



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

RELAZIONE

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

I PROGETTISTI

ing. Alberto Mazzucchelli

arch. Roberto Pozzi

arch. Maurizio Mazzucchelli

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

Ordine degli Architetti
della Provincia di Varese
n°1017

Ordine degli Architetti
della Provincia di Varese
n°1213

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

COMUNE DI GAZZADA SCHIANNO

RELAZIONE DI VARIANTE

SETTEMBRE 2018

I PROFESSIONISTI INCARICATI

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

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

RELAZIONE DI VARIANTE

Studio associato
**INGEGNERIA
URBANISTICA
ARCHITETTURA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

NATURA DELLA VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Al fine di inquadrare correttamente i contenuti della Variante al Piano di Governo del Territorio approvato nel 2013, è opportuno segnalare fin d'ora che la proposta di Variante non altera la struttura dello strumento vigente limitandosi ad introdurre le modifiche ritenute necessarie ad una più pronta ed efficace implementazione delle azioni previste dal piano per il raggiungimento degli obiettivi che si ritengono, a distanza di un quinquennio dalla loro formulazione, tutt'ora condivisibili.

I contenuti della Variante saranno esplicitati nei seguenti atti:

- *Relazione della Variante*, corrispondente ai lineamenti generali della Variante, finalizzato all'identificazione dei contenuti di Variante e alla definizione delle conseguenti azioni;
- *Quadro sinottico delle proposte di variante*, contenente la puntuale identificazione delle varianti introdotte e il loro confronto con lo strumento vigente;
- *Proposta di Variante*, corrispondente ai documenti del PGT modificati per effetto della Variante.

I documenti che costituiranno la Variante diverranno parte integrante del PGT; gli atti complessivi, originariamente approvati e variati, saranno dunque denominati "Prima Variante".

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

RELAZIONE DI VARIANTE

Studio associato
**INGEGNERIA
URBANISTICA
ARCHITETTURA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

CONTENUTI ED EFFETTI ATTESI DELLA VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

I contenuti della proposta di Variante, quale revisione del PGT vigente, sono stati sviluppati all'interno di un processo che si è articolato su due distinti percorsi.

Il primo ha preso in esame gli ambiti di trasformazione previsti dal PGT 2013 atteso che, ad oggi, le previsioni urbanistiche del vigente Piano non hanno trovato un fattivo riscontro nell'avvio dei processi di rigenerazione urbana auspicati. La proposta di Variante, sulla base di una valutazione delle dinamiche in atto all'interno del contesto territoriale di riferimento, si è concentrata sulla introduzione di quegli accorgimenti ritenuti necessari, caso per caso, ad una migliore precisazione dei contenuti progettuali e degli obiettivi di qualità e sostenibilità della trasformazione puntuale.

Il secondo percorso ha riguardato il quadro normativo generale – Piano delle Regole, Piano dei Servizi - con l'obiettivo di semplificare ed incentivare gli interventi finalizzati a migliorare, tanto negli isolati dei cosiddetti centri storici quanto nelle aree di più recente espansione, la qualità e sostenibilità – ambientale, sociale ed economica - del patrimonio costruito.

Nella formulazione della proposta di Variante è stata posta particolare attenzione ai temi della **qualità urbana**, in particolare nelle aree di 'frangia' e della **densificazione delle aree centrali**.

Anche per il Comune di Gazzada Schianno, come per la maggior parte della cintura pedemontana, il fenomeno che ha generato il paesaggio nel quale viviamo è quello della urbanizzazione diffusa caratterizzata da un elevato consumo di suolo a bassa densità insediativa.

La conseguenza di questa espansione non è stata soltanto la progressiva ed irreversibile riduzione delle aree a prevalente carattere di naturalità, quanto piuttosto un profondo e radicale cambiamento delle pratiche di vita, degli usi e delle consuetudini della popolazione nell'arco ristretto di un paio di generazioni.

Un cambiamento che ha investito, oltre che la sfera delle relazioni interpersonali -da quelle più intime del nucleo familiare a quelle sociali-, i modi di relazionarsi, di vivere e percepire lo spazio di vita quotidiana, lo spazio domestico e lo spazio pubblico.

A fonte di questi mutamenti sono maturate nuove esigenze e nuove sensibilità che, con sempre maggiore fatica riescono a trovare risposta adeguata nelle strutture e negli spazi in cui viviamo: il bisogno di spazi domestici più adeguati alla composizione e ritmi di vita dei nuclei familiari, spazi pubblici in grado di accogliere le domande di ricreazione, di impiego condiviso del tempo libero, dell'agricoltura urbana, di sostenibilità dello sviluppo, di attenzione alla natura, dello svago, ecc.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

RELAZIONE DI VARIANTE

Studio associato
**INGEGNERIA
URBANISTICA
ARCHITETTURA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

La riflessione condotta e condivisa con l'Amministrazione Comunale ha cercato di individuare una **strategia di miglioramento della qualità urbana** che, senza la pretesa di dare una risposta esaustiva alle esigenze riscontrate, potesse innescare processi virtuosi di trasformazione edilizia, dalla piccola alla grande scala, in grado di contrastare i processi di degrado del paesaggio e di spopolamento dei nuclei di più antica formazione¹.

Questa strategia si fonda sui seguenti elementi:

- semplificazione dei disposti normativi e ampliamento dei margini di negoziazione con l'Amministrazione, valorizzando la centralità del progetto sia nella definizione dei caratteri morfo-tipologici dell'intervento proposto che nella valutazione della dotazione di ambiti di relazione con lo spazio pubblico;
- mantenimento dell'invarianza idraulica e del contributo alla riduzione della frammentazione dei sistemi ecologici;
- esplicitazione, in particolare per gli ambiti di trasformazione, degli obiettivi di riqualificazione paesistica in relazione alla specificità del contesto, in particolare per le aree di 'frangia'.

Il secondo tema a cui è stata data particolare rilevanza nell'ambito delle riflessioni condotte e condivise con l'Amministrazione committente è relativo alla individuazione degli accorgimenti da introdurre nel PGT per contrastare due fenomeni distinti ma intrinsecamente connessi: il **progressivo spopolamento dei nuclei di più antica formazione** e la conseguente perdita di attrattività/competitività della struttura urbana e della annessa rete di servizi e, dall'altro, il **consumo di suolo** legato alla costruzione di nuovi insediamenti residenziali al di fuori delle aree urbane.

In particolare la strategia adottata si fonda due caposaldi:

- il primo punta alla semplificazione delle norme relative ad adeguamenti e ristrutturazione degli immobili esistenti, con particolare attenzione alla qualità architettonica e alla capacità di ciascuna trasformazione di ospitare le fasce più deboli della popolazione (anziani e minori), migliorandone le condizioni di vita e contrastando la marginalizzazione sociale;
- il secondo è finalizzato all'incremento degli spazi destinati alla mobilità debole, alla sosta breve e agli spazi pubblici e della circolazione, in particolare nelle aree a maggior densità insediativa favorendo, di fatto, la permanenza e vitalità del tessuto commerciale di vicinato.

Un ultimo tema che merita di essere qui riportato attiene le riflessioni che hanno portato alla formulazione di una nuova proposta per la cosiddetta area 'Natura e Sport', a confine con il comune di Lozza.

La riflessione, prima ancora di concentrarsi sui disposti applicativi, si concentra sulla lettura e comprensione dei processi in atto nell'area in esame (**pratiche e**

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

RELAZIONE DI VARIANTE

Studio associato
**INGEGNERIA
URBANISTICA
ARCHITETTURA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

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

¹ non usiamo l'aggettivo 'storici' non condividendone l'accezione generalista che associa 'tout court' l'attribuzione di valore ad un oggetto edilizio o ad un fatto urbano unicamente in ragione della data di realizzazione

modalità di fruizione e costruzione del paesaggio rurale contemporaneo) e, in particolare, cerca di mettere a fuoco quel complesso di aspettative ed esigenze sotteso alle pratiche in atto, a cui si dovrà orientare la normativa di Piano nel perseguimento dell'interesse generale.

La dotazione di aree da destinare allo sport ed al tempo libero, a Gazzada Schianno come in molti altri comuni, si è palesata con la creazione di strutture sportive prevalentemente centrate sul calcio. Non è questa la sede per tracciare una analisi di questo fenomeno, ma certamente vi si può leggere una sorta di risposta laica alternativa alle attività originariamente concentrate nelle parrocchie.

Calo demografico, perdita di attrattività dell'esperienza religiosa, ampliamento dell'offerta di nuovi sport e attività del tempo libero impongono l'**adozione di nuovi paradigmi concettuali** per ripensare la dotazione di spazi collettivi da destinare alla socializzazione e al tempo libero.

Paradigmi che, valorizzando le preesistenze, aprano a scenari connotati da: maggior flessibilità funzionale, più elevata interazione con il sistema costruito, maggior capacità di accogliere i bisogni di una società a più ampio spettro demografico (dal bambino all'anziano), ampliamento della fascia temporale di fruizione delle aree, maggior accessibilità e sicurezza di fruizione, ampliamento dell'offerta di discipline sportive, più elevata compatibilità con il tessuto ecosistemico che ne costituisce la specificità ed attrattività, elevata qualità paesaggistica, minori costi di gestione e mantenimento.

Nel caso specifico dell'area in esame si possono riconoscere le seguenti evidenze:

- l'area del crossodromo e il livello delle manifestazioni svolte è di *rilievo regionale*;
- le aree pertinentziali presentano *evidenti carenze* sia sotto il profilo della dotazioni di servizi per gli atleti e tutto il personale coinvolto, nonché per il pubblico attirato in occasione delle manifestazioni di maggior interesse;
- le pratiche agricole tradizionali non sono più le sole a determinare i caratteri del paesaggio rurale. Non solo: stante la crisi del settore le marginalità non consentono ai conduttori dei fondi di prendersi cura del territorio sia per quanto riguarda la tutela idraulica (manutenzione della rete di drenaggio) sia per gli aspetti di cura del paesaggio (sfalcio delle rive, dei fossi, dei bordi stradali, etc...);
- aumento della gestione 'familiare' dei fondi rurali che diventano, attraverso interventi incrementali di modesta dimensione, orti urbani, frutteti e piccole dimore temporanee in cui trascorre i weekend ed il tempo libero in un contesto di pregevole qualità naturalistica. Gli utenti e i soggetti di questa lenta trasformazione sono spesso le fasce di popolazione anziana ancora attiva che trova una salubre modalità di trascorrere il tempo libero, facendo attività fisica, socializzando e contribuendo all'economia domestica con i prodotti dell'orto per se e per i familiari

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

RELAZIONE DI VARIANTE

Studio associato
INGEGNERIA
URBANISTICA
ARCHITETTURA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

- incremento della fruizione della rete di strade e consorziali come tracciati per le passeggiate di fine settimana, il jogging, la corsa amatoriale, la mountain bike, ecc.

Le evidenze riconosciute sottolineano in modo palese un **cambiamento in atto nella fruizione delle aree naturale periurbane**: da territori deputati prioritariamente allo svolgimento delle pratiche dell'impreditoria agricola a 'giardino urbano' in cui coltivare e prendersi cura del proprio corpo, attraverso l'autoproduzione di frutta e verdura, e di nuove forme di socializzazione alternative al salotto di casa e alla TV, di nuovi sport più compatibili con la strutturazione del tempo lasciato libero dal lavoro.

Al fine di sostenere queste pratiche, le previsioni del Piano possono contribuire a minimizzare gli impatti negativi e garantire la permanenza delle qualità del paesaggio e dell'ecosistema che sono un bene comune.

La proposta che nel seguito verrà illustrata concorre a questa finalità, proponendo:

- l'indicazione di una porzione limitata dell'area per garantire una adeguata fruizione del crossodromo, in particolare per la tutela dei potenziali rischi di percolamento dai motori nelle aree di sosta e manutenzione dei mezzi e la migliore dotazione di servizi anche per il pubblico;
- il riconoscimento della trama di sentieri e strade vicinali e consortili quale patrimonio collettivo da mantenere e curare.

