Provincia di Como

COMUNE DI MOZZATE

VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE

redatto ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Piano di Governo del Territorio

Norme Tecniche di Attuazione NTA

Stralcio elaborato vigente con individuazione ambito oggetto di variante

AMBITO OGGETTO DI VARIANTE

VARIANTE PUNTUALE

PIANO DELLE REGOLE E PIANO DEI SERVIZI

COMPARTO 5 - Aree nell'ambito della Varesina

il tecnico
dott. Arch. Marielena Sgroi

il Sindaco
Sig. Clemente Ciccozzi

il Resp. SettoreTecnico
Arch. Mirella Angaroni

Adozione: Delibera di Consiglio Comunale n° del . .2025
Approvazione: Delibera di Consiglio Comunale n° del . .2025
Pubblicazione BURL: n° del

Progettisti PGT

Progettisti PGT:
GRUPPO DI LAVORO
Arch. Paolo Favole

COLLABORATORI:
Arch. Alessio Pennè

Comune di Mozzate Pr. n. 0014613 del 09-12-2025 arrivo Cat. 6 Cl. 1

PREMESSA 3
TITOLO I - NORME GENERALI 6
ART. 1 IL PIANO DELLE REGOLE 6
ART. 2 DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI 7
ART. 3 MODALITA' DI INTERVENTO 14
ART. 4 GRUPPI FUNZIONALI 18
ART. 5 NORME PER LE ZONE NAF 1 e NAF 2 20
ART. 5bis AREA PER PARCHEGGIO NEL NAF 22
ART. 6 NORME PER IL TUC 22
ART.7 TUC VILLE CON GIARDINO 24
ART. 8 TUC VILLE E PARCHI MONUMENTALI 26
ART.9 TUC AMBITO DELLA VARESINA 26
ART.10 TUC EX RESIDENZA SPECIALE 29
ART. 11 TUC ZONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE 29
ART 12 VERDE FILTRO 30
ART. 13 TUC ZONE PER ATTIVITÀ TERZIARIE 30
ART. 14 TUC ATTIVITA' RICETTIVE (Gf3.4) 31
ART.15 DISTRIBUTORI DI BENZINA (Gf2.3) 31
ART.15.a DEPOSITI ALL'APERTO 32
ART 16 TUC LOTTIZZAZIONI NON COMPLETATE 32
ART. 17 TUC PA/PDCC 32
ART. 18 AMBITI DI TRASFORMAZIONE 33
ART.19 DISTACCHI 34
ART.20 PARCHEGGI 34
ART. 21 PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE 35
ART. 22 ZONE AGRICOLE 35
ART. 23 INGEGNERIA NATURALISTICA 37
TITOLO II PIANO PAESISTICO 39
ART. 24 RICHIAMO DI NORME AMBIENTALI 39
ART. 25 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÁ DEI LUOGHI 39
ART. 26 VERIFICA DELL'INCIDENZA DEI PROGETTI 41
ART. 27 INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE 41
ART. 28 TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA 41
ART. 29 TUTELA DEGLI ELEMENTI NATURALI 42
ART. 30 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE 42
ART. 31 TUTELA IDROGRAFICA 43
ART. 32 NORMATIVA GEOLOGICA 44
TITOLO III NORMATIVA PER IL COMMERCIO 44
ART. 33 RAPPORTO CON LE PREVISIONI DEL PTCP IN MATERIA DI COMMERCIO 44
ART. 34 MEDIE SUPERFICI DI VENDITA (Gf5.2) 44

Comune di Mozzate Pr. n. 0014613 del 09-12-2025 arrivo Cat. 6 Cl. 1

ART. 35 MEDIE SUPERFICI DI VENDITA: CRITERI E NORME PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI 45
ART. 36 COMMERCIO AL DETTAGLIO (Gf5.1) 46
ART. 37 PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE 46
ART. 38 - ZONE DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE 47
Art.38.1 – Servizi pubblici 47
Art.38.2 - Attrezzature generali 50
Art.38.3 – Standard zone produttive e commerciali 52
ART.39 - FASCE DI RISPETTO 52
Art. 39.1 – Fasce di rispetto stradale e ferroviario 52
Art. 39.2 – Limite del rispetto cimiteriale 53
Art. 39.3 – Elettrodotti/Zona di rispetto degli Elettrodotti 53
Art. 39.4 – Cintura verde 54
ALLEGATO: ALBERI DIVISI PER GRANDEZZA 55
ALLEGATO PROCEDURALE 57
ALLEGATO – REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEL REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI 58
MODULO 1 – Certificato dei Diritti Edificatori (fac – simile) 63
MODULO 2 – Modello pagina del Registro dei Diritti Edificatori (fac – simile) 64

