



Regione Lombardia



Provincia di Varese

COMUNE di GERMIGNAGA

Provincia di VARESE



PIANO di GOVERNO del TERRITORIO

Variante PGT 2018

L.R. 11 marzo 2005 , n. 12 e successive modifiche e integrazioni

DOCUMENTO DI PIANO

ADOZIONE: Deliberazione C.C. n°..... del.....
 CONTRODEDUZIONI: Deliberazione C.C. n°..... del.....
 APPROVAZIONE: Deliberazione C.C. n°..... del.....
 PUBBLICAZIONE: Deliberazione C.C. n°..... del.....

NTA – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
 Allegato AdP.Tr – AMBITI DI TRASFORMAZIONE

DATA: MARZO 2021

IL SINDACO:

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

IL SEGRETARIO COMUNALE:

PROGETTISTA

Dott. Urbanista Marco Meurat

Pianificazione Territoriale Urbanistica ed Ambientale

Studio: Via Carnia 182, 21100 Varese

Tel: 3407146842

Ordine Architetti di Varese n. 2716 del 02/03/2010

P.I. 03142490121



ESTENSORI PGT ORIGINARIO

Dott. Arch. Giacomo Bignotti
 Studio Bignotti S.r.l.- Studio D'ENGINEERING

Dott. Arch. Giancarlo Leonardo Biotti
 Recupero edilizio, restauro, urbanistica.



Regione Lombardia

Provincia di Varese

COMUNE DI GERMIGNAGA

VARIANTE al Piano di Governo del Territorio (PGT) - 2019

DOCUMENTO DI PIANO

Allegato AdP.Tr – AMBITI DI TRASFORMAZIONE

GRUPPO di PROGETTAZIONE per la
REDAZIONE del PIANO di GOVERNO del
TERRITORIO

Progettisti PGT originario

Studio Bignotti Studio d'Engineering
Dott. Arch. Giancarlo Leonardo Biotti

Progettista Variante PGT 2019

Dott. pianificatore territoriale Marco Meurat

SOMMARIO

VARIANTE al Piano di Governo del Territorio (PGT) - 2019.....	2
DOCUMENTO DI PIANO	2
* * *	3
AREE DELLA RIGENERAZIONE URBANA.....	4
All. AdP.Tr – PARTE PRIMA	7
SCHEDA 02.....	9
AdP VI^ - PA 2.....	9
SCHEDA 03.....	10
SeT 03 - AdP VI^ - PA 3.....	10
All. AdP.Tr – PARTE SECONDA.....	12
SCHEDA 04.....	13
AdP VII^ - PII 1a e PII 1b - Stheli	13
SCHEDA 05.....	19
SeT 03 - AdP VII^ - Comparto PII 2 - Ronchi – Cazzane – Ronchetti.....	19
SCHEDA 06.....	22
SeT 04 - AdP VII^ - Comparto PII 3 – Villa Bottacchi	22

* * *

AREE DELLA RIGENERAZIONE URBANA

RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

1 – CRITERI GENERALI

Il Documento di Piano, di concerto con il Piano delle Regole e Piano dei Servizi, limita il consumo di suolo e favorisce, anche tramite regole incentivali, la rigenerazione urbana e la riqualificazione edilizia, garantendo la conservazione ed il riuso del costruito, dettando una disciplina di matrice incentivale finalizzata ad incentivare interventi idonei a garantire uno sviluppo economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e la resilienza ambientale.

2 - AREE DELLA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

Ovvero aree dismesse da riqualificare e riconnettere con il territorio circostante. Il Comune ha provveduto a disporre Deliberazione C.C. qui integralmente richiamata, prevedendo per tali aree specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente, ovvero:

- a) individuando azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;*
- b) incentivando gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;*
- c) prevedendo gli usi temporanei, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;*
- d) prevedendo lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.*

3 - IMMOBILI DISMESSI CHE CAUSANO PARTICOLARE CRITICITÀ

Ovvero immobili di qualsiasi destinazione d'uso, dismessi da oltre cinque anni, che causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio.

Il Comune ha provveduto a predisporre Deliberazione C.C., a seguito della quale i proprietari degli immobili eventualmente individuati possono procedere al recupero o demolizione degli stessi potendo accedere a benefici stabiliti dalla stessa legge (gli incentivi elencati nell'art. 40bis della L.R. 12/2005) quali a titolo esemplificativo

l'incremento di diritti edificatori sino al 25%, deroghe alle normative quantitative e morfologiche (ad es. distanze e altezze), riduzione sul contributo costo di costruzione e oneri.

In caso di inerzia della proprietà il Comune potrà quindi ingiungere la demolizione o interventi di recupero e/o messa in sicurezza. Tale disciplina si applica, anche senza la deliberazione di cui sopra, agli immobili già individuati dai comuni come degradati e abbandonati. Tali disposizioni, decorsi i termini della deliberazione di cui sopra, si applicano anche agli immobili non individuati dalla medesima, per i quali il proprietario, con perizia asseverata giurata, certifichi oltre alla cessazione dell'attività, documentata anche mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a cura della proprietà o del legale rappresentante, anche uno o più degli aspetti sopra elencati, mediante prova documentale e/o fotografica.

Detta Deliberazione sarà aggiornata annualmente.

I comuni, prima di tali deliberazioni, notificheranno ai sensi del codice di procedura civile ai proprietari degli immobili dismessi e che causano criticità le ragioni dell'individuazione, di modo che questi, entro 30 giorni dal ricevimento di detta comunicazione, possano dimostrare, mediante prove documentali, l'assenza dei presupposti per l'inserimento. Le richieste dei relativi titoli abilitativi /segnalazioni /comunicazioni dovranno essere presentati entro tre anni dalla notifica.

4 EDIFICI RURALI DISMESSI O ABBANDONATI DA RECUPERARE

Ovvero gli edifici rurali dismessi o abbandonati dall'uso agricolo ed esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale recante 'Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali', individuati nei PGT ai sensi degli articoli 10, comma 4, lettera a), numero 3), e 10 bis, comma 8, lettera a), numero 2), ovvero mediante perizia che asseveri lo stato di dismissione o abbandono da almeno tre anni, presentata al comune dall'avente titolo unitamente all'istanza di intervento edilizio, possono essere oggetto di recupero e di uso anche diverso da quello agricolo, nel rispetto dei caratteri dell'architettura e del paesaggio rurale, purché non siano stati realizzati in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto al titolo abilitativo, se prescritto dalla legislazione o regolamentazione allora vigente, a esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria, e non siano collocati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta o in aree comprese in ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica. L'intervento di recupero non deve costituire interferenza con l'attività agricola in essere;

5 – APPLICAZIONE

1. Si intendono richiamati nella presente normativa i contenuti della Deliberazione C.C. avente ad oggetto “PROMOZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE - INDIVIDUAZIONE AMBITI “ e successivi aggiornamenti.

2. I contenuti della detta Deliberazione, ovvero le misure incentivali individuate, prevalgono rispetto alle norme dello strumento urbanistico vigente ove in contrasto.

3. L'eventuale ricorso al permesso di costruire in deroga allo strumento urbanistico (ai sensi del Testo unico dell'edilizia, Dpr n. 380/2001) è ammesso previa deliberazione del Consiglio

comunale; il Consiglio Comunale ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo, al recupero sociale e urbano dell'insediamento.

