



COMUNE DI GALLARATE

PROVINCIA DI VARESE

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Ufficio: PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE- Serv.Pianificaz.Urbanistica Espropri
Catasto
Anno : 2013
Numero: 5

OGGETTO

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

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Gallarate è dotato degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (PGT) approvati dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 28 del 15.03.2011 e pubblicati sul B.U.R.L. – Serie Inserzioni e Concorsi – n. 20 del 18 maggio 2011 ed esplicanti effetto da tale data;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 25.10.2011, sono state approvate le linee di indirizzo per l'avvio del procedimento relativo alla Variante Generale al PGT; in particolare, tra gli obiettivi, quello di favorire interventi di housing sociale sul territorio, al fine di risolvere “situazioni di degrado [...] che tendono a diventare luoghi ghettizzanti”;

Dato atto che:

- il PGT prevede quattro comparti destinati alla realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), per una superficie territoriale complessiva di 52.242 mq, e precisamente: ERP1 di Via Forze Armate-Vignetta-Mastalli-Filzi, ERP2 di Via Confalonieri, ERP 3 di Via Gorizia-Monte Santo e ERP 4 di Via Curtatone, da attuarsi sia mediante iniziativa pubblica che privata;
- per l'Ambito di Trasformazione denominato AT 16 – Vicolo del Torchio, l'elaborato DR3 del Documento di Piano prescrive la demolizione dei volumi esistenti e la ricostruzione degli stessi nel Comparto ERP 4 di Via Curtatone, oltre ad un incremento volumetrico di

2.000 mc da cedere a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale e da destinarsi ad edilizia sociale e sala civica di mq 250;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 34 del 18.02.2013, con la quale sono state approvate le linee d'indirizzo per l'avvio della Variante puntuale al PGT, relativamente all'ambito di trasformazione denominato AT 16 - Vicolo del Torchio, in coerenza alle citate linee guida; in particolare è stato previsto di variare la scheda relativa all'ambito di trasformazione denominato AT 16 – Vicolo del Torchio prevedendo:

- a) il trasferimento dei diritti volumetrici del citato ambito su parte del Comparto ERP 1, con specifico riferimento alla porzione posta a est, delimitata tra le Vie Aleardi e Mastalli in sostituzione del trasferimento nel Comparto ERP 4;
- b) l'eliminazione della prevista realizzazione della sala civica di circa mq 250, mantenendo ferma la realizzazione di un incremento volumetrico di 2.000 mc da cedere a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale da adibire completamente a edilizia residenziale pubblica, anche in considerazione del fatto che il Comune di Gallarate ricade tra quelli identificati da Regione Lombardia a fabbisogno abitativo elevato;

Dato altresì atto che:

- a far data dal 20.03.2013 al 27.03.2013 è stato 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;
- 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 pubblicato l'avviso per la consultazione delle parti sociali ed economiche; parallelamente in data 12.04.2013 si è tenuta la conferenza di consultazione delle parti sociali ed economiche;
- nei termini previsti, non sono pervenuti suggerimenti e proposte;

Verificato che, al fine di dare attuazione a quanto sopra, si rende necessario variare i seguenti elaborati:

- Piano dei Servizi: Elaborato SR1 – Relazione generale;
- Documento di Piano: Elaborato DR3 – Scenario strategico: schede ambiti di trasformazione;

Richiamati altresì:

- la Direttiva Comunitaria 2001/42/CE;
- il D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;
- la LR 12/2005 e ss.mm.ii., con particolare riguardo all'art. 4;
- la DCR 351/2007 nonché il combinato disposto delle DGR 6420/2007, 10971/2009 e 761/2010 nonché, da ultimo, la DGR 3836/2012;

Dato atto in particolare che, come risultante dalla relazione di variante (**Allegato 1**) in applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni, la presente proposta di variante non necessita di essere sottoposta a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), né a verifica di assoggettabilità, in quanto l'Ambito AT 16 – Vicolo del Torchio è già stato sottoposto a VAS e, inoltre, le modifiche proposte in variante, non incidono concretamente sui profili ambientali delle aree interessate dalla variante in quanto:

- non viene modificata la modalità di operare all'interno dell'ambito di trasformazione;
- le aree di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP 1) ove atterreranno i diritti edificatori assegnati all'Ambito AT 16 – Vicolo del Torchio, sono già previste dal vigente Piano dei Servizi;

