



DOCUMENTO DI PIANO

Adozione	Deliberazione C.C. n° del
Approvazione	Deliberazione C.C. n° del

Il Sindaco	Il Responsabile del procedimento	Il Segretario Comunale
------------	----------------------------------	------------------------

Progettisti: dott. arch. ANNA MANUELA BRUSA PASQUE' prof. avv. EMANUELE BOSCOLO	
Collaboratori: arch. Laura Meroni	
Estensore del Rapporto Ambientale IDROGEA SERVIZI s.r.l. - Varese	

Titolo Elaborato	n° Elaborato
NORME TECNICHE DOCUMENTO DI PIANO	NTA-DdP

Data	Aggiornamenti	Scala
ottobre 2025		

STUDIO BRUSA PASQUE'
 ARCHITETTI
 ANNA MANUELA BRUSA PASQUE'
 ELENA BRUSA PASQUE'

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Via Rainoldi 27, 21100 Varese
 Tel. 0332236317 Fax. 0332284350
 info@brusapasque.it

APPARATO NORMATIVO DOCUMENTO DI PIANO

CAPO I – FINALITA', EFFICACIA ED ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.....	3
Art. 1 - Finalità, contenuti e validità del Piano di Governo del Territorio (PGT).....	3
Art. 2 - Attuazione del Documento di Piano	4
Art. 3 - Rinvio ad altre disposizioni difformità e contrasti tra disposizioni, deroghe.....	4
Art. 4 - Norme transitorie da applicare negli Ambiti di Trasformazione AT.....	4
CAPO II – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	6
Art. 5. Individuazione Ambiti di Trasformazione - AT	6

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 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.

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.

In base alla normativa regionale il Documento di Piano:

- individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;
- determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, relativamente ai diversi sistemi funzionali e, in particolare, all'effettivo fabbisogno residenziale; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
- nella definizione degli obiettivi quantitativi tiene conto prioritariamente dell'eventuale presenza di patrimonio edilizio dismesso o sottoutilizzato, da riutilizzare prioritariamente garantendone il miglioramento delle prestazioni ambientali, ecologiche, energetiche e funzionali
- quantifica il grado di intervenuto consumo di suolo sulla base dei criteri e dei parametri stabiliti dal PTR e definisce la soglia comunale di consumo del suolo, quale somma delle previsioni contenute negli atti del PGT. La relazione della variante illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole;
- stabilisce che nelle scelte pianificatorie venga rispettato il principio dell'invarianza idraulica e idrologica, ai sensi dell'articolo 58-bis, comma 3, lettera a);
- determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale
- individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;
- d'intesa con i comuni limitrofi, può individuare, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree nelle quali il piano dei servizi prevede la localizzazione dei campi di sosta o di transito dei nomadi;
- individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio, definendo altresì specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito;

- individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente;
- individua le aree da destinare ad attività produttive e logistiche da localizzare prioritariamente nelle aree di cui della rigenerazione
- determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
- definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione;
- definisce meccanismi gestionali e un sistema di monitoraggio che permetta di dare una priorità e un ordine di attuazione agli interventi previsti per gli ambiti di trasformazione e agli interventi infrastrutturali, anche in base alle risorse economiche realmente disponibili.

Art. 2 - Attuazione del Documento di Piano

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

- Piani attuativi comunali ai sensi dell'art.12 della L.R.12/2005.
- Programmi integrati di intervento;
- Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 14, comma 1-bis della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, nei limiti fissati da tali norme.
- L'amministrazione può indentifica ambiti di rigenerazione, ai quali si applicano le norme di favore previste dalla legge, che trovano attuazione mediante programmi integrati di intervento.
- Il Piano delle Regole detta ulteriore norme circa i dispositivi di convenzionamento e di esecuzione delle opere di urbanizzazione. Il Piano dei Servizi detta norma sulle dotazioni territoriali minime, integrative rispetto alle previsioni delle schede riferibili ai singoli interventi.

