



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.....

**ANALISI DI COERENZA E ADEGUAMENTO PGT – PTR/PPR**

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,



**INDICE**

1	Premessa .....	3
2	Inquadramento normativo.....	4
2.1	Finalità e struttura del piano territoriale regionale.....	4
2.2	Natura ed effetti del PTR .....	4
2.3	Criteri per l'attuazione delle politiche di riduzione del consumo di suolo .....	5
2.3.1	soglia di riduzione del consumo di suolo (cap. 2.2 - criteri).....	5
2.3.2	carta comunale del consumo di suolo (cap. 4 - criteri).....	5
2.3.3	rigenerazione territoriale e urbana (cap. 5 - criteri) .....	5
2.3.4	qualità dei suoli (cap. 3 - criteri) .....	6
2.4	Ambiti territoriali omogenei (Ato) .....	6
2.5	Bilancio ecologico del suolo.....	6
2.6	Monitoraggio del consumo di suolo .....	7
2.7	Il PPR – componente paesaggistica.....	7
2.8	Natura ed effetti del PPR.....	9
2.9	Rapporto del PTR con gli atti del PGT comunale .....	10
3	CRITERI DEL PTR ADEGUATO ALLA L.R. 31/2014.....	12
3.1	Criteri di tutela del sistema rurale e dei valori ambientali e paesaggistici .....	13
3.2	Criteri insediativi .....	16
4	QUADRO CONOSCITIVO E RICOGNITIVO.....	17
4.1	Riconoscimento del territorio comunale nei sistemi territoriali del PTR 2010 .....	17
4.1.1	Sistemi territoriali.....	17
4.1.2	Il Sistema Territoriale dei Laghi.....	19
4.1.3	Sistema territoriale della montagna .....	25
5	Verifica di coerenza e adeguamento del PGT al PTR.....	34
5.1	Il Documento di Piano (Variante parziale) - obiettivi .....	34
5.1.1	Introduzione degli interventi anche per lotti funzionali .....	34
5.1.2	Suddivisione e riduzione territoriale dell'ambito di trasformazione PII1 Stheli.....	34
5.1.3	Modifica del PA3 .....	36
5.1.4	Modifica del PA2 .....	37
5.1.5	Aggiornamento della componente geologica .....	37
5.1.6	Rigenerazione urbana .....	37
5.1.7	Schede ambiti di trasformazione – PGT vigente .....	38
5.1.8	Schede ambiti di trasformazione – Variante PGT .....	47
5.2	PRESCRIZIONI GENERALI .....	47
5.3	Analisi di coerenza con gli obiettivi del Documento di Piano .....	61
5.3.1	Analisi di coerenza con i criteri del PTR adeguato alla L.R. 31/2014 .....	61
5.3.2	Verifica coerenza con gli obiettivi dei sistemi territoriali .....	66
6	Conclusioni.....	72

## 1 Premessa

Il presente elaborato verifica la coerenza al PTR/PPR della Variante parziale al Documento di Piano del PGT di Germignaga (VA) e di indicare le eventuali azioni per l'adeguamento del PGT al PTR/PPR.

Il Comune di Germignaga è dotato di Piano di Governo del Territorio vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.15 del 23.05.2011 esecutiva ai sensi di legge, e pubblicato sul BURL – Serie inserzioni e concorsi n. 12 del 21.03.2012;

Il Comune con deliberazione di Giunta Comunale n.2 del 11.02.2019 esecutiva ai sensi di legge, ha ritenuto di prorogare il proprio Documento di Piano ai sensi dell'art. 5 comma 5 della LR 31/2014, come modificata dalla LR 17 del 4 dicembre 2018 "Legge Di revisione normativa e di semplificazione 2018", ovvero di dodici mesi successivi all'adeguamento del PTR di Lombardia e del PTCP della Provincia di Varese (oggi in itinere);

Successivamente, con Deliberazione G.C. n.55 del 19/03/2019 l'Amministrazione comunale ha dato avvio ad una Variante parziale di assestamento del Piano di Governo del Territorio, utile alla revisione dello strumento urbanistico in alcuni aspetti urbanistico - edilizio, senza incremento di consumo di suolo;

**Nello specifico in relazione al Documento di Piano tale Variante ha esclusivamente ridotto puntualmente il consumo di suolo, pur demandando l'adeguamento del PGT alle soglie del consumo di suolo successivamente all'entrata in vigore del PTCP di Varese oggi in fase di redazione, e condotto una semplificazione normativa utile ad efficientarne l'attuazione, senza incremento alcuno di indici e parametri urbanistici oltre a quanto già contenuto nel Documento di Piano vigente, come esplicitato nella presente relazione.**

**Si consideri pertanto che oggetto di verifica risultano gli aspetti oggetto di Variante che differiscono dal Documento di Piano originario, vigente.**

Da qui si evidenzia sin da subito che il Comune di Germignaga risulta interessato da obiettivi prioritari di interesse regionale e sovraregionale (SO1) "Zone preservazione e salvaguardia ambientale – Ambiti lacuali Laghi " e pertanto soggetto alla trasmissione degli atti di PGT e sue varianti in Regione Lombardia (l.r. 12/05, art. 13 comma 8).

## 2 Inquadramento normativo

### 2.1 Finalità e struttura del piano territoriale regionale

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) della Lombardia, la cui finalità ultima è il miglioramento della qualità di vita dei cittadini, è strumento di supporto all'attività di governance territoriale della Regione.

Il piano si propone di rendere coerente la "visione strategica" della programmazione generale e di settore con il contesto fisico, ambientale, economico e sociale tramite l'analisi dei punti di forza e di debolezza, le potenzialità e minacce dei singoli sistemi territoriali e, quindi, per l'intera regione.

Il PTR è anche occasione di dialogo e raccordo con gli strumenti della programmazione comunitaria dedicati allo sviluppo regionale e si raccorda con il quadro strategico regionale e nazionale e con i programmi operativi comunitari. Nel contesto della programmazione regionale, che integra i temi forti e le azioni anche di settore, pone in evidenza la dimensione territoriale delle politiche promosse e sviluppate.

### 2.2 Natura ed effetti del PTR

Il Piano Territoriale Regionale (PTR), adottato con deliberazione del consiglio regionale n. 8/874 del 30 luglio 2009, è stato approvato con deliberazione del consiglio regionale n. 8/951 del 19 gennaio 2010 e pubblicato sul 3° S.S. al BURL n. 6 dell'11 febbraio 2010 ed ha acquistato efficacia, ai sensi del comma 6 dell'art. 21 della l.r. 12/2005 "Legge per il governo del territorio", a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL, Serie Inserzioni e Concorsi, del 17 febbraio 2010.

**L'integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) ai sensi della l.r. n. 31 del 2014 per la riduzione del consumo di suolo, elaborata in collaborazione con le Province, la Città metropolitana di Milano, alcuni Comuni rappresentativi e di concerto con i principali stakeholder, è stata approvata dal Consiglio regionale con delibera n. 411 del 19 dicembre 2018. Ha acquistato efficacia il 13 marzo 2019, con la pubblicazione sul BURL n. 11, Serie Avvisi e concorsi, dell'avviso di approvazione (comunicato regionale n. 23 del 20 febbraio 2019). I PGT e relative varianti adottati successivamente al 13 marzo 2019 devono risultare coerenti con criteri e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo.**

Il sistema di pianificazione delineato dalla l.r. 12/05 si basa sulla integrazione dei rapporti tra strumenti di pianificazione e indirizzo attribuiti ai diversi Enti. Ai sensi dell'art. 2 della l.r. 12/05 (Correlazione tra gli strumenti di pianificazione territoriale) il governo del territorio si attua mediante una pluralità di piani, fra loro coordinati e differenziati, i quali, nel loro insieme, costituiscono la pianificazione del territorio. I piani si caratterizzano ed articolano sia in ragione del diverso ambito territoriale cui si riferiscono sia in virtù del contenuto e della funzione svolta dagli stessi.

Il nuovo modello di pianificazione, costituito da una pluralità di soggetti e di processi variamente interrelati, prevede che il PTR delinei la visione strategica di sviluppo per la Lombardia e costituisca una base condivisa, su cui gli attori territoriali e gli operatori possano strutturare le proprie azioni e idee progetto.

L'impostazione della legge attribuisce alla responsabilità degli amministratori pubblici, in primo luogo, ma anche complessivamente di tutti gli operatori territoriali, direttamente coinvolti attraverso processi partecipati, la determinazione dei contenuti degli atti di pianificazione, dando attuazione al principio di sussidiarietà.

La **valenza** del PTR nei confronti della pianificazione e programmazione regionale e locale è definita dagli artt. 2, 19 e 20 della l.r. 12/05 di governo del territorio.

- Ai sensi dell'art. 2 (Correlazione tra gli strumenti di pianificazione territoriale) i piani territoriali regionale e provinciali hanno efficacia di orientamento, indirizzo e coordinamento, fatte salve le previsioni che, ai sensi della stessa legge, abbiano efficacia prevalente e vincolante.

- Ai sensi dell'art. 19 (Oggetto e contenuti del piano territoriale regionale) il piano territoriale regionale costituisce atto fondamentale di indirizzo territoriale per la programmazione di settore della Regione, nonché di orientamento per la programmazione e pianificazione territoriale dei comuni e delle Province.
- Ai sensi dell'art. 20 (Effetti del piano territoriale regionale) Il PTR costituisce quadro di riferimento per la valutazione di compatibilità degli atti di governo del territorio di comuni, province, comunità montane, parchi, ecc.

## **2.3 Criteri per l'attuazione delle politiche di riduzione del consumo di suolo**

Il documento **Criteri per l'attuazione delle politiche di riduzione del consumo di suolo** costituisce lo strumento operativo più importante per le Province, la Città metropolitana e i Comuni, di riferimento per l'adeguamento dei rispettivi piani (PTCP, PTM, PGT).

I criteri riguardano: la soglia di riduzione del consumo di suolo, la stima dei fabbisogni, i criteri di qualità per l'applicazione della soglia, i criteri per la redazione della carta del consumo di suolo del PGT, i criteri per la rigenerazione territoriale e urbana, il monitoraggio del consumo di suolo.

### **2.3.1 soglia di riduzione del consumo di suolo (cap. 2.2 - criteri)**

Il progetto di Integrazione del PTR è stato elaborato sulla base dello **stato di fatto e di diritto dei suoli**: è stata stimata l'**offerta insediativa** derivante dalle previsioni urbanistiche dei PGT (fonte PGTWEB) e la **domanda potenziale** di abitazioni nel medio-lungo periodo (fonte ISTAT). L'eccedenza di offerta ha orientato la determinazione della soglia di riduzione del consumo di suolo.

La soglia di riduzione del consumo di suolo è calcolata come **valore percentuale di riduzione** delle superfici territoriali degli Ambiti di trasformazione su suolo libero del PGT vigente al 2 dicembre 2014 (data di entrata in vigore della l.r. n. 31 del 2014), da ricondurre a superficie agricola o naturale.

Tale soglia può essere declinata nel piano territoriale delle Province e della Città metropolitana per i singoli Ambiti territoriali omogenei, sentiti i Comuni.

### **2.3.2 carta comunale del consumo di suolo (cap. 4 - criteri)**

La Carta del consumo di suolo del PGT rappresenta l'intero territorio comunale classificato in tre macro voci: **superficie urbanizzata, superficie urbanizzabile, superficie agricola o naturale** (con relative sottoclassi e dati quantitativi riportati in forma tabellare). A queste si sovrappongono, se presenti, le "aree della rigenerazione".

### **2.3.3 rigenerazione territoriale e urbana (cap. 5 - criteri)**

In base alla l.r. n. 31 del 2014 alla Regione è affidato il compito, in collaborazione con le Province, la Città Metropolitana e i Comuni, di promuovere l'obiettivo della rigenerazione quale politica per la riduzione del consumo di suolo all'interno degli strumenti di governo del territorio.

Il progetto di Integrazione del PTR, indica i **criteri per individuare, nella Carta del consumo di suolo del PGT, le Aree della rigenerazione**, ovvero le aree residenziali e non residenziali (già utilizzate da attività economiche) interessate da fenomeni di dismissione/abbandono totale/prevalente o degrado ambientale e urbanistico. (Cap. 4 - Criteri)

Nell'elaborato "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" sono inoltre dettagliati strumenti e obiettivi della rigenerazione.

### **2.3.4 qualità dei suoli (cap. 3 - criteri)**

Il consumo di suolo deve essere considerato **sia in rapporto agli aspetti quantitativi** (soglia di riduzione del consumo di suolo) **che in rapporto agli aspetti qualitativi dei suoli**. Le previsioni di trasformazione potrebbero infatti intaccare risorse ambientali e paesaggistiche preziose e/o rare (aree libere, agricole o naturali). La politica regionale di riduzione del consumo di suolo non può prescindere da valutazioni di merito relative alla qualità dei suoli consumati su cui insiste la previsione di consumo. È necessario che la pianificazione distingua ciò che è più prezioso da ciò che lo è meno.

## **2.4 Ambiti territoriali omogenei (Ato)**

Il progetto di Integrazione del PTR individua **33 Ambiti territoriali omogenei** (7 dei quali interprovinciali) quali aggregazioni di Comuni per i quali declinare i criteri per contenere il consumo di suolo.

Gli Ato e la metodologia utilizzata per individuarli, sono riportati nella **Tavola 01 - Ambiti territoriali omogenei**, che illustra come è stata interpretata la struttura del territorio regionale a partire dalla pianificazione territoriale, urbanistica e paesaggistica, in riferimento alle aggregazioni di Comuni e alle polarità in essi individuate.

I criteri per orientare la riduzione del consumo di suolo per Ato sono riportati nell'**Allegato al documento Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo**.

## **2.5 Bilancio ecologico del suolo**

Il **bilancio ecologico del suolo** è definito dalla l.r. n. 31 del 2014 (art. 2 comma 1 lett. d) come la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. **Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, allora il consumo di suolo è pari a zero.**

Non concorrono alla verifica del bilancio ecologico del suolo:

- la rinaturalizzazione o il recupero a fini ricreativi degli ambiti di escavazione e delle porzioni di territorio interessate da autorizzazione di carattere temporaneo riferite ad attività extragricole;
- le aree urbanizzate e urbanizzabili per interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie di riduzione di consumo di suolo ai sensi della l.r. n. 31 del 2014 art. 2 comma 4 (cfr. d.g.r. n. 1141 del 14 gennaio 2019).

## 2.6 Monitoraggio del consumo di suolo

I Comuni sono tenuti, in attuazione della legge regionale, a comunicare alcuni dati relativi al consumo di suolo nei PGT **entro un anno dall'approvazione dell'Integrazione del PTR**.

I contenuti e le modalità di restituzione dei dati sono stati individuati con d.g.r. n. 1372 del 11 marzo 2019.

## 2.7 Il PPR – componente paesaggistica

Per quanto riguarda il PPR, è immediatamente operativo il Titolo III della normativa di piano i cui riferimenti sono:

- Art. 17 (Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità)
- Art. 18 (Tutela paesaggistica dell'ambito di valore storico -ambientale del Barco Certosa)
- Art. 19 (Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi) Art. 20 (Rete idrografica naturale fondamentale)
- Art. 21 (Infrastruttura idrografica artificiale della pianura: Principali Navigli storici, canali di bonifica e rete irrigua)
- Art. 22 (Geositi)
- Art. 23 (Siti UNESCO)
- Art. 24 (Rete verde regionale)
- Art. 25 (Individuazione e tutela dei Centri, Nuclei e Insediamenti Storici)
- Art. 26 (Riconoscimento e tutela della viabilità storica e d'interesse paesaggistico)
- Art. 27 (Belvedere, visuali sensibili e punti di osservazione del paesaggio lombardo)
- Art. 28 (Riqualficazione paesaggistica di aree ed ambiti degradati o compromessi e contenimento dei processi di degrado)
- Art. 29 (Norma di prevalenza)

Le previsioni a **carattere prevalente** riguardano situazioni espressamente dichiarate dal piano ai sensi dell'art. 20, comma 5 della l.r. 12/05. Sono previsioni concernenti la realizzazione di prioritarie infrastrutture e di interventi di potenziamento ed adeguamento delle linee di comunicazione e del sistema della mobilità, nonché inerenti all'individuazione dei principali poli di sviluppo regionale e delle zone di preservazione e salvaguardia ambientale, espressamente qualificate quali obiettivi prioritari di interesse regionale o sovraregionale. Esse prevalgono sulle disposizioni dei piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali ed hanno immediata prevalenza su ogni altra difforme previsione contenuta nel PTCP ovvero nel PGT. In tal caso la previsione del piano costituisce disciplina del piano immediatamente vigente quale vincolo conformativo per la proprietà, rispetto al quale si potrà utilmente fare ricorso ai criteri di perequazione e compensazione, similmente a quanto previsto per la pianificazione comunale (art. 11).

Quanto alla **componente paesaggistica** il PTR ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico ai sensi D.Lgs. n. 42/04 e a tal fine ha i contenuti e l'efficacia di cui agli articoli 76 e 77. Il piano sarà quindi oggetto, come previsto dal

D.Lgs. 63/2008, di specifico accordo tra Regione e Ministero per i Beni e le Attività culturali per quanto riguarda i beni paesaggistici.

Esso costituisce quadro di riferimento paesistico e strumento di disciplina paesaggistica del territorio regionale. Adottando il criterio di fornire previsioni di sempre maggior definizione alle varie scale, fornisce individuazioni di obiettivi generali di salvaguardia e indica le misure di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica sull'intero territorio.

Ai fini della prevenzione dei **rischi geologici**, idrogeologici e sismici, il PTR costituisce quadro delle conoscenze delle caratteristiche fisiche del territorio, anche mediante l'utilizzo degli strumenti informativi e con riferimento al SIT Integrato e indica gli indirizzi per il riassetto del territorio. Il PTR definisce, ai sensi dell'art. 55 della l.r. 12/05, gli indirizzi per il riassetto del territorio, così da ridurre i rischi presenti e garantire un corretto uso delle risorse territoriali, che consentano condizioni di sicurezza per i cittadini e per lo sviluppo di attività antropiche, nonché condizioni ambientalmente sostenibili per l'intera regione. A tal fine esso lavora in raccordo con la pianificazione a scala di bacino e tiene conto delle direttive per la prevenzione del rischio sismico.

## 2.8 Natura ed effetti del PPR

Il PPR ha **natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico** ai sensi D.Lgs. n. 42/04 e a tal fine ha i contenuti e l'efficacia di cui agli articoli 76 e 77. Il piano sarà quindi oggetto, come previsto dal D.Lgs. 63/2008, di specifico accordo tra Regione e Ministero per i Beni e le Attività culturali per quanto riguarda i beni paesaggistici.

Il PTR attraverso il PPR costituisce quadro di riferimento paesistico e strumento di disciplina paesaggistica del territorio regionale. Adottando il criterio di fornire previsioni di sempre maggior definizione alle varie scale, il PTR fornisce individuazioni di obiettivi generali di salvaguardia e indica le misure di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica sull'intero territorio.

**L'efficacia normativa** del P.P.R. è estesa all'intero territorio regionale. Esso opera come disciplina del territorio ed è integrato dagli atti a specifica valenza paesaggistica di maggiore definizione quando essi divengono vigenti.

Per le **aree e i beni paesaggistici** oggetto di dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 136 o dell'articolo 157 del D. Lgs. 42/2004, la disciplina di tutela e le prescrizioni d'uso o i criteri di gestione approvati dai competenti organi regionali e ministeriali, integrano le disposizioni e i contenuti della disciplina regionale del presente piano, ai sensi del comma 2 dell'articolo 140 del D. Lgs. 42/2004.

I contenuti del Quadro di Riferimento Paesaggistico hanno in generale valore indicativo, mentre assumono valore prescrittivo se si riferiscono alle disposizioni del P.P.R. immediatamente operative, di cui al Titolo III della normativa di piano.

## 2.9 Rapporto del PTR con gli atti del PGT comunale

Ai sensi dell'art. 34 della normativa di PPR i comuni, nella redazione dei P.G.T., impostano le scelte di sviluppo urbanistico locale in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesaggistica contenuti nel Piano del Paesaggio, in particolare:

- a) recepiscono le norme del PPR e assumono gli orientamenti contenuti nel Q.R.P. e negli elaborati dispositivi e di indirizzo del presente piano e del P.T.C.P., ove esistente;
- b) prendono in considerazione, a tal fine, gli elaborati conoscitivi e di inquadramento paesaggistico messi a disposizione dal presente Piano e dal P.T.C.P., ove esistente;
- c) assumono le necessarie misure di inquadramento delle proprie scelte urbanistiche, in forme adeguatamente integrate per il rispetto di valori paesaggistici di rilievo sovracomunale o di interesse intercomunale desumibili dal presente piano e dal P.T.C.P., ove esistente;
- d) assumono come riferimento metodologico la d.g.r. 29 dicembre 2005, n. 1681 "Modalità per la pianificazione comunale" con specifico riferimento all'allegato "Contenuti paesaggistici del P.G.T.";
- e) tengono conto in via prioritaria del recupero e del riuso degli edifici e dei siti abbandonati e della riqualificazione delle aree e degli ambiti di riconosciuto degrado e compromissione paesaggistica.

E' compito dei comuni nella redazione del P.G.T.:

- a) predeterminare, sulla base degli studi paesaggistici compiuti e in coerenza con quanto indicato dai "Contenuti paesaggistici del P.G.T." di cui alla d.g.r. 1681 del 29 dicembre 2005 e dalle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla d.g.r. 11045 dell'8 novembre 2002, la classe di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale o di particolari aree di esso;
- b) indicare, per particolari ambiti del territorio comunale, prescrizioni paesaggistiche di dettaglio, che incidono anche sugli interventi edilizi, con specifico riferimento all'attuazione della disciplina di tutela a corredo delle dichiarazioni di notevole interesse pubblico di cui al comma 2 dell'articolo 140 del D. Lgs. 42/2004 e alle prescrizioni di cui al precedente articolo 16bis.

**In sede di approvazione del P.G.T.:**

- a) viene accertata l'adeguatezza dell'apparato analitico e descrittivo del piano nonché la coerenza tra gli elaborati a contenuto ricognitivo e valutativo, da un lato, e quelli a contenuto dispositivo, dall'altro, anche in riferimento alla predeterminazione della classe di sensibilità paesistica dei luoghi e alla definizione di prescrizioni paesaggistiche di estremo dettaglio;
- b) viene accertata la presenza e la corretta redazione della cartografia di localizzazione degli ambiti assoggettati alla tutela della parte III del D.Lgs. 42/2004, e successive mod. ed int.;
- c) viene accertata la sostanziale rispondenza del P.G.T. agli indirizzi e alle strategie del Piano del Paesaggio;
- d) viene verificato il coordinamento, a fini paesaggistici, con le previsioni dei P.G.T. dei comuni contermini.

Il corretto riscontro dei precedenti elementi costituisce elemento essenziale ai fini dell'approvazione del P.G.T. e relative varianti. Il P.G.T. per il quale sia stata verificata la rispondenza agli obiettivi di tutela paesaggistica, una volta approvato, assume la natura di atto di maggiore definizione.

Il **riconoscimento di uno strumento quale "atto a maggiore definizione"** presuppone l'espressione, da parte dell'organo preposto all'approvazione, o all'espressione di parere, di una valutazione positiva circa l'effettiva capacità dello strumento medesimo di garantire un maggior grado di riconoscimento e tutela dei valori paesaggistici rispetto alla

disciplina paesaggistica previgente. Per i P.G.T. viene effettuata dalla Provincia che prende conoscenza a tal fine di tutti gli atti del P.G.T..

