



# COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

## PGT 2013 Prima Variante PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DdP 2013  
PrimaVAR

DOCUMENTO DI PIANO

### ADOZIONE

DdP 23.0

DIRETTIVE PER LE AREE DI  
TRASFORMAZIONE

EDIZIONE

sett 2018

Adozione	Deliberazione C.C. n° ..... del .....
Controdeduzioni	Deliberazione C.C. n° ..... del .....
Approvazione	Deliberazione C.C. n° ..... del .....
Pubblicazione	B.U.R.L. .... n° ..... del .....
Entrata in vigore	.....

Il Sindaco

Il Responsabile  
del Procedimento

Il Segretario  
comunale

Studio Associato  
INGEGNERIA  
URBANISTICA  
ARCHITETTURA

I - 21040 Morazzone (VA)  
Via Europa 54

I - 20123 Milano  
Passaggio Duomo 2

T +39 0332 870.777  
F +39 0332 870.888  
info@mpma.it  
www.mpma.it

C.F. e P. IVA 01884550128

#### I PROGETTISTI

ing. Alberto Mazzucchelli

Ord. Ing. Prov. Varese n° 1625  
SIA - Società Svizzera Ingegneri  
e architetti n° 160796

arch. Roberto Pozzi

Ordine degli Architetti  
della Provincia di Varese  
n°1017

arch. Maurizio Mazzucchelli

Ordine degli Architetti  
della Provincia di Varese  
n°1213

# COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO

## IL SINDACO

Cristina Bertuletti

## RESPONSABILE SETTORE EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

ing. Erasmo Nocco

## I PROFESSIONISTI INCARICATI

ing. Alberto Mazzucchelli  
arch. Roberto Pozzi  
arch. Maurizio Mazzucchelli

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

PGT 2013 – Prima Variante

Studio associato  
**INGEGNERIA  
URBANISTICA  
ARCHITETTURA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@mpma.it](mailto:Info@mpma.it)  
[www.mpma.it](http://www.mpma.it)

## AREA DI TRASFORMAZIONE AT1

INDIVIDUAZIONE SU VISTA AEREA



### IPOTESI A DI TRASFORMAZIONE

SUPERFICIE FONDIARIA	11.150 mq	4.465,00 mq	15.615,00 mq
VOLUME MASSIMO REALIZZABILE	Volume esistente dei fabbricati con possibilità di recupero + 7.000 mc <i>ex novo</i>	3.550,00 mc di cui 425,00 mc in cessione da terzi. [Slp prevista: 1.166,00 mq]	
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	3 piani fuori terra	--	
DESTINAZIONI D'USO INSEDIABILI	residenziale max 85% commercio di vicinato terziario servizi di interesse generale	terziario	
SUPERFICIE PERTINENZIALE	min 30% Sf	--	
SUPERFICIE A VERDE	min 25% Sf	1.134,00 mq	
SUPERFICIE PER SERVIZI <i>da mantenere di proprietà pubblica</i>	min 40% Sf	692,10 mq da destinarsi a parcheggio	
SUPERFICIE PERMEABILE	min 25% Sf		
SUPERFICIE COPERTA	max 30% Sf <i>altrimenti derivabile in proporzione alle volumetrie ammesse</i>	2.232,50 mq	

Le previsioni riportate nei campi in tinta grigia della tabella recepiscono i contenuti dell'istanza preliminare di attuazione parziale del PII in Variante al PGT 2013 denominato "Via Manzoni", approvata con deliberazione di Giunta Comunale n° 62/2017.

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

PGT 2013 – Prima Variante

Studio associato  
INGEGNERIA  
URBANISTICA  
ARCHITETTURA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@mpma.it](mailto:Info@mpma.it)  
[www.mpma.it](http://www.mpma.it)

*IPOTESI B DI TRASFORMAZIONE*

SUPERFICIE FONDIARIA	15.615 mq
VOLUME MASSIMO REALIZZABILE	Volume esistente dei fabbricati con possibilità di recupero + 10.000 mc <i>ex novo</i>
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	3 piani fuori terra
DESTINAZIONI D'USO INSEDIABILI	residenziale max 85% commercio di vicinato terziario servizi di interesse generale
SUPERFICIE PERTINENZIALE	min 30% Sf
SUPERFICIE A VERDE	min 25% Sf
SUPERFICIE PER SERVIZI <i>da mantenere di proprietà pubblica</i>	min 40% Sf
SUPERFICIE PERMEABILE	min 25% Sf
SUPERFICIE COPERTA	max 30% Sf <i>altrimenti derivabile in proporzione alle volumetrie ammesse</i>

L'ipotesi B esclude la previsione relativa alla struttura alberghiera, estendendo all'intero comparto il mix funzionale a prevalente destinazione d'uso residenziale. Gli obiettivi generali e specifici, le azioni e gli strumenti di attuazioni previsti del Documento di Piano sono indicazioni progettuali di riferimento per entrambe le ipotesi di trasformazione di cui alle lettere "A" e "B".

