



Regione Lombardia



Provincia di Varese

COMUNE di GERMIGNAGA

Provincia di VARESE



PIANO di GOVERNO del TERRITORIO

Variante PGT 2025

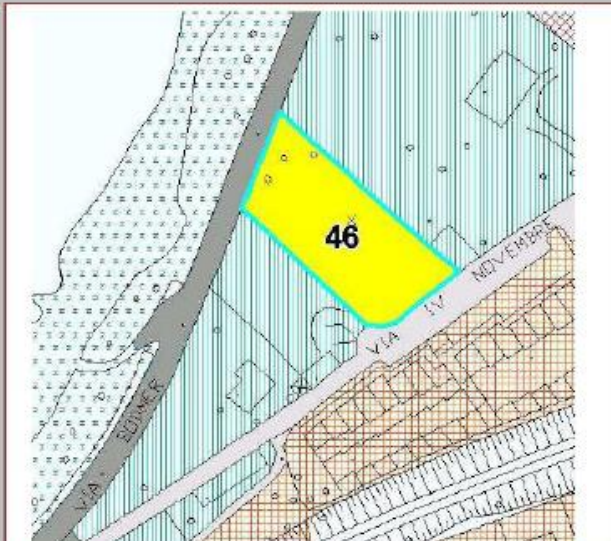

L.R. 11 marzo 2005 , n. 12 e successive modifiche e integrazioni



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

PROPOSTA TECNICA - ALLEGATO A

Versione APRILE 2026

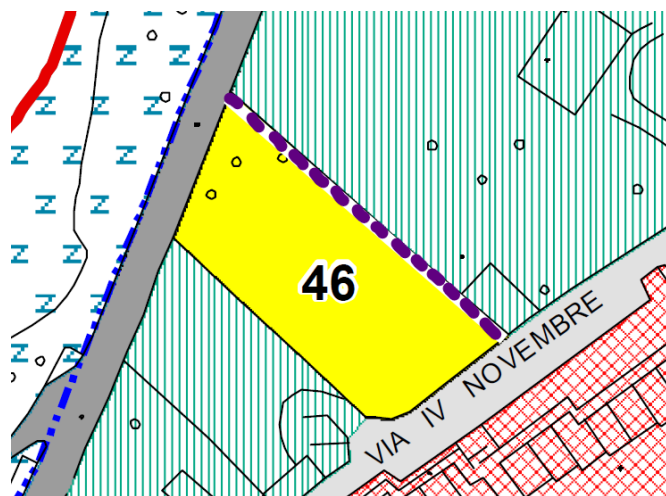
	PROTOCOLLO	DATA	OSSERVANTE
OSSERVAZIONE N. 1	2281	13/03/2026	Avv. Dario Fernando Baratta amministratore <i>pro tempore</i> del Condominio "La Ronchetta"
RICHIESTA	<p>Il Piano dei Servizi destina "Aree con destinazione pubblica e di uso pubblico; Sistema di connessione tra territorio rurale ed edificato" tra la Via Bodmer e la Via VI Novembre, quale area per Parcheggio/Area verde attrezzata per cultura e tempo libero. La scheda di individuazione dell'area è la n. 46, come sotto riportata.</p> <p>Il sottoscritto in qualità di amministratore del condominio di cui sopra, fa presente che, per raggiungere a piedi, la Via Bodmer dalla Via IV Novembre, è necessario percorrere un tratto stradale non propriamente in sicurezza per il limitato calibro stradale non estendibile per la presenza di immobili a filo stradale e di conseguenza l'assenza di marciapiede.</p> <p>Per quanto sopra, al fine di porre in sicurezza la viabilità pedonale, si chiede di poter usufruire dell'area, a finalità pubblica, per garantire un possibile accesso pedonale, anche in previsione di un proseguo, sul tratto di lago, di una eventuale pista ciclo-pedonale.</p>		
LOCALIZZAZIONE	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>ESTRATTO PREVISIONI DI PIANO</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>ESTRATTO FOTO AEREA</p>  </div> </div>		