In aggiunta a quanto trattato, la Variante sarà inoltre occasione per operare

- lieve ripermetrazione in riduzione dell'area di completamento ACc7, con conseguente ripermetrazione dell'area urbana, con fine di concorrere alla valorizzazione degli spazi aperti del fronte periurbano nonché al recupero della qualità paesistica;
- un complessivo *aggiornamento della base cartografica*, assumendo come riferimento al Database Topografico dell'aggregazione "Provincia di Varese" aggiornato all'anno 2014.

Nel seguito vengono delineati i principali contenuti della proposta di Variante, emersi a seguito del confronto con l'Amministrazione Comunale (AC) committente:

- aree di trasformazione: proposta di modifica delle strategie di attuazione definite dal PGT 2013 per talune aree di trasformazione*
- azioni aventi ricadute di interesse pubblico e generale*
- ulteriori modifiche prive di effetti diretti sul regime dei suoli*
- modifiche conseguenti al recepimento di istanze*

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

RELAZIONE DI VARIANTE

Studio associato
INGEGNERIA
URBANISTICA
ARCHITETTURA

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

Info@mpma.it
www.mpma.it

A. AREE DI TRASFORMAZIONE

PROPOSTA DI MODIFICA DELLE STRATEGIE DI ATTUAZIONE DEFINITE DAL PGT 2013

PREMESSA

CONTENUTO PGT 2013

PROPOSTA DI VARIANTE

SINOSSI Individuazione dell'area di trasformazione
Confronto parametrico
Indicazioni per lo sviluppo planivolumetrico
Assetto catastale dell'ambito coinvolto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

RELAZIONE DI VARIANTE

Studio associato
**INGEGNERIA
URBANISTICA
ARCHITETTURA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

AREA DI TRASFORMAZIONE “PII1” (AT1)

INDIVIDUAZIONE SU VISTA AEREA



PREMESSA	<p>L'Amministrazione Comunale riconosce che la dotazione comunale di attrezzature sportive pubbliche è assolta dall'impianto esistente localizzato in via Per Lozza in località Schianno.</p> <p>Ciò detto, la proposta di Variante intende sfruttare le potenzialità dell'ambito di trasformazione quale parte integrante del processo di riqualificazione del margine urbano compreso tra la via Morazzone, l'asse ferroviario e il sistema viabilistico pedemontano lombardo.</p> <p>La trasformazione dovrà essere occasione per riqualificare l'asta del corpo idrico esistente, che scorre a margine dell'ambito territoriale di cui sopra, con il fine di conferirle attrattività e renderla adeguata alla fruizione pubblica e per il tempo libero.</p>
CONTENUTO PGT 2013	<ul style="list-style-type: none">- Delocalizzazione dell'impianto sportivo con spostamento a favore dell'area Natura-Sport;- Realizzazione di un insediamento a carattere prevalentemente residenziale, comprendente anche funzioni terziarie e commercio di vicinato quantificato come segue:<ul style="list-style-type: none">Volume massimo realizzabile: mc 10.930 cadi cui massimo 75% a destinazione residenzialeAltezza massima: m 8 (2 piani fuori terra)Superficie coperta: 50%Superficie permeabile: 15%- Previsione di interventi volti al miglioramento della viabilità esistente, realizzazione di aree per la sosta ed erogazione di pubblici servizi.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

RELAZIONE DI VARIANTE

Studio associato
**INGEGNERIA
URBANISTICA
ARCHITETTURA**

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

Info@mpma.it
www.mpma.it

PROPOSTA DI VARIANTE	
OBIETTIVI GENERALI	<ul style="list-style-type: none">- 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;- Mantenimento della proprietà pubblica della porzione di area dove oggi insistono i fabbricati adibiti ad attività sportive;- 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;- Raggiungimento della massima mixité funzionale;- Riqualificazione e valorizzazione del paesaggio urbano di margine;- Valorizzazione delle persistenze aventi valore storico-simbolico.
OBIETTIVI SPECIFICI	<ul style="list-style-type: none">- Valorizzazione dell'edificio della ex colonia elioterapica per funzioni di interesse generale;- Definizione delle superfici edificabili per usi residenziali e terziari;- Mantenimento a verde della porzione centrale dell'area di trasformazione, prospiciente l'edificio della ex colonia elioterapica- Recupero della qualità paesistica del fronte periurbano in corrispondenza dell'asta fluviale- Mantenimento e valorizzazione di spazi aperti per attività ludiche e tempo libero che possano rispondere al fabbisogno a livello di quartiere
AZIONI	<ul style="list-style-type: none">- Riqualificazione edilizia e funzionale dell'edificio della ex colonia elioterapica per l'insediamento di funzioni di interesse generale (si pensi, a titolo esemplificativo, a sedi di associazioni);- Eventuale ampliamento dei volumi dei fabbricati esistenti da riqualificare in funzione di specifiche esigenze espresse dall'Amministrazione Comunale aventi interesse generale;- 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;- Ammissibilità di tipologie edilizie anche differenti rispetto a quanto indicato nella soluzione planivolumetrica allegata, fatto salvo il raggiungimento degli obiettivi di funzionalità urbana;- Adozione di soluzioni progettuali innovative che possano garantire l'integrazione tra funzioni pubbliche e private e la fruizione pubblica degli spazi aperti;- Garanzia per l'accesso carrabile diretto da Via Manzoni verso l'insediamento residenziale;- Mantenimento a verde attrezzato per la fruizione pubblica della porzione centrale dell'ambito antistante l'ex colonia elioterapica evitandone frammentazione, e mantenendolo libero da edificazione in sottosuolo;- Inserimento di quinte arboree a mitigazione delle trasformazioni edilizie previste;- Inserimento di schermature vegetali lungo i percorsi per la fruizione pubblica a mitigazione degli impatti generati dalle opere infrastrutturali afferenti al sistema viabilistico pedemontano;

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

RELAZIONE DI VARIANTE

Studio associato
**INGEGNERIA
URBANISTICA
ARCHITETTURA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

	<ul style="list-style-type: none"> - Potenziamento della maglia viabilistica locale esistente, con particolare attenzione alle mobilità leggera, attraverso la 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; - Razionalizzazione degli spazi per la sosta lungo gli assi della viabilità locale (con particolare riferimento all'asse di via Manzoni); - Sistemazione del fronte lungo Via Manzoni oggetto di convenzionamento tra il Comune e il soggetto attuatore della rimanente quota parte dell'area di trasformazione.
STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI	<ul style="list-style-type: none"> - Piano Attuativo - Programma Integrato di Intervento <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>

La proposta di Variante intende ammettere la possibilità di attuare la trasformazione dell'area AT1 anche escludendo la previsione relativa alla struttura alberghiera, estendendo pertanto 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 si intendono validi quali indicazioni progettuali di riferimento per entrambe le ipotesi 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>

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

RELAZIONE DI VARIANTE

Studio associato
**INGEGNERIA
 URBANISTICA
 ARCHITETTURA**

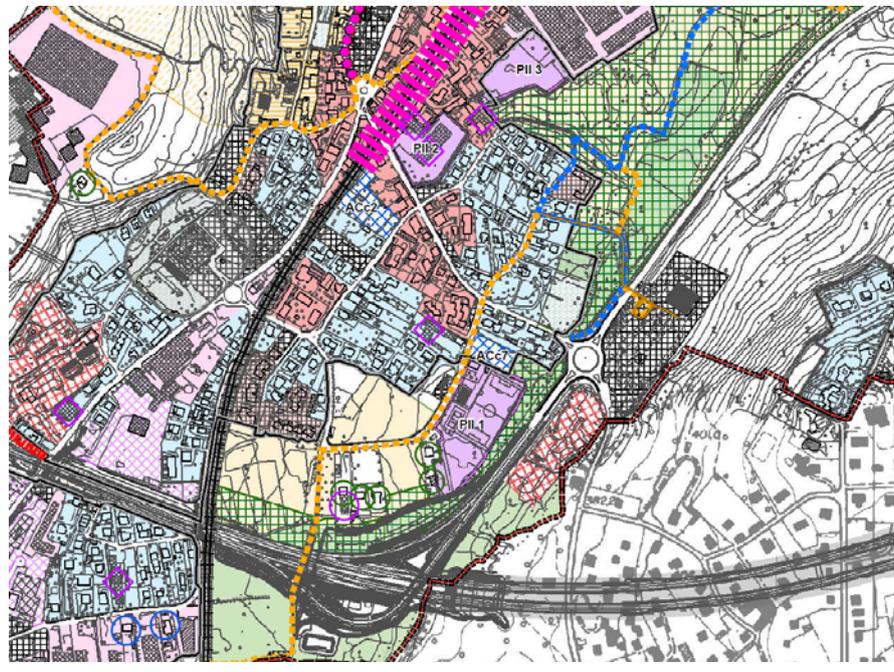
I-21040 Morazzone
 Via Europa 54
 Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

SINOSSI

Le principali variazioni quantitative e qualitative che intervengono tra le previsioni sancite dal PGT 2013 e la riformulazione della proposta di Variante sono restituite, in via sintetica e non esaustiva, dagli schemi allegati di seguito.

Individuazione dell'area di trasformazione PII1
 Documento di Piano | Carta delle trasformazioni



Confronto parametrico

	PGT	VARIANTE
SUPERFICIE FONDIARIA	15.615 mq	11.150 mq
VOLUME MASSIMO REALIZZABILE *	10.930 mc	Volume esistente dei fabbricati con possibilità di recupero + 7.000 mc <i>ex novo</i>
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	8 m	3 piani fuori terra
DESTINAZIONI D'USO INSEDIABILI	residenziale max 75% commercio di vicinato terziario	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 15% Sf	min 25% Sf
SUPERFICIE COPERTA	max 50% Sf	max 30% Sf <i>altrimenti derivabile in proporzione alle volumetrie ammesse</i>

* Il volume massimo realizzabile è riferito alla sola porzione dell'area di trasformazione non attuata; si intende, quindi, al netto delle volumetrie di cui alla proposta di PII in Variante "Via Manzoni" ex D.G.C. n.62/2017

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

RELAZIONE DI VARIANTE

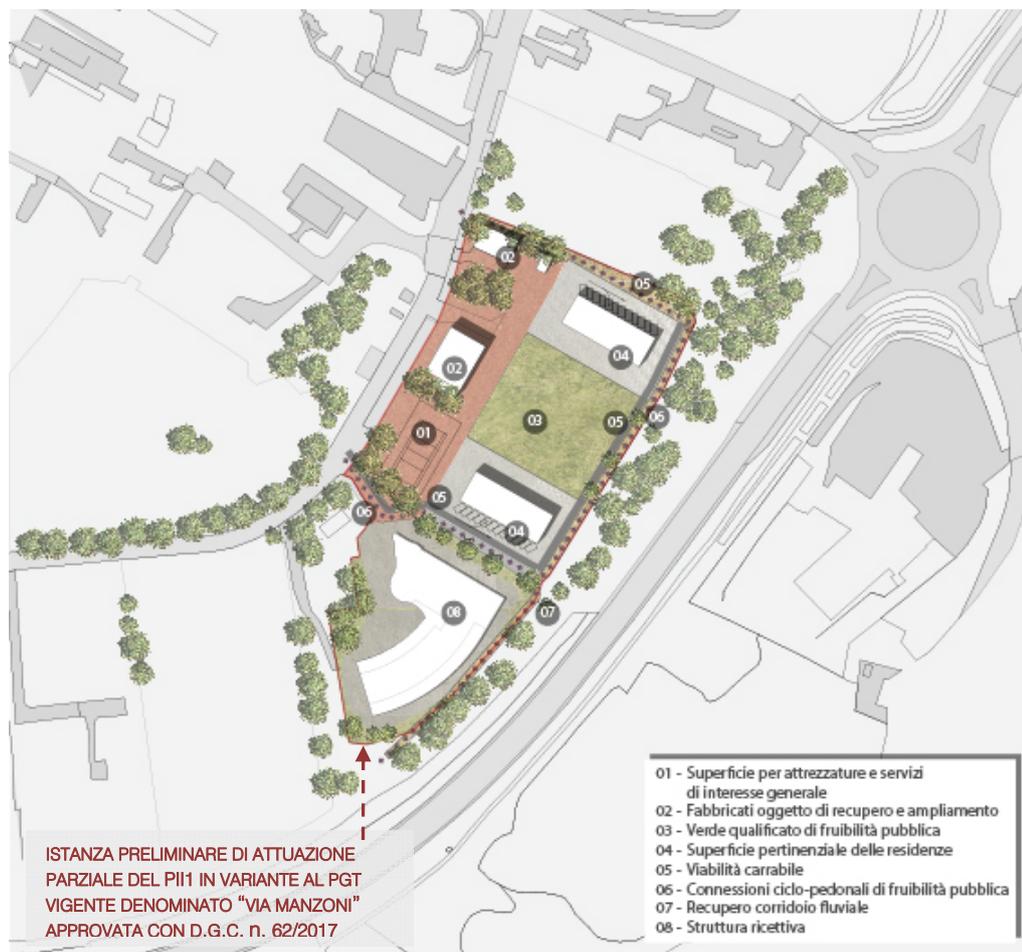
Studio associato
**INGEGNERIA
 URBANISTICA
 ARCHITETTURA**

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

Info@mpma.it
www.mpma.it

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

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.

