

## PROGETTO:

PIANO ATTUATIVO  
P.A.n°1 Industriale

I COMMITTENTI

IL PROGETTISTA

IL D.L.

IL COSTRUTTORE

## STUDIO TECNICO GEOM. PISANI PAOLO

Via Montecassino n. 1

20025 Legnano (MI)

Telefono: 0331/593626

Fax: 0331/590004

Cellulare: 339/2081925

E-Mail: [studiotecnico@geometrapisani.it](mailto:studiotecnico@geometrapisani.it)

Iscrizione Albo di Varese N° 2463

P.IVA 02313210128

C.F. PSNPLA61E02F917E

## "PROVINCIA di VARESE" Comune di Ferno

Via Quarto n° S.N.C.  
foglio 9, particelle 3579-4628-  
5209-5210-7281

### Committenti

**SEDIF s.r.l.**  
via Besana n°4 - Milano (MI)

**DOMUS VILLA s.r.l.**  
via Lazio n°7 - 20052 Monza (MI)

### Elenco revisioni e dati informativi

Rev.	Data	Descrizione Breve	Sigla
1,0	12.07.18	Eliminazione estratto PGT e estratto Google Maps	

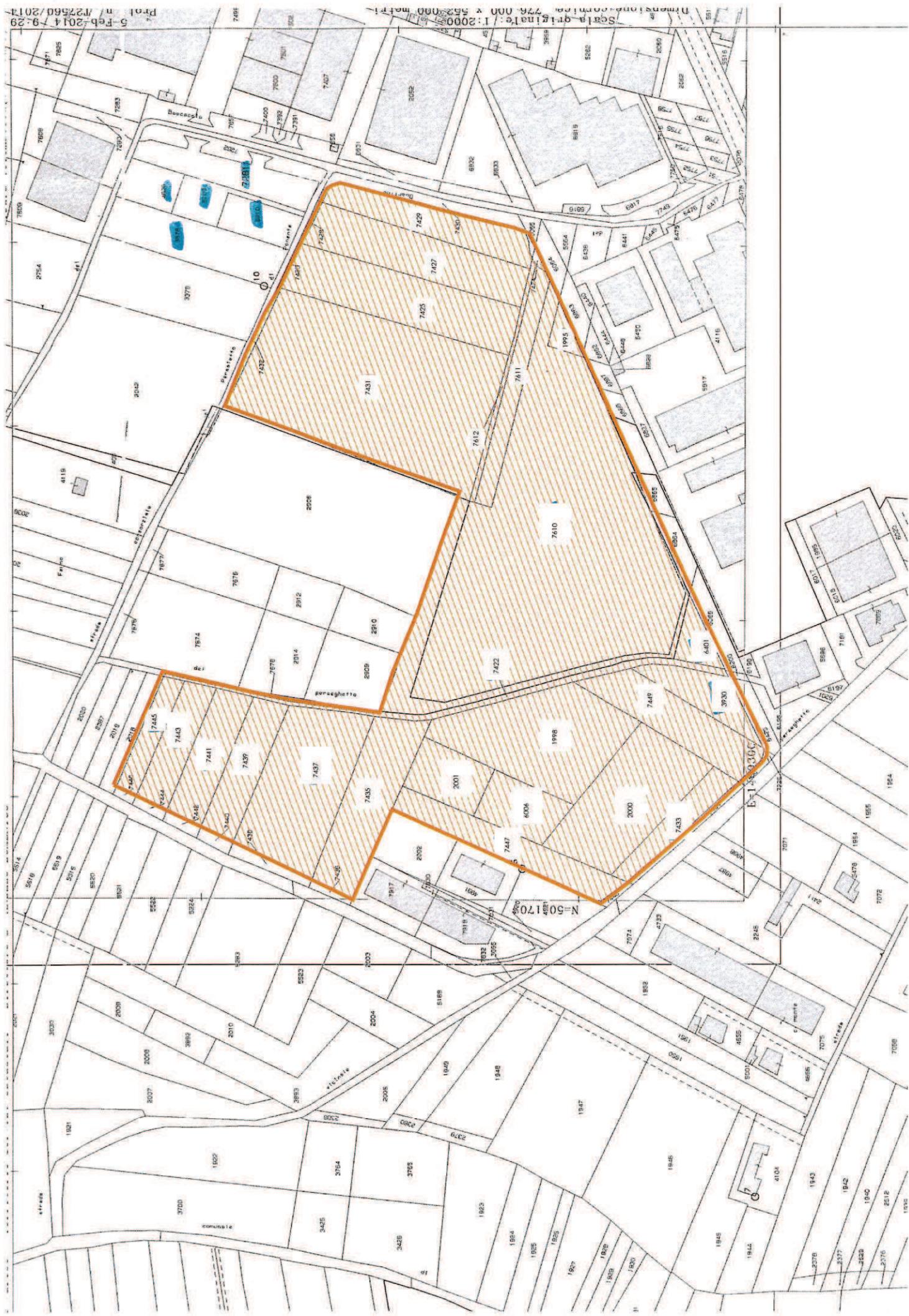
Descrizione

Strumento urbanistico:

estratto mappa, estratto N.T.A.,  
scheda d'ambito n.6.

Allegato

**F**



11.L' istituto della compensazione urbanistica di cui al comma 2 dell' art. 11 della L.R. 12/05 trova altresì applicazione per le cessioni a titolo gratuito delle aree già utilizzate o da destinarsi per la realizzazione di opere relative alla viabilità. Tali aree vengono pertanto assoggettate alle "norme particolari" di cui all'allegata scheda n.8.

#### **ART. 17 - PIANI ATTUATIVI ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

1.I soggetti, sia pubblici che privati, che abbiano interesse o obbligo a presentare richiesta di approvazione di Piani Attuativi dovranno seguire le procedure previste dalle vigenti leggi.

2.I contenuti dei Piani Attuativi sono definiti dalle vigenti leggi.

3.In sede esecutiva il perimetro dei Piani Attuativi può essere adeguato alla specifica realtà dei luoghi e la sua modifica (opportunamente motivata) dovrà essere espressamente approvata in sede di approvazione del Piano stesso dal Consiglio Comunale.

4. E' fatto obbligo al soggetto attuatore del Piano Attuativo di realizzare e cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione primarie e le aree sulle quali le stesse insistono

