



COMUNE DI GALLARATE

PROVINCIA DI VARESE

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Ufficio: PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE- Serv.Pianificaz.Urbanistica Espropri
 Catasto
Anno : 2014
Numero: 2

OGGETTO

VARIANTE PUNTUALE AL PGT DEL COMUNE DI GALLARATE RELATIVA ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE DENOMINATO AT 16 - VICOLO DEL TORCHIO - APPROVAZIONE

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- in data 06.06.2013 il Consiglio Comunale con atto n. 23, ha adottato la Variante puntuale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) relativa all'Ambito denominato AT 16 – Vicolo del Torchio, ai sensi dell'art.13, comma 1, della Legge Regionale n.12 dell'11.03.2005 (Legge per il Governo del Territorio);
- ai sensi e per gli effetti dell'art.13, comma 4, della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii., in data 03.07.2013 veniva avviata la fase di deposito degli atti costituenti la variante puntuale;
- contestualmente venivano richiesti ai sensi dell'art.13, della L.R. n.12/2005 e ss.mm.ii., i pareri agli Enti competenti ed in particolare:
 - Regione Lombardia, per gli aspetti di compatibilità al P.T.R.;
 - Provincia di Varese, per la compatibilità al P.T.C.P.;
 - Parco Lombardo della Valle del Ticino, per la compatibilità al P.T.C.;
 - ASL della Provincia di Varese per gli aspetti di tutela igienico-sanitaria;
 - ARPA Lombardia per gli aspetti di compatibilità ambientale;

Considerato che sono pervenuti, ai sensi dell'art.13, commi 5 e 5 bis, della L.R. n.12/2005 e ss.mm.ii. e dell'art.12.IC.6 della D.G.R. 2 agosto 2001, n.7/5983, i seguenti pareri da parte degli Enti competenti:

- Parco Lombardo della Valle del Ticino in data 04.09.2013, prot. n. 30477, con cui si esprime parere di conformità al Piano Territoriale di Coordinamento;
- Provincia di Varese in data 13.11.2013, prot. n. 40433, con cui si esprime parere di conformità al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- Regione Lombardia in data 26.11.2013, prot. n. 42320, con cui si attesta che non sussistono i presupposti per l'espressione del parere regionale ai sensi dell'art. 13, comma 5, della LR 12/2005;

Dato atto che, entro i termini previsti dall'avviso di deposito ed in conformità all'art.13, comma 4, della L.R. n.12/2005, per la presentazione delle osservazioni al P.G.T., sono pervenute le seguenti osservazioni:

- ASL della Provincia di Varese in data 12.07.2013, prot. 25344, riportante indicazioni di carattere generale e relative alla successiva fase di progettazione esecutiva;
- ARPA Lombardia in data 31.07.2013, prot. 27329, con la quale comunica di non avere competenza ad esprimere un parere, in considerazione del fatto che si tratta di piccole modifiche attuative ad un piano già sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica;
- Soc. LUX srl USQUE AD SIDERA in data 02.09.2013, prot. 30158, con la quale si richiede:
 1. un'incentivazione volumetrica del 50%, ovvero di mc. 5.000 da destinare ad edilizia convenzionata, con incremento dell'indice territoriale pari a 2,20 mc/mq ovvero a 0,73 mq/mq;
 2. l'assegnazione in diritto di proprietà dell'area in luogo dell'assegnazione in diritto di superficie;

Dato altresì atto che le citate osservazioni sono state istruite e valutate singolarmente ed inoltre per ciascuna sono state formulate le proposte tecniche di controdeduzione attraverso specifiche schede che costituiscono l'elaborato denominato "Proposte tecniche di controdeduzione", allegato quale parte integrante al presente atto (**Allegato A**);

Verificato che:

- ai sensi del comma 7, dell'art. 13 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii, entro 90 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, il Consiglio Comunale decide sulle stesse, apportando agli atti di P.G.T. le modificazioni conseguenti all'eventuale accoglimento delle osservazioni;
- ai sensi della recente giurisprudenza, non è percorribile una soluzione che individui la ratio dell'art. 13 nell'esigenza di dettare una rigida tempistica procedimentale a fini acceleratori, correlando alla mera violazione del termine previsto dal comma 7 l'inefficacia degli atti del P.G.T., in quanto conduce ad esiti contrastanti con il principio di buon andamento dell'azione amministrativa, posto dall'art. 97 della Costituzione; qualora si ritenesse infatti che all'inutile scadenza del termine entro il quale il Consiglio Comunale deve decidere sulle osservazioni consegua la perdita di efficacia del provvedimento di adozione del P.G.T., l'attività amministrativa precedentemente esercitata verrebbe posta nel nulla, con conseguente obbligo per l'amministrazione di rinnovare l'intero procedimento, in contrasto con il principio di economicità oltre che con la ratio acceleratoria sottesa alla norma;

Verificato pertanto che la lettura conforme alla Costituzione della legge regionale deve essere intesa nel senso che, la previsione dell'inefficacia degli atti assunti va riferita a quanto stabilito nella seconda parte della disposizione, ossia alla violazione dell'obbligo di decidere sulle osservazioni e di apportare agli atti del PGT le conseguenti modificazioni. Conseguentemente, l'inefficacia integra una sanzione dettata non a tutela di adempimenti formali, come il mero rispetto della tempistica

procedimentale, ma di esigenze sostanziali, emergenti nell'ipotesi in cui il PGT sia approvato in assenza di una decisione sulle osservazioni o non recepisca le osservazioni accolte;

Dato atto altresì che:

- la proposta di Variante puntuale nelle sue linee generali, programmatiche e contenutistiche nonché i pareri e osservazioni, è stata esposta alla Commissione Consiliare Urbanistica in data 29.01.2014;
- la presente proposta di delibera, ai sensi del D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33, è stata pubblicata sul sito web del Comune di Gallarate, nella sezione "Trasparenza, valutazione e merito – Amministrazione Trasparente" a far data dal 30.01.2014;
- ai sensi dell'art. 13, comma 9, della LR n.12/2005 e ss.mm.ii., la deliberazione del Consiglio Comunale di controdeduzione alle osservazioni e di recepimento di eventuali prescrizioni provinciali o regionali non è soggetta a nuova pubblicazione;

Vista la Relazione Istruttoria Finale redatta da parte del Responsabile del Procedimento in data 22.01.2014;

Dato atto che ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, è stato formalmente acquisito il parere favorevole del Dirigente del Settore Programmazione Territoriale in ordine alla regolarità tecnica;

Udita la relazione dell'Assessore all'Urbanistica e gli interventi dei Consiglieri Comunali riportati per intero nella registrazione in atti;

Dato atto che il Presidente apre la discussione, procedendo con successive singole votazioni per ogni osservazione pervenuta;

Vengono esperite le seguenti votazioni palesi per alzata di mano, segnatamente ad ogni osservazione (così come riportato nel citato **Allegato A**) ed il cui esito viene accertato dal Presidente con l'assistenza degli scrutatori designati:

Osservazione n. 1 - ASL della Provincia di Varese, prot. n.25344 del 12.07.2013

Si propone di accogliere

Presenti	n.
di cui	
votanti	n.
astenuti	n.
favorevoli al.....	n.
contrari	n.

Esito votazione: _____

Osservazione n. 2 - Soc. LUX srl USQUE AD SIDERA, prot. n.30158 del 02.09.2013

Si propone di accogliere parzialmente

Presenti	n.
di cui	
votanti	n.
astenuti	n.

favorevoli all'accoglimento parziale	n.
contrari	n.

Esito votazione: _____

Successivamente si procede all'approvazione definitiva degli atti costituenti la variante puntuale di cui all'oggetto, così come sono stati modificati a seguito dell'accoglimento delle osservazioni;

Visti gli elaborati modificati:

1. Relazione (**Allegato 1**);

Atti costitutivi il Piano dei Servizi:

2. Estratto elaborato SR1.1 – Vigente (**Allegato 2**);

3. Estratto elaborato SR1.1 – Adottata (**Allegato 3**)

4. Estratto elaborato SR1.1 – Comparata (**Allegato 4**);

5. Estratto elaborato SR1.2 – Variata (**Allegato 5**);

Atti costitutivi il Documento di Piano;

6. Estratto elaborato DR3 – Vigente (**Allegato 6**);

7. Estratto elaborato DR3.1 – Adottata (**Allegato 7**)

8. Estratto elaborato DR3.1 – Comparata (**Allegato 8**);

9. Estratto elaborato DR3.1 – Variata (**Allegato 9**);

Esperita l'ulteriore votazione palese per alzata di mani, il cui esito viene accertato dal Presidente con l'assistenza degli scrutatori designati:

Presenti:	n.
di cui	
votanti	n.
astenuti	n.
favorevoli:	n.
contrari:	n.

DELIBERA

- 1) di dare atto che l'esito delle votazioni sulle singole osservazioni e quanto riportato in premessa, fa parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 2) di approvare in via definitiva la Variante puntuale al PGT relativa all'Ambito denominato AT 16 – Vicolo del Torchio, adeguata in base alle risultanze delle votazioni delle osservazioni, ai sensi dell'art. 13, comma 7, della LR 12/2005 e ss.mm.ii., costituita dai seguenti elaborati:
 1. Relazione (**Allegato 1**);Atti costitutivi il Piano dei Servizi:
 2. Estratto elaborato SR1.1 – Vigente (**Allegato 2**);
 3. Estratto elaborato SR1.1 – Adottata (**Allegato 3**)
 4. Estratto elaborato SR1.1 – Comparata (**Allegato 4**);
 5. Estratto elaborato SR1.2 – Variata (**Allegato 5**);Atti costitutivi il Documento di Piano;
 6. Estratto elaborato DR3 – Vigente (**Allegato 6**);
 7. Estratto elaborato DR3.1 – Adottata (**Allegato 7**)
 8. Estratto elaborato DR3.1 – Comparata (**Allegato 8**);
 9. Estratto elaborato DR3.1 – Variata (**Allegato 9**);
- 3) di dare atto che la presente Variante puntuale al Piano di Governo del Territorio, ai sensi dell'art. 13, comma 11, della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii., acquisterà efficacia con la

pubblicazione del relativo avviso di approvazione definitiva sul B.U.R.L. e che fino a tale data si applicheranno le misure di salvaguardia di cui al comma 12;

- 4) di dare mandato al Dirigente del Settore Programmazione Territoriale per l'espletamento di tutta l'ulteriore fase procedurale, come disciplinata dall'articolo 13 della L.R. n.12/2005 e ss.mm.ii.;

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

in considerazione del fatto che il Comune di Gallarate ricade tra quelli identificati da Regione Lombardia a fabbisogno abitativo elevato, al fine di avviare celermente le successive fasi esecutive legate all'attuazione degli interventi previsti dalla scheda dell'Ambito denominato AT 16 – Vicolo del Torchio

Con voti favorevoli n. _____, contrari _____, astenuti _____

DELIBERA ALTRESI'

- di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000



P A R E R E

Di cui all'art. 49 T.U. D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 e s.m.i.

SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

da adottarsi nella seduta del _____

**OGGETTO: VARIANTE PUNTUALE AL PGT DEL COMUNE DI GALLARATE
RELATIVA ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE DENOMINATO AT 16 -
VICOLO DEL TORCHIO - APPROVAZIONE**

Il Dirigente del Settore PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE esprime parere favorevole sulla proposta della deliberazione in oggetto indicata **in ordine alla regolarità tecnica.**

Gallarate, 30.01.2014

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE
PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE**

Marta Cundari



Città di GALLARATE

Provincia di Varese

PGT

Piano di Governo
del Territorio

Assessorato all'Urbanistica e alla Programmazione Territoriale

Settore Programmazione Territoriale



Elaborato n°

Schede Proposte tecniche di controdeduzione

Codice archivio

Vicesindaco

Assessore all'Urbanistica e alla Programmazione Territoriale

Segretario Generale

Dirigente del Settore
Programmazione Territoriale
Arch. Marta Cundari

Responsabile del
Procedimento
Dott. Massimo Sandoni

Data

Adozione

Deliberazione consiliare n. 57 del 4 ottobre 2010

Deposito

dal 13 ottobre 2010 al 11 novembre 2010

Gennaio 2014

Approvazione

Deliberazione consiliare n. 28 del 15 marzo 2011
BURL S.I. n. 20 del 18 maggio 2011



Prot. n. 25344 Data 12/07/2013

Scheda 1

Osservante Asl della Provincia di Varese

Sub

Destinazione PGT adottato

Ambito di trasformazione AT_16 e ERP 1

Contenuto dell'Osservazione

L'osservazione riporta indicazioni di carattere generale e relative alla successiva fase di progettazione esecutiva

Giudizio sintetico Osservazione accolta

Controdeduzione

L'osservazione è accoglibile in quanto gli elementi richiamati nel parere dell'ASL riguardano essenzialmente i documenti attuativi o il rispetto della normativa sovraordinata.