Comune di Mozzate Pr. n. 0014613 del 09-12-2025 arrivo Cat. 6 Cl. 1

Gazebo nei giardini sono ammessi se completamente aperti sui lati anche se coperti, per una S massima di mq 25.
Portici accorpati all'edificio principale ammessi fino al 15% della SL del piano terra: superfici superiori vengono computate nella SL.
Piscine ammesse per una superficie massima pari al 5% della SF con un massimo di mq 100: le piscine devono essere a filo del piano di campagna, con locali per impianti interrati; Corpi di fabbrica di servizio (spogliatoi, servizi igienici) possono essere realizzati per un massimo di mq 30,00 con altezza massima all'estradosso di m 3,00, accorpati all'edificio principale.

Le piscine devono rispettare la distanza minima dai confini di m. 3,00

Non è ammessa la modifica del profilo del terreno, che deve rimanere come il piano di campagna originario.

È obbligatoria sia nel caso di nuova costruzione che nel caso di ampliamenti, la previsione di posti auto da ricavare all'esterno della recinzione, con arretramento, per la misura di uno stallo per unità immobiliare con un minimo di un posto auto pari a 10 mq di parcheggio ogni 300 mq di edificato. Stalli da m5x2,50: se in linea intervallati da aiuole trapezoidali regolari, con base 1,50m e lato esterno verso strada 0,50m, ciascuna con un albero di seconda grandezza. Nel caso di parcheggi a pettine o a spina, gli stalli devono essere intervallati ogni due da un'aiuola profonda m 3,00, larga 0,80 con un albero di seconda grandezza. I parcheggi di ogni tipo così ricavati sono privati di uso pubblico con mantenimento a cura delle proprietà che li hanno realizzati.

ART. 8 TUC VILLE E PARCHI MONUMENTALI

Edifici e parchi di rilevanza monumentale per cui l'unico intervento ammesso è il restauro secondo le indicazioni delle presenti regole.
I rustici della villa Cornaggia possono essere oggetto di Piano di recupero, secondo le indicazioni della tavola di azzonamento dei Naf, PdR.02, e le prescrizioni delle presenti norme.

ART.9 TUC AMBITO DELLA VARESINA

Obiettivo del PGT è trattare in modo omogeneo l'ambito della Varesina che dovrebbe essere strutturalmente unitario, con l'obiettivo di un miglioramento qualitativo e funzionale.

Il calibro stradale minimo deve essere di 8 metri. Gli spazi liberi residui devono essere utilizzati secondo questa sequenza: tre metri per lato per una aiuola piantumata con alberi di prima grandezza (tuie, abeti, tigli, ...) omogenei agli alberi esistenti. Le eventuali aree libere ulteriori devono essere utilizzate per parcheggi: in linea, a spinapesce o a pettine, realizzati secondo le presenti norme, pista ciclabile e marciapiede, con accessi come indicati, e dove possibile strada di arroccamento parallela alla strada provinciale.

Comune di Mozzate Pr. n. 0014613 del 09-12-2025 arrivo Cat. 6 Cl. 1

Gli edifici a destinazione residenziale devono conservare la destinazione residenziale (GF1). Sono ammesse tutte le destinazioni compatibili: ricettivo, terziario, commerciale al dettaglio, somministrazioni, artigianato di servizio, servizi, (Gf2.2, GF3, GF4, GF5, GF6, GF8): è ammesso l'ampliamento della SL del 20%, ad esclusione degli edifici per i quali è previsto il vincolo di tutela indicato in azzonamento.
L'altezza massima è 10,50 m.

