



COMUNE DI GALLARATE
PROVINCIA DI VARESE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 3 DEL 06/02/2014

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

L'anno **duemilaquattordici**, addì **sei** del mese di **febbraio** alle ore **20.45**, nella Sala Consiliare di Largo Camussi n. 5, si è riunito il Consiglio Comunale previa convocazione scritta e debitamente notificata come previsto dalle vigenti disposizioni legislative, statutarie e regolamentari. La seduta è ordinaria.

Assiste alla seduta il Segretario Generale Dott.ssa Morri Maristella

		Presenti	Assenti			Presenti	Assenti
	Sindaco :			12	INGOGLIA Luca		X
1	GUENZANI Edoardo	X		13	LAMBERTI Aldo	X	
	Presidente del Consiglio:			14	LAURICELLA Carmelo Antonio	X	
2	CASILLO Marco Emmanuele Michele	X		15	MAGARO' Quintino	X	
	Consiglieri:			16	MARCHESI Alberto	X	
3	BONICALZI Paolo	X		17	MARROCCO Jacopo Maria	X	
4	BOSSI Massimo	X		18	MAZZA Alessio	X	
5	CANZIANI Corrado	X		19	PRADERIO Piergiorgio	X	
6	CATTANEO Franca	X		20	QUADRELLI Giovanna	X	
7	CIAMPOLI Matteo	X		21	SIMEONI Aldo		X
8	DALL'IGNA Germano	X		22	SORBARA Antonino	X	
9	D'AMBROSIO Vincenzo	X		23	TERRENI Dario	X	
10	DE BERNARDI MARTIGNONI Giuseppe		X	24	TRECATE Antonio Remy	X	
11	GIROTTI Patrizio	X		25	VENTIMIGLIA Ivano	X	
					Totale presenti	22	

Sono altresì presenti gli Assessori Comunali: BARBAN Danilo, COLOMBO Cinzia, LOVAZZANO Alberto, NICOSIA Sebastiano, PROTASONI Angelo Bruno, SILVESTRINI Margherita.

Il Presidente del Consiglio Comunale CASILLO Marco Emmanuele Michele, riconosciuta valida l'adunanza, dichiara aperta la seduta e procede alla designazione degli scrutatori: i Consiglieri GIROTTI Patrizio, MAGARO' Quintino, MARCHESI Alberto – Supplente D'AMBROSIO Vincenzo.

Il Sindaco relaziona come da registrazione in calce.

Si registrano i seguenti interventi:

- Consigliere Cattaneo...
- Presidente Casillo...
- Consigliere Magarò...
- Consigliere Bossi...
- Consigliere Ventimiglia...
- Sindaco...
- Consigliere Magarò...
- Consigliere Mazza...
- Consigliere Cattaneo...
- Consigliere Bossi...
- Consigliere Lamberti...

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 del Sindaco 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. 22
di cui:	
Astenuti:	n. 6 (Dall'Igna, Bossi, Bonicalzi, Canziani, Ciampoli, Trecate)
Votanti:	n. 16
Favorevoli:	n. 15
Contrari:	n. 1 (Magarò)

Esito votazione: ACCOLTA

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

Si propone di accogliere parzialmente

Presenti:	n. 22
di cui:	
Astenuti:	n. =
Votanti:	n. 22
Favorevoli accoglimento parziale:	n. 15
Contrari:	n. 7 (Magarò, Dall'Igna, Bossi, Bonicalzi, Canziani, Ciampoli, Trecate)

Esito votazione: ACCOLTA

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 mano, il cui esito viene accertato dal Presidente con l'assistenza degli scrutatori designati:

Presenti:	n. 22
di cui:	
Astenuti:	n. =
Votanti:	n. 22
Favorevoli:	n. 15
Contrari:	n. 7 (Magarò, Dall'Igna, Bossi, Bonicalzi, Canziani, Ciampoli, Trecate)

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

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

Presenti:	n. 22
di cui:	
Astenuti:	n. =
Votanti:	n. 22
Favorevoli:	n. 15
Contrari:	n. 7 (Magarò, Dall'Igna, Bossi, Bonicalzi, Canziani, Ciampoli, Trecate)

DELIBERA ALTRESI'

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

N.B.: si dà atto che escono dall'aula i Consiglieri Bossi, Trecate, Ciampoli. I presenti sono 19.

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

Presidente del Consiglio comunale – Casillo Marco Emmanuele Michele (Partito Democratico)

Relaziona in luogo dell'Assessore Pignataro a cui pensa vada il nostro, le nostre congratulazioni per la nascita del terzo figlio, Lorenzo; relaziona al suo posto il signor Sindaco, prego.

Sindaco – Guenzani Edoardo

Mi pare che il progetto di variante dell'ambito di trasformazione numero 16 sia già stato esaminato in sede di commissione consiliare, poi il Presidente ci darà l'esito della votazione all'interno della commissione.

Per i Consiglieri che non hanno potuto partecipare alle riunioni della commissione sintetizzo brevemente il senso di questa variante che noi andiamo ad approvare pur in presenza di uno studio che si porterà quanto prima ad una variante generale del piano di governo del territorio ma, stante l'urgenza, per ottenere anche una serie di edifici di edilizia residenziale pubblica abbiamo ritenuto di dare la precedenza a questa variante che procede per la sua strada seguendo tutti gli iter previsti dalle varianti puntuali allo strumento urbanistico che non sto a riprendere, perché sono numerosi passaggi, molti dei quali richiedono anche l'approvazione di enti superiori, prevedono anche una esposizione della variante per un determinato numero di giorni e la possibilità di presentare delle osservazioni.

Le osservazioni che sono state presentate a questa variante sono due, una presentata da un ente istituzionale che è l'ASL, la quale richiama il rispetto nell'esecuzione dell'attuazione di questi edifici alle norme igienico sanitarie e la variante viene accolta perché effettivamente poi i progetti che verranno realizzati per la realizzazione di edifici residenziali pubblici, sia comunali sia in convenzionata, rispetteranno fedelmente le norme igienico sanitarie previste dai vigenti regolamenti.

La seconda osservazione è stata presentata dalla stessa società che poi è l'attuatrice degli interventi in vicolo del Torchio, ha un nome singolare e caratteristico molto bello perché richiama poi la poesia dantesca, perché si chiama Usque ad sidera, quindi uscì dal suo viaggio, dall'inferno e ritornò a vedere le stelle, così scriveva Dante nella Divina commedia.

Usque ad sidera è il nome di questa società, direi un nome simpatico, presenta un'osservazione sostanzialmente basata su due fatti, il primo è a quello di chiedere una modifica dell'indice di fabbricabilità o dell'indice urbanistico nella stessa zona, chiedendo che da 0.50 venga portato a 0.73; questa parte dell'osservazione viene respinta per omogeneità o per disomogeneità nei confronti degli altri interventi di edilizia residenziale pubblica dove l'indice volumetrico è 0.50 e quindi accettare lo 0.73 avrebbe comportato riprendere tutta da capo completamente la variante.

La seconda, invece, che è stata accolta, la seconda parte di quest'osservazione, è quella di chiedere che l'edilizia convenzionata sia in diritto di proprietà e non diritto di superficie. Abbiamo ritenuto di accogliere quest'osservazione perché trattandosi di edilizia privata vogliamo evitare, come successe a suo tempo quando per legge furono assegnati degli alloggi a delle cooperative in diritto di superficie, per poi dover stabilire qual è il corrispettivo per il ritorno in diritto di proprietà. In questo caso l'edilizia convenzionata verrebbe realizzata in diritto di proprietà.

In che cosa consiste questa variante? Consiste nel trasferimento di un obbligo derivato dall'attuazione dell'ambito di trasformazione numero 16; allora, per chi non ha partecipato alla commissione, l'ambito di trasformazione numero 16 che è stato previsto dallo strumento urbanistico della precedente Amministrazione e tuttora in vigore, è quell'intervento previsto tra la via Trombini e vicolo del Torchio.

La via Trombini era una volta proprietà delle suore Canossiane, oggi è un intervento di edilizia residenziale che ha recuperato il cortile interno con delle unità immobiliare di edilizia residenziale; si estende fino a vicolo del Torchio, il vicolo del Torchio è quel vicolo a cui si accede passando dalla piazzetta Sant'Antonio, attualmente chiuso, esiste una volumetria che è da demolire.

Questa volumetria attraverso una convenzione veniva trasferita in un terreno di proprietà comunale in via Curtatone e in questo terreno il richiedente o l'attuatore dell'ambito di trasformazione doveva

fornire all'Amministrazione comunale 2.000 metri cubi di edilizia residenziale pubblica; 2.000 metri cubi corrispondono grosso modo ai 6/8 alloggi, a seconda della dimensione dell'alloggio stesso, e altri 8.000 di edilizia convenzionata; ma l'edilizia convenzionata è una libera iniziativa dell'impresa stessa, a noi interessava l'edilizia residenziale pubblica.

Valutando appunto la non opportunità di concentrare in quella zona l'edilizia di tipo residenziale pubblica, anche per una presenza già abbastanza concentrata di situazioni critiche familiari o sociali, abbiamo pensato di proporre il trasferimento di questo intervento in una zona invece diciamo che è più integrata con il tessuto residenziale diciamo senza problemi particolari sociali quale può essere l'assegnazione di edilizia residenziale pubblica, esattamente in via, all'angolo della via puglia ma soprattutto rivolto tra la via Checchi e la via Filzi.

