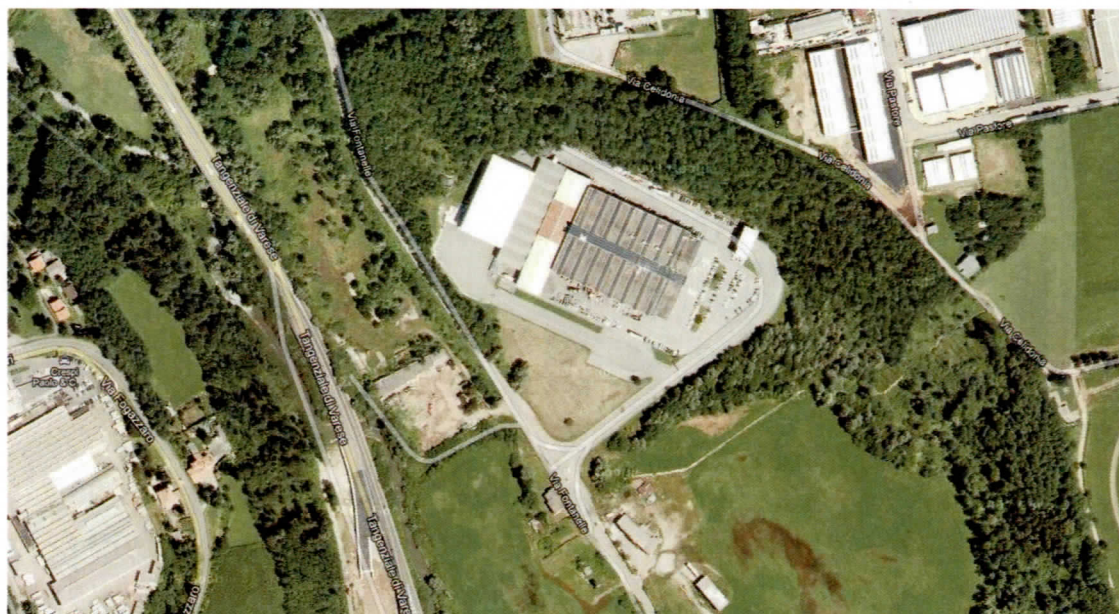


# SOCIETA' PATRIMONIALE DELLA PROVINCIA DI VARESE SPA

Piazza Libertà n.1 – 21100 VARESE - C.F. – P. IVA – 00322250127

\*\*\*



**F7 – AREA DI TRASFORMAZIONE AT7 - SOCIETA' PER I MERCATI DI VARESE - COMUNE DI MALNATE - Localita' Fontanelle - Nuove destinazioni ad uso pubblico**

## PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO

**SOCIETA' PATRIMONIALE DELLA PROVINCIA DI VARESE**

IL PRESIDENTE DEL C.d.A.  
Ambrogio Mazzetti

**IL RUP**

Dott. Arch. Roberto Bonelli

**IL PROGETTISTA**

Dott. Arch. Marco Belli

**I COLLABORATORI**

Geom. Elena Marazzi

Geom. Marco Caron

3					
2					
1	02/05/2013	AGG. PER FUSIONE SOC.	MB	SL	-----
	DATA	AGGIORNAMENTI	ELABORATO	CONTROLLATO	NOME FILE
ELABORATO			DATA	SCALA	TAVOLA
<b>Inquadramento urbanistico</b>			15/10/2012	-----	<b>E_02</b>
			ELABORATO	CONTROLLATO	NOME FILE
			MB	MB	-----





COMUNE DI

**MALNATE**

**PGT** 2009-2013

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

COMUNE DI MALNATE  
ALLEGATO AL N. DI PROTOCOLLO

21680

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

*partners*

arch. Silvana Garegnani  
ing. Marco Lanfrancini  
arch. Flora Martignon  
arch. Paola Ramella

DdP 2009 DOCUMENTO DI PIANO

Massimiliano Filipozzi  
*architetto*

**APPROVAZIONE**

DdP 16a.0 STRATEGIE PER IL GOVERNO  
DEL TERRITORIO

EDIZIONE

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI C.C. n° 27 DEL 18 GIU. 2010

Adozione	Deliberazione C.C. n° 69 del 26 NOV. 2009
Controdeduzioni	Deliberazione C.C. n° 27 del 18 GIU. 2010
Approvazione	Deliberazione C.C. n° 27 del 18 GIU. 2010
Pubblicazione	B.U.R.L. n° 48 del 1 DIC. 2010
Entrata in vigore	