Prot. n. 30158 Data 02/09/2013

Scheda 2

Osservante LUX srl USQUE AD SIDERA

Sub

Destinazione PGT adottato

Ambito di trasformazione AT_16 e ERP 1

Contenuto dell'Osservazione

L'osservante richiede:

1. un'incentivazione volumetrica del 50%, ovvero di mc. 5.000 da destinare ad edilizia convenzionata, con incremento dell'indice territoriale pari a 2,20 mc/mq (pari a 0,73 mq/mq);
2. l'assegnazione in diritto di proprietà dell'area in luogo dell'assegnazione in diritto di superficie;

Giudizio sintetico Osservazione parzialmente accolta

Controdeduzione

1) La Variante puntuale non ha previsto, nella fase di adozione, una modifica della capacità edificatoria del comparto ERP1 Nel Piano dei Servizi - Elaborato SR2, per i 4 comparti ERP è individuato un unico indice territoriale pari a 0,5 mq/mq. Al fine di mantenere la coerenza con gli altri ambiti ERP non si ritiene di proporre l'accogliibilità della richiesta. Si evidenzia altresì che, l'eventuale accoglimento dell'osservazione, comporterebbe, di conseguenza, una riadozione della variante stessa.

2) Si propone l'accoglimento dell'osservazione nella parte in cui si chiede l'assegnazione in proprietà dell'area, alla luce delle argomentazioni addotte da parte dell'osservante, con particolare riguardo all'analisi dei costi.

Infine, in considerazione della suddetta analisi dei costi, si ritiene utile valutare, in luogo della prevista realizzazione di circa mc. 8.200 su circa mq. 6.800 di superficie territoriale, il completamento funzionale di tutta la porzione est del comparto ERP 1, facendo salve le proporzioni originariamente previste dalla scheda d'ambito e prevedendo la realizzazione di:

- mc 10.600 circa di edilizia convenzionata su porzione di area che verrà assegnata in diritto di proprietà;
- mc. 2.600 circa di edilizia sociale, sulla restante porzione, che verranno ceduti a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale.

Si evidenzia che tale indicazione, rispettosa dell'attuale indice di utilizzazione fondiaria, può essere considerata comunque equa ed equilibrata anche in relazione al fatto che il bilancio complessivo dell'operazione è favorevole all'Ente.



Città di GALLARATE

Provincia di Varese

PGT

Piano di Governo
del Territorio

Assessorato all'Urbanistica e alla Programmazione Territoriale
Settore Programmazione Territoriale



Relazione

**Variante urbanistica al Documento di Piano e al Piano dei Servizi
per l'Ambito di Trasformazione denominato AT16 - Vicolo del Torchio**

Data **Gennaio 2014**

**Dirigente del Settore
Programmazione Territoriale**
Arch. Marta Cundari

**Responsabile del
Procedimento**
Dott. Massimo Sandoni



COMUNE DI GALLARATE

Provincia di Varese

SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE

Premessa

La Variante urbanistica al Documento di Piano e al Piano dei Servizi per l'Ambito di Trasformazione denominato AT 16 – Vicolo del Torchio, trova riscontro nella necessità espressa dall'Amministrazione Comunale di incrementare il patrimonio immobiliare residenziale da rivolgere alle fasce sociali più deboli, come da Linee Guida deliberate dalla Giunta Comunale in data 18.02.2013, con atto n. 34.

L'elaborato DR3 del Documento di Piano prescrive attualmente la possibilità di demolizione dei volumi esistenti nell'ambito AT 16 con realizzazione degli stessi nel Comparto ERP 4.

Nel corso degli approfondimenti svolti da parte dell'Amministrazione Comunale, la stessa ha ritenuto più efficace identificare un'area posta in posizione meno periferica rispetto alla ERP 4 e già dotata di un sufficiente grado di urbanizzazione primaria.

E' stato pertanto individuato, quale ambito più idoneo a soddisfare i suddetti obiettivi, il comparto ERP 1 e, in particolare, la sua porzione est, compresa tra le Vie Parini e Puglia.

1. Procedura di variante e atti propedeutici.

Il Comune di Gallarate è dotato di Piano di Governo del Territorio, così come previsto e disciplinato dalla Legge Regionale n.12/2005 e s.m.i., approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 15.03.2011 ed entrato in vigore con la pubblicazione sul BURL del 18 maggio 2011. La variante in oggetto, per quanto limitata agli elaborati DR3 del Documento di Piano ed SR1 del Piano dei Servizi, è soggetta alle procedure dell'articolo 13 della LR 12/2005, così come specificatamente previsto dal comma 13 del medesimo articolo.

La procedura di Variante puntuale è stata avviata con Deliberazione della Giunta Comunale n. 34 del 18.02.2013.

Per quanto attiene alla procedura VAS, si significa che il modello 1^a di cui alla DGR 761/2010 e, in particolare, il Capo 2.2, avente a oggetto "Esclusione dalla Valutazione ambientale – VAS", prevede, in applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni, la non sottoposizione a Valutazione ambientale – VAS, né a verifica di assoggettabilità, dei piani attuativi, di piani e programmi già oggetto di valutazione e, nei casi in cui lo strumento attuativo comporti variante al piano sovraordinato, la VAS e la verifica di assoggettabilità sono da limitarsi agli aspetti della variante che non sono stati oggetto di valutazione nel piano sovraordinato.

Nel caso specifico, trattandosi di mera modifica della scheda d'ambito, già oggetto di Valutazione Ambientale Strategica, non necessita attivare la procedura VAS, tanto meno la procedura di esclusione dalla VAS.

In data 20.03.2013 è stato pertanto pubblicato l'Avviso di Avvio del Procedimento all'Albo Pretorio, sul periodico a diffusione locale "La Prealpina", sul sito web del Comune di Gallarate e sul BURL.

Il deposito dell'Avviso di avvio del Procedimento è avvenuto per la durata complessiva di 7 giorni dal 20 marzo 2013 al 27 marzo 2013.



COMUNE DI GALLARATE

Provincia di Varese

SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE

A far data dal 02.04.2013, a tutto il 13.05.2013, conformemente a quanto previsto al comma 3 dell'articolo 13 della LR 12/2005 e ss.mm.ii., è stato altresì pubblicato l'avviso per la consultazione delle parti sociali ed economiche; in data 12.04.2013 si è tenuta la conferenza di consultazione delle parti sociali ed economiche.

Si da atto in particolare che nei termini previsti, non sono pervenuti suggerimenti e proposte.

Ai sensi del comma 5 dell'articolo 13 della LR 12/2005, la variante in oggetto è altresì sottoposta ai pareri prescritti per Legge; in particolare sono stati acquisiti i pareri da parte dei seguenti Enti:

- Parco Lombardo della Valle del Ticino in data 04.09.2013, prot. n. 30477, con cui si esprime parere di conformità al Piano Territoriale di Coordinamento;
- Provincia di Varese in data 13.11.2013, prot. n. 40433, con cui si esprime parere di conformità al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- Regione Lombardia in data 26.11.2013, prot. n. 42320, con cui si attesta che non sussistono i presupposti per l'espressione del parere regionale ai sensi dell'art. 13, comma 5, della LR 12/2005;

nonché le seguenti osservazioni:

- ASL della Provincia di Varese in data 12.07.2013, prot. 25344, riportante indicazioni di carattere generale e relative alla successiva fase di progettazione esecutiva;
- ARPA Lombardia in data 31.07.2013, prot. 27329, con la quale comunica di non avere competenza ad esprimere un parere, in considerazione del fatto che si tratta di piccole modifiche attuative ad un piano già sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica;
- Soc. LUX srl USQUE AD SIDERA in data 02.09.2013, prot. 30158.

Fatta salva l'osservazione di ARPA Lombardia, che comunica l'incompetenza su tale procedimento, per quanto attiene alle rimanenti osservazioni, si è provveduto a redigere il documento denominato "proposte tecniche di controdeduzione" a cui si rinvia

2. Lo stato di attuazione dei servizi

La variante puntuale non necessita di aggiornamenti in merito alla dotazione di servizi.

3. La Variante urbanistica e le trasformazioni attese.

La proposta di variante puntuale qui illustrata prevede, alla luce di quanto recepito nel documento citato, denominato "proposte tecniche di controdeduzione" il completamento funzionale del comparto ERP 1 da parte del titolare dei diritti volumetrici del Comparto ERP 1, specificatamente nella sua porzione est, compresa tra le vie Puglia e Filzi, come di seguito indicato:

- mc. 10.600 circa su porzione di area che verrà assegnata in diritto di proprietà;
- mc. 2.600 circa su restante porzione di area, i quali verranno ceduti a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale per edilizia sociale.

Come già indicato in premessa, l'obiettivo è quello di avviare la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, garantendo un mix sociale, in coerenza alle linee di indirizzo approvate con deliberazione di CC. n. 75/2011.

Si è preferito altresì rinunciare ad uno spazio pubblico (sala civica), privilegiando l'offerta abitativa. L'intervento prevede infatti la cessione al Comune, a titolo gratuito, di circa mc. 2.600 con funzioni residenziali.

Sede Legale: Via Verdi, 2 – 21013 Gallarate – P.IVA 00560180127
Tel. 0331 754111 – Fax 0331 781869

Sede operativa: Via Cavour, 2 – 21013 Gallarate
Tel. 0331 754266 – Fax 0331 780884
Orario di ricevimento: lun., mar., gio., ven. 10.00 - 12.00 - lun., merc. 16.00 - 17.30



COMUNE DI GALLARATE

Provincia di Varese

SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE

Gli elaborati redatti, ai fini della suddetta variante, sono di seguito elencati:

1) “Proposte tecniche di controdeduzione”

2) Relazione;

Piano dei Servizi:

3) Estratto elaborato SR1.1 – Vigente;

4) Estratto elaborato SR1.1 – Comparata;

5) Estratto elaborato SR1.2 – Variata;

Documento di Piano:

6) Estratto elaborato DR3 – Vigente;

7) Estratto elaborato DR3 – Comparata;

8) Estratto elaborato DR3.1 – Variata.



Città di GALLARATE

Provincia di Varese

PGT

Piano di Governo
del Territorio

Assessorato all'Urbanistica e alla Programmazione Territoriale
Settore Programmazione Territoriale



Elaborato n°
SR1.1

Piano dei Servizi

Estratto Relazione Generale - Vigente

Data Febbraio 2011

Sindaco

Assessore all'Urbanistica e alla Programmazione Territoriale

Data aggiornamento

Luglio 2012

Segretario Generale

**Dirigente del Settore
Programmazione Territoriale**
Arch. Marta Cundari

**Responsabile del
Procedimento**
Dott. Massimo Sandoni

Adozione

Deliberazione consiliare n. 57 del 4 ottobre 2010

Deposito

dal 13 ottobre 2010 al 11 novembre 2010

Approvazione

Deliberazione consiliare n. 28 del 15 marzo 2011
BURL S.I. n. 20 del 18 maggio 2011

Approvato con Deliberazione
del Consiglio Comunale n. 57
del 22 ottobre 2012



Dipartimento di
Architettura e
Pianificazione

STUDI PREPARATORI DEL PGT: DiAP Politecnico di Milano \ Responsabile della ricerca: Gian Paolo Corda;
Gruppo di ricerca: Alessandro Barzaghi, Paolo Bossi, Fabio Bruno, Cristina Carozzi, Nicole Lanza, Raffaella Laviscio, Paola Melis.