Questo terreno però, sempre di proprietà comunale, aveva ed ha tuttora una dimensione superiore al terreno a cui veniva, era previsto prima in assegnazione in via Curtatone, passando dagli 8.000 ai 12.000, circa 10.000 metri quadri, scusate metri cubi.

Diciamo che la trattativa con l'impresa è stata questa, siccome in via Curtatone quanto previsto dalla convenzione dell'ambito di trasformazione, manteneva un rapporto tra edilizia residenziale pubblica, quindi realizzazione di alloggi da cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale e realizzazione invece di alloggi privati, pur in regime convenzionato, ci siamo, abbiamo imposto e quindi in una diciamo trattativa, abbiamo inteso mantenere la stessa proporzione; grosso modo la proporzione che c'era in via Curtatone era 25% di edilizia residenziale pubblica da cedere gratuitamente all'Amministrazione e 75% di edilizia residenziale privata in regime convenzionato.

L'intervento trasferito sul terreno di maggiori dimensioni, mantenendo lo stesso indice volumetrico che è 0.5 metro quadro metro quadro, se vogliamo 15.000 metri cubi ettaro, quindi 0.5 metro quadro metro quadro, comporta esattamente la realizzazione di questi due volumi, 2.600 metri cubi di edilizia residenziale pubblica da cedere completamente e gratuitamente all'Amministrazione comunale, per cui si passa dai 6/8 agli 8/10 alloggi e 10.600 metri cubi di edilizia residenziale privata convenzionata; il rapporto del 25% e del 75% viene mantenuto.

Viene concesso, invece, per l'edilizia residenziale convenzionata il diritto di proprietà invece che il diritto di superficie e, diciamo, oggetto pure della trattativa furono anche le due richieste particolari, uno che la compensazione ambientale richiesta dal Parco del Ticino, perché questo terreno è attualmente coperto da una vegetazione spontanea ma il Parco del Ticino considera anche la vegetazione spontanea una vegetazione tale da essere mantenuta o, nel caso venga tagliata e abbattuta ma deve essere compensata attraverso una compensazione ambientale, la compensazione ambientale era stata valutata in € 80.000 e quindi, nella trattativa fatta con l'impresa abbiamo ottenuto che gli € 80.000 fossero a carico dell'impresa stessa.

L'ultimo elemento da definire era che l'impresa non voleva realizzare negli alloggi di edilizia residenziale pubblica delle autorimesse; riteniamo che oggi non si possa costruire nessun alloggio neanche di edilizia residenziale pubblica o case popolari senza l'autorimessa e quindi abbiamo ottenuto quello.

Quindi, sostanzialmente, si sono non solo mantenuti i rapporti corretti, si realizzerà in una zona direi più appetibile, sia nell'assegnazione degli alloggi, sia per quanto riguarda l'edilizia convenzionata, l'unica cosa che aggiungo perché è diciamo una comunicazione che ci è arrivata in questi giorni, quel terreno per chi lo conosce, è un terreno che è stato usato come discarica e vi sono quindi anche alcuni prodotti di rifiuti speciali che devono essere smaltiti ovviamente, devono essere smaltiti direttamente dall'Amministrazione, rivalendosi se del caso e sapendo chi ha inquinato o chi l'ha usato come discarica nei confronti del privato.

Noi opereremo questa diciamo bonifica e questo smaltimento di rifiuti speciali, abbiamo già un preventivo di € 13.000, daremo l'incarico alle ditte, faremo anche una piccola gara a procedura pubblica per appaltare il disinquinamento, comunque il trasferimento a discarica di questi rifiuti speciali poi cercando di rivalerci nei confronti di chi ha usato questo terreno come deposito.

Dicevo, l'iter è stato già avviato, tutte le procedure sono state seguite, tutti i passaggi sono stati seguiti, e andato in commissione, oggi il Consiglio comunale approva definitivamente questa variante che porterà all'Amministrazione comunale 8/10 alloggi di edilizia residenziale pubblica completamente senza costi per l'Amministrazione.

Presidente del Consiglio comunale – Casillo Marco Emmanuele Michele (Partito Democratico)

Grazie signor Sindaco; se il Presidente di commissione vuole aggiungere come è andata la discussione in sede di commissione: prego Consigliere.

Consigliere – Cattaneo Franca (Città è vita – Guenzani Sindaco)

Buonasera a tutti. Nell commissione consiliare del 29 gennaio è stata analizzata la variante puntuale al piano di governo del territorio e le osservazioni che erano state presentate.

Erano presenti tutti i componenti della commissione sia della maggioranza che dell'opposizione e l'Assessore al settore programmazione territoriale Pignataro, l'architetto Cundari che hanno illustrato la proposta che questa sera viene analizzata e votata.

La seduta era deliberante quindi è stato chiesto poi ai commissari di procedere alla votazione, non ci sono state grosse contestazioni, la discussione è stata molto tranquilla e alla fine è stata votata a favore con un voto a favore da parte di cinque membri della commissione, contrari Lega Nord e astenuti Orgoglio gallaratese e Popolo della Libertà; penso che possa bastare.

Presidente del Consiglio comunale – Casillo Marco Emmanuele Michele (Partito Democratico)

Grazie Consigliere Cattaneo; iniziamo la discussione. Vi ricordo che prima verranno votate le due osservazioni e poi si procederà alla votazione della delibera.

Iniziamo con il Consigliere Magarò, prego Consigliere.

Consigliere – Magarò Quintino (Mucci – Orgoglio gallaratese)

Grazie Presidente. Innanzitutto una constatazione: quest'operazione è figlia di una precedente opportunità di realizzazione di un ambito di trasformazione denominato appunto AT 16 del piano di governo del territorio approvato la passata Amministrazione, e fa bene il facente funzione dell'Assessore urbanistica, Sindaco, di far notare questo percorso, perché effettivamente questa è la dimostrazione che il piano urbanistico precedentemente aveva un suo significato e una sua valenza soprattutto come housing sociale o comunque di possibilità di realizzare, grazie ad interventi di privati, delle opportunità di carattere pubblico.

Ma la cosa che però evidentemente mi ha spinto a votare un'astensione in prima battuta e mi riserverà in un secondo momento di votazione la mia riflessione purtroppo negativa, è proprio quell'aspetto di avere come Amministrazione l'obbligo di spendere 13.000 una discarica di rifiuti speciali che, neanche a fare apposta, avevo chiesto in commissione.

Questo punto all'ordine del giorno, infatti, mi permette di mettere in evidenza la inefficienza di questa Amministrazione a gestire molte delle problematiche presenti sul territorio ed in particolare l'abusivismo edilizio, tant'è vero che vi è un casupolo che è abusivo, e il problema dello smaltimento dell'amianto, così come ho già evidenziato in due interpellanze nei mesi scorsi con riguardo al patrimonio immobiliare del Comune laddove, ad esempio, in via Curtatone e in via Perugia sono presenti manufatti abusivi adibiti a garage o magazzini, oppure vi è la presenza di eternit.

Ed infatti, per quanto possa sembrare strano che abbia fatto questa specifica contestazione un punto avendo come ordine del giorno una variante relativa all'ambito di trasformazione denominato AT 16 vicolo del Torchio, se mi date l'opportunità di spiegare con calma ed attenzione vi dimostrerò la inadeguatezza della gestione della problematica dell'abusivismo e dello smaltimento dell'amianto senza avere uno specifico piano di riordino urbanistico e della sicurezza dei cittadini.

Semplicemente, utilizzando le opportunità dateci da investitori privati, i quali per poter operare su un terreno dato in utilizzo e in proprietà da questa Amministrazione comunale, hanno giustamente richiesto l'area pulita e utilizzabile secondo i parametri urbanistici. Quindi è troppo facile dire che è un'opportunità di pulizia, l'opportunità di pulizia di un terreno comunale è un obbligo, non è un'opportunità.

Peccato che però nell'area di variante in approvazione attualmente è presente appunto questo manufatto abusivo, materiali ferrosi ed eternit in diversi punti e risulta estremamente bizzarro sentire l'Amministrazione comunale che dice di avere provveduto a fare, questo è successo in

commissione, denuncia contro ignoti, laddove era presente fino a qualche settimana orsono un'attività di rottamazione con tanto di recinto, cancello e catena.

Ma ancora più singolare risulta dover ringraziare un investitore privato per avere spinto questa Amministrazione a risolvere una problematica così seria e soprattutto ben nota a tutti.

Per questo motivo questo punto all'ordine del giorno mi spinge a ricordare a quanto aveva dichiarato l'Assessore Colombo Cinzia in un'interrogazione scritta nel mese di settembre 2013 che ho qui con tanto di scritturazione: euro 8.000 per lo smaltimento dal 2013 di impianti e di amianto, che possono essere sufficiente a smaltire l'amianto a Gallarate perché la stessa cifra da 2009 al 2013 era stata sufficiente ad essere utilizzata; complimenti.

Ad aprile 2013, continua, è stato chiesto alla ASL copia dei moduli di censimento per l'amianto presente dei privati; ebbene, questo aggiungo io, ad oggi nulla è stato fatto e soprattutto la nostra Amministrazione nulla ha fatto per la stessa; invero, è vero, qualcuno l'ha fatto notare, che l'amianto doveva essere smaltito tutto entro e non oltre il 2015.