Visti gli elaborati redatti dal Settore Programmazione Territoriale – Servizio Urbanistica, a firma del Dirigente, Arch. Marta Cundari di seguito elencati:

- 1) – Relazione (**Allegato 1**);
- Piano dei Servizi:
- 2) Estratto elaborato SR1.1 – Vigente (**Allegato 2**);
 - 3) Estratto elaborato SR1.1 – Comparata (**Allegato 3**);
 - 4) Estratto elaborato SR1.2 – Variata (**Allegato 4**);
- Documento di Piano;
- 5) Estratto elaborato DR3 – Vigente (**Allegato 5**);
 - 6) Estratto elaborato DR3 – Comparata (**Allegato 6**);
 - 7) Estratto elaborato DR3.1 – Variata (**Allegato 7**);

Dato atto che:

- la proposta di Variante puntuale nelle sue linee generali, programmatiche e contenutistiche è stata esposta alla Commissione Consiliare Urbanistica nelle date del 08.04.2013 e del 29.05.2013;
- le procedure di approvazione degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio, nonché quelle inerenti le varianti agli atti, sono normate dall'articolo 13 della LR 12/2005 e ss.mm.ii.;

Dato atto che 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”;

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

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;

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

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

DELIBERA

1. di adottare, ai sensi dell'art. 13 della LR 12/2005 e ss.mm.ii., la Variante puntuale al Piano di Governo del Territorio (PGT) relativa all'Ambito denominato AT 16 – Vicolo del Torchio, 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 – Comparata (**Allegato 3**);
 - 4) Estratto elaborato SR1.2 – Variata (**Allegato 4**);

Atti costitutivi il Documento di Piano;

5) Estratto elaborato DR3 – Vigente (**Allegato 5**);

6) Estratto elaborato DR3 – Comparata (**Allegato 6**);

7) Estratto elaborato DR3.1 – Variata (**Allegato 7**);

2. di dare atto che, a decorrere dalla data di adozione del PGT e sino all'avviso di approvazione dello stesso, si applicheranno le misure di salvaguardia previste dal dodicesimo comma dell'art.13 L.R. n. 12/2005;
3. di dare mandato al Settore Programmazione Territoriale per l'espletamento di tutta l'ulteriore fase procedurale come disciplinata dall'art. 13, comma 12, della LR 12/2005 e ss.mm.ii., nonché dalla legislazione urbanistica vigente.

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 previste dalla LR 12/2005 per addivenire alla definitiva approvazione

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

DELIBERA ALTRESI'

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



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 **Aprile 2013**

**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 Filzi 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 trattandosi di variante che riguarda anche il Documento di Piano, dovrà essere altresì acquisito dalla Provincia di Varese, oltre al prescritto parere di compatibilità rispetto al PTCP, anche il parere di conformità sulla parte cartografica (scheda d'ambito), preliminarmente alla pubblicazione sul BURL dell'avviso di approvazione; il tutto come prescritto dal comma 11, del citato articolo della LR 12/2005 e s.m.i.

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 l'atterraggio di diritti edificatori nel comparto ERP 1, specificatamente nella sua porzione est, compresa tra le vie Puglia e Filzi.

Come già indicato in premessa, l'obiettivo è quello di avviare la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale, 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. 2.000 con funzioni residenziali.

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

1) Relazione;

Piano dei Servizi:

2) Estratto elaborato SR1.1 – Vigente;

3) Estratto elaborato SR1.1 – Comparata;

4) Estratto elaborato SR1.2 – Variata;

Documento di Piano:

5) Estratto elaborato DR3 – Vigente;

6) Estratto elaborato DR3 – Comparata;

7) Estratto elaborato DR3.1 – Variata.



Città di GALLARATE

Provincia di Varese

Allegato 2

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 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 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.

