



DOCUMENTO DI PIANO

Adozione	Deliberazione C. C. n° 2 del..... 20.04.2016
Controdeduzioni	Deliberazione C. C. n° del.....
Approvazione	Deliberazione C. C. n° 49 del..... 05.12.2016
Pubblicazione	
Entrata in vigore	

Il Sindaco	Il Responsabile del Procedimento	Il Segretario Comunale
------------	-------------------------------------	------------------------

Progettisti	Consulenti
Dott. Arch. ANNA MANUELA BRUSA PASQUE' Prof. Avv. EMANUELE BOSCOLO	-Geometra ANDREA SACCHETTI
Estensore del Rapporto Ambientale IDROGEA SERVIZI S.R.L. Via Lungolago di Calcinate, 88 - 21100 Varese Tel. 0332 286650 Fax 0332 234562 - idrogea@idrogea.com	

Titolo Elaborato	n° Elaborato
NORMATIVA TECNICA E AMBITI DI TRASFORMAZIONE Aggiornate a seguito accoglimento delle osservazioni alla Variante di Piano adottata.	DdP NT

Data	Aggiornamento	Scala
NOVEMBRE 2016		

studio Brusa Pasquè
 ARCHITETTI
 Anna Manuela Brusa Pasquè
 Elena Brusa Pasquè
STUDIO TECNICO ASSOCIATO
 Via Rainoldi 27 - 21100 Varese
 Tel. 0332236317 Fax 0332284350
 info@brusapasque.it

NORMATIVA TECNICA DOCUMENTO DI PIANO
AGGIORNATA A SEGUITO ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI
PRESENTATE ALLA VARIANTE DI PIANO ADOTTATA
NOVEMBRE 2016

PARTE PRIMA – REGOLE GENERALI	2
CAPO I – FINALITA', EFFICACIA ED ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	2
Art. 1 Finalità, contenuti e validità del Piano di Governo del Territorio (PGT).....	2
Art. 2 Elaborati del Documento di Piano.....	3
Art. 3 Attuazione del Documento di Piano	4
Art. 4 Efficacia dei titoli abilitativi e deroghe	4
Art. 5 Piani attuativi comunali.....	5
Art. 6 Convenzione dei piani attuativi	7
Art. 7 Procedura di inserimento nel contesto urbano	8
Art. 8 Disciplina urbanistica incentivale	9
Art. 9 Compensazione	11
Art. 10 Contestazioni.....	11
Art. 11 - Circolazione di diritti e crediti.....	12
CAPO II – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DELLE AREE PER SERVIZI.....	13
Art. 12 Identificazione degli ambiti di trasformazione e delle aree per servizi.....	13

PARTE PRIMA – REGOLE GENERALI**CAPO I – FINALITA', EFFICACIA ED ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO****Art. 1 Finalità, contenuti e validità del Piano di Governo del Territorio (PGT)**

Il PGT del comune di Cittiglio è assoggettato alla disciplina di cui agli articoli 8, 9 e 10 della L.R. 12/2005.

Il Documento di Piano costituisce, unitamente al Piano delle Regole ed a quello dei Servizi, il Piano del Governo del Territorio.

Il Documento di Piano determina:

- gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale,
- gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT,
- le politiche di intervento per la residenza e le politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale,
- le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale

Il Documento di Piano individua:

- gli ambiti territoriali coinvolti negli interventi di trasformazione definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali, i criteri di negoziazione e i criteri di intervento,
- i principali elementi caratterizzanti il paesaggio e il territorio, definendo i requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio.

Il Documento di Piano dimostra la compatibilità delle politiche di intervento e della mobilità con le risorse attivabili dalla pubblica amministrazione.

Le scelte di sviluppo del PGT devono essere rese compatibili con le opportunità e le risorse del territorio, ai sensi dell'art. 1 della medesima legge regionale, *“nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche che connotano la Lombardia”*.

Pur trattandosi di tre strumenti distinti, dotati di una certa autonomia gestionale, i tre atti si integrano e completano reciprocamente, alla luce del diverso ruolo che la legge gli attribuisce.

Il Documento di Piano è uno strumento con contenuti di carattere prevalentemente strategico quale elemento “di regia” di una politica complessiva sul territorio armonizzata rispetto agli obiettivi e alle procedure ma anche attenta a problemi di efficacia e di opportunità attraverso un sistema di relazioni fondato su meccanismi di reciproca coerenza e attenzione alle dinamiche della evoluzione dei sistemi urbani.

Il Piano delle Regole è uno strumento operativo autonomo al quale spettano gli aspetti regolamentativi e gli elementi di qualità della città costruita, la disciplina delle aree agricole, quella delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il Piano dei Servizi è uno strumento operativo autonomo al quale spetta l'armonizzazione tra insediamenti e città pubblica e dei servizi.

L'art. 8 della L.R. 12/2005 prevede che il Documento di Piano del PGT non contenga previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile.

Art. 2 Elaborati del Documento di Piano

Il Documento di Piano è composto dai seguenti elaborati:

PGT R	Relazione illustrativa del Piano di Governo del Territorio	
DOCUMENTO DI PIANO: QUADRO CONOSCITIVO E ORIENTATIVO		
DdP01	Inquadramento territoriale e uso del suolo	1:5.000
DdP02	Pianificazione comuni contermini	1:10.000
DdP03	Sistema insediativo: soglie storiche dell'edificato	1:5.000
DdP04	Carta ecologica sovracomunale	1:10.000
DdP05	Carta del paesaggio. Elementi geomorfologici e ambientali	1:10.000
DdP06	Carta del paesaggio. Vincoli paesistici	1:5.000
DdP07	Carta del paesaggio. Sensibilità paesistica dei luoghi	1:5.000
DdP08	Vincoli geologici e normativi e aree servite da fognatura	1:5.000
DdP09	Mappatura suggerimenti dei cittadini e vincoli sovraordinati	1:5.000
DdP10	Legami e valenza ecologica delle aree agricole	1:5.000
DOCUMENTO DI PIANO: PREVISIONI		
DdP NT	Normativa Tecnica e Ambiti di Trasformazione	
DdP11	Classificazione stradale, attività commerciali e interventi sulla mobilità	1:5.000
DdP12	Compensazioni delle aree agricole	1:5.000
DdP13	Carta delle previsioni	1:5.000
DdP14	Carta delle previsioni e rete ecologica provinciale	1:5.000
DdP15	Carta delle previsioni, fattibilità geologica e pericolosità sismica	1:5.000
DdP16	Vincoli specifici e prescrizioni di tutela ecologica	1:5.000

Per la redazione del PGT si è utilizzato il database topografico acquisito alla scala 1:2.000 e 1:10.000 dalla Comunità Montana delle Valli del Verbano, ripresa aerea aprile 2008, introducendo mediante rilievo diretto e mediante utilizzo delle pratiche edilizie comunali gli edifici edificati dal 2008 ad oggi.

La rappresentazione cartografica impiegata possiede una tolleranza cartografica, dipendente dalla scala di ripresa fotografica, dalla precisione strumentale dell'apparecchio di presa fotografica e del restitutore, sulla quale non è possibile, per il redattore del PGT introdurre correzioni.

Il PGT è stato redatto tenendo conto della complessità fisica e catastale rappresentata cartograficamente, pertanto la maggior parte dei limiti degli ambiti nei quali il territorio è suddiviso, corrisponde ad elementi fisicamente riconoscibili del paesaggio o all'esplicazione cartografica dei limiti catastali, cui fare riferimento per l'interpretazione.

Nei casi in cui ciò non risultasse evidente, la linea dividente due ambiti del piano corrisponde a limiti di progetto, da apporre fisicamente sul territorio deducendone la posizione cartograficamente, anche mediante apposizione dei punti fissi da parte dell'A.C.

La cartografia aerofotogrammetrica utilizzata per la redazione del PGT differisce, a volte anche sostanzialmente, dalla cartografia catastale, data la loro diversa precisione intrinseca: per questa ragione i lotti rappresentati cartograficamente possono presentare superficie differente da quella effettivamente deducibile dall'originale cartografia catastale. Ai fini delle verifiche urbanistiche si assumerà la superficie di rilievo, riferendosi alla cartografia del Documento di Piano e relativi allegati e si impiegheranno i limiti catastali rappresentati solamente a scopo qualitativo.

Art. 3 Attuazione del Documento di Piano

Il Documento di Piano disciplina le trasformazioni del territorio e si attua in conformità alle disposizioni legislative vigenti mediante:

- a. Piani attuativi comunali ai sensi dell'art.12 della L.R.12/2005 di cui al successivo art 5 Piani attuativi comunali.
- b. Programmi integrati di intervento;
- c. Permesso di costruire convenzionato ai sensi del capo II - Parte II della LR 12/2005 s.m.i., ove ammesso nelle presenti norme, che disciplini le modalità di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione e le cessioni delle aree previste nel Piano dei Servizi

Il ricorso ai piani attuativi comunali è sempre ammesso.

Sono fatti salvi tutti gli obblighi in materia edilizia, statica, sanitaria, e gli adempimenti di cui all'art. 8 della L. 447/95 e dell'art. 5 della L.R. 13/01 relativamente alla documentazione di previsione del clima acustico degli edifici anche in relazione al PZA del comune di Cittiglio approvato.

Art. 4 Efficacia dei titoli abilitativi e deroghe

Durante l'iter di definitiva approvazione del PGT 2010 e delle successive varianti deve essere sospesa qualsiasi attività inerente la trasformazione del territorio che risulti in contrasto con le norme dello strumento adottato.

A seguito dell'entrata in vigore del PdR, gli effetti normativi delle disposizioni contenute nello strumento urbanistico generale sostituito dal presente, sono integralmente decaduti, senza alcuna possibilità di riviviscenza, neppure in caso di annullamento giurisdizionale del PdR.

A seguito dell'entrata in vigore del PdR, anche gli edifici esistenti antecedentemente alla data di pubblicazione sul BURL della Deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione del presente piano, ai fini delle verifiche edilizie e urbanistiche, sono assoggettati esclusivamente alle presenti norme; quanto affermato vale in particolare per il calcolo delle capacità edificatorie a diverso titolo attribuite.

Per tutto ciò che non è disciplinato dal presente PdR, si applicano le prescrizioni contenute nelle Leggi dello Stato, nei Decreti, nelle Legge Regionali, nei Regolamenti e in ogni altro atto normativo, secondo i normali principi di giurisprudenza.

In caso di pianificazione attuativa approvata o solo adottata senza che sia stata stipulata la relativa convenzione è posto il termine perentorio di 90 giorni dalla data di entrata in vigore del PGT per la traduzione in atto pubblico dello schema di convenzione; decorso tale termine il piano attuativo decade e si applicheranno le disposizioni di cui all'art 9 del DPR 380/01; l'avvio del procedimento per la decadenza del piano e la decadenza stessa a termine della presente disposizione dovrà essere resa in forma pubblica ed è esplicita ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni in materia di partecipazione al procedimento.

Il PGT identifica, con apposito simbolo, gli ambiti oggetto di Piani Attuativi in itinere (approvati, eventualmente convenzionati e/ in corso di attuazione).

Tali Piani Attuativi mantengono la rispettiva efficacia sino alla scadenza naturale, definita da ciascun atto approvativo.

Tali Piani attuativi sono suscettibili unicamente di varianti non sostanziali oggetto di comunicazione ai sensi dell'art. 14,c.12, l.r. 12/2005

Per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, nei limiti di cui all'art. 40 della l.r. 12/2005, il dirigente, previa deliberazione del consiglio comunale, può derogare alle disposizioni del PGT relative ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra fabbricati. Il permesso di costruire in deroga trova inoltre applicazione in ogni altro caso previsto dalla legge.

Art. 5 Piani attuativi comunali

L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel documento di piano come Aree di Trasformazione avviene tramite piani attuativi comunali o Programmi Integrati di Intervento, costituiti da tutti gli strumenti esecutivi previsti dalla legislazione statale e regionale.

I PII – in caso di effettiva identificazione sul territorio comunale - concorrono all'attuazione del piano delle regole secondo le modalità indicate dagli artt. 87 della l.r. 12/05. I PII si connotano per la previsione di infrastrutture pubbliche o di pubblico interesse di carattere strategico ed essenziali per riqualificazione di ampi ambiti.

In particolare i PII, caratterizzati dall'integrazione di funzioni e tecniche di intervento, trovano applicazione:

- a) nei tessuti storici al fine di coordinare, anche mediante incentivi, gli interventi privati e la loro integrazione sugli spazi pubblici, con particolare riguardo alle zone più degradate;
- b) nei tessuti consolidati e della diffusione al fine di favorire la ristrutturazione, anche per effetto di incentivi urbanistici, di impianti costruttivi incongrui, disomogenei ed incompiuti, anche favorendo il trasferimento delle volumetrie e il reperimento di nuovi spazi pubblici;
- c) in caso di interventi che coinvolgano comparti discontinui.

La previsione di nuovi programmi integrati di intervento può avvenire con procedura semplificata, che non contempla la fase di verifica di compatibilità con il PTCP. Tale identificazione può avvenire anche contestualmente all'adozione del nuovo PII.

Quando imposti dal PGT ed in ogni caso in cui l'amministrazione – con deliberazione consiliare - ne ritenga necessaria la previsione al fine di ottimizzare il disegno urbano o di reperire dotazioni territoriali, i piani attuativi, compresi i PII, sono proposti nel rispetto della procedura di inserimento nell'urbano dai proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano. In caso di proposta di piano non totalitaria, l'amministrazione indice una sessione alla quale sono convocati tutti i proprietari coinvolti ed assegna un termine per il deposito delle adesioni.

In caso di perdurante interesse da parte dei presentatori della proposta di piano, è attivata la procedura di cui all'art. 27, V comma, della l. 1 agosto 2002, n. 166, con spese procedurali integralmente a carico dei proponenti.

