



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	PIANO DELLE REGOLE RELAZIONE GENERALE			
RR 1				
04 - APPROVAZIONE				
r 00				
COMMESSA	EMISSIONE	CLIENTE	INCARICO	REDAZIONE
U 654	Maggio 2015	E 478	Marzo 2013	VERIFICATO
				REDATTO

Sommario

Contenuti del Piano delle Regole	3
Contenuti generali del Piano delle Regole.....	5
Gli ambiti del tessuto urbano consolidato	7
I Nuclei urbani di antica formazione.....	7
Ambiti prevalentemente residenziali	7
Ambiti non residenziali	8
Aree con destinazione diversa.....	9
Le fasce di rispetto cimiteriale e le “sale del commiato”	11
Le aree destinate all’agricoltura.....	12
Le aree di valore paesaggistico-ambientale	13
Disciplina delle aree del Parco Lombardo della Valle del Ticino	14

Contenuti del Piano delle Regole

Contenuti generali del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è atto del Piano di Governo del Territorio che, secondo le disposizioni dell'art. 10 della L.r. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., disciplina l'intero territorio comunale ad eccezione degli Ambiti di trasformazione individuati nel Documento di Piano e delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, e delle aree per l'edilizia residenziale pubblica previste nel Piano dei Servizi.

Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Specificamente, il Piano delle Regole:

- 1) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- 2) indica:
 - a) gli immobili e le aree assoggettati a tutela e salvaguardia in base alla normativa statale e regionale;
 - b) i vincoli per la difesa del suolo e quelli amministrativi.
- 3) individua:
 - a) le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
 - b) gli ambiti sottoposti alla disciplina del Parco Lombardo della Valle del Ticino;
 - c) le aree destinate all'agricoltura, comprese quelle individuate dal PTCP;
 - d) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - e) le aree non soggette a trasformazione urbanistica che classifica e disciplina come Aree di riqualificazione ambientale;
- 4) contiene quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della L. 12/2005 in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica.

L'edificabilità è stata regolata attraverso i parametri definiti nell'Art. 4 delle NTA: superficie fondiaria e territoriale, indici di utilizzazione fondiario e territoriale, superficie lorda di pavimento, volume degli edifici, altezza degli edifici e dei fronti, superficie coperta e permeabile, le distanze da tenersi dalle strade, dai confini di proprietà e tra i fabbricati.

Le destinazioni d'uso delle aree e degli edifici, intese come funzioni o complesso di funzioni ammesse o escluse dagli strumenti di pianificazione sono state normate all'art. 6 delle NTA; lo stesso articolo specifica inoltre le destinazioni d'uso principali e quelle complementari, o accessorie, capaci di integrare o rendere possibile la destinazione d'uso principale.

Gli artt. 7 e 8 disciplinano le diverse categorie d'intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e di risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica e indicano, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, gli interventi realizzabili senza alcun titolo abilitativo.

Per i Piani Attuativi del tessuto urbano consolidato è stata definita (Art. 15) la dotazione minima di servizi in relazione agli abitanti teorici insediabili (26,5 mq/ab), alle funzioni terziarie e direzionali (1,0 mq/mq di SIp), alle funzioni industriali e artigianali (0,2 mq/mq di SIp) ed un apposito capitolo delle norme è stato, in proposito, dedicato agli esercizi commerciali di vicinato e alle Medie strutture di vendita.

Il Piano delle Regole, per i Piani Attuativi, disciplina l'incentivazione volumetrica, a fronte di rilevanti benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli dovuti con gli obiettivi fissati, per gli interventi che siano finalizzati alla riqualificazione urbana e in iniziative di edilizia residenziale pubblica, alla promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, al recupero delle aree degradate o dismesse e alla conservazione degli immobili di interesse storico-artistico.

Gli ambiti del tessuto urbano consolidato

Gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento sono così definiti:

- Nuclei urbani di antica formazione
- Ambiti residenziali intensivi - RI
- Ambiti residenziali semintensivi - RSI
- Ambiti residenziali semiestensivi – RSE
- Ambiti residenziali estensivi – RE
- Ambiti residenziali con edifici di pregio – RP
- Ambiti residenziali di interesse storico e sociale - RIS
- Ambiti produttivi - PR
- Ambiti terziari - TR
- Ambiti commerciali - CO
- Aree per impianti ferroviari - IF
- Aree di interscambio modale merci - IM
- Aree per attrezzature militari – AM
- Ambiti a verde urbano di salvaguardia – VUS
- Fascia di rispetto cimiteriale.