5.E' fatto obbligo altresì di garantire le aree per attrezzature pubbliche nella misura di 75,00 mq per ogni 100 mq di slp prevista per tutti i PA residenziali, comunque garantendo la misura prevista dalle schede per gli APC.. Per i P.A. non residenziali dovrà essere prevista la cessione gratuita di aree per servizi o la loro monetizzazione, nella misura del 30% della Slp per insediamenti industriali ed artigianali; per gli insediamenti commerciali vedi art.42 delle presenti norme; per gli insediamenti direzionali dovranno essere garantite aree per attrezzature pubbliche nella misura di mq 100 per ogni 100 mq di slp prevista.

6.All'interno dei P.A. e dei Permessi di costruire convenzionati trova applicazione l'istituto dell'incentivazione urbanistica consistente nel riconoscimento di un incremento fino ad un massimo del 15% della volumetria ammessa ai piani attuativi. Tale incremento viene così articolato:

- fino ad un massimo del 5% agli interventi aventi per finalità precipua la riqualificazione urbana a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi di intervento;
- fino ad un massimo del 5% ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico;
- fino ad un massimo del 5% ai fini del recupero di aree degradate o dismesse di cui all'art. 1, comma 3bis della L.R. 12/05 e/o ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del D.lgs. 42/04

7.L'istituto dell'incentivazione urbanistica di cui al precedente comma 7 trova applicazione anche nei PA dell'ambito del nucleo di antica formazione e nelle aree con funzioni non residenziali.

#### **ART. 18 - PIANI ATTUATIVI IN VIGORE**

1.Sono fatti salvi i piani attuativi adottati alla data di adozione delle presenti norme per il periodo di validità degli stessi.

2.E' fatta salva la possibilità, da parte del soggetto interessato, di adeguare i piani attuativi alle norme sopravvenienti entro il periodo di validità degli stessi.

3.In attuazione del P.R. del nucleo di antica formazione di San Macario denominato P.R. n. 2 ed approvato con D.C.C. n. 23 del 25/05/2009, è consentita la nuova edificazione per un totale di 2.546,76 mc su tre piani oltre ad un ulteriore parziale piano abitabile da realizzare con copertura a soletta inclinata (piano mansardato abitabile), come da planivolumetrico allegato allo stesso P.R.

#### **ART. 19 - RECINZIONI**

1.Nelle zone soggette a Piani Attuativi, se previste, verranno prescritte dagli strumenti attuativi medesimi.