PRESCRIZIONI GENERALI

1. Si prescrive che venga preventivamente acquisita dal soggetto gestore del sistema idrico formale attestazione circa l'idonea capacità residua delle captazioni a far fronte ai nuovi carichi insediativi derivanti dalla previsione di trasformazione sul territorio comunale;

2. Si prescrive che venga preventivamente acquisita dal soggetto gestore del sistema di collettamento e depurazione formale attestazione circa l'idonea capacità residua degli stessi a far fronte ai nuovi carichi inquinanti (idraulici e organici) derivanti dalla previsione di trasformazioni sul territorio comunale.

All. AdP.Tr – PARTE PRIMA

AdP VI^A - Tr - Ambito di paesaggio di espansione del tessuto urbano nei comparti liberi da edificazione mediante interventi di pianificazione attuativa (PA) con funzione prevalente di edilizia residenziale –

*L'AdP VI^A è costituito da aree libere da edificazione incluse nel comparto di pianificazione attuativa – PA 01 del Settore territoriale 02 – Piana Margorabbia e nei comparti di pianificazione attuativa – PA 02 e PA 03 del Settore territoriale 03 - Montano Est, individuati nella **Tav. P 06 del Documento di Piano** ed evidenziati negli estratti planimetrici uniti alle schede del presente allegato.*

● PRESCRIZIONI PRELIMINARI

*Nell'attuazione degli interventi nei comparti inclusi nell'AdP VI^A si applicano le disposizioni degli artt. 12, 13,14 e 46 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. e le indicazioni e prescrizioni del presente DP, contenute nelle **schede 01, 02 e 03** che seguono.*

Nella realizzazione degli interventi edilizi, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dei servizi pubblici e di uso pubblico si applicano il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi.

L'esecuzione dei piani attuativi può avvenire per stralci funzionali, preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito, con salvezza dell'utilizzo del permesso di costruire convenzionato nei casi previsti dalla legge.

La consistenza effettiva e la posizione sul terreno degli immobili, terreni, fabbricati e costruzioni in genere (superficie, volume, altezza, distanze) e quella delle strade e dei corpi idrici sono da calcolare e determinare in sede di presentazione del progetto preliminare piani volumetrico di intervento, sulla base delle specifiche misurazioni comportanti l'indicazione delle loro coordinate geografiche planimetriche e delle quote altimetriche (rilievo georeferenziato).

Si richiama l'art.51 delle NTA del Piano delle Regole.

*** * ***

AdP VI^ - PA 1: l'ambito è stato realizzato. La Variante PGT 2019 pertanto ne ricomprende le aree entro gli AdP IV, ambito di paesaggio di valorizzazione e integrazione del tessuto urbano nei comparti di espansione dell'abitato con prevalenti funzioni residenziali e di servizio alla residenza, e XIX standard e servizi

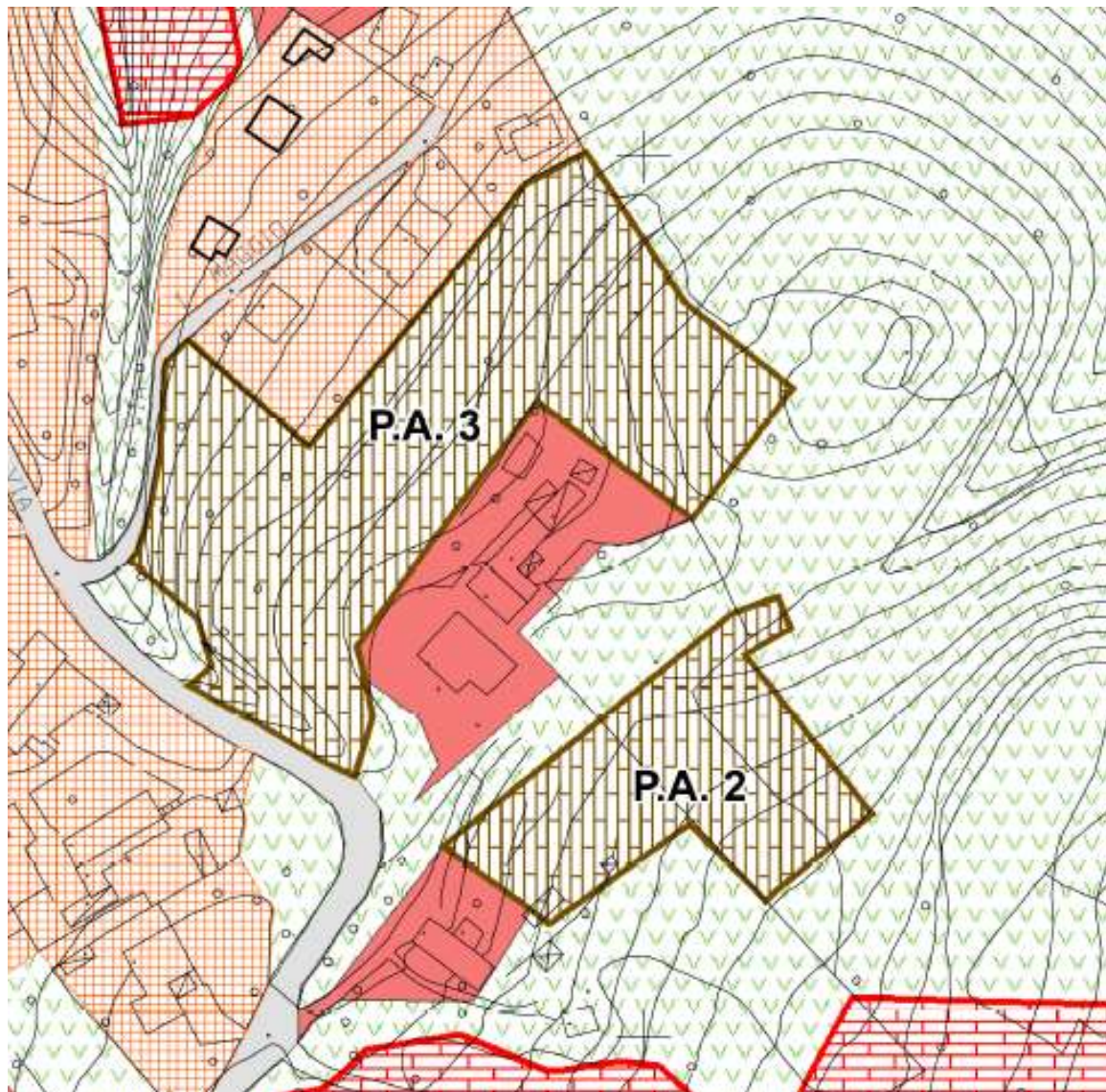
SCHEDA 02		
AdP VI^A - PA 2		
a. funzioni ammesse		
<ul style="list-style-type: none"> - sono ammesse, oltre alla funzione residenziale prevalente, le funzioni ristorativa, esercizi commerciali di vicinato, servizi e attrezzature per il tempo libero, il gioco e lo sport; - sono escluse tutte le altre funzioni; 		
b. prescrizioni		
<ul style="list-style-type: none"> - rispetto dei vincoli ambientali, paesaggistici e idrogeologici; - dotazione dei servizi del comparto interessato, con particolare riguardo allo scarico dei reflui e alla fornitura di acqua potabile; - dotazione di aree pubbliche e/o di uso pubblico: <i>come da art. PsE 4 delle NTA del Piano dei Servizi.</i> - caratteristiche tipologiche e costruttive dei fabbricati e sistemazione delle aree di pertinenza coerenti con il tessuto territoriale, i vincoli e le caratteristiche geomorfologiche, ambientali e paesaggistiche delle aree interessate dagli interventi di trasformazione e di quelle circostanti; - contenimento dei consumi energetici e impiego delle fonti energetiche rinnovabili, - Non è consentita l'applicazione degli incentivi e delle compensazioni di cui all'articolo 20 delle NTA del Piano delle Regole; 		
c. fattibilità geologica		
<ul style="list-style-type: none"> - classi di fattibilità geologica: C1; 2A - - sismicità: Z4C - 		
d. prescrizioni specifiche		
Obbligo di realizzazione di collegamento carraio alla limitrofa via Cazzane, extracomparto, ovvero accordo formale per il diritto di accesso all'area di intervento dalla via Cazzane.		
e. PA 2 - Parametri e indici edilizi		
Superficie territoriale – St ⁽¹⁾ da verificare con rilievo topografico	m.²	3.419,00 ⁽¹⁾
Indice di edificabilità territoriale It	m.³/m.²	0,60
Altezza	m.	8,00
Distanze dai confini - Dc	m.	min. 5,00
Distanze dai fabbricati - Df	m.	min.10,00
Distanza dalla strade - Ds	m.	min. 5,00
f. peso insediativo teorico massimo		
Volume teorico edificabile massimo (residenza) -	m.³	2.051,4
N.° abitanti = V/150	N.°	13
g. opere di urbanizzazione e standard urbanistici		
Superficie minima aree cessione come da art. PSE4 delle Nta del Piano dei Servizi		

