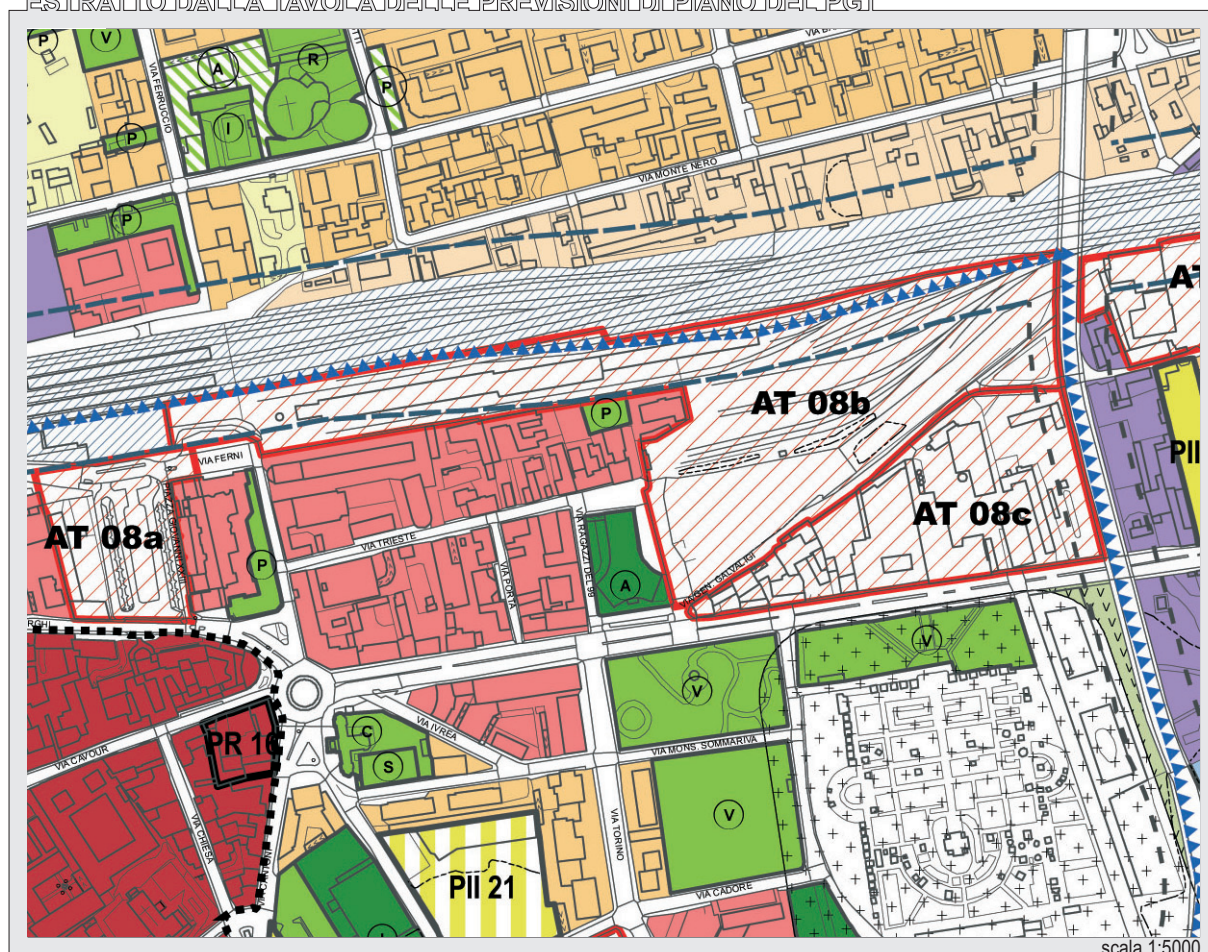
CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Senza particolari limitazioni	1	□
Con modeste limitazioni	2a	■
Con consistenti limitazioni	3	□
Con gravi limitazioni	4	□

INTERFERENZE

Beni culturali	□	PIF	□	Rispetto cimiteriale	□
Bellezze individue	□	ATE	□	Allevamenti zootecnici	□
Bellezze d'insieme	□	Siti inquinati, RIR	□	Infrastrutture sovraordinate	■
Vincoli paesistici	■	Vincolo idrogeologico	□	Vincoli militari	□
Zone d'interesse archeologico	□	Rispetto captazione acque sorgive	□	Riduzione di superfici aziendali	□
Parchi regionali, SIC, ZPS	■	Depuratori	□	RIM	□

ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT



scala 1:5000

[illegible]

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_08 «Piazza Giovanni XXIII- Staz. Fs- Via Galvaligi- Via Pacinotti» Subambito: AT_08c

UBICAZIONE

V Circonscrizione, Arnate: via Generale Galvaligi, via Pacinotti, viale Milano

L'ambito interessa l'area compresa tra Via Galvaligi e Viale Milano, attualmente edificata ed occupata con una eterogeneità di funzioni, soprattutto produttive, e tipologie edilizie che ne fanno un contesto poco qualificato all'ingresso sud est al centro città.

STATO DEI LUOGHI

<i>(Morfologia)</i>		<i>(Uso dei suoli)</i>	
Pianeggiante	■	Urbanizzato	■
Acclive	□	Incolto	□
Scoscesa	□	Prato	□
Gradonata	□	Seminativo	□
<i>(Conformazione)</i>		Vigneto	□
Regolare	■	Uliveto	□
Irregolare	□	Frutteto	□
Compatta	□	Vegetazione arbustiva	□
		Bosco	□

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



OBIETTIVI DEL PIANO

La proposta per l'intero ambito di trasformazione n. 8 è finalizzata alla riqualificazione delle aree ferroviarie che attualmente costituiscono elementi di degrado urbano e quindi occasioni di progettazione di nuove centralità urbane, considerata la localizzazione in posizione rilevante al margine del centro città ed in connessione con l'asse del Sempione.

In continuità con le previsioni per tutte le aree ferroviarie e le aree dell'Aeronautica Militare (AT17), dovrà essere realizzato un asse infrastrutturale alternativo a viale Milano, adeguatamente attrezzato con percorsi ciclopedonali ed opere di verde e ed arredo urbano, dal quale partiranno anche elementi di connessione con il tessuto urbano consolidato oltre la ferrovia, al fine di ridurre la cesura rappresentata dall'ampio sedime ferroviario.

Nella fattispecie del subambito 8c si la riconversione dell'area propone la riqualificazione del comparto mediante la demolizione dei complessi edilizi esistenti, privi di valore storico-architettonico, con ricostruzione di edifici adeguati al contesto urbano circostante e destinati funzioni prevalentemente residenziali, terziarie, commerciali e compatibili con adeguata dotazione di spazi pubblici.

La continuità con l'area dell'Aeronautica offre l'occasione di creare una nuova centralità urbana lineare parallela all'asse del Sempione.

INDICI - PARAMETRI - DESTINAZIONI

Superficie Territoriale (mq)	23.511 [salvo verifica in fase attuativa]			
Superficie lorda di pavimento (mq)	[salvo verifica in fase attuativa]	esistente 9.058	nuova previsione 6.459	Ut totale (0,66 mq/mq) 15.517
Altezza massima (m)	19,00	Area filtrante minima		15% St
Destinazioni ammesse				
- principali	residenziale, residenziale convenzionata, direzionale, commerciale in esercizi di vicinato, servizi pubblici			
- complementari	artigianato di servizio, pubblici esercizi			
Destinazioni escluse	UP – uso produttivo, UC – uso commerciale (3.2 medie strutture di vendita e 3.3 grandi strutture di vendita), UA – uso agricolo, UIR – usi di interesse comune per centri di culto			
Modalità di intervento ammesse	MS, RRC, RE, RU, NC			
Strumento attuativo	Piano Attuativo			
Prescrizioni di progetto e attuazione	Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costituzione di un rapporto organico tra le aree residenziali circostanti e il nuovo urbanizzato al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti. Per la destinazione residenziale convenzionata deve essere riservata una quota minima pari al 20% della slp totale prevista dalla presente scheda. In caso di concorso di idee è prevista una quota premiale aggiuntiva pari al 5% della slp totale e la deroga all'altezza massima. L'attuazione delle previsioni di riconversione è subordinata alla realizzazione di opere di riqualificazione viabilistica di viale Milano.			

scala 1:2000



AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_08 «Piazza Giovanni XXIII- Staz. Fs- Via Galvaligi- Via Pacinotti» Subambito: AT_08d

UBICAZIONE

V Circoscrizione, Arnate: vi a Pacinotti, Viale Milano

L'ambito interessa l'area ferroviaria, in particolare i fabbricati ed i piazzali dei depositi ferroviari posti tra i binari, Via Pacinotti e Viale Milano.

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)

Pianeggiante



Acclive



Scoscesa



Gradonata



(Conformazione)

Regolare



Irregolare



Compatta



(Uso dei suoli)

Urbanizzato



Incolto



Prato



Seminativo



Vigneto



Uliveto



Frutteto



Vegetazione arbustiva



Bosco



INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



OBIETTIVI DEL PIANO

La proposta per l'intero ambito di trasformazione n. 8 è finalizzata alla riqualificazione delle aree ferroviarie che attualmente costituiscono elementi di degrado urbano e quindi occasioni di progettazione di nuove centralità urbane, considerata la localizzazione in posizione rilevante al margine del centro città ed in connessione con l'asse del Sempione.

In continuità con le previsioni per tutte le aree ferroviarie e le aree dell'Aeronautica Militare (AT17), dovrà essere realizzato un asse infrastrutturale alternativo a viale Milano, adeguatamente attrezzato con percorsi ciclopedonali ed opere di verde e ed arredo urbano, dal quale partiranno anche elementi di connessione con il tessuto urbano consolidato oltre la ferrovia, al fine di ridurre la cesura rappresentata dall'ampio sedime ferroviario.

Nella fattispecie del subambito 8d si propone la riconversione dei fabbricati esistenti di servizio alla ferrovia, dalla cui dismissione può derivare un progetto di riqualificazione direttamente legato all'asse infrastrutturale di nuova realizzazione, con l'insediamento di attività residenziali, terziarie, commerciali e di interesse pubblico.

La continuità con l'area dell'Aeronautica offre l'occasione di creare una nuova centralità urbana lineare parallela all'asse del Sempione.

L'area è altresì destinata ad accogliere edifici di culto ed attrezzature religiose in attuazione delle disposizioni del Titolo IV, Capo III della LR 12/2005.

INDICI - PARAMETRI - DESTINAZIONI

Superficie Territoriale (mq)	33.320 [salvo verifica in fase attuativa]			
Superficie lorda di pavimento (mq)	[salvo verifica in fase attuativa]	esistente 10.058	nuova previsione 11.933	Ut totale (0,66 mq/mq) 21.991
Altezza massima (m)	19,00	Area filtrante minima		15% St
Destinazioni ammesse				
- principali	residenziale, residenziale convenzionata, direzionale, commerciale in esercizi di vicinato, servizi pubblici			
- complementari	artigianato di servizio, pubblici esercizi, edifici di culto e attrezzature religiose			
Destinazioni escluse	UP – uso produttivo, UC – uso commerciale (3.2. medie strutture di vendita e 3.3 grandi strutture di vendita), UA – uso agricolo			
Modalità di intervento ammesse	MS, RRC, RE, RU, NC			
Strumento attuativo	Piano Attuativo			
Prescrizioni di progetto e attuazione	<p>Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costituzione di un rapporto organico tra le aree residenziali circostanti e il nuovo urbanizzato al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti.</p> <p>Per la destinazione residenziale convenzionata deve essere riservata una quota minima pari al 20% della slp totale prevista dalla presente scheda.</p> <p>In continuità con le previsioni per gli ambiti AT_8 e AT17, previo un adeguato studio della mobilità a carico del proponente, dovrà essere creato un collegamento stradale alternativo a viale Milano comprensivo di percorso ciclopedonale, alla cui realizzazione ogni ambito contribuirà per la quota parte di competenza.</p> <p>I fabbricati di interesse storico architettonico dovranno essere oggetto di tutela.</p> <p>In caso di concorso di idee è prevista una quota premiale aggiuntiva pari al 5% della slp totale e la deroga all'altezza massima.</p> <p>Al fine di assicurare il mantenimento della funzionalità trasportistica e delle potenzialità di efficientamento e potenziamento della linea ferroviaria Rho-Gallarate, le destinazioni urbanistiche e gli interventi di trasformazione ammissibili dovranno essere preventivamente concordati col gestore ferroviario.</p>			

[illegible]

Catasto terreni, fg.logico	20
----------------------------	----

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_10 «Via S. Giorgio»

UBICAZIONE

IV Circoscrizione, Cedrate: via S. Giorgio, via Bernina.

L'ambito interessa un'area produttiva dismessa localizzata all'interno di un contesto urbanistico in buona parte produttivo di origine storica, prossimo al nucleo antico e circondato nel tempo da funzioni diverse ed in alcuni casi conflittuali tra loro.

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)

Pianeggiante



Acclive



Scoscesa



Gradonata



(Conformazione)

Regolare



Irregolare



Compatta



(Uso dei suoli)

Urbanizzato



Incolto



Prato



Seminativo



Vigneto



Uliveto



Frutteto



Vegetazione arbustiva



Bosco



INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



OBIETTIVI DEL PIANO

La riconversione dell'area produttiva propone la riqualificazione del comparto mediante la demolizione dei soli complessi edilizi esistenti privi di valore storico-architettonico, con ricostruzione di edifici adeguati al contesto urbano circostante e destinati funzioni prevalentemente residenziali e compatibili con adeguata dotazione di spazi pubblici.

