

**CITTA' di SESTO CALENDE**



**Provincia di Varese**

**Regione Lombardia**

## **Piano Attuativo in variante al PGT**

**v. Manzoni n. 45 (SS33)**

**v. Rosselli n. 16**

**proponente**  
**IMMOBILIARE AGIGRA s.r.l.**

### **RELAZIONE VARIANTE PGT**

**sintesi tematica**

maggio 2025

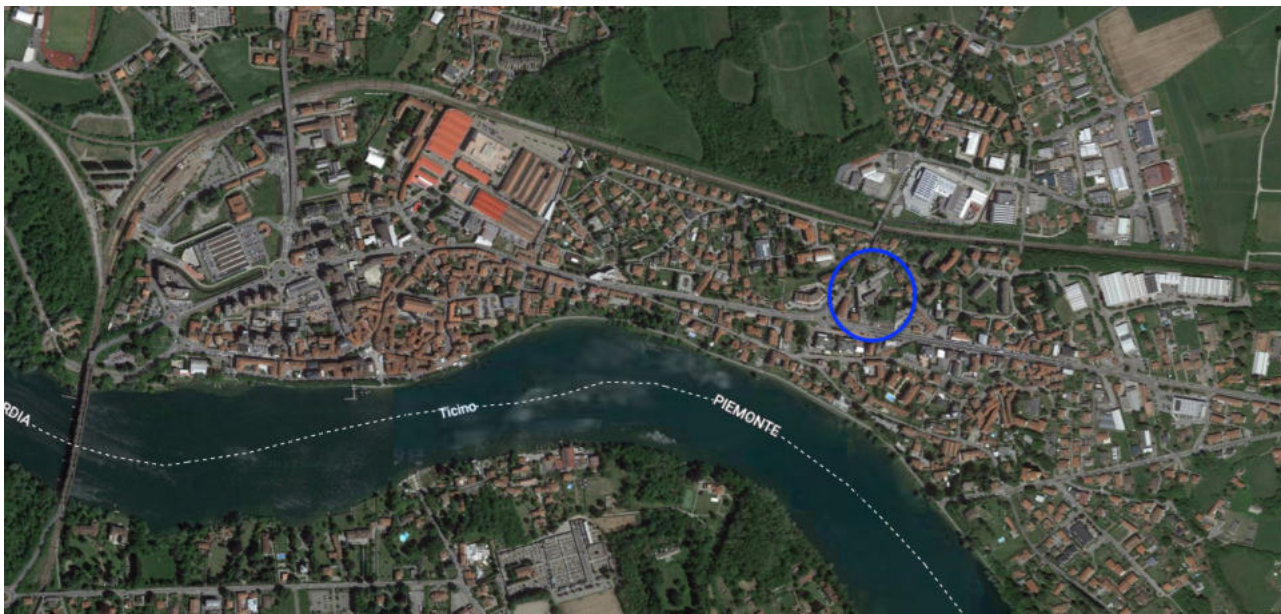
---

progettazione

Gian Mario COMAZZI ingegnere Francesca COMAZZI architetto  
c.so Garibaldi, 195 - Gattinara 13045 tel./fax.: 0163 826228 e.mail: info@comazzi.it

## 1. Premessa.

L'area in oggetto trova collocazione in zona periferica rispetto al nucleo centrale della città, densamente costruita a seguito di una forte espansione edilizia che di fatto, negli anni ha saturato le aree libere prospicienti l'asse del Sempione, formando una continuità urbana segnata da una apprezzabile presenza residenziale e di attività terziarie di servizio al cittadino



Il contesto urbano limotrofo è fortemente infrastrutturato e contraddistinto dalla presenza di funzioni plurime che animano la zona, quali elementi di richiamo e sinergici alla vita del quartiere, mentre il sito in oggetto è caratterizzato da edifici ad uso artigianale non più in funzione e in contrasto con l'attraente realtà circostante.

I fabbricati esistenti, peraltro fatiscenti, non trasmettono segni identitari che possano testimoniare l'appartenenza all'archeologia industriale; pertanto è prevista la totale demolizione.

Trovandoci immersi in una zona fortemente antropizzata, con attività di dettaglio disposte lungo un asse stradale vivace, pare opportuno riqualificare e trasformare un lotto spento, dando una veste più appetibile e consona con il territorio, sia da un punto di vista estetico, che di offerta.

L'attivazione dell'iniziativa deve quindi partire dalla variante allo strumento urbanistico, supportata mediante una proposta progettuale sostenibile da un intervento urbanizzativo di valenza pubblica che apporti ricadute apprezzabili sul più ampio ambito urbano, tali da giustificare il cambio di destinazione da produttivo a commerciale.

La variante ricomprende una porzione del lotto, lasciando inalterata la parte espositiva attualmente attiva.