PROPOSTA

Si rileva l'opportunità, sotto il profilo urbanistico e viabilistico, di prevedere la realizzazione di un collegamento pedonale tra Via Bodmer e Via IV Novembre, quale intervento volto a migliorare la permeabilità del tessuto urbano e la continuità della rete dei percorsi ciclopedonali. Tale previsione risponde, altresì, all'esigenza di garantire un più agevole e diretto accesso alle aree pubbliche prospicienti il lago, qualificandosi come misura di interesse pubblico finalizzata alla valorizzazione e fruizione degli spazi collettivi.

L'intervento si configura inoltre come elemento funzionale all'incremento dei livelli di sicurezza della mobilità pedonale, in quanto consente di ridurre le interferenze con il traffico veicolare e di razionalizzare gli spostamenti all'interno del comparto territoriale di riferimento, favorendo percorsi dedicati e protetti.

Si propone l'aggiornamento cartografico delle tavole di Piano come di seguito indicato:



~~■ ■ ■ Pista ciclopedonale tracciato individuato dalla Comunità Montana~~ Piste ciclopedonali e collegamenti pedonali

Si propone l'accoglimento dell'osservazione.

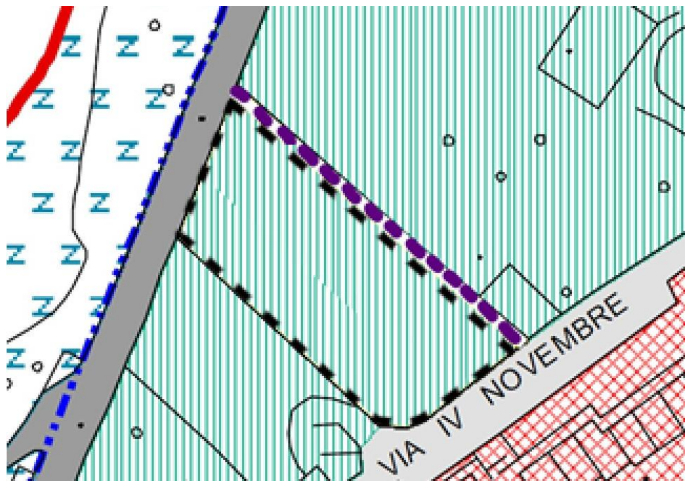
<i>FAVOREVOLI</i>		<i>CONTRARI</i>	<i>ASTENUTI</i>		
-------------------	--	-----------------	-----------------	--	--

	PROTOCOLLO	DATA	OSSERVANTE
OSSERVAZIONE N. 2	2446	20/03/2026	Arch. Andrea Caravatti
RICHIESTA	Richiede lo stralcio dell'area STANDARD E SERVIZI XIX sita tra via Bodmer e via IV Novembre, attualmente oggetto di previsione urbanistica come parcheggio pubblico / area verde per cultura e tempo libero, al fine di consentire la normale attività di natura privata già in essere - area camper e insediamenti accessori - da parte del richiedente e di permettere gli opportuni investimenti necessari alla riqualificazione dell'area e all'incremento delle attività ora connesse.		
LOCALIZZAZIONE	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>ESTRATTO PREVISIONI DI PIANO</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>ESTRATTO FOTO AEREA</p>  </div> </div>		
PROPOSTA	<p>Si prende atto che l'area classificata come "servizi di previsione", già individuata nel previgente Piano di Governo del Territorio (PGT) e ad oggi non attuata, risulta attualmente interessata dalla presenza di attività di natura privata già insediate, consistenti in un'area attrezzata per la sosta di autocaravan nonché in manufatti e servizi accessori connessi.</p> <p>In considerazione dello stato di fatto consolidato e della funzione effettivamente svolta, si rileva che tale destinazione d'uso, pur di iniziativa privata, esplica una rilevante utilità pubblica indiretta, in quanto contribuisce all'incremento dell'offerta di servizi a supporto della fruizione turistica del territorio. In particolare, la presenza dell'area di sosta camper risulta funzionale alla valorizzazione delle limitrofe aree pubbliche</p>		

prospicienti il lago, garantendo servizi complementari alla permanenza dei visitatori e favorendo una più ampia accessibilità e fruibilità del contesto lacuale.