2.In tutte le altre zone del territorio, i lotti edificabili o edificati possono essere recintati mediante una recinzione trasparente, di tipo aperta, altezza max ml. 1,80 L' altezza della recinzione è misurata dallo spiccatto del marciapiede, ovvero la quota della strada pubblica prospiciente l'accesso carraio, maggiorata di cm 15., di cui i primi cm. 50 possono essere realizzati in muratura. Se la recinzione è posta tra lotti privati edificati/edificabili o con spazi destinati alle attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico o generale, salvo i primi 5 metri di risvolto a partire dall'allineamento stradale, la recinzione come sopra descritta può essere realizzata col tipo chiusa per tutta l'altezza; l'altezza delle recinzioni tra lotti privati è misurata

dalla quota naturale del terreno esistente, e comunque dovrà essere garantita un'altezza massima di m 3 dalla quota originaria del terreno, qualora diversa dall'esistente.

3. Ove la demolizione di una recinzione venga prevista all'interno della realizzazione di un'opera pubblica, l'eventuale nuova recinzione potrà essere realizzata, su richiesta del proprietario, con le medesime caratteristiche dimensionali e tipologiche di quella demolita.

#### **ART. 20 - AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Il PIANO DELLE REGOLE individua nella cartografia di cui all'art. 2 delle presenti Norme le aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria descritte al punto 3 dell'art. 44 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni.

2. Chiunque abbia interesse, soggetto pubblico o privato, ad attuare le previsioni del PIANO DELLE REGOLE in ordine alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, può, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, predisporre il progetto e provvederne la realizzazione.

3. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, anche prima dell'attivazione delle trasformazioni edilizie private, attraverso le modalità dell'esproprio. In alternativa all'esproprio, i privati proprietari possono cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e rimanere titolari delle relative utilizzazioni edificatorie, da utilizzare per il periodo di validità del PIANO DELLE REGOLE.

4. Qualora l'apertura di accessi alla propria privata comportasse la riduzione dei parcheggi lungo le strade, gli stessi dovranno essere reperiti e ceduti nella misura corrispondente. In caso di dimostrata impossibilità a reperire i parcheggi, gli stessi potranno essere monetizzati.

#### **ART. 21 - AREE ALL'INTERNO DEL TUC DA ASSOGGETTARE A SPECIFICA DISCIPLINA**

1. Il PIANO DELLE REGOLE individua nella cartografia di cui all'art. 2 delle presenti Norme gli ambiti soggetti a particolare normativa.

2. Per le aree libere da completare mediante Ambiti di Pianificazione Coordinata (APC) si applicano le norme del precedente art. 16.

3. Per i nuclei di antica formazione si applicano le norme di cui ai successivi articoli dal 22 al 28 ed i contenuti delle schede dalla 10 alla 15 allegate alle presenti norme.

4. Per le altre tipologie di aree o di immobili, nelle schede allegate alle presenti norme, vengono indicati i parametri di tipo quantitativo, di tipo morfologico, di tipo funzionale e di tipo prestazionale:

- permanenza di tipologia tradizionale (vedi scheda n° 4 allegata alle presenti norme)
- aree edificate soggette a riqualificazione e riconversione (vedi scheda n° 5 allegata alle presenti norme)
- gli ambiti con funzioni non residenziali (vedi schede n° 6 e 7 allegate alle presenti norme)
- spazi pubblici e di uso pubblico (vedi scheda n° 8 allegata alle presenti norme)
- i beni storico-artistici monumentali (vedi scheda n° 9 allegata alle presenti norme)
- edifici con caratteristiche fisico – morfologiche che connotano l'esistente e il paesaggio (vedi schede dal n° 16 al n. 22 allegate alle presenti norme).

### *disciplina urbanistica-edilizia nei nuclei di antica formazione*

#### **ART. 22 - APPLICABILITA' DELLE PRESENTI NORME**

1. Le norme dal presente articolo al successivo art. 28 disciplinano gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica all'interno dei nuclei di antica formazione come individuati dalle tavole del Piano delle Regole.

2. Tali aree sono individuate, ai sensi dell'art. 27 L. 457/78, come zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.

