



# 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

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.

## Sommario

<b>Gli ambiti di trasformazione urbanistica .....</b>	<b>1</b>
Individuazione degli ambiti di trasformazione .....	3
Dimensionamento degli ambiti di trasformazione .....	4
Localizzazione degli Ambiti di trasformazione.....	5
Rapporto con il consumo del suolo .....	6
Edificabilità negli Ambiti di trasformazione .....	7
<b>Schede degli Ambiti di trasformazione .....</b>	<b>9</b>
Ambito di trasformazione AT_01 : “Viale dei Tigli” .....	11
Ambito di trasformazione AT_02: “via Luini – via Custodi” .....	13
Ambito di trasformazione AT_03: “viale XXIV Maggio” .....	17
Ambito di trasformazione AT_04: “via Curioni” .....	19
Ambito di trasformazione AT_05: “Area commerciale di via Vespucci” .....	21
Ambito di trasformazione AT_06: “via Vespucci - via Caboto” .....	25
Ambito di trasformazione AT_07: “via Matteotti - via Torino” .....	29
Ambito di trasformazione AT_08: “P.zza Giovanni XXIII - Staz. Fs - via Galvanigi” .....	33
Ambito di trasformazione AT_09: “via Cattaneo” .....	37
Ambito di trasformazione AT_10: “via S. Giorgio” .....	39
Ambito di trasformazione AT_11: “via Aleardi” .....	41
Ambito di trasformazione AT_12: “via Roma” .....	43
Ambito di trasformazione AT_13: “Ospedale - via Pastori – via Leonardo da Vinci” .....	45
Ambito di trasformazione AT_14: “Area commerciale via Milano” .....	47
Ambito di trasformazione AT_15: “Area a Nord della SS 336” .....	49
Ambito di trasformazione AT_16: “Vicolo del Torchio” .....	55
Ambito di trasformazione I_01: “Area industriale di viale dell’Unione Europea” .....	57
Ambito di trasformazione I_02: “Area industriale di viale Danimarca” .....	61
Ambito di trasformazione I_03: “Area a Sud della SS 336” .....	65
<b>ALLEGATO: Elementi per la valutazione di compatibilità con il PTCP in riferimento agli Ambiti di trasformazione ricadenti su aree agricole .....</b>	<b>69</b>
Analisi del sistema agricolo.....	71



Produzioni consolidate e vocazioni locali .....	71
Consistenza e tipologia delle aziende insediate .....	72
Connessione con altre specializzazioni.....	72
Territorio agricolo oggetto di sostegni all'esercizio dell'agricoltura .....	73
Territorio necessario alla conduzione delle attività zootecniche .....	73
Terreni interessati da colture di pregio .....	73
Terreni con ruolo prioritario per la produttività agricola.....	73
Valutazione pedologico-agraria delle aree che interessano ambiti agricoli da ptcp...	73
AGR 1 .....	74
AGR 2 .....	78
Stima degli effetti e valutazione di sostenibilità economica.....	82
Tavole statistiche Istat .....	85
Tavole statistiche Istat (Ultimo aggiornamento: 27/03/2009).....	88
Utilizzo terreni interessati sul territorio di Gallarate .....	89

## Indice delle figure

Figura 1 – Localizzazione degli Ambiti di trasformazione.....	5
Figura 2 - Parte boscata da salvaguardare.....	59
Figura 3 - Inquadramento aree di trasformazione interessate .....	74
Figura 4 - Localizzazione parte AGR 1 .....	74
Figura 5 - Localizzazione parte AGR 1 .....	75
Figura 6 - Localizzazione parte AGR 1 .....	75
Figura 7 - Inquadramento catastale AGR 1.....	76
Figura 8 - Classi delle unità pedologiche relative all'area AGR 1.....	77
Figura 9 - Localizzazione AGR 2.....	79
Figura 10 - Inquadramento catastale AGR 2.....	80
Figura 11 - Classe dell'unità pedologica relativa all'area AGR 2.....	81
Figura 13 - Inquadramento aree nuovamente azionate come agricole dal PGT .....	83
Figura 14 - Dettaglio Azionamento PRG previgente: Produttivo .....	84
Figura 15 - Dettaglio azionamento PGT: Agricolo .....	84

## Indice delle tabelle

Tabella 1 - Superficie territoriale degli Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale e terziaria .....	4
Tabella 2 - Superficie territoriale degli Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione industriale .....	4
Tabella 3 - Consumo di suolo agricolo negli Ambiti di trasformazione .....	6
Tabella 4 - Edificabilità negli Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale e terziaria .....	7
Tabella 5 - Edificabilità negli Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione industriale .....	7
Tabella 6 - Utilizzazione del terreno (ISTAT Censimento 2000).....	72
Tabella 7 - Impiego del latte (ISTAT Censimento 2000 e s.a.) .....	72
Tabella 8 - Dati relativi alle unità pedologiche interessanti le aree indagate .....	82
Tabella 9 - Riepilogo delle aree oggetto d'indagine .....	84





## **Gli ambiti di trasformazione urbanistica**



### *Individuazione degli ambiti di trasformazione*

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

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

In riferimento agli ambiti di trasformazione il Documento di Piano:

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



### Dimensionamento degli ambiti di trasformazione

Il Documento di Piano individua sedici ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale e terziaria per un totale di circa 819.000 mq di superficie territoriale.

Di questi, 441.553 mq, pari al 53,9%, sono relativi alla sola area di trasformazione già definita T1 dalla Variante del Piano d'Area Malpensa, posta a nord della SS 336.

Codice	Aree di Trasformazione	Localizzazione	Superficie territoriale (mq)
AT_01	Area industriale dismessa	Via Lamarmora - viale dei Tigli	16.557
AT_02	Area industriale dismessa	Via Luini - via Custodi	32.500
AT_03	Area industriale dismessa	Viale XXIV Maggio	23.241
AT_04	Area industriale dismessa	Via Curioni	1.400
AT_05	Area commerciale dismessa	Via Vespucci	4.485
AT_06	Area industriale dismessa	Via Vespucci	11.610
AT_07	Area industriale dismessa	Via Matteotti - via Torino	19.221
AT_08	Area Stazione ferroviaria	Viale Milano - Piazza Giovanni XXIII	79.530
AT_09	Area industriale dismessa	Via Cattaneo	10.800
AT_10	Area industriale dismessa	Via San Giorgio	15.200
AT_11	Area industriale dismessa	Via Aleardi	6.225
AT_12	Area industriale dismessa	Via Roma P.za Risorgimento	7.250
AT_13	Ospedale S. Antonio Abate	Via Pastori, via L da Vinci	10.400
AT_14	Area commerciale dismessa	Via Milano	136.069
AT_15	Area SS 336 - ex T1	SS 336	441.553
AT_16	Area residenziale dismessa	Vicolo del Torchio	2.906
<b>Totale superficie territoriale</b>			<b>818.947</b>

Tabella 1 - Superficie territoriale degli Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale e terziaria

Il Documento di Piano individua inoltre tre ambiti di trasformazione a prevalente destinazione industriale e artigianale per un totale di circa 289.000 mq.

Di questi, circa 139.000 mq, pari al 48%, sono relativi all'area di trasformazione già definita T2 dalla Variante del Piano d'Area Malpensa, posta a sud della SS 336.

Codice	Aree di Trasformazione	Localizzazione	Superficie territoriale (mq)
I_01	Aree agricole	Viale dell'Unione Europea	60.131
I_02	Aree agricole	Viale Danimarca	90.445
I_03	Area SS 336 - ex T2	SS 336	138.922
<b>Totale superficie territoriale</b>			<b>289.498</b>

Tabella 2 - Superficie territoriale degli Ambiti di trasformazione a prevalente destinazione industriale

### Localizzazione degli Ambiti di trasformazione

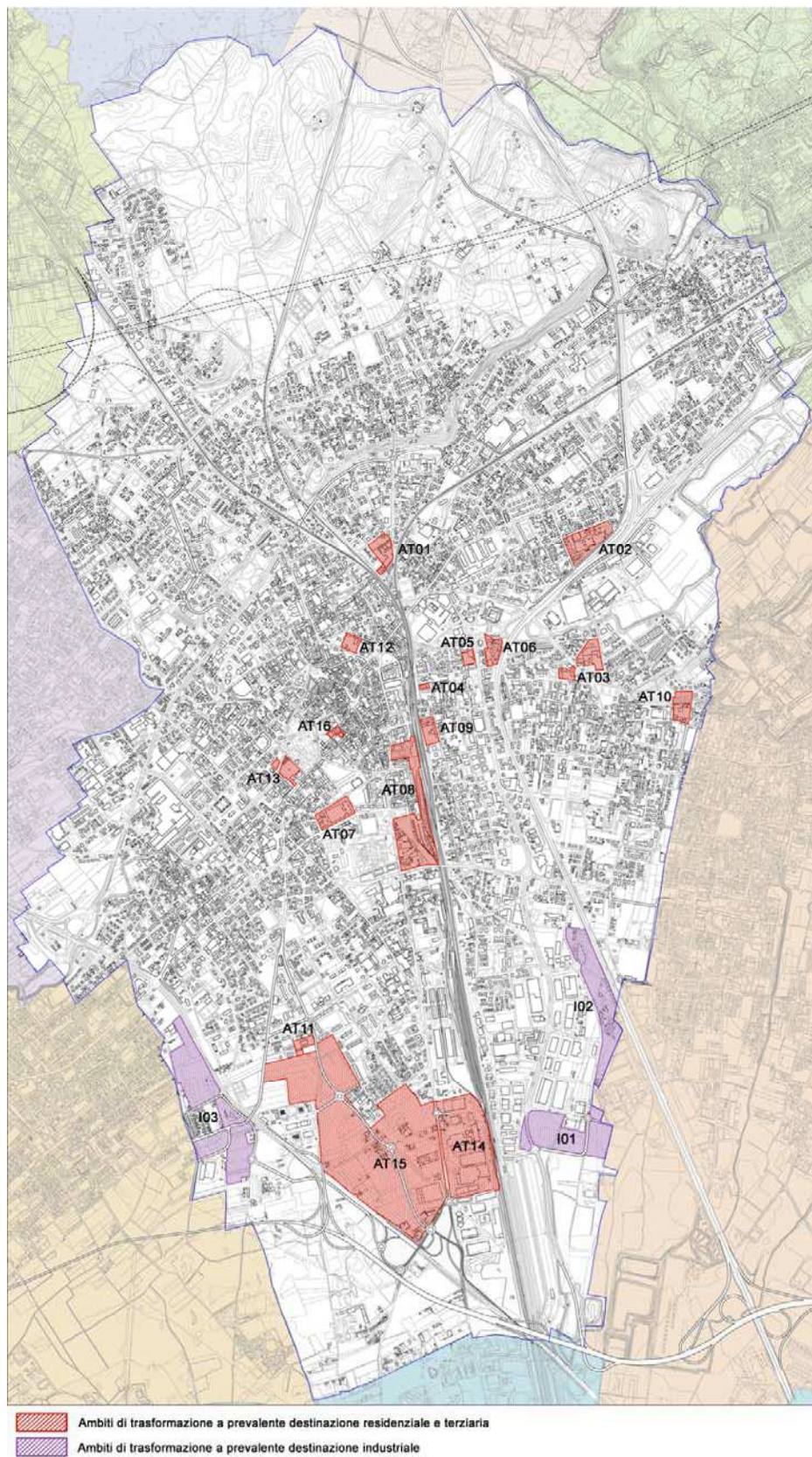


Figura 1 – Localizzazione degli Ambiti di trasformazione

### Rapporto con il consumo del suolo

In rapporto al consumo di suolo si mette in evidenza come le 16 Aree di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale e terziaria siano state individuate, per il 52% della superficie territoriale complessiva, internamente al tessuto urbano consolidato, interessando aree da riconvertire funzionalmente (11 aree industriali dismesse, un'area commerciale, un'area residenziale (via del Torchio), il parcheggio dell'Ospedale S. Antonio).

L'unica area di trasformazione esterna al tessuto urbano consolidato è quella già prevista nella Variante al Piano d'Area Malpensa (Zona T1), che impegna una superficie territoriale di 441.553 mq, pari al 54% delle aree di trasformazione.

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

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

Considerate nel complesso, le aree di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale ricadono in aree agricole del Dusaf 2008 per il 35% della loro superficie.

Le aree di trasformazione a prevalente destinazione industriale sono tutte in aree non urbanizzate.

Rispetto alle aree individuate dal Dusaf si osserva che esse impegnano una superficie agricola di circa 165.832 mq, pari al 60% del totale.

Entro tali aree agricole si rilevano 25.012 mq individuati come "agricole di interesse prevalente" dal PTCP (9%).

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

Codice	Superficie territoriale (mq)	Suoli agricoli nello stato di fatto Dusaf (mq)	Aree agricole di interesse prevalente nel PTCP (mq)
AT_15	441.553	262.805	-
I_01	60.131	42.834	13.787
I_02	90.445	38.600	11.225
I_03	138.922	84.398	-
<b>TOTALE</b>	<b>731.051</b>	<b>428.637</b>	<b>25.012</b>

Tabella 3 - Consumo di suolo agricolo negli Ambiti di trasformazione



### 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	-	-	<sup>1</sup>	-	-	<sup>2</sup>
<b>Totale</b>				<b>130.846</b>	<b>401.768</b>	<b>532.614</b>	<b>2.617</b>

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
<b>Totale</b>		<b>173.699</b>

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

<sup>1</sup> 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.

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

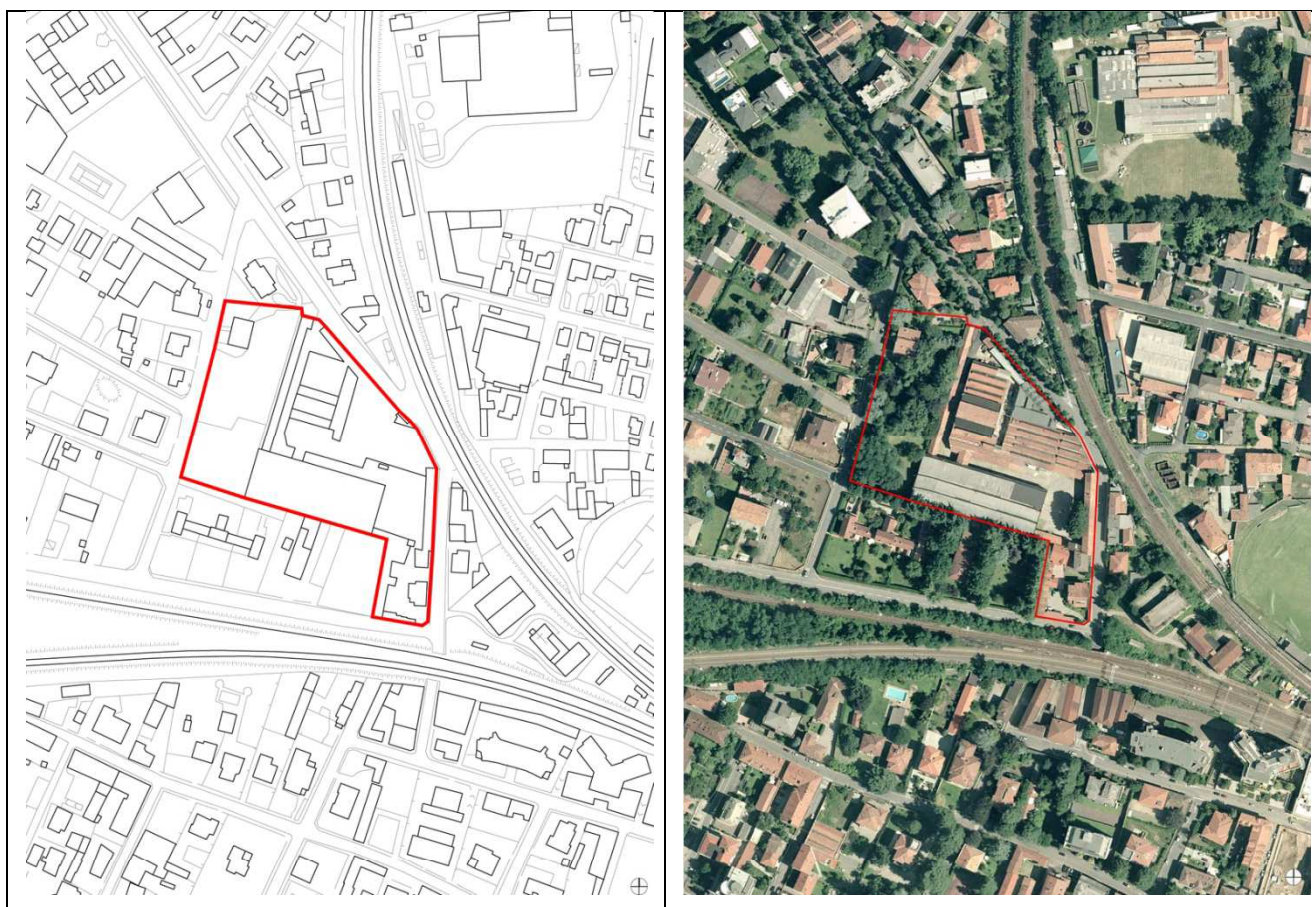


## Schede degli Ambiti di trasformazione





### Ambito di trasformazione AT\_01 : "Viale dei Tigli"



#### **Connotazioni fondamentali dell'intervento**

##### **a) Indici e parametri edilizi**

St - Superficie territoriale: 16.557 mq  
Ut pr - Indice territoriale proprio: 0,50 mq/mq  
Ut Max - indice territoriale massimo: 0,50 mq/mq  
Superficie lorda di pavimento di progetto: 8.279 mq

##### **b) Vocazioni funzionali**

###### *Destinazioni d'uso ammesse:*

Principale: uso residenziale, fino ad un massimo complessivo del 90% della capacità edificatoria proposta in fase di strumento attuativo, uso terziario, fino ad un massimo complessivo del 20% della capacità edificatoria proposta in fase di strumento attuativo.

Sono ammesse attività quali artigianato di servizio e produttive di pregio, qualora non contrastino con il principio generale di compatibilità con le funzioni prevalenti

###### *Destinazioni d'uso escluse:*

Uso produttivo, uso commerciale di vicinato, di medie e grandi strutture di vendita, uso agricolo, usi di interesse comune per servizi religiosi.

##### **c) Impostazione generale di progetto**

Arretramento dei fabbricati dal viale dei Tigli di almeno 10 m. Gli edifici posti sul fronte del viale dei Tigli potranno avere un'altezza massima di 2 piani fuori terra mentre potranno raggiungere i 4 piani nella parte retrostante e su via Lamarmora.

Tipologie edilizie ed architettoniche uniformi nell'ambito di trasformazione da concordare con l'Amministrazione Comunale, con specifico parere della Commissione per il paesaggio in relazione all'alta sensibilità paesistica dell'area.

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

Dovranno essere previsti spazi pubblici aperti, piazze e giardini attrezzati quali luogo di aggregazione, salvaguardando l'area a verde esistente prospiciente la via Lamarmora. Gli interventi edilizi dovranno prevedere idonei spazi privati per il gioco bimbi.

La superficie permeabile da reperirsi all'interno dell'ambito dovrà essere pari o maggiore del 40% della superficie territoriale.

I parcheggi privati di cui alla legge 122/89 e sue modifiche e integrazioni devono essere realizzati interamente in sotterraneo.

### **d) Specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali e di servizi**

La superficie per servizi pubblici prevista, pari a 4.777 mq, deve essere ceduta totalmente all'interno del comparto. Relativamente al verde pubblico richiesto si dovrà tenere conto del mantenimento dell'area a verde esistente prospiciente la via Lamarmora; i parcheggi pubblici dovranno essere previsti esclusivamente in superficie.

L'eventuale richiesta di monetizzazione delle aree per servizi pubblici è da proporsi all'atto di presentazione del piano attuativo e la sua accettazione sarà valutata dall'amministrazione in fase di esame dello stesso. In ogni caso all'interno del comparto deve essere garantita una cessione di aree per servizi pubblici non inferiore al 50% della superficie dovuta.

### ***Tipologia di strumento attuativo***

Piano attuativo.

### ***Puntuali criteri di intervento al fine di un corretto inserimento ambientale***

Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costituzione di un rapporto organico tra le aree residenziali e il verde esistenti al fine di attribuire qualità urbana complessiva al nuovo insediamento previsto; inoltre occorre che il Piano Attuativo tenga conto delle seguenti emergenze:

- presenza, lungo il viale dei Tigli, dell'alberatura esistente. È ammessa la possibilità di asportare e reintegrare le alberature malate con sostituzione di altre di adeguata dimensione e qualità;
- presenza dell'area a verde esistente prospiciente la via Lamarmora.

### ***Criteri di intervento in riferimento a specifici vincoli***

Salvaguardia del cono visuale del viale dei Tigli.

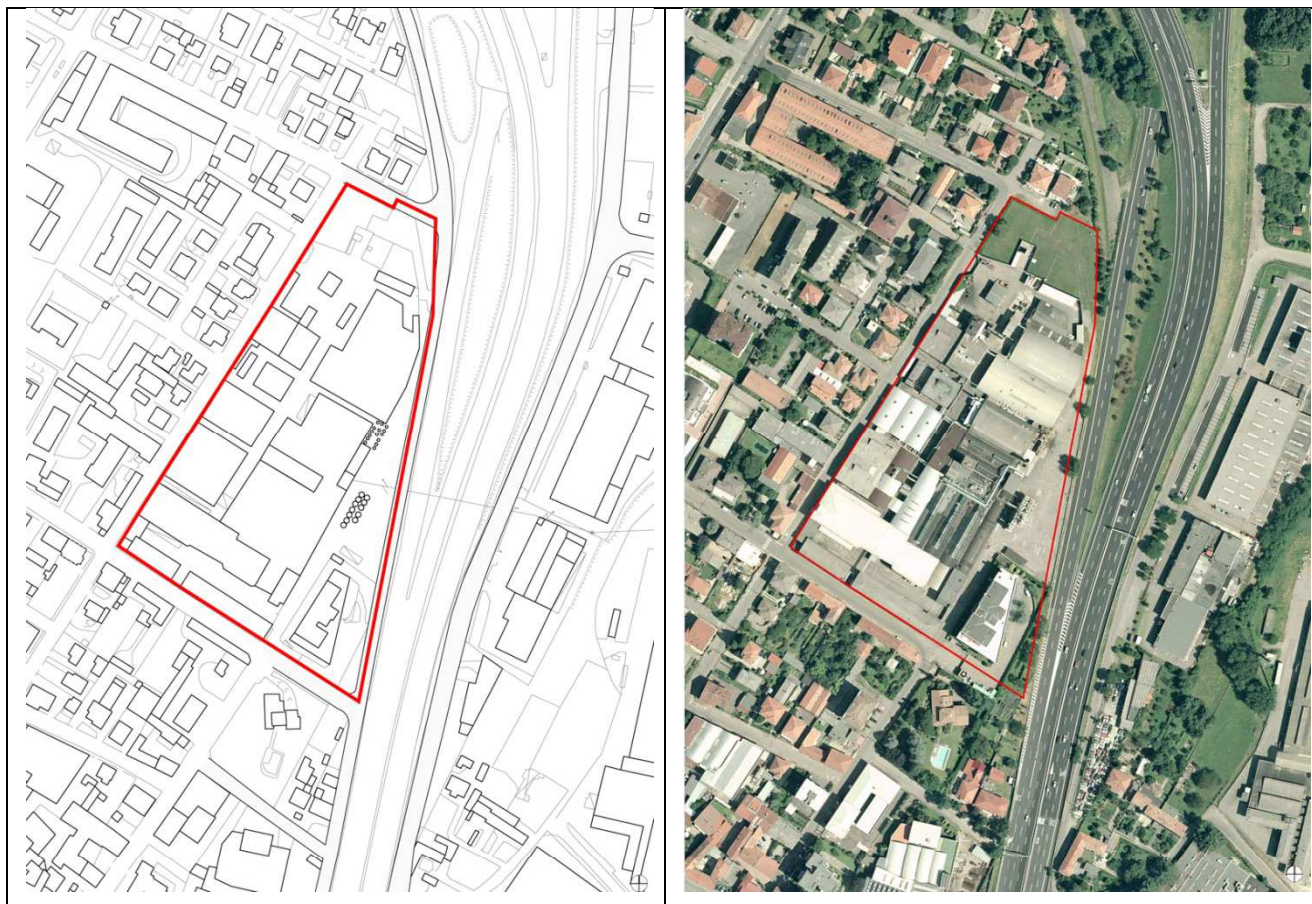
### ***Servizi da assicurare in relazione alla tipologia degli interventi***

Le aree da assicurare per servizi sono pari a circa 4.750 mq da reperire interamente all'interno dell'Area di trasformazione. In relazione al fabbisogno, ai caratteri del contesto e alle potenzialità dell'ambito, tali aree sono da destinarsi a verde pubblico per circa l'80% ed a parcheggi per il restante 20%.