Il responsabile del procedimento, al fine di rendere massimamente trasparente la negoziazione, esplicita in via preventiva gli obiettivi che l'amministrazione intende inderogabilmente perseguire ed indice una o più conferenze di negoziazione ai sensi dell'art. 11, comma I-bis, della l. 241/90.

Nel procedimento di esame dell'istanza di piano attuativo può essere prevista una sessione pubblica, debitamente pubblicizzata per pubblici proclami, alla quale sono invitati a partecipare i proprietari confinanti e le associazioni ambientaliste attive sul territorio. Chiunque nel corso di tale sessione può formulare proposte o rilievi, che saranno valutati nell'istruttoria e di cui si darà conto nella motivazione del provvedimento di adozione.

Una volta approvati dal consiglio comunale secondo l'art. 14 della l.r. 12/05, i piani attuativi e le loro varianti sono vincolanti e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

I piani attuativi indicano espressamente i caratteri tipologici e di impostazione la cui modificazione postula l'attivazione della procedura di variante preventiva. Costituisce in ogni caso modificazione delle caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo ogni variazione che incida sull'assetto esteriormente percepibile di edifici attuabile all'interno dei coni visuali indicati dal piano attuativo.

Il piano attuativo indica al proprio interno eventuali lotti funzionali realizzabili in fasi diverse, se del caso, indicando il grado di urbanizzazione, le prestazioni da assicurare e le garanzie da fornire nell'attuazione di ciascun lotto.

I piani attuativi sono sempre accompagnati da un piano delle isopercettive e dei coni visuali e da un progetto del verde e prevedono apposite garanzie per la effettiva esecuzione e mantenimento di quanto ivi previsto.

I piani attuativi sono adottati ed approvati dalla Giunta comunale.

Il soggetto attuatore è tenuto a garantire all'amministrazione comunale, mediante fidejussione bancaria a prima domanda, l'esecuzione delle opere necessarie per soddisfare i bisogni indotti dalle trasformazioni e le prestazioni da questa richieste in luogo della cessione di aree secondo parametri predeterminati.

Al soggetto attuatore possono essere richieste prestazioni ulteriori al fine di innalzare il livello delle dotazioni territoriali, per attuare politiche pro-coesive e per elevare la qualità paesaggistico-ambientale.

L'esecuzione di opere di urbanizzazione o comunque di infrastrutturazione a cura e spese dei soggetti attuatori a scomputo degli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) è regolata dalla legge (D. lgs. 163/2006, artt. 32 e 122; art. 16 del D.P.R. 380/2001): la determinazione circa l'ammissione dello scomputo ha carattere discrezionale ed è assunta dalla Giunta, in seguito a valutazioni di opportunità che tengono conto anche degli equilibri di bilancio. Ove consentito dalla legge, le opere di urbanizzazione primaria sono eseguite direttamente dal soggetto attuatore, negli altri casi, l'amministrazione indice la gara secondo la procedura nel concreto maggiormente rispettosa del principio di pubblicità e concorrenzialità e può delegare all'attuatore le attività di gestione della gara per la selezione dell'impresa esecutrice. Il soggetto attuatore deve curare la corretta esecuzione delle opere e sopportarne integralmente i correlativi costi, tenendo esente il comune da esborsi di sorta, ivi compresi quelli di gestione della gara e tutti quelli che emergano nella fase esecutiva. L'attuatore sottoporrà all'amministrazione comunale, per la previa approvazione, lo schema di bando, lo schema di capitolato (che riprenderà le indicazioni del progetto preliminare e definitivo e le eventuali prescrizioni impartite dagli organi tecnici del comune e delle altre amministrazioni competenti), lo schema di contratto ed ogni altro atto rilevante. L'attuatore darà formale comunicazione al comune degli esiti di gara (nel rispetto degli ordinari requisiti di qualificazione e delle ordinarie formalità pubblicitarie) e della sottoscrizione del contratto con l'aggiudicatario.

Al seggio di gara e ad ogni ulteriore organo collegiale da istituirsi secondo la disciplina di legge (ad es. in caso di necessità di esaminare riserve in vista di un accordo bonario) potrà partecipare un rappresentante del comune designato con funzione di controllo di legittimità, il cui gettone di presenza, se dovuto, resterà a carico della parte privata.

Gli uffici comunali cureranno le eventuali comunicazioni alla Sezione Regionale della Corte dei Conti.

In caso di risoluzione del rapporto con l'aggiudicatario, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione verrà assegnata – con procedura negoziata nel rispetto della legislazione vigente – ad altra impresa anche tra quelle già attive nel piano attuativo, onde beneficiare di possibili sinergie operative.

Ad esito del favorevole collaudo – da eseguirsi nelle forme di legge previste per opere pubbliche di eguale importo e complessità - le opere, unitamente ai sedimi, passeranno definitivamente in proprietà del comune, con oneri di frazionamento ed atti di trasferimento a carico della società attrice.

Per effetto del mandato ricevuto, l'attuatore assume su di sé la responsabilità esclusiva ed integrale degli atti della procedura di gara e della successiva vicenda di esecuzione delle opere, rispondendo direttamente di tali

atti e sollevando l'amministrazione comunale mandante da qualsivoglia responsabilità civile, penale e contabile che dovesse derivare dalle procedure in argomento ed impegnandosi a tenere esente il comune da ogni maggior costo, anche in seguito all'apposizione di riserve o richieste di revisione prezzi.

In tutti i casi previsti dal presente articolo, ivi compresi quelli in cui è consentita l'esecuzione diretta, il soggetto attuatore terrà una contabilità separata riguardante i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione destinate alla cessione al comune, che sarà verificabile in qualsiasi momento e comunque sarà oggetto di dettagliata verifica a fine lavori, onde valutare la necessità di eventuali conguagli, in caso di costi di attuazione inferiori agli oneri di urbanizzazione dovuti.

I piani attuativi sottostanno, preventivamente all'adozione, a procedura di verifica dell'esclusione degli obblighi di VAS ed eventualmente a VAS, salvo che si tratti di piani attuativi conformi al PGT e di cui la VAS del PGT abbia dato espressamente conto.

All'interno di ogni ambito di trasformazione (AT) qualora i proprietari non addivengano alla comune volontà di presentare un progetto di pianificazione comune, potrà essere presentato progetto di pianificazione separato, proporzionando volumetria e cessione delle aree per servizi, secondo un planivolumetrico di massima/preprogetto, da far approvare preventivamente dalla Giunta Comunale, previa notifica della proposta e dell'avvio del procedimento a tutti i proprietari inseriti nell'ambito. In questo caso dovrà essere ceduto il 10% in più delle aree a servizi previste complessivamente nelle NT del PGT, che eventualmente potranno essere monetizzate.

Art. 6 Convenzione dei piani attuativi

Ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, la convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, oltre a quanto stabilito ai numeri 3) e 4) dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150), deve prevedere:

- a. la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile, o solo in parte, o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;
- b. la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per l'urbanizzazione primaria e secondaria è corrisposta la differenza; al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale;
- c. altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dal PGT.

La convenzione di cui al precedente comma può stabilire i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, comunque per un periodo coerente con l'entità dell'intervento nel limite massimo comunque dei 10 anni.

Nell'ambito di Permessi di Costruire Convenzionati, ove ammessi dalle presenti Norme, la convenzione potrà avere i medesimi contenuti di cui sopra o anche prevedere uno solo o più dei suddetti punti a), b), c).

Negli Ambiti di Trasformazione sono indicate specifiche, prescrizioni, misure e parametri minimi di riferimento per l'attuazione del PGT che, salvo diversa indicazione, dovranno essere rispettate salvo costituire variante al Documento di piano.

Art. 7 Procedura di inserimento nel contesto urbano

La procedura di inserimento nel contesto urbano (più sinteticamente definita anche progetto urbano) è una procedura integrata con quella di rilascio dei titoli abilitativi e di esame delle proposte di piano attuativo finalizzata alla definizione progettuale delle previsioni del PGT, relative a segmenti urbani interessati direttamente o indirettamente da interventi di particolare rilievo urbano e paesaggistico, non definibili nel dettaglio dal PGT.

La procedura di progetto urbano è obbligatoria per gli interventi di nuova costruzione su aree poste all'interno dei coni visuali identificate dal DdP, in caso di interventi di nuova costruzione o ristrutturazione che coinvolgono volumetrie superiori ai 750 mc, per gli interventi previsti nell'ambito per servizi a fruizione lenta art 31 delle presenti norme e per quelli che riguardano edifici di cui al successivo art. 37 ed in ogni altro caso in cui l'amministrazione comunale ne dichiari la necessità.

Tale procedura consente, la valutazione della sostenibilità urbanistica, paesaggistica, ambientale delle soluzioni proposte, che dovranno assicurare elevati livelli di qualità e coerenza con l'intorno e con i valori espressi entro i coni visuali, nonché l'idoneità alla costruzione di luoghi urbani. La procedura del Progetto urbano, è avviata mediante la predisposizione di una proposta di assetto di iniziativa privata. I proponenti dovranno rappresentare la maggioranza assoluta del valore catastale degli immobili compresi nell'ambito d'intervento. La proposta di assetto dovrà essere costituita da elaborati che dovranno indicare:

- gli obiettivi specifici da perseguire e la loro relazione con gli obiettivi generali del PGT
- i caratteri del contesto insediativo, paesaggistico ed ambientale e socio – economico
- l'individuazione dei vincoli presenti e dei soggetti preposti alla relativa tutela
- il sistema della mobilità, compresa quella pedonale e ciclabile, nonché l'eventuale servizio del trasporto pubblico
- le analisi sui temi ambientali, paesistici, svolte anche ricollegandosi agli esiti della VAS sul PGT ed ai contenuti del PTCP
- l'assetto urbanistico-edilizio-paesaggistico proposto, sviluppato morfologicamente e funzionalmente, tramite la previsione di almeno due scenari progettuali, ove richiesti dall'amministrazione e con schede relative ai materiali, in correlazione con i valori presenti nella isopercettiva in cui ricade l'ambito di intervento
- le schede dei materiali
- lo schema di convenzione relativo alle contribuzioni ed apporti in funzione del rafforzamento dell'assetto infrastrutturativo comunale.

Sulla proposta di assetto preliminare la commissione paesaggio si esprime – con possibilità di prescrivere emendamenti progettuali relativi ai profili di impostazione progettuale, ai materiali, colori e ad ogni ulteriore profilo qualificante – entro venti giorni dalla presentazione.

Sulla base della proposta di assetto preliminare, degli emendamenti della commissione paesaggio e dei successivi contributi partecipativi, è redatto il Progetto urbano nel suo assetto definitivo, su cui viene assunto – nei successivi dieci giorni - un ulteriore parere della commissione paesaggio a verifica dell'effettivo recepimento degli emendamenti da essa precedentemente prescritti.

Nel procedimento di rilascio dei titoli edilizi e di valutazione delle proposte di piano attuativo non possono essere ulteriormente reconsiderati, salve le procedure di legge, i temi dell'inquadramento paesaggistico-percettivo dell'intervento sottoposto a progetto urbano.

Art. 8 Disciplina urbanistica incentivale

L'amministrazione comunale persegue gli obiettivi di ordine insediativo (recupero edifici e siti dismessi), ambientale (contenimento dell'impronta energetica comunale), paesaggistico (innalzamento della qualità morfologica diffusa) e infrastrutturali (formazione in partenariato di microinfrastrutture di prossimità) anche mediante l'azione incentivale, tesa a stimolare l'autonoma iniziativa dei privati.

Il Piano delle regole detta le norme a cui il comune si attiene nell'esercizio della funzione incentivale, che si esplica nell'attribuzione di crediti edificatori incentivali esplicabili sul fondo al dimostrato raggiungimento degli obiettivi e delle soglie prestazionali indicate dal PdR o da altri omologhi documenti comunali

L'azione incentivale si esplica anche nella esenzione, totale o parziale dalle contribuzioni ordinariamente richieste per gli interventi di trasformazione ed, eventualmente, in altre forme di esenzione tributaria dettate dai documenti di politica fiscale comunali.

Gli interventi che presenteranno, in fase di progetto, la proposta di introdurre operazioni di riqualificazione urbanistica, ambientale o edilizia che offrano maggiori benefici pubblici rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, potranno usufruire di un indice incentivale (Iinc) da sommarsi all'indice edificabilità fondiaria (If) attribuito dal PdR.

Tale indice incentivale potrà determinare un incremento volumetrico o di SIp fino ad un massimo del 15% e attribuito nella misura concretamente determinata dall'amministrazione all'atto dell'approvazione del piano attuativo o del rilascio del permesso di costruire convenzionato, titolo necessario per la verifica della consistenza degli impegni assunti dalla parte privata e del successivo esatto adempimento. Il suddetto incremento è sempre utilizzabile in termini aggiuntivi rispetto all'indice massimo definito per ciascun tessuto, nel rispetto di ogni altro parametro o limite fissato dal piano.