UFFICIO di PIANO del  
COMUNE di MALNATE  
(Istituito con Deliberazione di  
G.M. n° 331  
del 30 novembre 2000)

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario Comunale

Il SINDACO  
(dott. arch. DAMIANI)

IL RESPONSABILE DELL'AREA TERRITORIO  
(dott. arch. Massimiliano FILIPOZZI)

SEGRETARIO GENERALE  
(dott.ssa Maria VOLPE)

**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 Mezzucchelli  
Ordine degli Architetti  
della Provincia di Varese  
n° 1213

arch. Massimiliano Filipozzi  
Ordine degli Architetti  
della Provincia di Varese  
n° 1259

**Studio Associato**  
**INGEGNERIA**  
**ARCHITETTURA**  
**URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

info@saproject.it  
www.saproject.it



<b>F7 - Area di trasformazione AT7: Società per i Mercati di Varese</b>		
1	Obiettivi	<p>Trattasi di area in gran parte edificata, non rilevante per quanto attiene alla potenzialità e produttività agricola.</p> <p>L'attuazione della trasformazione urbanistica deve conseguire il raggiungimento dei seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- definire le destinazioni d'uso ammesse nell'area di proprietà della Società per i Mercati di Varese, oltre all'attuale destinazione di mercato ortofrutticolo all'ingrosso,</li> <li>- definire indici e parametri urbanistici per l'attuazione di interventi edilizi sulle aree di proprietà, in ampliamento degli edifici esistenti,</li> <li>- definire l'assetto urbanistico e fondiario dell'area di proprietà della Società per i Mercati di Varese</li> </ul>
2	Dati quantitativi di base	- Superficie complessiva del comparto: mq 78.300 (sul territorio di Malnate)
3	Diritti di edificabilità	<p>Per la determinazione delle quantità edificabili trova applicazione il diritto edificatorio attribuito dal Documento di Piano per le aree monofunzionali produttive (in quanto assimilabile all'area in oggetto), da applicarsi sulle aree idonee all'uso insediativo, pari a mq 66.400.</p> <p>I diritti edificatori si intendono applicati all'insieme delle aree idonee per l'uso insediativo, comprese anche nel Comune di Vedano Olona.</p>
4	Destinazioni d'uso	<p>Fino all'approvazione del Programma Integrato di Intervento sono ammesse esclusivamente le attività di mercato ortofrutticolo all'ingrosso ai sensi della L. 125/1959 e s.m.i..</p> <p>A seguito dell'approvazione del PII sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:</p> <p>Ld: Logistica e deposito di materiali            Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)            Ds: Direzionale e terziaria specializzata            Sg: Servizi di interesse generale</p> <p>E' vietata ogni altra destinazione d'uso</p> <p>Condizioni per l'esercizio delle destinazioni d'uso:</p> <p>Re Per guardiana, max. 2 unità per un totale di mq 240            Ld: destinazione d'uso prevalente, anche con attività commerciale all'ingrosso            Cm: max 1 unità con superficie di vendita non superiore ai limiti di cui alla L.r. 14/1999            Ds: funzionale alla destinazione prevalente            Sg: nessuna condizione.</p>
5	Indici e parametri	<p><b>Distanza minima dai confini: Dc</b> <span style="float: right;"><b>5,00 m</b></span></p> <hr/> <p><b>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</b> <span style="float: right;"><b>5,00 m</b></span></p> <hr/> <p><b>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</b> <span style="float: right;"><b>15,00 m</b></span></p>

UFFICIO DI PIANO  
COMUNE DI MALNATEMaurizio Mazzucchelli  
architettoAlberto Mazzucchelli  
ingegnereRoberto Pozzi  
architettoMassimiliano Filipozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICAI-21040 Morazzone  
Via Europa 54Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888Info@saproject.it  
www.saproject.it

