

PGT2030

Piano di Governo del Territorio

PIANO DELLE REGOLE

03

DISCIPLINA SPECIFICA PER LE AREE SPECIALI

Sindaco

ing. Pietro Zappamiglio

Ass. Urbanistica

arch. Silvio Landonio

Ufficio di Piano

geom. Manuela Crivellaro (RUP)

geom. Maura Colombo

Progettisti

STUDIO ASSOCIATO MPM

ing. Alberto Mazzucchelli

arch. Roberto Pozzi

arch. Maurizio Mazzucchelli

con

pian.urb. Federico Ghirardelli

REV. 19.05.2025



Comune di
Gorla Maggiore (VA)

... l'identità contemporanea di una nuova "Gorla
Maggiore" potrà vedere la luce solo costruendo
nel costruito.

am

Art. 1	Definizioni	4
Art. 2	Mappatura	4
Art. 3	Diritto Edificatorio: DE.....	4
Art. 4	Disciplina	4
Art. 5	Cartografia del Piano delle Regole	4
Art. 6	Interventi ammessi e Modalità di attuazione.....	4
Art. 7	Definizione generale delle destinazioni d’uso	4
Art. 8	Categorie funzionali	5
Art. 9	Azioni di tutela e di sviluppo	5
Art. 10	Obiettivi specifici delle trasformazioni delle trasformazioni: matrice	6
Art. 11	Schede specifiche.....	6

Art. 1 Definizioni

La lettura della struttura urbana condotta nel Documento di Piano ha evidenziato, all'interno del Tessuto Urbano Consolidato e degli isolati che lo caratterizzano, alcuni episodi edilizi che, in ragione delle funzioni insediate, della tipologia edilizia o delle condizioni di conservazione delle costruzioni e degli spazi aperti, presentano una evidente anomalia o distonia rispetto alle quartettistiche morfotipologiche dell'isolato di appartenenza.

Art. 2 Mappatura

Le aree che presentano le caratteristiche indicate al precedente art. 1 sono state individuate e numerate nella tavola PdR 10_ Tavola di Sintesi delle Previsioni Urbanistiche.

Art. 3 Diritto Edificatorio: DE

Potenzialità edificatoria espressa in termini di Superficie Lorda SL attribuita per ciascuna unità di superficie territoriale ST.

Il Diritto Edificatorio DE delle aree edificatorie è pari a 0,35 mq/mq.

$$If_{max} = DE + \sum fi(n) \times$$

I fattori incrementali applicabili sono quelle delle aree T2.

Per tutte le altre norme legate all'attuazione dei Diritti Edificatori si rimanda ai disposti delle aree T2.

Art. 4 Disciplina

c.1 Rinvio

Si rimanda ai disposti della disciplina del PdR.

Art. 5 Cartografia del Piano delle Regole

c.1 Elaborati grafici applicativi

La perimetrazione delle AS riportata nelle rappresentazioni cartografiche dovrà essere verificata a cura del soggetto proponente la trasformazione edilizia e urbanistica dell'area su base catastale.

Art. 6 Interventi ammessi e Modalità di attuazione

Per gli edifici di cui alle Aree Speciali sono ammesse le seguenti tipologie di intervento:

- interventi previsti dall'art. 27 della LR 12/2005 commi a), b): titolo abilitativo diretto;
- Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici di livello superiore a quelli sopra indicati saranno ammessi solo previo Permesso di Costruire Convenzionato o Piano Attuativo.

Art. 7 Definizione generale delle destinazioni d'uso

c.1 Obiettivi generali delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche all'interno delle AS

Attesi i caratteri edilizi e tipologici delle AS, le trasformazioni edilizie e urbanistiche delle stesse sono orientate alla riqualificazione dell'isolato di appartenenza, al miglioramento delle condizioni di accessibilità e fruibilità dell'isolato, all'incremento della dotazione dei parcheggi e delle aree destinate alla mobilità ciclopedonale.