È proprio per questo motivo che ritengo che la bontà di dover dire che esistono la possibilità di fare 8 o 10 monolocali saranno alla fine, perché queste sono le metrature che usciranno fuori, sono una vittoria di un'operazione urbanistica della passata Amministrazione e sono la dimostrazione che questa Amministrazione, ancora una volta ha utilizzato come se fosse, e qui dico demagogicamente, una grande vittoria un'operazione che comunque avrebbe dovuto realizzare rispetto alla bonifica di quel territorio, e io vi ho fatto nomi e cognomi di altre realtà che andrebbero comunque bonificate e messe in ordine e, rispetto ad un'opportunità per la quale io credo che, ancora una volta, si è perso una grande occasione, cioè quella di dire le cose come stanno: state viaggiando semplicemente a vista. Grazie.

Presidente del Consiglio comunale – Casillo Marco Emmanuele Michele (Partito Democratico)

Grazie Consigliere Magarò; ci sono altri interventi? Consigliere Bossi, prego.

Consigliere – Bossi Massimo Aldo (Il Popolo della Libertà Berlusconi per Massimo Bossi)

Grazie signor Presidente.

In merito a questa variante noi pensiamo che questa Amministrazione di fatto si è appiattita, visto il cambio di zona, su una richiesta di un privato perché magari non gli andava bene la zona di via Curtatone; su quella zona, diciamo così, noi avevamo in mente una riqualificazione generale e proprio attraverso questo ambito di trasformazione avevamo chiesto al privato di farsi carico sì della costruzione di otto alloggi ma anche di un punto di aggregazione, un punto di aggregazione più piccolo di quello di Sciarè, però di fatto questo punto di aggregazione ci era stato chiesto dai cittadini, sia di Cascinetta che di Caiello. Era un punto di aggregazione importante perché di fatto andava, ed era un primo passo nella riqualificazione di una zona molto degradata perché, se qualcuno di voi la conosce, è una zona degradata ed ha bisogno sicuramente degli interventi.

Questo forse era il primo passo nel mettere dei servizi e una sala per poter far incontrare anziani e giovani nel contesto di Caiello e Cascinetta.

Ecco, quello che poi mi fa un po' così sorridere, è un po' il fatto che questa Amministrazione non fa più la sala di aggregazione e vengono fuori al posto di otto alloggi ne vengono fuori dieci, perché le volumetrie non cambiano e quindi si fa un uso diverso di queste volumetrie, e sono solo 10 alloggi.

Allora se io dico, in questi tre anni questa Amministrazione ha sviluppato solo questo tipo di attività; tre anni sono passati, tre anni ci metterà l'operatore privato per costruire 10 alloggi e fanno sei, la matematica mi dice che sono 10 alloggi in sei anni; mi sembra un po' poco per una città come Gallarate che di fatto ha bisogno minimo 200 alloggi per il social housing all'interno della città per soddisfare quelle che sono le esigenze dei singoli, delle giovani coppie, dei pensionati. Dico minimo perché le richieste sono 650, quindi questa Amministrazione dovrebbe osare di più.

Dovrebbe osare di più nel cercare di creare sviluppo, di mettere come, di fare programmazione nel social housing, non c'è uno straccio di programmazione per quello che riguarda il social housing a Gallarate, non ci sono operatori che devono investire in questa opera che non è soltanto un'opera relativa a fare impresa ma è anche un'opera sociale e l'Amministrazione dovrebbe sicuramente impegnare più risorse e più tempo su questa tematica.

D'altra parte poi, invece, in commissione urbanistica noi abbiamo l'Assessore che ci dice che verranno avanti altre varianti rispetto alla variante generale; questo per noi è inaccettabile, cioè fare delle variantine nel momento in cui si sta progettando una variante generale non è cosa.

Penso questo mese, non so se il Presidente l'ha già messo all'ordine del giorno, o il prossimo mese, si andrà a discutere la variante di Casa Calcaterra che è una variante ad hoc fatta per questo tipo di situazione; allora si predica bene e si razzola male, perché l'Assessore viene in commissione e ci dice che lui ha una visione di piani particolareggiati per Gallarate, che verranno premiati attraverso dei bonus, degli incentivi questi piani particolareggiati, ma poi porta avanti le varianti singole, e questo non è accettabile.

Quella zona deve essere sviluppata attraverso un piano particolareggiato che comprende via Roma, via Posposta, piazza Risorgimento e l'area di trasformazione dell'area Borgomaneri.

Quindi su questo è un argomento che SEL, Consigliere Mazza e anche l'Assessore Cinzia Colombo dovrebbe riflettere perché effettivamente c'è da fare una bella riflessione su questo, visto e considerato i precedenti e i contenziosi che l'Amministrazione comunale ha avuto in questa situazione con le proprietà.

L'altra cosa che mi ha stupito, invece, è stata nella presentazione del documento degli ambiti di trasformazione, anche qui si parla di cementificazione zero e poi si scopre che in via Monte Santo uno standard che era stato destinato a scuola pubblica viene adibito a zona residenziale, viene destinato a zona residenziale; allora non ci siamo. Non ci siamo, e finisco Presidente, perché poi queste cose non le pagheranno i cittadini gallaratesi, perché anche sulla 336 dove l'opzione è zero, e ricordo ai Consiglieri comunali di maggioranza opzione zero significa aprire dei contenziosi tra i privati e l'Amministrazione comunale, e chi pagheranno sarà sicuramente il futuro, i futuri amministratori e i cittadini gallaratesi; grazie.

Presidente del Consiglio comunale – Casillo Marco Emmanuele Michele (Partito Democratico)

Grazie Consigliere Bossi. Non ho nessuno iscritto a parlare. Consigliere Ventimiglia prego.

Consigliere – Ventimiglia Ivano (Partito Democratico)

Grazie; anticipo da subito il voto favorevole del Partito Democratico ma vorrei anche puntualizzare un paio di elementi che ci trovano poi d'accordo su questa modifica.

Fondamentalmente ciò che è stato individuato e che stava emergendo nella discussione precedente mi pare tutto sommato abbastanza, non dico poco fondato ma abbastanza discutibile, opinabile, perché si passa comunque da un'area ad elevata, considerata nella versione precedente dell'AT 16, ad elevata concentrazione, ad un'area sicuramente, come posso dire, degradata e comunque, come già dissi in precedenza, non certo luogo un luogo, un loco ameno.

Vengono rispettate, come ha bene evidenziato il Sindaco, come avevamo per esempio evidenziato precedentemente, i rapporti tra edilizia pubblica ed edilizia privata, direi che, aggiungerei solo che per quanto riguarda poi la necessaria bonifica quest'area pubblica bonificata tornerà ad aver valore pubblico, quindi onestamente questa trasformazione, questa variante è assolutamente condivisa e condivisibile.

Del resto, oltre all'eccessiva concentrazione edificatoria rilevata per l'area di Caiello, è vero che il centro di integrazione, pardon, di socializzazione, comunque non c'è, viene momentaneamente sospeso ma sulla, diciamo, la ricaduta sul rione Madonna in campagna sarà comunque positiva, tutta naturalmente da realizzare ma già ipotizzata almeno a grandi linee.

Pertanto diciamo anche, dico anche in conclusione, faccio una considerazione conclusiva, il Consigliere Magarò diceva, beh ma allora tutto sommato vi prendete dei meriti che non avete perché salvate fondamentalmente il precedente, come si dice, la precedente linea interpretativa e d'azione rispetto alla vecchia versione dell'AT 16; ma io direi che, tutto sommato, quanto un'idea comunque ha del buono non vedo perché andrebbe ostacolata o osteggiata per chissà quale motivo; il rapporto tra edilizia pubblica ed edilizia residenziale privata viene conservato, ed è l'aspetto forse positivo, viene valorizzata una zona in assoluto, una porzione in assoluto degrado, viene restituito al pubblico ciò che pubblico è, ecco qual è il valore aggiunto di questa modifica che questa Amministrazione assume.

Pertanto, anticipo anche la dichiarazione di voto da parte del Partito Democratico positiva e favorevole; grazie.

Presidente del Consiglio comunale – Casillo Marco Emmanuele Michele (Partito Democratico)

Grazie consigliere Ventimiglia. Se non ci sono altri iscritti a parlare do la parola al signor Sindaco per una breve replica; prego signor Sindaco.

Sindaco – Guenzani Edoardo

Allora, alcune precisazioni importanti soprattutto perché alcune affermazioni invece non corrisponde esattamente alla realtà.

Le affermazioni importanti sono che innanzitutto chi ha fatto l'intervento in vicolo del Torchio all'ambito di trasformazione 16 non ha chiesto lo spostamento dell'area ma l'area è stata proposta dall'Amministrazione e noi rivendichiamo comunque la decisione di averne richiesto lo spostamento; primo.

L'abbiamo chiesto in modo preciso per evitare concentrazioni di situazioni socialmente critiche, le conosciamo tutti, in via Curtatone, e tutti le conosciamo, portandole in una zona diversa che è via Filzi, via Aleardi, e via Puglia; quindi è una scelta precisa di questa Amministrazione.

