



CITTA' DI GALLARATE

27 settembre 2010

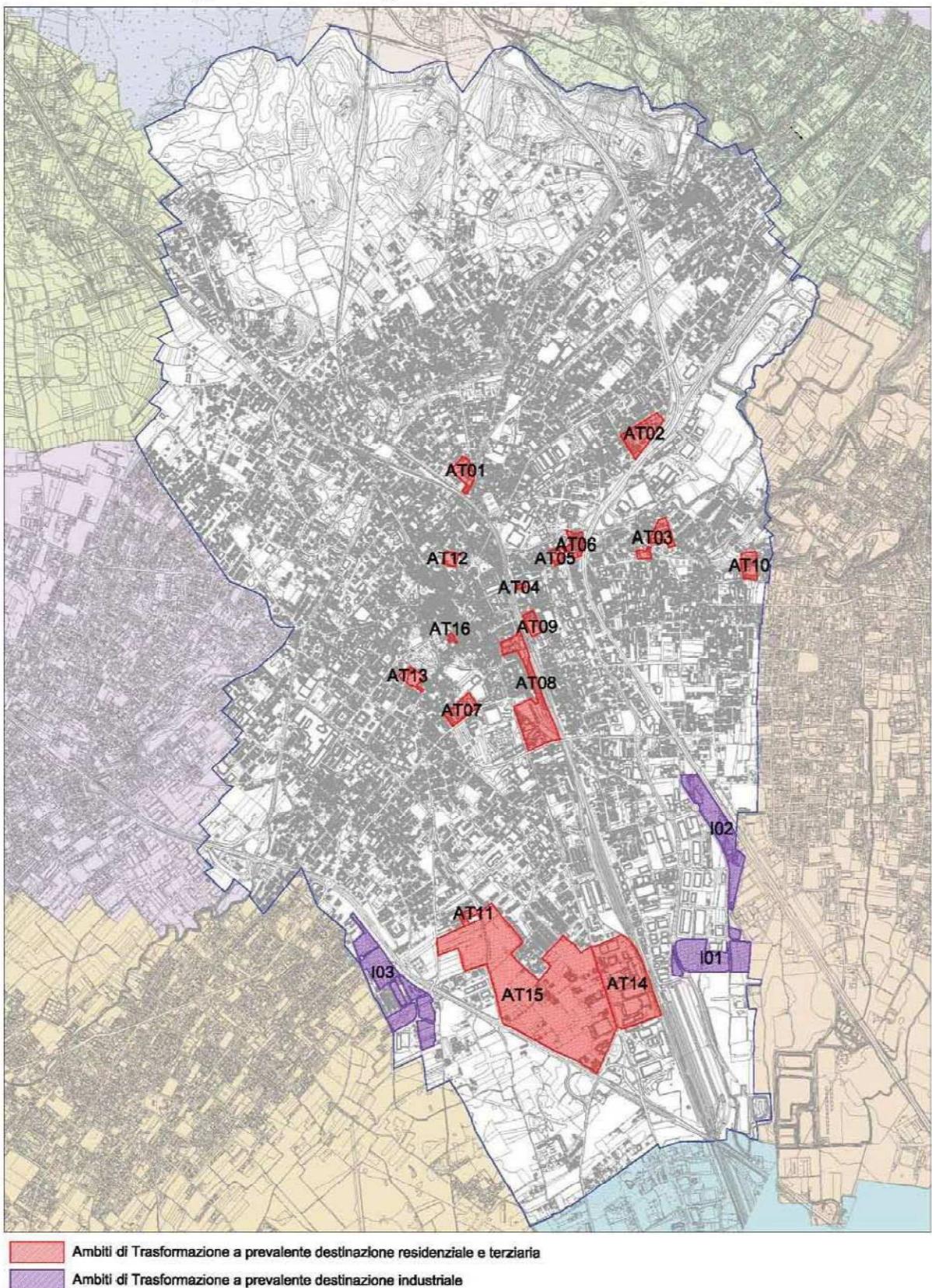
**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.) EX ART. 4 L.R. 12 DEL
11/03/05 E D.LGS 152 DEL 03/04/06 (INTEGRATO CON D.LGS 08/11/2006 N°284
E DAL D.LGS 16/01/2008 N°4) DEL P.G.T. DELLA CITTA' DI GALLARATE**

**ALLEGATO 2 - VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE DEGLI
SPECIFICI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI - TERZIARI
(AT01 - AT16) E PRODUTTIVI (I 01, I 02, I 03)**

(elaborato predisposto in recepimento di osservazioni di Provincia di Varese, ARPA Lombardia, ASL)

Arch. Stefano Castiglioni - Arch. Luca Bertagnon

Localizzazione degli Ambiti di trasformazione



[Red Box] Ambiti di Trasformazione a prevalente destinazione residenziale e terziaria

[Purple Box] Ambiti di Trasformazione a prevalente destinazione industriale

(Estratto relazione DR3 di Documento di Piano)

Premesso che:

- dal Rapporto Ambientale (RA) della VAS, è emerso un generale sintetico giudizio di compatibilità ambientale per le complessive scelte del PGT, demandando agli specifici organismi responsabili a scala locale l'attenzione e la vigilanza per l'attuazione degli specifici ambiti di trasformazione sia di tipo residenziale terziario (da AT01 a AT16) che produttivo (I01, I02, I03), elencando (precisamente al capitolo A 2.8.1 del “*Rapporto Ambientale*”) una estesa casistica di criteri proposte, misure, provvedimenti da perseguire ed adottare al fine di garantire esito compatibile e puntuale controllo di possibili effetti negativi sull'ambiente.
- gli ambiti AT 15 e I03, essendo i più significativi per consistente dimensione e incidenza, già nel “*Rapporto Ambientale*”(RA) hanno costituito oggetto di specifico approfondimento mediante:
 - analisi ad hoc di coerenza interna tramite “matrici di valutazione” in rapporto alle variabili ambientali di riferimento (vedi matrice 1c a pag. 140 del capitolo A.2.5.1. del “*Rapporto Ambientale*”), essendo emersi impatti negativi relativamente a generazione dei rifiuti/inquinanti/consumo di inerti, all'inquinamento acustico e luminoso;
 - scheda di approfondimento con determinazione di “*effetti attesi*”, riferiti a ciascun criterio di compatibilità, suscettibili di presunte o effettive negatività;
 - valutazione circa “*modalità di risoluzione e di intervento*” distinta a sua volta in “*strategica*”, “*progettuale-gestionale*”, “*di compensazione-mitigazione*”

(vedi quadri sinottici 2c.1 alle pagg. 151,152,153 del capitolo A.2.5.2. del “*Rapporto Ambientale*”).

- per gli altri 17 “ambiti di trasformazione”, residenziali-terziari (da AT01 ad AT 16) e produttivi (I01, I02) era stata effettuata invece una complessiva valutazione congiunta sempre mediante “matrici di valutazione” relazionate alle variabili ambientali di riferimento (vedi matrice 1c a pag 140 del capitolo A.2.5.1.del “*Rapporto Ambientale*”);

- che a tutti gli “ambiti di trasformazione” il Documento di Piano assegna il ruolo di paradigmi di eccellenza e di riferimenti applicativi per promuovere un diffuso adeguamento qualitativo dell’edificato esistente e per i quali il Rapporto Ambientale valuta un complessivo risultato d’impatto positivo (essendo emerso “*impatto negativo*” unicamente, al contenimento dell’inquinamento luminoso, “*impatto negativo possibile*” per la generazione dei rifiuti/inquinanti/consumo di inerti e per all’inquinamento acustico, compensati dalle positività per tutti i residui criteri, e per la sola AT14 “*impatto negativo*” per la generazione dei rifiuti/inquinanti/consumo di inerti).

Con riferimento alla osservazione di ARPA Lombardia relativamente ai 19 “ambiti di trasformazione” vengono qui proposti specifici approfondimenti circa opportuni orientamenti operativi/applicativi atti a ulteriormente verificarne la coerenza ambientale e minimizzarne le criticità:

- sia con riferimento agli 8 criteri di compatibilità già selezionati per la specificità del territorio (vedasi capitolo A.2.3.3) circa aspetti comuni, sia in toto che in parte, per i diversi ambiti;
- sia con prescrizioni di dettaglio per ciascun ambito.