I Nuclei urbani di antica formazione

Sono stati individuati i Nuclei urbani di antica formazione di Gallarate Centro, Crenna, Cajello, Cedrate, Arnate, con lievi modifiche dei confini rispetto ai centri storici individuati cartograficamente dalla precedente strumentazione urbanistica.

La superficie complessiva di tutti i Nuclei urbani di antica formazione è pari a 459.038 mq, comprese le aree al loro interno, destinate a servizi pubblici e di interesse generale, specificamente indicati nel Piano dei Servizi.

Nei Nuclei urbani di antica formazione, definiti “Zone di recupero” ai sensi dell’Art 27, della Legge 457/1978, ogni intervento da compiersi sul tessuto urbano e sugli edifici esistenti, dovrà essere finalizzato al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente coerentemente con i caratteri dell’intorno e gli obiettivi del piano, rispettare le prescrizioni relative alle varie modalità di conservazione e di trasformazione fissate dalle presenti norme nonché dai Piani Attuativi.

Ambiti prevalentemente residenziali

Il Piano delle Regole individua quattro Ambiti destinati prevalentemente ad insediamenti residenziali, più altri 2 a maggiore valenza paesaggistica e sociale:

- Ambiti residenziali intensivi (RI), caratterizzati da una tipologia in cortina continua o in serie aperta, per le quali, tra le altre prescrizioni contenute nell’Art. 28 delle NTA, si prevede un Indice di utilizzazione fondiario (Uf) pari a 1,0 mq/mq ed un'altezza massima di 22 m. La superficie complessiva degli Ambiti residenziali intensivi è pari a 151.895 mq.
- Ambiti residenziali semintensivi (RSI), caratterizzati da una tipologia in cortina continua o in serie aperta, per le quali, tra le altre prescrizioni contenute nell’Art. 29 delle NTA, si prevede un Indice di utilizzazione fondiario (Uf) pari a 0,67 mq/mq ed un'altezza massima

di 19 m. La superficie complessiva degli Ambiti residenziali semintensivi è pari a 1.459.210 mq.

- Ambiti residenziali semiestensivi (RSE), caratterizzati da una tipologia in serie aperta per le quali, tra le altre prescrizioni contenute nell'Art. 30 delle NTA, si prevede un Indice di utilizzazione fondiario (Uf) pari a 0,33 mq/mq ed un'altezza massima di 15 m. La superficie complessiva degli Ambiti residenziali semiestensivi è pari a 3.495.025 mq.
- Ambiti residenziali estensivi (RE), caratterizzati da una tipologia in serie aperta con significativa dotazione di verde privato per le quali, tra le altre prescrizioni contenute nell'Art. 31 delle NTA, si prevede un Indice di utilizzazione fondiario (Uf) pari a 0,17 mq/mq ed un'altezza massima di 9 m. La superficie complessiva degli Ambiti residenziali estensivi è pari a 874.980 mq.
- Ambiti residenziali con edifici di pregio (RP) caratterizzati da una tipologia in serie aperta o singola con edifici di qualità architettonica significativa e ampi spazi a verde privato per le quali, tra le altre prescrizioni contenute nell'Art. 32 delle NTA, si prevede un Indice di utilizzazione fondiario (Uf) pari al preesistente + 20% ed un'altezza massima pari alla preesistente. La superficie complessiva degli Ambiti residenziali con edifici di pregio è pari a 163.410 mq.
- Ambiti residenziali di interesse storico e sociale (RS) caratterizzati da una tipologia in cortina o in serie aperta sorte sulla base di progetti unitari costituenti significativa espressione di un dato periodo urbano, come ad esempio i quartieri operai pertinenziali alle tessiture. Tra le altre prescrizioni contenute nell'Art. 33 delle NTA, si prevede un Indice di utilizzazione fondiario (Uf) pari al preesistente ed un'altezza massima pari alla preesistente. La superficie complessiva degli Ambiti residenziali di interesse storico e sociale è pari a 93.190 mq.

Ambiti non residenziali

Il Piano delle Regole individua i seguenti Ambiti non destinati ad insediamenti residenziali:

- Ambiti produttivi (PR), destinati esclusivamente a insediamenti industriali ed artigianali, uffici e attività commerciali connesse alle attività produttive insediate, localizzate nei locali di produzione o in quelli ad essi adiacenti e concernenti l'attività svolta. Sono caratterizzati da edifici destinati alla produzione di beni di tipo industriale. Tra le prescrizioni, contenute nell'Art. 35 delle NTA, si prevede un Indice di utilizzazione fondiario (Uf) pari ad 1 mq/mq, e un'altezza dei fabbricati massima di 15,00 m, eccetto che per le strutture tecnologiche di particolare esigenza e per lavorazioni che richiedano particolari e comprovate altezze. La superficie complessiva degli Ambiti produttivi è pari a 1.397.160 mq.
- Ambiti produttivi con valore storico (PRS), riferiti a complessi la cui salvaguardia architettonica e tipo-morfologica rappresenta una testimonianza da salvaguardare. Le prescrizioni di carattere architettonico e tipo-morfologico che riguardino all'interno di questi ambiti edifici o le parti degli edifici sono individuati, nell'Art. 36 e nell'Allegato G "Schede degli Ambiti produttivi con valore storico", che costituiscono parte integrante e prescrittiva delle NTA. La superficie complessiva degli Ambiti PRS è di 206.810 mq.
- Ambiti terziari (TR). Sono caratterizzati dalla preesistenza di insediamenti a carattere terziario e commerciale. Tra le prescrizioni, contenute nell'Art. 37 delle NTA, si prevede un Indice di utilizzazione fondiario (Uf) pari ad 1 mq/mq e un'altezza dei fabbricati da definirsi

all'atto della presentazione del permesso di costruire, previa verifica delle ombre portate dagli edifici esistenti e di progetto di cui all'Art 4 dell'Allegato Ambientale al R.E. La superficie complessiva degli Ambiti terziari (TR) è di soli 101.920 mq.

- Ambiti commerciali (CO), caratterizzati dalla preesistenza di insediamenti a carattere commerciale. Tra le prescrizioni, contenute nell'Art. 38 delle NTA, si prevede un Indice di utilizzazione fondiario (Uf) pari ad 0,8 mq/mq ed un'altezza dei fabbricati massima di 15,00 m, previa verifica delle ombre portate dagli edifici esistenti e di progetto di cui all'Art 4 dell'Allegato Ambientale al R.E. La superficie complessiva degli Ambiti commerciali (CO) è di 258.045 mq.

Aree con destinazione diversa

Il Piano delle Regole individua le seguenti altre aree:

- Le aree per impianti ferroviari (IF) sono destinate oltreché ad impianti ferroviari, alle attrezzature di supporto costituite dai servizi tecnologici e dalle attrezzature terziarie e di servizio per il personale delle ferrovie. Queste aree, occupate integralmente dalla rete Rfi, hanno complessivamente una superficie di 429.600 mq.
- Le aree di interscambio modale merci (IM) sono destinate ad attrezzature per il trasbordo ferro-gomma di unità di carico, costituite da casse mobili, container e semirimorchi, effettuato mediante gru a portale. Sono costituite da impianti ferroviari, binari di trasbordo, corsie stradali per la circolazione, aree per la sosta temporanea dei veicoli e delle unità di carico, officine per i mezzi di trasporto e le unità di carico e uffici. Queste aree, occupate dai terminal intermodali Hupac e Ambrogio Trasporti, hanno complessivamente una superficie di 195.803 mq, che ricadono in parte entro il perimetro del Parco Regionale della Valle del Ticino.
- La sola area per attrezzature militari (AM) comprende il Tiro a Segno nel rione Arnate. In quest'area, ai sensi dell'art. 7, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non si applicano le disposizioni del Titolo II "Titoli abilitativi" trattandosi di opere pubbliche da eseguirsi da Amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383 e s.m.i. Quest'area ha una superficie di 8.808 mq.
- Con le aree a Verde urbano di Salvaguardia (VUS) il piano individua le realtà territoriali inserite nel tessuto urbano consolidato inedificate ovvero con caratteristiche di bassissima densità edilizia. Gli ambiti inedificati si qualificano come spazi a filtro fra distretti edilizi consolidati, in vuoti urbani necessari a preservare barriere naturali alla conurbazione, ovvero come singolarità insediative ubicate in luoghi di preminenza/emergenza ambientale e/o paesistica. Diversamente, nel caso di abitazioni di livello spesso elevato, si tratta di episodi residenziali isolati (ovvero aggregati) dove edifici a carattere familiare si inseriscono in pertinenze mantenute a verde dalla considerevole estensione. Per le caratteristiche dei siti ove tali ambiti si ubicano il piano prevede un controllo significativo delle attività edilizie, così come dell'uso dei suoli.

Negli ambiti del VUS è prevista prevalentemente la manutenzione delle aree a verde (ed, eventualmente, dei manufatti preesistenti) e viene prescritta la conservazione dei soggetti arborei preesistenti.

Le fasce di rispetto cimiteriale e le “sale del commiato”

Sono relative al Cimitero urbano di Gallarate sito in viale Milano e ai Cimiteri rionali di Crenna, Cedrate, Arnate e Cajello.

