



Città di GALLARATE

Provincia di Varese

PGT

Piano di Governo
del Territorio

Assessorato all'Urbanistica e alla Programmazione Territoriale

Settore Programmazione Territoriale



Elaborato n°

RR1

Piano delle Regole

Relazione generale

Vicesindaco

Assessore all'Urbanistica e alla Programmazione Territoriale

Massimo Bossi

Massimo Bossi

Segretario Generale

Dirigente del Settore
Programmazione Territoriale

Responsabile del
Procedimento

Dr. Giuseppe Morrone

Arch. Marta Cundari

Dott. Massimo Sandoni

Codice archivio

Data

Febbraio 2011

Adozione

Deliberazione consiliare n. 57 del 4 ottobre 2010

Deposito

dal 13 ottobre 2010 al 11 novembre 2010

Approvazione



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

Contenuti del Piano delle Regole	1
Contenuti generali del Piano delle Regole	3
Gli ambiti del tessuto urbano consolidato	5
I Nuclei urbani di antica formazione.....	5
Ambiti prevalentemente residenziali	8
Ambiti non residenziali	11
Aree con destinazione diversa.....	13
Le fasce di rispetto cimiteriale e le “sale del commiato”	15
Le aree destinate all’agricoltura	16
Le aree di valore paesaggistico-ambientale	17
Le aree non soggette a trasformazione urbanistica.....	18
Disciplina delle aree del Parco Lombardo della Valle del Ticino.....	19
I vincoli	20
Dimensionamento del Piano	21
Tabella di sintesi delle destinazioni funzionali	23

Indice delle figure

Figura 1 - Nuclei urbani di antica formazione	6
Figura 2 - Ambiti residenziali intensivi (RI).....	9
Figura 3 - Ambiti residenziali semintensivi (RS)	9
Figura 4 - Ambiti residenziali estensivi (RE)	10
Figura 5 - Ambiti con verde privato vincolato (VP)	10
Figura 6 - Ambiti produttivi (PR) e produttivi con valore storico (PRS)	12
Figura 7 - Ambiti terziari (TR)	12
Figura 8 - Ambiti commerciali (CO)	13
Figura 9 - Le aree di interscambio modale merci (IM)	14
Figura 10 - Le aree per attrezzature militari (AM)	14
Figura 11 - Le aree destinate all'agricoltura	16
Figura 12 - Tavola RT 7 “Carta di attribuzione del giudizio sintetico di sensibilità paesistica”	17
Figura 13 - Le aree di Riqualificazione ambientale non soggette a trasformazione urbanistica.....	18

Contenuti del Piano delle Regole

Contenuti del Piano delle Regole

Contenuti generali del Piano delle Regole

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

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

Specificamente, il Piano delle Regole:

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

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

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

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

[Contenuti del Piano delle Regole](#)

Per i Piani Attuativi del tessuto urbano consolidato è stata definita (Art. 13) la dotazione minima di servizi in relazione agli abitanti teorici insediabili (26,5 mq/ab), alle funzioni terziarie e direzionali (1,0 mq/mq di Slp), alle funzioni industriali e artigianali (0,2 mq/mq di Slp) ed un apposito capitolo delle norme è stato, in proposito, dedicato agli esercizi commerciali di vicinato e alle Medie strutture di vendita.

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

Gli ambiti del tessuto urbano consolidato

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

- Nuclei urbani di antica formazione
- Ambiti residenziali intensivi - RI
- Ambiti residenziali semintensivi - RS
- Ambiti residenziali estensivi - RE
- Ambiti con verde privato vincolato - VP
- Ambiti produttivi - PR
- Ambiti terziari - TR
- Ambiti commerciali - CO
- Aree per impianti ferroviari - IF
- Aree di interscambio modale merci - IM
- Aree per attrezzature militari - AM
- Fascia di rispetto cimiteriale.

I Nuclei urbani di antica formazione

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

La superficie complessiva di tutti i Nuclei urbani di antica formazione è pari a 444.801 mq, comprese le aree al loro interno, destinate a servizi pubblici e di interesse generale, specificamente indicati nel Piano dei Servizi.

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

Nei Nuclei urbani di antica formazione , le densità edilizie di zona e fondiarie previste dagli interventi sul patrimonio edilizio esistente non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico.

Per le eventuali nuove costruzioni ammesse, gli indici di Utilizzazione fondiaria (Uf) e territoriale (Ut) non devono superare il 50% di quelli medi dell'isolato e, in nessun caso, l'indice di 1,5 mq/mq. Per gli interventi singoli di ricomposizione e completamento urbanistico, la densità fondiaria non deve superare il volume esistente soggetto a demolizione, depurato delle superfetazioni o degli edifici dichiarati soggetti a demolizione senza ricostruzione.

Per gli interventi sull'esistente l'indice di utilizzazione fondiario consentito sarà pari a quello esistente, al netto dei soli edifici per i quali è prescritta la demolizione.