* * *

SCHEDA 03		
SeT 03 - AdP VI^A - PA 3		
a. funzioni ammesse		
<ul style="list-style-type: none"> - sono ammesse, oltre alla funzione residenziale prevalente, le funzioni ristorativa, esercizi commerciali di vicinato, servizi sociali e amministrativi, servizi e attrezzature per il tempo libero, il gioco e lo sport; - sono escluse tutte le altre funzioni; 		
b. prescrizioni		
<ul style="list-style-type: none"> - rispetto dei vincoli ambientali, paesaggistici e idrogeologici; - dotazione dei servizi del comparto interessato, con particolare riguardo allo scarico dei reflui e alla fornitura di acqua potabile; - dotazione di aree pubbliche e/o di uso pubblico <i>come da art. PsE 4 delle NTA del Piano dei Servizi</i>. - caratteristiche tipologiche e costruttive dei fabbricati e sistemazione delle aree di pertinenza coerenti con il tessuto territoriale, i vincoli e le caratteristiche geo-morfologiche, ambientali e paesaggistiche delle aree interessate dagli interventi di trasformazione e di quelle circostanti; - contenimento dei consumi energetici e impiego delle fonti energetiche rinnovabili, - Non è consentita l'applicazione degli incentivi e delle compensazioni di cui all'articolo 20 delle NTA del Piano delle Regole; 		
c. fattibilità geologica		
<ul style="list-style-type: none"> - classi di fattibilità geologica: C1; 2A - - sismicità: Z4C - 		
d. prescrizioni specifiche		
Obbligo di realizzazione di collegamento carraio alla limitrofa via Cazzane		
e. PA - 03 - Parametri e indici edilizi		
Superficie territoriale – St ⁽¹⁾ da verificare con rilievo topografico	m.²	8.060⁽¹⁾
Indice di edificabilità territoriale It	m.³/m.²	0,60
Altezza dell'edificio	m.	8,00
Distanze dai confini - Dc	m.	min. 5,00
Distanze dai fabbricati - Df	m.	min.10,00
Distanza dalla strade - Ds	m.	min. 5,00
f. peso insediativo teorico massimo		
Volume teorico edificabile massimo (residenza) -	m.³	4.860
N.° abitanti = V/150	N.°	32
g. opere di urbanizzazione e standard urbanistici		
Superficie minima aree cessione: come da art. PSE4 delle Nta del Piano dei Servizi		

.I. SCHEDE 02 - 03

ESTRATTO PLANIMETRICO - AdP VI^A - PA 2 – PA 3



All. AdP.Tr – PARTE SECONDA

AdP VII^A - Tr - speciale: Programmi Integrati di Intervento (PII)

*L'AdP VII^A di trasformazione urbanistica mediante programma integrato di intervento – PII è costituito dai tre comparti individuati nella **Tav. P 06 del Documento di Piano** ed evidenziati negli estratti planimetrici uniti alle schede del presente allegato, in attuazione dell'Atto di indirizzo – Documento di inquadramento, approvato con Deliberazione del consiglio Comunale n. 30 del 31 agosto 2006 ai sensi dell'art. 25, comma 7., della l.r. n. 12/2005, con riferimento alla determinazione del beneficio economico aggiuntivo di compensazione in favore del Comune, da calcolarsi sulla base della deliberazione medesima in relazione alla tipologia e alla consistenza delle funzioni effettive attribuite alle costruzioni nel PII proposte dall'avente titolo e concordate con il Comune.*

● PRESCRIZIONI PRELIMINARI

*Nell'attuazione degli interventi nei comparti inclusi nell'AdP VII^A si applicano le normative del Capo I del Titolo VI della stessa L.R. n. 12/2005 e le indicazioni e prescrizioni del presente DP, contenute nelle **schede** che seguono.*

I comparti, o sub-comparti, individuati a mezzo della specifica Deliberazione C.C. quali aree della rigenerazione urbana e territoriale beneficiano degli incentivi citati nella detta Deliberazione, i cui contenuti sono prevalenti ove in contrasto con il presente strumento urbanistico.

In tutti gli interventi devono essere impiegate tipologie costruttive e tecnologie di contenimento dei consumi energetici

Nella realizzazione degli interventi edilizi, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dei servizi pubblici e di uso pubblico, salvo dove diversamente specificato nelle relative schede si applicano le norme del Piano delle Regole e il Piano dei Servizi.

L'esecuzione dei PII può avvenire per stralci funzionali, preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito, con salvezza dell'utilizzo del permesso di costruire convenzionato nei casi previsti dalla legge.

La consistenza effettiva e la posizione sul terreno degli immobili, terreni, fabbricati e costruzioni in genere (superficie, volume, altezza, distanze) e quella delle strade e dei corpi idrici sono da calcolare e determinare in sede di presentazione del progetto preliminare piani volumetrico di intervento, sulla base delle specifiche misurazioni comportanti l'indicazione delle loro coordinate geografiche planimetriche e delle quote altimetriche (rilievo georeferenziato).

Nei PII non è consentita l'applicazione degli incentivi e delle compensazioni di cui all'articolo 20, limitatamente ai commi 20.1 e 20.2 delle NTA del Piano delle Regole;

Per i PII eventualmente approvati in data antecedente a quella di adozione del PGT – Variante 2018 si intende qui riportato l'art.51 delle NTA del Piano delle Regole.

* * *

SCHEDA 04

AdP VII^ - PII 1a e PII 1b - Stheli

a. Individuazione, indirizzi ed obiettivi, funzioni comuni al PII 1a e PII 1b

Il PII 1a e il PII 1b, localizzati in settori territoriali contermini, sono previsioni trasformatrici autonome ed indipendenti, ciascuna regolata da specifici dettami normativi come da schedatura seguente.

Il PII 1a è integralmente individuato quale area della rigenerazione urbana dalla Deliberazione C.C. relativa.