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



		<b>Distanza minima tra gli edifici: De</b> <b>10,00 m</b>
		<b>Indice di dotazione parcheggi privati: Ip</b> (*)
		<b>Superficie coperta: Sc</b> <b>50%</b>
		<b>Altezza massima degli edifici: Hmax</b> <b>m 12,00</b>
		<b>Superficie filtrante: Sfil</b> <b>0%(**)</b>
		(*) la dotazione minima non potrà essere inferiore alle seguenti quantità minime stabilite per ciascuna destinazione d'uso insediata: As: Artigianale di servizio min. 1mq/10mc Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) min. 1mq/10mc Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) min. 1mq/10mc Ds: Direzionale e terziaria specializzata min. 1mq/10mc Dm: Direzionale e terziaria minuta min. 1mq/10mc Ri: Ricettiva 1 posto auto ogni 2 posti letto 1 posto auto ogni 4 posti per ristorazione e somministrazione bevande Sg: Servizi di interesse generale min. 1mq/10mc (**) deve essere mantenuto permeabile il 60% delle aree comprese nel perimetro del PII che non risultano idonee per l'edificazione.
6	Servizi di interesse pubblico o generale	L'intervento dovrà determinare la realizzazione dei seguenti servizi di interesse generale in loco: - parcheggi in misura non inferiore al 10% della superficie territoriale dell'area di trasformazione destinati ai mezzi pesanti. Il valore economico dei servizi di interesse generale da attuare per effetto dell'approvazione del Programma Integrato di Intervento (o il valore della corrispondente monetizzazione) non potrà essere inferiore al 30% della differenza tra il valore degli immobili (e relative aree pertinenziali) a seguito dell'approvazione del PII e il valore degli immobili (e relative aree pertinenziali) riferito alla destinazione d'uso esercitabile in assenza di PII.
7	Infrastrutture e urbanizzazioni primarie	Le aree di intervento sono completamente urbanizzate, dunque non necessitano di ulteriori opere.
8	Compensazione ambientale	Gli interventi ammessi non sono soggetti alla corresponsione degli oneri di compensazione ambientale secondo le specifiche disposizioni comunali, in quanto trattasi di insediamento esistente.

UFFICIO DI PIANO  
COMUNE DI MALNATEMaurizio Mazzucchelli  
architettoAlberto Mazzucchelli  
ingegnereRoberto Pozzi  
architettoMassimiliano Filipozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICAI-21040 Morazzone  
Via Europa 54Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888Info@saproject.it  
www.saproject.it

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



9	<i>Fondamenti di progettazione urbanistica</i>	<p>Il progetto dovrà tener conto dei seguenti canoni di progettazione urbanistica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i corpi edilizi principali potranno essere conservati e assoggettati a interventi di ristrutturazione;</li> <li>- i corpi edilizi accessori potranno essere sostituiti con costruzioni a carattere permanente,</li> <li>- le aree fondiarie a verde e di tutela ambientale, corrispondenti all'ex fronte di cava, sono inedificabili</li> <li>- in linea generale le nuove costruzioni dovranno occupare l'area ove sono attualmente collocati gli edifici accessori (nord-ovest) degli edifici principali), il piazzale a sud-ovest e l'area libera a sud, generando in tal modo un organismo edilizio avente sviluppo principale in direzione sud-est – nord-ovest.</li> <li>- le aree fondiarie da destinare a parcheggi di servizio e a verde dovranno essere disposte lungo il lato sud-est della proprietà, in modo tale da costituire al tempo stesso una schermatura delle visuali dal nodo di Ponte di Vedano;</li> </ul>
10	<i>Fondamenti di progettazione paesaggistica</i>	<p>Il progetto dovrà tener conto dei seguenti canoni di progettazione paesaggistica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'insieme dei corpi edilizi dovrà consentire una percezione "per parti", pertanto, in linea generale, l'impianto planivolumetrico dovrà essere organizzato in edifici tra essi distinguibili, tenuto anche conto della variazione delle quote altimetriche del terreno;</li> <li>- il piano d'imposta di ciascun edificio dovrà essere posizionato ad una quota simile a quella del terreno come da rilievo, al fine di limitare quanto più possibile i movimenti terra, ferma restando l'esigenza di funzionalità dell'insediamento;</li> <li>- l'impianto dei parcheggi dovrà caratterizzarsi mediante un sistema di filari disposti lungo la direzione della viabilità d'accesso, così da costituire una massa arborea relazionata alle masse edificate e capace di filtrare le visuali dirette dell'insieme edificato;</li> <li>- le aree corrispondenti al fronte di cava potranno essere esclusivamente interessate da opere di miglioramento idraulico e forestale.</li> </ul>
11	<i>Direttive in materia di geologia</i>	<p>Si rinvia alle disposizioni della "Componente geologica" del DdP 2009, ed in particolare ai seguenti documenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Relazione geologica</li> <li>- Tav. 6 Individuazione del reticolo idrografico principale e minore</li> <li>- Tav. 7 Individuazione dei corpi idrici demaniali su mappe del catasto terreno</li> <li>- Tav. 8 Zonazione del rischio idraulico</li> <li>- Tav. 9 Carta della pericolosità sismica locale</li> <li>- Tav. 10 Quadro dei dissesti con legenda P.A.I.</li> <li>- Tav. 12 Carta dei vincoli</li> <li>- Tav. 13 Carta della fattibilità geologica alle azioni di piano (1:5000)</li> </ul>