Contenuti del Piano delle Regole

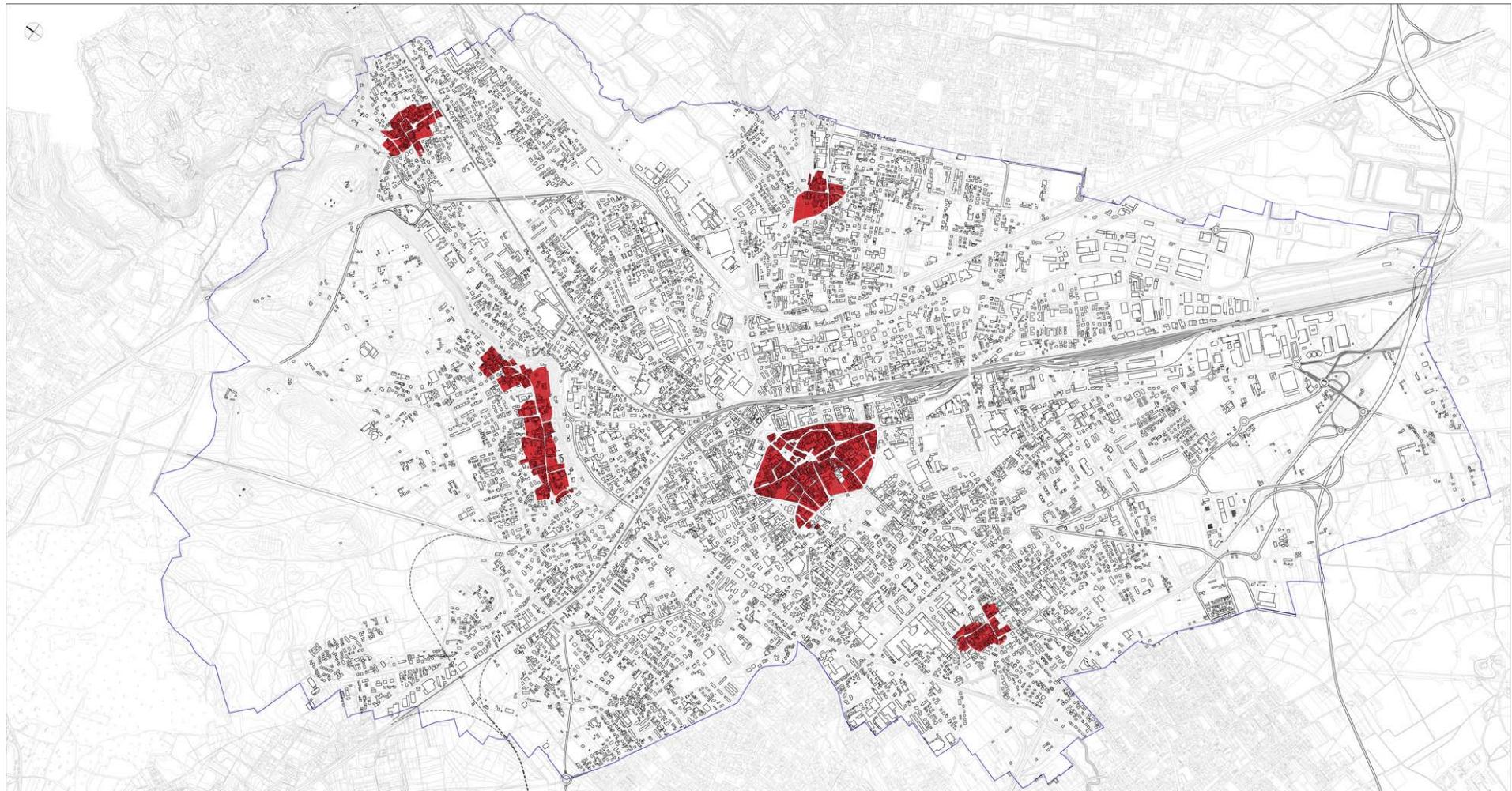


Figura 1 - Nuclei urbani di antica formazione

Contenuti del Piano delle Regole

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, fatta esclusione degli edifici meritevoli di particolare tutela ed di quelli assoggettati a vincolo di carattere storico ed artistico, ambientale e paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42 del 2004, è consentita la traslazione di volumi edificati per consentire la realizzazione di percorsi pedonali e porticati di uso pubblico, qualora espressamente richiesti dall'Amministrazione Comunale, anche con sopraelevazione degli edifici se in presenza di edifici a confine di maggior altezza e nel rispetto di eventuali elementi di continuità delle facciate.

In questo caso ogni intervento è subordinato a permesso di costruire convenzionato per quanto riguarda gli aspetti planivolumetrici e deve rispettare i limiti previsti dall'Art. 21 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

Nei Nuclei urbani di antica formazione, a salvaguardia del contesto storico e artistico in cui si sono originariamente sviluppate, le attività commerciali, comprese in edifici meritevoli di particolare tutela ed in quelli soggetti a vincolo ambientale, sono sottoposte a particolari vincoli finalizzati a valorizzare questo aspetto della cultura locale.

Sulla base di un rilievo condotto sui singoli Nuclei si sono individuati i complessi edilizi monumentali, gli edifici di valore storico-architettonico, gli edifici moderni e, tra questi, quelli caratterizzati da elementi di particolare attenzione ai caratteri tipologici del contesto, il tessuto edilizio con valore storico-testimoniale a prescindere dalla presenza di elementi architettonici di particolare significato.

Tale rilievo è stato riportato nella Tavola RT 2 “Nuclei di antica formazione - Analisi dei valori storico morfologici”.

Sulla base delle conoscenze complessive è stata redatta una tavola che per ciascun edificio individua le diverse tipologie di intervento (RT 3 “Nuclei di antica formazione - Tipologie di intervento”).

Sono stati così individuati gli edifici, o le parti di edificio, ritenuti meritevoli di particolare tutela (classificati come T.T.) stante il loro valore storico ed ambientale o monumentale e per essi sono state date prescrizioni specifiche che ammettono come massimo livello d'intervento il restauro e che richiedono il mantenimento delle tipologie edilizie e degli elementi architettonici originari costitutivi l'organismo edilizio (murature d'ambito e di spina o comunque portanti, solai e volte, sagoma delle coperture, manto di copertura, sporti di gronda, forma e dimensione delle aperture esterne e sistemi di oscuramento, spazi intercorrenti tra parti piene di muratura e serramenti, finiture di facciata, zoccolature, modanature, contorni di aperture, sporti, balconi, inferriate e ringhiere, elementi decorativi).

Sono poi stati individuati:

- gli edifici soggetti a vincolo ambientale (V.A.) per i quali si sono individuate in maniera puntuale le fronti, interne o esterne, per le quali occorre applicare le medesime tutele riservate agli edifici ritenuti meritevoli di particolare tutela (T.T.);
- gli edifici soggetti a ristrutturazione (R.R.) per i quali si prevede il mantenimento dell'involtucro originario e, nei casi in cui questo riguardi anche le facciate, si prevede di procedere a interventi di ricostruzione delle parti alterate per ripristinare coerenti cadenze mediante la sostituzione integrale o parziale degli elementi difformi di più recente introduzione.

La Tavola RT 3 individua inoltre:

Contenuti del Piano delle Regole

- gli edifici soggetti a ricomposizione e a completamento urbanistico mediante nuova edificazione (R.U.);
- gli altri edifici per i quali sono ammessi oltreché interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, anche interventi di ristrutturazione (R.E.);
- gli edifici da demolire.

Ambiti prevalentemente residenziali

Il Piano delle Regole individua quattro Ambiti destinati prevalentemente ad insediamenti residenziali:

- Ambiti residenziali intensivi (RI), caratterizzati da una tipologia in cortina continua o in serie aperta, per le quali, tra le altre prescrizioni contenute nell'Art. 22 delle NTA, si prevede un Indice di utilizzazione fondiario (Uf) pari a 1,0 mq/mq ed un'altezza massima di 25 m. In questo ambito sono escluse le destinazioni d'uso produttive (UP), le grandi strutture di vendita (3.3 UC) oltre che tutti gli usi qualificati come agricoli o con essi compatibili e, infine, gli usi di interesse comune per servizi religiosi (UIR). La superficie complessiva degli Ambiti residenziali intensivi (RI) è pari a 163.010 mq.
- Ambiti residenziali semintensivi (RS), caratterizzati da una tipologia in cortina continua o in serie aperta, per le quali, tra le altre prescrizioni contenute nell'Art. 23 delle NTA, si prevede un Indice di utilizzazione fondiario (Uf) pari a 0,67 mq/mq ed un'altezza massima di 22 m. In questo ambito sono escluse le destinazioni d'uso produttive (UP), le grandi strutture di vendita (3.3 UC) oltre che tutti gli usi qualificati come agricoli o con essi compatibili e gli usi di interesse comune per servizi religiosi (UIR). La superficie complessiva degli Ambiti residenziali semintensivi (RS) è pari a 1.458.225 mq.
- Ambiti residenziali estensivi (RE), caratterizzati da una tipologia in serie aperta per le quali, tra le altre prescrizioni contenute nell'Art. 24 delle NTA, si prevede un Indice di utilizzazione fondiario (Uf) pari a 0,33 mq/mq ed un'altezza massima di 20 m. In questo ambito sono escluse le destinazioni d'uso produttive (UP), le grandi strutture di vendita (3.3 UC) oltre che tutti gli usi qualificati come agricoli o con essi compatibili, gli usi di interesse comune per servizi religiosi (UIR) e, infine, i Centri di telefonia in sede fissa (CTF). La superficie complessiva degli Ambiti residenziali estensivi (RE) è pari a 3.552.963 mq.
- Ambiti con verde privato vincolato (VP), per i quali il vincolo imposto su parchi e giardini privati ha lo scopo di conservare il patrimonio verde, lasciando in tal senso caratterizzato l'ambiente urbano da esso stesso configurato. La tipologia residenziale di massima è in serie aperta e, tra le altre prescrizioni contenute nell'Art. 25 delle NTA, si prevede un Indice di utilizzazione fondiario (Uf) pari a 0,17 mq/mq ed un'altezza massima di 9 m. In questo ambito sono escluse le destinazioni d'uso produttive (UP), le attività commerciali (UC), sono fortemente limitate le attività terziarie (vengono esclusi gli usi classificati come 4.1 UT - 4.6 UT - 4.7 UT - 4.8 UT - 4.9 UT), oltre che tutti gli usi qualificati come agricoli o con essi compatibili, gli usi di interesse comune per servizi religiosi (UIR) e i Centri di telefonia in sede fissa (CTF). La superficie complessiva degli Ambiti con verde privato vincolato (VP) è pari a 980.041 mq.



