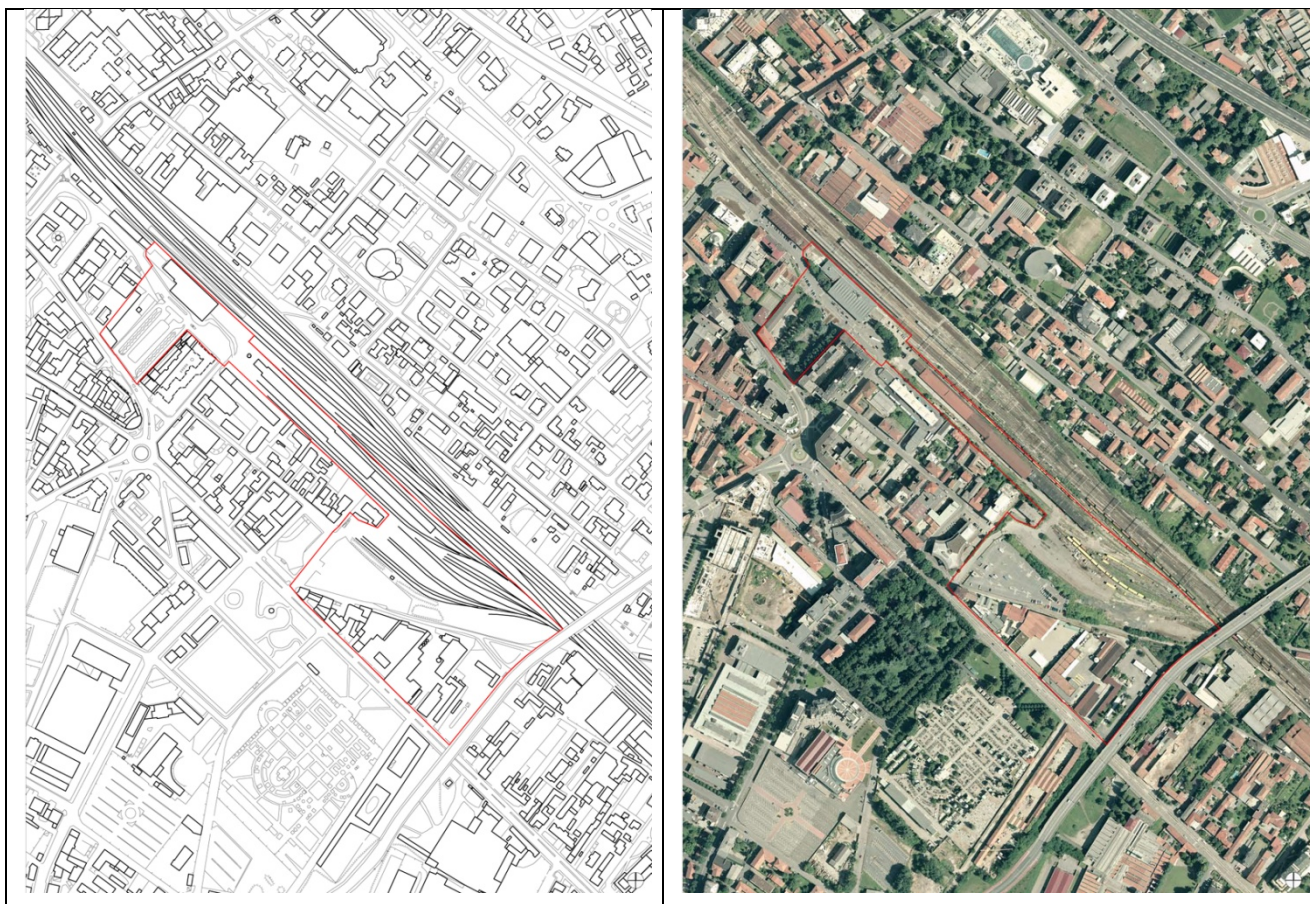


Ambito di trasformazione AT_08: "piazza Giovanni XXIII - Stazione Fs - via Galvanigi"