08 - PROPOSTA DI PII IN VARIANTE DENOMINATO "VIA MANZONI" D.G.C. N. 62/2017

SUPERFICIE FONDIARIA	4.465,00 mq
SUPERFICIE FONDIARIA AI FINI DELLE VERIFICHE	4.465,00 mq
VOLUME AMMESSO	3.550,50 mc
<i>DI CUI IN CESSIONE DA TERZI</i>	<i>425,00 mc</i>
DESTINAZIONI D'USO PREVISTA	RICETTIVO
VOLUME PREVISTO	3.496,65 mc
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO PREVISTA	1.166,00 mq
SUPERFICIE COPERTA PREVISTA	2.232,50 mq
SUPERFICIE A VERDE PERMEABILE PREVISTA	1.134,00 mq
SUPERFICIE A PARCHEGGIO PREVISTA	692,10 mq

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

RELAZIONE DI VARIANTE

Studio associato
**INGEGNERIA
 URBANISTICA
 ARCHITETTURA**

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

Info@mpma.it
www.mpma.it

SUDDIVISIONE DELLE SUPERFICI E PRINCIPALI CONNESSIONI PER LA FRUIBILITÀ PUBBLICA | schema



Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

RELAZIONE DI VARIANTE

Studio associato
**INGEGNERIA
URBANISTICA
ARCHITETTURA**

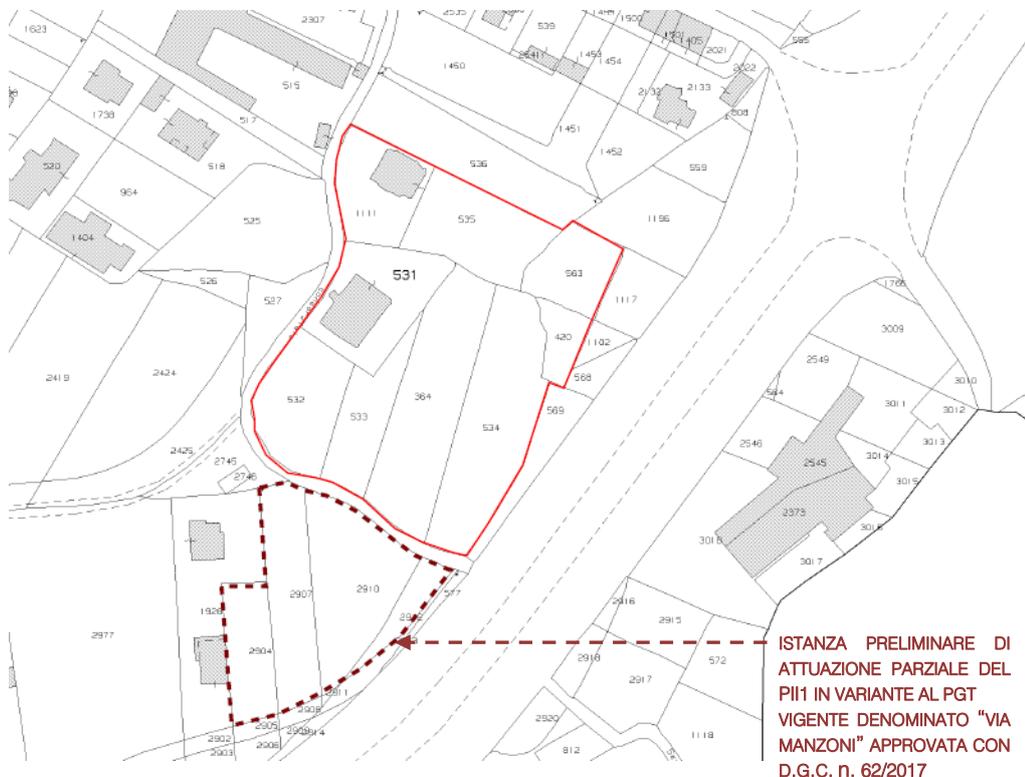
I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

Assetto catastale dell'ambito coinvolto

Il perimetro dell'area di trasformazione comprende, per la quota parte ancora da attuare, le sole aree ad oggi di proprietà del Comune di Gazzada. Tale perimetrazione risulta funzionale e idonea al raggiungimento degli obiettivi prefigurati.



Superficie stimata: 11.195 mq

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

RELAZIONE DI VARIANTE

Studio associato
INGEGNERIA
URBANISTICA
ARCHITETTURA

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

Info@mpma.it
www.mpma.it

AREA DI TRASFORMAZIONE PII 2 (AT2)

INDIVIDUAZIONE SU VISTA AEREA



<p>PREMESSA</p>	<p>La proposta di Variante intende destinare la previsione di trasformazione alla realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale con annesse funzioni terziarie e di servizio.</p> <p>La Variante coglie l'opportunità per ripensare l'ambito di trasformazione come occasione per intervenire sulle problematiche relative al deficit di parcheggi ad uso pubblico a sostegno della rete di attività insediate lungo la via Morazzone.</p> <p>In alternativa, l'Amministrazione Comunale garantisce la possibilità di una trasformazione differente da quanto delineato fermo restando le azioni relative a viabilità e parcheggi: trattasi della realizzazione di una struttura adibita principalmente a mercato pubblico, in parte coperto.</p>										
<p>CONTENUTO PGT 2013</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Dismissione dell'attività produttiva insediata e conversione; - Realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale, con annesse funzioni terziarie e commercio di vicinato quantificato come segue: <table style="margin-left: 20px; border: none;"> <tr> <td>Volume massimo realizzabile:</td> <td>esistente + 35%</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><i>di cui massimo 75% a destinazione residenziale</i></td> </tr> <tr> <td>Altezza massima:</td> <td>m 15 (3 piani fuori terra)</td> </tr> <tr> <td>Superficie coperta:</td> <td>70%</td> </tr> <tr> <td>Superficie permeabile:</td> <td>30%</td> </tr> </table> - Realizzazione di una struttura idonea ad ospitare il mercato pubblico coperto; - Previsione di interventi volti al miglioramento della viabilità esistente, realizzazione di aree per la sosta ed erogazione di pubblici servizi. 	Volume massimo realizzabile:	esistente + 35%	<i>di cui massimo 75% a destinazione residenziale</i>		Altezza massima:	m 15 (3 piani fuori terra)	Superficie coperta:	70%	Superficie permeabile:	30%
Volume massimo realizzabile:	esistente + 35%										
<i>di cui massimo 75% a destinazione residenziale</i>											
Altezza massima:	m 15 (3 piani fuori terra)										
Superficie coperta:	70%										
Superficie permeabile:	30%										

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

RELAZIONE DI VARIANTE

Studio associato
**INGEGNERIA
 URBANISTICA
 ARCHITETTURA**

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

Info@mpma.it
www.mpma.it

PROPOSTA DI VARIANTE	
OBIETTIVI GENERALI	<ul style="list-style-type: none">- Recupero di volumi dismessi;- Risoluzione dello stato di deficit relativo alla dotazione di aree per la sosta dei veicoli;- Miglioramento delle condizioni di sicurezza urbana
OBIETTIVI SPECIFICI	<ul style="list-style-type: none">- Riqualificazione urbanistica e architettonica dell'area;- Realizzazione di un'area a parcheggio a servizio delle funzioni insediate con accesso diretto dalla pubblica via;- Adeguamenti della rete stradale esistente.
AZIONI	<ul style="list-style-type: none">- 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;- Localizzazione di superfici da destinare alla sosta dei veicoli, da adibire principalmente all'uso pubblico, lungo la via Morazzone;- Ridefinizione del calibro della viabilità esistente corrispondente al tratto di via Morazzone prospiciente l'area;- Demolizione dei corpi di fabbrica localizzati in prossimità del passaggio a livello ferroviario;- Ridefinizione della svolta in direzione di via Cremona;- 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;- Miglioramento della funzionalità urbana attraverso una compresenza di residenza (prevalente) / terziario / commercio di vicinato. <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>
STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI	<ul style="list-style-type: none">- Piano Attuativo- Programma Integrato di Intervento <p>La soluzione planivolumetrica allegata è indicativa e non ha carattere prescrittivo.</p>

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

RELAZIONE DI VARIANTE

Studio associato
**INGEGNERIA
URBANISTICA
ARCHITETTURA**

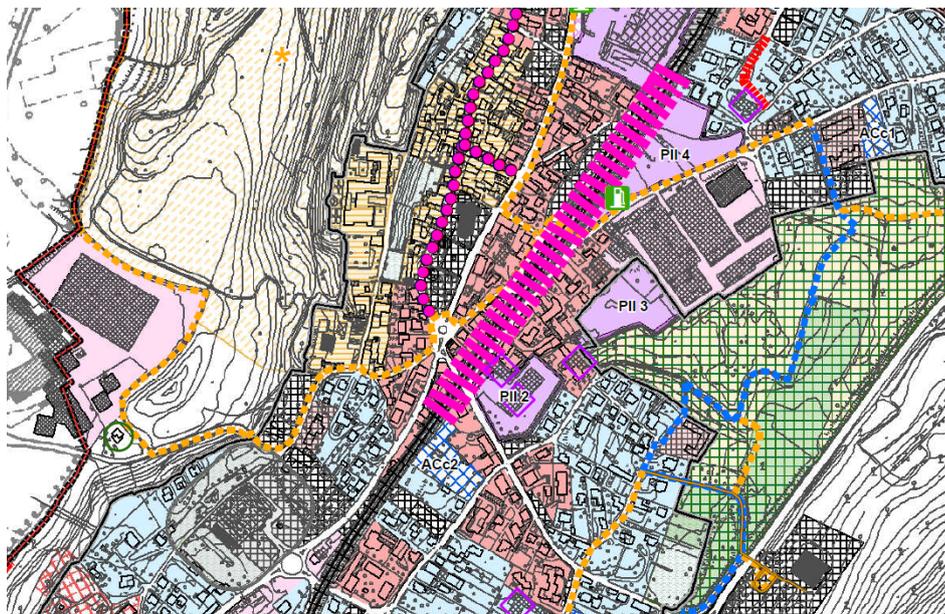
I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

SINOSSI

Le principali variazioni quantitative e qualitative che intervengono tra le previsioni sancite dal PGT 2013 e la riformulazione della proposta di Variante sono restituite, in via sintetica e non esaustiva, dagli schemi allegati di seguito.