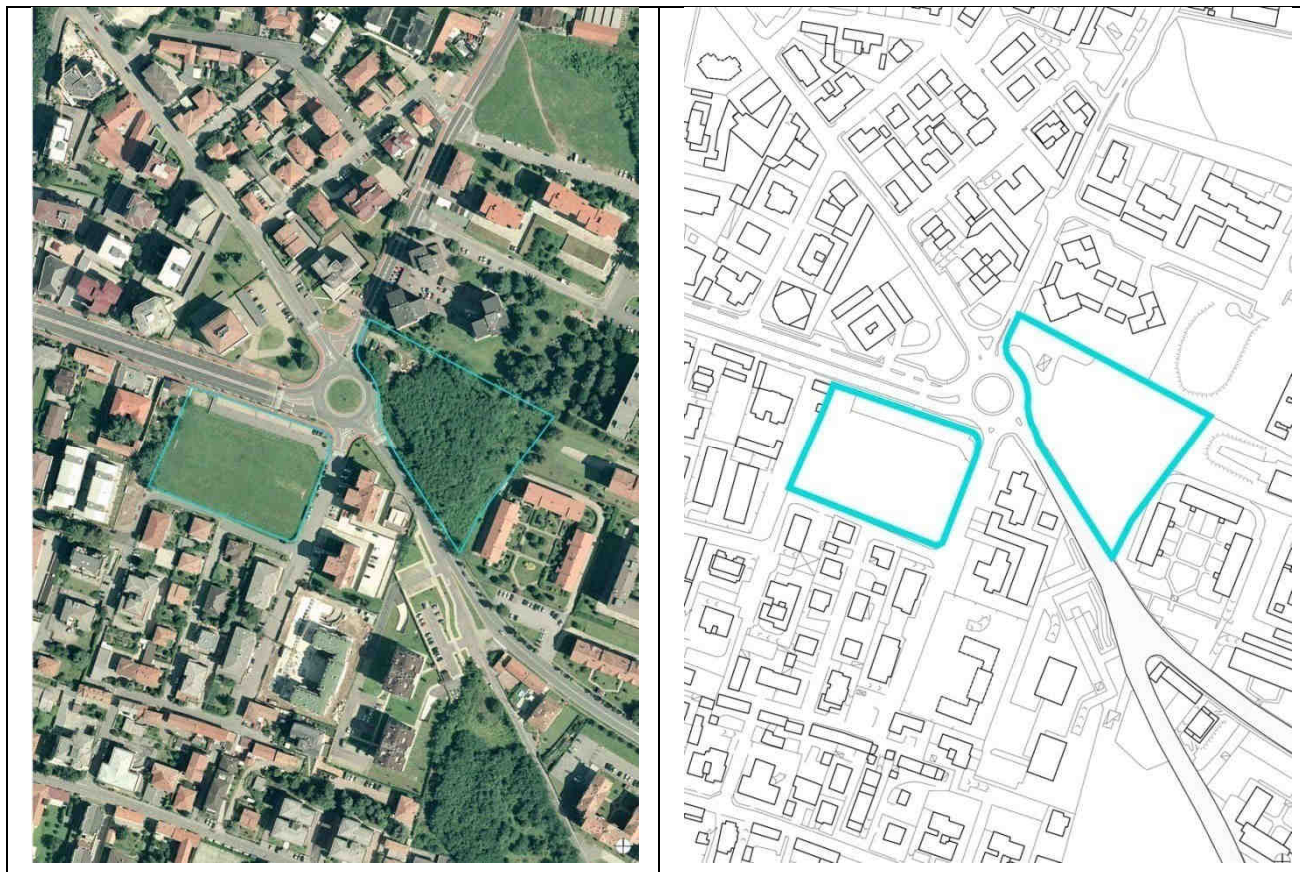


Figura 40 – Le aree del Comparto ERP 1



Città di GALLARATE

Provincia di Varese

Allegato 3

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. 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 nel Comparto ERP 4 sulla porzione est del Comparto ERP 1, compresa tra le vie Filzi 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.