Connotazioni fondamentali dell'intervento

a) Indici e parametri edilizi

St - Superficie territoriale: 79.530 mq
Ut pr - Indice territoriale proprio: 0,50 mq/mq
Ut min - indice territoriale minimo: 0,90 mq/mq
Ut Max - indice territoriale massimo: 1,00 mq/mq
Superficie lorda di pavimento di progetto: 79.530 mq

b) Vocazioni funzionali

Destinazioni d'uso ammesse:

Principale: uso terziario fino ad un massimo complessivo del 100% della capacità edificatoria proposta in fase di strumento attuativo, attività ricettive e ristorative, usi di interesse comune; uso residenziale, anche di carattere temporaneo, fino ad un massimo complessivo del 30% della capacità edificatoria proposta in fase di strumento attuativo; uso commerciale di vicinato e medie strutture di vendita fino ad un massimo di due unità (fino a 999 mq).

Destinazioni d'uso escluse:

Uso produttivo, commerciale di grandi strutture di vendita, uso agricolo, usi di interesse comune per servizi religiosi.

c) Impostazione generale di progetto

In relazione all'elevato grado di accessibilità ferroviaria offerta e alla sua centralità l'ambito di trasformazione riveste un ruolo di particolare importanza per l'intera area urbana ed è pertanto deputato ad accogliere funzioni di particolare interesse in relazione alla prossimità con il Polo fieristico milanese e l'aeroporto della Malpensa.

La piazza Giovanni XXIII rappresenta il fulcro dell'intervento con il completamento edilizio del lato nord e la riqualificazione della piazza, che può essere liberata dalle auto stazionanti in quanto all'interno dell'ambito sarà possibile recuperare la dotazione dei parcheggi necessari ad assolvere sia alla dotazione di standard dovuti in relazione alle funzioni ex novo insediate, sia allo stazionamento veicolare indotto dall'interscambio con la stazione ferroviaria.

La piazza potrà prevedere una parte interrata destinabile a parcheggio ed eventualmente a funzioni commerciali, possibilmente raccordate con il fabbricato viaggiatori che, nell'ambito dell'intervento dovrà essere sottoposto ad un significativo intervento di riqualificazione che possa garantire, anche attraverso l'integrazione con un'adeguata valorizzazione commerciale, un progressivo miglioramento degli standard di efficienza e di efficacia delle prestazioni.

Appare indispensabile nell'economia complessiva dell'intervento la realizzazione di un parcheggio pluriplano, non solo a rendere maggiormente fruibile e funzionale l'interscambio passeggeri, ma anche a riqualificare le parti circostanti della città oggi gravate dallo stazionamento dei veicoli dovuto al flusso di pendolari che convergono sulla stazione ferroviaria.

Il parcheggio potrà sorgere, parte in elevazione parte in interrato, sulla fascia ferroviaria dismettibile posta immediatamente a sud del fabbricato viaggiatori, così da integrarsi funzionalmente al meglio anche con la stazione degli autobus extraurbani.

L'area a sud, parte Fs, parte privata, compresa tra la via Milano e via Gen. Enrico Galvaligi, già destinata a centro di interscambio dal PRG potrà quindi essere oggetto di un intervento di importante riqualificazione urbana con la realizzazione della quota destinata alla residenza, anche temporanea, strutture ricettive e ristorative, attività commerciali della media distribuzione, uffici, servizi pubblici e privati, verde pubblico.

Su questa parte dell'area dovrà essere prevista la realizzazione di una piazza dimensionata adeguatamente così da sostituire l'attuale piazza mercato posizionata a sud del MaGa.