Figura 2 - Ambiti residenziali intensivi (RI)

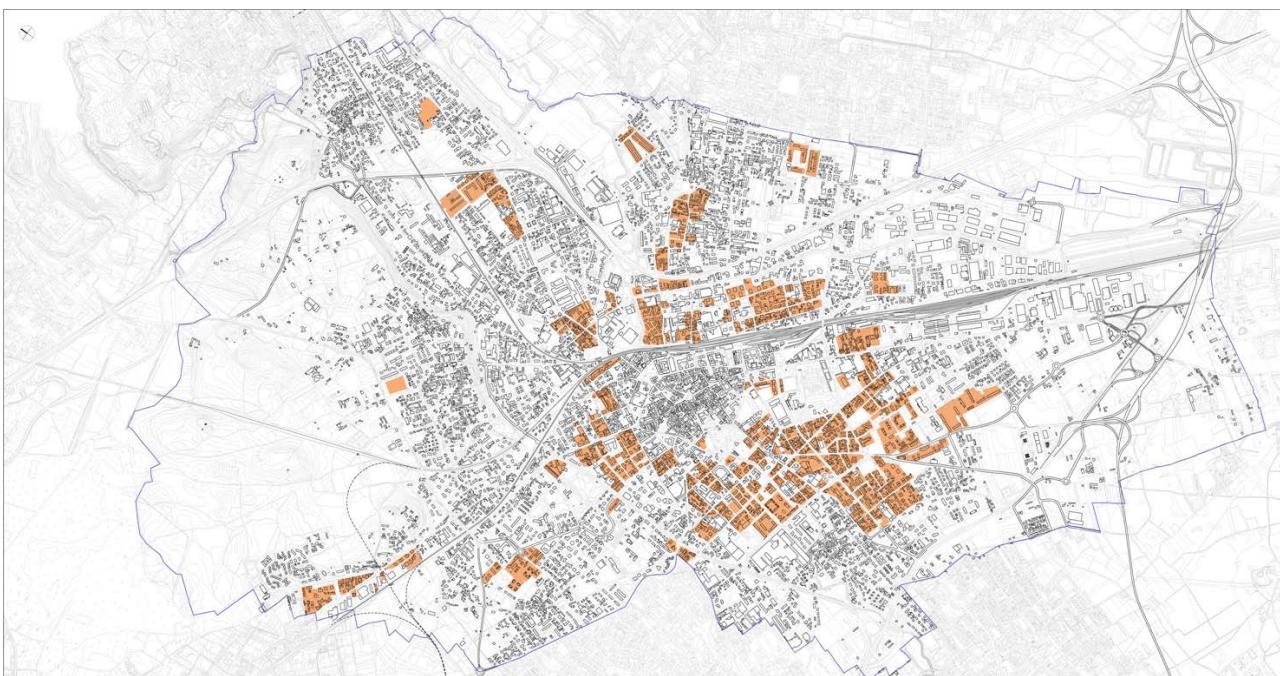


Figura 3 - Ambiti residenziali semintensivi (RS)

Contenuti del Piano delle Regole

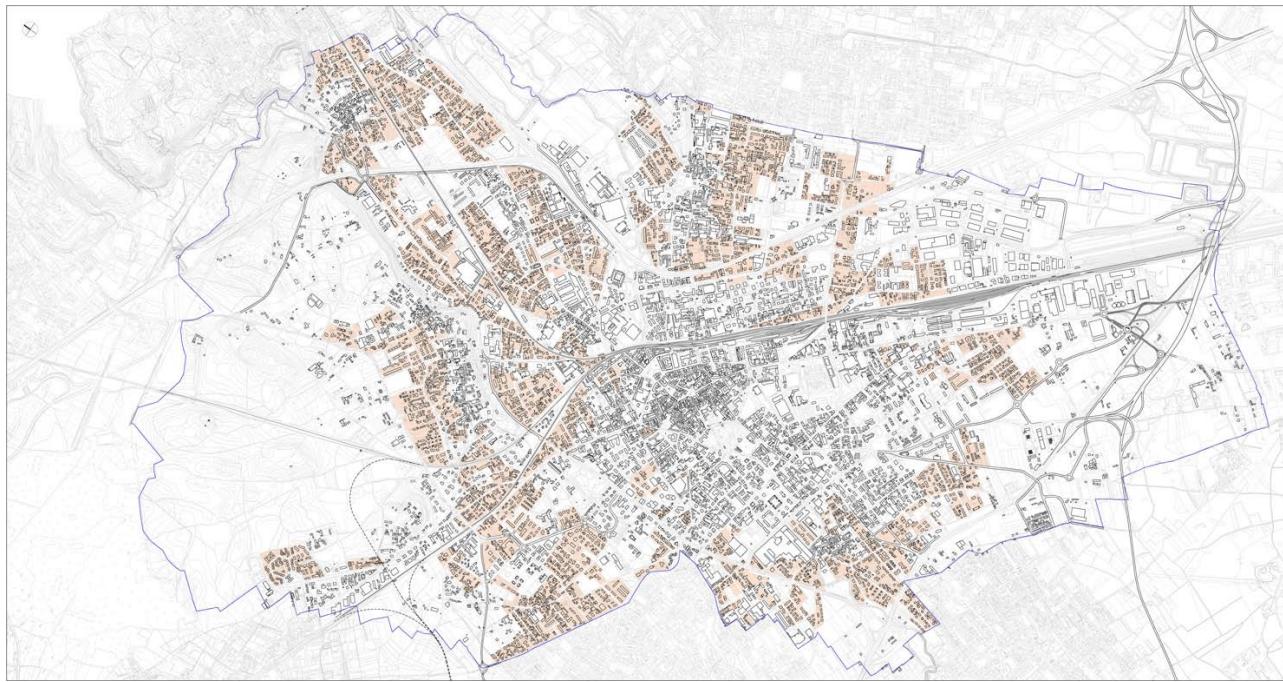


Figura 4 - Ambiti residenziali estensivi (RE)