Art. 3 - Rinvio ad altre disposizioni difformità e contrasti tra disposizioni, deroghe

Le disposizioni legislative statali e regionali, in caso di incompatibilità, prevalgono su quelle del PGT; sono altresì prevalenti su quelle del PGT le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.

Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale. Per il superamento delle barriere architettoniche si rinvia alla legislazione vigente.

In caso di difformità tra gli elaborati grafici di PGT e le presenti norme, prevalgono queste ultime.

In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del PGT, prevale la previsione contenuta nel Piano dei Servizi nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

In caso di difformità tra previsioni del PGT e quelle di eguale cogenza contenute in Piani di Settore, per determinarne la prevalenza si deve applicare il principio di specialità.

Le prescrizioni del PGT hanno valore prevalente rispetto ai Piani attuativi: le direttive e gli indirizzi del PGT hanno, rispetto ai Piani attuativi, valore orientativo.

Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente.

Art. 4 - Norme transitorie da applicare negli Ambiti di Trasformazione AT

Le disposizioni che devono essere applicate negli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione, in fase transitoria, ovvero fino a quando non diverranno efficaci, in termine di conformazione dei diritti privati, mediante gli atti di programmazione negoziata o i Piani Attuativi, sono le seguenti:

- mantenimento dell'utilizzo in atto del suolo, nonché delle destinazioni d'uso degli eventuali fabbricati ivi esistenti;

- interventi manutentivi dei predetti fabbricati;
- eventuali recinzioni sono ammesse solo se realizzate con siepi naturali e con elementi metallici trasparenti coperti con siepi naturali; sono vietate in ogni caso recinzioni in muratura piena o traforata di qualsiasi tipo.
- Interventi di modellazione e sistemazione del suolo, finalizzati alla regimazione delle acque e la messa in sicurezza dei luoghi.

CAPO II – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 5. Individuazione Ambiti di Trasformazione - AT

Gli Ambiti di Trasformazione comprendono aree con le seguenti destinazioni d'uso principali:

- residenziale
- attività economiche

I contenuti previsti per gli Ambiti di Trasformazione costituiscono le direttive del Piano e l'attuazione degli interventi ammessi è subordinata all'approvazione di Piani Attuativi o di Programmi Integrati di Intervento.

Per gli Ambiti di Trasformazione, individuati dal Documento di Piano è stata redatta apposita scheda con indicazione delle destinazioni ammesse e degli indici e parametri di edificabilità, nonché degli obiettivi che con tali strumenti l'Amministrazione intende conseguire.

Agli Ambiti di Trasformazione è stato assegnato una dotazione volumetrica predeterminata o un indice territoriale di riferimento.

In quasi tutte le schede vengono indicate le aree necessarie per opere di urbanizzazione primaria e quelle per le attrezzature secondarie che dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale, a seguito della realizzazione dell'intervento.

Nel caso in cui non sia stata valutata la cessione della quota complessiva per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale, dovrà essere valutata in sede di convenzione la quota a cui si deve commisurare l'onere monetizzato sostitutivo, che rappresenta in ogni caso il minimo che deve essere corrisposto all'Amministrazione Comunale.

In fase di presentazione dei Piani Attuativi o dei PII dovrà essere verificato, con appositi rilievi strumentali, il perimetro degli Ambiti di Trasformazione; dalla verifica delle superfici degli ambiti, anche rispetto alle risultanze catastali, deriveranno, in via definitiva, le volumetrie massime realizzabili a seguito di applicazione dell'indice assegnato; nel caso di assegnazione di una dotazione edificatoria predeterminata potrà essere adeguato allo stato effettivo dei luoghi e delle proprietà solo il perimetro dell'ambito oggetto di intervento.