UFFICIO DI PIANO  
COMUNE DI MALNATEMaurizio Mazzucchelli  
architettoAlberto Mazzucchelli  
ingegnereRoberto Pozzi  
architettoMassimiliano Filipozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICAI-21040 Morazzone  
Via Europa 54Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888Info@saproject.it  
www.saproject.it

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



		<p>- Tav. 15 Carta della Fattibilità geologica alle azioni di piano Aree di maggior interesse urbanistico (1:2000)</p> <p>L'attuazione degli interventi proposti è subordinata a specifico approfondimento dello studio geologico, al fine di redigere ed approvare una specifica disciplina in materia di geologia, geotecnica, idrogeologia, idraulica, per l'attuazione degli interventi. Non è ammessa la trasformazione ad uso edificatorio delle aree alle quali è attribuita la Classe IV di fattibilità geologica; tali aree, prive di diritti edificatori, potranno essere oggetto esclusivamente di interventi finalizzati alla riduzione delle criticità geologiche e idrogeologiche. Per le aree alle quali è attribuita la Classe III di fattibilità geologica, quanto stabilito dal precedente capoverso, si applica in termini di indirizzo e orientamento.<sup>31</sup></p>
12	<i>Disponibilità idrica</i>	<p>L'adozione del Programma Integrato di Intervento è subordinata alla verifica della disponibilità idrica. La verifica della disponibilità idrica è effettuata dal soggetto proponente sulla base di quanto stabilito dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese, degli atti e degli studi connessi al PTCP e delle specifiche indicazioni dettate dal Comune. Ai fini dell'adozione del Programma Integrato di Intervento è altresì necessaria l'acquisizione agli atti comunali del parere di erogabilità espresso dal soggetto gestore della rete acquedottistica. Qualora lo studio o il parere di cui ai precedenti capoversi evidenziassero deficit della risorsa idrica o del sistema di approvvigionamento e distribuzione, l'attuazione degli interventi previsti dal Programma Integrato di Intervento incidenti sulla fornitura idrica sono subordinati all'esecuzione dei necessari interventi per il superamento dello stato di deficit riscontrato.</p>
13	<i>Altre direttive</i>	<p>Lo strumento attuativo dovrà essere adottato previo Accordo di Programma (o atto analogo) con il Comune di Veduggio Olona. L'area in esame è esclusa dall'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005. Per le parti di nuova costruzione, è fatto obbligo di prevedere impianti per l'accumulo e il riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi e per gli usi sanitari consentiti (c.d. acque grigie). Per le parti di nuova costruzione è fatto obbligo di dotare gli edifici di impianti che utilizzano fonti di energia rinnovabili. Gli interventi indicati dalla presente direttiva sono subordinati alla verifica dello stato di salubrità del sottosuolo secondo le</p>

<sup>31</sup> Testo variato per effetto del parere di compatibilità con il PTCP espresso dalla Provincia di Varese (punto 4.8)

UFFICIO DI PIANO  
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

Massimiliano Filipozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it



14	<i>Sviluppo temporale</i>	<p>leggi vigenti e, se del caso, all'effettuazione delle necessarie bonifiche.</p> <p>Si segnala la presenza di aree boscate. In sede di attuazione tali aree dovranno essere confermate nella condizione attuale o, se trasformate, dovranno dar luogo alle necessarie compensazioni a termini di legge.<sup>32</sup></p> <p>Coerentemente con le valutazioni di sostenibilità economica del PGT, l'avvio della fase di attuazione della trasformazione urbanistica dovrà intervenire entro il quinquennio di validità del DdP 2009.</p>
----	---------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

UFFICIO DI PIANO  
COMUNE DI MALNATE

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

Massimiliano Filipozzi  
*architetto*

**DdP**

DOCUMENTO DI PIANO 2009

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

<sup>32</sup> Testo aggiunto per effetto del parere di compatibilità con il PTCP espresso dalla Provincia di Varese (punto 4.7)