Le trasformazioni delle aree AS sono altresì orientate all'incremento della mixité funzionale degli isolati e alla tutela del verde urbano essenziale a garantire la continuità ecosistemica dei due corridoi ecologici principali: Olona e Bosco tradatese.

In generale, salvo quanto meglio specificato nelle schede e nella matrice allegata, le tipologie funzionali ammesse sono:

- Residenziale,
- Commerciale di vicinato
- Artigianale di servizio,
- Terziario
- Servizi

nonché le destinazioni d'uso direzionali e per strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda SL.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto delle successive disposizioni del PdR.

La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati deve sempre risultare esplicitamente dagli elaborati di progetto relativi ai Permessi di Costruire (o atti equipollenti), nonché dagli elaborati inerenti i Piani Attuativi o Programmi Integrati di Intervento.

Art. 8 Categorie funzionali

c.1 Generalità

Si rimanda alla <disciplina Generale del PdR

Art. 9 Azioni di tutela e di sviluppo

c.1 Disposizioni

Vedi indicazioni nella matrice allegata.

Art. 10 Obiettivi specifici delle trasformazioni delle trasformazioni: matrice

c.1 Disposizioni

L'allegata matrice ha un duplice obiettivo.

Il primo è mirato a definire le finalità che la proposta progettuale dovrà perseguire.

La seconda è finalizzata ad accompagnare e sostenere il percorso di valutazione della proposta da parte degli uffici per l'emissione dei pareri di competenza.