La previsione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico

Codice	Superficie territoriale (mq)	Slp massima realizzabile (mq)			Abitanti teorici (50 mq/ab)	Servizi da assicurare dagli ambiti di trasformazione (mq)			Servizi minimi da assicurare internamente agli ambiti di trasformazione (mq)		
		RES.	T/C	Totale		RES.	T/C	Totale	RES.	T/C	Totale
AT_01	16.557	7.451	828	8.279	149	3.949	828	4.777	3.949	828	4.777
AT_02	32.500	4.290	17.160	21.450	86	2.274	17.160	19.434	2.274	17.160	19.434
AT_03	23.241	15.339	-	15.339	307	8.130	-	8.130	8.130	-	8.130
AT_04	1.400	1.400	-	1.400	28	742	-	742	-	-	-
AT_05	4.485	1.346	3.140	4.485	27	713	3.140	3.853	357	1.570	1.926
AT_06	11.610	9288	2.322	11.610	186	4.923	2.322	7.245	2.461	1.161	3.622
AT_07	19.221	15.377	3.844	19.221	308	8.150	3.844	11.994	8.150	3.844	11.994
AT_08	79.530	23.859	55.671	79.530	477	12.645	55.671	68.316	6.323	27.836	34.158
AT_09	10.800	8.640	2.160	10.800	173	4.579	2.160	6.739	-	-	-
AT_10	15.200	10.032	-	10.032	201	5.317	-	5.317	6.350	-	6.350
AT_11	6.225	4.109	-	4.109	82	2.178	-	2.178	2.178	-	2.178
AT_12	7.250	-	7.250	7.250	0	-	7.250	7.250	-	7.250	7.250
AT_13	10.400	1.716	5.148	6.864	34	909	5.148	6.057	909	5.148	6.057
AT_14	136.069	-	40.821	40.821	0	-	40.821	40.821	-	40.821	40.821
AT_15	441.553	28.000	263.425	291.425	560	14.840	263.425	278.265	14.840	263.425	278.265
AT_16	2.906	⁸	-	-	⁹	-	-	-	-	-	-
TOTALE	818.947	130.846	401.768	532.614	2.617	69.348	401.768	471.116	55.919	369.042	424.961

Tabella 46 - Aree a servizi previste entro gli Ambiti a destinazione residenziale e terziaria

⁸ I diritti volumetrici dell'Ambito di trasformazione saranno realizzati su area di proprietà comunale destinata a Edilizia residenziale pubblica nel Comparto ERP 4

⁹ Gli abitanti teorici relativi all'Edilizia residenziale pubblica sono calcolati complessivamente nel Piano dei Servizi.

Comparto ERP 1

Le aree, di proprietà comunale, sono all'incrocio tra via Aleardi, via Forze Armate, via Puglia e via Vignetta e ricadono in parte nel quartiere di Arnate e in parte in quello di Madonna in Campagna. La superficie territoriale è pari a 16.268 mq.

Su queste aree insiste un progetto di housing sociale, presentato dall'Amministrazione e dall'Aler di Varese il 26 ottobre 2009, che prevede edifici di 2-3 e la realizzazione di circa 100 alloggi con una consistente dotazione di verde pubblico.

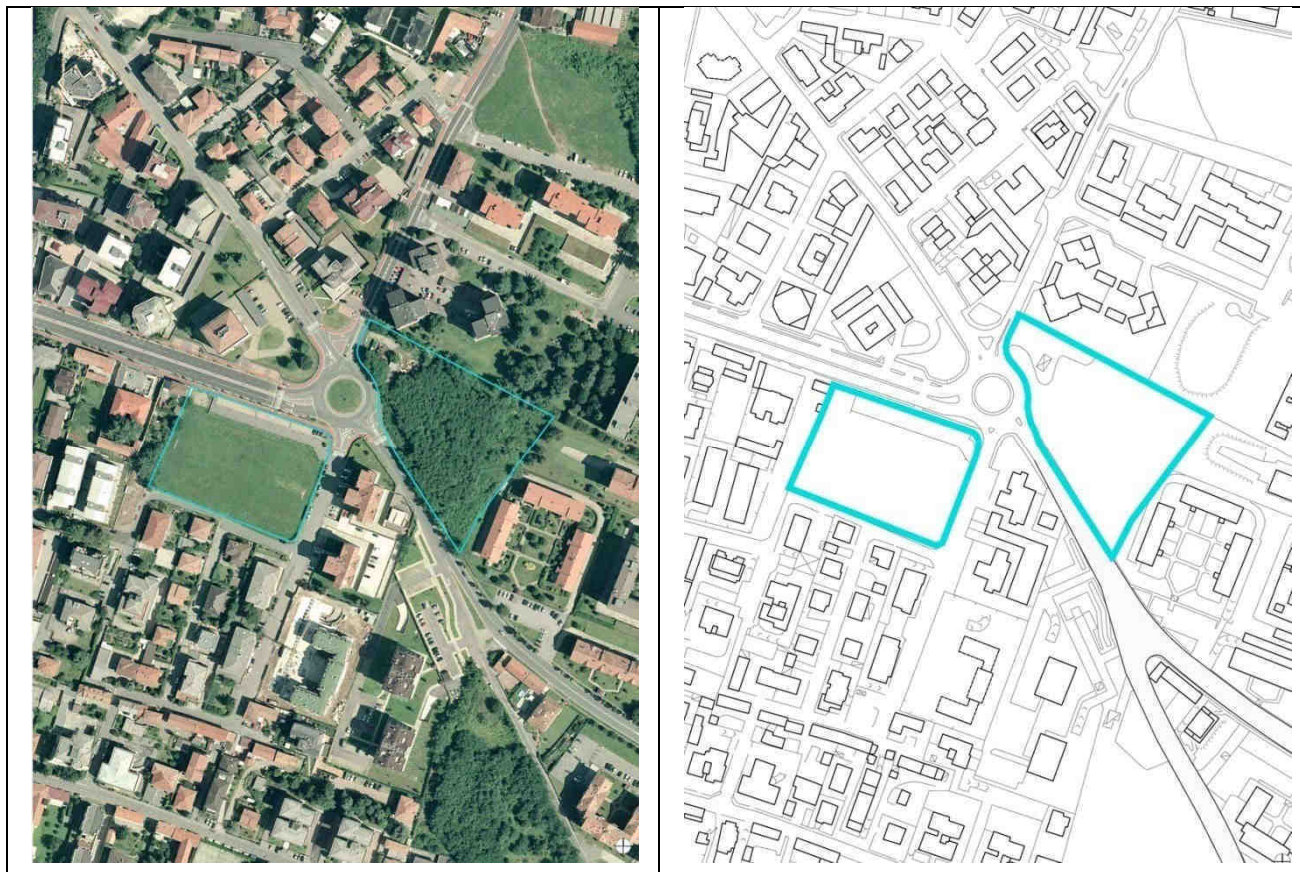


Figura 40 – Le aree del Comparto ERP 1



Città di GALLARATE

Provincia di Varese

PGT

Piano di Governo
del Territorio

Assessorato all'Urbanistica e alla Programmazione Territoriale
Settore Programmazione Territoriale



Elaborato n°

SR1.1

Piano dei Servizi

Estratto - Relazione generale - Adottata

Data Febbraio 2011

Sindaco

Assessore all'Urbanistica e alla Programmazione Territoriale

Data aggiornamento

Segretario Generale

**Dirigente del Settore
Programmazione Territoriale**
Arch. Marta Cundari

**Responsabile del
Procedimento**
Dott. Massimo Sandoni

1° agg. Luglio 2012

Adozione

Deliberazione consiliare n. 57 del 4 ottobre 2010

2° agg. Aprile 2013

Deposito

dal 13 ottobre 2010 al 11 novembre 2010

Approvazione

Deliberazione consiliare n. 28 del 15 marzo 2011
BURL S.I. n. 20 del 18 maggio 2011



Dipartimento di
Architettura e
Pianificazione

STUDI PREPARATORI DEL PGT: DiAP Politecnico di Milano \ Responsabile della ricerca: Gian Paolo Corda;
Gruppo di ricerca: Alessandro Barzaghi, Paolo Bossi, Fabio Bruno, Cristina Carozzi, Nicole Lanza, Raffaella Laviscio, Paola Melis.

La previsione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico

Codice	Superficie territoriale (mq)	Slp massima realizzabile (mq)			Abitanti teorici (50 mq/ab)	Servizi da assicurare dagli ambiti di trasformazione (mq)			Servizi minimi da assicurare internamente agli ambiti di trasformazione (mq)		
		RES.	T/C	Totale		RES.	T/C	Totale	RES.	T/C	Totale
AT_01	16.557	7.451	828	8.279	149	3.949	828	4.777	3.949	828	4.777
AT_02	32.500	4.290	17.160	21.450	86	2.274	17.160	19.434	2.274	17.160	19.434
AT_03	23.241	15.339	-	15.339	307	8.130	-	8.130	8.130	-	8.130
AT_04	1.400	1.400	-	1.400	28	742	-	742	-	-	-
AT_05	4.485	1.346	3.140	4.485	27	713	3.140	3.853	357	1.570	1.926
AT_06	11.610	9288	2.322	11.610	186	4.923	2.322	7.245	2.461	1.161	3.622
AT_07	19.221	15.377	3.844	19.221	308	8.150	3.844	11.994	8.150	3.844	11.994
AT_08	79.530	23.859	55.671	79.530	477	12.645	55.671	68.316	6.323	27.836	34.158
AT_09	10.800	8.640	2.160	10.800	173	4.579	2.160	6.739	-	-	-
AT_10	15.200	10.032	-	10.032	201	5.317	-	5.317	6.350	-	6.350
AT_11	6.225	4.109	-	4.109	82	2.178	-	2.178	2.178	-	2.178
AT_12	7.250	-	7.250	7.250	0	-	7.250	7.250	-	7.250	7.250
AT_13	10.400	1.716	5.148	6.864	34	909	5.148	6.057	909	5.148	6.057
AT_14	136.069	-	40.821	40.821	0	-	40.821	40.821	-	40.821	40.821
AT_15	441.553	28.000	263.425	291.425	560	14.840	263.425	278.265	14.840	263.425	278.265
AT_16	2.906	⁸	-	-	⁹	-	-	-	-	-	-
TOTALE	818.947	130.846	401.768	532.614	2.617	69.348	401.768	471.116	55.919	369.042	424.961

Tabella 46 - Aree a servizi previste entro gli Ambiti a destinazione residenziale e terziaria

⁸ I diritti volumetrici dell'Ambito di trasformazione saranno realizzati su area di proprietà comunale destinata a Edilizia residenziale pubblica sulla porzione est del Comparto ERP 1 , ricompresa tra le vie **Parini** e Puglia.

⁹ Gli abitanti teorici relativi all'Edilizia residenziale pubblica sono calcolati complessivamente nel Piano dei Servizi.

Comparto ERP 1

Le aree, di proprietà comunale, sono all'incrocio tra via Aleardi, via Forze Armate, via Puglia e via Vignetta e ricadono in parte nel quartiere di Arnate e in parte in quello di Madonna in Campagna. La superficie territoriale è pari a 16.268 mq.

