COMUNE DI CISLAGO

provincia di Varese

Committente:

Consorzio Via Peschiera
Via Don Minzoni 39
21053 Castellanza (VA) IT
P. Iva: 03656870122
C. f. : 03656870122

Oggetto:

PIANO ATTUATIVO AMBITO C2

Piano di Lottizzazione via Peschiera

Ai sensi delle L.R. art.14 n°12/2005
L.R. 31/2014 art.5 comma 6

Titolo:

Relazione tecnico descrittiva
Verifica art 35-36 NTA

Il progettista:

Dott. Arch. Fiorenza Brugugnoli

Data	Scala:	allegato:
Aggiornamenti : Novembre 2023 Luglio - Ottobre 2024 Novembre – Dicembre 2025		A

COMUNE DI

CISLAGO

Provincia di Varese

PIANO ATTUATIVO C2
PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Intervento di via Peschiera

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA – VERIFICA ARTICOLI 35 -36 NTA

Proprietà delle aree perimetrate in ambito C2

Le aree perimetrate in ambito C2 risultano di proprietà

- di privati Costituiti in Consorzio Urbanistico denominato Consorzio Via Peschiera" con sede in Castellanza, Via Don Minzoni 39, CF PI 03656870122 come da statuto allegato alla documentazione di Piano di Lottizzazione e da documentazione di proprietà
- di privati non aderenti al Consorzio ma aderenti al Piano di Lottizzazione che risultano essere i Sigg:
    -
    -
    -

    I

- Il Comune di Cislago proprietario del mapp. 3784 e della Strada consortile delle vigne (PARTE)

PREMESSA

L'ambito di Piano attuativo C2 viene ridefinito e conformato in base al P.G.T. vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°. 2 del 26.01.2011, ai sensi della Legge Regionale 12/2005, divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n° 19 del 11.05.2011 e la successiva variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 08.02.2016, divenuta efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n° 13 del 30.03.2016 – Serie Avvisi e Concorsi. Le NTA del PGT impongono che l'edificazione privata avvenga contemporaneamente all'edificazione di parte del Volume assegnato ad ALER Varese sull'ambito stesso per edilizia libera ed edilizia convenzionata e alla realizzazione da parte di ALER di un volume da destinarsi ad abitazioni di tipo sociale e a spazi da cedere ad uso pubblico sull'area di proprietà della stessa ALER situata in Via Matteotti/Libertà.

COME DA NORMA PGT

"Art. 30 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE"

C2 - INTERVENTO DI VIA PESCHIERA

L'insediamento si dovrà caratterizzare dal punto di vista paesaggistico - ambientale in riferimento al contesto di valore paesistico che gravita intorno all'insediamento della Chiesa di S. Maria della Neve e della Cassina S. Maria Iniziata.
Le compensazioni di cui all'art. 33 previste per l'Ambito di Trasformazione C_ sono relative:

- *alla cessione / attuazione dello standard all'interno dello stesso Ambito ed alla cessione /attuazione dello standard F3*
- *alla quota di 4.741 mc dei 22.400 mc di edilizia libera ed alla quota di 2.032 mc dei*

9.600 mc di edilizia convenzionata spettanti all'ALER in quanto derivate dall'attuazione contestuale dello standard F2 ERP e F2 CC di cui alla successiva linea

*- **all'attuazione contestuale** da parte dell'ALER dello standard F2ERP per una volumetria ed una SLP pari a 4.479 mc e 1.493 mq ed alla cessione/attuazione contestuale dello standard F2CC per un volume ed una SLP di 2.749 mc e 916 mq.Oltre all'attuazione delle aree standard comprese all'interno dell'Ambito deve essere altresì previstala formazione e la realizzazione della pista ciclopedonale che collega l'Ambito di Via Peschiera con quello di Via Cavour/Vismara proseguendo fino al Cimitero Comunale, come verrà definito in sede di progettazione definitiva.L'insediamento si organizzerà nello schema della biourbanistica di cui all'art. 32.C1, diminuendo gradualmente l'altezza degli edifici in avvicinamento all'area di influenza della Chiesa di S. Maria della Neve e della Cassina di S. Maria Iniziata.*

L'Ambito è interessato dalla Classe 2c di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale."

In data 30.05.2017 è stata presentata istanza di approvazione di Piano Attuativo ambito C2 da parte di privati lottizzanti (la maggioranza della rappresentanza secondo attribuzione millesimale) e da ALER. Pratica Edilizia 57/2017 prot. 7437.

L'obbligo di realizzazione contemporanea da parte di Privati e di ALER ha reso impossibile procedere alla definitiva approvazione del Piano Attuativo presentato nel 2017, portando alla necessità di procedere ai sensi dell'art. 29.8 delle NTA PGT vigente alla redazione di uno schema generale concordato che definisse il quadro generale del P.A. ma ne disponesse tempistiche e modi di realizzazione distinti in diverse fasi.

Lo schema generale concordato è stato definitivamente approvato con delibera Giunta Comunale n.5 del 20.01.2021.

Le nuove previsioni e prescrizioni per l'attuazione del comparto sono pertanto le seguenti:

DA SCHEMA GENERALE CONCORDATO

ART.12-La realizzazione del lotto A, è subordinata
a-alla cessione al Comune da parte del Consorzio delle aree:
-del lotto B da destinare ad ALER
-del lotto C e del relativo volume per edilizia convenzionata, da cedere al comune o da realizzare direttamente
-delle aree a parcheggio P1 e P2
-del verde pubblico V1 e dell'area vincolata V2
-delle aree del tratto di strada U1 e delle sede stradali U2 e U3
b-alla realizzazione
-del parcheggio P1
-del verde pubblico V1
-del tratto di strada alternativo U1, della strada U3 e del tratto di strada U2 fino alla strada d'ingresso U3
Tali cessioni/realizzazioni costituiscono la compensazione prevista dalle norme per il lotto A .

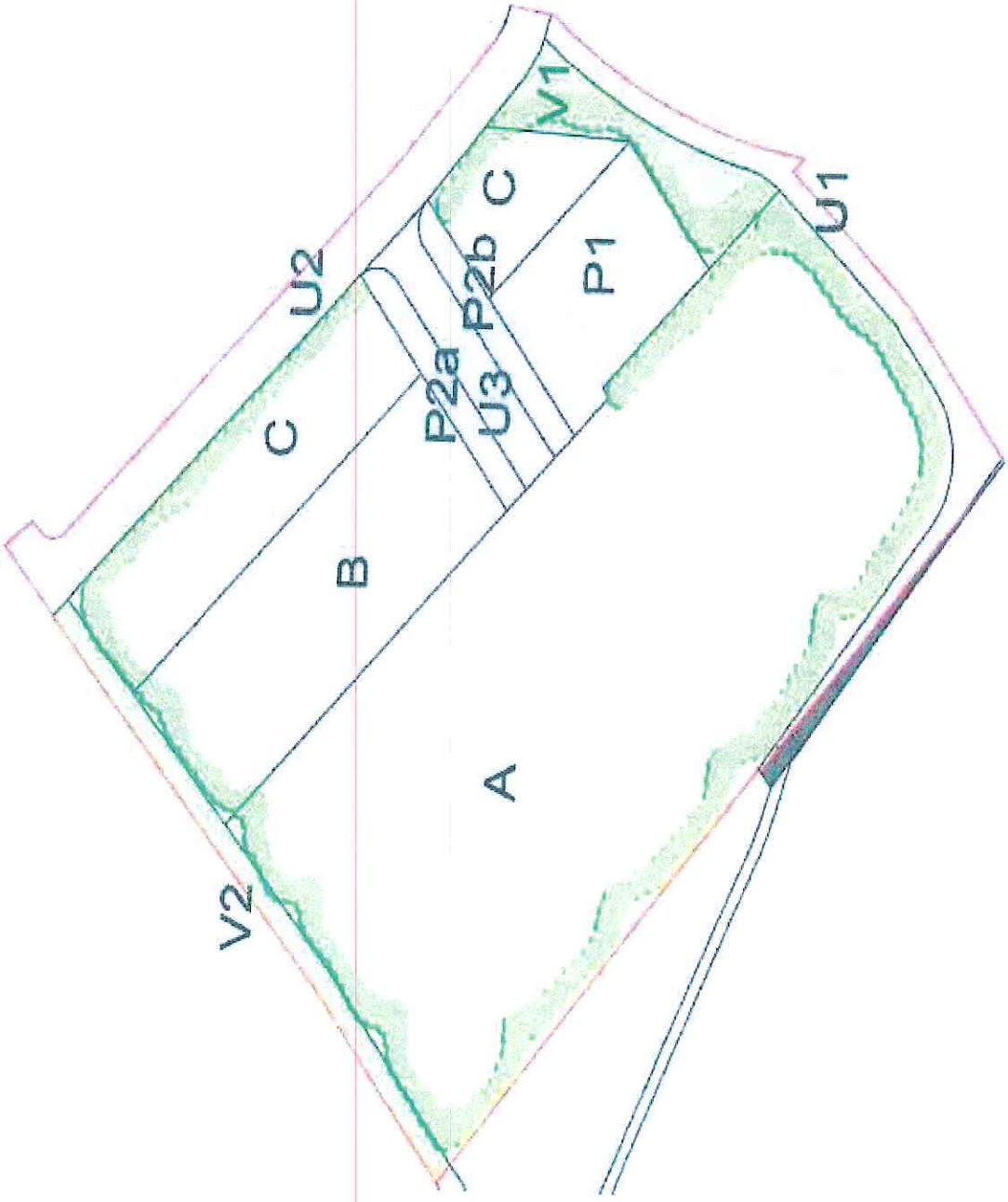
TITOLO IV-schema generale e concordato

ART.16-L'attuazione per parti dell'ATC @ di cui all'art.29-NTA-DdP, è possibile anche non contemporaneamente, se ed in quanto vengono verificate le seguenti condizioni:

a-il volume massimo ammissibile, gli standard ed i servizi annessi, siano determinati in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle singole norme generali o dello specifico ambito, in coerenza con lo schema generale e concordato approvato e proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento;

b-gli operatori provveda, nelle forme di cui alle presenti norme, alla cessione delle aree di pertinenza da destinare a standard, a servizi, a viabilità e per l'allacciamento ai pubblici servizi

IPOTESI GRAFICA DA SCHEMA GENERALE CONCORDATO



INDICAZIONI SCHEMA GENERALE CONCORDATO

ATTRIBUZIONE VOLUMETRICA AMBITO C2

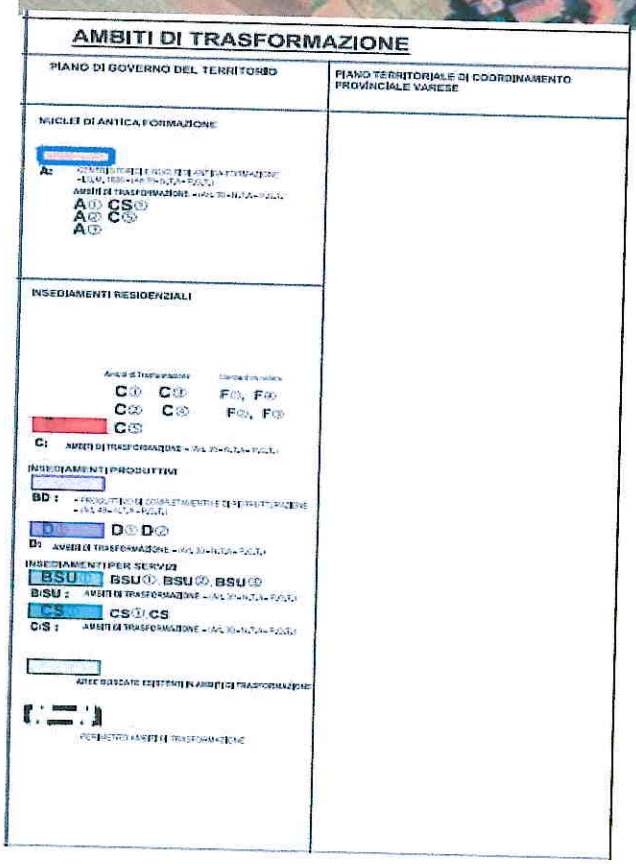
- *Edilizia libera totali* ***mc 21.751,520*** *di cui:*
  mc 4.604,07 *da destinare ad ALER sul lotto B*
- *Edilizia convenzionata totali* ***mc 9.322,07*** *di cui:*
  mc. ***1.973,170*** *da destinare ad ALER sul lotto B*
  mc ***7.348,898*** *del Consorzio sul lotto C*

L'esatta quantificazione a rilievo dell'area interessata al Piano Attuativo (Piano di Lottizzazione) e l'esatta determinazione delle superfici contributive con il ricalcolo dell'indice Territoriale, ha portato a rideterminare l'attribuzione volumetrica per ogni sub ambito **(come da tabella 5 tav 4)-**

COME DA PROGETTO :

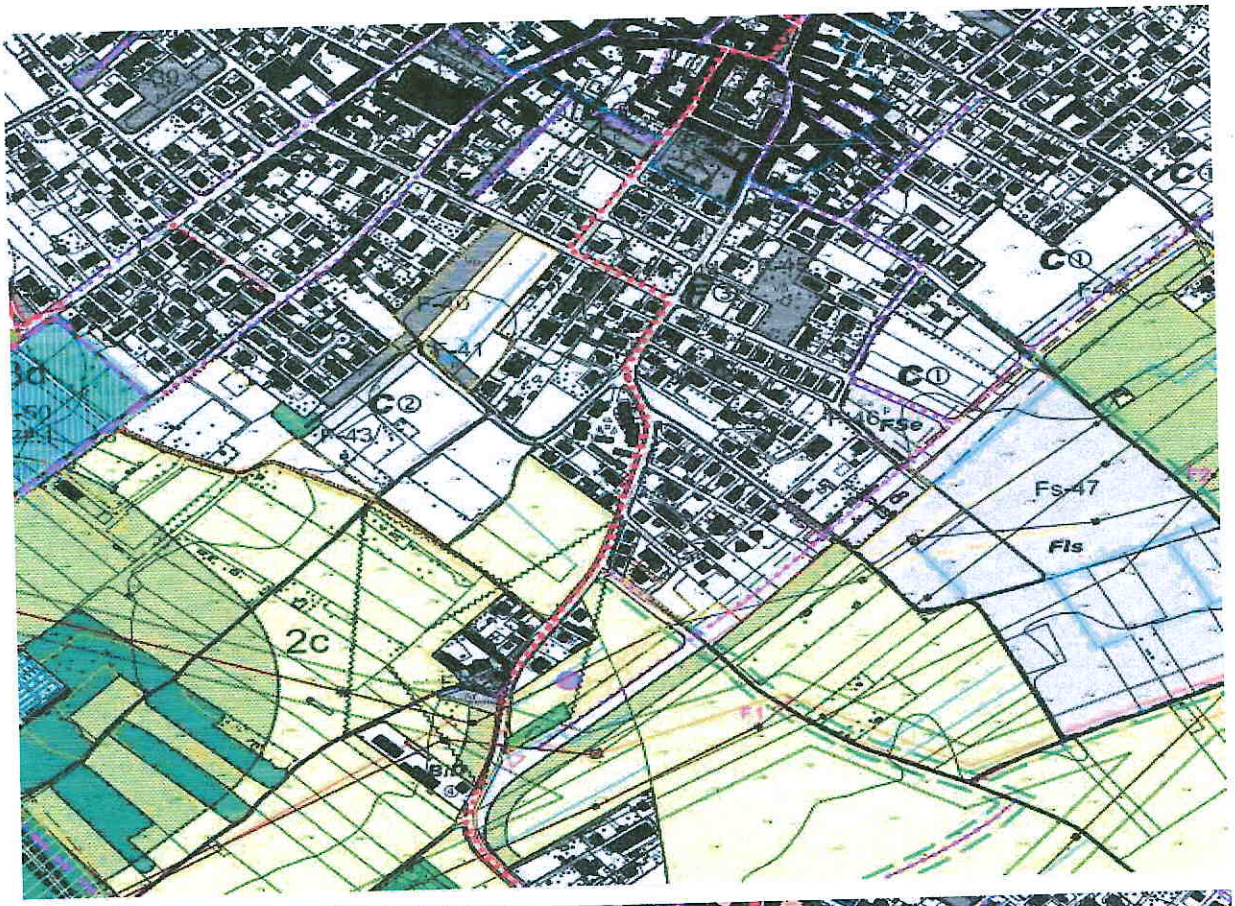
TABELLA 5 - CALCOLO RIPARTIZIONE VOLUMI							
CALCOLO VOLUME							
SUPERFICIE CONTRIBUTIVA	29330,25 mq						
INDICE TERRITORIALE	1,043735 mc/mq						
MC PROGETTO	30613,01 mc						
VOLUME EDILIZIA PUBBLICA:	30613,01 mc	x	0,30	=	9183,90 mc		
VOLUME EDILIZIA LIBERA:	30613,01 mc	-	9183,90 mc	=	21429,11 mc		
RIDUZIONE PERCENTUALE VOLUME:	22400,00 mc	-	21429,11 mc	=	970,89 mc /	21429,11 mc	= 4,43%
	4741,00 mc	-	4,43%	=	4741,00 mq -	210,03 mc	= 4530,97 mc
	2032,00 mc	-	4,43%	=	2032,00 mq -	90,02 mc	= 1941,98 mc
VOLUME COMPARTO A:					21429,11 mc	- 4530,97 mc	= 16898,14 mc
A DEDURRE ERP :					30613,01 mc x	0,30	= 9183,90 mc
EDILIZIA LIBERA:					30613,01 mc -	9183,90 mc	= 21429,11 mc
DI CUI A DEDURRE:			4530,97 mc x		lotto b	=	16898,14 mc (edilizia libera comparto A)
DESTINATI A COMPARTO B:					4530,97 mc +	1941,98 mc (edilizia erp) =	6472,95 mc
VOLUME LOTTO C:					9183,904 mc -	1941,98 mc	= 7241,92 mc
					6472,95 mc	destinati a comparto b (edilizia libera + ERP)	
					7241,92 mc	destinati a comparto c (ERP)	
VOLUME COMPARTO A:			16898,14 mc		<	17147,45 mc (come da schema generale concordato)	