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

PGT 2013 – Prima Variante

Studio associato  
**INGEGNERIA  
URBANISTICA  
ARCHITETTURA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@mpma.it](mailto:Info@mpma.it)  
[www.mpma.it](http://www.mpma.it)

<b>OBIETTIVI GENERALI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Recepimento dell'istanza preliminare di attuazione parziale del PII1 vigente approvata dalla Giunta, che prevede la realizzazione di una struttura alberghiera privata nella porzione localizzata immediatamente a sud del campo sportivo esistente (superficie fondiaria 4.465 mq circa) e conseguente ridefinizione del perimetro di riferimento;</li><li>- Mantenimento della proprietà pubblica della porzione di area dove oggi insistono i fabbricati adibiti ad attività sportive;</li><li>- Realizzazione di un insediamento residenziale in capo a soggetto privato, caratterizzato dalla presenza di spazi aperti pubblici, opportunamente connessi e integrati con il tessuto insediativo circostante;</li><li>- Raggiungimento della massima mixité funzionale;</li><li>- Riqualificazione e valorizzazione del paesaggio urbano di margine;</li><li>- Valorizzazione delle persistenze aventi valore storico-simbolico.</li></ul>
<b>OBIETTIVI SPECIFICI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Valorizzazione dell'edificio della ex colonia elioterapica per funzioni di interesse generale;</li><li>- Definizione delle superfici edificabili per usi residenziali e terziari;</li><li>- Mantenimento a verde della porzione centrale dell'area di trasformazione, prospiciente l'edificio della ex colonia elioterapica</li><li>- Recupero della qualità paesistica del fronte periurbano in corrispondenza dell'asta fluviale</li><li>- Mantenimento e valorizzazione di spazi aperti per attività ludiche e tempo libero che possano rispondere al fabbisogno a livello di quartiere</li></ul>
<b>AZIONI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Riqualificazione edilizia e funzionale dell'<b>edificio della ex colonia elioterapica</b> per l'insediamento di funzioni di interesse generale (si pensi, a titolo esemplificativo, a sedi di associazioni);</li><li>- Eventuale ampliamento dei volumi dei fabbricati esistenti da riqualificare in funzione di specifiche esigenze espresse dall'Amministrazione Comunale aventi interesse generale;</li><li>- Realizzazione di un insediamento a carattere prevalentemente residenziale, comprendente anche funzioni terziarie e commercio di vicinato, con limitazione dell'edificazione lungo i fronti nord e sud per un massimo del 35% della superficie fondiaria dell'area;</li><li>- Ammissibilità di tipologie edilizie anche differenti rispetto a quanto indicato nella soluzione planivolumetrica allegata, fatto salvo il raggiungimento degli obiettivi di funzionalità urbana;</li><li>- Adozione di soluzioni progettuali innovative che possano garantire l'integrazione tra funzioni pubbliche e private e la fruizione pubblica degli spazi aperti;</li><li>- Garanzia per l'accesso carrabile diretto da Via Manzoni verso l'insediamento residenziale;</li><li>- Mantenimento a <b>verde attrezzato per la fruizione pubblica</b> della porzione centrale dell'ambito antistante l'ex colonia elioterapica evitandone frammentazione, e mantenendolo libero da edificazione in sottosuolo;</li><li>- Inserimento di quinte arboree a mitigazione delle trasformazioni edilizie previste;</li><li>- Inserimento di schermature vegetali lungo i percorsi per la fruizione pubblica a mitigazione degli impatti generati dalle opere infrastrutturali afferenti al sistema viabilistico pedemontano;</li><li>- Potenziamento della maglia viabilistica locale esistente, con particolare attenzione alle mobilità leggera, attraverso la</li></ul>

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

PGT 2013 – Prima Variante

Studio associato  
**INGEGNERIA  
URBANISTICA  
ARCHITETTURA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@mpma.it](mailto:Info@mpma.it)  
[www.mpma.it](http://www.mpma.it)

	<p>previsione di percorsi trasversali che connettano il tessuto consolidato con il territorio di margine a ridosso dell'asse stradale SP57 e, di conseguenza, con gli ambiti a maggior livello di naturalità;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Razionalizzazione degli spazi per la sosta lungo gli assi della viabilità locale (con particolare riferimento all'asse di via Manzoni);</li><li>- Sistemazione del fronte lungo <b>Via Manzoni</b> oggetto di convenzionamento tra il Comune e il soggetto attuatore della rimanente quota parte dell'area di trasformazione.</li></ul>
<p><b>STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Piano Attuativo</li><li>- Programma Integrato di Intervento</li></ul> <p>L'intervento dovrà prevedere l'estensione della progettualità all'intero ambito di trasformazione; dovranno essere esplicitamente individuati gli interventi a carico del soggetto proponente e quelli demandati a soggetti terzi.</p> <p>La soluzione planivolumetrica allegata è indicativa e non ha carattere prescrittivo.</p>