~~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.~~

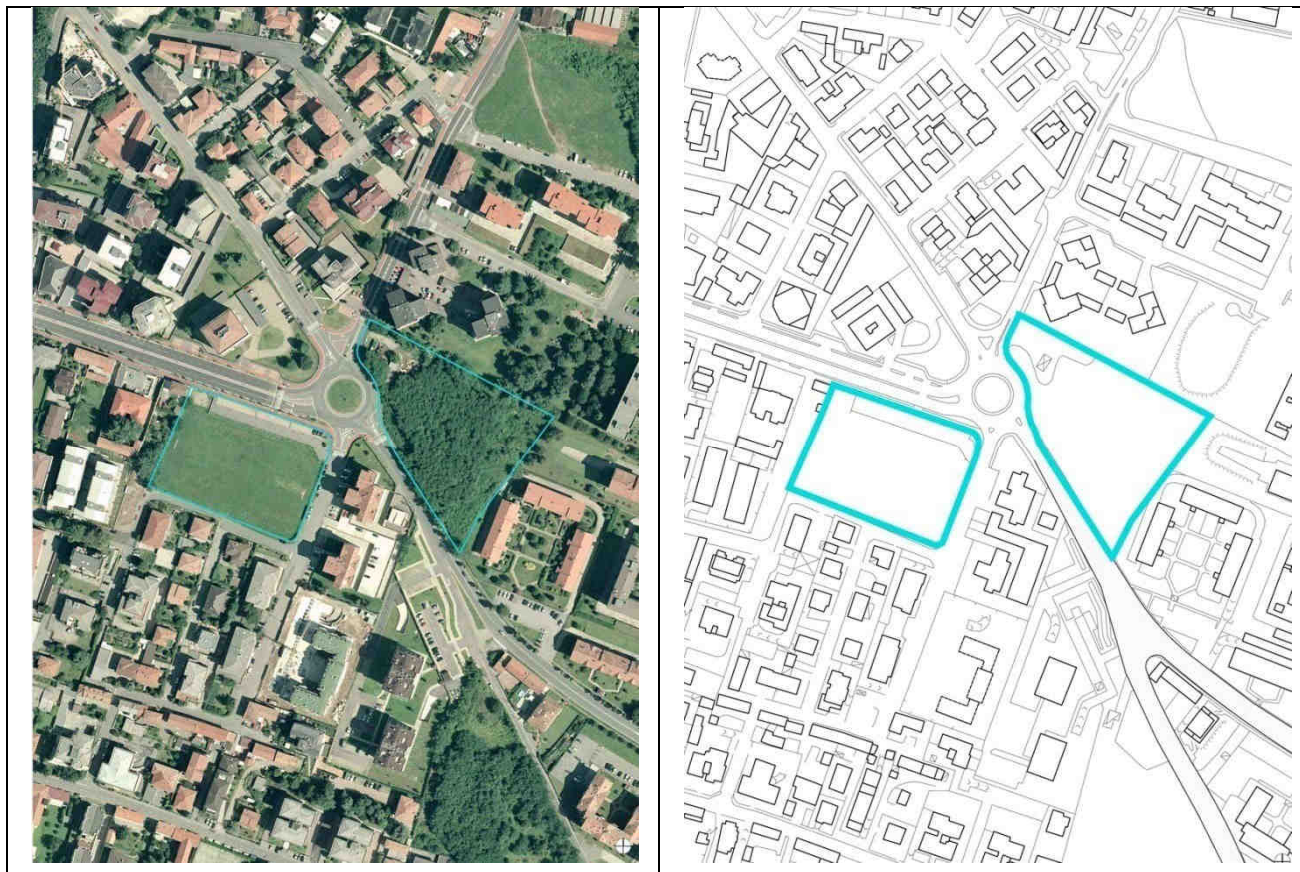


Figura 40 – Le aree del Comparto ERP 1



Città di GALLARATE

Provincia di Varese

Allegato 4

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 Filzi 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.