#### **ART. 23 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

1. La ristrutturazione, all'interno dei nuclei di antica formazione, è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni di fabbricati salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio sempre che non provochi un aumento di

**SCHEDA D'AMBITO**scheda n. **6**

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

**nuova costruzione = lettera e), comma 1, art. 27, LR 12/05**modalità di attuazione

pianificazione attuativa: art. 1, comma 6, lettera b) delle NdP  
intervento edilizio diretto per lotti di superficie inferiore a mq 3.000 ed isolati, non adiacenti ad aree libere: **art. 1, comma 6, lettera a) delle NdP**

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

**Rc** 2/3  
**It** 1,00 mq/mq  
**H max** 15,00 - **H min** 4,50

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. 10

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

attività agricole; residenza ed assimilate alla residenza di cui al punto 1.1 della tabella A allegata alle presenti norme se superiore ai mq. 150 di **Slp** per ogni intervento non residenziale; in ogni caso, è esclusa qualsiasi tipo di residenza, compresi gli alloggi dei custodi o proprietari, per le aree poste all'interno della curva determinante il vincolo aeronautico assunta per l'individuazione delle aree oggetto di accordo quadro Malpensa - delocalizzazione

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989 e art.4, comma 12 delle NdP

20% della **Slp** di cui:

- per attività di produzione almeno il 20% dovrà essere previsto in posizione comodamente accessibile e direttamente aperto su spazio pubblico con un minimo di 1 posto auto ogni unità immobiliare
- per attività terziarie almeno il 40% dovrà essere previsto in posizione comodamente accessibile e direttamente aperto su spazio pubblico con un minimo di 1 posto auto ogni unità immobiliare

Qualora si presenti un lotto non direttamente prospiciente lo spazio pubblico, la dotazione sarà soddisfatta tramite realizzazione di posto auto esterno alla recinzione di proprietà; solo a fronte della dimostrata impossibilità di reperire detto posto auto esterno alla recinzione ma non prospiciente lo spazio pubblico, lo stesso potrà essere monetizzato.

**SCHEDA D'AMBITO**scheda n. **6**

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

**nuova costruzione = lettera e), comma 1, art. 27, LR 12/05**

modalità di attuazione

pianificazione attuativa: art. 1, comma 6, lettera b) delle NdP  
intervento edilizio diretto per lotti di superficie inferiore a mq 3.000 ed isolati, non  
adiacenti ad aree libere: **art. 1, comma 6, lettera a) delle NdP**