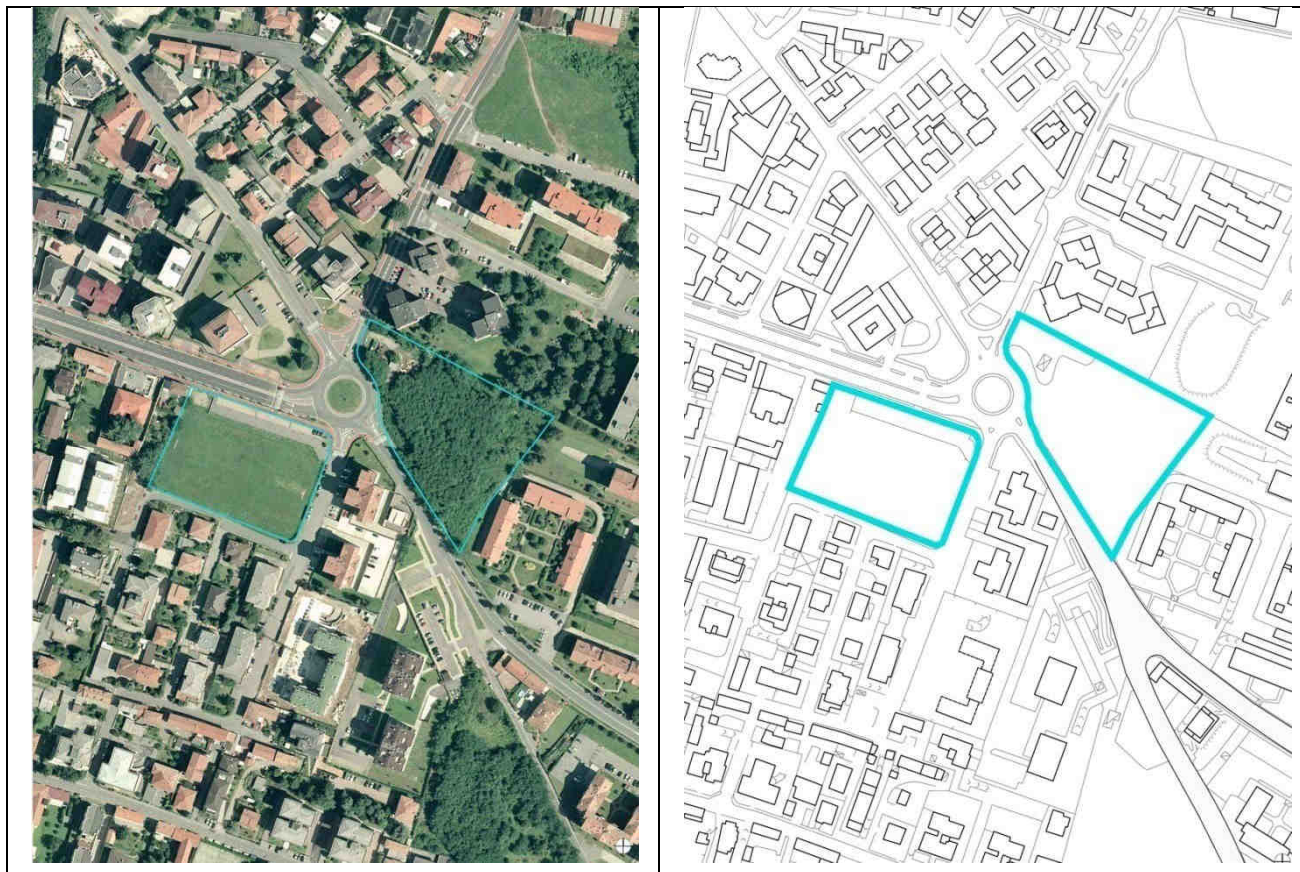


Figura 40 – Le aree del Comparto ERP 1



Città di GALLARATE

Provincia di Varese

PGT

Piano di Governo
del Territorio

Assessorato all'Urbanistica e alla Programmazione Territoriale
Settore Programmazione Territoriale



Elaborato n°

SR1.1

Piano dei Servizi

Estratto - Relazione generale - Comparata

Data Febbraio 2011

Sindaco

Assessore all'Urbanistica e alla Programmazione Territoriale

Data aggiornamento

Segretario Generale

**Dirigente del Settore
Programmazione Territoriale**
Arch. Marta Cundari

**Responsabile del
Procedimento**
Dott. Massimo Sandoni

1° agg. Luglio 2012

Adozione

Deliberazione consiliare n. 57 del 4 ottobre 2010

2° agg. Gennaio 2014

Deposito

dal 13 ottobre 2010 al 11 novembre 2010

Approvazione

Deliberazione consiliare n. 28 del 15 marzo 2011
BURL S.I. n. 20 del 18 maggio 2011



Dipartimento di
Architettura e
Pianificazione

STUDI PREPARATORI DEL PGT: DiAP Politecnico di Milano \ Responsabile della ricerca: Gian Paolo Corda;
Gruppo di ricerca: Alessandro Barzaghi, Paolo Bossi, Fabio Bruno, Cristina Carozzi, Nicole Lanza, Raffaella Lavisio, Paola Mells.

La previsione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico

Codice	Superficie territoriale (mq)	Slp massima realizzabile (mq)			Abitanti teorici (50 mq/ab)	Servizi da assicurare dagli ambiti di trasformazione (mq)			Servizi minimi da assicurare internamente agli ambiti di trasformazione (mq)		
		RES.	T/C	Totale		RES.	T/C	Totale	RES.	T/C	Totale
AT_01	16.557	7.451	828	8.279	149	3.949	828	4.777	3.949	828	4.777
AT_02	32.500	4.290	17.160	21.450	86	2.274	17.160	19.434	2.274	17.160	19.434
AT_03	23.241	15.339	-	15.339	307	8.130	-	8.130	8.130	-	8.130
AT_04	1.400	1.400	-	1.400	28	742	-	742	-	-	-
AT_05	4.485	1.346	3.140	4.485	27	713	3.140	3.853	357	1.570	1.926
AT_06	11.610	9288	2.322	11.610	186	4.923	2.322	7.245	2.461	1.161	3.622
AT_07	19.221	15.377	3.844	19.221	308	8.150	3.844	11.994	8.150	3.844	11.994
AT_08	79.530	23.859	55.671	79.530	477	12.645	55.671	68.316	6.323	27.836	34.158
AT_09	10.800	8.640	2.160	10.800	173	4.579	2.160	6.739	-	-	-
AT_10	15.200	10.032	-	10.032	201	5.317	-	5.317	6.350	-	6.350
AT_11	6.225	4.109	-	4.109	82	2.178	-	2.178	2.178	-	2.178
AT_12	7.250	-	7.250	7.250	0	-	7.250	7.250	-	7.250	7.250
AT_13	10.400	1.716	5.148	6.864	34	909	5.148	6.057	909	5.148	6.057
AT_14	136.069	-	40.821	40.821	0	-	40.821	40.821	-	40.821	40.821
AT_15	441.553	28.000	263.425	291.425	560	14.840	263.425	278.265	14.840	263.425	278.265
AT_16	2.906	⁸	-	-	⁹	-	-	-	-	-	-
TOTALE	818.947	130.846	401.768	532.614	2.617	69.348	401.768	471.116	55.919	369.042	424.961

Tabella 46 - Aree a servizi previste entro gli Ambiti a destinazione residenziale e terziaria

⁸ I diritti volumetrici dell'Ambito di trasformazione saranno realizzati su area di proprietà comunale destinata a Edilizia residenziale pubblica sulla porzione est del Comparto ERP 1, compresa tra le vie **Parini** e Puglia

⁹ Gli abitanti teorici relativi all'Edilizia residenziale pubblica sono calcolati complessivamente nel Piano dei Servizi.

Comparto ERP 1

Le aree, di proprietà comunale, sono all'incrocio tra via **Parini** , via Forze Armate, via Puglia e via Vignetta e ricadono in parte nel quartiere di Arnate e in parte in quello di Madonna in Campagna. La superficie territoriale è pari a 16.268 mq.

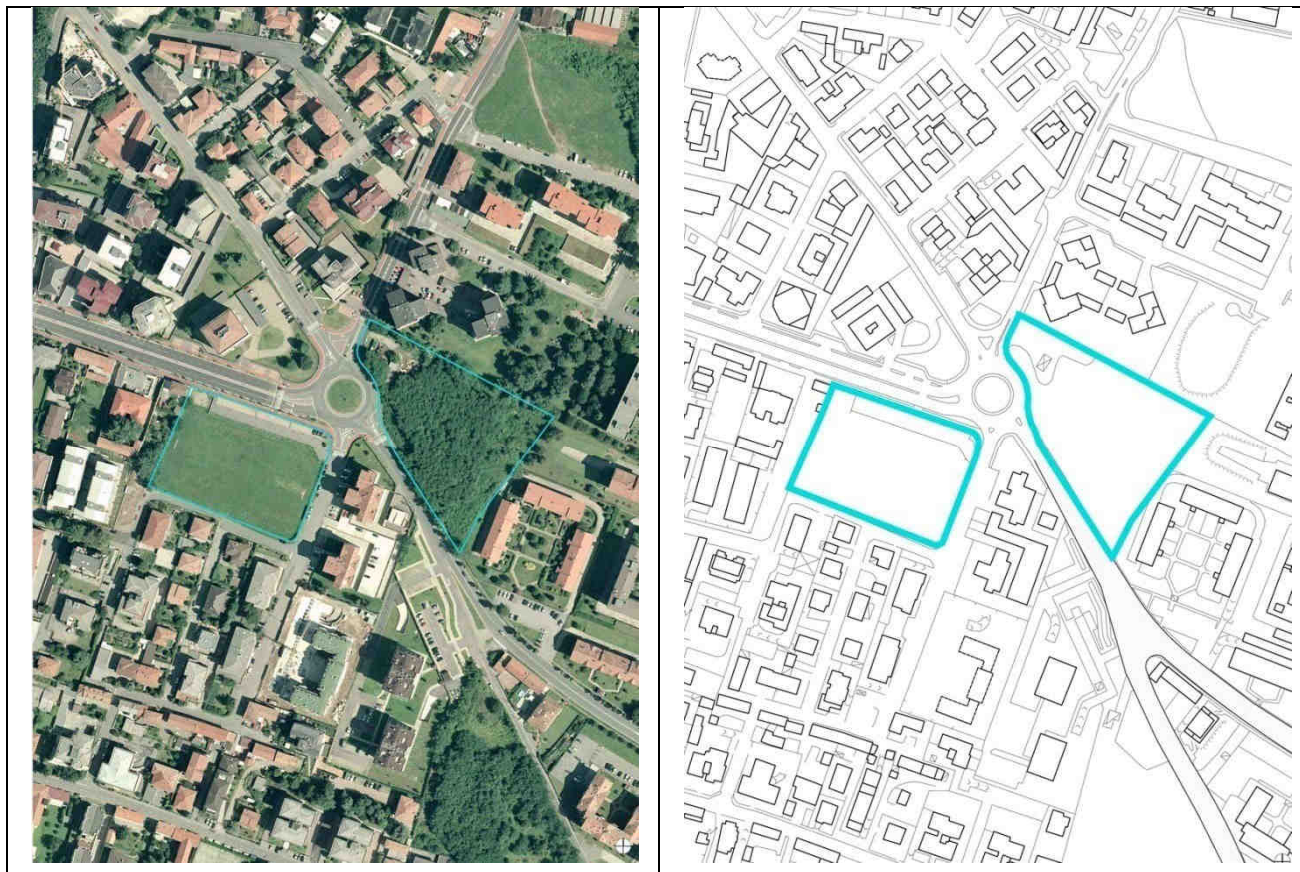


Figura 40 – Le aree del Comparto ERP 1



Città di GALLARATE

Provincia di Varese

PGT

Piano di Governo
del Territorio

Assessorato all'Urbanistica e alla Programmazione Territoriale
Settore Programmazione Territoriale



Elaborato n°
SR1.2

Piano dei Servizi

Estratto - Relazione generale - Variata

Data Febbraio 2011

Sindaco	Assessore all'Urbanistica e alla Programmazione Territoriale
----------------	---

Data aggiornamento

Segretario Generale	Dirigente del Settore Programmazione Territoriale Arch. Marta Cundari	Responsabile del Procedimento Dott. Massimo Sandoni
----------------------------	---	---

1° agg. Luglio 2012

Adozione	Deliberazione consiliare n. 57 del 4 ottobre 2010
----------	---

2° agg. Aprile 2013

Deposito	dal 13 ottobre 2010 al 11 novembre 2010
----------	---

Approvazione	Deliberazione consiliare n. 28 del 15 marzo 2011 BURL S.I. n. 20 del 18 maggio 2011
--------------	--



Dipartimento di
Architettura e
Pianificazione

STUDI PREPARATORI DEL PGT: DiAP Politecnico di Milano \ Responsabile della ricerca: Gian Paolo Corda;
Gruppo di ricerca: Alessandro Barzaghi, Paolo Bossi, Fabio Bruno, Cristina Carozzi, Nicole Lanza, Raffaella Lavisio, Paola Mells.