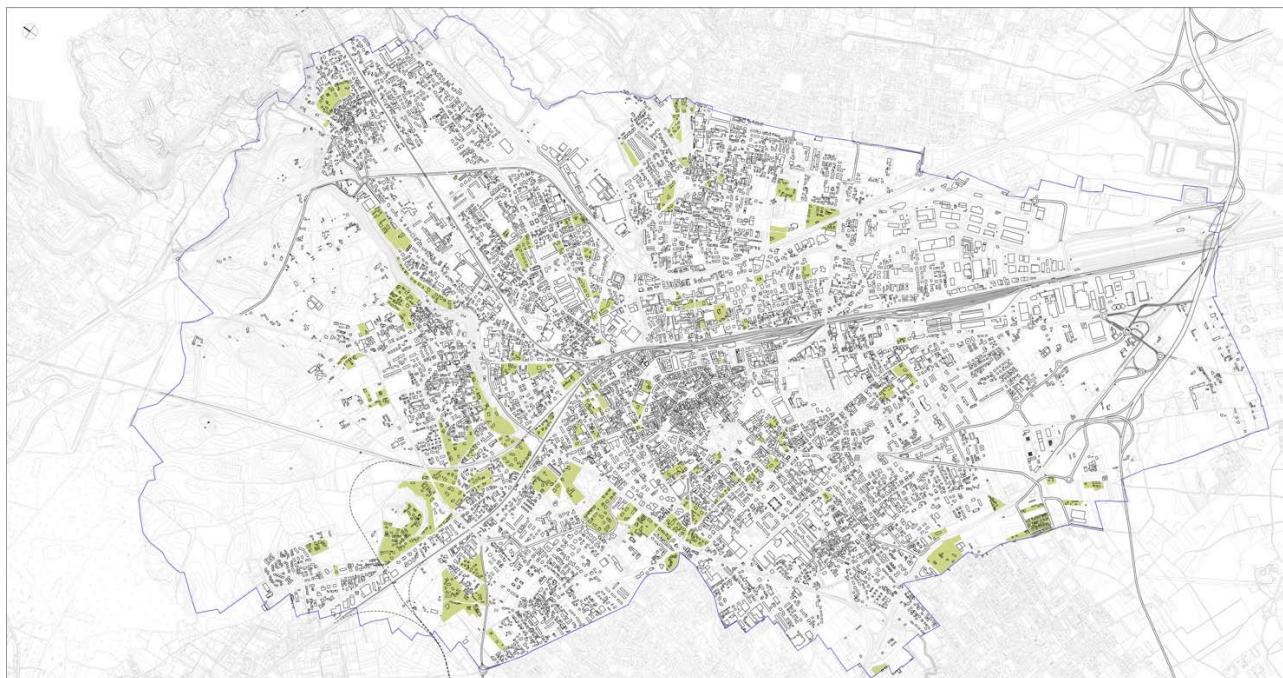


Figura 5 - Ambiti con verde privato vincolato (VP)

Ambiti non residenziali

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

- Ambiti produttivi (PR), destinati esclusivamente a insediamenti industriali ed artigianali, uffici e attività commerciali connesse alle attività produttive insediate, localizzate nei locali di produzione o in quelli ad essi adiacenti e concernenti l'attività svolta. Sono caratterizzati da edifici destinati alla produzione di beni di tipo industriale. Tra le prescrizioni, contenute nell'Art. 26 delle NTA, si prevede un Indice di utilizzazione fondiario (Uf) pari ad 1 mq/mq, un rapporto di copertura (Rc) pari a 3/5 della Superficie fonciaria, un'altezza dei fabbricati massima di 15,00 m, eccetto che per le strutture tecnologiche di particolare esigenza e per lavorazioni che richiedano particolari e comprovate altezze. In questo ambito sono escluse le destinazioni residenziali (UR), le attività commerciali (UC), sono fortemente limitate le attività terziarie (vengono esclusi gli usi classificati come 4.1 UT - 4.2 UT - 4.4 UT - 4.5 UT), oltre che tutti gli usi qualificati come agricoli o con essi compatibili, gli usi di interesse comune per servizi religiosi (UIR). Gli interventi di nuova costruzione devono garantire efficienza energetica e sostenibilità ambientale, in conformità alla normativa vigente, al regolamento edilizio comunale nonché ai seguenti puntuali criteri di intervento al fine di un corretto inserimento ambientale.
- Ambiti produttivi con valore storico (PRS), riferiti a complessi la cui salvaguardia architettonica e tipo-morfologica rappresenta una testimonianza da salvaguardare. Le prescrizioni di carattere architettonico e tipo-morfologico che riguardino all'interno di questi ambiti edifici o le parti degli edifici sono individuati, nell'Art. 27 e nell'Allegato H "Schede degli Ambiti produttivi con valore storico", che costituiscono parte integrante e prescrittiva delle NTA. In questo ambito sono escluse le destinazioni residenziali (UR), agricole (UA) e gli usi di interesse comune per servizi religiosi (UIR). La superficie complessiva degli Ambiti PR e PRS è di 1.382.416 mq.
- Ambiti terziari (TR). Sono caratterizzati dalla preesistenza di insediamenti a carattere terziario e commerciale. Tra le prescrizioni, contenute nell'Art. 28 delle NTA, si prevede un Indice di utilizzazione fondiario (Uf) pari ad 1 mq/mq, un rapporto di copertura (Rc) pari a 3/5 della Superficie fonciaria, un'altezza dei fabbricati da definirsi all'atto della presentazione del permesso di costruire, previa verifica delle ombre portate dagli edifici esistenti e di progetto di cui all'Art 4 dell'Allegato Ambientale al R.E. La superficie complessiva degli Ambiti terziari (TR) è di soli 91.097 mq.
- Ambiti commerciali (CO), caratterizzati dalla preesistenza di insediamenti a carattere commerciale. Tra le prescrizioni, contenute nell'Art. 29 delle NTA, si prevede un Indice di utilizzazione fondiario (Uf) pari ad 0,8 mq/mq, un rapporto di copertura (Rc) pari a 3/5 della Superficie fonciaria, un'altezza dei fabbricati massima di 15,00 m, previa verifica delle ombre portate dagli edifici esistenti e di progetto di cui all'Art 4 dell'Allegato Ambientale al R.E. In questo ambito sono escluse le destinazioni residenziali (UR), le attività produttive (UP), le attività terziarie (UT), oltre che tutti gli usi qualificati come agricoli o con essi compatibili, gli usi di interesse comune per servizi religiosi (UIR). Gli interventi di nuova costruzione devono garantire efficienza energetica e sostenibilità ambientale, in conformità alla normativa vigente, al regolamento edilizio comunale nonché ai seguenti puntuali criteri di intervento al fine di un corretto inserimento ambientale. La superficie complessiva degli Ambiti commerciali (CO) è di 169.767 mq.

Contenuti del Piano delle Regole

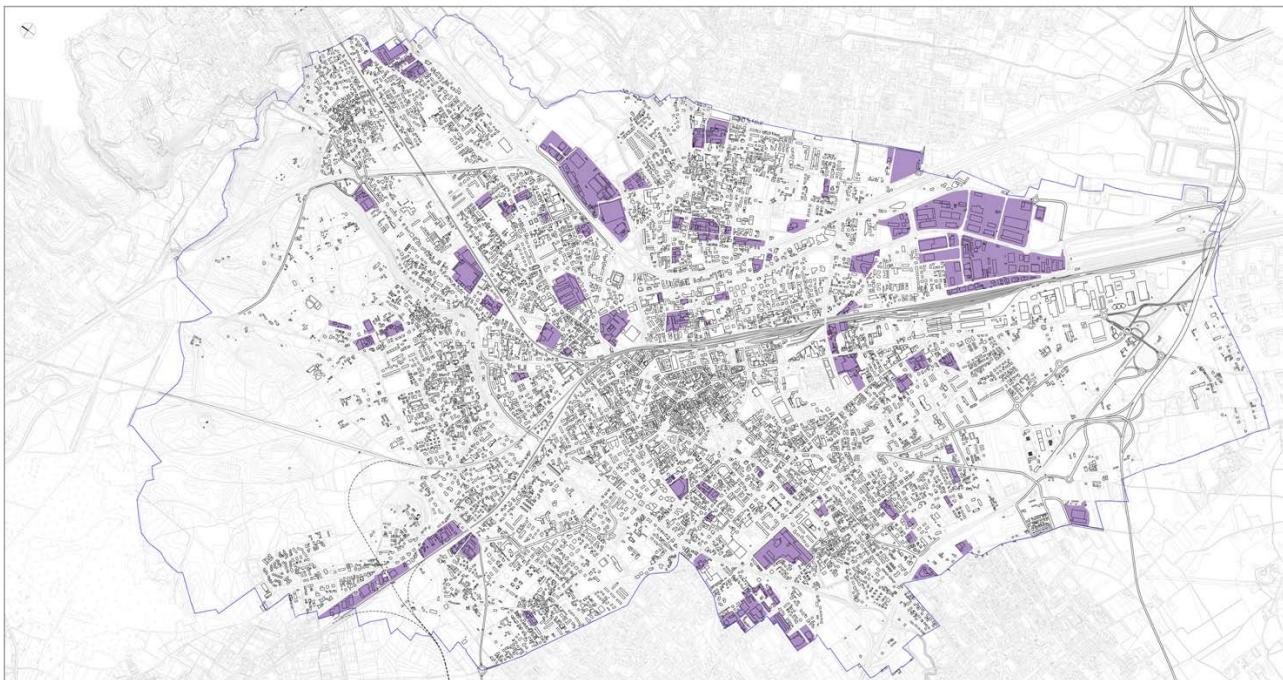


Figura 6 - Ambiti produttivi (PR) e produttivi con valore storico (PRS)

