

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

Subambito: AT_08b

UBICAZIONE

I Circoscrizione, Gallarate Centro: via Bernardino Ferni, via Trieste.

L'ambito interessa l'area ferroviaria, in particolare i fabbricati dei depositi ferroviari posti lungo i binari da Via Ferni a Via Trieste e del parcheggio di interscambio posti tra i binari e Via Galvaligi.

STATO DEI LUOGHI

<i>(Morfologia)</i>		<i>(Uso dei suoli)</i>	
Pianeggiante	■	Urbanizzato	■
Acclive	□	Incolto	□
Scoscesa	□	Prato	□
Gradonata	□	Seminativo	□
<i>(Conformazione)</i>		Vigneto	□
Regolare	□	Uliveto	□
Irregolare	■	Frutteto	□
Compatta	□	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 (AT_17), dovrà essere realizzato un asse infrastrutturale alternativo a viale Milano, adeguatamente attrezzato con percorsi ciclopeditoni 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 8b si propone la riconversione dei fabbricati esistenti di servizio alla ferrovia, dalla cui dismissione può derivare un progetto di riqualificazione direttamente legato all'asse infrastrutturale di nuova realizzazione, con l'insediamento di attività residenziali, terziarie, commerciali, ricettive e di interesse pubblico.

Da valutare la creazione di una nuova centralità urbana con la realizzazione della nuova sede del mercato comunale, adeguatamente collegato tramite percorsi al centro città, e delle relative funzioni accessorie (servizi igienici, guardaroba, parcheggi pubblici anche di prossimità alla stazione ferroviaria); in alternativa potrà essere valutata la riqualificazione della sede attuale di Via Torino.

INDICI - PARAMETRI - DESTINAZIONI

Superficie Territoriale (mq)	47.310 mq [salvo verifica in fase attuativa]			
Superficie lorda di pavimento (mq)	[salvo verifica in fase attuativa]	esistente 3.850	nuova previsione 27.375	Ut totale (0,66 mq/mq) 31.225
Altezza massima (m)	19,00	Area filtrante minima		15% St
Destinazioni ammesse				
- principali	residenziale convenzionata, commerciale in esercizi di vicinato, direzionale, ricettiva alberghiera, servizi pubblici			
- complementari	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. Per la destinazione residenziale convenzionata deve essere riservata una quota minima pari al 20% della slp totale prevista dalla presente scheda. In continuità con le previsioni per gli ambiti AT_8 e AT17, previo un adeguato studio della mobilità a carico del proponente, dovrà essere creato un collegamento stradale alternativo a viale Milano comprensivo di percorso ciclopeditonale, alla cui realizzazione ogni ambito contribuirà per la quota parte di competenza. In caso di concorso di idee è prevista una quota premiale aggiuntiva pari al 5% della slp totale e la deroga all'altezza massima. Creazione di uno spazio aperto destinato a nuovo mercato comunale e servizi accessori, o in alternativa riqualificazione dell'attuale sede di Via Torino. Realizzazione di parcheggi pubblici per 450 posti auto (minimo 100 in interrato), di cui almeno 100 posti auto garantiti in prossimità della stazione ferroviaria. 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.			

LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato	■
In aderenza al tessuto urbano consolidato	□
Compreso nel NAF di Gallarate Centro	□
In aderenza al NAF di Gallarate Centro	□
Al confine con il Comune contermino	□

FUNZIONIALE CONTORNO

Residenziale	■	■	■
Terziario	□	□	□
Produttivo	■	■	□
Salvaguardia urbana	□	□	□
Viabilità pubblica	■	■	□
Servizi pubblici	□	■	■
Aree extraurbane	□	□	□

N S E O

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	□
Bassa con criticità insediative e fattori di degrado	2	■
Media	3	□
Alta	4	□
Molto alta	5	□

