

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

Subambito: AT_08d

UBICAZIONE

V Circoscrizione, Arnate: vi a Pacinotti, Viale Milano

L'ambito interessa l'area ferroviaria, in particolare i fabbricati ed i piazzali dei depositi ferroviari posti tra i binari, Via Pacinotti e Viale Milano.

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 8d 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 e di interesse pubblico.

La continuità con l'area dell'Aeronautica offre l'occasione di creare una nuova centralità urbana lineare parallela all'asse del Sempione.

L'area è altresì destinata ad accogliere edifici di culto ed attrezzature religiose in attuazione delle disposizioni del Titolo IV, Capo III della LR 12/2005.

INDICI - PARAMETRI - DESTINAZIONI

Superficie Territoriale (mq)	33.320 [salvo verifica in fase attuativa]			
Superficie lorda di pavimento (mq)	[salvo verifica in fase attuativa]	esistente 10.058	nuova previsione 11.933	Ut totale (0,66 mq/mq) 21.991
Altezza massima (m)	19,00	Area filtrante minima		15% St
Destinazioni ammesse - principali	residenziale, residenziale convenzionata, direzionale, commerciale in esercizi di vicinato, servizi pubblici			
- complementari	artigianato di servizio, pubblici esercizi, edifici di culto e attrezzature religiose			
Destinazioni escluse	UP – uso produttivo, UC – uso commerciale (3.2. medie strutture di vendita e 3.3 grandi strutture di vendita), UA – uso agricolo			
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 ciclopedonale, alla cui realizzazione ogni ambito contribuirà per la quota parte di competenza. I fabbricati di interesse storico architettonico dovranno essere oggetto di tutela. In caso di concorso di idee è prevista una quota premiale aggiuntiva pari al 5% della slp totale e la deroga all'altezza massima. 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.			