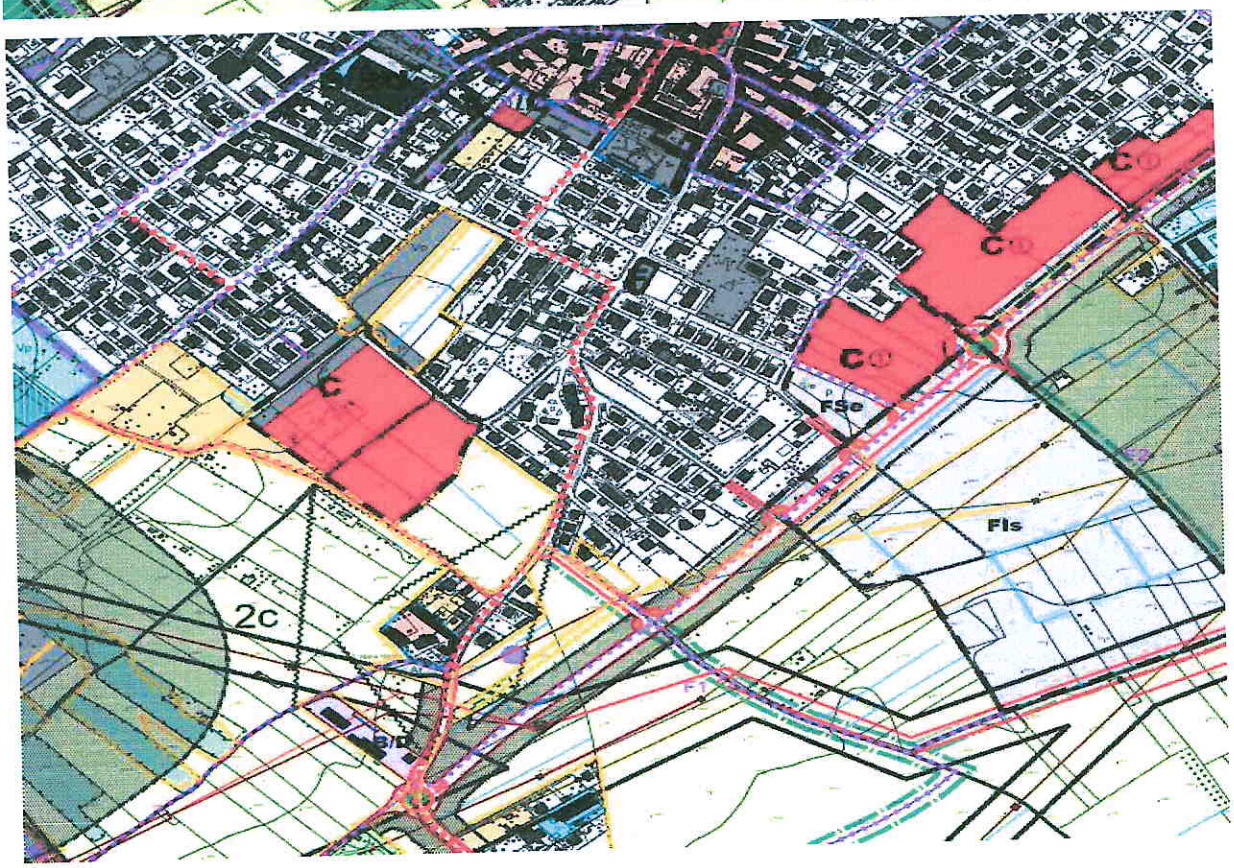
1-LOCALIZZAZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO

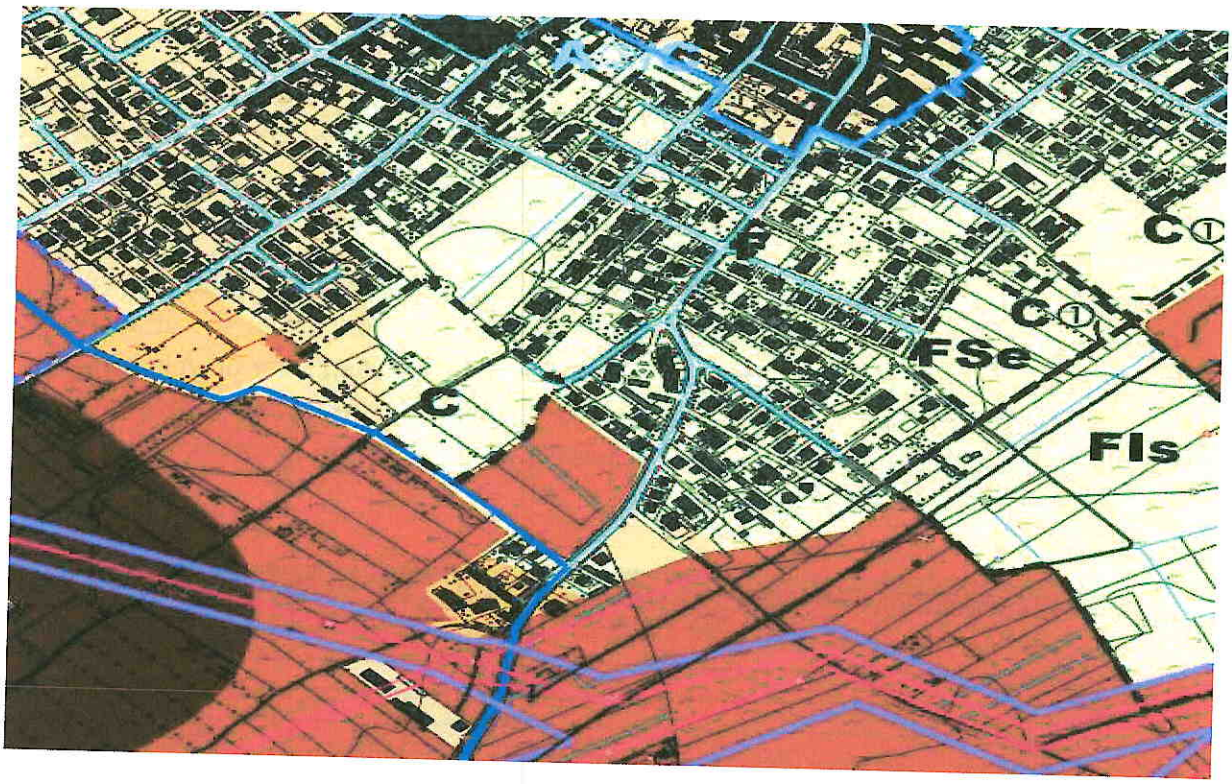


AMBITI DI TRASFORMAZIONE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE VARESE
NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE A: AMBITI DI TRASFORMAZIONE – A①, CS② A② C③ A③	
INSEDIAMENTI RESIDENZIALI Ambiti di trasformazione: C① C③ C② C④ C⑤ Compatibilità insediativa: F①, F④ F②, F③ C: AMBITI DI TRASFORMAZIONE – [illegible]	
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI BD : PRODUTTIVO IN COMPARTIMENTI DI RIQUALIFICAZIONE – [illegible] D: D① D② D: AMBITI DI TRASFORMAZIONE – [illegible]	
INSEDIAMENTI PER SERVIZI BSU: BSU①, BSU②, BSU③ BSU : AMBITI DI TRASFORMAZIONE – [illegible] CS: CS① CS CS : AMBITI DI TRASFORMAZIONE – [illegible]	
AREE BUSSATE ESISTENTI IN AMBITI DI TRASFORMAZIONE	
PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE	


C①
C②
Fs-47
Fls
2c


C
C①
FSe
Fls
2c



2-DESCRIZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO

L'area oggetto di intervento Piano Attuativo C2 è area **di Mq. 29.762,25** effettivi, collocata tra una zona di Tessuto urbano consolidato e ambito agricolo confinante. L'area è perimetrata in ambito C2 e quantificata dalla scheda di PGT vigente in **mq. 30.496.**

A seguito di verifica puntuale e di confronto con planimetrie ed estratti catastali, l'area è stata ridefinita nella misura effettiva come sopra quantificata in **Mq. 29.762,25 (Tabella 1 tav. 2-tab.3 tav 4)** apportando correttivo di riperimetrazione secondo quanto previsto dall'art. 1 b delle NTA PGTvigente.

TABELLA 1 - CALCOLO SUPERFICIE TERRITORIALE (DA RILIEVO)					
	a	b	c	p	ERONE
1	2,53 m	8,56 m	9,29 m	10,19 m	10,70 mq
2	18,86 m	9,29 m	20,58 m	24,37 m	87,48 mq
3	18,86 m	17,84 m	6,87 m	21,79 m	61,23 mq
4	17,84 m	48,03 m	61,29 m	63,58 m	321,80 mq
5	61,29 m	203,14 m	201,85 m	233,14 m	6132,63 mq
6	161,27 m	203,14 m	64,88 m	214,65 m	4443,02 mq
7	161,27 m	111,27 m	50,73 m	161,64 m	574,06 mq
8	17,64 m	34,03 m	50,73 m	51,20 m	117,76 mq
9	16,03 m	34,03 m	20,30 m	35,18 m	107,37 mq
10	18,04 m	3,94 m	20,30 m	21,14 m	30,77 mq
11	4,02 m	18,04 m	17,48 m	19,77 m	35,12 mq
12	11,28 m	6,64 m	17,48 m	17,70 m	16,63 mq
13	197,85 m	148,90 m	116,04 m	231,40 m	8594,55 mq
14	50,24 m	148,90 m	122,14 m	160,64 m	2831,23 mq
15	12,08 m	118,63 m	122,14 m	126,43 m	694,88 mq
16	36,95 m	118,63 m	115,36 m	135,47 m	2125,99 mq
17	116,04 m	119,35 m	4,82 m	120,11 m	206,14 mq
18	35,64 m	119,35 m	95,67 m	125,33 m	1412,00 mq
19	18,91 m	81,24 m	95,67 m	97,91 m	537,43 mq
20	74,43 m	81,24 m	9,95 m	82,81 m	281,75 mq
21	74,43 m	67,44 m	11,75 m	76,81 m	333,83 mq
22	50,59 m	67,44 m	38,94 m	78,49 m	977,88 mq
A DEDURRE					
23	3,84 m X 64,753 m X 2 / 3			-	165,77 mq
24	6,87 m X 1,36 m X 2 / 3			-	6,23 mq
SUPERFICIE TERRITORIALE					29762,25 mq

A questa superficie vanno dedotti mq. 168 a titolo di ulteriore cessione come definito da schema generale concordato definitivamente approvato e come da verifica area già a strada di Mq. 264 che viene ulteriormente dedotta dalla Superficie Territoriale contributiva sino ad avere una Superficie perimetrata di **MQ. 29.330,25.**

A seguito dell'applicazione dell'Art. 5a delle NTA vigenti la superficie contributiva viene ulteriormente ridotta eliminando l'area E4 di Mq. 175,00. L'area su cui applicare l'indice territoriale di 1,05mc/mq viene ridotta a **Mq. 29.155,25** per un volume pari a Mc.**30.613,01 (Tab. 2- TAV 2)** .Viene altresì **verificato** il criterio della compensazione applicando l'indice di compensazione pari a 1.043735 mc/mq all'intera area di Mq. 29.330,25 **(TAB 4- TAV. 4)**

TABELLA 4 - DETERMINAZIONE VOLUME		
AREA CONTRIBUTIVA AI FINI DELLA DETERMINAZIONE VOLUME: 29762,25 mq -168,00 mq (ulteriore cessione/ area esterna)-264,00 mq (già a strada):		
TOTALE		29330,25 mq
AREA E4: 175,00 mq		
SUPERFICIE CONTRIBUTIVA AL NETTO DI AEREA E4:	293330,25 mq - 175 mq =	29155,25 mq
VOLUME:	29155,25 mq x 1,05 =	30613,01 mc
DETERMINAZIONE INDICE COMPENSAZIONI:	30613,01 mc/29330,25 mq=	1,043735
VOLUME DI PROGETTO:		30613,01 mc
VERIFICA MC =	29330,25 mq x 1,043735=	30613,01 mc

L'area è raggiungibile dalla Via Peschiera che risulta parzialmente esistente e di cui le norme di Piano Attuativo impongono il completamento sino al limitare dell'ambito.

LO SCHEMA GENERALE CONCORDATO sopra citato stabilisce tempi diversi per il completamento della strada e della pista ciclabile, lasciando il futuro completamento da attuarsi a carico del Comparto B.

IL CONSORZIO di via Peschiera ed i proprietari delle aree di cui ai mappali 1101 parte e 615 cedono in questa fase tutta l'area di primaria da destinarsi al futuro completamento di Via Peschiera, quantificato (da TAB 10-TAV 4) in Mq. 1500, 25

L'area è attraversata da una strada consortile già sdemanializzata. La proposta di Piano attuativo ne prevede lo spostamento al margine Sud, con la realizzazione di una pista ciclabile che verrà realizzata con materiale adatto anche all'eventuale transito di mezzi agricoli che ancora si servono della consortile.
L'area risulta quasi del tutto pianeggiante, con un lieve dislivello in aumento di quota sul lato Nord. Il dislivello rilevato non incide però inmaniera sostanziale sull'andamento planimetrico del piano, avendo previsto un ingresso di disimpegno a tutto l'edificato in progetto esattamente sulla quota media dell'ambito.

L'area è per lo più coltivata a cereali. All'interno del perimetro, nella parte centrale, esiste una area recintata con coltivazione a vite ed alberi da frutto. Non esistono all'interno del comparto alberi di tipo monumentale. (Come da foto allegate).
A seguito di "Richiesta di accertamento della presenza di soprassuolo boscato ai sensi dell'art. 42 L.R. 05/12/2008 n. 31" dell'A.C., la Regione Lombardia ha accertato la presenza del bosco sui mappali n. 618, 617, 5494, 5495, 5496, 5497. L'area boscata esistente a Nord del perimetro del comparto è stata quindi inserita nel P.I.F. della Provincia di Varese con Decreto della Regione Lombardia n. 13362 del 21/09/2022, successivamente rettificato in autotutela con Decreto della Regione Lombardia n. 1450 del 06/02/2023 con il quale sono state stralciate dal perimetro del bosco parte delle aree contraddistinte dai mappali n. 5481 e 5482;

L'area risulta pertanto sottoposta a vincolo come da Dlgs 42/2004 s.m.i.

L'Agronomo incaricato dal Consorzio C2 provvederà alla redazione della pratica di autorizzazione di taglio del bosco e determinazione del pagamento del contributo di riforestazione con pratica presso la Regione Lombardia. Il saldo del contributo verrà versato nei modi consentiti dalla Regione Lombardia e la documentazione relativa verrà prodotta prima della Stipula della Convenzione. Il Consorzio adotta la pratica della monetizzazione del contributo in luogo dell'esecuzione di opere di riforestazione in quanto non sono state reperite aree idonee a tale pratica.

E' stato ottenuto il parere della Soprintendenza ai sensi dell'art. 16 della L. 1150/42 che con, riferimento alla richiesta prot.16875 del 25/11.23 loro protocollo 30558-A del 27.11.23, **ha formulato parere positivo con nota** 34.43.04/16402/2024 alla trasformazione della porzione tutelata ai sensi della parte terza del D.lgs 42/04 art.142, comma 1 lett.g). Il tutto come trasmesso dal Comune di Cislago con Prot.0002715 del 19.02.24. In fase attuativa verranno richiesti tutti i pareri necessari come da disposizioni vigenti in merito di autorizzazione paesaggistica.