Il riconoscimento della misura incentivale volumetrica può intervenire nei seguenti ordini di fattispecie:

a) per interventi:

a.1. di manutenzione straordinaria, restauro-risanamento e ristrutturazione filologica (ossia attenta al prioritario mantenimento degli elementi connotativi di pregio) su edifici in affaccio su strade pubbliche o cortili dismessi da un triennio interessanti le facciate e gli spazi aperti postulanti il recupero della funzione residenziale o il recupero o l'inserzione della funzione di commercio di vicinato; il tali fattispecie si potrà assegnare per gli interventi di manutenzione straordinaria un' incremento volumetrico non superiore al 5% del volume esistente, mentre per gli altri interventi di recupero la misura incentivale è innalzata fino al 15%.

a.2. di demolizione di superfetazioni o di modesti manufatti pertinenziali (legnaie, tettoie, pergolati, ripostigli, e simili preesistenti alla data di adozione del PGT e di cui sia dimostrata la lecita realizzazione); in quest'ultimo caso il volume demolito (calcolato vuoto per pieno), maggiorato del 15% può essere

utilizzato per l'ampliamento del fabbricato principale nel rispetto dei parametri e limiti diversi rispetto a quello di computo del volume massimo ammissibile.

b) per interventi:

finalizzati al contenimento del consumo energetico, impiego di fonti di energia rinnovabile oltre gli obblighi di legge e interventi di edilizia bio-climatica in caso di assicurazione di una copertura del fabbisogno energetico da fonti rinnovabili superiore almeno del 20% rispetto ai valori limite richiesti dalle norme vigenti in materia unitamente a una riduzione del consumo idrico pari almeno al 20 % del fabbisogno ordinariamente stimabile;

c) per gli interventi:

c.1 idonei a garantire un innalzamento della qualità paesaggistica diffusa mediante elevati livelli di qualità morfologica dell'assetto esteriore dei manufatti garantiti dall'adesione ad almeno cinque impegni tra quelli previsti da apposita scheda allegata ,relativa ai profili compositivi delle facciate, degli elementi esterni e dei parchi-giardini;

c.2. idonei a garantire una riqualificazione ambientale mediante la connessione delle aree verdi interne all'abitato, la riqualificazione delle aree verdi nell'areale agro-naturale tramite filari, siepi, macchie boscate, la valorizzazione e recupero di tracciati agro-pastorali, storici e/o naturalistici e del reticolo idrico minore ovvero tramite altre soluzioni positivamente valutabili dall'amministrazione comunale; per tali interventi fare riferimento in linea di massima a quanto previsto nell'art.4 del PdS

d) per interventi:

realizzativi con oneri a completo carico del privato aventi ad oggetto la formazione di dotazioni territoriali da cedere gratuitamente all'amministrazione comunale, previo favorevole collaudo, quali: marciapiedi, tubazioni idriche e sottoservizi, aiuole, parcheggi, allargamenti stradali, spazi attrezzati per il gioco, etc. Per la realizzazione di tali interventi, ulteriori rispetto ad ogni altro onere realizzativo ordinariamente previsto e non deducibili a scomputo degli oneri di urbanizzazione, deve essere preventivamente acquisito l'assenso della Giunta comunale che verifica la coerenza dell'iniziativa con la programmazione dei lavori pubblici, con gli obiettivi infrastrutturali e con le priorità comunali. La definizione della quantità premiale di volume o di superficie lorda di pavimento incrementale viene definita attraverso la determinazione del costo delle opere che in eccedenza agli obblighi di legge o a quanto stabilito dal PGT per ciascun ambito, vengono proposte dall'attuatore privato. La determinazione del costo dell'intervento deve essere effettuata utilizzando il listino prezzi del Bollettino di Milano dell'anno in corso. La determinazione della quantità premiale complessiva si ottiene applicando il criterio secondo cui ad ogni 100.€ di costo delle opere realizzate (valore che potrà essere oggetto di variazione e/o aggiornamento tramite apposito regolamento che dovrà essere approvato dagli organi comunali) corrisponde un incremento volumetrico di mc. 1.

In sede di pianificazione attuativa o di istanza di permesso di costruire convenzionato, la parte richiedente indica partitamente – corredando il progetto con schede tecniche e con ogni altro documento utile a comprovare i caratteri dell'intervento – le obbligazioni assunte (anche in relazione al mantenimento in efficienza nel tempo di manufatti ed impianti che consentono il perseguimento delle prestazionalità), delle quali si fa menzione nella convenzione, nelle quale sono altresì previste le garanzie finanziarie a vantaggio del comune in caso di mancato assolvimento delle prestazioni.

La sottoscrizione della convenzione che accede al permesso di costruire consente l'assegnazione e l'utilizzo del diritto volumetrico incentivale. L'amministrazione – prima del rilascio dell'agibilità – verifica la effettiva rispondenza dell'immobile a quanto indicato nel progetto.

La dichiarazione di fine lavori è corredata da una dichiarazione del direttore lavori, il quale attesta il rispetto degli impegni assunti. L'amministrazione comunale opera verifiche su almeno il 50% dei cantieri nei quali siano in corso interventi che beneficino del regime incentivale.

In caso di mancato adempimento di obbligazioni assunte ai fini dell'ottenimento del credito volumetrico, al privato è assegnato un termine di sessanta giorni per conformarsi al permesso di costruire ed alle ulteriori prescrizioni che possono essere impartite. In caso di perdurante inerzia ed inadempimento, il comune dichiara la decadenza del credito edificatorio incentivale. In tal caso trova applicazione l'art. 38 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

L'Amministrazione Comunale si riserva di specificare in un apposito regolamento comunale di attuazione i criteri e i parametri di riferimento per la determinazione dei valori assegnabili per l'utilizzo della incentivazione.

Art. 9 Compensazione

Ai sensi dell'art. 11 della l.r. 12/05, il presente piano delle regole regola la cessione gratuita all'amministrazione comunale delle aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione, ovvero di servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, da effettuarsi all'atto della utilizzazione delle potenzialità edificatorie, calcolate tenendo conto dell'onere gravante sul fondo, con aggiunta di un credito compensativo alla dotazione intrinseca del fondo.

Nel piano dei servizi sono indicate le aree destinate a servizi pubblici o di interesse generale ricomprese nell'assetto infrastrutturativo e gravate da vincolo preespropriativo. Ai proprietari di tali aree, in caso di loro richiesta o di iniziativa ablatoria dell'amministrazione cui faccia seguito il consenso del proprietario, sono attribuiti crediti edificatori compensativi di valore equivalente non inferiore a quello dell'indennità di espropriazione.

Il credito edificatorio compensativo complessivamente assegnato verrà definito come indice compensativo (Icomp) e viene determinato, salvo altra valutazione da parte della Amministrazione comunale, in 0,50 mc/mq.

L'indice compensativo si somma alla dotazione intrinseca del fondo (ed all'eventuale indice incentivale) nella determinazione dell'indice fondiario.

Lo sfruttamento dei crediti compensativi, assegnati contestualmente alla cessione a vantaggio del comune delle aree destinate all'assetto infrastrutturativo, avviene tramite permesso di costruire convenzionato.

In tutte le fattispecie di fondi a cui il PGT attribuisca per la prima volta statuto di edificabilità a destinazione residenziale e che non siano gravati da oneri infrastrutturali, l'amministrazione applica alle trasformazioni edificatorie un contributo integrativo finalizzato ad assicurare – anche in una logica di parità di trattamento – la contribuzione indiretta di tali iniziative alle politiche infrastrutturali pubbliche. Tale contributo è fissato nella misura del 50% degli oneri costruttivi ordinariamente dovuti.

Art. 10 Contestazioni

In caso di contestazioni sulla proprietà dell'area ceduta all'amministrazione, il permesso di costruire ottenuto mediante allegazione dei correlativi crediti è suscettibile di sospensione, se ancora attivo, e di decadenza, in caso di lavori conclusi.

A pena dell'applicazione dell'art. 38 del D.P.R. 380/2001, il promotore dell'intervento di trasformazione entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione di avvio del procedimento può integrare il proprio titolo mediante l'allegazione di ulteriori crediti compensativi, ottenuti previa cessione al comune di altra area di eguali caratteristiche ed accettata dall'amministrazione, con conseguente recupero di efficacia del titolo. Del regime di caducabilità del titolo derivante dalla assegnazione di crediti compensativi è fatta menzione al momento del rilascio.

Art. 11 - Circolazione di diritti e crediti

Il PGT, data la ridotta entità delle grandezze trasferibili e l'insussistenza di sistemi perequativi estesi al di fuori di specifici comparti, non prevede la cedibilità su base generalizzata di crediti incentivati e di crediti compensativi.

E' ammesso, nelle forme dell'art. 2643 c.c., il trasferimento di volumetrie assegnate dal PGT, tra fondi ricompresi nei tessuti residenziali ricadenti nel TUC e negli ambiti di completamento (AC); la volumetria trasferita si somma alla dotazione volumetrica intrinseca del lotto e può eventualmente aggiungersi all'incremento incentivato e /o compensativo

Al fine di dare effettività alle azioni incentivati e compensative, i piani attuativi relativi agli AMBITI DI TRASFORMAZIONE, possono incrementare del 15% la volumetria massima assegnata mediante acquisizione di titoli volumetrici da proprietari che li abbiano acquisiti nelle forme previste dagli articoli precedenti (per incentivi e compensazione e non per trasferimento).

CAPO II – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DELLE AREE PER SERVIZI**Art. 12 Identificazione degli ambiti di trasformazione e delle aree per servizi**

Le previsioni degli ambiti di trasformazione non producono effetti giuridici diretti sui suoli.

Sono individuati secondo le tabelle e le schede che seguono, indicanti i principali parametri dimensionali e prescrittivi.

Sono indicazioni prescrittive e vincolanti le quantità e i parametri indicati, i perimetri degli ambiti come identificati, la cessione delle aree per le urbanizzazioni primarie, strade e piazze, il mantenimento dei con visuali indicati, la realizzazione dei percorsi pubblici di attraversamento, l'adozione di misure di mitigazione.

Come espresso nell'art.11 delle presenti norme, al fine dare effettività alle azioni incentivanti e compensative, i piani attuativi relativi agli AMBITI DI TRASFORMAZIONE, possono incrementare del 15% la volumetria massima assegnata mediante acquisizione di titoli volumetrici da proprietari che le abbiano acquisiti nelle forme previste dagli articoli precedenti

Sono indicazioni di indirizzo la disposizione e la configurazione dei volumi e delle aree per servizi in cessione e dei parcheggi previsti, i perimetri di concentrazione volumetrica, il sedime dei percorsi pubblici.

Sono fatti salvi tutti gli obblighi in materia edilizia, statica, sanitaria, e gli adempimenti di cui all'art. 8 della L. 447/95 e dell'art. 5 della L.R. 13/01 relativamente alla documentazione di previsione del clima acustico degli edifici anche in relazione al PZA del comune di Cittiglio.

La disciplina delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico o generale anche in relazione al ruolo sovra-comunale di parte dei servizi è interamente demandata al Piano dei Servizi.

SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

LEGENDA

Schede ambiti di trasformazione

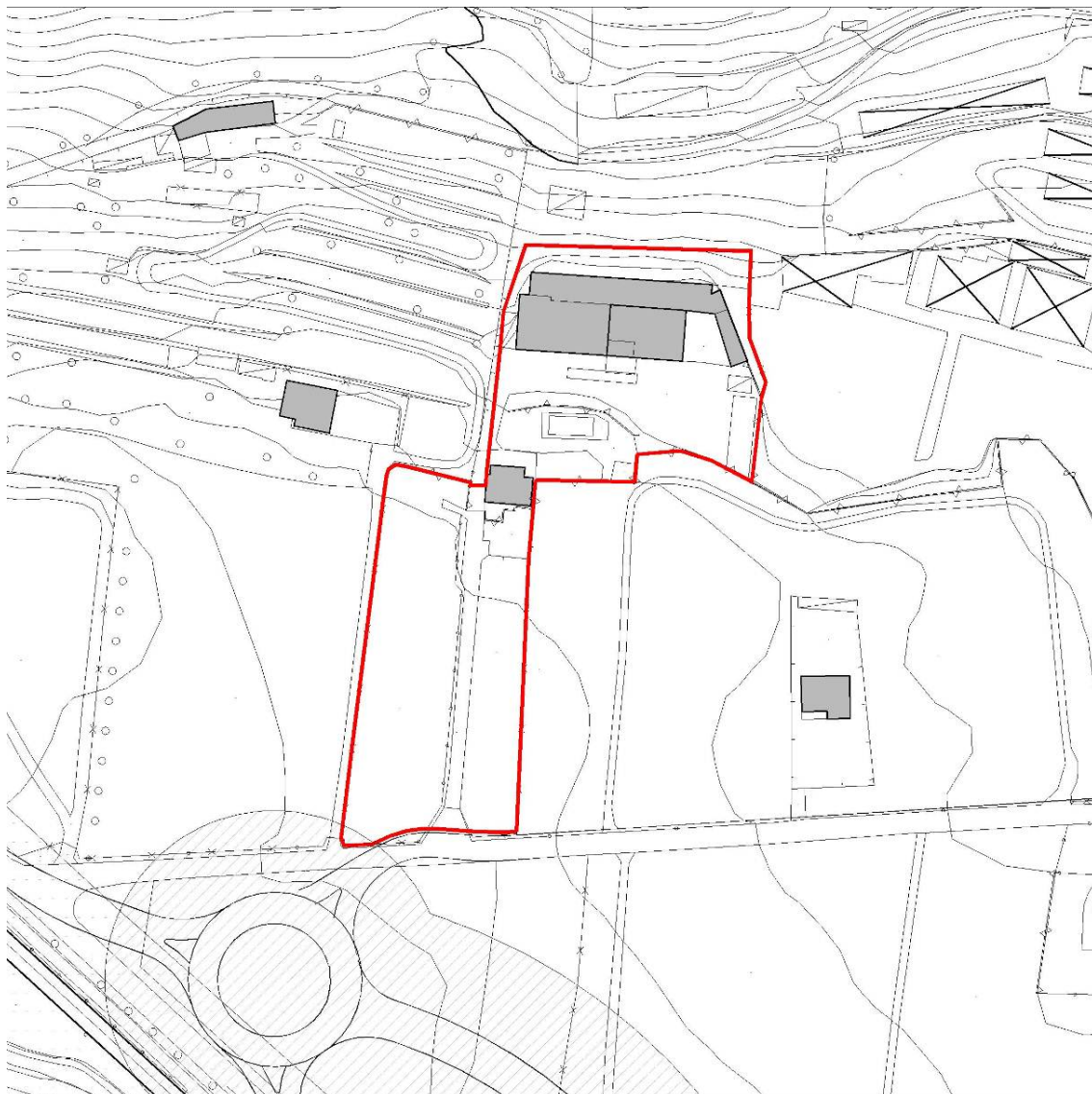
	AMBITO DI TRASFORMAZIONE
	AREA PARCHEGGIO
	AREA VERDE
	PERIMETRO CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA
	EDIFICI PUBBLICI



