

Ambito di Trasformazione AT 1
Insediamiento ricettivo - residenziale
Cascina Gallione (PII Vigente)



Parte prima: stato attuale, dati e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'Ambito riguarda un insediamento rurale di matrice storica in abbandono, denominato C.na Gaglione, posto sulla sommità del cordone morenico che da Galliate scende verso il lago di Varese.

L'originario insediamento risulta oggi completamente diroccato ed inserito nella vegetazione boschiva che copre l'intero versante della collina fino alla strada Provinciale.

L'area è separata dal nucleo urbano del paese da una depressione a prato con significativa presenza di acqua, mentre nel rilievo verso est è presente un insediamento di ville isolate immerse in un parco verde.

L'area risulta inserita in una zona di particolare valore paesaggistico in quanto si colloca alla sommità del rilievo morfologico che delimita il bacino del lago di Varese, e si inserisce in un'area boscata che comprende l'intero versante al di sopra della provinciale e si estende su parte dell'area nella pianoro sommitale.

Dati di superficie

L'area interessata dal PII vigente riguarda una superficie molto estesa che comprende oltre alla zona su cui sorge l'insediamento dimesso anche le aree circostanti prative dell'impluvio verso il centro di Galliate e le aree boscate del versante che scende verso il lago, al cui piede transita la

strada provinciale. Le aree d'intervento destinate all'edificazione sono però quelle su cui sorge il complesso edificato storico e la fascia circostante direttamente interessata dal rilievo morfologico. Conservando il perimetro del PII vigente, il PGT propone, a fronte di una significativa riduzione dell'impatto edificatorio prevista sia in termini di volumi ammessi sia rispetto all'inserimento degli stessi nel contesto ambientale, l'ampliamento dell'area interessata dall'edificazione

- la superficie totale dell'ambito è pari a 18.250 mq;
- l'area interessata dall'edificazione si estende per una superficie di circa 7.000 mq.

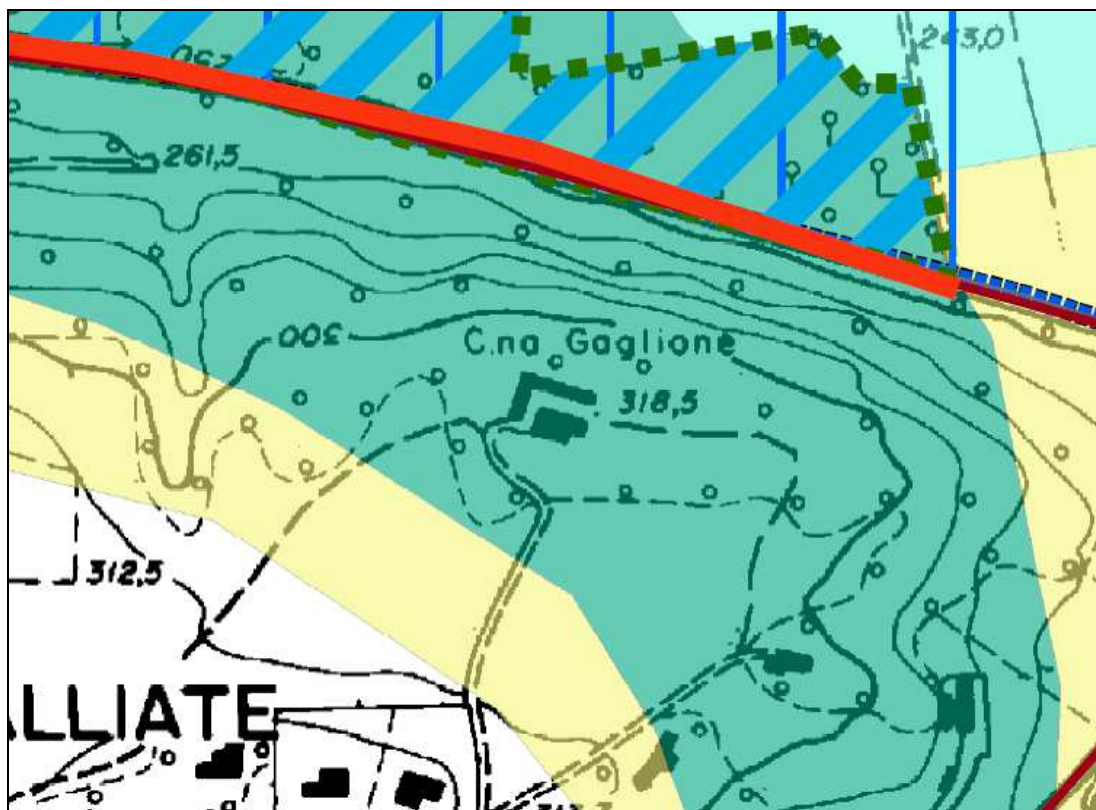
Stato della pianificazione in atto

Il vigente PRG prevedeva il recupero ai fini residenziali della Cascina abbondata; in forza di una vocazione ricettiva dei territori varesini che si affacciano sul lago,