Aspetti comuni riguardanti i criteri di compatibilità

1A) “Minimizzazione utilizzo di risorse energetiche non rinnovabili e impiego delle risorse rinnovabili nei limiti della capacità di rigenerazione”

Bilancio energetico generale”

È previsto dal Documento di Piano che tutti gli Ambiti di trasformazione, sia residenziali-terziari che produttivi, debbano garantire “efficienza energetica e sostenibilità ambientale”: dovranno quindi contemplare qualità tecnologica elevata con soluzioni innovative per quanto attiene protezione termica passiva, ombreggiatura (agli effetti della riduzione dell’irradiazione estiva), climatizzazione, soluzioni integrate architettonicamente per installazioni fotovoltaiche e solari termiche.

In sede di convenzionamento di Piano Attuativo (PA), qualora non previsto nel “*Piano delle regole*” o nel “*Regolamento Edilizio*” dovrebbe essere introdotta una specifica norma

orientata a prescrivere idoneo deposito cicli opportunamente dimensionato, ubicato in ciascun edificio residenziale; tutti gli interventi stradali (per nuovi tracciati ed adeguamento dell'esistente) dovrebbero prevedere parallelo percorso ciclabile o ciclo-pedonale, mentre per gli ambiti costituenti isolati di maggior dimensione, o comunque inseriti all'interno di questi, dovranno essere ricavati passaggi di attraversamento, con riduzione delle percorrenze, così da favorire massima fruizione pedonale e ciclabile della città in alternativa dall'uso generalizzato ed abitudinario di autovetture.

Impianti termici centralizzati, estesi oltre la dimensione dei singoli edifici, potranno agevolmente consentire l'allacciamento al teleriscaldamento e, comunque, consentire un miglior bilancio energetico, con applicazione di tecnologie innovative e di cogenerazione.

2A) “Uso e gestione dal punto di vista ambientale dei rifiuti e inquinanti

Generazione di rifiuti”

A fronte di una presumibile maggior produzione di rifiuti (di tipo civile e con garanzia di raccolta differenziata) verrebbero però attivate bonifiche di aree produttive con pregresse situazioni di inquinamento del suolo ed altresì in alcuni ambiti di trasformazione verrebbero sanate situazioni di presenze produttive e residenziali non servite da rete fognaria (Ambiti AT 15 e I03).

Per tutti gli ambiti di trasformazione, già edificati con presenze produttive attuali e originarie, oltre che assimilabili, in concomitanza all'inoltro di Istanza di Piano Attuativo, dovrebbe essere effettuato deposito di Piano Preliminare di Indagine Ambientale, approvato dalle Autorità preposte (ARPA - ASL - Provincia), atto a chiarire preliminarmente gli interventi di bonifica necessari su suolo sia oggetto di intervento privato che di cessione pubblica.

3A) “Minimizzazione di rischi di incidentalità rilevante

Generazione di nuovi rischi, uso e gestione di sostanze pericolose”

L'eliminazione di comparti industriali interni all'abitato (già prospettati in sede di Documento Preliminare di Piano) e la previsione ai soli ambiti produttivi (I01, I02) e I03), in zona industriale di Sud-Est, e a quello logistico (I03), tutti e tre posti in posizioni decentrate/marginali rispetto all'abitato, e, soprattutto, disimpegnati direttamente sulla

viabilità primaria, costituisce un fattore di minimizzazione del rischio di incidentalità connesso a trasporti di merci pericolose e ad inidonea commistione all'interno del centro abitato (come ancora oggi avviene) di residenza ad attività produttive.

Per altro si osserva che, senza considerare il Deposito di Aviazione Militare di viale Milano, l'unica presenza RIR (costituita dalla CRS srl) risulta correttamente ubicata in zona industriale (via Gran Bretagna).

In conclusione, non sussistono situazioni RIR che comportino incidenza su nessuno degli ambiti di trasformazione.

4A) “Contenimento inquinamento acustico, elettromagnetico e luminoso”

Poiché la problematica dell'inquinamento acustico da fonti autostradali e ferroviarie a Gallarate presenta particolare rilevanza e diversi ambiti rivelano detta condizione criticità (AT01, AT02, AT04, AT06, AT08, AT09) per gli stessi (rientranti per lo più nella classe di zonizzazione acustica IV), dovrà essere prodotto, in concomitanza all'istanza di Piano Attuativo, idonea documentazione di clima acustico, ex Art. 8 L. 447/95 e Art. 5 L.R. 13/2001, atto a dimostrare il rispetto dei valori limite di immissione.

Per gli ambiti sopra citati dovranno essere presi in considerazione gli studi acustici già svolti ex D.lgs 194/2005 (Autostrade per l'Italia, RFI).

Si porrà altresì l'esigenza di porre a carico degli operatori la realizzazione di specifici interventi atti a dimostrare, a stralcio del “*Piano di risanamento acustico comunale*” il rispetto della normativa acustica in relazione alle diverse tipologie funzionali, oltre all'accertamento della avvenuta attuazione delle opere previste dai “*Piani degli interventi di contenimento ed abbattimento del rumore*” già elaborati da RFI e Autostrade per l'Italia.

Stante la destinazione produttiva degli ambiti I01 e I02, logistica per l'ambito I03 e terziaria in toto per l'ambito AT14, parzialmente per AT15, gli assensi edilizi per nuove attività dovranno comportare documentazione di previsione di impatto acustico ex Art.8 L. 447/95 e Artt. 4 e 5 D.G.R. 7/8313 del 08/03/2002.

Circa l'inquinamento elettromagnetico restano interessati per presenze di linee TERNA gli ambiti I01 e I02 (produttivi), I03 (logistico) e limitate porzioni di AT10 e AT15.

In detti ambiti, per i quali correttamente nel Documento di Piano non è indicata

un'articolazione volumetrica dell'edificazione, questa dovrà poi necessariamente avvenire senza interazione con i margini di rispetto necessari per i valori di attenzione del campo elettromagnetico di cui alla normativa vigente.

Analoghe cautele si pongono per gli AT14, AT15 con presenza di antenne per la telefonia cellulare (ma comunque da mantenere anche per situazioni senza titolo abilitativo, o con titolo abilitativo ma non ancora installate): indicazioni/prescrizioni al riguardo dovranno essere opportunamente richiamate nelle relative convenzioni dei Piani Attuativi.

Negli ambiti di intervento dovrebbero essere predisposti progetti illuminotecnici integrati e complessivi per l'illuminazione esterna, sia delle zone pubbliche che private, atti ad applicazione non minimale/passiva ma prestazionale/attiva della L.R. 17/2000: quindi non limitati a semplice applicazione di ottiche schermate ma con studi di luminanza adeguata ad effettive esigenze, senza contrasto, che implichino l'adozione di apparecchi ad alta efficienza e ridotta potenza.

Pertanto, per gli ambiti che ricadono nelle fasce di rispetto degli Osservatori astronomici di Mozzate e/o Legnano (AT10, AT11, AT14, AT15, I01, I02, I03), laddove non contenuto nel Piano Regolatore Comunale dell'Illuminazione Pubblica (P.R.I.C.) ex L.R. 17/2000, tutti gli impianti di illuminazione esistenti -e in particolare sia gli impianti relativi alla nuova viabilità veicolare e ciclopedonale, alle aree di parcheggio e a verde pubblico, sia gli impianti di illuminazione esterna asservite alle strutture residenziali e produttive, dovranno essere eseguiti secondo le indicazioni di cui all'art. 9 della L.R. 17/2000 (modificata dalla L.R. 38/2004) relative alle zone tutelate e secondo i criteri applicativi aggiuntivi per le fasce di rispetto previste nell'art. 8 dell'Allegato A della D.G.R. 20 settembre 2001 n. 7/6162.

5A) “Tutela dell’ecosistema naturale (conservare e migliorare lo stato della fauna, flora selvatica, dei relativi habitat e contesto naturale, conservare e migliorare lo stato della fauna, flora selvatica, dei relativi habitat e contesto naturale)

Tutela delle attività agricole e limitazioni ai cambiamenti nella struttura degli usi del suolo”

Per tutti gli ambiti di trasformazione (con la sola eccezione dell'AT15), trattandosi di compatti già urbanizzati, non sussistono problemi di compromissione di ecosistema

naturale (conseguente invece alle grandi infrastrutture stradali e ferroviarie sovra-ordinate, come già diffusamente riferito nel rapporto ambientale).

Premesso che negli ambiti di trasformazione I01 e, in parte, negli ambiti I02, I03, AT15, che vengono ad interessare aree non urbanizzate, sono presenti aree agricole coltivate residuali e comunque inter poste ad edificazione e macchie boschive (per lo più costituite da essenze infestanti, come robinie pseudoacacie), sedimi inculti che, oltre a non avere caratteristiche di effettivo sistema agricolo o boschivo, per quanto attiene la tutela delle attività agricole e le limitazioni ai cambiamenti nella struttura degli usi del suolo, si valuta che la previsione insediativa sia ampiamente compensata dalla contestuale previsione delle “aree di riqualificazione ambientale”.