Individuazione dell'area di trasformazione PII2
 Documento di Piano | Carta delle trasformazioni



Confronto parametrico

	PGT	VARIANTE
SUPERFICIE FONDIARIA	8.625 mq	8.625 mq
VOLUME MASSIMO REALIZZABILE	Vol esistente +35%	Volume esistente del fabbricato produttivo pari a 15.000 mc + 7.000 mc ex novo ----- Per indicazione planivolumetrica vedasi soluzione allegata.
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	15 m	4 piani fuori terra
DESTINAZIONI D'USO INSEDIABILI	residenziale max 75% commercio di vicinato terziario	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 35% Sf	min 25% Sf
SUPERFICIE COPERTA	max 70% Sf	max 30% Sf <i>altrimenti derivabile in proporzione alle volumetrie ammesse</i>

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

RELAZIONE DI VARIANTE

Studio associato
**INGEGNERIA
 URBANISTICA
 ARCHITETTURA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

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

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

RELAZIONE DI VARIANTE

Studio associato
**INGEGNERIA
URBANISTICA
ARCHITETTURA**

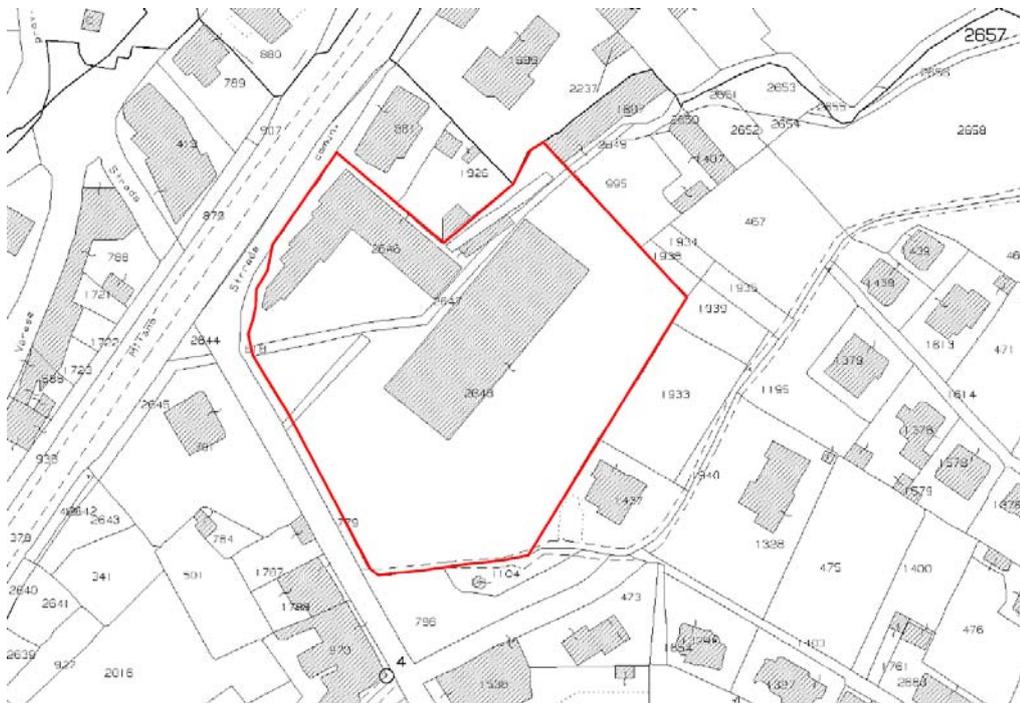
I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

Assetto catastale dell'ambito coinvolto

Il perimetro dell'area di trasformazione comprende aree afferenti a un'unica proprietà. Tale perimetrazione risulta funzionale e idonea al raggiungimento degli obiettivi prefigurati.



Superficie stimata: 9.230 mq

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

RELAZIONE DI VARIANTE

Studio associato
INGEGNERIA
URBANISTICA
ARCHITETTURA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

AREA DI TRASFORMAZIONE PII 3 (AT3)

INDIVIDUAZIONE SU VISTA AEREA



PREMESSA	La proposta di Variante intende porre un limite alla densificazione dell'isolato, conferendo alla trasformazione a una dimensione prettamente locale a completamento del tessuto consolidato esistente e ricomposizione del fronte edificato.
CONTENUTO PGT 2013	<ul style="list-style-type: none">- Masterplan coordinato con l'area PII2;- Realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale, con annesse funzioni terziarie e commercio di vicinato quantificato come segue:<ul style="list-style-type: none">Volume massimo realizzabile: mc 5.785 ca <i>di cui massimo 75% a destinazione residenziale</i>Altezza massima: m 11 (3 piani fuori terra)Superficie coperta: 50%Superficie permeabile: 35%- Realizzazione di un parco pubblico;- Previsione di interventi volti al miglioramento della viabilità esistente, realizzazione di aree per la sosta ed erogazione di pubblici servizi.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

RELAZIONE DI VARIANTE

Studio associato
**INGEGNERIA
URBANISTICA
ARCHITETTURA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

PROPOSTA DI VARIANTE	
OBIETTIVI GENERALI	- Riqualificazione e valorizzazione del paesaggio urbano di margine.
OBIETTIVI SPECIFICI	- Completamento del tessuto residenziale esistente; - 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; - 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)
AZIONI	- Concentrazione dei volumi in continuità con il tessuto urbano consolidato lungo il fronte nord-ovest; - Realizzazione di un insediamento residenziale; - Realizzazione di volumi morfologicamente coerenti rispetto al contesto; - 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; - Inserimento di quinte arboree a mitigazione degli insediamenti produttivi esistenti in prossimità dell'insediamento residenziale previsto; - Tutela e progettazione del fronte tra l'ambito prettamente urbano e quello para-naturale, anche mediante la previsione di percorsi ciclopedonali. La promozione dell'iniziativa è subordinata alla redazione del Piano di Caratterizzazione Ambientale 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.
STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI	- Permesso di Costruire convenzionato - Piano Attuativo - Programma Integrato di Intervento La soluzione planivolumetrica allegata è indicativa e non ha carattere prescrittivo

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

RELAZIONE DI VARIANTE

Studio associato
**INGEGNERIA
URBANISTICA
ARCHITETTURA**

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

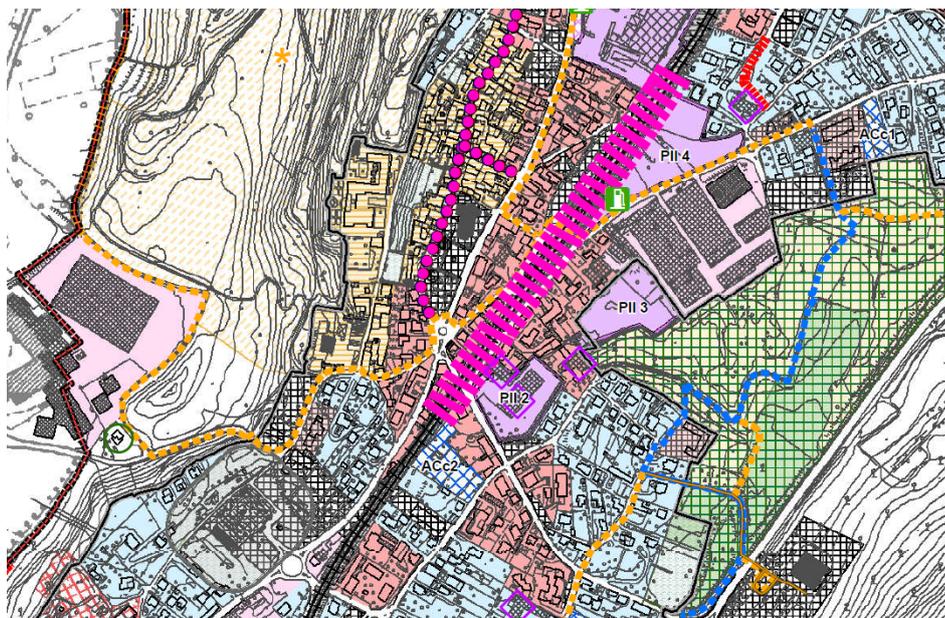
Info@mpma.it
www.mpma.it

SINOSI

Le principali variazioni quantitative e qualitative che intervengono tra le previsioni sancite dal PGT 2013 e la riformulazione della proposta di Variante sono restituite, in via sintetica e non esaustiva, dagli schemi allegati di seguito.

Individuazione dell'area di trasformazione PII3

Documento di Piano | Carta delle trasformazioni



Confronto parametrico

	PGT	VARIANTE
SUPERFICIE FONDIARIA	8.245 mq	8.245 mq
VOLUME MASSIMO REALIZZABILE	5.770 mc	4.500 mc
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	11 m	3 piani fuori terra
DESTINAZIONI D'USO INSEDIABILI	residenziale max 75% commercio di vicinato terziario	residenziale commercio di vicinato terziario
SUPERFICIE PERTINENZIALE	--	max 40% Sf
SUPERFICIE A VERDE	--	min 60% Sf
SUPERFICIE PER SERVIZI	--	--
SUPERFICIE PERMEABILE	min 35% Sf	min 60% Sf
SUPERFICIE COPERTA	max 50% Sf	max 30% della quota urbanizzabile altrimenti derivabile in proporzione alle volumetrie ammesse

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

RELAZIONE DI VARIANTE

Studio associato
**INGEGNERIA
 URBANISTICA
 ARCHITETTURA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

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

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

RELAZIONE DI VARIANTE

Studio associato
INGEGNERIA
URBANISTICA
ARCHITETTURA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

AREA DI TRASFORMAZIONE PII 4 (AT4)

INDIVIDUAZIONE SU VISTA AEREA



PREMESSA	<p>La proposta di Variante intende cogliere l'opportunità per conferire alla trasformazione maggior incisività dal punto di vista della ricomposizione del paesaggio urbano.</p> <p>Anche in ragione di ciò, la trasformazione dovrà essere necessariamente svincolata dall'attuazione coordinata con l'area PII5.</p>
CONTENUTO PGT 2013	<ul style="list-style-type: none">- Masterplan coordinato con l'area PII5;- Realizzazione della viabilità di collegamento tra via Roma e via Cremona;- Realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale, con annesse funzioni terziarie e commercio di vicinato quantificato come segue:<ul style="list-style-type: none">Volume massimo realizzabile: mc 6.285 ca<i>di cui massimo 65% a destinazione residenziale</i>Altezza massima: m 11 (3 piani fuori terra)Superficie coperta: 50%Superficie permeabile: 35%- Realizzazione di un parco pubblico;- Previsione di interventi volti al miglioramento della viabilità esistente, realizzazione di aree per la sosta ed erogazione di pubblici servizi.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

RELAZIONE DI VARIANTE

Studio associato
**INGEGNERIA
URBANISTICA
ARCHITETTURA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

PROPOSTA DI VARIANTE	
OBIETTIVI GENERALI	<ul style="list-style-type: none">- Riconoscimento del rilevante interesse dell'area ai fini della tutela e della ricomposizione del paesaggio locale urbano;- Riqualificazione e valorizzazione del paesaggio urbano.
OBIETTIVI SPECIFICI	<ul style="list-style-type: none">- 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);- Disciplina della porzione attualmente utilizzata per la sosta dei veicoli con sistemazione a parcheggio;- Valorizzazione paesaggistica e fruitiva;- Mantenimento a verde di parte dell'area con destinazione a parco pubblico;- Realizzazione di connessioni ciclopedonali con il centro abitato a ovest del rilevato ferroviario.
AZIONI	<ul style="list-style-type: none">- Conferma della capacità edificatoria prevista dal PGT vigente per la realizzazione di un insediamento residenziale;- Concentrazione dei volumi nella porzione est dell'area, in continuità con l'esistente;- Realizzazione di volumi morfologicamente coerenti rispetto al contesto;- Mantenimento a verde di quota parte dell'area, da ricavare tra i volumi edificati e il sedime ferroviario;- 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;- Previsione di filtri vegetali -arborei e/o arbustivi- per il mascheramento del rilevato ferroviario;- Previsione di una connessione pedonale -preferibilmente in sovrappasso- tra l'area e il centro abitato di Gazzada posto a ovest del rilevato ferroviario;- Previsione di una connessione ciclopedonale tra il sottopasso ferroviario esistente e la connessione di cui al precedente alinea.
STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI	<ul style="list-style-type: none">- Permesso di costruire convenzionato- Piano Attuativo <p>La soluzione planivolumetrica allegata è indicativa e non ha carattere prescrittivo</p>

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

RELAZIONE DI VARIANTE

Studio associato
**INGEGNERIA
URBANISTICA
ARCHITETTURA**

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

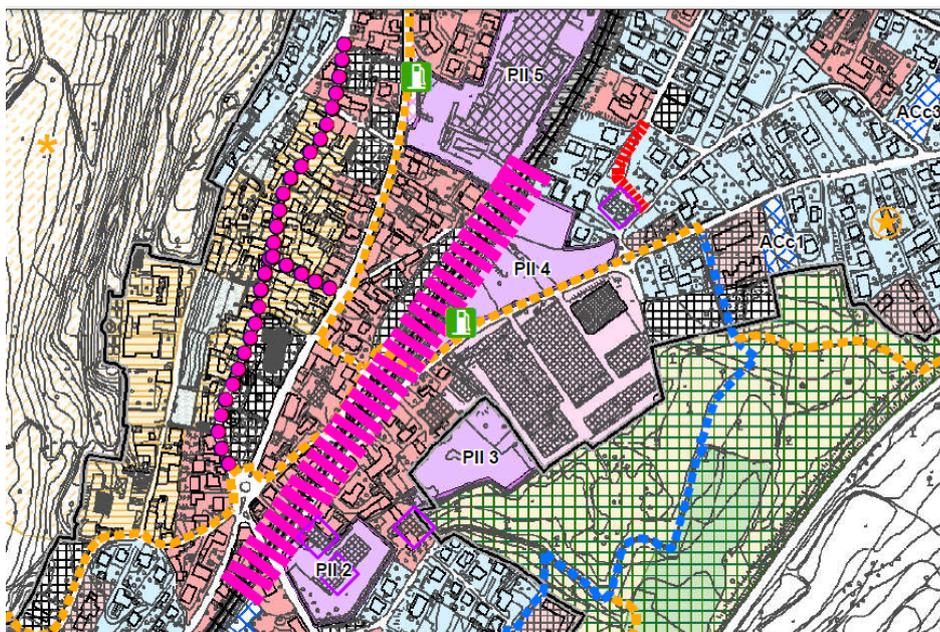
Info@mpma.it
www.mpma.it

SINOSSI

Le principali variazioni quantitative e qualitative che intervengono tra le previsioni sancite dal PGT 2013 e la riformulazione della proposta di Variante sono restituite, in via sintetica e non esaustiva, dagli schemi allegati di seguito.

