

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_12 «Via Roma»

UBICAZIONE

I Circoscrizione, Gallarate Centro: via Roma, via G. Tenconi

L'ambito interessa un'area produttiva dismessa di elevato valore storico-architettonico localizzata in prossimità del nucleo antico di Gallarate Centro, in posizione strategica rispetto agli assi stradali di via Roma, corso Sempione e via XX Settembre, all'interno di un contesto urbanistico in buona parte residenziale e gravitante attorno alle funzioni centrali della città.

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 soli corpi edilizi esistenti privi di valore storico-architettonico, con ricostruzione di edifici tipologicamente integrati con la tipologia produttiva storica da mantenere ed adeguati al contesto urbano circostante, destinati funzioni prevalentemente commerciali, direzionali e produttive di pregio e compatibili, con adeguata dotazione di spazi pubblici.

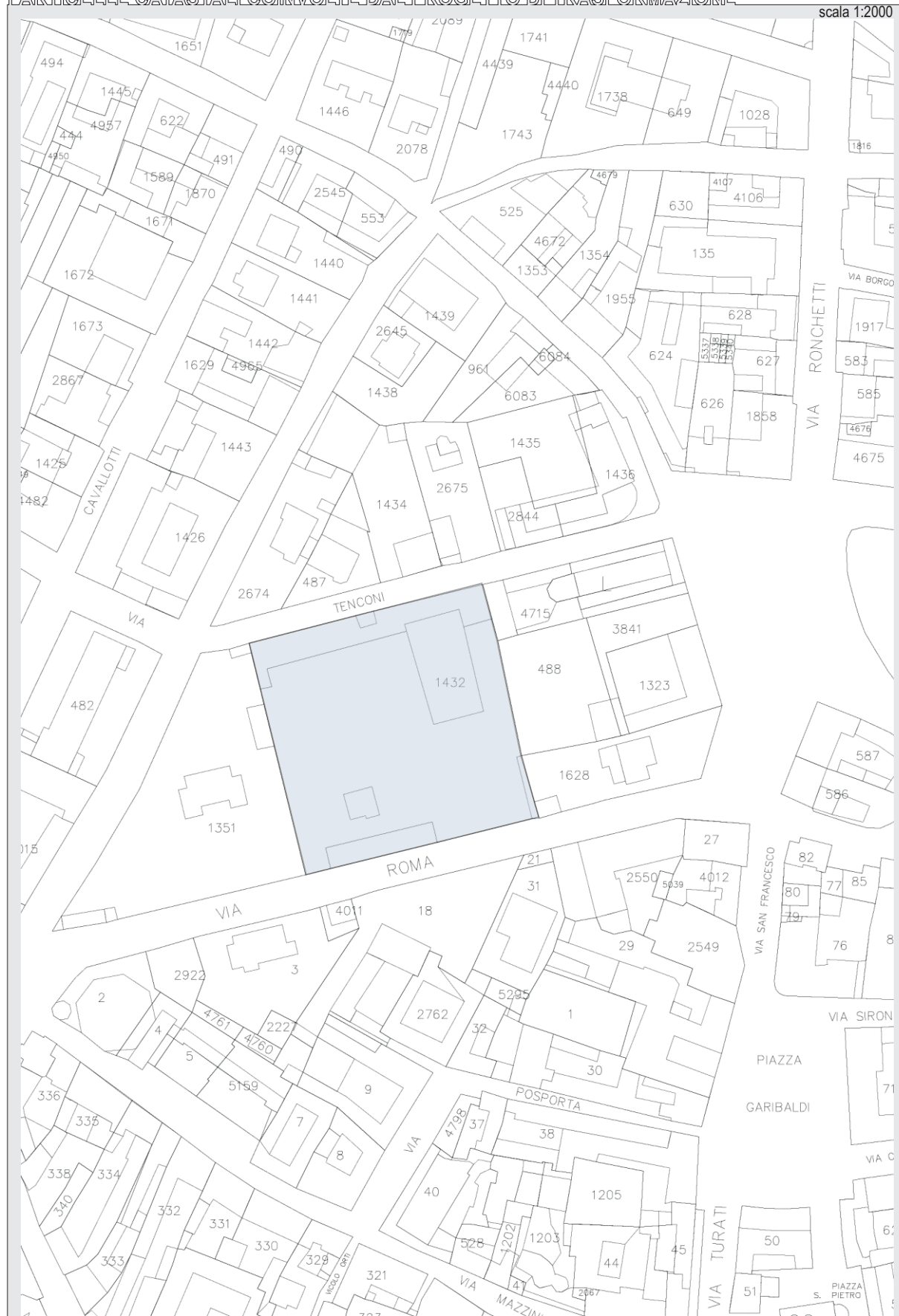
Per destinazioni commerciali, direzionali e produttive di pregio si intendono, a titolo esemplificativo: studi professionali; studi d'arte; atelier; commercio con esercizi di vicinato per la vendita di prodotti di eccellenza del settore arredamento-design, eno-gastronomico, abbigliamento e accessori; pubblici esercizi ed attività ricettive finalizzate alla promozione del territorio; spazi museali.

INDICI - PARAMETRI - DESTINAZIONI

Superficie Territoriale (mq)	7.250 [salvo verifica in fase attuativa]			
Superficie lorda di pavimento (mq)	[salvo verifica in fase attuativa]	esistente 6.454	nuova previsione 796	Ut totale (1,00 mq/mq) 7.250
Altezza massima (m)	13,00	Area filtrante minima		15% St
Destinazioni ammesse				
- principali	commerciale in esercizi di vicinato sino a complessivi 1.000 mq SV, direzionale, artigianato di servizio, pubblici esercizi, servizi pubblici			
- complementari	residenziale			
Destinazioni escluse	UP – uso produttivo, UC – uso commerciale (3.2 medie strutture di vendita e 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. Gli edifici di interesse storico- architettonico, ed in particolare i due cortili e le facciate della ex Borgomaneri dovranno essere oggetto di tutela con il mantenimento delle caratteristiche tipologiche di pregio. E' prevista una quota premiale aggiuntiva pari al 5% della slp totale in caso di progettazione tramite concorso di idee. Realizzazione di passaggi pedonali di collegamento da via Tenconi a via Roma e verso il nucleo antico di Gallarate Centro. Realizzazione in interrato dei parcheggi pubblici indotti dalle destinazioni insediate, integrati con ulteriori 80 posti auto pubblici a compensazione della possibile eliminazione dei parcheggi in Piazza Garibaldi.			

PARTIGELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE

scala 1:2000



Per l'identificazione del perimetro dell'AdT in oggetto fa fede la presente individuazione catastale

Catasto terreni, fg.logico

20