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



### Ambito di trasformazione AT\_02: "via Luini – via Custodi"



#### Connotazioni fondamentali dell'intervento

##### a) Indici e parametri edilizi

St - Superficie territoriale: 32.500 mq  
Ut pr - Indice territoriale proprio: 0,33 mq/mq  
Ut min - indice territoriale minimo: 0,60 mq/mq  
Ut Max - indice territoriale massimo: 0,66 mq/mq  
Superficie lorda di pavimento di progetto: 21.450 mq

##### b) Vocazioni funzionali

###### Destinazioni d'uso ammesse:

Principale: uso terziario fino ad un massimo complessivo del 100% della capacità edificatoria proposta in fase di strumento attuativo; uso residenziale fino ad un massimo complessivo del 20% della capacità edificatoria proposta in fase di strumento attuativo, attività ricettive, uso commerciale, usi di interesse comune. Sono ammesse attività quali artigianato di servizio e produttive di pregio, qualora non contrastino con il principio generale di compatibilità con le funzioni prevalenti.

Sono consentite Medie strutture di vendita per una superficie massima di 1.000 mq di Sv.

La quota del 20% di edilizia residenziale ammessa deve essere convenzionata, quanto a prezzo ed a requisiti di accesso. Le modalità ed i tempi dell'offerta abitativa convenzionata dovranno essere indicate nella relativa convenzione stipulata con l'Amministrazione.

*Destinazioni d'uso escluse:*

Uso produttivo, Medie strutture di vendita superiori a 1000 mq di Sv, Grandi strutture di vendita, uso agricolo, usi di interesse comune per servizi religiosi.

**c) Impostazione generale di progetto**

Tipologie edilizie ed architettoniche a torre da disporsi lungo l'autostrada, fatto salvo il limite di edificabilità indicato nella Tavola allegata al Piano delle Regole con specifico parere della commissione paesistica.

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

La superficie permeabile da reperirsi all'interno dell'ambito dovrà essere pari o maggiore del 40% della superficie territoriale ivi compresa una fascia a verde da prevedersi in fregio all'autostrada, almeno entro il limite di inedificabilità dalla stessa.

I parcheggi privati di cui alla legge 122/89 e sue modifiche e integrazioni devono essere interrati nella misura minima del 70%.

**d) Specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali e di servizi**

La superficie per servizi pubblici prevista, pari a 19.434 mq, deve essere ceduta totalmente all'interno del comparto; i parcheggi dovranno essere previsti esclusivamente in superficie.

L'eventuale richiesta di monetizzazione delle aree per servizi pubblici è da proporsi all'atto di presentazione del piano attuativo e la sua accettazione sarà valutata dall'amministrazione in fase di esame dello stesso. In ogni caso all'interno del comparto deve essere garantita una cessione di aree per servizi pubblici non inferiore al 50% della superficie dovuta.

***Tipologia di strumento attuativo***

Piano attuativo.

Diritti volumetrici da recuperare in aree Ra di riqualificazione ambientale o in aree a per servizi pubblici da acquisire esternamente all'ambito di trasformazione.

***Puntuali criteri di intervento al fine di un corretto inserimento ambientale***

Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costituzione di un rapporto organico tra le aree residenziali circostanti e il nuovo intervento, al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti.

In relazione al carico insediativo deve prevedersi una verifica di impatto viabilistico estesa al contesto, cui riferire la progettazione degli adeguamenti necessari da prevedersi (calibri stradali, corsie di servizio, intersezioni, ecc.).

Dovranno essere previsti spazi pubblici aperti, piazze e giardini attrezzati quali luogo di aggregazione.

Attenzione architettonica rispetto alla coerenza dei volumi fronteggianti l'autostrada.

***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 o comunque l'analisi di contesto non ha evidenziato la necessità di sviluppare particolari attenzioni.

***Servizi da assicurare in relazione alla tipologia degli interventi***

Le aree da assicurare per servizi sono pari a circa 19.500 mq da reperire interamente all'interno dell'Area di trasformazione.

La destinazione delle aree per servizi è da destinarsi per il 50% a parcheggi pubblici in relazione alla prevalente funzione terziaria; in relazione al fabbisogno ed ai caratteri del contesto, il restante 50% deve essere destinato a verde pubblico, piazze e spazi aperti al servizio del quartiere.

A carico degli operatori, al fine di garantire la sostenibilità trasportistica dell'intervento, deve essere realizzato, secondo le indicazioni dell'Amministrazione il tratto stradale di nuova previsione, compreso tra la via Crespi e la via Custodi, parallelo all'autostrada.

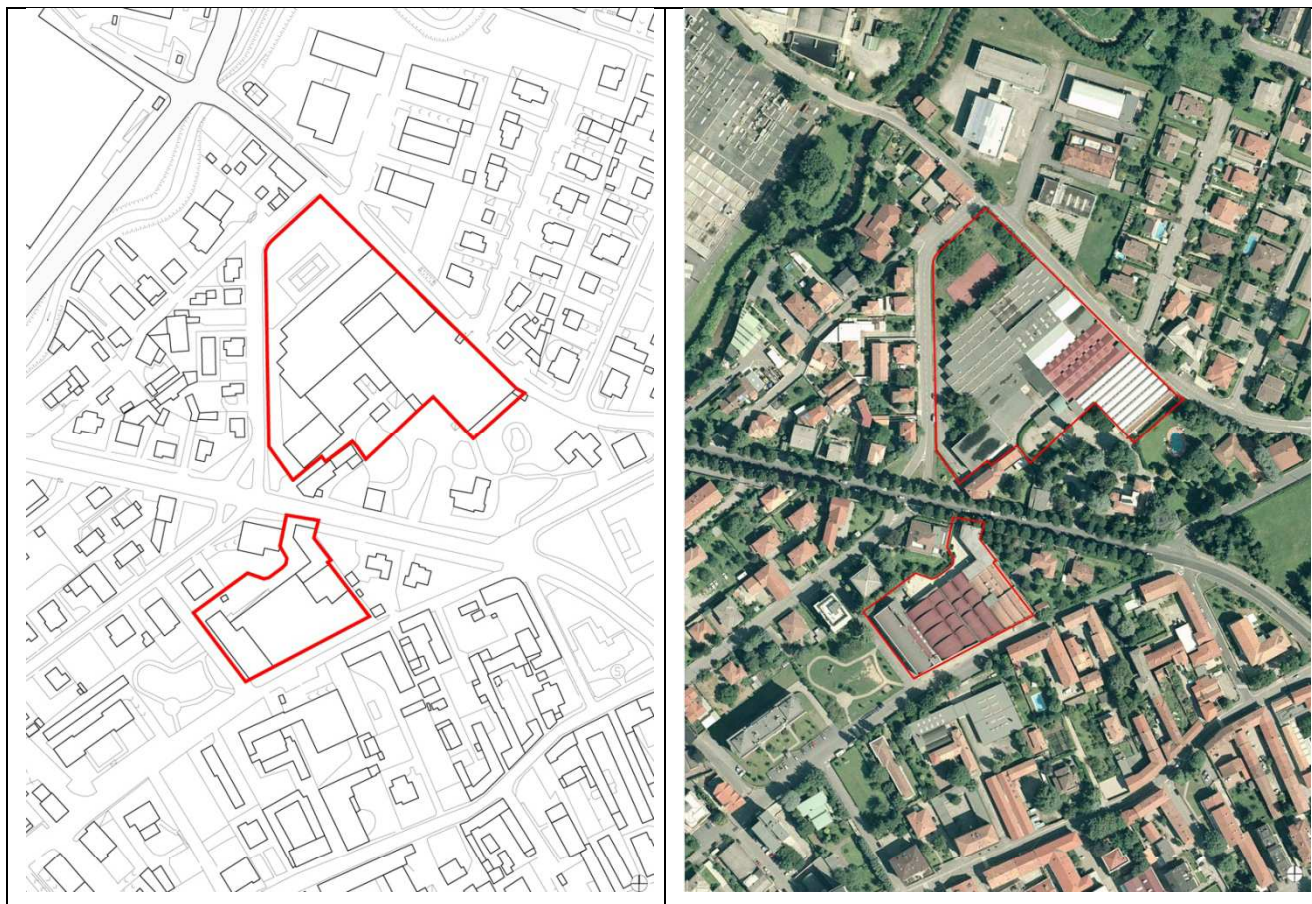
Oltre gli oneri di urbanizzazione dovuti, è a carico degli operatori la ristrutturazione della Chiesetta dell'Annunciazione di Cascinetta, secondo le indicazioni da concordarsi all'atto della stipula della Convenzione con l'Amministrazione comunale, d'intesa con la proprietà e con la Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici.

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





### Ambito di trasformazione AT\_03: "viale XXIV Maggio"



#### **Connotazioni fondamentali dell'intervento**

##### **a) Indici e parametri edilizi**

St - Superficie territoriale: 23.241 mq  
Ut pr - Indice territoriale proprio: 0,66 mq/mq  
Ut Max - indice territoriale massimo: 0,66 mq/mq  
Superficie lorda di pavimento di progetto: 15.339 mq

##### **b) Vocazioni funzionali**

###### *Destinazioni d'uso ammesse:*

Principale: uso residenziale fino ad un massimo complessivo del 100% della capacità edificatoria proposta in fase di strumento attuativo; uso terziario fino ad un massimo complessivo del 20% della capacità edificatoria proposta in fase di strumento attuativo, uso commerciale, usi di interesse comune.

Sono ammesse attività quali artigianato di servizio e produttive di pregio, qualora non contrastino con il principio generale di compatibilità con le funzioni prevalenti.

###### *Destinazioni d'uso escluse:*

Uso produttivo, Medie e Grandi strutture di vendita, uso agricolo, usi di interesse comune per servizi religiosi.

##### **c) Impostazione generale di progetto**

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

I parcheggi privati di cui alla legge 122/89 e sue modifiche e integrazioni ed i parcheggi dovuti in relazione alle attività insediate devono essere interrati nella misura minima del 70%. La superficie permeabile da reperirsi all'interno dell'ambito dovrà essere pari o maggiore del 40% della superficie.

Qualora l'operatore valuti l'opportunità di realizzare un parcheggio interrato sottostante l'area della ex Sa.Po. Legno, dovrà essere previsto almeno 1,5 m di terra di sulla copertura in modo da consentire un'adeguata alberatura.

Per motivi viabilistici, si esclude la possibilità della sistemazione a parcheggio lungo la via Lazzaretto.

### **d) Specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali e di servizi**

Deve prevedersi la demolizione dei fabbricati e la realizzazione di un'area a verde attrezzato sull'area già occupata dall'ex Sa.Po. Legno e sulla via Goffredo Mameli, così da creare un collegamento organico e funzionale con l'area a verde pubblico esistente sulla via Rovereto.

La superficie per servizi pubblici prevista è pari a 8.130 mq.

La superficie a parcheggio dovuta in relazione alle funzioni insediate deve essere ceduta all'interno del comparto.

L'eventuale richiesta di monetizzazione delle aree per servizi pubblici è da proporsi all'atto di presentazione del piano attuativo e la sua accettazione sarà valutata dall'amministrazione in fase di esame dello stesso. In ogni caso all'interno del comparto deve essere garantita una cessione di aree per servizi pubblici non inferiore al 50% della superficie dovuta.

### ***Tipologia di strumento attuativo***

Piano attuativo.

### ***Puntuali criteri di intervento al fine di un corretto inserimento ambientale***

Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costituzione di un rapporto organico tra le aree residenziali circostanti e il nuovo urbanizzato al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti.

### ***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 o comunque l'analisi di contesto non ha evidenziato la necessità di sviluppare particolari attenzioni.

### ***Servizi da assicurare in relazione alla tipologia degli interventi***

Le aree da assicurare per servizi sono pari a circa 8.150 mq da reperire interamente all'interno dell'Area di trasformazione.

In relazione al fabbisogno, ai caratteri del contesto e alle potenzialità dell'ambito, la destinazione di tali aree è da destinarsi a verde pubblico per almeno l'80% e a parcheggio per la parte rimanente.

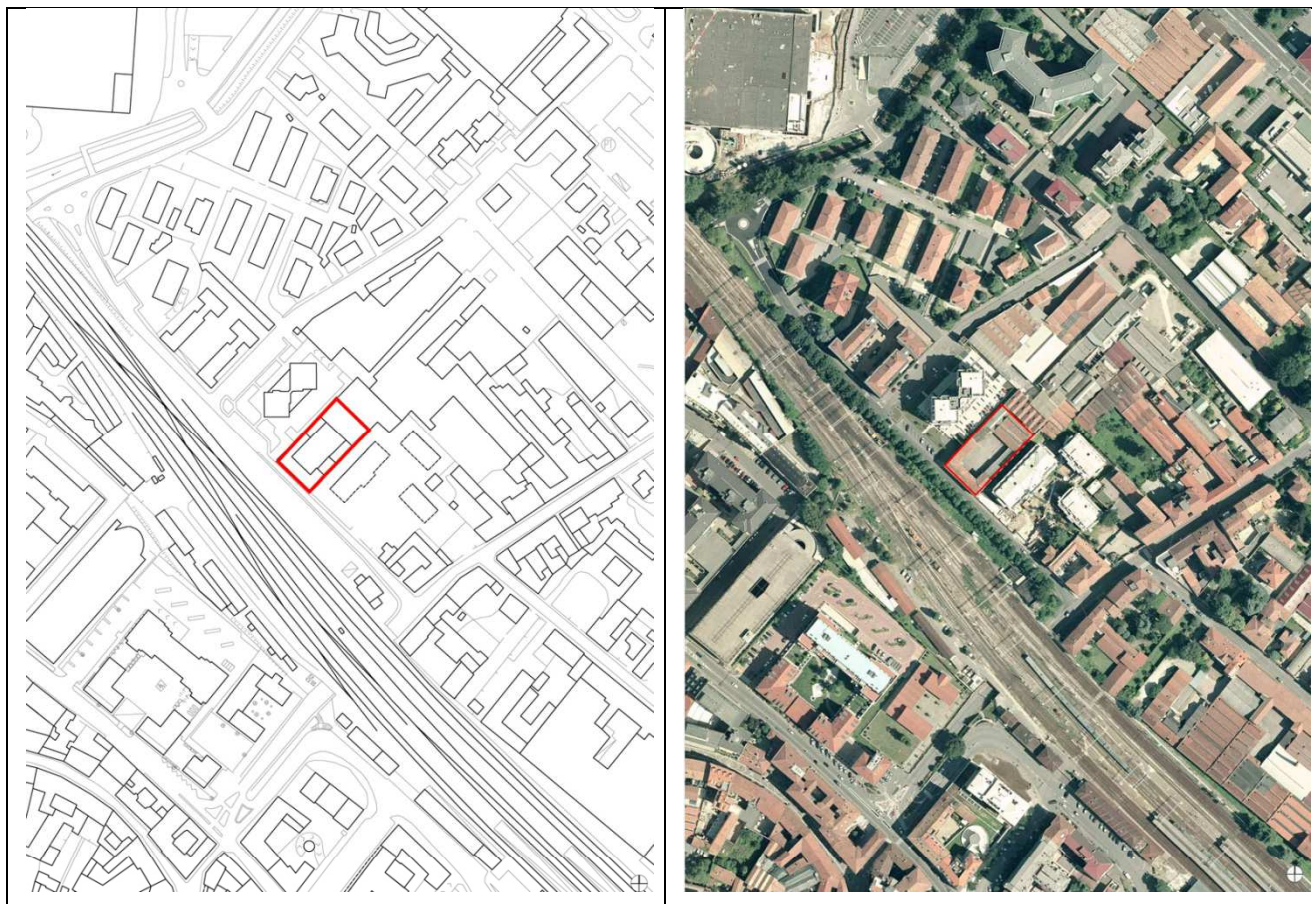
Su richiesta dell'Amministrazione comunale, in sede di convenzione, potrà prevedersi il mantenimento dell'attuale sede della Croce Rossa.

Oltre gli oneri di urbanizzazione dovuti, è a carico degli operatori la ristrutturazione della ex colonia elioterapica della Villa Calderara sulla collina di Cedrate.

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



### Ambito di trasformazione AT\_04: "via Curioni"



#### **Connotazioni fondamentali dell'intervento**

##### **a) Indici e parametri edilizi**

St - Superficie territoriale: 1.400 mq  
Ut pr - Indice territoriale proprio: 0,50 mq/mq  
Ut min - indice territoriale minimo: 0,90 mq/mq  
Ut Max - indice territoriale massimo: 1,00 mq/mq  
Superficie lorda di pavimento di progetto: 1.400 mq

##### **b) Vocazioni funzionali**

###### *Destinazioni d'uso ammesse:*

Principale: uso residenziale fino ad un massimo complessivo del 100% della capacità edificatoria proposta in fase di strumento attuativo; uso terziario fino ad un massimo complessivo del 20% della capacità edificatoria proposta in fase di strumento attuativo, uso commerciale, usi di interesse comune. Sono ammesse attività quali artigianato di servizio e produttive di pregio, qualora non contrastino con il principio generale di compatibilità con le funzioni prevalenti.

###### *Destinazioni d'uso escluse:*

Uso produttivo, Medie e Grandi strutture di vendita, uso agricolo, usi di interesse comune per servizi religiosi.

### **c) Impostazione generale di progetto**

Gli edifici dovranno mantenere il medesimo allineamento di quelli adiacenti di nuova realizzazione in relazione alle tipologie previste in sede progettuale.

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

I parcheggi privati di cui alla legge 122/89 e sue modifiche e integrazioni devono essere interrati nella misura minima del 70%.

### **d) Specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali e di servizi**

La superficie per servizi pubblici prevista, pari a 742 mq, deve essere ceduta esternamente al comparto.

L'eventuale richiesta di monetizzazione delle aree per servizi pubblici è da proporsi all'atto di presentazione del piano attuativo e la sua accettazione sarà valutata dall'amministrazione in fase di esame dello stesso.

#### ***Tipologia di strumento attuativo***

Piano attuativo.

Diritti volumetrici da recuperare in aree Ra di riqualificazione ambientale o in aree per servizi pubblici da acquisire esternamente all'ambito di trasformazione.

#### ***Puntuali criteri di intervento al fine di un corretto inserimento ambientale***

Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costituzione di un rapporto organico tra le aree residenziali circostanti e il nuovo urbanizzato al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti.

#### ***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 o comunque l'analisi di contesto non ha evidenziato la necessità di sviluppare particolari attenzioni.

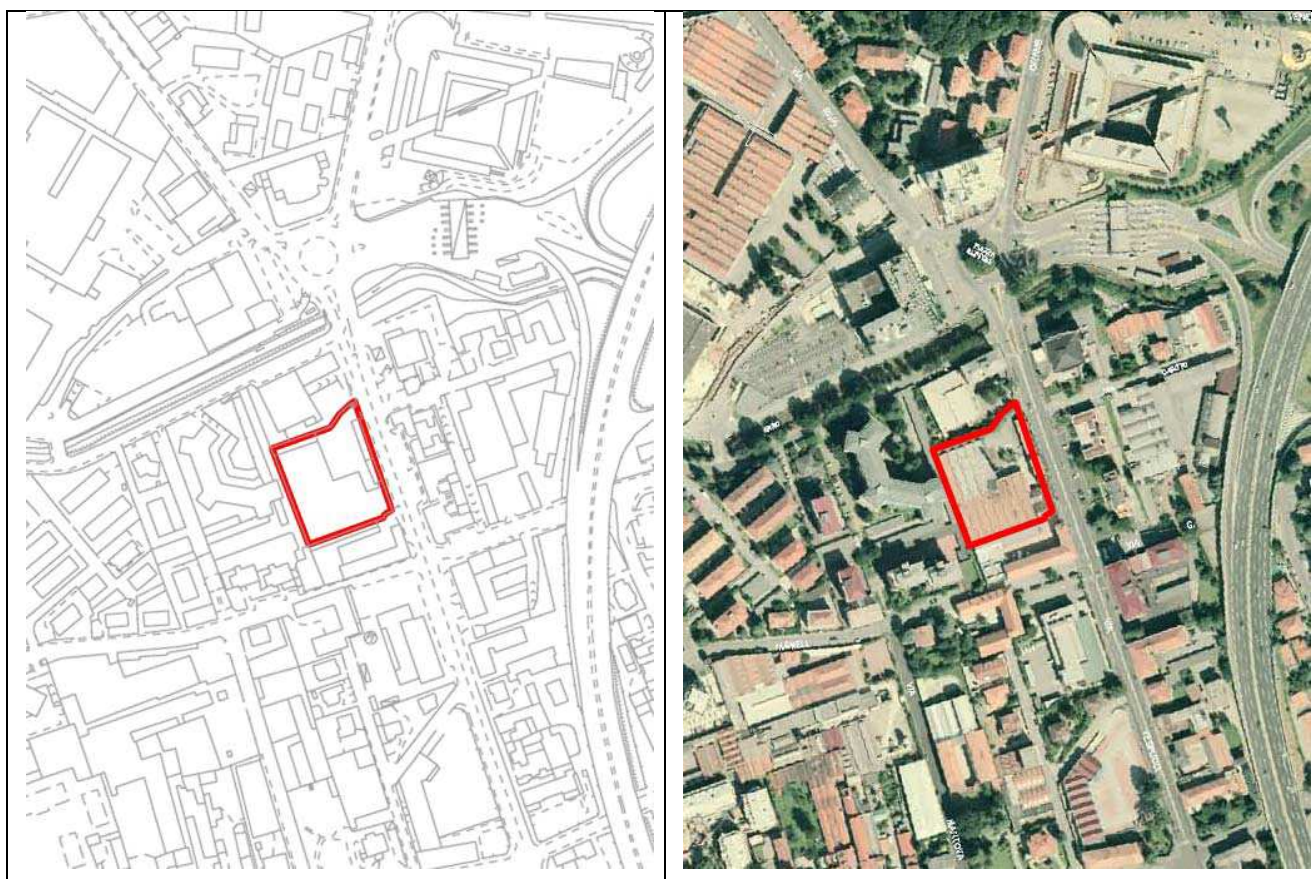
#### ***Servizi da assicurare in relazione alla tipologia degli interventi***

Le aree dovute da destinare a servizi sono di circa 750 mq da reperirsi esternamente all'Ambto di trasformazione; In caso di realizzazione di funzioni terziarie le aree a servizi sono da destinare a parcheggio e dovranno prevedersi lungo la via Curioni.

