



**Comune di Rancio  
Valcuvia**  
PROVINCIA DI VARESE



**VARIANTE GENERALE 2024  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

# **SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

**DdP – Documento di Piano**

*/ Versione 2.0 / Aprile 2024 /*

ADOZIONE con Deliberazione del Consiglio Comunale n..... del .... / ..... / .....

ADOZIONE con Deliberazione del Consiglio Comunale n..... del .... / ..... / .....





Comune di Rancio  
Valcuvia

## Variante al Piano di Governo del Territorio 2024

Schede ambiti di trasformazione

Sindaco

Simone Eligio Castoldi

Responsabile dell'area tecnica manutentiva

Arch. Paola Stefania Catania

Con il supporto tecnico di:



### STUDIO TECNICO CASTELLI S.R.L

P.I.\C.F. 02426270126

Via Monteggia, 38

21014 – Laveno Mombello (VA)

Off: +39 0332 651693

[info@studiotecnicocastelli.eu](mailto:info@studiotecnicocastelli.eu)

[info@pec.studiotecnicocastelli.eu](mailto:info@pec.studiotecnicocastelli.eu)

### dr Giovanni Castelli

Responsabile del progetto

Arch. Davide Binda

Arch. Letizia Mariotto

Arch. Annalisa Marzoli

### STUDIO LEGALE BOSCOLO

Professore ordinario di Diritto amministrativo

Piazza Monte Grappa, 4

21100 - Varese

Piazzale Volta, 2

21021 Angera (VA)

Off: 0331960310

[emanuele.boscolo@studiolegaleboscolo.it](mailto:emanuele.boscolo@studiolegaleboscolo.it)

[avvemanueleboscolo@pec.ordineavvocativarese.it](mailto:avvemanueleboscolo@pec.ordineavvocativarese.it)

### Dott. pianificatore Marco Meurat

Pianificazione Territoriale Urbanistica ed Ambientale

Studio: Via Albani 97, 21100 Varese

tel: 3407146842

Ordine Architetti di Varese n. 2716

Scheda AT 1

<p><b>LOCALIZZAZIONE</b></p> <p>Via I Maggio</p> <p>Mappali: 740, 707, 706</p>	<p><b>INDICI</b></p> <p>Superficie territoriale (ST) : 4.720 mq</p> <p><b>IF min</b> = 0,6 mc/mq  <b>IPrE</b> = 0,1 mc/mq (facoltativo)  <b>IPrP</b> = 0,1 mc/mq (facoltativo)  <b>Crediti compensativi</b> = 0,1 mc/mq (obbligatorio)</p> <p><i>Per altri indici e parametri non espressamente indicati si faccia riferimento al Tessuto della Diffusione.</i></p>
--	---