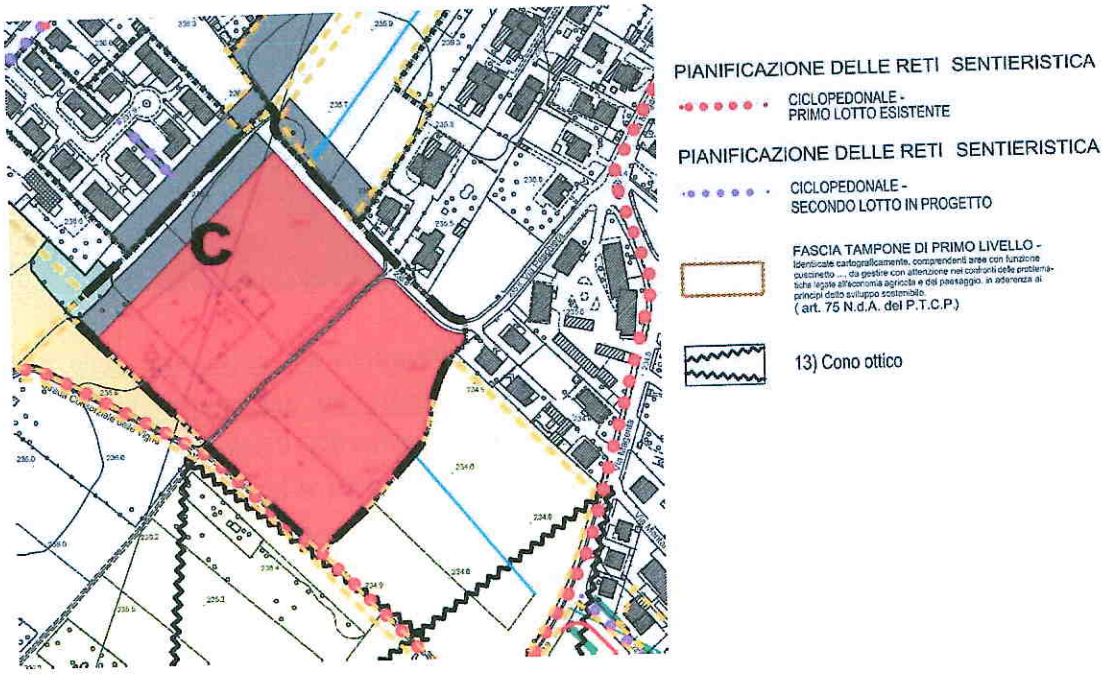
3.VINCOLI E VERIFICHE

L'ambito è sottoposto, come da tavola dei vincoli del PGT vigente, ai vincoli qui di seguito elencati:

- L'area risulta per una parte sottoposta a vincolo come da Dlgs 42/2004 e come da modifiche introdotte, dal **D.L. 22 giugno 2023, n. 75**, convertito, con modificazioni, dalla **L. 10 agosto 2023, n. 112** e dal **D.L. 10 agosto 2023, n. 104**, convertito, con modificazioni, dalla **L. 9 ottobre 2023, n. 136**.
- Classe di fattibilità geologica c2;
- Visuale verso la Cassina di S. Maria iniziata e Chiesa di S. Maria dellaNeve; **(a verifica puntuale l'area risulta esclusa dal cono ottico di visuale)**
- Fascia tampone verso ambiti agricoli;
- Realizzazione di percorso ciclo pedonale;
- Classe di sensibilità paesistica 4.
- Area E4 mq. 175 come da PGT

Il tutto come risulta evidenziato da tavola Doc. 1G all.1b- Doc. 1B-all.1b

Nella proposta di Piano vengono rispettati e risolti i vincoli imposti come di seguito specificato.



CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA C2

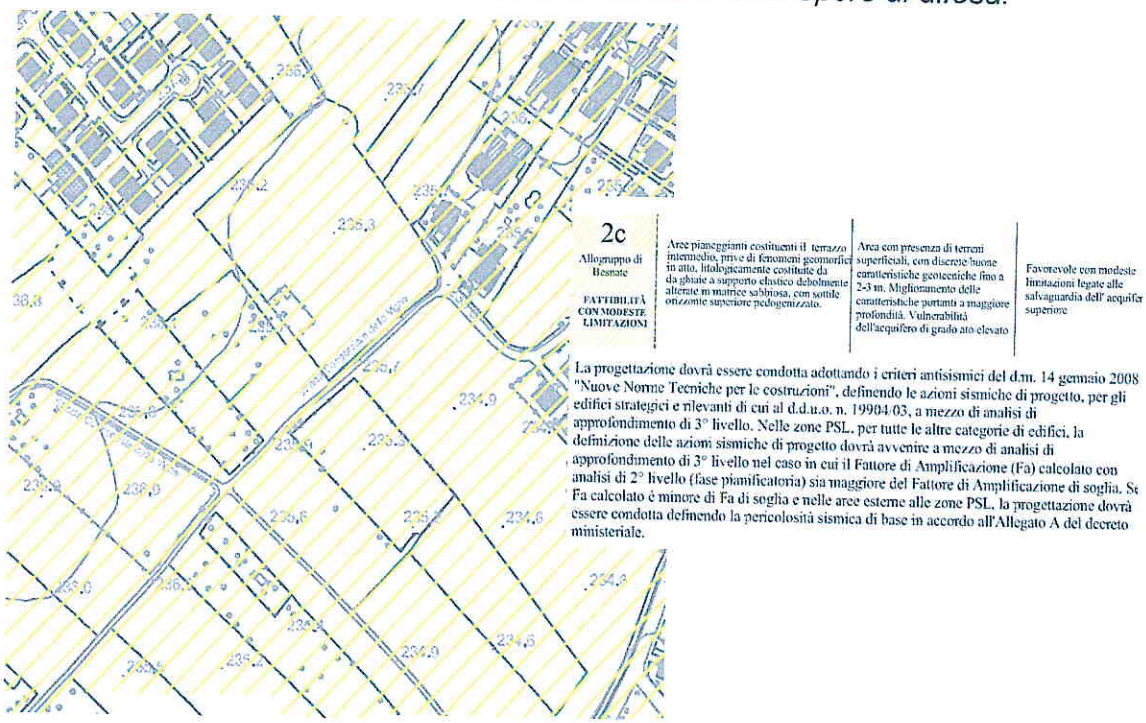
Classe 2 (gialla) – Fattibilità con modeste limitazioni ***Classe 2c MODESTE LIMITAZIONI***

Principali caratteristiche e problematiche: Aree pianeggianti costituenti il terrazzo intermedio, prive di fenomeni geomorfici in atto, litologicamente costituite da ghiaie a supporto clastico debolmente alterate in matrice sabbiosa, con sottile orizzonte superiore pedogenizzato. Vulnerabilità dell'acquifero di grado elevato. Area con presenza di terreni superficiali, con discrete/buone caratteristiche geotecniche fino a 2-3 m. Miglioramento delle caratteristiche portanti a maggiore profondità. Parere sull'edificabilità: Favorevole con modeste limitazioni legate alle caratteristiche portanti dei terreni e alla salvaguardia dell'acquifero superiore

Opere ammissibili: Sono ammesse tutte le categorie di opere edificatorie ed infrastrutturali previa verifica come di seguito descritto.

Indagini di approfondimento necessarie: Si rendono necessarie indagini geognostiche (IGT) che comprendano il rilevamento geologico di dettaglio mediante assaggi con escavatore e contemplino l'esecuzione di prove geotecniche in sito e/o in laboratorio, da effettuare preventivamente alla progettazione esecutiva per tutte le opere edificatorie. Nel caso di opere che prevedano la realizzazione di vani interrati e l'effettuazione di scavi e sbancamenti, dovrà essere valutata la stabilità dei fronti di scavo (SV).

- La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere *superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.*



3.1. Relazione geologica

- *È stata effettuata l'opportuna indagine geologica di cui all'allegato **E***

RELAZIONE GEOLOGICA R1 ai sensi del D.M. 17.01.18
RELAZIONE GEOLOGICA R3 ai sensi della DGR IX/2616/2011

Progetto di realizzazione di un nuovo complesso residenziale
presso un'area sita in via Peschiera,
Comune di Cislago (VA)

PA C2 via Peschiera

3.2. Relazione di invarianza idraulica e idrologica - progetto

E' stato progettato il sistema di smaltimento delle acque chiare degli spazi pubblici come da progetto di cui all'allegato **F e tavola 5-6.**

Rapp. 7355iR21

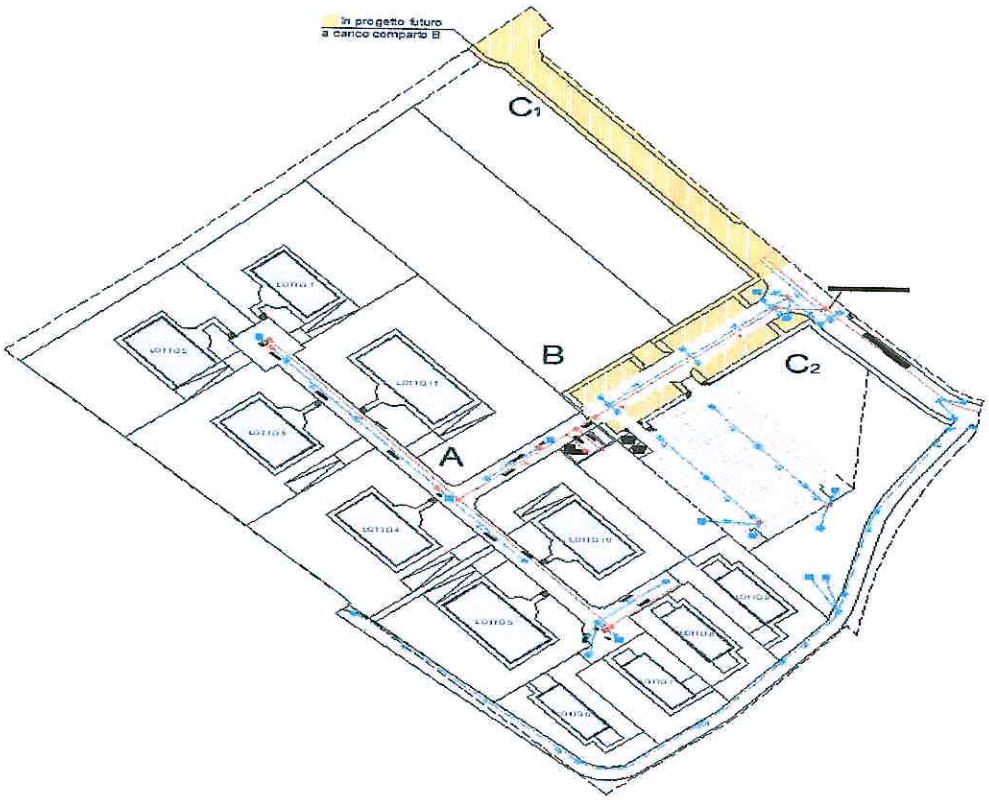
Consorzio via Peschiera
Castellanza VA

RELAZIONE IDROGEOLOGICA
per Progetto
INVARIANZA IDRAULICA E IDROLOGICA

Cislago
Via Peschiera

PA C2 via Peschiera

Aree a Parcheggio Pubblico, Strade, marciapiedi,
Pista Ciclabile
Strade iterne e parcheggio Area A



VISUALE CASSINA DI S. MARIA INIZIATA-CHIESA DI S. MARIA DELLA NEVE.

L'insediamento si organizzerà nello schema della biourbanistica di cui all'art. 32.C1, diminuendo gradualmente l'altezza degli edifici in avvicinamento all'area di influenza della Chiesa.

3.3 A verifica puntuale l'area risulta esclusa dal cono ottico di visuale, ma si è scelto di rispettare le indicazioni di Schema generale Concordato proponendo l'edificazione a tre piani nella parte a Nord dell'intervento riducendo le altezze degli edifici ai soli due piani in avvicinamento alla Chiesa di S.Maria della neve.

FASCIA TAMPONE VERSO AMBITI AGRICOLI.

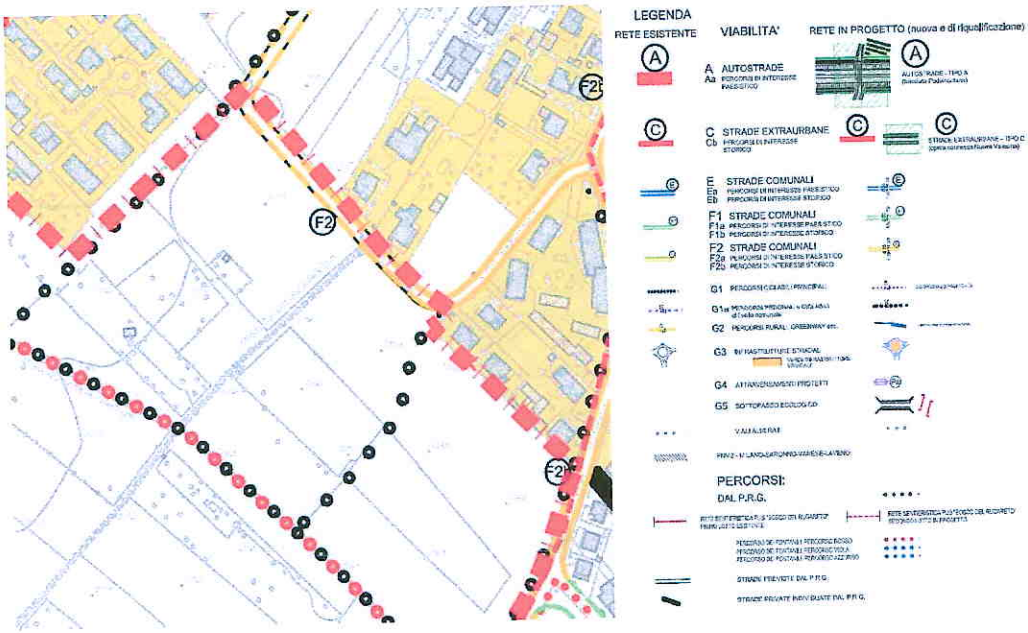
Art. 11 - Fasce di salvaguardia ambientale (1), clima acustico (2) e aree di compensazione ambientale (3)

1a) Qualora lotti a destinazione residenziale siano localizzati a confine di aree destinate a insediamenti produttivi e agricoli e tali destinazioni siano a conferma di previsioni urbanistiche vigenti alla data di adozione del presente P.G.T., negli interventi di nuova edificazione, dovranno essere realizzate idonee zone di salvaguardia ambientale a protezione degli insediamenti residenziali."

3.4 La proposta progettuale rispetta le prescrizioni realizzando una fascia inedificabile dell'ampiezza di mt. 10,00 sul lato OVEST dell'intervento (TAV. 3)

REALIZZAZIONE DI PERCORSO CICLO PEDONALE.

Come da Doc.1b all.2-Viabilità



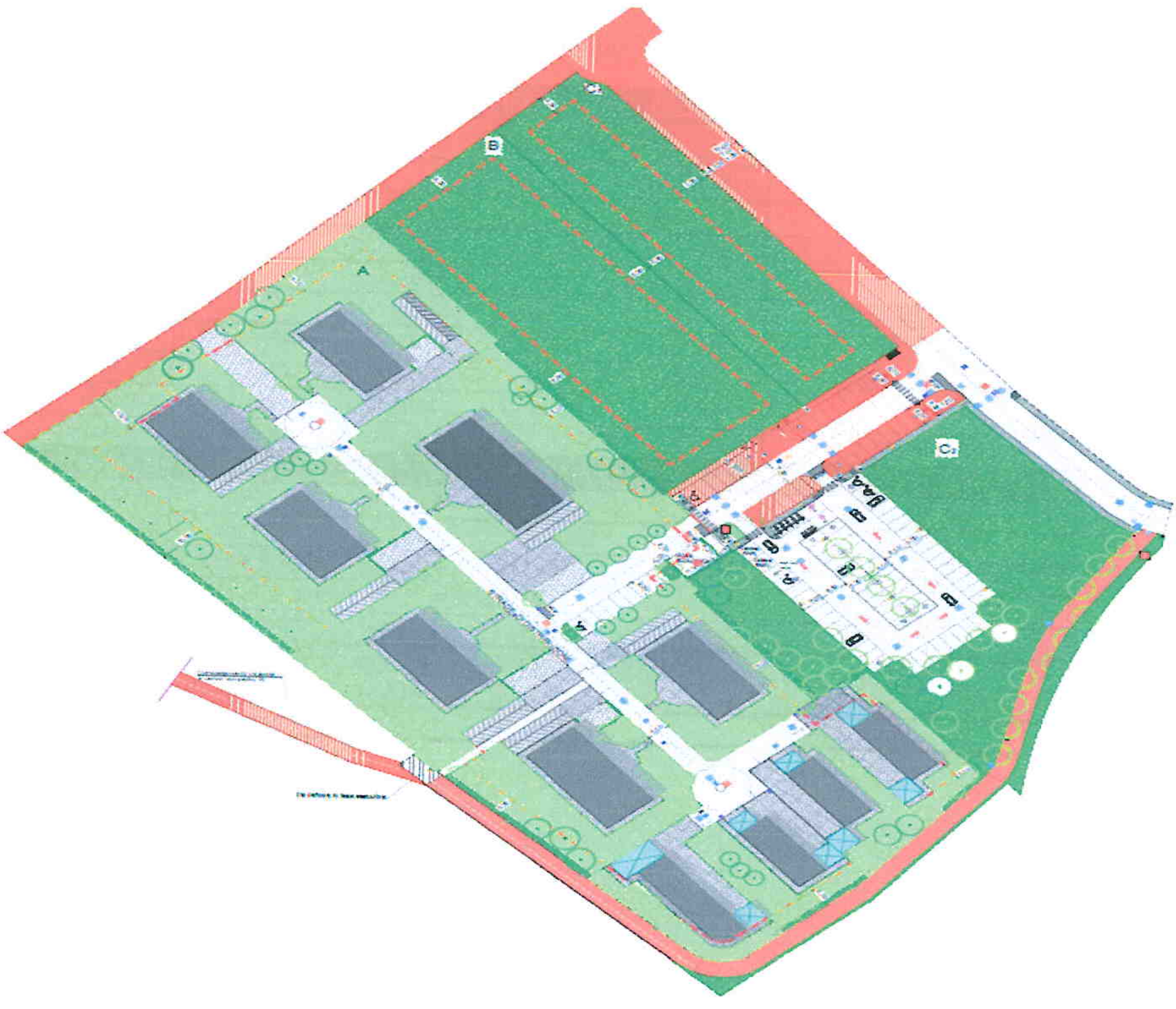
3.5 Nella proposta di Piano attuativo viene prevista e progettata la realizzazione della pista ciclopedonale che avrà anche funzione di interconnessione tra le aree agricole confinanti in sostituzione della consortile delle Vigna ora sdemanializzata come da progetto (TAV. 3)