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



**Ambito di trasformazione AT\_05: "Area commerciale di via Vespucci"**



**Connotazioni fondamentali dell'intervento**

**a) Indici e parametri edilizi**

St - Superficie territoriale: 4.485 mq  
Ut pr - Indice territoriale proprio: 0,66 mq/mq  
Ut min - indice territoriale minimo: 0,90 mq/mq  
Ut Max - indice territoriale massimo: 1,00 mq/mq  
Superficie lorda di pavimento di progetto: 4.485 mq

**b) Vocazioni funzionali**

*Destinazioni d'uso ammesse:*

Principale: uso terziario fino ad un massimo complessivo del 100% della capacità edificatoria proposta in fase di strumento attuativo; uso residenziale fino ad un massimo complessivo del 30% della capacità edificatoria proposta in fase di strumento attuativo, attività ricettive e ristorative, attività commerciali, usi di interesse comune. Sono ammesse attività quali artigianato di servizio e produttive di pregio, qualora non contrastino con il principio generale di compatibilità con le funzioni prevalenti.

Sono consentite Medie strutture di vendita per una superficie massima di 1.000 mq di Sv.

*Destinazioni d'uso escluse:*

Uso produttivo, Medie strutture di vendita superiori a 1000 mq di Sv, Grandi strutture di vendita,, uso agricolo, usi di interesse comune per servizi religiosi.

### **c) Impostazione generale di progetto**

Tipologia edilizia: edifici a torre con piastra commerciale terziaria, previa verifica delle ombre portate dagli edifici esistenti e di progetto di cui all'Articolo 4 del R.E., previa valutazione della Commissione per il paesaggio in relazione all'alta sensibilità paesistica dei luoghi.

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

I parcheggi privati di cui alla legge 122/89 e sue modifiche e integrazioni devono essere interrati nella misura minima del 70%.

La superficie permeabile da reperirsi all'interno dell'ambito dovrà essere pari o maggiore del 40% della superficie.

### **d) Specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali e di servizi**

La superficie per servizi pubblici prevista, pari a 3.853 mq, deve essere ceduta per almeno il 50% all'interno del comparto; i parcheggi pubblici dovranno essere previsti esclusivamente in superficie.

L'eventuale richiesta di monetizzazione delle aree per servizi pubblici è da proporsi all'atto di presentazione del piano attuativo e la sua accettazione sarà valutata dall'amministrazione in fase di esame dello stesso.

#### ***Tipologia di strumento attuativo***

Piano attuativo.

Diritti volumetrici da recuperare in aree Ra di riqualificazione ambientale o in aree per servizi pubblici da acquisire esternamente all'ambito di trasformazione.

L'attuazione deve comportare la presentazione di un planivolumetrico unitario, comprensivo delle funzioni sopra indicate, realizzabile per comparti funzionali.

#### ***Puntuali criteri di intervento al fine di un corretto inserimento ambientale***

Ai fini dell'inserimento paesistico la progettazione dovrà essere orientata alla costituzione di un rapporto organico tra le aree residenziali circostanti e il nuovo urbanizzato al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti.

In relazione al carico insediativo deve prevedersi una verifica di impatto viabilistico estesa al contesto, cui riferire la progettazione degli adeguamenti necessari da prevedersi (calibri stradali, corsie di servizio, intersezioni, ecc.). In particolare sarà valutata la possibilità di realizzare una pista ciclabile lungo il torrente Arno, eliminando, all'occorrenza, l'attuale doppio senso di circolazione della via Monsignor Macchi.

#### ***Criteri di intervento in riferimento a specifici vincoli***

È prescrittivo il mantenimento della ciminiera delle preesistenti fabbriche.

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 o comunque l'analisi di contesto non ha evidenziato la necessità di sviluppare particolari attenzioni.

#### ***Servizi da assicurare in relazione alla tipologia degli interventi***

Le aree da assicurare per servizi all'interno dell'Area di trasformazione sono pari ad almeno 1.926 mq.

In relazione al fabbisogno, ai caratteri del contesto, tali aree sono da destinarsi totalmente a parcheggio.

Sarà facoltà degli operatori proporre, all'interno del piano attuativo, un'ulteriore quota di aree da destinare a servizi pubblici, per la realizzazione di uno spazio pubblico (come ad es. una piazza alberata, ecc.) prospiciente la via Vespucci.

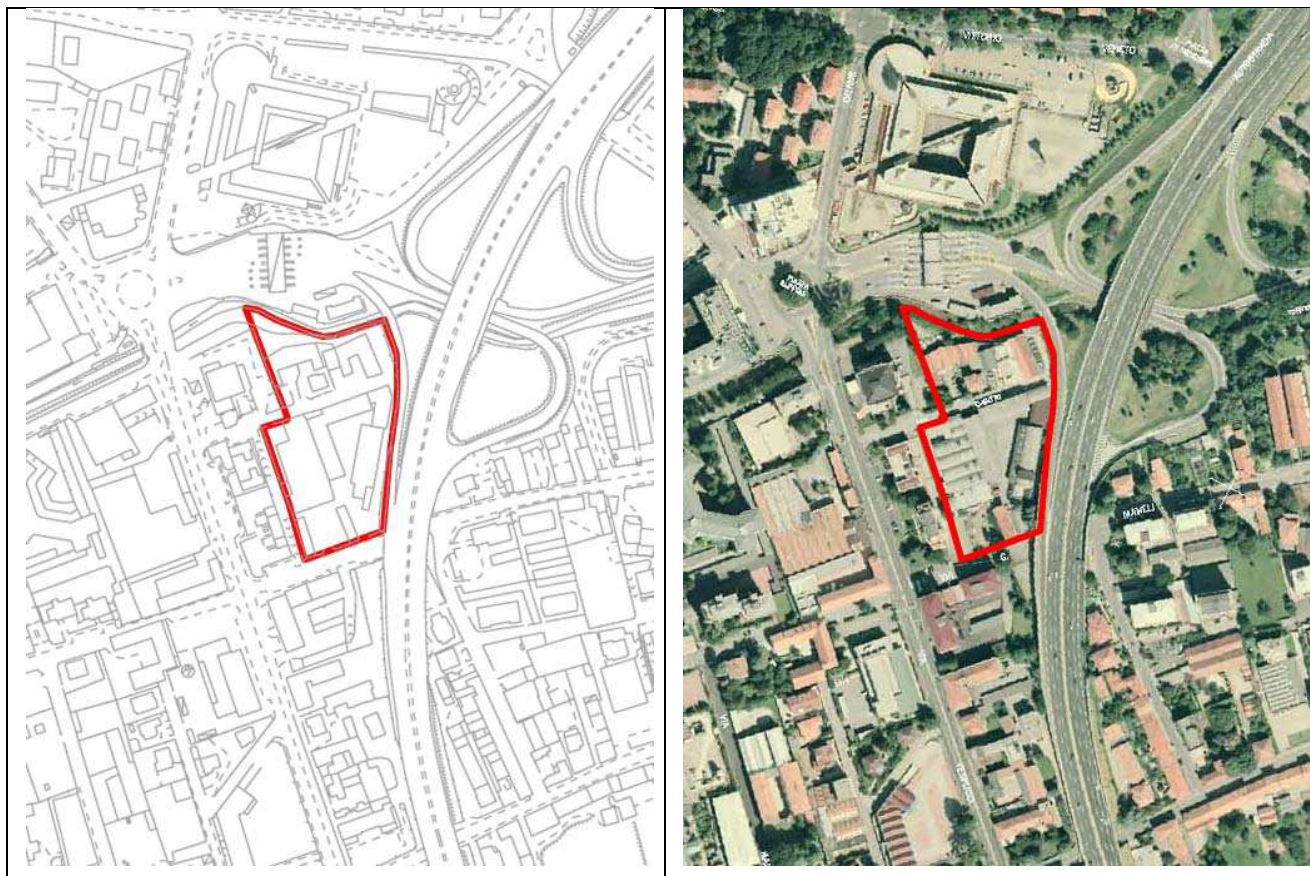
Oltre gli oneri di urbanizzazione dovuti, è a carico degli operatori la realizzazione, nel Comparto ERP 4 di via Curtatone, oggetto di Piano per l'edilizia economica e popolare (Peep) predisposto dall'Amministrazione comunale, di circa 1.300 mq di SIp, pari al 20% di quella massima realizzabile entro l'Ambito di trasformazione, da cedere, a titolo gratuito, all'Amministrazione comunale.

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





### Ambito di trasformazione AT\_06: "via Vespucci - via Caboto"



#### **Connotazioni fondamentali dell'intervento**

##### **a) Indici e parametri edilizi**

St - Superficie territoriale: 11.610 mq  
Ut pr - Indice territoriale proprio: 0,50 mq/mq  
Ut min - indice territoriale minimo: 0,90 mq/mq  
Ut Max - indice territoriale massimo: 1,00 mq/mq  
Superficie lorda di pavimento di progetto: 11.610 mq

##### **b) Vocazioni funzionali**

###### *Destinazioni d'uso ammesse:*

Principale: uso residenziale fino ad un massimo complessivo del 80% della capacità edificatoria proposta in fase di strumento attuativo, uso terziario fino ad un massimo complessivo del 30% della capacità edificatoria proposta in fase di strumento attuativo, attività ricettive e ristorative, attività commerciali, usi di interesse comune. Sono ammesse attività quali artigianato di servizio e produttive di pregio, qualora non contrastino con il principio generale di compatibilità con le funzioni prevalenti.

Sono consentite Medie strutture di vendita per una superficie massima di 1.000 mq mq di Sv.

###### *Destinazioni d'uso escluse:*

Uso produttivo, Medie strutture di vendita superiori a 1000 mq di Sv, Grandi strutture di vendita, uso agricolo, usi di interesse comune per servizi religiosi.

### **c) Impostazione generale di progetto**

Tipologia edilizia: edifici a torre con piastra commerciale terziaria, previa verifica delle ombre portate dagli edifici esistenti e di progetto di cui all'Articolo 4 del R.E., previa valutazione della Commissione per il paesaggio in relazione all'alta sensibilità paesistica dei luoghi.

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

Lungo il torrente Arno dovrà essere garantita una fascia di verde attrezzato di almeno 20 m, con possibilità di prevedere alberature, spazi di sosta e una pista ciclabile.

I parcheggi privati di cui alla legge 122/89 e sue modifiche e integrazioni ed i parcheggi dovuti in relazione alle attività insediate devono essere interrati nella misura minima del 70%.

La superficie permeabile da reperirsi all'interno dell'ambito dovrà essere pari o maggiore del 40% della superficie.

### **d) Specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali e di servizi**

La superficie per servizi pubblici prevista, pari a 7.245 mq, deve essere ceduta per almeno il 50% all'interno del comparto; i parcheggi pubblici dovranno essere previsti esclusivamente in superficie.

L'eventuale richiesta di monetizzazione delle aree per servizi pubblici è da proporsi all'atto di presentazione del piano attuativo e la sua accettazione sarà valutata dall'amministrazione in fase di esame dello stesso. In ogni caso all'interno del comparto deve essere garantita una cessione di aree per servizi pubblici non inferiore al 50% della superficie dovuta.

### ***Tipologia di strumento attuativo***

Piano attuativo.

Diritti volumetrici da recuperare in aree Ra di riqualificazione ambientale o in aree per servizi pubblici da acquisire esternamente all'ambito di trasformazione.

L'attuazione deve comportare la presentazione di un planivolumetrico unitario, comprensivo delle funzioni sopra indicate, realizzabile per comparti funzionali.

### ***Puntuali criteri di intervento al fine di un corretto inserimento ambientale***

Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costituzione di un rapporto organico tra le aree residenziali circostanti e il nuovo urbanizzato al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti.

### ***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 o comunque l'analisi di contesto non ha evidenziato la necessità di sviluppare particolari attenzioni.

In relazione al carico insediativo deve prevedersi una verifica di impatto viabilistico estesa al contesto, cui riferire la progettazione degli adeguamenti necessari da prevedersi (calibri stradali, corsie di servizio, intersezioni, ecc.).

### ***Servizi da assicurare in relazione alla tipologia degli interventi***

Le aree da assicurare per servizi all'interno dell'Area di trasformazione sono pari ad almeno 3.622 mq.

In relazione al fabbisogno, ai caratteri del contesto, tali aree sono da destinarsi a verde pubblico nella misura di almeno il 70% e a parcheggio per la parte restante.

Sarà facoltà degli operatori proporre, all'interno del piano attuativo, un'ulteriore quota di aree da destinare a servizi pubblici, per la realizzazione di uno spazio pubblico (come ad es. una piazza alberata, ecc.) prospiciente la via Vespucci.

Oltre gli oneri di urbanizzazione dovuti, sono a carico degli operatori:

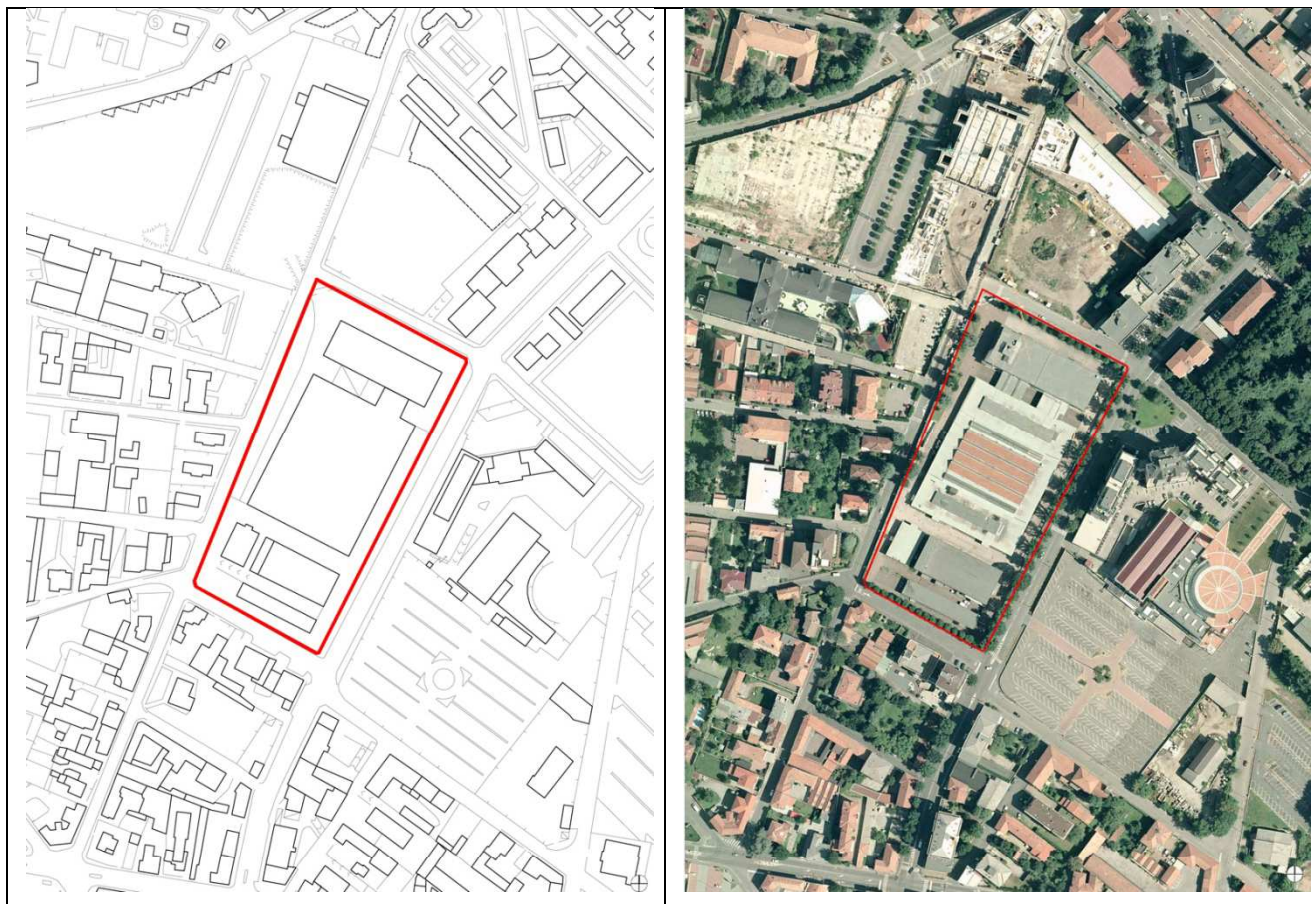
- il restauro della Chiesetta del Lazzaretto di Cedrate, secondo le indicazioni da concordarsi all'atto della stipula della Convenzione con l'Amministrazione comunale, d'intesa con la proprietà e la Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici;
- la realizzazione, nel Comparto ERP 4 di via Curtatone, oggetto di Piano per l'edilizia economica e popolare (Peep) predisposto dall'Amministrazione comunale, di circa 2.600 mq di SIp, pari al 20% di quella massima realizzabile entro l'Ambito di trasformazione, da cedere, a titolo gratuito, all'Amministrazione comunale.

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





**Ambito di trasformazione AT\_07: “via Matteotti - via Torino”**



**Connotazioni fondamentali dell'intervento**

**a) Indici e parametri edilizi**

St - Superficie territoriale: 19.221 mq  
Ut pr - Indice territoriale proprio: 0,50 mq/mq  
Ut min - indice territoriale minimo: 0,90 mq/mq  
Ut Max - indice territoriale massimo: 1,00 mq/mq  
Superficie lorda di pavimento di progetto: 19.221 mq

**b) Vocazioni funzionali**

*Destinazioni d'uso ammesse:*

Principale: uso residenziale fino ad un massimo complessivo del 80% della capacità edificatoria proposta in fase di strumento attuativo, attività ricettive e ristorative, uso commerciale, usi di interesse comune, uso terziario fino ad un massimo complessivo del 30% della capacità edificatoria proposta in fase di strumento attuativo.

Sono ammesse attività quali artigianato di servizio e produttive di pregio, qualora non contrastino con il principio generale di compatibilità con le funzioni prevalenti.

Sono consentiti Esercizi di vicinato per una superficie massima di mq. 2000 di Sv e medie strutture di vendita per una superficie massima di mq. 1000 di Sv.

*Destinazioni d'uso escluse:*

Uso produttivo, Medie strutture di vendita superiori a 1000 mq di Sv, Grandi strutture di vendita, uso agricolo, usi di interesse comune per servizi religiosi.

**c) Impostazione generale di progetto**

Formazione di una piazza alberata prospiciente la via Cadore di circa 3.600 mq circondata da corpi di fabbrica porticati e funzioni commerciali e attività compatibili al piano terra.

Spazio commerciale prospiciente la nuova piazza con affacci sulle vie Torino e Matteotti in modo da garantire la continuità pedonale tra il parcheggio del Ma.Ga, il Centro scolastico e le aree del centro storico.

I corpi di fabbrica seguiranno gli allineamenti dell'edificato industriale esistente con formazione di marciapiedi alberati lungo la via Torino, con mantenimento del verde esistente, e via Matteotti.

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

I parcheggi privati di cui alla legge 122/89 e sue modifiche e integrazioni ed i parcheggi dovuti in relazione alle attività insediate devono essere interrati nella misura minima del 70%.

**d) Specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali e di servizi**

La superficie per servizi pubblici prevista, pari a 11.994 mq, deve essere ceduta all'interno del comparto.

L'eventuale richiesta di monetizzazione delle aree per servizi pubblici è da proporsi all'atto di presentazione del piano attuativo e la sua accettazione sarà valutata dall'amministrazione in fase di esame dello stesso. In ogni caso all'interno del comparto deve essere garantita una cessione di aree per servizi pubblici non inferiore al 50% della superficie dovuta.

***Tipologia di strumento attuativo***

Piano attuativo.

Diritti volumetrici da recuperare in aree Ra di riqualificazione ambientale o in aree per servizi pubblici da acquisire esternamente all'ambito di trasformazione.

L'attuazione deve comportare la presentazione di un planivolumetrico unitario, comprensivo delle funzioni sopra indicate, realizzabile per comparti funzionali.

***Puntuale criteri di intervento al fine di un corretto inserimento ambientale***

Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costituzione di un rapporto organico tra le aree residenziali circostanti e il nuovo urbanizzato al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti.

In relazione al carico insediativo deve prevedersi una verifica di impatto viabilistico estesa al contesto, cui riferire la progettazione degli adeguamenti necessari da prevedersi (calibri stradali, corsie di servizio, intersezioni, ecc.).

***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 o comunque l'analisi di contesto non ha evidenziato la necessità di sviluppare particolari attenzioni.

***Servizi da assicurare in relazione alla tipologia degli interventi***



Le aree da assicurare per servizi sono pari a circa 12.000 mq da reperire interamente all'interno dell'Area di trasformazione.