I Comuni assicurano la coerenza tra pianificazione comunale e indicazioni paesaggistiche del P.T.C.P., a tal fine apportano ai P.G.T. vigenti le modifiche necessarie per renderli coerenti con la disciplina e i contenuti paesaggistici della pianificazione provinciale e i suoi aggiornamenti.

**Piani attuativi, Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) e Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.)** assumono come riferimento il Documento di Piano del P.G.T., alle cui determinazioni devono attenersi; in particolare, posto che i suddetti piani costituiscono attuazione di dettaglio della strategia paesaggistica del Documento di Piano, devono essere corredati da apposite relazioni ed elaborazioni cartografiche che descrivano e argomentino la coerenza tra P.G.T. nel suo complesso e scelte paesaggistiche operate nella definizione dell'impianto microubanistico, degli indici urbanistici e delle caratterizzazioni tipologiche in ordine a:

- Tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale dei caratteri connotativi del paesaggio comunale individuati nel quadro conoscitivo e in particolare nella carta condivisa del paesaggio comunale;
- Valorizzazione delle relazioni fisiche, visuali e simboliche tra i diversi elementi e luoghi connotativi;
- Risoluzione di eventuali criticità correlate a situazioni di degrado o compromissione del paesaggio;
- Continuità dei sistemi verdi e del sistema degli spazi e percorsi pubblici;
- Coerenza dimensionale e morfologica con il tessuto urbano circostante e limitrofo.

Nel caso i piani interessino, anche parzialmente, aree o immobili oggetto di specifica tutela paesaggistica ai sensi dell'articolo 136 del D. Lgs. 42/2004, la relazione e gli elaborati cartografici richiesti devono altresì dar conto della coerenza in merito agli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione dei suddetti aree e immobili, con specifico riferimento a quanto indicato dalla disciplina di tutela di cui al comma 2 dell'articolo 140 del D. Lgs. 42/2004, ove esistente, dal precedente articolo 16bis (Prescrizioni generali per la tutela dei beni paesaggistici) e dalla d.g.r. 2121 del 15 marzo 2006.

### 3 CRITERI DEL PTR ADEGUATO ALLA L.R. 31/2014

Come anticipato nei capitoli introduttivi, il sistema dei criteri del PTR costituisce un importante quadro di riferimento per la valutazione di compatibilità degli atti di governo del territorio. Pertanto da questo sistema bisogna muovere per la formulazione degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio considerando anche lo stretto legame che, in ossequio all'ordinamento comunitario, si instaura con il percorso di Valutazione Ambientale del Documento di Piano.

Nel rispetto di questo assunto normativo la redazione degli atti della presente Variante al PGT mira al conseguimento dei criteri di PTR assumendoli ed esplicitandoli, per quanto possibile, nelle proprie politiche, strategie ed azioni anche con rimandi diretti.

Per effettuare la verifica di coerenza tra gli obiettivi e azioni di piano del PGT e i criteri di PTR, come prima operazione si è valutato il tipo di relazione/influenza degli obiettivi generali, tematici e territoriale di PTR con quelli di piano.

Nei successivi capitoli viene quindi, per ogni obiettivo, stabilito il tipo di relazione tra gli obiettivi di PTR e quelli di PGT; essa può essere:

- **DIRETTA (D):** di generica competenza comunale, senza riferimento diretto e prioritario alle prerogative degli atti di PGT;
- **INDIRETTA (I):** riferiti ad ambiti territoriali diversi da quelli di specifica appartenenza del territorio comunale, oppure non inerenti gli ambiti di Variante 2018

### 3.1 Criteri di tutela del sistema rurale e dei valori ambientali e paesaggistici

I	- ogni nuova previsione di trasformazione del suolo agricolo deve tendere a un bilancio ecologico del suolo pari a zero, come definito dalla lettera d) comma 1 art. 2 della l.r. 31/2014;
I	- a parità di bilancio ecologico del suolo, devono essere evitati consumi di suolo che inducono perdita significativa di elementi di qualità del sistema multifunzionale rurale e del sistema ambientale;
I	- il bilancio ecologico del suolo, deve tendere a zero anche per tutte le aree libere con caratteristiche di naturalità, pur se di scarso valore agronomico;
D	- è necessario preservare i residui elementi di connettività ambientale del territorio, e partecipare alla strutturazione della rete ecologica locale;
I	- devono essere evitati processi di consumo di suolo che pregiudichino la continuità e la connessione interpodereale del tessuto rurale, in particolare deve essere assicurata l'integrità degli ambiti agricoli strategici e delle aree agricole dei parchi;
D	- devono essere evitati processi di consumo di suolo che pregiudichino la continuità e la connessione del sistema ambientale, in particolare deve essere assicurata l'integrità degli ambiti di valore ecologico-ambientale, quali per esempio i corridoi di collegamento tra zone umide, tra SIC, ZPS, ZSC, tra aree protette, tra aree prioritarie per la biodiversità, anche in riferimento alle tavv. 02.A2 e 05.D2 del PTR integrato ai sensi della l.r. 31/14;
D	- devono essere il più possibile evitati processi di consumo di suolo che pregiudichino la funzionalità fluviale e dell'ambiente perfluviale anche oltre la fascia di rispetto prevista per legge, o che possano pregiudicare la realizzazione di sistemi naturali di ritenzione delle acque per la riduzione del rischio idraulico;
I	- l'eventuale consumo di aree agricole interstiziali o frammentate, a parità di suolo libero, è preferibile all'erosione e frammentazione di sistemi compatti e continui dell'agricoltura.
D	- nei sistemi territoriali agricoli di montagna, della collina e delle zone svantaggiate, i suoli agricoli devono essere salvaguardati in rapporto alla specifica funzione di protezione del suolo e di regimazione delle acque (sistemazioni agrarie di montagna, terrazzamenti, compluvi rurali, ecc...), di mantenimento e di valorizzazione della biodiversità (patrimonio silvo-forestale, alpeggi e pascoli d'alta quota, castagneti da frutto e altre coltivazioni forestali, ecc.), di conservazione degli elementi del paesaggio rurale (manufatti, tipologie costruttive, regole insediative e rapporto con il sistema rurale agricolo, funzione paesaggistica degli insediamenti rurali, ecc...), di promozione dei prodotti locali e della fruizione turistica;
D	- nei sistemi territoriali dell'agricoltura professionale, i suoli agricoli devono essere salvaguardati non solo in rapporto alla loro capacità produttiva, ma anche al livello e alla qualità dell'infrastrutturazione rurale (reticolo e manufatti idrici, viabilità interpodereale, insediamenti rurali produttivi), al loro rapporto con il sistema della regimazione e della tutela dalla qualità delle acque di pianura e alla capacità di strutturare il paesaggio agrario (siepi, filari, insediamenti rurali, manufatti di valore, ecc.);
D	- nei sistemi rurali periurbani (qui intesi nella loro accezione territoriale), i suoli agricoli devono essere salvaguardati per il ruolo ambientale e paesaggistico che svolgono, anche se di scala locale (capacità di regolazione del microclima locale, contributo all'abbattimento di inquinanti, effetto tampone rispetto ad ulteriori effetti emissivi, funzione connettiva dei residui sistemi rurali e ambientali, capacità rigenerativa dei paesaggi e delle popolazioni insediate), per il loro valore economico (attività agricole di prossimità in areali ad alta accessibilità e con alte densità di popolazione), sociale (attività didattiche, sociali e di presidio del territorio non edificato).

I	- privilegiare la non trasformabilità dei terreni agricoli che hanno beneficiato delle misure del Piano di Sviluppo Rurale;
I	- privilegiare la non trasformabilità dei suoli agricoli con valore agro-forestale alto o moderato, come definito dai criteri del PTR per la redazione della carta di Consumo del suolo, limitando, al contempo, la marginalizzazione dei suoli agricoli con valore agro-forestale basso;
I	- prevedere il rispetto del principio di reciprocità tra attività agricole e funzioni urbane garantendo, per le funzioni urbane di nuovo insediamento potenzialmente interferenti con gli insediamenti rurali preesistenti, le medesime limitazioni o fasce di rispetto a cui sono soggette le attività agricole di nuovo insediamento nei confronti delle attività urbane preesistenti;
I	- limitare la frammentazione del territorio rurale connessa a trasformazioni insediative e infrastrutturali, con particolare riguardo alle aree a maggior produttività o connesse a produzioni tipiche, DOP, IGT, DOC, DOCP e SGT e alle produzioni biologiche;
D	- agevolare il recupero del patrimonio edilizio storico e di testimonianza della cultura e tradizione locale, anche attraverso norme volte a disincentivare gli interventi di nuova costruzione rispetto a quelli di recupero e a individuare le funzioni ammissibili nel patrimonio edilizio esistente in ragione delle caratteristiche degli immobili;
D	- promuovere il riutilizzo o la demolizione degli immobili dismessi e/o la demolizione delle opere edilizie valutate come incongrue (ai sensi della delibera di giunta redatta in conformità del comma 9 dell'art.4 della l.r.31/14) che possono costituire elementi di degrado, disciplinando con attenzione la riqualificazione/permeabilizzazione dei suoli recuperati a seguito della demolizione delle opere/volumi incongrui, anche in considerazione del progetto di rete ecologica/rete verde comunale;
D	- salvaguardare gli elementi tradizionali del paesaggio aperto (manufatti, filari, rogge, orditure tradizionali, muretti a secco, terrazzamenti...) connessi alle locali pratiche agricole e alle produzioni tipiche;
D	- coordinare, in particolare attraverso gli strumenti della rete ecologica comunale e della rete verde comunale, le azioni di ricomposizione ecosistemica del territorio rurale assegnando specifica funzione ecologica e di connettività a corsi d'acqua, zone umide, macchie boscate ed elementi vegetazionali lineari;
D	- individuare i corridoi ecologici e un sistema organico del verde (pubblico e privato) di connessione tra il territorio rurale ed edificato, verificando i rapporti di frangia e disincentivando la frammentazione del territorio urbanizzato;
D	- salvaguardare i varchi tra gli insediamenti esistenti, e previsti, con fasce di vegetazione arborea e arbustiva tali da garantire il contenimento dei processi conurbativi e interconnettere le aree libere, anche residuali, sia private che pubbliche, all'interno del territorio urbanizzato in modo da valorizzare il sistema verde anche in ambito urbano;
D	- progettare parchi e giardini secondo criteri naturalistici e multifunzionali (diversificazione degli ambienti, riduzione degli elementi artificiali, realizzazione di recinzioni costituite da specie arbustive possibilmente edule, realizzazione di sistemi naturali di ritenzione delle acque);
I	- prevedere che le aree di compensazione degli impatti, siano realizzate prioritariamente in funzione del completamento del progetto della rete ecologica e della gestione sostenibile delle acque;
I	- valorizzare in senso ecologico le fasce contermini ai principali corridoi della mobilità e tecnologici, eventualmente prevedendo barriere antirumore a valenza multipla;
D	- incentivare e prevedere, in base anche alle caratteristiche paesaggistiche e a compensazione di consumo suolo libero, il mantenimento e la realizzazione di macchie, radure, aree boscate, zone umide, l'impianto di filari, siepi ai margini dei campi e lungo i confini poderali, in un'opera di ricucitura del sistema del verde, di ricostruzione del paesaggio e di eventuale mascheramento di elementi impattanti dal punto di vista paesaggistico;

I	- prevedere l'impianto di alberi e siepi lungo le strade e/o in corrispondenza di piste ciclabili, con particolare attenzione all'impianto di specie autoctone e caduche in modo da permettere l'ombreggiamento estivo e l'irraggiamento invernale;
I	- progettare e realizzare progetti di valorizzazione dei territori connessi a principali corsi d'acqua (naturali ma anche artificiali quali canali di bonifica) con finalità ricreativa e fruitiva e interventi di ripristino, mantenimento e ampliamento dei caratteri costitutivi dei corsi d'acqua;
I	- integrare il sistema di regole e tutele per i corsi d'acqua nel progetto di valorizzazione paesaggistica e di realizzazione della rete ecologica locale;
D	- evitare la pressione antropica sui corsi d'acqua, salvaguardando lanche, sorgenti, habitat ripariali e piccole rotture spondali frutto della dinamica del corso d'acqua ed escludendo intubazioni e cementificazioni degli alvei e delle sponde sia in ambito urbano, ove è frequente la "cancellazione" dei segni d'acqua, sia in ambito rurale ove spesso si assiste alla regimentazione dei corpi idrici;
D	- definire, sia negli ambiti urbanizzati o urbanizzabili che nelle aree agricole, regole di accostamento delle edificazioni e delle urbanizzazioni al corso d'acqua evitando l'urbanizzazione in aree peri-fluviali e peri lacuali, volte ad assicurare l'assenza di condizioni di rischio, a tutelare la morfologia naturale del corso d'acqua e del contesto, ed evitare la banalizzazione del corso d'acqua e, anzi, a valorizzare la sua presenza in termini paesaggistici ed ecosistemici;
D	- assumere nella programmazione e nella valorizzazione del territorio le tutele geologiche e idrogeologiche definite sia a livello locale (dalla componente geologica, idrogeologica e sismica dei PGT),  che a livello sovralocale (dalle fasce fluviali indicate dal Piano di Assetto Idrogeologico, in caso di sistemi fluviali afferenti al Po, alle fasce di pulizia idraulica definite dalla legislazione vigente o dai piani dei Consorzi di bonifica) conservando e ripristinando gli spazi naturali e assicurando la coerenza fra tali tutele e gli usi del territorio;
I	- recuperare le aree di cava a fini agricoli, naturalistici e paesistici, oltre che ricreativi e fruitivi.

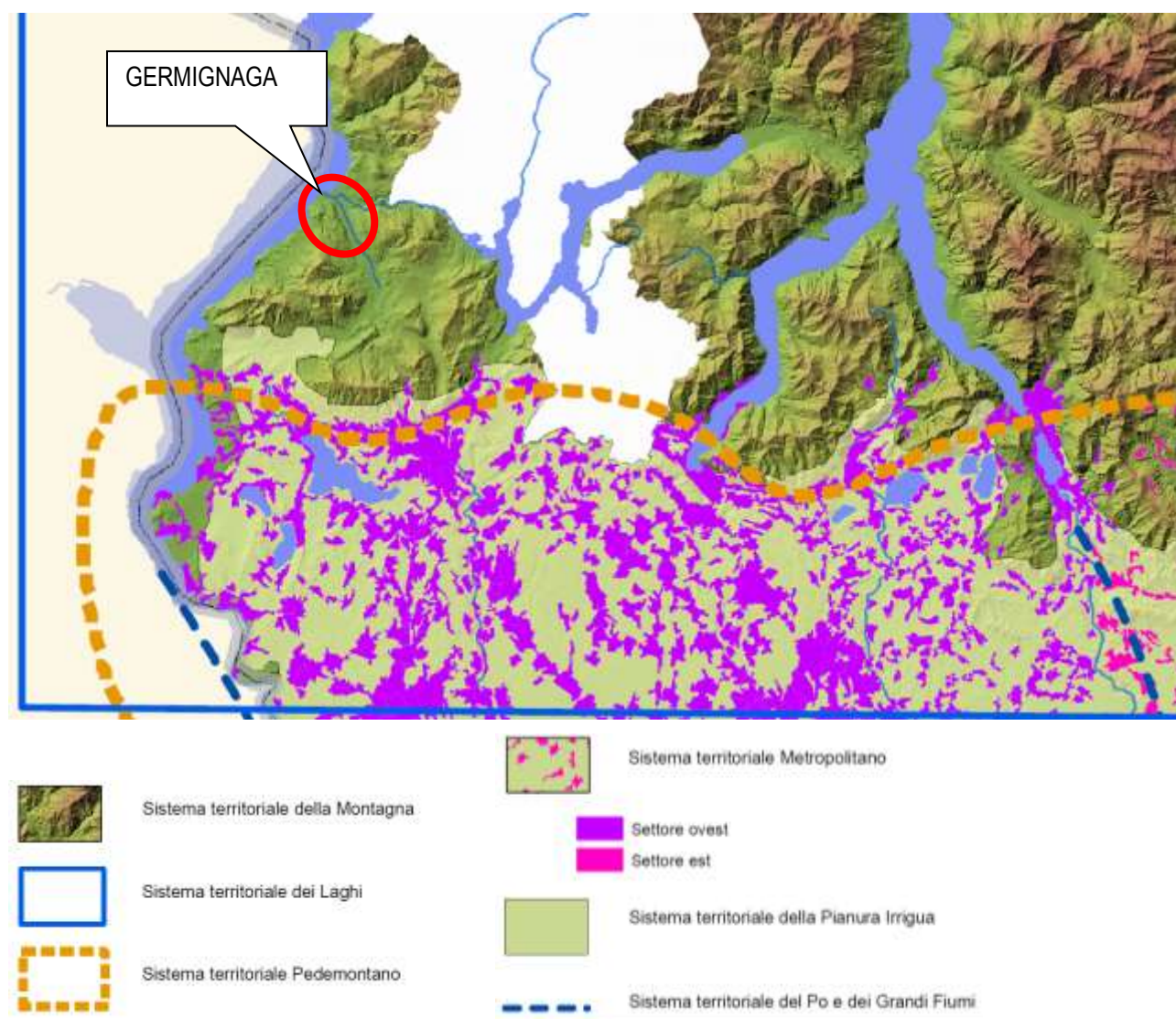
### 3.2 Criteri insediativi

D	- considerare e rappresentare negli elaborati del PGT le limitazioni d'uso del territorio derivanti dal livello qualitativo delle matrici ambientali (suolo, sottosuolo e acque sotterranee) in relazione allo stato di potenziale contaminazione, di rischio sanitario-ambientale rilevato e al livello di bonifica raggiunto nel sito;
I	- riferire le scelte di trasformazione anche alla pianificazione di livello sovracomunale, innescando un processo di condivisione delle scelte e di perequazione dei vantaggi e delle eventuali ricadute negative delle trasformazioni stesse. Ciò significa verificare correttamente, e in una logica intercomunale di Ato o di insiemi di comuni appartenenti al medesimo Ato, le dinamiche territoriali nella definizione delle esigenze di trasformazione valorizzando le occasioni di partecipazione istituzionale previste nella procedura di Vas o attivando specifici percorsi di pianificazione intercomunale;
D	- rigenerare il patrimonio edilizio storico sottoutilizzato (o inutilizzato) e i centri storici in generale, per accogliere parte del fabbisogno insediativo che altrimenti si localizzerebbe su suolo libero;
D	- definire il disegno delle trasformazioni in armonia con il tessuto presente, compattando le forme urbane, limitando conurbazioni e saldature fra nuclei, mantenendo i varchi insediativi, contenendo la frammentazione, riqualificando vuoti, frange e margini urbani e definendo un corretto rapporto fra aree verdi e aree edificabili e fra aree impermeabili, permeabili ed elementi vegetazionali;
D	- attuare interventi di mitigazione e compensazione adeguati alla struttura territoriale sulla quale si interviene, prioritariamente volti alla compensazione effettiva della perdita di naturalità, delle funzioni ambientali del suolo (valore ecologico, capacità di stoccaggio di carbonio organico, fertilità, permeabilità...) e di connettività connessa alla trasformazione e inseriti all'interno di uno schema generale di qualificazione del sistema del verde;
I	- verificare la coerenza fra le potenzialità e l'efficienza delle reti esistenti (in particolare fognarie e di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche) e i servizi esistenti e le nuove previsioni di insediamento;
I	- considerare gli impatti (sulla qualità dell'aria, sul clima acustico, sulla mobilità, sul paesaggio, sul sistema rurale, sul sistema naturale, ecc.) generati dalle nuove trasformazioni rispetto sul contesto, ma anche gli impatti derivanti alle nuove trasformazioni dal contesto e dalle funzioni preesistenti. Considerare dunque la presenza di sorgenti di rumore, di rischio, di emissioni olfattive, ecc. nel definire la localizzazione di nuove trasformazioni;
D	- rifunionalizzare e recuperare negli ambiti consolidati sia i nuclei di interesse storico che le aree degradate e dismesse perfezionandone, mediante opportune scelte progettuali, il potenziale ruolo di fautori di ricomposizione e qualificazione del territorio;
D	- armonizzare le trasformazioni con i segni territoriali preesistenti e con le caratteristiche morfologiche e paesaggistiche dei luoghi. In particolare le nuove previsioni infrastrutturali, comportanti inevitabilmente consumo di suolo, siano progettate in modo da minimizzare la frammentazione del territorio rurale e naturale e l'interferenza con il reticolo irriguo;
D	- garantire un adeguato livello di accessibilità in funzione della tipologia e della strategicità delle funzioni da insediare, e viceversa prevedere funzioni strategiche (interventi logistici e insediamenti commerciale, per lo sport e il tempo libero a forte capacità attrattiva) in luoghi ad alta accessibilità pubblica, meglio se di tipo ferroviario, concentrando prioritariamente in corrispondenza delle stazioni di trasporto collettivo, gli ambiti di trasformazione, così da costituire nuclei ad alta densità e caratterizzati da usi del suolo misti, che riducano il bisogno di spostamenti aggiuntivi;
D	- incentivare l'integrazione tra le diverse forme di mobilità.

## 4 QUADRO CONOSCITIVO E RICOGNITIVO

### 4.1 Riconoscimento del territorio comunale nei sistemi territoriali del PTR 2010

#### 4.1.1 Sistemi territoriali



I Sistemi Territoriali individuati dal PTR, pur appoggiandosi sugli elementi distintivi del territorio regionale consolidatisi nel tempo per effetto delle trasformazioni geomorfologiche e dell'azione antropica, non riguardano porzioni del territorio lombardo rigidamente perimetrate, bensì interpretano sistemi di relazioni che sovente travalicano i confini regionali e in taluni casi anche quelli nazionali.

Il PTR suddivide il territorio lombardo secondo i seguenti sistemi Territoriali:

- Sistema Territoriale Metropolitano
- Sistema Territoriale della Montagna
- Sistema Territoriale Pedemontano
- Sistema Territoriale dei Laghi

- Sistema Territoriale della Pianura Irrigua
- Sistema Territoriale del Po e dei Grandi Fiumi

Essi rappresentano la chiave di lettura univoca del territorio regionale ed il punto di partenza per riconoscerne potenzialità, debolezze, opportunità e minacce in funzione dello sviluppo atteso; sono la geografia condivisa con cui la Regione si propone nel contesto sovraregionale e europeo.

Pertanto ogni comune può riconoscersi in uno o più Sistemi Territoriali in considerazione delle azioni previste e delle sensibilità che all'atto della redazione del PGT sono presenti sul territorio.

Il territorio del Comune di **Germignaga (VA)** è ricompreso nel **sistema territoriale dei Laghi, e nel sistema territoriale della Montagna**.

#### **4.1.2 Il Sistema Territoriale dei Laghi**

La presenza su un territorio fortemente urbanizzato, come quello lombardo, di numerosi bacini lacuali, con elementi di elevata qualità, dimensioni e conformazioni morfologiche variamente modellate, è una situazione che non ha eguali in Italia e rappresenta un sistema unico anche in Europa.