L'originaria previsione di PRG è stata oggetto di Variante con l'approvazione di un Programma Integrato di Intervento, (delibera n. 29 del 29.06.2005) tuttora vigente, che prevede la sostituzione della vecchia realtà rurale con un imponente ed articolata struttura ricettiva (80-120 camere) per complessivi 35,977 mc. edificabili di cui 20.750 mc. destinati alle strutture principali fuori terra e la parte restante paria 6.000 mq. di slp al di sotto della quota del terreno destinata alle strutture di servizio (hall, spazi comuni, piscina(fitness, cucine, sala congressi, depositi ecc..).

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

L'area è interessata dalla **rete ecologica** prevista dal PTC provinciale, che individua quale core areas di primo livello la fascia boschiva che si sviluppa sul versante del rilievo verso il lago e che rappresenta elemento di continuità per lo sviluppo del corridoio ecologico tra gli habitat protetti del lago di Varese e la fascia fluviale dello Strona che porta al Ticino. Gli approfondimenti di livello locale del progetto di rete ecologica portano a formulare una proposta differente di tale connessione con la conseguente diversa definizione del ruolo dell'area boschiva quale area tampone tra le sorgenti primarie di naturalità che riguardano le aree del lago ed il nucleo edificato di Galliate.



Il Piano di Indirizzo Forestale

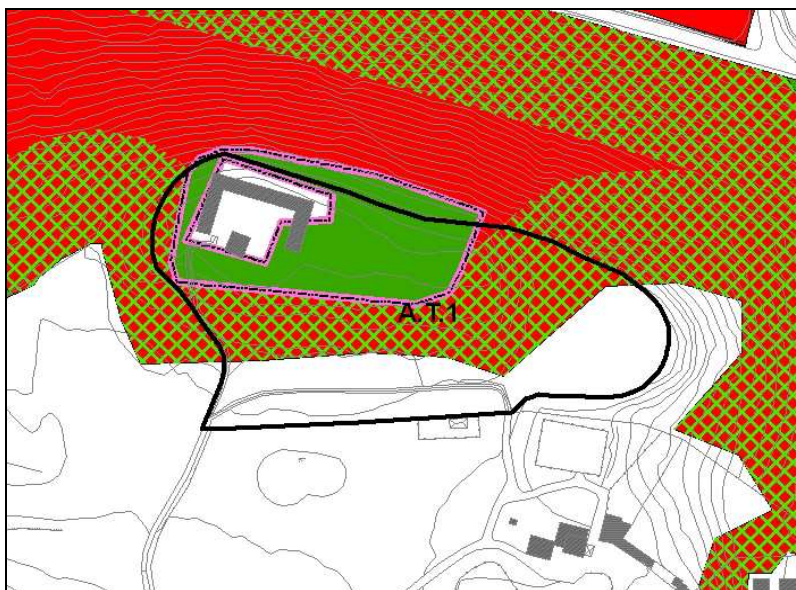
Il complesso edificato originario è stato in buona parte colonizzato dal bosco.

Dai rilievi del PIF le aree boschive in prossimità dell'edificato sono caratterizzate da "Aceri frassineti" tipici.

Il PIF classifica le aree a bosco:

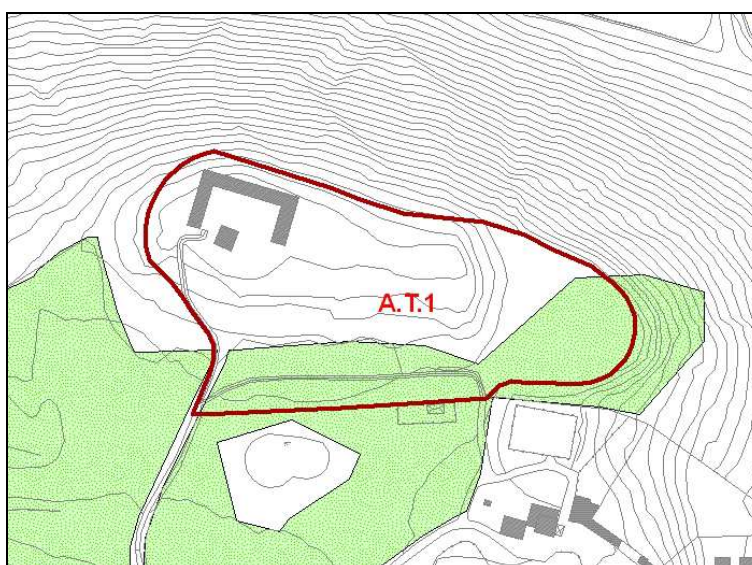
- parte come "Boschi non trasformabili" per complessivi mq. 75
- parte come "Boschi trasformabili ai sensi dell'art.30 NTA – Trasformazioni di tipo areale" per complessivi mq. 6.353
- parte come "Boschi interessati da previsioni urbanistiche" per complessivi mq. 4.273

L'intervento dovrà pertanto tener conto di tale prescrizione e l'edificazione dovrà prevedere un'adeguata integrazione sia sotto il profilo ecologico che paesistico, in particolare delle aree di transizione tra i giardini delle abitazioni e le aree boscate circostanti.



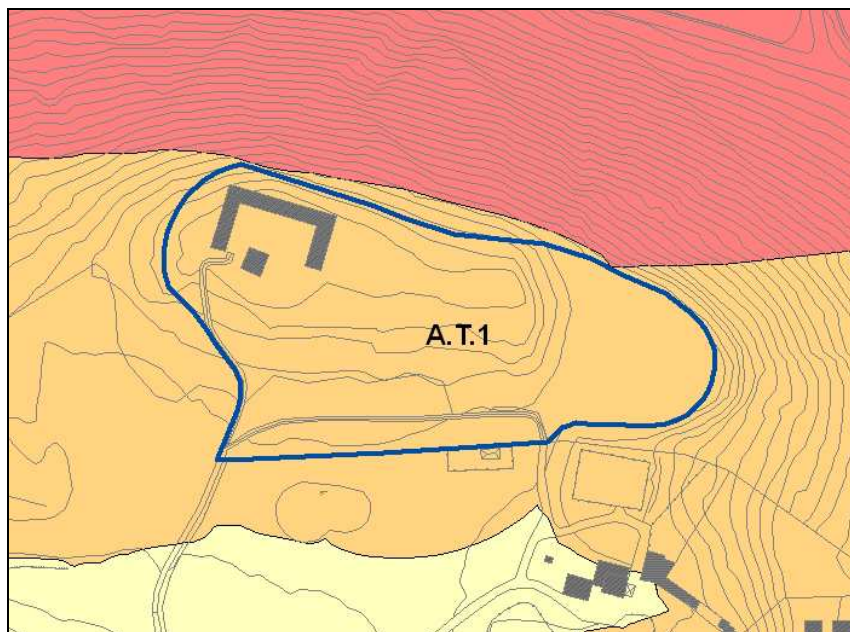
Ambiti agricoli strategici del PTCP

- Parte dell'area è inserita negli ambiti agricoli strategici del PTCP e classificati come "Ambito agricolo su macro classe Moderatamente Fertile (MF) per complessivi 3.411 mq



