



COMUNE DI
**VENEGONO
INFERIORE**

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PGT 2010 - variante 2017
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DEI SERVIZI, PIANO DELLE REGOLE

RELAZIONE DI VARIANTE

EDIZIONE				
----------	--	--	--	--

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 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@mpma.it
www.mpma.it

COMUNE DI VENEGONO INFERIORE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12

Mattia Premazzi
Sindaco

Estensori del Piano:

Roberto Pozzi
Architetto

Alberto Mazzucchelli
Ingegnere

Maurizio Mazzucchelli
Architetto

Collaborazione:

Alexandra Gatti *dott.ssa pianificazione*
Elisabetta Vangelista *dott.ssa pianificazione*

Studio Associato MAZZUCCHELLI POZZI MAZZUCCHELLI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

NATURA DELLA VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Al fine di inquadrare correttamente la natura e i caratteri degli atti che costituiranno la Variante al Piano delle Regole, è opportuno segnalare che il procedimento di variante opera sul corpo del Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente con il fine di apportarvi modifiche opportune e necessarie per l'implementazione del piano, fermo restando l'impianto politico dello strumento. Trattandosi di atto modificativo, la Variante non dà pertanto luogo ad un PGT completamente rinnovato, bensì ad uno strumento la cui base essenziale corrisponderà al PGT vigente (PGT 2010), nel quale sono rese note ed evidenti le variazioni apportate, con specifica motivazione atta a valutarne la coerenza rispetto all'insieme dello strumento.

In linea generale la Variante si costituisce dei seguenti atti:

- *Relazione di Variante*, corrispondente ai lineamenti generali della Variante, finalizzato all'identificazione dei contenuti di Variante e alla definizione delle conseguenti azioni;
- *Individuazione delle varianti*, consistente nella serie degli atti di PGT che rechino modificazioni, con specifica individuazione puntuale della variazione apportata;
- *Atti di variante*, corrispondenti ai documenti del PGT modificati per effetto della Variante.

I documenti che costituiscono la Variante sono parte integrante del PGT; gli atti complessivi, originariamente approvati e variati, sono dunque denominati "PGT 2010 - Variante 2017".

In merito all'individuazione delle varianti, si specifica che le modifiche sono rese evidenti esclusivamente nei documenti testuali oggetto di Variante attraverso il ricorso a caratteri e colori differenti.

CONTENUTI ED EFFETTI DELLA VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

La Variante è finalizzata all'aggiornamento del Piano di Governo del Territorio per quanto attiene l'approfondimento di talune tematiche puntuali afferenti il Piano delle Regole in termini principalmente disciplinari e applicativi, nonché di perfezionamento operativo.

Durante le prime fasi di applicazione del PGT 2010, approvato con deliberazione del C.C. n. 14 del 08/04/2014, sono state riscontrate talune situazioni richiedenti puntualizzazioni, definizioni di maggior dettaglio e perfezionamenti in genere.

L'opportunità di approfondire i concetti di cui sopra si traduce, in termini urbanistici, in una Variante al Piano ai sensi della L.r. 12/20015 e s.m.i..

Le situazioni richiedenti modifiche o definizioni di maggior dettaglio afferiscono principalmente alle seguenti categorie:

- adeguamento normativo e perfezionamento della disciplina afferente il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi, in conseguenza di casi applicativi emersi nel corso dell'applicazione del PGT vigente;
- correzione di errori prettamente materiali riscontrati nella disciplina del Piano delle Regole.

La Variante è inoltre occasione per effettuare taluni aggiornamenti cartografici, corrispondenti al recepimento di talune previsioni di piano attuate e alla coerenziazione con altri atti di pianificazione (Piano di Indirizzo Forestale).

Il processo di Variante si configura quale approfondimento circostanziato di tali contenuti, nel rispetto dell'impianto politico definito dal PGT 2010, cosicché siano sostanzialmente invariate le previsioni insediative.

Di seguito si delineano le principali specifiche azioni, a titolo esemplificativo e non esaustivo, che interesseranno la Variante.