4. ATTRIBUZIONE VOLUMETRICA AMBITO C2

A seguito dell'applicazione dell'Art. 5a delle NTA vigenti la superficie contributiva viene ulteriormente ridotta eliminando l'area E4 di Mq. 175,00. L'area su cui applicare l'indice territoriale di 1,05mc/mq viene ridotta a **Mq. 29.155,25** per un volume pari a Mc.**30.613,01 (Tab.- 4 tav 4)**. Viene altresì **verificato** il criterio della compensazione applicando l'indice di compensazione pari a 1.043735 mc/mq all'intera area di Mq. 29.330,25 **(Tab 4 – tav. 4)**

TABELLA 4 - DETERMINAZIONE VOLUME		
AREA CONTRIBUTIVA AI FINI DELLA DETERMINAZIONE VOLUME: 29762,25 mq -168,00 mq (ulteriore cessione/ area esterna)-264,00 mq (già a strada):		
TOTALE		**29330,25 mq**
AREA E4: 175,00 mq		
SUPERFICIE CONTRIBUTIVA AL NETTO DI AEREA E4:	293330,25 mq - 175 mq =	**29155,25 mq**
VOLUME:	29155,25 mq x 1,05 =	**30613,01 mc**
DETERMINAZIONE INDICE COMPENSAZIONI:	30613,01 mc/29330,25 mq=	**1,043735**
VOLUME DI PROGETTO:		**30613,01 mc**
VERIFICA MC =	29330,25 mq x 1,043735=	**30613,01 mc**

5-PROPOSTA PROGETTUALE



5.1 RIPARTIZIONE VOLUMI- Definizione volume comparto A

La verifica puntuale delle superfici dell'ambito ha portato alla proporzionale rideterminazione dei volumi attribuiti ad ogni sub ambito nel rispetto del Volume massimo attribuito all'intero ambito. **(Tab. 5-tav 4)**

Come da richiesta approvazione P.A. presentata nel 2017 e come recepito e definito dallo "Schema generale concordato" vengonoindividuate tre aree distinte destinate all'edificazione:

- Area A su cui verrà edificata la volumetria di Mc. 16.898,14 dai privati proprietari delle aree.
- Area B recante una volumetria di Mc 6.472,95 da cedere al Comune affinché possa dare attuazione alla Convenzione con ALER
- Area C (C1- C2) collocate lungo la Via Peschiera, con una volumetria di 7.241,92 mc da destinare ad edilizia Residenziale pubblica che i privati proprietari rappresentati come "Consorzio di Via Peschiera" cedono al Comune.

TABELLA 5 - CALCOLO RIPARTIZIONE VOLUMI								
CALCOLO VOLUME								
SUPERFICIE CONTRIBUTIVA	29330,25 mq							
INDICE TERRITORIALE	1,043735 mc/mq							
MC PROGETTO	30613,01 mc							
VOLUME EDILIZIA PUBBLICA:	30613,01 mc	x	0,30	=	9183,90 mc			
VOLUME EDILIZIA LIBERA:	30613,01 mc	-	9183,90 mc	=	21429,11 mc			
RIDUZIONE PERCENTUALE VOLUME:	22400,00 mc	-	21429,11 mc	=	970,89 mc /	21429,11 mc	=	4,43%
	4741,00 mc	-	4,43%	=	4741,00 mq -	210,03 mc	=	4530,97 mc
	2032,00 mc	-	4,43%	=	2032,00 mq -	90,02 mc	=	1941,98 mc
VOLUME COMPARTO A:					21429,11 mc	- 4530,97 mc	=	16898,14 mc
A DEDURRE ERP :					30613,01 mc	x 0,30	=	9183,90 mc
EDILIZIA LIBERA:					30613,01 mc	- 9183,90 mc	=	21429,11 mc
DI CUI A DEDURRE:			4530,97 mc	x	lotto b	=	16898,14 mc (edilizia libera comparto A)	
DESTINATI A COMPARTO B:					4530,97 mc +	1941,98 mc (edilizia erp) =		6472,95 mc
VOLUME LOTTO C:					9183,904 mc	- 1941,98 mc	=	7241,92 mc
					6472,95 mc	destinati a comparto b (edilizia libera + ERP)		
					7241,92 mc	destinati a comparto c (ERP)		
VOLUME COMPARTO A:			16898,14 mc		<	17147,45 mc (come da schema generale concordato)		

5.2 VIABILITA'

Le aree edificabili A e B vengono disimpegnate da una strada centrale sull'asse Est-Ovest su cui si collocano anche i parcheggi pubblici. L'area C, qualora venisse edificata, potrà essere disimpegnata dalla Via Peschiera.

Il completamento della Via Peschiera non è soggetto a V.I.A o verifica di assoggettabilità a V.I.A. (valutazione Impatto Ambientale) in quanto l'intervento non è classificabile quale potenziamento come indicato nella nota della Provincia di Varese prot.n. 10620 del 14/07/22.

La realizzazione della via di disimpegno al comparto A allo stesso modo non necessita di ulteriori verifiche ambientali in quanto è strada d'ingresso all'insediamento.

La strada consortile (già sdemanializzata) esistente viene spostata quale pista ciclabile sul lato sud dell'intervento sino a riconnettersi con il tracciato attuale in prossimità dell'incrocio già esistente con la consortile di provenienza da Santa Maria della Neve.

- Le aree di proprietà Comunale e la Consortile sdemanializzata verranno permutate tra il Comune ed il Consorzio quali aree necessarie alla attuazione del P.A. C2.
- Il consorzio cede all'Amministrazione comunale la pista ciclabile di **mq. 917,12** quale area eccedente la quantità di aree a standard dovute e si impegna a realizzare ulteriori opere di urbanizzazione quali impianto di videosorveglianza ed arredo urbano per parco Giochi.
- Il Consorzio cede inoltre la proporzionale quota di aree rapportate alla SF derivante dall'apporto planimetrico delle aree Comunali quale area eccedente la quantità di aree a standard dovute **per Mq. 343,73 (Tab 7- tav. 4)**

TABELLA 7					
DETERMINAZIONE AREE DI COMPETENZA COMUNALE SU CATASTALE					
			MAPPALE	MILLESIMI INIZIALI	
COMUNE DI CISLAGO			220,00 mq	7,5500 ‰	
CONSORTILE DELLE VIGNE			438,60 mq	14,8700 ‰	
TOTALE			658,60 mq	22,4200 ‰	
DETERMINAZIONE AREE DI COMPETENZA COMUNALE DOPO CESSIONI					
RIDUZIONE PER CESSIONI :		29330,25 mq -	15304,88 mq =	14025,37 mq	
RIDUZIONE PERCENTUALE:	(15304,88 mq -	29330,25 mq) /	29330,25 mq x	100 =	-47,81
AREA DI COMPETENZA COMUNE:					
	658,60 mq x	-47,81 % =	-314,87 mq	A DEDURRE	
AREA DI COMPETENZA COMUNE DOPO CESSIONI :					
		658,60 mq -	314,87 mq =	343,73 mq	

A TITOLO DI COMPENSAZIONE a norma art 7 .2 punto c) dello schema generale concordato il Consorzio cede aree per Edilizia privata ed Edilizia residenziale pubblica identificate ai lotti B- C1-C2 come a seguire (tab.10- tav. 4)

Al fine della valutazione del valore delle aree cedute dal Comune, si prendono in considerazione le aree cedute dal Consorzio pari a mq. 917,12 di area per pista ciclabile oltre a mq. 343,73 di aree a standard non concorrenti alla verifica delle aree a standard dovute, che risultano essere di mq. 7.901,98

TABELLA 10 - AREE A STANDARD E CESSIONI	
Parcheggio	2706,80 mq
Verde	2581,37 mq
C1 + C2	3196,15 mq
	8484,32 mq
A dedurre	- 168,00 mq
Aree a standard	**8316,32 mq**
Aree in cessione primaria (Strada via peschiera)	1500,25 mq
Aree per pista ciclabile	917,12 mq
Area B	3290,67 mq
(Ulteriore cessione)	168,00 mq
Totale cessioni	**14192,46 m**

TABELLA 6 - CALCOLO STANDARD URBANISTICO					
COMPARTO A EDILIZIA LIBERA					
ABITANTI INSEDIABILI :	16898,14 mc	/	80,00 mc/ab	=	211,23 ab
STANDARD DA CEDERE :	211,23 ab	x	29,50 mq/ab	=	6231,19 mq
di cui parcheggi in primaria	211,23 ab	x	3,00 =		633,68 mq
di cui a verde	211,23 ab	x	3,00 =		633,68 mq
COMPARTO B EDILIZIA LIBERA					
ABITANTI INSEDIABILI :	4530,97 mc	x	80,00 mc/ab	=	56,64 ab
STANDARD DA CEDERE :	56,64 ab	x	29,50 mq/ab	=	1670,80 mq
di cui parcheggi in primaria	56,64 ab	x	3,00	=	169,91 mq
di cui a verde	56,64 ab	x	3,00	=	169,91 mq
TOTALE STANDARD DA CEDERE	6231,19 mq	+	1670,80 mq	=	7901,98 mq
di cui parcheggi in primaria	633,68 mq	+	169,91 mq		803,59 mq
di cui a verde	633,68 mq	+	169,91 mq		803,59 mq

VERIFICA STANDARD URBANISTICO					
Standard dovuto					7901,98 mq
Ulteriore cessione per compensazione aree comune					343,73 mq
TOTALE STANDARD:					8245,71 mq
STANDARD REPERITO :					
a PARCHEGGIO	2706,80 mq	>	2256,00 mq	>	803,5916 mq
VERDE	2581,37 mq		>		803,5916 mq
STANDARD F ERP C1 + C2	3196,15 mq				
TOTALE	8484,32 mq				
a dedurre	168,00 mq				
TOTALE	8316,32 mq	>	8245,71 mq	>	7901,98 mq

Il Consorzio cede, inoltre, gratuitamente i diritti volumetrici per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica collocabili sulle aree del comparto C (C1-C2) (TAB 5- Tav 4) per una Volumetria complessiva di MC. 7.241,92

5.3 IL VERDE

E' stato redatto da Agronomo incaricato, dott. A. Carugati apposito progetto del Verde come da **TAV. 8** di Progetto. Come richiesto dalle NTA del P.G.T. vigente viene richiesta la piantumazione di una essenza ogni 100 Mq. di SF. Per un totale di essenze richieste pari a **154**. Il progetto del verde prevede la piantumazione di **203** essenze pertanto in numero maggiore rispetto al richiesto. La piantumazione minima obbligatoria richiesta dall'art.25 delle NTA di PGT (minimo 154 essenze) deve essere assolta mediante la messa a dimora delle essenze sulle aree di proprietà privata.
Per quanto riguarda la piantumazione da mettere a dimora sulle aree cedute dai Lottizzanti al Comune di Cislago, l'ente si riserva, in fase esecutiva delle opere di urbanizzazione, di chiedere modifiche delle essenze e della posizione delle stesse, fermo restando l'importo complessivo della piantumazione previsto nel computo metrico estimativo.

Le aree destinate a verde nel progetto risultano essere concentrate lungo la pista ciclabile, nella zona di schermatura del parcheggio di più ampia dimensione e nell'area giochi. Le aree B-C1 e C2 sono destinate a futura edificazione e la piantumazione delle stesse appare incoerente con la destinazione attuale. Si dovrà valutare nel tempo e come previsto da nuovo PGT quale sarà l'effettiva destinazione futura.
Come previsto dallo schema generale concordato, qualora l'area C non dovesse essere edificata, potrà essere azionata in nuovo PGT quale verde di quartiere, verde di barriera e/o area agricola, a ricucitura dei percorsi verdi esistenti e di nuova creazione.

5.4 DISTRIBUZIONE PLANOVOLUMETRICA

Gli edifici da realizzarsi sull'area A saranno massimo di tre piani fuori terra, disposti con orientamento sull'asse EST-OVEST e potranno essere sia piccole palazzine collocate nella parte più a Norddell'intervento, che villette uni-bi-tri familiari collocate a Sud.
Viene così rispettato il cono visivo sulla chiesa di Santa Maria Della Neve come suggerito dalle norme di PGT. Il tutto come specificato all'art.12. **(ALL. L)**
A norma dell'Art. 11. 1-a delle NTA l'edificazione a confine con aree agricole viene arretrata di mt.10 dall'attuale confine di proprietà. **Come da NTA del Piano di Lottizzazione**

5.5 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le necessarie opere di urbanizzazione da realizzare saranno descritte in apposito capitolo.

5.6 VARIANTI

Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:

- l'unione di due lotti nei quali è prevista l'edificazione di edifici a tre piani abitabili (lotti 1,2,3,4,5 e 11) in un unico lotto
- l'edificazione di edifici con tipologia a ville e villette nei lotti nei quali il Piano di Lottizzazione prevede la costruzione di edifici a tre piani
- l'unione di due o più lotti nei quali è prevista la costruzione di edifici bifamiliari a due piani (lotti 6,7,8,9) in uno o più lotti a condizione che sugli stessi vengano realizzati edifici unifamiliari, bifamiliari o villette a schiera.
- l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. (vedere NTA Piano di Lottizzazione) così come regolamentato al punto precedente
- l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;
- lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;
- la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti.

6. QUANTIFICAZIONE STANDARD DOVUTI E VERIFICA

TABELLA 6 - CALCOLO STANDARD URBANISTICO					
COMPARTO A EDILIZIA LIBERA					
ABITANTI INSEDIABILI :	16898,14 mc	/	80,00 mc/ab	=	211,23 ab
STANDARD DA CEDERE :	211,23 ab	x	29,50 mq/ab	=	6231,19 mq
di cui parcheggi in primaria	211,23 ab	x	3,00 =		633,68 mq
di cui a verde	211,23 ab	x	3,00 =		633,68 mq
COMPARTO B EDILIZIA LIBERA					
ABITANTI INSEDIABILI :	4530,97 mc	x	80,00 mc/ab	=	56,64 ab
STANDARD DA CEDERE :	56,64 ab	x	29,50 mq/ab	=	1670,80 mq
di cui parcheggi in primaria	56,64 ab	x	3,00	=	169,91 mq
di cui a verde	56,64 ab	x	3,00	=	169,91 mq
TOTALE STANDARD DA CEDERE	6231,19 mq	+	1670,80 mq	=	7901,98 mq
di cui parcheggi in primaria	633,68 mq	+	169,91 mq		803,59 mq
di cui a verde	633,68 mq	+	169,91 mq		803,59 mq

VERIFICA STANDARD URBANISTICO					
Standard dovuto					7901,98 mq
Ulteriore cessione per compensazione aree comune					343,73 mq
TOTALE STANDARD:					8245,71 mq
STANDARD REPERITO :					
a PARCHEGGIO	2706,80 mq	>	2256,00 mq	>	803,5916 mq
VERDE	2581,37 mq		>		803,5916 mq
STANDARD F ERP C1 + C2	3196,15 mq				
TOTALE	8484,32 mq				
a dedurre	168,00 mq				
TOTALE	8316,32 mq	>	8245,71 mq	>	7901,98 mq

7. QUANTIFICAZIONE AREE IN CESSIONE

Le aree a standard dovute vengono totalmente reperite nella quantità di **Mq. 8.316,32** Mq. superiore a Mq. **7.901,98** dovuti

Le aree in cessione per standard, primaria e compensazioni assommano a mq. **14.192,46** (tab **10 tav. 4**)

TABELLA 10 - AREE A STANDARD E CESSIONI	
Parcheggio	2706,80 mq
Verde	2696,01 mq
C1 + C2	3196,15 mq
	8598,96 mq
A dedurre	- 168,00 mq
Aree a standard	8430,96 mq
Aree in cessione primaria (Strada via peschiera)	1500,25 mq
Aree per pista ciclabile	802,48 mq
Area B	3290,67 mq
(Ulteriore cessione)	168,00 mq
Totale cessioni	14192,46 mq

8. ONERI DI URBANIZZAZIONE

Secondo tabelle vigenti, gli oneri di urbanizzazione dovuti da comparto A risultano essere

mc. 16.898,14 x 15,43 €/mc = € 260.738,30 primaria
mc. 16.898,14 x 17,09 €/mc = € 288.789,21 secondaria
per un totale di Euro 549.527,51

9.DESTINAZIONE AREE A STANDARD

- L'area al lotto B viene riservata alla probabile edificazione da parte di ALER nel quadro di un nuovo e diverso Piano Attuativo che la stessa definirà con l'Amministrazione Comunale.
- Le aree ai lotti C1 e C2 vengono destinate a verde nella prospettiva che L'Amministrazione Comunale decida eventualmente di destinarle alla realizzazione di MC. 7.241,92 di edilizia Convenzionata che il Consorzio cede gratuitamente in sede di Convenzione all'Amministrazione Comunale.