Gli edifici fronteggianti piazza Giovanni XXIII avranno altezze pari a quelle dell'edificio esistente sul lato sud della piazza e piano terra porticato di analoga altezza (7 piani f.t. compreso piano porticato). La piazza Giovanni XXIII dovrà essere prevista interamente pedonale e alberata e potrà prevedere una struttura commerciale ipogea eventualmente collegata con la stazione ferroviaria.

d) Specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali e di servizi

Internamente all'ambito di trasformazione sarà da reperire integralmente la dotazione di parcheggi pertinenziali sia per la residenza che per le altre attività ammesse.

In particolare dovrà realizzarsi il parcheggio d'interscambio in corrispondenza della stazione ferroviaria e della stazione degli autobus extraurbani.

Tipologia di strumento attuativo

Atto di programmazione negoziata con valenza territoriale.

Piano attuativo qualora l'intervento non implichi un riassetto della parte ferroviaria con la realizzazione di una nuova stazione.

Diritti volumetrici da recuperare preferibilmente nelle aree R.A.2 ed R.A.3; subordinatamente nelle altre aree di riqualificazione ambientale e in aree per servizi pubblici esterne all'ambito di trasformazione.

L'attuazione comporta la presentazione di un planivolumetrico unitario, comprensivo delle funzioni sopra indicate, realizzabile per comparti funzionali di massima così costituiti:

Comparto 1: piazza Giovanni XXIII con edificazione sottostante la piazza e del suo fronte nord;

Comparto 2: fabbricato viaggiatori FS, aree dismissibili lungo la ferrovia e area parcheggio FS;

Comparto 3: area compresa tra linea ferroviaria e parcheggio FS;

Comparto 4: area tra via Milano e via Gen. Galvaligi.

Puntuali criteri di intervento al fine di un corretto inserimento ambientale

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.

Criteri di intervento in riferimento a specifici vincoli

In relazione al carico insediativo deve prevedersi una verifica di impatto viabilistico estesa al contesto, cui riferire la progettazione degli adeguamenti necessari da prevedersi (calibri stradali, corsie di servizio, intersezioni, ecc.).

In riferimento al rispetto ed all'ottemperanza di specifici vincoli ovvero alla tutela di aspetti ambientali, paesaggistici, storico monumentali, ecologici, geologici, idrogeologici e sismici, non risultano situazioni di diretta interferenza o comunque l'analisi di contesto non ha evidenziato la necessità di sviluppare particolari attenzioni.

Servizi da assicurare in relazione alla tipologia degli interventi

Le aree da assicurare per servizi sono pari a circa 68.000 mq di cui 34.000 mq da reperire all'interno dell'Area di trasformazione.

In relazione al fabbisogno, ai caratteri del contesto e alle potenzialità dell'ambito, tali aree sono da destinarsi a parcheggi pubblici nella misura del 50% e a verde pubblico, a piazze alberate, piazze attrezzate per il mercato, ecc., per la parte rimanente.

Sono specificamente a carico degli operatori:

- la realizzazione del parcheggio d'interscambio pluripiano di almeno 600 posti auto, che potrà essere dimensionato in modo funzionale ad accogliere anche le dotazioni inerenti le funzioni terziarie, commerciali e residenziali previste;
- la piazza destinata ad accogliere l'attuale area mercato retrostante il MaGa.;
- la ristrutturazione delle Cappelle del Cimitero Monumentale, secondo le indicazioni da concordarsi all'atto della stipula della Convenzione con l'Amministrazione comunale, d'intesa con la Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici.

Prescrizioni ambientali: Sono integralmente recepite le prescrizioni del Rapporto Ambientale a seguito della Conferenza finale VAS.

Ambito di trasformazione AT_15: "Area a Nord della SS 336"



Connotazioni fondamentali dell'intervento

a) Indici e parametri edilizi

St - Superficie territoriale: 441.553 mq
Ut pr - Indice territoriale proprio: 0,21 mq/mq
Ut min - indice territoriale minimo: 0,42 mq/mq
Ut Max - indice territoriale massimo: 0,66 mq/mq
Superficie lorda di pavimento di progetto: 291.425 mq

b) Vocazioni funzionali

Destinazioni d'uso ammesse:

Principale: uso terziario, uso commerciale, uso residenziale, usi di interesse comune.