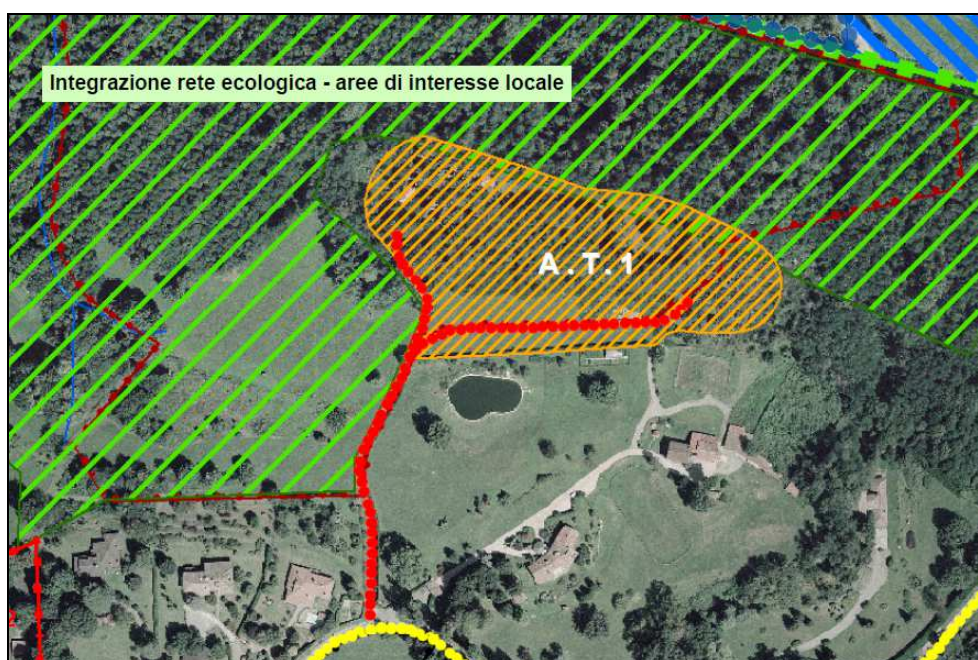
Lo **studio geologico ed idrogeologico** del territorio comunale classifica tale zona ai fini della fattibilità degli interventi in Classe III – "Fattibilità con consistenti limitazioni", prevedendo, oltre ai

necessari approfondimenti preliminari alla progettazione, una fascia di inedificabilità posta sull'orlo del crinale.



Estratto Tav DP B 7: Classi di fattibilità geologica con AT1

PARTE SECONDA



Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

Il PGT riconosce le finalità generali perseguite dal vigente PRG, definite nella sua veste attuativa dal PII con valenza di variante urbanistica, relative al recupero dell'insediamento della C.na Gaglione. Riconosce altresì l'opportunità che il "recupero" sia destinato ad ospitare una struttura con destinazione ricettiva, la cui localizzazione può risultare coerente con il contesto ambientale e paesistico sia di Galliate che del luogo interessato dall'intervento.

Il PGT propone però di rivedere le scelte insediative operate dal PII per migliorare l'inserimento paesaggistico e riconoscere attraverso una differente soluzione progettuale la memoria storica ed architettonica dell'originale insediamento.

In tale ottica si prevede di ridurre l'edificazione complessiva ammessa dall'intervento e di prevedere l'ampliamento delle destinazioni ammesse, consentendo anche la possibilità della destinazione residenziale, al fine di ridurre la concentrazione volumetrica e consentire un migliore inserimento dell'edificato nel contesto paesaggistico, e di ammettere quale alternativa alla destinazione ricettiva la realizzazione di una struttura socio-sanitaria rivolta alla popolazione anziana.

Anche sotto il profilo morfologico il PGT propone di articolare l'intervento, realizzando nell'area dell'originaria "Cascina" una struttura che richiami nell'impianto la formazione preesistente, con una struttura a corte (eventualmente aperta su di un lato). Gli edifici di nuovo impianto potranno invece andare a collocarsi nelle fasce digradanti del rilievo morenico verso la piana interna, con un inserimento che favorisca un assetto planimetrico volto a contenere l'impatto visivo dell'edificato percepibile dalle zone del lago. Il complesso dei nuovi edifici, dovrà pertanto essere strutturato di in forma composita ed articolata, preferibilmente con edifici singoli isolati di dimensione contenuta inseriti in un cortina vegetale di mascheramento.

In caso di destinazioni residenziali, le costruzioni di nuovo impianto dovranno privilegiare soluzioni tipologiche con edifici isolati, in coerenza con il contesto residenziale circostante, costituito da singole ville con ampi spazi verdi, e l'impatto percettivo dovrà essere opportunamente contenuto facendo ricorso a impianti vegetali con piantumazioni coerenti con l'essenze delle aree boschive attigue.

Entrambe le strutture dovranno conservare un significativo impianto arboreo nelle aree libere verso il lago, atto a garantire la continuità della vegetazione sulla sommità della collina ed a mascherare l'insediamento nel contesto paesaggistico naturale.

Le aree interessate dal vincolo del bosco non trasformabile dovranno essere opportunamente conservate nella loro condizione di naturalità e riqualficate con interventi forestali adeguati promossi in forma integrata insieme agli interventi previsti nell'ambito di trasformazione, e potranno essere in tale ottica considerati ai fini delle compensazioni dovute per gli interventi di trasformazione d'uso dei suoli ammesse.