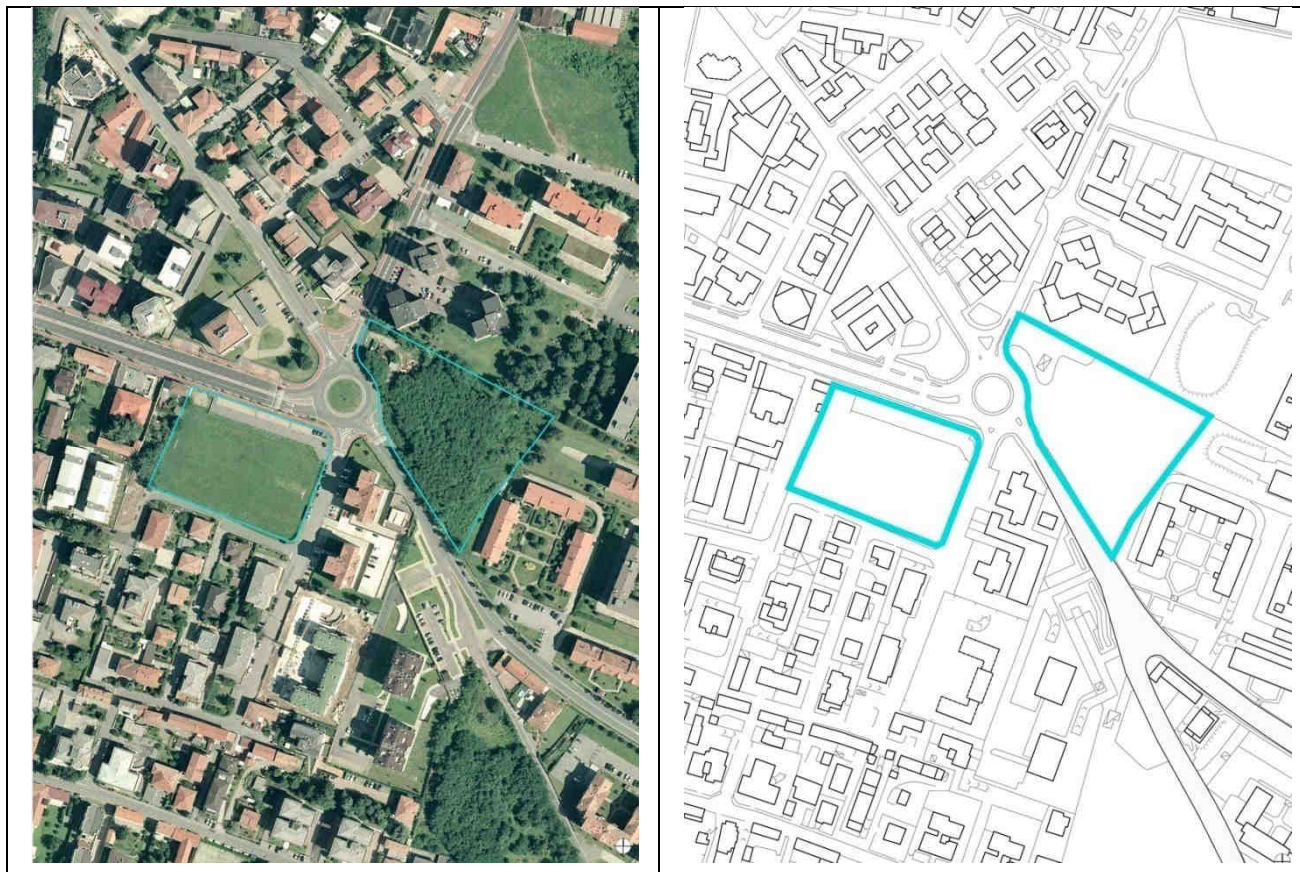


Figura 40 – Le aree del Comparto ERP 1



Città di GALLARATE

Provincia di Varese

Allegato 5

PGT

Piano di Governo
del Territorio

Assessorato all'Urbanistica e alla Programmazione Territoriale
Settore Programmazione Territoriale