Ciascun lago costituisce un sistema geograficamente unitario, corrispondente al bacino idrogeologico di appartenenza, in cui corpo d'acqua lacustre, affluenti, effluenti e sponde sono integrati tra loro; ciascuno presenta quindi caratteristiche peculiari. Tuttavia, il riconoscimento della natura del sistema nel suo complesso consente di valutarne globalmente le potenzialità non solo per uno sviluppo locale, ma per una strategia di crescita a livello regionale.

Nell'ambito del sistema idrico e idrologico lombardo, i laghi costituiscono una componente fondamentale e un riserva idrica ingente. Anche dal punto di vista ecologico sono realtà importanti, se si considera anche la capacità di regolazione del micro-clima locale.

I laghi lombardi, in particolare quelli maggiori, conferiscono ai territori caratteristiche di grande interesse paesaggistico e ambientale dovute alla varietà della configurazione morfologica d'ambito (aree montane, collinari e di pianura) e della relativa copertura vegetazionale, oltre che alla qualità degli insediamenti storici e delle prestigiose residenze che configurano quadri paesaggistici percepibili lungo i percorsi panoramici di cui è ricco il territorio.

Quest'insieme contribuisce alla qualità di vita delle popolazioni locali e costituisce una forte attrattiva per il turismo e per funzioni di primo livello.

Una forma di turismo colto alla ricerca della bellezza pittorica e storica dei paesaggi lacuali ha contribuito nel corso del tempo a costruire un'immagine prestigiosa dei laghi lombardi particolarmente apprezzata dal turismo internazionale più qualificato.

Le sponde dei laghi insubrici, che occupano i fondovalle alpini e si estendono verso le zone collinari, sono per buona parte caratterizzate da limitate disponibilità di spazi poco acclivi, occupati via via dagli insediamenti, e nei quali anche le infrastrutture viarie hanno ritagliato i propri sedimi nei percorsi perilacuali.

I versanti verso i laghi sono caratterizzati da una presenza di insediamenti storici di maggiore pregio nella zona rivierasca, mentre i nuovi interventi edilizi si sviluppano soprattutto nell'immediata fascia sovrastante; ne risulta che le pendici superiori, che hanno un ruolo molto importante nella composizione dei paesaggi lacuali, per la configurazione geologica particolare, per l'abbondante presenza di vegetazione talora con peculiarità molto caratterizzanti, per i nuclei di antica formazione a tutt'oggi identificabili nella loro configurazione originale, presentano ancora l'opportunità di salvaguardarne l'integrità residua (Piano Paesaggistico - Ambiti di elevata naturalità).

Le attività produttive lungo le sponde dei laghi, pur registrando una contrazione negli ultimi anni, hanno tuttavia costituito un'alternativa alla monocultura turistica, diversificando le possibilità d'impiego e portando valore aggiunto sul territorio.

Il comparto turistico è stato finora una fonte importante per l'economia del Sistema dei Laghi, ma la scarsa organizzazione che contraddistingue questo comparto nelle aree lacuali ha comportato una forte occupazione di suolo a causa della localizzazione di strutture ricettive che, pur presentando densità abitative non particolarmente elevate, in mancanza di una pianificazione integrata con l'ambiente si sono sviluppate sul territorio in forme disordinate prive di qualità architettonica, anche a scapito delle coltivazioni agricole specializzate, un tempo favorite soprattutto grazie al clima particolare delle sponde lacustri.

In particolare, lo sviluppo di un turismo affidato alla ricettività in seconde case ha eroso fortemente gli spazi liberi e creato strutture insediative molto deboli, con una limitata dotazione di servizi o soggette a crisi stagionali per l'aumento delle presenze che le piccole realtà urbane faticano a sostenere. Il numero di presenze fortemente variabile durante l'anno rende, infatti, complessa la gestione di alcuni servizi quali l'approvvigionamento idrico, la depurazione delle acque

e lo smaltimento dei rifiuti urbani; analogamente il turismo stagionale impatta negativamente sull'organizzazione dei sistemi di mobilità locale.

In tempi recenti si è andata lentamente modificando la modalità turistica di approccio al territorio lacuale, l'idea di un turismo rivolto principalmente alla balneazione, agli sport acquatici e al soggiorno climatico, si è evoluta sia quanto a target di riferimento (ad esempio soggiorni prolungati di pensionati nelle stagioni invernali) sia per la diversificazione dell'offerta (formazione estiva, turismo congressuale, ecc.).

Gli sport acquatici sono comunque un'attrattiva confermata, anche grazie al generale miglioramento della qualità delle acque balneabili soprattutto per i maggiori laghi, mentre condizioni di variabilità si riscontrano nei laghi minori, anche a causa di fenomeni locali.

Il sistema della navigazione sui laghi principali rappresenta una risorsa importante per il turismo

lacuale, da valorizzare anche come servizio di trasporto locale. La popolazione rivierasca ha manifestato finora una bassa propensione all'utilizzo dei mezzi pubblici su acqua, fattore che scoraggia lo sviluppo di questa modalità di trasporto quantomeno per i passeggeri.

Per quanto concerne le connessioni all'interno di ciascun bacino lacuale si avverte l'esigenza, di strumenti di governo integrato che coinvolgano i soggetti pubblici competenti nei diversi settori tematici (urbanistica, paesaggio, gestione del demanio lacuale, gestione delle acque sia in termini di qualità che di regolazione, promozione turistica,...) e di strumenti per la governance locale che coinvolgano anche gli attori privati e siano in grado di attivare e indirizzare le risorse locali. Tali strumenti sono particolarmente significativi, ad esempio, per una efficace gestione delle linee di costa che si presentano come un punto di debolezza, nonostante abbiano spesso grandi potenzialità.

La concertazione e la definizione di strategie condivise a livello di bacino, debole a causa di una cultura non ancora sviluppata in tal senso, è complicata anche dal fatto che molti laghi richiedono l'intervento di una pluralità di soggetti amministrativi, dal momento che si trovano in posizione di confine: l'Idro tra Lombardia e Trentino- Alto Adige. Se si guarda poi alle diverse Province coinvolte, lombarde e non, altri bacini lacuali risultano "di confine" o comunque interessano più Province, evidenziando la necessità di un raccordo tra le Amministrazioni.

Tra i diversi bacini lacuali non esistono connessioni dirette e si rileva una sistematica assenza di strategie unitarie di promozione e sviluppo, anche e soprattutto a livello turistico, con una conseguente frammentazione delle iniziative che va a forte discapito della creazione e della diffusione di un'immagine positiva e comune.

I laghi lombardi sono parti del medesimo sistema idrografico e si rivelano elementi di estrema importanza anche per la regolazione dell'uso delle acque che, come dimostrato in anni recenti, è diventata una priorità a cui far fronte che necessita di un forte coordinamento a livello di intero bacino. Le esigenze che sottendono i diversi usi delle acque sono spesso contrastanti e devono essere rese coerenti all'interno di una strategia di sviluppo sostenibile concertata tra tutti soggetti coinvolti. Se, infatti, da una parte il Piano di Tutela e Uso delle Acque indica gli obiettivi riguardanti la salvaguardia della qualità delle acque (fonte di approvvigionamento potabile, idonea alla balneazione e alla vita dei pesci) dall'altra parte si pone l'accento sulla valorizzazione dei laghi a fini turistici e di mobilità.

E' opportuno, infine, che vengano presi in attenta considerazione anche i rapporti tra le aree lacuali e il retroterra: talvolta si rilevano vere e proprie cesure, anche accentuate dall'acclività dei versanti.

Per quanto riguarda le relazioni con il resto del territorio, il Sistema Territoriale dei Laghi intesse forti connessioni con il Sistema Montano, della Pianura, i laghi costituiscono degli elementi di giunzione verticale tra i diversi sistemi lombardi. Le relazioni reciproche sono molto articolate e da tenere in considerazione nell'attivazione di strategie e nello sviluppo di progettualità.

Una legame da valutare con attenzione è sicuramente il rapporto con il Sistema Metropolitano (e Pedemontano); i territori dei laghi, infatti, assumono generalmente il ruolo di aree di compensazione delle criticità non risolte all'interno del Sistema Metropolitano, soprattutto per quanto riguarda la ricerca di una migliore qualità della vita

Così come il Sistema Pedemontano, anche il Sistema dei Laghi può rivestire un ruolo determinante nel riequilibrio territoriale generale e nell'offrire opportunità di crescita al comparto montano divenendone il riferimento per i servizi complementari, che non sempre possono svilupparsi in realtà urbane rarefatte quali quelle montane.

I laghi sono poi un elemento della rete ecologica regionale che contribuisce a "cucire" tutti i territori attraverso i legami, più o meno solidi, che gli ambiti di maggiore naturalità e le aree verdi riescono a costruire con le aree antropizzate.

Solo riconoscendo e valutando con attenzione tutte le relazioni esistenti all'interno del sistema e con l'esterno si possono attuare scelte che facciano dei laghi il motore di uno sviluppo diverso e innovativo, che evidenzia la sua forza nel perseguimento della qualità e nella ricerca di un equilibrio tra le istanze territoriali conflittuali.

## **Analisi SWOT**

### **PUNTI DI FORZA**

#### *Territorio*

- Presenza di città di media dimensione come poli attrattivi delle rispettive aree lacuali
- Presenza di centri urbani, come Como, Lecco e Desenzano,..., possibili “poli di mezzo” di un sistema in rete che dialoga con il livello superiore e con le realtà locali e minori

#### *Ambiente*

- Condizioni climatiche favorevoli
- Elevata biodiversità
- Riserva idrica fondamentale

#### *Paesaggio e beni culturali*

- Rilevanza a livello globale dell'immagine dei grandi laghi lombardi
- Presenza di un eccezionale patrimonio di ville storiche, centri storici e complessi monumentali
- Elevato valore paesaggistico dei versanti lacuali per la forte percepibilità

#### *Economia*

- Presenza di celebri fondazioni, centri studi e istituzioni di rilievo globale
- Presenza di importanti e consolidati distretti e aree industriali (seta a Como, metallurgia a Lecco, ecc)
- Presenza di sedi universitarie legate alle attività industriali locali e in raccordo con il sistema nazionale e internazionale
- Presenza di addensamenti commerciali e di pubblici esercizi connessi all'economia turistica dei laghi

#### *Sociale e servizi*

- Elevato livello di qualità della vita

### **PUNTI DI DEBOLEZZA**

#### *Territorio*

- Mancanza di una strategia complessiva di governo delle trasformazioni territoriali e urbanistiche in un contesto caratterizzato da un mercato disordinato e da rilevanti fenomeni di urbanizzazione attorno ai laghi
- Accessibilità insufficiente e problemi di congestione che provocano inquinamento ambientale e frenano la competitività dei territori

#### *Ambiente*

- Compromissione delle sponde dei laghi per urbanizzazioni e infrastrutturazioni disordinate, frammentazioni delle proprietà e privatizzazione degli arenili
- Rischio di eventi esondativi nei centri abitati e di fenomeni di cedimento delle sponde
- Criticità ambientali dovute alla forte artificializzazione delle sponde, alla presenza di ambiti di cava, al carico antropico insediativo e produttivo nonché all'addensamento dell'urbanizzato
- Discontinuità nella qualità delle acque

#### *Paesaggio e beni culturali*

- Espansioni insediative non armonizzate con il tessuto storico e che erodono il territorio libero e gli spazi
- Degrado paesaggistico dovuto alla presenza di impianti produttivi, a volte dimessi, in zone di forte visibilità

#### *Economia*

- Offerta turistica frammentata e non adeguatamente organizzata
- Scollamento tra la società locale e le grandi istituzioni internazionali presenti sul territorio
- Conflitti d'uso delle acque tra turismo, agricoltura e attività produttive

#### *Sociale e servizi*

- Mercato del lavoro locale debole con conseguenti e diffusi fenomeni migratori

- Difficoltà nella gestione dei servizi (approvvigionamento idrico, collettamento e depurazione, gestione dei rifiuti) nei momenti di maggiore affluenza turistica
- Prevalenza della mobilità privata da parte residenti, e sottoutilizzo del trasporto su acqua

#### *Governance*

- Mancanza di relazione e sinergie tra le aree lacuali e quelle della montagna vicina

### OPPORTUNITA'

#### *Territorio*

- Vicinanza a grandi città di rango europeo e ai principali nodi della rete dei trasporti (autostrade e aeroporti)
- Nuove polarità emergenti sul territorio con le quali le aree lacuali possono instaurare rapporti di reciproco sviluppo e promozione

#### *Ambiente*

- Ruolo di riequilibrio in termini qualitativi del deficit delle aree regionali più fortemente antropizzate, conservando e potenziando le caratteristiche ambientali di pregio

#### *Paesaggio e beni culturali*

- Funzioni di eccellenza attratte da contesti di elevata qualità ambientale, paesaggistica e naturalistica pregevoli
- Turismo influenzato positivamente e attratto dalla presenza di funzioni di eccellenza e di luoghi di fama e di bellezza riconosciute

#### *Economia*

- Mercato immobiliare influenzato positivamente dalla presenza di attività e funzioni di eccellenza
- Potenziale domanda indotta da nuove forme di turismo (congressuale, di studio, turismo e ititurismo...)
- Sviluppo di una ricettività turistica selezionata (turismo culturale, slow food, mostre e fiere...) e non dipendente dalla stagionalità
- Programmi di sviluppo integrato per il commercio, il turismo, l'artigianato e i prodotti locali

#### *Governance*

- Definizione di modalità efficaci di governance a livello di bacino e coordinamento di azioni e strategie con i soggetti non regionali interessati

### MINACCE

#### *Territorio*

- Assenza di uno strumento di coordinamento per il governo dei bacini lacuali e delle aree contermini, in particolare rispetto alla gestione delle aree demaniali
- Impoverimento dell'autonomia rispetto all'area metropolitana e subordinazione ad essa ed alle sue necessità e funzioni

#### *Ambiente*

- Incompleta realizzazione degli interventi per il miglioramento della qualità delle acque
- Diminuzione del livello delle acque che causa il degrado delle sponde e la necessità della loro messa in sicurezza

#### *Paesaggio e beni culturali*

- Interventi infrastrutturali (tracciati, svincoli e aree di servizio) negli ambiti di maggiore acclività dove si rendono necessarie consistenti opere di sostegno dei manufatti, di forte impatto percettivo
- Bassa qualità dei nuovi interventi edilizi in rapporto al valore del contesto

#### *Economia*

- Ricadute negative del turismo “mordi e fuggi” giornaliero e dei fine settimana
- Settore turistico non maturo e fortemente dipendente da andamenti congiunturali generali
- Scarsa competitività rispetto a sistemi turistici più evoluti
- Tendenza alla globalizzazione dei mercati che crea pressioni sull'economia distrettuale

#### *Sociale e servizi*

- Invecchiamento della popolazione e incremento del fabbisogno di servizi specifici a seguito della trasformazione delle seconde case e degli alberghi in luoghi di residenza permanente per anziani

### **OBIETTIVI DEL SISTEMA TERRITORIALE DEI LAGHI**

#### ***ST4.1 Integrare il paesaggio nelle politiche di pianificazione del territorio (ob.13, 20, 21)***

- Creare strumenti per una sistematica salvaguardia della complessa articolazione del paesaggio dei laghi lombardi, secondo un sistema economico produttivo che pone in stretta relazione lo specchio d'acqua, i centri storici rivieraschi, i nuclei e i percorsi di mezza costa, i pascoli e i boschi dei monti
- Mantenere la riconoscibilità dei centri storici di lungolago e dei nuclei di antica formazione

#### ***ST4.2 Promuovere la qualità architettonica dei manufatti come parte integrante dell'ambiente e del paesaggio (ob. 5, 20, 21)***

- Promuovere iniziative presso gli operatori pubblici e privati per migliorare la qualità della progettazione architettonica, attenta al corretto inserimento degli interventi edilizi e infrastrutturali nel contesto (incluse le attrezzature turistiche)
- Promuovere una progettazione e un inserimento dei progetti infrastrutturali in relazione alla rilevante percepibilità delle trasformazioni nel quadro panoramico dei versanti verso lago
- Favorire interventi per conservare e valorizzare gli elementi caratterizzanti il sistema, quali: le ville storiche con relativi giardini e darsene, le coltivazioni tipiche (oliveti, limonaie, vigneti a terrazzo..) e i segni caratteristici emergenti del territorio
- Favorire, anche mediante specifiche forme di incentivazione, la diffusione di buone pratiche progettuali attente alla conservazione dei caratteri identitari dei centri storici e dei nuclei di antica formazione

#### ***ST4.3 Tutelare e valorizzare le risorse naturali che costituiscono una ricchezza del sistema, incentivandone un utilizzo sostenibile anche in chiave turistica (ob. 17, 18)***

- Costituire corridoi ecologici in considerazione della forte valenza naturalistica e della presenza di biodiversità fra cui i SIC (Siti di Interesse Comunitario) esistenti
- Incentivare i sistemi di certificazione di processo (EMAS) e di prodotti / servizi (Ecolabel) al fine di ridurre le pressioni ambientali e di incentivare l'uso razionale delle risorse, con particolare riferimento al settore turistico

#### ***ST4.4 Ridurre i fenomeni di congestione da trasporto negli ambiti lacuali, migliorando la qualità dell'aria (ob. 3, 7, 17, 18, 22)***

- Promuovere anche presso i residenti il servizio di navigazione pubblica di linea attualmente utilizzato prevalentemente a fini turistici, incentivando il passaggio dal mezzo privato a quello pubblico
- Prevenire l'intensificazione dei flussi di traffico su strada, anche valutando attentamente la pianificazione di nuovi insediamenti o la progettazione di eventi fortemente attrattivi, anche considerando la disponibilità di trasporto alternativo al mezzo privato

#### ***ST4.5 Tutelare la qualità delle acque e garantire un utilizzo razionale delle risorse idriche (ob. 16, 17, 18)***

- Perseguire gli obiettivi di qualità ambientale e di specifica destinazione (balneabilità, idoneità alla vita dei pesci e potabilità) del Piano Regionale di Tutela e Uso delle Acque, mantenendo anche la funzione di invaso strategico che i laghi lombardi hanno ormai storicamente acquisito
- Prevedere infrastrutture di collettamento e depurazione compatibili con gli obiettivi di qualità dei corpi idrici, che tengano adeguatamente conto delle fluttuazioni di popolazione connesse con la stagionalità del turismo

- Garantire gli usi prioritari potabile ed irriguo e salvaguardare la produzione idroelettrica, le esigenze turistiche, di navigazione, di adeguatezza alla vita dei pesci e alla balneazione, sciogliendo i contrasti esistenti tra usi conflittuali delle risorse idriche e delle sponde lacuali attraverso la partecipazione e condivisione fra tutti i soggetti coinvolti, - utilizzatori e comunità rivierasche - in merito alle scelte

**ST4.6** *Perseguire la difesa del suolo e la gestione integrata dei rischi legati alla presenza dei bacini lacuali (ob. 8, 21)*

- Pianificare la gestione integrata dei rischi legati all'esondazione dei laghi e ai dissesti lungo le incisioni vallive diffuse in tutte le aree lacuali; prestando attenzione anche al rischio sismico nella zona del Garda
- Promuovere interventi per limitare il più possibile l'interessamento dei centri storici nel caso di fenomeni di esondazione da lago o di cedimento delle sponde

**ST4.7** *Incentivare la creazione di una rete di centri che rafforzi la connotazione del sistema per la vivibilità e qualità ambientale per residenti e turisti, anche in una prospettiva nazionale e internazionale (ob. 2, 10, 11, 13, 19)*

- Promuovere l'insediamento di centri di studio e di ricerca in settori innovativi, sviluppando servizi di rango elevato nei principali centri collocati nelle aree perilacuali, valorizzando le sedi universitarie presenti
- Sviluppare strumenti ed azioni di sistema per l'integrazione culturale e turistica dei laghi per favorire il radicamento della popolazione e diversificare l'offerta turistica, destagionalizzando i flussi, valorizzando il patrimonio naturale e culturale dell'entroterra e sostenendo forme di turismo e di fruizione a basso impatto
- Proporre un sistema integrato competitivo grazie a progetti che associno la valorizzazione dei fattori paesistico/ambientali con il potenziamento dei servizi e la promozione dell'imprenditorialità locale
- Valorizzare il commercio di vicinato nelle strutture insediative di antica formazione integrandolo con i sistemi turistici, produttivi e artigianali tipici locali
- Progettare servizi ambientali (rifiuti, rete fognaria, rete idrica, ecc.) che tengano conto delle significative fluttuazioni della popolazione legate al turismo
- Sostenere le attività industriali presenti incentivando anche la modificazione dei processi di produzione verso forme ambientalmente compatibili
- Promuovere nelle aree meno dotate e in zone idonee l'insediamento di attività industriali "leggere" compatibili con l'alta qualità dei siti, allo scopo di evitare monoculture produttive turistiche
- Rafforzare il ruolo dei capoluoghi e dei principali centri situati nelle zone lacuali in ambito regionale con lo sviluppo di servizi di rango adeguato al fine di creare una rete dei territori lacuali in relazione al sistema delle polarità regionali
- Rafforzare il ruolo delle sedi universitarie come elementi del sistema universitario regionale, sviluppando in particolare le specificità proprie del territorio
- Sviluppare strumenti di coordinamento e governance degli attori pubblici che hanno competenze sulle aree lacuali e promuovere visioni condivise anche presso gli attori locali

**Uso del suolo**

- Evitare la saldatura dell'edificato lungo le sponde lacuali, conservando i varchi liberi
- Mantenere la riconoscibilità dei centri urbani perilacuali e lungo i versanti
- Evitare la dispersione urbana, mantenendo forme urbane compatte
- Porre attenzione alla qualità edilizia e all'inserimento nel contesto paesistico
- Coordinare a livello sovracomunale la progettazione e realizzazione di pontili, attracchi e approdi

### 4.1.3 Sistema territoriale della montagna

La montagna lombarda costituisce un sistema territoriale articolato nella struttura geografica, con altitudini, situazioni climatiche e ambientali molto diverse ma, nel complesso, tutti i differenti ambiti che la compongono intrattengono con la restante parte del territorio regionale relazioni (talora di dipendenza e di conflitto) che ne fanno un tutt'uno distinguibile, su cui peraltro si è incentrata molta parte dell'azione regionale (in passato anche in attuazione della l.r. n. 10/1998, oggi sostituita dalla l.r. n. 25/2007) volta alla valorizzazione, allo sviluppo e alla tutela del territorio montano, oltre che agli interventi di difesa del suolo. Dal punto di vista normativo la L.97/1994, "Nuove disposizioni per le zone montane", individua quali comuni montani i "comuni facenti parte di comunità montane" ovvero "comuni interamente montani classificati tali ai sensi della L.1102/1971, e successive modificazioni" in mancanza di ridelimitazione.

Anche le caratteristiche socio-economiche e le dinamiche in atto, spesso conflittuali, accomunano territori di per sé differenti: la tendenza diffusa allo spopolamento e all'invecchiamento della popolazione residente che, per qualche ambito territoriale, si sta invertendo e trasformando nel fenomeno del pendolarismo; il sistema economico poco vivace, che tuttavia presenta punte di eccellenza e forti potenzialità di evoluzione (viticoltura, prodotti tipici di qualità, industria turistica,...); la contraddizione tra la spinta all'apertura verso circuiti di sviluppo globale e la tendenza alla chiusura che conservi una più spiccata identità socio-culturale; la qualità ambientale mediamente molto alta, cui corrisponde una forte pressione sui fondovalle; i problemi di accessibilità; le potenzialità di interessare relazioni che vanno ben oltre i limiti regionali trattandosi di territori che per lo più fanno da confine con altre regioni e stati.