PERFEZIONAMENTO DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE

- precisazione circa le modalità di determinazione dell'area asservita per usi edificatori:
la variazione ha per oggetto l'introduzione di uno specifico comma all'art. 15, al fine di esplicitare le modalità di determinazione dell'area asservita limitatamente ai lotti per i quali non sia stato registrato specifico atto di vincolo e siano state attribuite quote aggiuntive di Superficie lorda di pavimento (Slp) o Volume successivamente alla prima edificazione.
- semplificazione delle condizioni stabilite dal Piano per la realizzazione di manufatti accessori:
la variazione ha per oggetto la modifica dell'art. 23, al fine di
 - a) *annoverare specificamente le autorimesse pertinenziali tra i manufatti accessori (comma 1);*
 - b) *specificare che, ai fini della verifica del 5% della Superficie coperta complessiva dei manufatti accessori, non dovranno essere considerate le autorimesse pertinenziali (comma 1);*
 - c) *specificare che la realizzazione di manufatti accessori non stabilmente ancorati al terreno esula dalle verifiche parametriche quali il rapporto di copertura "Rc" e il rapporto di superficie filtrante "Sfil", rendendo per conseguenza evidente l'assenza di rilevanza edilizia di tali manufatti.*
- precisazione circa le condizioni per la verifica della superficie filtrante minima "Sfil":
la variazione ha per oggetto l'integrazione del comma 2 dell'art. 32, al fine di consentire la computazione, ai fini delle verifiche della superficie filtrante, anche delle aree con pavimentazioni in pietra naturale realizzate a secco e costituite da elementi opportunamente distanziati per mezzo di interstizi a verde.
- precisazione delle condizioni per la realizzazione di costruzioni a confine:
la variazione ha per oggetto l'integrazione del comma 6 dell'art. 33, al fine di precisare l'obbligo di rispetto della distanza minima pari a m 5,00 dalle pareti – finestrate e non – degli edifici principali esistenti su fondi contigui nei seguenti casi:
 - a) *per la realizzazione di manufatti accessori ai sensi dell'art. 23 della disciplina del PdR, previa stipula di convenzione con la proprietà confinante;*
 - b) *nei casi di reperimento di posti auto coperti pertinenziali ad edifici esistenti che ne siano provvisti, senza obbligo di stipula di convenzione con la proprietà confinante.*
- precisazione della disciplina relativa alle distanze dei fabbricati accessori dal ciglio stradale:
la variazione ha per oggetto la modifica del comma 4 dell'art. 33, al fine di precisare che, qualora l'edificio principale sia collocato a una distanza inferiore di m 5,00 dal ciglio stradale, i fabbricati accessori possono essere collocati alla medesima distanza dal ciglio stradale dell'edificio esistente di cui sono pertinenza.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