Tuttavia, considerando che i suddetti ambiti I01 e I02 risultano individuati in PTCP quale parte dell’ “ordito agrario riferito alla geometria del’Olona” , definiti quale “ambiti agricoli su macro classe F – fertile” ed altresì identificati “core areas” di 2° livello per corridoio ecologico tra gli alvei dei fiumi Ticino-Olona, in risposta alle osservazioni presentate, l’Amministrazione comunale ha predisposto uno specifico studio “Elementi per la valutazione di compatibilità con il PTCP in riferimento alle aree di trasformazione ricadenti su ambiti agricoli”, redatto nel settembre 2010 dal Dr. Agronomo Valerio Pasi, Allegato alla Relazione DR3 riguardante gli Ambiti di trasformazione”.

Infine, stante la vicinanza ad aree ricadenti nel PTA del Parco della Valle del Ticino e la prospettiva di un progetto, concertato tra Comune e Consorzio, di rete ecologica a scala comunale, in fase di attuazione dovranno essere recepite le indicazioni agronomiche, faunistiche che dovessero essere poste (in particolare per ciò che attiene ai confini sud e est dell’ambito).

6A) *“Tutela e miglioramento delle risorse idriche superficiali e sotterranee, conservazione e miglioramento della qualità dei suoli”*

L’intervento su aree produttive interne all’abitato, come già riferito, implicanti relative indagini ambientali e bonifiche e soprattutto documentazione puntuale circa pozzi e cisterne interrate da produrre già in sede di istanza di Piano Attuativo, consentirebbe anche recupero qualitativo delle acque sotterranee con riduzione di possibili percolazioni in atto e potenziali.

Si fa presente che per Gallarate l'indice SCAS (che misura lo stato chimico, fisico e in base a inquinanti organici e inorganici, detti addizionali delle acque sotterranee) nell'ultimo rapporto ARPA è risultato al 2008 pari a classe 3 (*"impatto antropico significativo e con caratteristiche idrochimiche generalmente buona, ma con segnali di compromissione"*) su una scala complessiva di 5.

Per il contenimento del consumo di acquiferi e stimolarne un diffuso utilizzo responsabile dovranno essere verificati e concertati con l'Ente erogatore AMSC e con ASL una mirata e selettiva applicazione delle disposizioni di cui all'art. 6 comma 1 del Regolamento Regionale del 24/03/06 per risparmio e riutilizzo della risorsa idrica.

Dovranno essere inoltre considerati anche ulteriori accorgimenti pratici e applicativi (quali predisposizione di doppia rete idrica (potabile e sanitaria/industriale) e l'installazione di contatore di acqua potabile singoli per ogni unità immobiliare.

Disposizioni e criteri sopra citati, nei limiti della possibilità effettiva potranno essere estesi a tutta la nuova edificazione in genere.

Criticità in proposito resta comunque per gli ambiti di trasformazione di cui al settore Sud *"zona di riserva idrica provinciale"* (di PTCP) in cui ricadono gli ambiti (AT11, AT14, AT15, I01, I02, I03): particolare cautela dovrà pertanto essere posta alla profondità di pozzi perdenti per aree stradali e di parcheggio, attuando fognature con sistema a tenuta bidirezionale con recapito esterno, imponendo per le zone industriali, logistiche e comunque passibili di acque superficiali inquinate, immissione in fognatura di acque di prima pioggia, non consentendo inoltre impianti geotermici implicanti pozzi con ricorso ad acqua di falda.

Per gli ambiti interessati da pozzi idropotabili e relative zone di rispetto (AT06 AT15) varranno le prescrizioni ex D.G.R. VII/12693 del 10/02/'03 oltre il divieto di pozzi perdenti e immissione in sottosuolo di acque stradali che dovranno pertanto avere recapito in fognatura.

Ai sensi dell'appendice G del programma di tutela e uso delle acque - D.G.R. 8/2244 del 29/03/2006 dovranno essere privilegiate soluzioni atte a ridurre le portate meteoriche circolanti nelle reti fognarie prevedendo raccolta separata delle acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate e i loro smaltimenti sul suolo o negli strati superficiali del

suolo e in via subordinata nel torrente Arno per ambiti in adiacenza allo stesso AT12, AT06 e AT13, per il quale, stante il recapito nella vasche di Sant'Antonino Ticino, varrà comunque regolamentazione sovra comunale (Consorzio Arno Rile Tenore), in base a caratteristiche dei reflui e portate.

In ogni caso per lo smaltimento delle acque reflue meteoriche si dovrà tenere espressamente conto della normativa vigente nazionale (D.lgs 152/2006, D.lgs 284/2006, D.lgs 4/2008) e regionale (Regolamenti Regionali 3 e 4 del 24/03/2006).

In base al recente “*Studio della componente geologica, idro-geologica e sismica del PGT*” la vulnerabilità degli acquiferi (in una scala di 5 livelli da: molto bassa, bassa, medio-bassa, alta, elevata) risulta “*elevata*” per AT 02, “*bassa*” per AT 10 (relativamente alla porzione terrazzata indicata nella carta dei vincoli di PGT come “*fascia collinare da tutelare*”), e comunque “*alta*” per tutti gli altri ambiti.

Per la tutela del suolo e delle falde dovrebbero essere in ogni caso esplicitamente richiesti preventivamente (in sede di istanza di Piano Attuativo) gli “*approfondimenti ed indagini minime necessarie a supporto della progettazione* (urbanistico-attuativa-ndr) come da “*Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT*”(revisione luglio 2010)” e precisamente:

- IGT “*indagine geognostica-geotecnica commisurata alla tipologia ed all'entità delle opere in ottemperanza al D.M. 14/01/2008*”;
- IDR “*indagine idrogeologica per la valutazione della permeabilità dei terreni e/o del livello di prima falda*”;
- SFS “*valutazione di stabilità dei fronti di scavo in ottemperanza al D.M. 14/01/2008*”;
- SVE “*valutazione di stabilità dei versanti in ottemperanza al D.M. 14/01/2008*”;
- SCI “*studio di compatibilità idraulica nei riguardi delle condizioni locali di rischio di esondazione*”;

seguiti poi dagli “*interventi da prevedere* (in fase esecutiva ndr)” e cioè :

- RE “*opere di regimazione e smaltimento delle acque superficiali e meteoriche*”

- CO “*collettamento, allontanamento o trattamento delle acque reflue in fognatura, in conformità ai R.R. n° 3 e n°4 del 24/03/06*”;
- DE “*misure ed accorgimenti per la difesa dei beni e delle strutture, come indicati nell’allegato 4 della D.G.R. n°8/7374/08*”;
- DS “*opere per la difesa del suolo e la stabilizzazione dei versanti interessati*”;
- DR “*opere per il drenaggio delle acque sotterranee che si potrebbero rinvenire a debole profondità e che potrebbero interferire con le fondazioni ed i vani interrati*”;
- SUB “*smaltimento delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo tramite subirrigazione*”;
- SPP “*separazione e collettamento in fognatura delle acque meteoriche provenienti da superfici impermeabili $\geq 500\text{mq}$* ”.

Circa gli aspetti propriamente idrografici ed idraulici nessun ambito di trasformazione rientra nelle classi di pericolosità idraulica di cui al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI): gli ambiti AT03, AT05, AT12, AT13 rientrano comunque nel limite tra fascia A e B (ex art. 29 NdA del PAI) del torrente Arno (essendo lo stesso parte del reticolo idrico principale ex DGR 7/13950).

Sempre da sopracitato “*Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT*”(revisione luglio 2010)” agli effetti della “*Fattibilità di Piano*” gli ambiti di trasformazione individuati nel “Documento di Piano del PGT” risultano tutti in classe 2a- ”*aree pianeggianti*” , con le seguenti eccezioni:

- AT02 classe 3b - “*a vulnerabilità elevata*”
- AT10 classe 2b -”*area terrazzata*” per la porzione a Nord-Ovest) e 2a-”*aree pianeggianti*” per la residua parte
- AT06, AT13, classe 2° - ”*aree pianeggianti*” ma interessate anche classe 4a- ”*alvei di corsi d’acqua*”e classe 4b-”*fasce di rispetto e tutela dei corsi d’acqua*”
- AT12 classe 2° - ”*aree pianeggianti*” ma in adiacenza a aree classe 4a e classe 4b.