COMUNE DI

**MALNATE**

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

**PGT** 2009-2013

COMUNE DI MALNATE  
ALLEGATO AL N. DI PROTOCOLLO

21690

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

partners

arch. Silvana Garegnani  
ing. Marco Lanfranconi  
arch. Flora Martignon  
arch. Paola Ramella

**DdP 2009 DOCUMENTO DI PIANO**

Massimiliano Filipozzi  
architetto

**APPROVAZIONE**

**DdP17a.0 AZIONI DI GOVERNO  
DEL TERRITORIO**

SCALA 1:5000

EDIZIONE

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI C.C. n° 27 DEL 18 GIU. 2010

Adozione	Deliberazione C.C. n° 69 del 26 NOV. 2009
Controdeduzioni	Deliberazione C.C. n° 27 del 18 GIU. 2010
Approvazione	Deliberazione C.C. n° 27 del 18 GIU. 2010
Pubblicazione	B.U.R.L. n° 18 del 15 DIC. 2010
Entrata in vigore	

UFFICIO di PIANO del  
COMUNE di MALNATE  
(Istituito con Deliberazione di  
G.M. n° 331  
del 30 novembre 2000)

Il Sindaco  
**IL SINDACO**  
(Avv. Sandro LOMIANI)

Il Responsabile del Procedimento  
IL RESPONSABILE DELL'AREA TERRITORIALE  
(dott. arch. Massimiliano FILIPOZZI)

Il Segretario Comunale  
IL SEGRETARIO GENERALE  
(dott.ssa Maria VOLPE)



**I PROGETTISTI**

ing. Alberto Mazzucchelli  
Ord. Ing. Prov. Varese n° 1625  
SIA- società svizzera ingegneri  
e architetti n° 100796

arch. Roberto Pozzi  
Ordine degli Architetti  
della Provincia di Varese  
n° 1017

arch. Maurizio Mazzucchelli  
Ordine degli Architetti  
della Provincia di Varese  
n° 1213

arch. Massimiliano Filipozzi  
Ordine degli Architetti  
della Provincia di Varese  
n° 1259

**Studio Associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

info@saproject.it  
www.saproject.it





AT8-2

AT8-1

AT7

COMUNE  
DI  
LOZZA

COMUNE  
DI  
VEDANO  
OLONA

COMUNE

RESS





COMUNE DI  
**MALNATE**

COMUNE DI MALNATE  
ALLEGATO AL N. DI PROTOCOLLO  
21106 3.1 OTT. 2012

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

**PGT** 2009 - variante 2012  
**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**



partners  
arch. Silvana Garegnani  
ing. Marco Lanfranconi  
arch. Paola Ramella

DdP VARIANTE 2012 DOCUMENTO DI PIANO

**ADOZIONE**

DdP16a.1 STRATEGIE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

EDIZIONE

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI C.C. n° 55 DEL - 5 NOV. 2012

Adozione	Deliberazione C.C. n° 55 del - 5 NOV. 2012
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 SINDACO**  
Samuele Astuti



Il Responsabile del Procedimento  
**IL RESPONSABILE D'AREA**  
**PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO**  
(dott. arch. Massimo Luc F.L.I.P.OZZI)

I PROGETTISTI

Il Segretario Comunale

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
Antenella Pietri

Ing. Alberto Mazzucchelli

arch. Roberto Pozzi

arch. Maurizio Mazzucchelli

Ord. Ing. Prov. Varese n° 1625  
SIA - Società Svizzera Ingegneri  
e architetti n° 160795

