

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_08 «Piazza Giovanni XXIII- Staz. Fs- Via Galvaligi- Via Pacinotti» Subambito: AT_08a

UBICAZIONE

I Circonscrizione, Gallarate Centro: via Luigi Borghi, via Cesare Beccaria, via Bernardino Fermi, piazza Giovanni XXIII.

L'ambito interessa l'area della stazione ferroviaria, in particolare piazza Giovanni XXIII, allo stato di fatto occupata dal parcheggio pubblico di rotazione al servizio dei passeggeri e delle attività commerciali presenti al piano terra degli edifici esistenti.

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 proposta per l'intero ambito di trasformazione n. 8 è finalizzata alla riqualificazione delle aree ferroviarie che attualmente costituiscono elementi di degrado urbano e quindi occasioni di progettazione di nuove centralità urbane, considerata la localizzazione in posizione rilevante al margine del centro città ed in connessione con l'asse del Sempione.

In continuità con le previsioni per tutte le aree ferroviarie e le aree dell'Aeronautica Militare (AT17), dovrà essere realizzato un asse infrastrutturale alternativo a viale Milano, adeguatamente attrezzato con percorsi ciclopedonali ed opere di verde e ed arredo urbano, dal quale partiranno anche elementi di connessione con il tessuto urbano consolidato oltre la ferrovia, al fine di ridurre la cesura rappresentata dall'ampio sedime ferroviario.

Nella fattispecie del subambito 8a si propone la riqualificazione di Piazza Giovanni XXIII mediante: la rivisitazione del parcheggio di rotazione, mantenendo la dotazione di posti auto a raso e verde di arredo, finalizzata alla creazione di uno spazio pubblico multifunzionale utilizzabile anche per eventi; il potenziamento del collegamento tra la stazione ed il centro città, prevedendo adeguate opere di attraversamento ciclopedonale di Via Borghi; la realizzazione di un fabbricato residenziale al limite nord-ovest del comparto, parallelo al lato lungo di Piazza Giovanni XXIII in sostituzione dei fabbricati esistenti, con attività di promozione e valorizzazione della mobilità ciclistica (aree ciclabili, strutture di riparazione e noleggio cicli, ecc).

La stazione ferroviaria non è oggetto di interventi diretti ma della sola contestualizzazione nel progetto complessivo di riqualificazione.

INDICI - PARAMETRI - DESTINAZIONI

Superficie Territoriale (mq)	9.151 [salvo verifica in fase attuativa]			
Superficie lorda di pavimento (mq)	[salvo verifica in fase attuativa]	esistente 1.110	nuova previsione 1.910	Ut totale (0,33 mq/mq) 3.020
Altezza massima (m)	25,00	Area filtrante minima		15% St
Destinazioni ammesse				
- principali	residenziale, servizi pubblici			
- complementari	commerciale in esercizi di vicinato e media struttura di vendita, direzionale, artigianato di servizio, pubblici esercizi.			
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 coerenza con le prescrizioni di progetto dei subambiti AT8b, AT8d e AT17 dovrà essere garantito l'eventuale innesto su Piazza Giovanni XXIII da Via Forni del previsto collegamento stradale alternativo a viale Milano. Il valore determinato per la slp totale non comprende la stazione ferroviaria. In caso di concorso di idee è prevista una quota premiale aggiuntiva pari al 5% della slp totale. Rivisitazione del parcheggio di rotazione a servizio della stazione ferroviaria e realizzazione di servizi legati alla ciclabilità. Al fine di assicurare il mantenimento della funzionalità trasportistica e delle potenzialità di efficientamento e potenziamento della linea ferroviaria Rho-Gallarate, le destinazioni urbanistiche e gli interventi di trasformazione ammissibili dovranno essere preventivamente concordati col gestore ferroviario.			

scala 1:2000