Per gli indirizzi in materia di rete fognaria, reticolo idrico minore, falde idriche, si rimanda a quanto precisato ai criteri dettati a pag.189 del capitolo A.2.8.1 del "Rapporto Ambientale" e comunque al "Piano Urbano Generale dei Servi del Sottosuolo" (PUGSS).

7A) *"Preservazione del patrimonio paesaggistico, culturale, architettonico, conservazione e miglioramento della qualità dell'ambiente locale"*

Benché, come già osservato, la valutazione di corretto inserimento ambientale a livello di comparto richieda propriamente valutazione a scala progettuale (ove risultino esplicitati gli aspetti tipologici e morfologici) da parte degli organismi e soggetti preposti, in ogni caso si evidenzia come agli effetti del criterio di compatibilità sopracitato risultino sensibili in particolare :

- l'ambito AT01 in quanto dotato di consistente presenza di essenze arboree, nella parte interna del lotto e verso Via Lamarmora, tali da configurare un vero e proprio parco urbano da preservare; analoga attenzione è necessaria per la particolare connotazione dei caratteristici filari arborei di V.le dei Tigli;
- l'ambito AT12 presenta in fregio alla via Roma una fronte con peculiari connotazioni di archeologia industriale dell'inizio del secolo scorso, meritevole di recupero/conservazione; analoga considerazione vale anche per la fronte in fregio a via Tenconi;
- gli ambiti AT12, AT06, AT13 risultano interessati, o sono in prossimità dell'alveo del Torrente Arno, che costituisce comunque una peculiare opportunità di immagine urbana (sia pure oggi allo stato più che altro potenziale);

Per evitare che ci si limiti all'attuazione di esclusive opere e sistemazioni di ingegneria idraulica appare pertanto opportuno che l'Amministrazione predisponga tempestivamente un progetto unitario-organico-coordinato per il recupero anche in termini di valorizzazione ambientale e paesaggistica dell'alveo, prevedendo a ridosso dello stesso attestazione di aree di uso pubblico e considerando altresì la realizzazione di una possibile pista ciclopedinale lungo l'argine e/o all'area di rispetto.

L'ambito AT16 (che ricade altresì all'interno del Nucleo di antica formazione di Gallarate ed in zona di interesse archeologico) richiede soluzione progettuale che tenga conto, sia pure in termini selettivi, del mantenimento dell'articolazione esterna e delle connotazioni

degli antichi e caratteristici edifici ubicati al perimetro esterno.

Per tutti gli ambiti di trasformazione residenziale e terziaria sono poi espressi seguenti orientamenti:

- dovrebbe esservi valutazione, attraverso la “*Carta della sensibilità paesistica dei luoghi*, di cui alla Tavola DT 12 del Documento di Piano, e alla “*Relazione paesistica*” DR5 ” (come già fatto presente al capitolo A.2.8.1 del Rapporto ambientale) in quanto riferimenti di piano idonei a garantire in unitario esito progettuale la molteplicità di aspetti naturalistici, morfologici, culturali, storici, percettivi, particolarmente raccomandabile per le situazioni sensibili espressamente sopraccitate.
- entro i Nuclei di antica formazione non dovrebbero essere consentiti recuperi abitativi di sottotetti ai sensi dei comma 1 e 1bis dell’Art. 65 della L.R.12/2005 al fine di evitare situazioni spurie e con successive superfetazioni, oltre che per non alterare il dimensionamento dei servizi pubblici;
- prevedere in sede di convenzionamento dei piani Attuativi una dotazione di posti auto privati (in aggiunta a quelli pubblici), da realizzarsi in sotterraneo (sia sotto edificazione fuori terra e con adeguata coltre erbosa/piantumata che sotto aree non edificate) in ragione di almeno un posto auto effettivo ogni 50 mq di Slp per la residenza e 1 ogni 30 mq di Slp per destinazione terziaria. Ciò per evitare che le via adiacenti agli ambiti di trasformazione suppliscano al ruolo d’aree di stazionamento di veicoli privati.

8A) “Protezione dell’atmosfera e contenimento di emissioni aeree, tutela della qualità dell’aria”

Il problema della qualità dell’aria, come già riferito, investe una dimensione a scala di “Bacino Padano” e pertanto a livello di pianificazione urbanistica comunale l’intervento per l’abbattimento degli inquinanti atmosferici non può che ottenere risultati di scarsa rilevanza, anche per la collocazione di Gallarate nel contesto di crocevia di primarie infrastrutture stradali, oggetto di pianificazione a scala regionale ed internazionale che in prossimo futuro indurranno un prevedibile consistente aumento del traffico veicolare (in particolare per la confluenza di traffico pesante su gomma al Terminal Intermodale Hupac in concomitanza all’attivazione, prevista nel 2016, del Programma elvetico Alp Transit.

Gli ambiti di trasformazione comunque potranno consentire esiti di contenimento di emissioni tramite efficienza energetica e ricorso a fonti alternative per la nuova edificazione: in proposito sarà opportuno orientare gli interventi il più possibile ad impianti termici centralizzati (possibilmente estesi ad interi ambiti residenziali-terziari) in quanto suscettibili di progressivo controllo/aggiornamento tecnologico ed eventuale ricorso a teleriscaldamento.

Un contributo potrà essere offerto in particolare anche dalla progettualità micro urbanistica dell'ambito AT15 che, stante l'estensione, potrà prevedere al suo interno una funzionale e competente rete ciclabile quale integrazione della rete comunale prevista da PGT.

Ulteriori prescrizioni di dettaglio per ciascuno dei diversi “ambiti di trasformazione”

Si danno di seguito per ciascun Ambito di trasformazione gli effetti previsti sulla componente ambientale rispetto a ciascuna componente:

- Consumo di suolo
- Rumore
- Inquinamento dell'aria
- Consumo di acqua e smaltimento
- Prelievo energetico
- Accessibilità ciclo-pedonale
- Geologia, idrogeologia e sismica
- Paesaggio
- Radiazioni
- Componente socio-economica

In conclusione si dà una valutazione circa le criticità riscontrate di maggior rilievo, fatte salve le indicazioni prescrittive contenute nel presente allegato.

Ambito di trasformazione AT_01 : “Viale dei Tigli”

Componente ambientale	Effetti previsti sulla componente ambientale
Consumo di suolo	Area già urbanizzata per cui è previsto il mantenimento dell'area a verde, attualmente esistente, prospiciente la via Lamarmora
Rumore	Ambito non palesemente in contrasto con zonizzazione acustica vigente, da adeguare dopo approvazione PGT (Interventi mitigatori Ferrovia e/o Piano di risanamento)
Inquinamento dell'aria	Ipotizzabile in tendenziale miglioramento per le previste azioni di fluidificazione del traffico (attenzione per O3 e PM10)
Consumo di acqua e smaltimento	Compatibile
Prelievo energetico	Richiesta efficienza energetica nella progettazione degli interventi, con previsione del raggiungimento almeno della classe energetica B
Accessibilità ciclo-pedonale	Accettabile
Geologia, idrogeologia e sismica	Sottoclasse 2 a - compatibile con qualunque tipologia edificatoria
Paesaggio	Compatibile con il grado di sensibilità paesistica dell'area alla quale appartiene, che lo riconnette all'ampia area del parco del Ticino attraverso via Galvani ed il terrapieno ferroviario
Radiazioni	In relazione al rischio indotto dalla localizzazione di antenne, il Comune si impegna alla definizione di un protocollo d'intesa con ARPA per una campagna di controllo. Si precisa altresì che il territorio è vincolato dalla presenza del Parco del Ticino e pertanto esiste una ulteriore verifica da parte della Commissione per il Paesaggio
Componente socio-economica	Riqualificazione di ambito dismesso
Valutazione	La criticità maggiore riscontrata è relativa alla componente rumore, alla quale occorre prestare attenzione in sede di attuazione



Ambito AT01 ripreso da V.le dei Tigli



Ambito AT01 ripreso da via Lamarmora



V.le dei Tigli in prossimità d'ambito AT01

Ambito di trasformazione AT 02: “via Luini – via Custodi”