La varietà delle situazioni che emergono all'interno del contesto montano è, del resto, evidente: accanto alla montagna dell'invecchiamento, del declino demografico e della marginalità esistono altre realtà che caratterizzano tale sistema; in particolare, la "montagna valorizzata come risorsa", che presenta indici elevati di produttività rispetto soprattutto all'industria turistica; la montagna urbana e industriale, fatta di comuni di medie dimensioni con indicatori economici e vitalità paragonabili a quelle di ambiti territoriali non montani; la montagna dei comuni periurbani, localizzata a ridosso di centri principali con i quali intesse rapporti di reciproco scambio tra offerta di servizi e impiego e disponibilità di residenze e di contesti ambientali più favorevoli; la montagna dei piccoli centri rurali, in cui la presenza del comparto agricolo si mantiene significativa e che conservano caratteristiche legate alla tradizione.

### Analisi SWOT

#### PUNTI DI FORZA

##### *Territorio*

- Appartenenza ad un sistema riconoscibile e riconosciuto a livello europeo, oggetto di programmi e di interventi specifici

##### *Paesaggio e beni culturali*

- Paesaggio connotato da una forte permanenza di caratteri naturali, particolarmente integri nelle zone poste ad alta quota, e di rilevante interesse panoramico (percorsi di percezione, scenari percepiti dal fondovalle e dall'opposto versante, presenza di emergenze di forte caratterizzazione)
- Varietà del paesaggio agrario improntato dall'uso agroforestale del territorio (alternanza di aree boscate e prative, diffusa presenza di terrazzamenti)
- Qualità storica e culturale, ricco patrimonio architettonico anche per la presenza diffusa di episodi di architettura spontanea tradizionale
- Forte identità storico culturale e sociale delle popolazioni locali

##### *Ambiente*

- Ricco patrimonio forestale, vegetazione varia e rigogliosa
- Presenza di un sistema esteso di aree protette che garantisce un buon grado di tutela del patrimonio naturalistico, storico e culturale
- Disponibilità di risorse idriche

##### *Economia*

- Presenza in alcune valli di attività agricole con produzione di prodotti tipici di qualità
- Presenza di filiera produttiva vitivinicola
- Valore ricreativo del paesaggio montano e rurale

#### Governance

- Consolidato ruolo di governance locale svolto dalle Comunità Montane

### PUNTI DI DEBOLEZZA

#### Territorio

- Forte pressione insediativa e ambientale nei fondovalle terminali
- Aumento costante e significativo del tasso di motorizzazione, fra i più alti d'Italia
- Continuum edificato in alcuni fondovalle che impedisce la distinzione tra centri diversi snaturando l'identità locale

#### Paesaggio e beni culturali

- Territori a forte sensibilità percettiva che richiedono una particolare attenzione nell'inserimento paesaggistico dei nuovi interventi
- Scarsa valorizzazione del patrimonio culturale e limitata accessibilità ai beni culturali
- Deterioramento del patrimonio architettonico tradizionale

#### Ambiente

- Fragilità idrogeologica e fenomeni importanti di dissesto
- Dissesto idrogeologico, abbandono malghe in alta quota, abbandono dei boschi a causa della diminuzione dei fondi regionali da dedicare alla manutenzione del territorio
- Presenza di foreste che posseggono una scarsa biodiversità
- Risorse insufficienti per attuare progetti per la qualità forestale e per arginare le emergenze fitosanitarie nelle foreste
- Presenza di inquinamento atmosferico rilevante nei fondovalle

#### Economia

- Frammentazione delle attività produttive e ricettive
- Diminuzione delle aree agricole e delle attività zootecniche per l'abbandono del territorio
- Limitata multifunzionalità delle aziende agricole
- Struttura economica debole che offre limitate possibilità e varietà di impiego e scarsa attrattività per i giovani
- Sistema scolastico che produce bassi flussi di lavoratori qualificati e specializzati, anche a causa dell'assenza di istituti specialistici e di personale docente sufficientemente qualificato e motivato
- Assenza quasi totale di funzioni e servizi di alto livello
- Concentrazione dei flussi turistici in periodi circoscritti dell'anno su aree limitate del territorio
- Debole integrazione tra turismo e altre attività, in particolare l'agricoltura
- Scarsa accessibilità dell'area che comporta difficoltà per le attività industriali e artigianali in termini di accesso ai mercati di sbocco e di approvvigionamento

#### Governance

- Frammentazione amministrativa per la presenza di molti comuni con ridotto numero di abitanti
- Rilevante numero di comuni considerati a svantaggio medio/elevato
- Rafforzamento della collaborazione transnazionale, transfrontaliera e interregionale per lo sviluppo di macrostrategie e modelli di governance innovativi per l'arco alpino
- Sociale e servizi
- Spopolamento e invecchiamento della popolazione anche per il trasferimento dei giovani
- Riduzione delle prestazioni di gran parte delle attività commerciali e ricreative nei periodi dell'anno non interessati dal turismo stagionale e difficoltà nel mantenimento di funzioni e servizi per la dispersione insediativa e il limitato numero di utenti

- Scarsità di risorse pubbliche per servizi, erogate in relazione al numero di abitanti, a causa dello scarso popolamento della montagna e del maggior costo dei servizi
- Incapacità di fare fronte ai picchi di presenze turistiche per scarsità di risorse pubbliche commisurate al numero dei residenti

## OPPORTUNITÀ

### *Territorio*

- Collocazione geografica strategica per la posizione di frontiera e di porta rispetto ai collegamenti transfrontalieri locali che intercetta il sistema complessivo dei valichi e delle vie degli scambi
- Implementazione del ruolo di cerniera socio-culturale tra popoli e nazioni, valorizzando le relazioni transfrontaliere
- Sviluppo di iniziative indirizzate al perfezionamento dell'assetto urbano e di antica antropizzazione (dove le relazioni da sempre superano i confini stato/nazione) con nuove forme di cooperazione transnazionale e transfrontaliera

### *Economia*

- Potenziamento del ruolo multifunzionale dell'agricoltura, del sistema degli alpeggi come presidio del territorio e con attenzione al valore economico
- Valorizzazione della produzione agricola e zootecnica di qualità, con particolare attenzione ai prodotti biologici
- Immagine positiva del territorio e dei suoi prodotti tipici
- Sviluppo di modalità di fruizione turistica ecocompatibili che valorizzino la sentieristica e la presenza di ambiti naturali senza comprometterne l'integrità
- Miglioramento dell'offerta turistica attraverso la razionalizzazione e il rafforzamento del sistema della ricettività
- Rafforzamento dell'uso turistico/ricreativo del territorio montano nella stagione estiva

### *Paesaggio e beni culturali*

- Valorizzazione del patrimonio culturale diffuso e meno noto come strumento di redistribuzione dei flussi turistici
- Presenza di ambiti naturali integri o da rinaturalizzare e di una rete di sentieri agibili o da recuperare (anche a fronte di un progressivo e incontrollato aumento delle aree boscate di scarsa qualità) per incentivare l'uso turistico/ricreativo del territorio montano anche nella stagione estiva
- Destagionalizzazione del turismo (terme, wellness, soggiorno e escursionismo estivo)

### *Ambiente*

- Promozione della produzione delle energie rinnovabili (es. biomasse)
- Qualificazione dell'assetto idrogeologico e idraulico
- Migliore utilizzo delle risorse idriche come fonte energetica

### *Reti infrastrutturali*

- Valorizzazione di un sistema di servizi a rete anche attraverso le nuove tecnologie sia per i cittadini che per le imprese
- Diffusione della banda larga, riducendo il digital divide e realizzando servizi ai cittadini e alle imprese

### *Governance*

- Migliore fruizione dei programmi europei specifici

## MINACCE

### *Territorio*

- Inadeguatezza delle condizioni di accessibilità in rapporto al fabbisogno di mobilità (endogena ed esogena): crescente compromissione degli standard di circolazione e di sicurezza sulla rete esistente e progressiva saturazione dei già esigui corridoi urbanistici necessari per lo sviluppo di soluzioni alternative

*Ambiente*

- Creazione di nuovi domini sciabili in ambiti di significativa integrità naturale (tagli in aree boscate e introduzione di manufatti tecnologici di forte estraneità al contesto)
- Modificazione del regime idrologico e rottura dell'equilibrio e della naturalità del sistema dovuti al continuo aumento del numero degli impianti di derivazione per produzione di energia idroelettrica nell'area alpina
- Perdita di biodiversità e di varietà paesistica per l'avanzamento dei boschi con la conseguente scomparsa dei maggenghi, riduzione dei prati e dei pascoli, dei sentieri e della percepibilità degli elementi monumentali dalle strade di fondovalle
- Rischio di peggioramento della qualità dell'aria, dei livelli di rumore e della qualità della vita nei centri del fondovalle connesso con il potenziale incremento del trasporto merci e persone lungo le principali direttrici vallive
- Effetti derivanti dal cambiamento climatico sul Sistema Montano
- Paesaggio e beni culturali
- Rischio di alterazione del paesaggio (soprattutto profilo delle montagne) per l'installazione di elettrodotti o di impianti di telecomunicazione sulle vette e i crinali
- Pericolo di deterioramento delle aree territoriali di buona qualità per processi di spopolamento e perdita di presidio del territorio
- Realizzazione di strade di montagna al solo fine di servire baite recuperate come seconde case
- Perdita progressiva dei terrazzamenti con significativa compromissione di una forte consolidata caratterizzazione paesaggistica e della stabilità dei pendii
- Banalizzazione del paesaggio del fondovalle per l'incontrollata proliferazione di ininterrotti insediamenti residenziali e commerciali lungo le principali strade

*Economia*

- Continua diminuzione del numero degli addetti e della popolazione residente

*Servizi*

- Soppressione di servizi in relazione alla diminuzione di popolazione

*Governance*

- Perdita di opportunità di finanziamento per la difficoltà di fare rete (soprattutto con partenariati sovralocali) o di sviluppare progettualità sovralocali

**OBIETTIVI DEL SISTEMA TERRITORIALE DELLA MONTAGNA*****ST2.1 Tutelare gli aspetti naturalistici e ambientali propri dell'ambiente montano (ob. PTR 17)***

- Preservare la caratterizzazione a forte valenza paesaggistica ed ecologico/ambientale della montagna
- Armonizzare l'uso del territorio con le esigenze e con gli obiettivi di protezione dell'ambiente, con particolare riferimento alla salvaguardia e al ripristino dell'equilibrio ecologico e della biodiversità, alla salvaguardia e alla gestione della diversità dei siti e dei paesaggi naturali e rurali, nonché dei siti urbani di valore, all'uso parsimonioso e compatibile delle risorse naturali, alla tutela degli ecosistemi, delle specie e degli elementi paesaggistici rari, al ripristino di ambienti naturali e urbanizzati degradati, alla protezione contro i rischi naturali, alla realizzazione compatibile con l'ambiente e il paesaggio di costruzioni e impianti funzionali allo sviluppo, al rispetto delle peculiarità culturali
- Tutelare la biodiversità, con particolare attenzione per la flora e la fauna minacciate e per le specie "bandiera" del territorio alpino, di alto valore ecologico, scientifico, storico e culturale anche attraverso la conservazione e la tutela degli ecosistemi e degli habitat
- Rafforzare e promuovere il sistema regionale delle aree protette montane, anche in connessione con la rete europea delle aree protette alpine e valorizzare e tutelare le aree di rilevanza ambientale di connessione fra le aree protette

- Mantenere un adeguato livello di conservazione degli ecosistemi, inquadrando la rete ecologica regionale nell'ambito delle reti nazionale e transfrontaliera di aree protette e valorizzare e tutelare le aree di rilevanza ambientale
- Conservare le foreste montane, ove possibile aumentandone l'estensione e migliorandone la stabilità e la resistenza, attraverso metodi naturali di rinnovazione forestale e l'impiego di specie arboree autoctone
- Prestare attenzione alla fragilità dei sistemi glaciali in relazione alla realizzazione di nuovi domini sciabili e delle opere connesse
- Tutelare le risorse idriche attraverso la gestione dei conflitti potenziali fra usi differenti fra cui l'utilizzo a scopo idroelettrico, la funzionalità ecologica dei corsi d'acqua, l'uso turistico-ricreativo, garantendo, in particolare, che l'esercizio degli impianti idroelettrici non comprometta la funzionalità ecologica dei corsi d'acqua e l'integrità paesaggistica e dell'habitat montano
- Promuovere l'uso sostenibile delle risorse idriche, con priorità per quelle potabili, per assicurare l'utilizzo della "risorsa acqua" di qualità, garantendo opere idrauliche compatibili con la natura e uno sfruttamento dell'energia idrica che tenga conto nel contempo degli interessi della popolazione locale e dell'esigenza di conservazione dell'ambiente
- Potenziare le iniziative interregionali per l'individuazione di nuove aree di interesse naturalistico di livello sovraregionale e per incentivare azioni comuni per la costruzione di un modello di sviluppo condiviso nell'intero sistema
- Tutelare i piccoli bacini montani anche al fine di conservare le caratteristiche di naturalità e pregio ambientale
- Garantire forme di produzione, distribuzione, e utilizzazione dell'energia che rispettino la natura e il paesaggio montano, promuovendo nel contempo misure di risparmio energetico e per l'uso razionale dell'energia, in particolare nei processi produttivi, nei servizi pubblici, nei grandi esercizi alberghieri, negli impianti di trasporto e per le attività sportive e del tempo libero
- Incentivare e incrementare l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili di provenienza locale, (sole, risorse idriche, biomassa proveniente dalla gestione sostenibile delle foreste montane), ove tali risorse non siano già sottoposte a livelli di pressione che eccedono la capacità di carico degli ecosistemi
- Sostenere l'innovazione e la ricerca finalizzate all'individuazione di soluzioni tecnologiche per la riduzione degli impatti ambientali e paesaggistici in campo energetico, (ricorso a fonti energetiche rinnovabili e pulite, uso delle migliori tecnologie disponibili per le nuove costruzioni di impianti termici a combustibili)
- Limitare il consumo di suolo per nuove attività e insediamenti, considerato che lo spazio utile in montagna è in via di esaurimento, soprattutto nei fondovalle
- Migliorare la conoscenza sugli effetti del cambiamento climatico sul Sistema Montano, con particolare riguardo all'uso del suolo, al bilancio idrico ed ai rischi naturali, al fine di sviluppare la capacità di anticipare e gestire tali effetti

### **ST2.2 Tutelare gli aspetti paesaggistici, culturali, architettonici ed identitari del territorio (ob PTR 14, 19)**

- Sostenere la silvicoltura per la manutenzione di versante, valorizzare il patrimonio forestale e sviluppare nuove forme di integrazione fra attività agro-forestali e tutela del territorio
- Promuovere un attento controllo dell'avanzamento dei boschi al fine di contenere la progressiva riduzione di prati, maggenghi e rete dei sentieri alpini, a salvaguardia della varietà dei paesaggi
- Incentivare il recupero, l'autorecupero e la riqualificazione dell'edilizia montana rurale in una logica di controllo del consumo del suolo, (principi della bioedilizia e delle tradizioni locali, conservazione dei caratteri propri dell'architettura spontanea di montagna, istituzione di centri di formazione di maestranze e per l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive tradizionali)
- Promuovere la conservazione e la trasmissione delle testimonianze della cultura alpina come componente del paesaggio lombardo e attrazione per forme di turismo culturale alternativo e integrativo del turismo sportivo invernale
- Disporre forme specifiche di incentivazione per la schedatura sistematica del patrimonio edilizio tradizionale nell'ambito della pianificazione urbanistica

- Promuovere il riaccorpamento della proprietà edilizia frazionata nei borghi e nei piccoli centri per favorire politiche unitarie di recupero edilizio e urbanistico nel rispetto delle tecniche e dei materiali originali e garantendo la dotazione di infrastrutture tecnologiche e per le telecomunicazioni che consentano la permanenza stabile delle persone
- Sostenere una nuova cultura della montagna, che sappia recuperare e valorizzare le valenze culturali ed artistiche del territorio, divenendo, a tutti gli effetti, un elemento trainante per lo sviluppo di queste aree
- Tutelare e valorizzare i nuclei e i singoli episodi della cultura locale
- Tutelare e valorizzare i prodotti agricoli tipici ottenuti con metodi di produzione originali, localmente limitati e adatti alla natura

**ST2.3 Garantire una pianificazione territoriale attenta alla difesa del suolo, all'assetto idrogeologico e alla gestione integrata dei rischi (ob. PTR 8)**

- Operare una difesa attiva del suolo, che privilegi la prevenzione dei rischi attraverso una attenta pianificazione territoriale, il recupero della funzionalità idrogeologica del territorio, lo sviluppo dei sistemi di monitoraggio e di gestione integrata di tutti i rischi presenti (idrogeologico, valanghe, incendi, ...)
- Garantire la sicurezza degli sbarramenti e dei bacini di accumulo, assicurare l'incolumità delle popolazioni e la protezione dei territori posti a valle delle dighe
- Contrastare il degrado del suolo alpino, limitandone l'erosione e l'impermeabilizzazione e impiegando tecniche rispettose della produzione agricola e forestale, in grado di conservare le funzioni ecologiche del suolo stesso
- Incentivare il presidio del territorio montano per garantire la costante manutenzione dei reticoli idrici minori e dei boschi ai fini della prevenzione del rischio idrogeologico
- Arginare l'erosione dovuta alle acque e contenere i deflussi in superficie, con l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica e di gestione forestale
- Predisporre programmi di intervento mirati per la sistemazione dei dissesti e la mitigazione del rischio dei centri abitati e delle principali infrastrutture

**ST2.4 Promuovere uno sviluppo rurale e produttivo rispettoso dell'ambiente (ob. PTR 11, 22)**

- Coordinare le politiche ambientali e le politiche di sviluppo rurale
- Promuovere misure atte al mantenimento ed allo sviluppo dell'economia agricola in ambiente montano, tenendo conto delle condizioni naturali sfavorevoli dei siti e nel contempo del ruolo che essa riveste per la conservazione e la tutela del paesaggio naturale e rurale e per la prevenzione dei rischi
- Sostenere la multifunzionalità delle attività agricole e di alpeggio e incentivare l'agricoltura biologica, i processi di certificazione e la creazione di sistemi per la messa in rete delle produzioni locali e di qualità, anche per la promozione e marketing del Sistema Montano lombardo nel suo complesso
- Armonizzare l'aspetto del prelievo minerario con il paesaggio e con l'ambiente, limitando l'impatto dell'estrazione, della lavorazione e dell'impiego di risorse minerarie sulle altre funzioni del suolo
- Promuovere e sostenere le attività industriali che utilizzano risorse umane locali e che sono compatibili con l'ambiente
- Sostenere l'economia forestale nel suo ruolo di fonte di occupazione e di reddito per la popolazione montana

**ST2.5 Valorizzare i caratteri del territorio a fini turistici, in una prospettiva di lungo periodo, senza pregiudicarne la qualità (ob. PTR 10)**

- Armonizzare le attività turistiche e del tempo libero con le esigenze ecologiche e sociali, limitando e introducendo adeguate misure di compensazione per le attività che possono recare danno potenziale all'ambiente e al paesaggio

- Promuovere la manutenzione e l'utilizzo della rete sentieristica ai fini di un turismo eco-compatibile e per la valorizzazione e la fruizione paesaggistica dei territori
- Supportare lo sviluppo di sistemi che incentivino l'organizzazione integrata e diversificata dell'offerta turistica, favorendo una fruizione sostenibile del territorio (turismo culturale, termale, congressuale, enogastronomico, naturalistico...)
- Promuovere interventi di turismo culturale e marketing territoriale al fine di valorizzare anche economicamente gli interventi su Beni, Servizi e Attività culturali, evitando l'uso non sostenibile e non duraturo delle strutture connesse alle attività turistiche (alberghi, strutture per il tempo libero, ecc.)
- Gestire in modo sostenibile l'uso delle foreste montane a scopi ricreativi, per non pregiudicare la conservazione e il rinnovamento delle foreste e tenendo conto delle esigenze degli ecosistemi forestali
- Attuare una politica alberghiera che privilegi il recupero e l'ammodernamento degli edifici esistenti, rispetto alle nuove costruzioni
- Sviluppare l'agriturismo, in un'ottica multifunzionale, di valorizzazione economica delle attività e per promuovere la conoscenza diretta delle attività produttive locali
- Valorizzare la filiera vitivinicola e dei prodotti tipici
- Promuovere e mettere in rete i comprensori sciistici e i centri termali della Lombardia

***ST2.6 Programmare gli interventi infrastrutturali e dell'offerta di trasporto pubblico con riguardo all'impatto sul paesaggio e sull'ambiente naturale e all'eventuale effetto insediativo (ob. PTR 2, 3, 20)***

- Promuovere la pianificazione integrata delle reti infrastrutturali, valutandone preventivamente la compatibilità anche dal punto di vista ambientale, e promuovere una progettazione che integri paesisticamente e ambientalmente gli interventi infrastrutturali
- Contenere gli effetti negativi e i rischi derivanti dal traffico interalpino e transalpino, aventi impatto sulla salute umana, sulla fauna e sulla flora e sugli habitat montani
- Razionalizzare l'offerta di trasporto pubblico, anche attraverso un migliore coordinamento tra le diverse modalità di trasporto e la promozione dell'uso di mezzi compatibili con l'ambiente e di modalità di trasporto innovative, al fine di tendere ad una graduale riduzione delle emissioni di sostanze nocive in atmosfera e delle emissioni sonore
- Tutelare la funzionalità fisica e trasportistica degli assi stradali esistenti e di progetto, mediante la salvaguardia dei residui varchi di passaggio dei corridoi infrastrutturali necessari al superamento dei nodi critici di fondovalle e l'adeguata disciplina della localizzazione di funzioni insediative ad alta frequentazione
- Promuovere il trasporto su rotaia, per i passeggeri e per le merci, anche attraverso il recupero e il potenziamento delle linee ferroviarie minori
- Sviluppare specifici indirizzi per un corretto inserimento delle reti infrastrutturali della mobilità, degli impianti e reti per la produzione di energia e le telecomunicazioni, nel territorio alpino
- Affrontare il problema dell'inserimento dei nuovi valichi alpini programmati con chiare valutazioni sugli effetti insediativi indotti e positivamente determinabili
- Promuovere il recupero o la nuova introduzione di sistemi di trasporto tipici della montagna (funicolari per il trasporto di merce) in grado di superare salti di quota in maniera più veloce e meno impattante

***ST2.7 Sostenere i comuni nell'individuazione delle diverse opportunità di finanziamento (ob. PTR 15)***

- Catturare le opportunità di finanziamento offerte dai programmi europei (es. Interreg IVB Alpine Space)
- Favorire l'accesso ai comuni montani alle diverse fonti di finanziamento mediante azioni di accompagnamento e assistenza alla progettazione

**ST2.8 Contenere il fenomeno dello spopolamento dei piccoli centri montani, attraverso misure volte alla permanenza della popolazione in questi territorio (ob. PTR 13, 22)**

- Creare un'offerta formativa mirata al comparto agricolo e agroalimentare e incentivare la formazione professionale rivolta al recupero delle tradizioni produttive e costruttive per valorizzare le risorse locali
- Sostenere il ruolo dei piccoli centri alpini nel presidio del territorio dal punto di vista sociale, economico, culturale e ambientale
- Promuovere il riaccorpamento amministrativo dei piccolissimi Comuni montani come processo di autodecisione delle comunità al fine di rendere efficace la capacità decisionale dei cittadini