Gli interventi di compensazione potranno interessare le aree sulla sommità del versante ed il versante stesso ed avranno sia finalità idraulico forestale di stabilizzazione del versante e contenimento delle erosioni determinate dal deflusso idrico superficiale, sia di miglioramento paesaggistico, in relazione al rapporto percettivo con il lago.

Per quanto riguarda invece l'area della depressione posta tra il rilievo ed il centro abitato, caratterizzata dalla presenza di acqua in superficie, risolta che si raccoglie nell'area confinante con la creazione di un piccolo invaso naturale, l'obiettivo che il PGT pone è la conservazione di tali caratteristiche di zona umida, sia per favorire la raccolta e la decantazione delle acque che da monte scendono verso il lago sia per tutelare la biodiversità della zona.

In fase di attuazione tale area è pertanto da considerare ai fini di una compensazione ambientale interna all'ambito di trasformazione. La pianificazione dovrà pertanto trattare l'area in tale ottica e dovranno essere previsti interventi adeguati per tutelare i caratteri di tale ambiente naturale ed a valorizzarlo consentendone la messa a sistema con gli altri elementi naturali circostanti che contribuiscono alla realizzazione della rete ecologica

Parte seconda: disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie totale dell'Ambito 18.250 mq.

La superficie dell'ambito risulta così suddivisa nelle previsioni di piano:

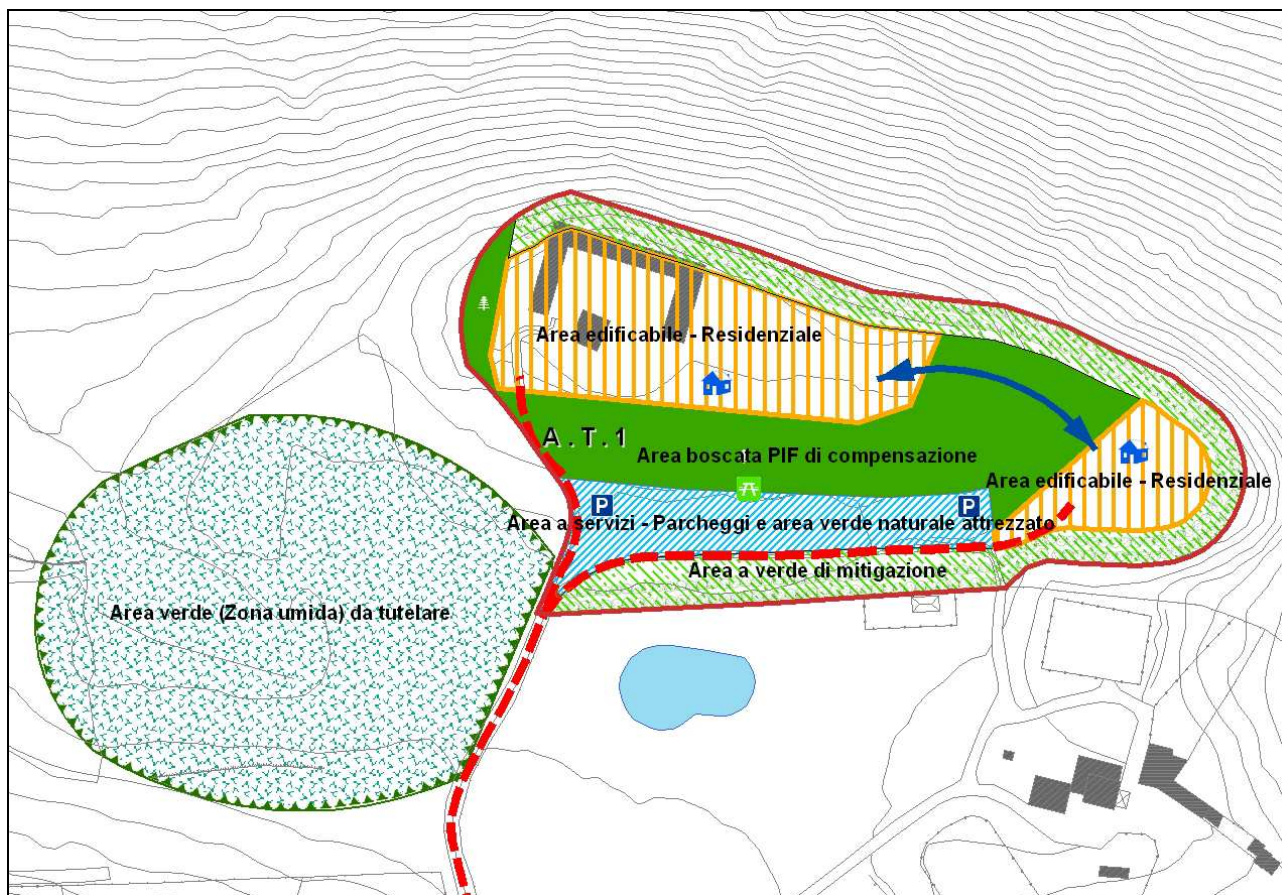
- Area edificabile a destinazione residenziale e ricettiva 5.937 mq
- Area a servizi - Parcheggi e area verde naturale attrezzato 2.337 mq
- Area boscata P.I.F. di compensazione 5.198 mq
- Aree a verde di mitigazione 4.777 mq