Componente ambientale	Effetti previsti sulla componente ambientale
Consumo di suolo	Area già urbanizzata per cui è previsto addensamento dell’edilizia e conseguente maggiore superficie permeabile
Rumore	Ambito non palesemente in contrasto con zonizzazione acustica vigente, da adeguare dopo approvazione PGT (Interventi mitigatori Autostrada e/o Piano di risanamento)
Inquinamento dell’aria	Ipotizzabile in tendenziale miglioramento per le previste azioni di fluidificazione del traffico (attenzione per O3 e PM10)
Consumo di acqua e smaltimento	Consumo di acqua: compatibile. Le acque meteoriche drenate dalle coperture dovranno essere smaltite negli strati superficiali del suolo mediante sistemi di subirrigazione. Le acque meteoriche drenate dai piazzali, dalle strade e comunque dalle aree impermeabili oggetto di transito di autoveicoli, qualora provenienti da aree impermeabili con superficie maggiore o uguale a 500 m ² , dovranno essere smaltite negli strati superficiali del suolo, mediante sistemi di subirrigazione, previa separazione e smaltimento nella rete fognaria comunale delle acque di prima pioggia.
Prelievo energetico	Richiesta efficienza energetica nella progettazione degli interventi, con previsione del raggiungimento almeno della classe energetica B
Accessibilità ciclo-pedonale	Accettabile, anche in relazione alla prevista preliminare verifica di impatto viabilistico dell’intervento
Geologia, idrogeologia e sismica	Sottoclasse 3 b - compatibile con qualunque tipologia edificatoria
Paesaggio	Compatibile con il grado di sensibilità paesistica dell’area alla quale appartiene; tra gli oneri richiesti: la ristrutturazione della Chiesetta dell’Annunciazione di Cascinetta
Radiazioni	In relazione al rischio indotto dalla localizzazione di antenne, il Comune si impegna alla definizione di un protocollo d’intesa con ARPA per una campagna di controllo. Si precisa altresì che il territorio è vincolato dalla presenza del Parco del Ticino e pertanto esiste una ulteriore verifica da parte della Commissione per il Paesaggio
Componente socio-economica	Presenza di edilizia convenzionata; reperimento di diritti volumetrici in ambito RA
Valutazione	La criticità maggiore riscontrata è relativa alla componente rumore, alla quale occorre prestare attenzione in sede di attuazione



Ambito AT02 ripreso da via Custodi



Ambito AT02 ripreso su via Custodi Ambito AT02 ripreso da via Luini
all'incrocio con via Colombo

Ambito di trasformazione AT_03: “viale XXIV Maggio”

Componente ambientale	Effetti previsti sulla componente ambientale
Consumo di suolo	Area già urbanizzata per cui è prevista una maggiore superficie permeabile rispetto alla situazione attuale
Rumore	Ambito non palesemente in contrasto con zonizzazione acustica vigente, comunque da adeguare dopo approvazione PGT
Inquinamento dell'aria	Ipotizzabile in tendenziale miglioramento per le previste azioni di fluidificazione del traffico (attenzione per O3 e PM10)
Consumo di acqua e smaltimento	Compatibile
Prelievo energetico	Richiesta efficienza energetica nella progettazione degli interventi, con previsione del raggiungimento almeno della classe energetica B
Accessibilità ciclo-pedonale	Accettabile, anche in relazione al previsto collegamento con area verde viciniora
Geologia, idrogeologia e sismica	Sottoclasse 3 a - compatibile con qualunque tipologia edificatoria
Paesaggio	Compatibile con il grado di sensibilità paesistica dell'area alla quale appartiene; tra gli oneri richiesti: la ristrutturazione della ex colonia elioterapica della Villa Calderara sulla collina di Cedrate
Radiazioni	In relazione al rischio indotto dalla localizzazione di antenne, il Comune si impegna alla definizione di un protocollo d'intesa con ARPA per una campagna di controllo. Si precisa altresì che il territorio è vincolato dalla presenza del Parco del Ticino e pertanto esiste una ulteriore verifica da parte della Commissione per il Paesaggio
Componente socio-economica	
Valutazione	



Ambito AT03 da v.le XXIV Maggio



Ambito AT03 da via Lazzaretto



Ambito AT03 (comparto sud) ripreso da via Rovereto



Ambito di trasformazione AT_04: “via Curioni”

Componente ambientale	Effetti previsti sulla componente ambientale
Consumo di suolo	Area già urbanizzata
Rumore	Ambito non palesemente in contrasto con zonizzazione acustica vigente, da adeguare dopo approvazione PGT (Interventi mitigatori Ferrovia e/o Piano di risanamento)
Inquinamento dell'aria	Ipotizzabile in tendenziale miglioramento per le previste azioni di fluidificazione del traffico (attenzione per O3 e PM10)
Consumo di acqua e smaltimento	Compatibile
Prelievo energetico	Richiesta efficienza energetica nella progettazione degli interventi, con previsione del raggiungimento almeno della classe energetica B
Accessibilità ciclo-pedonale	Accettabile
Geologia, idrogeologia e sismica	Sottoclasse 2 a - compatibile con qualunque tipologia edificatoria
Paesaggio	Compatibile con il grado di sensibilità paesistica dell'area alla quale appartiene
Radiazioni	In relazione al rischio indotto dalla localizzazione di antenne, il Comune si impegna alla definizione di un protocollo d'intesa con ARPA per una campagna di controllo. Si precisa altresì che il territorio è vincolato dalla presenza del Parco del Ticino e pertanto esiste una ulteriore verifica da parte della Commissione per il Paesaggio
Componente socio-economica	
Valutazione	La criticità maggiore riscontrata è relativa alla componente rumore, alla quale occorre prestare attenzione in sede di attuazione



Ambito AT04 da via Curioni



Interno di ambito AT04



Ripreso da lato nord-ovest su via Curioni



Contesto laterale sud-est da via Curioni

Ambito di trasformazione AT_05: “Area commerciale di via Vespucci”

Componente ambientale	Effetti previsti sulla componente ambientale
Consumo di suolo	Area già urbanizzata per cui è previsto addensamento dell’edilizia e conseguente maggiore superficie permeabile
Rumore	Ambito non palesemente in contrasto con zonizzazione acustica vigente, da adeguare dopo approvazione PGT
Inquinamento dell’aria	Ipotizzabile in tendenziale miglioramento per le previste azioni di fluidificazione del traffico (attenzione per O3 e PM10)
Consumo di acqua e smaltimento	Compatibile
Prelievo energetico	Richiesta efficienza energetica nella progettazione degli interventi, con previsione del raggiungimento almeno della classe energetica B
Accessibilità ciclo-pedonale	Accettabile, anche in relazione alla richiesta preventiva di analisi di impatto viabilistico e alla possibilità di realizzare una pista ciclabile lungo il torrente Arno, eliminando, all’occorrenza, l’attuale doppio senso di circolazione della via Monsignor Macchi
Geologia, idrogeologia e sismica	Sottoclasse 2 a - compatibile con qualunque tipologia edificatoria
Paesaggio	Compatibile con il grado alto di sensibilità paesistica dell’area alla quale appartiene, in relazione alla previa valutazione della Commissione Paesaggio
Radiazioni	In relazione al rischio indotto dalla localizzazione di antenne, il Comune si impegna alla definizione di un protocollo d’intesa con ARPA per una campagna di controllo. Si precisa altresì che il territorio è vincolato dalla presenza del Parco del Ticino e pertanto esiste una ulteriore verifica da parte della Commissione per il Paesaggio
Componente socio-economica	Reperimento di diritti volumetrici in ambito RA; è a carico degli operatori la realizzazione, nel Comparto ERP 4 di via Curtatone, oggetto di Piano per l’edilizia economica e popolare (Peep) di 1.300 mq di Slp
Valutazione	



Ambito AT05 ripreso da via Vespucci



Ambito AT05 ripreso da via Mameli

Ambito di trasformazione AT_06: “via Vespucci - via Caboto”