Alla luce di quanto sopra, la conferma e/o il riconoscimento della funzione in essere appare coerente con gli obiettivi di valorizzazione territoriale e di potenziamento dell'offerta turistico-ricettiva, nonché con i principi di economicità dell'azione amministrativa, evitando la reiterazione di previsioni urbanistiche non attuate e promuovendo, al contempo, un uso del suolo già consolidato e compatibile con il contesto di riferimento.

Si propone pertanto di individuare tale area entro il tessuto "XII - Ambito di paesaggio di conservazione, riqualificazione e valorizzazione di fabbricati esistenti in aree a parco o giardino di interesse ambientale e paesaggistico", in coerenza con l'intorno territoriale, con tuttavia la seguente perimetrazione specifica e aggiornamento normativo:



Articolo 37 – AdP XII^A – NTr – CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DI FABBRICATI ESISTENTI IN AREE A PARCO O GIARDINO DI INTERESSE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

37.1 – COMPOSIZIONE

AdP comprendente le aree con funzioni di parco e/o giardino di interesse ambientale e paesaggistico o aree caratterizzate da presenza di spazi aperti /verde di connessione paesaggistica, le essenze arboree e quelle arbustive di interesse botanico in essi presenti, gli elementi di arredo, le opere di carattere decorativo e i fabbricati esistenti in esse inseriti.

37.2 –INTERVENTI AMMESSI

a. i provvedimenti abilitativi di tutti gli interventi consentiti nell'AdP XII[^], finalizzati alla conservazione e valorizzazione della qualità dell'insieme di ciascuno dei compendi immobiliari in esso inseriti, sono subordinati al parere della Commissione per il paesaggio;

b. ~~sugli edifici sui fabbricati, manufatti e spazi~~ esistenti sono ammessi gli interventi di edilizi, finalizzati alla conservazione e al miglioramento delle loro caratteristiche tipologiche e materiche, previsti dal DPR 380 2001 art. 3 dall'art.12 NA a) di manutenzione ordinaria, b) di manutenzione straordinaria e c) di restauro e risanamento conservativo d) di ristrutturazione edilizia, ~~e) interventi di nuova costruzione;~~

~~c. gli interventi di nuova costruzione sono limitati al rispetto della morfologia e tipologia del fabbricato originario, con obbligo di conservazione di elementi architettonici~~

~~d. c~~ gli interventi riguardanti le aree esterne con funzione di parco o di giardino, le costruzioni accessorie, gli elementi di arredo e decorativi e le essenze arboree e arbustive in essi esistenti ~~è subordinata~~ sono subordinati ad autorizzazione del Comune.

~~d. entro l'ambito cartografato nelle tavole del piano delle regole con perimetro nero tratteggiato è consentita la realizzazione di una struttura fino ad un massimo di 100 mq di SLP, alta 1 piano f.t., destinata unicamente ad usi a stretto servizio del parcheggio (servizi igienici, ufficio, magazzino), con esclusione di ogni altra destinazione d'uso non esplicitamente citata.~~

37.3 – FUNZIONI AMMESSE (ART. 7NA)

Sono ammesse esclusivamente le funzioni dell'art. 7 esercitate ~~nel fabbricato negli edifici / nelle aree, regolarmente autorizzate, alla data di adozione del PGT 2009 e, comunque 7.5 residenziale prevalente e quelle di servizio alla residenza.~~

37.4 – MODALITA' DI ATTUAZIONE

Modalità diretta.