Il PII 1b è parzialmente individuato quale area della rigenerazione urbana dalla Deliberazione C.C. relativa. Nel settore territoriale non incluso nell'area della rigenerazione urbana si applicano esclusivamente le norme del presente schedario.

b. indicazioni

Negli interventi indipendenti PII 1a e PII 1b la relativa trasformazione urbanistica è indispensabile per la riqualificazione urbana e ambientale del compendio immobiliare corrispondente e strategica per il moderno e razionale sviluppo e la riqualificazione del sistema urbano di Germignaga, anche in funzione dei dettami urbanistici in ordine agli obiettivi di rigenerazione urbana di cui alla L.R. 31/2014 s.m.i., L.R. 12/2005 s.m.i., e al PTR aggiornato alla L.R. 31/2014 ;

c. funzioni ammesse

E' ammesso l'inserimento nei comparti indipendenti PII 1a e PII 1b di una pluralità di funzioni, terziarie, turistico – alberghiere, direzionali, commerciali (fino ad attività di media distribuzione MSV), residenza, e infrastrutture e servizi per la cultura, lo spettacolo e il tempo libero, spazi, strutture e attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico, servizi sociali e assistenziali.

E' possibile localizzare le funzioni di interesse pubblico nelle aree recuperate, in modo che possano costituire dei driver di attrattività e di rinnovamento delle aree e del loro contesto, costituendo un presidio pubblico che permetta una maggiore coesione sociale tra le parti di città.

Nel limite della capacità edificatoria massima attribuita ai comparti indipendenti PII 1a e PII 1b in termini di volume edificabile di progetto, la definizione specifica delle funzioni ammesse e la loro ripartizione nei fabbricati è da concordarsi tra l'avente titolo a proporre l'intervento e il Comune nella fase di progettazione preliminare.

d. funzioni escluse

Tutte quelle non citate; è di esclusiva competenza del Consiglio comunale consentire l'insediamento di ulteriori funzioni, motivato, coerenti con quelle ammesse, in ordine all'ottimale rigenerazione urbana delle aree edificate.

e. Obiettivi generali

PII 1a:

- Trasformazione, valorizzazione e recupero dell'immobile esistente, degradato e sottoutilizzato, senza formazione di ulteriore volume incrementale;
- ricavo di autorimesse al piano seminterrato con demolizione di 8.500 mc;
- previsione di mix funzionale (abitazioni ed ambienti per attività commerciali,

- terziario, uffici e destinazioni complementari);*
- *realizzazione di una passeggiata verso il fiume;*
- *Modifiche dell'andamento del fabbricato verso strada allo scopo di migliorare la viabilità sulla strada pubblica e la viabilità in corrispondenza dell'immissione sulla stessa;*
- *Esecuzione di marciapiede per miglioramento della viabilità pedonale a seguito della rettifica stradale, a cavallo tra la via Huber e via Stehli, lato verso monte;*

PII 1b:

- Riqualificazione urbanistica complessiva del comparto;
- Valorizzazione delle volumetrie degradate o sottoutilizzate presenti nell'area;
- Realizzazione di collegamento viario tra la contermina via Cazzane e l'ambito di intervento, sul lato ovest dello stesso ivi compresa la realizzazione di ponte carrabile sul corso d'acqua lungo il confine ovest del PII, come individuato cartograficamente. Una porzione di tale asse viario, da concertarsi con l'Amministrazione, sarà ceduto alla stessa.
- Contenimento nel consumo di suolo, con riduzione dello stesso rispetto allo strumento urbanistico originario;

d. parametri e indici di edificabilità

PII 1a

Indici e parametri urbanistici:

L'esatta verifica quantitativa degli stessi avverrà a seguito di rilievo in loco, anche in funzione delle proprietà catastali, la cui sovrapposizione con la base aerofotogrammetrica risulta inesatta.

Superficie territoriale - St = 6.000 mq, individuata integralmente quale area della rigenerazione urbana, per cui si richiamano gli incentivi dettati dalla corrispondente Deliberazione C.C. con oggetto "L.R. 18 DEL 26.11.2019 - PROMOZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE - INDIVIDUAZIONE AMBITI"

Volume indicativo esistente = m.³ 28.500;

Volume indicativo da demolire: m.³ 8.500;

Dotazione di aree pubbliche:

come da art. PsE 4 delle NTA del Piano dei Servizi, di cui con obbligo di realizzazione e cessione:

- Aree a parcheggio in cessione, ricavate da demolizioni: m.² 850;
- Area pubblica porticato e passeggiata: m.² 900

Parcheggi pertinenziali: come da art. 8.5 NTA piano delle regole

Beneficio economico aggiuntivo:

Come da Atto di indirizzo – Documento di inquadramento, approvato con Deliberazione del consiglio Comunale n. 30 del 31 agosto 2006 ai sensi dell'art. 25, comma 7., della l.r. n. 12/2005.

PII 1b

Indici e parametri urbanistici:

L'esatta verifica quantitativa degli stessi avverrà a seguito di rilievo in loco, anche in

funzione delle proprietà catastali, la cui sovrapposizione con la base aerofotogrammetrica risulta inesatta:

Superficie territoriale - St = m.² 41.500, di cui 11.478 mq individuate quale aree della rigenerazione urbana, per cui si richiamano gli incentivi dettati dalla corrispondente Deliberazione C.C. con oggetto "L.R. 18 DEL 26.11.2019 - PROMOZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE - INDIVIDUAZIONE AMBITI"

Volume di progetto = m.³ 40.000, di cui la quota di volumetria esistente assentita ricompresa nel settore della rigenerazione urbana beneficia delle incentivazioni dettate dalla Deliberazione sopra citata.

Complessivamente la localizzazione volumetrica sarà preferibilmente da individuarsi nel settore nord e settore centrale del comparto.

Destinazioni d'uso:

Funzioni ammesse: residenziale, terziario, commerciale fin alla MSV, ricettivo, servizi;

Funzioni escluse: tutte quelle non citate;

Dotazione di aree pubbliche:

come da art. PsE 4 delle NTA del Piano dei Servizi, di cui con obbligo di realizzazione e cessione:

- parco urbano, sito preferibilmente nel settore centrale - settore sud dell'ambito di intervento;
- realizzazione di collegamento viario tra la contermina via Cazzane e l'ambito di intervento, sul lato ovest dello stesso ivi compresa la realizzazione di ponte carrabile sul corso d'acqua lungo il confine ovest del PII, come individuato cartograficamente. Una porzione di tale asse viario, da concertarsi con l'Amministrazione, sarà ceduto alla stessa;

Beneficio economico aggiuntivo:

Come da Atto di indirizzo – Documento di inquadramento, approvato con Deliberazione del consiglio Comunale n. 30 del 31 agosto 2006 ai sensi dell'art. 25, comma 7., della l.r. n. 12/2005.