In particolare:

- Uso terziario fino ad un massimo complessivo del 100% della capacità edificatoria proposta in fase di strumento attuativo.
- Uso commerciale: trasferimento di n. 2 (due) medie strutture di vendita (fino a 999 mq), già esistenti nel territorio comunale, con conseguente cessazione della attività nella precedente localizzazione; trasferimento di unità di media e grande distribuzione, già esistenti nell'Ambito di trasformazione AT_14 "Area commerciale via Milano", con conseguente cessazione della attività;
- Uso residenziale: fino ad un massimo complessivo del 15% della Superficie lorda di pavimento prevista complessiva dall'Area di trasformazione proposta in fase di strumento attuativo.

- Usi di interesse comune: servizi per l'istruzione e la formazione (nuovo polo scolastico, servizi per il tempo libero).

Destinazioni d'uso escluse:

Uso produttivo, uso agricolo.

c) Impostazione generale di progetto

In questo ambito verranno realizzati gli edifici a destinazione terziario-direzionale, turistico-ricettiva, integrate con altre complementari per la cultura, lo sport e il tempo libero.

In particolare troveranno localizzazione le sedi direzionali di aziende e le strutture di servizio alle imprese in senso lato (centri di formazione, ricerca, spazi di relazione tra domanda e offerta, centri di rappresentanza e attività espositive e di promozione dei prodotti delle imprese); le attività ricettive con quanto alle stesse correlato (sale congressi, ristorazione centri benessere, nonché attività di carattere sanitario/assistenziale).

Per il tempo libero potranno trovare localizzazione funzioni di svago e intrattenimento (cinema multisala, parco giochi, centri sportivi, spazi per spettacoli, manifestazioni culturali, sportive, intrattenimento, pubblici esercizi).

Gli interventi edilizi dovranno garantire efficienza energetica e sostenibilità ambientale, in conformità alla normativa vigente, al regolamento edilizio comunale.

I parcheggi privati di cui alla legge 122/89 e sue modifiche e integrazioni ed i parcheggi dovuti in relazione alle attività insediate devono essere interrati nella misura minima del 70%.

La superficie permeabile da reperirsi all'interno dell'ambito dovrà essere pari o maggiore del 40% della superficie.

d) Specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali e di servizi

Nelle aree destinate a servizi per l'istruzione e la formazione gli interventi consisteranno nella realizzazione di un nuovo polo scolastico su una superficie di circa 48.000 mq, costituito -a livello preliminare- di una scuola materna (6 sezioni), una scuola elementare (4 sezioni, 20 aule più laboratorio, refettorio e palestra), una scuola media (4 sezioni, 12 aule più refettorio, laboratorio e palestra).

Nelle aree destinate a servizi per il tempo libero sarà realizzato un parco pubblico attrezzato di circa 14.000 mq in adiacenza della via Pompei.

Entro questo ambito si prevede, inoltre, di destinare ad usi di interesse comune per servizi religiosi (UIR) una superficie di 4.000 mq, in relazione alle previsioni residenziali del Documento di Piano; oltre le strutture religiose e quelle ad esse complementari, tale area comprende la necessaria dotazione di parcheggi nella misura di 1 mq/mq di Slp realizzata.

All'interno dell'Ambito di trasformazione sarà realizzato un parco di circa 150.000 mq da definirsi in fase di presentazione del Master Plan e parcheggi nella misura dovuta in relazione alle funzioni insediate.

Tipologia di strumento attuativo

Piano attuativo.

L'attuazione deve comportare la presentazione di un planivolumetrico unitario, comprensivo delle funzioni sopra indicate, realizzabile per comparti funzionali della dimensione minima di 30.000 mq di superficie territoriale.