- precisazione delle condizioni che consentono la deroga all'arretramento dei cancelli degli accessi carrai:
la variazione ha per oggetto l'integrazione del comma 2 dell'art. 34, al fine di consentire la deroga dell'arretramento dei cancelli dal ciglio stradale qualora le condizioni fisiche dell'accesso carraio siano tali da obbligare alla realizzazione di sistemi di apertura ad anta battente.
- introduzione della possibilità di monetizzazione dei parcheggi privati pertinenziali in ambito territoriale T4 "Sistemi insediativi per l'economia locale":
la variazione ha per oggetto l'integrazione del comma 4 dell'art. 37 mediante apposito rinvio all'art. 93, all'interno del quale è definita la casistica specifica per la quale può essere ammessa la monetizzazione dei parcheggi privati in luogo del reperimento ai fini della verifica dell'indice di dotazione dei parcheggi "Ip", qualora le condizioni fisiche delle aree e degli immobili siano tali da impedirne la realizzazione; la disciplina stabilisce, mediante specifico dispositivo, che il ricorso alla monetizzazione può essere ammesso entro i limiti della quota parte della dotazione complessiva da reperire per la quale sarà dimostrata l'impossibilità della realizzazione in loco.
- precisazione della definizione della superficie minima destinata al parcheggio di uso privato di veicoli:
la variazione ha per oggetto la riformulazione del comma 2 dell'art. 37, con il fine di meglio puntualizzare il rispetto dei disposti della Legge 122/89.
- precisazione della disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso, con riferimento all'ambito territoriale T4 "Sistemi insediativi per l'economia locale":
la variazione ha per oggetto l'integrazione del comma 3 dell'art. 66, al fine di precisare che per il solo caso di passaggio da destinazione d'uso produttiva (Pr) verso altra destinazione d'uso principale ammessa nell'ambito territoriale T4 ai sensi dell'art. 94, gli interventi dovranno essere autorizzati esclusivamente mediante Permesso di Costruire convenzionato.
- semplificazione delle condizioni specifiche per l'ammissibilità dell'incremento pari al 20% di SIp esistente in ambito territoriale T2 "Sistemi insediativi densi" e in ambito territoriale T3 "Sistemi insediativi diffusi":
la variazione ha per oggetto il riesame del comma 3 dell'art. 87 e del comma 2 dell'art. 90, al fine di stabilire che l'incremento del 20% di SIp esistente potrà essere applicato a fronte del superamento di almeno uno dei due parametri tra indice fondiario massimo "Ifmax" e superficie coperta "Sc".
Contestualmente, la Variante introduce la possibilità di ampliamento "una tantum" di cui sopra anche nei casi di intervento su edifici esistenti aventi capacità edificatoria residua esigua (ovverosia tale da non rendere di fatto realizzabile un ampliamento funzionalmente significativo); è altresì specificata l'ammissibilità della cumulabilità di detta capacità edificatoria residua con il suddetto ampliamento straordinario.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

- riformulazione dei parametri speciali previsti per l'incremento di SIp esistente in ambito territoriale T4 "Sistemi insediativi per l'economia locale":

la variazione ha per oggetto la modifica del comma 2 dell'art. 93, al fine di consentire l'incremento straordinario della SIp esistente, indipendentemente dalla riduzione di negatività ambientali e allocazione di nuove linee produttive:

a) senza limitazioni quantitative, a prescindere dalla presenza di capacità edificatoria residua, nei casi in cui l'incremento non determini variazione del Volume esistente (avvenga, pertanto, all'interno della sagoma e/o del sedime dell'edificio esistente).

Detta tipologia di incremento potrà essere concessa a condizione che venga garantito il mantenimento della destinazione d'uso, con impegno registrato e trascritto volto ad escludere futuri frazionamenti del fabbricato.

b) per un massimo del 20%, nei casi in cui l'incremento determini variazione del Volume esistente (quindi con variazione di sagoma e/o sedime dell'edificio esistente), pur tuttavia entro i limiti di Superficie coperta e Superficie filtrante, nonché nel rispetto delle Distanze;

Detto ampliamento straordinario è da intendersi cumulabile con l'eventuale capacità edificatoria residua del lotto di pertinenza.

Per entrambi i casi, ai fini della verifica dell'indice di dotazione dei parcheggi "Ip", è altresì definita la casistica specifica per la quale può essere ammessa la monetizzazione dei parcheggi privati in luogo del reperimento:

- *nel caso in cui l'incremento di SIp avvenga con mantenimento della destinazione d'uso in essere, qualora le condizioni fisiche delle aree e degli immobili coinvolti siano tali da impedire la realizzazione di parcheggi pertinenziali, può essere ammesso il ricorso alla monetizzazione;*

- *nel caso in cui l'incremento straordinario di SIp avvenga in concomitanza con il cambio di destinazione d'uso, il reperimento dei parcheggi deve essere comunque garantito nella misura minima stabilita dalla normativa vigente, con esclusione del ricorso a monetizzazione.*

In entrambi i casi l'incremento di SIp potrà essere concesso a seguito di stipula di atto di asservimento registrato e trascritto.

In conseguenza di quanto sopra, la semplificazione delle condizioni per l'ammissibilità dell'ampliamento straordinario dà luogo anche alla soppressione del dispositivo specifico per il conseguimento del beneficio di riduzione del 30% ai fini della verifica dell'indice fondiario massimo "Ifmax" (comma 3).