**ST2.9 Promuovere modalità innovative di fornitura dei servizi per i piccoli centri (ITC, ecc.) (ob. PTR 1, 3, 5)**

- Investire nelle ICT (Information and Communication Technologies) in particolare attraverso le reti telematiche con impatto basso e/o nullo per una messa a rete dei servizi e dei comuni e la riduzione del digital/cultural divide
- Favorire la gestione unitaria dei servizi, quali la gestione del sistema informativo territoriale, le attività di promozione, anche tramite strumenti on line
- Garantire i servizi essenziali per la popolazione e lo sviluppo di Piani dei Servizi coordinati tra più comuni, anche tramite l'uso delle nuove tecnologie
- Sviluppare i sistemi commerciali innovativi di piccola dimensione, in accordo con la grande distribuzione
- Promuovere l'utilizzo di impianti energetici di piccole dimensioni (idroelettrico, solare) nei piccoli nuclei abitati o case sparse finalizzati a garantirne l'autonomia

**ST2.10 Promuovere un equilibrio nelle relazioni tra le diverse aree del Sistema Montano, che porti ad una crescita rispettosa delle caratteristiche specifiche delle aree (ob. PTR 13)**

- Sostenere una crescita stabile e continuativa delle aree montane
- Favorire interventi di sinergia, in un'ottica di complementarietà/integrazione, tra aree montane contigue, con il fondo valle e pianura, in modo da raggiungere economie di scala minime per attività economiche, servizi e infrastrutture
- Promuovere e valorizzare le relazioni urbane policentriche conseguibili (relazioni tra Varese, Lugano e Como attraverso la ferrovia Arcisate-Stabio), e le relazioni intervallive (es.: metrotranvie delle Valli Bergamasche e della pluralità di accessi verso la pianura e l'oltralpe
- Valorizzare le esperienze e i prodotti turistici transfrontalieri delle medie e alte quote

**ST2.11 Valorizzare la messa in rete dell'impiantistica per la pratica degli sport invernali e dei servizi che ne completano l'offerta (ob. PTR 1, 2, 3, 4, 10, 13, 20, 22)**

- Semplificare l'accesso e la fruizione di spazi, beni e servizi di interesse pubblico
- Promuovere interventi per l'attrattività dei luoghi, la qualità e la diversificazione ricettiva in un'ottica di sostenibilità ambientale e sociale
- Promuovere le offerte delle destinazioni turistiche in una logica di sistema
- Sviluppare lo sport e il turismo montano
- realizzare campagne di sensibilizzazione sullo sport montano in sicurezza
- prevedere l'ammodernamento degli impianti di risalita e la messa in sicurezza delle piste da sci

**Uso del suolo**

- Contenere la dispersione urbana: coerenzare le esigenze di trasformazione con i trend demografici e le dinamiche territoriali in essere, impegnando solo aree direttamente legate ai ritmi effettivi del fabbisogno insediativo
- Evitare la dispersione urbana
- Limitare l'impermeabilizzazione del suolo
- Limitare l'ulteriore espansione urbana nei fondovalle
- Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio con conservazione degli elementi della tradizione
- Conservare i varchi liberi nei fondovalle, per le eventuali future infrastrutture
- Coordinare a livello sovra comunale l'individuazione di nuove aree produttive e di terziario/commerciale

## 5 Verifica di coerenza e adeguamento del PGT al PTR

### 5.1 Il Documento di Piano (Variante parziale) - obiettivi

Il presente capitolo riassume gli ambiti di Variante proposti dalla Variante parziale al PGT, rispetto allo strumento urbanistico originario.

#### 5.1.1 Introduzione degli interventi anche per lotti funzionali

La Variante prevede che l'esecuzione di tutti gli strumenti attuativi previsti dal PGT (P.I.I., P.A.) possa anche 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. Tale modifica intende fornire maggiore elasticità realizzativa degli stessi, permettendo di realizzare tali strumenti anche in modo parziale e scaglionato nel tempo (dimostrando con un disegno d'insieme che la parte di piano che viene attivata risulta funzionale al tessuto edificato entro cui si colloca, garantendo le eventuali esigenze di servizi pubblici, nuove strade ecc..).

#### 5.1.2 Suddivisione e riduzione territoriale dell'ambito di trasformazione PII1 Stheli

L'ambito di trasformazione PII 1, relativo al recupero dell'ex area industriale Stheli, viene ridotto complessivamente in termini di superficie territoriale da 51.742 mq a 47.500 mq. La riduzione complessiva di superficie territoriale deriva dallo stralcio della succitata previsione viabilistica stralciata, oltre che dallo stralcio di una porzione di superficie nel settore sud dell'ambito (rif. Estratti cartografici seguenti).

L'ambito PII 1 viene inoltre suddiviso in n.2 distinti ambiti denominati PII1a e PII1b, rispettivamente con superficie terr. Pari a 6.000 mq e 41.500 mq, stralciando la previsione della strada di collegamento originariamente prevista, a fronte dell'individuazione di una nuova accessibilità, più sostenibile, ricadente entro il TUC, e coincidente con il sedime viario di una strada esistente da prolungare entro l'ambito del PII (via Cazzane), con previsione di un ponte carrabile in superamento del reticolo idrico localizzato lungo il lato ovest del PII medesimo.

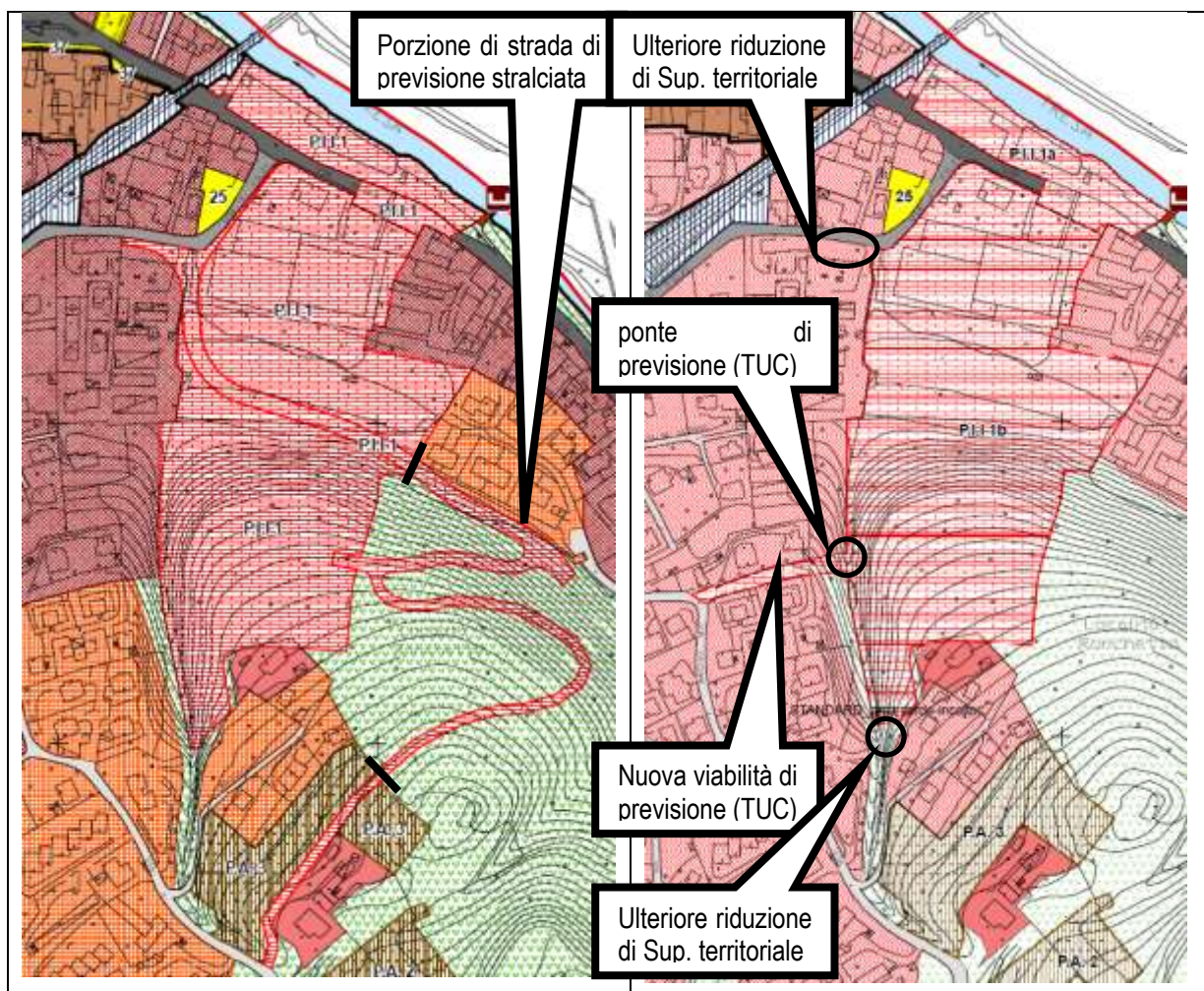
Viene eliminato il meccanismo (settore fronte lago) di riallocazione di parte della volumetria esistente (pari a 8.500 mc nel settore sud), originariamente previsto dal settore 01 al settore 02.

Entro il nuovo ambito PII1b la volumetria complessiva di progetto viene confermata quale pari all'esistente ovvero 40.000. La localizzazione volumetrica sarà preferibilmente da individuarsi nel settore nord e settore centrale del comparto.

Le dotazioni territoriali attese risultano decrementate (da 30 mq/ab a 18 mq/ab, in coerenza con la L.R. 12/2005, in coerenza con le NTA della Variante). Tale decremento è motivato dalla presenza di ulteriore onere qualitativo richiesto, oltre che dalla necessità di riequilibrare la dotazione di aree richieste agli altri interventi con titolo abilitativo indiretto previsti dal Piano.

Nota: nell'elaborato "DDP - Allegato1 - Schede aree di trasformazione" del documento di Piano del PGT originario, la scheda riporta una superficie territoriale complessiva del PII errata, pari a 44.000 mq, non corrispondente alla rappresentazione cartografica e catastale degli elaborati di Variante, pari a 51.742 mq, rettificata nella presente variante.

PGT vigente	PGT variante
-------------	--------------



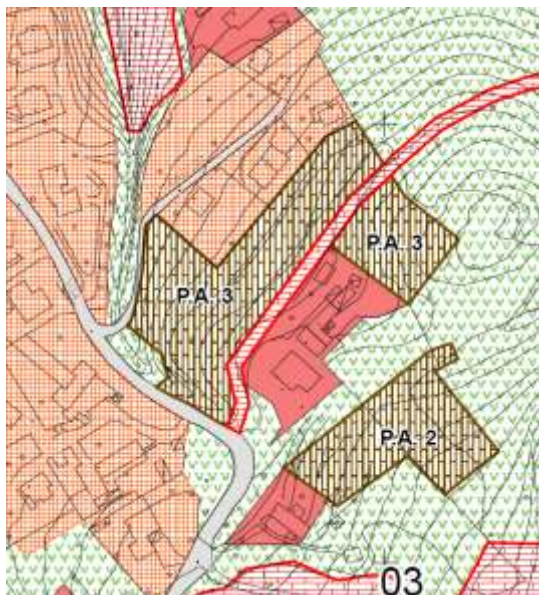
### 5.1.3 Modifica del PA3

Il P.A. 3 originario prevedeva una sup. fondiaria pari a 7.200 mq (la sup. territoriale risultava da cartografia 8.060 mq: 860 mq erano infatti destinati alla realizzazione di un settore del nuovo asse viario interessante anche il PII Stheli, oggi stralciato dalle Previsioni di Piano) con It massimo pari a 0,7 mc/mq.

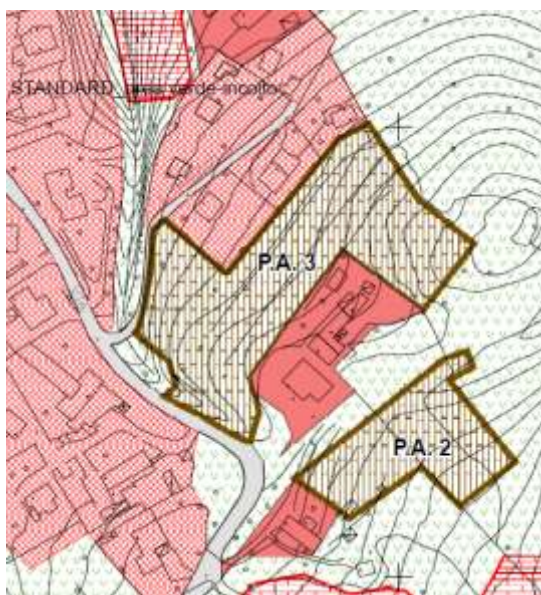
Ciò generava una volumetria massima pari a 5.040 (ovvero  $7.200 \times 0,7$ ) mc.

La Variante propone lo stralcio della citata previsione viabilistica (l'accesso avverrà dall'attigua via Cazzane) e la conferma della superficie territoriale pari a 8.060 mq. L'indice di edificabilità massimo It è decrementato a 0,6 mc/mq, e pertanto la volumetria massima attesa sarà pari a 4.836 mc ( $8060 \times 0,6$ , con diminuzione del volume di 204 mc, pari a 2 abitanti teorici indicativi).

PGT vigente



PGT Variante 2019



Altresì l'altezza massima viene portata da 7,5 m a 8 m, al fine di rispondere agli attuali standard qualitativi in termini di dimensionamento del pacchetto di isolamento delle coperture.

#### **5.1.4 Modifica del PA2**

Il P.A.2, in ordine all'omogeneizzazione degli ambiti, viene decrementato nella volumetria attesa (lt max da 0,7 a 0,6 mc/mq), mantenendo inalterata la St, pari a 3.419 mq (volume decrementa da 2.394 mc a 2.051 mc).

Il decremento di abitanti teorici è pari a 3.

Altresì l'altezza massima viene portata da 7,5 m a 8 m, al fine di rispondere agli attuali standard qualitativi in termini di dimensionamento del pacchetto di isolamento delle coperture.

#### **5.1.5 Aggiornamento della componente geologica**

Il PGT recepisce l'aggiornamento della componente geologica (fattibilità, sismicità) anche a seguito dell'aggiornamento del PAI.

#### **5.1.6 Rigenerazione urbana**

*Il Piano recepisce inoltre il contenuto della Deliberazione C.C. approvata antecedentemente alla Variante, relativa alle aree della rigenerazione urbana, in relazione agli ambiti con essa individuati.*

In relazione al Documento di Piano l'Ambito di Trasformazione "PII Stehli" risulta individuato, entro la parte edificata, quale area della rigenerazione urbana.

### 5.1.7 Schede ambiti di trasformazione – PGT vigente

In funzione di un più completo confronto, si riportano di seguito le schede normative degli ambiti di trasformazione del PGT vigente (solo gli ambiti oggetto di Variante parziale), e nel capitolo seguente le schede normative degli ambiti di trasformazione della Variante al PGT oggetto della presente relazione.

<b>SCHEDA 02</b>
<b>SeT 03 - AdP VI<sup>A</sup> - PA 2</b>
<b>a. funzioni ammesse</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- sono escluse tutte le altre funzioni;</li> <li>- le aree di pertinenza sono da destinare a verde e spazi per il tempo libero.</li> </ul>
<b>b. prescrizioni</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- rispetto dei vincoli ambientali, paesaggistici e idrogeologici;</li> <li>- dotazione dei servizi del comparto interessato, con particolare riguardo allo scarico dei reflui e alla fornitura di acqua potabile;</li> <li>- dotazione di aree pubbliche e/o di uso pubblico da cedere al Comune e/o da monetizzare in quantità non minore di 30 m.<sup>2</sup> ogni 150 m.<sup>3</sup> di fabbricati con funzioni residenziali e non inferiore a 1 m.<sup>2</sup> ogni 1 m.<sup>2</sup> della superficie lorda di pavimento (Slp) dei fabbricati o parti di essi con funzioni commerciali, direzionali, turistico alberghiere e comunque terziarie ;</li> <li>- 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;</li> <li>- contenimento dei consumi energetici e impiego delle fonti energetiche rinnovabili, producendo una diminuzione certificata superiore al 10% del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale dei nuovi fabbricati;</li> <li>- ai fabbricati di nuova costruzione nel PA <u>non si applicano</u> la possibilità di ampliamento "una tantum" e quella di recupero ai fini abitativi dei sottotetti previste dal Piano delle Regole.</li> </ul>
<b>c. fattibilità geologica</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- classi di fattibilità geologica: C1; 2A -</li> <li>- sismicità: Z4C -</li> </ul>
<b>d. prescrizioni specifiche</b>
- riqualificazione della strada di collegamento del comparto con Via Cazzane e del suo innesto sulla medesima via.

<b>e. PA 2 - Parametri e indici edilizi</b>		
Superficie territoriale – St <sup>(1)</sup> da ventilare con rilievo topografico	m. <sup>2</sup>	3.419,00 <sup>(1)</sup>
Indice volumetrico territoriale -IVt	m. <sup>3</sup> /m. <sup>2</sup>	0,50
Indice volumetrico fondiario massimo - IVf	m. <sup>3</sup> /m. <sup>2</sup>	0,70
Indice volumetrico fondiario base - IVfB	m. <sup>3</sup> /m. <sup>2</sup>	0,60
Indice volumetrico di perequazione/compensazione - IVfC	m. <sup>3</sup> /m. <sup>2</sup>	0,10
Altezza massima (colmo copertura) - H	m.	7,50
Utilizzazione territoriale - Ut	m. <sup>2</sup> /m. <sup>2</sup>	0,10
Utilizzazione fondiaria - Uf	m. <sup>2</sup> /m. <sup>2</sup>	n.p.
Indice di permeabilità - Ipe	m. <sup>2</sup> /m. <sup>2</sup>	0,70
Distanze dai confini - Dc	m.	min. 5,00
Distanze dai fabbricati - Df	m.	min.10,00
Distanza dalla strade - Ds	m.	min. 5,00
<b>f. peso insediativo teorico massimo</b>		
Volume teorico edificabile massimo (residenza) - V = St*IVt	m. <sup>3</sup>	1.709,50
N.° abitanti = V/150	N.°	11,4
<b>g. opere di urbanizzazione e standard urbanistici</b>		
Realizzazione viabilità prevista dal PGT	-	PGT - PSe
Superficie minima aree standard = N.° abitanti * m. <sup>2</sup> 30	m. <sup>2</sup>	342,00

**SCHEDA 03****SeT 03 - AdP VI<sup>A</sup> - PA 3****a. funzioni ammesse**

- 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;
- le aree di pertinenza sono da destinare a verde e spazi per il tempo libero.

**b. prescrizioni**

- 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 da cedere al Comune e/o da monetizzare in quantità non minore di 30 m.<sup>2</sup> ogni 150 m.<sup>3</sup> di fabbricati con funzioni residenziali e non inferiore a 1 m.<sup>2</sup> ogni 1 m.<sup>2</sup> della superficie lorda di pavimento (Slp) dei fabbricati o parti di essi con funzioni commerciali, direzionali, turistico alberghiere e comunque terziarie ;
- 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, producendo una diminuzione certificata superiore al 10% del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale dei nuovi fabbricati;
- ai fabbricati di nuova costruzione nel PA non si applicano la possibilità di ampliamento "una tantum" e quella di recupero ai fini abitativi dei sottotetti previste dal Piano delle Regole.

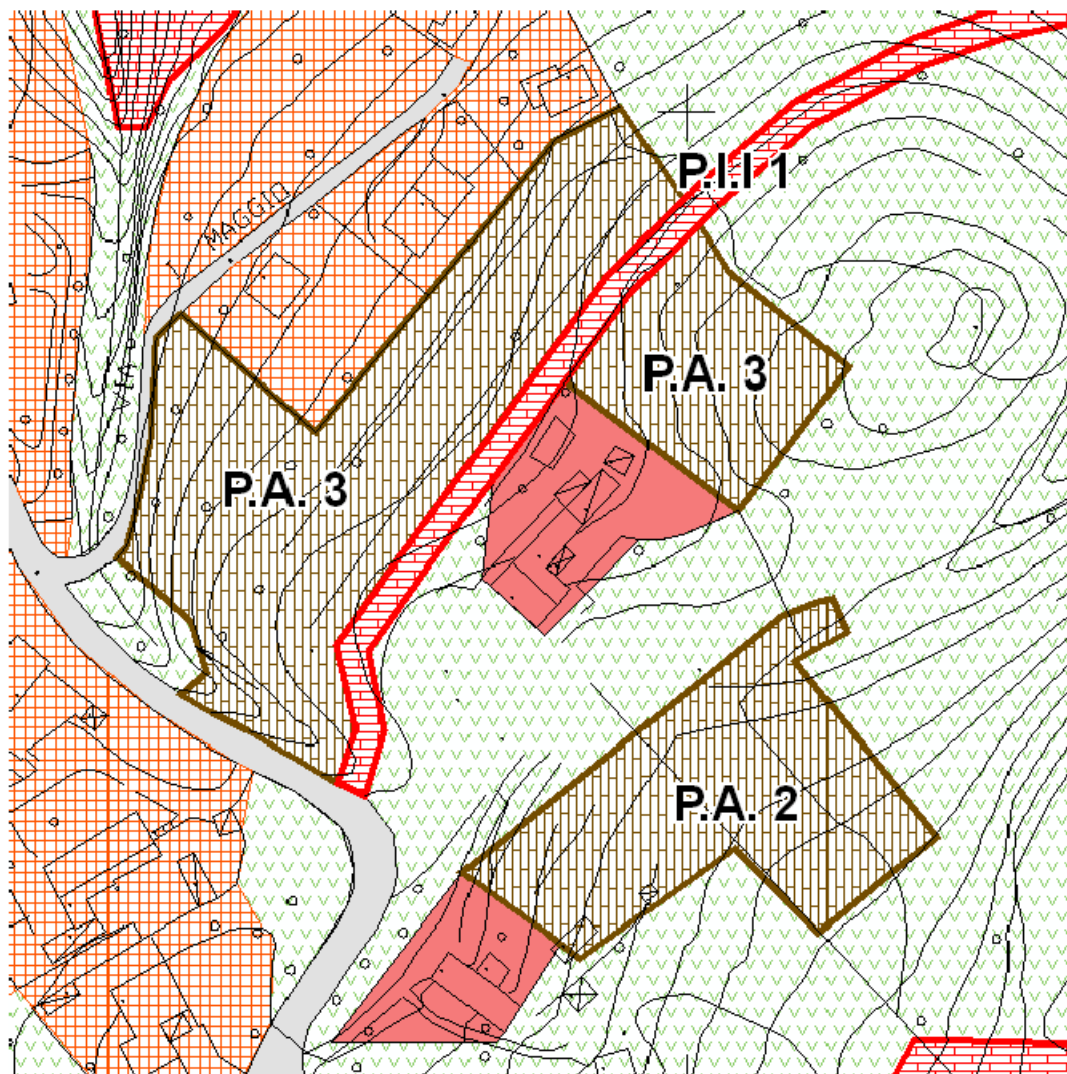
**c. fattibilità geologica**

- classi di fattibilità geologica: C1; 2A -
- sismicità: Z4C -

**d. prescrizioni specifiche**

- cessione al Comune delle aree necessarie per la costruzione della strada di collegamento tra la parte alta di Via Cazzane e Via F. Filzi;
- realizzazione spazi di parcheggio pubblici o di uso pubblico di servizio della zona.