In caso di presentazione di un Piano Attuativo o di un PII in riduzione della perimetrazione d'ambito, la capacità edificatoria è proporzionalmente ridotta; deve invece essere assicurata la realizzazione di tutte le opere previste dalla normativa specifica del Documento di Piano contenuta nella scheda relativa all'Ambito di Trasformazione.

Nel caso in cui la volumetria fosse maggiore rispetto a quella indicata dal Documento di Piano, a seguito dell'applicazione degli indici edificatori ammessi alla superficie effettiva del comparto, l'onere dovrà essere conseguentemente adeguato.

I Piani Attuativi o i PII dovranno essere verificati anche in base alle norme dettate dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

Il Piano delle Regole norma le aree comprese negli Ambiti di Trasformazione fino ad avvenuta approvazione del relativo Piano Attuativo o PII e recepisce e disciplina gli Ambiti di Trasformazione ad avvenuto completamento delle previsioni edificatorie, in base alla disciplina normativa allegata ai Piani Attuativi.

Le previsioni contenute nei Piani Attuativi o nei PII e loro varianti hanno carattere vincolante e producono, all'atto della loro approvazione, effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Qualora la complessità e la dimensione degli Ambiti di completamento non renda possibile tale procedimento, i singoli interventi previsti su ciascun comparto dovranno essere coordinati da un masterplan unitario esteso a tutto l'ambito di intervento che individui i lotti d'intervento e la capacità edificatoria assegnata a ciascuno nonché le opere di urbanizzazione e la dotazione di servizi a carico di ciascun lotto d'intervento, garantendo la piena autonomia di ciascuno dei lotti di intervento.

Tale masterplan, dovrà essere approvato, con delibera di Consiglio Comunale, contestualmente al Permesso di costruire della prima Unità minima di intervento e dovrà essere corredato da apposita convenzione con l'impegno di ciascun proprietario ad attuare l'intervento nel rispetto del disegno complessivo previsto, della capacità edificatoria assegnata al lotto nonché delle opere di urbanizzazione e della dotazione urbanistica di servizi a carico di ciascun lotto (sia essa da realizzare nelle aree d'intervento o da monetizzare.)

Ai sensi dell'art. 16 comma 3, della Legge n°1150 del 17/08/1942, i PII/PA ricadenti in un vincolo paesaggistico devono essere sottoposti, prima della loro adozione, a verifica preliminare della Soprintendenza.

Gli interventi nelle aree di trasformazione devono essere sottoposti a verifica con riferimento alla preesistenza di vincoli ai sensi del D.lgs 42/2004 art. 136 e 142 che determinano i relativi adempimenti procedurali (autorizzazione paesaggistica e vincolo di inedificabilità), oltre che al rispetto di quanto indicato nel Piano Paesistico comunale di cui al titolo IV della normativa del Piano delle Regole, con particolare riguardo alle zone a rischio archeologico disciplinate dal Piano delle Regole. Essi sono sottoposti a verifica anche con riferimento alla rete ecologica comunale, e alla specifica normativa contenuta nel Piano delle Regole.

Ogni intervento che interessi superfici boscate dovrà essere sottoposto alle disposizioni previste dalla vigente normativa in materia forestale (L. R. 31/2008) e pertanto soggetto a specifica autorizzazione degli enti competenti, oltre che alle disposizioni e prescrizioni del Piano di Indirizzo Forestale vigente.

Si rimanda comunque allo studio geologico a corredo del PGT.

In particolare, si segnala che l'attuazione degli ambiti in cui sarà prevista la realizzazione di estensione di reti fognarie bianche o nere in cessione da parte di privati, saranno assoggettati alla procedura prevista dagli articoli 54 comma 2 e 55 del Regolamento del SII.