- estensione delle destinazioni d'uso ammesse in ambito territoriale T4 "Sistemi insediativi per l'economia locale":

la variazione ha per oggetto il riesame dell'art. 94, al fine di consentire l'insediamento di attività commercio, pubblici esercizi e usi ricettivi in tutto l'ambito territoriale T4, mantenendo l'obbligo di verifica delle dotazioni per servizi limitatamente all'insediamento di medie e grandi superfici di vendita; contestualmente è soppresso l'art. 95. La variazione apporta

Studio Associato MAZZUCHELLI POZZI MAZZUCHELLI

inoltre la precisazione circa la non ammissibilità di destinazioni d'uso del tipo "bed & breakfast".

- riformulazione delle disposizioni da applicarsi in caso di realizzazione di nuove pavimentazioni esterne nelle aree definite "zona di iniziativa comunale orientata" dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate:
la variazione ha per oggetto la riformulazione della lettera h) di cui al comma 2 dell'art. 101, al fine di stabilire che la riduzione del 10% della superficie filtrante non possa essere intesa quale "una tantum", bensì quale limite massimo di riduzione della Superficie filtrante "Sfil" esistente alla data di avvio del procedimento per la redazione della variante al Piano delle Regole.
- precisazione circa le prescrizioni inderogabili relative alle caratteristiche da garantire in caso di realizzazione di piccoli edifici per la conduzione non imprenditoriale dei fondi:
la variazione ha per oggetto la modifica del comma 1 dell'art. 104, al fine di precisare che la dimensione massima consentita, di cui al primo punto in elenco, è da intendersi non quale superficie lorda di pavimento, bensì come superficie in genere.
- revisione della disciplina relativa alle modalità di intervento previste in aree monofunzionali AMF3 "Per attività commerciali – Medie strutture di vendita":
la variazione ha per oggetto la modifica del comma 3 dell'art. 107, al fine di ammettere l'applicazione dei criteri di premialità in caso di intervento di trasformazione conseguente alla cessazione dell'attività preesistente. Contestualmente, la Variante consente il ricorso al Permesso di Costruire Convenzionato nei casi in cui le previsioni di incremento della Slp non siano tali da determinare la modifica della superficie di vendita esistente.
- revisione della disciplina relativa alle modalità di intervento previste in aree monofunzionali AMF3 "Per attività commerciali – Medie strutture di vendita" e AMF4 "Per attività commerciali – Grandi strutture di vendita":
la variazione ha per oggetto la modifica del comma 2 dell'art. 108, al fine di ammettere la possibilità di ricorso a Permesso di Costruire Convenzionato nei casi in cui le previsioni di incremento della Slp non siano tali da determinare la modifica della superficie di vendita esistente. La medesima variazione precisa che, ai fini della verifica di dotazione di parcheggi privati, la quota di Slp in incremento sarà tributaria della sola quantità di superficie a parcheggio dovuta per legge (c.d. legge Tognoli). Qualora le condizioni fisiche delle aree e degli immobili coinvolti siano tali da impedire la realizzazione di parcheggi pertinenziali, può essere ammesso il ricorso alla monetizzazione.
- introduzione di un dispositivo normativo specifico per l'area speciale AS1 "Aree di riqualificazione urbana" compresa tra la Via IV Novembre e l'area a parcheggio di Piazza Lamperti:
la variazione ha per oggetto l'introduzione di un dispositivo normativo specifico atto ad ammettere la realizzazione di interventi edilizi, in attuazione delle previsioni in capo all'area AS1, in deroga al rispetto delle distanze degli edifici dal limite di proprietà stabilite dal Piano delle Regole,

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

fatto comunque salvo quanto stabilito in materia dal Codice Civile, precisando altresì la piena conservazione dei diritti edificatori in capo ai soggetti titolari delle aree corrispondenti al sedime del percorso ciclopedonale previsto dal piano dei Servizi per il collegamento tra la Via IV Novembre e l'area a parcheggio di Piazza Lamperti.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

ADEGUAMENTO NORMATIVO

- allineamento della disciplina del Piano delle Regole rispetto ai disposti del Regolamento per l'energia e l'ambiente vigente.