Componente ambientale	Effetti previsti sulla componente ambientale
Consumo di suolo	Area già urbanizzata per cui è previsto addensamento dell’edilizia e conseguente maggiore superficie permeabile
Rumore	Ambito non palesemente in contrasto con zonizzazione acustica vigente, da adeguare dopo approvazione PGT (Interventi mitigatori Autostrada e/o Piano di risanamento)
Inquinamento dell’aria	Ipotizzabile in tendenziale miglioramento per le previste azioni di fluidificazione del traffico (attenzione per O3 e PM10)
Consumo di acqua e smaltimento	Compatibile
Prelievo energetico	Richiesta efficienza energetica nella progettazione degli interventi, con previsione del raggiungimento almeno della classe energetica B
Accessibilità ciclo-pedonale	Accettabile, anche in relazione alla prevista preliminare verifica di impatto viabilistico dell’intervento
Geologia, idrogeologia e sismica	Sottoclasse 2 a - compatibile con qualunque tipologia edificatoria, una piccola porzione dell’area è compresa in sottoclasse 4 b “aree adiacenti a corsi d’acqua...” con gravi limitazioni connesse alla pericolosità idraulica ed idrogeologica.
Paesaggio	Compatibile con il grado alto di sensibilità paesistica dell’area alla quale appartiene, in relazione alla previa valutazione della Commissione Paesaggio. E’ richiesto il restauro della Chiesetta del Lazzaretto di Cedrate
Radiazioni	In relazione al rischio indotto dalla localizzazione di antenne, il Comune si impegna alla definizione di un protocollo d’intesa con ARPA per una campagna di controllo. Si precisa altresì che il territorio è vincolato dalla presenza del Parco del Ticino e pertanto esiste una ulteriore verifica da parte della Commissione per il Paesaggio
Componente socio-economica	Reperimento di diritti volumetrici in ambito RA o in ambiti previsti per servizi; è richiesta 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 Slp
Valutazione	La criticità maggiore riscontrata è relativa alla componente rumore, alla quale occorre prestare attenzione in sede di attuazione



Ambito AT06 ripreso da via Mameli



Ambito AT06 ripreso da via Caboto



Ambito AT06 al termine di via Caboto



Criticità indotta da A8 a ridosso di AT06

Ambito di trasformazione AT_07: “via Matteotti - via Torino”

Componente ambientale	Effetti previsti sulla componente ambientale
Consumo di suolo	Area già urbanizzata per cui è prevista la realizzazione di una piazza alberata
Rumore	Ambito non palesemente in contrasto con zonizzazione acustica vigente, da adeguare dopo approvazione PGT
Inquinamento dell'aria	Ipotizzabile in tendenziale miglioramento per le previste azioni di fluidificazione del traffico (attenzione per O3 e PM10)
Consumo di acqua e smaltimento	Compatibile
Prelievo energetico	Richiesta efficienza energetica nella progettazione degli interventi, con previsione del raggiungimento almeno della classe energetica B
Accessibilità ciclo-pedonale	Accettabile, anche in relazione alla prevista preliminare verifica di impatto viabilistico dell'intervento
Geologia, idrogeologia e sismica	Sottoclasse 2 a - compatibile con qualunque tipologia edificatoria
Paesaggio	Compatibile con il grado di sensibilità paesistica dell'area alla quale appartiene. È a carico dell'operatore la sistemazione paesaggistica dell'area mercato retrostante il MA.Ga. e quella retrostante il Cimitero Monumentale
Radiazioni	In relazione al rischio indotto dalla localizzazione di antenne, il Comune si impegna alla definizione di un protocollo d'intesa con ARPA per una campagna di controllo. Si precisa altresì che il territorio è vincolato dalla presenza del Parco del Ticino e pertanto esiste una ulteriore verifica da parte della Commissione per il Paesaggio.
Componente socio-economica	Reperimento di diritti volumetrici in ambito RA o in ambiti previsti per servizi
Valutazione	



Ambito AT07 fronti interne lungo a via Torino



Ambito AT07 ripreso da via Torino



Ambito AT07 ripreso da via Matteotti

Ambito di trasformazione AT_08: “piazza Giovanni XXIII - Stazione Fs - via Galvanigi”

Componente ambientale	Effetti previsti sulla componente ambientale
Consumo di suolo	Area già urbanizzata di interesse sovra locale per cui è prevista la ridefinizione complessiva
Rumore	Ambito non palesemente in contrasto con zonizzazione acustica vigente, da adeguare dopo approvazione PGT (Interventi mitigatori Ferrovia e/o Piano di risanamento)
Inquinamento dell'aria	Ipotizzabile in tendenziale miglioramento per le previste azioni di riorganizzazione e di fluidificazione del traffico (attenzione per O3 e PM10)
Consumo di acqua e smaltimento	Compatibile
Prelievo energetico	Richiesta efficienza energetica nella progettazione degli interventi, con previsione del raggiungimento almeno della classe energetica B
Accessibilità ciclo-pedonale	Prevista la pedonalizzazione ed alberatura dell'intera Piazza Giovanni XXIII ed in relazione allo specifico studio di impatto viabilistico esteso al contesto
Geologia, idrogeologia e sismica	Sottoclasse 2 a - compatibile con qualunque tipologia edificatoria
Paesaggio	Compatibile con il grado alto di sensibilità paesistica dell'area alla quale appartiene. E' a carico dell' operatore la ristrutturazione delle Cappelle del Cimitero Monumentale
Radiazioni	In relazione al rischio indotto dalla localizzazione di antenne, il Comune si impegna alla definizione di un protocollo d'intesa con ARPA per una campagna di controllo. Si precisa altresì che il territorio è vincolato dalla presenza del Parco del Ticino e pertanto esiste una ulteriore verifica da parte della Commissione per il Paesaggio.
Componente socio-economica	Reperimento di diritti volumetrici preferibilmente nelle aree RA2 ed RA3; subordinatamente nelle altre aree di riqualificazione ambientale e in aree per servizi pubblici esterne all'ambito di trasformazione
Valutazione	



Ambito AT08 P.zza Giovanni XXIII



Ambito AT08 Stazione RFI



Ambito AT08 da via Beccaria



Ambito AT08 ex scalo da via Ferni



Ambito AT08 ex scalo ripreso da ponte della Mornera





Ambito AT08 ex scalo ripreso da ponte della Mornera

Ambito di trasformazione AT_09: “via Cattaneo”

Componente ambientale	Effetti previsti sulla componente ambientale
Consumo di suolo	Area già urbanizzata
Rumore	Ambito non palesemente in contrasto con zonizzazione acustica vigente, da adeguare dopo approvazione PGT (Interventi mitigatori Ferrovia e/o Piano di risanamento)
Inquinamento dell'aria	Ipotizzabile in tendenziale miglioramento per le previste azioni di riorganizzazione e di fluidificazione del traffico (attenzione per O3 e PM10)
Consumo di acqua e smaltimento	Compatibile
Prelievo energetico	Richiesta efficienza energetica nella progettazione degli interventi, con previsione del raggiungimento almeno della classe energetica B
Accessibilità ciclo-pedonale	Prevista la formazione di ampio marciapiede alberato
Geologia, idrogeologia e sismica	Sottoclasse 2 a - compatibile con qualunque tipologia edificatoria
Paesaggio	Compatibile con il grado di sensibilità paesistica dell'area alla quale appartiene.
Radiazioni	In relazione al rischio indotto dalla localizzazione di antenne, il Comune si impegna alla definizione di un protocollo d'intesa con ARPA per una campagna di controllo. Si precisa altresì che il territorio è vincolato dalla presenza del Parco del Ticino e pertanto esiste una ulteriore verifica da parte della Commissione per il Paesaggio.
Componente socio-economica	
Valutazione	La criticità maggiore riscontrata è relativa alla componente rumore, alla quale occorre prestare attenzione in sede di attuazione



Ambito AT09 ripreso da via Cattaneo al n. civico 10



Ambito AT09 ripreso da via Cattaneo rispettivamente ai n. civici 14 e 16

Ambito di trasformazione AT_10: “via S. Giorgio”

Componente ambientale	Effetti previsti sulla componente ambientale
Consumo di suolo	Area già urbanizzata con tutela dell’ambito a verde esistente e trasformazione in verde pubblico attrezzato
Rumore	Ambito non palesemente in contrasto con zonizzazione acustica vigente, da adeguare dopo approvazione PGT
Inquinamento dell’aria	Ipotizzabile in tendenziale miglioramento per le previste azioni di riorganizzazione e di fluidificazione del traffico (attenzione per O3 e PM10)
Consumo di acqua e smaltimento	Compatibile
Prelievo energetico	Richiesta efficienza energetica nella progettazione degli interventi, con previsione del raggiungimento almeno della classe energetica B
Accessibilità ciclo-pedonale	Buona
Geologia, idrogeologia e sismica	Parte in sottoclasse 2 a - compatibile con qualunque tipologia edificatoria, parte in sottoclasse 2 b - compatibile con qualunque tipologia edificatoria
Paesaggio	Compatibile con il grado di sensibilità paesistica dell’area alla quale appartiene.
Radiazioni	In relazione al rischio indotto dalla localizzazione di antenne, il Comune si impegna alla definizione di un protocollo d’intesa con ARPA per una campagna di controllo. Si precisa altresì che il territorio è vincolato dalla presenza del Parco del Ticino e pertanto esiste una ulteriore verifica da parte della Commissione per il Paesaggio
Componente socio-economica	Reperimento diritti volumetrici in aree Ra di riqualificazione ambientale o in aree per servizi pubblici
Valutazione	