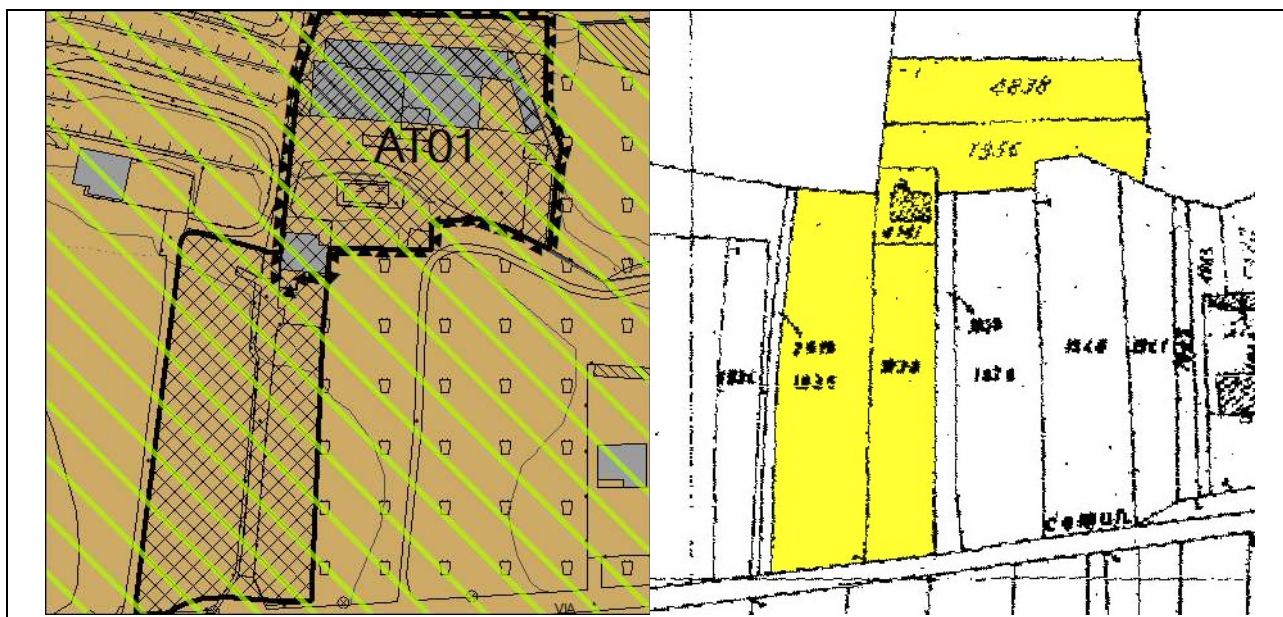
Comune di Cittiglio
Provincia di Varese

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
In attuazione dell'art. 7 della L.R. 12/2005
Documento di Piano

Ambito di Trasformazione 01



St	UtMax	Ut		servizi	Sl	Sf
Superficie territoriale	Indice di utilizzazione territoriale massimo	Indice di utilizzazione territoriale		Aree per servizi pubblici	Superficie lorda	Superficie Fondiaria
mq	mq/mq	mq/mq		mq	mq	mq
8.059	0,40	0,40		100% /10% slp (1)		
Pcv	Rc	H	Dc	Ds	De	Dz
Perimetro concentrazione volumetrica	Rapporto di copertura	Altezza dell'edificio	Distanza degli edifici dai confini	Distanza degli edifici dal ciglio strada	Distanza fra edifici	Distanza degli edifici tra ambiti diversi di PGT
mq	mq/mq	ml	ml	ml	ml	ml
-	0,40	8,50	5,00	10,00	10,00	5,00



DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Ambito a destinazione artigianale già edificato sito in via Laveno di un'azienda che si occupa della produzione, assemblaggio e vendita di carta e cartoni all'ingrosso.

DESTINAZIONE: art. 20.2 produttive artigianali (P) nella misura del 45%, art 20.3 Commerciali (C) nella misura del 25%, art 20.1 Residenziali (R) esistenti nella misura massima del 30%

DESTINAZIONI ESCLUSE: discoteche, cinematografi e tutte le attività produttive moleste o che rechino disturbo agli abitanti (rumori, fumi, odori); attività di vendita di autoveicoli, accessori e articoli complementari e tutte le attività commerciali non funzionali all'attività produttivo/artigianale esistente; stazioni di servizio, distributori e depositi di combustibili e carburanti con l'eccezione di quelli esistenti alla data di adozione del PGT; autolavaggi.

VINCOLI: L'area è priva di vincoli paesistici. Risulta compresa in Ambiti agricoli di interesse prevalente del PTCP.

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI:

Si tratta di un intervento di ristrutturazione urbanistica dell'intero comparto finalizzato alla ricollocazione anche parziale del capannone artigianale esistente più a valle per ragioni di funzionalità e riorganizzazione produttiva e logistica mediante la riorganizzazione con un incremento dei volumi esistenti.

E' prevista la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione artigianale/commerciale. La superficie commerciale ammissibile è solo quella funzionalmente e organicamente connessa all'attività produttivo/artigianale principale.

Nell'ambito dell'Area di Trasformazione sono altresì possibili le funzioni residenziali esistenti, nel rispetto delle percentuali previste e con gli indici indicati.

L'intervento deve prevedere la contestuale parziale demolizione del capannone esistente a monte dell'intervento: L'area è servita da fognatura.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Si prevede l'attuazione mediante Piano Attuativo convenzionato, con obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione, fognature, verde, parcheggi, illuminazione pubblica, a scorporo degli oneri di urbanizzazione, nonché obbligo di cessione delle aree per servizi nella misura minima indicata ((1) pari al 100% della SLP per la destinazione commerciale e al 10% della SLP per la destinazione produttiva) per la sola parte in incremento del volume rispetto a quello esistente previsto in demolizione.

NORME GEOLOGICHE DI PIANO E NORMATIVA SISMICA: L'area ricade in classe di fattibilità geologica 3D con consistenti limitazioni. Scenario di pericolosità sismica locale: Z4b, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide delizio-lacustre.

MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE: L'area è inquadrata come area agricola nello stato di fatto ai sensi del comma 2-bis dell'art. 43 della L.R. 12/2005, si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione nella misura stabilita dal Piano dei Servizi.

OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESISTICA:

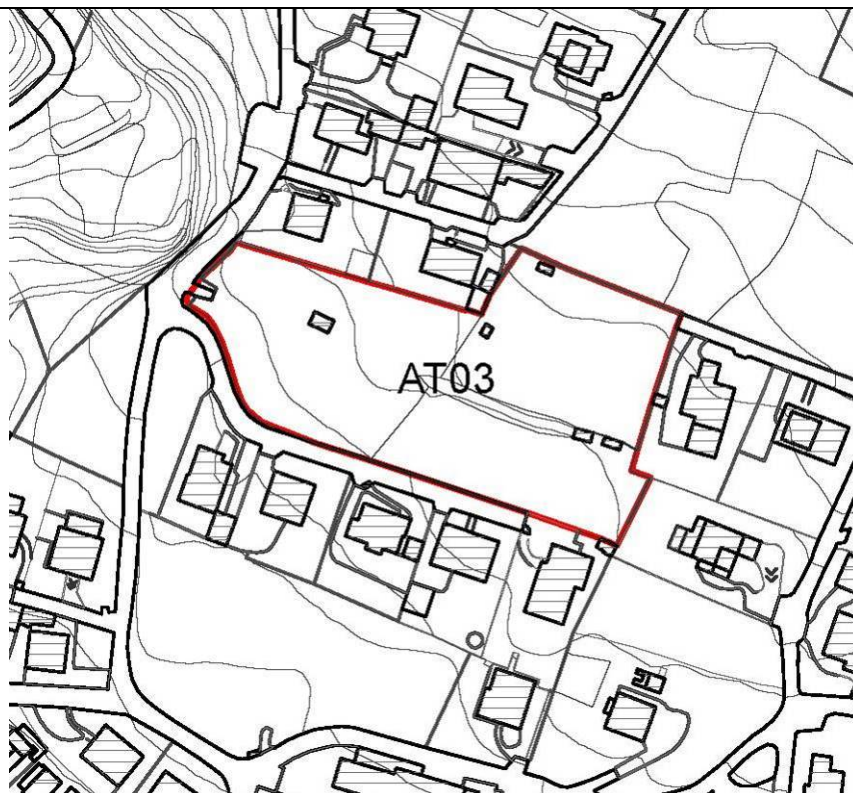
L'edificio principale dovrà essere progettato con una particolare attenzione all'inserimento ambientale valutando sistemi di mitigazione, eventuale copertura inerbita. Almeno il 15% della superficie fondiaria dovrà essere sistemata a verde piantumato, possibilmente sul perimetro. L'area dell'ex capannone dovrà essere recuperata a prato.



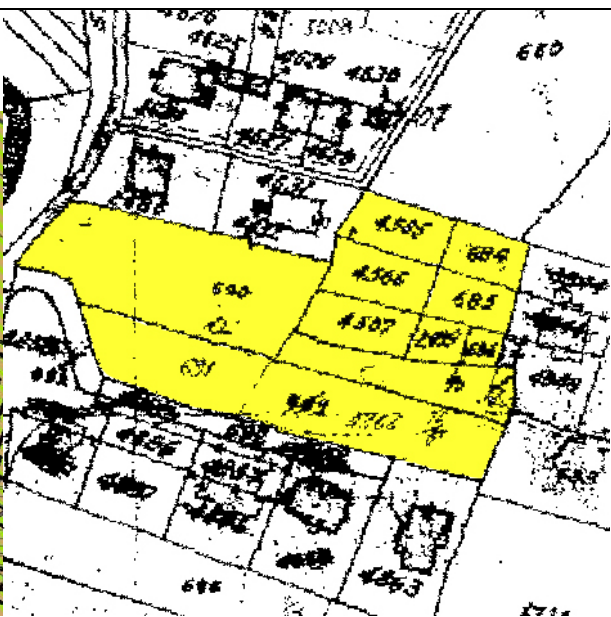
Comune di Cittiglio
Provincia di Varese

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
In attuazione dell'art. 7 della L.R. 12/2005
Documento di Piano

Ambito di Trasformazione 03



St		servizi			Sl	Sf	V
Superficie territoriale	Dotazione volumetrica assegnata all'ambito	Aree per servizi pubblici			Superficie lorda	Superficie Fondiaria	Volume dei fabbricati
mq	mc	mq			mq	mq	mc
6.155	1100	Da definire in sede di convenzione					
	Rc		H	Dc	Ds	De	Dz
	Rapporto di copertura		Altezza dell'edificio	Distanza degli edifici dai confini	Distanza degli edifici dal ciglio strada	Distanza fra edifici	Distanza degli edifici tra ambiti diversi di PGT
	mq/mq		ml	ml	ml	ml	ml
	0,30		8,50	5,00	5,00	10,00	10,00

	
DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: L'area è un ampio terreno parte prativo, posto lungo la Via Cascine quasi al confine con il comune di Brenta, già conformata dal PRG	
DESTINAZIONI: Art 20.1 Residenziali (R)	
DESTINAZIONI ESCLUSE: discoteche, cinematografi e tutte le attività produttive moleste o che rechino disturbo agli abitanti (rumori, fumi, odori); art 20.2 – produttive artigianali (P); art 20.3 Commerciali (C); art. 20.5 attività agricola (A); attività di vendita di autoveicoli, accessori e articoli complementari; stazioni di servizio, distributori e depositi di combustibili e carburanti con l'eccezione di quelli esistenti alla data di adozione del PGT; autolavaggi.	
VINCOLI:	
CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI: L'area è servita da fognatura.	
MODALITA' DI ATTUAZIONE: Si prevede l'attuazione mediante Piano Attuativo convenzionato, con obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione, fognature, verde, strade, eventuali parcheggi pubblici, illuminazione pubblica, a scorporo degli oneri di urbanizzazione, qualora previsto dalla legislazione vigente.	
NORME GEOLOGICHE DI PIANO E NORMATIVA SISMICA: L'area ricade in classe di fattibilità geologica 3D con consistenti limitazioni. Scenario di pericolosità sismica locale: Z4b, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre.	
MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE: L'area non è inquadrata come area agricola nello stato di fatto ai sensi del comma 2-bis dell'art. 43 della L.R. 12/2005, non si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione.	