CORREZIONE DI ERRORI PRETTAMENTE MATERIALI RICONTRATI SULLA DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE

- riformulazione del comma 2 dell'art. 31, mediante l'eliminazione, al primo punto in elenco, del periodo contraddittorio in merito alla definizione della "quota del piede dell'edificio";
- riformulazione del comma 2 dell'art. 102, mediante l'eliminazione del terzo capoverso, secondo il quale gli ampliamenti straordinari in ambito territoriale T5 "Del territorio naturale" devono essere assoggettati alle verifiche parametriche di cui all'art. 103;
- soppressione, al secondo punto in elenco nel testo del comma 2 dell'art. 112, della specifica tra parentesi "(tettoie)";
- correzione della numerazione progressiva dei commi dell'art. 33.

AGGIORNAMENTI E PERFEZIONAMENTI CARTOGRAFICI

- aggiornamento cartografico dell'area per servizi interna all'area speciale AS1 Aree di riqualificazione urbana, destinata alla realizzazione del collegamento ciclopedonale tra la Via IV Novembre e l'area a parcheggio di Piazza Lamperti, in coerenza con quanto previsto dalla disciplina del Piano dei Servizi;
- aggiornamento cartografico conseguente alla rettifica del Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Varese, di cui alla Determinazione Dirigenziale n. 1663 del 03/07/2015;
- aggiornamento cartografico dei limiti amministrativi così come concordati con i Comuni di Venegono Superiore e Tradate;
- soppressione dell'area in *Stato di urbanizzazione insufficiente SU1* in via Gramsci, a seguito di constatazione dell'effettivo stato dei luoghi;
- aggiornamento cartografico delle aree monofunzionali *AMF10 Autolavaggi e impianti di distribuzione carburanti*.

QUADRO COMPARATIVO DOCUMENTI DI VARIANTE

Di seguito si identificano, in tinta rossa, i documenti costituenti la Variante.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Piano dei Servizi

PdS	1.0	Analisi dei servizi esistenti
PdS	2.0	Verifiche analitiche
PdS	3.0	Servizi esistenti: stato di fatto
PdS	4.0	Stato di sistema dei servizi
PdS	5.1	Localizzazioni del piano dei servizi
PdS	6.0	Localizzazioni del piano dei servizi. Aree di cui alle DGR 7/7351 dell'11 dicembre 2001
PdS	7.0	Disciplina generale del Piano dei Servizi

Piano delle Regole

PdR	1.0	Relazione generale
PdR	2.0	Repertori applicativi
PdR	3a.0	Sistema insediativo residenziale. Numerazione
PdR	3b.0	Sistema insediativo residenziale. Tessuto edilizio
PdR	3c.0	Sistema insediativo residenziale. Tipologia
PdR	3d.0	Sistema insediativo residenziale. Funzione prevalente
PdR	3e.0	Sistema insediativo residenziale. Funzione secondaria
PdR	3f.0	Sistema insediativo residenziale. Stato di conservazione
PdR	3g.0	Sistema insediativo residenziale. Rapporto fronte strada
PdR	3h.0	Sistema insediativo residenziale. Rapporto con il suolo
PdR	3i.0	Sistema insediativo residenziale. N° piani
PdR	4.0	Sistema dell'economia locale
PdR	5.0	Aree in stato di naturalità
PdR	6.0	Morfologia del paesaggio urbano
PdR	7.0	Caratteri tipologici del paesaggio urbano
PdR	8.0	Sistema del verde urbano e delle connessioni
PdR	9.1	Vincoli di tutela
PdR	10a.1	Quadro urbanistico generale
PdR	10b.1	Quadro territoriale. Nord-Ovest
PdR	10c.1	Quadro territoriale. Centro-Nord
PdR	10d.1	Quadro territoriale. Nord-Est
PdR	10e.1	Quadro territoriale. Sud-Ovest
PdR	10f.1	Quadro territoriale. Centro-Sud
PdR	11a.0	Quadro del paesaggio
PdR	11b.0	Classi di sensibilità paesaggistica
PdR	11c.0	Rete ecologica comunale
PdR	12.0	Classificazione degli edifici storici
PdR	13.1	Disciplina generale del Piano delle Regole
PdR	14.0	Disciplina specifica: sistemi insediativi di pregio