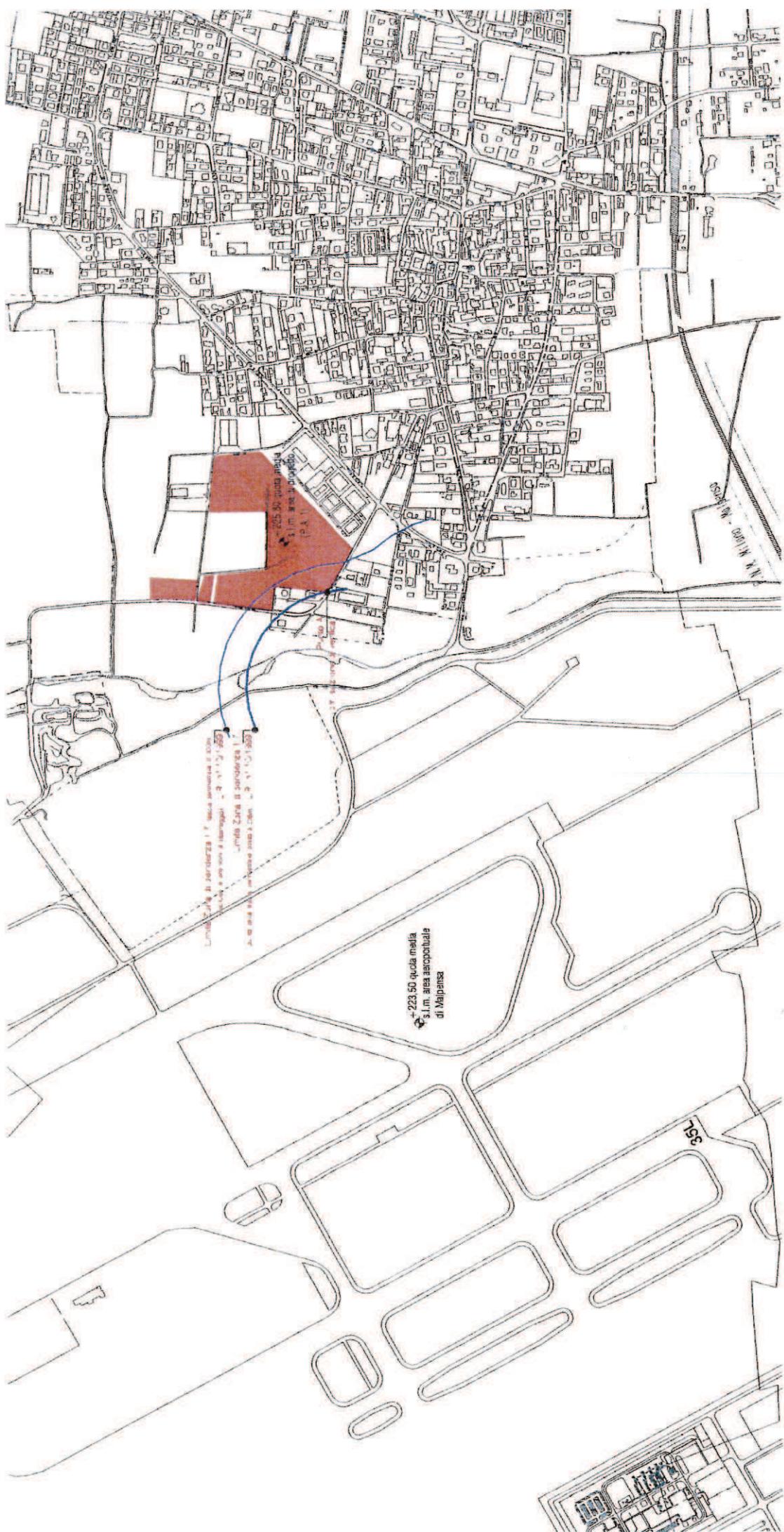
norme particolari

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 ed artigianali. Per insediamenti commerciali vedi art.42 delle presenti norme.

L'insediamento deve prevedere lungo i confini d'ambito una barriera vegetata .

L'area non pavimentata deve essere sistemata a giardino urbano .

Per comprovate esigenze tecnologiche sono ammesse altezze diverse dall'altezza massima (H max) indicata per gli impianti tecnologici e produttivi degli edifici. In tal caso si dovrà avere cura di mettere in atto una serie di presidi architettonici-ambientali atti a mitigare l'impatto ambientale.



Limitazione di portanza 17 t/m<sup>2</sup> (area adiacente al sito) e  
 15 t/m<sup>2</sup> (area sottostante il progetto) - 17 t/m<sup>2</sup> (area sottostante il progetto)  
 - 15 t/m<sup>2</sup> (area sottostante il progetto) - 17 t/m<sup>2</sup> (area sottostante il progetto)

-225.50 quota media  
 s.l.m. area di progetto (P.A. 1)

-223.50 quota media  
 s.l.m. area aeroportuale  
 di Malpensa

391

PUNTO A

235.0m

pendenza 1:7 pari a 14.3%

+240.30 quota massima degli edifici di progetto

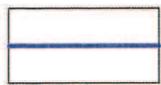
-225.50 quota media area di progetto (P.A. 1)

-223.50 quota media Malpensa

SEZIONE DI VERIFICA  
 ZONA CON PENDENZA 1:7 pari a 14.3%

Stralcio mappa di vincolo territoriale ai  
sensi dell'art. 707 comma 1,2,3,4 del  
«Codice della navigazione»

LEGENDA



SUPERFICIE DI SALITA AL DECOLLO



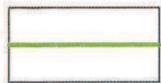
SUPERFICIE DI SALITA AL DECOLLO  
LINEE DI ISOLIVELLO ALTIMETRICO - 5m -



SUPERFICIE DI AVVICINAMENTO



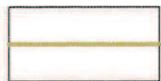
SUPERFICIE DI AVVICINAMENTO  
LINEE DI ISOLIVELLO ALTIMETRICO - 5m -



SUPERFICIE DI TRANSIZIONE



SUPERFICIE DI TRANSIZIONE  
LINEE DI ISOLIVELLO ALTIMETRICO - 10m -



SUPERFICIE DI ATTERRAGGIO INTERROTTO



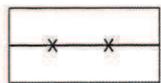
SUPERFICIE DI ATTERRAGGIO INTERROTTO  
LINEE DI ISOLIVELLO ALTIMETRICO - 5m -



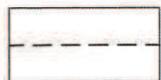
SUPERFICIE CONICA E ORIZZONTALE INTERNA ED ESTERNA



SUPERFICIE CONICA CURVE DI ISOLIVELLO ALTIMETRICO - 20m -



LIMITE DEL SEDIME AEROPORTUALE



CONFINI COMUNALI