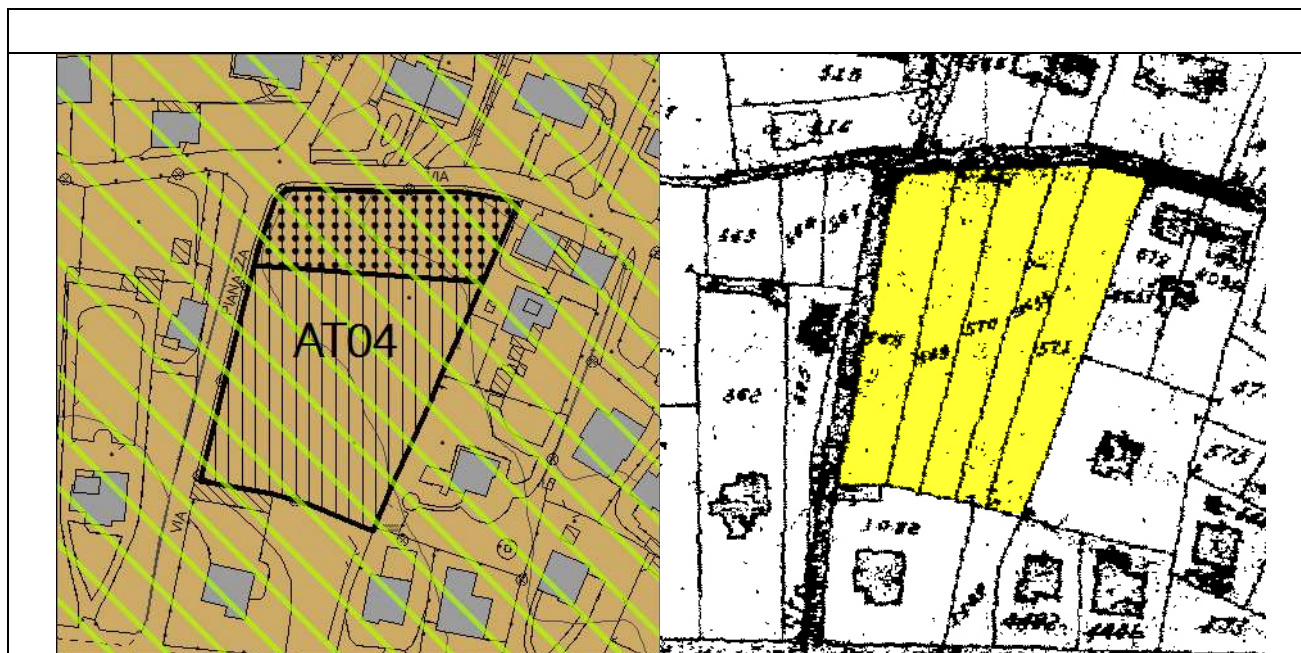
Comune di Cittiglio
Provincia di Varese

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
In attuazione dell'art. 7 della L.R. 12/2005
Documento di Piano

Ambito di Trasformazione 04



St	UtMax	Ut		servizi	Sl	Sf	V
Superficie territoriale	Indice di utilizzazione territoriale massimo	Indice di utilizzazione territoriale		Aree per servizi pubblici	Superficie lorda	Superficie Fondiaria	Volume dei fabbricati
mq	mc/mq	mc/mq		mq	mq	mq	mc
4.755	0,8	0,6		1.375			
Pcv	Rc		H	Dc	Ds	De	Dz
Perimetro concentrazione volumetrica	Rapporto di copertura		Altezza dell'edificio	Distanza degli edifici dai confini	Distanza degli edifici dal ciglio strada	Distanza fra edifici	Distanza degli edifici tra ambiti diversi di PGT
mq	mq/mq		ml	ml	ml	ml	ml
-	0,30		8,50	5,00	5,00	10,00	10,00



DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: L'area è un ampio terreno prativo posto tra le Vie Pianazze e Via Oberdan, interclusa all'interno del perimetro del Tessuto Urbano Consolidato
DESTINAZIONE: art 20.1 residenziali (R)
DESTINAZIONI ESCLUSE: discoteche, cinematografi e tutte le attività produttive moleste o che rechino disturbo agli abitanti (rumori, fumi, odori); art 20.2 – produttive artigianali (P); art 20.3 Commerciali (C); art. 20.5 attività agricola (A); attività di vendita di autoveicoli, accessori e articoli complementari; stazioni di servizio, distributori e depositi di combustibili e carburanti con l'eccezione di quelli esistenti alla data di adozione del PGT; autolavaggi.
VINCOLI: Nessuno
CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI: La trasformabilità dell'area è da correlarsi all'opportunità di realizzare un intervento residenziale che realizzi e riqualifichi l'ambito, realizzando un parcheggio di interscambio con il percorso ciclabile di mezza costa identificato, un'area a verde e gioco di quartiere, con la previsione dei marciapiedi lungo le Vie Pianazze e Oberdan. L'area è servita da fognatura.
MODALITA' DI ATTUAZIONE: Si prevede l'attuazione mediante Piano Attuativo convenzionato, con obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione, fognature, verde, parcheggi, illuminazione pubblica, a scorporo degli oneri di urbanizzazione, nonché obbligo di cessione delle aree per servizi nella misura minima indicata. Risulta importante la realizzazione del parcheggio con pavimentazione drenante e utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica, nonché la formazione/riqualificazione del percorso ciclabile/pedonale indicato. Nella fase attuativa verranno definite le politiche relative alla dotazione dei servizi pubblici.
NORME GEOLOGICHE DI PIANO E NORMATIVA SISMICA: L'area ricade in classe di fattibilità geologica 3D con consistenti limitazioni. Scenario di pericolosità sismica locale: Z4b, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre.
MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE: L'area è inquadrata come area agricola nello stato di fatto ai sensi del comma 2-bis dell'art. 43 della L.R. 12/2005, si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione nella misura stabilita dal Piano dei Servizi.
OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESITICA: previsione di alberature nel parcheggio pubblico e sistemazione a verde dell'area a parco attrezzato con giochi



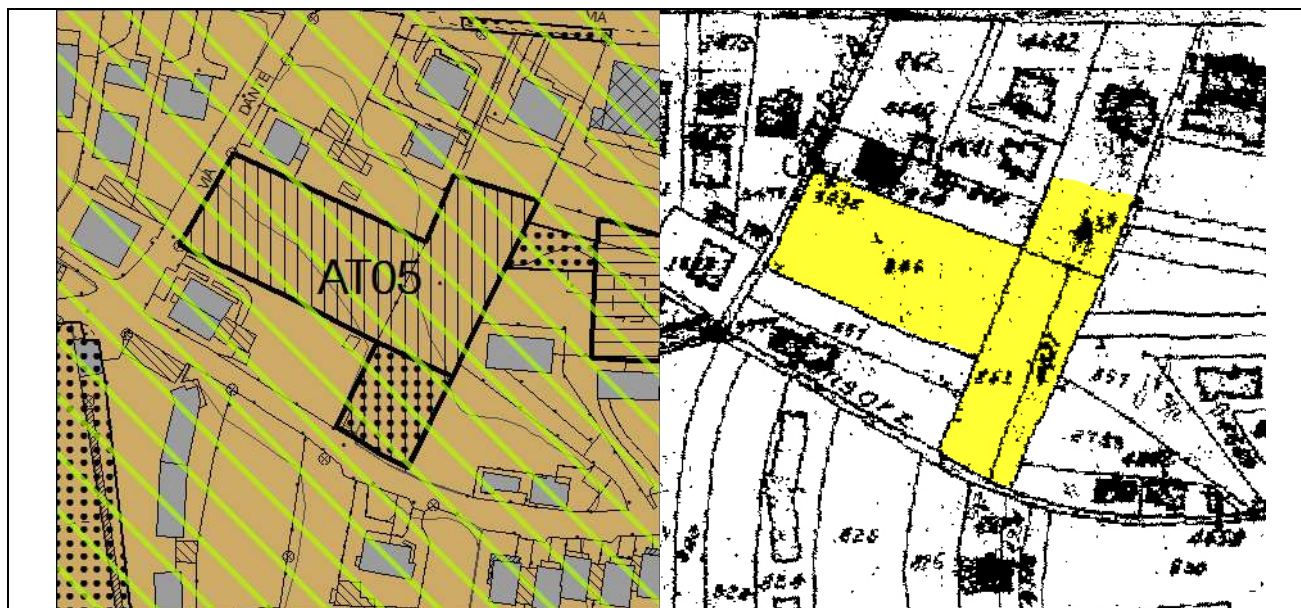
Comune di Cittiglio
Provincia di Varese

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
In attuazione dell'art. 7 della L.R. 12/2005
Documento di Piano

Ambito di Trasformazione 05



St	UtMax	Ut		servizi	Sl	Sf	V
Superficie territoriale	Indice di utilizzazione territoriale massimo	Indice di utilizzazione territoriale		Aree per servizi pubblici	Superficie lorda	Superficie Fondiaria	Volume dei fabbricati
mq	mc/mq	mc/mq		mq	mq	mq	mc
3.316	0,8	0,6		573			
Pcv	Rc		H	Dc	Ds	De	Dz
Perimetro concentrazione volumetrica	Rapporto di copertura		Altezza dell'edificio	Distanza degli edifici dai confini	Distanza degli edifici dal ciglio strada	Distanza fra edifici	Distanza degli edifici tra ambiti diversi di PGT
mq	mq/mq		ml	ml	ml	ml	ml
-	0,30		11,50	5,00	5,00	10,00	10,00



DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: L'area è un ampio terreno prativo, posto tra le vie Garibaldi e Dante, interclusa all'interno del perimetro del Tessuto Urbano Consolidato e già conformata dal vigente PRG

DESTINAZIONE: art 20.1 residenziali (R)

DESTINAZIONI ESCLUSE: discoteche, cinematografi e tutte le attività produttive moleste o che rechino disturbo agli abitanti (rumori, fumi, odori); art 20.2 – produttive artigianali (P); art 20.3 Commerciali (C); art. 20.5 attività agricola (A); attività di vendita di autoveicoli, accessori e articoli complementari; stazioni di servizio, distributori e depositi di combustibili e carburanti con l'eccezione di quelli esistenti alla data di adozione del PGT; autolavaggi.

VINCOLI: Nessuno

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI: La trasformabilità dell'area è da correlarsi all'opportunità di realizzare un parcheggio da destinarsi alla sosta per l'utenza del vicino campo di calcio, quindi completare il tessuto urbano in una zona già servita dalle urbanizzazioni.
L'area è servita da fognatura.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Si prevede l'attuazione mediante Piano Attuativo convenzionato, con obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione, fognature, verde, parcheggi, illuminazione pubblica, a scorporo degli oneri di urbanizzazione, nonché obbligo di cessione delle aree per servizi nella misura minima indicata.
Risulta importante la realizzazione del parcheggio con pavimentazione drenante e utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica, nonché la formazione/riqualificazione del percorso ciclabile/pedonale indicato.
Nella fase attuativa verranno definite le politiche relative alla dotazione dei servizi pubblici.

NORME GEOLOGICHE DI PIANO E NORMATIVA SISMICA: L'area ricade in classe di fattibilità geologica 3D con consistenti limitazioni. Scenario di pericolosità sismica locale: Z4b, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre.

MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE: L'area non è inquadrata come area agricola nello stato di fatto ai sensi del comma 2-bis dell'art. 43 della L.R. 12/2005, non si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione.

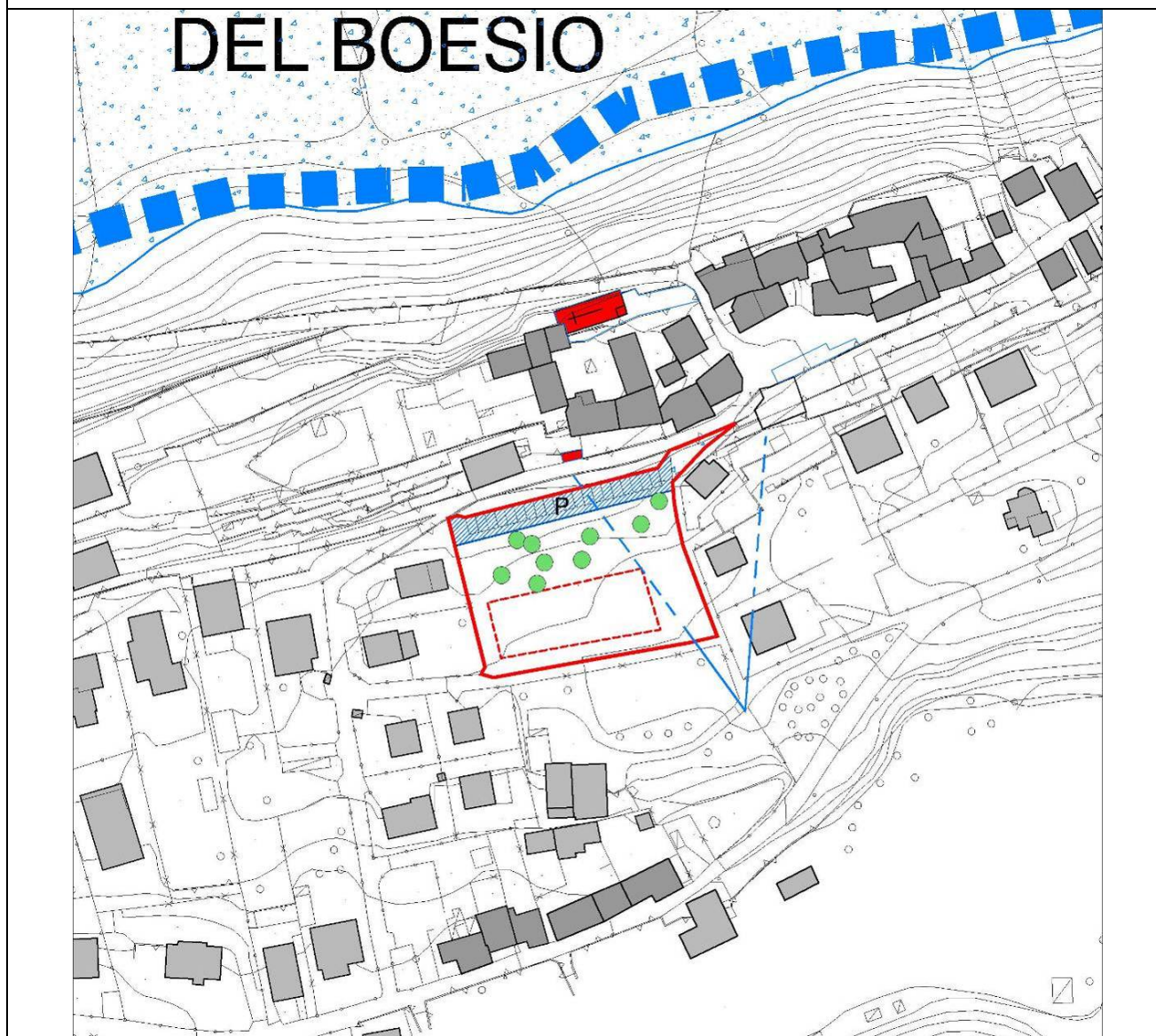
OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESITICA: Previsione di alberature nel parcheggio pubblico