**INDICAZIONI**

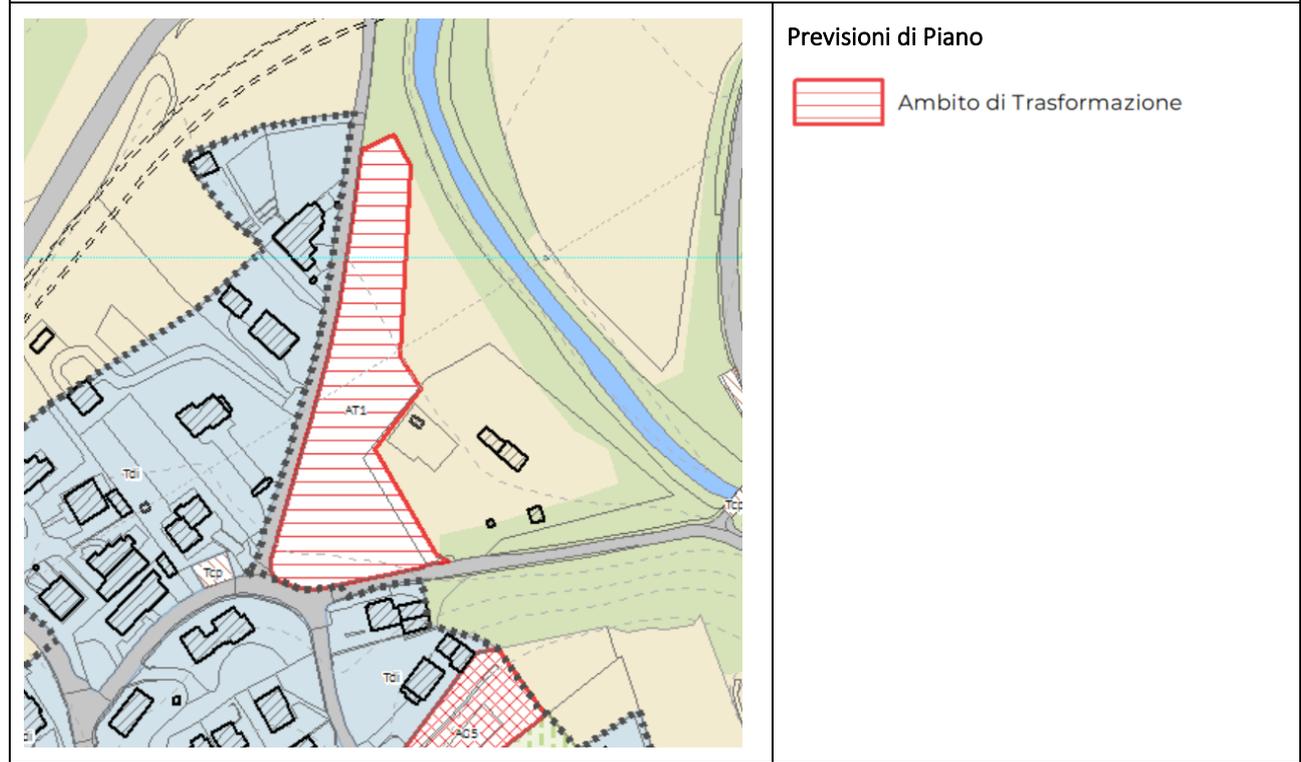
Ambito di trasformazione soggetto a Pianificazione Attuativa con destinazione residenziale.

**DESTINAZIONI AMMESSE**  
 Residenza e destinazioni compatibili come definite nel PDR.

**DOTAZIONE DI SERVIZI**  
 Parcheggi pubblici: 100 mq;  
 Marciapiede: 315 mq;  
 Arretramento, allargamento stradale: 440 mq (calibro stradale categoria E – 7 m);  
 In sede di convenzionamento potrà essere pattuito con l'Amministrazione un diverso dispiegamento delle previsioni di servizi in cessione. E' sempre ammessa, a discrezione dell'Amministrazione, la monetizzazione.  
 In ogni caso la dotazione minima da garantire non dovrà essere inferiore a 18 mq/ab determinati sul volume massimo realizzabile e pertanto pari a 378 mq.