Le aree non edificate puntualmente identificate in azzonamento, che non abbiano indicata altra destinazione specifica, sono edificabili

Indice di edificabilità 0,25mq/mq

Procedimento: interventi diretti, con PA/PDCC per SF superiore a mq 2.000. Non sono ammessi frazionamenti tra aree contigue con la stessa destinazione.

Destinazioni ammissibili: residenza, ricettivo (GF1), terziario (GF3), somministrazioni (GF4), commercio al dettaglio (GF5.1), MSV non alimentari, ad esclusione di dove espressamente previsto (GF5.2), servizi convenzionati (GF8). Sono escluse tutte le altre destinazioni.

Altezza massima m10,50.

RC 30% fuori terra, RC 50% in interrato, S permeabile minima 50%

Obbligo di arretrare la edificazione dalla strada di almeno un terzo della profondità dell'area con un minimo di m 10,00.

La SL realizzabile è calcolata sull'intera SF, e può essere accorpata nella parte edificabile. La parte lasciata libera dell'area deve prevedere la realizzazione del tratto della Varesina corrispondente secondo le seguenti indicazioni: larghezza stradale minima m 8,00 (garantita con eventuali cessioni di area), quindi in sequenza aiuola di m3,00 piantumata con alberi di prima grandezza secondo le specie esistenti lungo la Varesina nel comune; pista ciclabile e marciapiede, ove possibile strada di arroccamento parallela alla varesina larga m.3,00 con ingresso/uscita da definire con UTC. La residua area verde, che rimane di proprietà privata, piantumata con un albero di prima grandezza ogni 100 mq. Nell'impossibilità di ricavare la strada di arroccamento gli accessi devono essere:

- l'area 1 preferibilmente da via Varese
- l'area 2 da via Matteotti
- l'area 3 da via Mattei
- l'area 4 da via Varese

Parcheggi pertinenziali: accorpati agli edifici di nuova costruzione, altrimenti all'aperto: non sono ammessi nuovi edifici isolati destinati a boxauto.

Aree standard secondo le destinazioni, secondo le destinazioni, monetizzati o ceduti, come indicato dalle presenti norme.

Le aree libere edificabili, contigue a aree libere comprese nella fascia della Varesina normate dal presente articolo, sono accorpabili, sommando le SL edificabili, localizzando l'edificato liberamente, nel rispetto della sistemazione stradale e dell'arretramento come previsto dalla presente norma.

Comune di Mozzate Pr. n. 0014613 del 09-12-2025 arrivo Cat. 6 Cl. 1

Nell'area sita tra Via Varesina, Piccinelli e Frank, identificata in azzonamento con il numero 5, la realizzazione di MSV alimentare con PDCC è ammessa con la cessione del 20% della ST al Comune identificata in un lotto lungo Via Frank per la profondità di circa metri 25,50 e per la lunghezza del lotto ad esclusione di 5,00 m sul lato est.
L'area è destinata all'atterraggio di diritti volumetrici residenziali.
La SL realizzabile massima è pari a quella degli edifici esistenti in demolizione.

Destinazioni in atto:

- Le attività produttive applicano l'indice delle zone produttive. Nel caso in cui l'indice di edificazione sia esaurito è ammesso l'ampliamento una tantum della SL del 20%, fino a RC massimo del 65%, fatti salvi gli altri parametri delle zone produttive;
- Le attività terziarie direzionali che abbiano esaurito l'indice di edificabilità possono ampliare la SL del 20%, nel rispetto dell'altezza massima di m 10,50;
- Le sedi di attività produttive che risultino dismesse alla data di adozione del presente PGT possono essere trasformate in altre attività produttive (GF2), terziario direzionale (Gf3.1, Gf3.2, Gf3.3), ricettivo (Gf3.4), servizi (GF8), medie strutture di vendita non alimentari (Gf5.1), somministrazioni (GF4), attività quaternarie (GF9), con esclusione della residenza (GF1), e della logistica (Gf3.6). Le attività dismesse contigue devono essere oggetto di progetto unitario con PDCC obbligatorio. Sono vietati i frazionamenti di aree dismesse prima del recupero. Nel caso di demolizione e ricostruzione la SL edificabile è quella minore tra la SL esistente e quella risultante dagli indici previsti per le singole destinazioni di progetto nelle presenti norme;
- Le sedi di attività commerciali possono mantenere la destinazione senza ampliamenti. Le MSV possono essere solo "Non alimentari";
- In tutti gli edifici sono ammessi esercizi commerciali di vicinato e locali di somministrazione;
- I distributori di benzina sono regolati dalla specifica norma;
- Sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio, escluso per gli edifici identificati in azzonamento, per cui è obbligatorio il restauro o il risanamento conservativo, senza possibilità di ampliamento.