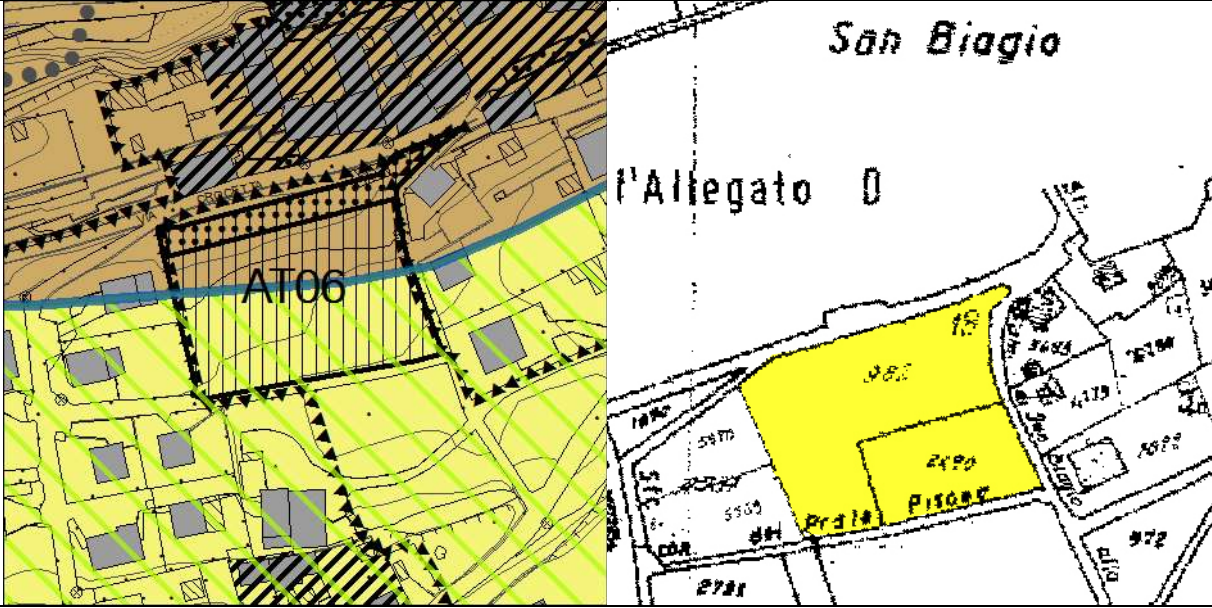
Comune di Cittiglio
Provincia di Varese

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
In attuazione dell'art. 7 della L.R. 12/2005
Documento di Piano

Ambito di Trasformazione 06



St	UtMax	Ut		servizi	Sl	Sf	V
Superficie territoriale	Indice di utilizzazione territoriale massimo	Indice di utilizzazione territoriale		Aree per servizi pubblici	Superficie lorda	Superficie Fondiaria	Volume dei fabbricati
mq	mc/mq	mc/mq		mq	mq	mq	mc
3.130	0,8	0,6		539			
Pcv	Rc		H	Dc	Ds	De	Dz
Perimetro concentrazione volumetrica	Rapporto di copertura		Altezza dell'edificio	Distanza degli edifici dai confini	Distanza degli edifici dal ciglio strada	Distanza fra edifici	Distanza degli edifici tra ambiti diversi di PGT
mq	mq/mq		ml	ml	ml	ml	ml
763	0,30		8,50	5,00	5,00	10,00	10,00

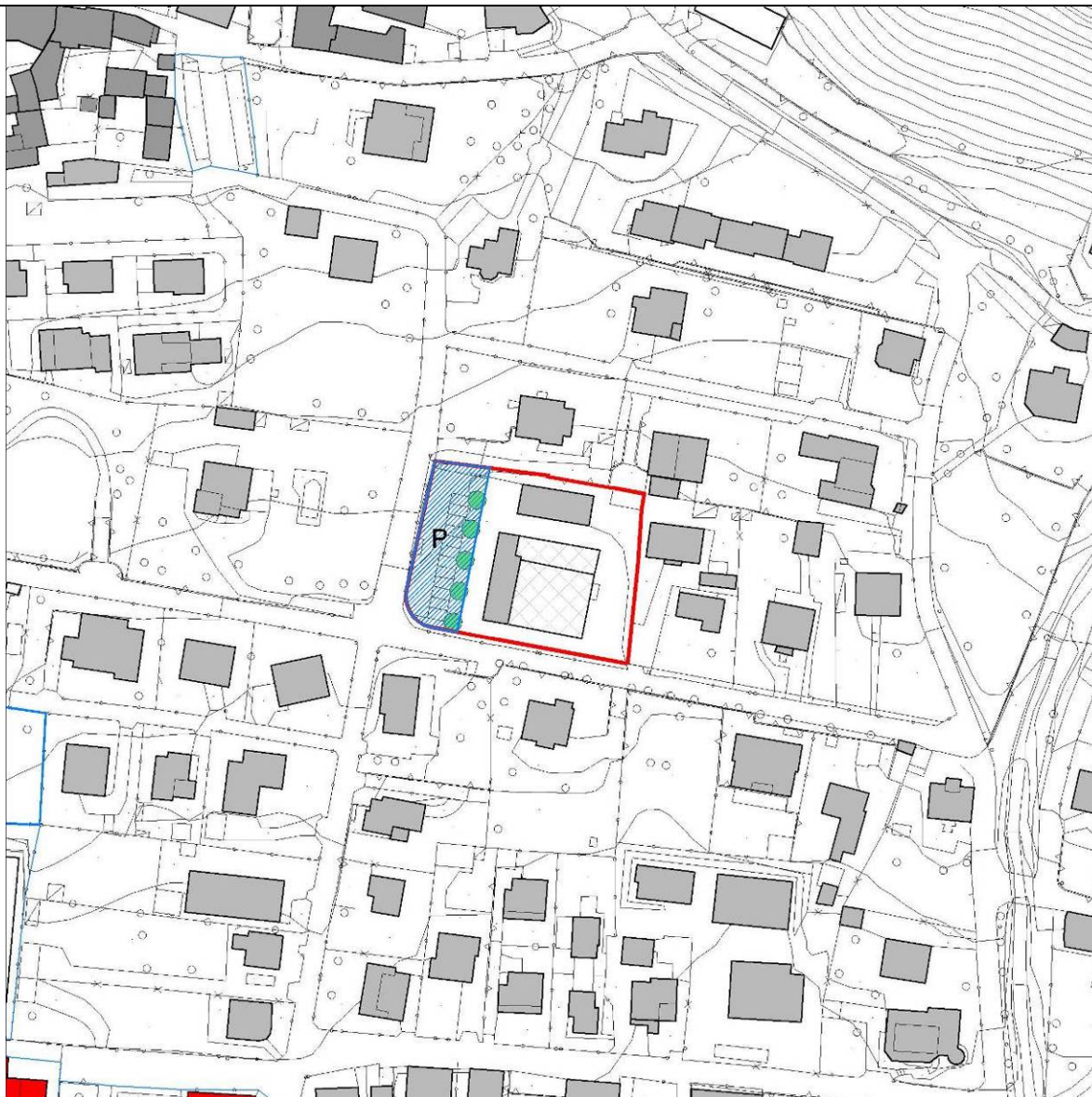

DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Area prativa a valle del Nucleo di Antica Formazione di San Biagio, lungo la Via Crocetta
DESTINAZIONE: art 20.1 residenziali (R)
DESTINAZIONI ESCLUSE: discoteche, cinematografi e tutte le attività produttive moleste o che rechino disturbo agli abitanti (rumori, fumi, odori); art 20.2 – produttive artigianali (P); art 20.3 Commerciali (C); art. 20.5 attività agricola (A); attività di vendita di autoveicoli, accessori e articoli complementari; stazioni di servizio, distributori e depositi di combustibili e carburanti con l'eccezione di quelli esistenti alla data di adozione del PGT; autolavaggi.
VINCOLI: Ambito tutelato ai sensi dell'art. 136 D.Lgs. 42/2004.
CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI: La trasformabilità dell'area è da correlarsi all'opportunità di realizzare un parcheggio da destinarsi alla sosta per il vicino Nucleo di Antica Formazione di San Biagio, andando così a sopperire ad una carenza strutturale dell'ambito, quindi completare il tessuto urbano in una zona già servita dalle urbanizzazioni. E' previsto un perimetro di concentrazione volumetrica al fine di mantenere la piantumazione esistente, reintegrata opportunamente, conservare il cono visuale indicato, e per mitigare l'impatto della muratura di contenimento del parcheggio stesso, da realizzarsi anche mediante riva inerbata, dato il dislivello esistente fra l'area e la via Crocetta. L'area è servita da fognatura.
MODALITA' DI ATTUAZIONE: Si prevede l'attuazione mediante Piano Attuativo convenzionato, con obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione, fognature, verde, parcheggi, illuminazione pubblica, a scorporo degli oneri di urbanizzazione, nonché obbligo di cessione delle aree per servizi nella misura minima indicata. Risulta importante la realizzazione del parcheggio con pavimentazione drenante e utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica, con la realizzazione dell'ampliamento stradale della Via Crocetta. Nella fase attuativa verranno definite le politiche relative alla dotazione dei servizi pubblici.
NORME GEOLOGICHE DI PIANO E NORMATIVA SISMICA: L'area ricade per metà in classe di fattibilità geologica 3D con consistenti limitazioni e per metà in classe 2C con modeste limitazioni. Scenario di pericolosità sismica locale: Z4b, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre. E' inoltre attraversata da una Z5, zona di contatto stratigrafico e/o tettonico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse.
MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE: L'area non è inquadrata come area agricola nello stato di fatto ai sensi del comma 2-bis dell'art. 43 della L.R. 12/2005, non si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione.
OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESISTICA: Previsione di alberature nel parcheggio pubblico. Previsione di perimetro di concentrazione volumetrica, a valle del parcheggio, al fine di mantenere la piantumazione esistente e reintegrarla, mantenere il cono visuale e per mitigare l'impatto della muratura di contenimento del parcheggio stesso, da realizzarsi anche mediante riva inerbata.



Comune di Cittiglio
Provincia di Varese

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
In attuazione dell'art. 7 della L.R. 12/2005
Documento di Piano

Ambito di Trasformazione 07



St	UtMax	Ut		servizi	Sl	Sf	V
Superficie territoriale	Indice di utilizzazione territoriale massimo	Indice di utilizzazione territoriale		Aree per servizi pubblici	Superficie lorda	Superficie Fondiaria	Volume dei fabbricati
mq	mc/mq	mc/mq		mq	mq	mq	mc
2.599	0,8	0,8		644			
Pcv	Rc		H	Dc	Ds	De	Dz
Perimetro concentrazione volumetrica	Rapporto di copertura		Altezza dell'edificio	Distanza degli edifici dai confini	Distanza degli edifici dal ciglio strada	Distanza fra edifici	Distanza degli edifici tra ambiti diversi di PGT
mq	mq/mq		ml	ml	ml	ml	ml
-	0,30		8,50	5,00	5,00	10,00	10,00