Secondo, la scelta precisa ha comportato anche il mantenimento con una discussione non certo semplice, imponendo all'operatore il mantenimento del rapporto tra edilizia residenziale pubblica e privata convenzionata, con la cessione di appartamenti. Ecco, io devo dire che 2.600 metri cubi corrispondono esattamente a 10 appartamenti da 80 metri quadri ciascuno. 80 metri quadri ciascuno non sono il monolocale, invito magari ad informarsi meglio sulle tipologie di edilizia residenziale pubblica, ma sono il trilocale con i doppi servizi, due camere da letto, soggiorno e cucina, nello standard dell'edilizia residenziale pubblica, 80 metri. 80 x 3 fa 240, 240 in 2.600 ci sta 10 volte virgola qualche cosa.

Quindi l'Amministrazione comunale otterrà almeno 10 appartamenti trilocali oppure forse 12 dove ci sarà qualche bilocale e dei trilocali, questo per essere molto precisi.

Secondo, non si tiene la stessa volumetria, la volumetria prevista in via Curtatone era 2.000 metri cubi, di cui una parte destinata a sala pubblica o di riunioni, in via Filzi, via Aleardi, vengono realizzati 2.600 metri cubi che non sono 2.000 fino a prova contraria perché sono 2.600.

La scelta precisa di questa Amministrazione è di non fare una sala pubblica, perché ce ne sono già troppe e che costano comunque manutenzione, perché una volta realizzate devono essere mantenute, devono essere riscaldate, devono essere illuminate; ci sono delle, ne abbiamo tante in giro quindi è una politica saggia di contenimento della spesa che trasforma una sala pubblica che sarebbe diventata un costo per l'Amministrazione in alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Aggiungo, per chi non lo sapesse, che nella zona di Caiello Cascinetta, c'è un bellissimo oratorio, costato moltissimo, con un contributo notevole, quello sì fu un contributo, lo dico a qualcuno che forse fa confusione tra contributi e corrispettivi, che fu un contributo notevole dato all'oratorio di Cascinetta, per realizzare un edificio fatto molto bene, molto interessante e con sale pubbliche, per una convenzione è a disposizione di chiunque lo voglia utilizzare come utilizzo pubblico, meglio di una sala realizzata, e questo per essere precisi e invito tutti anche alla precisione e alla correttezza; grazie.

Presidente del Consiglio comunale – Casillo Marco Emmanuele Michele (Partito Democratico)

Grazie signor Sindaco; passiamo alle dichiarazioni di voto. Il primo iscritto è il Consigliere Magarò; prego Consigliere.

Consigliere – Magarò Quintino (Mucci – Orgoglio gallaratese)

Grazie Presidente.

Allora, per quel che riguarda le controdeduzioni fatte poc'anzi, devo dire che il dato dei 10 probabili, io dico, io ho detto monolocali, era perché nel fare una riflessione con la commissione era uscito fuori che probabilmente tali erano e, tra l'altro, faccio notare che il problema non c'era perché

che fossero 10, 11 o 12, per me quello che interessa era principalmente la motivazione per la quale si era arrivati a quella scelta.

Per cui, tenendo conto che probabilmente io avrei preferito monolocali rispetto ai trilocali perché le esigenze abitative sono rispetto a problematiche che mi sembra essere più forti e importanti rispetto a nuclei familiari più piccoli ma, al di là di questo, ripeto, il problema non è precisione di un appartamento in più o di un appartamento in meno, è che sicuramente un'operazione che ha una sua validità l'Amministrazione non può fregiarsene come se fosse un'operazione di alto prestigio perché la valorizzazione in via Curtatone serviva per dare una forma di miglìoria in un'area fortemente depressa.

A maggior ragione, se questa Amministrazione ha fatto il cambio, e non il privato, io credo che debba avere consapevolezza che prima di fare una operazione del genere andava forse fatta una riflessione in un'area dove la problematica è talmente alta che c'è una persona abusiva, con un manufatto abusivo, e con una cifra di € 13.000 di spesa che se escono in questi termini è perché l'Amministrazione non le aveva preventivate preventivamente dal momento che per smaltire l'amianto aveva preventivato 8.000 euro e non 13.000, bisogna quindi fare una verifica, una variazione di bilancio ad hoc su questa parte è, a maggior ragione, credo che sia una formula errata. Quindi per questo motivo il mio voto sarà sicuramente negativo, non per la bontà dell'operazione in sé e per sé ma per il fatto che, per come è stata condotta è stata condotta in una maniera assolutamente impropria; grazie.

Presidente del Consiglio comunale – Casillo Marco Emmanuele Michele (Partito Democratico)

Grazie Consigliere Magarò. Consigliere Mazza, prego, per dichiarazione di voto.

Consigliere – Mazza Alessio (Sinistra Ecologia libertà con Vendola)

Grazie Presidente.

La crisi dell'alloggio è irrimediabilmente scaricata sulle fasce più deboli e disagiate, oggi nella nostra città si assiste al paradosso di un patrimonio edilizio tanto consistente quanto incapace di soddisfare una forte e sempre più insistente domanda abitativa.

Quindi, una buona edilizia abitativa è necessaria ad assicurare coesione e giustizia sociale, come in commissione tra l'altro ci è stato spiegato molto bene, mi sembra che la delibera che ci viene proposta vada proprio in questa direzione.

Ritengo coerente altresì l'Assessore che propone di non aumentare del 50% la volumetria e di assegnare tutta l'area in modo da avere un aumento da 2.000, come il Sindaco poco fa ricordava, a 2.600 metri cubi la quota dell'Amministrazione che destinerà alle fasce più deboli prevedendo interventi di edilizia sociale.

Rinunciare, aggiungo anche, ad uno spazio pubblico privilegiando l'offerta abitativa mi sembra un'attenzione ulteriore nei confronti della città e nei confronti anche dei cittadini, motivo per il quale non mi posso che esprimere favorevolmente; grazie.

Presidente del Consiglio comunale – Casillo Marco Emmanuele Michele (Partito Democratico)

Grazie Consigliere Mazza; chi altro si iscrive a parlare per dichiarazione di voto?

Se nessuno si iscrive a parlare; Consigliere Cattaneo, prego.

Consigliere – Cattaneo Franca (Città è vita – Guenzani Sindaco)

Due specifiche come dichiarazione di voto della lista Città è vita vota a favore di questa delibera...

Presidente del Consiglio comunale – Casillo Marco Emmanuele Michele (Partito Democratico)

Consigliere, se si avvicina al microfono è meglio.

Consigliere – Cattaneo Franca (Città è vita – Guenzani Sindaco)

...però due precisazioni, vista la richiesta che era stata fatta durante la commissione, è stata richiesta una verifica diciamo dei materiali che sono da portare in discarica e che comunque sarebbero dovuti essere comunque portati in discarica, come già sottolineato durante la commissione, e non risulta che ci amianto; quindi questo discorso fatto poco prima non ha molto senso.

Sottolineo comunque che, appunto, all'interno della commissione era stato ben specificato che questo tipo di intervento risultava anche necessario in quanto i lavori su questo ambito sono iniziati da anni e andava comunque anche concluso il discorso di un rapporto sulla convenzione di un accordo con la proprietà per la realizzazione di quelle che sono le opere che dovevano essere date in cambio, questo per una specifica che mi sembra oggettivo dover dare. Ringrazio.

Presidente del Consiglio comunale – Casillo Marco Emmanuele Michele (Partito Democratico)

Grazie Consigliere Cattaneo. È iscritto a parlare il Consigliere Bossi per dichiarazione di voto, prego.

Consigliere – Bossi Massimo (Il Popolo della Libertà Berlusconi per Massimo Bossi)

Grazie signor Presidente; il nostro voto sarà contrario rispetto a quello che invece abbiamo deciso in commissione, in commissione avevamo deciso per un'astensione ma, visto e considerato come sta portando avanti la programmazione urbanistica l'Assessore alla partita, considerato questa variante e le varianti che verranno, il nostro voto sarà contrario.

Presidente del Consiglio comunale – Casillo Marco Emmanuele Michele (Partito Democratico)

Grazie Consigliere Bossi. Consigliere Magarò ha già espresso...

Consigliere – Magarò Quintino (Mucci – Orgoglio gallaratese)

(incomprensibile, intervento a microfono spento)

Presidente del Consiglio comunale – Casillo Marco Emmanuele Michele (Partito Democratico)

Un'informazione? Prego.

Consigliere – Magarò Quintino (Mucci – Orgoglio gallaratese)

Ha detto delle cose che vorrei comprenderete, cioè che non c'è l'amianto lì mi sta dicendo?

Allora signora le consiglio di andare a vedere, ho qui le foto con la documentazione che ho preso dal di fuori: mi faccia la gentilezza...

Presidente del Consiglio comunale – Casillo Marco Emmanuele Michele (Partito Democratico)

Consigliere...

Consigliere – Magarò Quintino (Mucci – Orgoglio gallaratese)

No, mi scusi...

Presidente del Consiglio comunale – Casillo Marco Emmanuele Michele (Partito Democratico)

No, non la scuso per niente, cioè allora riapriamo il dibattito in commissione Consigliere Magarò.

Consigliere – Magarò Quintino (Mucci – Orgoglio gallaratese)

No, ma non è andata così, e lo stesso Sindaco se sente...