L'area occupata complessivamente dalle strutture cimiteriali è di 55.942.76 mq, così ripartita:

- cimitero di Gallarate 28.742,32 mq
- cimitero di Crenna 10.226,84 mq
- cimitero di Cedrate 6.998,37 mq
- cimitero di Arnate 5.623,91 mq
- cimitero di Cajello 4.351,32 mq

Le fasce di rispetto cimiteriale tengono conto delle previsioni di ampliamento delle strutture approvate dal Piano Regolatore Cimiteriale.

La superficie delle fasce di rispetto cimiteriale è di 224.010 mq, al netto delle aree stradali e per impianti ferroviari che vi ricadano.

L'Art. 43 delle NTA del Piano delle Regole prevede la possibilità che all'interno delle fasce di rispetto cimiteriale si possano realizzare aree a verde, parcheggi e relativa viabilità e servizi connessi con l'attività cimiteriale compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo (chioschi per la vendita di fiori, ceri, ecc.).

Gli edifici esistenti entro questa fascia possono essere oggetto di interventi di recupero o di interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art 3 del DPR 380/2001 e s.m.i.

L'art. 43 norma, inoltre, l'insediamento delle “sale del commiato”, di cui all'art. 4 della L.r. 22/2003, che possono essere previste esclusivamente entro la parte urbana compresa tra il limite dei 200 metri e la fascia di rispetto cimiteriale ad esclusione della parte urbana circostante il Cimitero di Gallarate Centro.

Le aree destinate all'agricoltura

Sono identificate nella RT 1 "Ambiti territoriali omogenei" e normate al Capo II delle NTA del Piano delle Regole.

Queste aree comprendono grande parte del territorio extraurbano interne al perimetro di iniziativa comunale IC del Parco Lombardo della Valle del Ticino. Sono così classificate sia le aree agricole coltivate che quelle in stato di abbandono, laddove risultano funzionali per localizzazione e per estensione al mantenimento del territorio rurale ed alla salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente, oltre che alla promozione di attività orientate alla riqualificazione e alla fruizione del territorio non urbanizzato. La tematica della salvaguardia attiene all'integrazione della destinazione agricola con le tematiche, rilevate negli elaborati di PGT, della sensibilità paesaggistica e della rete ecologica, nonché con le disposizioni generali del PTC del Parco Regionale.

Queste aree sono normate dagli artt. 59 e 60 della L.r. 12/2005 e s.m.i. che prevalgono sulla normativa del PGT, ai sensi dell'art. 61 della stessa L.r. 12/2005.

Pertanto l'Art. 45 delle NTA del Piano delle Regole è dedicato ai soli interventi regolabili dal PGT in aree destinate all'agricoltura, che sono relativi agli edifici esistenti e ricadenti nelle zone rurali.

Le aree destinate all'agricoltura hanno una superficie di 2.568.631 mq e sono in parte in sovrapposizione ad aree agricole individuate dal PTCP.

Le aree di valore paesaggistico-ambientale

Le aree di valore paesaggistico-ambientale sono normate al Capo III delle NTA del Piano delle Regole e puntualmente identificate nella Tavola RT 7 “Carta di attribuzione del giudizio sintetico di sensibilità paesistica”.

In essa sono indicate:

- a) Le aree di valorizzazione del paesaggio urbano;
- b) Le aree di valorizzazione del paesaggio dei parchi regionali e del paesaggio agrario;
- c) Le aree di valorizzazione del corso del torrente Arno.

Disciplina delle aree del Parco Lombardo della Valle del Ticino

Il Piano delle Regole recepisce e individua le aree comprese nel perimetro del Parco Lombardo della Valle del Ticino, interne ed esterne alle zone di iniziativa comunale IC.

Nelle zone esterne al perimetro di iniziativa comunale del Parco Regionale vige l'azzonamento e la connessa normativa di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento approvato con Delibera della Giunta Regionale n.7/5983 del 2 agosto 2001, rettificata con Delibera della Giunta Regionale n.7/6090 del 14 settembre 2001, e s.m.i., nonché la Variante parziale al PTC approvata con DGR n. 8/4186 del 21 febbraio 2007.

Aree del Parco Lombardo della Valle del Ticino esterne al perimetro IC hanno una superficie complessiva di 4.117.457 mq così ripartita:

- Zone C2 3.183.164 mq
- Zone G1 355.030 mq
- Zone BF 265.979 mq
- Altre aree 313.285 mq

Sotto la voce "altre aree" sono comprese una parte delle Aree di interscambio modale merci (IM), Aree per impianti ferroviari (IF), Aree stradali, fasce di rispetto cimiteriale.