Elaborato n°

DR3

Documento di Piano

Estratto - Scenario strategico: schede ambiti di trasformazione - Vigente

Data Febbraio 2011

Sindaco

Assessore all'Urbanistica e alla Programmazione Territoriale

Segretario Generale

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

**Responsabile del
Procedimento**
Dott. Massimo Sandoni

Adozione

Deliberazione consiliare n. 57 del 4 ottobre 2010

Deposito

dal 13 ottobre 2010 al 11 novembre 2010

Approvazione

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



Dipartimento di
Architettura e
Pianificazione

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

Edificabilità negli Ambiti di trasformazione

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

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

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

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

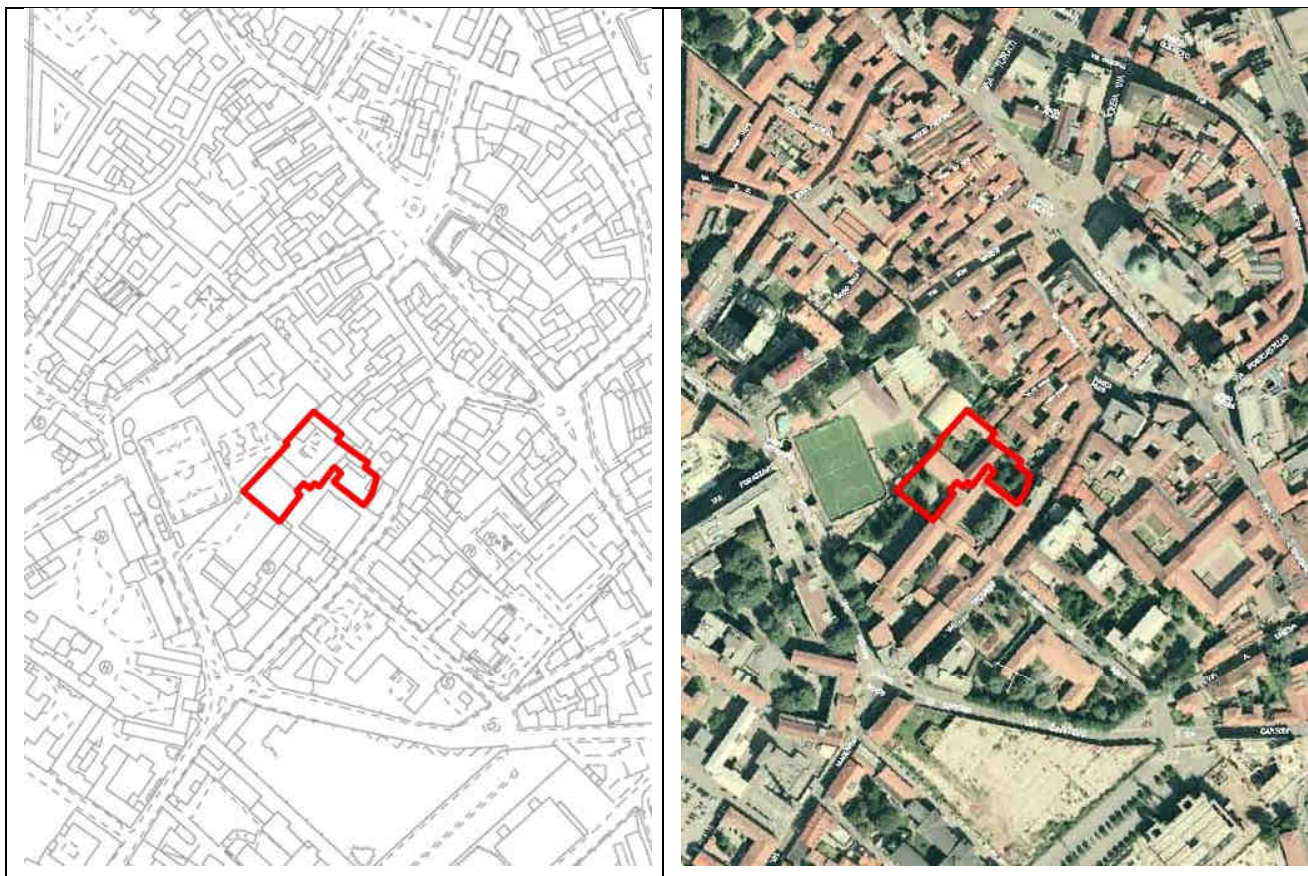
Codice	Indice massimo (mq/mq)	Slp massima realizzabile (mq)
I_01	0,60	36.079
I_02	0,60	54.267
I_03	0,60	83.353
Totale		173.699

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

Allegato 6

PGT

Piano di Governo
del Territorio

Assessorato all'Urbanistica e alla Programmazione Territoriale
Settore Programmazione Territoriale



Elaborato n°

DR3

Documento di Piano

Estratto - Scenario strategico: schede ambiti di trasformazione - Comparete

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 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.