Destinazioni d'Uso

Sono ammesse come funzioni principali:

- la residenza (RP) – limitata esclusivamente alle abitazioni con esclusione pertanto delle funzioni com0elementari sia terziarie/commerciali e sia delle attività produttive

- le attività ricettive (RC)
- socio-sanitario – quale centro polifunzionale di natura socio assistenziale destinato alla terza età.



Viabilità e mobilità

L'accesso agli insediamenti deve avvenire dagli esistenti accessi privati lungo la via della Novaglia, utilizzando la viabilità esistente opportunamente sistemata ed estesa alle nuove strutture insediative, limitando però gli impatti della viabilità e delle infrastrutture in particolare per quanto riguarda la raccolta e lo smaltimento delle acque della strada e delle aree di sosta.

I parcheggi al servizio dell'insediamento, dovranno essere allocati all'interno della proprietà e garantire un'adeguata dotazione di spazi sia per i residenti che per gli ospiti della struttura ricettiva o socio-assistenziale e della residenza.

Capacità edificatoria e parametri urbanistici

L'edificazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- Volume massimo edificabile 17.000 mc. fuori terra di cui la quotaparte ammessa per le destinazioni residenziali non potrà essere superiore a 6.000 mc.
- Sono inoltre ammessi ulteriori 5.000 mc. edificabili entro terra, esclusivamente per la struttura ricettiva o socio-sanitaria, destinati ad ospitare le strutture di servizio e quelle complementari
- Hm = 2 piani f.t.

Distanze minima dei fabbricati dal confine di proprietà verso le zone residenziali 5,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dal confine verso la zona agricola 20,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dalla strada 10,00 ml.

Distanze minima dei fabbricati dai fabbricati principali (escluso accessori di altezza inferiore a 3,00 mt.) circostanti esterni al perimetro d'intervento 10,00 ml.

Standard qualitativo

Per quanto riguarda il sub-ambito 2 la dotazione minima di standard a carico dell'intervento è quella già prevista e convenzionata dal PII vigente quale complesso di opere da realizzare a fronte degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, della monetizzazione di aree per la mancata cessione di standard e dello standard qualitativo specifico definito dal Documento di Piano e previsto dalla convenzione del PII, Oltre alle infrastrutture ed alle reti tecniche previste per il collegamento dei nuovi insediamenti alle reti pubbliche.

A titolo di compensazione ambientale dovrà essere conservata in stato di naturalità l'area umida esistente nella depressione valliva verso l'abitato di Galliate che dovrà opportunamente tutelate, prevedendo opportune fasce tampone verso le infrastrutture e gli insediamenti.

Assetto morfologico-insediativo

Gli insediamenti che si collocano a recupero e/o in sostituzione del complesso rurale diroccato, dovranno riprendere l'assetto plani-morfologico a corte aperta dell'originaria cascina Gaglione. I nuovi edifici e le strutture che andranno a completare l'insediamento dovranno essere collocati nella parte del crinale che digrada verso il pianoro, ai due lati della promontorio. Gli edifici dovranno mantenere dall'orlo del terrazzo una distanza non inferiore a 10 mt. e vitando in alcun modo di interessare il versante che dall'orlo del terrazzo scende verso il lago sia per la realizzazione degli edifici che per la realizzazione di attrezzature e esterne al loro servizio (viabilità, piazzali, aree di sosta e di manovra, piscine ecc...).

La parte residenziale dovrà essere costituita da ville singole con giardino, adeguatamente isolate al fine di garantire un migliore inserimento nel contesto.