I diritti volumetrici sono da recuperare, preferibilmente, nell'area di riqualificazione ambientale R.A. 1 posta a sud della SS 336, così da conseguire gli obiettivi generali del Piano d'Area Malpensa e in via subordinata nelle altre aree di riqualificazione ambientale R.A. e nelle aree destinate a servizi esterne all'ambito di trasformazione.

Oltre alle aree per 441.553 mq, comprensive della viabilità interna, delle aree destinate a servizi scolastici (40.000 mq) e parco attrezzato (14.000 mq), l'Ambito di trasformazione AT_15 interclude aree di

pertinenza di insediamenti residenziali e produttivi esistenti (48.300 mq), con destinazioni d'uso specificamente individuate nel Piano delle Regole, rispetto alle quali è facoltà degli operatori proporre piani attuativi comprendenti le aree di pertinenza dei suddetti insediamenti esistenti.

In quest'ultimo caso l'edificabilità ammissibile del piano attuativo sarà maggiorato della Slp corrispondente a quella degli insediamenti esistenti considerati, calcolata come rapporto tra la volumetria esistente e l'altezza virtuale di interpiano di 3 m.

Inoltre, in aggiunta alla edificabilità massima come sopra definita, i Piani attuativi potranno prevedere un aumento delle Slp delle attività commerciali della media e grande distribuzione esistenti entro l'Ambito di trasformazione AT_14 "Area commerciale via Milano". Condizione essenziale per l'insediamento della predetta funzione commerciale è che all'atto della presentazione del piano esecutivo venga presentato l'impegno alla contestuale dismissione di pari dimensione e caratteristiche merceologiche di attività in essere.

Tali attività dovranno inoltre essere opportunamente rifunzionalizzate e integrate con le altre funzioni del tempo libero e con quelle terziarie e direzionali.

Puntuali criteri di intervento al fine di un corretto inserimento ambientale

Tutti gli edifici dovranno essere realizzati rispettando i seguenti requisiti di bioedilizia e dovranno prevedere l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

Gli edifici dovranno avere elevata qualità architettonica, anche in relazione ai materiali impiegati per qualità estetiche ed efficienza energetica; inoltre dovrà essere garantita un'elevata qualità di progetto delle aree a verde.

Per minimizzare il consumo del suolo si prevede che i parcheggi da realizzarsi, sia di tipo pertinenziale che dovuti per servizi pubblici, siano realizzati preferibilmente in sottosuolo così da operare una netta separazione dei percorsi pedonali e di quelli veicolari.

I percorsi pedonali e ciclabili saranno affiancati da alberature che saranno previste come elementi di mitigazione degli effetti sul paesaggio della viabilità di progetto.

Gli edifici con destinazione residenziale saranno realizzati in prossimità del quartiere di Madonna in Campagna ed avranno altezze contenute in relazione al contesto in cui si inseriscono mentre gli edifici destinati ad attività terziarie, di massima posizionati nella parte Nord/Est in prossimità della zona commerciale, potranno essere caratterizzati da uno sviluppo verticale per il quale non sono fissati vincoli di altezza, se non nel rispetto dei limiti imposti alle altezze degli edifici dalle servitù aeroportuali previste dalla Legge 4 febbraio 1963, n. 58 "Modificazioni ed aggiunte agli articoli dal 714 al 717 del codice della navigazione" (pubblicata nella gazzetta ufficiale n. 44 del 16 febbraio 1963).

È prescrittivo l'utilizzo dei tetti a verde per le coperture piane e il posizionamento dei pannelli fotovoltaici.

L'adozione di misure in materia di bioedilizia sarà assunta in termini di obbligazione nell'ambito dei piani esecutivi in quanto riferiti a progetti di carattere preliminare e saranno puntualmente verificati in sede di richiesta di Permesso di Costruire le caratteristiche di tipo costruttivo legate al genere di tecnologie e componenti impiegati.

Gli edifici realizzati dovranno essere progettati e realizzati almeno in classe B (D.G.R. 5773 del 31 Ottobre 2007), così da ottenerne attestato di certificazione energetica, redatto da un professionista specializzato o da un organismo preposto, sulla base di criteri generali e di apposite metodologie di calcolo.