Individuazione dell'area di trasformazione PII4

Documento di Piano | Carta delle trasformazioni



Confronto parametrico

	PGT	VARIANTE
SUPERFICIE FONDIARIA	12.570 mq	12.570 mq
VOLUME MASSIMO REALIZZABILE	6.285 mc	6.285 mc
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	11 m	3 piani fuori terra
DESTINAZIONI D'USO INSEDIABILI	residenziale max 65% commercio di vicinato terziario	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 <i>al netto della superficie a verde</i>
SUPERFICIE COPERTA	max 50% Sf	max 35% <i>della quota urbanizzabile altrimenti derivabile in proporzione alle volumetrie ammesse</i>
SUPERFICIE PERMEABILE	min 35% Sf	corrispondente alla superficie da destinare a parco, incrementata da quota parte dell'area a parcheggio

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

RELAZIONE DI VARIANTE

Studio associato
INGEGNERIA
URBANISTICA
ARCHITETTURA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

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

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 PII5, 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 PII4.



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

RELAZIONE DI VARIANTE

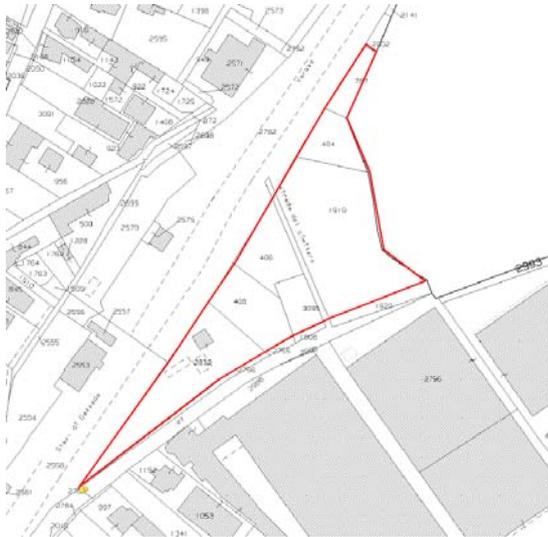
Studio associato
**INGEGNERIA
URBANISTICA
ARCHITETTURA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

Assetto catastale dell'ambito coinvolto



Superficie stimata: 12.055 mq

Con riferimento al Progetto Definitivo - Esecutivo delle opere di compensazione ambientale connesse all'esecuzione dell'Autostrada Pedemontana Lombarda (Lotto 3, Progetto Locale n. 40), nello specifico per l'area esterna "Stazione di Gazzada Schianno", una limitata superficie dell'area di trasformazione risulta ad oggi interessata dalla realizzazione di "aree per la sosta lunga" a ovest dell'impianto di distribuzione di carburante esistente e rientra nelle previsioni del piano particellare di esproprio relativo al progetto citato.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

RELAZIONE DI VARIANTE

Studio associato
**INGEGNERIA
URBANISTICA
ARCHITETTURA**

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

Info@mpma.it
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 PII 5 (AT5)

INDIVIDUAZIONE SU VISTA AEREA



PREMESSA	<p>La proposta di Variante intende cogliere l'opportunità per conferire alla trasformazione il ruolo di polo integrato. Anche in ragione di ciò, la trasformazione essere necessariamente svincolata dall'attuazione coordinata con l'area PII4 pur garantendo la possibilità di realizzare quote di diritti edificatori provenienti dalla stessa.</p>										
CONTENUTO PGT 2013	<ul style="list-style-type: none">- Masterplan coordinato con l'area PII4;- Realizzazione della viabilità di collegamento tra via Roma e via Cremona;- Realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale, con annesse funzioni terziarie e commercio di vicinato quantificato come segue:<table data-bbox="542 1433 1149 1635"><tr><td>Volume esistente recuperabile:</td><td>mc 60.000 ca</td></tr><tr><td>Volume massimo realizzabile:</td><td><i>in applicazione dei coefficienti del PdR</i></td></tr><tr><td>Altezza massima:</td><td>m 11 (3 piani fuori terra)</td></tr><tr><td>Superficie coperta:</td><td>70%</td></tr><tr><td>Superficie permeabile:</td><td>30%</td></tr></table>- Demolizione totale o parziale dei corpi edilizi esistenti;- Previsione di interventi volti al miglioramento della viabilità esistente, realizzazione di aree per la sosta ed erogazione di pubblici servizi.	Volume esistente recuperabile:	mc 60.000 ca	Volume massimo realizzabile:	<i>in applicazione dei coefficienti del PdR</i>	Altezza massima:	m 11 (3 piani fuori terra)	Superficie coperta:	70%	Superficie permeabile:	30%
Volume esistente recuperabile:	mc 60.000 ca										
Volume massimo realizzabile:	<i>in applicazione dei coefficienti del PdR</i>										
Altezza massima:	m 11 (3 piani fuori terra)										
Superficie coperta:	70%										
Superficie permeabile:	30%										

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

RELAZIONE DI VARIANTE

Studio associato
**INGEGNERIA
URBANISTICA
ARCHITETTURA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

PROPOSTA DI VARIANTE	
OBIETTIVI GENERALI	<ul style="list-style-type: none">- Recupero di un'area ad oggi dismessa;- Riconoscimento del ruolo strategico dell'area all'interno del sistema urbano;- Connessione con i tessuti insediati a est del rilevato ferroviario;- Riqualificazione e valorizzazione del paesaggio urbano.
OBIETTIVI SPECIFICI	<ul style="list-style-type: none">- Realizzazione di uno spazio urbano integrato caratterizzato da mixitè funzionale;- 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;- Insediamento di una o più unità commerciali fino alla media struttura di vendita, dotati di adeguate dotazioni in termini di parcheggi;- 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;- Realizzazione di un insediamento residenziale sostenibile e fortemente integrato con il contesto;- Miglioramento dell'assetto della viabilità locale.
AZIONI	<ul style="list-style-type: none">- Riconoscimento di una volumetria massima realizzabile pari a 12.000 mc da destinare a mix di residenza e terziario avanzato;- Previsione di una superficie commerciale fino alla media struttura di vendita di livello 2, ovvero con superficie di vendita fino a 1.500 mq;- 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;- Localizzazione delle superfici a parcheggio da destinare a uso pubblico nella porzione di area in fregio all'asse di via Roma, fisicamente separate dal resto del comparto mediante filtri vegetali;- 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;- 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;- 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;

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

RELAZIONE DI VARIANTE

Studio associato
**INGEGNERIA
URBANISTICA
ARCHITETTURA**

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

Info@mpma.it
www.mpma.it

	<ul style="list-style-type: none">- Progettazione di uno spazio aperto qualificato e fruibile al pubblico, integrato con le residenze e caratterizzato per fungere da connettivo tra le funzioni insediate;- 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);- Disponibilità di superfici per servizi di interesse generale, la cui localizzazione ottimale dovrà necessariamente essere valutata in fase progettuale;- Previsione di filtri vegetali -arborei e/o arbustivi- per il mascheramento del rilevato ferroviario;- Previsione di una connessione pedonale tra l'area e il centro abitato di Gazzada posto a ovest del rilevato ferroviario;- Previsione di una connessione ciclopedonale 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.
STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI	<ul style="list-style-type: none">- Piano Attuativo- Programma Integrato di Intervento <p>La soluzione planivolumetrica allegata è indicativa e non ha carattere prescrittivo</p>

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

RELAZIONE DI VARIANTE

Studio associato
**INGEGNERIA
URBANISTICA
ARCHITETTURA**

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

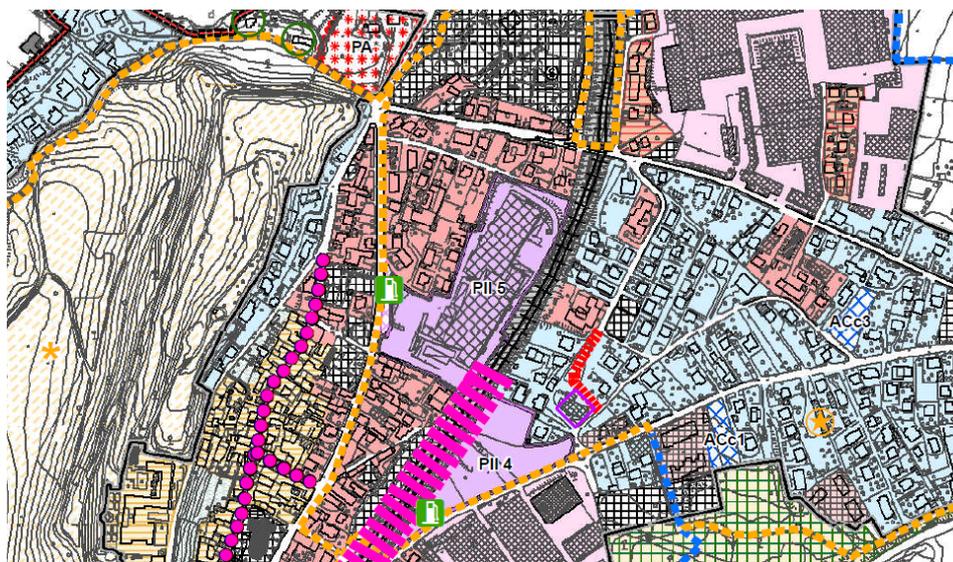
Info@mpma.it
www.mpma.it

SINOSSI

Le principali variazioni quantitative e qualitative che intervengono tra le previsioni sancite dal PGT 2013 e la riformulazione della proposta di Variante sono restituite, in via sintetica e non esaustiva, dagli schemi allegati di seguito.

Individuazione dell'area di trasformazione PII5

Documento di Piano | Carta delle trasformazioni



Confronto parametrico

	PGT	VARIANTE
SUPERFICIE FONDIARIA	25.465 mq	25.465 mq
VOLUME MASSIMO REALIZZABILE	esistente (stimato 60.000 mc) + coefficienti premiali	<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	11 m	4 piani fuori terra
DESTINAZIONI D'USO INSEDIABILI	residenziale max 25% commercio terziario	mix funzionale: - residenziale max 50% - terziario max 50% - commercio di vicinato commerciale fino alla MSV livello 2 (Sv=1.500 mq max) interesse generale verde pubblico aree per la sosta
SUPERFICIE PERTINENZIALE	--	mix funzionale: 7.600 mq ca
SUPERFICIE A VERDE	--	mix funzionale: min 50% della sup. pertinenziale
SUPERFICIE PER SERVIZI <i>da asservire ad uso pubblico</i>	--	3.000 mq ca in fregio a via Roma

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

RELAZIONE DI VARIANTE

Studio associato
INGEGNERIA
URBANISTICA
ARCHITETTURA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

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

SUPERFICIE PERMEABILE	min 30% Sf	min 30% Sf da reperire prioritariamente all'interno dello spazio aperto urbano
SUPERFICIE COPERTA	max 70% Sf	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

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.