La previsione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico

Codice	Superficie territoriale (mq)	Slp massima realizzabile (mq)			Abitanti teorici (50 mq/ab)	Servizi da assicurare dagli ambiti di trasformazione (mq)			Servizi minimi da assicurare internamente agli ambiti di trasformazione (mq)		
		RES.	T/C	Totale		RES.	T/C	Totale	RES.	T/C	Totale
AT_01	16.557	7.451	828	8.279	149	3.949	828	4.777	3.949	828	4.777
AT_02	32.500	4.290	17.160	21.450	86	2.274	17.160	19.434	2.274	17.160	19.434
AT_03	23.241	15.339	-	15.339	307	8.130	-	8.130	8.130	-	8.130
AT_04	1.400	1.400	-	1.400	28	742	-	742	-	-	-
AT_05	4.485	1.346	3.140	4.485	27	713	3.140	3.853	357	1.570	1.926
AT_06	11.610	9288	2.322	11.610	186	4.923	2.322	7.245	2.461	1.161	3.622
AT_07	19.221	15.377	3.844	19.221	308	8.150	3.844	11.994	8.150	3.844	11.994
AT_08	79.530	23.859	55.671	79.530	477	12.645	55.671	68.316	6.323	27.836	34.158
AT_09	10.800	8.640	2.160	10.800	173	4.579	2.160	6.739	-	-	-
AT_10	15.200	10.032	-	10.032	201	5.317	-	5.317	6.350	-	6.350
AT_11	6.225	4.109	-	4.109	82	2.178	-	2.178	2.178	-	2.178
AT_12	7.250	-	7.250	7.250	0	-	7.250	7.250	-	7.250	7.250
AT_13	10.400	1.716	5.148	6.864	34	909	5.148	6.057	909	5.148	6.057
AT_14	136.069	-	40.821	40.821	0	-	40.821	40.821	-	40.821	40.821
AT_15	441.553	28.000	263.425	291.425	560	14.840	263.425	278.265	14.840	263.425	278.265
AT_16	2.906	⁸	-	-	⁹	-	-	-	-	-	-
TOTALE	818.947	130.846	401.768	532.614	2.617	69.348	401.768	471.116	55.919	369.042	424.961

Tabella 46 - Aree a servizi previste entro gli Ambiti a destinazione residenziale e terziaria

⁸ I diritti volumetrici dell'Ambito di trasformazione saranno realizzati su area di proprietà comunale destinata a Edilizia residenziale pubblica sulla porzione est del Comparto ERP 1 , ricompresa tra le vie Parini e Puglia

⁹ Gli abitanti teorici relativi all'Edilizia residenziale pubblica sono calcolati complessivamente nel Piano dei Servizi.

Comparto ERP 1

Le aree, di proprietà comunale, sono all'incrocio tra via Parini , via Forze Armate, via Puglia e via Vignetta e ricadono in parte nel quartiere di Arnate e in parte in quello di Madonna in Campagna. La superficie territoriale è pari a 16.268 mq.

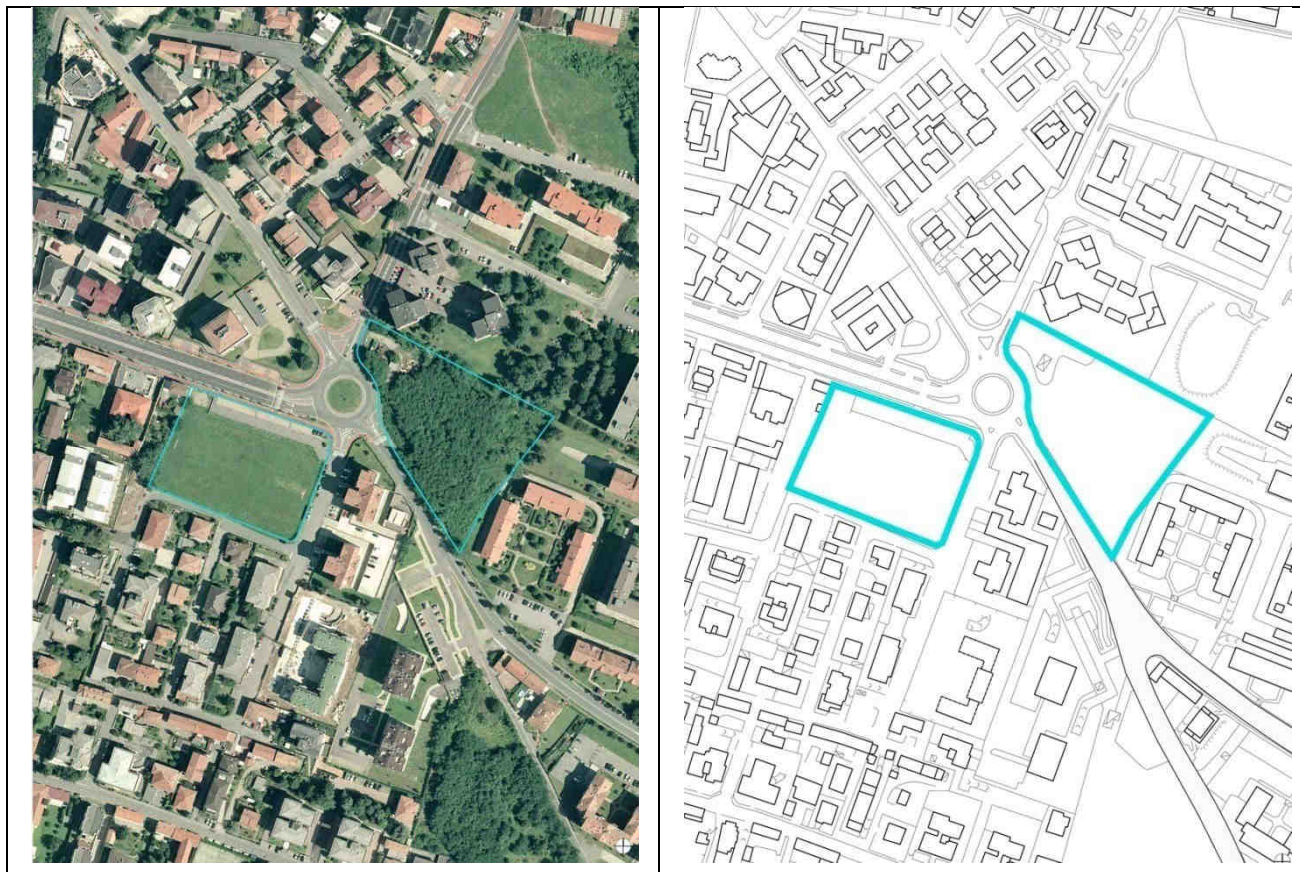


Figura 40 – Le aree del Comparto ERP 1



Città di GALLARATE

Provincia di Varese

PGT

Piano di Governo
del Territorio

Assessorato all'Urbanistica e alla Programmazione Territoriale
Settore Programmazione Territoriale



Elaborato n°

DR3

Documento di Piano

Estratto - Scenario strategico: schede ambiti di trasformazione - Vigente

Data Febbraio 2011

Sindaco

Assessore all'Urbanistica e alla Programmazione Territoriale

Segretario Generale

**Dirigente del Settore
Programmazione Territoriale**
Arch. Marta Cundari

**Responsabile del
Procedimento**
Dott. Massimo Sandoni

Adozione

Deliberazione consiliare n. 57 del 4 ottobre 2010

Deposito

dal 13 ottobre 2010 al 11 novembre 2010

Approvazione

Deliberazione consiliare n. 28 del 15 marzo 2011
BURL S.I. n. 20 del 18 maggio 2011



Dipartimento di
Architettura e
Pianificazione

STUDI PREPARATORI DEL PGT: DiAP Politecnico di Milano \ Responsabile della ricerca: Gian Paolo Corda;
Gruppo di ricerca: Alessandro Barzaghi, Paolo Bossi, Fabio Bruno, Cristina Carozzi, Nicole Lanza, Raffaella Lavisio, Paola Mells.

Edificabilità negli Ambiti di trasformazione

La superficie lorda di pavimento massima realizzabile degli ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale e terziaria è di circa 532.614 mq di cui 130.846 mq per usi residenziali (25%) e 401.768 mq per usi terziari e commerciali (75%).

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.

Gli indici edificatori propri sono stati assegnati secondo un criterio ragionato ed equo di attribuzione del valore in base all'imposta ICI con riferimento agli anni 2007-2008-2009.

La capacità insediativa relativa è di circa 2.617 abitanti, considerando uno standard abitativo pari a 50 mq di SIp per abitante.

Codice	Indice proprio (mq/mq)	Indice minimo (mq/mq)	Indice massimo (mq/mq)	Slp massima realizzabile (mq)			Abitanti teorici (50 mq/ab)
				RES.	T/C	Totale	
AT_01	0,50	0,50	0,50	7.451	828	8.279	149
AT_02	0,33	0,60	0,66	4.290	17.160	21.450	86
AT_03	0,66	0,66	0,66	15.339	-	15.339	307
AT_04	0,50	0,90	1,00	1.400	-	1.400	28
AT_05	0,66	0,90	1,00	1.346	3.140	4.485	27
AT_06	0,50	0,90	1,00	9.288	2.322	11.610	186
AT_07	0,50	0,90	1,00	15.377	3.844	19.221	308
AT_08	0,50	0,90	1,00	23.859	55.671	79.530	477
AT_09	0,50	0,90	1,00	8.640	2.160	10.800	173
AT_10	0,50	0,66	0,66	10.032	-	10.032	201
AT_11	0,66	0,66	0,66	4.109	-	4.109	82
AT_12	0,66	0,90	1,00	-	7.250	7.250	-
AT_13	0,66	0,66	0,66	1.716	5.148	6.864	34
AT_14	0,30	0,30	0,30	-	40.821	40.821	-
AT_15	0,21	0,42	0,66	28.000	263.425	291.425	560
AT_16	Volume esistente	-	-	¹	-	-	²
Totale				130.846	401.768	532.614	2.617

Tabella 4 - Edificabilità negli Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale e terziaria

La superficie lorda di pavimento massima realizzabile nelle aree di trasformazione a prevalente destinazione industriale è di circa 173.700 mq.

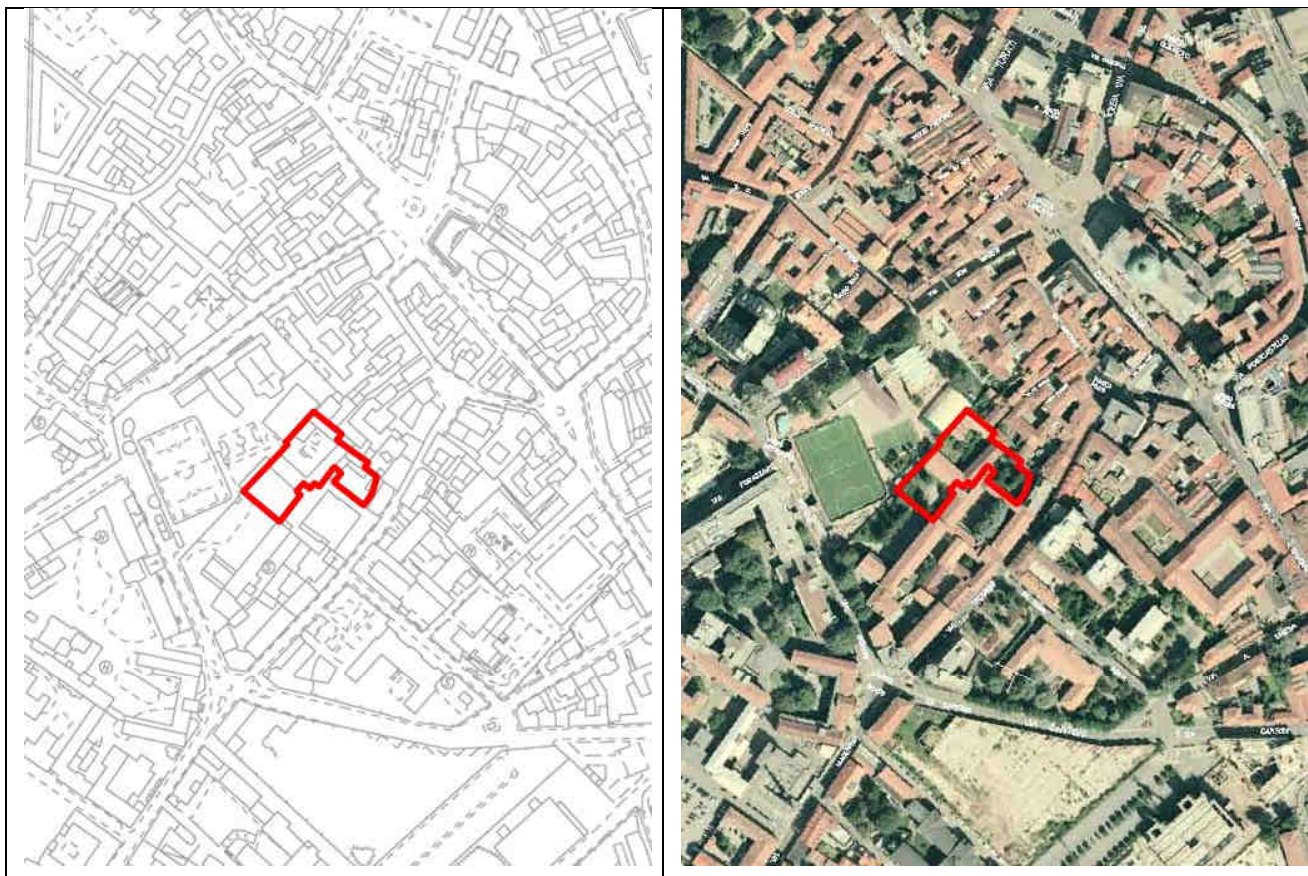
Codice	Indice massimo (mq/mq)	Slp massima realizzabile (mq)
I_01	0,60	36.079
I_02	0,60	54.267
I_03	0,60	83.353
Totale		173.699

Tabella 5 - Edificabilità negli Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione industriale

¹ I diritti volumetrici dell'Ambito di trasformazione saranno realizzati su area di proprietà comunale destinata a Edilizia residenziale pubblica e precisamente nel Comparto ERP 4 sita in via Curtatone.