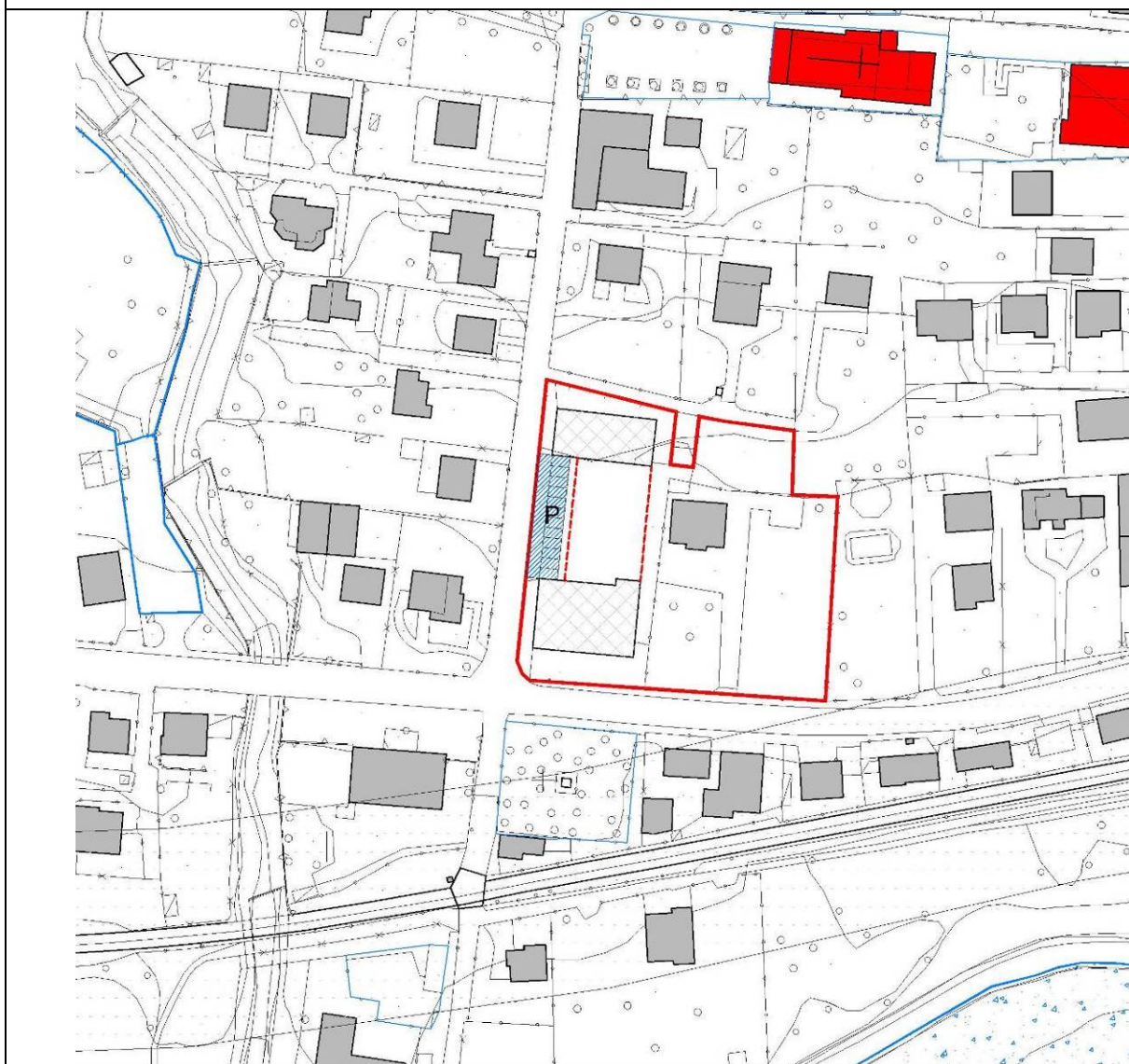
DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Zona edificata interclusa nel tessuto Urbano Consolidato e già conformata dal vigente PRG, posta lungo le Vie Battisti e Vittorio Veneto
DESTINAZIONE: art 20.1 residenziali (R)
DESTINAZIONI ESCLUSE: DESTINAZIONI ESCLUSE: discoteche, cinematografi e tutte le attività produttive moleste o che rechino disturbo agli abitanti (rumori, fumi, odori); art 20.2 – produttive artigianali (P); art 20.3 Commerciali (C); art. 20.5 attività agricola (A); attività di vendita di autoveicoli, accessori e articoli complementari; stazioni di servizio, distributori e depositi di combustibili e carburanti con l'eccezione di quelli esistenti alla data di adozione del PGT; autolavaggi.
VINCOLI: Nessuno
CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI: L'area è situata nel centro di Cittiglio e prevede un intervento di ristrutturazione urbanistica dell'intero comparto finalizzato alla demolizione del capannone artigianale esistente. Si prevede l'abbattimento di tutti i volumi esistenti e la ricostruzione di nuovi volumi residenziali con gli indici indicati. Il progetto dovrà prevedere la formazione di una nuova area a parcheggio come indicato. L'area è servita da fognatura.
MODALITA' DI ATTUAZIONE: Si prevede l'attuazione mediante Piano Attuativo convenzionato, con obbligo di realizzazione e cessione delle aree per allargamento stradale e per parcheggio pubblico. Risulta importante la realizzazione del parcheggio con pavimentazione drenante e utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica. Nella fase attuativa verranno definite le politiche relative alla dotazione dei servizi pubblici.
NORME GEOLOGICHE DI PIANO E NORMATIVA SISMICA: L'area ricade in classe di fattibilità geologica 3D con consistenti limitazioni. Scenario di pericolosità sismica locale: Z4b, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre.
MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE: L'area non è inquadrata come area agricola nello stato di fatto ai sensi del comma 2-bis dell'art. 43 della L.R. 12/2005, non si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione.
OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESISTICA: Realizzazione di piantumazione del parcheggio pubblico.



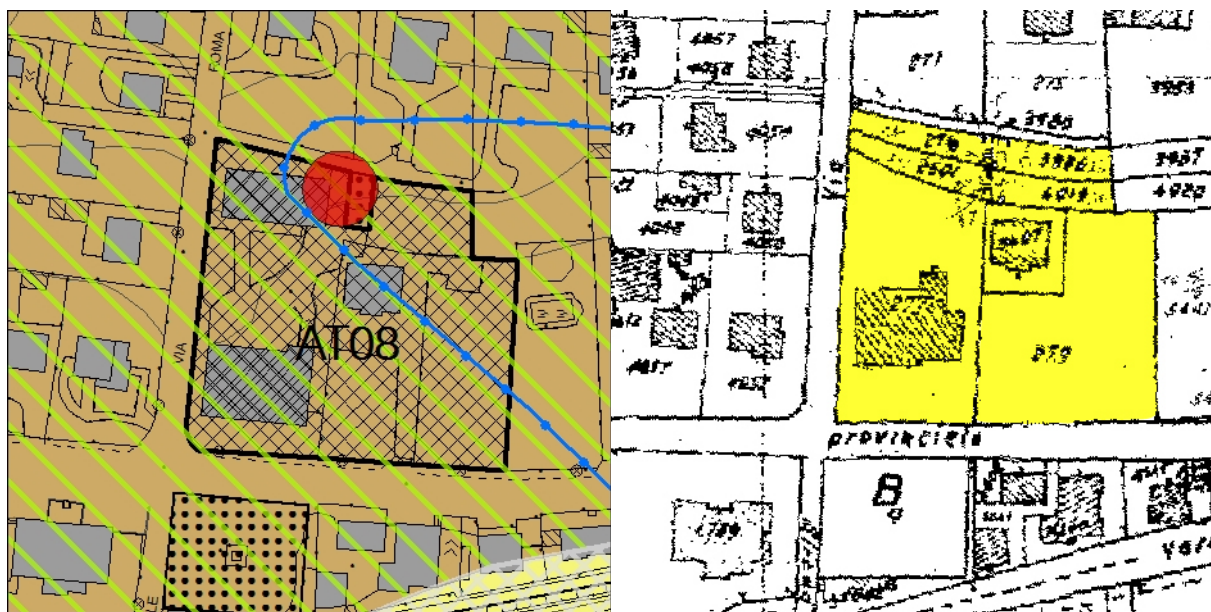
Comune di Cittiglio
Provincia di Varese

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
In attuazione dell'art. 7 della L.R. 12/2005
Documento di Piano

Ambito di Trasformazione 08



St	UtMax	Ut		servizi	Sl	Sf	V
Superficie territoriale	Indice di utilizzazione territoriale massimo	Indice di utilizzazione territoriale		Aree per servizi pubblici	Superficie lorda	Superficie Fondiaria	Volume dei fabbricati
mq	mc/mq	mc/mq		mq	mq	mq	mc
6.055				(1)			2.000 in aggiunta all'esistente
Pcv	Rc		H	Dc	Ds	De	Dz
Perimetro concentrazione volumetrica	Rapporto di copertura		Altezza dell'edificio	Distanza degli edifici dai confini	Distanza degli edifici dal ciglio strada	Distanza fra edifici	Distanza degli edifici tra ambiti diversi di PGT
mq	mq/mq		ml	ml	ml	ml	ml
680	-		8,50	5,00	5,00	10,00	10,00



DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Zona edificata interclusa nel tessuto Urbano Consolidato e già conformata dal vigente PRG come zona AS4.2, posta lungo la Strada Provinciale per Laveno, angolo con Via Roma

DESTINAZIONE: art. 20.3 Commerciali (C) con riferimento all'attività esistente

DESTINAZIONI ESCLUSE: discoteche, cinematografi e tutte le attività produttive moleste o che rechino disturbo agli abitanti (rumori, fumi, odori); nuove attività di medie e grandi superfici di vendita; art 20.5 attività agricola (A); stazioni di servizio, distributori e depositi di combustibili e carburanti con l'eccezione di quelli esistenti alla data di adozione del PGT; autolavaggi.

VINCOLI: L'area ricade in parte di vincolo PAI: zona di tutela assoluta di pozzi ad uso idropotabile; parte dell'area è zona di rispetto captazioni

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI:

E' prevista la realizzazione di un ampliamento degli edifici esistenti per circa mc. 2.000 una tantum in aggiunta all'esistente. E' possibile sviluppare tale ampliamento mediante ristrutturazione composita dell'esistente insediamento terziario mantenendo in essere la conformazione dell'impianto urbanistico esistente quindi conservando l'edificio residenziale insistente sul lotto attiguo ma afferente lo stesso ambito. Ovvero e alternativamente, è possibile sviluppare l'ampliamento attribuito una tantum mediante la riorganizzazione dell'ambito promuovendo un processo di ristrutturazione urbanistica finalizzato a coniugare spazi pubblici e struttura insediativa privata.

L'area è servita da fognatura.

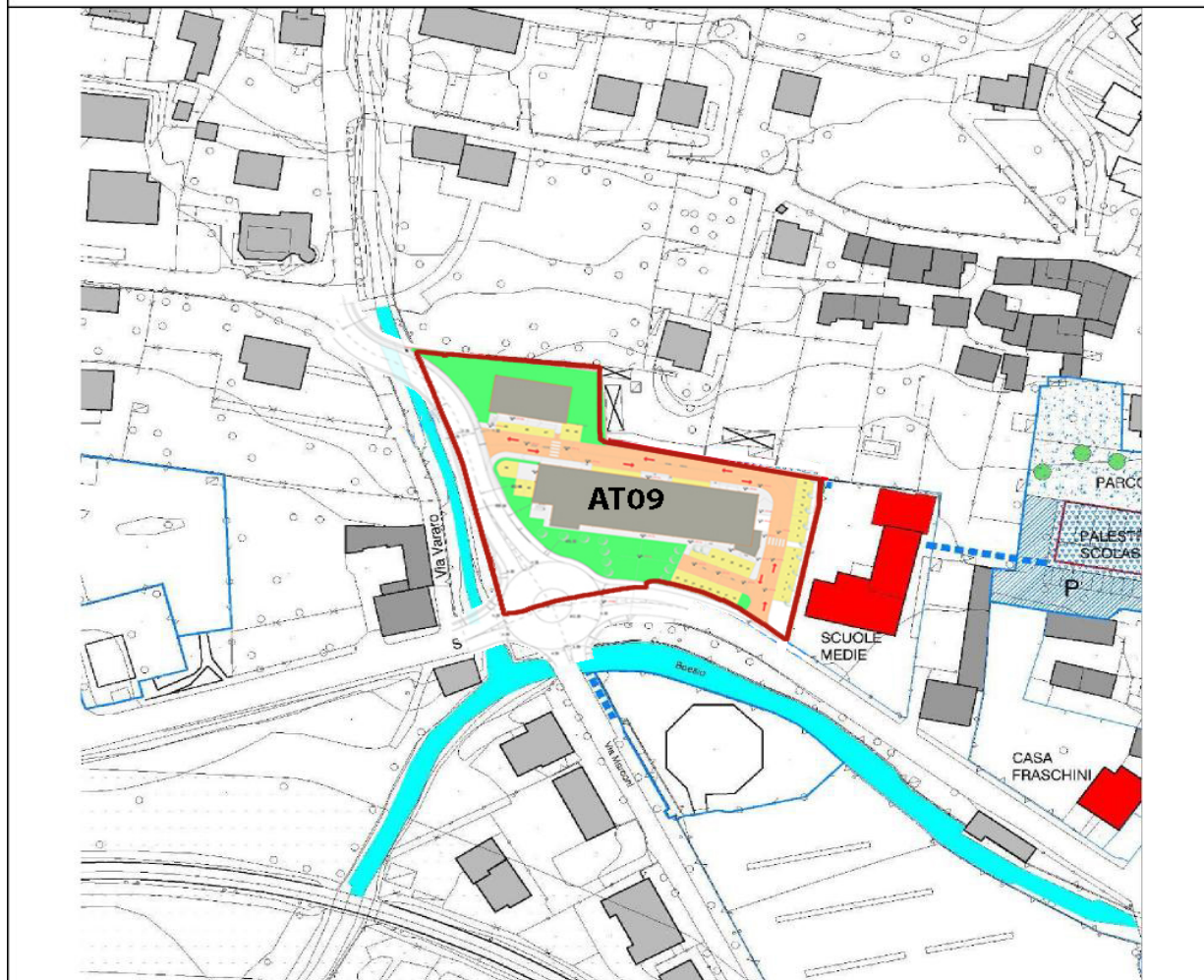
MODALITA' DI ATTUAZIONE: Si prevede l'attuazione mediante due possibili formule alternative: 1. pianificazione attuativa convenzionata per utilizzare l'ampliamento una tantum mediante ristrutturazione composita del complesso terziario esistente con concentrazione volumetrica nel lotto dell'ambito di trasformazione individuato con specifica perimetrazione, con obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione, fognature, parcheggio, illuminazione pubblica, a scorporo degli oneri di urbanizzazione, nonché obbligo di cessione delle aree per servizi nella misura minima indicata ((1) pari al 100% della SLP per la destinazione commerciale) per la sola parte in incremento del volume rispetto a quello esistente. Nella fase attuativa verranno definite le politiche relative alla dotazione dei servizi pubblici. E' ammessa la monetizzazione anche integrale delle aree per servizi. La dotazione di posti auto privati per gli addetti e per i visitatori dovrà obbligatoriamente rispettare i minimi previsti. 2. E' possibile derogare ai limiti planimetrici di concentrazione volumetrica indicati al precedente punto mediante presentazione ed approvazione da parte del competente organo di governo comunale di un piano di coordinamento dell'ambito di trasformazione preordinato alla presentazione di un Programma Integrato di Intervento che assicuri molteplicità di funzioni insediabili, quindi realizzazione e cessione di importanti e strategiche attrezzature pubbliche. Il piano di coordinamento non è un atto obbligatorio, quindi facoltativo e semplice strumento utile ad agevolare l'attività di negoziazione sottesa alla presentazione del PII. Il quadro insediativo di riferimento utile a promuovere il PII comporta che la negoziazione sottesa definisca i seguenti capisaldi minimi da affrontare in sede di progettazione urbanistica e di relative linee guida architettonica per orientare la progettazione esecutiva: l'impianto urbanistico rilevato è costituito da moduli regolari per giacitura e superficie che ritmano con pieni e vuoti il percorso lungo l'asta stradale principale lungo la quale si affacciano; la possibile congiunzione di due moduli, come previsto in questa fattispecie procedurale, comporta una particolare attenzione progettuale atta a salvaguardare l'orditura della maglia insediativa; lo snodo tra l'asta stradale principale, strada provinciale, e la via Roma risulta particolarmente importante quale incrocio tra la direttrice storica "san Biagio – parrocchiale" e la strada di scorrimento veloce normale a detta direttrice; anche con riguardo alla ipotesi di trasferimento dell'asta di scorrimento principale nella prevista nuova SP1, è utile e imposto dalle presenti norme che il processo di ristrutturazione urbanistica preveda uno spazio pubblico porticato – anche non integrato con l'edificio principale che possa sottolineare e dare forza a questo incrocio tra strada provinciale esistente e viale di accompagnamento alla piazza della parrocchiale; ragioni di sicurezza alla circolazione stradale in prossimità dell'incrocio unitamente ad opportunità architettoniche impongono che il progetto urbanistico preveda lo sfruttamento di aree arretrate oltre la linea dell'insediamento costruito o costruibile per l'allocazione dei parcheggi pubblici e privati, di dimensionamento opportuno. Questa opzione è una possibilità attuativa dell'ambito alternativa prevista dal documento di piano per migliorare le performance progettuali di quanto previsto quindi coerente e conforme al PGT.	NORME GEOLOGICHE DI PIANO E NORMATIVA SISMICA: L'area ricade per una parte in zona di tutela assoluta di pozzi ad uso idropotabile e per la maggior parte in classe di fattibilità geologica 3D con consistenti limitazioni. Vi è pertanto l'obbligo di ottemperare alla D.G.R. 12693 del 10/04/2003 e s.m.i. Scenario di pericolosità sismica locale: Z4b, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre.	MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE: L'area non è inquadrata come area agricola nello stato di fatto ai sensi del comma 2-bis dell'art. 43 della L.R. 12/2005, non si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione.	OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESISTICA: realizzazione e sistemazione dei marciapiedi e dell'illuminazione.
---	--	---	---