Tutti gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento sono ammessi solo con PDCC, che preveda le sistemazioni esterne per alberature con alberi di prima grandezza, lungo la strada, ove è possibile realizzare l'aiuola larga 3,00m, con sesto di impianto di sei metri, e arbusti sempreverdi al piede.

- Le recinzioni storiche e dei parchi prospicienti possono essere solo restaurate. Le altre recinzioni possono avere altezza massima 2,50m, e devono essere trasparenti con parte cieca alta al massimo 1,00m
- L'edificio non ultimato, indicato in azzonamento con apposito segno e lasciato allo stato di sola struttura, al fine del recupero può essere utilizzato per qualsiasi destinazione con esclusione delle grandi strutture di vendita e delle medie strutture alimentari, anche con utilizzo misto, senza aumento della SL autorizzata,

Comune di Mozzate Pr. n. 0014613 del 09-12-2025 arrivo Cat. 6 Cl. 1

purché rispetti le norme specifiche delle singole destinazioni, e adegui gli standard obbligatori. Gli standard per parcheggio possono essere ricavati anche all'interno della struttura (piano interrato o piano terra) come privati di uso pubblico.

Per tutto l'ambito della Varesina è ammesso il cambio di destinazione d'uso tra quelle ammesse e non obbligatorie, con l'adeguamento degli oneri di urbanizzazione e degli standard.

ART.10 TUC EX RESIDENZA SPECIALE

L'area indicata con apposito simbolo grafico è destinata a residenza, cui è attribuito un volume definito di 11.545 mc in base a Convenzione vigente del 23.12.2008, da realizzare in parte in loco, per circa in mc 6.600 con indice 0,50 mq/mq, perla parte rimanente in aree di atterraggio di proprietà comunale, e parte residua come diritti volumetrici, validi fino a scadenza della Convenzione stessa.

Indice di edificazione fondiaria massimo 0,50mq/mq. Volume ricavato con l'altezza virtuale di m. 3,00.
La differenza tra il volume realizzabile in loco e il volume assegnato genera diritti volumetrici. L'eventuale realizzazione in loco di un volume inferiore a quanto possibile, non genera maggiore quantità di diritti volumetrici, che sono definiti per differenza.
La assegnazione del volume generato dai diritti volumetrici è vincolata alla previa ultimazione e abitabilità del completamento dei volumi afferenti all'area di intervento di cui alla presente norma.

RC sia fuori terra che in interrato massimo 50%. Superficie permeabile minima 30% della SF
Distacchi di norma come nelle NTA della presente variante.
Altezza massima m 10,50.
Parcheggi pertinenziali da realizzare accorpati o all'interno degli edifici (interrato, piano terra, o altra soluzione). Sono esclusi boxauto in edifici indipendenti.
Standard: 15mq/ab teorico = 150mc, per parcheggi alberati, privati di uso pubblico, da realizzare in loco: la differenza allo standard comunale è obbligatoriamente monetizzata.
Destinazioni ammissibili: residenza e compatibili: commercio al dettaglio, terziario, ricettivo, somministrazioni, servizi convenzionati, artigianato compatibile con la residenza.

Il titolo abilitativo è un PDCC.

ART. 11 TUC ZONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

a) Queste zone prevedono la conferma e il completamento degli insediamenti a carattere produttivo.

Comune di Mozzate Pr. n. 0014613 del 09-12-2025 arrivo Cat. 6 Cl. 1