Con riferimento al sistema di raccolta, trattamento e smaltimento, come previsto dall'art. 10 del R.R. 6/2019, in presenza di fognature di tipo unitario, le acque meteoriche di dilavamento devono essere prioritariamente smaltite in recapiti diversi dalla pubblica fognatura e gli scarichi delle acque meteoriche di dilavamento provenienti da aree assoggettate all'applicazione del R.R. del 23 novembre 2017, n. 7 devono rispettare gli obblighi previsti dallo stesso R.R. 7/2017.

Relativamente allo smaltimento delle acque meteoriche non soggette a R.R. 4/2006, si fa inoltre presente l'art 57, comma 7, del Regolamento del Servizio Idrico Integrato, approvato il 22.03.2022 dal CdA dell'Ufficio d'Ambito: "Lo scarico di acque meteoriche nelle reti fognarie pubbliche destinate alla raccolta dei reflui urbani non regolamentate ai sensi del Regolamento Regionale n. 4/06, art. 3, e fuori dai casi di cui ai precedenti commi è vietato."

Valgono comunque le seguenti prescrizioni:

- 1) gli edifici di nuova costruzione dovranno essere allacciati alla pubblica fognatura nel rispetto del nuovo R.R. 6/2019 e del Regolamento del Servizio Idrico Integrato approvato il 22.03.2022 dal CdA dell'Ufficio d'Ambito;
- 2) qualora ve ne fosse presenza, per gli scarichi industriali e di prima pioggia dovrà essere attivata la relativa procedura autorizzativa (AIA, AUA, ex art. 208 D.lgs. 152/2006, ex art. 124 D.lgs. 152/2006, etc.);
- 3) tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi alla normativa vigente in materia di invarianza idraulica R.R. n. 7/2017, aggiornato con R.R. n. 8/2019.

SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Ambito di trasformazione exAT1 : soppresso

Ambito di trasformazione exAT2 : non individuato

Ambito di trasformazione ex AT3 : in itinere

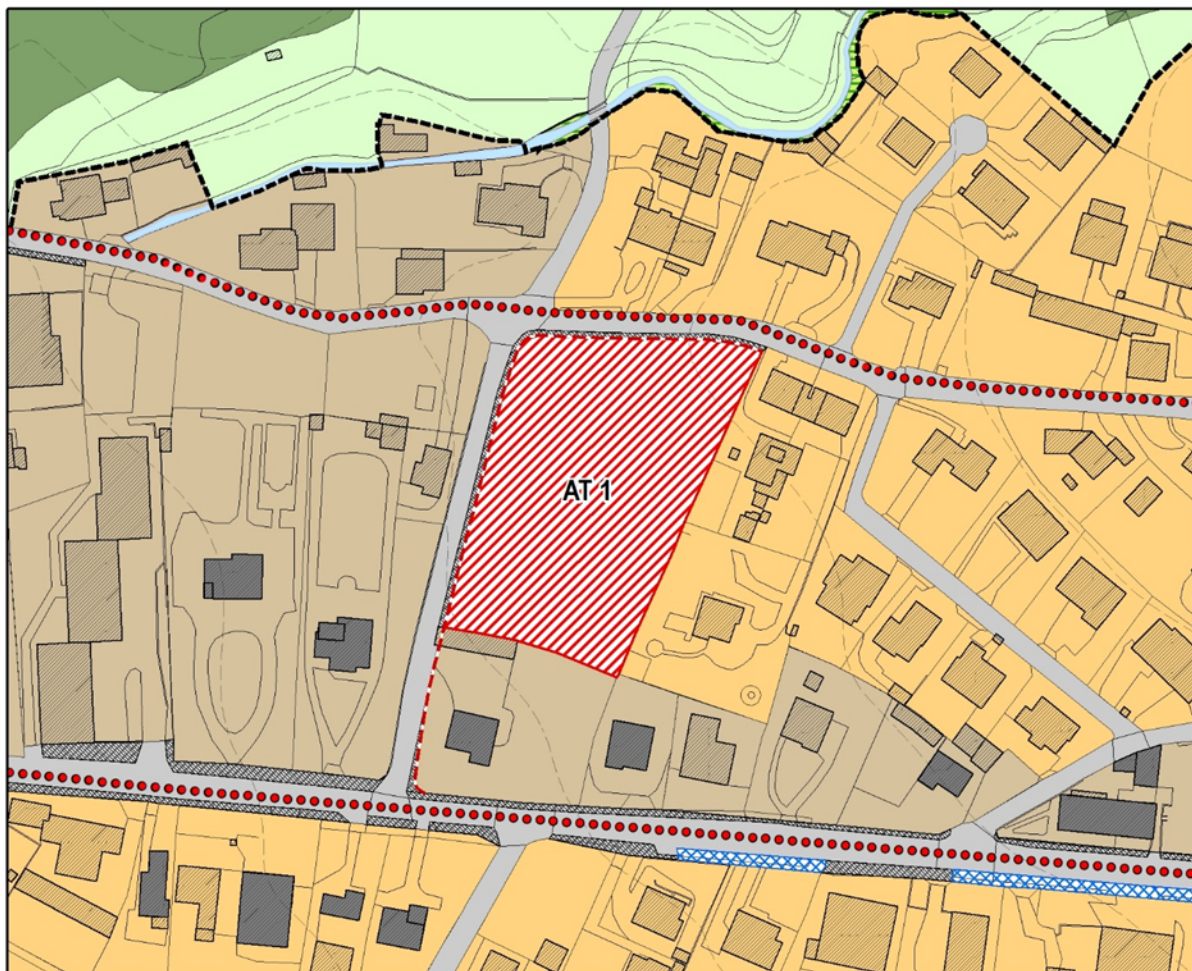
AT 1	4.745 mq
AT 2a	1.635 mq
AT2b	1.675 mq.
AT 3	3.345 mq