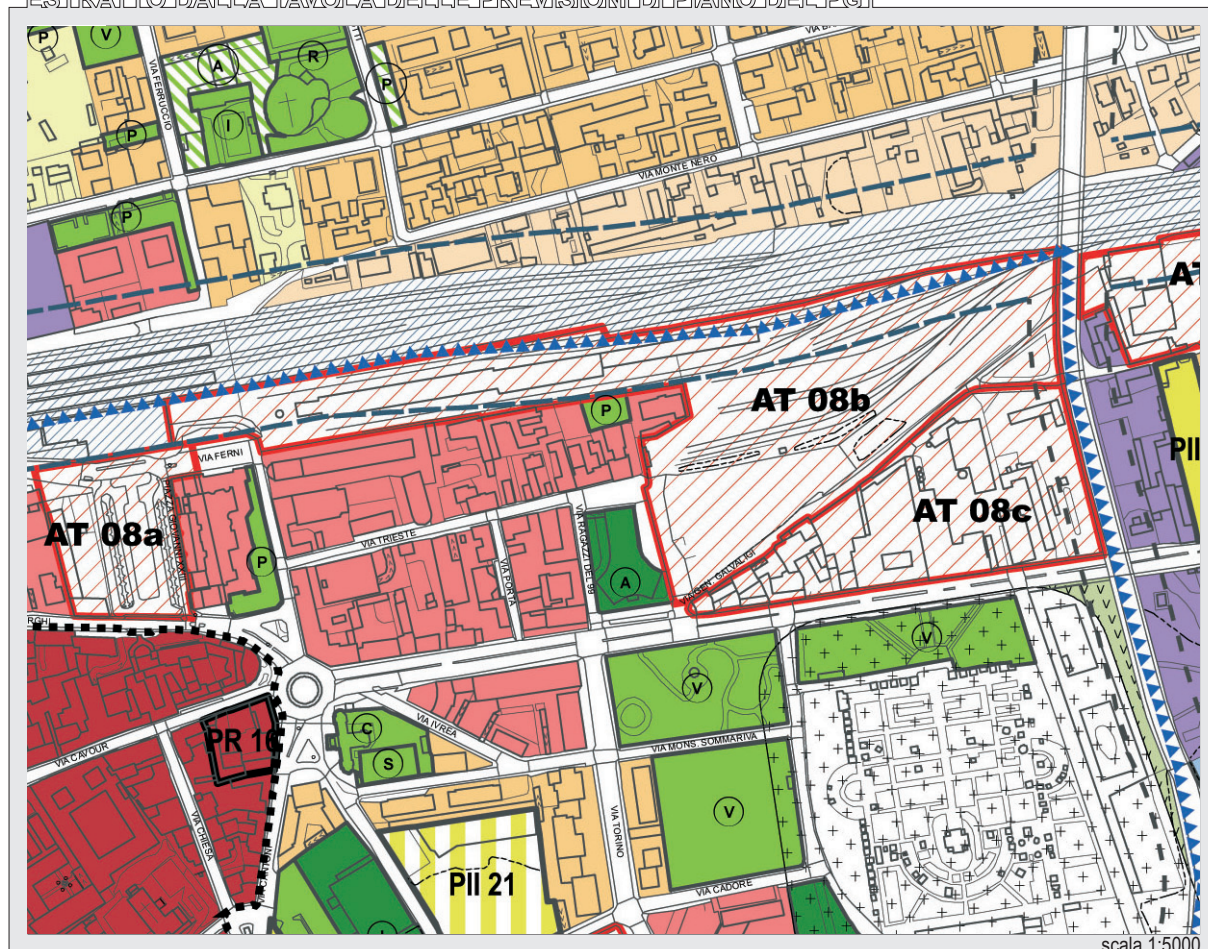
CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Senza particolari limitazioni	1	□
Con modeste limitazioni	2a	■
Con consistenti limitazioni	3	□
Con gravi limitazioni	4	□

INTERFERENZE

Beni culturali	□	PIF	□	Rispetto cimiteriale	□
Bellezze individue	□	ATE	□	Allevamenti zootecnici	□
Bellezze d'insieme	□	Siti inquinati, RIR	□	Infrastrutture sovraordinate	■
Vincoli paesistici	■	Vincolo idrogeologico	□	Vincoli militari	□
Zone d'interesse archeologico	□	Rispetto captazione acque sorgive	□	Riduzione di superfici aziendali	□
Parchi regionali, SIC, ZPS	■	Depuratori	□	RIM	□

ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT



Catasto terreni, fg.logico 20