37.5 – FUNZIONI ESCLUSE

Sono escluse tutte le funzioni dell'Art. 7 non indicate al precedente comma 3.

37.6 – PARAMETRI E INDICI EDILIZI

Indici di edificabilità, di permeabilità e di copertura nonché altezza degli edifici pari agli esistenti, salvo deroga agli stessi in applicazione degli incentivi e bonus di cui all'art. 20 delle presenti N.T.A. ~~o di quelli previsti per legge.~~

Si richiama infine la proposta dell'osservazione prot. 2281 precedente , ovvero:

Si rileva l'opportunità, sotto il profilo urbanistico e viabilistico, di prevedere la realizzazione di un collegamento pedonale tra Via Bodmer e Via IV Novembre, quale intervento volto a migliorare la permeabilità del tessuto urbano e la continuità della rete dei percorsi ciclopedonali. Tale previsione risponde, altresì, all'esigenza di garantire un più agevole e diretto accesso alle aree pubbliche prospicienti il lago, qualificandosi come misura di interesse pubblico finalizzata alla valorizzazione e fruizione degli spazi collettivi.


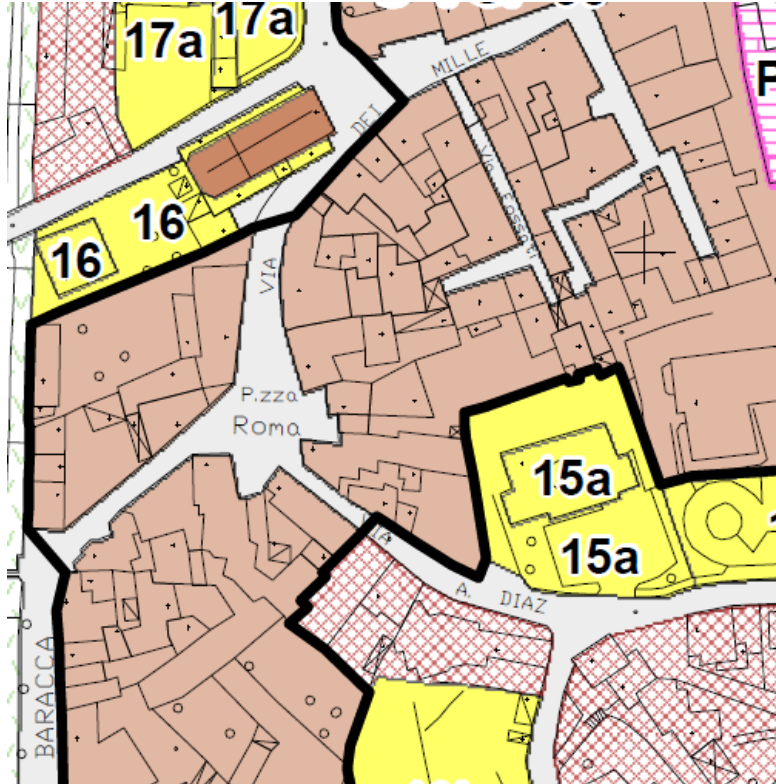
L'intervento si configura inoltre come elemento funzionale all'incremento dei livelli di sicurezza della mobilità pedonale, in quanto consente di ridurre le interferenze con il traffico veicolare e di razionalizzare gli spostamenti all'interno del comparto territoriale di riferimento, favorendo percorsi dedicati e protetti.

Si propone l'accoglimento dell'osservazione.