Ordine degli Architetti  
della Provincia di Varese  
n° 1017

Ordine degli Architetti  
della Provincia di Varese  
n° 1213

Studio Associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

info@saproject.it  
www.saproject.it



<b>F7 - Area di trasformazione AT7: Società per i Mercati di Varese</b>		
1	Obiettivi	<p>Trattasi di area in gran parte edificata, non rilevante per quanto attiene alla potenzialità e produttività agricola.</p> <p>L'attuazione della trasformazione urbanistica deve conseguire il raggiungimento dei seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- definire le destinazioni d'uso ammesse nell'area di proprietà della Società per i Mercati di Varese, oltre all'attuale destinazione di mercato ortofrutticolo all'ingrosso,</li> <li>- definire indici e parametri urbanistici per l'attuazione di interventi edilizi sulle aree di proprietà, in ampliamento degli edifici esistenti,</li> <li>- definire l'assetto urbanistico e fondiario dell'area di proprietà della Società per i Mercati di Varese</li> </ul>
2	Dati quantitativi di base	- Superficie complessiva del comparto: mq 78.300 (sul territorio di Malnate)
3	Diritti di edificabilità	<p>Per la determinazione delle quantità edificabili trova applicazione il diritto edificatorio attribuito dal Documento di Piano per le aree monofunzionali produttive (in quanto assimilabile all'area in oggetto), da applicarsi sulle aree idonee all'uso insediativo, pari a mq 66.400.</p> <p>I diritti edificatori si intendono applicati all'insieme delle aree idonee per l'uso insediativo, comprese anche nel Comune di Vedano Olona.</p>
4	Destinazioni d'uso	<p>Fino all'approvazione del Programma Integrato di Intervento, fatti comunque salvi i disposti del punto 2 della Direttiva B1, sono ammesse esclusivamente le attività di mercato ortofrutticolo all'ingrosso ai sensi della L. 125/1959 e s.m.i..</p> <p>Per interventi comportanti l'utilizzazione degli edifici esistenti alla data di approvazione del PGT per destinazioni 'uso denominate:</p> <p>Sg: Servizi di interesse generale</p> <p>è ammessa l'attuazione mediante Piano Attuativo di cui all'art. 12 della LGT.</p> <p>In tutti i casi eccedenti quanto stabilito dal precedente capoverso, a seguito dell'approvazione del PII sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:<sup>73</sup></p> <p>Ld: Logistica e deposito di materiali</p> <p>Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)</p> <p>Ds: Direzionale e terziaria specializzata</p> <p>Sg: Servizi di interesse generale</p> <p>E' vietata ogni altra destinazione d'uso</p> <p>Condizioni per l'esercizio delle destinazioni d'uso:</p> <p>Re Per guardiania, max. 2 unità per un totale di mq 240</p> <p>Ld: destinazione d'uso prevalente, anche con attività</p>

<sup>73</sup> Modifiche conseguenti al punto 3 orientamenti di variante.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009 - variante 2012

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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



5	Indici e parametri	commerciale all'ingrosso
		<i>Cm:</i> max 1 unità con superficie di vendita non superiore a i limiti di cui alla L.r. 14/1999
		<i>Ds:</i> funzionale alla destinazione prevalente
		<i>Sg:</i> nessuna condizione.
		<b>Distanza minima dai confini: Dc</b> <span style="float: right;"><b>5,00 m</b></span>
		<b>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</b> <span style="float: right;"><b>5,00 m</b></span>
		<b>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</b> <span style="float: right;"><b>15,00 m</b></span>
		<b>Distanza minima tra gli edifici: De</b> <span style="float: right;"><b>10,00 m</b></span>
		<b>Indice di dotazione parcheggi privati: Ip</b> <span style="float: right;"><b>(*)</b></span>
		<b>Superficie coperta: Sc</b> <span style="float: right;"><b>50%</b></span>
6	Servizi di interesse pubblico o generale	<b>Altezza massima degli edifici: Hmax</b> <span style="float: right;"><b>m 12,00</b></span>
		<b>Superficie filtrante: Sfil</b> <span style="float: right;"><b>0%(**)</b></span>
		(*) la dotazione minima non potrà essere inferiore alle seguenti quantità minime stabilite per ciascuna destinazione d'uso insediata: <i>As:</i> Artigianale di servizio min. 1mq/10mc <i>Cv:</i> Commerciale (esercizi di vicinato) min. 1mq/10mc <i>Cm:</i> Commerciale (medie strutture di vendita) min. 1mq/10mc <i>Ds:</i> Direzionale e terziaria specializzata min. 1mq/10mc <i>Dm:</i> Direzionale e terziaria minuta min. 1mq/10mc <i>Ri:</i> Ricettiva 1 posto auto ogni 2 posti letto 1 posto auto ogni 4 posti per ristorazione e somministrazione bevande <i>Sg:</i> Servizi di interesse generale min. 1mq/10mc (**) deve essere mantenuto permeabile il 60% delle aree comprese nel perimetro del PII che non risultano idonee per l'edificazione.
		L'intervento dovrà determinare la realizzazione dei seguenti servizi di interesse generale in loco: - parcheggi in misura non inferiore al 10% della superficie territoriale dell'area di trasformazione destinati ai mezzi pesanti. Il valore economico dei servizi di interesse generale da attuare per effetto dell'approvazione del Programma Integrato di Intervento (o il valore della corrispondente monetizzazione) non potrà essere inferiore al 30% della differenza tra il valore degli immobili (e relative aree pertinenziali) a seguito