## 2. Lo strumento urbanistico.

Lo strumento urbanistico in vigore, PGT, perimetra il sito all'interno del "tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina", meglio illustrato nella scheda n. 3

### SCHEDA D'AMBITO

**tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina**

**scheda n. 3**

nuova costruzione in lotto già edificato previa demolizione dell'esistente

#### modalità di attuazione

edilizio diretto: art. 1, comma 5, lettera a) delle NdP

Parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP; applicabili alternativamente per ciascun parametro o indice (accoglimento osservazione n. 20)

Rc 1/3 o esistente

If 0,12 mq/mq o esistente

H max 9,00 o esistente - H min 3,00 o esistente

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati art. 873 e seguenti del Codice Civile, come integrati dalle presenti norme dai confini ml. 5,00

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP

discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri secondo le disposizioni del Regolamento d'Igiene comunale e con classe di emissione acustica superiore alla terza, autolavaggi, cantieristica, attività agricole

Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente esistenti.

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989 e art. 4, comma 13 delle NdP

30% della Slp di cui almeno il 30% dovrà essere previsto in posizione comodamente accessibile e direttamente aperto su spazio pubblico con un minimo di 1 posto auto ogni unità immobiliare per le destinazioni commerciali 1 mq ogni 2 mq di Slp

#### norme particolari

1. gli eventuali spazi previsti al piano terra con destinazione al servizio alla residenza di cui al punto 1.2 dell'allegata tabella A, ai soli fini del calcolo dei parametri e indici edificatori, non costituiscono Slp e non concorrono alla determinazione dell'H max degli edifici se sono posti lungo gli assi urbani caratterizzati da una sostenuta presenza commerciale individuati dalla tavola PR 4m del presente Piano delle Regole e se sono preceduti da opportuni percorsi porticati di uso pubblico aperti direttamente sull'allineamento stradale proposto dall'U.T.C. senza obbligo del rispetto di quanto previsto dall'art.7 delle NdP;
2. nel caso in cui l'edificio oggetto di demolizione sia a destinazione non residenziale e la nuova costruzione sia residenziale, la Slp esistente viene incrementata del 10% se l'intervento viene realizzato mediante piano attuativo che determinerà l'inserimento del nuovo intervento edilizio nel contesto con riferimento ai parametri planivolumetrici e alle altezze; in tal caso nella convenzione dovrà essere prevista la cessione gratuita di aree per servizi o la loro monetizzazione nella misura minima di 36 mq per ogni 100 mq di Slp e non trova applicazione quanto previsto dall'art. 12 delle NdP;
3. nelle tipologie residenziali unifamiliari la Slp minima è di mq. 90,00 e nelle tipologie bifamiliari di almeno mq. 60 per ogni unità; nelle tipologie plurifamiliari la Slp minima deve essere superiore del 20% con riferimento agli indici di affollamento o al numero dei vani o alle superfici minime dei Regolamenti comunali Edilizio e d'Igiene.
4. l'istituto della perequazione trova applicazione mediante la possibilità di incrementare la Slp fino ad un massimo di 0,15 mq/mq (0,12+0,03) derivante dalla compensazione e dalle aree di risarcimento paesaggistico di cui alla successiva scheda 5, ai sensi dell'art. 16.9;
5. le costruzioni destinate al parcheggio di veicoli di cui all'art. 4.13 b-, anche se di gestione privata, sono ammissibili anche con superamento dell'indice fondiario, acquistando i

La proposta di P.A. discostando per alcuni aspetti dagli indirizzi dettati dalla scheda n. 3, trova applicazione con l'attivazione di variante al PGT seguendo le indicazioni della scheda d'ambito n. 6 che riguarda il "tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina: aree con funzione non residenziale".

**SCHEDA D'AMBITO**

**tessuto urbano consolidato soggetto a particolare  
disciplina: aree con funzione non residenziale**

**scheda n. 6**

nuova costruzione e sostituzione edilizia = lettera e), comma 1, art. 27, L.R. 12/2005

modalità di attuazione

pianificazione attuativa: art. 1, comma 5, lettera b) delle NdP

Parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

Rc 2/3

If 1,00 mq/mq da applicare alle superfici fondiari dei lotti al netto delle aree per attrezzature e servizi

H max 12,00 o esistente - H min 4,5 o esistente ; applicabili alternativamente per ciascun parametro o indice

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati zero o ml. 10,00

dai confini zero o ml. 5,00

se il confine di proprietà coincide con il limite d'ambito = m. 5,00

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP

attività agricole; residenza e assimilate alla residenza di cui al punto 1.1 della tabella A allegata alle presenti norme ad esclusione di un massimo di mq.150 di Slp per ogni unità.