INDICI - PARAMETRI - DESTINAZIONI

Superficie Territoriale (mq)	10.142 mq [salvo verifica in fase attuativa]			
Superficie lorda di pavimento (mq)	[salvo verifica in fase attuativa]	esistente 5.580	nuova previsione 1.114	Ut totale (0,66 mq/mq) 6.694
Altezza massima (m)	9,00	Area filtrante minima		15% St
Destinazioni ammesse - principali - complementari	residenziale, residenziale convenzionata commerciale in esercizi di vicinato, direzionale, artigianato di servizio, pubblici esercizi, servizi pubblici			
Destinazioni escluse	UP – uso produttivo, UC – uso commerciale (3.2 medie strutture di vendita e 3.3 grandi strutture di vendita), UA – uso agricolo, UIR – usi di interesse comune per centri di culto			
Modalità di intervento ammesse	RRC, RE, RU, NC			
Strumento attuativo	Piano Attuativo			
Prescrizioni di progetto e attuazione	Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costituzione di un rapporto organico tra le aree residenziali circostanti, la collina di Cedrate ed il nuovo urbanizzato al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti. In relazione al carico insediativo deve prevedersi una verifica di impatto viabilistico estesa al contesto. Per la destinazione residenziale convenzionata deve essere riservata una quota minima pari al 20% della slp totale prevista dalla presente scheda. Mantenimento della ciminiera e dei fabbricati di pregio delle preesistenti fabbriche.			

LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato	■
In aderenza al tessuto urbano consolidato	□
Compreso nel NAF di Cedrate	□
In aderenza al NAF di Cedrate	□
Al confine con il Comune contermino	□

FUNZIONIALE/CONTORNO

Residenziale	■	■	□
Terziario	□	□	□
Produttivo	□	■	■
Salvaguardia urbana	■	□	■
Viabilità pubblica	□	■	■
Servizi pubblici	□	□	□
Aree extraurbane	□	□	□

N S E O

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	□
Bassa	2	□
Media	3	□
Alta	4	□
Molto alta	5	■

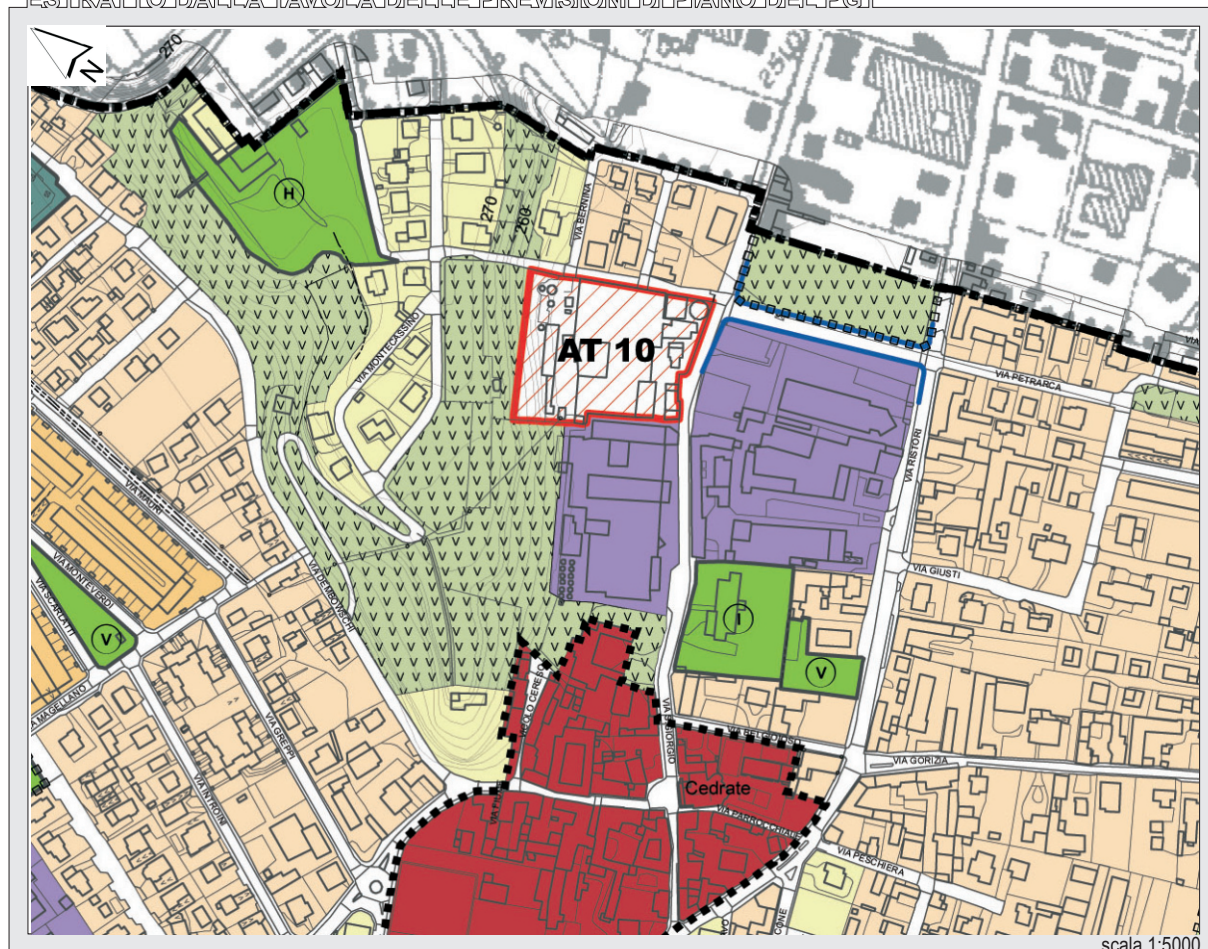
CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Senza particolari limitazioni	1	□
Con modeste limitazioni	2a	■
Con consistenti limitazioni	3	□
Con gravi limitazioni	4	□

INTERFERENZE

Beni culturali	□	PIF	□	Rispetto cimiteriale	□
Bellezze individue	□	ATE	□	Allevamenti zootecnici	□
Bellezze d'insieme	□	Siti inquinati, RIR	□	Infrastrutture sovraordinate	□
Vincoli paesistici	■	Vincolo idrogeologico	□	Vincoli militari	□
Zone d'interesse archeologico	□	Rispetto captazione acque sorgive	□	Riduzione di superfici aziendali	□
Parchi regionali, SIC, ZPS	■	Depuratori	□	RIM	□

ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT



scala 1:2000



AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_11 «Via Aleardi»

UBICAZIONE

V Circoscrizione, Arnate: via Aleardo Aleardi

L'ambito interessa un'area produttiva dismessa localizzata ai margini del tessuto urbano consolidato di Arnate, all'interno di un contesto urbanistico in buona parte residenziale ed a diretto confine con aree agricole.

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)

Pianeggiante



Acclive



Scoscesa



Gradonata



(Conformazione)

Regolare



Irregolare



Compatta



(Uso dei suoli)

Urbanizzato



Incolto



Prato



Seminativo



Vigneto



Uliveto



Frutteto



Vegetazione arbustiva



Bosco



INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



OBIETTIVI DEL PIANO

La riconversione dell'area produttiva propone la riqualificazione del comparto mediante la demolizione dei complessi edilizi esistenti, privi di valore storico-architettonico, con ricostruzione di edifici adeguati al contesto urbano circostante e destinati funzioni residenziali e compatibili con adeguata dotazione di spazi pubblici.

La riqualificazione dell'area è circoscritta ad esigenze locali di quartiere.

INDICI - PARAMETRI - DESTINAZIONI

Superficie Territoriale (mq)	6.225 [salvo verifica in fase attuativa]			
Superficie lorda di pavimento (mq)	[salvo verifica in fase attuativa]	esistente 1.619	nuova previsione 2.490	Ut totale (0,66 mq/mq) 4.109
Altezza massima (m)	10,00			
Destinazioni ammesse - principali - complementari	residenziale, residenziale convenzionata commerciale in esercizi di vicinato, direzionale, artigianato di servizio, pubblici esercizi, servizi pubblici			
Destinazioni escluse	UP – uso produttivo, UC – uso commerciale (3.2 medie strutture di vendita e 3.3 grandi strutture di vendita), UA – uso agricolo, UIR – usi di interesse comune per centri di culto			
Modalità di intervento ammesse	MS, RE, RU, NC			
Strumento attuativo	Piano Attuativo			
Prescrizioni di progetto e attuazione	Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costituzione di un rapporto organico tra le aree residenziali circostanti e il nuovo urbanizzato al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti. Per la destinazione residenziale convenzionata deve essere riservata una quota minima pari al 20% della slp totale prevista dalla presente scheda.			

LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato	■
In aderenza al tessuto urbano consolidato	□
Compreso nel NAF di Arnate	□
In aderenza al NAF di Arnate	□
Al confine con il Comune contermino	□

FUNZIONIALE/CONTORNO

Residenziale	■	■	■
Terziario	□	□	□
Produttivo	□	□	□
Salvaguardia urbana	□	□	□
Viabilità pubblica	■	□	□
Servizi pubblici	□	□	□
Aree extraurbane	□	■	□

N S E O

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	□
Bassa	2	■
Media	3	□
Alta	4	□
Molto alta	5	□

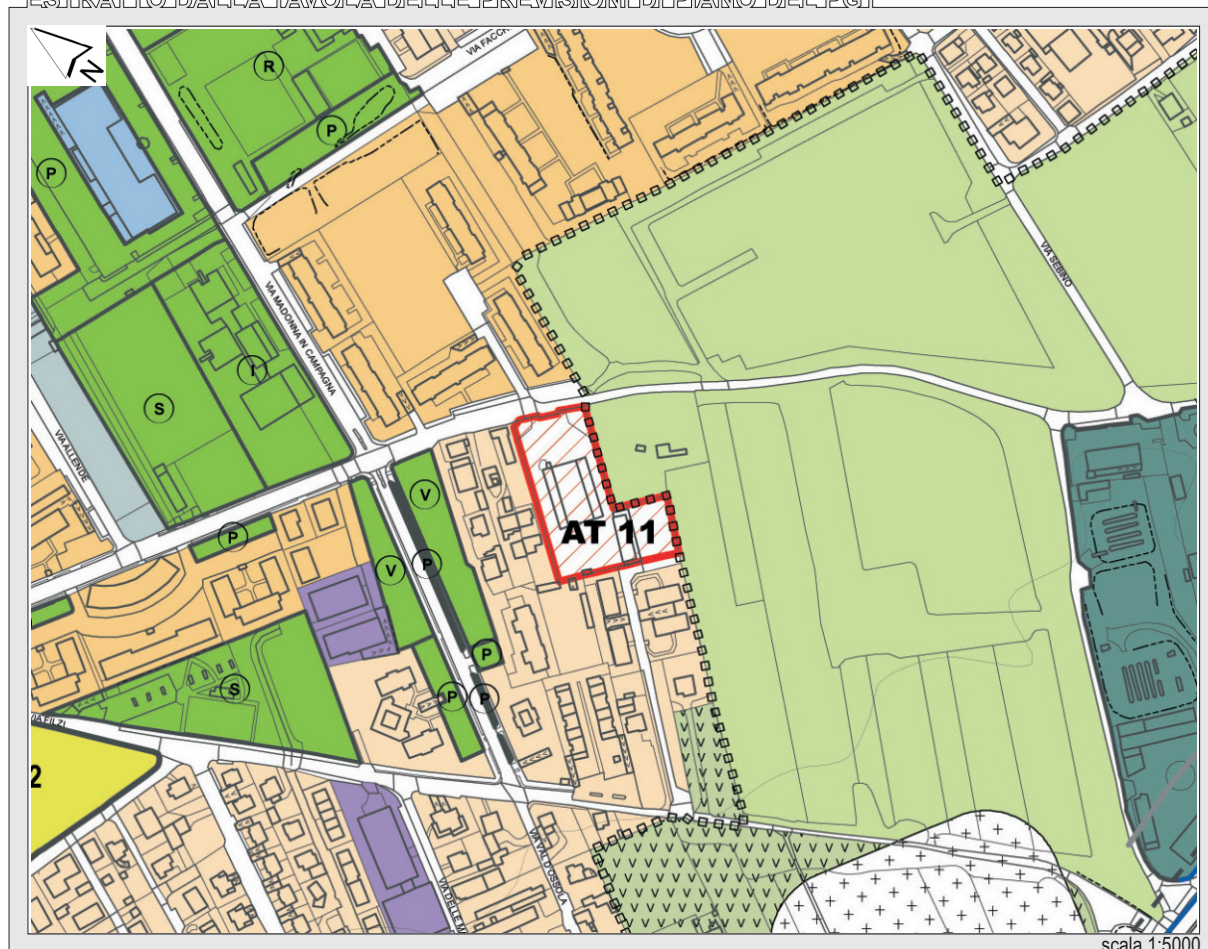
CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Senza particolari limitazioni	1	□
Con modeste limitazioni	2a	■
Con consistenti limitazioni	3	□
Con gravi limitazioni	4	□

INTERFERENZE

Beni culturali	□	PIF	□	Rispetto cimiteriale	□
Bellezze individue	□	ATE	□	Allevamenti zootecnici	□
Bellezze d'insieme	□	Siti inquinati, RIR	□	Infrastrutture sovraordinate	□
Vincoli paesistici	■	Vincolo idrogeologico	□	Vincoli militari	□
Zone d'interesse archeologico	□	Rispetto captazione acque sorgive	□	Riduzione di superfici aziendali	□
Parchi regionali, SIC, ZPS	■	Depuratori	□	RIM	□

ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT



PARTIGELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

scala 1:2000



AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_12 «Via Roma»

UBICAZIONE

I Circoscrizione, Gallarate Centro: via Roma, via G. Tenconi

L'ambito interessa un'area produttiva dismessa di elevato valore storico-architettonico localizzata in prossimità del nucleo antico di Gallarate Centro, in posizione strategica rispetto agli assi stradali di via Roma, corso Sempione e via XX Settembre, all'interno di un contesto urbanistico in buona parte residenziale e gravitante attorno alle funzioni centrali della città.