Maurizio Mazzucchelli  
architettoAlberto Mazzucchelli  
ingegnereRoberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009 - variante 2012

DDP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICAI-21040 Morazzone  
Via Europa 54Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888Info@saproject.it  
www.saproject.it

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



		dell'approvazione del PII e il valore degli immobili (e relative aree pertinenziali) riferito alla destinazione d'uso esercitabile in assenza di PII.
7	<i>Infrastrutture e urbanizzazioni primarie</i>	Le aree di intervento sono completamente urbanizzate, dunque non necessitano di ulteriori opere.
8	<i>Compensazione ambientale</i>	Gli interventi ammessi non sono soggetti alla corresponsione degli <i>oneri di compensazione ambientale</i> secondo le specifiche disposizioni comunali, in quanto trattasi di insediamento esistente.
9	<i>Fondamenti di progettazione urbanistica</i>	<p>Il progetto dovrà tener conto dei seguenti canoni di progettazione urbanistica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i corpi edilizi principali potranno essere conservati e assoggettati a interventi di ristrutturazione;</li> <li>- i corpi edilizi accessori potranno essere sostituiti con costruzioni a carattere permanente,</li> <li>- le aree fondiarie a verde e di tutela ambientale, corrispondenti all'ex fronte di cava, sono inedificabili</li> <li>- in linea generale le nuove costruzioni dovranno occupare l'area ove sono attualmente collocati gli edifici accessori (nord-ovest) degli edifici principali), il piazzale a sud-ovest e l'area libera a sud, generando in tal modo un organismo edilizio avente sviluppo principale in direzione sud-est – nord-ovest.</li> <li>- le aree fondiarie da destinare a parcheggi di servizio e a verde dovranno essere disposte lungo il lato sud-est della proprietà, in modo tale da costituire al tempo stesso una schermatura delle visuali dal nodo di Ponte di Vedano;</li> </ul>
10	<i>Fondamenti di progettazione paesaggistica</i>	<p>Il progetto dovrà tener conto dei seguenti canoni di progettazione paesaggistica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'insieme dei corpi edilizi dovrà consentire una percezione "per parti", pertanto, in linea generale, l'impianto planivolumetrico dovrà essere organizzato in edifici, tra essi distinguibili, tenuto anche conto della variazione delle quote altimetriche del terreno;</li> <li>- il piano d'imposta di ciascun edificio dovrà essere posizionato ad una quota simile a quella del terreno come da rilievo, al fine di limitare quanto più possibile i movimenti terra, ferma restando l'esigenza di funzionalità dell'insediamento;</li> <li>- l'impianto dei parcheggi dovrà caratterizzarsi mediante un sistema di filari disposti lungo la direzione della viabilità d'accesso, così da costituire una massa arborea relazionata alle masse edificate e capace di filtrare le visuali dirette dell'insieme edificato;</li> <li>- le aree corrispondenti al fronte di cava potranno essere esclusivamente interessate da opere di miglioramento idraulico e forestale.</li> </ul>
11	<i>Direttive in materia di geologia</i>	Si rinvia alle disposizioni della "Componente geologica" del DdP 2009 - Variante 2012, ed in particolare ai seguenti