Parcheggi pertinenziali: come da art. 8.5 NTA piano delle regole

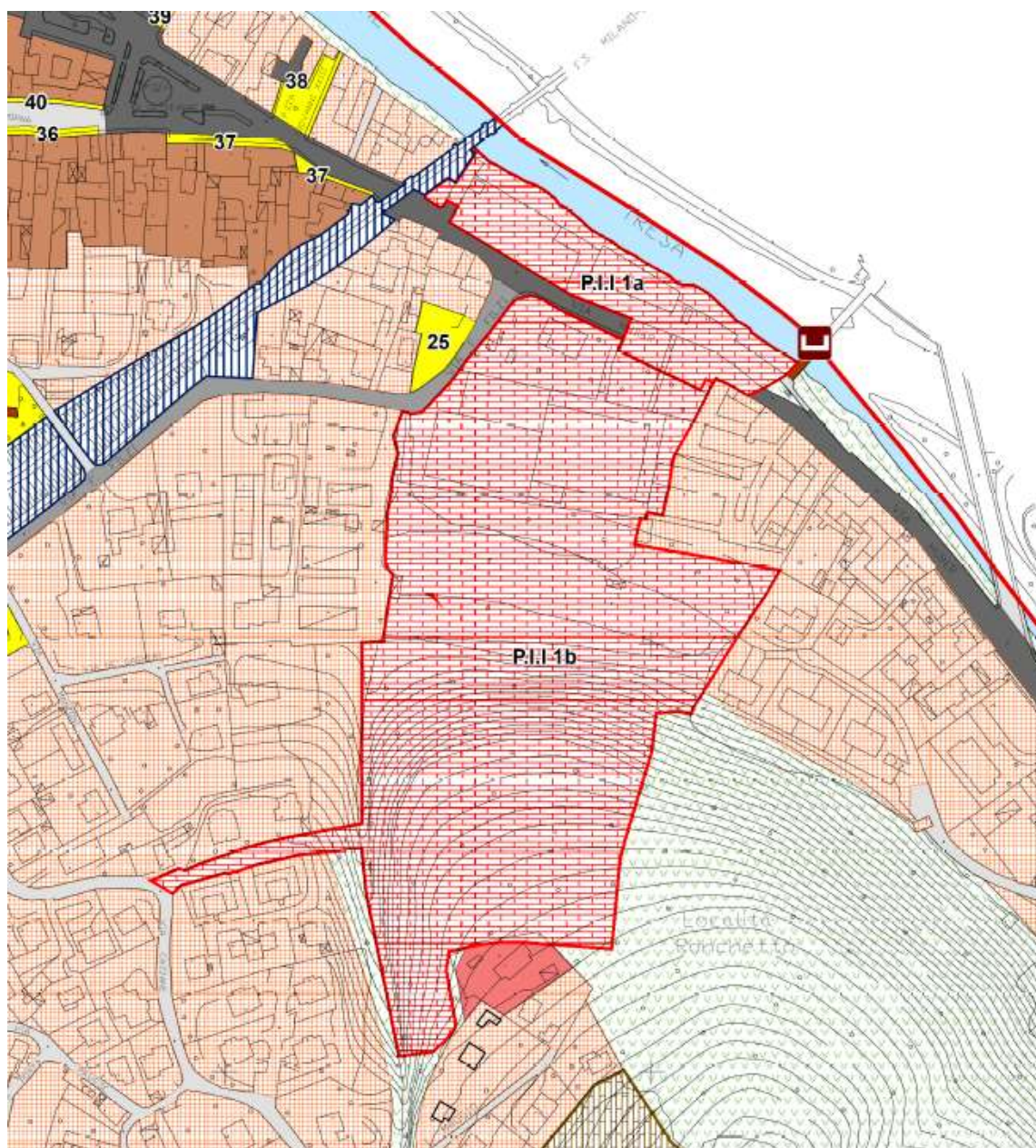
H max. = m.16,00.

e. fattibilità geologica

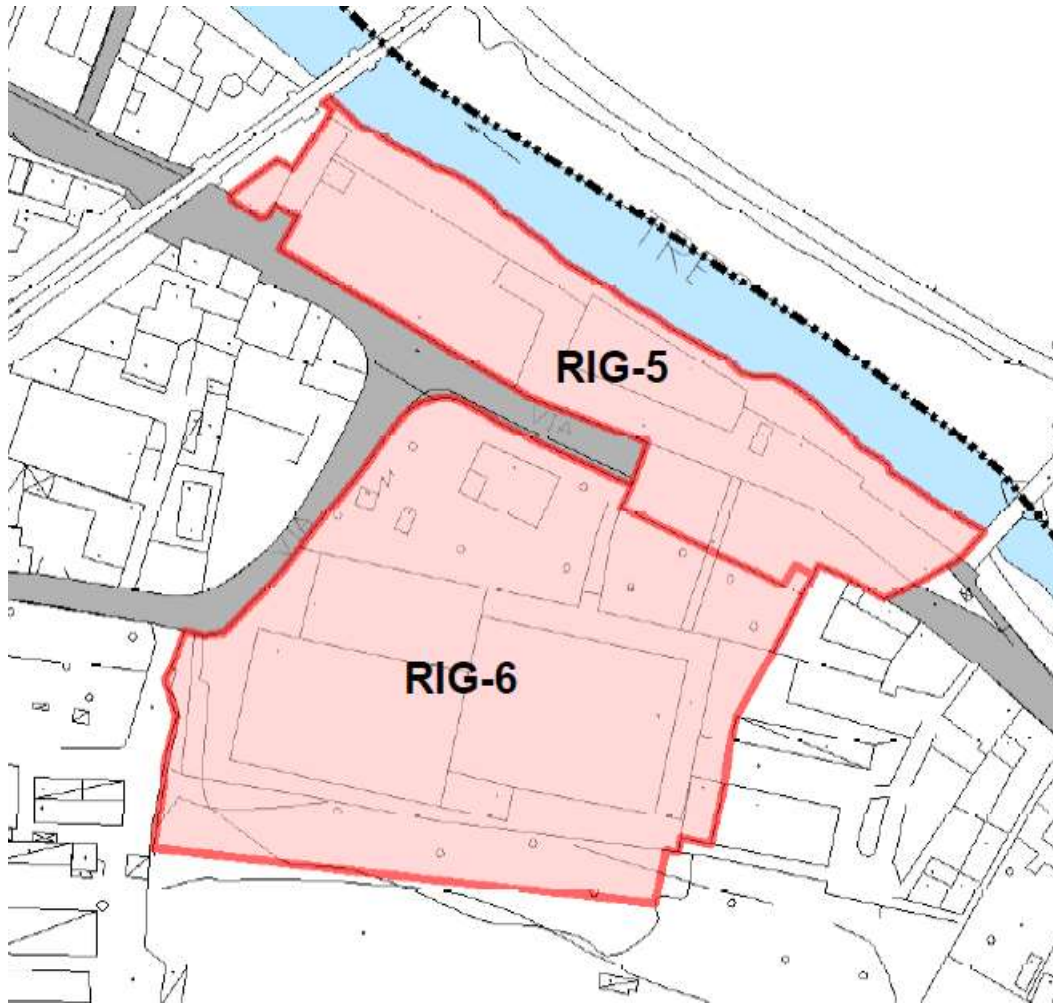
- classi di fattibilità geologica: 2A; 3C; - sismicità: Z4A; Z4C; Z1C -

.J.