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989 e art. 4, comma 13 delle NdP

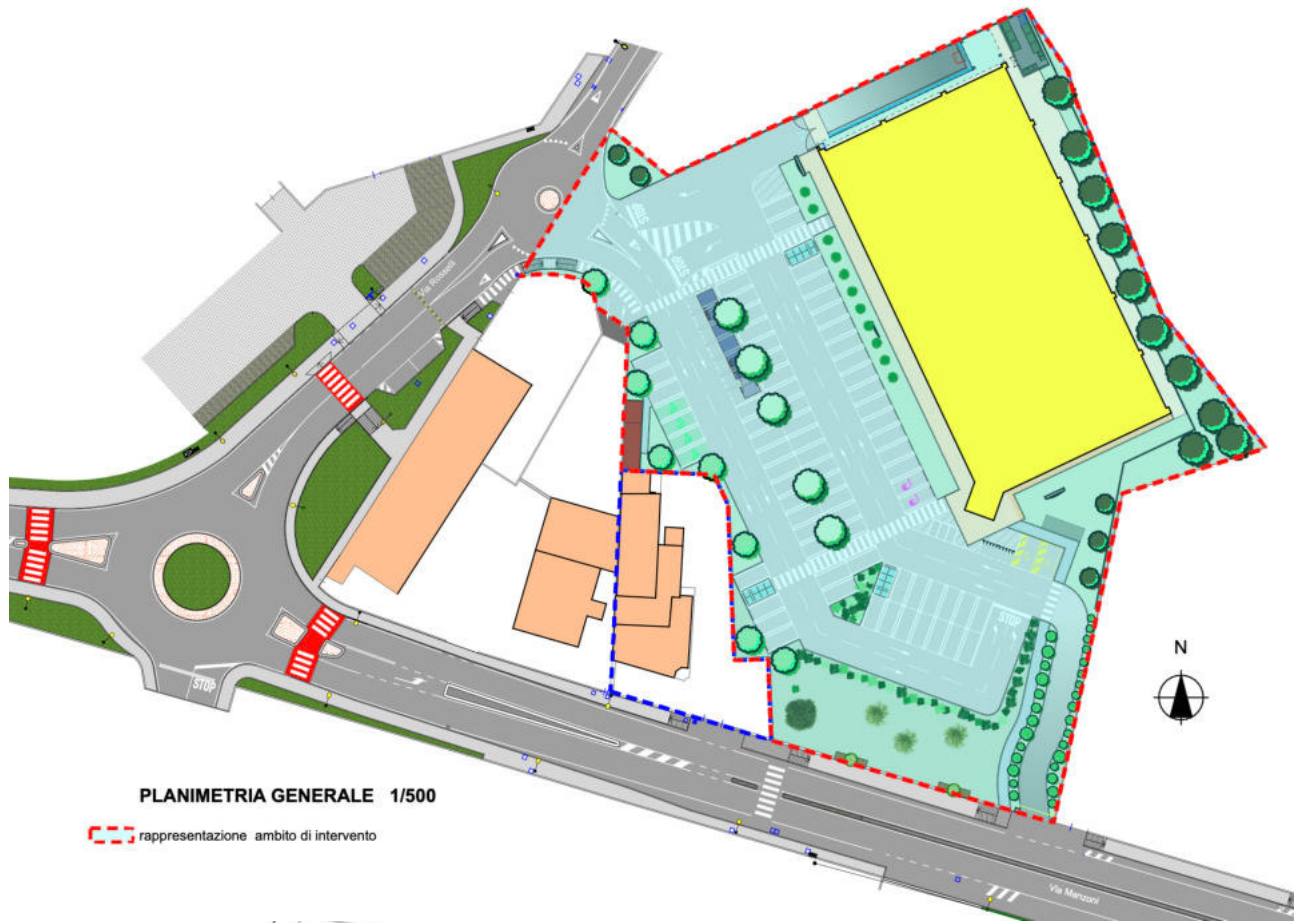
45% della Slp di cui almeno il 30% dovrà essere previsto in posizione comodamente accessibile e direttamente aperto su spazio pubblico con un minimo di 1 posto auto ogni unità immobiliare

norme particolari

1. nella convenzione dovrà essere prevista la cessione gratuita di aree per servizi o la loro monetizzazione, nella misura del 10% della Slp per insediamenti industriali e artigianali. Per insediamenti commerciali vedere art. 38 e 43 delle presenti norme;
2. per comprovate esigenze tecnologiche e di tipologia di produzione o di attività sono ammesse altezze diverse dall'altezza massima (H max) indicata; per gli impianti tecnologici e produttivi degli edifici si dovrà avere cura di mettere in atto una serie di presidi architettonici-ambientali atti a mitigare l'impatto ambientale;
3. per la porzione di area produttiva di via Alla Piana, creata con estensione del perimetro IC, deve essere previsto un progetto di riqualificazione ambientale con mantenimento e/o rinfoltimento delle aree boschive esistenti a nord, con finalità di mascheratura paesaggistica;
4. per gli interventi nelle aree produttive esistenti e/o già assoggettate a pianificazione attuativa nel precedente PRG valgono le disposizioni previste negli artt. 30 e 31.



All'interno dell'ambito di intervento, meglio rappresentato nell'immagine seguente, si sviluppa il progetto di riqualificazione proposto.



L'estratto catastale evidenzia l'ambito di intervento (colorazione rosa) evidenziando il lotto di intervento (colorazione azzurra).