Vengono previsti parcheggi come previsto da schema generale concordato:

- parcheggi in linea su strada d nuova formazione per accesso ai comparti A e B con la creazione di 31 posti auto totali di cui 1 destinato a parcheggio per persone con ridotta capacità motoria che **verrà realizzato a carico del Comparto B**
- un parcheggio in apposita sede dove vengono realizzati 62 posti auto di cui 3 riservati a persone con ridotta o impedita capacità motoria e 2 parcheggi rosa e parcheggi cicli e motocicli.

- Viene prevista una pista ciclabile/carrabile ai margini Sud dell'intervento. La realizzazione della pista ciclopedonale/carrabile a Sud dell'intervento e sulla restante parte di strada consortile delle Vigne risponde ai dettami del P art. 32-C2 con particolare riferimento a creazione di connessioni tra le aree verdi interne all'abitato e le aree esterne non edificate;

- La pista di nuova realizzazione andrà a connettersi a Sud Ovest con la consortile esistente.

- Il completamento della pista ciclopedonale verso il lato Nord Ovest (zona cimitero) verrà realizzata a carico del comparto B.

10.DESTINAZIONI D'USO degli edifici in progetto

Le funzioni insediative previste nel P.A. sono prevalentemente residenziali con possibilità di inserire le attività compatibili come da Norma art.8-destinazioni d'uso.

Art. 8 - DESTINAZIONE D'USO (da N.T.A. P.G.T. vigente)

a) Residenza (R)

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati compresi quelli produttivi, dovrà sempre essere indicata nella presentazione dei progetti per interventi edilizi e dovrà essere consona alla destinazione prevista dal P.G.T. che definisce le destinazioni d'uso principali e compatibili e quelle non ammissibili nelle nei singoli ambiti omogenei.

La verifica dei rapporti tra le funzioni insediabili prescritti per i singoli ambiti deve essere effettuata con riferimento alla superficie lorda di pavimento dell'intero edificio interessato dall'intervento e, in caso di piani urbanistici esecutivi, con riferimento alla complessiva superficie lorda di pavimento degli immobili cui gli stessi sono relativi.

L'utilizzazione dei fabbricati è subordinata all'agibilità o alla licenza d'uso, come previsto dalle Norme vigenti in materia, ed in particolare, dal Regolamento Comunale d'Igiene.

a) Residenza (R)

Destinazione principale: Residenza

Destinazioni d'uso compatibili con la R -Nei limiti del 30% della SLP complessiva nell'ambito di ciascun intervento o strumento attuativo salvo prescrizioni diverse per i singoli ambiti, sono ammesse come compatibili le attrezzature per attività personale, o di un nucleo familiare, o di un insieme di persone, che non sia né nociva, né molesta o in contrasto con il carattere degli ambiti residenziali, condotta in edifici esistenti o appositamente costruiti o in botteghe o in abitazioni ma anche in forma ambulante o di posteggio e finalizzata alla produzione di servizi connessi al mantenimento, alla cura, al benessere della persona o alla produzione di beni d'uso personale o comune purché siano venduti in loco, nonché alla manutenzione della casa o degli edifici in genere.

In particolare sono ammessi gli uffici e studi professionali, spazi per l'istruzione ed attività culturali e di svago, escluse le attività specifiche non ammissibili di cui sotto e sono ammesse le attrezzature commerciali per gli esercizi di vicinato e quelle specificatamente ammesse nei singoli ambiti.

Fra le attività di cui sopra sono in generale ammesse su parere conforme delle competenti autorità, le attività artigianali di servizio quali arrotini, barbieri, ciclo-riparatori, elettricisti, ... , gallerie d'arte, sarti – sartorie, legatorie, bar – sala da tè, ristoranti, trattorie, pizzerie, locande, giornali e riviste, ecc., con esclusione di quelle nocive ed inquinanti.

Le destinazioni d'uso compatibili con la residenza, purché non normate da specifici articoli, quali le attività culturali e/o religiose e le loro attrezzature di interesse comune (F - art. 55), sono ammesse anche in forma non connessa alla destinazione principale, oltre la percentuale del 30% a condizione che vengano reperiti in loco e non monetizzati, gli standard corrispondenti alla nuova destinazione "servizi".

Il limite del 30% della SLP complessiva per le destinazioni compatibili, non trova applicazione per interventi assoggettati a Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, a condizione che vengano reperiti in loco o monetizzati per le sole attività insediate, gli standard corrispondenti alla nuova destinazione "servizi".

Il titolo abilitativo ha validità triennale ed è rinnovabile su parere conforme dell'autorità sanitaria.
Destinazioni non ammissibili
Sono escluse le destinazioni compatibili oltre la percentuale del 30% di cui sopra e le attività che risultino incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale dell'ambito. In particolare sono escluse:
- le discoteche, le sale cinematografiche, gli auditorium, che facciano uso di impianti di diffusione /amplificazione;
- le attrezzature per lavorazioni nocive ed inquinanti e/o che svolgano in tutto o in parte lavorazioni insalubri di I e II classe di cui all'Art. 216 del T.U.LL.SS. n. 1265/1934 e successive modifiche ed integrazioni, quali le vetrerie artistiche, le attività industriali di lavanderie, tintorie a favore di terzi (enti, istituzioni, ecc.).
Nel caso di cessazione di destinazioni non ammissibili in atto, fermo restando le esclusioni di cui sopra, le nuove attività dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale, previa acquisizione dei pareri dovuti.
Sono pure escluse le medie e grandi strutture di vendita, se non già esistenti.

Il cambio di destinazione d'uso da residenza a destinazioni compatibili con la residenza oltre il limite del 30% comporta l'adeguamento della dotazione degli standard come indicato all'art. 8a delle N.T.A. del vigente P.G.T.

11.TIPOLOGIE EDILIZIE

Come previsto all'art. 34 delle NTA l'altezza massima degli edifici sarà di tre piani abitabili fuori terra.

Sono previste piccole palazzine a tre piani nella parte a Nord dell'intervento, mentre gli edifici andranno abbassandosi a due piani abitabili fuori terra in avvicinamento alla Chiesa di S. Maria iniziata posta a Sud dell'intervento. Nella parte Sud dell'intervento sono perciò previste abitazioni uni o bifamiliari in linea con quanto prescritto all'art. 32-C1 riqualificazione urbanistica pertanto la disposizione degli edifici avrà come orientamento prevalente, compatibilmente con il taglio degli alloggi degli edifici plurifamiliari, planimetria orientata lungo la direttrice est – ovest per la migliore esposizione solare delle costruzioni e per il minimo ombreggiamento fra edifici e volumi compatti o accorpati.

12. STANDARD QUALITATIVO (COMPENSAZIONI)

- Lo standard qualitativo individuato dal PGT vigente a carico dell'Ambito C2 consiste nella cessione di volumetria come sopra quantificata a favore *dell'EDIFICAZIONE DI EDILIZIA LIBERA E DI EDILIZIA CONVENZIONATA SU COMPARTO B e SU COMPARTO C (C1- C2)*

Al comparto B viene infatti destinata una volumetria pari a Mc. **4.530,97** per edificazione di edilizia libera e mc **1941,98 per** edificazione di edilizia Convenzionata.

Parimenti viene riservata al **comparto B** la superficie fondiaria necessaria

all'edificazione pari a Mq. **3.290,67** e all'assolvimento della cessione di aree a standard pari a **Mq. 1.670,80 per un totale di Mq. 4.961,47** oltre alla superficie necessaria alla cessione stradale per il proseguimento di Via Peschiera sino al limite dell'ambito.

Al Comparto C viene assegnata una volumetria pari a **Mc. 7.241,92** per realizzazione di edilizia Convenzionata/residenziale pubblica **che i Lottizzanti ed il Consorzio Via Peschiera cedono gratuitamente all'Amministrazione Comunale.**

Ne consegue che le cessioni totali di aree ad uso pubblico e/o di interesse pubblico risultano essere il 49% circa dell'area perimetrata all'interno dell'ambito C2.

13.INCENTIVAZIONI URBANISTICHE

Si ritiene che all'atto della presentazione dei progetti edilizi i singoli operatori, possano richiedere gli incentivi previsti dalle norme di PGTcome di seguito riportate:

"Art. 32 -PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE URBANISTICA
L'insediamento si organizzerà nello schema della biourbanistica di cui all'art. 32.C1, diminuendo gradualmente l'altezza degli edifici in avvicinamento all'area di influenza della Chiesa. L'Ambito è interessato dalla Classe 2c di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale

12--PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE URBANISTICA (Art. 32)

C1 Riqualificazione urbanistica

- Sostegno della Biourbanistica nei Piani Attuativi, attraverso le seguenti azioni:

1) l'isolamento acustico: attraverso parchi interni e isole precluse totalmente al traffico;
2) la sicurezza sismica e urbana: prevedendo case di altezza medio - basse e con ampi spazi verdi;
3) la sicurezza idraulica e il riuso delle acque: con vasche di laminazioni, irrigazioni con acque meteoriche o riutilizzate;
4) la disposizione degli edifici: con planimetria orientata lungo la direttrice est – ovest per la migliore esposizione solare delle costruzioni e per il minimo ombreggiamento fra edifici (diritto al sole, orientamento prevalente e volumi compatti o accorpati);
5) la natura del terreno: permeabile e con capacità di dispersione del gas radioattivo (radon) e dei campi magnetici;

6) le tipologie edilizie : a densità libere come nel centro storico che risulta il modello in grado di alternare case basse ed alte esaltando le esigenze individuali di espressività, di autocostruzione e di costruzione da integrare nel tempo;
7) gli spazi pubblici: per l'integrazione sociale e per la libertà dalle auto,con successione di piazze interne collegate da percorsi ciclo pedonali e con presenza di esercizi commerciali di vicinato;
8) le energie alternative: teleriscaldamento e pannelli solari alimentano il quartiere, integrando le esigenze individuali;
9) il quartiere polifunzionale: la frequentazione del quartiere deve essere tendenzialmente sempre possibile in quanto contiene più funzioni, comprese quelle ammesse come compatibili con le destinazioni principali (residenza, servizi);
l'arte nel quartiere e la qualità urbana: non esistono aree di risulta da nascondere. La qualità dei luoghi è affidata alle installazioni artistiche, che s'integrano col contesto e danno riconoscibilità ai luoghi.
- Promozione della riqualificazione urbanistica attraverso le seguenti azioni:
• attuazione delle direttive di cui agli Ambiti di Riqualificazione di cui all'art. 31;
• riuso del territorio urbanizzato;
• riqualificazione di ambiti urbani centrali o di quartieri monofunzionali, attraverso:
- il ridisegno del verde
- la formazione dell'arredo urbano;
- la realizzazione di punti di centralità in ogni quartiere;
- la creazione di luoghi polifunzionali (con residenza, attrezzature collettive, attività
paracommerciali, funzioni culturali e del tempo libero)
• progettazione e realizzazione di interventi di recupero di aree o situazioni degradate e/o dismesse;
• tutela degli insediamenti

a-MECCANISMI PREMIALI

- Gli interventi che dimostreranno in sede di progetto e sulla base della relazione di un Tecnico abilitato, di attuare in modo organico le Azioni elencate a titolo esemplificativo per ciascun programma e gli indici ambientali di cui al successivo art. 35 delle N.T.A. del vigente P.G.T. od altre Azioni simili proposte dall'Operatore e comunque che dimostreranno di superare il 30%

dell'indice di prestazione energetica dell'edificio , potranno usufruire di un incremento volumetrico o di Slp del 10%.

A garanzia di una corretta attuazione delle azioni dichiarate in sede progettuale, verrà presentata un'apposita fidejussione, pari ai benefici volumetrici e/o finanziari. Tale fidejussione verrà svincolata sulla base di una Relazione conclusiva e positiva sull'attuazione delle Azioni previste.

In caso contrario verrà incamerata la fidejussione.

Gli incrementi volumetrici verranno valutati in riferimento a quanto disposto dall' art.13 delle NTA del vigente P.G.T..

La norma è applicabile in sede progettuale per il singolo edificio oggetto di titolo abilitativo.

La fidejussione sarà calcolata sommando all'importo per l'acquisto del maggior volume, calcolato con le tariffe vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo, l'eventuale minore importo versato per oneri di urbanizzazione e parcheggi privati.

L'insediamento si organizzerà nello schema della biourbanistica di cui all'art. 32.C1. Viene diminuita gradualmente l'altezza degli edifici in avvicinamento all'area di influenza della Chiesa.

L'Ambito è interessato dalla Classe 2c di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale

14. OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO

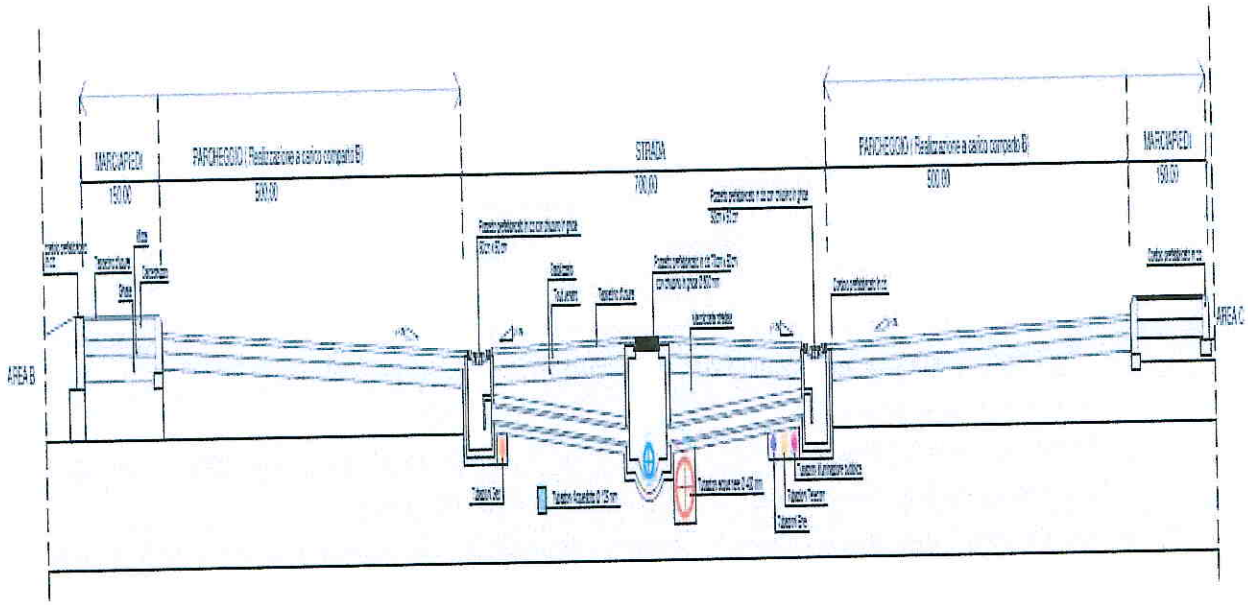
- Le opere di urbanizzazione in progetto sono così elencate.
- completamento di Via Peschiera su area in cessione primaria e su parte già destinata a strada con realizzazione di marciapiedi di larghezza mt.1.50 su entrambi i lati sino al raccordo con la strada di penetrazione di nuova realizzazione
- Formazione strada di distribuzione ai parcheggi pubblici:
  -due corsie di percorrenza da mt. 3.50 cad.;
  -formazione di marciapiede su due lati largh. Mt.1.50
- Realizzazione di tratto di fognatura acque nere diam.40 in prosecuzione di quella esistente sino al limitare dell'ambito e sino allearee private;
- Deviazione rete idrica esistente sotto la pista ciclo/carrabile sino al raccordo con rete esistente
- Realizzazione rete idrica sino all'ingresso del Comparto A
- Completamento Rete illuminazione pubblica su Via Peschiera;
- Completamento Rete Enel sul primo tratto di via Peschiera;
- Realizzazione nuova rete Enel sino al limitare delle aree private

- Realizzazione di due cabine elettriche;
- Estensione rete Telecom su Via Peschiera e sino al limite delle aree pide
- Realizzazione parcheggi finitura in asfalto colato:
- Realizzazione di illuminazione pubblica;
- Colonnina per contatore illuminazione pubblica parcheggi;
- Piantumazione alberi per ombreggiatura parcheggi
- Formazione di segnaletica orizzontale e verticale parcheggi