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

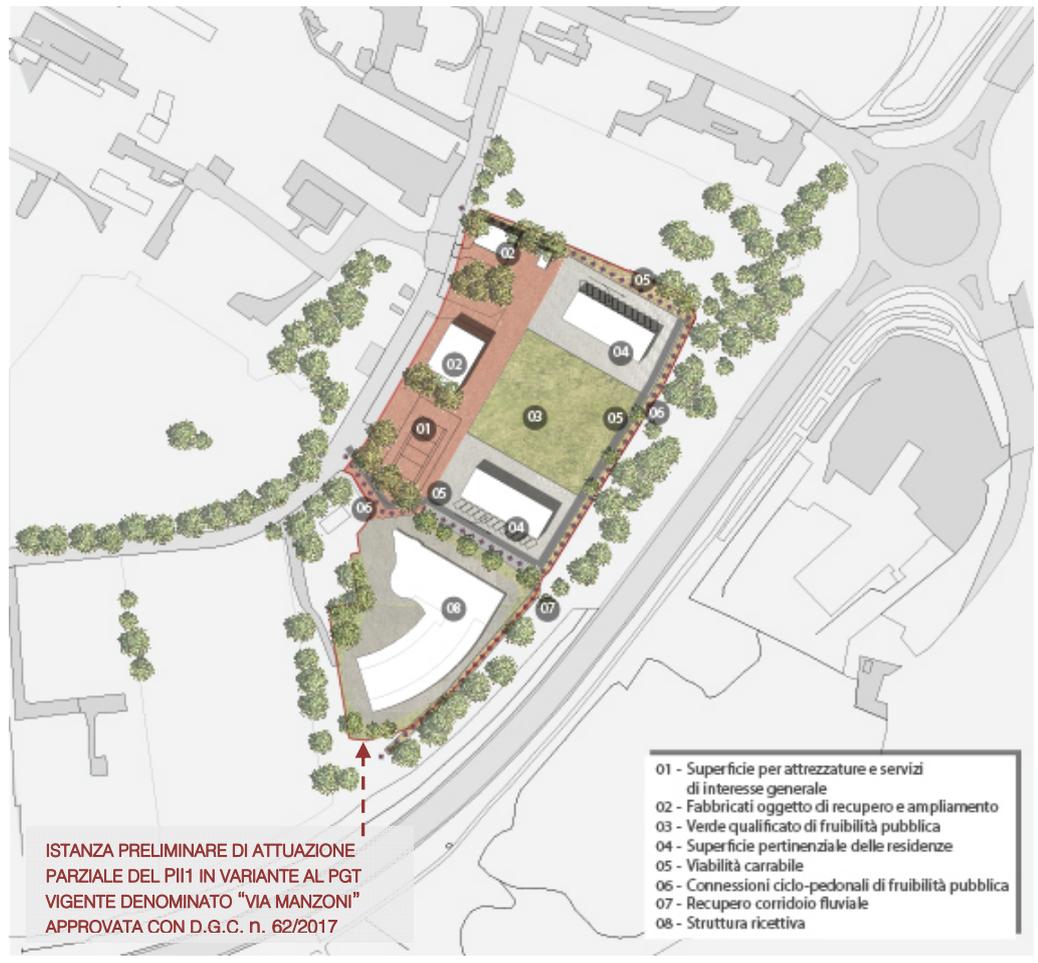
PGT 2013 – Prima Variante

Studio associato  
**INGEGNERIA  
URBANISTICA  
ARCHITETTURA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54  
Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@mpma.it](mailto:Info@mpma.it)  
[www.mpma.it](http://www.mpma.it)

**INDICAZIONI PER LO SVILUPPO PLANIVOLUMETRICO**



La perimetrazione delle aree di trasformazione su base aerofotogrammetrica, così come restituita nella soluzione planivolumetrica proposta, ha il solo obiettivo di indicare i principi e i caratteri morfo-tipologici della trasformazione che la Variante propone; pertanto, non è da considerarsi vincolante ai fini dell'attuazione della trasformazione stessa.

Le tipologie ammesse potranno differire da quanto indicato nella soluzione planivolumetrica, fatto salvo il raggiungimento degli obiettivi di funzionalità urbana.

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*  
Roberto Pozzi  
*architetto*  
Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

PGT 2013 – Prima Variante

Studio associato  
**INGEGNERIA  
URBANISTICA  
ARCHITETTURA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54  
Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888  
[Info@mpma.it](mailto:Info@mpma.it)  
[www.mpma.it](http://www.mpma.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

**SUDDIVISIONE DELLE SUPERFICI E PRINCIPALI CONNESSIONI PER LA FRUIBILITÀ PUBBLICA**



**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

PGT 2013 – Prima Variante

Studio associato  
**INGEGNERIA  
URBANISTICA  
ARCHITETTURA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@mpma.it](mailto:Info@mpma.it)  
[www.mpma.it](http://www.mpma.it)

## AREA DI TRASFORMAZIONE AT2

INDIVIDUAZIONE SU VISTA AEREA



SUPERFICIE FONDIARIA	8.625 mq
VOLUME MASSIMO REALIZZABILE	Volume esistente del fabbricato produttivo pari a 15.000 mc + 7.000 mc ex novo
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	4 piani fuori terra
DESTINAZIONI D'USO INSEDIABILI	residenziale max 75% commercio di vicinato terziario servizi di interesse generale
SUPERFICIE PERTINENZIALE	min 15% Sf
SUPERFICIE A VERDE	min 25% Sf
SUPERFICIE PER SERVIZI	min 2.500 mq di cui almeno il 40% ad uso pubblico con accesso diretto da via Morazzone
SUPERFICIE PERMEABILE	min 25% Sf
SUPERFICIE COPERTA	max 30% Sf <i>altrimenti derivabile in proporzione alle volumetrie ammesse</i>

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

PGT 2013 – Prima Variante

Studio associato  
**INGEGNERIA  
URBANISTICA  
ARCHITETTURA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@mpma.it](mailto:Info@mpma.it)  
[www.mpma.it](http://www.mpma.it)