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

I nuovi edifici dovranno inserirsi evitando di interferire con la percezione visuale della sommità del crinale. In tale ottica oltre ad essere arretrati di una fascia di minimo 10 mt. dall'orlo del terrazzo sul versante lago l'altezza dei fabbricati dovrà essere contenuta entro la retta inclinata a 30% dall'orlo del terrazzo.

L'insediamento dovrà inserirsi con il minor impatto sia per quanto riguarda l'aspetto orografico del territorio (prevedendo ad esempio edifici isolati ad adeguata distanza ed a diversa quota) sia per quanto riguarda l'inserimento nel contesto con particolare attenzione alle forme, ai materiali ed ai colori che verranno utilizzati. Le aree libere nell'intorno delle abitazioni dovranno mantenere un'adeguata presenza di vegetazione, in particolare con alberi di alto fusto di essenze autoctone, in grado di dare continuità alla percezione del bosco in cui si inseriscono e di mascherare l'impatto visivo delle abitazioni dalla zona del lago.

Nella zona boschiva che interessa il versante tra l'orlo del terrazzo e la strada provinciale non è ammessa l'edificazione e la realizzazione di infrastrutture. E' ammessa esclusivamente la realizzazione di percorsi pedonali atti alla manutenzione ed alla fruizione realizzati con materiali naturali e, ove necessitino opere di consolidamento del versante si dovrà far ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica.

Modalità attuative

L'intervento può essere attuato previa approvazione di nuovo PII in sostituzione o in variante al vigente cui è demandata la determinazione di una attuazione unitaria o con un massimo di due unità d'intervento in relazione alle due distinte strutture insediative:

- residenziale
- ricettiva o socio-sanitaria.

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- L'intervento risulta di particolare attenzione per la prossimità con la ZPS Lago di Varese e il SIC Alnete del Lago di Varese: la pianificazione attuativa ed il progetto dovranno pertanto essere sottoposti alla procedura di Valutazione d'incidenza.
- Dovrà essere posta particolare attenzione alla regimentazione delle acque ed alla loro interferenza con detti Siti.
- I nuovi edifici dovranno inserirsi evitando di interferire con la percezione visuale della sommità del crinale. In tale ottica oltre ad essere arretrati di una fascia di minimo 10 mt. dall'orlo del terrazzo sul versante lago l'altezza dei fabbricati dovrà essere contenuta entro la retta inclinata a 30% dall'orlo del terrazzo.
- L'insediamento dovrà inserirsi con il minor impatto sia per quanto riguarda l'aspetto orografico del territorio (prevedendo ad esempio edifici isolati ad adeguata distanza ed a diversa quota) sia per quanto riguarda l'inserimento nel contesto con particolare attenzione alle forme, ai materiali ed ai colori che verranno utilizzati. Le aree libere nell'intorno delle abitazioni dovranno mantenere un'adeguata presenza di vegetazione, in particolare con alberi di alto fusto di essenze autoctone, in grado di dare continuità alla percezione del bosco in cui si inseriscono e di mascherare l'impatto visivo delle abitazioni dalla zona del lago.
- Occorre una particolare attenzione alle interazioni con il contesto naturalistico e al mantenimento della morfologia della collina. Nell'inserimento dei corpi edilizi dovrà essere opportunamente valorizzato il declivio naturale del terreno, limitando gli sbancamenti e conservando la presenza degli elementi morfologici (balze, terrazzamenti ecc...) a tal fine dovranno essere presentate sezioni ambientali che documentino il rapporto tra i nuovi edifici e l'orografia del terreno quale schema generale di riferimento per l'insediamento. La progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con un rafforzamento della presenza arborea (utilizzando essenze arboree-arbustive endogene) da posizionarsi ai fini paesistici e di connessione naturalistica. I nuovi interventi devono avere un'elevata dotazione arboreo-arbustiva, che dovrà essere localizzata in funzione del sistema boschivo preesistente e con particolare attenzione agli aspetti paesistici.
- Occorre preservare paesaggisticamente il versante collinare verso il Lago di Varese ed è necessario assoggettare la trasformazione dell'ambito a un'attenta progettazione paesistica di dettaglio, mirata ad un innalzamento qualitativo dell'area e del suo intorno, anche in considerazione della preesistenza della Cascina Gallione. La progettazione dovrà essere quindi sottoposta a uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici. Tale studio dovrà accompagnare il progetto ed essere sottoposto alla competente Commissione sul Paesaggio.
- Nella zona boschiva che interessa il versante tra l'orlo del terrazzo e la strada provinciale non è ammessa l'edificazione e la realizzazione di infrastrutture. E' ammessa esclusivamente la realizzazione di percorsi pedonali atti alla manutenzione ed alla fruizione realizzati con materiali naturali e, ove necessitino opere di consolidamento del versante si dovrà far ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica.
- Occorre dotare l'ambito di adeguate superfici di parcheggio opportunamente inserite nel contesto naturalistico, di strutture viarie, di percorsi per la mobilità dolce, evitando spazi marginali e di risulta che possono diventare luoghi di abbandono e di scarsa sicurezza. Devono essere previste fasce di alberatura densa a ridosso delle strade e dei parcheggi.
- L'intervento deve recuperare forme e tipologie della Cascina Gallione, così da crearne una continuità architettonica e morfologica.
- La progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc; ⇒ vedasi check-list finali) con edifici almeno in classe energetica B.
- L'aumento di aree residenziali comporta un conseguente aumento di rifiuti che deve essere considerato dal punto di vista del fabbisogno di isole ecologiche (inserimento nel contesto, localizzazione e dimensionamento).