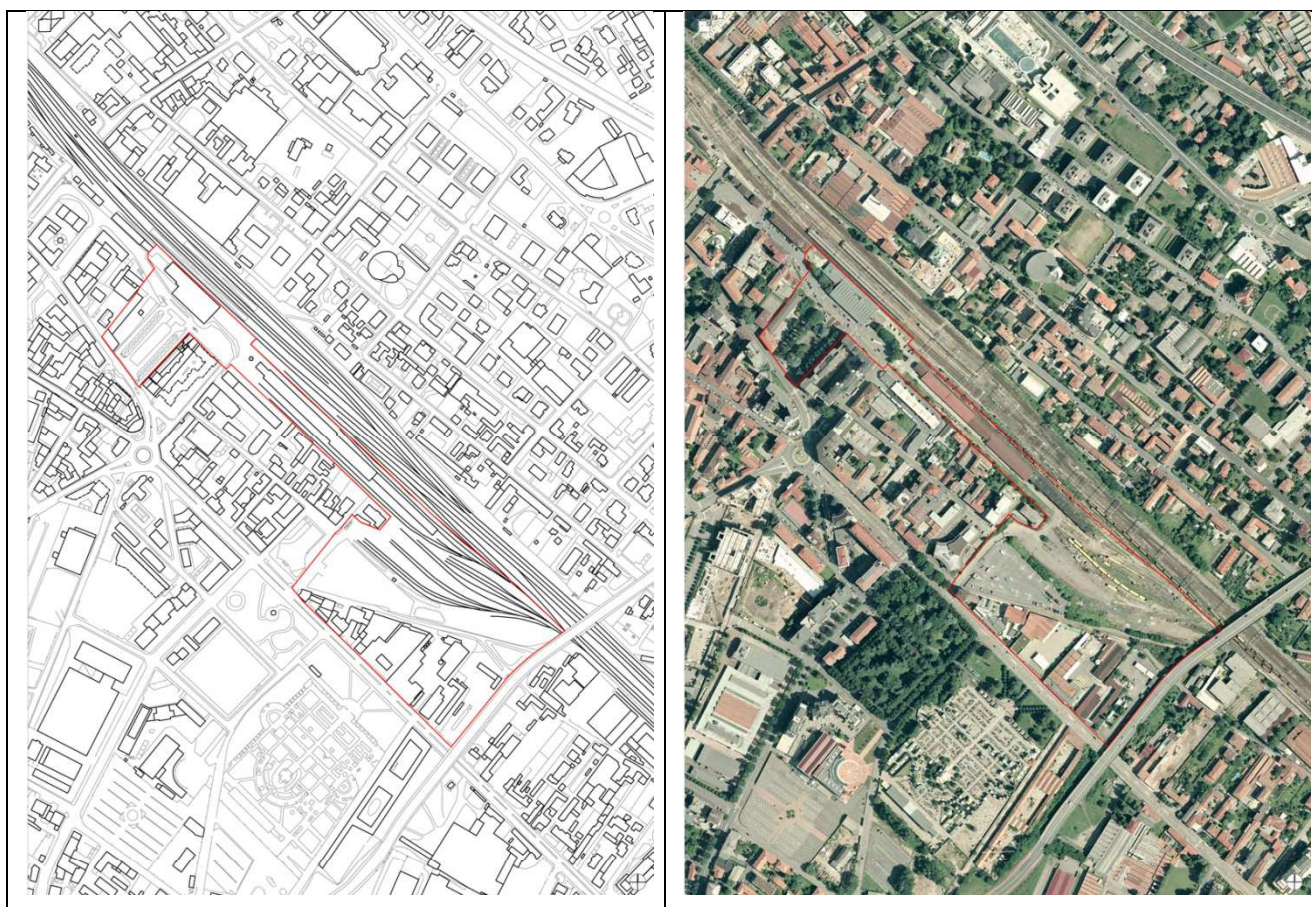
In relazione al fabbisogno, ai caratteri del contesto e alle potenzialità dell'ambito, tali aree sono da destinarsi a spazio pubblico (come ad es. una piazza alberata, ecc.) per circa il 50% e a parcheggi per la parte rimanente.

Oltre gli oneri di urbanizzazione dovuti, è a carico degli operatori la sistemazione paesaggistica dell'area mercato retrostante il MA.Ga. e quella retrostante il Cimitero Monumentale, previa valutazione della Commissione per il paesaggio in relazione all'alta sensibilità paesistica dei luoghi.

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



**Ambito di trasformazione AT\_08: "P.zza Giovanni XXIII - Staz. Fs - via Galvanigi"**



**Connotazioni fondamentali dell'intervento**

**a) Indici e parametri edilizi**

St - Superficie territoriale: 79.530 mq  
Ut pr - Indice territoriale proprio: 0,50 mq/mq  
Ut min - indice territoriale minimo: 0,90 mq/mq  
Ut Max - indice territoriale massimo: 1,00 mq/mq  
Superficie lorda di pavimento di progetto: 79.530 mq

**b) Vocazioni funzionali**

*Destinazioni d'uso ammesse:*

Principale: uso terziario fino ad un massimo complessivo del 100% della capacità edificatoria proposta in fase di strumento attuativo, attività ricettive e ristorative, usi di interesse comune; uso residenziale, anche di carattere temporaneo, fino ad un massimo complessivo del 30% della capacità edificatoria proposta in fase di strumento attuativo; uso commerciale.

Sono ammesse attività quali artigianato di servizio e produttive di pregio, qualora non contrastino con il principio generale di compatibilità con le funzioni prevalenti.

Sono consentite Medie strutture di vendita per una superficie massima di 2.000 mq di Sv.

*Destinazioni d'uso escluse:*

Uso produttivo, Medie strutture di vendita superiori a 1000 mq di Sv, Grandi strutture di vendita, uso agricolo, usi di interesse comune per servizi religiosi.

### **c) Impostazione generale di progetto**

In relazione all'elevato grado di accessibilità ferroviaria offerta e alla sua centralità l'ambito di trasformazione riveste un ruolo di particolare importanza per l'intera area urbana ed è pertanto deputato ad accogliere funzioni di particolare interesse in relazione alla prossimità con il Polo fieristico milanese e l'aeroporto della Malpensa.

La piazza Giovanni XXIII rappresenta il fulcro dell'intervento con il completamento edilizio del lato nord e la riqualificazione della piazza, che può essere liberata dalle auto stazionanti in quanto all'interno dell'ambito sarà possibile recuperare la dotazione dei parcheggi necessari ad assolvere sia alla dotazione di standard dovuti in relazione alle funzioni ex novo insediate, sia allo stazionamento veicolare indotto dall'interscambio con la stazione ferroviaria.

La piazza potrà prevedere una parte interrata destinabile a parcheggio ed eventualmente a funzioni commerciali, possibilmente raccordate con il fabbricato viaggiatori che, nell'ambito dell'intervento dovrà essere sottoposto ad un significativo intervento di riqualificazione che possa garantire, anche attraverso l'integrazione con un'adeguata valorizzazione commerciale, un progressivo miglioramento degli standard di efficienza e di efficacia delle prestazioni.

Appare indispensabile nell'economia complessiva dell'intervento la realizzazione di un parcheggio pluripiano, non solo a rendere maggiormente fruibile e funzionale l'interscambio passeggeri, ma anche a riqualificare le parti circostanti della città oggi gravate dallo stazionamento dei veicoli dovuto al flusso di pendolari che convergono sulla stazione ferroviaria.

Il parcheggio potrà sorgere, parte in elevazione parte in interrato, sulla fascia ferroviaria dismettibile posta immediatamente a sud del fabbricato viaggiatori, così da integrarsi funzionalmente al meglio anche con la stazione degli autobus extraurbani.

L'area a sud, parte Fs, parte privata, compresa tra la via Milano e via Gen. Enrico Galvaligi, già destinata a centro di interscambio dal PRG potrà quindi essere oggetto di un intervento di importante riqualificazione urbana con la realizzazione della quota destinata alla residenza, anche temporanea, strutture ricettive e ristorative, attività commerciali della media distribuzione, uffici, servizi pubblici e privati, verde pubblico.

Su questa parte dell'area dovrà essere prevista la realizzazione di una piazza dimensionata adeguatamente così da sostituire l'attuale piazza mercato posizionata a sud del MaGa.

Gli edifici fronteggianti piazza Giovanni XXIII avranno altezze pari a quelle dell'edificio esistente sul lato sud della piazza e piano terra porticato di analoga altezza (7 piani f.t. compreso piano porticato). La piazza Giovanni XXIII dovrà essere prevista interamente pedonale e alberata e potrà prevedere una struttura commerciale ipogea eventualmente collegata con la stazione ferroviaria.

### **d) Specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali e di servizi**

La superficie per servizi pubblici prevista è pari a 68.316 mq.

Internamente all'ambito di trasformazione sarà da reperire integralmente la dotazione di parcheggi pertinenziali sia per la residenza che per le altre attività ammesse.

In particolare dovrà realizzarsi il parcheggio d'interscambio in corrispondenza della stazione ferroviaria e della stazione degli autobus extraurbani.

### **Tipologia di strumento attuativo**

Atto di programmazione negoziata con valenza territoriale.



Piano attuativo qualora l'intervento non implichi un riassetto della parte ferroviaria con la realizzazione di una nuova stazione.

Diritti volumetrici da recuperare preferibilmente nelle aree R.A.2 ed R.A.3; subordinatamente nelle altre aree di riqualificazione ambientale e in aree per servizi pubblici esterne all'ambito di trasformazione.

L'attuazione comporta la presentazione di un planivolumetrico unitario, comprensivo delle funzioni sopra indicate, realizzabile per comparti funzionali di massima così costituiti:

Comparto 1: piazza Giovanni XXIII con edificazione sottostante la piazza e del suo fronte nord;

Comparto 2: fabbricato viaggiatori FS, aree dismissibili lungo la ferrovia e area parcheggio FS;

Comparto 3: area compresa tra linea ferroviaria e parcheggio FS;

Comparto 4: area tra via Milano e via Gen. Galvaligi.

### ***Puntuali criteri di intervento al fine di un corretto inserimento ambientale***

Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costituzione di un rapporto organico tra le aree residenziali circostanti e il nuovo urbanizzato al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti.

### ***Criteri di intervento in riferimento a specifici vincoli***

In relazione al carico insediativo deve prevedersi una verifica di impatto viabilistico estesa al contesto, cui riferire la progettazione degli adeguamenti necessari da prevedersi (calibri stradali, corsie di servizio, intersezioni, ecc.).

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 o comunque l'analisi di contesto non ha evidenziato la necessità di sviluppare particolari attenzioni.

### ***Servizi da assicurare in relazione alla tipologia degli interventi***

Le aree da assicurare per servizi sono pari a circa 68.000 mq di cui 34.000 mq da reperire all'interno dell'Area di trasformazione.

In relazione al fabbisogno, ai caratteri del contesto e alle potenzialità dell'ambito, tali aree sono da destinarsi a parcheggi pubblici nella misura del 50% e a verde pubblico, a piazze alberate, piazze attrezzate per il mercato, ecc., per la parte rimanente.

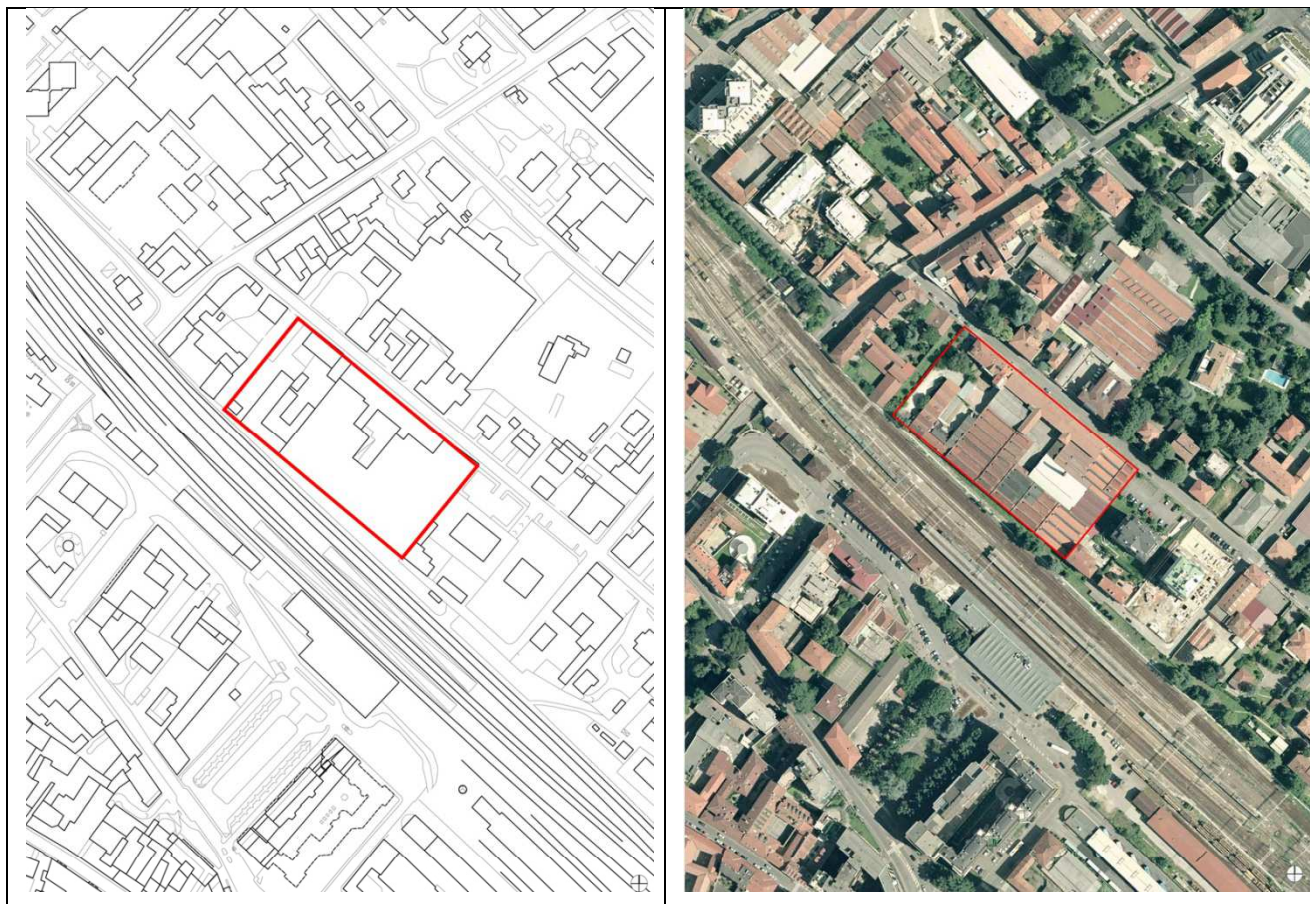
Sono specificamente a carico degli operatori:

- la realizzazione del parcheggio d'interscambio pluripiano di almeno 600 posti auto, che potrà essere dimensionato in modo funzionale ad accogliere anche le dotazioni inerenti le funzioni terziarie, commerciali e residenziali previste;
- la piazza destinata ad accogliere l'attuale area mercato retrostante il MaGa.;
- la ristrutturazione delle Cappelle del Cimitero Monumentale, secondo le indicazioni da concordarsi all'atto della stipula della Convenzione con l'Amministrazione comunale, d'intesa con la Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici.

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



### Ambito di trasformazione AT\_09: "via Cattaneo"



#### **Connotazioni fondamentali dell'intervento**

##### **a) Indici e parametri edilizi**

St - Superficie territoriale: 10.800 mq  
Ut pr - Indice territoriale proprio: 0,50 mq/mq  
Ut min - indice territoriale minimo: 0,90 mq/mq  
Ut Max - indice territoriale massimo: 1,00 mq/mq  
Superficie lorda di pavimento di progetto: 10.800 mq

##### **b) Vocazioni funzionali**

###### *Destinazioni d'uso ammesse:*

Principale: uso residenziale fino ad un massimo complessivo del 80% della capacità edificatoria proposta in fase di strumento attuativo, uso commerciale, attività ricettive e ristorative, usi di interesse comune; uso terziario fino ad un massimo complessivo del 30% della capacità edificatoria proposta in fase di strumento attuativo. Sono ammesse attività quali artigianato di servizio e produttive di pregio, qualora non contrastino con il principio generale di compatibilità con le funzioni prevalenti.

###### *Destinazioni d'uso escluse:*

Uso produttivo, Medie strutture di vendita, Grandi strutture di vendita, uso agricolo, usi di interesse comune per servizi religiosi.



### **c) Impostazione generale di progetto**

Tipologia: corpi di fabbrica a corte prospicienti la ferrovia con mantenimento dell'allineamento lungo la via Cattaneo. I corpi di fabbrica sulla via Cattaneo saranno arretrati così da consentire la formazione di un marciapiedi alberato di almeno 5 m.

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

I parcheggi privati di cui alla legge 122/89 e sue modifiche e integrazioni ed i parcheggi dovuti in relazione alle attività insediate devono essere interrati nella misura minima del 70%.

Non è ammessa la realizzazione di parcheggi privati lungo la via Cattaneo.

### **d) Specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali e di servizi**

La superficie per servizi pubblici prevista, pari a 6.739 mq, deve essere ceduta esternamente al comparto.

L'eventuale richiesta di monetizzazione delle aree per servizi pubblici è da proporsi all'atto di presentazione del piano attuativo e la sua accettazione sarà valutata dall'amministrazione in fase di esame dello stesso.

#### ***Tipologia di strumento attuativo***

Piano attuativo.

Diritti volumetrici da recuperare in aree Ra di riqualificazione ambientale o in aree per servizi pubblici da acquisire esternamente all'ambito di trasformazione.

L'attuazione deve comportare la presentazione di un planivolumetrico unitario, comprensivo delle funzioni sopra indicate, realizzabile per comparti funzionali.

#### ***Puntuali criteri di intervento al fine di un corretto inserimento ambientale***

Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costituzione di un rapporto organico tra le aree residenziali circostanti e il nuovo urbanizzato al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti.

#### ***Criteri di intervento in riferimento a specifici vincoli***

In relazione al carico insediativo deve prevedersi una verifica di impatto viabilistico estesa al contesto, cui riferire la progettazione degli adeguamenti necessari da prevedersi (calibri stradali, corsie di servizio, intersezioni, ecc.).

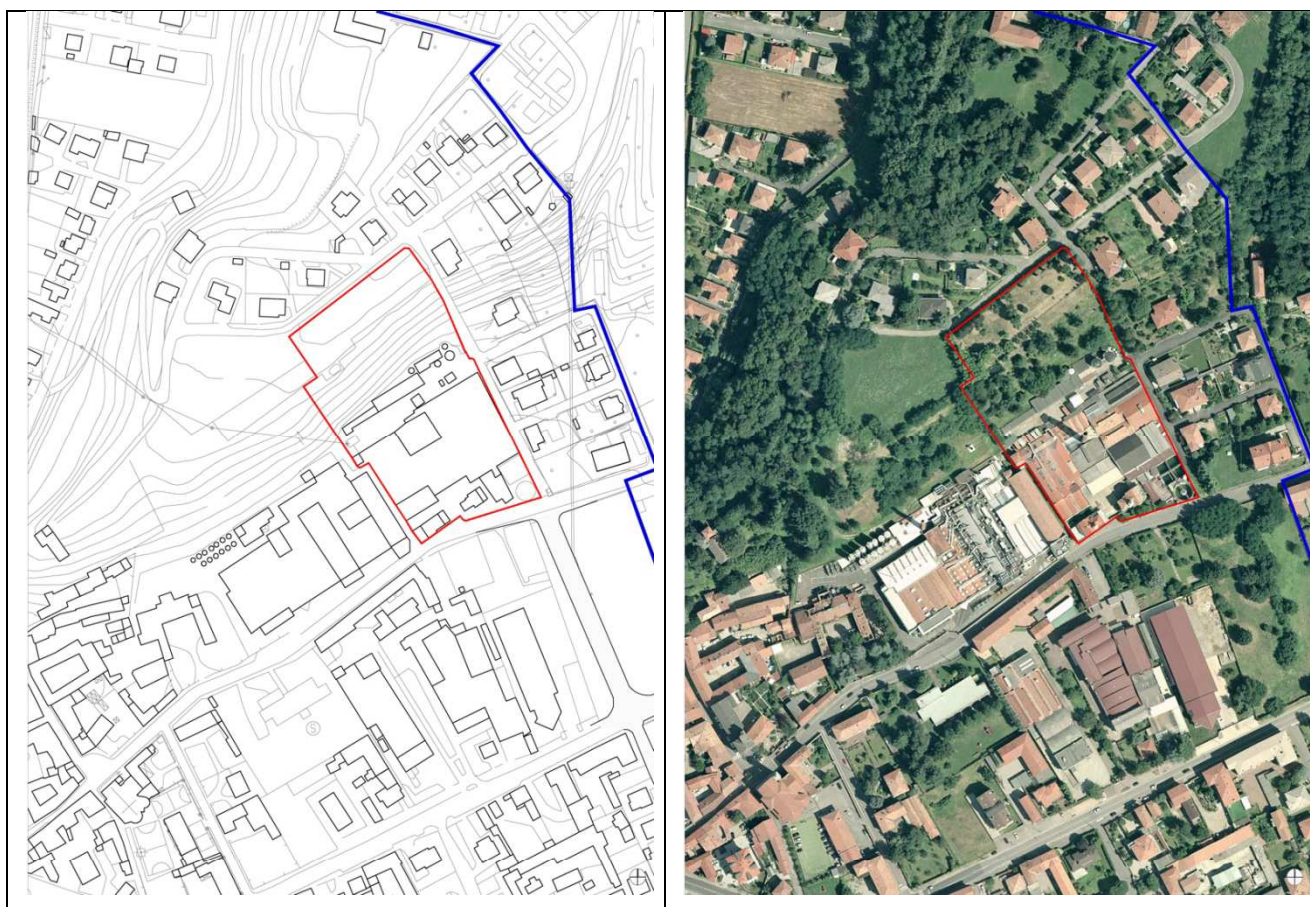
In riferimento al rispetto ed all'ottemperanza di specifici vincoli ovvero alla tutela di aspetti ambientali, paesaggistici, storico monumentali, ecologici, geologici, idrogeologici e sismici, non risultano situazioni di diretta interferenza o comunque l'analisi di contesto non ha evidenziato la necessità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

#### ***Servizi da assicurare in relazione alla tipologia degli interventi***

La superficie per servizi pubblici prevista, pari a 6.739 mq, deve essere ceduta esternamente all'Ambito di trasformazione; In caso di realizzazione di funzioni terziarie le aree a servizi sono da destinare a parcheggio e dovranno prevedersi lungo la via Cattaneo.

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

### Ambito di trasformazione AT\_10: "via S. Giorgio"



#### **Connotazioni fondamentali dell'intervento**

##### **a) Indici e parametri edilizi**

St - Superficie territoriale: 15.200 mq  
Ut pr - Indice territoriale proprio: 0,50 mq/mq  
Ut min - indice territoriale minimo: 0,66 mq/mq  
Ut Max - indice territoriale massimo: 0,66 mq/mq  
Superficie lorda di pavimento di progetto: 10.032 mq

##### **b) Vocazioni funzionali**

###### *Destinazioni d'uso ammesse:*

Principale: uso residenziale fino ad un massimo complessivo del 100% della capacità edificatoria proposta in fase di strumento attuativo, uso commerciale, usi di interesse comune; uso terziario fino ad un massimo complessivo del 20% della capacità edificatoria proposta in fase di strumento attuativo.

Sono ammesse attività quali artigianato di servizio e produttive di pregio, qualora non contrastino con il principio generale di compatibilità con le funzioni prevalenti.

###### *Destinazioni d'uso escluse:*

Uso produttivo, Medie strutture di vendita, Grandi strutture di vendita, uso agricolo, usi di interesse comune per servizi religiosi.

### **c) Impostazione generale di progetto**

Tipologia residenziale costituita da villette a schiera di 2-3 piani f.t. e edifici isolati mono o bifamiliari.

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

I parcheggi privati di cui alla legge 122/89 e sue modifiche e integrazioni ed i parcheggi dovuti in relazione alle attività insediate devono essere interrati nella misura minima del 70%.

### **d) Specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali e di servizi**

Le aree per servizi pubblici dovute saranno totalmente reperite in aree interne all'ambito nella fascia collinare retrostante l'attuale impianto industriale dismesso.

#### ***Tipologia di strumento attuativo***

Piano attuativo.