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)

Pianeggiante



Acclive



Scoscesa



Gradonata



(Conformazione)

Regolare



Irregolare



Compatta



(Uso dei suoli)

Urbanizzato



Incolto



Prato



Seminativo



Vigneto



Uliveto



Frutteto



Vegetazione arbustiva



Bosco



INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



OBIETTIVI DEL PIANO

La riconversione dell'area produttiva propone la riqualificazione del comparto mediante la demolizione dei soli corpi edilizi esistenti privi di valore storico-architettonico, con ricostruzione di edifici tipologicamente integrati con la tipologia produttiva storica da mantenere ed adeguati al contesto urbano circostante, destinati funzioni prevalentemente commerciali, direzionali e produttive di pregio e compatibili, con adeguata dotazione di spazi pubblici.

Per destinazioni commerciali, direzionali e produttive di pregio si intendono, a titolo esemplificativo: studi professionali; studi d'arte; atelier; commercio con esercizi di vicinato per la vendita di prodotti di eccellenza del settore arredamento-design, eno-gastronomico, abbigliamento e accessori; pubblici esercizi ed attività ricettive finalizzate alla promozione del territorio; spazi museali.

INDICI - PARAMETRI - DESTINAZIONI

Superficie Territoriale (mq)	7.250 [salvo verifica in fase attuativa]			
Superficie lorda di pavimento (mq)	[salvo verifica in fase attuativa]	esistente 6.454	nuova previsione 796	Ut totale (1,00 mq/mq) 7.250
Altezza massima (m)	13,00	Area filtrante minima		15% St
Destinazioni ammesse				
- principali	commerciale in esercizi di vicinato sino a complessivi 1.000 mq SV, direzionale, artigianato di servizio, pubblici esercizi, servizi pubblici			
- complementari	residenziale			
Destinazioni escluse	UP – uso produttivo, UC – uso commerciale (3.2 medie strutture di vendita e 3.3 grandi strutture di vendita), UA – uso agricolo, UIR – usi di interesse comune per centri di culto			
Modalità di intervento ammesse	MS, RRC, RE, RU, NC			
Strumento attuativo	Piano Attuativo			
Prescrizioni di progetto e attuazione	<p>Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costituzione di un rapporto organico tra le aree residenziali circostanti e il nuovo urbanizzato al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti.</p> <p>Gli edifici di interesse storico- architettonico, ed in particolare i due cortili e le facciate della ex Borgomaneri dovranno essere oggetto di tutela con il mantenimento delle caratteristiche tipologiche di pregio.</p> <p>E' prevista una quota premiale aggiuntiva pari al 5% della slp totale in caso di progettazione tramite concorso di idee.</p> <p>Realizzazione di passaggi pedonali di collegamento da via Tenconi a via Roma e verso il nucleo antico di Gallarate Centro.</p> <p>Realizzazione in interrato dei parcheggi pubblici indotti dalle destinazioni insediate, integrati con ulteriori 80 posti auto pubblici a compensazione della possibile eliminazione dei parcheggi in Piazza Garibaldi.</p>			

LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato	<input type="checkbox"/>
In aderenza al tessuto urbano consolidato	<input type="checkbox"/>
Compreso nel NAF di Gallarate Centro	<input type="checkbox"/>
In aderenza al NAF di Gallarate Centro	<input checked="" type="checkbox"/>
Al confine con il Comune contermino	<input type="checkbox"/>

FUNZIONIALE/CONTORNO

Residenziale	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Terziario	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Produttivo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Salvaguardia urbana	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Viabilità pubblica	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Servizi pubblici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aree extraurbane	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

N S E O

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	<input type="checkbox"/>
Bassa	2	<input type="checkbox"/>
Media	3	<input type="checkbox"/>
Alta	4	<input checked="" type="checkbox"/>
Molto alta	5	<input type="checkbox"/>

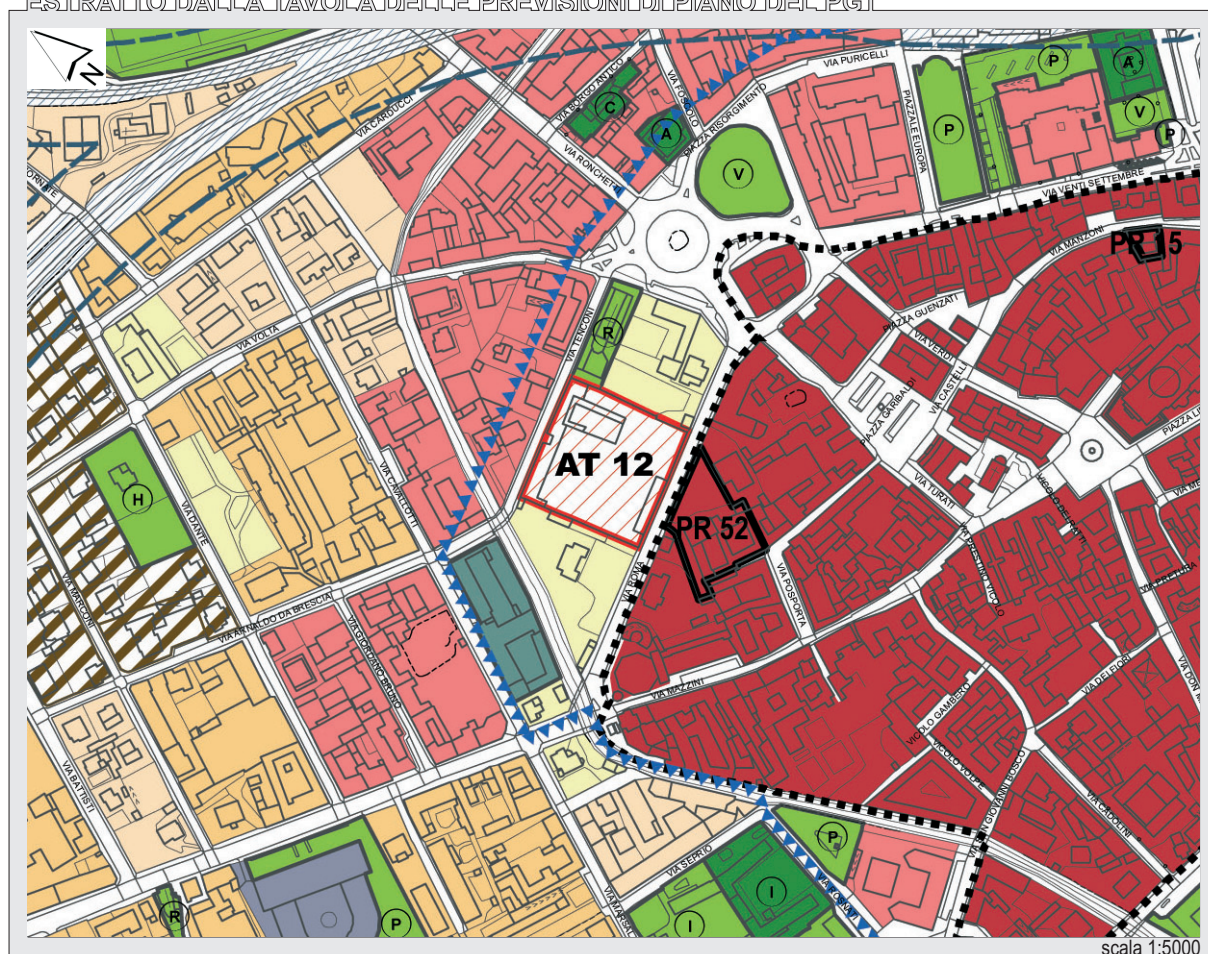
CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Senza particolari limitazioni	1	<input type="checkbox"/>
Con modeste limitazioni	2a	<input checked="" type="checkbox"/>
Con consistenti limitazioni	3	<input type="checkbox"/>
Con gravi limitazioni	4	<input type="checkbox"/>

INTERFERENZE

Beni culturali	<input type="checkbox"/>	PIF	<input type="checkbox"/>	Rispetto cimiteriale	<input type="checkbox"/>
Bellezze individue	<input type="checkbox"/>	ATE	<input type="checkbox"/>	Allevamenti zootecnici	<input type="checkbox"/>
Bellezze d'insieme	<input type="checkbox"/>	Siti inquinati, RIR	<input type="checkbox"/>	Infrastrutture sovraordinate	<input type="checkbox"/>
Vincoli paesistici	<input checked="" type="checkbox"/>	Vincolo idrogeologico	<input type="checkbox"/>	Vincoli militari	<input type="checkbox"/>
Zone d'interesse archeologico	<input type="checkbox"/>	Rispetto captazione acque sorgive	<input type="checkbox"/>	Riduzione di superfici aziendali	<input type="checkbox"/>
Parchi regionali, SIC, ZPS	<input checked="" type="checkbox"/>	Depuratori	<input type="checkbox"/>	RIM	<input type="checkbox"/>

ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT



scala 1:2000



AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_16 «Vicolo del Torchio»

UBICAZIONE

I circoscrizione, Gallarate Centro: vicolo del Torchio

L'ambito è collocato all'interno del nucleo di antica formazione di Gallarate Centro.

STATO DEI LUOGHI

<i>(Morfologia)</i>		<i>(Uso dei suoli)</i>	
Pianeggiante	■	Urbanizzato	■
Acclive	□	Incolto	□
Scoscesa	□	Prato	□
Gradonata	□	Seminativo	□
<i>(Conformazione)</i>		Vigneto	□
Regolare	□	Uliveto	□
Irregolare	■	Frutteto	□
Compatta	□	Vegetazione arbustiva	□
		Bosco	□

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



OBIETTIVI DEL PIANO

La previsione di piano è finalizzata alla trasformazione urbanistica di un'area interclusa nel Nucleo di Antica Formazione per la riqualificazione del tessuto storico, con interventi di ristrutturazione edilizia e demolizione con trasferimento delle volumetrie in area ERP1. Le volumetrie in trasferimento sono destinate alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica e sociale.

Le previsioni insediative e le modalità di attuazione per l'ambito, richiamate in forma sintetica nella presente scheda, sono determinate dalla «VARIANTE PUNTUALE AL PGT DEL COMUNE DI GALLARATE RELATIVA ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE DENOMINATO AT 16 - VICOLO DEL TORCHIO» approvata con D.C.C. n. 3 del 6 febbraio 2014, alla quale si rimanda integralmente.

INDICI - PARAMETRI - DESTINAZIONI

Superficie Territoriale (mq)	2.906 [salvo verifica in fase attuativa]			
Superficie lorda di pavimento (mq)	[salvo verifica in fase attuativa]	esistente slp esistente	nuova previsione 0	Ut totale (mq/mq) esistente
Altezza massima (m)	secondo normativa ambiti NUAF ed ERP1			
Area filtrante minima	secondo normativa ambiti NUAF ed ERP1			
Destinazioni ammesse				
- principali	residenziale			
- complementari	parcheggio privato interrato			
Destinazioni escluse	UP – uso produttivo, UC – uso commerciale, UT - uso terziario, UA – uso agricolo, UIC - usi di interesse comune, UIR – usi di interesse comune per centri di culto			
Modalità di intervento ammesse	RE, NC			
Strumento attuativo	Permesso di Costruire Convenzionato			
Prescrizioni di progetto a attuazione	<p>Demolizione senza ricostruzione degli edifici esistenti, salva la ristrutturazione di una porzione di fabbricato pari a circa 1.691,47 mc; realizzazione di un parcheggio interrato e sistemazione superficiale a verde.</p> <p>Ai fini dell'inserimento paesistico la progettazione dovrà essere orientata alla costituzione di un rapporto organico con il contesto al fine di migliorare la qualità urbana complessiva.</p> <p>Il titolare dei diritti volumetrici dell'Ambito di Trasformazione realizzerà su area di proprietà comunale destinata a Edilizia Residenziale Pubblica e, precisamente, sulla porzione est ricompresa tra le vie Parini e Puglia del Comparto ERP1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mc. 10.600 circa su porzione di area che verrà assegnata in diritto di proprietà; - mc. 2.600 circa su restante porzione di area, che verrà ceduta a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale per edilizia sociale. <p>Gli interventi edilizi dovranno garantire efficienza energetica e sostenibilità ambientale, in conformità alla normativa vigente e al regolamento edilizio comunale. Le opere di urbanizzazione primaria e le aree a servizi, se e in quanto dovute, saranno reperite internamente al Comparto ERP1, nella porzione suindicata.</p>			

LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato	■
In aderenza al tessuto urbano consolidato	□
Compreso nel NAF di Gallarate Centro	■
In aderenza al NAF di Gallarate Centro	□
Al confine con il Comune contermino	□

FUNZIONIALE/CONTORNO

Residenziale	■ ■ ■ ■
Terziario	□ □ □ □
Produttivo	□ □ □ □
Salvaguardia urbana	□ □ □ □
Viabilità pubblica	□ □ □ □
Servizi pubblici	□ □ □ □
Aree extraurbane	□ □ □ □

N S E O

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	□
Bassa	2	□
Media	3	□
Alta	4	■
Molto alta	5	□