<b>OBIETTIVI GENERALI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Recupero di volumi dismessi;</li><li>- Risoluzione dello stato di deficit relativo alla dotazione di aree per la sosta dei veicoli;</li><li>- Miglioramento delle condizioni di sicurezza urbana</li></ul>
<b>OBIETTIVI SPECIFICI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Riqualificazione urbanistica e architettonica dell'area;</li><li>- Realizzazione di un'area a parcheggio a servizio delle funzioni insediate con accesso diretto dalla pubblica via;</li><li>- Adeguamenti della rete stradale esistente.</li></ul>
<b>AZIONI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Concentrazione dei volumi residenziali nella parte interna dell'area, indicativamente in corrispondenza del corpo edilizio produttivo esistente, mantenendo libera da edificazione la superficie corrispondente alla fascia di rispetto del corpo idrico intubato;</li><li>- Localizzazione di <b>superfici da destinare alla sosta dei veicoli, da adibire principalmente all'uso pubblico</b>, lungo la via Morazzone;</li><li>- Ridefinizione del calibro della viabilità esistente corrispondente al tratto di via Morazzone prospiciente l'area;</li><li>- Demolizione dei corpi di fabbrica localizzati in prossimità del passaggio a livello ferroviario;</li><li>- Ridefinizione della svolta in direzione di via Cremona;</li><li>- Recepimento delle previsioni del progetto definitivo del primo lotto di riqualificazione dell'area esterna "Stazione di Gazzada Schianno" relativo alle opere di compensazione dell'impatto territoriale e sociale della Tangenziale di Varese - Lotto 1, che prevede la realizzazione di un marciapiede a raso lungo via Cremona;</li><li>- Miglioramento della funzionalità urbana attraverso una compresenza di residenza (prevalente) / terziario / commercio di vicinato.</li></ul> <p>Si ricorda che, ai fini applicativi, dovrà essere considerato il vincolo di non edificabilità in corrispondenza della fascia di rispetto del reticolo idrico interna all'area.</p> <p>Limitatamente al fabbricato produttivo esistente, è ammesso il mantenimento dei volumi con previsione di destinazione d'uso artigianale.</p> <p>Ai fini del perseguimento degli obiettivi di trasformazione, sono comunque fatte salve le quantità delle superfici pertinenti, per servizi e a verde.</p>
<b>STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Piano Attuativo</li><li>- Programma Integrato di Intervento</li></ul> <p>La soluzione planivolumetrica allegata è indicativa e non ha carattere prescrittivo.</p>

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

PGT 2013 – Prima Variante

Studio associato  
**INGEGNERIA  
URBANISTICA  
ARCHITETTURA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54  
Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@mpma.it](mailto:Info@mpma.it)  
[www.mpma.it](http://www.mpma.it)

**INDICAZIONI PER LO SVILUPPO PLANIVOLUMETRICO**



La perimetrazione delle aree di trasformazione su base aerofotogrammetrica, così come restituita nella soluzione planivolumetrica proposta, ha il solo obiettivo di indicare i principi e i caratteri morfo-tipologici della trasformazione che la Variante propone; pertanto, non è da considerarsi vincolante ai fini dell'attuazione della trasformazione stessa.

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*  
Roberto Pozzi  
*architetto*  
Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

PGT 2013 – Prima Variante

Studio associato  
**INGEGNERIA  
URBANISTICA  
ARCHITETTURA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54  
Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888  
[Info@mpma.it](mailto:Info@mpma.it)  
[www.mpma.it](http://www.mpma.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

**AREA DI TRASFORMAZIONE AT3**

INDIVIDUAZIONE SU VISTA AEREA



SUPERFICIE FONDIARIA	8.245 mq
VOLUME MASSIMO REALIZZABILE	4.500 mc
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	3 piani fuori terra
DESTINAZIONI D'USO INSEDIABILI	residenziale terziario commercio di vicinato
SUPERFICIE PERTINENZIALE	max 40% Sf
SUPERFICIE A VERDE	min 60% Sf
SUPERFICIE PER SERVIZI	--
SUPERFICIE PERMEABILE	min 60% Sf
SUPERFICIE COPERTA	max 30% della quota urbanizzabile altrimenti derivabile in proporzione alle volumetrie ammesse

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

PGT 2013 – Prima Variante

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 URBANISTICA  
 ARCHITETTURA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54  
 Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888  
[Info@mpma.it](mailto:Info@mpma.it)  
[www.mpma.it](http://www.mpma.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

<b>OBIETTIVI GENERALI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Riqualificazione e valorizzazione del paesaggio urbano di margine.</li></ul>
<b>OBIETTIVI SPECIFICI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Completamento del tessuto residenziale esistente;</li><li>- Mantenimento a verde della restante parte dell'area, con previsione di azioni rivolte alla tutela del fronte rivolto verso le aree aventi maggior grado di naturalità;</li><li>- Coerenza con gli interventi di cui al Progetto Definitivo - Esecutivo delle opere di compensazione ambientale connesse all'esecuzione dell'Autostrada Pedemontana Lombarda (Lotto 3, Progetto Locale n. 40)</li></ul>
<b>AZIONI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Concentrazione dei volumi in continuità con il tessuto urbano consolidato lungo il fronte nord-ovest;</li><li>- Realizzazione di un insediamento residenziale;</li><li>- Realizzazione di volumi morfologicamente coerenti rispetto al contesto;</li><li>- Mantenimento a verde di quota parte dell'area verso l'ambito del territorio avente caratteri di naturalità, con previsione di fasce arboreo-arbustive di transizione;</li><li>- Inserimento di quinte arboree a mitigazione degli insediamenti produttivi esistenti in prossimità dell'insediamento residenziale previsto;</li><li>- Tutela e progettazione del fronte tra l'ambito prettamente urbano e quello para-naturale, anche mediante la previsione di percorsi ciclopedonali.</li></ul> <p>La promozione dell'iniziativa è subordinata alla redazione del <b>Piano di Caratterizzazione Ambientale</b> secondo le disposizioni di legge, da sottoporre ad approvazione da parte di ARPA Lombardia, finalizzato a verificare l'idoneità dei terreni per l'insediamento di funzioni residenziali e terziarie.</p>
<b>STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Permesso di Costruire convenzionato</li><li>- Piano Attuativo</li><li>- Programma Integrato di Intervento</li></ul> <p>La soluzione planivolumetrica allegata è indicativa e non ha carattere prescrittivo</p>