² Gli abitanti teorici relativi all'Edilizia residenziale pubblica sono calcolati complessivamente nel Piano dei Servizi.

Ambito di trasformazione AT_16: "Vicolo del Torchio"



Connotazioni fondamentali dell'intervento

a) Indici e parametri edilizi

St - Superficie territoriale: 2.906 mq

Diritti volumetrici: volumetria esistente

b) Vocazioni funzionali

Destinazioni d'uso ammesse:

Uso residenziale, parcheggio privato interrato

Destinazioni d'uso escluse:

Uso produttivo, uso commerciale, uso terziario, uso agricolo, uso di interesse comune, usi di interesse comune per servizi religiosi.

c) Impostazione generale di progetto

Demolizione senza ricostruzione degli edifici esistenti, salva la ristrutturazione di una porzione di fabbricato; realizzazione di un parcheggio interrato e sistemazione superficiale a verde.

I diritti volumetrici dell'Ambito di trasformazione saranno realizzati su area di proprietà comunale destinata a Edilizia residenziale pubblica e precisamente nel Comparto ERP 4 sita in via Curtatone.

Oltre alla suddetta volumetria sarà a carico della proprietà realizzare nel Comparto ERP 4 un incremento volumetrico di 2.000 mc (25% circa) da cedere a titolo gratuito all'Amministrazione comunale. Tale

volumetria aggiuntiva sarà destinata ad edilizia sociale e dovrà prevedere, al piano terra, una sala civica di circa 250 mq.

Gli interventi edilizi dovranno garantire efficienza energetica e sostenibilità ambientale, in conformità alla normativa vigente, al regolamento edilizio comunale.

d) Specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali e di servizi

Le opere di urbanizzazione primaria e le aree a servizi, se e in quanto dovute, saranno reperite internamente al Comparto ERP 4.

Tipologia di strumento attuativo

I diritti volumetrici dell'Ambito di trasformazione saranno ricompresi nel Piano per l'edilizia economica e popolare (Peep) del Comparto ERP 4, che sarà predisposto dall'Amministrazione comunale.

Le opere comprese nell'Ambito di trasformazione saranno oggetto di Permesso di costruire Convenzionato; la Convenzione prevederà la realizzazione della volumetria sull'area in permuta e la volumetria aggiuntiva destinata ad edilizia sociale e a sala civica.

Puntuali criteri di intervento al fine di un corretto inserimento ambientale

Ai fini dell'inserimento paesistico, la progettazione entro l'Ambito di trasformazione dovrà essere orientata alla costituzione di un rapporto organico con il contesto al fine di migliorare la qualità urbana complessiva.

Criteri di intervento in riferimento a specifici vincoli

In riferimento al rispetto ed all'ottemperanza di specifici vincoli ovvero alla tutela di aspetti ambientali, paesaggistici, storico monumentali, ecologici, geologici, idrogeologici e sismici, non risultano situazioni di diretta interferenza; l'analisi di contesto non ha evidenziato la necessità di sviluppare particolari attenzioni.

Servizi da assicurare in relazione alla tipologia degli interventi

Le aree a servizi saranno reperite internamente al Comparto ERP 4.

Prescrizioni ambientali: Sono integralmente recepite le prescrizioni del Rapporto Ambientale a seguito della Conferenza finale VAS.



Città di GALLARATE

Provincia di Varese

PGT

Piano di Governo
del Territorio

Assessorato all'Urbanistica e alla Programmazione Territoriale
Settore Programmazione Territoriale



Elaborato n°

DR3.1

Documento di Piano

Estratto - Scenario strategico: schede ambiti di trasformazione - Adottata

Data Febbraio 2011

Sindaco

Assessore all'Urbanistica e alla Programmazione Territoriale

Data aggiornamento

Aprile 2013

Segretario Generale

**Dirigente del Settore
Programmazione Territoriale**
Arch. Marta Cundari

**Responsabile del
Procedimento**
Dott. Massimo Sandoni

Adozione

Deliberazione consiliare n. 57 del 4 ottobre 2010

Deposito

dal 13 ottobre 2010 al 11 novembre 2010

Approvazione

Deliberazione consiliare n. 28 del 15 marzo 2011
BURL S.I. n. 20 del 18 maggio 2011



Dipartimento di
Architettura e
Pianificazione

STUDI PREPARATORI DEL PGT: DiAP Politecnico di Milano \ Responsabile della ricerca: Gian Paolo Corda;
Gruppo di ricerca: Alessandro Barzaghi, Paolo Bossi, Fabio Bruno, Cristina Carozzi, Nicole Lanza, Raffaella Laviscio, Paola Melis.

Edificabilità negli Ambiti di trasformazione

La superficie lorda di pavimento massima realizzabile degli ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale e terziaria è di circa 532.614 mq di cui 130.846 mq per usi residenziali (25%) e 401.768 mq per usi terziari e commerciali (75%).

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.

Gli indici edificatori propri sono stati assegnati secondo un criterio ragionato ed equo di attribuzione del valore in base all'imposta ICI con riferimento agli anni 2007-2008-2009.

La capacità insediativa relativa è di circa 2.617 abitanti, considerando uno standard abitativo pari a 50 mq di SIp per abitante.

Codice	Indice proprio (mq/mq)	Indice minimo (mq/mq)	Indice massimo (mq/mq)	Slp massima realizzabile (mq)			Abitanti teorici (50 mq/ab)
				RES.	T/C	Totale	
AT_01	0,50	0,50	0,50	7.451	828	8.279	149
AT_02	0,33	0,60	0,66	4.290	17.160	21.450	86
AT_03	0,66	0,66	0,66	15.339	-	15.339	307
AT_04	0,50	0,90	1,00	1.400	-	1.400	28
AT_05	0,66	0,90	1,00	1.346	3.140	4.485	27
AT_06	0,50	0,90	1,00	9.288	2.322	11.610	186
AT_07	0,50	0,90	1,00	15.377	3.844	19.221	308
AT_08	0,50	0,90	1,00	23.859	55.671	79.530	477
AT_09	0,50	0,90	1,00	8.640	2.160	10.800	173
AT_10	0,50	0,66	0,66	10.032	-	10.032	201
AT_11	0,66	0,66	0,66	4.109	-	4.109	82
AT_12	0,66	0,90	1,00	-	7.250	7.250	-
AT_13	0,66	0,66	0,66	1.716	5.148	6.864	34
AT_14	0,30	0,30	0,30	-	40.821	40.821	-
AT_15	0,21	0,42	0,66	28.000	263.425	291.425	560
AT_16	Volume esistente	-	-	¹	-	-	²
Totale				130.846	401.768	532.614	2.617

Tabella 4 - Edificabilità negli Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale e terziaria

La superficie lorda di pavimento massima realizzabile nelle aree di trasformazione a prevalente destinazione industriale è di circa 173.700 mq.

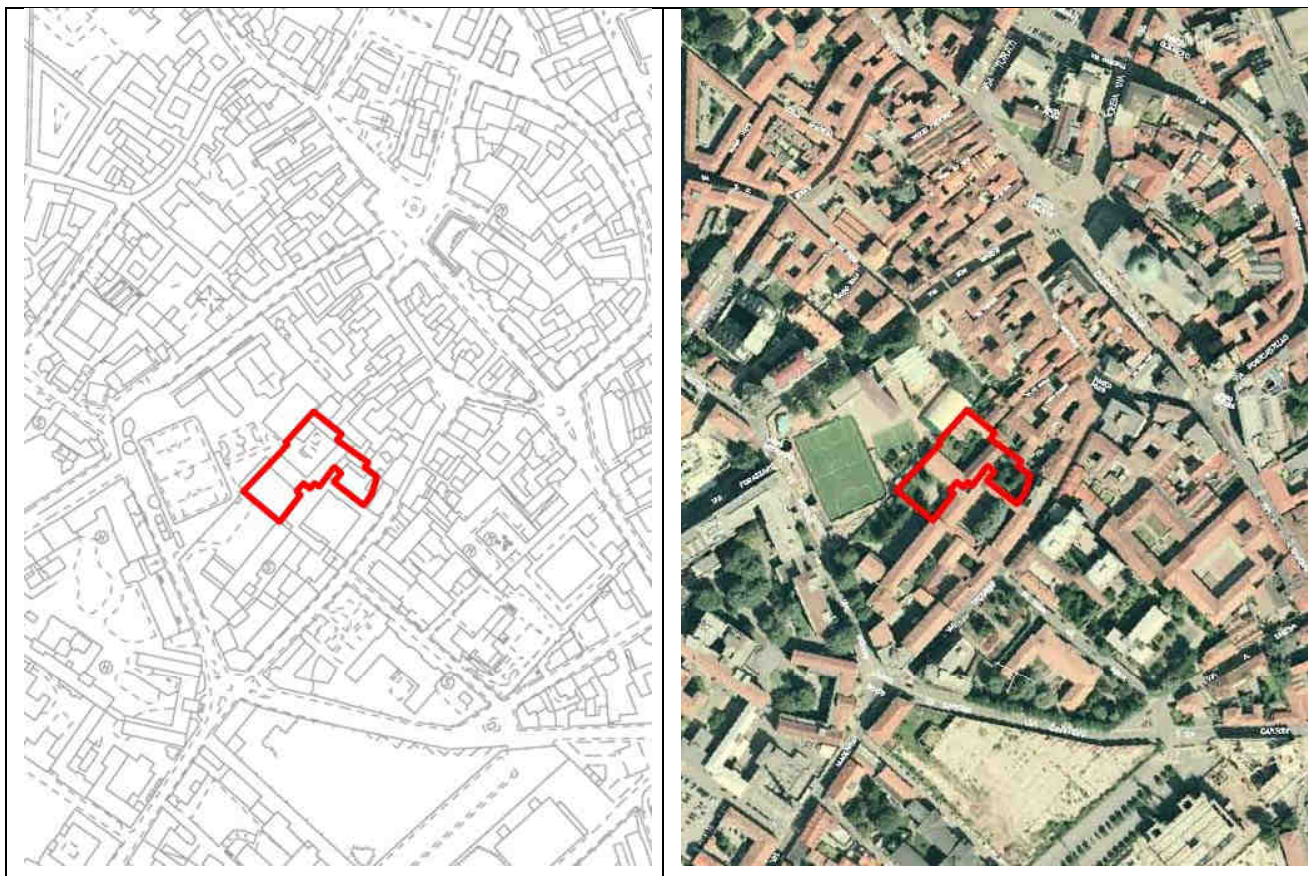
Codice	Indice massimo (mq/mq)	Slp massima realizzabile (mq)
I_01	0,60	36.079
I_02	0,60	54.267
I_03	0,60	83.353
Totale		173.699

Tabella 5 - Edificabilità negli Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione industriale

¹ I diritti volumetrici dell'Ambito di trasformazione saranno realizzati su area di proprietà comunale destinata a Edilizia residenziale pubblica e precisamente sulla porzione est del Comparto ERP 1, ricompresa tra le vie Filzi e Puglia.

² Gli abitanti teorici relativi all'Edilizia residenziale pubblica sono calcolati complessivamente nel Piano dei Servizi.