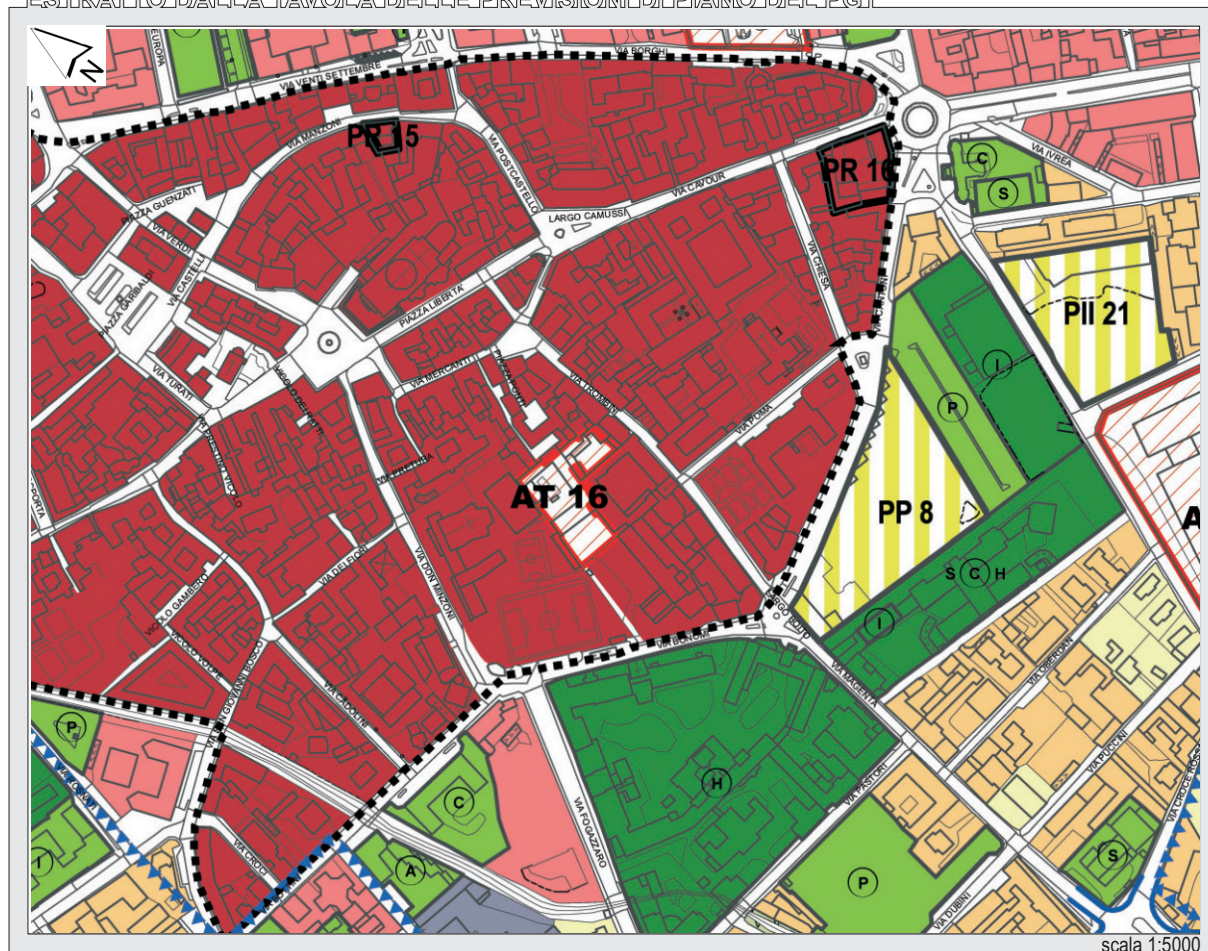
CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Senza particolari limitazioni	1	□
Con modeste limitazioni	2a	■
Con consistenti limitazioni	3	□
Con gravi limitazioni	4	□

INTERFERENZE

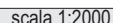
Beni culturali	□	PIF	□	Rispetto cimiteriale	□
Bellezze individue	□	ATE	□	Allevamenti zootecnici	□
Bellezze d'insieme	□	Siti inquinati, RIR	□	Infrastrutture sovraordinate	□
Vincoli paesistici	■	Vincolo idrogeologico	□	Vincoli militari	□
Zone d'interesse archeologico	□	Rispetto captazione acque sorgive	□	Riduzione di superfici aziendali	□
Parchi regionali, SIC, ZPS	■	Depuratori	□	RIM	□

ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT



scala 1:5000

scala 1:2000



Catasto terreni, fg.logico 20

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_17 «Aeronautica Militare, Viale Milano»

UBICAZIONE

V Circonscrizione, Arnate: viale Milano

L'ambito interessa l'area attualmente occupata dal 2° Deposito Centrale dell'Aeronautica Militare, localizzato in una vasta area compresa tra la ferrovia Domodossola- Milano a nord e viale Milano a sud.

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)

Pianeggiante



Acclive



Scoscesa



Gradonata



(Conformazione)

Regolare



Irregolare



Compatta



(Uso dei suoli)

Urbanizzato



Incolto



Prato



Seminativo



Vigneto



Uliveto



Frutteto



Vegetazione arbustiva



Bosco



INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



OBIETTIVI DEL PIANO

Solo a seguito della futura dismissione del sito militare da parte del Ministero competente, per posizione ed estensione l'area assume un elevato valore strategico di riqualificazione lungo l'asse del Sempione, da collegare funzionalmente alla riqualificazione delle aree ferroviarie (ambiti di trasformazione 8) ed al centro città.

L'obiettivo è riqualificare il contesto urbano mediante l'insediamento per funzioni di eccellenza orientate alla creazione di un polo tecnologico produttivo, nel quale siano insediate attività produttive qualificanti e vocate all'innovazione, attività di terziario avanzato, anche legato al mondo aeronautico, attività didattiche con centri di formazione professionale e strutture universitarie.

Le funzioni insediabili sono altamente diversificate fatta salva, considerata la prossimità al tessuto urbano consolidato residenziale e l'accessibilità stradale, la non idoneità ad insediare complessi logistici.

Deve essere garantita la potenziale fruibilità pubblica degli spazi aperti, in relazione alle destinazioni insediate, mediante l'adeguata dotazione di aree per servizi pubblici e spazi aperti idonei a formare una nuova centralità urbana.

In continuità con le previsioni per le aree ferroviarie, dovrà essere realizzato un asse infrastrutturale alternativo a viale Milano, adeguatamente attrezzato con percorsi ciclopeditoni ed opere di verde e ed arredo urbano.

INDICI - PARAMETRI - DESTINAZIONI

Superficie Territoriale (mq)	103.182 [salvo verifica in fase attuativa]			
Superficie lorda di pavimento (mq)	[salvo verifica in fase attuativa]	esistente 30.000	nuova previsione 4.050	Ut totale (0,33 mq/mq) 34.050
Altezza massima (m)	25,00	Area filtrante minima		15% St
Destinazioni ammesse				
- principali	polo produttivo di eccellenza vocato all'innovazione (attività caratterizzanti la realtà territoriale), terziario avanzato (ricerca tecnologica, acceleratore di start up), usi di interesse comune (c.f.p., polo universitario e residenze studentesche)			
- complementari	direzionale, commerciale in esercizi di vicinato, artigianato di servizio, pubblici esercizi, residenziale, servizi pubblici			
Destinazioni escluse	UC – uso commerciale (3.2 medie strutture di vendita e 3.3 grandi strutture di vendita), UA – uso agricolo, UIR – usi di interesse comune per centri di culto			
Modalità di intervento ammesse	MS, RRC, RE, RU, NC			
Strumento attuativo	Piano Attuativo			
Prescrizioni di progetto e attuazione	<p>Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costituzione di un rapporto organico tra le aree residenziali circostanti e il nuovo urbanizzato al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti.</p> <p>In continuità con le previsioni per gli ambiti AT_8, previo un adeguato studio della mobilità a carico del proponente, dovrà essere creato un collegamento stradale alternativo a viale Milano comprensivo di percorso ciclopeditonale, alla cui realizzazione ogni ambito contribuirà per la quota parte di competenza.</p> <p>La destinazione complementare residenziale è ammessa nel limite massimo del 10% della s.l.p. prevista dalla presente scheda.</p> <p>In caso di concorso di idee è prevista una quota premiale aggiuntiva pari al 5% della slp totale e la deroga all'altezza massima.</p> <p>Al fine di assicurare il mantenimento della funzionalità trasportistica e delle potenzialità di efficientamento e potenziamento della linea ferroviaria Rho-Gallarate, le destinazioni urbanistiche e gli interventi di trasformazione ammissibili dovranno essere preventivamente concordati col gestore ferroviario.</p>			

LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato	■
In aderenza al tessuto urbano consolidato	□
Compreso nel NAF di Arnate	□
In aderenza al NAF di Arnate	□
Al confine con il Comune contermino	□

FUNZIONIALE/CONTORNO

Residenziale	■	□	□	□
Terziario	□	□	□	□
Produttivo	□	□	□	□
Salvaguardia urbana	□	□	□	□
Viabilità pubblica	■	■	□	□
Servizi pubblici	□	□	□	□
Aree extraurbane	□	□	□	□

N S E O

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	□
Bassa con criticità insediative e fattori di degrado	2	■
Media	3	□
Alta	4	□
Molto alta	5	□

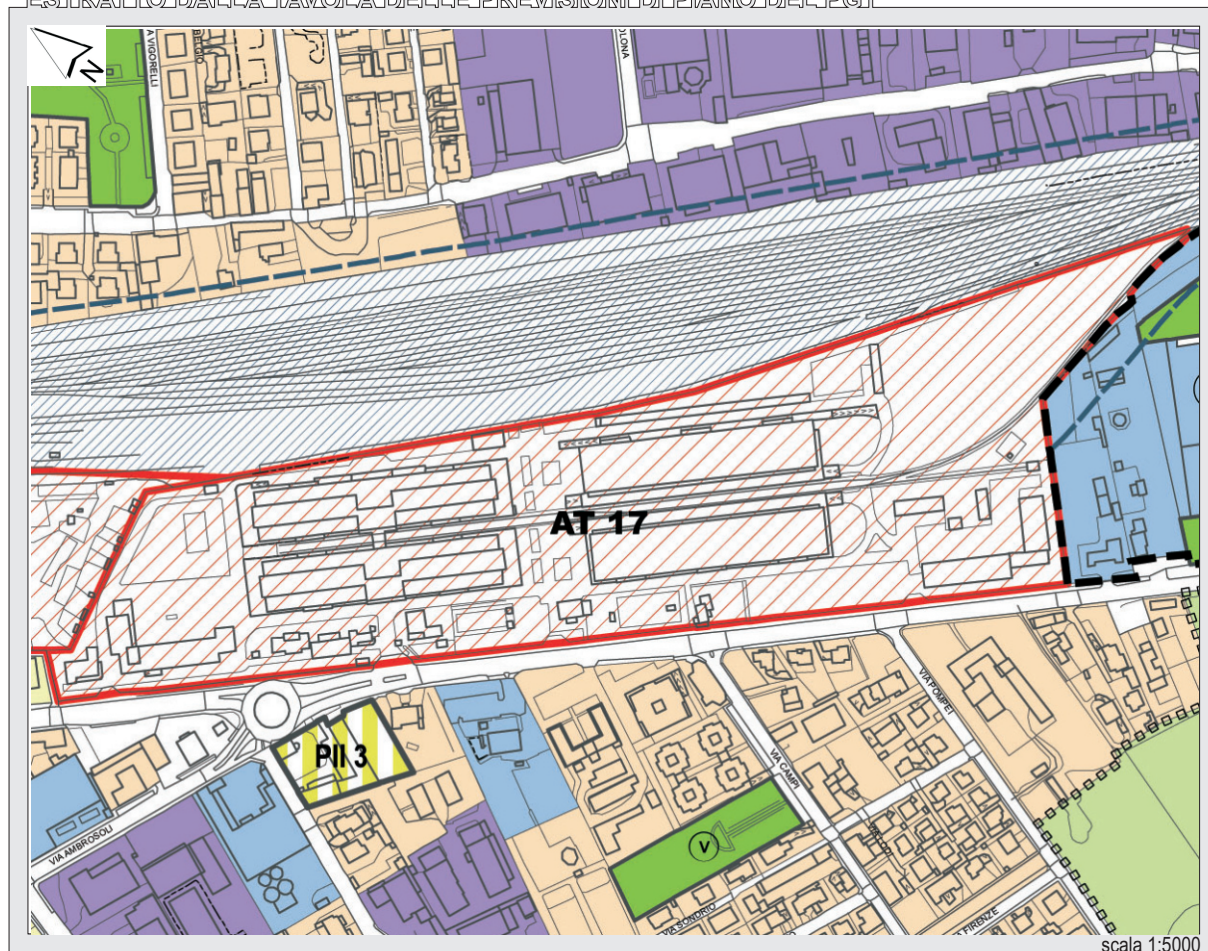
CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Senza particolari limitazioni	1	□
Con modeste limitazioni	2a	■
Con consistenti limitazioni	3	□
Con gravi limitazioni	4	□