FAVOREVOLI

CONTRARI

ASTENUTI

	PROTOCOLLO	DATA	OSSERVANTE
OSSERVAZIONE N. 3	2189	12/03/2026	Studio Arch. Carinella PJA srl
RICHIESTA	Si richiede, per conto della società immobiliare PJA srl, promissaria acquirente di una porzione di fabbricato in Piazza Roma in ambito territoriale da PDR "ADP II^ – NTR – CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO NEI COMPARTI DEL CENTRO STORICO E DEI NUCLEI ANTICHI DI INTERESSE STORICO" ambito in cui non è prevista la monetizzazione delle dotazioni a parcheggio necessarie per la conversione d'uso degli immobili o porzioni di essi tra le varie funzioni , l'inserimento nelle NTA del PDR di tale sistema di monetizzazione.		
LOCALIZZAZIONE	 		
	<i>Foto aerea</i>	<i>Estratto PDR</i>	

PROPOSTA

Accertato che, in ragione della peculiare morfologia e dell'impianto insediativo del Nucleo di Antica Formazione (NAF), caratterizzato da elevata densità edilizia, trame viarie storiche e ridotta sezione e limitata disponibilità di spazi liberi, risulta frequentemente complessa, se non tecnicamente impossibile, l'individuazione di aree idonee alla realizzazione di parcheggi pertinenziali conformi alle necessità urbanistiche vigenti;

considerato altresì che tale criticità può costituire un fattore ostativo agli interventi di recupero, riqualificazione ed efficientamento del patrimonio edilizio esistente, compromettendo gli obiettivi di valorizzazione del tessuto storico e di miglioramento delle prestazioni funzionali ed energetiche degli edifici;

al fine di contemperare le esigenze di tutela e conservazione dei caratteri storico-morfologici con quelle di adeguamento funzionale del patrimonio edilizio, si propone la seguente integrazione normativa:

8.5 – PARCHEGGI PERTINENZIALI

1.- Per gli interventi di nuova costruzione e per quelli che comportano aumento del carico urbanistico è richiesto il reperimento di una dotazione minima di parcheggi privati pertinenziali in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione (1 mq/10mc).

2.- Per la verifica della dotazione minima di cui al precedente comma, il volume di riferimento è pari alla SL moltiplicata per 3 per qualsiasi destinazione d'uso.

3.- La dotazione minima di cui ai precedenti commi è calcolata senza computare gli spazi di manovra e può essere reperita, per gli interventi diversi da quelli di nuova costruzione, sino ad un massimo del 60% anche esternamente al lotto oggetto di intervento, purché a distanza pedonale non superiore a 500 m. Tale norma non trova applicazione con riferimento all'insediamento di medie e grandi strutture di vendita

4.- All'interno del Nucleo di Antica Formazione (NAF), qualora sia dimostrata, mediante idonea relazione tecnica asseverata, l'impossibilità oggettiva e tecnica di reperire aree da destinare a parcheggi pertinenziali, è ammessa, in alternativa, la monetizzazione delle aree corrispondenti.

Si propone l'accoglimento dell'osservazione.