<b>e. PA - 03 - Parametri e indici edilizi</b>		
Superficie territoriale – St <sup>(1)</sup> da verificare con rilievo topografico	m. <sup>2</sup>	7.200,00 <sup>(1)</sup>
Indice volumetrico territoriale -IVt	m. <sup>3</sup> /m. <sup>2</sup>	0,50
Indice volumetrico fondiario massimo - IVf	m. <sup>3</sup> /m. <sup>2</sup>	0,70
Indice volumetrico fondiario base - IVfB	m. <sup>3</sup> /m. <sup>2</sup>	0,60
Indice volumetrico di perequazione/compensazione - IVfC	m. <sup>3</sup> /m. <sup>2</sup>	0,10
Altezza massima (colmo copertura) - H	m.	7,50
Utilizzazione territoriale - Ut	m. <sup>2</sup> /m. <sup>2</sup>	0,10
Utilizzazione fondiaria - Uf	m. <sup>2</sup> /m. <sup>2</sup>	n.p.
Indice di permeabilità - Ipe	m. <sup>2</sup> /m. <sup>2</sup>	0,70
Distanze dai confini - Dc	m.	min. 5,00
Distanze dai fabbricati - Df	m.	min.10,00
Distanza dalla strade - Ds	m.	min. 5,00
<b>f. peso insediativo teorico massimo</b>		
Volume teorico edificabile massimo (residenza) - V = St*IVt	m. <sup>3</sup>	3.600,00
N. ° abitanti = V/150	N. °	24
<b>g. opere di urbanizzazione e standard urbanistici</b>		
Realizzazione viabilità prevista dal PGT	-	PGT - PSe
Superficie minima aree standard = N. ° abitanti * m. <sup>2</sup> 30	m. <sup>2</sup>	720,00

**J. SCHEDE 02 - 03****ESTRATTO PLANIMETRICO - SeT 02 - AdP VI<sup>A</sup> - PA 2 - PA 3**

**SCHEDA 04****SeT 03 - AdP VII<sup>A</sup> - PII 1 - Stheli****a. Individuazione**

E' il comparto del programma integrato di intervento – P.I.I., il cui perimetro è individuato con il numero 1 nella *Tavola P 06 Previsioni di Piano- Ambiti di trasformazione* del presente DP, incluso nel settore territoriale - SeT 03 - Montano Est, costituito dalle aree appartenenti all'insediamento dismesso dell'industria tessile Stehli, avente le caratteristiche indicate nell'art. 1, comma 3 bis, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., e da quelle libere adiacenti, oggetto di complessivo intervento di trasformazione urbanistica mediante programmazione integrata, comprendente:

- il sub – comparto S.1, costituito dal corpo di fabbrica, in parte di valore storico ambientale, ubicato sulla sponda sinistra del Fiume Tresa a valle della confluenza in esso del Torrente Margorabbia, lungo il lato Nord della Via H. Huber fino al suo incrocio con la S.P. n. 31 diretta alla Valtravaglia superiore;
- il sub – comparto S.2, che include l'edificio sul lato Sud di Via H. Huber dell'ex – corpo direzione – uffici prospiciente a quello produttivo storico, il fabbricato produttivo più recente costruito sui sedimi adiacenti a S.O., con accesso da Via F. Filzi - S.P. n. 31 e le aree di pertinenza confinanti a monte con la zona dei Ronchetti, un tempo in parte tenute a pineta sul versante collinare e prative nella parte sommitale, attualmente incolte in condizioni di degrado e prive di interventi di manutenzione, con una quota di terreno, prima appartenente al giardino del complesso industriale, parzialmente utilizzata a piccole coltivazioni orticole al servizio; l'edificio residenziale di tipo condominiale, in origine incluso nel sistema del medesimo comparto produttivo e le sue aree di pertinenza sono escluse dal PII.

**b. indicazioni**

Nel comparto PII 1 - Stheli la 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; gli interventi di trasformazione sono consentiti sulla base della sopra richiamata Deliberazione del Consiglio Comunale N. 30/2006, con particolare riferimento alla determinazione del beneficio economico aggiuntivo di compensazione in favore del Comune.

Si applicano nel comparto gli indirizzi contenuti nel paragrafo 4.5 *Aree industriali dismesse* – Parte IV del PPR – Riqualificazione paesaggistica e contenimento dei potenziali fenomeni di degrado.

**c. funzioni ammesse**

E' ammesso l'inserimento nel PII 1 di una pluralità di funzioni, terziarie, turistico – alberghiere, direzionali, commerciali (anche attività di media distribuzione e/o attività commerciali di vicinato integrate), 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.

Sono vietate tutte le funzioni produttive industriali e artigianali.

Nel limite della capacità edificatoria massima attribuita a ciascun comparto in termini di volume edificabile di progetto - Vp, 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.

<b>J. SCHEDA 04</b>
<b>SeT 03 - AdP VII<sup>A</sup> - PII 1 - Stheli</b>
<b>d. parametri e indici di edificabilità</b>
<u>sub – comparto S.01</u> Superficie territoriale - St = m. <sup>2</sup> 4.000 (incluse sedi stradali); Superficie coperta - Sc = m. <sup>2</sup> 2.850; Sc da demolire = m. <sup>2</sup> 850; Sc conservata = m. <sup>2</sup> 2.000; Volume esistente - Ve = m. <sup>3</sup> 28.500; Ve in demolizione = m. <sup>3</sup> 8.500; Ve conservato = Vp S.01 = m. <sup>3</sup> 20.000; Superficie max. aree di pertinenza privata con funzioni consentite dal PII = m. <sup>2</sup> 2.000; Superficie minima aree pubbliche = m. <sup>2</sup> 850.
<u>sub – comparto S.02</u> Superficie territoriale - St = m. <sup>2</sup> 40.000; Superficie coperta - Sc = m. <sup>2</sup> 5.500; Sc recuperata da demolizione Sc sub – comparto S.01 = m. <sup>2</sup> 850; Sc totale = m. <sup>2</sup> 6.350; Volume esistente - Ve = m. <sup>3</sup> 40.000; Ve recupero da Ve demolito sub - comparto S.01 = m. <sup>3</sup> 8.500; Volume di progetto - Vp S.02 = m. <sup>3</sup> 48.500.
<b>TOTALE PII</b> Superficie territoriale - St = m. <sup>2</sup> 44.000; Superficie coperta - Sc = m. <sup>2</sup> 7.500; Sc recuperata = m. <sup>2</sup> 850; Sc totale = m. <sup>2</sup> 8.350; Volume esistente - Ve = m. <sup>3</sup> 60.000; Ve recupero da Ve demolito sub - comparto S.01 = m. <sup>3</sup> 8.500; Volume di progetto - Vp PII = m. <sup>3</sup> 68.500.
<b>e. indicazione e ripartizione funzioni- capacità edificatoria aree nei sub - comparti</b>
<u>Aree con destinazione a funzioni di servizi e infrastrutture pubbliche (viabilità, verde e arredo urbano, parcheggi, ecc.) aggiuntiva alle aree pubbliche esistenti: Superficie – S</u> - <u>sub – comparto S.01</u> aree ricavate da demolizione: S = m. <sup>2</sup> 850; - <u>sub - comparto S.02</u> lato Nord fronte Via Huber: S = m. <sup>2</sup> 8.150; strada di collegamento zona alta/zona bassa: S = m. <sup>2</sup> da definirsi in sede di progetto di PII.
<u>Aree con destinazione a Parco urbano attrezzato:</u> - <u>sub – comparto S.01</u> nessuna - <u>sub - comparto S.02</u> aree nella zona centrale del comparto: S = m. <sup>2</sup> 15.000, scomputabile dalla quota delle aree pubbliche e/o di uso pubblico da cedere al Comune in applicazione dell'art. 8.1 NA
<u>Superficie fondiaria – Sf; Superficie coperta - Sc e funzioni aree di pertinenza privata</u> - <u>sub – comparto S.01</u> Sf = Sc residua dopo parziale demolizione = m. <sup>2</sup> 2.000, con funzioni consentite terziarie commerciali e/o direzionali e/o di servizi al piano terra e passaggio porticato di uso pubblico lungo la sponda sinistra del Fiume Tresa e lungo la facciata sulla Via Huber, con funzioni residenziali ammesse ai piani superiori;

<b>J. SCHEDA 04</b>
<b>SeT 03 - AdP VII<sup>A</sup> - PII 1 - Stheli</b>
<p>- <u>sub – comparto S 02</u>  <u>aree zona alta</u>  Sf max. = m.<sup>2</sup> 10.000, con funzioni consentite residenziali e servizi per la residenza;  Sc max. = 1/8 Sf = 0,125*Sf = m.<sup>2</sup> 1.250  <u>aree zona bassa</u>  Sf max. = m.<sup>2</sup> 10.000, con tutte le funzioni consentite nel PII;  Sc = m.<sup>2</sup> 5.500;  Sc recuperata da parziale demolizione Sc sub – comparto S.01 = m.<sup>2</sup> 850 (<u>fruibile esclusivamente previa demolizione parziale S.01</u>);  Sc max. = m.<sup>2</sup> 6.350.</p>
<p><u>Volume edificabile – Ve; Superficie lorda di pavimento - Slp; Altezza massima - H</u>  - <u>sub – comparto S.01</u>  Ve dopo demolizione = m.<sup>3</sup> 20.000; Slp non indicata; H = esistente;  - <u>sub - comparto S.02</u>  <u>aree zona alta</u>  Ve = max. m.<sup>3</sup> 8.500 con funzione residenza e servizi alla residenza; Slp non indicata;  H max. = m. 8,00;  <u>aree zona bassa</u>  Ve = m.<sup>3</sup> 31.500 (40.000 – 8.500);  Incremento Ve = m.<sup>3</sup> 8.500 (<u>fruibile esclusivamente previa demolizione parziale S.01</u>);  Ve max. = m.<sup>3</sup> 40.000;  Ve con funzioni residenza e servizi alla residenza = Vp differenziale tra il Ve massimo S.02 = m.<sup>3</sup> 40.000 e il volume teorico di progetto con funzioni commerciali, terziarie direzionali, di servizi privati, ecc. calcolato con applicazione alla corrispondente Slp di progetto dell'altezza teorica Ht = m. 3,00 (indicativamente stimato in m.<sup>3</sup> 9.500) ;  Slp con funzioni commerciali: m.<sup>2</sup> 8.000, con N. 1 superficie di vendita SV di media distribuzione, <b>attività commerciali integrate</b> ed esercizi di vicinato sulla base del Piano Commerciale del Comune;  Incremento Slp funzioni commerciali (<u>fruibile esclusivamente previa demolizione parziale S.01</u>) = m.<sup>2</sup> 2.000;  Slp max. con funzioni commerciali = m.<sup>2</sup> 10.000 (SV + magazzini, depositi, ecc.);  Slp con funzioni terziarie direzionali e di servizi = progetto di PII;  H max. = m.16,00.</p>
<p><b>e. peso insediativo con funzioni residenziali (indicativo)</b>  m.<sup>3</sup> 150 = N.1 abitante; m.<sup>3</sup> (8.500 + 9.500) m.<sup>3</sup> /ab. 150 = N. 120</p>
<b>e. fattibilità geologica</b>
<p>- classi di fattibilità geologica: 2A; 3C -  - sismicità: Z4A; Z4C; Z1C -</p>
<b>f. prescrizioni specifiche</b>
<p><b>f.1 - nel progetto del PII 1</b> sono da osservare le seguenti prescrizioni:  - esecuzione della progettazione del PII per l'intero comparto perimetrato nel DP e nel PRe, che include l'area stradale di Via Huber e il fabbricato prospiciente la sponda sinistra del Fiume Tresa, che possiede in parte caratteristiche di archeologia industriale;  - soddisfacimento della necessità di collegamento del comparto alla S.S. n. 394 con un percorso viario alternativo alla Via Huber e dell'esigenza di collegamento tra la zona bassa e la zona alta del sub-comparto S.02 alla zona a monte di Via Cazzane, in correlazione alla medesima prescrizione formulata per il PII 2 Ronchi – Cazzane – Ronchetti;</p>

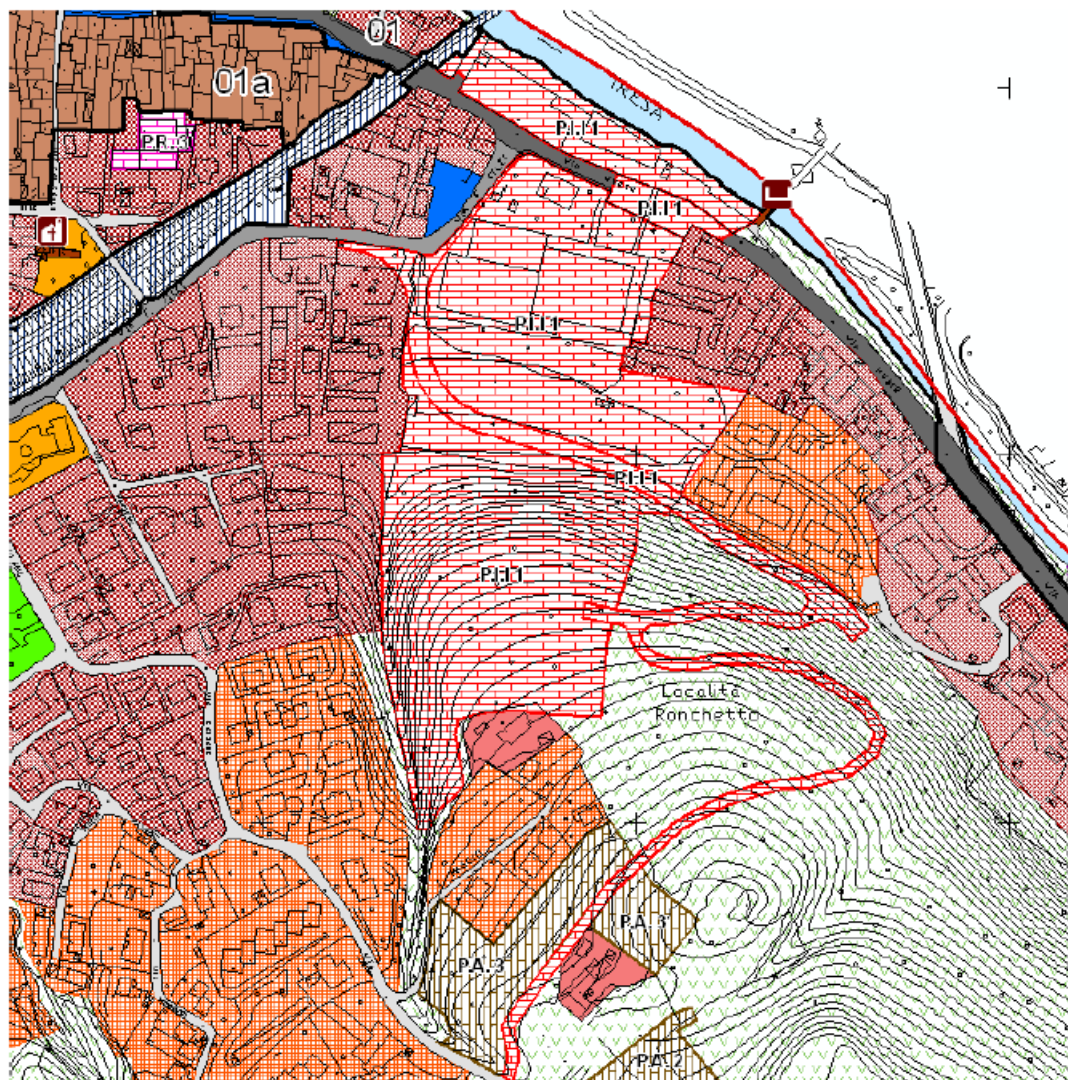
**./ SCHEDA 04****SeT 03 - AdP VII<sup>A</sup> - PII 1 - Stheli****f.2 - gli interventi nel sub – comparto S.01 comportano:**

- parziale conservazione dell'involucro dell'edificio esistente, avente caratteristiche di archeologia industriale, e la riqualificazione funzionale della parte dell'edificio medesimo non soggetta a demolizione;
- realizzazione, lungo il fronte Nord del fabbricato esistente rivolto al Fiume Tresa e su quello rivolto alla Via Huber, di percorsi pedonali pubblici o di uso pubblico al servizio delle funzioni attribuite agli spazi al piano terra dell'edificio medesimo, dalle quali è esclusa la funzione residenziale, assicurando la continuità della fruizione della sponda fluviale;
- destinazione dei sedimi sul lato Ovest del medesimo sub – comparto, ricavati dalla demolizione della parte di fabbricato indicata nella corrispondente tavola del PRe e nel Piano dei Servizi, a servizi e infrastrutture pubbliche e/o di uso pubblico (strada, verde spazi di sosta, miglioramento dell'accessibilità alla sponda sinistra del Fiume Tresa, ecc.);
- trasferimento al sub – comparto S.02 della superficie coperta (Sc) e del volume esistente (Ve) della parte di fabbricato demolita, non recuperabili nell'involucro della parte del fabbricato medesimo conservata, eventualmente con previsione di realizzazione di intervento di edilizia residenziale pubblica e/o edilizia convenzionata;
- riqualificazione e la sicurezza degli accessi rivolti alla sede stradale sul fronte Sud della parte del fabbricato conservata.

**f.3 - gli interventi nel sub – comparto S.02 comportano:**

- ristrutturazione urbanistica mediante la riqualificazione (demolizione parziale e/o totale e costruzione di nuovo complesso edilizio) degli immobili del complesso produttivo dismesso, con l'incremento della Sc indicato al precedente punto e).2 e quello della Slp consentito in quantità non maggiore della quota di Slp della parte di fabbricato demolita nel sub – comparto S.01 in esso non recuperata, in ogni caso nella quantità massima di m.<sup>2</sup> 2.000;
- correlazione delle nuove destinazioni funzionali dei fabbricati nel sub – comparto S.02 alla verifica della dotazione degli spazi e delle infrastrutture pubbliche e/o di uso pubblico sia al servizio delle funzioni in essi collocate sia delle funzioni attribuite all'edificio recuperato nel sub – comparto S.01, in analogia agli interventi nei piani attuativi, con applicazione dell'art. 8.1 NA;
- realizzazione di una piazza o piastra attrezzata lungo la Via Huber, con elementi qualificanti di arredo urbano e di una significativa dotazione di spazi di sosta seminterrati o interrati;
- realizzazione di parco urbano nella parte centrale del comparto, della superficie minima di m.<sup>2</sup> 15.000, con percorsi idonei ad assicurarne la fruibilità pubblica;
- la sistemazione a verde e le opportune piantumazioni con essenze arboree e arbustive tipiche della zona (Faggio, Quercia, Castano, Betulla, ecc.), delle aree libere di pertinenza nella parte alta del sub – comparto, dove è ammessa la realizzazione di fabbricati con funzioni residenziali;
- realizzazione delle strade e dei percorsi pedonali e ciclabili idonei a migliorare l'accessibilità al sub – comparto S.02, i cui tracciati sono da definirsi nella fase di progettazione del PII;
- destinazione delle restanti aree libere a servizi pubblici e/o di uso pubblico (in prevalenza verde e attrezzature per il tempo libero, il gioco e lo sport anche al servizio degli spazi destinati a parco urbano), salva la quota di aree di pertinenza privata del nuovo insediamento destinata a ricovero o sosta di autoveicoli, a verde privato, spazi privati per il tempo libero e il gioco, ecc.;
- nelle aree zona alta con funzioni residenziali non è consentita la realizzazione di corpi di fabbrica in aderenza tra di essi costituiti da più di N.° 2 unità abitative alla medesima quota del piano pavimento del piano terreno, comunque tali da configurare la costruzione di cortine edilizie con tipologia "a schiera".

**J. SCHEDA 04 - ESTRATTO PLANIMETRICO**  
**SeT 02 - AdP VII<sup>A</sup> - PII 1 - Stheli**



### 5.1.8 Schede ambiti di trasformazione – Variante PGT

## 5.2 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<sup>A</sup> - 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<sup>A</sup> 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

*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).*

**AdP VI<sup>A</sup> - PA 1:** l'ambito è stato realizzato. La Variante PGT 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

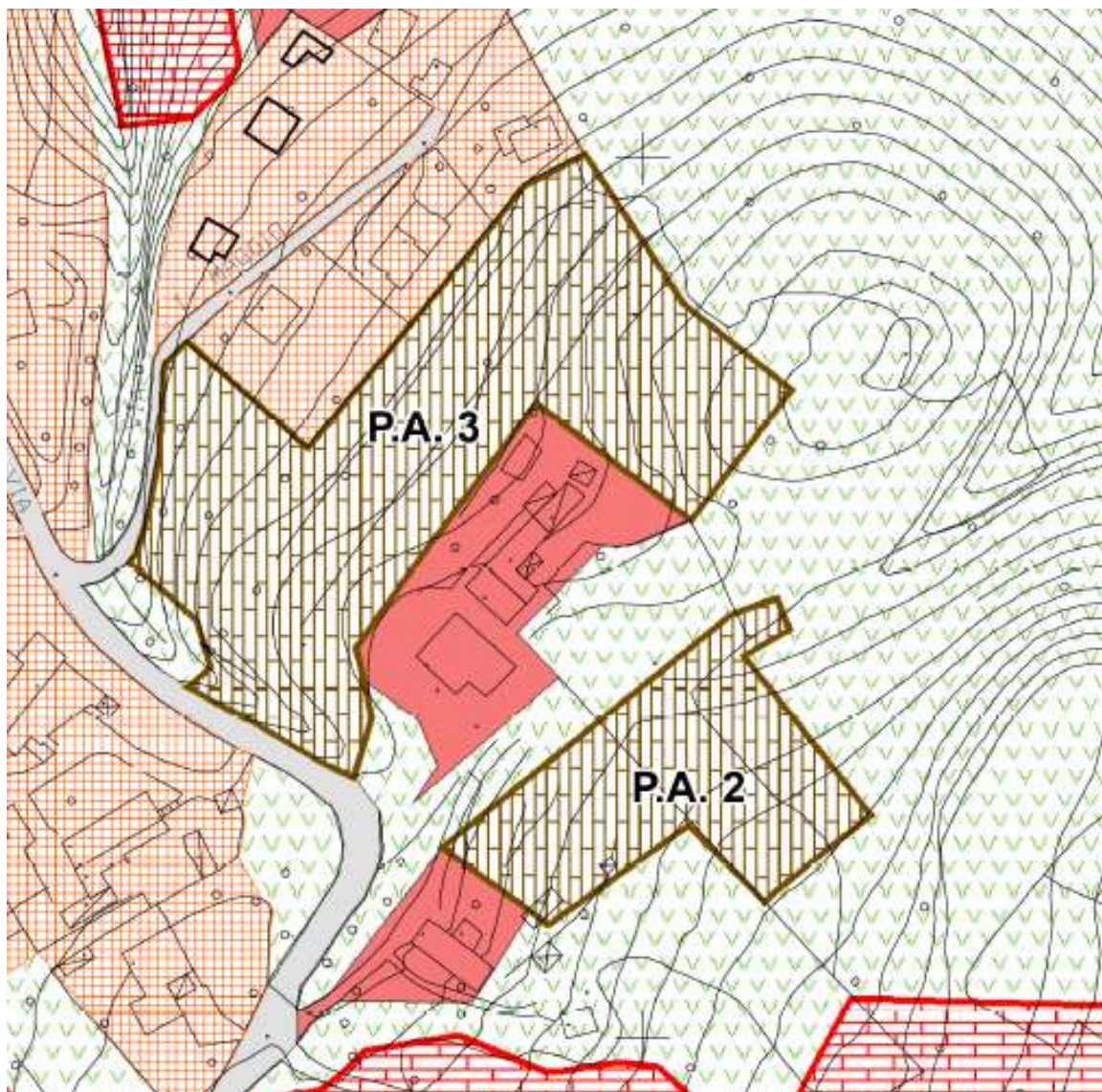
SCHEDA 02		
AdP VI <sup>A</sup> - PA 2		
<b>a. funzioni ammesse</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- sono ammesse, oltre alla funzione residenziale prevalente, le funzioni ristorativa, esercizi commerciali di vicinato, servizi e attrezzature per il tempo libero, il gioco e lo sport;</li> <li>- sono escluse tutte le altre funzioni;</li> </ul>		
<b>b. prescrizioni</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- rispetto dei vincoli ambientali, paesaggistici e idrogeologici;</li> <li>- dotazione dei servizi del comparto interessato, con particolare riguardo allo scarico dei reflui e alla fornitura di acqua potabile;</li> <li>- dotazione di aree pubbliche e/o di uso pubblico: <i>come da art. PsE 4 delle NTA del Piano dei Servizi.</i></li> <li>- 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;</li> <li>- contenimento dei consumi energetici e impiego delle fonti energetiche rinnovabili,</li> <li>- Non è consentita l'applicazione degli incentivi e delle compensazioni di cui all'articolo 20 delle NTA del Piano delle Regole;</li> </ul>		
<b>c. fattibilità geologica</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- classi di fattibilità geologica: C1; 2A -</li> <li>- sismicità: Z4C -</li> </ul>		
<b>d. prescrizioni specifiche</b>		
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.		
<b>e. PA 2 - Parametri e indici edilizi</b>		
Superficie territoriale – <b>St</b> <sup>(1)</sup> da verificare con rilievo topografico	m. <sup>2</sup>	3.419,00 <sup>(1)</sup>
Indice di edificabilità territoriale <b>It</b>	m. <sup>3</sup> /m. <sup>2</sup>	0,60
Altezza	m.	8,00
Distanze dai confini - <b>Dc</b>	m.	min. 5,00
Distanze dai fabbricati - <b>Df</b>	m.	min. 10,00
Distanza dalle strade - <b>Ds</b>	m.	min. 5,00