INTERFERENZE

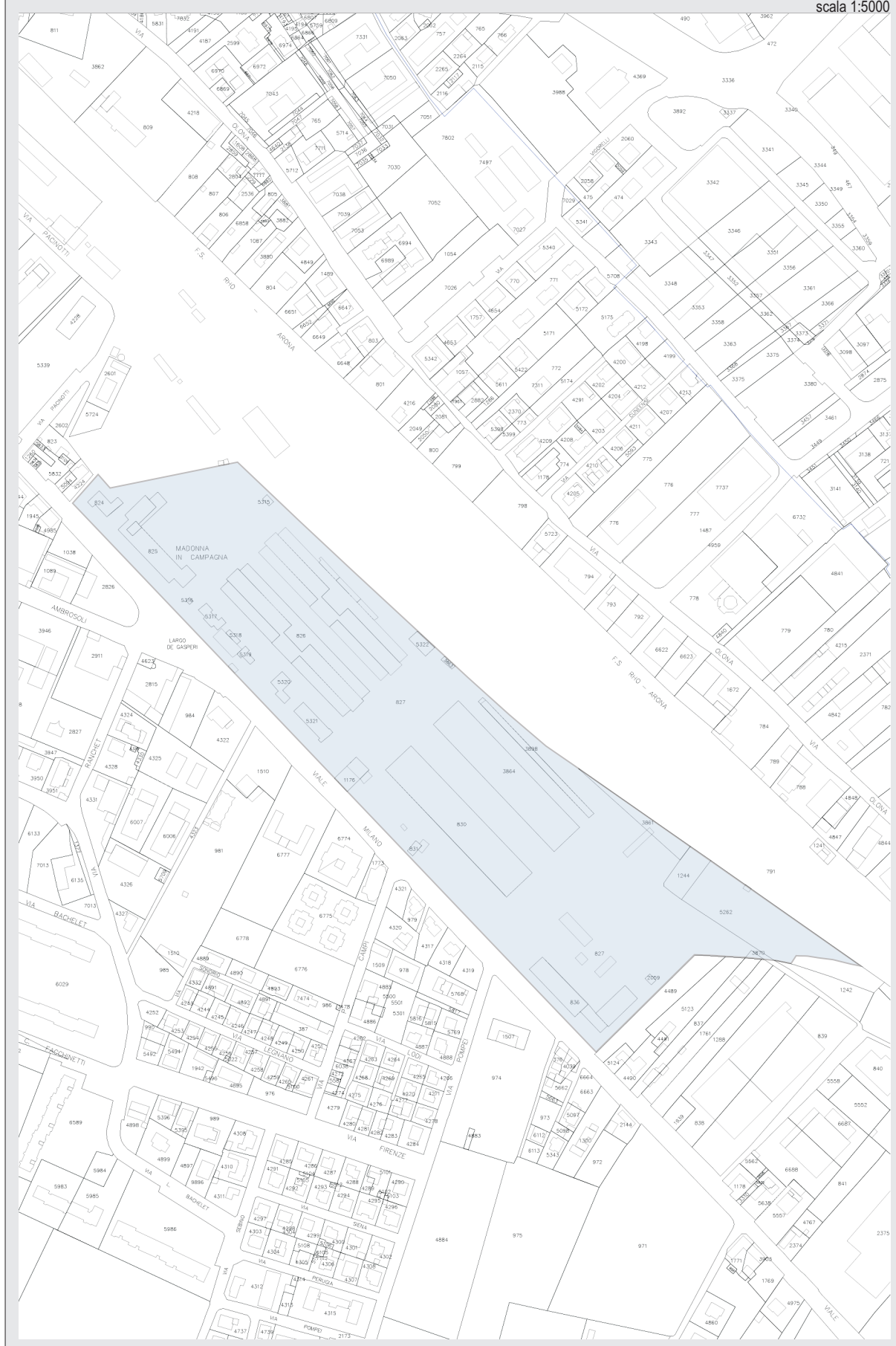
Beni culturali	□	PIF	□	Rispetto cimiteriale	□
Bellezze individue	□	ATE	□	Allevamenti zootecnici	□
Bellezze d'insieme	□	Siti inquinati, RIR	□	Infrastrutture sovraordinate	■
Vincoli paesistici	■	Vincolo idrogeologico	□	Vincoli militari	■
Zone d'interesse archeologico	□	Rispetto captazione acque sorgive	■	Riduzione di superfici aziendali	□
Parchi regionali, SIC, ZPS	■	Depuratori	□	RIM	□

ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

scala 1:5000



AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_19 «Bersaglio»

UBICAZIONE

V Circoscrizione, Arnate: via Madonna in Campagna, via Bersaglio, via Tiro a Segno

L'ambito interessa un'area produttiva dismessa localizzata all'interno del tessuto urbano consolidato in un contesto destinato prevalentemente a funzioni residenziali e servizi pubblici.

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)

Pianeggiante



Acclive



Scoscesa



Gradonata



(Conformazione)

Regolare



Irregolare



Compatta



(Uso dei suoli)

Urbanizzato



Incolto



Prato



Seminativo



Vigneto



Uliveto



Frutteto



Vegetazione arbustiva



Bosco



INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



OBIETTIVI DEL PIANO

La riconversione dell'area produttiva propone la riqualificazione dei complessi edilizi di valore storico-architettonico e l'integrazione di nuovi elementi, finalizzata alla ricostruzione di un comparto multifunzionale che possa connettere i tessuti urbani circostanti che, allo stato di fatto, vedono la presenza prevalente della destinazione residenziale e di servizi pubblici.

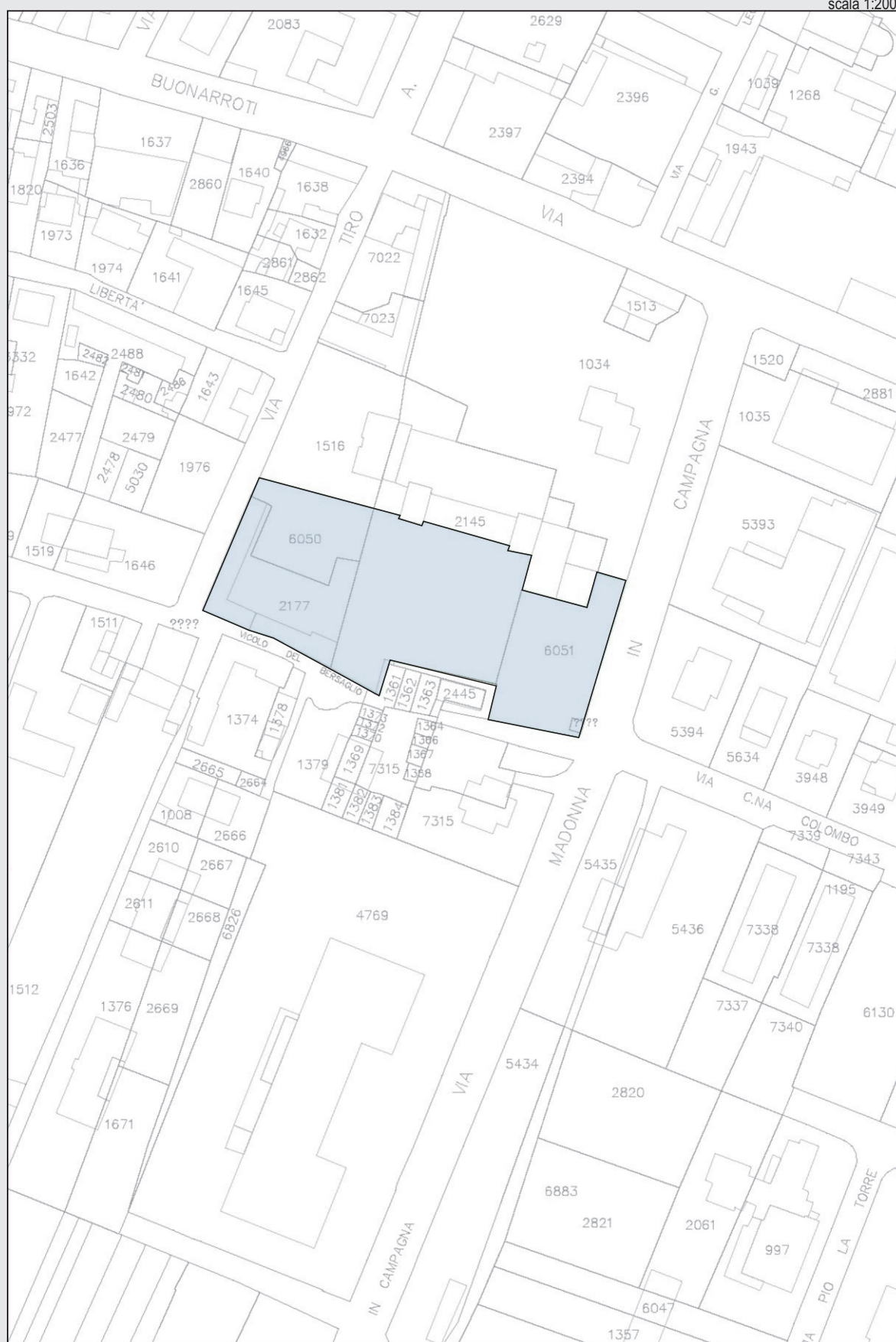
Contestualmente alla riconversione del comparto devono essere realizzate le necessarie connessioni tra le aree destinate a servizi pubblici, sia interne che esterne, in modo da permeare il tessuto urbano consolidato e rafforzare l'attrattività rispetto al centro città.

INDICI - PARAMETRI - DESTINAZIONI

Superficie Territoriale (mq)	6.860 [salvo verifica in fase attuativa]			
Superficie lorda di pavimento (mq)	[salvo verifica in fase attuativa]	esistente 3.795	nuova previsione 733	Ut totale (0,66 mq/mq) 4.528
Altezza massima (m)	10,00	Area filtrante minima		15% St
Destinazioni ammesse				
- principali	commerciale in esercizi di vicinato, direzionale, artigianato di servizio, pubblici esercizi, servizi pubblici			
- complementari	residenziale			
Destinazioni escluse	UP – uso produttivo, UC – uso commerciale (3.2 medie strutture di vendita e 3.3 grandi strutture di vendita), UA – uso agricolo, UIR – usi di interesse comune per centri di culto			
Modalità di intervento ammesse	MS, RE, RU, NC			
Strumento attuativo	Piano Attuativo			
Prescrizioni di progetto e attuazione	Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costituzione di un rapporto organico tra le aree residenziali circostanti e il nuovo urbanizzato al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti. Creazione di uno spazio aperto pubblico prospiciente Via Madonna in Campagna.			

PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

scala 1:2000



AMBITO DI TRASFORMAZIONE I_02 «Area industriale di viale Danimarca»,

UBICAZIONE

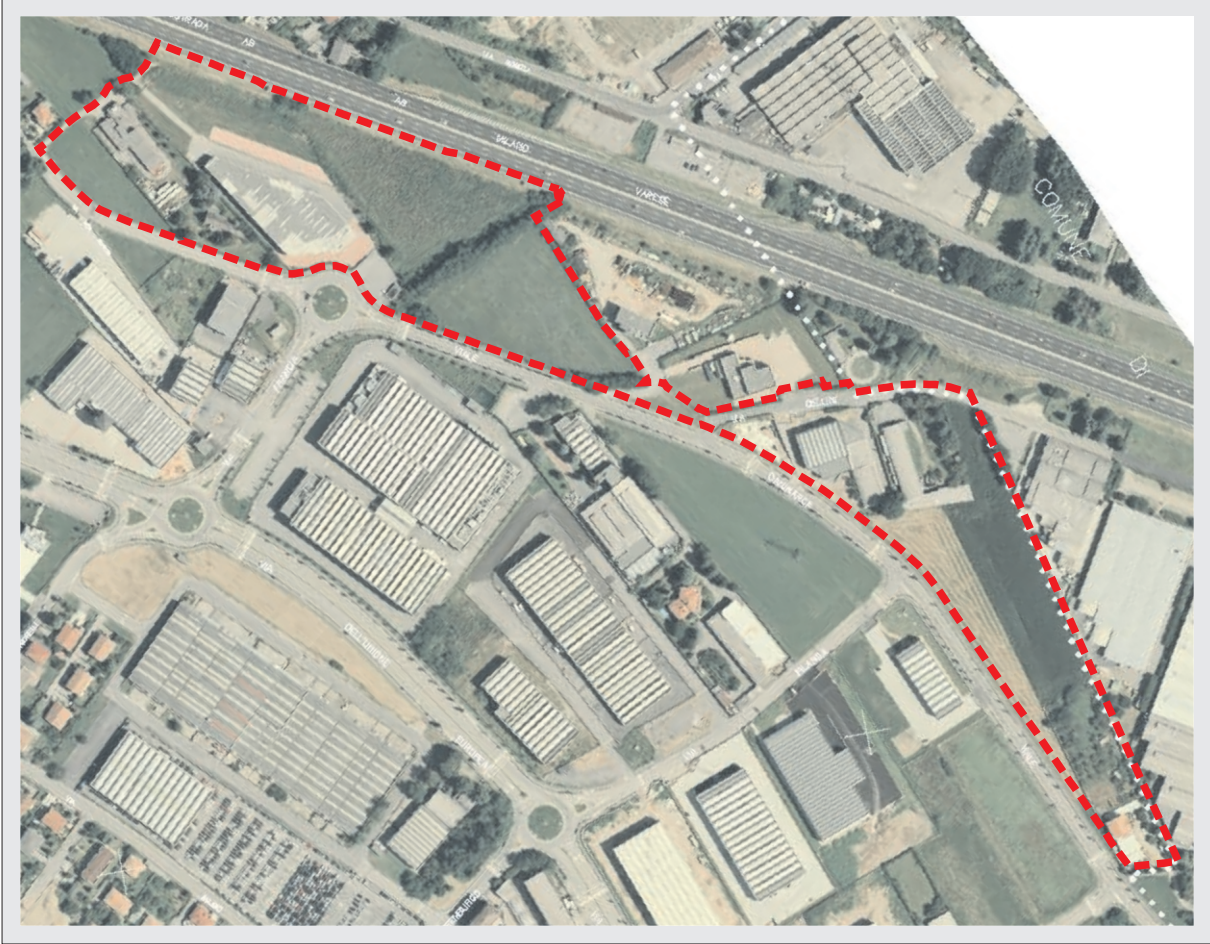
IV Circoscrizione, Cedrate: viale Danimarca, via Pier Capponi

L'ambito è localizzato al margine della vasta zona produttiva esistente tra viale Danimarca e viale dell'Unione Europea, al confine con l'autostrada A8 ed il territorio di Cassano Magnago.