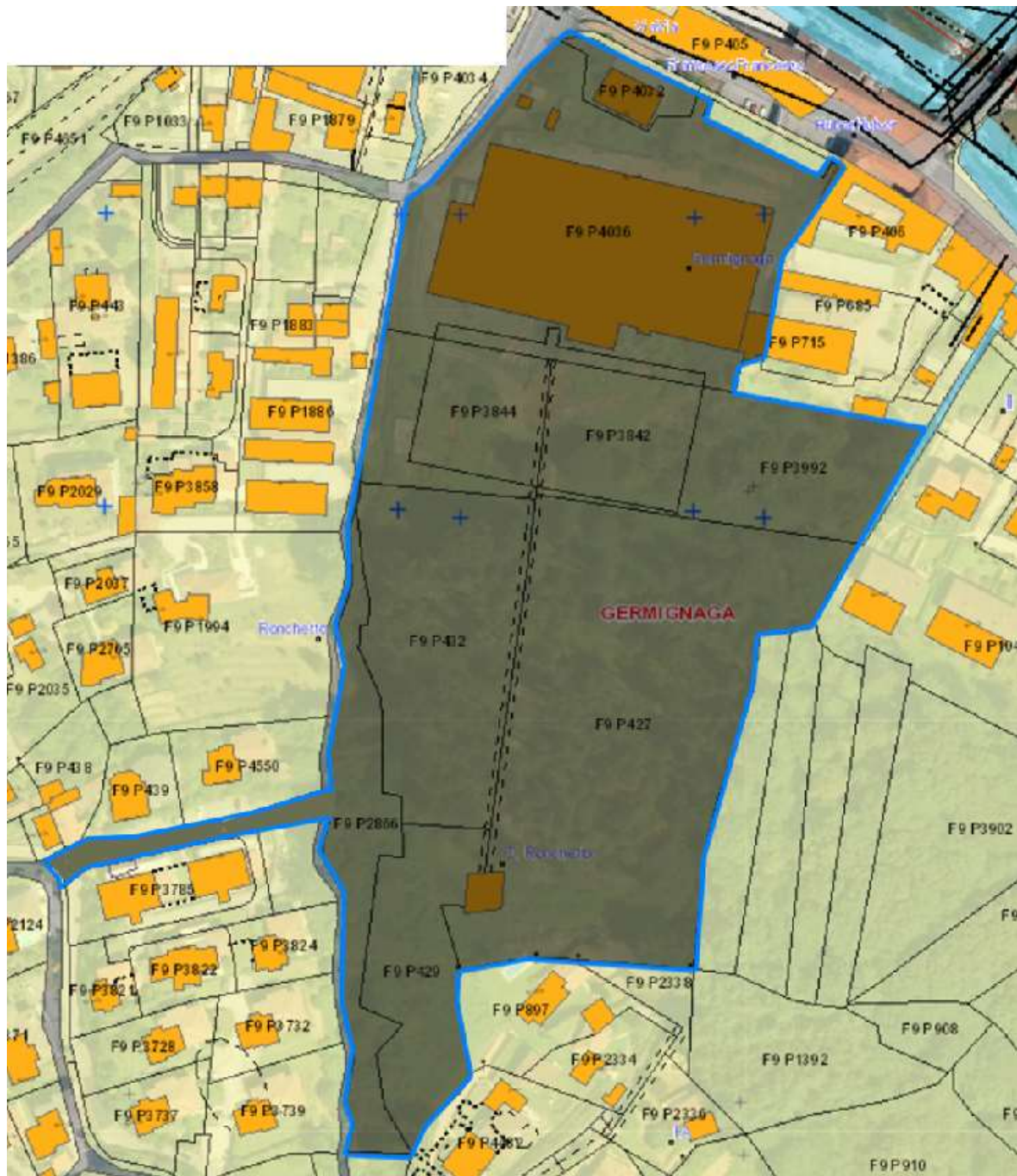
.I. SCHEDA 04 - ESTRATTO PLANIMETRICO E CATASTALE
SeT 02 - AdP VII^ - PII 1a – PII 1b Stheli



Di cui individuate quali aree della rigenerazione:



PII 1b:



SCHEDA 05**SeT 03 - AdP VII^A - Comparto PII 2 - Ronchi – Cazzane – Ronchetti**

Il PII è stato adottato con Deliberazione CC n. 46 del 29/11/2014 e approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale N. 20 del 23/06/2015, integrato con successiva Deliberazione CC n. 23 del 27/07/2016 “presa d'atto e approvazione subentro nuovo soggetto attuatore del PII2 Ronchi - Cazzane E Ronchetto”, modificato con Deliberazione CC n.14 del 29/03/2019 “adozione variazione alla convenzione collegata al piano integrato di intervento (P.I.I.) Ronchi - Cazzane - Ronchetti ai sensi dell'Art. 14 Legge Regionale 12/2005” espresso a seguito di nota acquisita al protocollo dell'Ente n. 1740 in data 4 marzo 2019 a firma dei lottizzanti, Tale strumento è dotato di convenzione stipulata vigente (registrazione: Varese – 28/10/2016 n.30786), e risulta pertanto strumento in itinere.

a. Individuazione

E' il comparto del Programma integrato di intervento – PII 2 il cui perimetro è individuato nella Tavola P 06 Previsioni di Piano- Ambiti di trasformazione del presente DP, incluso nel settore territoriale - SeT 03 - Montano Est.

Il comparto, delimitato dalla Via Cazzane e dalla Via ai Ronchi nella parte Sud, conserva ancora pregevoli essenze arboree e arbustive e include aree libere adiacenti al gruppo di edifici intorno a Casa Cazzana. Sul margine Ovest della zona sono attestati insediamenti residenziali discretamente integrati nel contesto paesistico, costituiti da case unifamiliari di buona qualità costruttiva con giardino e sono previsti dal DP e dal presente PR due comparti soggetti a pianificazione attuativa nell'Ambito di paesaggio VI^A di espansione corrispondente. I terreni lungo il margine N.E. del medesimo comparto sono contornati da aree boschive, di interesse ambientale e paesistico, in parte inserite nel compendio immobiliare della industria dismessa Stehli, delle quali è da assicurare la conservazione e da migliorare la fruibilità, anche in relazione alla loro appartenenza alla fascia boschiva che si estende lungo la direttrice Ovest - Est del territorio comunale sul fianco morenico della valle lungo la sponda sinistra del Torrente Margorabbia.

b. indicazioni

La parte del territorio comunale interessata dal PII necessita del completamento delle opere di urbanizzazione, di infrastrutture idonee a favorire occasioni di aggregazione e di una razionale organizzazione della viabilità, sia per migliorare i collegamenti fisici con l'abitato di Germignaga sia al fine di favorire una maggiore integrazione dei nuovi residenti nel comparto nel tessuto socio economico del paese.

Gli interventi di trasformazione sono consentiti in applicazione del presente DP e della richiamata Deliberazione del Consiglio Comunale N. 30/2006, con particolare riferimento alla determinazione del beneficio economico aggiuntivo di compensazione in favore del Comune.

c. funzioni ammesse

Sono ammesse nel PII 2 le funzioni residenza, residenza turistico-alberghiera, ristorativa, esercizi commerciali di vicinato, esercizi pubblici, servizi e attrezzature per il tempo libero, il gioco e lo sport; servizi e attrezzature sociali e culturali; sono vietate tutte le funzioni produttive industriali e artigianali, le strutture commerciali di media distribuzione e i centri commerciali; la definizione specifica delle funzioni e la loro ripartizione nei fabbricati è da concordarsi tra l'avente titolo a proporre l'intervento e il Comune nella fase di progettazione piani volumetrica preliminare.

