

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_07 «Via Matteotti - Via Torino»

UBICAZIONE

I Circoscrizione, Gallarate Centro: via Torino, via Il Giugno, via G. Matteotti

L'ambito interessa un'area produttiva dismessa localizzata in prossimità del nucleo antico di Gallarate Centro, in posizione strategica rispetto agli assi stradali di via Torino e viale Milano, all'interno di un contesto urbanistico in buona parte residenziale e ad alta concentrazione di servizi pubblici sia comunali che sovracomunali.

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)

Pianeggiante



Acclive



Scoscesa



Gradonata



(Conformazione)

Regolare



Irregolare



Compatta



(Uso dei suoli)

Urbanizzato



Incolto



Prato



Seminativo



Vigneto



Uliveto



Frutteto



Vegetazione arbustiva



Bosco



INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



OBIETTIVI DEL PIANO

La riconversione dell'area produttiva propone la riqualificazione del comparto mediante la demolizione dei complessi edilizi esistenti privi di valore storico-architettonico, con ricostruzione di edifici tipologicamente adeguati al contesto urbano circostante e destinati funzioni prevalentemente residenziali, commerciali e compatibili con adeguata dotazione di spazi pubblici.

INDICI - PARAMETRI - DESTINAZIONI

Superficie Territoriale (mq)	19.221 [salvo verifica in fase attuativa]			
Superficie lorda di pavimento (mq)	[salvo verifica in fase attuativa]	esistente 13.041	nuova previsione 6.180	Ut totale (1,00 mq/mq) 19.221
Altezza massima (m)	19,00	Area filtrante minima		15% St
Destinazioni ammesse				
- principali	residenziale, residenziale convenzionata, commerciale in media struttura di vendita			
- complementari	commerciale in esercizi di vicinato, direzionale, artigianato di servizio, pubblici esercizi, servizi pubblici			
Destinazioni escluse	UP – uso produttivo, UC – uso commerciale (3.3 grandi strutture di vendita), UA – uso agricolo, UIR – usi di interesse comune per centri di culto			
Modalità di intervento ammesse	MS, RRC, RE, RU, NC			
Strumento attuativo	Piano Attuativo			
Prescrizioni di progetto e attuazione	Ai fini dell’inserimento paesistico e dell’incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costituzione di un rapporto organico tra le aree residenziali circostanti e il nuovo urbanizzato al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti. In relazione al carico insediativo deve prevedersi una verifica di impatto viabilistico estesa al contesto. Per la destinazione residenziale convenzionata deve essere riservata una quota minima pari al 20% della slp totale prevista dalla presente scheda. La parte centrale dell’ambito è destinata alla realizzazione di un parco pubblico di superficie indicativa pari a 3.600 mq con percorsi pedonali e ciclabili di collegamento tra l’Istituto Scolastico Superiore «G.Falcone» e l’area museale del MAGA.			

scala 1:2000