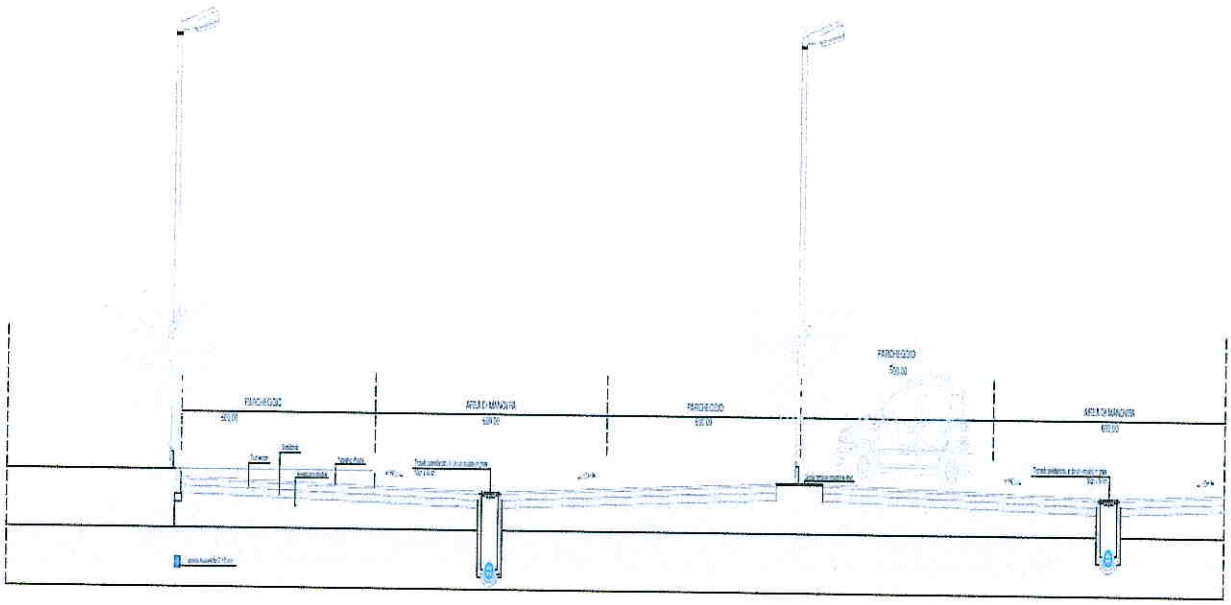
In considerazione delle analisi delle direttive emanate in ambito europeo con particolare riferimento al rapporto dell'Agenzia internazionale dell'Energia emanato lo scorso maggio 2021 che ipotizzala necessità dello stop alle caldaie a Gas entro il 2027 in funzione di una sensibile riduzione delle emissioni di CO_2, oltre all'esame della situazione internazionale attuale, **I Consorziati hanno deciso di non metanizzare l'intervento, optando pertanto per una tecnologia da fonti rinnovabili per il riscaldamento ed il raffrescamento delle abitazioni che si andranno a costruire.**

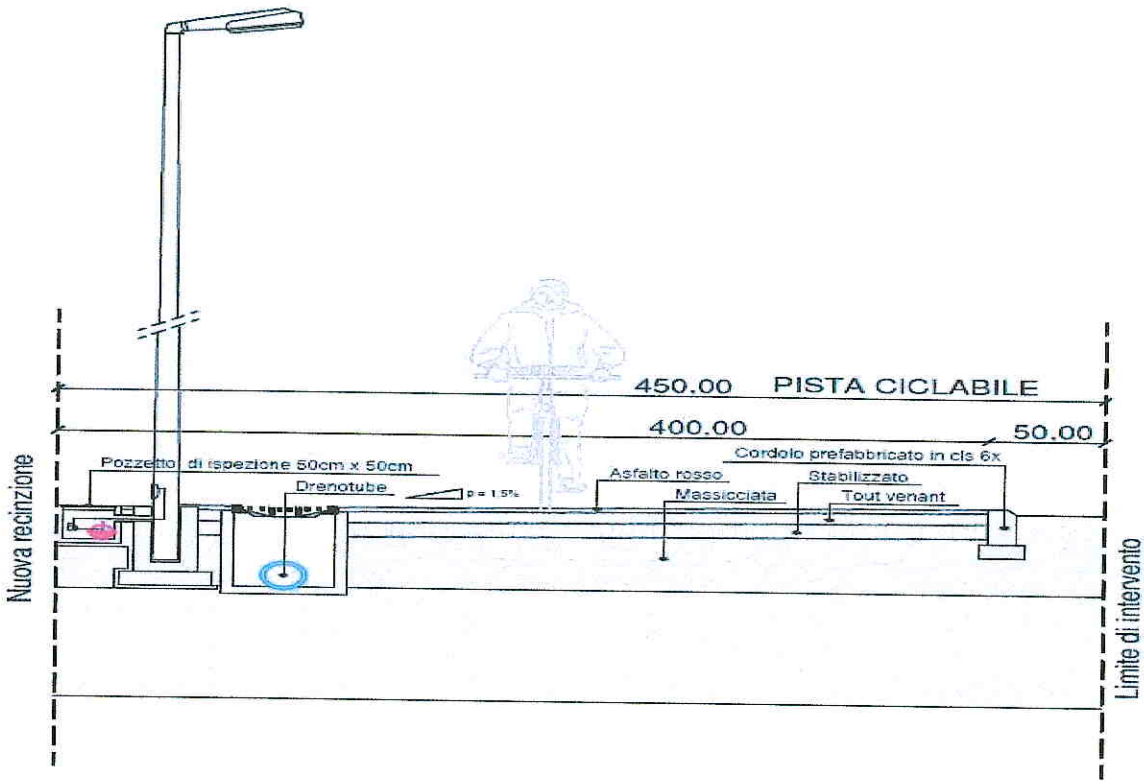
- Piantumazione alberi in area pubblica secondo progetto del verde **(Tav.8)**
- Formazione di pista ciclo-pedonale;
- Illuminazione pubblica pista ciclo-pedonale;Formazione del verde a prato;

SEZIONI STRADALI- PARCHEGGI- PISTA CICLABILE



TAV.7





15.COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Come da computo metrico allegato, le opere di urbanizzazione da realizzare assommano ai costi sotto riportati.

Da Computo metrico estimativo allegato le opere da eseguirsi a caricodei Lottizzanti comparto A assommano ad **Euro 576.317.40 oltre IVA**

I costi così calcolati risultano essere di molto superiori agli **oneri tabellari** dovuti che assommano ad **Euro 549.527,51**

TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA	
TOTALE OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA - VIA PESCHIERA, STRADE E PARCHEGGI	348.024,53
TOTALE OPERE URBANIZZAZIONE SECONDARIA - OPERE A VERDE E PISTA CICLABILE	141.580,53
TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE	489.605,06
TOTALE ONERI SICUREZZA	6.794,85
OPERE IN ESCLUSIVA	
ALFA	40.749,09
INCREMENTO 8% SUL TOT. OPERE DI URBANIZZAZIONE PREZZIARIO 2024 PER LA PROVINCIA DI VARESE CALCOLATO SUL TOTALE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE € 489.605,06	39.168,40
totale senza IVA	576.317,40
IVA 10%	57.631,74
TOTALE OPERE DI URB. PRIMARIA E SECONDARIA A SCOMPUTO IVA COMPRESA	633.949,15

SPESE TECNICHE (5%) SUL TOT. DELLE OPERE COMPRESI GLI ONERI DELLA SICUREZZA AL NETTO DELLE OPERE IN ESCLUSIVA: €(489.605,06 +6.794,85)X5%	24.820,00
CASSA 4%	992,80
IVA 22%	5.678,81
TOTALE SPESE TECNICHE IVA COMPRESA	31.491,61

IMPORTO TOTALE OPERE PER FIDEIUSSIONE	665.440,76

(Allegato C)

16.MONETIZZAZIONI

Essendo la quantità delle aree a standard cedute superiore alla quantità di aree a standard necessarie, nessuna monetizzazione è dovuta.

17.MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE DELLA CONVENZIONE

Il Comune di Cislago cederà al Consorzio in sede di stipula della Convenzione le aree di Sua Proprietà (Consortile sdemanializzata e l'area al mappale 3784) a titolo di permuta che sarà compensata dalla cessione di aree astandard in misura superiore al fabbisogno di aree a standard così come previsto dalle tabelle di verifica della quantità di aree a standard. La Convenzione avrà durata di anni 10 dalla definitiva stipula della Convenzione. Decorsi sei mesi dalla definitiva approvazione del P.A. senza che sia intervenuta la stipulazione della convenzione, il Sindaco diffiderà i Soggetti proponenti a sottoscrivere entro un termine non superiore a trenta giorni, fatte salve proroghe di Legge.

18.TEMPI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria indicate nell'allegato Computo Metrico Estimativo devono essere ultimate entro il termine di 36 mesi (trentasei mesi) dalla data Della stipula convenzione fatte salve le eventuali proroghe previste per legge.

In ogni caso il titolo edilizio relativo a tutte le opere di urbanizzazioneprimaria di cui all'articolo 15 deve essere richiesto in epoca precedente o contestuale a quella degli altri titoli abilitativi, relativi agli interventi privati previsti dal Piano Attuativo. Allo stesso tempo l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria deve essere avviata in epoca precedente o contestuale all'inizio degli altri interventi privati previsti dal Piano Attuativo.

La realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità prima della costruzione o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse.

Nessun atto di assenso può essere rilasciato e nessuna S.C.I.A. può avere efficacia se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte a servizio dell'intervento richiesto

Il grado di avanzamento delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, deve avvenire in modo da assicurare la piena funzionalità e agibilità degli edifici prima della utilizzazione di questi.

Nessun edificio può essere usato o ritenuto agibile qualora sia carente di uno o più d'uno dei servizi pubblici garantiti dalle opere di urbanizzazione primaria.

Le opere di urbanizzazione secondaria dovranno essere ultimate entro 48 mesi dalla stipula della Convenzione secondo cronoprogramma e come previsto dalla Convenzione del P.L.

19.ELENCO ELABORATI

TAVOLE

TAVOLA 1 – PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE – ESTRATTI DI PGT: INDIVIDUAZIONE DEI VINCOLI – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
TAVOLA 2 – DEFINIZIONE E CALCOLO DELLE AREE DI PROPRIETA' – ESTRATTO CATASTALE – RETTIFICA SUPERFICI SCHEMA GENERALE CONCORDATO
TAVOLA 3 – PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO – SUDDIVISIONE IN LOTTI – TIPOLOGIE ABITATIVE
TAVOLA 3B – QUALITA' DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE IN PROGETTO
TAVOLA 4 – AREE PUBBLICHE E PRIVATE – CALCOLO ANALITICO – AREE IN CESSIONE
TAVOLA 5 - RETI ACQUE BIANCHE E ACQUE NERE
TAVOLA 5.1 - RETE ACQUE BIANCHE – PIANTA QUOTATA
TAVOLA 5.2 - RETE ACQUE NERE – PIANTA QUOTATA
TAVOLA 5.3 – RETI STRADALI E PAVIMENTAZIONI – PIANTA QUOTATA
TAVOLA 6 – RETI TECNOLOGICHE - ENEL - TELECOM - ACQUEDOTTO – ILLUMINAZIONE
TAVOLA 6.1 – RETE ENEL – PIANTA QUOTATA
TAVOLA 6.2 – RETE TELECOM – PIANTA QUOTATA
TAVOLA 6.3 – RETE ACQUEDOTTO – PIANTA QUOTATA
TAVOLA 6.4 – RETE ILLUMINAZIONE – PIANTA QUOTATA
TAVOLA 7 – OPERE DI URBANIZAZZIONE PARTICOLARI COSTRUTTIVI
TAVOLA 8 – PROGETTO DI SISTEMAZIONE A VERDE
TAVOLA 9 – PROFILI LONGITUDINALI SEZIONE AA'
TAVOLA 10 – PROFILI LONGITUDINALI SEZIONE BB'
TAVOLA 11 – PROFILI LONGITUDINALI SEZIONE CC'
TAVOLA 12 – PROFILI LONGITUDINALI SEZIONE DD'

ALLEGATI

ALLEGATO A – RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA E VERIFICA ARTICOLI 35 E 36 NTA
ALLEGATO B – RELAZIONE IMPATTO PAESISTICO
ALLEGATO C – COMPUTO METRICO ESTIMATIVO E OPERE IN REGIME DI ESCLUSIVA
ALLEGATO D – DOCUMENTI DI PROPRIETA' — DICHIARAZIONI D'ASSENSO – ATTI UNILATERALI D'OBBLIGO
ALLEGATO E – RELAZIONE GEOLOGICA
ALLEGATO F – INVARIANZA IDRAULICA
ALLEGATO G – SCHEDA DI PROGETTO – PIANO DEL COLORE – VERIFICA DEL CONO OTTICO 30
ALLEGATO H – BOZZA DI CONVENZIONE
ALLEGATO I – RELAZIONE PAESAGGISTICA
ALLEGATO L- NTA PIANO ATTUATIVO (PIANO DI LOTTIZZAZIONE)
ALLEGATO M – TRASFORMAZIONE AREA BOSCHIVA (da produrre prima della stipula Convenzione)
ALLEGATO N – PIANO FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA

Cislago Dicembre 2025

Il tecnico

Arch. Fiorenza Brugugnoli

RELAZIONE DI VERIFICA INDICI AMBIENTALI

ADEMPIMENTI DI CUI ALL'ART.35-NTA-DdP

Riferimenti normativi generali:

D.lgs 152 del 03.04.2006 smi

D.lgs 128 del 11.08.2010 smi

A- Qualità del suolo-componente geologica-idrogeologica

RIFERIMENTI NORMATIVI

NORMATIVA NAZIONALE

Le normative di riferimento a livello nazionale per il presente rapporto sono le seguenti:
D.M. LL.PP. 11.03.88 e nella circolare LL.PP. n° 30483, emanati a norma dell'articolo 1della Legge 64 /1974;
EN 1997-1, 2003, "Eurocode 7-Geotechnical design: general rules";EN 1998 Eurocode 8;D.M. 14.01.08 "Norme tecniche per le costruzioni", pubblicato su Gazzetta Ufficiale del04.02.08, supplemento ordinario n°30;
D.M. 17.01.18 Aggiornamento "Norme tecniche per le costruzioni", pubblicato suGazzetta Ufficiale n°42 del 20.02.18, supplemento ordinario n°8.

NORMATIVA REGIONALE

Le normative regionali di riferimento per il presente rapporto sono le seguenti:

D.G.R. 30.11.11 n. IX/2616 Aggiornamento dei "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57, comma 1, della L.R. 11.03.05 n. 12, approvati con D.G.R. 22.12.05 n. 8/1566 e successivamente modificati con D.G.R. 28 maggio 2008, n. 8/7874".
D.G.R. 30.03.16 n.X/5001: Approvazione delle linee di indirizzo e coordinamento per 1'esercizio delle funzioni trasferite ai comuni in materia sismica art. 3, comma 1, e 13, comma 1, della l.r. 33/2015).

NORMATIVA COMUNALE

Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica del P.G.T. del Comune di Cislago, redatta nel dicembre 2012, ai sensi della L.R. 11.03.05 n. 12, dallo Studio Idrogeotecnico Associato di Milano (MI).

INQUADRAMENTO GEOLOGICO

Il territorio comunale di Cislago, ubicato al confine con la Provincia di Como a Nord e Milano a sud, si posiziona nel contesto morfologico dell'Alta Pianura Lombarda caratterizzata da morfologie legate a deposizione fluvioglaciale e fluviale di età quaternaria.
Secondo quanto riportato nel P.G.T. comunale, l'area di intervento ricade entro i limiti di affioramento dell'Allogruppo di Besnate (Pleistocene Superiore-Olocene), espressione sedimentaria dell'espansione glaciale più recente (Wurm Auct.) e costituito da ghiaie a supporto

clastico, localmente a supporto di matrice. La matrice è prevalentemente sabbiosa (anche grossolana) e si alterna a sabbia più fine con limo scarso o assente. I ciottoli sono poligenici, prevalentemente arrotondati con diametromassimo che in alcuni strati raggiunge i 40-60 cm e mediamente è inferiore o prossimo a 10 cm. La struttura è massiva o a ciottoli embriciati con alternanze di strati anche ben selezionati.
Il grado di alterazione è generalmente debole ed essenzialmente ai danni di alcuni clasti carbonatici ed alcuni clasti granitici che si presentano arenizzati. Si osserva la presenza abbastanza ricorrente di strati ghiaiosi a granulometria più grossolana alla profondità di circa 3 m. Il profilo di alterazione superficiale varia da poco a moderatamente evoluto (max 2 m).
L'unità poggia direttamente sull'Alla formazione di Albizzate (Riss Auct.).

INQUADRAMENTO GEOMORFOLOGICO

Dal punto di vista geomorfologico, l'area in esame è posta in una zona a morfologia per lo più subpianeggiante, con una blanda pendenza verso sud.

INQUADRAMENTO IDROGEOLOGICO

L'analisi della successione stratigrafica regionale dell'area, visibile nella figura che segue, è stata effettuata sulla base della sezione allegata al P.G.T. comunale.

E' stata eseguita indagine geologica e idrologica come da rapporto 7355R21 dalla Società Geoplan allegato al Piano di Lottizzazione.

Interventi da prevedere in fase progettuale: per ogni tipo di opera gli interventi da prevedere saranno rivolti alla regimazione idraulica e alla predisposizione di accorgimenti/sistemi per la regimazione e lo smaltimento delle acque meteoriche e quelle di primo sottosuolo, con individuazione del recapito finale, nel rispetto dellanormativa vigente e sulla base delle condizioni idrogeologiche del sito (RE). Quale norma generale asalvaguardia della falda idrica sotterranea è necessario inoltre che per ogni nuovo intervento edificatorio, già in fase progettuale, sia previsto ed effettivamente realizzabile il collettamento degli scarichi fognari infognatura e delle acque non smaltibili in loco (CO).