FAVOREVOLI

CONTRARI

ASTENUTI


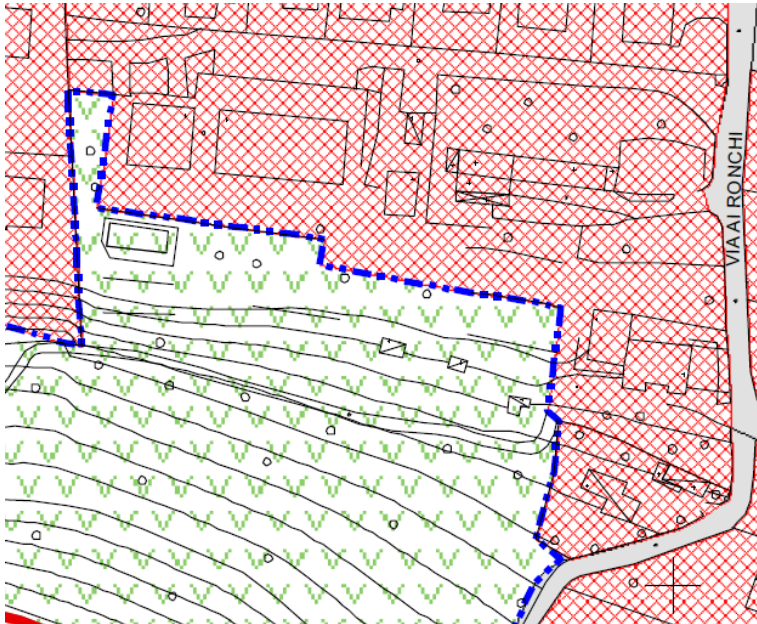
	PROTOCOLLO	DATA	OSSERVANTE
OSSERVAZIONE N. 4	2214	12/03/2026	Kuske Alexander
RICHIESTA	Si richiede l'inserimento del mapp. 4422 nell'ambito di paesaggio individuato del PdR vigente come "IV – ambito di paesaggio di valorizzazione e integrazione del tessuto urbano nei comparti di espansione dell'abitato con prevalenti funzioni residenziali e di servizio alla residenza", attualmente individuato come " X – Ambito di paesaggio agricolo e boschivo di protezione ambientale"		
LOCALIZZAZIONE	 		
PROPOSTA	<p>La proposta riguarda un'area agro-boschiva inserita in un contesto agro-naturale omogeneo e diffuso. L'introduzione di un nuovo insediamento residenziale contribuirebbe a ridurre questo ambito, con un conseguente peggioramento della qualità paesaggistica del territorio.</p> <p>Sotto il profilo del consumo di suolo, l'intervento comporterebbe una sottrazione di superfici agricole non adeguatamente compensate da misure di riequilibrio ambientale. Il previsto bilancio ecologico dei suoli, sia in termini quantitativi sia qualitativi, non risulterebbe pertanto</p>		

Foto aerea

Estratto PdR

soddisfatto, evidenziando una criticità rispetto ai principi di sostenibilità territoriale, contenimento del consumo di suolo e tutela delle risorse agro-ambientali.
Alla luce di tali considerazioni, la proposta appare in contrasto con gli obiettivi di salvaguardia dell'integrità paesaggistica e di conservazione della funzionalità ecologica dell'ambito, nonché con gli indirizzi di pianificazione orientati alla valorizzazione e alla continuità dei sistemi agricoli e naturali.

Si propone il non accoglimento dell'osservazione.

FAVOREVOLI

CONTRARI

ASTENUTI

	PROTOCOLLO	DATA	OSSERVANTE
OSSERVAZIONE N. 5	2218	12/03/26	Geom. Matteo Moro
RICHIESTA	<ol style="list-style-type: none"> 1. Non coinvolgimento della Commissione Paesaggio in ambiti non soggetti a vincolo 2. Integrazione all'interno delle NTA del PdR la normativa che disciplina gli accessori, gazebo, pergolati, ecc... con indici di superficie ammessa, altezza, rapporto coperture ed in particolare distanze dai confini e dai fabbricati. 3. Poter monetizzare il mancato reperimento di aree idonee da destinare a parcheggio all'interno dei NAF e nelle aree in cui è permesso il recupero del patrimonio edilizio. 4. Specificare il calcolo per l'indice di permeabilità in m2/m2 e m3/m3 5. Concedere la possibilità di realizzare piccoli impianti e manufatti sportivi e ricreativi di uso strettamente privato valutandone le condizioni di realizzazione. 		
LOCALIZZAZIONE	----		
PROPOSTA	<p>In relazione alle proposte, di carattere generale, si rileva che trattasi di suggerimenti utili a garantire una piu' efficace attuazione del Piano.</p> <p>1 In relazione all'eccessivo ricorso alla commissione Paesaggio, anche oltre quanto richiesto dalla normativa vigente in materia, si propongono le seguenti modifiche normative:</p> <p><u>Articolo 10 –RECINZIONI</u> 10.1 – TIPOLOGIA</p> <p>1. In tutti gli ambiti di paesaggio ricompresi entro il tessuto urbano consolidato, ovvero con esclusione degli ambiti n. IX, X, XI, XIV, XX, e salvo particolari situazioni che impongano una specifica configurazione (altezza, forma, materiale ecc..) coerente con le architetture circostanti, sono consentite recinzioni di altezza complessiva non superiore a m. 2,00, misurati dal piano stradale o, in subordine, dal piano di campagna del lotto in oggetto, con la parte piena non più alta di m. 0,50 da terra. Altre recinzioni piene o di maggior altezza dovranno essere valutate dalla Commissione paesaggio.</p> <p>2. Negli ambiti di paesaggio IX, X, XIV è consentita unicamente la delimitazione dei fondi destinati a coltura ed a protezione delle coltivazioni mediante staccionate preferibilmente in legno, di altezza non superiore a m. 1, senza presentare murature sporgenti oltre il livello del suolo.</p>		