Presidente del Consiglio comunale – Casillo Marco Emmanuele Michele (Partito Democratico)

Non esiste questo suo modus operandi, non esiste proprio.

Consigliere – Magarò Quintino (Mucci – Orgoglio gallaratese)

Chiedo scusa, se il Sindaco ha detto discarica rifiuti speciali, non l'ho dichiarata io, guardate che è il Sindaco che ha detto rifiuti; cioè...

Presidente del Consiglio comunale – Casillo Marco Emmanuele Michele (Partito Democratico)

Va bene. Chi altro si è iscritto a parlare? Consigliere Lamberti, prego.

Consigliere – Lamberti Aldo (Gruppo misto)

Faccio un'annotazione partendo dal passato, questa è una situazione che era in quel luogo da circa 10 anni e qualche persona non se n'è mai accorta per 10 anni, chissà perché.

Poi c'è però...

()

(incomprensibile, intervento a microfono spento)

Consigliere – Lamberti Aldo (Gruppo misto)

Stai zitto...

Presidente del Consiglio comunale – Casillo Marco Emmanuele Michele (Partito Democratico)

Consigliere Lamberti, può fare la sua dichiarazione di voto per favore; grazie.

Consigliere – Lamberti Aldo (Gruppo misto)

Presidente, però lei non può richiamare me e non richiamare chi mi interrompe.

Presidente del Consiglio comunale – Casillo Marco Emmanuele Michele (Partito Democratico)

Lei faccia la sua dichiarazione.

Consigliere – Lamberti Aldo (Gruppo misto)

Tra l'altro qua vedo ridere e parlare chi invece dovrebbe solo stare zitto per i 10 anni in cui ha governato questa città, dovrebbe solo stare zitto, dovrebbe stare zitto per non dire altro.

Presidente del Consiglio comunale – Casillo Marco Emmanuele Michele (Partito Democratico)

Consigliere Bossi, basta per favore; Consigliere Bossi ha fatto il suo intervento, lasci fare l'intervento al Consigliere Lamberti.

Consigliere – Lamberti Aldo (Gruppo misto)

Allora, se posso parlare, c'è una situazione che è lì da 10 anni e se si fa una denuncia per, contro ignoti, è perché non si è trovato sul fatto una persona; poi se c'è qualcuno che in quest'aula dice che sa chi è, non fa altro che andare in Procura della Repubblica e fare una denuncia, altrimenti essendo Consigliere comunale probabilmente omette anche di fare il proprio dovere di cittadino e di Consigliere comunale, per cui sarebbe il caso di smetterla di fare solo demagogia.

Il dato preciso è che, come ha segnalato il Sindaco, è che lì vengono fatti 10 trilocali che è stata una scelta dell'Amministrazione, che l'Amministrazione ha dovuto contrattare con il privato per mantenere un certo equilibrio tra il privato e l'ERP diciamo, la residenza popolare.

Quindi io dico che questo non può essere un provvedimento che può trovare un contrasto vero e serio se si va a vedere quella che è la natura del provvedimento, è una cosa che sicuramente agevolerà quella che è la struttura della nostra città e consentirà di costruire qualche appartamento in più per l'edilizia popolare; per cui il voto del Gruppo misto sarà favorevole.

Presidente del Consiglio comunale – Casillo Marco Emmanuele Michele (Partito Democratico)

Grazie Consigliere Lamberti.

Se non ci sono altri interventi per dichiarazione di voto procedo con la votazione.

Come vi dicevo all'inizio, verranno votate prima le due osservazioni e poi la delibera nel suo complesso.

La prima osservazione ricordo che è quella presentata dall'ASL della Provincia di Varese, protocollo numero 25344 del 12/02/2013 che si propone di accogliere in toto nella sua composizione.

Consiglieri presenti 22, facciamo per alzata di mano, facciamo più velocemente, in modo tale da fare magari qualche altro punto all'ordine del giorno.

Consiglieri presenti 22. Consiglieri favorevoli? 15. Consiglieri contrari? Stiamo votando l'osservazione; 1. Consiglieri astenuti? 6 (Consigliere Bonicalzi, Consigliere Canziani, Consigliere Ciampoli, Consigliere Trecate, Consigliere Bossi, Consigliere Dall'Igna).

Passiamo all'osservazione numero 2, presentata dalla società Usque ad sidera, protocollo 30158 del 2 settembre 2013 che si propone di accogliere parzialmente. Consiglieri presenti 22. Consiglieri favorevoli? 15. Consiglieri contrari? 7. Consiglieri astenuti? Nessuno.

Passiamo alla delibera principale, quindi poniamo in votazione la delibera al punto numero 3, variante puntuale al piano di governo del territorio del comune di Gallarate relativa all'ambito di trasformazione denominato AT 16, vicolo del Torchio.

Consiglieri presenti 22. Consiglieri favorevoli? 15. Consiglieri contrari? 7. Consiglieri astenuti? Nessuno. La delibera viene approvata.

Diamo l'immediata eseguibilità.

Consiglieri presenti 22. Consiglieri favorevoli? 15. Consiglieri contrari? 7. Consiglieri astenuti? Nessuno. La delibera è approvata ed immediatamente esecutiva.

Passiamo al punto numero 4 all'ordine del giorno.

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
COMUNALE
F.to CASILLO Marco Emmanuele Michele

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott.ssa Morri Maristella

CERTIFICATO DI INIZIATA PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che la presente è stata pubblicata in data odierna per rimanere affissa all'Albo Pretorio ai sensi del 1° comma dell'art. 124 D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.

Gallarate, 13/02/2014

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott.ssa Morri Maristella

ESTREMI DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data: 06/02/2014

☒ in quanto dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art. 134 D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.

☐ per decorrenza dei termini di cui al 1° comma dell'art. 134 D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.

☐ per decorrenza dei termini di cui al 3° comma dell'art. 134 D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.

Gallarate, 13/02/2014

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott.ssa Morri Maristella

E' copia conforme all'originale, in carta libera, per uso amministrativo.

IL SEGRETARIO GENERALE

Gallarate,.....



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



Città di Gallarate

Provincia di Varese

Osservazioni alla Variante Puntuale al PGT
Ambito AT 16 - Vicolo del Torchio

Scheda di valutazione

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.

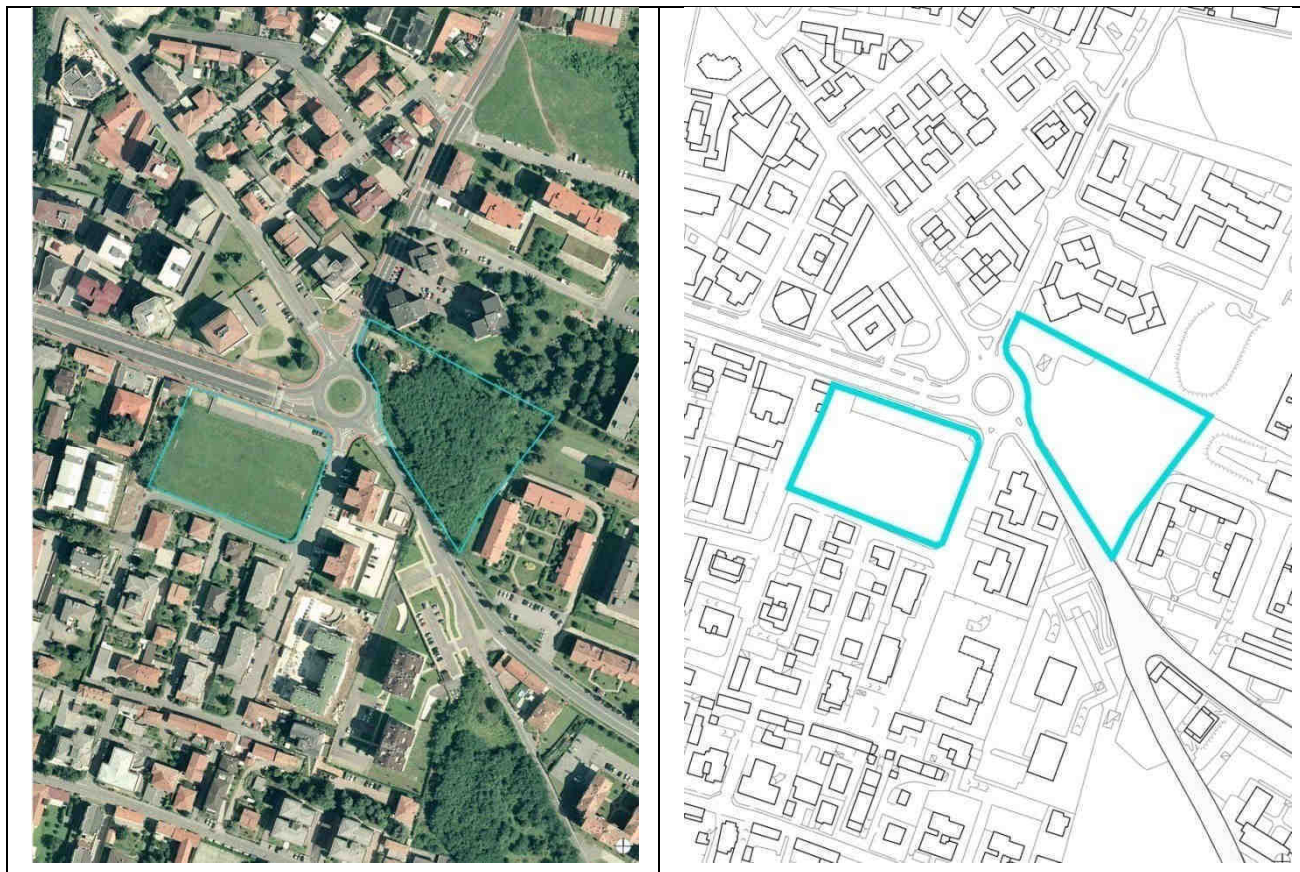


Figura 40 – Le aree del Comparto ERP 1



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.