Qualità ambientale

B- Ciclo delle acque

NORMATIVA REGIONALE

Le normative regionali di riferimento per il presente rapporto sono le seguenti:
R.R. 23 novembre 2017 n. 7: Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio);
R.R 19 aprile 2019 n. 8: Disposizioni sull'applicazione dei principi di invarianza idraulica ed idrologica. Modifiche al regolamento regionale 23 novembre 2017 n. 7 (Regolamento recante

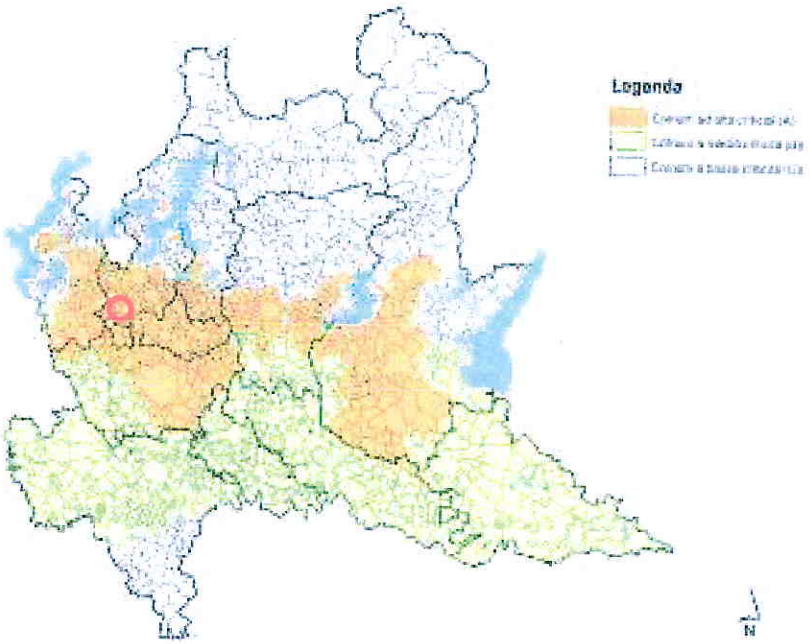
criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005,n. 12 "Legge per il governo del territorio").

NORMATIVA COMUNALE

Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica del P.G.T. del Comune di Cislago, redatta nel dicembre 2012, ai sensi della L.R. 11.03.05 n. 12, dallo Studio Idrogeotecnico Associato di Milano (MI).

INQUADRAMENTO DELL'AREA

Il territorio comunale di Cislago ricade all'interno della fascia di comuni caratterizzata da alta criticità idraulica (Area A), come indicato nella seguente figura:



E' stata eseguita indagine geologica e idrologica come da rapporto 7355iR21 dalla Società Geoplan allegato al Piano di Lottizzazione.

RELAZIONE IDROGEOLOGICA per Progetto INVARIANZA IDRAULICA E IDROLOGICA

Aree a parcheggio pubblico, strade, marciapiedi, pista ciclabile strade interne e parcheggio comparto A. Il progetto di smaltimento è stato correttamente inserito nella tavola 5 del Piano di Lottizzazione .Il completo svuotamento del sistema avviene in circa 4 ore e 8 minuti, tempo ampiamente compatibile con quanto previsto dalla normativa.

Interventi da prevedere in fase progettuale: per ogni tipo di opera gli interventi da prevedere saranno rivolti alla regimazione idraulica e alla predisposizione di accorgimenti/sistemi per la

regimazione e lo smaltimento delle acque meteoriche e quelle di primo sottosuolo.

Approvvigionamento: Gli edifici saranno collegati alla rete comunale di distribuzione acqua potabile come da progetto di spostamento rete esistente-

Le acque reflue urbane domestiche provenienti dagli edifici saranno convogliate nella rete fognaria che sarà oggetto di progetto esecutivo da redigersi all'atto della richiesta di titolo abilitativo per la realizzazione delle opere pubbliche.

****

Come dalla valutazione ambientale strategica, allegato G del Documento di Piano- Sintesi non tecnica, risulta che l'intervento C2 ambito di Via Peschiera, sia compatibile con le trasformazioni indotte dall'attività qui progettate.

VALUTAZIONE FINALE AMBITI C①, C②, C③, C④, C⑤

Nel complesso l'attuazione delle azioni del Documento di Piano comporta un miglioramento nella sostenibilità degli interventi promossi all'interno degli ambiti di trasformazione C.

C 2 - Intervento di Via Peschiera L'insediamento si dovrà caratterizzare dal punto di vista paesaggistico - ambientale in riferimento al contesto di valore paesistico che gravita intorno all'insediamento della Chiesa di S.Maria della Neve e della Cassina S.Maria Iniziata. Le compensazioni di cui all'art. 33 previste per l'Ambito di Trasformazione C——— sono relative - alla cessione / attuazione dello standard all'interno dello stesso Ambito ed alla cessione / attuazione dello standard F - alla quota di 4.741 mc dei 22.400 mc di edilizia libera ed alla quota di 2.032 mc dei 9.600 mc di edilizia convenzionata spettanti all'ALER in quanto derivate dall'attuazione contestuale dello standard F——— ERP e F CC di cui alla successiva alinea - all'attuazione contestuale da parte dell'ALER dello standard F——— ERP per una volumetria ed una Slp pari a 4.479 mc e 1.493 mq ed alla cessione/attuazione contestuale dello standard F—— CC per un volume ed una Slp di 2.749 mc e 916 mq. Oltre all'attuazione delle aree standard comprese all'interno dell'Ambito deve essere altresì prevista la formazione e la realizzazione della pista ciclopedonale che collega l'Ambito di Via Peschiera con quello di Via Cavour/Vismara proseguendo fino al Cimitero Comunale, come verrà definito in sede di progettazione definitiva. L'insediamento si organizzerà nello schema della biourbanistica di cui all'art. 32.C1, diminuendo gradualmente l'altezza degli edifici in avvicinamento all'area di influenza della Chiesa. L'Ambito è interessato dalla Classe 2c di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

NELLO SPECIFICO:

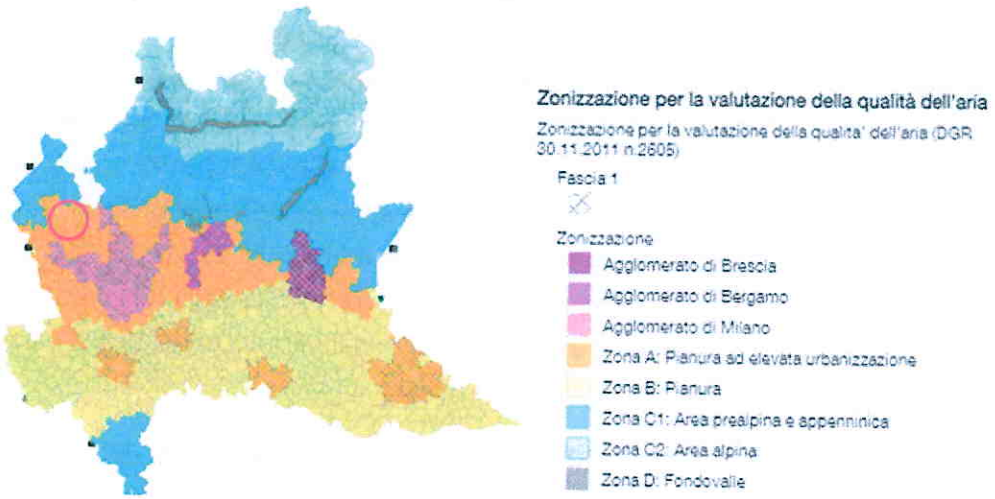
C- Qualità dell'aria

D.lgs 152/06 smi cap. 6

La qualità dell'aria è fattore importante per il benessere dei cittadini. La morfologia del territorio Lombardo con presenza della catena delle Alpi e degli Appennini determina condizioni metereologiche che ostacolano la dispersione degli inquinanti e ne favoriscono l'accumulo al suolo, complicando il raggiungimento degli obbiettivi prefissati in materia dalle linee guida europee e dell'Organizzazione Mondiale della sanità.
La legislazione italiana, costruita sulla base della direttiva Europea 2008/50/CE individua le Regioni quali autorità competenti in materia di valutazione e gestione della qualità dell'aria.
Le Regione Lombardia, con DGR 2605 del 30.11.2011 ha aggiornato la zonizzazione e ha individuato criteri omogenei per l'individuazione di zone su cui testare e valutare la qualità

dell'aria.

- Agglomerati urbani (Agglomerato di Milano, Agglomerato di Bergamo e Agglomerato di Brescia);
- ZONA A: pianura ad elevata urbanizzazione;
- ZONA B: zona di pianura;
- ZONA C: Prealpi, Appennino e Montagna;
- ZONA D: Fondovalle.



I PRINCIPALI INQUINANTI PRESENTI NELL'ARIA SONO:
Inquinanti primari:
biossido di zolfo SO2 prodotto da impianti di riscaldamento ed in parte anche da traffico veicolare
ossidi di azoto NOX (N02) prodotti impianti di riscaldamento, traffico veicolare (soprattutto traffico pesante)
monossido di carbonio CO derivato da traffico veicolare e impianti di riscaldamento anche a combustibile gassoso
benzene C6H6 traffico veicolare a benzina
particolato sottile PM10 PM2.5 provenienti da combustione domestica e traffico veicolare

Appare evidente che l'area oggetto di intervento si collochi in zona ad elevata urbanizzazione in cui si concentrano le maggiori criticità relativamente alla qualità dell'aria.

Il Piano di Lottizzazione C2 prevede fornitura di energia per riscaldamento e raffrescamento, acqua calda sanitaria ***esclusivamente attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili***, avendo completamente rinunciato alla metanizzazione del comparto.
Azzerando così di fatto ogni emissione di **CO** e **polveri sottili PM 10 e PM2.5** da combustione.

Per quanto attiene al traffico veicolare, i parcheggi, le strade di distribuzione , sia quella pubblica che quella privata, sono articolate in modo da non dare luogo a code e rallentamenti che risultano essere i maggiori propulsori di inquinamento dell'aria.

il progredire dell'utilizzo di auto elettriche, così come nel rispetto di normative nazionali ed Europee, andrà senza dubbio a decrementare gli effetti negativi indotti dal traffico veicolare gia' valutati in sede di VAS del PGT.

D- Il verde

L'area è per lo più coltivata a cereali. All'interno del perimetro, nella parte centrale, esiste una area recintata con coltivazione a vite ed alberi da frutto. Non esistono all'interno del comparto alberi di tipo monumentale. (Come da foto allegate).
A seguito di "Richiesta di accertamento della presenza di soprassuolo boscato ai sensi dell'art. 42 L.R. 05/12/2008 n. 31" dell'A.C., la Regione Lombardia ha accertato la presenza del bosco sui mappali n. 618, 617, 5494, 5495, 5496, 5497. L'area boscata esistente a Nord del perimetro del comparto è stata quindi inserita nel P.I.F. della Provincia di Varese con Decreto della Regione Lombardia n. 13362 del 21/09/2022, successivamente rettificato in autotutela con Decreto della Regione Lombardia n. 1450 del 06/02/2023 con il quale sono state stralciate dal perimetro del bosco parte delle aree contraddistinte dai mappali n. 5481 e 5482;

L'Agronomo incaricato dal Consorzio C2 provvederà alla redazione della pratica di autorizzazione di taglio del bosco e determinazione del pagamento del contributo di riforestazione con pratica presso la Regione Lombardia.

Il saldo del contributo verrà versato nei modi consentiti dalla Regione Lombardia e la documentazione relativa verrà prodotta prima della Stipula della Convenzione.

Il Consorzio adotta la pratica della monetizzazione del contributo in luogo dell'esecuzione di opere di riforestazione in quanto non sono state reperite aree idonee a tale pratica.

E' stato ottenuto il parere della Soprintendenza ai sensi dell'art. 16 della L. 1150/42 che con, riferimento alla richiesta prot.16875 del 25/11.23 loro protocollo 30558-A del 27.11.23, **ha formulato parere positivo con nota** 34.43.04/16402/2024 alla trasformazione della porzione tutelata ai sensi della parte terza del D.lgs 42/04 art.142, comma 1 lett.g).

Il tutto come trasmesso dal Comune di Cislago con Prot.0002715 del 19.02.24

In fase attuativa verranno richiesti tutti i pareri necessari come da disposizioni vigenti in merito di autorizzazione paesaggistica.

Come richiesto da NTA Pgt vigente viene richiesta la piantumazione di una essenza ogni 100 Mq. di SF. Per un totale di essenze richieste pari a. **154**.
Il progetto del verde prevede la piantumazione di **203** essenze pertanto in numero maggiore rispetto al richiesto. La piantumazione minima obbligatoria richiesta dall'art.25 delle NTA di PGT (minimo 154 essenze) deve essere assolta mediante la messa a dimora delle essenze sulle aree di proprietà privata.
Per quanto riguarda la piantumazione da mettere a dimora sulle aree cedute dai

Lottizzanti al Comune di Cislago, l'ente si riserva, in fase esecutiva delle opere di urbanizzazione, di chiedere modifiche delle essenze e della posizione delle stesse, fermo restando l'importo complessivo della piantumazione previsto nel computo metrico estimativo.

Art. 11 - Fasce di salvaguardia ambientale (1), clima acustico (2) e aree di compensazione ambientale (3)

1a) Qualora lotti a destinazione residenziale siano localizzati a confine di aree destinate a insediamenti produttivi e agricoli e tali destinazioni siano a conferma di previsioni urbanistiche vigenti alla data di adozione del presente P.G.T., negli interventi di nuova edificazione, dovranno essere realizzate idonee zone di salvaguardia ambientale a protezione degli insediamenti residenziali."

La proposta progettuale rispetta le prescrizioni realizzando una fascia inedificabile dell'ampiezza di mt. 10,00 sul lato OVEST dell'intervento (TAV. 3)

E- Paesaggio

VISUALE CASSINA DI S. MARIA INIZIATA-CHIESA DI S. MARIA DELLA NEVE.

L'insediamento si organizzerà nello schema della bio urbanistica di cui all'art. 32.C1, diminuendo gradualmente l'altezza degli edifici in avvicinamento all'area di influenza della Chiesa .

A verifica puntuale l'area risulta esclusa dal cono ottico di visuale, ma si è scelto di rispettare le indicazioni di Schema generale **Concordato proponendo** l'edificazione a tre piani nella parte a Nord dell'intervento riducendo le altezze degli edifici ai soli due piani in avvicinamento alla Chiesa di S.Maria della neve.

F -Viabilita'

L'Accesso al comparto avverrà da strada interna in prosecuzione del tratto di Via Peschiera oggetto di sistemazione.

Il completamento della Via Peschiera non è soggetto a V.I.A o verifica di assoggettabilità a V.I.A. (valutazione Impatto Ambientale) in quanto l'intervento non è classificabile quale potenziamento come indicato nella nota della Provincia di Varese prot.10620 del 14/07/22 .

I parcheggi, le strade di distribuzione , sia quella pubblica che quella privata, sono articolate in modo da non dare luogo a code e rallentamenti che risultano essere i maggiori propulsori di inquinamento dell'aria.

E' prevista opportuna segnaletica orizzontale e verticale per lo snellimento e la regolarizzazione in sicurezza del traffico locale.

Nella proposta di Piano attuativo viene prevista e progettata la realizzazione della pista ciclopedonale che avrà anche funzione di interconnessione tra le aree agricole confinanti in sostituzione della consortile delle Vigna ora sdemanializzata come da progetto.

G- Ciclo dei rifiuti

E' prevista peri il comparto **A** isola ecologica atta a contenere contenitori per la raccolta differenziata che verrà utilizzata come da norme comunali.

H- Inquinamento acustico

Leggi di riferimento

Direttiva CE 2002/49/CE

Legge 26 Ottobre 1995 n 447 smi Legge quadro sull'inquinamento acustico

DPR 30.3.2004 n 142

D.lgs 19.08.2005 n 194

NTA PGT ART.11

2) Ai fini del controllo del rispetto della normativa in materia di inquinamento acustico, è obbligatoria la presentazione della documentazione di prevenzione di impatto acustico e di clima acustico di cui all'art. 8
della L.Q. 447/95 e di cui all'art. 5 della L.R. 13/2001 per i progetti relativi a
e per gli insediamenti residenziali in prossimità di:
- strade di tipo A, B, C, D, E e F di cui all'art. 59;
- discoteche;
- circoli privati e pubblici esercizi con macchinari e impianti rumorosi;
- impianti sportivi e ricreativi;
- ferrovie.
- analogamente dovrà essere prodotta idonea documentazione di clima acustico per i nuovi insediamenti residenziali confinanti con le strade di tipo A, B, C, D, E, F di cui al successivo art.59.
La valutazione di clima acustico deve essere effettuata già in fase di pianificazione attuativa, in particolare per quanto riguarda gli Ambiti di Trasformazione ricompresi nei casi sopraccitati per i soli aspetti planivolumetrici.