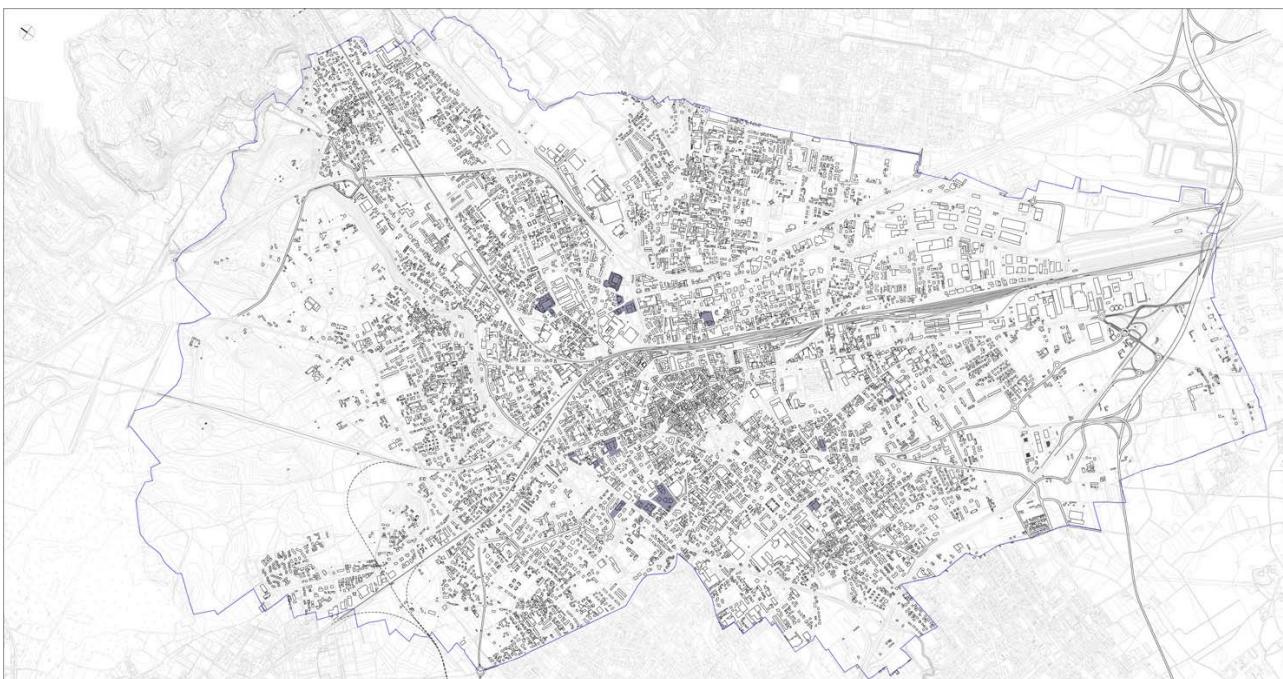


Figura 7 - Ambiti terziari (TR)

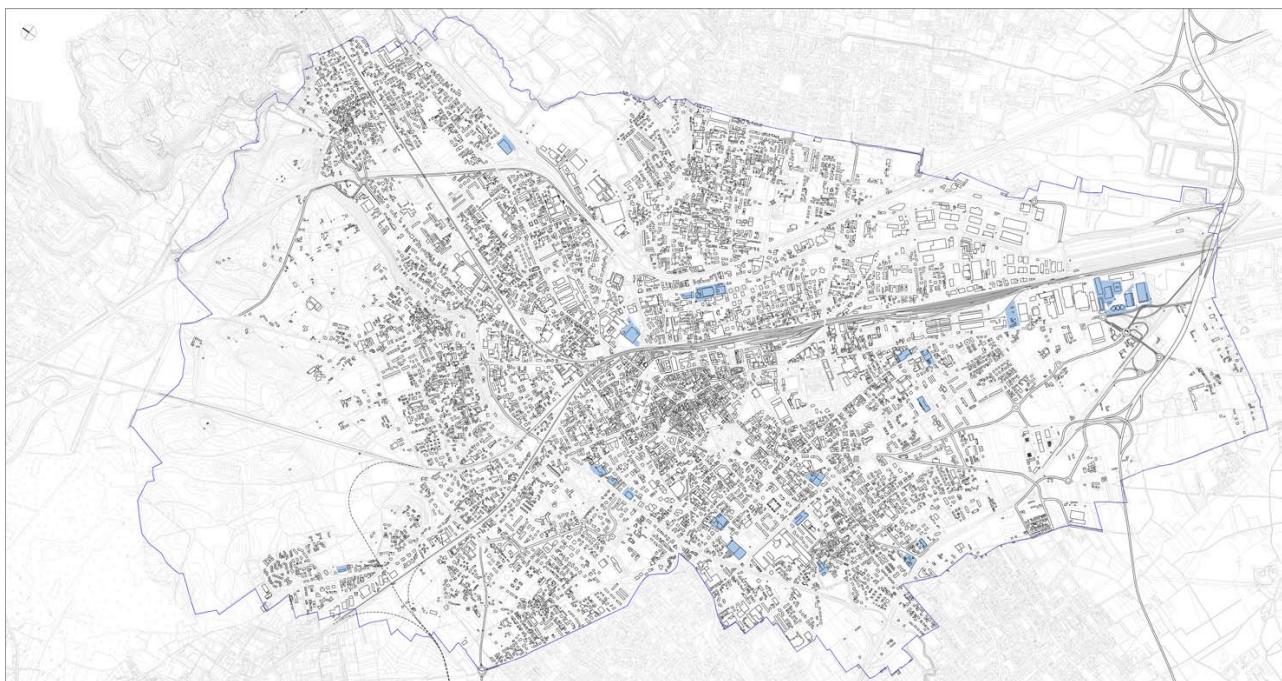


Figura 8 - Ambiti commerciali (CO)

Arearie con destinazione diversa

Il Piano delle Regole individua le seguenti altre aree:

- Le aree per impianti ferroviari (IF) sono destinate oltreché ad impianti ferroviari, alle attrezzature di supporto costituite dai servizi tecnologici e dalle attrezzature terziarie e di servizio per il personale delle ferrovie. Queste aree, occupate integralmente dalla rete Rfi, hanno complessivamente una superficie di 449.182 mq.
- Le aree di interscambio modale merci (IM) sono destinate ad attrezzature per il trasbordo ferro-gomma di unità di carico, costituite da casse mobili, container e semirimorchi, effettuato mediante gru a portale. Sono costituite da impianti ferroviari, binari di trasbordo, corsie stradali per la circolazione, aree per la sosta temporanea dei veicoli e delle unità di carico, officine per i mezzi di trasporto e le unità di carico e uffici. Queste aree, occupate dai terminal intermodali Hupac e Ambrogio Trasporti, hanno complessivamente una superficie di 196.403 mq, che ricadono in parte entro il perimetro del Parco Regionale della Valle del Ticino.
- Le aree per attrezzature militari (AM) comprendono magazzini, raccordo ferroviario, residenze per gli addetti con relative strutture ricreative e per il tempo libero. In queste aree, ai sensi dell'art. 7, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non si applicano le disposizioni del Titolo II "Titoli abilitativi" trattandosi di opere pubbliche da eseguirsi da Amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383 e s.m.i. Queste aree, occupate dal 2° Deposito Centrale dell'Aeronautica Militare hanno una superficie di 103.150 mq.