Diritti volumetrici da recuperare in aree Ra di riqualificazione ambientale o in aree per servizi pubblici da acquisire esternamente all'ambito di trasformazione.

#### ***Puntuali criteri di intervento al fine di un corretto inserimento ambientale***

Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costituzione di un rapporto organico tra le aree residenziali circostanti e il nuovo urbanizzato al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti.

#### ***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 per servizi poste a carico dell'intervento sono pari a circa 6.350 mq, corrispondenti alla superficie della fascia collinare retrostante l'attuale impianto industriale dismesso.

In relazione alle caratteristiche dell'area e alla necessità di salvaguardare la collina di Cedrate, la destinazione di tali aree è da destinarsi a verde pubblico attrezzato.

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



### Ambito di trasformazione AT\_11: "via Aleardi"



#### **Connotazioni fondamentali dell'intervento**

##### **a) Indici e parametri edilizi**

St - Superficie territoriale: 6.225 mq  
Ut pr - Indice territoriale proprio: 0,66 mq/mq  
Ut Max - indice territoriale massimo: 0,66 mq/mq  
Superficie lorda di pavimento di progetto: 4.109 mq

##### **b) Vocazioni funzionali**

###### *Destinazioni d'uso ammesse:*

Principale: uso residenziale fino ad un massimo complessivo del 100% della capacità edificatoria proposta in fase di strumento attuativo, uso commerciale, usi di interesse comune; uso terziario fino ad un massimo complessivo del 20% della capacità edificatoria proposta in fase di strumento attuativo.

Sono ammesse attività quali artigianato di servizio e produttive di pregio, qualora non contrastino con il principio generale di compatibilità con le funzioni prevalenti.

###### *Destinazioni d'uso escluse:*

Uso produttivo, Medie strutture di vendita, Grandi strutture di vendita, uso agricolo, usi di interesse comune per servizi religiosi.

##### **c) Impostazione generale di progetto**

Tipologia residenziale costituita da edifici in linea di 2-3 piani f.t.

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

I parcheggi privati di cui alla legge 122/89 e sue modifiche e integrazioni ed i parcheggi dovuti in relazione alle attività insediate devono essere interrati nella misura minima del 70%.

**d) Specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali e di servizi**

La superficie per servizi pubblici prevista, pari a 2.178 mq, deve essere ceduta all'interno del comparto.

***Tipologia di strumento attuativo***

Piano attuativo con previsione del 50% di volumetria da destinare ad edilizia convenzionata.

***Puntuali criteri di intervento al fine di un corretto inserimento ambientale***

Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costituzione di un rapporto organico tra le aree residenziali circostanti e il nuovo urbanizzato al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti.

***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***

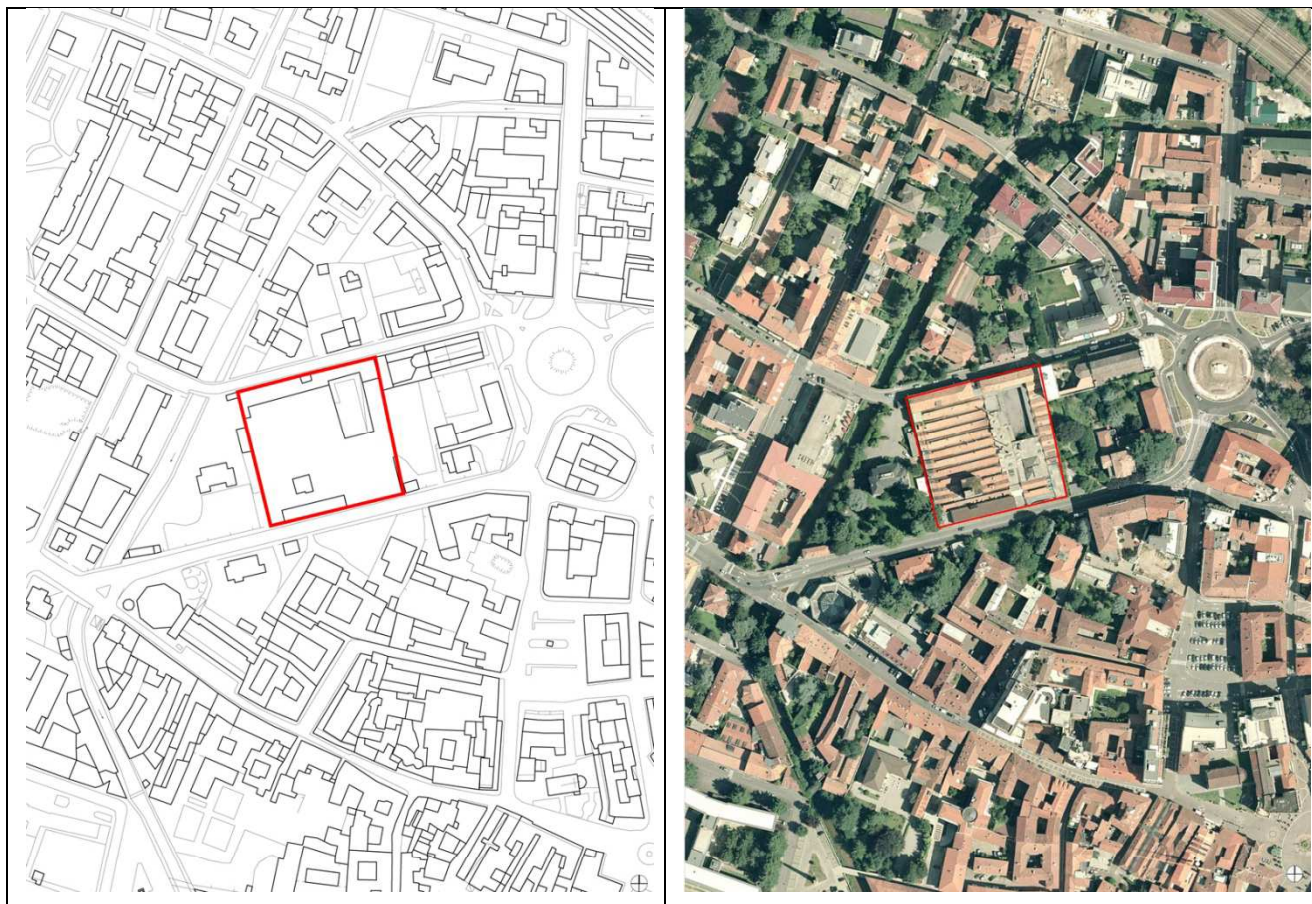
Le aree da assicurare per servizi sono pari a circa 2.180 mq da reperire interamente all'interno dell'Area di trasformazione.

In relazione ai caratteri del contesto e alle potenzialità dell'ambito, tali aree sono da destinarsi a verde pubblico.

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



### Ambito di trasformazione AT\_12: "via Roma"



#### **Connotazioni fondamentali dell'intervento**

##### **a) Indici e parametri edilizi**

St - Superficie territoriale: 7.250 mq  
Ut pr - Indice territoriale proprio: 0,66 mq/mq  
Ut min - indice territoriale minimo: 0,90 mq/mq  
Ut Max - indice territoriale massimo: 1,00 mq/mq  
Superficie lorda di pavimento di progetto: 7.250 mq

##### **b) Vocazioni funzionali**

###### *Destinazioni d'uso ammesse:*

Principale: uso terziario, uso commerciale, usi di interesse comune, attività di servizio alla persona (fitness, palestra, ecc.). Sono ammesse attività quali artigianato di servizio e produttive di pregio, qualora non contrastino con il principio generale di compatibilità con le funzioni prevalenti.

Sono consentite Medie strutture di vendita per una superficie massima di 1.000 mq di Sv.

###### *Destinazioni d'uso escluse:*

Uso residenziale, Medie strutture di vendita superiori a 1000 mq di Sv, Grandi strutture di vendita, uso produttivo, uso agricolo, usi di interesse comune per servizi religiosi.

### **c) Impostazione generale di progetto**

Possibilità di demolizione e ricostruzione delle parti centrali con divieto di superare l'altezza degli edifici esistenti.

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

I parcheggi privati di cui alla legge 122/89 e sue modifiche e integrazioni ed i parcheggi dovuti in relazione alle attività insediate devono essere totalmente interrati.

### **d) Specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali e di servizi**

La superficie per servizi pubblici prevista, pari a 7.250 mq, deve essere ceduta all'interno del comparto; i parcheggi pubblici dovranno essere previsti esclusivamente in interrato.

L'eventuale richiesta di monetizzazione delle aree per servizi pubblici è da proporsi all'atto di presentazione del piano attuativo e la sua accettazione sarà valutata dall'amministrazione in fase di esame dello stesso. In ogni caso all'interno del comparto deve essere garantita una cessione di aree per servizi pubblici non inferiore al 50% della superficie dovuta.

#### ***Tipologia di strumento attuativo***

Piano attuativo.

Diritti volumetrici da recuperare in aree Ra di riqualificazione ambientale o in aree per servizi pubblici da acquisire esternamente all'ambito di trasformazione.

#### ***Puntuali criteri di intervento al fine di un corretto inserimento ambientale***

Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costituzione di un rapporto organico tra le aree residenziali circostanti e il nuovo urbanizzato al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti.

#### ***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, si prevede la conservazione integrale dell'edificio con pieno rispetto del prospetto sulla via Roma e del corpo di fabbrica di due piani scandito dall'ordine gigante con doppia bucatura tra le paraste modanate. Mantenimento del prospetto su via Tenconi.

In relazione al carico insediativo deve prevedersi una verifica di impatto viabilistico estesa al contesto, cui riferire la progettazione degli adeguamenti necessari da prevedersi (calibri stradali, corsie di servizio, intersezioni, ecc.).

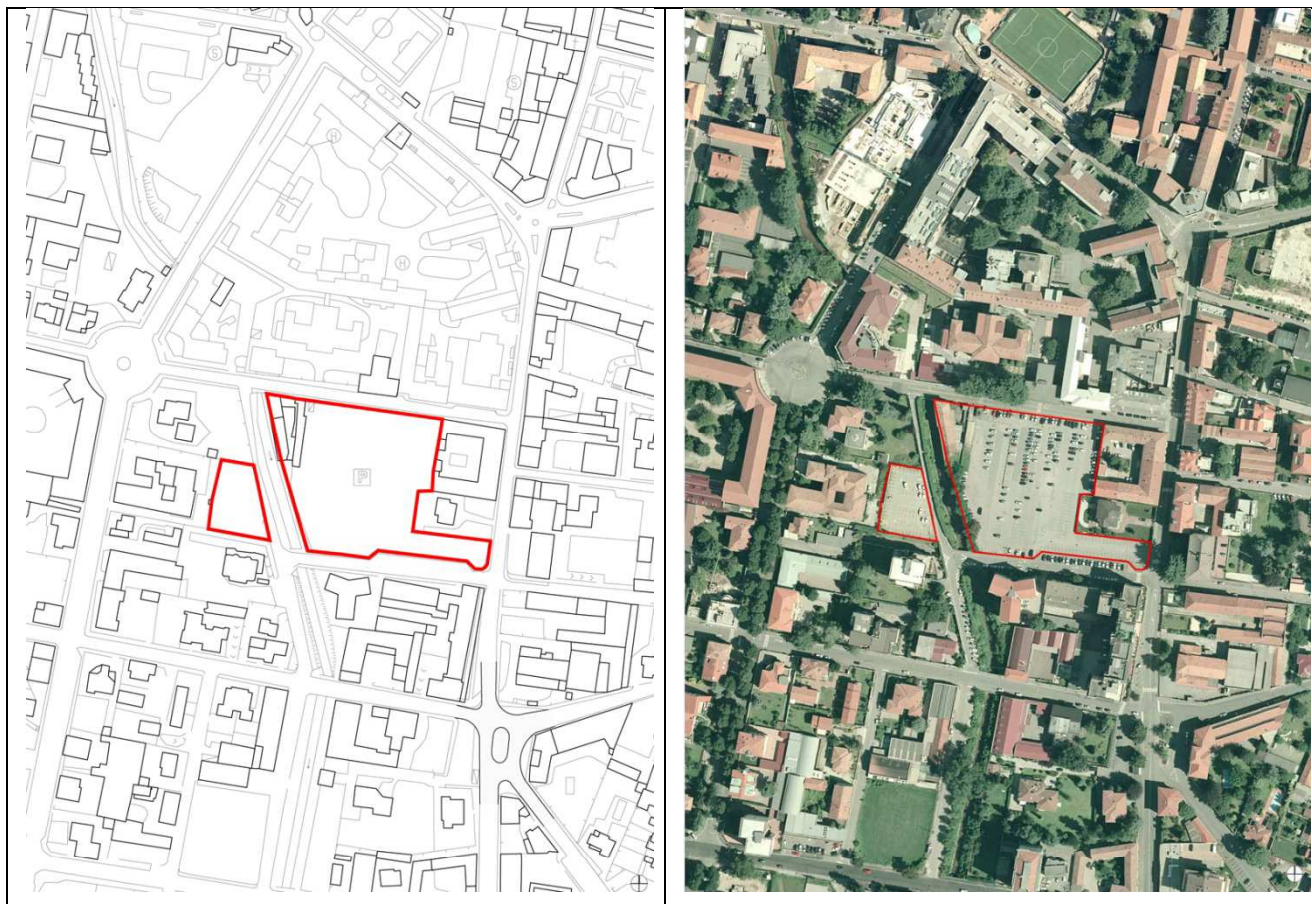
#### ***Servizi da assicurare in relazione alla tipologia degli interventi***

Le aree da assicurare per servizi sono pari a circa 7.250 mq da reperire interamente all'interno dell'Area di trasformazione e sono da destinare interamente a parcheggio anche in considerazione dell'eliminazione dei parcheggi attualmente esistenti nella piazza Garibaldi, la cui riqualificazione è a carico degli operatori.

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



**Ambito di trasformazione AT\_13: "Ospedale - via Pastori – via Leonardo da Vinci"**



**Connotazioni fondamentali dell'intervento**

**a) Indici e parametri edilizi**

St - Superficie territoriale: 10.400 mq

Ut pr - Indice territoriale proprio: 0,66 mq/mq

Ut Max - indice territoriale massimo: 0,66 mq/mq

Superficie lorda di pavimento di progetto: 6.864 mq

**b) Vocazioni funzionali**

*Destinazioni d'uso ammesse:*

Principale: uso di interesse comune di tipo ospedaliero.

Secondaria: uso residenziale, residenza temporanea fino al 25% della SIp massima edificabile.

Sono consentite Medie strutture di vendita per una superficie massima di 600 mq di Sv.

*Destinazioni d'uso escluse:*

Uso produttivo, Medie strutture di vendita superiori a 600 mq di Sv, Grandi strutture di vendita, uso agricolo.

**c) Impostazione generale di progetto**

Realizzazione del centro ospedaliero nell'area dell'attuale parcheggio di via Pastori.

Realizzazione della quota di residenza prevista sull'area a parcheggio della via Colombo con edifici di altezza non superiore ai 4 piani f.t.

Demolizione della ex Fonderia Pozzi di proprietà comunale e sistemazione della fascia verde sulle due sponde del torrente Arno con formazione di percorso alberato ciclopedonale.

Pedonalizzazione funzionale del tratto della via Pastori prospiciente l'ospedale.

Realizzazione di un parcheggio di due piani interrati di circa 16.000 mq (600 posti auto) a servizio del personale ospedaliero e dei visitatori.

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 aree a servizi, se e in quanto dovute, saranno reperite in aree interne all'ambito di trasformazione.

#### ***Tipologia di strumento attuativo***

Piano attuativo.

#### ***Puntuali criteri di intervento al fine di un corretto inserimento ambientale***

Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione 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.

In relazione al carico insediativo deve prevedersi una verifica di impatto viabilistico estesa al contesto, cui riferire la progettazione degli adeguamenti necessari da prevedersi (calibri stradali, corsie di servizio, intersezioni, ecc.).

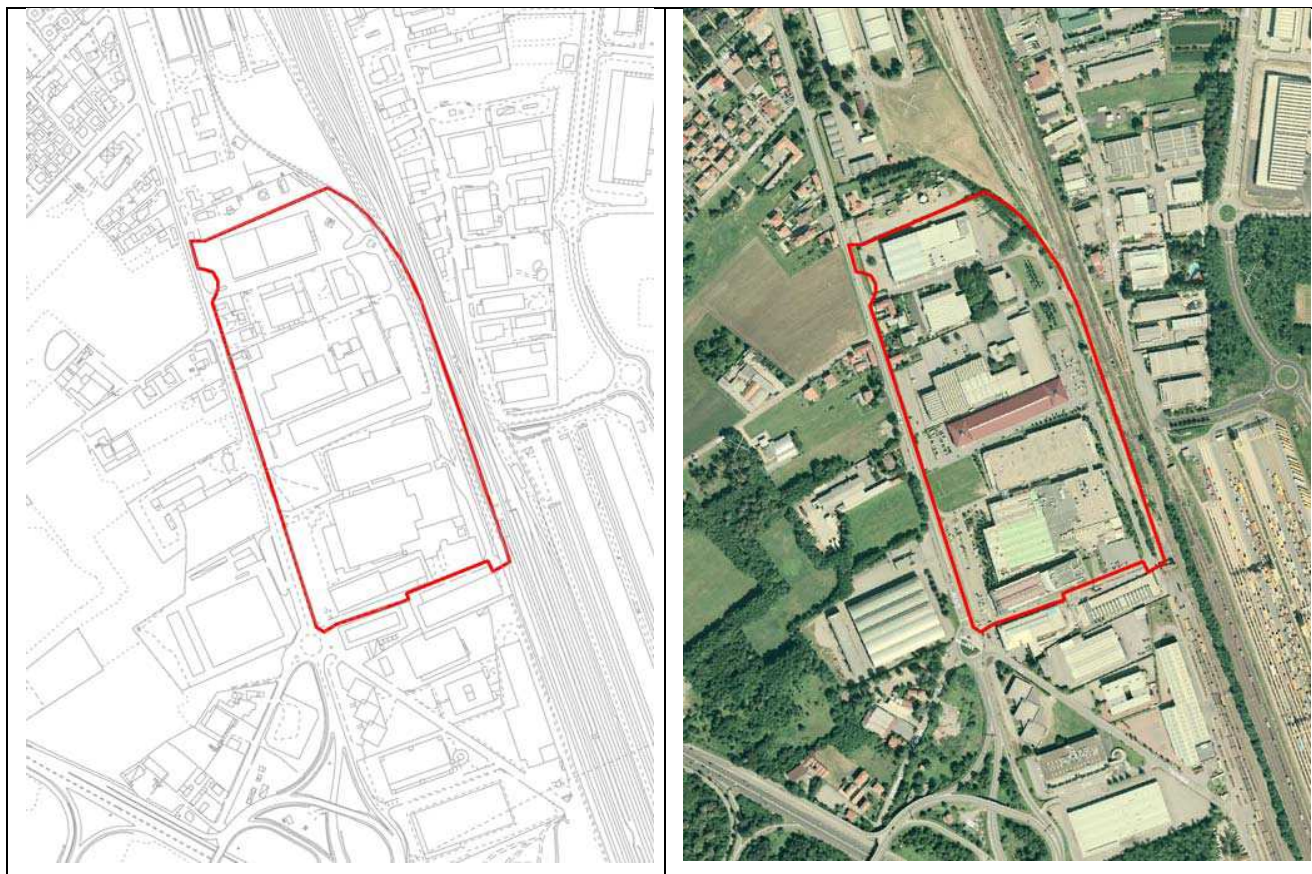
#### ***Servizi da assicurare in relazione alla tipologia degli interventi***

Le aree da assicurare per servizi sono pari a circa 6.050 mq interamente garantiti dalla realizzazione del parcheggio interrato ad uso dei visitatori.

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



### **Ambito di trasformazione AT\_14: "Area commerciale via Milano"**



#### **Connotazioni fondamentali dell'intervento**

##### **a) Indici e parametri edilizi**

St - Superficie territoriale: 136.069 mq  
Ut pr - Indice territoriale proprio: 0,30 mq/mq  
Ut Max - indice territoriale massimo: 0,30 mq/mq  
Superficie lorda di pavimento di progetto: 40.821 mq

##### **b) Vocazioni funzionali**

###### *Destinazioni d'uso ammesse:*

Principale: uso terziario fino ad un massimo complessivo del 100% della capacità edificatoria proposta in fase di strumento attuativo, usi di interesse comune, con particolare riguardo alle attività ricettive e ristorative, stazione ferroviaria; uso commerciale. Sono ammesse attività quali artigianato di servizio e produttive di pregio, qualora non contrastino con il principio generale di compatibilità con le funzioni prevalenti.

###### *Destinazioni d'uso escluse:*

Uso residenziale, uso produttivo, Grandi strutture di vendita, uso agricolo, usi di interesse comune per servizi religiosi.

##### **c) Impostazione generale di progetto**



Il progetto dovrà svilupparsi in coerenza con un planivolumetrico complessivo ed attuarsi per comparti funzionali che deve prevedere la progressiva sostituzione delle attuali strutture commerciali della grande e media distribuzione con edifici di carattere terziario.

In corrispondenza della futura stazione ferroviaria dovrà prevedersi la realizzazione di una piazza.

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

I parcheggi privati di cui alla legge 122/89 e sue modifiche e integrazioni devono essere interrati nella misura minima del 70%.

La superficie permeabile da reperirsi all'interno dell'ambito dovrà essere pari o maggiore del 40% della superficie territoriale.

### **d) Specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali e di servizi**

La superficie per servizi pubblici prevista, pari a 40.821 mq, deve essere ceduta totalmente all'interno del comparto.

L'eventuale richiesta di monetizzazione delle aree per servizi pubblici è da proporsi all'atto di presentazione del piano attuativo e la sua accettazione sarà valutata dall'amministrazione in fase di esame dello stesso. In ogni caso all'interno del comparto deve essere garantita una cessione di aree per servizi pubblici non inferiore al 50% della superficie dovuta.

### ***Tipologia di strumento attuativo***

Atto di programmazione negoziata con valenza territoriale.

Piano attuativo qualora l'intervento non implichi un riassetto della parte ferroviaria con la realizzazione di una nuova stazione.

### ***Puntuali criteri di intervento al fine di un corretto inserimento ambientale***

Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla valorizzazione della qualità ambientale dell'asse di penetrazione costituito dalla via Milano con l'obiettivo di realizzare un grande boulevard urbano. Dovranno essere previsti spazi pubblici aperti, piazze e giardini attrezzati quali luogo di aggregazione.

### ***Criteri di intervento in riferimento a specifici vincoli***

In relazione al carico insediativo deve prevedersi una verifica di impatto viabilistico estesa al contesto, cui riferire la progettazione degli adeguamenti necessari (calibri stradali, corsie di servizio, intersezioni, ecc.). L'intervento deve comunque prevedere l'allargamento del tratto della via Milano tra la via Adige e la via Salvo d'Acquisto, prospiciente l'Area di trasformazione, con la formazione di strade laterali di servizio separate da parterre di verde alberati e formazione di pista ciclabile su entrambi i lati della strada.

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 o comunque le analisi di contesto non ha evidenziato la necessità di sviluppare particolari attenzioni.