Ambito di trasformazione AT_16: "Vicolo del Torchio"



Connotazioni fondamentali dell'intervento

a) Indici e parametri edilizi

St - Superficie territoriale: 2.906 mq

Diritti volumetrici: volumetria esistente

b) Vocazioni funzionali

Destinazioni d'uso ammesse:

Uso residenziale, parcheggio privato interrato

Destinazioni d'uso escluse:

Uso produttivo, uso commerciale, uso terziario, uso agricolo, uso di interesse comune, usi di interesse comune per servizi religiosi.

c) Impostazione generale di progetto

Demolizione senza ricostruzione degli edifici esistenti, salva la ristrutturazione di una porzione di fabbricato; realizzazione di un parcheggio interrato e sistemazione superficiale a verde.

I diritti volumetrici dell'Ambito di trasformazione saranno realizzati su area di proprietà comunale assegnata in diritto di superficie destinata a Edilizia residenziale pubblica e precisamente sulla porzione est ricompresa tra le vie Filzi e Puglia del Comparto ERP 1, su una superficie di circa 6800 mq.

Oltre alla suddetta volumetria sarà a carico della proprietà realizzare nel Comparto ERP 1 un incremento volumetrico di 2.000 mc (25% circa) da cedere a titolo gratuito all'Amministrazione comunale. Tale

volumetria aggiuntiva sarà destinata ad edilizia sociale.

Gli interventi edilizi dovranno garantire efficienza energetica e sostenibilità ambientale, in conformità alla normativa vigente, al regolamento edilizio comunale.

d) Specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali e di servizi

Le opere di urbanizzazione primaria e le aree a servizi, se e in quanto dovute, saranno reperite internamente al Comparto ERP 1, porzione come identificata al punto c).

Tipologia di strumento attuativo

Le opere comprese nell'Ambito di trasformazione saranno oggetto di Permesso di costruire Convenzionato; la Convenzione prevederà la realizzazione della volumetria sull'area assegnata e la volumetria aggiuntiva destinata ad edilizia sociale.

Il soggetto attuatore, nella fase di progettazione esecutiva dell'intervento di Edilizia residenziale pubblica, dovrà altresì produrre un planivolumetrico del compendio ERP 1 ricompreso tra le vie Filzi e Puglia che, di massima identifichi le aree di concentrazione fondiaria e la viabilità di comparto.

Puntuali criteri di intervento al fine di un corretto inserimento ambientale

Ai fini dell'inserimento paesistico, la progettazione entro l'Ambito di trasformazione dovrà essere orientata alla costituzione di un rapporto organico con il contesto al fine di migliorare la qualità urbana complessiva.

Criteri di intervento in riferimento a specifici vincoli

In riferimento al rispetto ed all'ottemperanza di specifici vincoli ovvero alla tutela di aspetti ambientali, paesaggistici, storico monumentali, ecologici, geologici, idrogeologici e sismici, non risultano situazioni di diretta interferenza; l'analisi di contesto non ha evidenziato la necessità di sviluppare particolari attenzioni.

Servizi da assicurare in relazione alla tipologia degli interventi

Le aree a servizi saranno reperite internamente al Comparto ERP 1.

Prescrizioni ambientali: Sono integralmente recepite le prescrizioni del Rapporto Ambientale a seguito della Conferenza finale VAS.



Città di GALLARATE

Provincia di Varese

PGT

Piano di Governo
del Territorio

Assessorato all'Urbanistica e alla Programmazione Territoriale
Settore Programmazione Territoriale



Elaborato n°

DR3.1

Documento di Piano

Estratto - Scenario strategico: schede ambiti di trasformazione - Comparata

Data Febbraio 2011

Sindaco

Assessore all'Urbanistica e alla Programmazione Territoriale

Data aggiornamento

Gennaio 2014

Segretario Generale

**Dirigente del Settore
Programmazione Territoriale**
Arch. Marta Cundari

**Responsabile del
Procedimento**
Dott. Massimo Sandoni

Adozione

Deliberazione consiliare n. 57 del 4 ottobre 2010

Deposito

dal 13 ottobre 2010 al 11 novembre 2010

Approvazione

Deliberazione consiliare n. 28 del 15 marzo 2011
BURL S.I. n. 20 del 18 maggio 2011



Dipartimento di
Architettura e
Pianificazione

STUDI PREPARATORI DEL PGT: DiAP Politecnico di Milano \ Responsabile della ricerca: Gian Paolo Corda;
Gruppo di ricerca: Alessandro Barzaghi, Paolo Bossi, Fabio Bruno, Cristina Carozzi, Nicole Lanza, Raffaella Laviscio, Paola Melis.

Edificabilità negli Ambiti di trasformazione

La superficie lorda di pavimento massima realizzabile degli ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale e terziaria è di circa 532.614 mq di cui 130.846 mq per usi residenziali (25%) e 401.768 mq per usi terziari e commerciali (75%).

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.

Gli indici edificatori propri sono stati assegnati secondo un criterio ragionato ed equo di attribuzione del valore in base all'imposta ICI con riferimento agli anni 2007-2008-2009.

La capacità insediativa relativa è di circa 2.617 abitanti, considerando uno standard abitativo pari a 50 mq di SIp per abitante.

Codice	Indice proprio (mq/mq)	Indice minimo (mq/mq)	Indice massimo (mq/mq)	Slp massima realizzabile (mq)			Abitanti teorici (50 mq/ab)
				RES.	T/C	Totale	
AT_01	0,50	0,50	0,50	7.451	828	8.279	149
AT_02	0,33	0,60	0,66	4.290	17.160	21.450	86
AT_03	0,66	0,66	0,66	15.339	-	15.339	307
AT_04	0,50	0,90	1,00	1.400	-	1.400	28
AT_05	0,66	0,90	1,00	1.346	3.140	4.485	27
AT_06	0,50	0,90	1,00	9.288	2.322	11.610	186
AT_07	0,50	0,90	1,00	15.377	3.844	19.221	308
AT_08	0,50	0,90	1,00	23.859	55.671	79.530	477
AT_09	0,50	0,90	1,00	8.640	2.160	10.800	173
AT_10	0,50	0,66	0,66	10.032	-	10.032	201
AT_11	0,66	0,66	0,66	4.109	-	4.109	82
AT_12	0,66	0,90	1,00	-	7.250	7.250	-
AT_13	0,66	0,66	0,66	1.716	5.148	6.864	34
AT_14	0,30	0,30	0,30	-	40.821	40.821	-
AT_15	0,21	0,42	0,66	28.000	263.425	291.425	560
AT_16	Volume esistente	-	-	¹	-	-	²
Totale				130.846	401.768	532.614	2.617

Tabella 4 - Edificabilità negli Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale e terziaria

La superficie lorda di pavimento massima realizzabile nelle aree di trasformazione a prevalente destinazione industriale è di circa 173.700 mq.

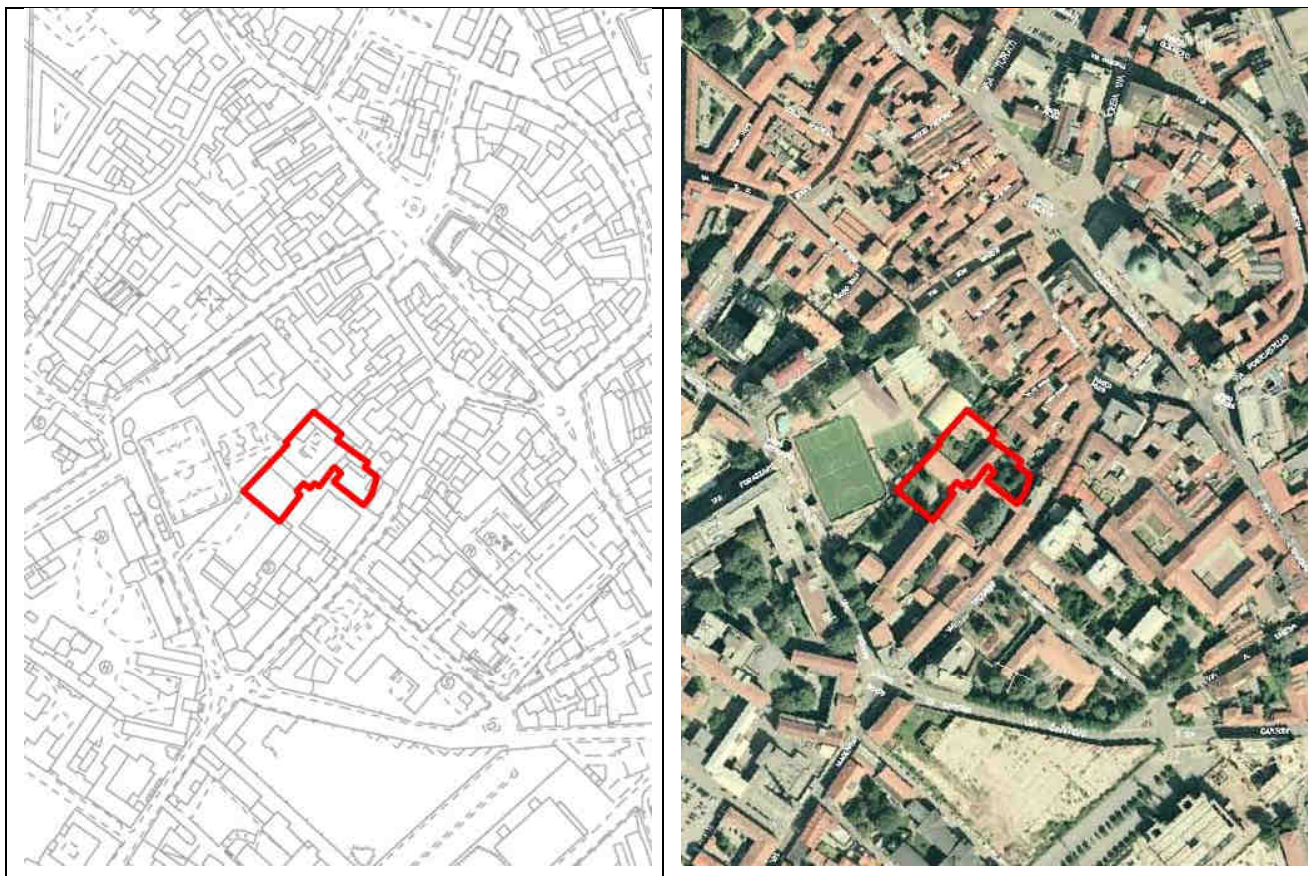
Codice	Indice massimo (mq/mq)	Slp massima realizzabile (mq)
I_01	0,60	36.079
I_02	0,60	54.267
I_03	0,60	83.353
Totale		173.699

Tabella 5 - Edificabilità negli Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione industriale

¹ I diritti volumetrici dell'Ambito di trasformazione saranno realizzati su area di proprietà comunale destinata a Edilizia residenziale pubblica e precisamente sulla porzione est del Comparto ERP 1, ricompresa tra le vie Parini e Puglia.

² Gli abitanti teorici relativi all'Edilizia residenziale pubblica sono calcolati complessivamente nel Piano dei Servizi.

Ambito di trasformazione AT_16: "Vicolo del Torchio"



Connotazioni fondamentali dell'intervento

a) Indici e parametri edilizi

St - Superficie territoriale: 2.906 mq

Diritti volumetrici: volumetria esistente

b) Vocazioni funzionali

Destinazioni d'uso ammesse:

Uso residenziale, parcheggio privato interrato

Destinazioni d'uso escluse:

Uso produttivo, uso commerciale, uso terziario, uso agricolo, uso di interesse comune, usi di interesse comune per servizi religiosi.

c) Impostazione generale di progetto

Demolizione senza ricostruzione degli edifici esistenti, salva la ristrutturazione di una porzione di fabbricato; realizzazione di un parcheggio interrato e sistemazione superficiale a verde.

~~I diritti volumetrici dell'Ambito di trasformazione saranno realizzati su area di proprietà comunale assegnata in diritto di superficie destinata a Edilizia residenziale pubblica e precisamente sulla porzione est ricompresa tra le vie Filzi e Puglia del Comparto ERP 1, su una superficie di circa 6800 mq.~~

~~Oltre alla suddetta volumetria sarà a carico della proprietà realizzare nel Comparto ERP 1 un incremento volumetrico di 2.000 mc (25% circa) da cedere a titolo gratuito all'Amministrazione comunale. Tale~~

~~volumetria aggiuntiva sarà destinata ad edilizia sociale.~~

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 ERP 1:

- 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.

Gli interventi edilizi dovranno garantire efficienza energetica e sostenibilità ambientale, in conformità alla normativa vigente, al regolamento edilizio comunale.

d) Specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali e di servizi

Le opere di urbanizzazione primaria e le aree a servizi, se e in quanto dovute, saranno reperite internamente al Comparto ERP 1, porzione come identificata al punto c).