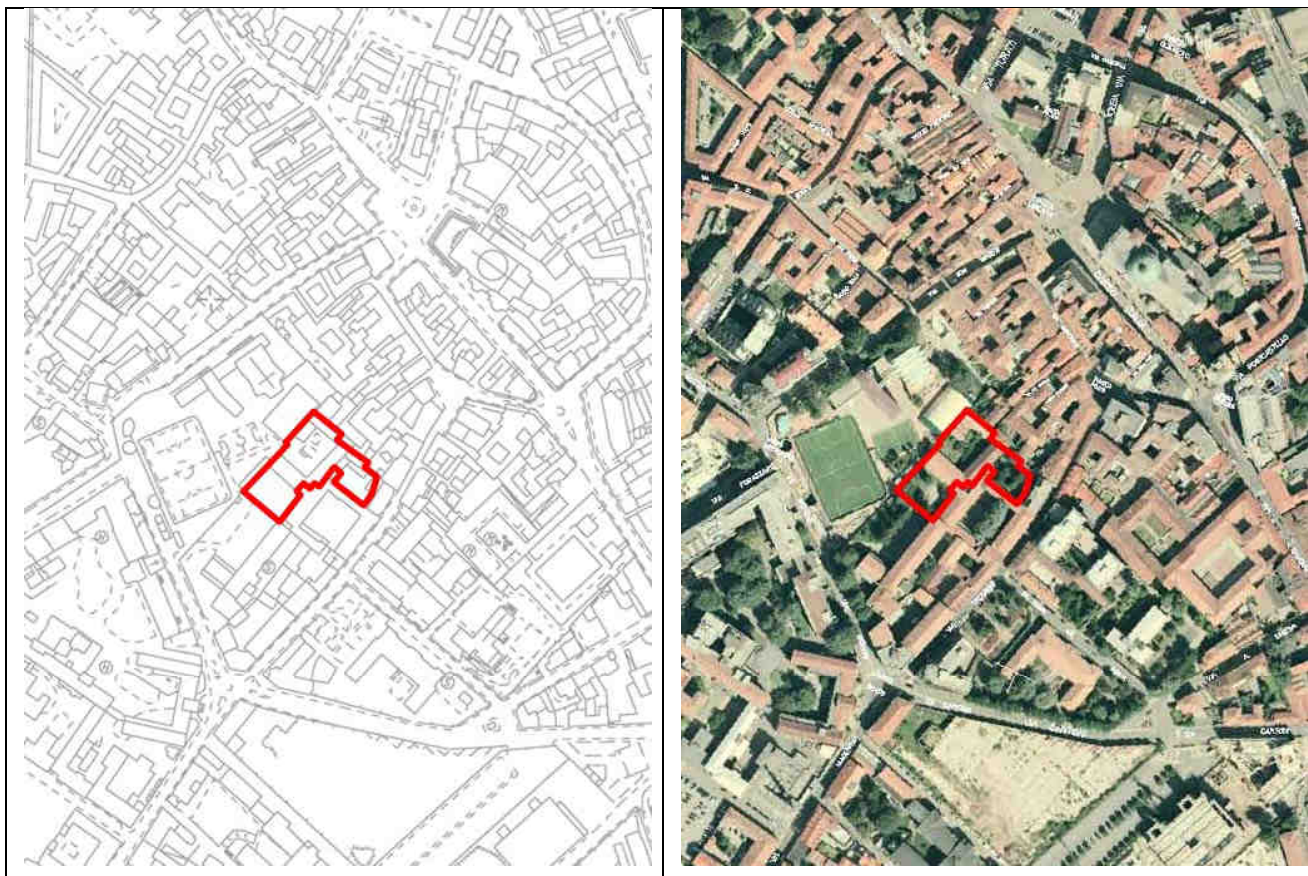
Codice	Indice massimo (mq/mq)	Slp massima realizzabile (mq)
I_01	0,60	36.079
I_02	0,60	54.267
I_03	0,60	83.353
Totale		173.699

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 sito in via Curtatone~~ **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 ~~destinata a Edilizia residenziale pubblica e precisamente nel Comparto ERP-4 sita in via Curtatone, assegnata in diritto di superficie destinata a Edilizia residenziale pubblica e precisamente sulla porzione est ricompresa tra le vie Filzi e Puglia del Copmparto ERP1, su una superficie di circa 6800 mq.~~

Oltre alla suddetta volumetria sarà a carico della proprietà realizzare nel Comparto ERP-4 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 ~~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~~ **ERP 1, porzione come identificata al punto c).**

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~~ **assegnata** e la volumetria aggiuntiva destinata ad edilizia sociale. ~~e a sala civica.~~

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 4~~ **ERP 1.**

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



Città di GALLARATE

Provincia di Varese

Allegato 7

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

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 Lavisio, Paola Mells.