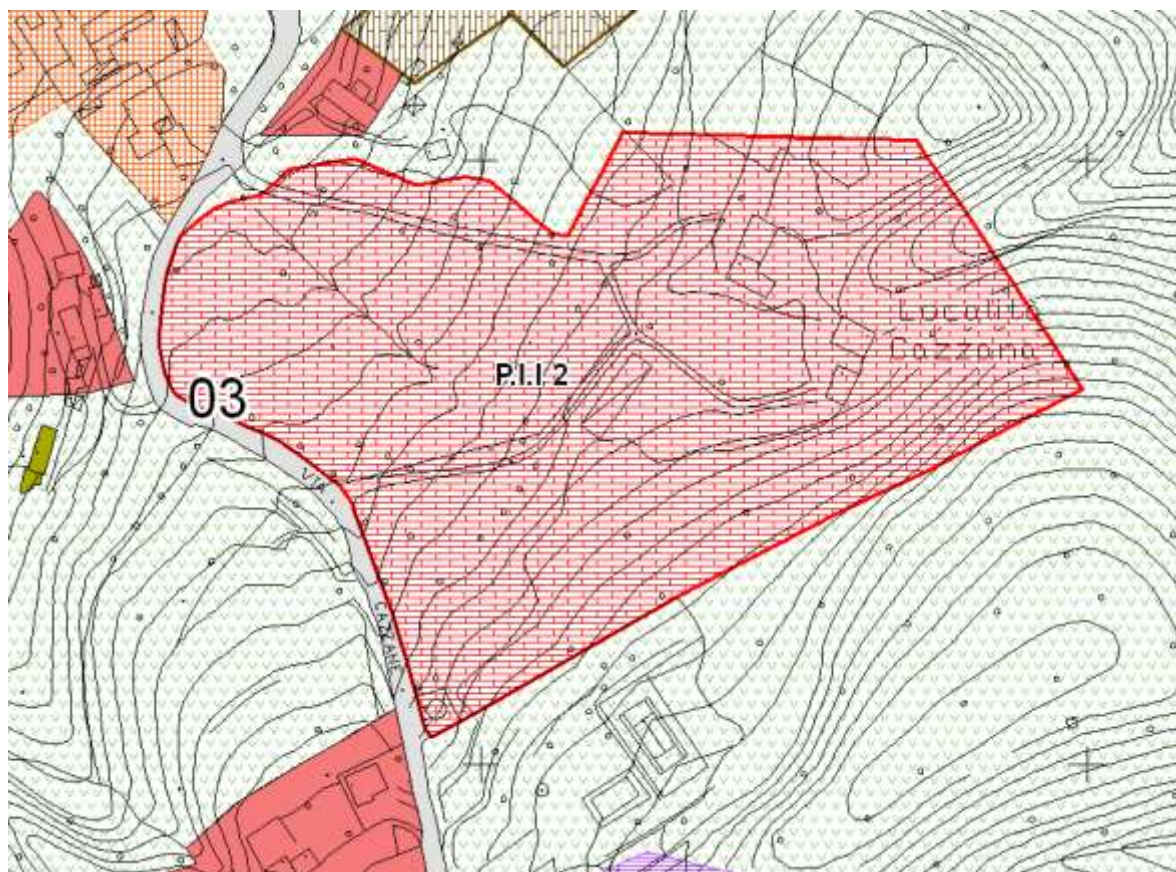
d. parametri e indici di edificabilità

Sup. Territoriale – St m. ²	~ 35.000,=
V	V totale max. nuove costruzioni m. ³ 22.000,=
If m. ³ /m. ²	0,80 –
Hmax. m.	9,00 (al colmo della copertura)

$Uf \text{ m.}^2/\text{m.}^2$	0,125
$lpe \text{ m.}^2/\text{m.}^2$	0,70
$Dc \text{ m.}$	min. 5,00
$Df \text{ m.}$	min. 10,00
$Ds \text{ m.}$	min. 5,00
$N.^\circ \text{ abitanti teorico - nuovi fabbricati con funzioni residenziali} = Vp/150 \text{ m.}^3/\text{ab.} = \text{m.}^3 22.000/ \text{m.}^3/\text{ab.} 150 = \text{abitanti } N.^\circ 146$	
$\text{Superficie aree standard funzione residenza} = N.^\circ \text{ abitanti } 146 * \text{m.}^2 30 = \text{m.}^2 4.380,=$	
.I. SCHEDA 05	
SeT 03 - AdP VII^ - Comparto PII 2 - Ronchi – Cazzane – Ronchetti	
e. fattibilità geologica	
- classe di fattibilità geologica: 2A -	- sismicità: Z4C -
f. prescrizioni specifiche	
<ul style="list-style-type: none"> ► rispetto puntuale dei vincoli ambientali, paesaggistici e idrogeologici; ► riqualificazione delle aree tenute a bosco di proprietà dell'avente titolo circostanti al perimetro del comparto, incluse nell'AdP agricolo e boschivo di protezione ambientale, di notevole interesse naturalistico e paesistico, delle quali è da assicurare la conservazione e da migliorare la fruibilità; ► realizzazione di parco pubblico attrezzato nella parte N.O. del comparto del PII, avente la consistenza minima \geq al 10% della superficie territoriale del comparto ($\sim \text{m.}^2 3.500,=$) scomputabile dalla quota delle aree pubbliche e/o di uso pubblico da cedere al Comune a titolo di standard urbanistici; ► dotazione dei servizi del comparto, con particolare riguardo allo scarico dei reflui e alla fornitura di acqua potabile; ► dotazione di aree pubbliche e/o di uso pubblico da cedere al Comune e/o da monetizzare in quantità non minore di 30 m.^2 ogni 150 m.^3 di fabbricati con funzioni residenziali e non inferiore a 1 m.^2 ogni 1 m.^2 della superficie lorda di pavimento (Slp) dei fabbricati o parti di essi con funzioni commerciali, direzionali, turistico alberghiere e comunque terziarie ; ► razionale organizzazione della viabilità di progetto e del suo inserimento nella viabilità pubblica esistente; ► realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria e cessione al Comune di aree pubbliche e di uso pubblico nella quantità e qualità per i piani attuativi e dal presente PGT (Piano dei Servizi) in relazione agli interventi di trasformazione del PII, non scomputabili dal beneficio economico, come disposto dalla D.C.C. N. 30/2006, e realizzazione di infrastrutture idonee a favorire occasioni di aggregazione, anche al fine di favorire l'integrazione dei nuovi abitanti da insediarsi nel tessuto socio-economico del Comune; ► potenziamento delle reti delle reti dei servizi esterne al comparto idonee a ricevere gli allacciamenti delle omologhe reti interne, con particolare riguardo allo scarico dei reflui e alla fornitura di acqua potabile; ► tipologia dei fabbricati e sistemazione a verde delle aree libere coerente con il tessuto territoriale e le caratteristiche ambientali e paesaggistiche delle aree interessate dagli interventi di trasformazione e di quelle circostanti, e delle caratteristiche tipologiche e materiche prevalenti dei fabbricati esistenti su di esse; ► caratteristiche tipologiche e costruttive dei fabbricati e sistemazione delle aree di pertinenza coerenti con il tessuto territoriale, i vincoli e le caratteristiche geo-morfologiche, ambientali e paesaggistiche delle aree interessate dagli interventi di trasformazione e di quelle circostanti; ► contenimento dei consumi energetici e impiego delle fonti energetiche rinnovabili, 	