Tipologia di strumento attuativo

~~Le opere comprese nell'Ambito di trasformazione saranno oggetto di Permesso di costruire Convenzionato; la Convenzione prevederà la realizzazione della volumetria sull'area assegnata e la volumetria aggiuntiva destinata ad edilizia sociale.~~

~~Il soggetto attuatore, nella fase di progettazione esecutiva dell'intervento di Edilizia residenziale pubblica, dovrà altresì produrre un planivolumetrico del compendio ERP 1 ricompreso tra le vie Filzi e Puglia che, di massima, che identifichi le aree di concentrazione fondiaria e la viabilità di comparto.~~

Permessi di costruire convenzionati.

Puntuali criteri di intervento al fine di un corretto inserimento ambientale

Ai fini dell'inserimento paesistico, la progettazione entro l'Ambito di trasformazione dovrà essere orientata alla costituzione di un rapporto organico con il contesto al fine di migliorare la qualità urbana complessiva.

Criteri di intervento in riferimento a specifici vincoli

In riferimento al rispetto ed all'ottemperanza di specifici vincoli ovvero alla tutela di aspetti ambientali, paesaggistici, storico monumentali, ecologici, geologici, idrogeologici e sismici, non risultano situazioni di diretta interferenza; l'analisi di contesto non ha evidenziato la necessità di sviluppare particolari attenzioni, fatta eccezione alla presenza di una porzione del comparto ERP 1 classificabile bosco ai sensi della LR 31/08. Si segnala, come indicato nelle tavole del P.U.G.S.S. annesso al Piano dei Servizi, la presenza di un collettore fognario in posizione quasi baricentrica rispetto al comparto ERP 1 est.

Servizi da assicurare in relazione alla tipologia degli interventi

Le aree a servizi saranno reperite internamente al Comparto ERP 1.

Prescrizioni ambientali: Sono integralmente recepite le prescrizioni del Rapporto Ambientale a seguito della Conferenza finale VAS.



Città di GALLARATE

Provincia di Varese

PGT

Piano di Governo
del Territorio

Assessorato all'Urbanistica e alla Programmazione Territoriale
Settore Programmazione Territoriale



Elaborato n°

DR3.1

Documento di Piano

Estratto - Scenario strategico: schede ambiti di trasformazione - Variata

Data Febbraio 2011

Sindaco

Assessore all'Urbanistica e alla Programmazione Territoriale

Data aggiornamento

Gennaio 2014

Segretario Generale

**Dirigente del Settore
Programmazione Territoriale**
Arch. Marta Cundari

**Responsabile del
Procedimento**
Dott. Massimo Sandoni

Adozione

Deliberazione consiliare n. 57 del 4 ottobre 2010

Deposito

dal 13 ottobre 2010 al 11 novembre 2010

Approvazione

Deliberazione consiliare n. 28 del 15 marzo 2011
BURL S.I. n. 20 del 18 maggio 2011



Dipartimento di
Architettura e
Pianificazione

STUDI PREPARATORI DEL PGT: DiAP Politecnico di Milano \ Responsabile della ricerca: Gian Paolo Corda;
Gruppo di ricerca: Alessandro Barzaghi, Paolo Bossi, Fabio Bruno, Cristina Carozzi, Nicole Lanza, Raffaella Laviscio, Paola Melis.

Edificabilità negli Ambiti di trasformazione

La superficie lorda di pavimento massima realizzabile degli ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale e terziaria è di circa 532.614 mq di cui 130.846 mq per usi residenziali (25%) e 401.768 mq per usi terziari e commerciali (75%).

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.

Gli indici edificatori propri sono stati assegnati secondo un criterio ragionato ed equo di attribuzione del valore in base all'imposta ICI con riferimento agli anni 2007-2008-2009.

La capacità insediativa relativa è di circa 2.617 abitanti, considerando uno standard abitativo pari a 50 mq di SIp per abitante.

Codice	Indice proprio (mq/mq)	Indice minimo (mq/mq)	Indice massimo (mq/mq)	Slp massima realizzabile (mq)			Abitanti teorici (50 mq/ab)
				RES.	T/C	Totale	
AT_01	0,50	0,50	0,50	7.451	828	8.279	149
AT_02	0,33	0,60	0,66	4.290	17.160	21.450	86
AT_03	0,66	0,66	0,66	15.339	-	15.339	307
AT_04	0,50	0,90	1,00	1.400	-	1.400	28
AT_05	0,66	0,90	1,00	1.346	3.140	4.485	27
AT_06	0,50	0,90	1,00	9.288	2.322	11.610	186
AT_07	0,50	0,90	1,00	15.377	3.844	19.221	308
AT_08	0,50	0,90	1,00	23.859	55.671	79.530	477
AT_09	0,50	0,90	1,00	8.640	2.160	10.800	173
AT_10	0,50	0,66	0,66	10.032	-	10.032	201
AT_11	0,66	0,66	0,66	4.109	-	4.109	82
AT_12	0,66	0,90	1,00	-	7.250	7.250	-
AT_13	0,66	0,66	0,66	1.716	5.148	6.864	34
AT_14	0,30	0,30	0,30	-	40.821	40.821	-
AT_15	0,21	0,42	0,66	28.000	263.425	291.425	560
AT_16	Volume esistente	-	-	¹	-	-	²
Totale				130.846	401.768	532.614	2.617

Tabella 4 - Edificabilità negli Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale e terziaria

La superficie lorda di pavimento massima realizzabile nelle aree di trasformazione a prevalente destinazione industriale è di circa 173.700 mq.

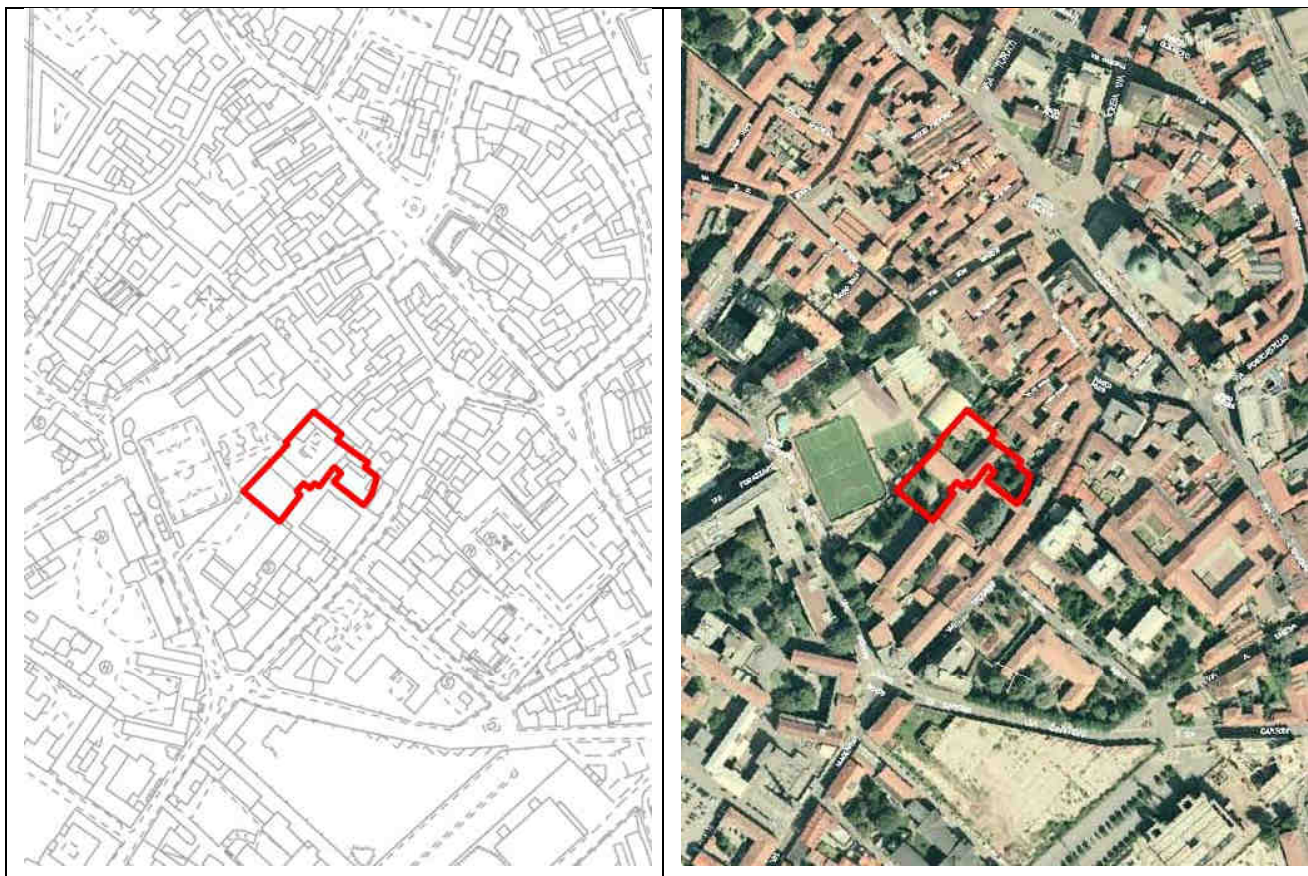
Codice	Indice massimo (mq/mq)	Slp massima realizzabile (mq)
I_01	0,60	36.079
I_02	0,60	54.267
I_03	0,60	83.353
Totale		173.699

Tabella 5 - Edificabilità negli Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione industriale

¹ I diritti volumetrici dell'Ambito di trasformazione saranno realizzati su area di proprietà comunale destinata a Edilizia residenziale pubblica e precisamente sulla porzione est del Comparto ERP 1, ricompresa tra le vie Parini e Puglia.

² Gli abitanti teorici relativi all'Edilizia residenziale pubblica sono calcolati complessivamente nel Piano dei Servizi.

Ambito di trasformazione AT_16: "Vicolo del Torchio"



Connotazioni fondamentali dell'intervento

a) Indici e parametri edilizi

St - Superficie territoriale: 2.906 mq

Diritti volumetrici: volumetria esistente

b) Vocazioni funzionali

Destinazioni d'uso ammesse:

Uso residenziale, parcheggio privato interrato

Destinazioni d'uso escluse:

Uso produttivo, uso commerciale, uso terziario, uso agricolo, uso di interesse comune, usi di interesse comune per servizi religiosi.

c) Impostazione generale di progetto

Demolizione senza ricostruzione degli edifici esistenti, salva la ristrutturazione di una porzione di fabbricato; realizzazione di un parcheggio interrato e sistemazione superficiale a verde.

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 ERP 1:

- 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.

Gli interventi edilizi dovranno garantire efficienza energetica e sostenibilità ambientale, in conformità alla normativa vigente, al regolamento edilizio comunale.

d) Specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali e di servizi

Le opere di urbanizzazione primaria e le aree a servizi, se e in quanto dovute, saranno reperite internamente al Comparto ERP 1, porzione come identificata al punto c).

Tipologia di strumento attuativo

Permessi di costruire convenzionati.

Puntuali criteri di intervento al fine di un corretto inserimento ambientale

Ai fini dell'inserimento paesistico, la progettazione entro l'Ambito di trasformazione dovrà essere orientata alla costituzione di un rapporto organico con il contesto al fine di migliorare la qualità urbana complessiva.

Criteri di intervento in riferimento a specifici vincoli

In riferimento al rispetto ed all'ottemperanza di specifici vincoli ovvero alla tutela di aspetti ambientali, paesaggistici, storico monumentali, ecologici, geologici, idrogeologici e sismici, non risultano situazioni di diretta interferenza; l'analisi di contesto non ha evidenziato la necessità di sviluppare particolari attenzioni, fatta eccezione alla presenza di una porzione del comparto ERP 1 classificabile bosco ai sensi della LR 31/08. Si segnala, come indicato nelle tavole del P.U.G.S.S. annesso al Piano dei Servizi, la presenza di un collettore fognario in posizione quasi baricentrica rispetto al comparto ERP 1 est.

Servizi da assicurare in relazione alla tipologia degli interventi

Le aree a servizi saranno reperite internamente al Comparto ERP 1.

Prescrizioni ambientali: Sono integralmente recepite le prescrizioni del Rapporto Ambientale a seguito della Conferenza finale VAS.