RELAZIONE DI VARIANTE

Studio associato
**INGEGNERIA
 URBANISTICA
 ARCHITETTURA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54
 Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888
Info@mpma.it
www.mpma.it

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

Assetto catastale dell'ambito coinvolto

La perimetrazione risultante dall'assetto catastale comprende aree afferenti a un'unica proprietà.



Superficie stimata: 25.795 mq

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

RELAZIONE DI VARIANTE

Studio associato
**INGEGNERIA
URBANISTICA
ARCHITETTURA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

EX AREA DI TRASFORMAZIONE PII 6

INDIVIDUAZIONE SU VISTA AEREA



PREMESSA	La proposta di Variante intende confermare la struttura sportiva esistente, prevedendone il miglioramento in termini di dotazioni e funzionalità.
CONTENUTO PGT 2013	<ul style="list-style-type: none">- Delocalizzazione dell'impianto sportivo a favore dell'area Natura-Sport;- realizzazione di volumi residenziali, di funzioni terziarie e commercio di vicinato quantificato come segue:<ul style="list-style-type: none">Volume massimo realizzabile: mc 7.820 ca <i>di cui massimo 85% a destinazione residenziale</i>Altezza massima: m 8 (2 piani fuori terra)Superficie coperta: 50%Superficie permeabile: 35%- Previsione di interventi volti al miglioramento della viabilità esistente, realizzazione di aree per la sosta ed erogazione di pubblici servizi.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

RELAZIONE DI VARIANTE

Studio associato
**INGEGNERIA
URBANISTICA
ARCHITETTURA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

PROPOSTA DI VARIANTE	
OBIETTIVI GENERALI	<ul style="list-style-type: none">- Valorizzazione del ruolo della struttura sportiva esistente, che diventa il polo di riferimento per tutto il territorio comunale.
OBIETTIVI SPECIFICI	<ul style="list-style-type: none">- Soppressione dell'area di trasformazione del Documento di Piano;- Soppressione delle previsioni edificatorie in capo all'area di trasformazione;- Ripristino dell'area per servizi esistente corrispondente a campo da calcio e strutture annesse;- Traduzione operativa della disciplina delle aree mediante definizione delle modalità di attuazione all'interno delle previsioni del Piano dei Servizi;- Introduzione della previsione di ampliamento dell'area per servizi esistente di cui sopra, finalizzata a migliorare le dotazioni del polo sportivo;- Introduzione della previsione di area per la sosta in prossimità del cimitero, posta anche a servizio delle attività sportive;- Ottimizzazione degli impianti sportivi esistenti;- Opportunità di realizzazione di connessioni ciclopedonali atte a collegare il polo sportivo con le funzioni insediate nel centro storico.
AZIONI	<ul style="list-style-type: none">- Individuazione dell'area per servizi esistente;- Razionalizzazione degli impianti esistenti;- Ottimizzazione e completamento delle strutture edilizie a servizio delle attività sportive;- Realizzazione di una struttura per ospitare le tribune con annessi spazi per servizi;- Realizzazione di un campo da calcio per allenamento;- Recupero della connessione nord-sud posta a est del campo da calcio esistente, al fine di riqualificarla in percorso ciclopedonale;- Realizzazione della connessione pedonale con l'area a parcheggio in previsione localizzata in prossimità del cimitero. <p>La realizzazione dell'area a parcheggio è in capo all'attuazione dell'area di trasformazione PII5.</p>
STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI	<ul style="list-style-type: none">- Attuazione diretta ad opera della Pubblica Amministrazione- Iniziativa privata (Permesso di Costruire convenzionato) <p>La soluzione planivolumetrica allegata è indicativa e non ha carattere prescrittivo</p>

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

RELAZIONE DI VARIANTE

Studio associato
**INGEGNERIA
URBANISTICA
ARCHITETTURA**

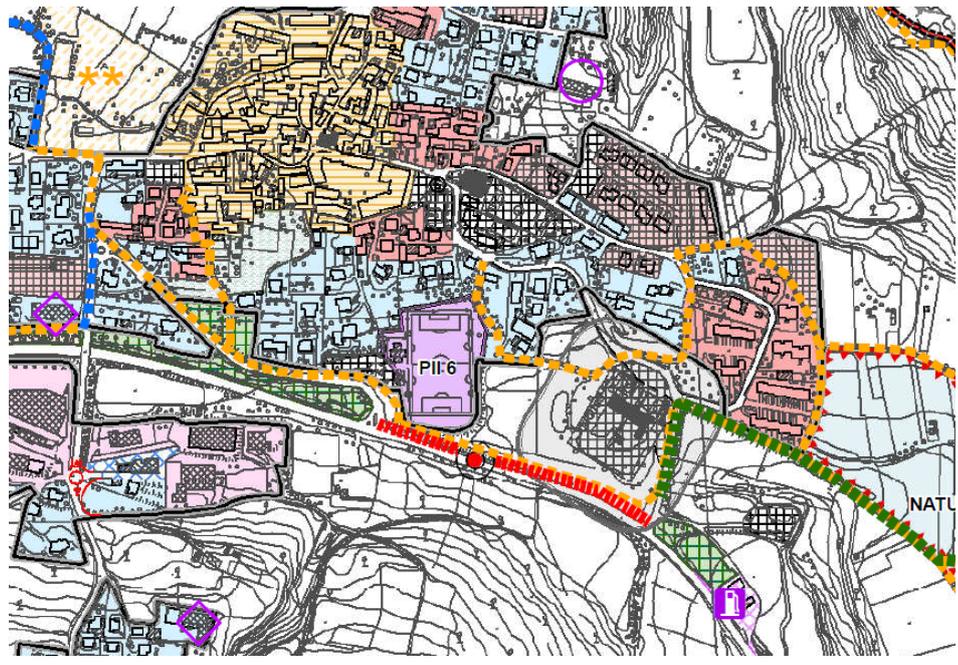
I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

SINOSSI

Le principali variazioni quantitative e qualitative che intervengono tra le previsioni sancite dal PGT 2013 e la riformulazione della proposta di Variante sono restituite, in via sintetica e non esaustiva, dagli schemi allegati di seguito.

Individuazione dell'area di trasformazione PII6
 Documento di Piano | Carta delle trasformazioni



Confronto parametrico

	PGT	VARIANTE
SUPERFICIE FONDIARIA	11.170 mq	14.000 mq 3.000 mq 4.500 mq
VOLUME MASSIMO REALIZZABILE	7.820 mc	--
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	8 m	--
DESTINAZIONI D'USO INSEDIABILI	residenziale max 85% commercio di vicinato terziario	attrezzature sportive
SUPERFICIE PERTINENZIALE	--	--
SUPERFICIE A VERDE	--	--
SUPERFICIE PER SERVIZI	--	intero comparto
SUPERFICIE COPERTA	max 50% Sf pari a 5.585 mq	limitata alle strutture funzionali all'attività sportiva

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere
 Roberto Pozzi
 architetto
 Maurizio Mazzucchelli
 architetto

RELAZIONE DI VARIANTE

Studio associato
 INGEGNERIA
 URBANISTICA
 ARCHITETTURA

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54
 Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888
Info@mpma.it
www.mpma.it

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

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

RELAZIONE DI VARIANTE

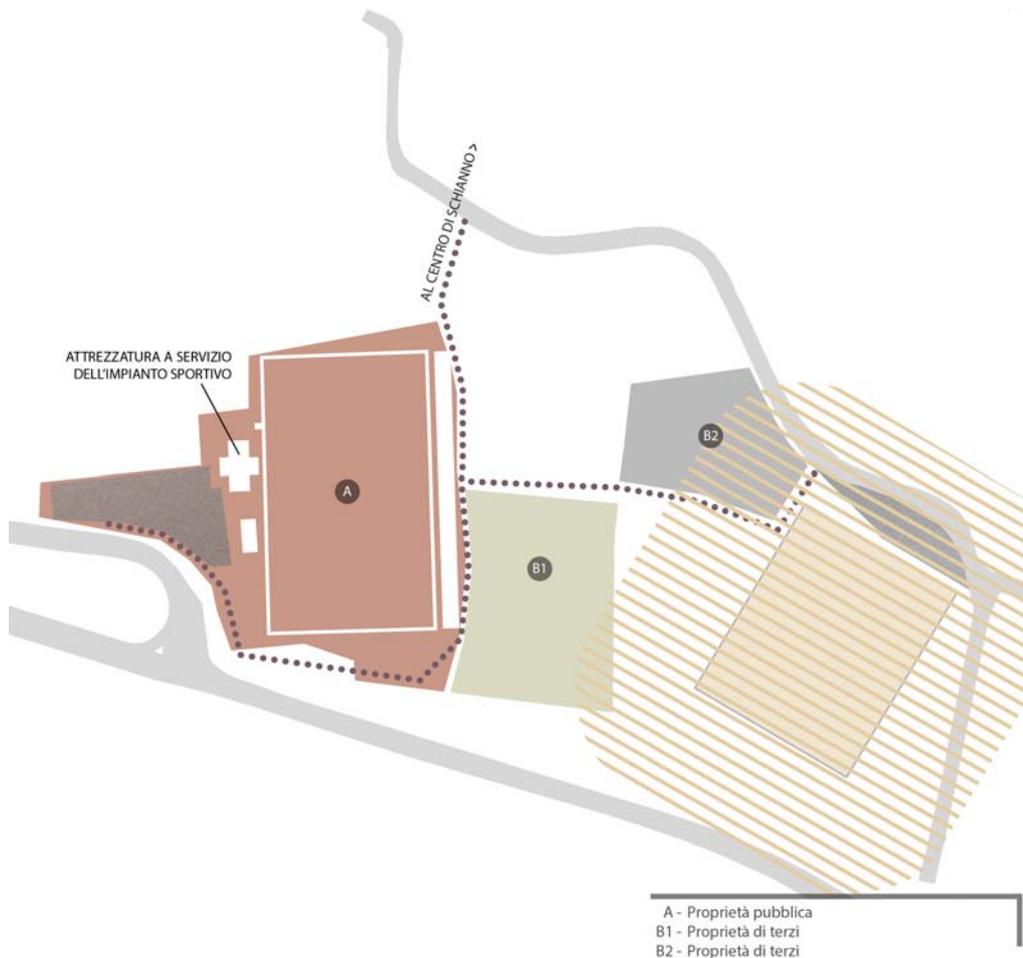
Studio associato
**INGEGNERIA
URBANISTICA
ARCHITETTURA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

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



Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

RELAZIONE DI VARIANTE

Studio associato
**INGEGNERIA
URBANISTICA
ARCHITETTURA**

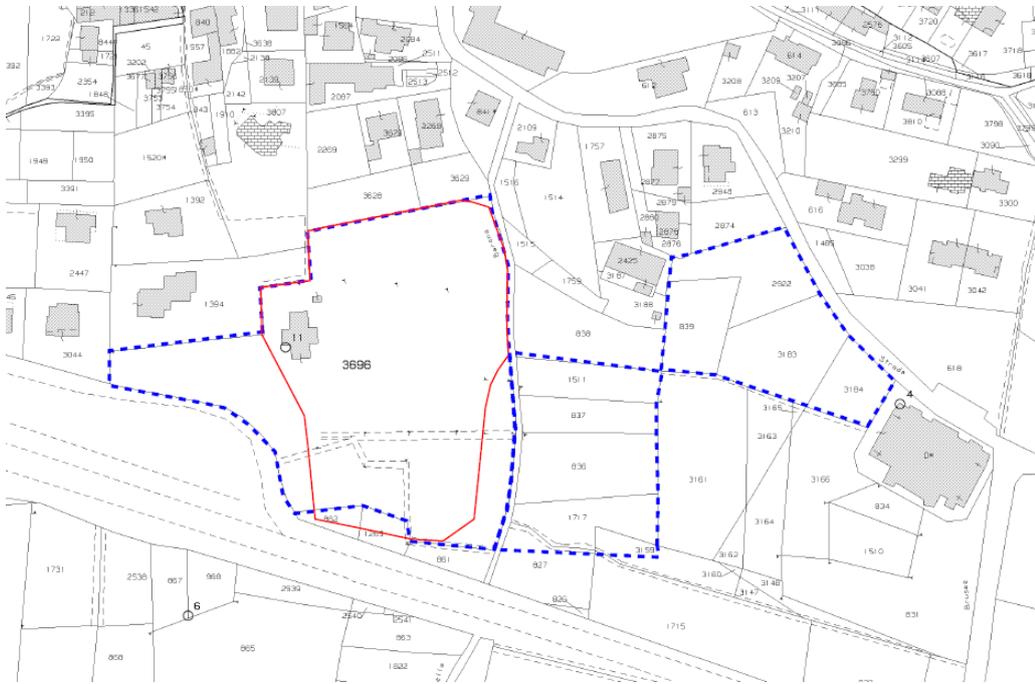
I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

Assetto catastale dell'ambito coinvolto

In ragione della conferma della vocazione pubblica e di interesse generale dell'area, che si traduce operativamente nel mantenimento e ottimizzazione dell'impianto sportivo esistente, la proposta di Variante individua i perimetri delle aree per servizi da destinare a impianto sportivo esistenti, compresi nel mappale di proprietà del Comune di Gazzada, e previsti.