### ***Servizi da assicurare in relazione alla tipologia degli interventi***

In relazione al fabbisogno, ai caratteri del contesto e alle potenzialità dell'ambito, le aree da assicurare per servizi sono da destinarsi a parcheggi per circa il 50% mq e a verde pubblico, piazze alberate, ecc. per la parte rimanente.

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

### Ambito di trasformazione AT\_15: "Area a Nord della SS 336"



#### Connotazioni fondamentali dell'intervento

##### a) Indici e parametri edilizi

St - Superficie territoriale: 441.553 mq  
Ut pr - Indice territoriale proprio: 0,21 mq/mq  
Ut min - indice territoriale minimo: 0,42 mq/mq  
Ut Max - indice territoriale massimo: 0,66 mq/mq  
Superficie lorda di pavimento di progetto: 291.425 mq

##### b) Vocazioni funzionali

###### Destinazioni d'uso ammesse:

Principale: uso terziario, uso commerciale, uso residenziale, usi di interesse comune.

In particolare:

- Uso terziario fino ad un massimo complessivo del 100% della capacità edificatoria proposta in fase di strumento attuativo.
- Uso commerciale: è consentito il trasferimento di Medie strutture di vendita, per una superficie massima di 2.000 mq di Sv, presenti sul territorio comunale, con conseguente cessazione della attività nella precedente localizzazione; è consentito il trasferimento delle Medie e Grandi strutture di vendita attualmente esistenti nell'Ambito di trasformazione AT\_14 "Area commerciale via Milano", con conseguente cessazione della attività;

- Uso residenziale: fino ad un massimo complessivo del 15% della Superficie lorda di pavimento prevista complessiva dall'Area di trasformazione proposta in fase di strumento attuativo.
- Usi di interesse comune: servizi per l'istruzione e la formazione (nuovo polo scolastico, servizi per il tempo libero).
- Sono ammesse attività quali artigianato di servizio e produttive di pregio, qualora non contrastino con il principio generale di compatibilità con le funzioni prevalenti.

*Destinazioni d'uso escluse:*

Uso produttivo, uso agricolo.

### **c) Impostazione generale di progetto**

In questo ambito verranno realizzati gli edifici a destinazione terziario-direzionale, turistico-ricettiva, integrate con altre complementari per la cultura, lo sport e il tempo libero.

In particolare troveranno localizzazione le sedi direzionali di aziende e le strutture di servizio alle imprese in senso lato (centri di formazione, ricerca, spazi di relazione tra domanda e offerta, centri di rappresentanza e attività espositive e di promozione dei prodotti delle imprese); le attività ricettive con quanto alle stesse correlato (sale congressi, ristorazione centri benessere, nonché attività di carattere sanitario/assistenziale).

Per il tempo libero potranno trovare localizzazione funzioni di svago e intrattenimento (cinema multisala, parco giochi, centri sportivi, spazi per spettacoli, manifestazioni culturali, sportive, intrattenimento, pubblici esercizi).

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

I parcheggi privati di cui alla legge 122/89 e sue modifiche e integrazioni ed i parcheggi dovuti in relazione alle attività insediate devono essere interrati nella misura minima del 70%.

La superficie permeabile da reperirsi all'interno dell'ambito dovrà essere pari o maggiore del 40% della superficie.

### **d) Specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali e di servizi**

La superficie per servizi pubblici prevista, pari a 278.265 mq, deve essere ceduta all'interno del comparto.

I parcheggi, per circa 62.200 mq, saranno da realizzare nella misura dovuta in relazione alle funzioni insediate.

Nelle aree destinate a servizi per l'istruzione e la formazione gli interventi consisteranno nella realizzazione di un nuovo polo scolastico su una superficie di circa 48.000 mq, costituito -a livello preliminare- di una scuola materna (6 sezioni), una scuola elementare (4 sezioni, 20 aule più laboratorio, refettorio e palestra), una scuola media (4 sezioni, 12 aule più refettorio, laboratorio e palestra).

Nelle aree destinate a servizi per il tempo libero sarà realizzato un parco pubblico attrezzato di circa 14.000 mq in adiacenza della via Pompei.

Entro questo ambito si prevede, inoltre, di destinare ad usi di interesse comune per servizi religiosi (UIR) una superficie di 4.000 mq, in relazione alle previsioni residenziali del Documento di Piano; oltre le strutture religiose e quelle ad esse complementari, tale area comprende la necessaria dotazione di parcheggi nella misura di 1 mq/mq di Slp realizzata.

All'interno dell'Ambito di trasformazione sarà realizzato un parco di circa 150.000 mq da definirsi in fase di presentazione del Master Plan e parcheggi nella misura dovuta in relazione alle funzioni insediate.

### **Tipologia di strumento attuativo**

Piano attuativo.



L'attuazione deve comportare la presentazione di un planivolumetrico unitario, comprensivo delle funzioni sopra indicate, realizzabile per comparti funzionali della dimensione minima di 30.000 mq di superficie territoriale.

I diritti volumetrici sono da recuperare, preferibilmente, nell'area di riqualificazione ambientale R.A. 1 posta a sud della SS 336, così da conseguire gli obiettivi generali del Piano d'Area Malpensa e in via subordinata nelle altre aree di riqualificazione ambientale R.A. e nelle aree destinate a servizi esterne all'ambito di trasformazione.

Oltre alle aree per 441.553 mq, comprensive della viabilità interna, delle aree destinate a servizi scolastici (48.000 mq) e parco attrezzato (14.000 mq), l'Ambito di trasformazione AT\_15 interclude aree di pertinenza di insediamenti residenziali e produttivi esistenti (48.300 mq), con destinazioni d'uso specificamente individuate nel Piano delle Regole, rispetto alle quali è facoltà degli operatori proporre piani attuativi comprendenti le aree di pertinenza dei suddetti insediamenti esistenti.

In quest'ultimo caso l'edificabilità ammissibile del piano attuativo sarà maggiorato della Slp corrispondente a quella degli insediamenti esistenti considerati, calcolata come rapporto tra la volumetria esistente e l'altezza virtuale di interpiano di 3 m.

Inoltre, in aggiunta alla edificabilità massima come sopra definita, i Piani attuativi potranno prevedere un aumento della Slp relativa alle Medie e Grandi strutture di vendita attualmente esistenti entro l'Ambito di trasformazione AT\_14 "Area commerciale via Milano". Condizione essenziale per l'insediamento della predetta funzione commerciale è che all'atto della presentazione del piano esecutivo venga presentato l'impegno alla contestuale dismissione di pari dimensione e caratteristiche merceologiche di attività in essere.

Tali attività dovranno inoltre essere opportunamente rifunzionalizzate e integrate con le altre funzioni del tempo libero e con quelle terziarie e direzionali.

### ***Puntuali criteri di intervento al fine di un corretto inserimento ambientale***

Tutti gli edifici dovranno essere realizzati rispettando i seguenti requisiti di bioedilizia e dovranno prevedere l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

Gli edifici dovranno avere elevata qualità architettonica, anche in relazione ai materiali impiegati per qualità estetiche ed efficienza energetica; inoltre dovrà essere garantita un'elevata qualità di progetto delle aree a verde.

Per minimizzare il consumo del suolo si prevede che i parcheggi da realizzarsi, sia di tipo pertinenziale che dovuti per servizi pubblici, siano realizzati preferibilmente in sottosuolo così da operare una netta separazione dei percorsi pedonali e di quelli veicolari.

I percorsi pedonali e ciclabili saranno affiancati da alberature che saranno previste come elementi di mitigazione degli effetti sul paesaggio della viabilità di progetto.

Gli edifici con destinazione residenziale saranno realizzati in prossimità del quartiere di Madonna in Campagna ed avranno altezze contenute in relazione al contesto in cui si inseriscono mentre gli edifici destinati ad attività terziarie, di massima posizionati nella parte Nord/Est in prossimità della zona commerciale, potranno essere caratterizzati da uno sviluppo verticale per il quale non sono fissati vincoli di altezza, se non nel rispetto dei limiti imposti alle altezze degli edifici dalle servitù aeroportuali previste dalla Legge 4 febbraio 1963, n. 58 "Modificazioni ed aggiunte agli articoli dal 714 al 717 del codice della navigazione" (pubblicata nella gazzetta ufficiale n. 44 del 16 febbraio 1963).

È prescrittivo l'utilizzo dei tetti a verde per le coperture piane e il posizionamento dei pannelli fotovoltaici.

L'adozione di misure in materia di bioedilizia sarà assunta in termini di obbligazione nell'ambito dei piani esecutivi in quanto riferiti a progetti di carattere preliminare e saranno puntualmente verificati in sede di

richiesta di Permesso di Costruire le caratteristiche di tipo costruttivo legate al genere di tecnologie e componenti impiegati.

Gli edifici realizzati dovranno essere progettati e realizzati almeno in classe B (D.G.R. 5773 del 31 Ottobre 2007), così da ottenerne attestato di certificazione energetica, redatto da un professionista specializzato o da un organismo preposto, sulla base di criteri generali e di apposite metodologie di calcolo.

Sulla base di tale certificazione otterranno le premialità previste dalla normativa vigente in materia relativa alle riduzioni da operarsi nel calcolo volumetrico e alla conseguente computazione degli oneri di urbanizzazione dovuti.

In previsione della realizzazione del teleriscaldamento gli interventi compresi entro l'ambito di trasformazione dovranno predisporre all'allacciamento alla rete realizzata da AMSC, con obbligo alla fornitura di energie termiche (caldo/freddo) ed acqua calda sanitaria.

Nella costruzione degli edifici è raccomandato l'impiego di materiali bio-eco-compatibili, che richiedano un basso consumo di energia ed un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita e che non abbiano effetti nocivi sulla salute delle persone e sul benessere interno.

Nella selezione dei materiali da utilizzare nel progetto si dovrà prestare attenzione a prediligere materie prime rinnovabili, scegliere materiali che nelle fasi di estrazione, produzione e distribuzione implicino il minimo consumo di energia, preferire materiali locali geograficamente e culturalmente, valutare le possibilità di riciclaggio a fine vita.

### ***Criteri di intervento in riferimento a specifici vincoli***

L'Ambito AT15 appartiene alla Sottoclasse 2 a - compatibile con qualunque tipologia edificatoria.

È interessato dalla zona di rispetto dei pozzi 11 (Campaccio), 10.3 (Officina 3), 10.4 (Officina 4) e 16 (Aleardi).

È altresì interessato dalla ZTA del pozzo 16 (Aleardi). Dovrà essere rispettato il disposto della D.G.R. n. VII/12693 del 10/4/ 2003. Nelle ZTA è vietato l'insediamento di centri di pericolo di cui all'art. 94 comma 4 del D.lgs. 159/96 e s.m.i.

Per questo Ambito occorre prevedere, quale documentazione obbligatoria a corredo dei Piani Attuativi, uno studio del traffico redatto con riferimento allo scenario di completa attivazione dei comparti e secondo criteri metodologici mutuati dall'attuale normativa regionale; tale studio dovrà essere prodotto e valutato nell'ambito dell'iter approvativo del progetto insediativo, e, in tal contesto, preventivamente validato da ANAS quale soggetto proprietario e gestore della SS 336.

Da tale studio si ricaveranno, inoltre, in relazione al carico insediativo, gli elementi per la progettazione degli adeguamenti necessari da prevedersi (calibri stradali, corsie di servizio, intersezioni, ecc.).

### ***Servizi da assicurare in relazione alla tipologia degli interventi***

Il progetto dovrà prevedere, a carico dei proprietari:

- a) la cessione gratuita all'Amministrazione comunale di un'area destinata al nuovo polo scolastico per circa 48.000 mq posizionata tra la via Sebino e la via Aleardi;
- b) la realizzazione:
  - di un parco pubblico di circa 150.000 mq interno all'Ambito di trasformazione, da definirsi in fase di presentazione del Master Plan;
  - di un parco pubblico attrezzato di circa 14.000 mq in adiacenza della via Pompei;
  - di parcheggi nella misura dovuta in relazione alle funzioni insediate per circa 62.200 mq;
  - del prolungamento della Via Aleardi sino a Via Salvo d'Acquisto a due corsie per senso di marcia, che sarà precisato nel tracciato e nelle intersezioni dal progetto definitivo redatto dall'Amministrazione comunale;



- l'adeguamento della Via Adige e la ristrutturazione dello svincolo SS 33/SS 336;
  - di un percorso ciclabile da Nord/Est a Sud/Ovest che consenta di collegare il centro di Gallarate, attraverso percorsi già esistenti o programmati, con l'area di trasformazione, rendendo fruibile il Parco a Sud della SS 336 in direzione del Comune di Busto Arsizio.
- c) la richiesta di realizzare le strutture di carattere religioso, per 4.000 mq, non è prescrittiva in quanto potrà essere prevista, nella fase di pianificazione attuativa, in accordo con i soggetti legittimati indicati al Titolo IV, Capo III, articoli 70 e seguenti della L.r. 12/2005 e s.m.i., previo accordo con gli altri operatori.

Nel caso di realizzazione dell'intervento per Comparti funzionali le aree destinate a servizi pubblici (polo scolastico, parco, ecc.) saranno cedute tra quelle individuate dal Master Plan predisposto dagli operatori e approvato l'Amministrazione comunale.

Gli oneri di urbanizzazione dovuti concorreranno alla realizzazione del nuovo polo scolastico.

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

In accoglimento del parere della Regione Lombardia l'attuazione dell'Ambito AT\_15 è subordinato, per le caratteristiche dimensionali e tipologiche, alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione d'Impatto Ambientale regionale, alla quale dovrà essere allegato lo studio viabilistico sopra richiamato.

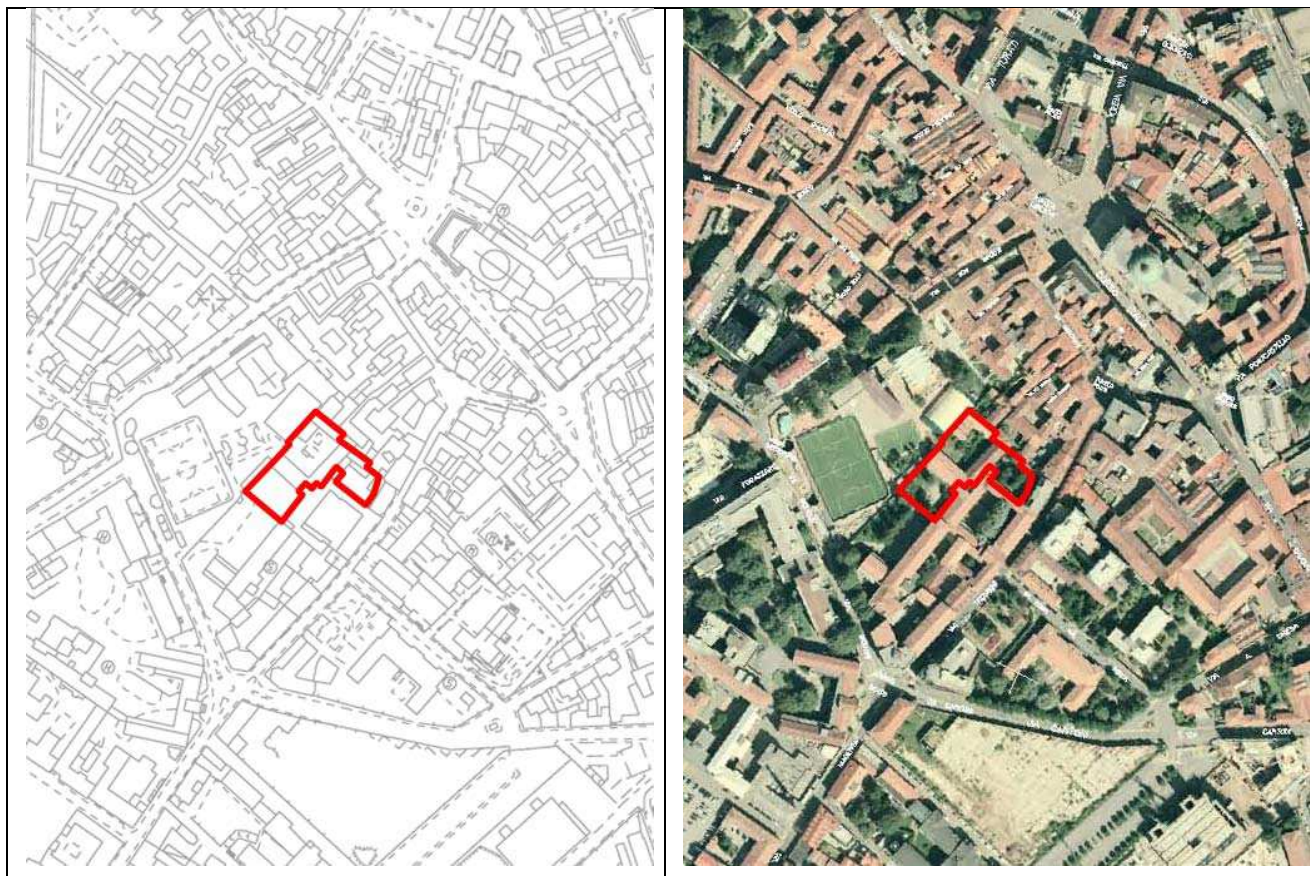
In merito agli aspetti di riferimento alla RER, si segnala che l'ambito non è caratterizzato dalla presenza di siti di interesse comunitario e zone di protezione speciale e pertanto non risulta necessaria la redazione della Valutazione di Incidenza.

In riferimento a quanto contenuto nell'elaborato SR1 del Piano dei Servizi al Capitolo "Rete ecologica regionale", per la deframmentazione del varco previsto dalla Rete Ecologica Regionale tra Gallarate e Busto Arsizio si prevede di realizzare all'interno dell'Ambito di Trasformazione AT 15 un parco di oltre 150.000 mq e di mantenere, a sud e della SS 336, una grande area di tutela, di Riqualificazione Ambientale (RA 1) al fine di evitare la saldatura tra gli abitati di Busto Arsizio e Gallarate.

Con l'attuazione degli interventi previsti dovranno essere realizzate le opere sottese alla deframmentazione e al potenziamento del varco fra la zona a sud e quella a nord della SS 336.



### 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.

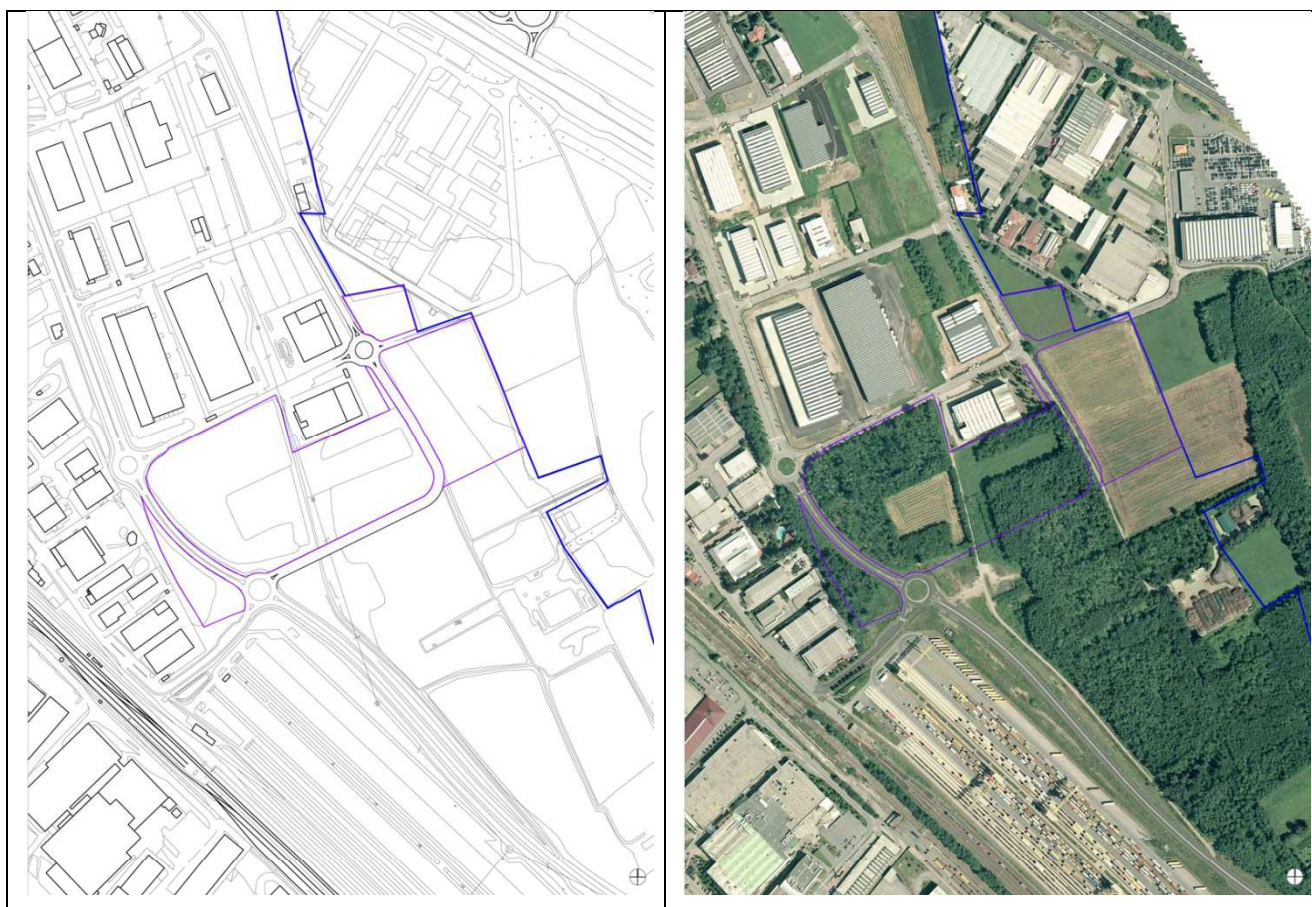
### ***Servizi da assicurare in relazione alla tipologia degli interventi***

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.



### **Ambito di trasformazione I\_01: “Area industriale di viale dell’Unione Europea”**



#### **Connotazioni fondamentali dell'intervento**

##### **a) Indici e parametri edilizi**

St - Superficie territoriale: 60.131 mq  
Ut pr - Indice territoriale proprio: 0,60 mq/mq  
Ut Max - indice territoriale massimo: 0,60 mq/mq  
Superficie lorda di pavimento di progetto: 36.079 mq

##### **b) Vocazioni funzionali**

*Destinazioni d'uso ammesse:*

Principale: Uso produttivo

Complementare: tutte le attività complementari all'uso produttivo.

*Destinazioni d'uso escluse:*

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

##### **c) Impostazione generale di progetto**

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 aree a servizi da assicurare sono pari a 7.216 mq.

All'interno del comparto deve essere garantita la cessione delle aree per servizi pubblici non inferiore al 50% da destinarsi a verde e a parcheggi; i parcheggi dovranno essere previsti esclusivamente in superficie.

### ***Tipologia di strumento attuativo***

Piano attuativo.

In questa Area di trasformazione, in relazione alla sua dimensione complessiva, l'attuazione è possibile attraverso Comparti funzionali.