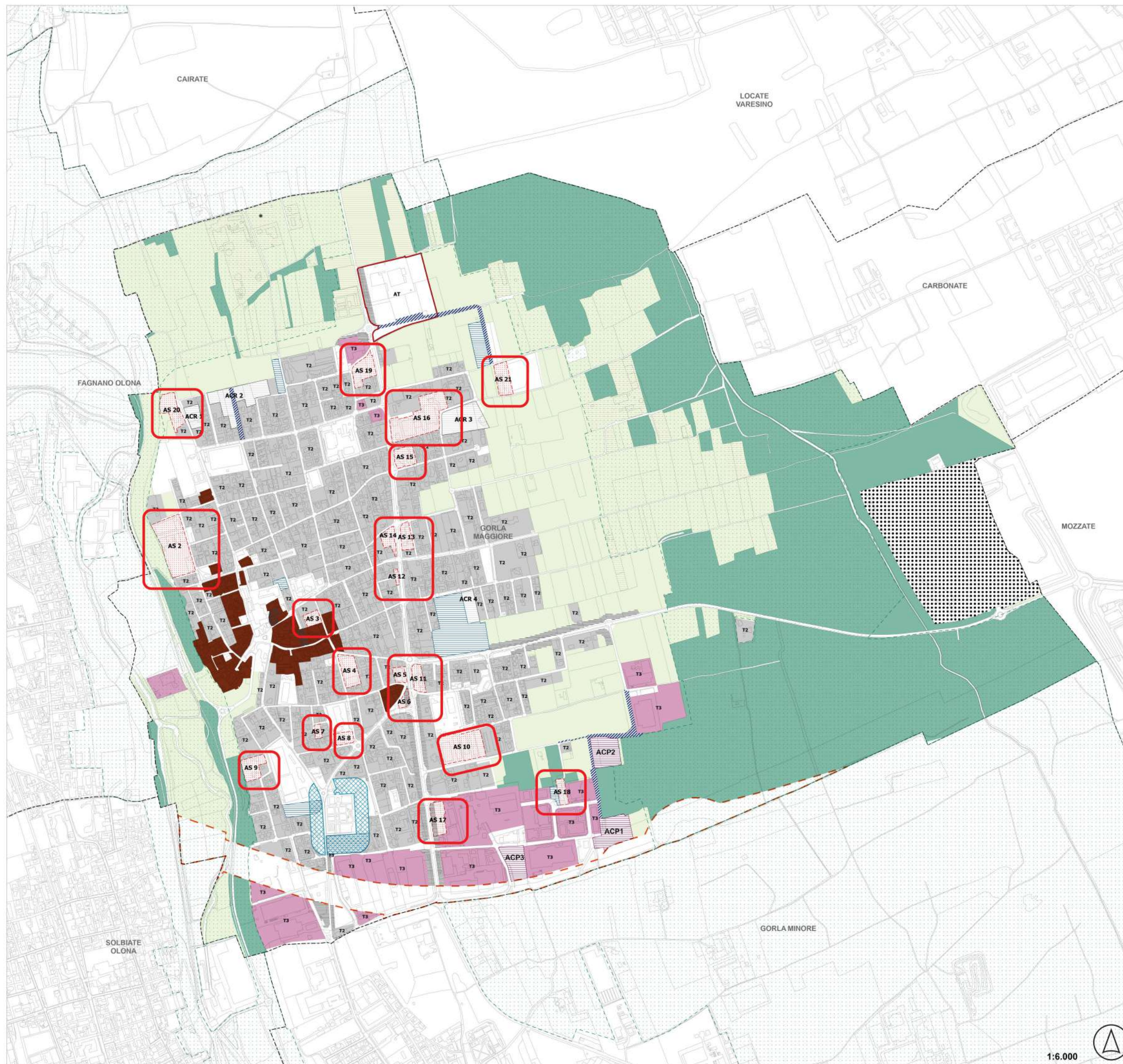
c.2 Utilizzo della matrice

Per ciascuna area speciale (righe) sono evidenziati con priorità decrescente (dal rosso: obiettivo prioritario, all'arancione: obiettivo secondario, al bianco: non necessariamente da perseguire con specifiche azioni) gli obiettivi da perseguire.

Art. 11 Schede specifiche

c.1 Disposizioni

Le schede grafiche relative alle Aree Speciali identificate con le sigle AS2, AS3, AS10, AS16, AS20, in ragione delle peculiarità compositive e localizzative rappresentano un ulteriore contributo orientativo rispetto a quanto indicato nella matrice generale di cui al precedente articolo.





Area Speciale 02

Stato di fatto

Edifici a destinazione produttiva collocati a ridosso del ciglio vallivo e in prossimità del parco S. Vitale

Stato di fatto: Interventi ammessi

Sono ammessi, nel caso di mantenimento della attuale destinazione d'uso, i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per adeguamenti normativi

Indirizzi per la trasformazione edilizia e urbanistica

Funzioni ammesse:

- Residenza
- Terziario e servizi
- Commercio di vicinato e artigianato di servizio compatibile con le funzioni urbane degli isolati

Strumenti attuativi:

- Permesso di costruire Convenzionato
- Piano Attuativo

Interventi da considerare per la valorizzazione del contesto specifico:

- Piste ciclabili
- Aree per incrementare la sosta degli isolati attigui (aree a ridosso della pubblica via: distanza di almeno 10 metri dal ciglio stradale esistente)
- Miglioramenti della viabilità
- Aperture dei coni visuali a prevalente naturalità in direzione est-ovest

Aspetti rilevanti da tenere in considerazione per la valutazione di coerenza e adeguatezza della proposta di trasformazione edilizia/urbanistica:

- Corretto inserimento dei volumi nel contesto paesaggistico: vedi indicazioni morfotipologiche
- Qualità dei materiali utilizzati per gli interventi proposti sugli edifici e per l'arredo degli spazi aperti (sosta e aree a verde)
- Invarianza idraulica
- Accessibilità veicolare e spazi di sosta
- Coni visuali e tutela idrogeologica del contesto

Capacità edificatoria:

- vedi disciplina del PdR



Area Speciale 03

Stato di fatto

Edificio del margine urbano a destinazione agricola, in adiacenza del parco S.Vitale e corridoio Olona