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 AT 1



ST superficie territoriale	4.745 mq
Volumetria assegnata al comparto	750 mc
Rapporto copertura RC	40%
Altezza massima H	9,00m.
Dc distanza confini	5,00m.
Ds Distanza dalle strade	5,00 m.
De Distanza dagli edifici	10,00 m.

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: residenziali (R)

DESTINAZIONI ESCLUSE: *tutte le altre*

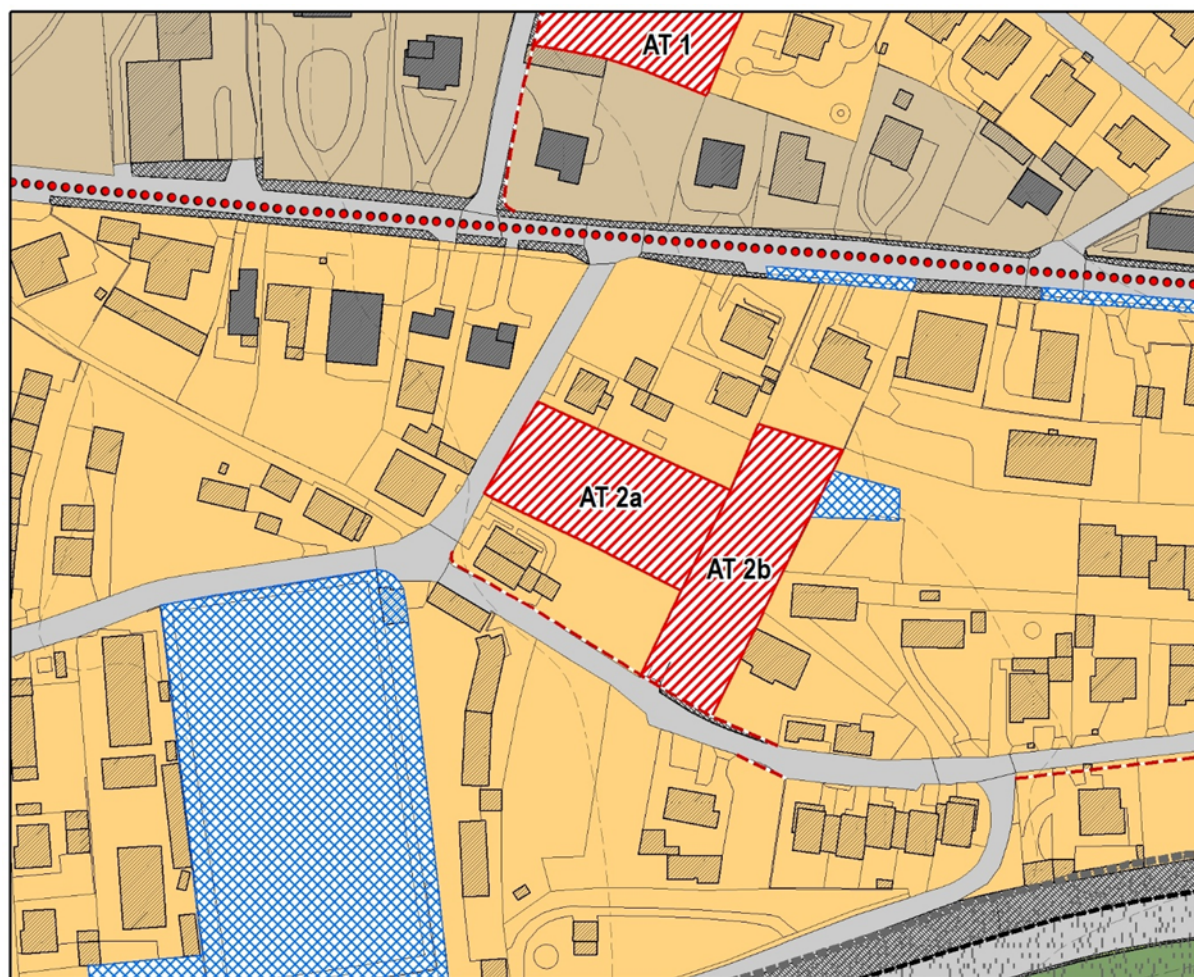
VINCOLI: Nessuno
<p>CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI: La trasformabilità dell'area è da correlarsi all'opportunità di realizzare un intervento residenziale che riqualifichi l'ambito, conseguendo la riduzione degli impatti "neutralità climatica e carbonica", così come descritti nell'art. 18 delle NTA del PdR.</p> <p>L'attuazione dell'intervento dovrà prevedere soluzioni atte al raggiungimento della neutralità carbonica, attraverso l'utilizzo, in forma alternativa o integrata, dei seguenti elementi progettuali:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. soluzioni a elevate prestazioni energetiche; ii. interventi di rinaturalizzazione, anche attraverso forme di verde integrato negli edifici; iii. tecnologie per un ridotto consumo idrico e per il riutilizzo delle acque meteoriche; iv. utilizzo di materiali sostenibili e/o a contenuto riciclato; v. adozione di finiture superficiali con un alto coefficiente di riflettanza solare <p>L'area è servita da fognatura.</p>
<p>MODALITA' DI ATTUAZIONE: Si prevede l'attuazione mediante Permesso di costruire convenzionato, con obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione, fognature e verde.</p>
<p>NORME GEOLOGICHE DI PIANO E NORMATIVA SISMICA: L'area ricade in classe di fattibilità geologica 3B, Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero captato in aree di conoide. Scenario di pericolosità sismica locale: Z4b, zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre.</p>
<p>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.</p>
<p>DOTAZIONE DI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE</p> <p>La quota necessaria per il soddisfacimento dello standard, da determinare in base a quanto indicato dal Piano dei Servizi, verrà valutata in sede di convenzione del P.d.C.C. e potrà essere monetizzata.</p>
<p>ABITANTI INSEDIABILI :4</p>



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 AT 2



St superficie territoriale	3.310 mq complessivi AT2 a) 1.635 mq AT2 b) 1.675 mq
IT Indice di fabbricabilità territoriale mc/mq	0,60
ITM Indice di fabbricabilità territoriale massimo mc/mq	0,80
Rapporto copertura RC	40%
Altezza massima H	11,50m.
Dc distanza confini	5,00m.
Ds Distanza dalle strade	5,00 m.
De Distanza dagli edifici	10,00 m.