### ***Puntuali criteri di intervento al fine di un corretto inserimento ambientale***

Rispondenza a requisiti bioedilizia e utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

Obiettivi prefissati per la certificazione energetica.

Correlazione dell'intervento alla realizzazione di opere pubbliche.

Qualità delle aree a verde progettate e minor consumo di suolo.

Qualità architettonica e valore di materiali impiegati per qualità estetiche ed efficienza energetica.

Utilizzo dei tetti a verde per le coperture piane e per il posizionamento dei pannelli fotovoltaici.

Realizzazione di fasce a verde con piantumazioni in prossimità delle zone residenziali.

### ***Criteri di intervento in riferimento a specifici vincoli***

In relazione al carico insediativo deve prevedersi una verifica di impatto viabilistico estesa al contesto, cui riferire la progettazione degli adeguamenti necessari da prevedersi (calibri stradali, corsie di servizio, intersezioni, ecc.).

In relazione all'utilizzazione alle superfici "agricole di interesse prevalente" del PTCP si riporta la seguente planimetria che le mostra in sovrapposizione; dalla mappa catastale risulta come l'Area di trasformazione sia solo parzialmente interessata dalle stesse (riportata a sinistra della seguente immagine).

Per quanto riguarda le superfici agricole si fa riferimento alle aree individuate dal Dusaf 2008 come "suoli agricoli nello stato di fatto" (riportata a destra della seguente immagine).

In relazione alla presenza di aree boscate nell'ambito I\_01 si prescrive di concentrare la volumetria nella zona posta a nord-ovest dell'ambito (con l'esplicitazione della relativa compensazione ambientale prevista dalla normativa vigente) ed il mantenimento quali aree a verde all'interno dell'ambito per le restanti porzioni boscate.



Figura 2 - Parte boscata da salvaguardare

Inoltre si prescrive la realizzazione di una fascia di mitigazione paesaggistica da realizzarsi con essenze arboree ed arbustive autoctone, in relazione alle parti a margine delle aree agricole.

Nella fase di definizione del piano attuativo deve, inoltre, essere previsto il coinvolgimento del Parco del Ticino, attraverso l'espressione da parte del Parco del parere di conformità agli strumenti vigenti.

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



***Servizi da assicurare in relazione alla tipologia degli interventi***

Le aree da assicurare per servizi sono pari al 20% della Slp massima realizzabile (circa 7.200 mq) da reperire per il 50% interamente all'interno dell'Area di trasformazione e da destinare per il 50% a usi di interesse comune e per il 50% a parcheggio.

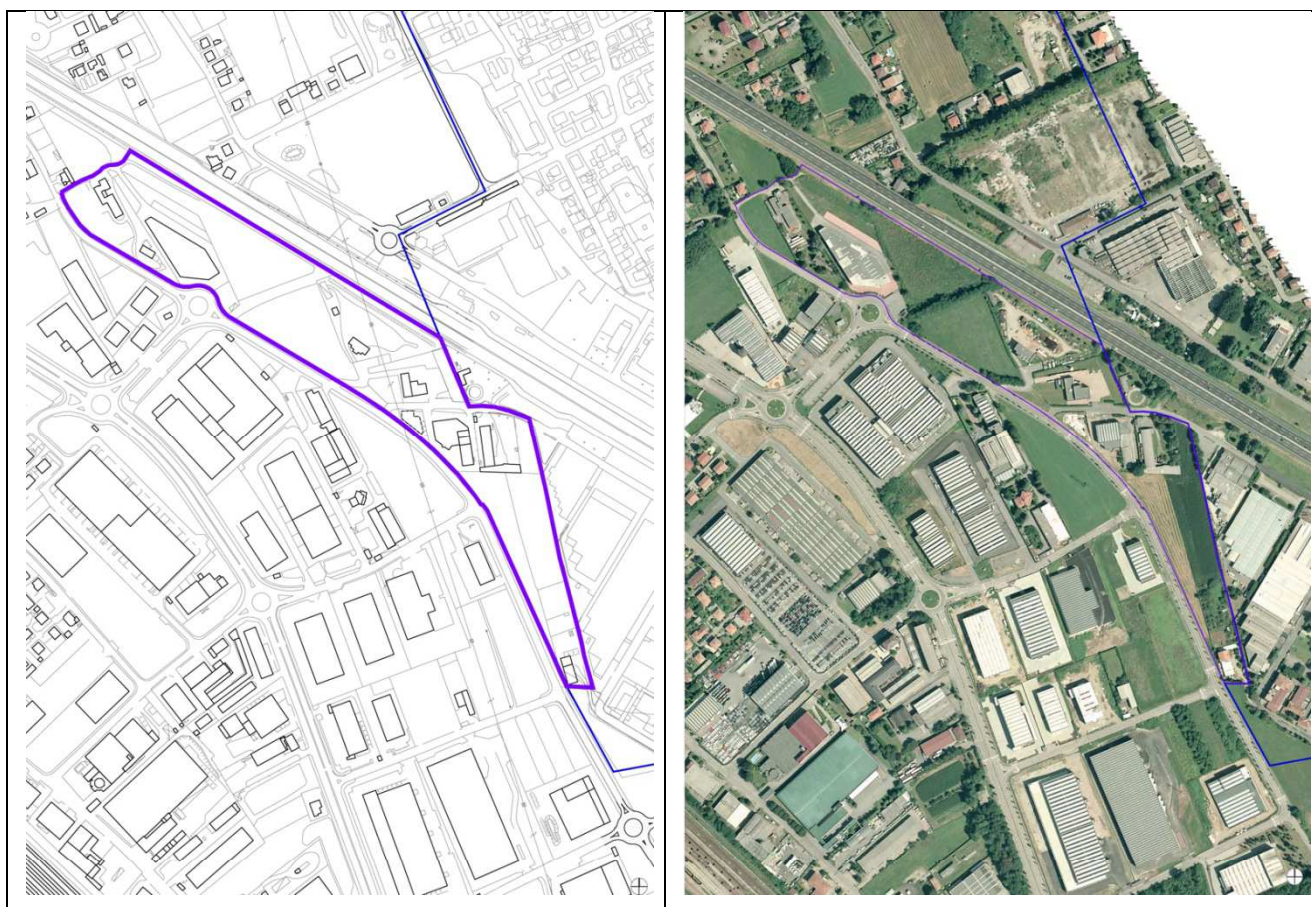
Gli operatori avranno inoltre l'obbligo di cedere, a titolo gratuito, all'Amministrazione comunale il 20% della Superficie territoriale, che ne disporrà assegnandole ad aziende artigianali e industriali presenti sul territorio di Gallarate, che necessitano di delocalizzarsi per ragioni di carattere ambientale. Le aree produttive oggetto di delocalizzazione saranno cedute all'Amministrazione comunale all'atto dell'assegnazione delle aree entro l'Ambito di trasformazione e destinate a pubblico uso di interesse comune.

Il Piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione del collegamento stradale tra via Danimarca e il viale dell'Unione Europea.

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



## Ambito di trasformazione I\_02: "Area industriale di viale Danimarca"



### Connotazioni fondamentali dell'intervento

#### a) Indici e parametri edilizi

St - Superficie territoriale: 90.445 mq  
Ut pr - Indice territoriale proprio: 0,60 mq/mq  
Ut Max - indice territoriale massimo: 0,60 mq/mq  
Superficie lorda di pavimento di progetto: 54.267 mq

#### b) Vocazioni funzionali

##### Destinazioni d'uso ammesse:

Principale: Uso produttivo

Complementare: tutte le attività complementari all'uso produttivo.

##### Destinazioni d'uso escluse:

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

#### c) Impostazione generale di progetto

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 aree a servizi da assicurare sono pari a 10.853 mq.

All'interno del comparto deve essere garantita la cessione delle aree per servizi pubblici non inferiore al 50% da destinarsi a verde e a parcheggi; i parcheggi dovranno essere previsti esclusivamente in superficie.

### *Tipologia di strumento attuativo*

Piano attuativo.

In questa Area di trasformazione, in relazione alla sua dimensione complessiva, l'attuazione è possibile attraverso Comparti funzionali.

### ***Puntuali criteri di intervento al fine di un corretto inserimento ambientale***

Rispondenza a requisiti bioedilizia e utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

Obiettivi prefissati per la certificazione energetica.

Correlazione dell'intervento alla realizzazione di opere pubbliche.

Qualità delle aree a verde progettate e minor consumo di suolo.

Qualità architettonica e valore di materiali impiegati per qualità estetiche ed efficienza energetica.

Utilizzo dei tetti a verde per le coperture piane e per il posizionamento dei pannelli fotovoltaici.

Realizzazione di fasce a verde con piantumazioni in prossimità delle zone residenziali.

### ***Criteri di intervento in riferimento a specifici vincoli***

In relazione al carico insediativo deve prevedersi una verifica di impatto viabilistico estesa al contesto, cui riferire la progettazione degli adeguamenti necessari da prevedersi (calibri stradali, corsie di servizio, intersezioni, ecc.).

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 o comunque l'analisi di contesto non ha evidenziato la necessità di sviluppare particolari attenzioni.

In relazione all'utilizzazione alle superfici "agricole di interesse prevalente" del PTCP si riporta la seguente planimetria che le mostra in sovrapposizione; dalla mappa catastale risulta come l'Area di trasformazione sia solo marginalmente interessata dalle stesse (riportata a sinistra della seguente immagine).

Per quanto riguarda le superfici agricole si fa riferimento alle aree individuate dal Dusaf 2008 come "suoli agricoli nello stato di fatto" (riportata a destra della seguente immagine).

Inoltre si prescrive la realizzazione di una fascia di mitigazione paesaggistica da realizzarsi con essenze arboree ed arbustive autoctone, in relazione alle parti a margine delle aree agricole.

Nella fase di definizione del piano attuativo deve, inoltre, essere previsto il coinvolgimento del Parco del Ticino, attraverso l'espressione da parte del Parco del parere di conformità agli strumenti vigenti.



### ***Servizi da assicurare in relazione alla tipologia degli interventi***

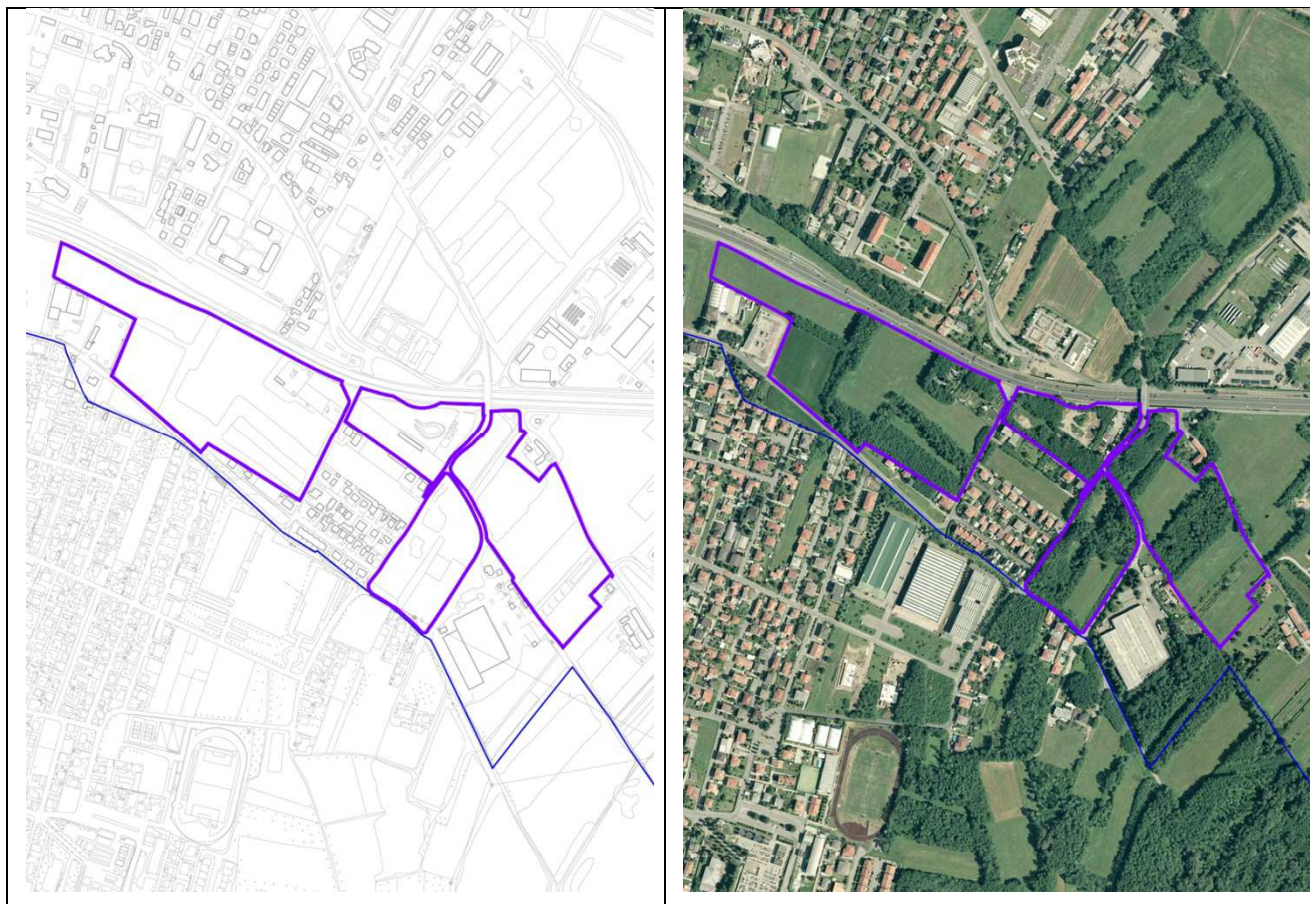
Le aree da assicurare per servizi sono pari al 20% della SIp massima realizzabile (circa 10.800 mq) da reperire per il 50% interamente all'interno dell'Area di trasformazione e da destinare per il 50% a usi di interesse comune e per il 50% a parcheggio.

Gli operatori avranno inoltre l'obbligo di cedere, a titolo gratuito, all'Amministrazione comunale il 20% della Superficie territoriale, che ne disporrà assegnandole ad aziende artigianali e industriali presenti sul territorio di Gallarate, che necessitano di delocalizzarsi per ragioni di carattere ambientale. Le aree produttive oggetto di delocalizzazione saranno cedute all'Amministrazione comunale all'atto dell'assegnazione delle aree entro l'Ambito di trasformazione e destinate a pubblici usi di interesse comune.

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



### **Ambito di trasformazione I\_03: "Area a Sud della SS 336"**



#### **Connotazioni fondamentali dell'intervento**

##### **a) Indici e parametri edilizi**

St - Superficie territoriale: 138.922 mq

Ut pr - Indice territoriale proprio: 0,40 mq/mq

Ut Max - indice territoriale massimo: 0,60 mq/mq

Superficie lorda di pavimento di progetto: 83.353 mq

##### **b) Vocazioni funzionali**

*Destinazioni d'uso ammesse:*

Principale: uso produttivo, uso terziario.

Complementare: tutte le attività complementari all'uso produttivo.

*Destinazioni d'uso escluse:*

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

##### **c) Impostazione generale di progetto**

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



Dovranno essere privilegiate le funzioni logistiche, intese non solo come trasporto e stoccaggio ma come creazione di poli di assemblaggio per semilavorati, in attività di un *quasi-manufacturing* che sostituisce alcune delle fasi di produzione già presenti nelle fabbriche caratterizzate da processi di produzione integrati.

A tutela dell'ambiente, in fase progettuale, dovranno essere introdotte tutte le misure atte a garantire lo svolgimento in sicurezza delle attività logistiche che riguardino la movimentazione e lo stoccaggio di sostanze inquinanti o pericolose.

### **d) Specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali e di servizi**

Le aree a servizi da assicurare sono pari a 16.671 mq.

All'interno del comparto deve essere garantita la cessione delle aree per servizi pubblici non inferiore al 50% da destinarsi a verde e a parcheggi; i parcheggi dovranno essere previsti esclusivamente in superficie.

### ***Tipologia di strumento attuativo***

Piano attuativo.

In questa Area di trasformazione, in relazione alla sua dimensione complessiva, l'attuazione è possibile attraverso Comparti funzionali della dimensione non inferiore a 15.000 mq.

I diritti volumetrici sono da recuperare, preferibilmente, nell'area di riqualificazione ambientale R.A. 1 posta a sud della SS 336, così da conseguire gli obiettivi generali del Piano d'Area Malpensa e in via subordinata nelle altre aree di riqualificazione ambientale R.A. e nelle aree destinate a servizi esterne all'ambito di trasformazione.

### ***Puntuali criteri di intervento al fine di un corretto inserimento ambientale***

Rispondenza a requisiti di bioedilizia e utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

Obiettivi prefissati per la certificazione energetica.

Correlazione dell'intervento alla realizzazione di opere pubbliche.

Qualità delle aree a verde progettate e minor consumo di suolo.

Qualità architettonica e valore di materiali impiegati per qualità estetiche ed efficienza energetica.

Utilizzo dei tetti a verde per le coperture piane e per il posizionamento dei pannelli fotovoltaici, da utilizzarsi, in particolare, nelle coperture degli edifici destinati alla logistica.

Realizzazione di fasce a verde con piantumazioni in prossimità delle zone residenziali.

### ***Criteri di intervento in riferimento a specifici vincoli***

Prevedere, quale documentazione obbligatoria a corredo dei Piani Attuativi, uno studio del traffico redatto con riferimento allo scenario di completa attivazione dei comparti e secondo criteri metodologici mutuati dall'attuale normativa regionale; tale studio dovrà essere prodotto e valutato nell'ambito dell'iter approvativo del progetto insediativo, e, in tal contesto, preventivamente validato da ANAS quale soggetto proprietario e gestore della SS 336.

Da tale studio si ricaveranno, inoltre, in relazione al carico insediativo, gli elementi per la progettazione degli adeguamenti necessari da prevedersi (calibri stradali, corsie di servizio, intersezioni, ecc.).

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 o comunque l'analisi di contesto non ha evidenziato la necessità di sviluppare particolari attenzioni.

***Servizi da assicurare in relazione alla tipologia degli interventi***

Le aree da assicurare per servizi sono pari al 20% della SIp massima realizzabile (circa 16.670 mq) da reperire per il 50% interamente all'interno dell'Area di trasformazione e da destinare per il 50% a usi di interesse comune e per il 50% a parcheggio.

Il Piano attuativo dovrà prevedere, a carico dei proprietari, la realizzazione della viabilità interna all'area di trasformazione.

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

In merito agli aspetti di riferimento alla RER, si segnala che l'ambito non è caratterizzato dalla presenza di siti di interesse comunitario e zone di protezione speciale e pertanto non risulta necessaria la redazione della Valutazione di Incidenza.

In riferimento a quanto contenuto nell'elaborato SR1 del Piano dei Servizi al Capitolo "Rete ecologica regionale", per la deframmentazione del varco previsto dalla Rete Ecologica Regionale tra Gallarate e Busto Arsizio si prevede di realizzare all'interno dell'Ambito di Trasformazione AT 15 un parco di oltre 150.000 mq e di mantenere, a sud e della SS 336, una grande area di tutela, di Riqualificazione Ambientale (RA 1) al fine di evitare la saldatura tra gli abitati di Busto Arsizio e Gallarate.

Con l'attuazione degli interventi previsti dovranno essere realizzate le opere sottese alla deframmentazione e al potenziamento del varco fra la zona a sud e quella a nord della SS 336.



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





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

## **Analisi del sistema agricolo**

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

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

## **Produzioni consolidate e vocazioni locali**

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

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

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

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

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

### Consistenza e tipologia delle aziende insediate

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

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

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

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

**Tabella 6 - Utilizzazione del terreno (ISTAT Censimento 2000)**

### Connessione con altre specializzazioni

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

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

**Tabella 7 - Impiego del latte (ISTAT Censimento 2000 e s.a.)**

### **Territorio agricolo oggetto di sostegni all'esercizio dell'agricoltura**

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

### **Territorio necessario alla conduzione delle attività zootecniche**

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

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

### **Terreni interessati da colture di pregio**

Non risultano sul territorio di Gallarate colture di pregio.

### **Terreni con ruolo prioritario per la produttività agricola**

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

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

Vengono di seguito illustrate le valutazioni pedologico-agrarie riferite per singola area, in totale n. 2, ricomprese all'interno delle aree di trasformazione I\_01 e I\_02.



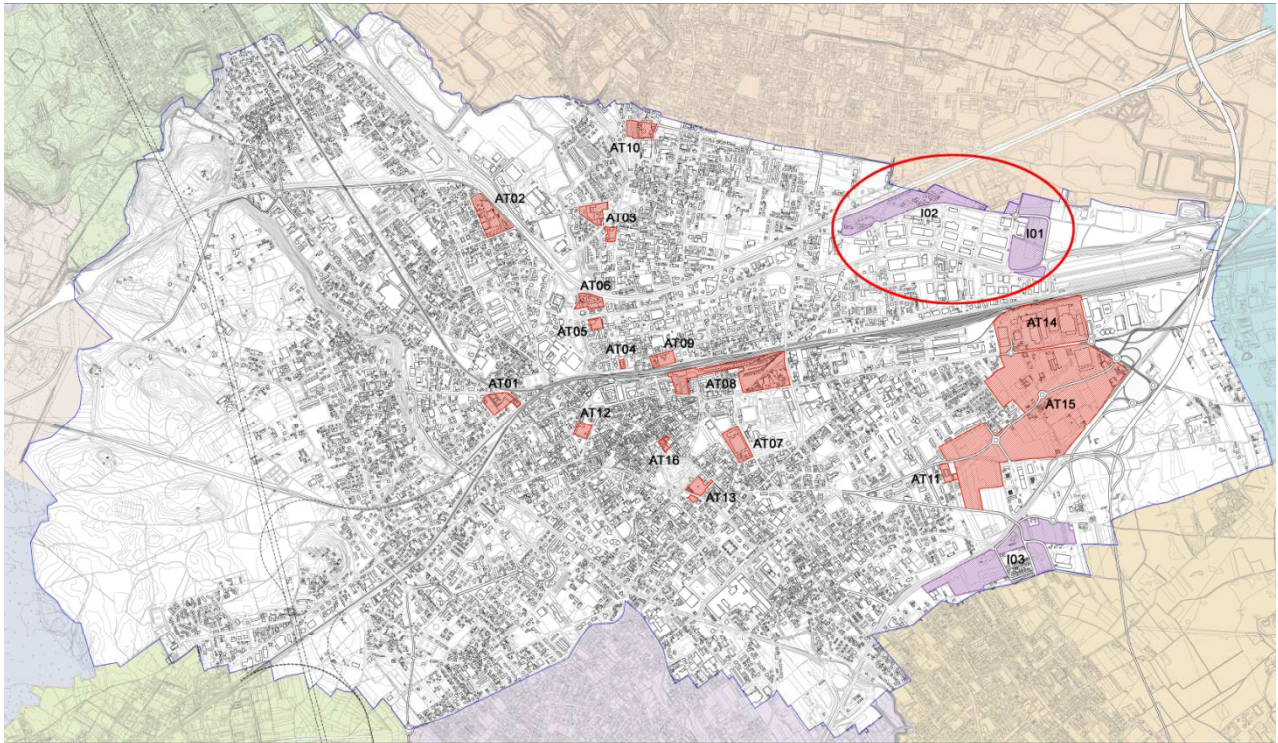


Figura 3 - Inquadramento aree di trasformazione interessate

## AGR 1

L'area AGR1 di superficie totale mq 24.886,11 circa, fa parte dell'Ambito di Trasformazione I\_01 "Area industriale di Viale dell'Unione Europea" destinato ad uso principale produttivo con completamento e razionalizzazione del Tessuto Consolidato e ricade su di un ambito agricolo da PTCP classificato come F (fertile a vocazione agricola elevata) della superficie complessiva di mq 58.832,57.