Sulla base di tale certificazione otterranno le premialità previste dalla normativa vigente in materia relativa alle riduzioni da operarsi nel calcolo volumetrico e alla conseguente computazione degli oneri di urbanizzazione dovuti.

In previsione della realizzazione del teleriscaldamento gli interventi compresi entro l'ambito di trasformazione dovranno predisporre all'allacciamento alla rete realizzata da AMSC, con obbligo alla fornitura di energie termiche (caldo/freddo) ed acqua calda sanitaria.

Nella costruzione degli edifici è raccomandato l'impiego di materiali bio-eco-compatibili, che richiedano un basso consumo di energia ed un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita e che non abbiano effetti nocivi sulla salute delle persone e sul benessere interno.

Nella selezione dei materiali da utilizzare nel progetto si dovrà prestare attenzione a prediligere materie prime rinnovabili, scegliere materiali che nelle fasi di estrazione, produzione e distribuzione implicino il minimo consumo di energia, preferire materiali locali geograficamente e culturalmente, valutare le possibilità di riciclaggio a fine vita.

Criteri di intervento in riferimento a specifici vincoli

In relazione al carico insediativo deve prevedersi una verifica di impatto viabilistico estesa al contesto, cui riferire la progettazione degli adeguamenti necessari da prevedersi (calibri stradali, corsie di servizio, intersezioni, ecc.).

In riferimento al rispetto ed all'ottemperanza di specifici vincoli ovvero alla tutela di aspetti ambientali, paesaggistici, storico monumentali, ecologici, geologici, idrogeologici e sismici, non risultano situazioni di diretta interferenza o comunque le analisi di contesto non ha evidenziato la necessità di sviluppare particolari attenzioni.

Servizi da assicurare in relazione alla tipologia degli interventi

Il progetto dovrà prevedere, a carico dei proprietari:

- a) la cessione gratuita all'Amministrazione comunale di un'area destinata al nuovo polo scolastico per circa 40.000 mq posizionata tra la via Sebino e la via Aleardi;
- b) la realizzazione:
 - di un parco pubblico di circa 170.000 mq interno all'Ambito di trasformazione, da definirsi in fase di presentazione del Master Plan;
 - di un parco pubblico attrezzato di circa 14.000 mq in adiacenza della via Pompei;
 - di parcheggi nella misura dovuta in relazione alle funzioni insediate per circa 65.000 mq;
 - del prolungamento della Via Aleardi sino a Via Salvo d'Acquisto a due corsie per senso di marcia, che sarà precisato nel tracciato e nelle intersezioni dal progetto definitivo redatto dall'Amministrazione comunale;
 - l'adeguamento della Via Adige e la ristrutturazione dello svincolo SS 33/SS 336;
 - di un percorso ciclabile da Nord/Est a Sud/Ovest che consenta di collegare il centro di Gallarate, attraverso percorsi già esistenti o programmati, con l'area di trasformazione, rendendo fruibile il Parco a Sud della SS 336 in direzione del Comune di Busto Arsizio.
- c) la richiesta di realizzare le strutture di carattere religioso non è prescrittiva in quanto potrà essere prevista, nella fase di pianificazione attuativa, in accordo con i soggetti legittimati indicati al Titolo IV, Capo III, articoli 70 e seguenti della L.r. 12/2005 e s.m.i., previo accordo con gli altri operatori.

Nel caso di realizzazione dell'intervento per Comparti funzionali le aree destinate a servizi pubblici (polo scolastico, parco, ecc.) saranno cedute tra quelle individuate dal Master Plan predisposto dagli operatori e approvato l'Amministrazione comunale.

Gli oneri di urbanizzazione dovuti concorreranno alla realizzazione del nuovo polo scolastico.

Prescrizioni ambientali: Sono integralmente recepite le prescrizioni del Rapporto Ambientale a seguito della Conferenza finale VAS.