**CREDITI COMPENSATIVI**  
 Contributo straordinario o opere da convenzionare.

3



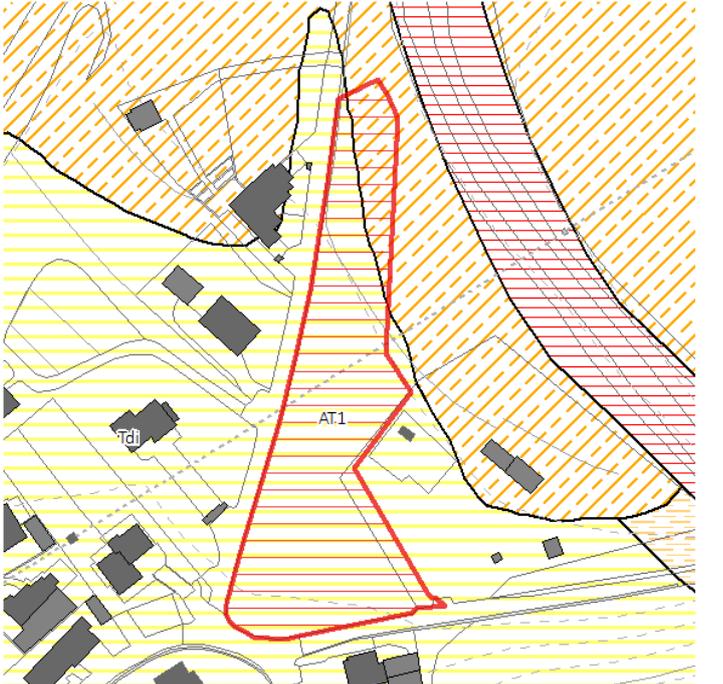


Previsioni di Piano dei Servizi

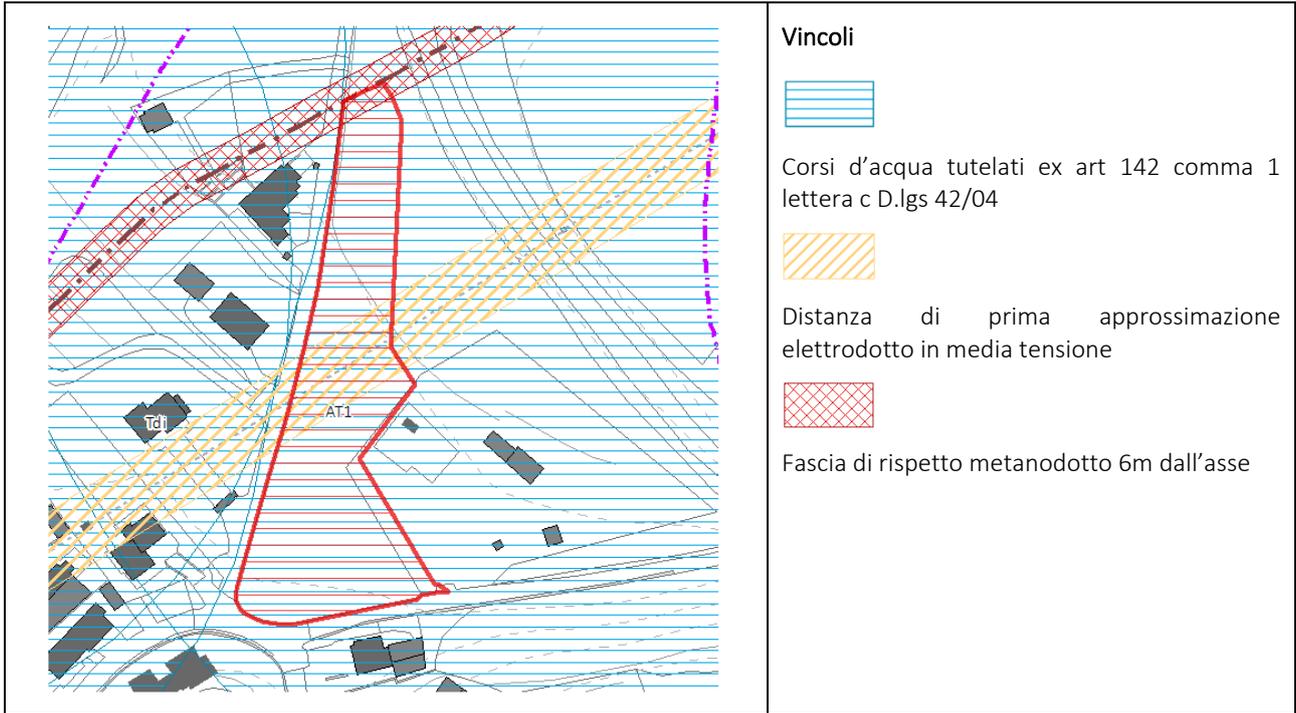
-  viabilità in previsione
-  marciapiede in previsione
-  parcheggio in previsione