<b>f. peso insediativo teorico massimo</b>		
Volume teorico edificabile massimo (residenza) -	<i>m.<sup>3</sup></i>	2.051,4
N.° abitanti = <b>V/150</b>	<i>N.°</i>	13
<b>g. opere di urbanizzazione e standard urbanistici</b>		
Superficie minima aree cessione come da art. PSE4 delle Nta del Piano dei Servizi		

\* \* \*

SCHEDA 03		
SeT 03 - AdP VI <sup>A</sup> - PA 3		
<b>a. funzioni ammesse</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- sono escluse tutte le altre funzioni;</li> </ul>		
<b>b. prescrizioni</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- rispetto dei vincoli ambientali, paesaggistici e idrogeologici;</li> <li>- dotazione dei servizi del comparto interessato, con particolare riguardo allo scarico dei reflui e alla fornitura di acqua potabile;</li> <li>- dotazione di aree pubbliche e/o di uso pubblico <i>come da art. PsE 4 delle NTA del Piano dei Servizi.</i></li> <li>- 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;</li> <li>- contenimento dei consumi energetici e impiego delle fonti energetiche rinnovabili,</li> <li>- Non è consentita l'applicazione degli incentivi e delle compensazioni di cui all'articolo 20 delle NTA del Piano delle Regole;</li> </ul>		
<b>c. fattibilità geologica</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- classi di fattibilità geologica: C1; 2A -</li> <li>- sismicità: Z4C -</li> </ul>		
<b>d. prescrizioni specifiche</b>		
Obbligo di realizzazione di collegamento carraio alla limitrofa via Cazzane		
<b>e. PA - 03 - Parametri e indici edilizi</b>		
Superficie territoriale – <b>St</b> <sup>(1)</sup> da verificare con rilievo topografico	m. <sup>2</sup>	8.060 <sup>(1)</sup>
Indice di edificabilità territoriale <b>It</b>	m. <sup>3</sup> /m. <sup>2</sup>	0,60
Altezza dell'edificio	m.	8,00
Distanze dai confini - <b>Dc</b>	m.	min. 5,00
Distanze dai fabbricati - <b>Df</b>	m.	min. 10,00

Distanza dalla strade - <b>Ds</b>	m.	min. 5,00
f. peso insediativo teorico massimo		
Volume teorico edificabile massimo (residenza) -	m. <sup>3</sup>	4.860
N.° abitanti = <b>V/150</b>	N.°	32
g. opere di urbanizzazione e standard urbanistici		
Superficie minima aree cessione: come da art. PSE4 delle Nta del Piano dei Servizi		

**./. SCHEDE 02 - 03****ESTRATTO PLANIMETRICO - AdP VI^ - PA 2 - PA 3**

**All. AdP.Tr – PARTE SECONDA****AdP VII<sup>A</sup> - Tr - speciale: Programmi Integrati di Intervento (PII)**

*L'AdP VII<sup>A</sup> di trasformazione urbanistica mediante programma integrato di intervento – PII è costituito dai comparti individuati negli estratti planimetrici sotto riportati.*

**PRESCRIZIONI PRELIMINARI**

*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.*

*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;

\* \* \*

#### **SCHEDA 04**

AdP VII<sup>A</sup> - 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 trasformative 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., alla D.G.R. XI-207/2018 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 esistente = m.<sup>3</sup> 28.500;

Volume indicativo da demolire: m.<sup>3</sup> 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: m.<sup>2</sup> 850;
- Area pubblica porticato e passeggiata: m.<sup>2</sup> 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.

### **Pil 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.<sup>2</sup> 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.<sup>3</sup> 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:

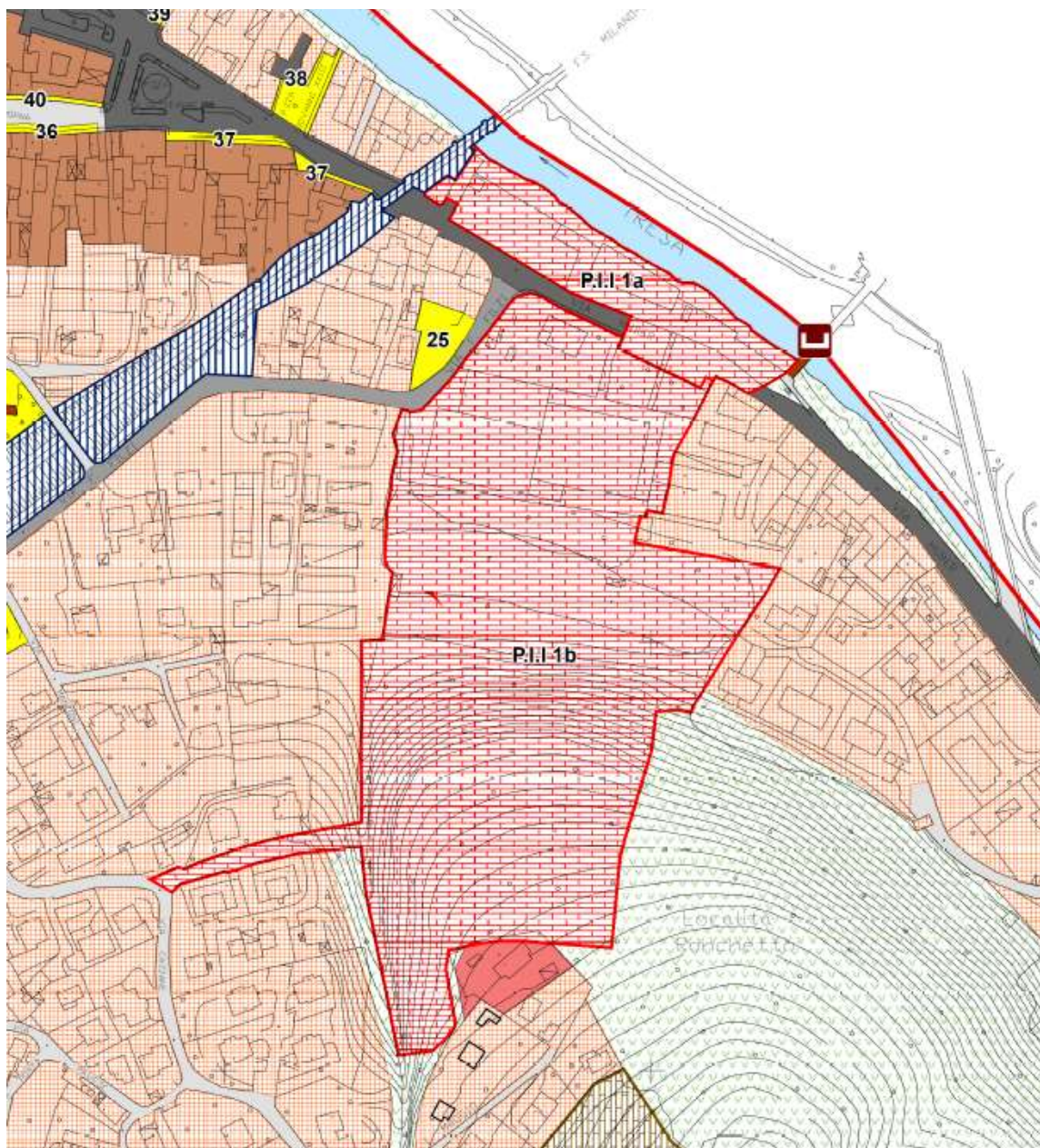
come da art. PsE 4 delle NTA del Piano dei Servizi, di cui con obbligo di realizzazione e cessione: parco urbano, sito preferibilmente nel settore centrale - settore sud dell'ambito di intervento;

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 Pil, come individuato cartograficamente. Una porzione di tale asse viario, da concertarsi con l'Amministrazione, sarà ceduto alla stessa;

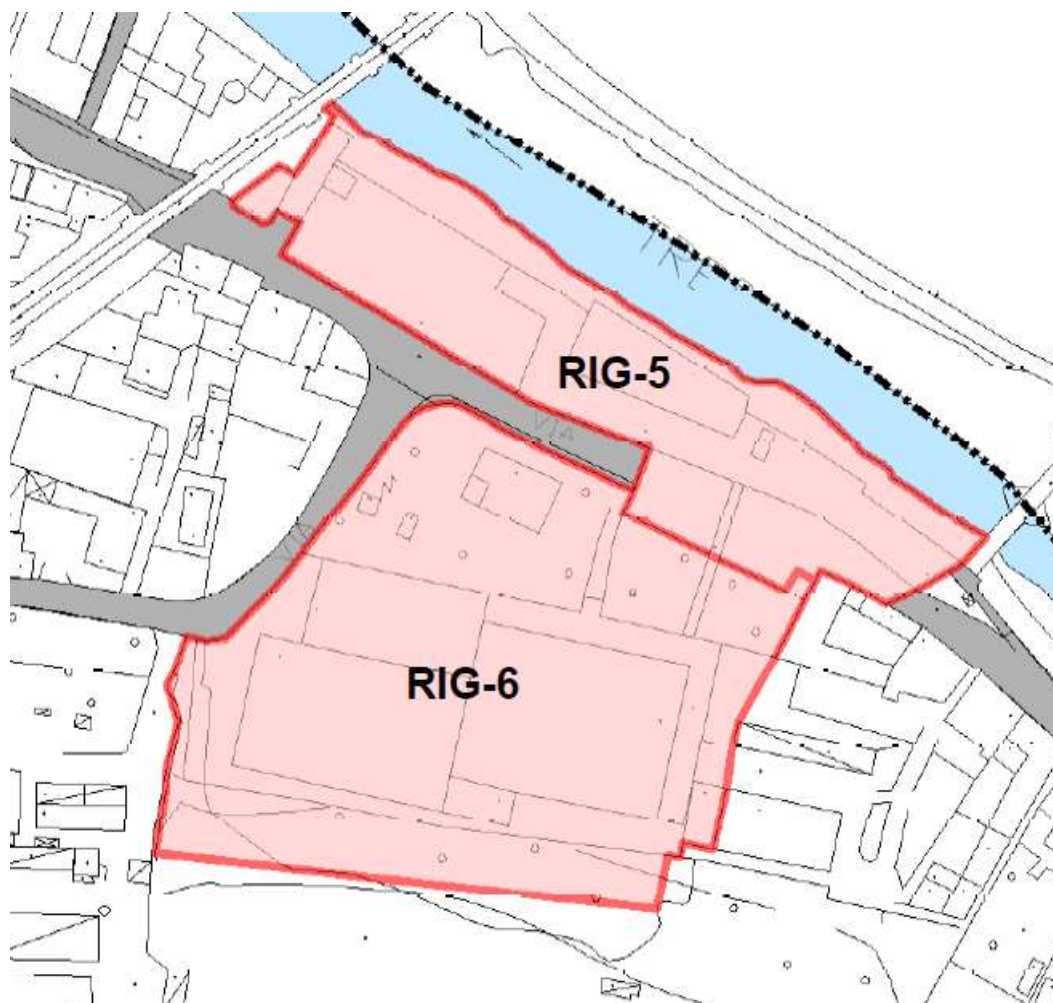
Beneficio economico aggiuntivo:

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.

Parcheeggi pertinenziali: come da art. 8.5 NTA piano delle regole  H max. = m.16,00.
<b>e. fattibilità geologica</b>
- classi di fattibilità geologica: 2A; 3C - - sismicità: Z4A; Z4C; Z1C -

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

*Di cui individuate quali aree della rigenerazione:*





### 5.3 Analisi di coerenza con gli obiettivi del Documento di Piano

#### 5.3.1 Analisi di coerenza con i criteri del PTR adeguato alla L.R. 31/2014

La metodologia utilizzata per l'analisi di coerenza prevede un confronto a coppie tra gli obiettivi, mediante matrici a doppia entrata, in cui i gradi di interazione sono espressi qualitativamente attraverso le classi illustrate dalla tabella seguente.

Piena coerenza del DDP con i criteri del PTR	++
Coerenza potenziale, incerta e/o parziale	+
Incoerenza potenziale, incerta e/o parziale	-
Incoerenza	--
Non pertinente	0

Segue confronto.

## Criteri di tutela del sistema rurale e dei valori ambientali e paesaggistici

0	- ogni nuova previsione di trasformazione del suolo agricolo deve tendere a un bilancio ecologico del suolo pari a zero, come definito dalla lettera d) comma 1 art. 2 della l.r. 31/2014;
0	- a parità di bilancio ecologico del suolo, devono essere evitati consumi di suolo che inducono perdita significativa di elementi di qualità del sistema multifunzionale rurale e del sistema ambientale;
0	- il bilancio ecologico del suolo, deve tendere a zero anche per tutte le aree libere con caratteristiche di naturalità, pur se di scarso valore agronomico;
+	- è necessario preservare i residui elementi di connettività ambientale del territorio, e partecipare alla strutturazione della rete ecologica locale;
0	- devono essere evitati processi di consumo di suolo che pregiudichino la continuità e la connessione interpodereale del tessuto rurale, in particolare deve essere assicurata l'integrità degli ambiti agricoli strategici e delle aree agricole dei parchi;
+	- devono essere evitati processi di consumo di suolo che pregiudichino la continuità e la connessione del sistema ambientale, in particolare deve essere assicurata l'integrità degli ambiti di valore ecologico-ambientale, quali per esempio i corridoi di collegamento tra zone umide, tra SIC, ZPS, ZSC, tra aree protette, tra aree prioritarie per la biodiversità, anche in riferimento alle tavv. 02.A2 e 05.D2 del PTR integrato ai sensi della l.r. 31/14;
+	- devono essere il più possibile evitati processi di consumo di suolo che pregiudichino la funzionalità fluviale e dell'ambiente periferiale anche oltre la fascia di rispetto prevista per legge, o che possano pregiudicare la realizzazione di sistemi naturali di ritenzione delle acque per la riduzione del rischio idraulico;
0	- l'eventuale consumo di aree agricole interstiziali o frammentate, a parità di suolo libero, è preferibile all'erosione e frammentazione di sistemi compatti e continui dell'agricoltura.
+	- nei sistemi territoriali agricoli di montagna, della collina e delle zone svantaggiate, i suoli agricoli devono essere salvaguardati in rapporto alla specifica funzione di protezione del suolo e di regimazione delle acque (sistemazioni agrarie di montagna, terrazzamenti, compluvi rurali, ecc...), di mantenimento e di valorizzazione della biodiversità (patrimonio silvo-forestale, alpeggi e pascoli d'alta quota, castagneti da frutto e altre coltivazioni forestali, ecc...), di conservazione degli elementi del paesaggio rurale (manufatti, tipologie costruttive, regole insediative e rapporto con il sistema rurale agricolo, funzione paesaggistica degli insediamenti rurali, ecc...), di promozione dei prodotti locali e della fruizione turistica;
+	- nei sistemi territoriali dell'agricoltura professionale, i suoli agricoli devono essere salvaguardati non solo in rapporto alla loro capacità produttiva, ma anche al livello e alla qualità dell'infrastrutturazione rurale (reticolo e manufatti idrici, viabilità interpodereale, insediamenti rurali produttivi), al loro rapporto con il sistema della regimazione e della tutela dalla qualità delle acque di pianura e alla capacità di strutturare il paesaggio agrario (siepi, filari, insediamenti rurali, manufatti di valore, ecc.);
+	- nei sistemi rurali periurbani (qui intesi nella loro accezione territoriale), i suoli agricoli devono essere salvaguardati per il ruolo ambientale e paesaggistico che svolgono, anche se di scala locale (capacità di regolazione del microclima locale, contributo all'abbattimento di inquinanti, effetto tampone rispetto ad ulteriori effetti emissivi, funzione connettiva dei residui sistemi rurali e ambientali, capacità rigenerativa dei paesaggi e delle popolazioni insediate), per il loro valore economico (attività agricole di prossimità in areali ad alta accessibilità e con alte densità di popolazione), sociale (attività didattiche, sociali e di presidio del territorio non edificato).

0	- privilegiare la non trasformabilità dei terreni agricoli che hanno beneficiato delle misure del Piano di Sviluppo Rurale;
0	- privilegiare la non trasformabilità dei suoli agricoli con valore agro-forestale alto o moderato, come definito dai criteri del PTR per la redazione della carta di Consumo del suolo, limitando, al contempo, la marginalizzazione dei suoli agricoli con valore agro-forestale basso;
0	- prevedere il rispetto del principio di reciprocità tra attività agricole e funzioni urbane garantendo, per le funzioni urbane di nuovo insediamento potenzialmente interferenti con gli insediamenti rurali preesistenti, le medesime limitazioni o fasce di rispetto a cui sono soggette le attività agricole di nuovo insediamento nei confronti delle attività urbane preesistenti;
0	- limitare la frammentazione del territorio rurale connessa a trasformazioni insediative e infrastrutturali, con particolare riguardo alle aree a maggior produttività o connesse a produzioni tipiche, DOP, IGT, DOC, DOCP e SGT e alle produzioni biologiche;
+	- agevolare il recupero del patrimonio edilizio storico e di testimonianza della cultura e tradizione locale, anche attraverso norme volte a disincentivare gli interventi di nuova costruzione rispetto a quelli di recupero e a individuare le funzioni ammissibili nel patrimonio edilizio esistente in ragione delle caratteristiche degli immobili;
++	- promuovere il riutilizzo o la demolizione degli immobili dismessi e/o la demolizione delle opere edilizie valutate come incongrue (ai sensi della delibera di giunta redatta in conformità del comma 9 dell'art.4 della l.r.31/14) che possono costituire elementi di degrado, disciplinando con attenzione la riqualificazione/permeabilizzazione dei suoli recuperati a seguito della demolizione delle opere/volumi incongrui, anche in considerazione del progetto di rete ecologica/rete verde comunale;
0	- salvaguardare gli elementi tradizionali del paesaggio aperto (manufatti, filari, rogge, orditure tradizionali, muretti a secco, terrazzamenti...) connessi alle locali pratiche agricole e alle produzioni tipiche;
0	- coordinare, in particolare attraverso gli strumenti della rete ecologica comunale e della rete verde comunale, le azioni di ricomposizione ecosistemica del territorio rurale assegnando specifica funzione ecologica e di connettività a corsi d'acqua, zone umide, macchie boscate ed elementi vegetazionali lineari;
0	- individuare i corridoi ecologici e un sistema organico del verde (pubblico e privato) di connessione tra il territorio rurale ed edificato, verificando i rapporti di frangia e disincentivando la frammentazione del territorio urbanizzato;
+	- salvaguardare i varchi tra gli insediamenti esistenti, e previsti, con fasce di vegetazione arborea e arbustiva tali da garantire il contenimento dei processi conurbativi e interconnettere le aree libere, anche residuali, sia private che pubbliche, all'interno del territorio urbanizzato in modo da valorizzare il sistema verde anche in ambito urbano;
0	- progettare parchi e giardini secondo criteri naturalistici e multifunzionali (diversificazione degli ambienti, riduzione degli elementi artificiali, realizzazione di recinzioni costituite da specie arbustive possibilmente edule, realizzazione di sistemi naturali di ritenzione delle acque);
0	- prevedere che le aree di compensazione degli impatti, siano realizzate prioritariamente in funzione del completamento del progetto della rete ecologica e della gestione sostenibile delle acque;
0	- valorizzare in senso ecologico le fasce contermini ai principali corridoi della mobilità e tecnologici, eventualmente prevedendo barriere antirumore a valenza multipla;
+	- incentivare e prevedere, in base anche alle caratteristiche paesaggistiche e a compensazione di consumo suolo libero, il mantenimento e la realizzazione di macchie, radure, aree boscate, zone umide, l'impianto di filari, siepi ai margini dei campi e lungo i confini poderali, in un'opera di ricucitura del sistema del verde, di ricostruzione del paesaggio e di eventuale mascheramento di elementi impattanti dal punto di vista paesaggistico;

0	- prevedere l'impianto di alberi e siepi lungo le strade e/o in corrispondenza di piste ciclabili, con particolare attenzione all'impianto di specie autoctone e caduche in modo da permettere l'ombreggiamento estivo e l'irraggiamento invernale;
0	- progettare e realizzare progetti di valorizzazione dei territori connessi a principali corsi d'acqua (naturali ma anche artificiali quali canali di bonifica) con finalità ricreativa e fruitiva e interventi di ripristino, mantenimento e ampliamento dei caratteri costitutivi dei corsi d'acqua;
0	- integrare il sistema di regole e tutele per i corsi d'acqua nel progetto di valorizzazione paesaggistica e di realizzazione della rete ecologica locale;
+	- evitare la pressione antropica sui corsi d'acqua, salvaguardando lanche, sorgenti, habitat ripariali e piccole rotture spondali frutto della dinamica del corso d'acqua ed escludendo intubazioni e cementificazioni degli alvei e delle sponde sia in ambito urbano, ove è frequente la "cancellazione" dei segni d'acqua, sia in ambito rurale ove spesso si assiste alla regimentazione dei corpi idrici;
+	- definire, sia negli ambiti urbanizzati o urbanizzabili che nelle aree agricole, regole di accostamento delle edificazioni e delle urbanizzazioni al corso d'acqua evitando l'urbanizzazione in aree peri-fluviali e peri lacuali, volte ad assicurare l'assenza di condizioni di rischio, a tutelare la morfologia naturale del corso d'acqua e del contesto, ed evitare la banalizzazione del corso d'acqua e, anzi, a valorizzare la sua presenza in termini paesaggistici ed ecosistemici;
+	- assumere nella programmazione e nella valorizzazione del territorio le tutele geologiche e idrogeologiche definite sia a livello locale (dalla componente geologica, idrogeologica e sismica dei PGT), che a livello sovralocale (dalle fasce fluviali indicate dal Piano di Assetto Idrogeologico, in caso di sistemi fluviali afferenti al Po, alle fasce di pulizia idraulica definite dalla legislazione vigente o dai piani dei Consorzi di bonifica) conservando e ripristinando gli spazi naturali e assicurando la coerenza fra tali tutele e gli usi del territorio;
0	- recuperare le aree di cava a fini agricoli, naturalistici e paesistici, oltre che ricreativi e fruitivi.