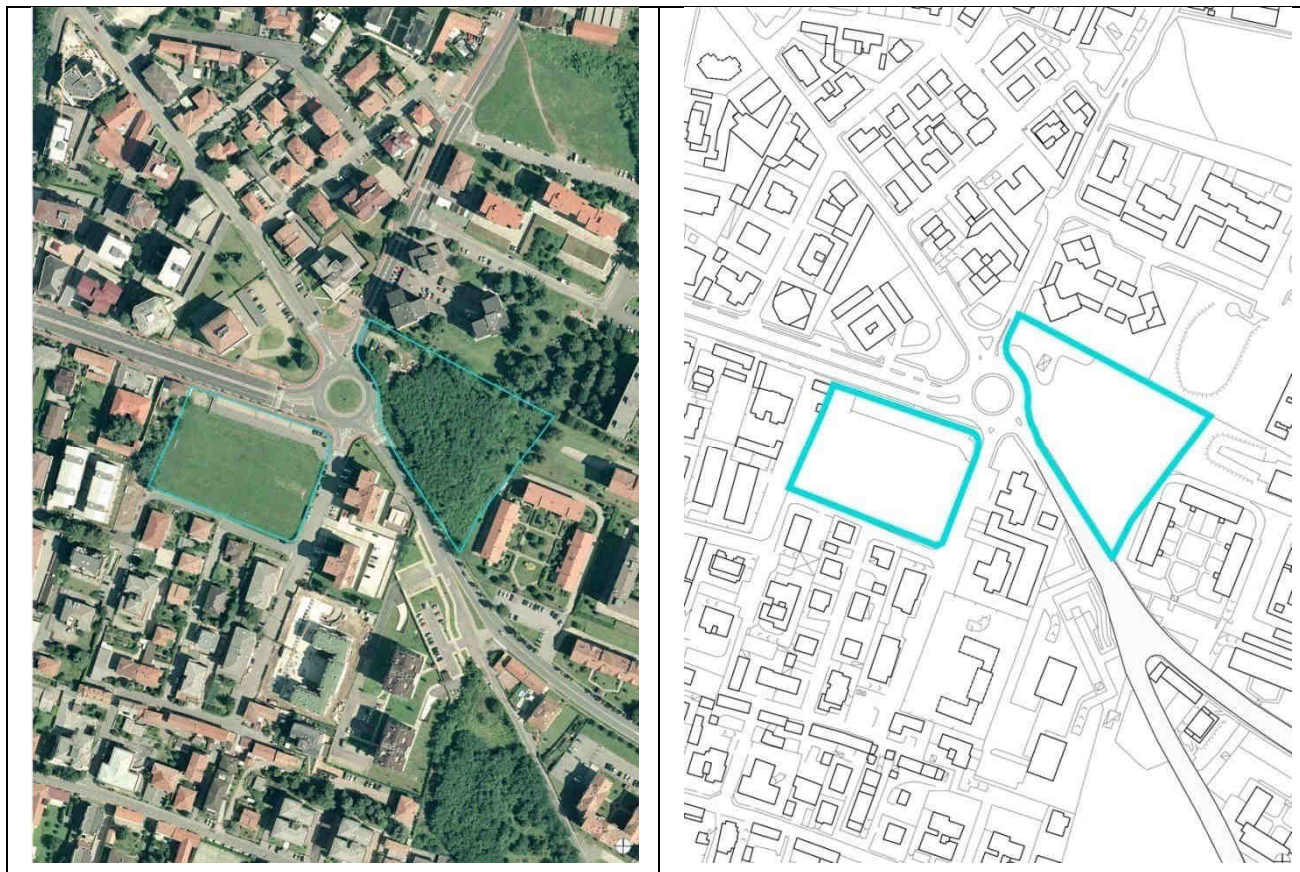


Figura 40 – Le aree del Comparto ERP 1



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.

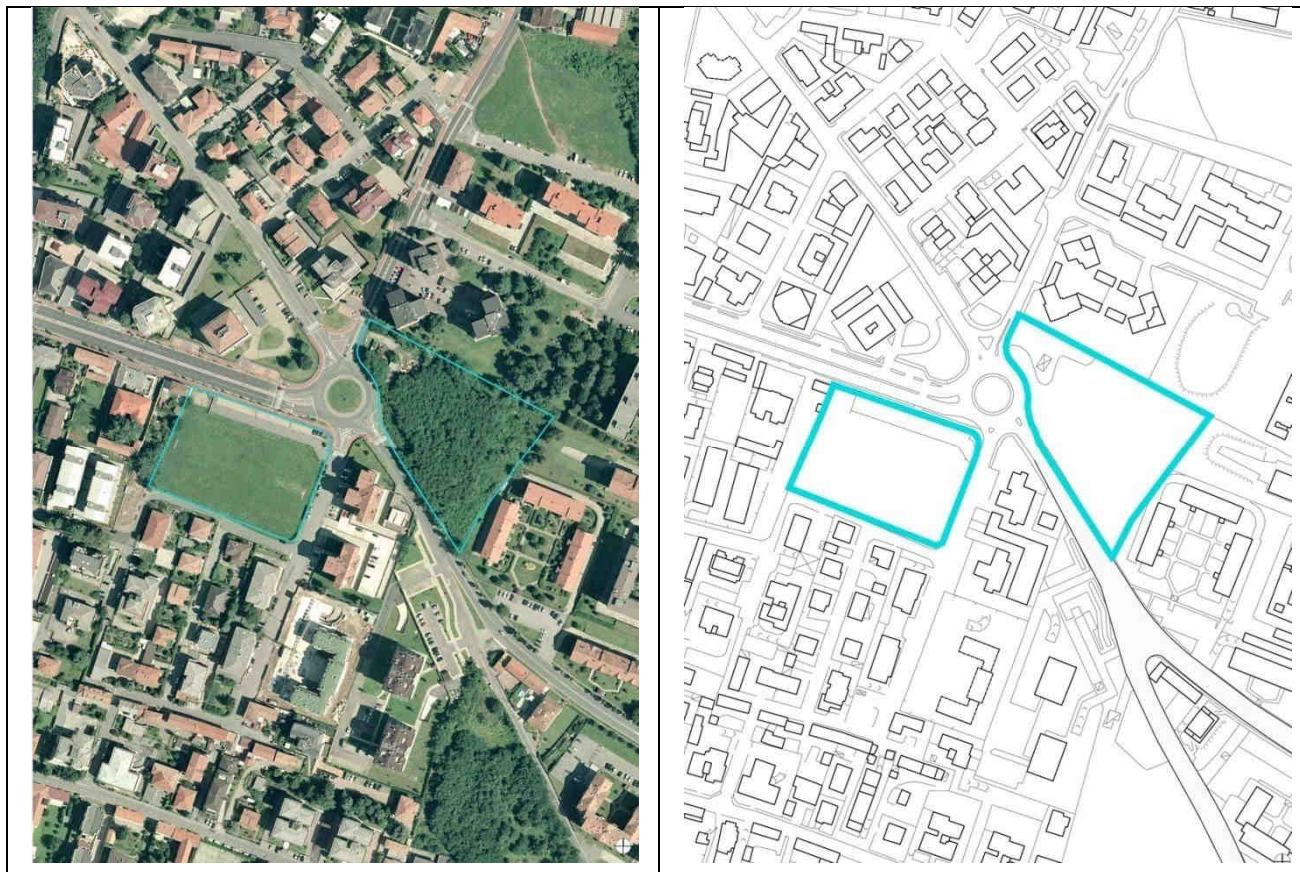


Figura 40 – Le aree del Comparto ERP 1



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.