Contenuti del Piano delle Regole



Figura 9 - Le aree di interscambio modale merci (IM)

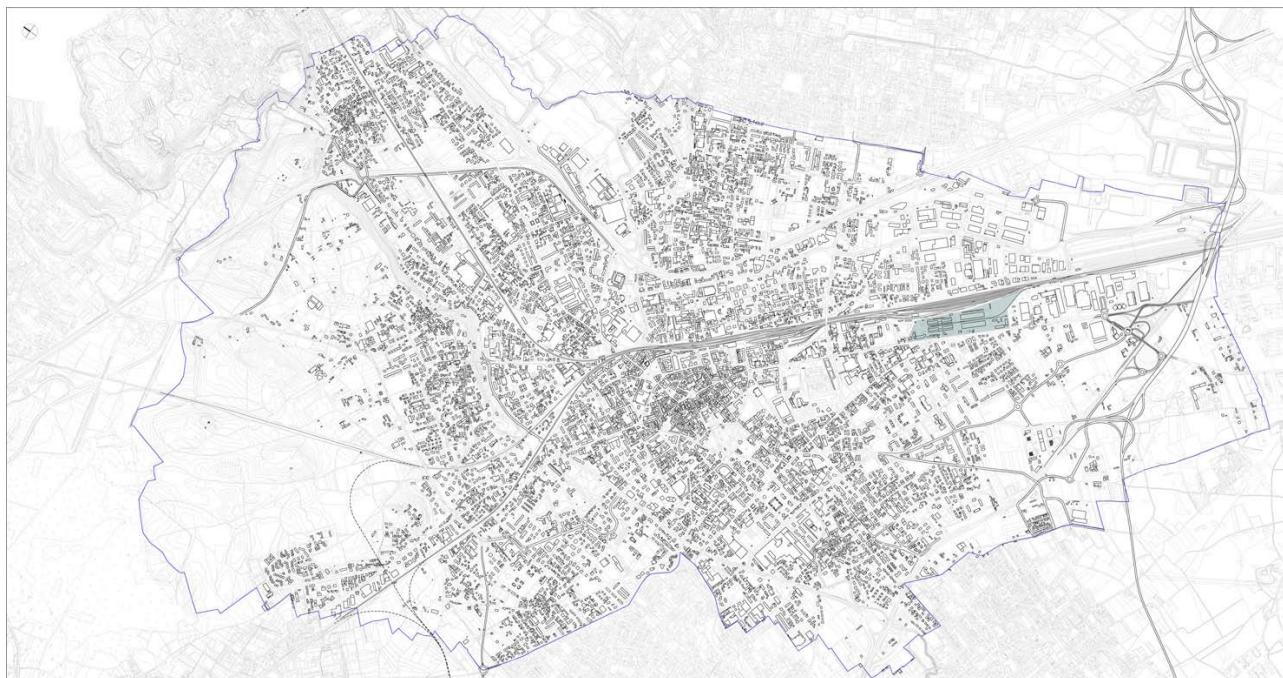


Figura 10 - Le aree per attrezzature militari (AM)

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

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

L'area occupata complessivamente dalle strutture cimiteriali è di 55.942,76 mq, così ripartita:

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

Le fasce di rispetto cimiteriale, che tengono conto delle previsioni di ampliamento delle strutture approvate dalla variante al relativo piano, sono state portate dal PGT al limite dei 50 m, secondo quanto previsto da una variante al Piano cimiteriale, che sarà approvato dal Consiglio Comunale, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, in parallelo alla procedura di approvazione del PGT.

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

L'Art. 33 delle NTA del Piano delle Regole prevede la possibilità che all'interno delle fasce di rispetto cimiteriale si possano realizzare aree a verde, parcheggi e relativa viabilità e servizi connessi con l'attività cimiteriale compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo (chioschi per la vendita di fiori, cieri, ecc.).

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

L'art. 33 norma, inoltre, l'insediamento delle “sale del commiato”, di cui all'art. 4 della L.r. 22/2003, che possono essere previste esclusivamente entro la parte urbana compresa tra il limite dei 200 metri e la fascia di rispetto cimiteriale ad esclusione della parte urbana circostante il Cimitero di Gallarate Centro.

Le aree destinate all'agricoltura

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

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

Pertanto l'Art. 35 delle NTA del Piano delle Regole è dedicato ai soli interventi regolabili dal PGT in aree destinate all'agricoltura, che sono relativi agli edifici esistenti e ricadenti nelle zone rurali, per i quali le NTA prevedono come ammissibili interventi tendenti al recupero e al mantenimento delle caratteristiche architettoniche tipiche dei fabbricati, escludendo ogni ricostruzione. Tuttavia, nel caso in cui l'intervento, al fine di migliorare le condizioni igienico-funzionali delle residenze esistenti, richiedesse un incremento del volume esistente, se ne consente un aumento con un limite massimo di 150 mc.

Le aree destinate all'agricoltura hanno una superficie di 457.313 mq e sono in parte in sovrapposizione ad aree agricole individuate dal PTCP.



Figura 11 - Le aree destinate all'agricoltura

Le aree di valore paesaggistico-ambientale

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

In essa sono indicate:

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

Le aree di valorizzazione sono suddivise nelle classi di sensibilità prevalente indicate nella Tavola RT 7 “Carta di attribuzione del giudizio sintetico di sensibilità paesistica”, ai fini della sottoposizione degli interventi al parere della Commissione per il Paesaggio.