## Criteri insediativi

+	- considerare e rappresentare negli elaborati del PGT le limitazioni d'uso del territorio derivanti dal livello qualitativo delle matrici ambientali (suolo, sottosuolo e acque sotterranee) in relazione allo stato di potenziale contaminazione, di rischio sanitario-ambientale rilevato e al livello di bonifica raggiunto nel sito;
0	- riferire le scelte di trasformazione anche alla pianificazione di livello sovracomunale, innescando un processo di condivisione delle scelte e di perequazione dei vantaggi e delle eventuali ricadute negative delle trasformazioni stesse. Ciò significa verificare correttamente, e in una logica intercomunale di Ato o di insiemi di comuni appartenenti al medesimo Ato, le dinamiche territoriali nella definizione delle esigenze di trasformazione valorizzando le occasioni di partecipazione istituzionale previste nella procedura di Vas o attivando specifici percorsi di pianificazione intercomunale;
++	- rigenerare il patrimonio edilizio storico sottoutilizzato (o inutilizzato) e i centri storici in generale, per accogliere parte del fabbisogno insediativo che altrimenti si localizzerebbe su suolo libero;
++	- definire il disegno delle trasformazioni in armonia con il tessuto presente, compattando le forme urbane, limitando conurbazioni e saldature fra nuclei, mantenendo i varchi insediativi, contenendo la frammentazione, riqualificando vuoti, frange e margini urbani e definendo un corretto rapporto fra aree verdi e aree edificabili e fra aree impermeabili, permeabili ed elementi vegetazionali;
+	- attuare interventi di mitigazione e compensazione adeguati alla struttura territoriale sulla quale si interviene, prioritariamente volti alla compensazione effettiva della perdita di naturalità, delle funzioni ambientali del suolo (valore ecologico, capacità di stoccaggio di carbonio organico, fertilità, permeabilità...) e di connettività connessa alla trasformazione e inseriti all'interno di uno schema generale di qualificazione del sistema del verde;
0	- verificare la coerenza fra le potenzialità e l'efficienza delle reti esistenti (in particolare fognarie e di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche) e i servizi esistenti e le nuove previsioni di insediamento;
0	- considerare gli impatti (sulla qualità dell'aria, sul clima acustico, sulla mobilità, sul paesaggio, sul sistema rurale, sul sistema naturale, ecc.) generati dalle nuove trasformazioni rispetto sul contesto, ma anche gli impatti derivanti alle nuove trasformazioni dal contesto e dalle funzioni preesistenti. Considerare dunque la presenza di sorgenti di rumore, di rischio, di emissioni olfattive, ecc. nel definire la localizzazione di nuove trasformazioni;
++	- rifunionalizzare e recuperare negli ambiti consolidati sia i nuclei di interesse storico che le aree degradate e dismesse perfezionandone, mediante opportune scelte progettuali, il potenziale ruolo di fauci di ricomposizione e qualificazione del territorio;
++	- armonizzare le trasformazioni con i segni territoriali preesistenti e con le caratteristiche morfologiche e paesaggistiche dei luoghi. In particolare le nuove previsioni infrastrutturali, comportanti inevitabilmente consumo di suolo, siano progettate in modo da minimizzare la frammentazione del territorio rurale e naturale e l'interferenza con il reticolo irriguo;
++	- garantire un adeguato livello di accessibilità in funzione della tipologia e della strategicità delle funzioni da insediare, e viceversa prevedere funzioni strategiche (interventi logistici e insediamenti commerciale, per lo sport e il tempo libero a forte capacità attrattiva) in luoghi ad alta accessibilità pubblica, meglio se di tipo ferroviario, concentrando prioritariamente in corrispondenza delle stazioni di trasporto collettivo, gli ambiti di trasformazione, così da costituire nuclei ad alta densità e caratterizzati da usi del suolo misti, che riducano il bisogno di spostamenti aggiuntivi;
+	- incentivare l'integrazione tra le diverse forme di mobilità.

### 5.3.2 Verifica coerenza con gli obiettivi dei sistemi territoriali

La metodologia utilizzata per l'analisi di coerenza prevede un confronto a coppie tra gli obiettivi, mediante matrici a doppia entrata, in cui i gradi di interazione sono espressi qualitativamente attraverso le classi illustrate dalla tabella seguente. Nella colonna sinistra si individuano gli obiettivi del sistema territoriale regionale, nella colonna centrale viene valutata la coerenza degli obiettivi i Variante espressi nel cap. 5.1.1. e riconducibili allo stralcio di tutti gli ambiti di trasformazione del documento di Piano, nella colonna destra vengono riassunte le principali azioni descrittive della valutazione.

Piena coerenza	++
Coerenza potenziale, incerta e/o parziale	+
Incoerenza potenziale, incerta e/o parziale	-
Incoerenza	--
Non pertinente	0

SISTEMA TERRITORIALE DEI LAGHI		
Obiettivi sistema territoriale	Coerenza Obiettivi Variante PGT	Azioni Variante parziale PGT
<b>ST4.1</b> Integrare il paesaggio nelle politiche di pianificazione del territorio	++	<ul style="list-style-type: none"> <li>- riduzione areale dell'ambito di trasformazione PII1 Stheli;</li> <li>- rigenerazione urbana entro il comparto PII1 Stheli relativamente alla volumetria esistente</li> <li>- preservare la storicità dei fabbricati con valenza storica (ambito PII Stheli)</li> </ul>

<b>ST4.2</b> Promuovere la qualità architettonica dei manufatti come parte integrante dell'ambiente e del paesaggio	<p style="text-align: center;">++</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- preservare la storicità dei fabbricati con valenza storica (ambito PII Stheli) con interventi la cui incentivazione /rigenerazione deve:               <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ essere coerente con le caratteristiche morfologiche e formali del contesto territoriale entro cui il fabbricato / i fabbricati si colloca;</li> <li>✓ deve concorrere alla conservazione della percezione paesistica del fabbricato (dal fronte strada, dalle visuali rilevanti, dagli elementi paesaggistici di rilievo, dagli spazi pubblici aperti), in relazione al comparto in cui è inserito e alle costruzioni circostanti;</li> <li>✓ deve perseguire la conservazione degli elementi di carattere storico e artistico, ove presenti, anche se inseriti in elementi di più recente costruzione;</li> </ul> </li> <li>- riduzione volumetrica puntuale per gli ambiti di trasformazione PA2 e PA3</li> </ul>
<b>ST4.3</b> Tutelare e valorizzare le risorse naturali che costituiscono una ricchezza del sistema, incentivandone un utilizzo sostenibile anche in chiave turistica	<p style="text-align: center;">++</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- riduzione areale dell'ambito di trasformazione PII1 Stheli;</li> <li>- riduzione volumetrica puntuale per gli ambiti di trasformazione PA2 e PA3</li> <li>- rigenerazione urbana entro il comparto PII1 Stheli relativamente alla volumetria esistente</li> <li>- preservare la storicità dei fabbricati con valenza storica (ambito PII Stheli)</li> </ul>
<b>ST4.4</b> Ridurre i fenomeni di congestione da trasporto negli ambiti lacuali, migliorando la qualità dell'aria	<p style="text-align: center;">++</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- riduzione areale dell'ambito di trasformazione PII1 Stheli;</li> <li>- riduzione volumetrica puntuale per gli ambiti di trasformazione PA2 e PA3 con puntuale conseguente riduzione del peso insediativo;</li> <li>- rigenerazione urbana entro il comparto PII1 Stheli relativamente alla volumetria esistente</li> </ul>
<b>ST4.5</b> Tutelare la qualità delle acque e garantire un utilizzo razionale delle risorse idriche	<p style="text-align: center;">+</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- riduzione areale dell'ambito di trasformazione PII1 Stheli;</li> <li>- riduzione volumetrica puntuale per gli ambiti di trasformazione PA2 e PA3 con puntuale conseguente riduzione del peso insediativo;</li> <li>- rigenerazione urbana entro il comparto PII1 Stheli relativamente alla volumetria esistente</li> </ul>

<b>ST4.6</b> Perseguire la difesa del suolo e la gestione integrata dei rischi legati alla presenza dei bacini lacuali	+	- riduzione areale dell'ambito di trasformazione PII1 Stheli; - riduzione volumetrica puntuale per gli ambiti di trasformazione PA2 e PA3 con puntuale conseguente riduzione del peso insediativo; - rigenerazione urbana entro il comparto PII1 Stheli relativamente alla volumetria esistente
<b>ST4.7</b> Incentivare la creazione di una rete di centri che rafforzi la connotazione del sistema per la vivibilità e qualità ambientale per residenti e turisti, anche in una prospettiva nazionale e internazionale	+	Pur trattandosi di Variante Parziale: - rigenerazione urbana entro il comparto PII1 Stheli relativamente alla volumetria esistente - incremento del mix funzionale entro gli ambiti di trasformazione oggetto di variante
<b>Uso del suolo</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Evitare la saldatura dell'edificato lungo le sponde lacuali, conservando i varchi liberi</li> <li>• Mantenere la riconoscibilità dei centri urbani per lacuali e lungo i versanti</li> <li>• Evitare la dispersione urbana, mantenendo forme urbane compatte</li> <li>• Porre attenzione alla qualità edilizia e all'inserimento nel contesto paesistico</li> <li>• Coordinare a livello sovracomunale la progettazione e realizzazione di pontili, attracchi e approdi</li> </ul>	++	- riduzione areale dell'ambito di trasformazione PII1 Stheli; - riduzione volumetrica puntuale per gli ambiti di trasformazione PA2 e PA3 con puntuale conseguente riduzione del peso insediativo; - rigenerazione urbana entro il comparto PII1 Stheli relativamente alla volumetria esistente

Dall'analisi sopra riportata si evince che vi è una sostanziale coerenza tra obiettivi di Piano e gli obiettivi del sistema territoriale dei Laghi, constatato che trattasi di variante parziale al Documento di Piano vigente, demandando la Variante di adeguamento ai dettami di riduzione del consumo di suolo successivamente all'entrata in vigore del redigendo PTCP della Provincia di Varese.

SISTEMA TERRITORIALE DELLA MONTAGNA		
Obiettivi sistema territoriale	Coerenza Obiettivi Variante PGT	Azioni presenti nel PGT
<b>ST2.1</b> <i>Tutelare gli aspetti naturalistici e ambientali propri dell'ambiente montano</i>	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>- riduzione areale dell'ambito di trasformazione PII1 Stheli;</li> <li>- riduzione volumetrica puntuale per gli ambiti di trasformazione PA2 e PA3 con puntuale conseguente riduzione del peso insediativo;</li> <li>- rigenerazione urbana entro il comparto PII1 Stheli relativamente alla volumetria esistente</li> </ul>
<b>ST2.2</b> <i>Tutelare gli aspetti paesaggistici, culturali, architettonici ed identitari del territorio</i>	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>-- riduzione areale dell'ambito di trasformazione PII1 Stheli;</li> <li>- riduzione volumetrica puntuale per gli ambiti di trasformazione PA2 e PA3 con puntuale conseguente riduzione del peso insediativo;</li> <li>- rigenerazione urbana entro il comparto PII1 Stheli relativamente alla volumetria esistente</li> <li>- preservare la storicità dei fabbricati con valenza storica (ambito PII Stheli) con interventi la cui incentivazione /rigenerazione deve: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ essere coerente con le caratteristiche morfologiche e formali del contesto territoriale entro cui il fabbricato / i fabbricati si colloca;</li> <li>✓ deve concorrere alla conservazione della percezione paesistica del fabbricato (dal fronte strada, dalle visuali rilevanti, dagli elementi paesaggistici di rilievo, dagli spazi pubblici aperti), in relazione al comparto in cui è inserito e alle costruzioni circostanti;</li> <li>✓ deve perseguire la conservazione degli elementi di carattere storico e artistico, ove presenti, anche se inseriti in elementi di più recente costruzione;</li> </ul> </li> </ul>
<b>ST2.3</b> <i>Garantire una pianificazione territoriale attenta alla difesa del suolo, all'assetto idrogeologico e alla gestione integrata dei rischi</i>	++	<ul style="list-style-type: none"> <li>- aggiornamento della componente geologica del PGT, e aggiornamento del quadro PAI</li> </ul>
<b>ST2.4</b> <i>Promuovere uno sviluppo rurale e produttivo rispettoso dell'ambiente</i>	0	<ul style="list-style-type: none"> <li>-- riduzione areale dell'ambito di trasformazione PII1 Stheli;</li> </ul>

<b>ST2.5 Valorizzare i caratteri del territorio a fini turistici, in una prospettiva di lungo periodo, senza pregiudicarne la qualità</b>	<b>++</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- riduzione areale dell'ambito di trasformazione PII1 Stheli;</li> <li>- riduzione volumetrica puntuale per gli ambiti di trasformazione PA2 e PA3</li> <li>- rigenerazione urbana entro il comparto PII1 Stheli relativamente alla volumetria esistente</li> <li>- preservare la storicità dei fabbricati con valenza storica (ambito PII Stheli)</li> </ul>
<b>ST2.6 Programmare gli interventi infrastrutturali e dell'offerta di trasporto pubblico con riguardo all'impatto sul paesaggio e sull'ambiente naturale e all'eventuale effetto insediativo</b>	<b>0</b>	
<b>ST2.7 Sostenere i comuni nell'individuazione delle diverse opportunità di finanziamento</b>	<b>++</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rigenerazione urbana in corrispondenza dell'area del PII Stheli</li> </ul>
<b>ST2.8 Contenere il fenomeno dello spopolamento dei piccoli centri montani, attraverso misure volte alla permanenza della popolazione in questi territorio</b>	<b>+</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rigenerazione urbana entro il comparto PII1 Stheli relativamente alla volumetria esistente</li> <li>- preservare la storicità dei fabbricati con valenza storica (ambito PII Stheli)</li> </ul>
<b>ST2.9 Promuovere modalità innovative di fornitura dei servizi per i piccoli centri</b>	<b>+</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rigenerazione urbana entro il comparto PII1 Stheli relativamente alla volumetria esistente</li> <li>- incremento del mix funzionale entro gli ambiti di trasformazione oggetto di variante</li> </ul>
<b>ST2.10 Promuovere un equilibrio nelle relazioni tra le diverse aree del Sistema Montano, che porti ad una crescita rispettosa delle caratteristiche specifiche delle aree</b>	<b>++</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rigenerazione urbana entro il comparto PII1 Stheli relativamente alla volumetria esistente</li> <li>- preservare la storicità dei fabbricati con valenza storica (ambito PII Stheli) con interventi la cui incentivazione /rigenerazione deve: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ essere coerente con le caratteristiche morfologiche e formali del contesto territoriale entro cui il fabbricato / i fabbricati si colloca;</li> <li>✓ deve concorrere alla conservazione della percezione paesistica del fabbricato (dal fronte strada, dalle visuali rilevanti, dagli elementi paesaggistici di rilievo, dagli spazi pubblici aperti), in relazione al comparto in cui è inserito e alle costruzioni circostanti;</li> <li>✓ deve perseguire la conservazione degli elementi di carattere storico e artistico, ove presenti, anche se inseriti in elementi di più recente costruzione;</li> </ul> </li> </ul>

<b>ST2.11 Valorizzare la messa in rete dell'impiantistica per la pratica degli sport invernali e dei servizi che ne completano l'offerta</b>	<b>0</b>	Non pertinente
<b>Uso del suolo:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Contenere la dispersione urbana: coerenziale le esigenze di trasformazione con i trend demografici e le dinamiche territoriali in essere, impegnando solo aree direttamente legate ai ritmi effettivi del fabbisogno insediativo</li> <li>• Evitare la dispersione urbana</li> <li>• Limitare l'impermeabilizzazione del suolo</li> <li>• Limitare l'ulteriore espansione urbana nei fondovalle</li> <li>• Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio con conservazione degli elementi della tradizione</li> <li>• Conservare i varchi liberi nei fondovalle, per le eventuali future infrastrutture</li> <li>• Coordinare a livello sovra comunale l'individuazione di nuove aree produttive e di terziario/commerciale</li> </ul>	<b>++</b>	<p>-- riduzione areale dell'ambito di trasformazione PII1 Stheli;</p> <p>- riduzione volumetrica puntuale per gli ambiti di trasformazione PA2 e PA3 con puntuale conseguente riduzione del peso insediativo;</p> <p>- rigenerazione urbana entro il comparto PII1 Stheli relativamente alla volumetria esistente</p> <p>- preservare la storicità dei fabbricati con valenza storica (ambito PII Stheli) con interventi la cui incentivazione /rigenerazione deve:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ essere coerente con le caratteristiche morfologiche e formali del contesto territoriale entro cui il fabbricato / i fabbricati si colloca;</li> <li>✓ deve concorrere alla conservazione della percezione paesistica del fabbricato (dal fronte strada, dalle visuali rilevanti, dagli elementi paesaggistici di rilievo, dagli spazi pubblici aperti), in relazione al comparto in cui è inserito e alle costruzioni circostanti;</li> <li>✓ deve perseguire la conservazione degli elementi di carattere storico e artistico, ove presenti, anche se inseriti in elementi di più recente costruzione;</li> </ul>

Dall'analisi sopra riportata si evince che vi è una sostanziale coerenza tra obiettivi di Piano e gli obiettivi del sistema territoriale montano, nuovamente constatato che trattasi di variante parziale al Documento di Piano vigente, demandando la Variante di adeguamento ai dettami di riduzione del consumo di suolo successivamente all'entrata in vigore del redigendo PTCP della Provincia di Varese.

## 6 Conclusioni

Il presente elaborato ha provveduto alla verifica della coerenza al PTR/PPR della Variante parziale al Documento di Piano del PGT di Germignaga (VA) indicando le eventuali azioni per l'adeguamento del PGT al PTR/PPR, il quanto il Comune risulta interessato da obiettivi prioritari di interesse regionale e sovraregionale (SO1) "Zone preservazione e salvaguardia ambientale – Ambiti lacuali Laghi " e pertanto soggetto alla trasmissione degli atti di PGT e sue varianti in Regione Lombardia (l.r. 12/05, art. 13 comma 8).

Il Comune di Germignaga è dotato di Piano di Governo del Territorio vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.15 del 23.05.2011 esecutiva ai sensi di legge, e pubblicato sul BURL – Serie inserzioni e concorsi n. 12 del 21.03.2012; Il Comune con deliberazione di Giunta Comunale n.2 del 11.02.2019 esecutiva ai sensi di legge, ha ritenuto di prorogare il proprio Documento di Piano ai sensi dell'art. 5 comma 5 della LR 31/2014, come modificata dalla LR 17 del 4 dicembre 2018 "Legge Di revisione normativa e di semplificazione 2018", ovvero di dodici mesi successivi all'adeguamento del PTR di Lombardia e del PTCP della Provincia di Varese (oggi in itinere);

Successivamente, con Deliberazione G.C. n.55 del 19/03/2019 l'Amministrazione comunale ha dato avvio ad una Variante parziale di assestamento del Piano di Governo del Territorio, utile alla revisione dello strumento urbanistico in alcuni aspetti urbanistico - edilizio, senza incremento di consumo di suolo;

**Nello specifico in relazione al Documento di Piano tale Variante esclusivamente:**

- **riduce puntualmente il consumo di suolo (stralcio ampia bretella stradale in corrispondenza dell'ambito PII Stheli, e puntuale riduzione di suolo e volume negli ambiti PA2 e PA3), pur demandando l'adeguamento del PGT alle soglie del consumo di suolo successivamente all'entrata in vigore del PTCP di Varese oggi in fase di redazione;**
- **Conduce una semplificazione normativa degli ambiti di trasformazione utile ad efficientarne l'attuazione, senza incremento alcuno di indici e parametri urbanistici oltre a quanto già contenuto nel Documento di Piano vigente (possibilità di intervenire per lotti funzionali, stralcio meccanismi perequativi, suddivisione in sub-ambiti);**
- **Aggiorna la componente geologica del PGT ivi comprese le aree PAI;**
- **Introduce la rigenerazione urbana, cui incentivazione deve:**
  - ✓ **essere coerente con le caratteristiche morfologiche e formali del contesto territoriale entro cui il fabbricato / i fabbricati si colloca;**
  - ✓ **deve concorrere alla conservazione della percezione paesistica del fabbricato (dal fronte strada, dalle visuali rilevanti, dagli elementi paesaggistici di rilievo, dagli spazi pubblici aperti), in relazione al comparto in cui è inserito e alle costruzioni circostanti;**
  - ✓ **deve perseguire la conservazione degli elementi di carattere storico e artistico, ove presenti, anche se inseriti in elementi di più recente costruzione;**

**Oggetto di verifica risultano gli aspetti oggetto di Variante che differiscono dal Documento di Piano originario, vigente.**

In conclusione si evidenzia come il PGT di Germignaga (VA) mostra una sostanziale coerenza con il sistema degli obiettivi di PTR e PPR necessitando comunque di alcune azioni di adeguamento.

Si specifica che:

- **Il Documento di Piano si integra e fa propri gli obiettivi generali e specifici dei sistemi territoriali individuati dal PTR così come già individuati e rapportati gli obiettivi del Ddp nel presente documento;**

- La presente relazione costituisce parte integrante del Ddp;
  - In relazione alla rigenerazione urbana prevista per il PII Stheli (per gli ambiti individuati si prevedono sessioni istruttorie con la struttura tecnica comunale tese alla definizione preliminare dei contenuti progettuali e prestazionali degli interventi, nonché la possibilità dello sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria a supporto delle proposte di rigenerazione) l'intervento deve:
    - ✓ essere coerente con le caratteristiche morfologiche e formali del contesto territoriale entro cui il fabbricato / i fabbricati si colloca;
    - ✓ deve concorrere alla conservazione della percezione paesistica del fabbricato (dal fronte strada, dalle visuali rilevanti, dagli elementi paesaggistici di rilievo, dagli spazi pubblici aperti), in relazione al comparto in cui è inserito e alle costruzioni circostanti;
    - ✓ deve perseguire la conservazione degli elementi di carattere storico e artistico, ove presenti, anche se inseriti in elementi di più recente costruzione;
- Inoltre lo stesso deve specificatamente indagare la preservazione ovvero l'efficientamento dei coni ottici da e per lo specchio lacuale rispetto alle volumetrie esistenti, con rispetto della porzione di fabbricato tutelata dalla Soprintendenza come da comunicazione già espressa in sede di PGT originario;
- 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;
  - 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.