Estratto catastale

	<p>Ortofoto 2021</p>
	<p><b>Fattibilità geologica</b></p> <p> 2a - aree a ridotta acclività</p> <p> 3f - aree di piana alluvionale a pericolosità media o moderata (Em)</p>





## Norma transitoria

1. Il Documento di Piano (DP) definisce obiettivi, strategie e azioni delle politiche urbanistiche comunali, con attenzione agli aspetti di natura sovracomunale, secondo quanto previsto all'art. 8, cc. 1 e 2 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12 "Legge per il Governo del Territorio". Unitamente al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, costituisce il Piano di Governo del Territorio.
2. Nella definizione degli obiettivi, delle strategie e delle azioni, di cui al c. 1, il Documento di Piano tiene conto dei contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale e di settore vigenti e, in particolare, dei contenuti del Piano Territoriale Regionale (PTR), del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), del Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Varese nonché degli ulteriori piani di settore che hanno effetti sulla pianificazione comunale.
3. Il Documento di Piano indica la Sensibilità del paesaggio per i diversi ambiti del territorio comunale, secondo quanto disciplinato dalla DGR 8 novembre 2002 n° 7/11045 s.m.i.. La classe di sensibilità indicata è assunta quale riferimento in sede di esame paesistico dei progetti.
4. Il Documento di piano si compone dei seguenti elaborati
  - Relazione illustrativa
  - Schede ambiti di trasformazione
  - Schedario degli edifici storici
  - 1. Inquadramento territoriale
  - 2. Inquadramento urbanistico e territoriale: Piano Territoriale Regionale. Beni paesaggistici e valore naturalistico dei suoli
  - 3. Inquadramento - P.T.C.P.: Agricoltura e Paesaggio
  - 4. Inquadramento - P.T.C.P.: Mobilità e Rischio
  - 5. Piano di Indirizzo Forestale - Trasformabilità dei boschi
  - 6. Rete ecologica Regionale
  - 7. Rete ecologica Provinciale
  - 8. Rete ecologica Campo dei Fiori – Ticino
  - 9. Carta dei vincoli ambientali e sovraordinati
  - 10. Carta dei vincoli amministrativi
  - 11. Uso del suolo DUSAF
  - 12. Analisi delle mappe catastali storiche
  - 13. Individuazione delle soglie storiche
  - 14. Classificazione tipologica e funzionale dell'edificato
  - 15a. Carta condivisa del paesaggio
  - 15b. Inquadramento paesistico dei nuclei storici
  - 16. Tavola delle Previsioni del PGT vigente
  - 17. Stato di attuazione del PGT vigente
  - 18. Individuazione delle istanze pervenute (su base del PGT vigente)
  - 19. Tavola delle previsioni di Piano
  - 20. Carta della Rete Ecologica Comunale
  - 21. Coerenza delle previsioni con la fattibilità geologica
  - 22. Coerenza delle previsioni con gli Ambiti Agricoli del PTCP
  - 23. Coerenza delle previsioni con le Reti Ecologiche
  - 24. Coerenza delle previsioni con il PIF
  - 25. Confronto delle previsioni del PGT vigente e le previsioni del nuovo piano
  - 26. BES - Bilancio quantitativo e qualitativo



- 27. Carta del Consumo di Suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto – PGT Vigente al 2.12.2014 e PGT 2024
- 5. Il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi recepiscono, secondo le modalità di cui alle relative Norme di Attuazione, le previsioni del presente Documento di Piano.
- 6. Le modalità attuative previste dalle schede del Documento di Piano vengono definite dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;
- 7. Le norme relative alle definizioni di indici e parametri ed alle destinazioni d'uso, valide per gli interventi urbanistici ed edilizi previsti dal Documento di Piano, sono quelle previste dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole che recepisce e declina alla scala locale il quadro delle definizioni uniformi.