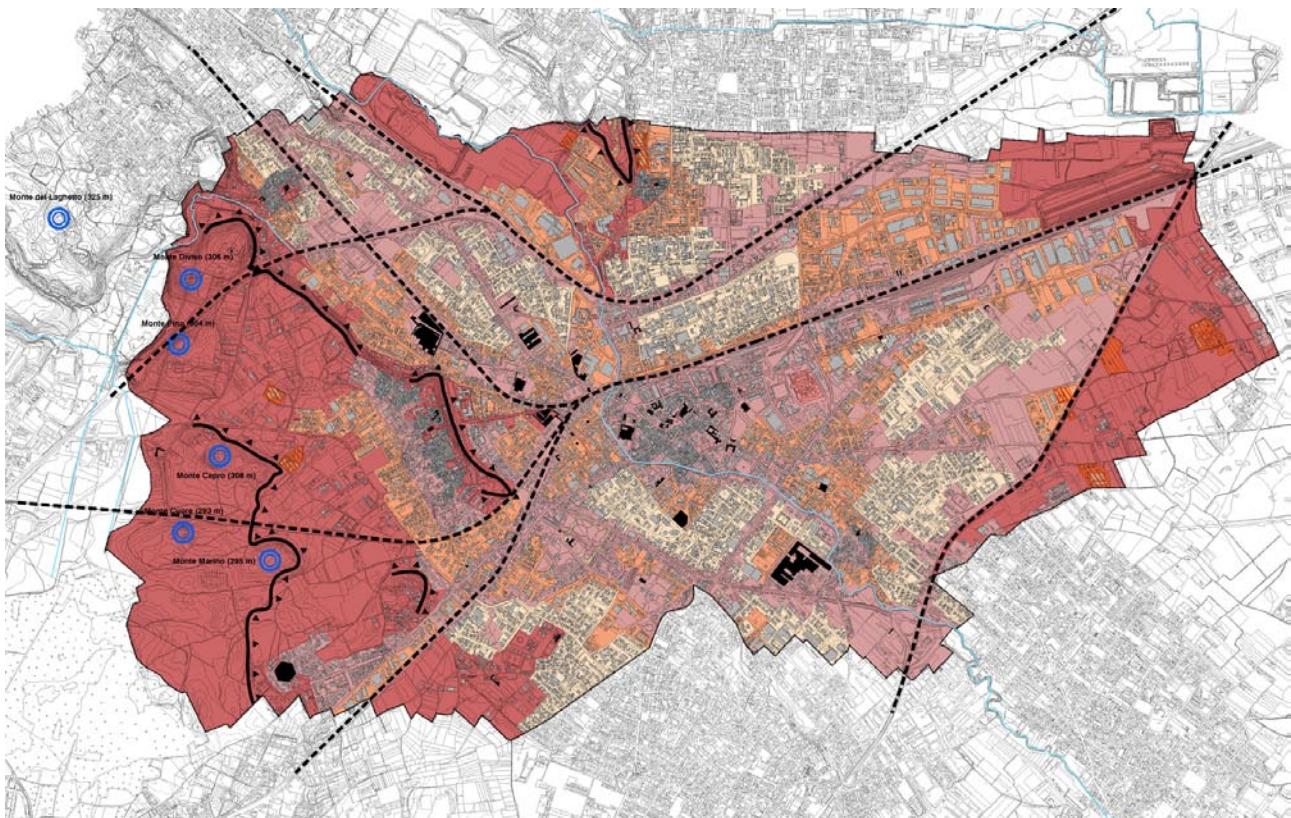


Figura 12 - Tavola RT 7 “Carta di attribuzione del giudizio sintetico di sensibilità paesistica”

Le aree non soggette a trasformazione urbanistica

Per «aree non soggette a trasformazione urbanistica» si intendono tutte quelle parti del territorio comunale esterne al tessuto urbano consolidato ed alle aree destinate all'agricoltura, che, per ragioni oggettive e/o per scelta di piano, sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto.

Le aree non soggette a trasformazione urbanistica sono normate al Capo IV delle NTA del Piano delle Regole e coincidono con quelle individuate dal Piano dei Servizi come Aree di riqualificazione ambientale (R.A.) in quanto esse risultano strategiche nel mantenimento dei corridoi ecologici, o per ragioni di acclività sono tecnicamente non idonee ad essere urbanizzate, o sono aree non funzionali ad un'attività agricola produttiva e richiedono, comunque, un impegno manutentivo anche significativo per evitare fenomeni di progressivo degrado ambientale e paesaggistico.

La non trasformabilità urbanistica si traduce in interventi di valorizzazione ambientale e paesaggistica, privilegiando in tali aree la localizzazione di misure compensative come fissate nelle NTA del Piano dei Servizi.

In tali aree sono sempre ammessi, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici o di uso generale, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agroforestali e ambientali.

Sugli edifici residenziali esistenti compresi nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica il PGT prevede l'applicazione delle medesime norme previste dal Piano Territoriale del Parco Lombardo della Valle del Ticino per le Zone C1.

Le aree hanno una superficie complessiva di 1.366.212 mq, di cui una parte, corrispondente all'area RA4 del Monte Diviso (78.000 mq) ricade entro il perimetro del Parco.

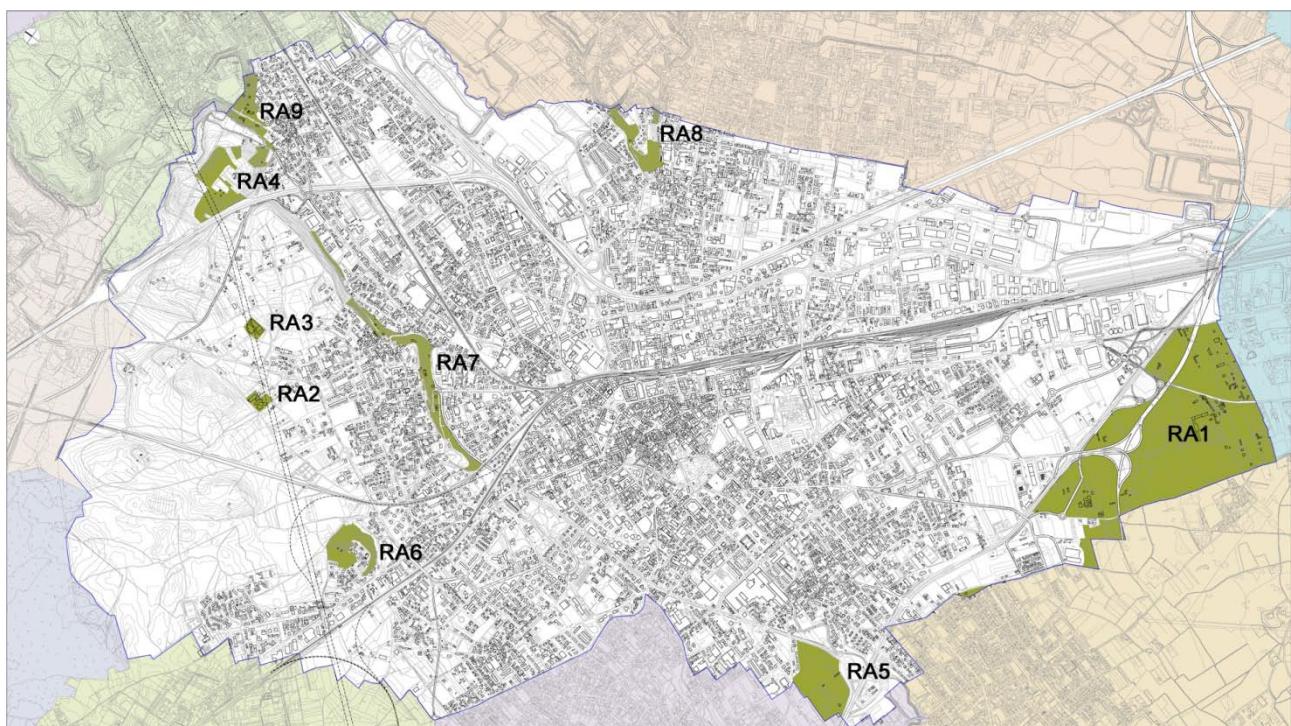


Figura 13 - Le aree di Riqualificazione ambientale non soggette a trasformazione urbanistica

Disciplina delle aree del Parco Lombardo della Valle del Ticino

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

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

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

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

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

I vincoli

Il Titolo V delle NTA del Piano delle Regole è interamente dedicato alle norme riguardanti i vincoli cui assoggettare ogni trasformazione del territorio.

Sono così riportate le distanze minime di protezione del nastro stradale al di sotto delle quali non sono ammesse nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o ampliamenti, se non la realizzazione di attrezzature per la distribuzione di carburante e i relativi annessi, in relazione alle distanze minime da rispettarsi per le diverse tipologie di strade (autostrade, strade extraurbane principali e secondarie, ecc.), differenziando tra distanze minime entro e fuori del centro abitato.

Lungo il tracciato delle linee ferroviarie si applica quanto disposto dall'art. 49 del D.P.R. 753/1980 che prevede il divieto di ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di 30 m dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

In tutto il territorio comunale non vi sono aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto 3267/23.