Edificabilità negli Ambiti di trasformazione

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

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

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

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

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

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

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

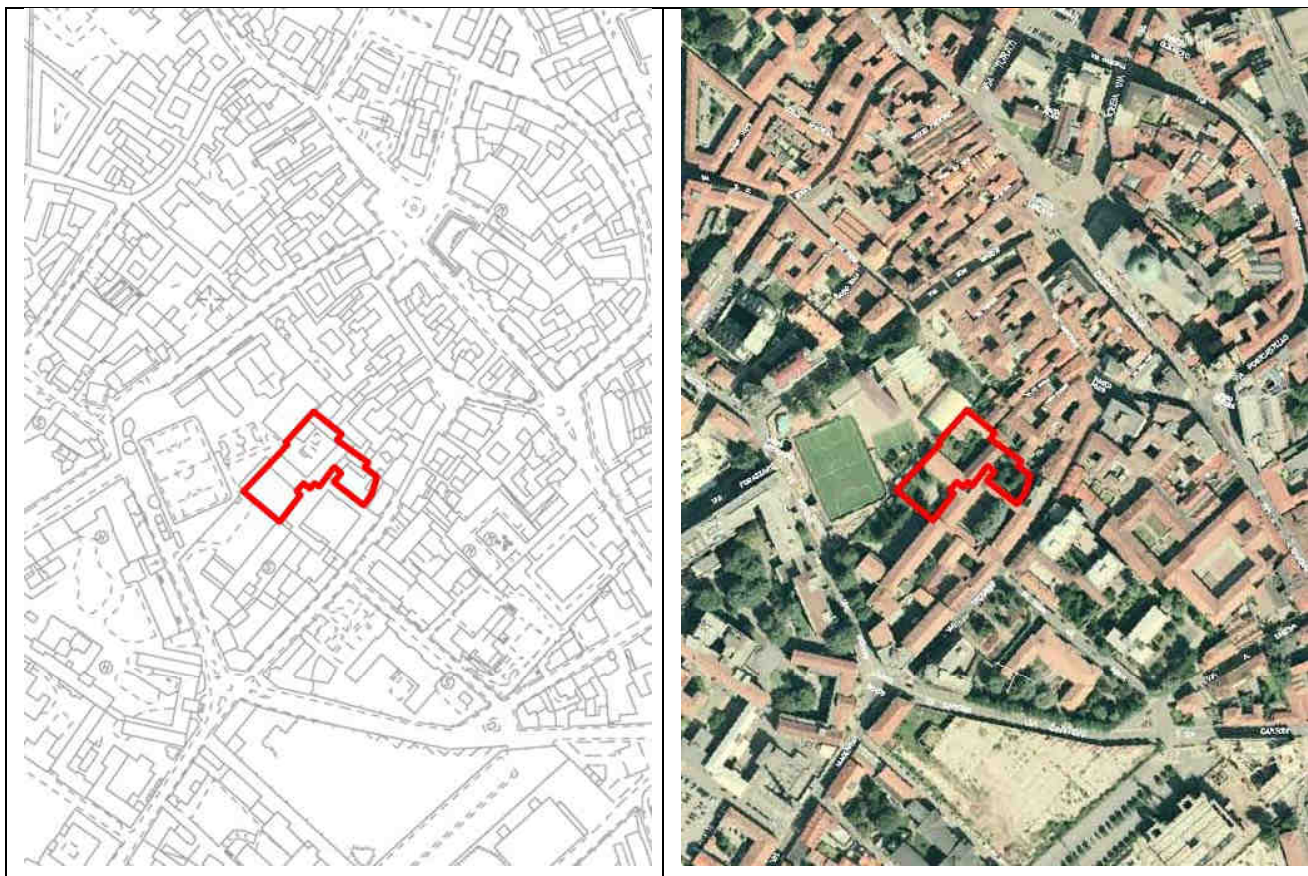
Codice	Indice massimo (mq/mq)	Slp massima realizzabile (mq)
I_01	0,60	36.079
I_02	0,60	54.267
I_03	0,60	83.353
Totale		173.699

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

¹ I diritti volumetrici dell'Ambito di trasformazione saranno realizzati su area di proprietà comunale destinata a Edilizia residenziale pubblica e precisamente 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.