Comune di Cittiglio
Provincia di Varese

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
In attuazione dell'art. 7 della L.R. 12/2005
Documento di Piano

Ambito di Trasformazione 09



St Superficie territoriale	UtMax Indice di utilizzazione territoriale massimo	Ut Indice di utilizzazione territoriale	servizi Aree per servizi pubblici	Sl Superficie lorda	Sf Superficie Fondiaria
mq	mc/mq	mc/mq	mq	mq	mq
4.825	2,5	2,00	Vedi dettaglio	====	====
Pcv Perimetro concentrazione volumetrica	Rc Rapporto di copertura	H Altezza dell'edificio	Dc Distanza degli edifici dai confini	Ds Distanza degli edifici dal ciglio strada	De Distanza fra edifici
mq	mq/mq	ml	ml	ml	ml
=====	0,40	12,50	=>5,00	=>5,00	=>10,00



DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Zona edificata all'interno del Tessuto Urbano Consolidato già conformata/pianificata come AS3.6 del vigente PRG lungo la Strada Provinciale per Laveno in località Fracce

DESTINAZIONE: mix funzionale residenza, uffici, unità commerciali di vicinato

DESTINAZIONI ESCLUSE: discoteche, cinematografi e tutte le attività produttive moleste o che rechino disturbo agli abitanti (rumori, fumi, odori); nuove attività di medie e grandi superfici di vendita; Art.20.2. Produttive e artigianali (P); Art. 20.5. Attività agricola (A); stazioni di servizio, distributori e depositi di combustibili e carburanti con l'eccezione di quelli esistenti alla data di adozione del PGT; autolavaggi.

VINCOLI: Fascia di rispetto del reticolo idrico minore pari a m 10 rispetto al Torrente Valfreda per nuove costruzioni, eccezione fatta per le opere infrastrutturali di pubblica utilità. Vincolo paesaggistico Dlgs42/2004 art 142 comma 1 lettera c

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI:

L'area è situata nel centro di Cittiglio ed è strategica sotto il profilo del recupero urbano e della dotazione di nuovi spazi alla socialità. Si prevede l'abbattimento di tutti i volumi esistenti e la ristrutturazione urbanistica dell'area con priorità di dare risoluzione alla viabilità esistente con particolare riguardo alla strada provinciale SP394 dir e SP8, al fine di dare una soluzione definitiva alla problematica del semaforo esistente, ultimo sull'asse viabilistico Laveno-Varese, soluzione concertata con l'Amministrazione Provinciale

Il progetto dovrà prevedere la formazione mediante la realizzazione di un intervento unitario a costituire una nuova centralità urbana in grado di dialogare con l'asse attrezzato dei servizi esistenti posto lungo la Strada Provinciale (Municipio, Scuole, Casa Fraschini) e con il vicino sistema Ospedale/Stazione. L'area è servita da fognatura.

L'applicazione dell'indice massimo di utilizzazione viene garantito dalla realizzazione da parte dei privati attuatori, della nuova viabilità stradale che prevede la variante con nuovo tratto iniziale della via Vararo da collegarsi alla vecchia via con ponte sul torrente Valfreda e sistemazione nell'ambito del comparto della nuova rotatoria limitatamente alla sagomatura dei marciapiedi e delle carreggiate di innesto.

La nuova rotatoria concordata con la Provincia di Varese sarà da questa realizzata successivamente, gli attuatori sistemeranno provvisoriamente la viabilità con spostamento dell'impianto semaforico oggi a tre tempi, all'innesto della nuova via Vararo in sostituzione di quello esistente.

Oltre la viabilità Provinciale il progetto prevede il miglioramento della viabilità Comunale con realizzazione di un nuovo tratto di strada comunale con nuovi nuovi parcheggi pubblici.

La presentazione del progetto attuativo dovrà avvenire entro 3 anni dalla approvazione della presente variante di PGT; trascorso tale termine l'Amministrazione Comunale, formulata una diffida con assegnazione di un ulteriore termine di 90 giorni, di contro tale ulteriore termine ed in carenza di presentazione del Piano Attuativo, l'attribuzione volumetrica, prevista dalla scheda di Piano, subirà una decurtazione del 20% per ogni ulteriore anno di ritardo, in condizione di invarianza o di incremento di ogni altro parametro prestazionale.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Si prevede l'attuazione mediante Piano Attuativo convenzionato con obbligo di realizzazione e cessione o uso pubblico convenzionato perpetuo dei seguenti spazi ed opere:

opere di urbanizzazione:

- Nuova viabilità comunale;
- Area a parcheggi pubblico e di uso pubblico;
- Aree a verde di quartiere;
- Viabilità pedonale (marciapiedi e vialetti)
- Piazza attrezzata con arredo urbano;
- Nuovo allacciamento fognario
- Nuovi collegamenti acque meteoriche e scarico piazzali,
- Nuovo collegamento acque meteoriche viabilità;
- Illuminazione pubblica per parcheggi e viabilità interne;
- eventuale cabina di trasformazione ENEL da convenzionarsi

opere aggiuntive infrastrutturali di miglioria:

- arretramento degli spazi marginali di comparto al fine di disegnare i marciapiedi già nel limite della rotatoria che sarà successivamente realizzata dalla Provincia di Varese;
- realizzazione del nuovo tracciato stradale di innesto alla SP8 (Cittiglio- Vararo) con chiusura del primo tratto esistente;
- spostamento del semaforo sulla Via Vararo e collocazione dello stesso all'inizio del nuovo innesto della SP8;
- realizzazione di un tratto stradale del nuovo innesto SP8 con ponticello sul torrente Valfareda e collegamento alla vecchia Via Vararo;
- sistemazione ed integrazione dei marciapiedi all'interno del comparto;
- creazione di spazi a verde in loco dello spazio in futuro da destinarsi a nuova rotatoria.

NORME GEOLOGICHE DI PIANO E NORMATIVA SISMICA:

L'area ricade in classe di fattibilità geologica 3D con consistenti limitazioni. Scenario di pericolosità sismica locale: Z4b, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre.

MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:

L'area non è inquadrata come area agricola nello stato di fatto ai sensi del comma 2-bis dell'art. 43 della L.R. 12/2005, pertanto non si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione.

OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESISTICA:

Previste con le opere di urbanizzazione di comparto



Comune di Cittiglio
Provincia di Varese

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
In attuazione dell'art. 7 della L.R. 12/2005
Documento di Piano

Ambito di Trasformazione 10



Superficie territoriale St	Quota edificatoria di slp assegnata al comparto	Diritti volumetrici derivanti dal trasferimento da altre aree	Totale slp possibile realizzare all'interno del comparto	Aree per servizi pubblici
mq	mq	mq	mq	mq
1630	2700,0	300,00	3000,00(*)	Da definire in sede di convenzione
Rc	H	Dc	Ds	De
Rapporto di copertura	Altezza dell'edificio	Distanza degli edifici dai confini	Distanza degli edifici dal ciglio strada	Distanza fra edifici
mq/mq	ml	ml	ml	ml
Da definire in fase progettuale	Da definire in fase progettuale	5,00	10,00	In aderenza e/o da definire in fase progettuale

(*) superficie di vendita massima consentita all'interno del comparto 1500mq



DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Ambito a destinazione produttiva con presenza di una attività “Falegnameria Fidanza” attualmente dismessa localizzata ad ovest della SS 394 all’ingresso del territorio comunale di Cittiglio proveniente da Gemonio.

DESTINAZIONE: *commerciale di media dimensione food e non food; terziario, somministrazione di alimenti e bevande, attività di interesse generale e servizi pubblici, di interesse pubblico e/o privati*

DESTINAZIONI ESCLUSE: commerciale di grande distribuzione, residenza, discoteche, cinematografi e tutte le attività produttive moleste o che rechino disturbo agli abitanti (rumori, fumi, odori); stazioni di servizio, distributori e depositi di combustibili e carburanti; autolavaggi.

VINCOLI: L’area è soggetta a vincolo paesistico.

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI:

I tracciati viari esistenti esterni al comparto possono essere mantenuti con la loro funzione ed essere quindi soggetti a interventi di riqualifica e sistemazione per le finalità di carrabilità a cui potranno essere predisposti.

Si tratta di un intervento che prevede il parziale recupero di un’area dismessa ed il suo riutilizzo assegnando una nuova destinazione commerciale di interesse economico ed occupazionale per gli operatori.

L’intervento prevede la demolizione di una parte delle strutture produttive ormai fatiscenti e la realizzazione su una piastra elevata a livello della strada statale di un edificio da destinare a strutture commerciali di media dimensione.

Al piano inferiore, corrispondente alla quota del terreno naturale, si potranno realizzare i relativi servizi e le aree a parcheggio.

Nell’ambito dell’Area di Trasformazione sono altresì possibili le funzioni terziarie o di servizio pubblico o privato, nel rispetto degli indici indicati.

L’intervento potrà prevedere la realizzazione della massima volumetrica assegnata, ovvero dei 3000 mq, di cui una quota pari a 300,00 mq verrà assunta dal reperimento di diritti edificatori derivanti dal trasferimento di volumetrie assegnate su altri comparti dal PGT.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Si prevede l'attuazione mediante Piano Attuativo convenzionato, con obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione, fognature, verde, parcheggi, illuminazione pubblica, ad eventuale scomputo degli oneri di urbanizzazione se previsti dalla vigente legislazione, nonché la individuazione (in cessione e/o in asservimento ad uso pubblico) delle aree per servizi nella misura minima indicata pari al 100% della SLP per la destinazione commerciale; è ammessa comunque la monetizzazione in quota parte delle aree per servizi e/o l'individuazione (in cessione e/o in asservimento ad uso pubblico) di aree esterne al comparto fatta salva la cessione delle aree di proprietà corrispondenti al sedime per la realizzazione della pista ciclopedonale.

I costi delle opere di urbanizzazione, mitigazione e/o compensazione paesistica da realizzarsi a cura del privato, nel rispetto della disciplina normativa vigente in tema di esecuzione di opere pubbliche da parte di privati, saranno ammessi allo scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

NORME GEOLOGICHE DI PIANO E NORMATIVA SISMICA: L'area ricade in classe di fattibilità geologica 3D aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico. Scenario di pericolosità sismica locale: Z4a, zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi.

OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESISTICA: .

L'edificio dovrà essere progettato con una particolare attenzione all'inserimento ambientale valutando sistemi di mitigazione, eventuale copertura inerbita. Dovrà essere mantenuto il viale alberato presente lungo la SP 394 e tutte le aree indicate come agricole dovranno essere mantenute libere da qualsiasi manufatto; dovranno essere previste opere di deframmentazione al fine di consentire la funzione ecologica del varco.

Al fine di rafforzare la funzionalità ecologica del varco dovranno essere previste le seguenti opere di mitigazione:

- a) sulla sponda destra del Boesio dovranno essere piantumate, oltre alla fascia di rispetto del vincolo di polizia idraulica, essenze arboree e arbustive autoctone consone al contesto vegetazionale del luogo per un'ampiezza di almeno 10mt e per la lunghezza del tratto che va dal primo ponte sulla SS 394 (fino al successivo sottopasso della SP1 a nord/ovest);
- b) sulla sponda destra dovranno essere definite, previa verifica idraulica, opere di sistemazione spondale per agevolare la funzione ecologica del varco in corrispondenza del ponte della SS 394;
- c) in previsione della realizzazione di una pista ciclabile all'interno del varco n. 18, sulla sponda destra del Boesio, il tracciato della stessa potrà integrarsi con l'ambito di trasformazione AT10