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

PGT 2013 – Prima Variante

Studio associato  
**INGEGNERIA  
URBANISTICA  
ARCHITETTURA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54  
Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@mpma.it](mailto:Info@mpma.it)  
[www.mpma.it](http://www.mpma.it)

### INDICAZIONI PER LO SVILUPPO PLANIVOLUMETRICO



La perimetrazione delle aree di trasformazione su base aerofotogrammetrica, così come restituita nella soluzione planivolumetrica proposta, ha il solo obiettivo di indicare i principi e i caratteri morfo-tipologici della trasformazione che la Variante propone; pertanto, non è da considerarsi vincolante ai fini dell'attuazione della trasformazione stessa.

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

PGT 2013 – Prima Variante

Studio associato  
**INGEGNERIA  
URBANISTICA  
ARCHITETTURA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@mpma.it](mailto:Info@mpma.it)  
[www.mpma.it](http://www.mpma.it)

## AREA DI TRASFORMAZIONE AT4

INDIVIDUAZIONE SU VISTA AEREA



SUPERFICIE FONDIARIA	12.570 mq
VOLUME MASSIMO REALIZZABILE	6.285 mc
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	3 piani fuori terra
DESTINAZIONI D'USO INSEDIABILI	Residenziale commercio di vicinato verde pubblico aree per la sosta piste ciclopedonali
SUPERFICIE PERTINENZIALE	max 60% Sf
SUPERFICIE A VERDE	min 15% Sf
SUPERFICIE PER SERVIZI	min 15% Sf
SUPERFICIE COPERTA	max 35% della quota urbanizzabile altrimenti derivabile in proporzione alle volumetrie ammesse
SUPERFICIE PERMEABILE	corrispondente alla superficie da destinare a parco, incrementata da quota parte dell'area a parcheggio

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

PGT 2013 – Prima Variante

Studio associato  
**INGEGNERIA  
URBANISTICA  
ARCHITETTURA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@mpma.it](mailto:Info@mpma.it)  
[www.mpma.it](http://www.mpma.it)

<b>OBIETTIVI GENERALI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Riconoscimento del rilevante interesse dell'area ai fini della tutela e della ricomposizione del paesaggio locale urbano;</li><li>- Riqualificazione e valorizzazione del paesaggio urbano.</li></ul>
<b>OBIETTIVI SPECIFICI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Coerenza con gli interventi di cui al Progetto Definitivo - Esecutivo delle opere di compensazione ambientale connesse all'esecuzione dell'Autostrada Pedemontana Lombarda (Lotto 3, Progetto Locale n. 40);</li><li>- Disciplina della porzione attualmente utilizzata per la sosta dei veicoli con sistemazione a parcheggio;</li><li>- Valorizzazione paesaggistica e fruitiva;</li><li>- Mantenimento a verde di parte dell'area con destinazione a parco pubblico;</li><li>- Realizzazione di connessioni ciclopedonali con il centro abitato a ovest del rilevato ferroviario.</li></ul>
<b>AZIONI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Conferma della capacità edificatoria prevista dal PGT vigente per la realizzazione di un insediamento residenziale;</li><li>- Concentrazione dei volumi nella porzione est dell'area, in continuità con l'esistente;</li><li>- Realizzazione di volumi morfologicamente coerenti rispetto al contesto;</li><li>- Mantenimento a verde di quota parte dell'area, da ricavare tra i volumi edificati e il sedime ferroviario;</li><li>- Individuazione di una superficie da destinare alla sosta dei veicoli, funzionale delle attività produttive e commerciali attestate lungo la via Cremona, da adibire a uso pubblico e da localizzare in continuità con l'impianto di erogazione di carburante esistente con accesso diretto da pubblica via lungo il fronte lungo via Cremona;</li><li>- Previsione di filtri vegetali -arborei e/o arbustivi- per il mascheramento del rilevato ferroviario;</li><li>- Previsione di una connessione pedonale -preferibilmente in sovrappasso- tra l'area e il centro abitato di Gazzada posto a ovest del rilevato ferroviario;</li><li>- Previsione di una connessione ciclopedonale tra il sottopasso ferroviario esistente e la connessione di cui al precedente alinea.</li></ul>
<b>STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Permesso di costruire convenzionato</li><li>- Piano Attuativo</li></ul> <p>La soluzione planivolumetrica allegata è indicativa e non ha carattere prescrittivo</p>

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

PGT 2013 – Prima Variante

Studio associato  
**INGEGNERIA  
URBANISTICA  
ARCHITETTURA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@mpma.it](mailto:Info@mpma.it)  
[www.mpma.it](http://www.mpma.it)

### INDICAZIONI PER LO SVILUPPO PLANIVOLUMETRICO

L'attuazione delle trasformazioni sarà disciplinata con doppio regime:

a) le superfici da destinare a parcheggio, opportunamente caratterizzate al fine di conferire un intrinseco valore paesaggistico e ambientale, potranno essere attuate contestualmente alla sistemazione della quota parte da destinare a verde di pubblica fruizione.