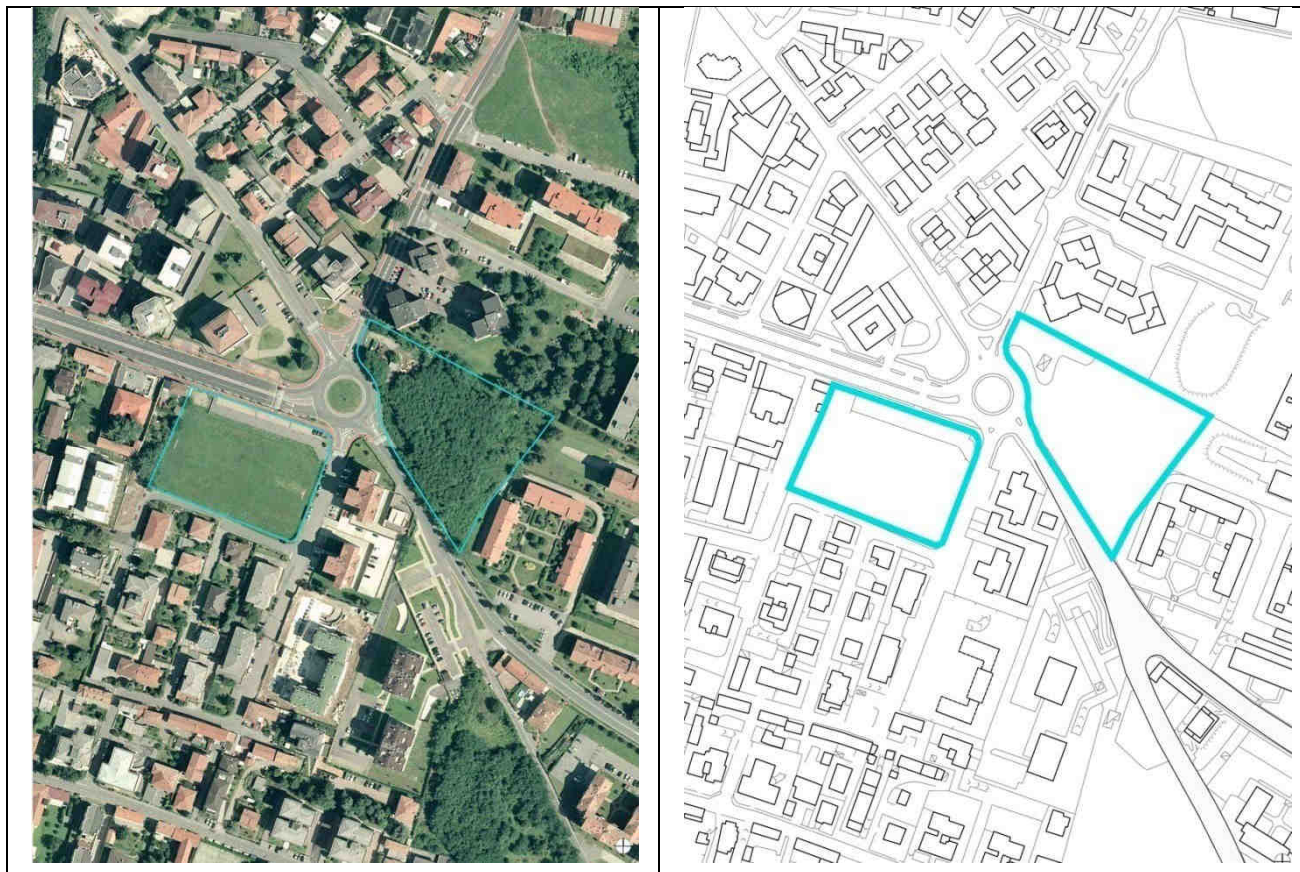


Figura 40 – Le aree del Comparto ERP 1



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

Data Febbraio 2011

Documento di Piano

Estratto - Scenario strategico: schede ambiti di trasformazione - Vigente

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 Slp 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.

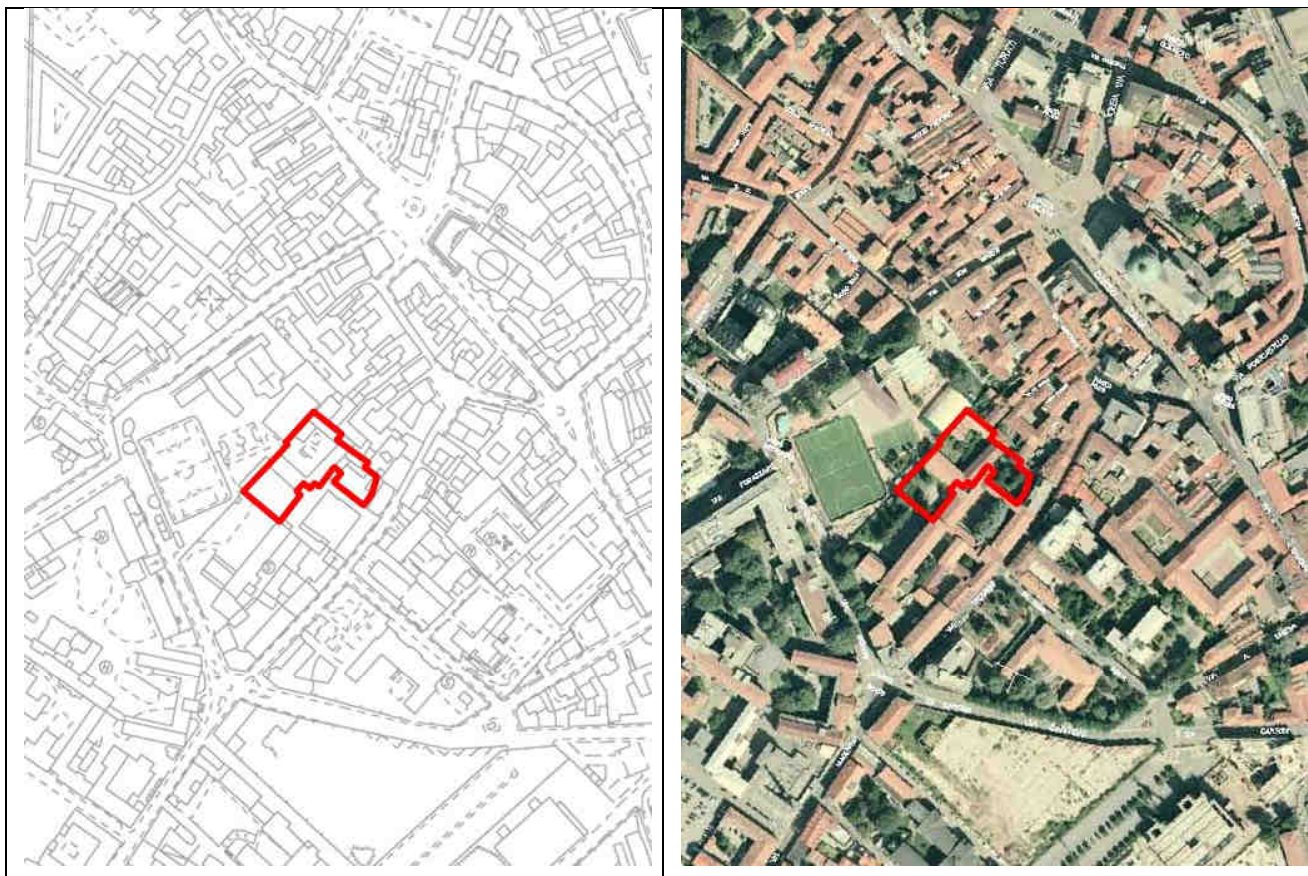
Codice	Indice massimo (mq/mq)	Slp massima realizzabile (mq)
I_01	0,60	36.079
I_02	0,60	54.267
I_03	0,60	83.353
Totale		173.699

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.

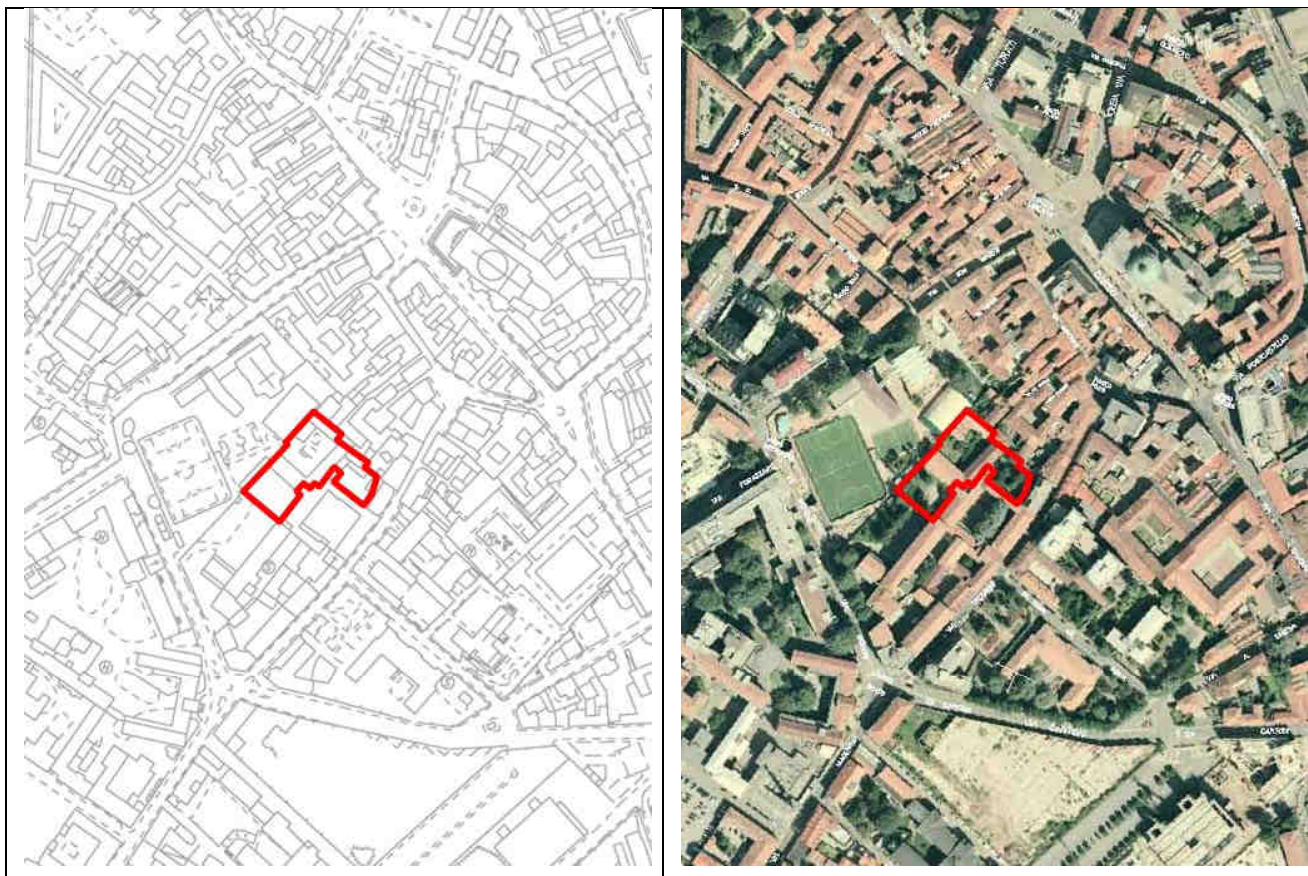
Codice	Indice massimo (mq/mq)	Slp massima realizzabile (mq)
I_01	0,60	36.079
I_02	0,60	54.267
I_03	0,60	83.353
Totale		173.699