./. SCHEDA 05 - ESTRATTO PLANIMETRICO

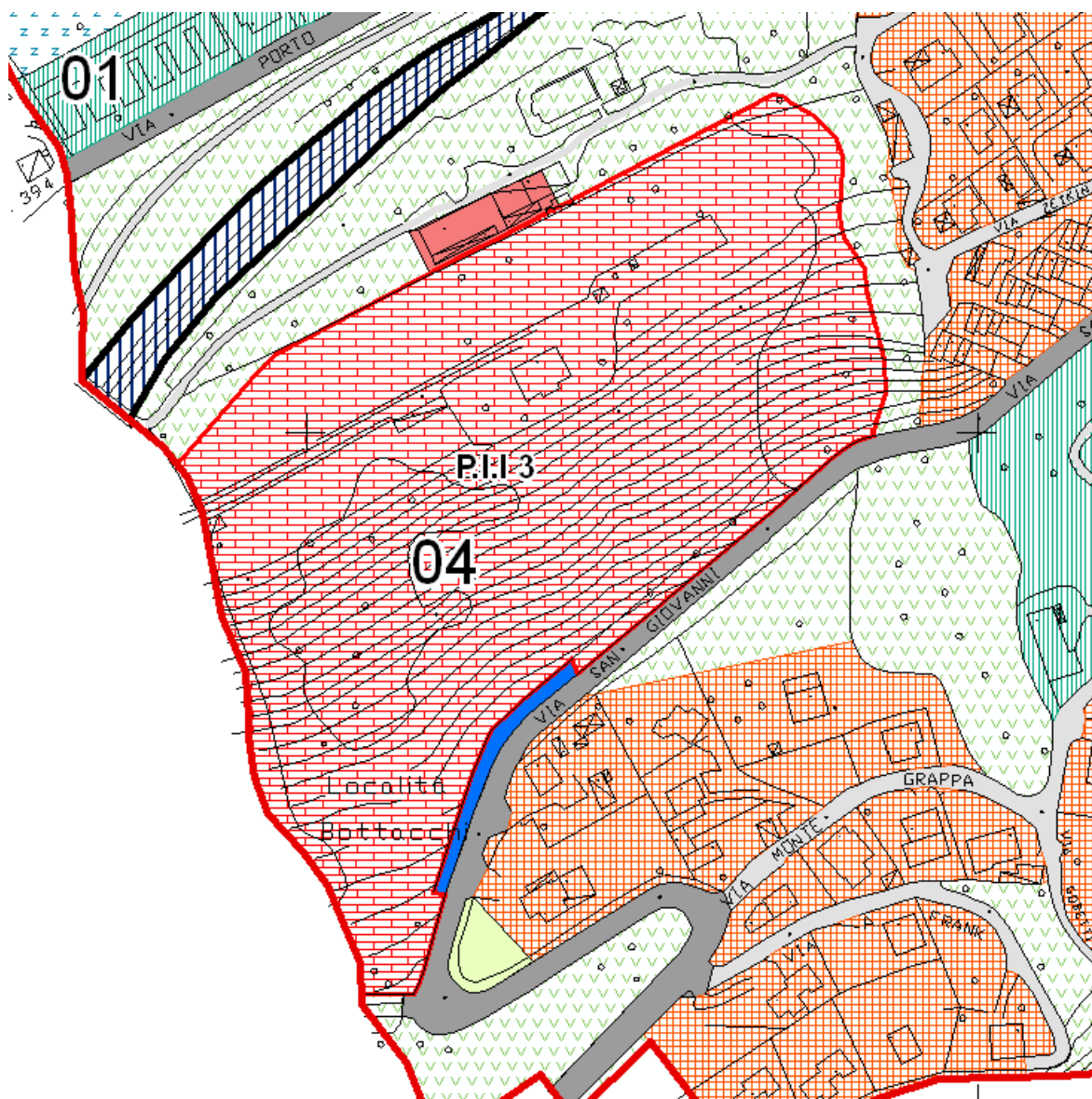
SeT 03 - AdP VII^ - P.I. 2 – Ronchi – Cazzane - Ronchetti



SCHEDA 06		
SeT 04 - AdP VII^A - Comparto PII 3 – Villa Bottacchi		
a. individuazione		
E' il comparto del programma integrato di intervento – PII 03 individuato con il N. 3 nella Tav. PRe 01.a, incluso nel Settore territoriale SeT 04 - Montano Ovest, costituito da aree incolte in zona panoramica ubicato lungo il margine S.O. del territorio comunale. Il PII è approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale N. 40 del 19 dicembre 2008, efficace a seguito della Verifica di compatibilità con il PTCP della Provincia di Varese, di cui alla Deliberazione della Giunta Provinciale N. 416 del 22 dicembre 2008. Tale strumento è dotato di convenzione stipulata, e risulta pertanto strumento in itinere.		
b. interventi:		
Gli interventi edilizi e quelli di realizzazione dei servizi sono regolati dal Programma integrato di intervento definitivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale N. 40 del 19 dicembre 2008, efficace a seguito della Verifica di compatibilità con il PTCP della Provincia di Varese, approvata con Deliberazione della Giunta Provinciale N. 416 del 22 dicembre 2008 e della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia. in cui sono previsti interventi di costruzione di fabbricati con funzioni turistico – alberghiere e con funzioni residenziali e la realizzazione di servizi pubblici e di uso pubblico.		
c. funzioni ammesse		
Nel PII 3 è prevista la realizzazione di costruzioni e opere con le funzioni residenza, residenza turistico-alberghiera e ristorativa, servizi e attrezzature per il tempo libero, il gioco e lo sport e servizi pubblici e spazi e infrastrutture pubbliche e di uso pubblico di interesse del Comune di Germignaga, così come convenuto e regolato nella convenzione parte integrante e sostanziale del programma integrato medesimo.		
d. principali parametri e indici di edificabilità previsti nel progetto approvato		
Aree interne al comparto		
- sedimi destinati all'edificazione privata	m ²	23.713
- sedimi destinati a attrezzature e verde pubblico	m ²	4.721
- sedimi destinati a verde e percorsi di uso pubblico	m ²	1.217
- sedimi destinati a parcheggio pubblico	m ²	1.284
- sedimi destinati a sede e protezione stradale	m ²	315
Totale	m ²	31.250
Aree esterne al comparto incluse nel progetto del PII		
- sedimi destinati alla realizzazione di infrastrutture pubbliche	m ²	5.197
- sedimi destinati a parcheggio pubblico	m ²	421
- sedimi destinati a verde pubblico	m ²	3.108
- sedimi destinati a sedi viarie	m ²	12.007
Totale	m ²	20.733
e. consistenza delle funzioni previste nel progetto approvato		
Volume edificabile con funzioni residenziali - V	m. ³	6.360
Superficie lorda di pavimento – SIp funzione res. Turistico alberghiera	m. ²	3.250
N.° teorico abitanti funzioni residenziali = V/150 = 6.360/150	N.°	42.4
Superficie minima aree standard = N.° abitanti * m. ² 30 + SIp RTA	m. ²	4.522
f. fattibilità geologica		
- classi di fattibilità geologica: 2A -	- sismicità: Z4C -	
g. attuazione degli interventi		
Nel PII e nella corrispondente convenzione è stabilita e regolata la cessione gratuita al Comune delle aree pubbliche e di uso pubblico interne al comparto aventi la consistenza di m. ² 7.500, maggiore di quella minima degli standard, e la realizzazione a cura e spese dell'operatore privato delle opere pubbliche previste sulle aree medesime e sulle aree esterne di proprietà comunale.		

.I. SCHEDA 06 - ESTRATTO PLANIMETRICO PGT

SeT 04 - AdP VII^A - PII 3 – Villa Bottacchi



.I. SCHEDA 06 - ESTRATTO PLANIVOLUMETRICO PROGETTO PII

SeT 04 - AdP VII^A - PII 3 – Villa Bottacchi