L'attuazione delle previsioni dovrà recepire, e necessariamente coerenziarsi, con la progettazione derivante dal Progetto Locale n. 40 relativo alle opere di compensazione dell'impatto territoriale e sociale della Tangenziale di Varese – Lotto 1 che prevede la realizzazione della pista ciclopedonale "di completamento su strada esistente e in area verde" denominata *Tratto 6 Stazione – via Italo Cremona*;

b) le aree coinvolte dall'atterraggio della passerella pedonale in sovrappasso, da realizzarsi contestualmente all'attuazione dell'area AT5, dovranno essere rese disponibili indipendentemente dall'attuazione delle previsioni di cui al precedente punto a) ma contestualmente all'avvio della procedura relativa all'area di trasformazione AT4.



La perimetrazione delle aree di trasformazione su base aerofotogrammetrica, così come restituita nella soluzione planivolumetrica proposta, ha il solo obiettivo di indicare i principi e i caratteri morfo-tipologici della trasformazione che la Variante propone; pertanto, non è da considerarsi vincolante ai fini dell'attuazione della trasformazione stessa.

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

PGT 2013 – Prima Variante

Studio associato  
INGEGNERIA  
URBANISTICA  
ARCHITETTURA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@mpma.it](mailto:Info@mpma.it)  
[www.mpma.it](http://www.mpma.it)

## AREA DI TRASFORMAZIONE AT5

INDIVIDUAZIONE SU VISTA AEREA



SUPERFICIE FONDIARIA	25.465 mq
VOLUME MASSIMO REALIZZABILE	<i>Residenza-Terziario:</i> 12.000 mc <i>Commercio:</i> 3.000 mq ca = superficie funzionale alla realizzazione di una MSV fino al livello 2 (Sv = 1.500 mq max)
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	4 piani fuori terra
DESTINAZIONI D'USO INSEDIABILI	mix funzionale: - <i>residenziale max 50%</i> - <i>terziario max 50%</i> commercio di vicinato commercio fino alla MSV livello 2 (Sv=1.500 mq max) interesse generale verde pubblico aree per la sosta
SUPERFICIE PERTINENZIALE	<i>mix funzionale:</i> 7.600 mq ca
SUPERFICIE A VERDE	<i>mix funzionale:</i> min 50% della sup. pertinenziale
SUPERFICIE PER SERVIZI <i>da asservire ad uso pubblico</i>	3.000 mq ca in fregio a via Roma
SUPERFICIE PERMEABILE	min 30% Sf da reperire prioritariamente all'interno dello spazio aperto urbano
SUPERFICIE COPERTA	max 30% Sf
OBBLIGHI	cessione o uso pubblico di quota parte della superficie in fregio all'asse di via Roma, da adibire a parcheggio; concorso alla realizzazione del sovrappasso pedonale della ferrovia; realizzazione dell'area a parcheggio prevista in località Schianno a servizio del cimitero e del campo sportivo esistente

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

PGT 2013 – Prima Variante

Studio associato  
INGEGNERIA  
URBANISTICA  
ARCHITETTURA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@mpma.it](mailto:Info@mpma.it)  
[www.mpma.it](http://www.mpma.it)

<b>OBIETTIVI GENERALI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Recupero di un'area ad oggi dismessa;</li><li>- Riconoscimento del ruolo strategico dell'area all'interno del sistema urbano;</li><li>- Connessione con i tessuti insediati a est del rilevato ferroviario;</li><li>- Riqualificazione e valorizzazione del paesaggio urbano.</li></ul>
<b>OBIETTIVI SPECIFICI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Realizzazione di uno spazio urbano integrato caratterizzato da mixità funzionale;</li><li>- Reperimento di superfici da destinare alla razionalizzazione della sosta pubblica a servizio degli insediamenti residenziali circostanti e delle attività insediate lungo l'asse di via Roma;</li><li>- Insediamento di una o più unità commerciali fino alla media struttura di vendita, dotati di adeguate dotazioni in termini di parcheggi;</li><li>- Formazione di una riserva di aree per la fruizione pubblica, in larga parte da destinare a verde urbano, per supplire al deficit del comparto urbano di riferimento;</li><li>- Realizzazione di un insediamento residenziale sostenibile e fortemente integrato con il contesto;</li><li>- Miglioramento dell'assetto della viabilità locale.</li></ul>
<b>AZIONI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Riconoscimento di una volumetria massima realizzabile pari a 12.000 mc da destinare a mix di residenza e terziario avanzato;</li><li>- Attribuzione di una capacità edificatoria perequativa Previsione di una <b>superficie commerciale fino alla media struttura di vendita di livello 2</b>, ovvero con superficie di vendita fino a 1.500 mq;</li><li>- Localizzazione delle funzioni commerciali in corrispondenza della porzione di area più prossima alla stazione ferroviaria esistente, con il fine di conferire massima accessibilità anche dal punto di vista del trasporto pubblico;</li><li>- Localizzazione delle <b>superfici a parcheggio da destinare a uso pubblico</b> nella porzione di area in fregio all'asse di via Roma, fisicamente separate dal resto del comparto mediante filtri vegetali;</li><li>- Localizzazione di superfici a parcheggio a servizio delle attività insediabili nell'area; quota parte, a raso, dovrà essere mantenuta a servizio esclusivo delle residenze e del terziario</li><li>- Localizzazione delle volumetrie destinate a funzioni residenziali e di terziario avanzato in corrispondenza del fabbricato produttivo principale esistente, che dispongano di un piano terra permeabile destinato alla pubblica fruizione;</li><li>- Localizzazione delle autorimesse pertinenziali a piano interrato in corrispondenza dei sedimi residenziali e terziari, il cui accesso viene garantito dalla viabilità interna lungo il lato est del comparto;</li></ul>