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 Slp 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.

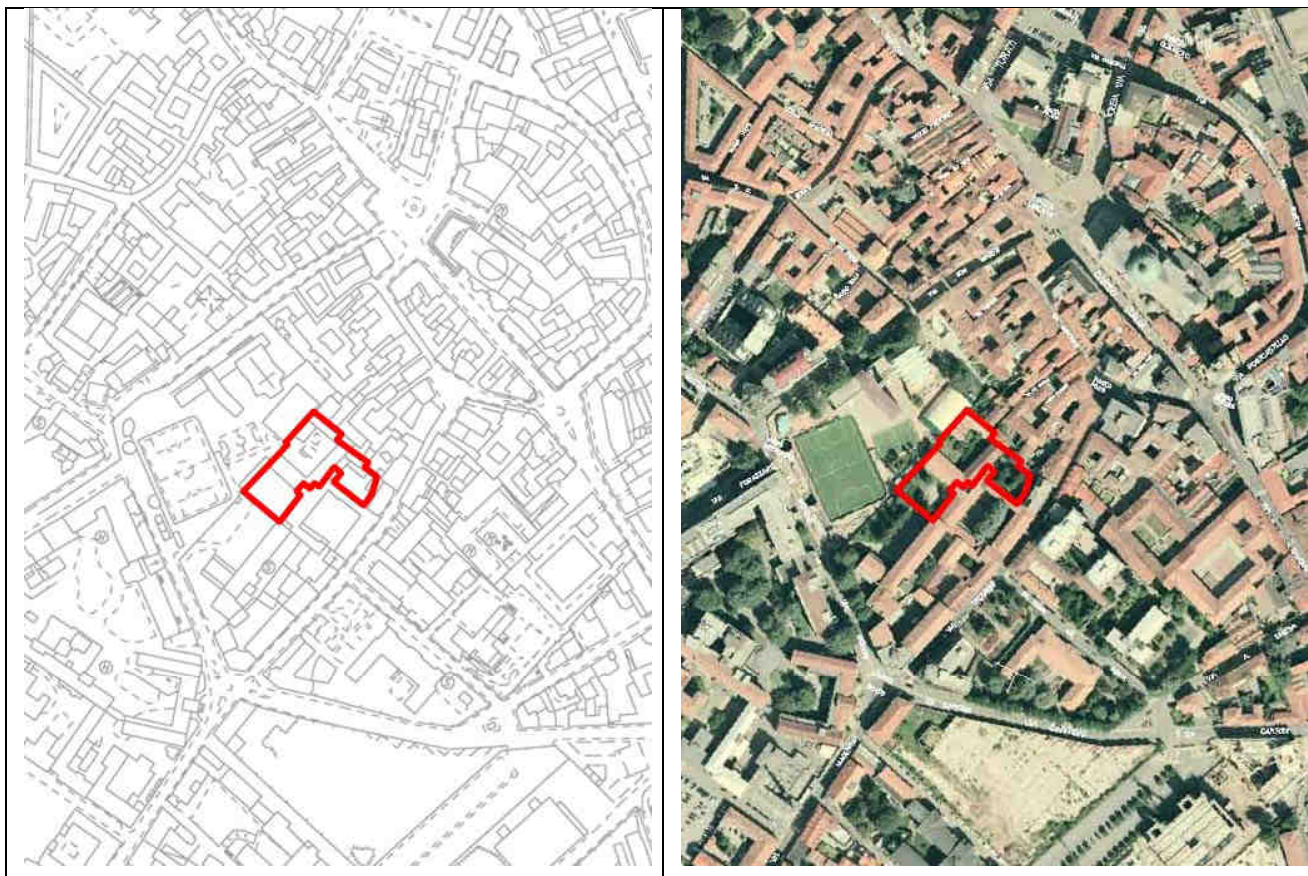
Codice	Indice massimo (mq/mq)	Slp massima realizzabile (mq)
I_01	0,60	36.079
I_02	0,60	54.267
I_03	0,60	83.353
Totale		173.699

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.

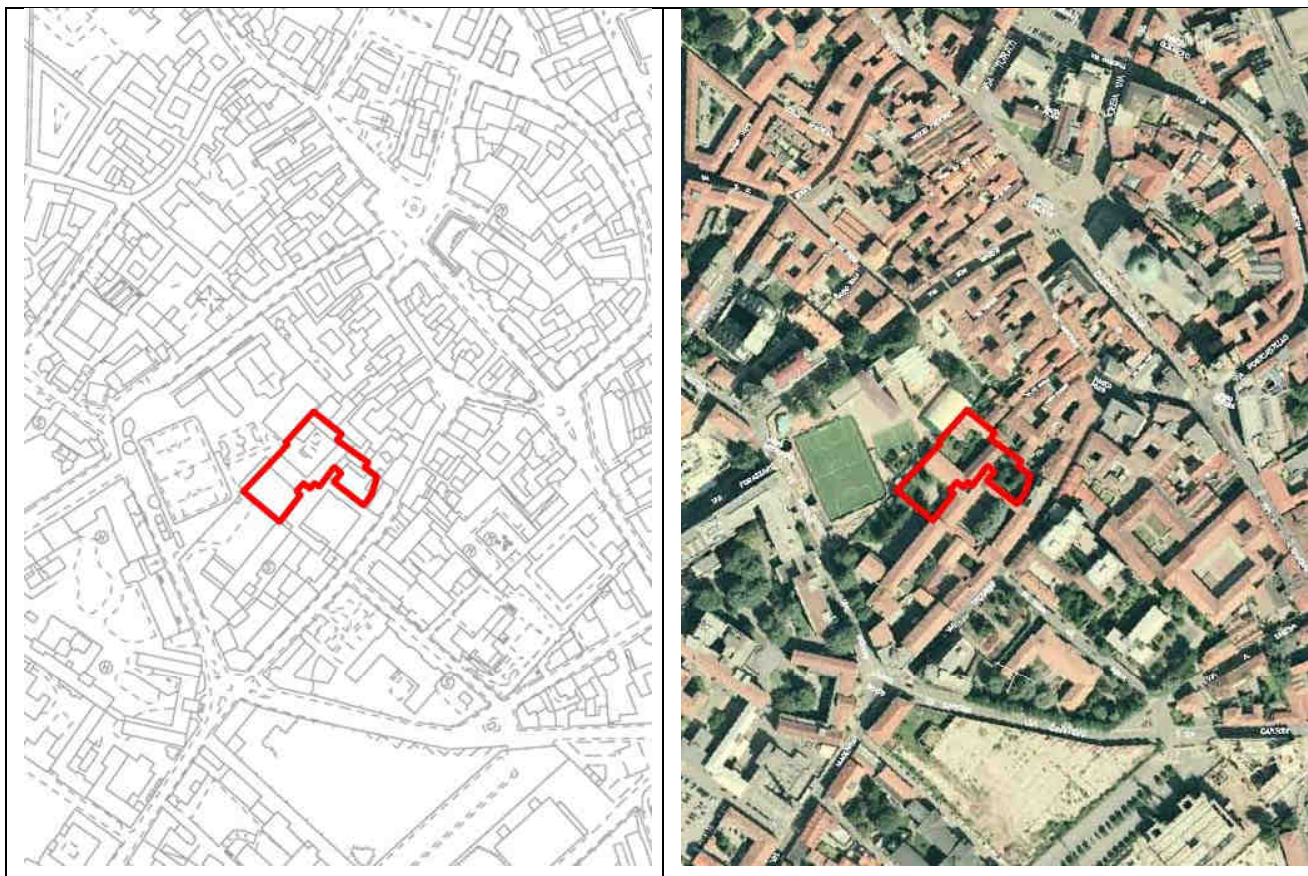
Codice	Indice massimo (mq/mq)	Slp massima realizzabile (mq)
I_01	0,60	36.079
I_02	0,60	54.267
I_03	0,60	83.353
Totale		173.699

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.