Ambito AT10 ripreso da via S.Giorgio



Ambito AT10 ripreso da via Bernina

Ambito di trasformazione AT_11: “via Aleardi”

Componente ambientale	Effetti previsti sulla componente ambientale
Consumo di suolo	Area già urbanizzata con reperimento di servizi interni da destinare a verde pubblico
Rumore	Ambito non palesemente in contrasto con zonizzazione acustica vigente, da adeguare dopo approvazione PGT
Inquinamento dell'aria	Ipotizzabile in tendenziale miglioramento per le previste azioni di riorganizzazione e di fluidificazione del traffico (attenzione per O3 e PM10)
Consumo di acqua e smaltimento	Compatibile
Prelievo energetico	Richiesta efficienza energetica nella progettazione degli interventi, con previsione del raggiungimento almeno della classe energetica B
Accessibilità ciclo-pedonale	Accettabile
Geologia, idrogeologia e sismica	Sottoclasse 2 a - compatibile con qualunque tipologia edificatoria
Paesaggio	Compatibile con il grado di sensibilità paesistica dell'area alla quale appartiene.
Radiazioni	In relazione al rischio indotto dalla localizzazione di antenne, il Comune si impegna alla definizione di un protocollo d'intesa con ARPA per una campagna di controllo. Si precisa altresì che il territorio è vincolato dalla presenza del Parco del Ticino e pertanto esiste una ulteriore verifica da parte della Commissione per il Paesaggio
Componente socio-economica	Piano attuativo con previsione del 50% di volumetria da destinare ad edilizia convenzionata
Valutazione	



Ambito AT11 ripreso da via Aleardi



Particolare ambito AT11 da via Aleardi



Contesto antistante su via Aleardi

Ambito di trasformazione AT_12: “via Roma”

Componente ambientale	Effetti previsti sulla componente ambientale
Consumo di suolo	Area già urbanizzata
Rumore	Ambito non palesemente in contrasto con zonizzazione acustica vigente, da adeguare dopo approvazione PGT
Inquinamento dell'aria	Ipotizzabile in tendenziale miglioramento per le previste azioni di riorganizzazione e di fluidificazione del traffico (attenzione per O3 e PM10)
Consumo di acqua e smaltimento	Compatibile
Prelievo energetico	Richiesta efficienza energetica nella progettazione degli interventi, con previsione del raggiungimento almeno della classe energetica B
Accessibilità ciclo-pedonale	Accettabile
Geologia, idrogeologia e sismica	Sottoclasse 2 a - compatibile con qualunque tipologia edificatoria
Paesaggio	Compatibile con il grado di sensibilità paesistica dell'area alla quale appartiene.
Radiazioni	In relazione al rischio indotto dalla localizzazione di antenne, il Comune si impegna alla definizione di un protocollo d'intesa con ARPA per una campagna di controllo. Si precisa altresì che il territorio è vincolato dalla presenza del Parco del Ticino e pertanto esiste una ulteriore verifica da parte della Commissione per il Paesaggio.
Componente socio-economica	Reperimento diritti volumetrici in aree Ra di riqualificazione ambientale o in aree per servizi pubblici
Valutazione	



Ambito AT12 in fregio a via Roma



Ambito AT12 in fregio a via Tenconi



Contesto antistante AT12 su via Roma

Contesto laterale AT12 su via Tenconi



Contesto antistante AT12 su via Tenconi



Ripresa del torrente Arno adiacente AT12

Ambito di trasformazione AT_13: “Ospedale - via Pastori – via Leonardo da Vinci”

Componente ambientale	Effetti previsti sulla componente ambientale
Consumo di suolo	Area già urbanizzata
Rumore	Ambito non palesemente in contrasto con zonizzazione acustica vigente, da adeguare dopo approvazione PGT
Inquinamento dell'aria	Ipotizzabile in tendenziale miglioramento per le previste azioni di riorganizzazione e di fluidificazione del traffico (attenzione per O3 e PM10)
Consumo di acqua e smaltimento	Compatibile
Prelievo energetico	Richiesta efficienza energetica nella progettazione degli interventi, con previsione del raggiungimento almeno della classe energetica B
Accessibilità ciclo-pedonale	Accettabile, anche in relazione alla preliminare verifica di impatto viabilistico richiesta
Geologia, idrogeologia e sismica	Sottoclasse 2 a - compatibile con qualunque tipologia edificatoria, una piccola porzione dell'area è compresa in sottoclasse 4 b “aree adiacenti a corsi d'acqua...” con gravi limitazioni connesse alla pericolosità idraulica ed idrogeologica
Paesaggio	Compatibile con il grado di sensibilità paesistica dell'area alla quale appartiene
Radiazioni	In relazione al rischio indotto dalla localizzazione di antenne, il Comune si impegna alla definizione di un protocollo d'intesa con ARPA per una campagna di controllo. Si precisa altresì che il territorio è vincolato dalla presenza del Parco del Ticino e pertanto esiste una ulteriore verifica da parte della Commissione per il Paesaggio.
Componente socio-economica	
Valutazione	



Ambito AT13 ripreso (lotto tra via Dubini e Pastori)



Ambito AT13 lotto in fregio a via Colombo



Alveo del torrente Arno separante i due compatti dell'Ambito AT13

Ambito di trasformazione AT_14: “Area commerciale via Milano”

Componente ambientale	Effetti previsti sulla componente ambientale
Consumo di suolo	Area già urbanizzata all'interno del quale la superficie permeabile dovrà essere pari o superiore al 40%. Ipotizzata localizzazione di nuova stazione ferroviaria
Rumore	Ambito non palesemente in contrasto con zonizzazione acustica vigente, da adeguare dopo approvazione PGT (Interventi mitigatori Ferrovia e/o Piano di risanamento)
Inquinamento dell'aria	Ipotizzabile in tendenziale miglioramento per le previste azioni di riorganizzazione e di fluidificazione del traffico (attenzione per O3 e PM10)
Consumo di acqua e smaltimento	Compatibile
Prelievo energetico	Richiesta efficienza energetica nella progettazione degli interventi, con previsione del raggiungimento almeno della classe energetica B
Accessibilità ciclo-pedonale	Accettabile, anche in relazione alla preliminare verifica di impatto viabilistico richiesta
Geologia, idrogeologia e sismica	Sottoclasse 2 a - compatibile con qualunque tipologia edificatoria
Paesaggio	Compatibile con il grado di sensibilità paesistica dell'area alla quale appartiene, con previsione di boulevard e spazi pubblici aperti, piazze e giardini
Radiazioni	In relazione al rischio indotto dalla localizzazione di antenne, il Comune si impegna alla definizione di un protocollo d'intesa con ARPA per una campagna di controllo. Si precisa altresì che il territorio è vincolato dalla presenza del Parco del Ticino e pertanto esiste una ulteriore verifica da parte della Commissione per il Paesaggio.
Componente socio-economica	
Valutazione	La criticità maggiore riscontrata è relativa alla componente rumore, alla quale occorre prestare attenzione in sede di attuazione



Ambito AT14 ripreso da V.le Milano



Ambito AT14 ripreso da V.le Milano



Ambito AT14 ripreso percorrenze interne a nord-est di V.le Milano



Ambito AT14 ripreso percorrenze interne a nord-est di V.le Milano

Ambito di trasformazione AT_15: “Area a Nord della SS 336”