STATO DELL'UOGHI

<i>(Morfologia)</i>		<i>(Uso dei suoli)</i>	
Pianeggiante	■	Urbanizzato	■
Acclive	□	Incolto	□
Scoscesa	□	Prato	■
Gradonata	□	Seminativo	□
<i>(Conformazione)</i>		Vigneto	□
Regolare	□	Uliveto	□
Irregolare	■	Frutteto	□
Compatta	□	Vegetazione arbustiva	■
		Bosco	□

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



OBIETTIVI DEL PIANO

La previsione di piano è finalizzata alla trasformazione urbanistica di un'area prevalentemente ineditificata ai margini del tessuto urbano consolidato a destinazione prevalentemente produttiva, mediante la realizzazione di edilizia adeguata al contesto urbano circostante e destinata funzioni produttive con adeguata dotazione di spazi pubblici.

INDICI - PARAMETRI - DESTINAZIONI

Superficie Territoriale (mq)	67.060 [salvo verifica in fase attuativa]			
Superficie lorda di pavimento (mq)	[salvo verifica in fase attuativa]	esistente 11.575	nuova previsione 28.661	Ut totale (0,60 mq/mq) 40.236
Altezza massima (m)	14,00	Area filtrante minima		15% St
Destinazioni ammesse				
- principali	produttivo			
- complementari	pubblici esercizi			
Destinazioni escluse	UR – uso residenziale, UC – uso commerciale, UT - uso terziario, UA – uso agricolo, UIR – usi di interesse comune per centri di culto			
Modalità di intervento ammesse	MS, RE, RU, NC			
Strumento attuativo	Piano Attuativo			
Prescrizioni di progetto e attuazione	In relazione al carico insediativo deve prevedersi una verifica di impatto viabilistico estesa al contesto.			

LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato	■
In aderenza al tessuto urbano consolidato	□
Compreso nel NAF di Cedrate	□
In aderenza al NAF di Cedrate	□
Al confine con il Comune contermino	■

FUNZIONIALE/CONTORNO

Residenziale	■	□	□	□
Terziario	□	□	□	□
Produttivo	■	■	□	□
Salvaguardia urbana	□	□	□	□
Viabilità pubblica	■	■	□	□
Servizi pubblici	□	□	□	□
Aree extraurbane	□	□	□	□
N S E O				

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	□
Bassa	2	■
Media	3	□
Alta	4	□
Molto alta	5	□

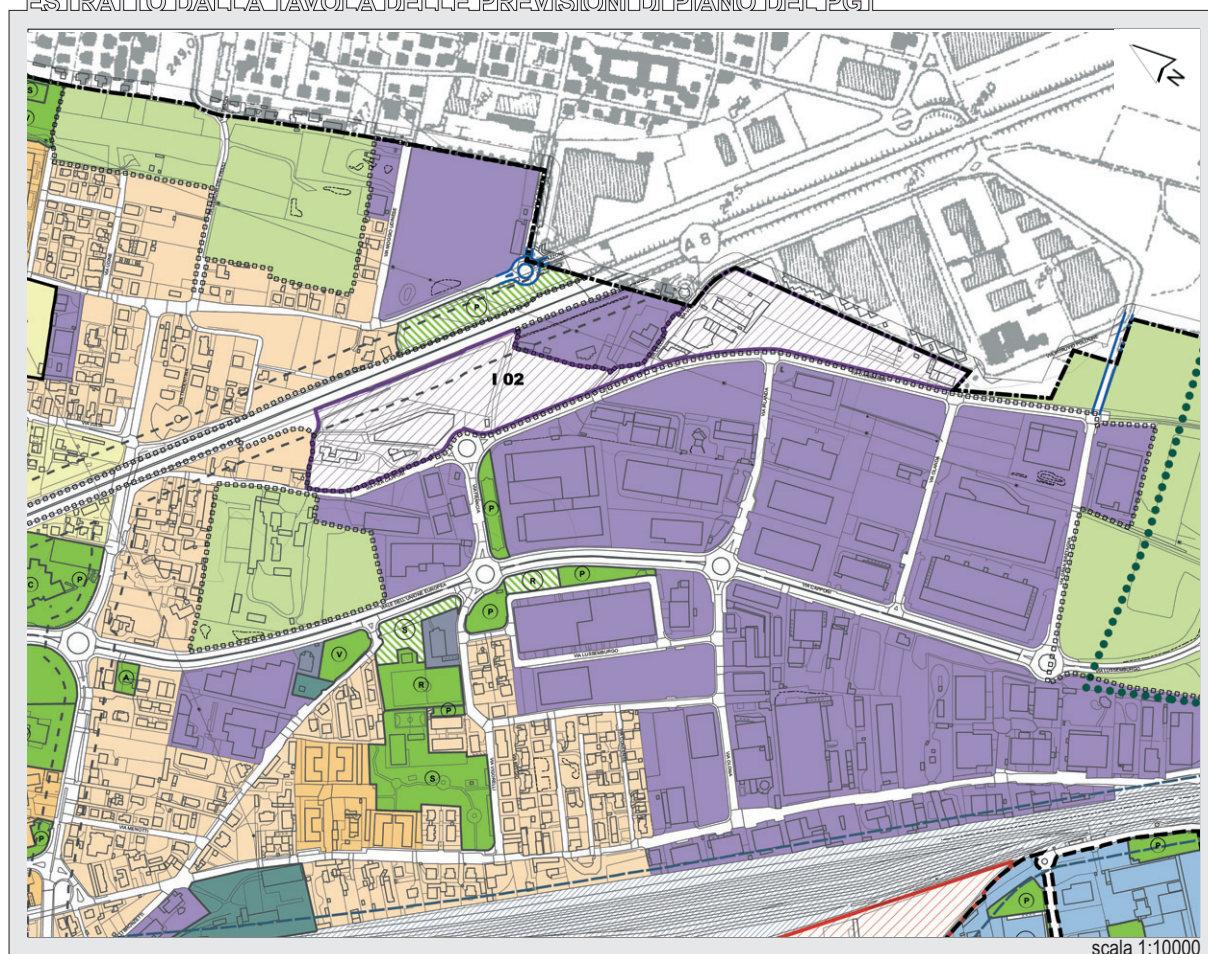
CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Senza particolari limitazioni	1	□
Con modeste limitazioni	2a	■
Con consistenti limitazioni	3	□
Con gravi limitazioni	4	□

INTERFERENZE

Beni culturali	□	PIF	□	Rispetto cimiteriale	□
Bellezze individue	□	ATE	□	Allevamenti zootecnici	□
Bellezze d'insieme	□	Siti inquinati, RIR	□	Infrastrutture sovraordinate	■
Vincoli paesistici	■	Vincolo idrogeologico	□	Vincoli militari	□
Zone d'interesse archeologico	□	Rispetto captazione acque sorgive	□	Riduzione di superfici aziendali	□
Parchi regionali, SIC, ZPS	■	Depuratori	□	RIM	□

ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT



scala 1:5000



**ALLEGATO: Elementi per la valutazione di compatibilità con il
PTCP in riferimento agli Ambiti di trasformazione ricadenti su
aree agricole**

La relazione è stata redatta nel Settembre 2010 dal Dr. Agronomo Valerio Pasi con studio in Via San Michele 11 – 21020 Varano Borghi (VA)

Analisi del sistema agricolo

Nella valutazione degli elementi di compatibilità con il PTCP in riferimento alle aree di trasformazione individuate dal Documento di Piano del PGT di Gallarate che ricadono su ambiti agricoli come delimitati dal Piano Provinciale deve essere operata preliminarmente una analisi del sistema agricolo che caratterizza il territorio comunale.

Di seguito vengono riassunte le caratteristiche salienti del settore primario e delle sue relazioni con le altre componenti economiche e sociali del territorio indagato.

Produzioni consolidate e vocazioni locali

Il territorio del Comune di Gallarate appartiene alla Regione agraria 6 'Pianura di Varese', la più vasta tra le sei presenti nella Provincia. La riduzione delle superfici esercitata negli anni novanta è seguita sino ad ora a causa della pressione esercitata dall'espansione degli agglomerati urbani e dalla costruzione di infrastrutture viarie, non ultima la Pedemontana in fase di relizzazione. La riduzione delle superfici ha interessato tutti gli utilizzi, incluso quello prevalente a seminativo. "Il punto di forza di tale regione è il florovivaismo, il punto di debolezza è la pressione per l'uso del suolo, le opportunità sono l'espansione del florovivaismo, la diversificazione culturale e produttiva, mentre le minacce sono la riduzione degli attivi agricoli non operanti nel florovivaismo".

L'utilizzo agronomico prevalente dei terreni è per il 60,20 % circa a seminativo, per lo più consistente in prato polifita da vicenda, triticale, silo mais, mais ceroso e mais da granella mentre il pascolo e il prato stabile si attestano intorno al 39,00 %, in linea con la media della regione agraria di appartenenza. Sono inoltre presenti, ancorché in misura ridotta, gli utilizzi a colture ortive e gli utilizzi a frutticole (piccoli frutti) e due aziende vitivinicole. Sussistono alcune (otto) realtà florovivaistiche, abbastanza rilevanti per caratteristiche dimensionali e produttive. Nel confronto con le emergenze del settore agricolo descritte nella relazione generale del PTCP per la Regione agraria 6 'Pianura di Varese' si evince come nel Comune di Gallarate sia presente, ancorché in misura ridotta, il punto di forza della regione agricola, ovvero il florovivaismo, mentre è ancora presente la zootecnia da latte anche se non collegata ad attività agrituristiche complementari.

Il quadro che ne scaturisce è di un'agricoltura che opera in condizioni di marginalità economica, dove il ruolo del florovivaismo e della multifunzionalità (agriturismo, turismo rurale, e soprattutto presidio del territorio in funzione ambientale e paesaggistica stante anche l'appartenenza al Parco Lombardo della Valle del Ticino ed la particolare vicinanza alle zone dei Fontanili di Besnate e Arsago Seprio) risultano essere gli unici suscettibili di essere ulteriormente e convenientemente valorizzati, essendo la ricomposizione fondiaria difficilmente perseguibile, non tanto per l'estensione della superficie agricola del territorio di Gallarate, la quale anzi risulta rilevante dimensionalmente e ben organizzata in comparti omogenei, ma per ragioni meramente culturali (senso di protezione della proprietà individuale).

Per quanto riguarda l'allevamento, risulta essere per lo più bovino, spesso con presenza contemporanea di suini, avicoli ed equini nella stessa azienda. Alcune aziende conferiscono il latte a caseifici per la trasformazione. La vocazione principale si configurano quindi quelle del florovivaismo e della coltivazione a seminativo o prato da vicenda anche in funzione dell'allevamento, soprattutto bovino. Non risultano altre particolari vocazioni locali.

Pertanto si rileva come il settore agricoltura nel Comune di Gallarate sia poco significativo sia sotto l'aspetto economico sia sotto l'aspetto sociale, se confrontato con altri comuni limitrofi; anche il peso economico delle produzioni agricole e il numero di addetti nel settore sono molto scarsi se rapportati agli altri settori produttivi presenti nel Comune.

Consistenza e tipologia delle aziende insediate

Dall'analisi dei dati statistici (dati SIARL Marzo 2009 e dati censimento ISTAT 2000), si evince che in Comune di Gallarate sono insediate trentacinque aziende agricole, che impiegano un totale di centouno persone per un totale di 7.975 giornate lavorative annue. Inoltre vi sono terreni coltivati da altre quindici aziende con sede in altro comune, per un totale di cinquanta aziende che gravitano sui terreni agricoli del Comune.

La Superficie agricola utilizzata risulta essere di ettari 212,47.

Per quanto riguarda l'allevamento, risultano un totale di 11 aziende con capi bovini, dei quali il 41,0% di vacche, con un numero medio di capi per azienda più basso della media provinciale, anche se di fatto i bovini risultano essere concentrati in tre aziende. I dati indicano che le aziende presenti sul territorio sono impostate prevalentemente sulla coltivazione a seminativo (32% delle aziende che gravitano sul territorio), ma svolgono comunque attività plurime, comprendendo, oltre la coltivazione dei seminativi per la produzione di foraggio, anche la coltivazione dei boschi, l'orticoltura, l'apicoltura nonché la coltivazione della vite e la trasformazione dell'uva e, per una o più aziende appartenenti alla filiera latte, la vendita diretta dei prodotti della stalla con distributore automatico. Le aziende florovivaistiche sono ben rappresentate, con il 16% delle aziende che gravitano sul territorio, specializzate prevalentemente nel vivaismo orticolo con produzione di piantine di ortaggi da ricoltivare destinate per lo più al cliente finale (orticoltura *hobbistica*), alla floricoltura in vaso in coltura protetta con produzione di annuali da seme e da talea, alla floricoltura in piena terra in coltura protetta con produzione di crisantemo da fiore reciso e, in misura ridotta, al vivaismo ornamentale in piena terra e in vaso.

SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA				Arboricoltura da legno	Boschi	SUPERFICIE AGRARIA NON UTILIZZATA		Atra superficie	Totale
Seminativi	Coltivazioni legnose agrarie	Prati permanenti e pascoli	Totale			Totale	Di cui destinata ad attività ricreative		
127,91	1,70	82,86	212,47	-	12,31	0,70	-	12,80	238,28

Tabella 3 - Utilizzazione del terreno (ISTAT Censimento 2000)

Connessione con altre specializzazioni

Le uniche connessioni con altre specializzazioni agricole emerse dall'analisi dei dati sono relative all'utilizzo del latte vaccino, in quanto tre aziende conferiscono parte della produzione di latte intero a caseifici, comunque modeste sotto il profilo quantitativo.

	Burro	Formaggio	Impiego del latte munto - Alimentazione del bestiame in azienda	Impiego del latte munto - Alimentazione umana in azienda	Impiego del latte munto - Consegna a caseifici del latte intero	Impiego del latte munto - Trasformazioni e in azienda	Impiego del latte munto - Vendita diretta	Latte preso direttamente dai redi
	Numero Aziende	Numero Aziende	Numero Aziende	Numero Aziende	Numero Aziende	Numero Aziende	Numero Aziende	Numero Aziende
Gallarate					3			1

Tabella 4 - Impiego del latte (ISTAT Censimento 2000 e s.a.)

Territorio agricolo oggetto di sostegni all'esercizio dell'agricoltura

I dati relativi al territorio oggetto di sostegni all'esercizio dell'agricoltura (PAC) sono dati al momento non disponibili, in quanto dati riservati agli Enti (Provincia e Regione) e non di dominio pubblico.

Territorio necessario alla conduzione delle attività zootecniche

Per quanto riguarda il territorio necessario alla conduzione delle Aziende zootecniche, è necessario distinguere tra terreno necessario per gli approvvigionamenti in foraggio e terreno necessario per l'utilizzo agronomico dei reflui zootecnici.

Per quanto riguarda il primo dato, il terreno necessario per l'autosufficienza aziendale con allevamento bovino, anche se non di interesse strategico per la regione agraria di appartenenza secondo gli indirizzi del PTCP, è quasi sempre inferiore a quello coltivato. Pertanto si può quantificare in circa 65 ettari coltivati ad erbai e mais a maturazione cerosa per insilamento e in circa 82,86 ettari coltivati a prati permanenti e pascoli. Per quanto riguarda invece il terreno necessario per l'utilizzo agronomico dei reflui zootecnici, i dati dettagliati disponibili nei PUA e nei PUAS depositati presso il Comune indicano superfici agricole utilizzate che corrispondono all'incirca alla metà delle stesse superfici coltivate sopra descritte e coltivate dalle aziende allevatrici, per un totale di 75,41 ettari.

Terreni interessati da colture di pregio

Non risultano sul territorio di Gallarate colture di pregio.

Terreni con ruolo prioritario per la produttività agricola

I terreni che possono essere ritenuti prioritari per la produttività agricola coincidono essenzialmente con i terreni utilizzati per le attività florovivaistiche e, in modo subordinato e secondario, quelli necessari per gli approvvigionamenti in foraggio e i terreni necessari per l'utilizzo agronomico dei reflui zootecnici, corrispondenti ad un totale di circa 153,00 ettari.

Valutazione pedologico-agraria delle aree che interessano ambiti agricoli da ptcp.

Vengono di seguito illustrate le valutazioni pedologico-agrarie riferite per singola area, in totale n. 2, ricomprese all'interno delle aree di trasformazione I_01 e I_02.

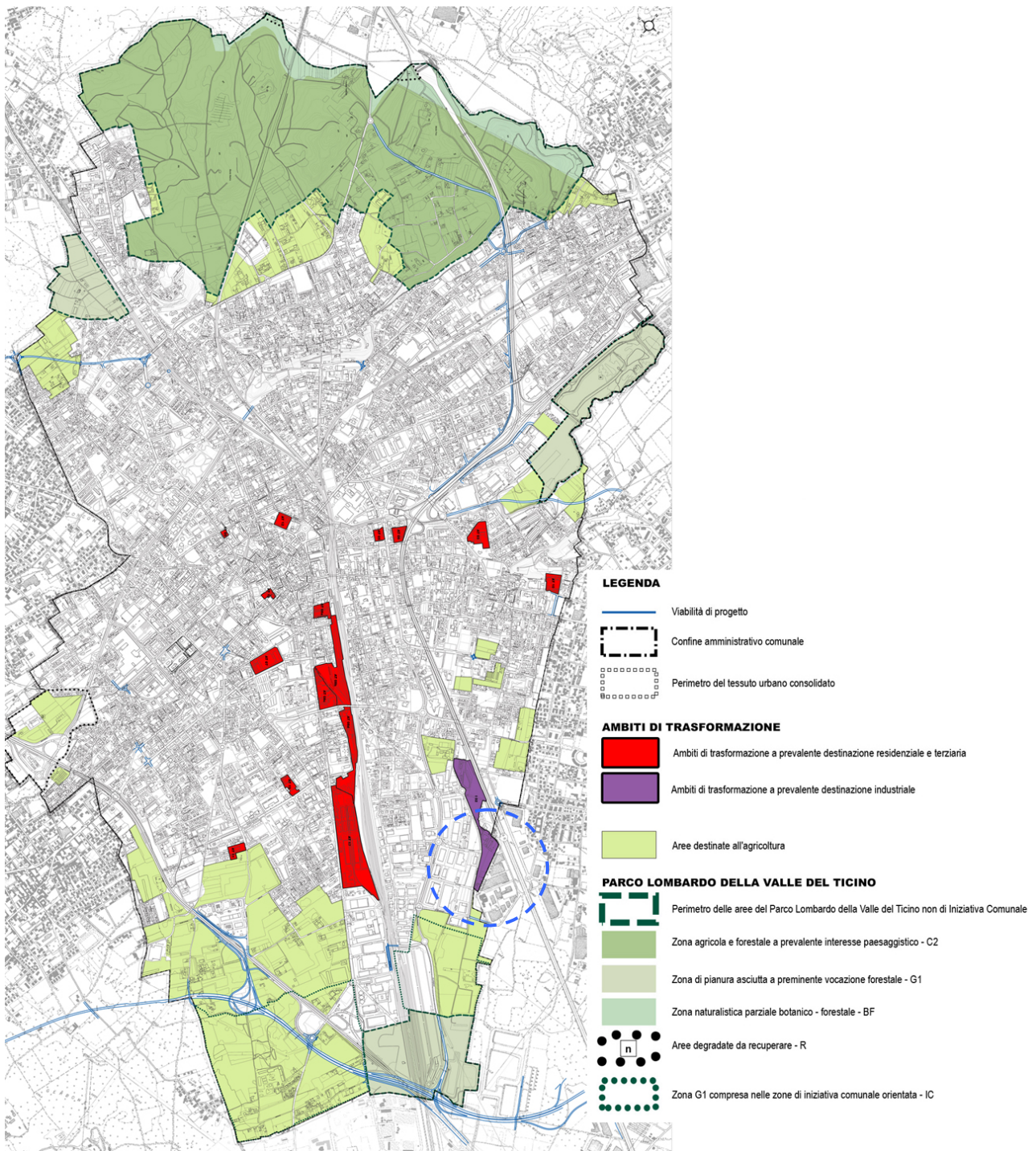


Figura 2 - Inquadramento aree di trasformazione interessate

AGR 2

L'area AGR2 di superficie mq 10.863,88 circa facente parte dell'Ambito di Trasformazione I_02 "Area industriale di Viale Danimarca" destinato ad uso principale produttivo con completamento e razionalizzazione del Tessuto Consolidato, ricade su di un ambito agricolo da PTCP classificato come F (fertile a vocazione agricola elevata) della superficie complessiva di mq 11.224,05.



Figura 3 - Localizzazione AGR 2

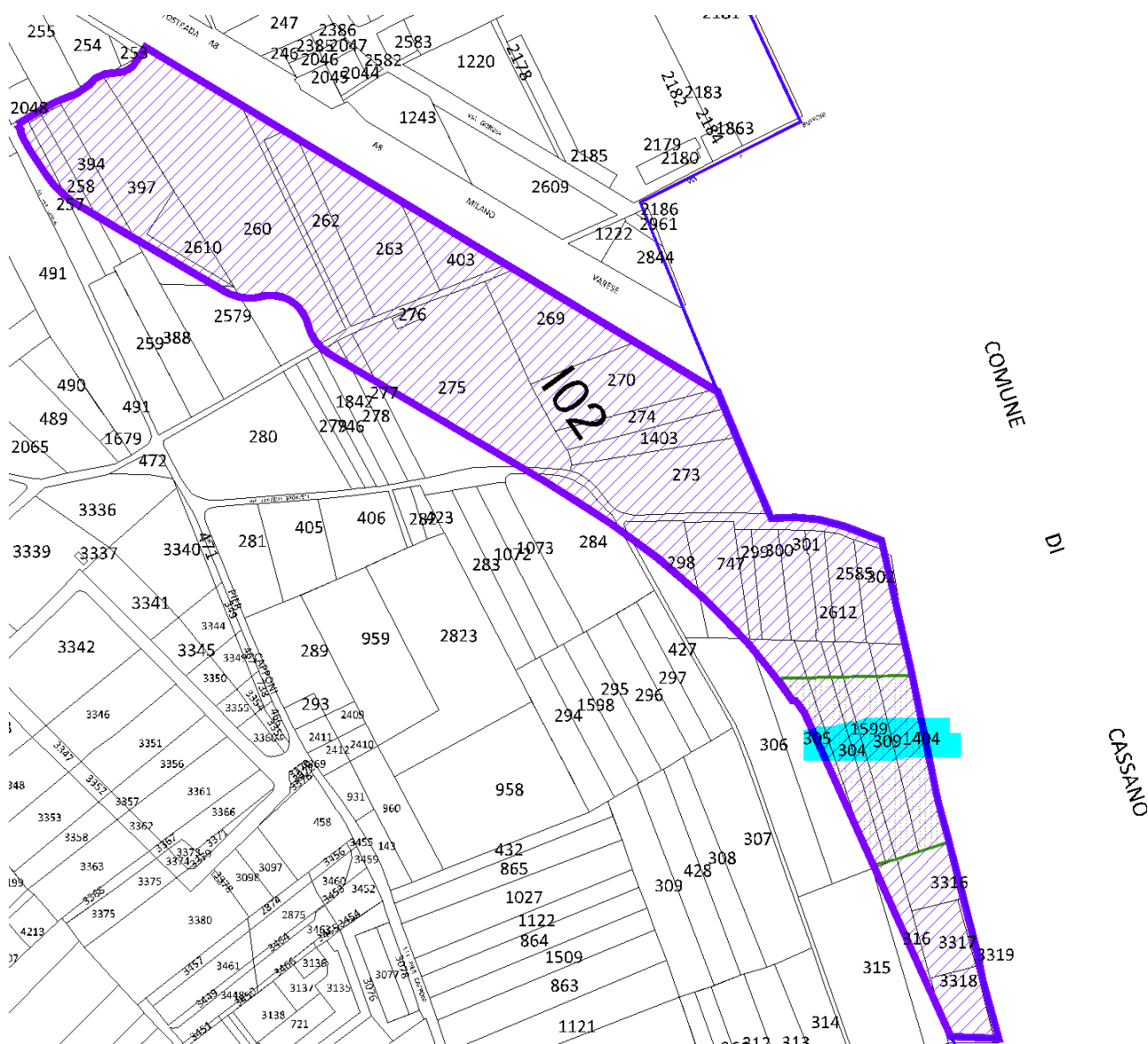


Figura 4 - Inquadramento catastale AGR 2

AREA	MAPPALI INTERESSATI
AGR 2	304, 305, 309, 1404, 1599

In particolare, l'analisi delle caratteristiche litologiche delle aree evidenzia che per l'area di trasformazione AGR 2 è presente una sola unità pedologica: l'unità 328 ROB1/SML1 CO per l'intera superficie di mq 10.863,88 la cui classificazione secondo le norme della "Land Capability Classification" (LCC, USDA) è classe III/IV sottoclasse s.

La classe III/IVs risulta essere un suolo che presenta limitazioni da severe a molto severe, tali da ridurre anche drasticamente la scelta delle colture e da richiedere speciali pratiche conservative e accurate pratiche di coltivazione. Le limitazioni sono legate a caratteristiche negative del suolo e al rischio di erosione.

Per quanto riguarda l'idoneità allo spandimento agronomico dei liquami da allevamento zootecnico, l'unità pedologica risulta essere classificata S3/S2 ovvero suolo adatto, con limitazioni che vanno da lievi a moderate. Tali suoli richiedono attenzioni specifiche e possono presentare alcuni ostacoli nella gestione dei liquami zootecnici.

Il pedopaesaggio appartiene al SISTEMA L Piana fluvioglaciale e fluviale costituente il livello fondamentale della pianura, formatasi per colmamento alluvionale durante l'ultima glaciazione ("wurmiana"). In particolare trattasi del pedopaesaggio riferibile al sottosistema LG1 : Superficie rappresentativa – modale dell'"alta pianura ghiaiosa" a morfologia subpianeggiante e con evidenti tracce di paleoidrografia a canali intrecciati (braided). In prossimità dei principali solchi vallivi la morfologia è caratterizzata da ampie ondulazioni.



Figura 5 - Classe dell'unità pedologica relativa all'area AGR 2

In conclusione, la superficie è parte di un unità pedologica, la quale, pur rientrando tra i suoli adatti all'agricoltura, lo è con limitazioni che porterebbero a delle produzioni agricole marginali o specifiche, che non sono quindi di interesse strategico a livello provinciale, come introdotto dalla recente modifica della Legge 12/05.

