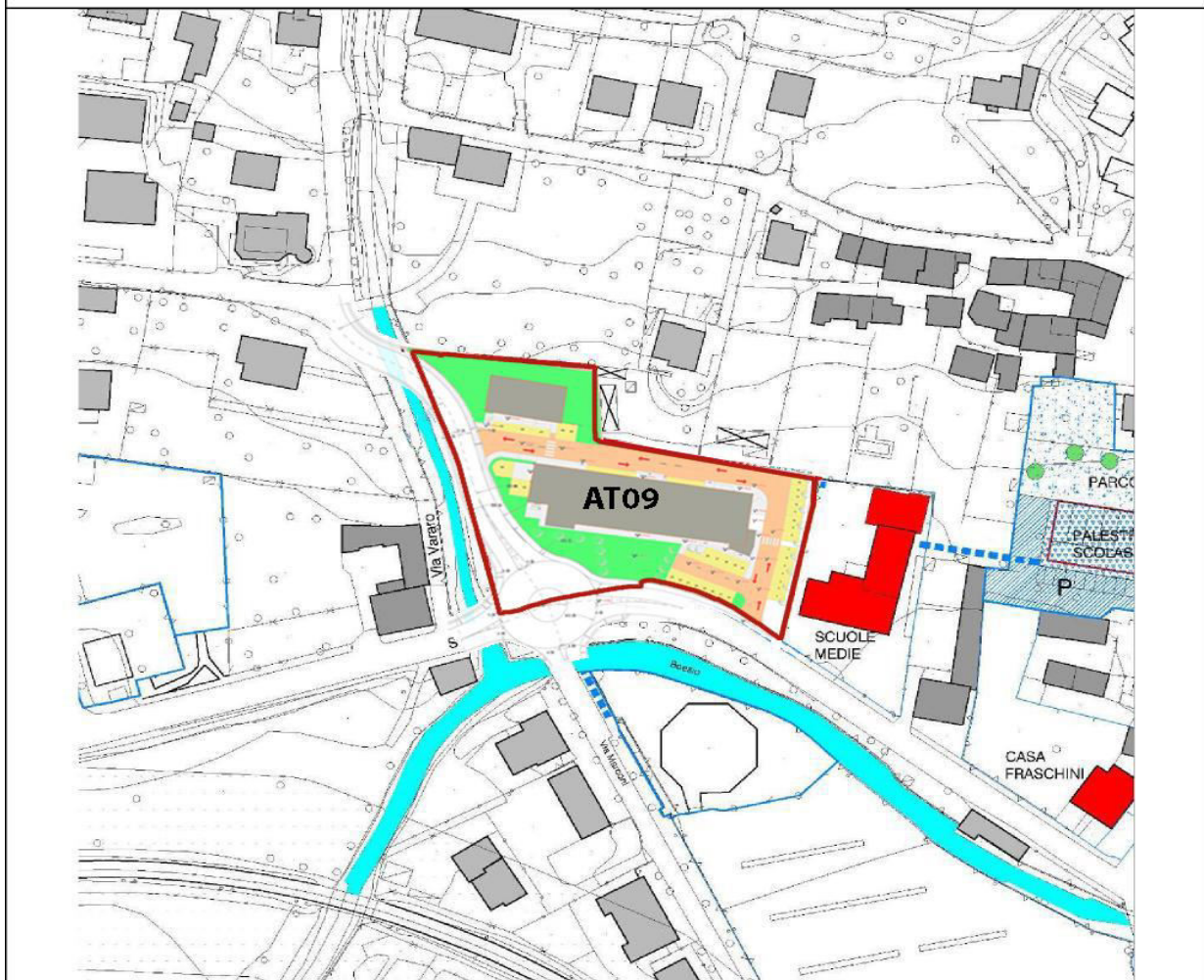




St Superficie territoriale	UtMax Indice di utilizzazione territoriale massimo	Ut Indice di utilizzazione territoriale	servizi Aree per servizi pubblici	Sl Superficie lorda	Sf Superficie Fondiaria
mq	mc/mq	mc/mq	mq	mq	mq
4.825	2,5	2,00	Vedi dettaglio	====	====
Pcv Perimetro concentrazione volumetrica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



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

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

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

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

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI:

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

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

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

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

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

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

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

opere di urbanizzazione:

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

opere aggiuntive infrastrutturali di miglioria:

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

NORME GEOLOGICHE DI PIANO E NORMATIVA SISMICA:

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

MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:

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

OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESISTICA:

Previste con le opere di urbanizzazione di comparto