Stato di fatto: Interventi ammessi

Sono ammessi, nel caso di mantenimento della attuale destinazione d'uso, i soli interventi di manutenzione ordinaria

Indirizzi per la trasformazione edilizia

Funzioni ammesse:

- Residenza
- terziario
- commercio di vicinato

Strumenti attuativi:

- Permesso di costruire Convenzionato
- Piano Attuativo

Interventi da considerare in fase negoziale per la valorizzazione del contesto specifico:

- Aree di sosta per il NAF
- Aree a verde urbano di qualità

Aspetti rilevanti da tenere in considerazione per la valutazione di coerenza e adeguatezza della proposta di trasformazione edilizia/urbanistica:

- Corretto inserimento dei volumi nel contesto edificato (vedi poligono di scorrimento)
- Qualità dei materiali utilizzati per gli interventi negli spazi aperti (sosta e aree a verde)
- Invarianza idraulica
- Accessibilità veicolare e spazi di sosta

Capacità edificatoria:

- vedi disciplina del PdR



Area Speciale 10

Stato di fatto

Lotto a destinazione produttiva in ambito residenziale

Stato di fatto: Interventi ammessi

Sono ammessi, nel caso di mantenimento della attuale destinazione d'uso, i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. E' ammessa la realizzazione di una corsia di manovra interna tra A e B (7 m.) a condizione di realizzare la fascia tampone a destra di B

Indirizzi per la trasformazione edilizia e urbanistica

Funzioni ammesse:

- Residenza
- Terziario e servizi
- Commercio di vicinato e artigianato di servizio compatibile con le funzioni urbane degli isolati

Strumenti attuativi:

- Permesso di costruire Convenzionato
- Piano Attuativo

Interventi da considerare per la valorizzazione del contesto specifico:

- Fascia di protezione degli abitati in particolare sul lato est
- Limite dell'edificazione sul filo (A) esistente
- Aree per incrementare la sosta degli isolati attigui

Aspetti rilevanti da tenere in considerazione per la valutazione di coerenza e adeguatezza della proposta di trasformazione edilizia/urbanistica:

- Corretto inserimento dei volumi nel contesto paesaggistico: vedi indicazioni morfotipologiche
- Qualità dei materiali utilizzati per gli interventi proposti sugli edifici e per l'arredo degli spazi aperti (sosta e aree a verde)
- Invarianza idraulica
- Accessibilità veicolare e spazi di sosta
- Fascia tampone e limite dell'edificato sul lato est

Capacità edificatoria:

- vedi disciplina del PdR



Area Speciale 16

Stato di fatto

Comparto con edifici a destinazione artigianale e edifici residenziali

Stato di fatto: Interventi ammessi

Sono ammessi, nel caso di mantenimento della attuale destinazione d'uso, i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

Indirizzi per la trasformazione edilizia e urbanistica

Funzioni ammesse:

- Residenza
- Terziario e servizi
- Commercio di vicinato e artigianato di servizio compatibile con le funzioni urbane degli isolati

Strumenti attuativi:

- Permesso di costruire Convenzionato
- Piano Attuativo

Interventi da considerare per la valorizzazione del contesto specifico:

- Piste ciclabili
- Aree per incrementare la sosta degli isolati attigui
- Miglioramenti della viabilità
- Aperture dei coni visuali

Aspetti rilevanti da tenere in considerazione per la valutazione di coerenza e adeguatezza della proposta di trasformazione edilizia/urbanistica:

- Corretto inserimento dei volumi nel contesto paesaggistico: vedi indicazioni morfotipologiche
- Qualità dei materiali utilizzati per gli interventi proposti sugli edifici e per l'arredo degli spazi aperti (sosta e aree a verde)
- Invarianza idraulica
- Accessibilità veicolare e spazi di sosta

Capacità edificatoria:

- vedi disciplina del PdR



Area Speciale 20

Stato di fatto

Edificio del margine urbano a destinazione agricola, in adiacenza del parco S.Vitale e corridoio Olona

Stato di fatto: Interventi ammessi

Sono ammessi, nel caso di mantenimento della attuale destinazione d'uso, i soli interventi di manutenzione ordinaria

Indirizzi per la trasformazione edilizia

Funzioni ammesse:

- Residenza
- Agriturismo
- Servizi a supporto delle attività sportive e amatoriali delle aree naturali e del corridoio dell'Olona

Strumenti attuativi:

- Permesso di costruire Convenzionato
- Piano Attuativo

Interventi compensativi da considerare per la valorizzazione del contesto specifico:

- Piste ciclabili
- Riqualficazione delle aree a elevata valenza naturale, paesaggistica e ricreativa

Aspetti rilevanti da tenere in considerazione per la valutazione di coerenza e adeguatezza della proposta di trasformazione edilizia/urbanistica:

- Corretto inserimento dei volumi nel contesto paesaggistico e tutela con visuali
- Qualità dei materiali utilizzati per gli interventi proposti sugli edifici e per l'arredo degli spazi aperti (sosta e aree a verde)
- Invarianza idraulica
- Accessibilità veicolare e spazi di sosta

Capacità edificatoria:

- vedi disciplina del PdR

			Funzionalità urbana: miglioramento della viabilità locale	Funzionalità urbana: miglioramento/incremento dei percorsi ciclopeditoni	Funzionalità urbana: miglioramento/incremento degli spazi per la sosta	Qualità ecologica degli spazi urbani: verde privato: qualità e tipologia delle essenze	Qualità ecologica degli spazi urbani: verde pubblico: qualità e tipologia delle essenze	Tutela e valorizzazione del paesaggio urbano: materiali e finiture dei manufatti : recinzioni, marciapiedi, accessi,...	Tutela e valorizzazione del paesaggio urbano di margine: miglioramento della fruizione qualificata degli spazi ad elevata qualità ecologica e paesaggistica	Tutela e valorizzazione del paesaggio urbano di margine: materiali e finiture dei manufatti : recinzioni, marciapiedi, accessi,...	Via Europa: riqualificazione del paesaggio attraverso il disegno dei margini delle proprietà fondiarie, qualità dei materiali, qualità del verde urbano, spazi per la sosta, per il parcheggio, tracciati ciclopeditoni	Tutela idrogeologica: invarianza idraulica e gestione dei deflussi superficiali	Mixite funzionale: commercio di vicinato, artigianato di servizio, terziario	Tutela idrogeologica: contenimento dei fenomeni di dissesto puntuale e diffuso
AS 2	Via Filzi Via Madonnina													
AS 3	Via Mazzini													
AS 4	Via Mazzini Via Adua													
AS 5	Via Italia - Europa - Como													
AS 6	Via Italia - Europa - Como													
AS 7	Via Buonarroti													
AS 8	Via Pascoli Via Caduti del Lavoro													
AS 9	Via Oberdan													
AS 10	Via Gramsci													
AS 11	Via Italia - Europa - Como													
AS 12	Via Europa - Via Dante Alighieri													
AS 13	Via Europa - Via Monterosa													
AS 14	Via Europa - Via Don Diamante Croce													
AS 15	Via Europa - Via Stelvio													
AS 16	Via Europa - Via Paradiso													
AS 17	Via Europa - Via Baragiola													
AS 18	Via Gobetti Via Pacciana													
AS 19	Via Europa Via Pacinotti													
AS 20	Via Roma - parco S. Vitale													
AS 21	Via Sabotino													
			Le indicazioni riportate nella matrice hanno lo scopo di orientare la progettazione degli interventi all'interno delle Aree Speciali e supportare i processi di valutazione delle proposte di intervento orientandole al conseguimento degli obiettivi generali indicati dal PGT											