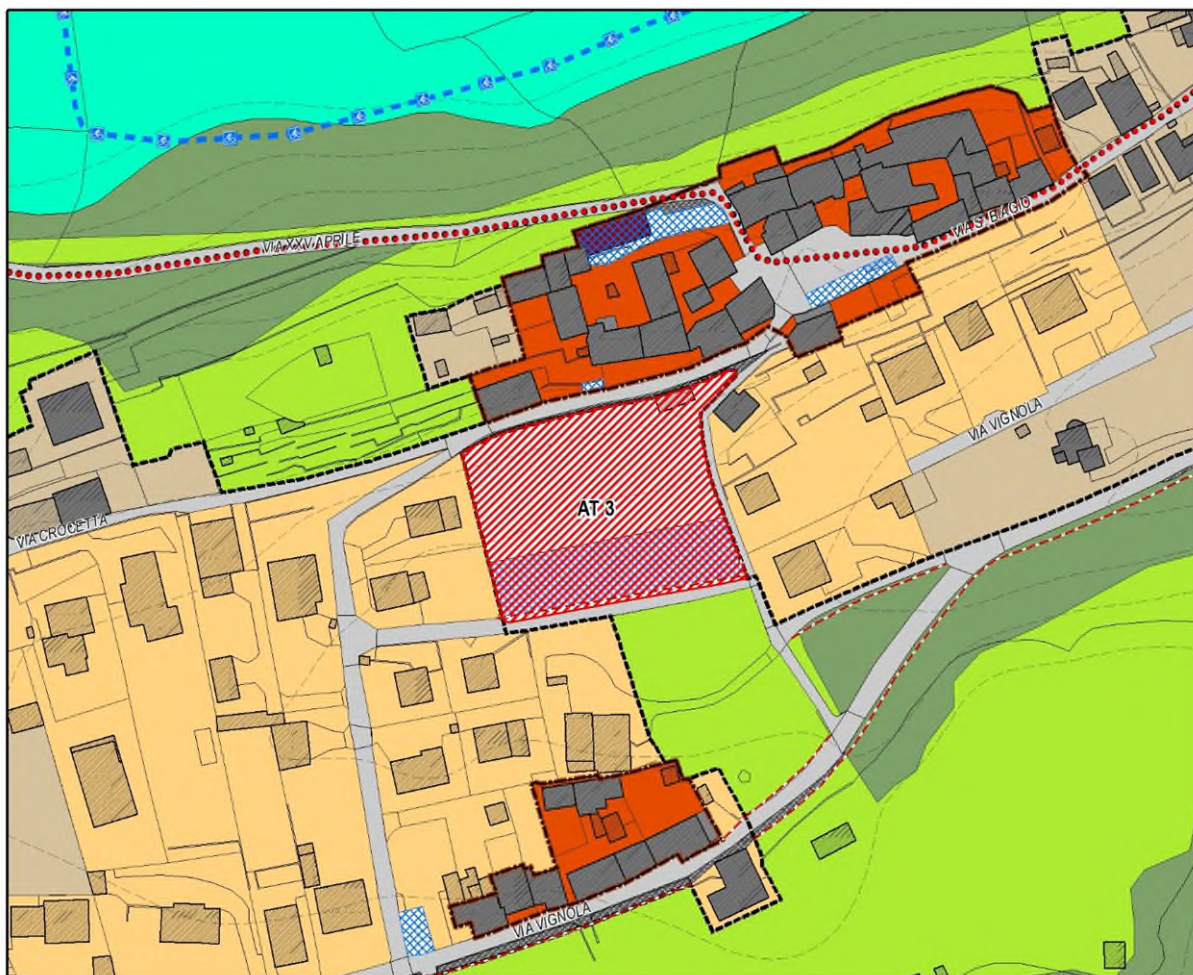
DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: L'area è un ampio terreno prativo, posto tra le vie Garibaldi e Dante, interclusa all'interno del perimetro del Tessuto Urbano Consolidato e già conformata dal vigente PRG.
DESTINAZIONE: residenziali
DESTINAZIONI ESCLUSE: <i>tutte le altre</i>
VINCOLI: Nessuno
CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI: L'area è servita da fognatura.
MODALITA' DI ATTUAZIONE: Si prevede l'attuazione per lotti di intervento (At2a e AT2b) mediante singoli permessi di costruire convenzionati, con obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione, fognature, verde, parcheggi pubblici, illuminazione pubblica, a scorporo degli oneri di urbanizzazione, nonché obbligo di cessione delle aree per servizi/parcheggi, nella misura minima calcolata come dall' art. 4 delle NTA del PdS. Risulta importante la realizzazione dei parcheggi con pavimentazione drenante e utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.
NORME GEOLOGICHE DI PIANO E NORMATIVA SISMICA: L'area ricade in classe di fattibilità geologica 3B, Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero captato in aree di conoide. 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
DOTAZIONE DI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE La quota necessaria per il soddisfacimento dello standard, da determinare in base a quanto indicato dal Piano dei Servizi, verrà valutata in sede di convenzione del P.d.C.C.
ABITANTI INSEDIABILI AT5a =5 AT5b =5