Figura 4 - Localizzazione parte AGR 1





**Figura 5 - Localizzazione parte AGR 1**



**Figura 6 - Localizzazione parte AGR 1**

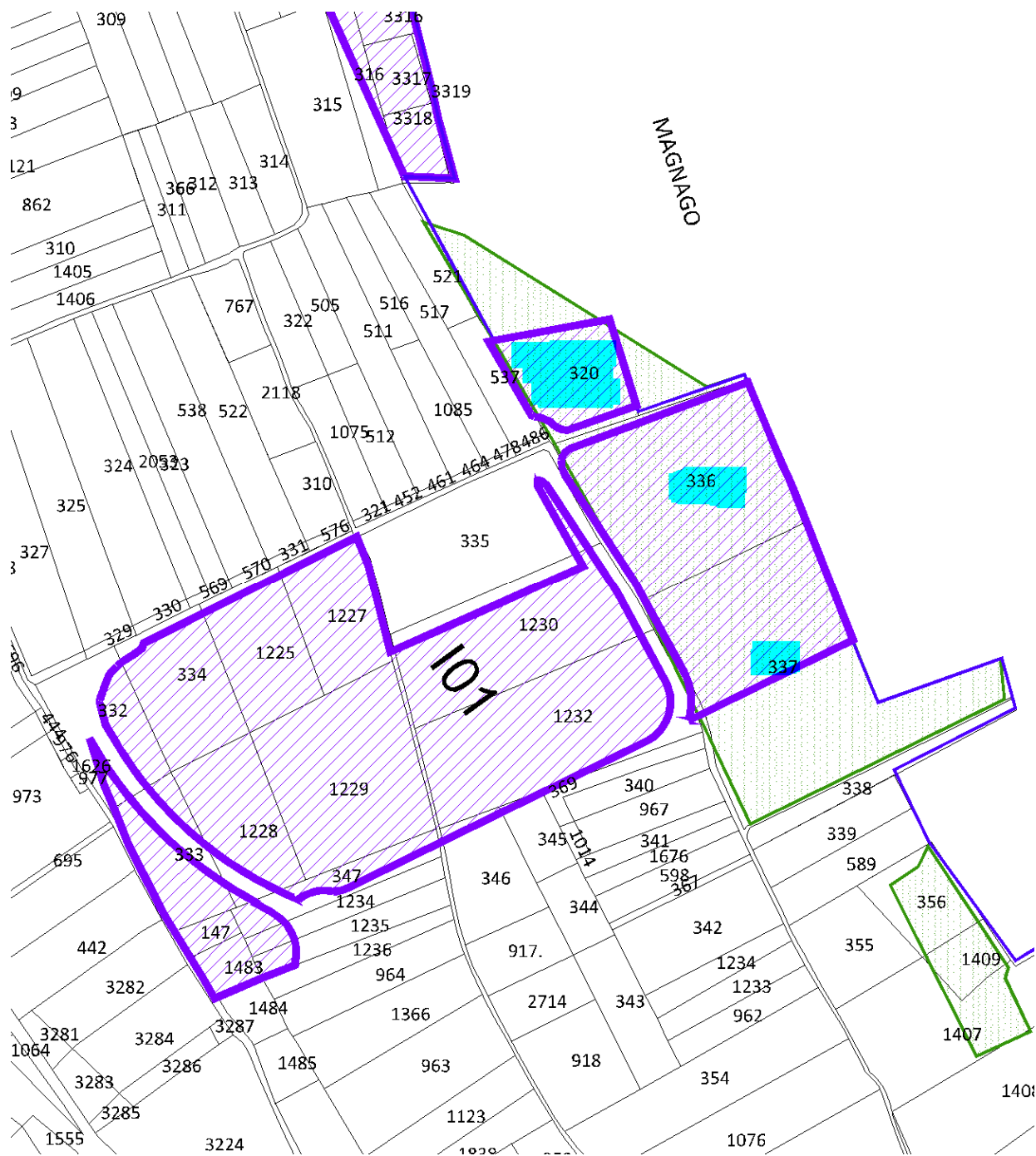


Figura 7 - Inquadramento catastale AGR 1

AREA	MAPPALI INTERESSATI
AGR 1	320, 336, 337

In particolare, l'analisi delle caratteristiche litologiche delle aree evidenzia che per l'area di trasformazione AGR 1 è presente una sola unità pedologica: l'unità 327 FIR1/ROB2 CO per l'intera superficie di mq 24.886,11 circa la cui classificazione secondo le norme della "Land Capability Classification" (LCC, USDA) è classe III sottoclasse s.

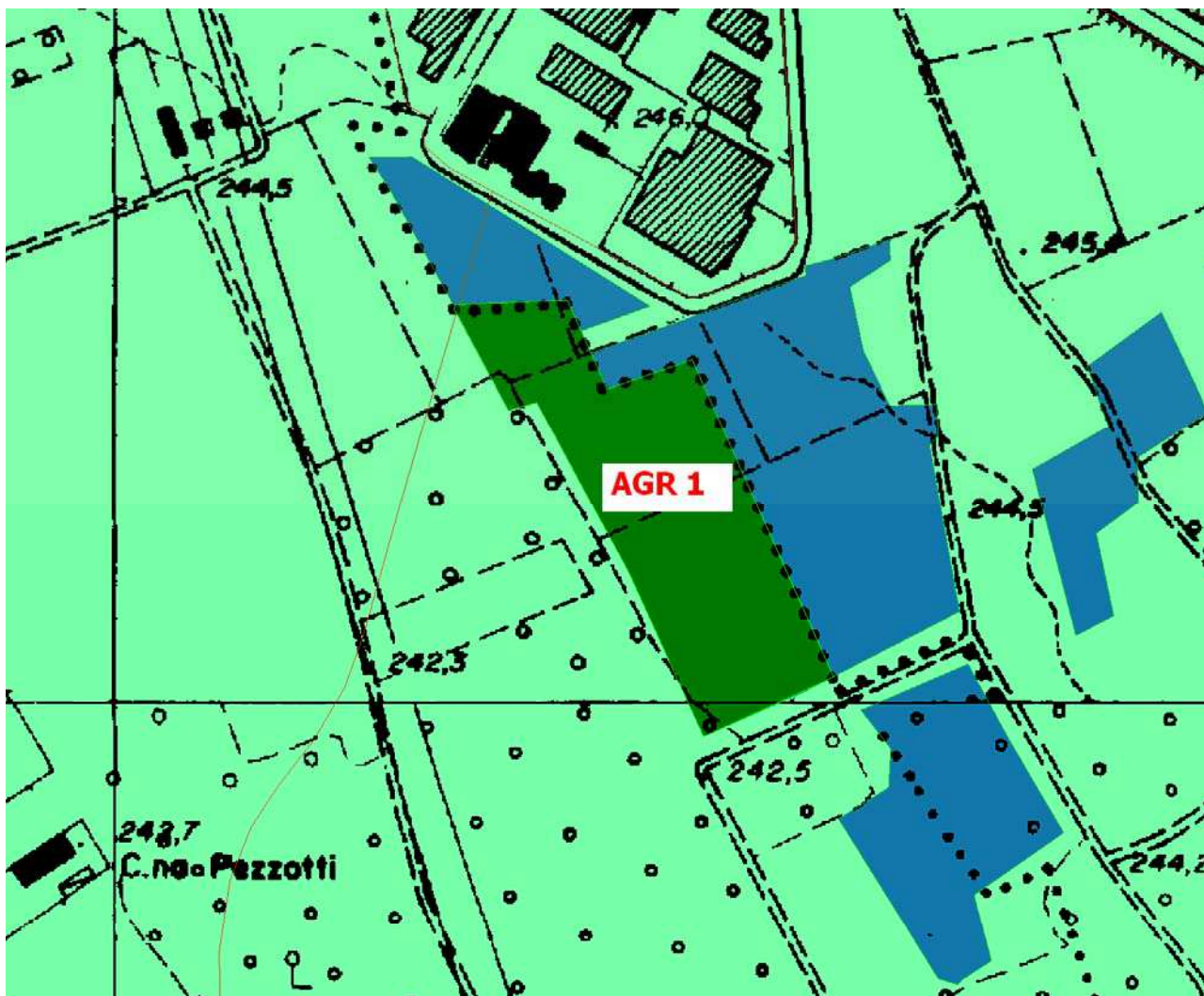


Figura 8 - Classi delle unità pedologiche relative all'area AGR 1

La classe III s risulta essere un suolo che presenta limitazioni severe, tali da ridurre la scelta delle colture e da richiedere speciali pratiche conservative. Le limitazioni sono legate a caratteristiche negative del suolo.

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

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

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



L'ambito agricolo da PTCP indagato risulta essere coltivato da soggetti che si dedicano professionalmente all'agricoltura. Solo il mappale 320 per una superficie di mq 4.300 risulta utilizzato all'interno del Procedimento Gestione Nitrati (PUA – PUAS) di un'Azienda Agricola che peraltro conduce terreni per una superficie tale da sopportare senza problematiche la sottrazione del mappale in oggetto. Pertanto non si evidenziano criticità per quanto concerne l'attività agricola, mentre si evidenzia una moderata criticità per quanto concerne l'importanza quantitativa della sottrazione di suolo agricolo potenzialmente impiegabile (42,00% circa dell'ambito agricolo di cui è parte).

Per quanto concerne l'area AGR 1 si segnala inoltre che essa non possiede caratteristiche vocazionali particolari né caratteristiche legate al paesaggio rurale da ritenersi notevoli, per la collocazione a ridosso di altre aree con destinazione produttiva intercalate dalle infrastrutture viarie di servizio e di grande comunicazione.

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

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

<b>Unità Pedologica 327 FIR 1/ROB2 CO</b>
---

L'unità è formata da 8 delineazioni; la superficie complessiva è di 27400 ettari.
---

È presente nel sottosistema dell'alta pianura ghiaiosa del livello fondamentale della pianura, dove si ritrova nelle superfici modali a morfologia subpianeggiante con quota media di 197 m. s.l.m. e pendenza media del 0,3%; tali superfici si collocano, tra l'altro, nelle aree ad ovest dell'Olon, a testimonianza, probabilmente, di antiche aree boscate, su substrati sabbiosi poco gradati, con limo e sabbie non calcaree. L'uso del suolo prevalente è a bosco e seminativi. I suoli FIR1 sono molto profondi, conscheletro abbondante, tessitura grossolana, reazione acida, saturazione molto bassa, non calcarei, AWC bassa, con drenaggio moderatamente rapido e permeabilità moderatamente elevata; i suoli ROB2 sono poco o moderatamente profondi limitati da substrato ghiaioso e da orizzonti con scheletro molto abbondante, a tessitura moderatamente grossolana fino a 75 cm, grossolana al di sotto, scheletro abbondante, reazione subacida, saturazione da bassa a molto bassa, CSC media in superficie e molto bassa in profondità, AWC bassa, drenaggio moderatamente rapido e permeabilità moderatamente elevata.
--

## **AGR 2**

L'area AGR2 di superficie mq 10.863,88 circa facente parte dell'Ambito di Trasformazione I\_02 "Area industriale di Viale Danimarca" destinato ad uso principale produttivo con completamento e razionalizzazione del Tessuto Consolidato, ricade su di un ambito agricolo da PTCP classificato come F (fertile a vocazione agricola elevata) della superficie complessiva di mq 11.224,05.



**Figura 9 - Localizzazione AGR 2**

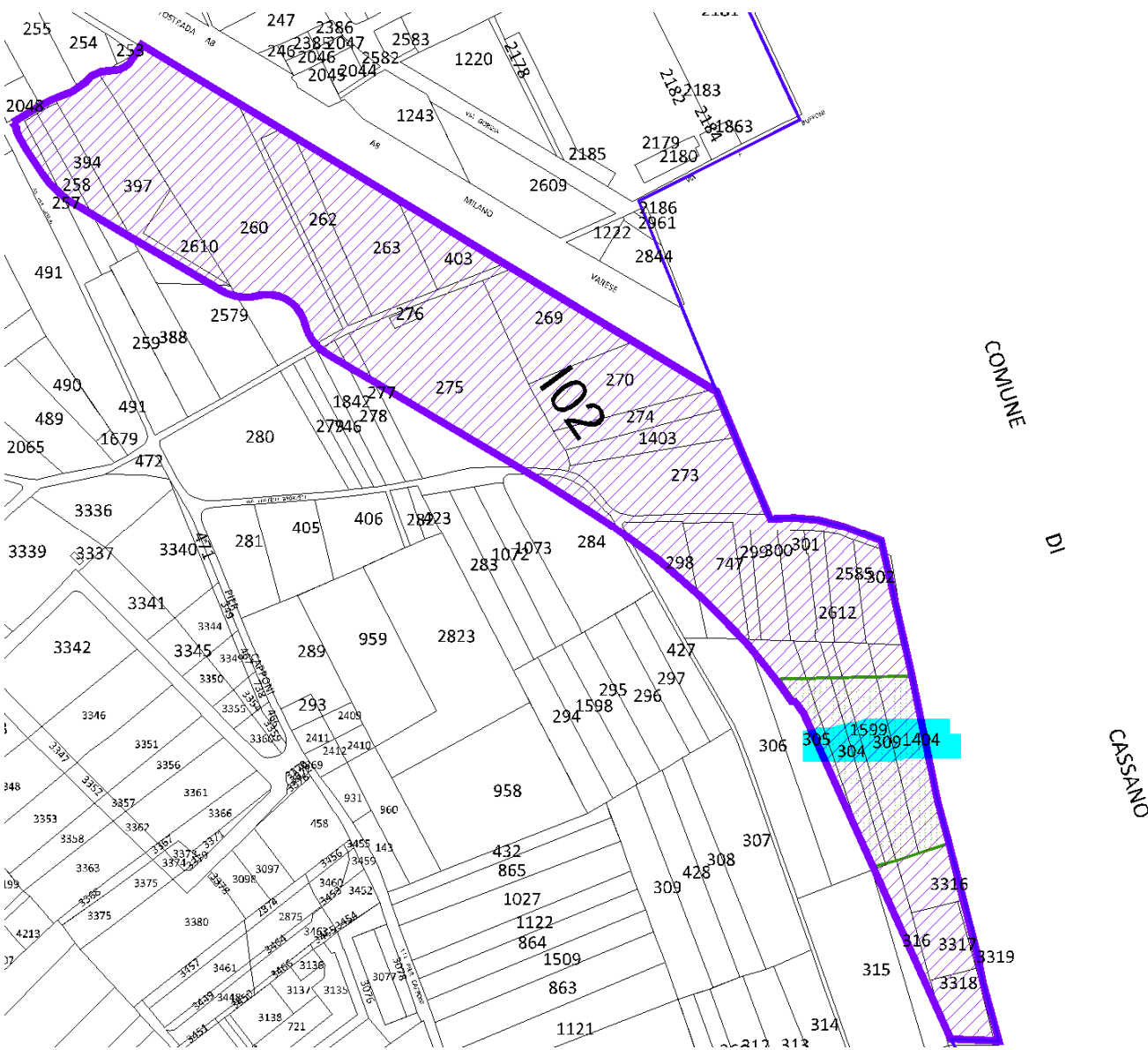


Figura 10 - Inquadramento catastale AGR 2

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

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

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

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

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



Figura 11 - Classe dell'unità pedologica relativa all'area AGR 2

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

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



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

Per quanto concerne l'area AGR 1 si segnala inoltre che essa non possiede caratteristiche vocazionali particolari né caratteristiche legate al paesaggio rurale da ritenersi notevoli, per la collocazione a ridosso di altre aree con destinazione produttiva intercalate dalle infrastrutture viarie di servizio e di grande comunicazione.

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

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

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

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

Tabella 8 - Dati relativi alle unità pedologiche interessanti le aree indagate

### Stima degli effetti e valutazione di sostenibilità economica

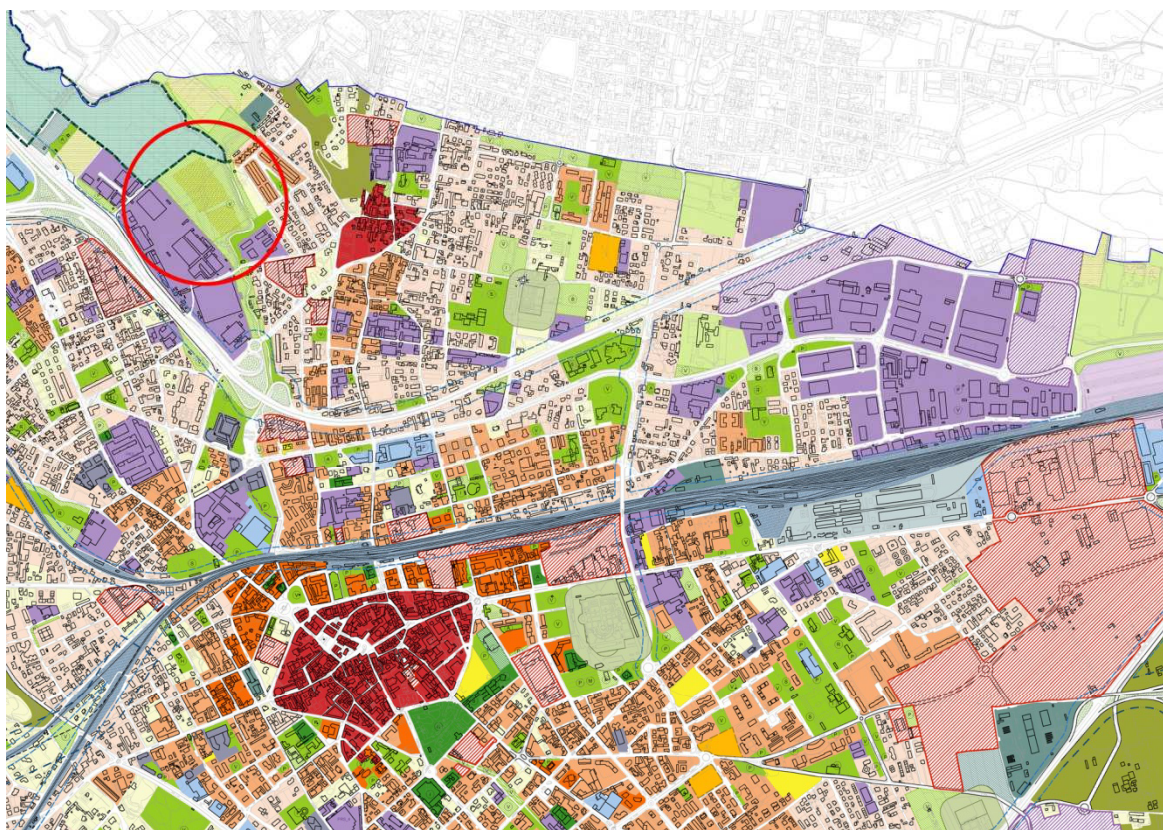
Gli effetti diretti causati dalla sottrazione di suolo agricolo compreso negli ambiti del PTCP pari a mq 35.750,00 circa per effetto delle decisioni del PGT aventi carattere insediativo produttivo, corrispondenti a parte delle aree di trasformazione I\_01 e I\_02 individuate dal Documento di Piano, hanno un'incidenza sulla potenzialità produttiva agricola del territorio in quanto quasi tutte le aree in oggetto risultano essere iscritte all'interno di un fascicolo aziendale e sono tra le aree censite all'interno del SIARL, risultando a tutti gli effetti essere coltivate da soggetti che si dedicano professionalmente all'agricoltura. L'incidenza è tuttavia molto bassa, in quanto il territorio potenzialmente sottratto che è compreso negli ambiti agricoli del PTCP, che assommano a 232,22 Ha, è molto limitato e pari allo 1,54 %.

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

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

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

Infatti il territorio sottratto è parzialmente compensato per mezzo del nuovo azionamento del PGT, che ricolloca come aree agricole una superficie di mq 26.582,90, in accordo con la classificazione come ambiti agricoli operata dal P.T.C.P, precedentemente azionate dal PRG come aree produttive.



**Figura 12 - Inquadramento aree nuovamente azionate come agricole dal PGT**



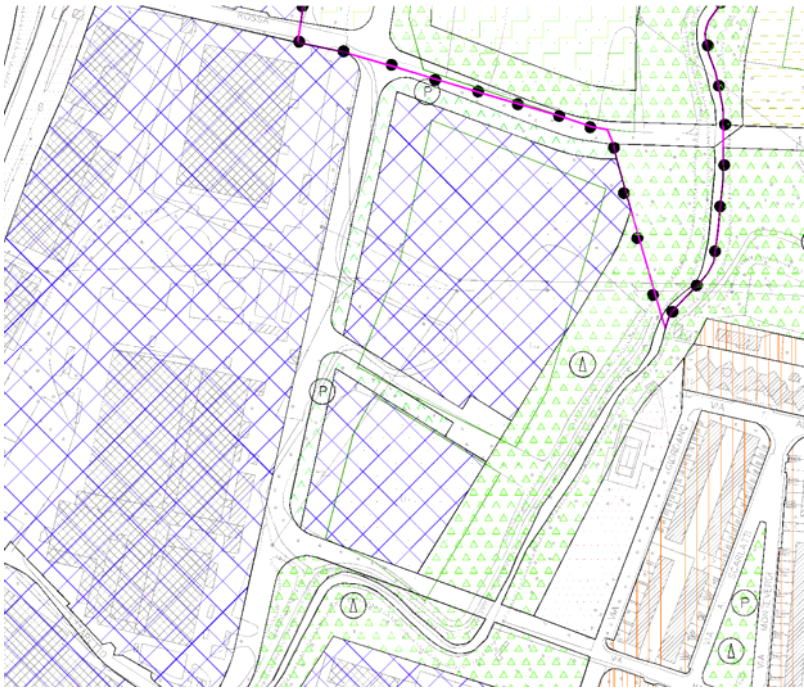


Figura 13 - Dettaglio Azzonamento PRG previgente: Produttivo



Figura 14 - Dettaglio azzonamento PGT: Agricolo

Area	Superficie mq	Classe fertilita'	Unità pedologica	Capacità Uso suolo
AGR 1	24.886,00	F	327 FIR1/ROB2 CO	III s
AGR 2	10.864,00	F	190 ROB1/SLM1 CO	IIIs/IV s
TOTALE	35.575,00			

Tabella 9 - Riepilogo delle aree oggetto d'indagine

## Tavole statistiche Istat

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Utilizzo terreni interessati sul territorio di Gallarate

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

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