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009 – variante 2012

**DdP**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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



		<p>documenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Relazione geologica</li> <li>- Tav. 6 Individuazione del reticolo idrografico principale e minore</li> <li>- Tav. 7 Individuazione dei corpi idrici demaniali su mappe del catasto terreno</li> <li>- Tav. 8 Zonazione del rischio idraulico</li> <li>- Tav. 9 Carta della pericolosità sismica locale</li> <li>- Tav. 10 Quadro dei dissesti con legenda P.A.I.</li> <li>- Tav. 12 Carta dei vincoli</li> <li>- Tav. 13 Carta della fattibilità geologica alle azioni di piano (1:5000)</li> <li>- Tav. 15 Carta della Fattibilità geologica alle azioni di piano Aree di maggior interesse urbanistico (1:2000)</li> </ul> <p>L'attuazione degli interventi proposti è subordinata a specifico approfondimento dello studio geologico, al fine di redigere ed approvare una specifica disciplina in materia di geologia, geotecnica, idrogeologia, idraulica, per l'attuazione degli interventi.</p> <p>Non è ammessa la trasformazione ad uso edificatorio delle aree alle quali è attribuita la Classe IV di fattibilità geologica; tali aree, prive di diritti edificatori, potranno essere oggetto esclusivamente di interventi finalizzati alla riduzione delle criticità geologiche e idrogeologiche.</p> <p>Per le aree alle quali è attribuita la Classe III di fattibilità geologica, quanto stabilito dal precedente capoverso, si applica in termini di indirizzo e orientamento.</p>
12	<i>Disponibilità idrica</i>	<p>L'adozione del Programma Integrato di Intervento è subordinata alla verifica della disponibilità idrica.</p> <p>La verifica della disponibilità idrica è effettuata dal soggetto proponente sulla base di quanto stabilito dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese, degli atti e degli studi connessi al PTCP e delle specifiche indicazioni dettate dal Comune.</p> <p>Ai fini dell'adozione del Programma Integrato di Intervento è altresì necessaria l'acquisizione agli atti comunali del parere di erogabilità espresso dal soggetto gestore della rete acquedottistica.</p> <p>Qualora lo studio o il parere di cui ai precedenti capoversi evidenziassero deficit della risorsa idrica o del sistema di approvvigionamento e distribuzione, l'attuazione degli interventi previsti dal Programma Integrato di Intervento incidenti sulla fornitura idrica sono subordinati all'esecuzione dei necessari interventi per il superamento dello stato di deficit riscontrato.</p>
13	<i>Altre direttive</i>	<p>Lo strumento attuativo dovrà essere adottato previo Accordo di Programma (o atto analogo) con il Comune di Veduggio Olona.</p> <p>L'area in esame è esclusa dall'applicazione dei disposti del</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009 - variante 2012

**Ddp**

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

PROVINCIA DI VARESE

D.G.P. 00 0 2 2012



14	<i>Sviluppo temporale</i>	<p>comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005.</p> <p>Per le parti di nuova costruzione, è fatto obbligo di prevedere impianti per l'accumulo e il riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi e per gli usi sanitari consentiti (c.d. acque grigie).</p> <p>Per le parti di nuova costruzione è fatto obbligo di dotare gli edifici di impianti che utilizzano fonti di energia rinnovabili.</p> <p>Gli interventi indicati dalla presente direttiva sono subordinati alla verifica dello stato di salubrità del sottosuolo secondo le leggi vigenti e, se del caso, all'effettuazione delle necessarie bonifiche.</p> <p>Si segnala la presenza di aree boscate. In sede di attuazione tali aree dovranno essere confermate nella condizione attuale o, se trasformate, dovranno dar luogo alle necessarie compensazioni a termini di legge.</p> <p>Coerentemente con le valutazioni di sostenibilità economica del PGT, l'avvio della fase di attuazione della trasformazione urbanistica dovrà intervenire entro il quinquennio di validità del DdP 2009 - Variante 2012.</p>
----	---------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2009 – variante 2012

**DdP**

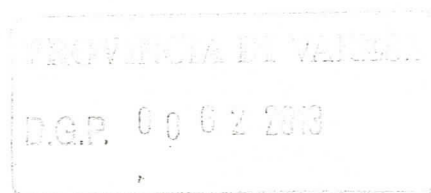
Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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







COMUNE DI

**MALNATE**

COMUNE DI MALNATE  
ALLEGATO AL N. DI PROTOCOLLO  
24406 31 OTT. 2012

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

# PGT 2009-variante 2012 PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



partners  
arch. Silvana Garegnani  
ing. Marco Lanfranconi  
arch. Paola Ramella

**DdP variante 2012** | **DOCUMENTO DI PIANO**

## ADOZIONE

**DdP17a.1** | **AZIONI DI GOVERNO DEL TERRITORIO**  
SCALA 1:5000

EDIZIONE

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI C.C. n° 55 DEL - 5 NOV. 2012

Adozione	Deliberazione C.C. n° 55 del - 5 NOV. 2012
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 SINDACO**  
Samuele Astuti

Il Responsabile del Procedimento  
**IL RESPONSABILE D'AREA**  
**PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO**  
(dot. arch. Massimo FILIPOZZI)

Il Segretario Comunale  
**IL SEGRETARIO GENERALE**  
Antonella Pietri



### 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

Studio Associato  
**INGEGNERIA**  
**ARCHITETTURA**  
**URBANISTICA**

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