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 AT 3



St superficie territoriale	3.280 mq
IT Indice di fabbricabilità territoriale mc/mq	0,6
ITM Indice di fabbricabilità territoriale massimo mc/mq	0,80
Rapporto copertura RC	40%
Altezza massima H	9,00m.
Dc distanza confini	5,00m.
Ds Distanza dalle strade	5,00 m.
De Distanza dagli edifici	10,00 m.

DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Area prativa a valle del Nucleo di Antica Formazione di San Biagio, lungo la Via Crocetta

DESTINAZIONE: residenziali
DESTINAZIONI ESCLUSE: <i>tutte le altre</i>
VINCOLI: Ambito tutelato ai sensi dell'art. 136 D.Lgs. 42/2004.
<p>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.</p> <p>L'area da utilizzare come parcheggio pubblico si dovrà attestare a sud del comparto e dovrà interessare 1.000 mq. di superficie .</p> <p>Si suggerisce di verificare la possibilità di mantenere parte della piantumazione esistente, reintegrandola opportunamente, per mitigare l'impatto della muratura di contenimento del parcheggio stesso.</p> <p>Prevedere allargamento delle sedi stradali in accordo con amministrazione comunale.</p> <p>L'area è servita da fognatura.</p>
<p>MODALITA' DI ATTUAZIONE: Si prevede l'attuazione mediante permesso di costruire 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.</p>
<p>NORME GEOLOGICHE DI PIANO E NORMATIVA SISMICA: L'area ricade per metà in classe di fattibilità geologica 2A, Aree sub pianeggianti di fondovalle e terrazzate 3A, Aree in roccia ad elevata vulnerabilità dell'acquifero captato. 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.</p>
<p>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.</p>
<p>OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESISTICA: Previsione di alberature nel parcheggio pubblico.</p>
<p>DOTAZIONE DI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE</p> <p>La quota necessaria per il soddisfacimento dello standard, da determinare in base a quanto indicato dal Piano dei Servizi, verrà valutata in sede di convenzione del P.d.C.C tendo conto della richiesta espressa nella presente scheda di cedere 1.000 mq., sui quali dovrà essere realizzato un parcheggio.</p>
<p>ABITANTI INSEDIABILI: 10</p>