Componente ambientale	Effetti previsti sulla componente ambientale
Consumo di suolo	Area solo minimamente urbanizzata. Prevista all'interno dell'area la localizzazione di un Parco Pubblico di 170.000 mq e di un Parco Pubblico di 14.000 mq in adiacenza della via Pompei. Le aree agricole sottratte non appartengono ad ambiti strategici del PTCP
Rumore	Ambito da adeguare dopo approvazione PGT in relazione alla zonizzazione acustica(Interventi mitigatori Ferrovia e/o Piano di risanamento)
Inquinamento dell'aria	Ipotizzabile in tendenziale miglioramento per le previste azioni di riorganizzazione e di fluidificazione del traffico (attenzione per O3 e PM10)
Consumo di acqua e smaltimento	Compatibile, anche in ordine alla possibilità di allacciamento alla rete fognaria di attività residenziali e produttive attualmente prive delle necessarie attrezzature
Prelievo energetico	Richiesta per tutti gli edifici requisiti di bioedilizia e 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. Previsione comunque del raggiungimento almeno della classe energetica B. 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
Accessibilità ciclopedinale	Realizzazione di un percorso ciclabile da Nord/Est a Sud/Ovest che consenta di collegare il centro di Gallarate, attraverso percorsi già esistenti o programmati
Geologia, idrogeologia e sismica	Sottoclasse 2 a - compatibile con qualunque tipologia edificatoria
Paesaggio	Compatibile con il grado di sensibilità paesistica dell'area alla quale appartiene, con previsione di boulevard e spazi pubblici aperti, piazze e giardini
Radiazioni	In relazione al rischio indotto dalla localizzazione di antenne, il Comune si impegna alla definizione di un protocollo d'intesa con ARPA per una campagna di controllo. Si precisa altresì che il territorio è vincolato dalla presenza del Parco del Ticino e pertanto esiste una ulteriore

	verifica da parte della Commissione per il Paesaggio.
Componente socio-economica	Reperimento dei diritti volumetrici, preferibilmente, nell'area di riqualificazione ambientale RA 1 posta a sud della SS 336 e, in via subordinata, nelle altre aree di riqualificazione ambientale. e nelle aree destinate a servizi. Realizzazione di nuovo polo scolastico
Valutazione	Le criticità maggiori riscontrate sono relative alla componente rumore, alla quale occorre prestare attenzione in sede di attuazione, ed alla componente consumo di suolo



Ambito AT15 ripreso da via Milano (SS33)



Ambito AT15 ripreso da via D'Acquisto



Ambito AT15 ripreso da via Adige





Ambito AT15 ripreso da via Sebino



Ambito AT15 ripreso da via Aleardi



Ambito AT15 ripreso da via Sardegna

Ambito di trasformazione AT_16: “Vicolo del Torchio”

Componente ambientale	Effetti previsti sulla componente ambientale
Consumo di suolo	Area già urbanizzata destinata a parcheggio interrato (con demolizione edifici esistenti) ed attrezzamento a verde dell'area
Rumore	Ambito non palesemente in contrasto con zonizzazione acustica vigente, da adeguare dopo approvazione PGT
Inquinamento dell'aria	Ipotizzabile in tendenziale miglioramento per le previste azioni di riorganizzazione e di fluidificazione del traffico (attenzione per O3 e PM10)
Consumo di acqua e smaltimento	Compatibile
Prelievo energetico	Richiesta efficienza energetica nella progettazione degli interventi, con previsione del raggiungimento almeno della classe energetica B per l'edificazione connessa
Accessibilità ciclo-pedonale	Accettabile
Geologia, idrogeologia e sismica	Sottoclasse 2 a - compatibile con qualunque tipologia edificatoria
Paesaggio	Compatibile con il grado di sensibilità paesistica dell'area alla quale appartiene
Radiazioni	In relazione al rischio indotto dalla localizzazione di antenne, il Comune si impegna alla definizione di un protocollo d'intesa con ARPA per una campagna di controllo. Si precisa altresì che il territorio è vincolato dalla presenza del Parco del Ticino e pertanto esiste una ulteriore verifica da parte della Commissione per il Paesaggio
Componente socio-economica	A carico della proprietà realizzare nel Comparto ERP 4 un incremento volumetrico di 2.500 mc da cedere a titolo gratuito all'Amministrazione comunale. Tale volumetria aggiuntiva sarà destinata ad edilizia sociale e dovrà prevedere, al piano terra, una sala civica di circa 250 mq.
Valutazione	



Ambito AT16 da Vicolo del Transito



Ambito AT16 da Vicolo del Torchio



Ripresa interna di ambito AT16



Ambito AT16 ripreso da via Don Minzoni

Ambito di trasformazione I_01: “Area industriale di viale dell’Unione Europea”

Componente ambientale	Effetti previsti sulla componente ambientale
Consumo di suolo	Area urbanizzata in minima parte, che interessa ambiti agricoli strategici di PTCP, anche se in piccola percentuale (cfr. Relazione agronomo)
Rumore	Ambito non palesemente in contrasto con zonizzazione acustica vigente, da adeguare dopo approvazione PGT
Inquinamento dell’aria	ND *
Consumo di acqua e smaltimento	Compatibile
Prelievo energetico	Richiesta efficienza energetica nella progettazione degli interventi
Accessibilità ciclo-pedonale	Buona
Geologia, idrogeologia e sismica	Sottoclasse 2 a - compatibile con qualunque tipologia edificatoria
Paesaggio	Attenzione per il grado molto alto di sensibilità paesistica dell’area
Radiazioni	In relazione al rischio indotto dalla localizzazione di antenne, il Comune si impegna alla definizione di un protocollo d’intesa con ARPA per una campagna di controllo. Si precisa altresì che il territorio è vincolato dalla presenza del Parco del Ticino e pertanto esiste una ulteriore verifica da parte della Commissione per il Paesaggio
Componente socio-economica	Produzione di posti di lavoro
Valutazione	Principale criticità è il consumo di nuovo suolo

* ND = non disponibile



Ambito I01 ripreso da via Gran Bretagna



Ambito I01 da v.le dell'Unione Europea



V.le Unione Europea al limite sud di I01



Scalo Hupac in prossimità dell'ambito I01

Ambito di trasformazione I_02: “Area industriale di viale Danimarca”

Componente ambientale	Effetti previsti sulla componente ambientale
Consumo di suolo	Area urbanizzata in minima parte, che interessa ambiti agricoli strategici di PTCP, anche se in piccola percentuale (cfr. Relazione agronomo). Destinate anche a delocalizzazioni di attività ora non correttamente localizzate
Rumore	Ambito non palesemente in contrasto con zonizzazione acustica vigente, da adeguare dopo approvazione PGT
Inquinamento dell'aria	ND *
Consumo di acqua e smaltimento	Compatibile
Prelievo energetico	Richiesta efficienza energetica nella progettazione degli interventi
Accessibilità ciclo-pedonale	Buona
Geologia, idrogeologia e sismica	Sottoclasse 2 a - compatibile con qualunque tipologia edificatoria
Paesaggio	Attenzione per il grado alto di sensibilità paesistica dell'area
Radiazioni	In relazione al rischio indotto dalla localizzazione di antenne, il Comune si impegna alla definizione di un protocollo d'intesa con ARPA per una campagna di controllo. Si precisa altresì che il territorio è vincolato dalla presenza del Parco del Ticino e pertanto esiste una ulteriore verifica da parte della Commissione per il Paesaggio
Componente socio-economica	Produzione di posti di lavoro
Valutazione	Principale criticità è il consumo di nuovo suolo

* ND = non disponibile



Ambito I02 ripreso da Viale Danimarca



Ambito I02 ripreso da Viale Danimarca



Viale Danimarca al confine ovest di I02

Ambito di trasformazione I_03: “Area a Sud della SS 336”

Componente ambientale	Effetti previsti sulla componente ambientale
Consumo di suolo	Area urbanizzata in minima parte, che interessa ambiti agricoli strategici di PTCP, anche se in piccola percentuale (cfr. Relazione agronomo)
Rumore	Ambito da adeguare dopo approvazione PGT in relazione alla zonizzazione acustica(Interventi mitigatori Ferrovia c/o Piano di risanamento)
Inquinamento dell'aria	ND *
Consumo di acqua e smaltimento	Compatibile
Prelievo energetico	Richiesta efficienza energetica nella progettazione degli interventi
Accessibilità ciclo-pedonale	Scarsa
Geologia, idrogeologia e sismica	Sottoclasse 2 a - compatibile con qualunque tipologia edificatoria
Paesaggio	Attenzione per il grado molto alto di sensibilità paesistica dell'area
Radiazioni	In relazione al rischio indotto dalla localizzazione di antenne, il Comune si impegna alla definizione di un protocollo d'intesa con ARPA per una campagna di controllo. Si precisa altresì che il territorio è vincolato dalla presenza del Parco del Ticino e pertanto esiste una ulteriore verifica da parte della Commissione per il Paesaggio
Componente socio-economica	Reperimento dei diritti volumetrici, preferibilmente, nell'area di riqualificazione ambientale RA 1 posta a sud della SS 336 e, in via subordinata, nelle altre aree di riqualificazione ambientale R.A. e nelle aree destinate a servizi. Produzione di posti di lavoro
Valutazione	Principale criticità è il consumo di nuovo suolo e l'accessibilità ciclo-pedonale

* ND = non disponibile



Ambito I03 ripreso da cavalcavia di via dei Platani su SS 336



Ambito I03 ripreso da via dei Platani



Ambito I03 con residenza estensiva



SS 336 delimitante ambito I03 da AT15