L'ambito A in progettazione non rientra nelle casistiche sopra enunciate.
Gli edifici in progetto non si affacciano direttamente su strade ed il progetto di Lottizzazione non è sottoposto a VIA.

CONCLUSIONI

Il progetto di PI C2 di Via Peschiera porta alla realizzazione di un nuovo insediamento nel rispetto delle Previsioni di PGT vigente ,realizza gli obbiettivi richiesti dalle stesse previsioni, con la realizzazione di pista ciclabile, il contenimento dei consumi energetici , il rispetto dell'ambiente circostante e la creazione di uno spazio di socializzazione quale il parco giochi bimbi di cui è sprovvisto il quartiere intorno.

IL TECNICO

Arch. Fiorenza Brugugnoli

RELAZIONE SECONDO ART. 36 NTA

Art. 36 – PIANI ATTUATIVI

1) CONTENUTI

A - I Piani Attuativi relativi agli Ambiti di Trasformazione di aree non edificate, dovranno di norma:

a) contenere un bilancio dimostrativo per individuare la soglia minima dei benefici pubblici derivanti dalla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e consentire un'attenta ed omogenea valutazione economica della realizzazione dello standard qualitativo;

b) contenere la definizione dello standard qualitativo in base a:

- *beneficio derivante dalla trasformazione (destinazioni precedenti e successive);*
- *volume e superfici esistenti o di pertinenza delle aree in raffronto alle volumetrie e superfici definite nei P.A.*
- *valore delle cessioni in riferimento al bene ed alla localizzazione e alla funzionalità ed alla fruibilità nel contesto urbano;*

COME DA NTA

. Le compensazioni di cui all'art. 33 previste per l'Ambito di Trasformazione C sono relative - alla cessione / attuazione dello standard all'interno dello stesso Ambito ed alla cessione / attuazione dello standard F - alla quota di 4.741 mc dei 22.400 mc di edilizia libera ed alla quota di 2.032 mc dei 9.600 mc di edilizia convenzionata spettanti all'ALER in quanto derivate dall'attuazione contestuale dello standard F ERP e F CC di cui alla successiva alinea - all'attuazione contestuale da parte dell'ALER dello standard F ERP per una volumetria ed una Slp pari a 4.479 mc e 1.493 mq ed alla cessione/attuazione contestuale dello standard F CC per un volume ed una Slp di 2.749 mc e 916 mq. Oltre all'attuazione delle aree standard comprese all'interno dell'Ambito deve essere altresì prevista la formazione e la realizzazione della pista ciclopedonale che collega l'Ambito di Via Peschiera con quello di Via Cavour/Vismara proseguendo fino al Cimitero Comunale, come verrà definito in sede di progettazione definitiva.

COME DA PROPOSTA DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE

TABELLA 5 - CALCOLO RIPARTIZIONE VOLUMI							
CALCOLO VOLUME							
SUPERFICIE CONTRIBUTIVA	29330,25 mq						
INDICE TERRITORIALE	1,043735 mc/mq						
MC PROGETTO	30613,01 mc						
VOLUME EDILIZIA PUBBLICA:	30613,01 mc	x	0,30	=	9183,90 mc		
VOLUME EDILIZIA LIBERA:	30613,01 mc	-	9183,90 mc	=	21429,11 mc		
RIDUZIONE PERCENTUALE VOLUME:	22400,00 mc	-	21429,11 mc	=	970,89 mc /	21429,11 mc	= 4,43%
	4741,00 mc	-	4,43%	=	4741,00 mq -	210,03 mc	= 4530,97 mc
	2032,00 mc	-	4,43%	=	2032,00 mq -	90,02 mc	= 1941,98 mc
VOLUME COMPARTO A:					21429,11 mc -	4530,97 mc	= 16898,14 mc
A DEDURRE ERP :					30613,01 mc x	0,30	= 9183,90 mc
EDILIZIA LIBERA:					30613,01 mc -	9183,90 mc	= 21429,11 mc
DI CUI A DEDURRE:			4530,97 mc x		lotto b	=	16898,14 mc (edilizia libera comparto A)
DESTINATI A COMPARTO B:					4530,97 mc +	1941,98 mc (edilizia erp) =	6472,95 mc
VOLUME LOTTO C:					9183,904 mc -	1941,98 mc	= 7241,92 mc
					6472,95 mc	destinati a comparto b (edilizia libera + ERP)	
					7241,92 mc	destinati a comparto c (ERP)	
VOLUME COMPARTO A:	16898,14 mc			<	17147,45 mc (come da schema generale concordato)		

Le prescrizioni di PGT risultano rispettate

- *l'incremento della qualità e vivibilità dell' ambito.*

Il tutto dimostrato come risulta dalla relazione di rispetto degli indici ambientali allegata "ADEMPIMENTI DI CUI ALL'ART.35-NTA-DdP

c) *attuare e dimostrare la riqualificazione e compatibilità paesaggistica degli interventi oltre che la loro funzionalità urbana ed ambientale (rapporto con le preesistenze edificate storiche ed ambientali contermini, coni di visuale ecc.).*
Per le valutazioni di cui sopra, si terrà conto come già detto, anche del rapporto tra volumi e superfici del P.A., esistenti (virtuali e reali) e previsti dal progetto.
Le densità o gli indici di utilizzazione sono limitati oltre da quanto disposto dall'art. 33, anche dalla possibilità di reperimento dello standard funzionale e qualitativo.
Lo standard è dimensionato sulla base della capacità insediativa teorica (110 o 80 mc./ab.) definita dal P.G.T., in riferimento alla tipologia degli alloggi che andrà dichiarata in sede di P.A.

Il tutto dimostrato come da tabella 10 del progetto di Piano di Lottizzazione (tav.4)

TABELLA 10 - AREE A STANDARD E CESSIONI	
Parcheggio	2706,80 mq
Verde	2581,37 mq
C1 + C2	3196,15 mq
	8484,32 mq
A dedurre -	168,00 mq
Aree a standard	**8316,32 mq**
Aree in cessione primaria (Strada via peschiera)	1500,25 mq
Aree per pista ciclabile	917,12 mq
Area B	3290,67 mq
(Ulteriore cessione)	168,00 mq
Totale cessioni	**14192,46 m**

I P.A. devono in generale essere polifunzionali e rispondenti a più fabbisogni abitativi attraversotipologie diverse ed eventualmente attraverso il convenzionamento.

Sono previste diverse tipologie abitative come da TAV 3

d) *per quanto riguarda la sostenibilità ambientale dei singoli interventi,sono prescritte le modalità di interventodescritte dalle norme e leggi di istituzione di ogni vincolo, così come precisato al precedente art. 35.*
In particolare ogni intervento dovrà in generale perseguire gli obiettivi di qualità descritti nel precedente art. 35 e specificatamente, gli obiettivi di uso razionale dell'energia e di risparmio

energetico attraverso ad esempio, la centralizzazione in ogni Ambito di Trasformazione per quanto possibile, degli impianti di riscaldamento e di raffrescamento.

Il tutto dimostrato come risulta dalla relazione di rispetto degli indici ambientali allegata "ADEMPIMENTI DI CUI ALL'ART.35-NTA-DdP

e) *Elaborati*

I P.A. comprendono questi elaborati:

- *l'istanza di autorizzazione urbanistica, con gli allegati previsti dalla Circolare di cui alla D.G.R. n°. 6/4416 del 1999;*
- *lo schema di convenzione.*

f) *Convenzione*

Ogni P.A. dovrà essere corredato da uno schema di convenzione nella quale siano chiaramente indicati:

a) gli obiettivi e gli ambiti interessati dal P.A.;

b) l'esistenza dei requisiti richiesti per la realizzazione del P.A.

c) il soddisfacimento dei criteri e degli standard minimi previsti dal presente Documento di Piano ele eventuali ulteriori soluzioni proposte;

d) la documentazione minima prevista dalla circolare regionale.

ELENCO ELABORATI

TAVOLE

TAVOLA 1 – PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE – ESTRATTI DI PGT: INDIVIDUAZIONE DEI VINCOLI – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
TAVOLA 2 – DEFINIZIONE E CALCOLO DELLE AREE DI PROPRIETA' – ESTRATTO CATASTALE – RETTIFICA SUPERFICI SCHEMA GENERALE CONCORDATO
TAVOLA 3 – PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO – SUDDIVISIONE IN LOTTI – TIPOLOGIE ABITATIVE
TAVOLA 3B – QUALITA' DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE IN PROGETTO
TAVOLA 4 – AREE PUBBLICHE E PRIVATE – CALCOLO ANALITICO – AREE IN CESSIONE
TAVOLA 5 - RETI ACQUE BIANCHE E ACQUE NERE
TAVOLA 5.1 - RETE ACQUE BIANCHE – PIANTA QUOTATA
TAVOLA 5.2 - RETE ACQUE NERE – PIANTA QUOTATA
TAVOLA 5.3 – RETI STRADALI E PAVIMENTAZIONI – PIANTA QUOTATA
TAVOLA 6 – RETI TECNOLOGICHE - ENEL - TELECOM - ACQUEDOTTO – ILLUMINAZIONE
TAVOLA 6.1 – RETE ENEL – PIANTA QUOTATA
TAVOLA 6.2 – RETE TELECOM – PIANTA QUOTATA
TAVOLA 6.3 – RETE ACQUEDOTTO – PIANTA QUOTATA
TAVOLA 6.4 – RETE ILLUMINAZIONE – PIANTA QUOTATA
TAVOLA 7 – OPERE DI URBANIZAZZIONE PARTICOLARI COSTRUTTIVI
TAVOLA 8 – PROGETTO DI SISTEMAZIONE A VERDE
TAVOLA 9 – PROFILI LONGITUDINALI SEZIONE AA'
TAVOLA 10 – PROFILI LONGITUDINALI SEZIONE BB'
TAVOLA 11 – PROFILI LONGITUDINALI SEZIONE CC'
TAVOLA 12 – PROFILI LONGITUDINALI SEZIONE DD'

ALLEGATI

ALLEGATO A – RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA E VERIFICA ARTICOLI 35 E 36 NTA

ALLEGATO B – RELAZIONE IMPATTO PAESISTICO
ALLEGATO C – COMPUTO METRICO ESTIMATIVO E OPERE IN REGIME DI ESCLUSIVA
ALLEGATO D – DOCUMENTI DI PROPRIETA' — DICHIARAZIONI D'ASSENSO – ATTI UNILATERALI D'OBBLIGO
ALLEGATO E – RELAZIONE GEOLOGICA
ALLEGATO F – INVARIANZA IDRAULICA
ALLEGATO G – SCHEDA DI PROGETTO – PIANO DEL COLORE – VERIFICA DEL CONO OTTICO 30
ALLEGATO H – BOZZA DI CONVENZIONE
ALLEGATO I – RELAZIONE PAESAGGISTICA
ALLEGATO L- NTA PIANO ATTUATIVO (PIANO DI LOTTIZZAZIONE)
ALLEGATO M – TRASFORMAZIONE AREA BOSCHIVA (da produrre prima della stipula Convenzione)
ALLEGATO N – PIANO FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA

Inoltre lo schema dovrà prevedere che decorsi sei mesi dalla definitiva approvazione del P.A. senza che sia intervenuta la stipulazione della convenzione, il Sindaco diffiderà i Soggetti proponenti a sottoscrivere entro un termine non superiore a trenta giorni, la convenzione annessa al P.A. e, in caso di inutile decorso del termine assegnato, dichiarerà l'intervenuta decadenza del P.A. medesimo ad ogni effetto.

L'attuazione degli interventi individuati nelle convenzioni, ovvero dagli accordi similari, può avvenire anche per stralci funzionali e per fasi e tempi tra loro distinti (L. n°164/2014).

g) Fidejussione

A garanzia dell'effettiva attuazione degli obblighi contrattuali, alla stipula della Convenzione i Soggetti proponenti dovranno prestare apposita fidejussione bancaria o di primaria compagnia assicurativa e depositare l'eventuale Contratto di Appalto delle Opere di Urbanizzazione e/o dello Standard qualitativo previsto, se ed in quanto ammesso.

Nel contratto dovrà essere prevista la possibilità di subentro immediato dell'Amministrazione Comunale nella realizzazione delle opere, qualora i Soggetti proponenti risultassero per qualche motivo (tempi, qualità, insolvenza, fallimento, ecc.) inadempienti nei riguardi dell'Amministrazione e dell'Impresa esecutrice dei lavori.

All'atto della stipula della Convenzione saranno depositate le fidejussioni richieste

h) Asseverazione

Contestualmente alla presentazione dei P.A. i Soggetti proponenti dovranno presentare:

- *dichiarazione di assenso ed atto unilaterale d'obbligo dei Proponenti a garanzia degli impegni assunti nella convenzione da allegare alla proposta. Tale dichiarazione sarà sostituita dalla convenzione sottoscritta dai Soggetti proponenti nel caso di P.A. di iniziativa pubblica per delega degli stessi;*
- *dichiarazione dei Proponenti sui titoli di proprietà e sulla libertà da vincoli, pesi ed ipoteche degli immobili del P.A.*
- *dichiarazione dei Proponenti sulla rispondenza del P.A. al presente Documento di Piano.*

Vedere documentazione allegata al progetto di Piano di Lottizzazione

i) Varianti e modificazioni

Per l'approvazione di varianti urbanistiche al P.A., si osserva la medesima procedura seguita per la sua approvazione.

Potranno essere assentite, in fase di esecuzione dei singoli P.A. e previo rilascio di specifico Permesso di Costruire, quelle modificazioni che non alterino le caratteristiche tipologiche di

impostazione del P.A. non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree ed attrezzature per servizi pubblici o di uso pubblico.

l) Durata dei P.A.

I P.A. avranno durata massima di 10 (dieci) anni a far conto dalla data di stipulazione della convenzione.

B - I Piani Attuativi in aree edificate dovranno di norma contenere:

1) *Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche Norme di Attuazione del Piano Attuativo nonché da schede di rilevamento degli edifici compresi nel Piano.*
2) *Stralcio dell'Azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative Norme di Attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché lo stralcio dell'eventuale strumento in itinere e delle relative Norme di Attuazione.*
3) *Estratto catastale con le indicazioni degli immobili interessati e con l'elenco delle proprietà.*
4) *Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500.*
5) *Profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500 estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del Piano Attuativo.*
6) *Progetto urbanistico-architettonico definito nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, contenente le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione e ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia; detto progetto è previsto nel caso di Piano Attuativo di interesse sovracomunale, in :*

a) *presenza di opere o di impianti di interesse dello Stato o della Regione;*
b) *presenza di complessi storici, monumentali, ambientali od archeologici, qualificati come tali in forza della vigente legislazione;*
c) *previsione di insediamenti che, per localizzazione o dimensioni, comportino la risoluzione di problemi di riassetto delle infrastrutture generali di particolare rilevanza sovracomunale.*

7) *Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500.*
8) *Relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del Piano Attuativo.*
9) *Nel caso di Piano di Recupero di iniziativa privata deve essere allegato lo schema di convenzione con i contenuti di cui all'art. 28 della Legge 1150/42 e successive modifiche.*

   Nel caso di aree sottoposte a vincolo idrogeologico deve essere allegata ai Piani Attuativi anche la relazione geologica particolareggiata, comprovante l'ammissibilità dell'intervento e contenente le eventuali condizioni alle quali l'intervento dovrà essere subordinato.

Vedere documentazione allegata al progetto di Piano di Lottizzazione

2 - STANDARD ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

a – standard

Nel progetto di Piano di Lottizzazione risulta completamente assolta la cessione di aree a Standard in loco

b - opere di urbanizzazione

Sono a carico del Soggetto proponente la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria al servizio del singolo insediamento.

In generale la realizzazione diretta da parte del Soggetto Proponente delle opere di urbanizzazione,se ed inquanto ammessa dalla normativa vigente,sarà a scomputo del corrispondente contributo dovuto, a condizione che il costo di tali opere risulti adeguatamente superiore al contributo dovuto.

Il Costo delle opere di Urbanizzazione da realizzarsi a parziale scomputo è decisamente superiore agli oneri di urbanizzazione tabellari dovuti come dimostrato dal Computo metrico allegato al progetto di Piano

3- *STANDARD QUALITATIVO*

Ai fini attuativi del Piano di Governo del Territorio ed in particolare del suo Documento di Piano, per standardqualitativo si intende l'onere di negoziazione che le presenti norme prevedono che debba essere definito in sededi pianificazione attuativa in aggiunta agli oneri concessori, per l'utilizzo della volumetria di progetto di cui alprecedente art. 33 se ed in quanto superiore alla volumetria di pertinenza di cui all'art. 32.

Lo standard qualitativo imposto dalle NTA del PGT è stato assolto in conformità a quanto prescritto dalle NTA del PGT vigente in accordo con l'Amministrazione Comunale.

4- CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Il contributo commisurato al costo di costruzione verrà calcolato anche in attuazione del comma 2bis dell'art. 43 della L.R. n°12/2005 e versato al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

In sede di richiesta dei singoli permessi di costruire o titolo abilitativo equivalente, verrà calcolato per ogni singolo intervento il costo di costruzione da versarsi nelle modalità stabilite dai regolamenti vigenti.

Il Tecnico

Arch. Fiorenza Brugugnoli

Busto A. li