Superficie stimata: 14.000 mq area per servizi esistente estesa all'intera proprietà comunale
4.500 mq area per servizi prevista | campo calcio allenamento
4.500 mq area per servizi prevista | parcheggio pubblico

- PGT vigente: perimetro area di trasformazione
- - - Proposta di Variante: aree disciplinate dal Piano dei Servizi

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

RELAZIONE DI VARIANTE

Studio associato
INGEGNERIA
URBANISTICA
ARCHITETTURA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

EX AREA DI TRASFORMAZIONE NATURA-SPORT

INDIVIDUAZIONE SU VISTA AEREA



PREMESSA	<p>L'amministrazione comunale riconosce all'ambito il ruolo di polo per la concentrazione di interventi volti alla fruizione qualificata del territorio, integrata con l'attenzione verso le pratiche attuali di uso dei suoli afferenti a una forma di agricoltura di tipo prettamente urbano.</p> <p>L'obiettivo è di raggiungere una generale condizione di compatibilità delle attività esistenti con il contesto, per il quale si riconosce la prevalente condizione di naturalità.</p>
CONTENUTO PGT 2013	<ul style="list-style-type: none">- Accorpamento degli impianti sportivi delocalizzati, con il fine di determinare la seguente configurazione: nr. 1 campo regolamentare da calcio, nr. 2 campi da calcio per allenamento;- Realizzazione di un'area a parcheggio di 10.000,00 mq;- Realizzazione di altre dotazioni a servizio delle attività sportive, in misura da definirsi in sede di accordo con l'Amministrazione Comunale.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

RELAZIONE DI VARIANTE

Studio associato
**INGEGNERIA
URBANISTICA
ARCHITETTURA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

PROPOSTA DI VARIANTE	
OBIETTIVI GENERALI	<ul style="list-style-type: none">- Soppressione dell'area di trasformazione del Documento di Piano e riconoscimento dello status di ambito di tutela paesistica, finalizzata a trasformazioni puntuali per la riqualificazione dell'attività agricola periurbana e per la fruizione del tempo libero;- Soppressione delle previsioni edificatorie in capo all'area di trasformazione;- Traduzione operativa della disciplina delle aree comprese nel perimetro vigente all'interno del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi;- Estensione degli usi sportivi anche a quelli prettamente ludico-ricreativi;- Pianificazione del nuovo rapporto tra usi antropici e caratteri prettamente agricoli dell'ambito, con il fine di rispondere alle esigenze espresse dalla trasformazione sociale;- Riqualificazione del territorio in stato di semi-naturalità.
OBIETTIVI SPECIFICI	<ul style="list-style-type: none">- Definizione di un perimetro, interno a quello previsto nel PGT 2013 e in prossimità con l'area motocross esistente, ove concentrare gli usi antropici connessi alle attività sportive, ludiche e ricreative disciplinate dal Piano dei Servizi;- Conferma del perimetro vigente, al netto della porzione di cui al punto precedente, quale ambito di tutela paesistica;- Introduzione di una disciplina specificamente rivolta a regolare le superfici dedicate agli usi antropici in genere;- Riqualificazione delle rete interpodereale esistente;- Insediamento di attività a basso impatto ed elevato potenziale in termini di rivitalizzazione paesaggistica e fruibilità del territorio;- Disponibilità di aree per l'integrazione dell'offerta sportiva sul territorio comunale.
AZIONI	<p><i>All'interno del perimetro dell'area per servizi</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Previsione di strutture di dimensioni contenute funzionali all'esercizio del crossodromo esistente, in sostituzione dei manufatti temporanei esistenti;- Previsione di una superficie da destinare a parcheggio, opportunamente caratterizzata per ricevere i fruitori del crossodromo e permettere lo svolgimento in sicurezza di tutte le attività corollarie agli eventi di motocross;- Previsione di una struttura di dimensioni contenute per lo svolgimento di attività legate alla fruizione qualificata e per il tempo libero;- Possibilità di insediare nuove attrezzature sportive e relative dotazioni, la cui pianificazione -in termini quantitativi e qualitativi- dovrà essere oggetto di accordi di pianificazione tra soggetto pubblico e privati. <p><i>All'interno del perimetro dell'ambito di tutela paesistica</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Disciplina dell'attività agricola non tradizionale prettamente rivolta al sostentamento;- Disciplina dei piccoli fabbricati funzionali alla conduzione del fondo, con indicazioni dimensionali e morfotipologiche;- Riqualificazione delle strade "bianche" interpodereali, a formare una rete per la fruizione ciclopedonale del territorio in stato di semi-naturalità, attraverso obblighi convenzionali.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

RELAZIONE DI VARIANTE

Studio associato
**INGEGNERIA
URBANISTICA
ARCHITETTURA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI	<ul style="list-style-type: none">- Piano Attuativo- Programma Integrato di Intervento- Attuazione diretta ad opera della Pubblica Amministrazione <p>La soluzione planivolumetrica allegata è indicativa e non ha carattere prescrittivo</p>
--	---

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

RELAZIONE DI VARIANTE

Studio associato
**INGEGNERIA
URBANISTICA
ARCHITETTURA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

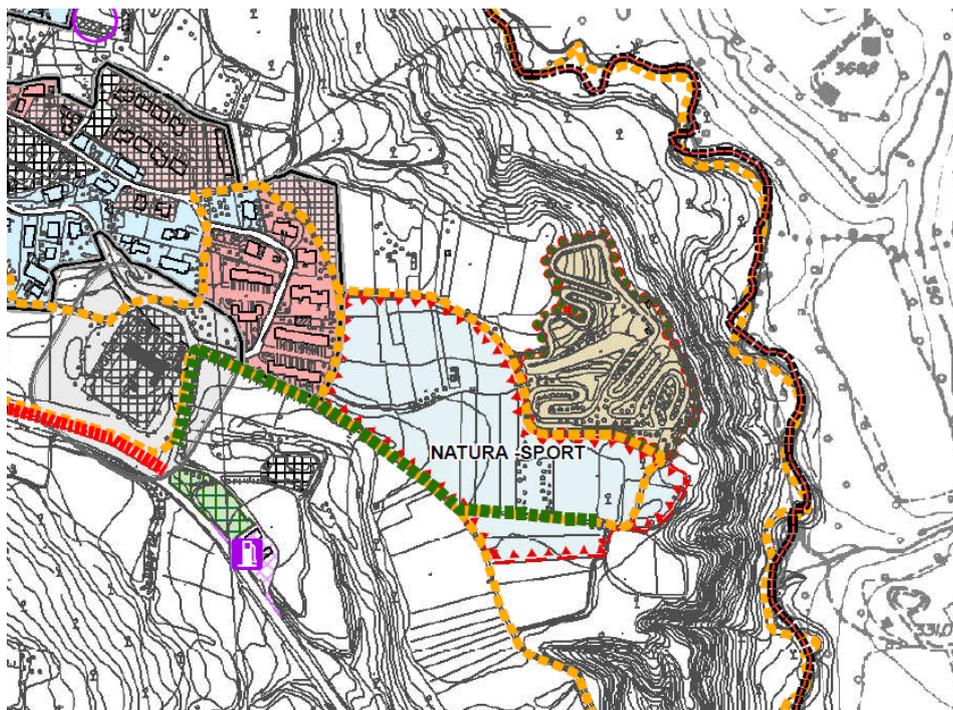
Info@mpma.it
www.mpma.it

SINOSSI

Le principali variazioni quantitative e qualitative che intervengono tra le previsioni sancite dal PGT 2013 e la riformulazione della proposta di Variante sono restituite, in via sintetica e non esaustiva, dagli schemi allegati di seguito.

Individuazione dell'area di trasformazione NATURA - SPORT

Documento di Piano | Carta delle trasformazioni



Confronto parametrico

	PGT	VARIANTE
SUPERFICIE FONDIARIA	51.073 mq	6.300 mq aree a verde e per servizi
QUOTA PARTE URBANIZZABILE	non presente	non presente
VOLUME MASSIMO REALIZZABILE	da concordare in sede di convenzione urbanistica, purchè strettamente limitato alle strutture funzionali all'attività sportiva	da concordare in sede di convenzionamento con l'AC, purchè strettamente limitato alle strutture funzionali all'attività sportiva, ludica e ricreativa
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	--	--
DESTINAZIONI D'USO INSEDIABILI	attività sportive	attività sportive verde pubblico aree per la sosta funzionali alle attività sportive
SUPERFICIE PERTINENZIALE	--	--
SUPERFICIE A VERDE		min 2.500 mq ca area boscata attrezzata riqualificata

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

RELAZIONE DI VARIANTE

Studio associato
**INGEGNERIA
 URBANISTICA
 ARCHITETTURA**

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

Info@mpma.it
www.mpma.it

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

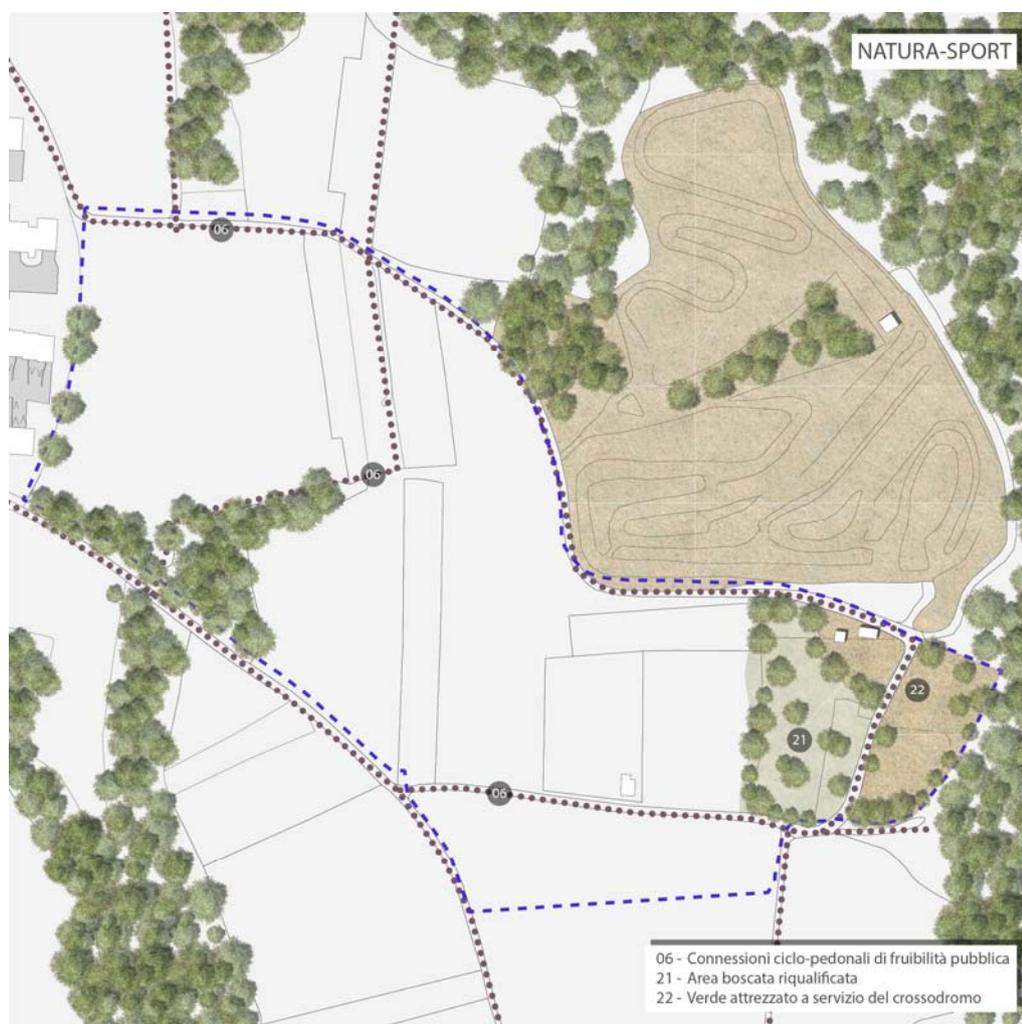
SUPERFICIE PER SERVIZI		min 2.500 mq ca verde attrezzato a servizio del crossodromo
SUPERFICIE COPERTA	limitata alle strutture funzionali allo svolgimento delle attività sportive	limitata alle strutture funzionali allo svolgimento delle attività sportive
SUPERFICIE PERMEABILE	--	da concordare in sede di convenzionamento con l'AC, in funzione dei volumi previsti e comunque per una quota non inferiore all'80% della Sf

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

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.