L'ambito agricolo da PTCP indagato risulta essere coltivato da soggetti che si dedicano professionalmente all'agricoltura. Solo il mappale 1404 per una superficie di mq 2.700 risulta utilizzato all'interno del Procedimento Gestione Nitrati (PUA – PUAS) di un' Azienda Agricola che peraltro conduce terreni per una

superficie tale da sopportare senza problematiche la sottrazione del mappale in oggetto. Pertanto non si evidenziano criticità per quanto concerne l'attività agricola, mentre si evidenzia una discreta criticità per quanto concerne l'importanza quantitativa della sottrazione di suolo agricolo potenzialmente impiegabile (97,00% circa dell'ambito agricolo di cui è parte).

Non si evidenzia pertanto una criticità negativa in termini assoluti, sia per la scarsa importanza quantitativa della sottrazione di suolo agricolo potenzialmente impiegabile, sia per la scarsa vocazionalità agronomica e paesaggistica dell'area.

Inoltre anche quest'area contribuisce a ricomporre il margine dell'consolidato urbano, riducendone la frammentazione senza alcun impatto sulla percezione paesaggistica dell'insieme.

Unità Pedologica 328 ROB1/SML1 CO	
L'unità è formata da 2 delineazioni; la superficie complessiva è di 7453 ettari. E' presente sulle superfici pianeggianti o lievemente ondulate dell'alta pianura ghiaiosa con quota media di 199 m. slm e pendenza media del 0,4%; si ritrovano, tra l'altro, ad Ovest della valle dell'Olonà. Si sono formati su substrato ghiaioso e ciottoloso con matrice sabbiosa-limosa non calcareo. La destinazione d'uso del suolo risulta essere il seminativo o il prato permanente; nella fase a con drenaggio peggiore (moderatamente rapido) prevalgono formazioni vegetali degradate prevalentemente costituite da bosco ceduo di robinia.	
I suoli ROB1 sono poco profondi limitati da orizzonti sabbiosi a scheletro abbondante, tessitura moderatamente grossolana, scheletro frequente fino a 60 cm, abbondante al di sotto, subacidi, saturazione molto bassa, CSC media, AWC bassa, con drenaggio moderatamente rapido e permeabilità moderata; i suoli SML1 sono sottili limitati da substrato sabbiososcheletrico, a tessitura moderatamente grossolana con scheletro frequente in superficie e grossolana in profondità con scheletro molto abbondante, reazione neutra, subacida in superficie, saturazione bassa, con CSC bassa in superficie e molto bassa in profondità, AWC molto bassa, con drenaggio moderatamente rapido e permeabilità moderatamente elevata.	

Unità pedologica	Classificazione PTCP	Capacità d'uso del suolo	Tipologia litoide	Superficie Ha	%
327	F	III s	FIR1/ROB2 CO	2,4886	69,61
328	F	III s / IV s	ROB1/SML1 CO	1,0864	30,39
TOTALE				3,575	100

Tabella 5 - Dati relativi alle unità pedologiche interessanti le aree indagate

Stima degli effetti e valutazione di sostenibilità economica

Gli effetti diretti causati dalla sottrazione di suolo agricolo compreso negli ambiti del PTCP per effetto delle decisioni del PGT aventi carattere insediativo produttivo, corrispondenti a parte dell'area di trasformazione I_02 individuata dal Documento di Piano, hanno un'incidenza sulla potenzialità produttiva agricola del territorio in quanto quasi tutte le aree in oggetto risultano essere iscritte all'interno di un fascicolo aziendale e sono tra le aree censite all'interno del SIARL, risultando a tutti gli effetti essere coltivate da soggetti che si dedicano professionalmente all'agricoltura. L'incidenza è tuttavia molto bassa, in quanto il territorio potenzialmente sottratto che è compreso negli ambiti agricoli del PTCP, che assommano a 232,22 Ha, è molto limitato e pari allo 0,5 % circa.

La riduzione degli ambiti agricoli operata dal PGT non rappresenta dunque una delle minacce evidenziate nella relazione generale del PTCP, ovvero la riduzione degli attivi agricoli non operanti nel florovivaiismo. Inoltre le aree indagate, sia pur ricadendo tra gli ambiti agricoli individuati dal PTCP, di fatto privilegia il completamento dell'edificato con un incremento della compattezza dei sistemi urbani, evitando la

frammentazione delle aree connesse con il tessuto urbanizzato, ed agendo in definitiva verso il principio del minor consumo di suolo.

Eventuali effetti indiretti della sottrazione di suolo agricolo compreso negli ambiti del PTCP sono da ricercarsi per lo più nel bilancio idrologico, ovvero nella sottrazione di suolo permeabile, per quanto di entità irrisoria rispetto al contesto.

Anche dal punto di vista economico, la sottrazione di suolo agricolo ha una valenza molto limitata, soprattutto in relazione alle colture praticate, in quanto, pur essendo legata alla produzione economica di tipo agricolo, risulta essere perfettamente sostenibile e parzialmente perequata attraverso l'incremento delle superfici destinate esclusivamente all'agricoltura in accordo con le previsioni del PTCP.

Area	Superficie mq	Classe fertilita'	Unità pedologica	Capacità Uso suolo
AGR 2	10.864,00	F	190 ROB1/SLM1 CO	III s/IV s
TOTALE	10.864,00			

Tabella 6 - Riepilogo delle aree oggetto d'indagine

Tavole statistiche Istat

Tavola 4.10 - Superficie agricola utilizzata (SAU) per classe di SAU e comune (superficie in ettari)												
Codice Regione	Codice Provincia	Codice Comune	COMUNI	CLASSI DI SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA								Totale
				Meno di 1	1 -- 2	2 -- 5	5 --10	10 -- 20	20 -- 50	50 -- 100	100 ed oltre	
03	012	070	Gallarate	4,92	8,40	18,95	-	79,60	100,60	-	-	212,47

Tavola 4.11 - Superficie aziendale secondo l'utilizzazione dei terreni per comune (superficie in ettari)													
Codice Regione	Codice Provincia	Codice Comune	COMUNI	SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA				Arboricoltura da legno	Boschi	SUPERFICIE AGRARIA NON UTILIZZATA		Atra superficie	Totale
				Seminativi	Coltivazioni legnose agrarie	Prati permanenti e pascoli	Totale			Totale	Di cui destinata ad attività ricreative		
03	012	070	Gallarate	127,91	1,70	82,86	212,47	-	12,31	0,70	-	12,80	238,28

Tavola 4.12 - Aziende con seminativi e relativa superficie per le principali coltivazioni praticate e comune <i>(superficie in ettari)</i>												
Codice Regione	Codice provincia	Codice comune	COMUNI	Totale aziende	CEREALI				COLTIVAZIONI ORTIVE		COLTIVAZIONI FORAGGERE AVVICENDATE	
					TOTALE		FRUMENTO					
					Aziende	Superficie	Aziende	Superficie	Aziende	Superficie	Aziende	Superficie
03	012	070	Gallarate	31	16	95,41	1	0,70	2	0,32	2	15,00

Tavola 4.13 - Aziende con coltivazioni legnose agrarie e relativa superficie per le principali coltivazioni praticate e comune (superficie in ettari)												
Codice Regione	Codice Provincia	Codice Comune	COMUNI	Totale aziende	VITE		OLIVO		AGRUMI		FRUTTIFERI	
					Aziende	Superficie	Aziende	Superficie	Aziende	Superficie	Aziende	Superficie
03	012	070	Gallarate	4	2	0,50	-	-	1	1,10	-	-

Tavola 4.14 - Aziende con allevamenti e aziende con bovini, bufalini, suini e relativo numero di capi per comune												
Codice Regione	Codice Provincia	Codice Comune	COMUNI	Totale aziende	BOVINI			BUFALINI			SUINI	
					Aziende	CAPI		Aziende	CAPI		Aziende	Capi
						Totale	Di cui vacche		Totale	Di cui bufale		
03	012	070	Gallarate	24	11	183	75	-	-	-	-	-

Tavola 4.15 - Aziende con ovini, caprini, equini, allevamenti avicoli e relativo numero di capi per comune											
Codice Regione	Codice Provincia	Codice Comune	COMUNI	OVINI		CAPRINI		EQUINI		ALLEVAMENTI AVICOLI	
				Aziende	Capi	Aziende	Capi	Aziende	Capi	Aziende	Capi
03	012	070	Gallarate	-	-	1	5	5	46	15	284

Tavola 4.16 - Persone per categoria di manodopera agricola e comune												
Codice Regione	Codice Provincia	Codice Comune	COMUNI	Conduttore	FAMILIARI E PARENTI DEL CONDUTTORE				ALTRA MANODOPERA AZIENDALE			
					Coniuge	Altri familiari del conduttore	Parenti del conduttore	Totale	DIRIGENTI E IMPIEGATI		OPERAI ED ASSIMILATI	
									A tempo indeterminato	A tempo determinato	A tempo indeterminato	A tempo determinato
03	012	070	Gallarate	33	25	41	2	68	-	-	-	-
												Totale generale
												101

Tavola 4.17 - Giornate di lavoro aziendale per categoria di manodopera agricola e comune												
Codice Regione	Codice Provincia	Codice Comune	COMUNI	Conduttore	FAMILIARI E PARENTI DEL CONDUTTORE				ALTRA MANODOPERA AZIENDALE			
					Coniuge	Altri familiari del conduttore	Parenti del conduttore	Totale	DIRIGENTI E IMPIEGATI		OPERAI ED ASSIMILATI	
									A tempo indeterminato	A tempo determinato	A tempo indeterminato	A tempo determinato
03	012	070	Gallarate	5.255	1.220	900	600	2.720	-	-	-	-
												Totale generale
												7.975

Tavola 4.11 - Superficie aziendale secondo l'utilizzazione dei terreni per provincia (superficie in ettari)										
PROVINCE	SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA				Arboricoltura da legno	Boschi	SUPERFICIE AGRARIA NON UTILIZZATA		Altra superficie	Totale
	Seminativi	Coltivazioni legnose agrarie	Prati permanenti e pascoli	Totale			Totale	Di cui destinata ad attività ricreative		
Varese	6.468,80	366,87	7.595,63	14.431,30	122,48	5.358,11	158,33	9,82	543,43	20.613,65

Tavola 4.14 - Aziende con allevamenti e aziende con bovini, bufalini, suini e relativo numero di capi per provincia											
PROVINCE	Totale aziende	BOVINI				BUFALINI				SUINI	
		Aziende	CAPI			Aziende	CAPI			Aziende	Capi
			Totale	Di cui vacche			Totale	Di cui bufale			
Varese	1.024	615	18.651	7.395		5	339	170		148	1.308

Tavole statistiche Istat (Ultimo aggiornamento: 27/03/2009)

Dati Relativi a numero di capi negli allevamenti									
Comune	Allevamenti avicoli	Bovini	Bufalini	Caprini	Conigli	Equini	Ovini	Struzzi	Suini
	Numero Capi	Numero Capi	Numero Capi	Numero Capi	Numero Capi	Numero Capi	Numero Capi	Numero Capi	Numero Capi
Gallarate	568	366	-	10	252	92	-	-	-

Comune	Numero Aziende	Kg Altre Vacche	Kg Bufale	Kg Capre	Kg Pecore	Kg Vacche Da Latte
Gallarate	13	3.840	0	0	0	1.332.000

Dati Relativi a: Utilizzazione Terreno: Fiori e piante ornamentali-Protetti-in tunnel,campane,ecc.				
Gallarate	Utilizzazione Terreno	Numero Aziende	Coltivazione Principale	Coltivazione Secondaria
	Fiori e piante ornamentali-Protetti-in tunnel,campane,ecc.	1	0,12	0

Dati Relativi a: Utilizzazione Terreno: Fiori e piante ornamentali-In piena area				
Gallarate	Utilizzazione Terreno	Numero Aziende	Coltivazione Principale	Coltivazione Secondaria
	Fiori e piante ornamentali-In piena area	1	0,15	0

Dati Relativi a: Utilizzazione Terreno: Fiori e piante ornamentali-Protetti-in serra				
Gallarate	Utilizzazione Terreno	Numero Aziende	Coltivazione Principale	Coltivazione Secondaria
	Fiori e piante ornamentali-Protetti-in serra	4	0,39	0

Dati Relativi a: Utilizzazione Terreno: Vivai-Piante ornamentali				
Gallarate	Utilizzazione Terreno	Numero Aziende	Coltivazione Principale	Coltivazione Secondaria
	Vivai-Piante ornamentali	1	0,1	0

Utilizzo terreni interessati sul territorio di Gallarate

Fonte: SIARL Regione Lombardia
(inserimenti a SIARL alla data del 25/05/2009)

304	(2) AFFITTO	20/11/2009	prato polifita da vicenda
320	(2) AFFITTO	31/12/2008	bosco misto
320	(2) AFFITTO	31/12/2008	prato polifita da vicenda
320	(2) AFFITTO	31/12/2008	tare e incolti
320	(2) AFFITTO	31/12/2009	altra superficie non utilizzata (terreni abbandonati, attività ricreative)
320	(2) AFFITTO	31/12/2009	erbaio di graminacee
336	(2) AFFITTO	31/12/2013	tare e incolti
336	(2) AFFITTO	31/12/2013	frumento segalato (triticale)
337	(2) AFFITTO	31/12/2013	tare e incolti
337	(2) AFFITTO	31/12/2013	frumento segalato (triticale)
1404	(2) AFFITTO	31/12/2009	altra superficie non utilizzata (terreni abbandonati, attività ricreative)
1404	(2) AFFITTO	31/12/2009	silomais e mais ceroso
1404	(2) AFFITTO		bosco misto
1599	(2) AFFITTO	20/11/2009	prato polifita da vicenda