- È necessario prevedere idonee soluzioni tecnologiche atte a ridurre le emissioni in atmosfera degli impianti degli edifici.
- È necessario per quanto possibile limitare il ricorso ai materiali di cava, e aumentare il ricorso a materiali rinnovabili o derivanti da riciclo.
- Occorre prevedere sistemi di diminuzione di consumi idrici, sia con interventi progettuali sull'edificio (riutilizzo acque grigie, cassette di scarico differenziate, ...) sia a scala del lotto prevedendo il riuso delle acque bianche per l'innaffiamento delle aree verdi.
- È necessaria un'attenta progettazione del sistema fognario, suddiviso in acque bianche e acque nere. Per le acque nere sarà opportuno un approfondimento progettuale, in quanto il collettore fognario è situato oltre il cordone morenico, lungo la SP 36, con possibili problemi derivanti dalle pendenze per le possibilità tecniche di allacciamento.
- È necessario considerare soluzioni progettuali di qualità e di tecnologie attive e passive (orientamento degli edifici, sistemi solari passivi) che possano ridurre i consumi energetici e conseguentemente le produzioni di emissioni atmosferiche, oltre a contribuire al comfort e salubrità degli edifici.
- È necessaria un'attenta progettazione dell'illuminazione pubblica e privata, sia dal punto di vista di massima riduzione di eventuali disturbi (alla popolazione e alle specie notturne) che del consumo di energia.

Visti gli effetti ambientali dell'intervento e le misure di mitigazione, sussistono ancora impatti residui che richiedono misure compensative:

- Realizzazione, tramite apposito progetto, di area/aree verdi alberata/boscata pari alla superficie coperta edificata, da realizzarsi in loco o in altra area/aree che l'Amministrazione Comunale riterrà idonea al rafforzamento della rete ecologica, dando priorità alle sistemazioni dell'area umida prossima al comparto. Tale definizione sarà stabilita dall'Amministrazione in sede di pianificazione attuativa, in relazione anche alla programmazione comunale degli interventi a carattere ambientale e alle opportunità ed esigenze dell'ambito di trasformazione stesso, sia in ambito pubblico che privato. Tale area/aree dovrà essere assoggettata a progettazione naturalistica, utilizzando specie endogene. Viene fissato come valore di riferimento un impianto arboreo di 1 essenza/6mq con età minima di tre anni: tale parametro potrà essere variato in funzione delle specifiche esigenze del sito, fermo restando il valore naturalistico equivalente. L'impianto dovrà essere monitorato per cinque anni, per il necessario re-impianto degli elementi arborei non attecchiti. Per esigenze specifiche tali compensazioni, fermo restando il valore equivalente, potranno essere indirizzate verso altre opere di carattere ambientale (quali ad esempio sistemazioni idraulico forestali del versante che scende verso la strada provinciale, regimentazione/laminazione dei corsi d'acqua, sistemazioni di sentieri-terrazzamenti, e simili).
- Minimizzazione delle interferenze con le preesistenze naturalistiche. E' prescritta una opera di compensazione di rimboschimento, con specifico piano di ingegneria naturalistica con specie autoctone, nelle misure stabilite dal Piano di Indirizzo Forestale della Provincia, con impianti monitorati entro i quattro anni dall'impianto e sostituzione degli impianti non riusciti.