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

PGT 2013 – Prima Variante

Studio associato  
**INGEGNERIA  
URBANISTICA  
ARCHITETTURA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54  
Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@mpma.it](mailto:Info@mpma.it)  
[www.mpma.it](http://www.mpma.it)

	<ul style="list-style-type: none"><li>- Progettazione di <b>uno spazio aperto qualificato e fruibile al pubblico</b>, integrato con le residenze e caratterizzato per fungere da connettivo tra le funzioni insediate;</li><li>- Realizzazione di interventi per la connessione con la rete stradale esistente, finalizzati a garantire una maggiore permeabilità (es. possibilità di completamento delle strade a fondo cieco);</li><li>- Disponibilità di superfici per servizi di interesse generale, la cui localizzazione ottimale dovrà necessariamente essere valutata in fase progettuale;</li><li>- Previsione di filtri vegetali -arborei e/o arbustivi- per il mascheramento del rilevato ferroviario;</li><li>- Previsione di una connessione pedonale tra l'area e il centro abitato di Gazzada posto a ovest del rilevato ferroviario;</li><li>- Previsione di una connessione ciclopeditonale parallela al rilevato ferroviario, finalizzata a connettere la passerella di cui al precedente alinea con l'attività commerciale e gli insediamenti residenziali e di terziario avanzato.</li></ul>
<b>STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Piano Attuativo</li><li>- Programma Integrato di Intervento</li></ul> <p>La soluzione planivolumetrica allegata è indicativa e non ha carattere prescrittivo</p>

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

PGT 2013 – Prima Variante

Studio associato  
**INGEGNERIA  
URBANISTICA  
ARCHITETTURA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54  
Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@mpma.it](mailto:Info@mpma.it)  
[www.mpma.it](http://www.mpma.it)

**INDICAZIONI PER LO SVILUPPO PLANIVOLUMETRICO**



La perimetrazione delle aree di trasformazione su base aerofotogrammetrica, così come restituita nella soluzione planivolumetrica proposta, ha il solo obiettivo di indicare i principi e i caratteri morfo-tipologici della trasformazione che la Variante propone; pertanto, non è da considerarsi vincolante ai fini dell'attuazione della trasformazione stessa.

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

PGT 2013 – Prima Variante

Studio associato  
**INGEGNERIA  
URBANISTICA  
ARCHITETTURA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@mpma.it](mailto:Info@mpma.it)  
[www.mpma.it](http://www.mpma.it)

I testi redatti con il carattere impiegato nella presente nota corrispondono alle modifiche apportate per effetto della Prima Variante al PGT 2013.

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

PGT 2013 – Prima Variante

Studio associato  
**INGEGNERIA  
URBANISTICA  
ARCHITETTURA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@mpma.it](mailto:Info@mpma.it)  
[www.mpma.it](http://www.mpma.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

**AREA DI TRASFORMAZIONE PAA1**

COLLOCAZIONE	Via Gramsci	
MODALITÀ DI INTERVENTO	Pianificazione attuativa	
TRASFORMAZIONI AMMESSE	Nuova costruzione di fabbricati con destinazione produttiva, artigianale di servizio, deposito, direzionale, commerciale (solo spaccio). Devono essere previste idonee fasce alberate di mitigazione con essenze e modalità previste nel Piano delle Regole.	
CRITERI INCENTIVALI	Si applicano i criteri di premialità qualitativa prevista dal Piano delle Regole	
INDICI E PARAMETRI	<p>Sf = 5.280 mq                  Ef = 0,5 mq/mq                  IprQ = 0,2 mq/mq                  Ef max = 0,7 mq/mq                  Rc. = 1/2 Sf                  con 2/10 15% di superficie filtrante</p>	<p>Df, Ds, Dc <b>come da disciplina del PdR 2013 Prima Variante per l'Ambito delle attività economiche, comunque non</b> inferiori a:                  Df = 10 m                  Ds = 10 m                  Dc = 10 m                  derogabili su allineamenti preesistenti</p> <p>H massima = 12,00 m                  Altezze superiori sono consentite soltanto se giustificate da speciali esigenze di lavorazione, ovvero per speciali impianti tecnologici o di immagazzinamento automatizzato delle merci.</p> <p><b>Per indici e parametri non esplicitati nelle presenti direttive, si fa riferimento alla disciplina del PdR 2013 Prima Variante per l'Ambito delle attività economiche</b></p>
DOCUMENTO DI PIANO		