Le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile con diverso grado di tutela sono regolate dal D.Lgs. 152/2006 e dalle direttive della D.G.R. 7/12693 del 10/04/2003 e della D.G.R. 6/15137 del 27/06/1996 che distingue tra Zone di tutela assoluta e Zone di rispetto.

Per quanto concerne la normativa di polizia idraulica le NTA del Piano delle Regole rimandano integralmente al Regolamento di polizia idraulica allegato allo studio di Individuazione del reticolo idrico minore, redatto dal Comune di Gallarate ai sensi dell'art. 3, comma 114 della L.r. 1/2000 ed approvato dalla Regione Lombardia.

Per quanto riguarda la normativa d'uso del suolo del territorio comunale ricadente all'interno delle fasce fluviali definite dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), approvato con D.P.C.M. del 24 maggio 2001, le NTA del Piano delle Regole rimandano integralmente alle Norme tecniche del PAI.

La cartografia dei vincoli da elettrodotti riporta la sola fascia della DPA cui fare riferimento per il calcolo della fascia di rispetto relativa e l'Art. 55 delle NTA riporta le procedure da seguirsi in caso di richiesta di edificazione in prossimità di elettrodotti, con particolare riferimento alla progettazione di nuove aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere.

Dimensionamento del Piano

Tabella di sintesi delle destinazioni funzionali

La seguente tabella, ricavata dal Data Base topografico riporta per ciascuna destinazione funzionale la superficie effettiva, ancorché sussistano sovrapposizioni d'uso tra le stesse aree.

In questa fattispecie, ad esempio, ricadono le Aree destinate all'agricoltura e le Aree agricole individuate dal PTCP, le aree per usi di interesse comunale e sovracomunale entro le fasce di rispetto cimiteriale e quelle interne ai Nuclei urbani di antica formazione.

Destinazioni funzionali	Superficie (mq)	%
Nuclei urbani di antica formazione	444.801	2,1%
Ambiti Residenziali intensivi - RI	163.010	0,8%
Ambiti Residenziali semintensivi - RS	1.458.225	6,9%
Ambiti Residenziali estensivi - RE	3.552.963	16,9%
Ambiti con verde privato vincolato - VP	980.041	4,7%
Ambiti produttivi - PR	1.382.416	6,6%
Ambiti terziari - TR	91.097	0,4%
Ambiti commerciali - CO	169.767	0,8%
Aree di interscambio modale merci - IM	196.403	0,9%
Aree per attrezzature militari - AM	103.150	0,5%
Aree destinate all'agricoltura	457.313	2,2%
Aree agricole individuate dal PTCP in zone IC	225.409	1,1%
Piani attuativi approvati	90.922	0,4%
Ambiti di Trasformazione a prev. dest. residenziale e terziaria	830.987	4,0%
Ambiti di Trasformazione a prev. dest. industriale	289.498	1,4%
Aree per impianti ferroviari - IF	449.182	2,1%
Aree stradali	2.718.676	13,0%
Fascia di rispetto cimiteriale	215.440	1,0%
Aree per usi di interesse comunale esistenti	1.078.717	5,1%
Aree per usi di interesse sovracomunale esistenti	222.630	1,1%
Aree per usi di interesse comunale di progetto	544.545	2,6%
Aree per usi di interesse sovracomunale di progetto	19.525	0,1%
Aree per servizi e impianti tecnologici esistenti	57.582	0,3%
Aree per servizi e impianti tecnologici previsti	96.132	0,5%
Aree per l'Edilizia Residenziale Pubblica - ERP	52.243	0,2%
Aree di riqualificazione ambientale - RA	1.287.796	6,1%
Aree del Parco Lombardo della Valle del Ticino	3.804.172	18,1%
TOTALE	20.982.640	100,0%
Superficie Comunale (dato ufficiale)	20.982.998	
Differenza	- 357	-0,002%

Tabella 1 - Tabella di sintesi della superficie comunale

Lo scarto derivante tra il Data Base topografico e la superficie comunale (357 mq) risulta pari allo 0,002%.

Dimensionamento del Piano

In sintesi, rispetto alla superficie di 20.982.998 mq cui è stata assegnata una destinazione funzionale:

- l'insieme degli Ambiti residenziali e dei Nuclei urbani di antica formazione assomma al 31,4% della superficie comunale;
- le gli ambiti produttivi, terziari e commerciali rappresentano nell'insieme il 7,8%;
- le aree destinate a edilizia residenziale pubblica di nuova previsione, le aree a servizi di interesse comunale e sovra comunale, esistenti e previsti rappresenta il 9,1%;
- le aree di riqualificazione ambientale il 6,1%;
- le aree di interscambio modale merci, per attrezzature militari, per impianti ferroviari, strade e le fasce di rispetto cimiteriale rappresentano il 17,6%;
- le aree del Parco Lombardo della Valle del Ticino esterne alle zone IC di interesse comunale il 18,1% della superficie.

Occorre, infine, osservare che i dati relativi alle aree per usi di interesse comunale e sovra comunale, esistenti e di progetto, differiscono da quelli riportati nel Piano dei Servizi in quanto in quest'ultimo si sono considerate anche le Superfici lorde di pavimento oltreché le aree (ad esempio, negli edifici scolastici, negli uffici comunali, nei parcheggi pluriplano ad uso pubblico, ecc.).

Dimensionamento del Piano

Per chiarezza, si riporta di seguito la tabella nella quale sono riportate le destinazioni funzionali e le eventuali sovrapposizioni.

Lo scarto derivante da queste sovrapposizioni risulta pari al 3,4% della superficie comunale.

Destinazioni funzionali	Superficie (mq)	%
Nuclei urbani di antica formazione	444.801	2,0%
Ambiti Residenziali intensivi - RI	163.010	0,8%
Ambiti Residenziali semintensivi - RS	1.458.225	6,7%
Ambiti Residenziali estensivi - RE	3.552.963	16,4%
Ambiti con verde privato vincolato - VP	980.041	4,5%
Ambiti produttivi - PR	1.382.416	6,4%
Ambiti terziari - TR	91.097	0,4%
Ambiti commerciali - CO	169.767	0,8%
Aree di interscambio modale merci - IM	196.403	0,9%
Aree per attrezzature militari - AM	103.150	0,5%
Aree destinate all'agricoltura	457.313	2,1%
Aree agricole individuate dal PTCP in zone IC	296.887	1,4%
Piani attuativi approvati	107.837	0,5%
Ambiti di Trasformazione a prev. dest. residenziale e terziaria	830.987	3,8%
Ambiti di Trasformazione a prev. dest. industriale	289.498	1,3%
Aree per impianti ferroviari - IF	449.182	2,1%
Aree stradali	2.718.676	12,5%
Fascia di rispetto cimiteriale	224.010	1,0%
Aree per usi di interesse comunale esistenti	1.275.826	5,9%
Aree per usi di interesse sovracomunale esistenti	230.825	1,1%
Aree per usi di interesse comunale di progetto	588.781	2,7%
Aree per usi di interesse sovracomunale di progetto	18.396	0,1%
Aree per servizi e impianti tecnologici esistenti	98.880	0,5%
Aree per servizi e impianti tecnologici previsti	57.800	0,3%
Aree per l'Edilizia Residenziale Pubblica - ERP	52.243	0,2%
Aree di riqualificazione ambientale - RA	1.366.212	6,3%
Aree del Parco Lombardo della Valle del Ticino	4.117.457	19,0%
TOTALE	21.722.681	100,0%
Superficie Comunale (dato ufficiale)	20.982.998	
Differenza	739.683	3,4%

Tabella 2 - Tabella di sintesi delle destinazioni funzionali