RELAZIONE DI VARIANTE

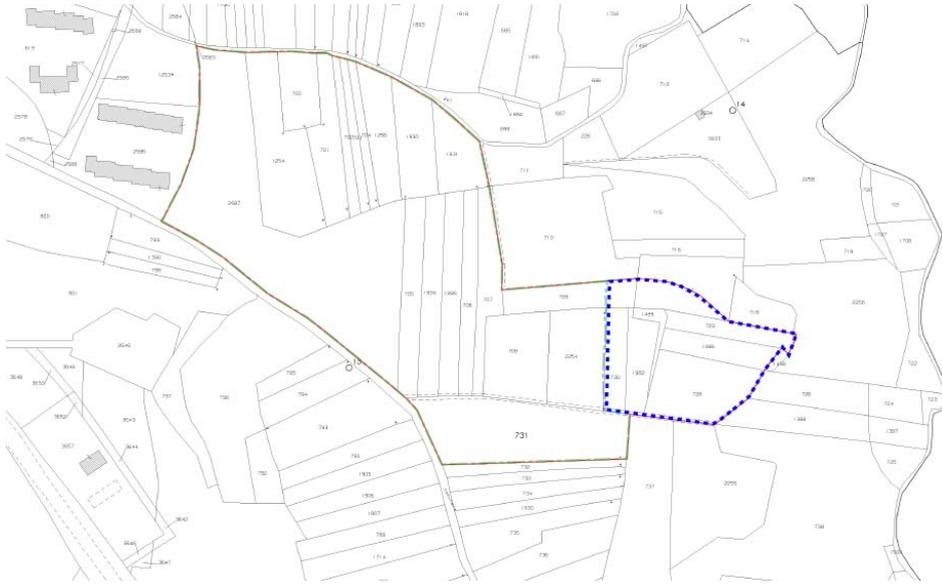
Studio associato
**INGEGNERIA
URBANISTICA
ARCHITETTURA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

Assetto catastale dell'ambito coinvolto



Superficie stimata: 51.455 mq complessivi di cui 6.300 per servizi

- PGT vigente: perimetro area di trasformazione
- - - Proposta di Variante: aree disciplinate da Piano dei Servizi
- Proposta di Variante: aree disciplinate da Piano delle Regole

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

RELAZIONE DI VARIANTE

Studio associato
**INGEGNERIA
URBANISTICA
ARCHITETTURA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

B. AZIONI AVENTI RICADUTE DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

L'opportunità e la necessità di apportare variazioni alle direttive di attuazione delle aree di trasformazione deve necessariamente confrontarsi con la visione complessiva dell'assetto urbano che la proposta di Variante intende configurare. Come premesso, la riorganizzazione del dettato normativo afferente al Piano delle Regole -principalmente- e al Piano dei Servizi appare necessaria per migliorare la qualità delle modificazioni indotte dagli interventi di trasformazione. La proposta di Variante riconosce, all'interno del sistema insediativo, opportunità di valorizzazione urbana alle quali applicare principi regolatori che, a livello progettuale, possano garantire:

- effettiva qualità architettonica, nel **proporre caratteri morfotipologici e compositivi coerenti** con il contesto ma -quand'anche tradizionali- **interpretati in modo innovativo**;
- coerenza funzionale degli interventi nei confronti dei tessuti limitrofi;
- tangibile **apporto urbanistico**, nell'individuare soluzioni che
 - a) ricompongano gli spazi di risulta, soprattutto in termini di opportunità di cui la città pubblica può disporre per incrementare la dotazione di attrezzature e di spazi fruibili qualificati,
 - b) propongano un effetto riqualificante a favore della percezione dell'ambiente urbano da parte dei suoi fruitori.

Nel quadro delle azioni volte alla **valorizzazione e miglioramento qualitativo della città pubblica**, l'Amministrazione Comunale intende sia operare sulla riqualificazione dei contesti più vulnerabili, nelle modalità sopra richiamate, che potenziare gli spazi collettivi e l'accessibilità pedonale agli stessi; ciò detto, nel recepire il *progetto delle opere di compensazione ambientale connesse all'esecuzione dell'Autostrada Pedemontana Lombarda* (con particolare riferimento al cosiddetto "Progetto Locale n. 40"), la proposta di Variante coinvolge anche il tema della mobilità lenta nella costruzione di un contesto urbano "più vivibile":

- estendendo la rete dei percorsi ciclabili all'interno del tessuto edificato e in connessione con gli ambiti a prevalente stato di naturalità;
- garantendo le connessioni pedonali laddove la continuità territoriale risulta interrotta dalla presenza del tracciato ferroviario;
- migliorando la fruibilità e la sicurezza delle aree verdi, mediante interventi di mitigazione e compatibilità con le funzioni circostanti;
- valorizzando le risorse territoriali esistenti (gestendo, ad esempio, la relazione tra il corpo idrico e i rilevati della SP57 e della SP341), sempre principalmente in termini di fruibilità pubblica.

In ragione delle effettive esigenze di programmazione definite dall'Amministrazione Comunale, la proposta di Variante prevede di:

- introdurre tre aree da destinare a parcheggio in località Schianno, da porre a servizio degli impianti sportivi esistenti e dei siti in interesse pubblico e generale (es. Parrocchia e Oratorio);
- individuare le superfici delle aree per servizi esistenti in corrispondenza dell'impianto sportivo di Schianno;

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

RELAZIONE DI VARIANTE

Studio associato
**INGEGNERIA
URBANISTICA
ARCHITETTURA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

- individuare le superfici da destinare ad attrezzature sportive a servizio degli impianti sportivi esistenti;
- reperire superfici da destinare alla sosta dei veicoli a servizio delle attività insediate lungo la via Roma e la via Morazzone in località Gazzada, ad integrazione delle aree a parcheggio esistenti, operando in sinergia con le previsioni in capo alle aree di trasformazione che insistono sullo stesso ambito di riferimento.

La Variante è altresì occasione per censire i suoli destinati alla mobilità veicolare sul territorio comunale rilevati allo stato di fatto, indipendentemente dal regime fondiario.

Al fine di consentire la definizione e programmazione degli interventi relativi alla risoluzione delle criticità rilevate.

C. ULTERIORI MODIFICHE PRIVE DI EFFETTI DIRETTI SUL REGIME DEI SUOLI

In conclusione, la proposta di Variante introduce modifiche puntuali che, pur prive di effetti sul regime dei suoli, contribuiscono:

- al raggiungimento degli obiettivi di **tutela ambientale**, come *l'introduzione del concetto di "superficie ecologicamente attiva"*: trattasi di un disposto normativo atto a regolare, per ciascun ambito territoriale urbano, la quota parte di superficie filtrante da considerarsi utile per ridurre la frammentazione dei sistemi ecologici;
- perimetrazione cartografica della proposta di Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) "Cintura Sud-Varese";
- perfezionamento della disciplina relativa al criterio incentivale, allo scopo meglio esplicitarne le modalità applicative;
- adeguamento normativo conseguente a sopravvenuti aggiornamenti legislativi;
- all'adeguamento di taluni contenuti dal punto di vista meramente applicativo, tra cui in forma non esemplificativa e non esaustiva:
 1. riformulazione della disciplina relativa agli ambiti urbani dell'attività produttiva, commerciale e terziaria, al fine di determinare un dispositivo specifico per ciascuna delle destinazioni d'uso di cui sopra e conferire maggior chiarezza alla norma,
 2. classificazione in categoria "Vu – Verde urbano" delle aree corrispondenti alla fascia di rispetto cimiteriale, ad oggi erroneamente indicate con la sigla "Vp",
 3. correzioni di errori meramente materiali e aggiornamento dei riferimenti normativi di nuova o mutata definizione nei testi oggetto di Variante;
 4. semplificazione del titolo della disciplina recante le disposizioni di legge in materia di commercio;
 5. riformulazione del metodo di verifica dell'altezza massima dei fabbricati;

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

RELAZIONE DI VARIANTE

Studio associato
INGEGNERIA
URBANISTICA
ARCHITETTURA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

6. precisazione della disciplina delle distanze limitatamente agli edifici accessori;
7. riformulazione dell'articolato relativo agli edifici accessori, con il fine di risolvere talune incongruenze riscontrate;
8. perfezionamento dei disposti in materia di dotazione dei parcheggi;
9. revisione delle unità di paesaggio per maggiore coerenza con l'effettivo stato dei luoghi;
10. introduzione del dispositivo delle aree monofunzionali al fine di risolvere talune incongruenze riscontrate nei confronti della disciplina degli ambiti territoriali e semplificare l'applicazione di quanto già previsto dalla disciplina vigente;.

D. MODIFICHE CONSEGUENTI AL RECEPIMENTO DI ISTANZE

La redigenda Variante provvederà al recepimento di talune **istanze** presentate dai cittadini nel corso del processo partecipativo, laddove le medesime contribuiscono alla risoluzione di anomalie puntuali delle disposizioni di cui al PGT 2013 in coerenza con gli obiettivi generali e specifici alla base della proposta di Variante.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

RELAZIONE DI VARIANTE

Studio associato
**INGEGNERIA
URBANISTICA
ARCHITETTURA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it

ATTI IN VARIANTE

ATTI VARIATI

Documento di Piano.

- 18.2 Carta delle trasformazioni
- 19.1 Carta di raffronto tra le previsioni di piano e studio geologico comunale
- 23.0 Direttive per le Aree di trasformazione

Piano dei Servizi

Apparato normativo

- 7.2 Aree pubbliche o di pubblico interesse al servizio del cittadino

Piano delle Regole

Apparato normativo

- 1.1 Carta delle previsioni. Generale
- 1a.1 Carta delle previsioni. Quadro Nord
- 1b.1 Carta delle previsioni. Quadro Est
- 1c.1 Carta delle previsioni. Quadro Ovest
- 4.1 Carta delle previsioni. Unità di paesaggio

MODIFICHE PRIVE DI EFFETTI APPLICATIVI

Adeguamento in coerenza con i contenuti di Variante _____

Documento di Piano

Relazione

Piano dei Servizi

Apparato metodologico

CONSUMO DI SUOLO

VERIFICA DEL BILANCIO ECOLOGICO RISPETTO AL PGT VIGENTE AL 02.12.14

ATTI SOPPRESSI

Documento di Piano

- 7.0 Carta dei caratteri del sistema insediativo
- 8.0 Assetto paesaggistico. Carta dei caratteri del sistema agronaturale
- 20.0 Coerenze sovracomunali. Carta di raffronto tra le previsioni di piano e PTCP
- 21.0 Ambiti agricoli PTCP - Ambiti agricoli PGT. Comparazione
- 22.0 Confronto. Aree boschive individuate dal PIF - previsioni di Piano

Piano delle Regole

- 5.0 Carta delle previsioni. Carta della fattibilità geologica

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

RELAZIONE DI VARIANTE

Studio associato
**INGEGNERIA
URBANISTICA
ARCHITETTURA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@mpma.it
www.mpma.it