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

PGT 2013 – Prima Variante

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 URBANISTICA  
 ARCHITETTURA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54  
 Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

[Info@mpma.it](mailto:Info@mpma.it)  
[www.mpma.it](http://www.mpma.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

**AREA DI TRASFORMAZIONE PAA2**

COLLOCAZIONE	Via Primo Maggio	
MODALITÀ DI INTERVENTO	Pianificazione attuativa	
TRASFORMAZIONI AMMESSE	Nuova costruzione di fabbricati con destinazione produttiva, artigianale di servizio, deposito, direzionale, commerciale (solo spaccio). Devono essere previste idonee fasce alberate di mitigazione con essenze e modalità previste nel Piano delle Regole.	
CRITERI INCENTIVALI	Si applicano i criteri di premialità qualitativa prevista dal Piano delle Regole	
INDICI E PARAMETRI	<p>Sf = 2.945,81 mq                  Ef = 0,7 mq/mq                  lprQ = 0,2 mq/mq                  Ef max = 0,9 mq/mq                  Rc. = 1/2 Sf                  con 2/10 15% di superficie filtrante</p>	<p>Df, Ds, Dc <i>come da disciplina del PdR 2013 Prima Variante per l'Ambito delle attività economiche, comunque</i> non inferiori a:                  Df = 10 m                  Ds = 10 m                  Dc = 10 m                  derogabili su allineamenti preesistenti</p> <p>H massima = 12,00 m  <i>Altezze superiori sono consentite soltanto se giustificate da speciali esigenze di lavorazione, ovvero per speciali impianti tecnologici o di immagazzinamento automatizzato delle merci.</i></p> <p><i>Per indici e parametri non esplicitati nelle presenti direttive, si fa riferimento alla disciplina del PdR 2013 Prima Variante per l'Ambito delle attività economiche</i></p>
DOCUMENTO DI PIANO		

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

PGT 2013 – Prima Variante

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 URBANISTICA  
 ARCHITETTURA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54  
 Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

[Info@mpma.it](mailto:Info@mpma.it)  
[www.mpma.it](http://www.mpma.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

**AREA DI TRASFORMAZIONE PAA3**

COLLOCAZIONE	Via Gallarate	
MODALITÀ DI INTERVENTO	Pianificazione attuativa	
TRASFORMAZIONI AMMESSE	Nuova costruzione di fabbricati con destinazione commerciale – espositiva. Devono essere previste idonee fasce alberate di mitigazione con essenze e modalità previste nel Piano delle Regole. <b>È ammessa la realizzazione di</b> una stazione di rifornimento di carburanti e attività connesse. L'area individuata dal PIF come "bosco non trasformabile" verrà mantenuta tale.	
CRITERI INCENTIVALI	Si applicano i criteri di premialità qualitativa prevista dal Piano delle Regole	
INDICI E PARAMETRI	Sf = 10.562,22 mq Ef = 0,7 mq/mq IprQ = 0,2 mq/mq SIp max = 1.500 mq Rc. = 1/2 Sf con 15% di superficie filtrante	Df, Ds, Dc <b>come da disciplina del PdR 2013 Prima Variante per l'Ambito delle attività economiche, comunque non</b> inferiori a: Df = 10 m Ds = 10 m Dc = 10 m derogabili su allineamenti preesistenti H massima = 6,00 m Per l'impianto carburanti: H max = 1 piano fuori terra Indice di permeabilità Ip 35% SIp max = 100 mq Per indici e parametri non esplicitati nelle presenti direttive, si fa riferimento alla disciplina del PdR 2013 Prima Variante per l'Ambito delle attività economiche
DOCUMENTO DI PIANO		

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

PGT 2013 – Prima Variante

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 URBANISTICA  
 ARCHITETTURA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54  
 Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

[Info@mpma.it](mailto:Info@mpma.it)  
[www.mpma.it](http://www.mpma.it)

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

**AREA DI TRASFORMAZIONE PA\***

COLLOCAZIONE	Via Varese angolo Via Capolago	
MODALITÀ DI INTERVENTO	Pianificazione attuativa	
TRASFORMAZIONI AMMESSE	Destinazione prevalente: servizi alla persona - casa di riposo -servizi ambulatoriali Sono ammessi gli interventi ex LR 12/05 art.27 comma 1 lett. a, b, c, d, e, f. Non è ammessa la demolizione del fabbricato principale per il quale sono ammessi solo gli interventi di cui alle lettere a, b, c.	
CRITERI INCENTIVALI	Si applicano i criteri di premialità qualitativa prevista dal Piano delle Regole	
INDICI E PARAMETRI	Sf = 8.100 mq Ef = 0,4 mq/mq IprQ = 0,2 mq/mq Rc. = 1/2 Sf <i>con 40% di superficie filtrante</i>	H max = 2 piani ft (max 8m) Ds = 10m Indice di permeabilità Ip 35% Indice di copertura Ic 50%  <i>Per indici e parametri non esplicitati nelle presenti direttive, si fa riferimento alla disciplina del PdR 2013 Prima Variante per l'Ambito della residenza diffusa.</i>
DOCUMENTO DI PIANO		

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

PGT 2013 – Prima Variante

Studio associato  
INGEGNERIA  
URBANISTICA  
ARCHITETTURA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54  
Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@mpma.it](mailto:Info@mpma.it)  
[www.mpma.it](http://www.mpma.it)