Deve comunque sempre essere garantita la transitabilità della fauna selvatica mantenendo un passaggio di altezza costante pari a 20 cm dal suolo.

3. Le recinzioni possono subire arretramenti, ~~indicati dal Responsabile Ufficio Tecnico o dalla Commissione Paesaggio~~, per esigenze di pubblico interesse connesse alla viabilità, ~~dietro indicazione del Responsabile Polizia Locale~~, o per omogeneizzazione delle stesse con il territorio contermini.

4. Le norme di altezza del presente articolo non si applicano alle recinzioni di impianti sportivi, pubblici e/o di uso pubblico in genere, e di impianti industriali, tecnologici o terziari, o di qualsiasi altra attività che richieda particolari garanzie di sicurezza.

24.2 – ABBAINI

24.2.1 - Tipologia

Nelle coperture dei fabbricati esistenti e di nuova costruzione ~~è consentita~~ la realizzazione di abbaini ~~è subordinata al parere della commissione paesaggio, al fine di definire l'ottimale inserimento degli stessi in coerenza con lo stato dei luoghi.~~

Articolo 27 – AdP II^a – NTr – CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO NEI COMPARTI DEL CENTRO STORICO E DEI NUCLEI ANTICHI DI INTERESSE STORICO

[..]

27.2 – INTERVENTI AMMESSI

All'interno dell'AdP II sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, e di ristrutturazione edilizia, con salvaguardia degli elementi di pregio architettonico, storico e paesaggistico censiti a titolo esemplificativo e non esaustivo nell'Allegato "Censimento centro storico_schede" e "Censimento centro storico_comparti" del piano delle regole con le seguenti eccezioni:

a) con riferimento all'art.3 del T.U 380/2001 s.m.i., la demolizione e ricostruzione con il mantenimento della medesima sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e senza incrementi di volumetria (cd. ristrutturazione) è ~~applicabile esclusivamente ad edifici privi di valore storico, architettonico e ambientale, la cui verifica è preliminarmente condotta dalla Commissione paesaggio, e ove assentibile~~ condizionata alla presentazione di un Piano di recupero; altresì la demolizione e ricostruzione senza mantenimento della medesima sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e con incrementi di volumetria per adeguamenti igienico sanitari fino al 10% (cd. nuova costruzione) dell'esistente è applicabile esclusivamente ad edifici privi di valore storico, architettonico e ambientale, ~~da dimostrarsi previa relazione tecnica-fotografica anche con riferimento all'intorno territoriale, la cui verifica è preliminarmente condotta dalla Commissione paesaggio;~~ e ove assentibile condizionata alla presentazione di un Piano di recupero ~~sottoposto a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.~~

Articolo 38 – AdP XIII^a – NTr – CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DI FABBRICATI ESISTENTI NEL TESSUTO AGRICOLO E BOSCHIVO, CON FUNZIONI RESIDENZIALI E SERVIZI CORRELATI E/O DIVERSE DA FUNZIONI DI SUPPORTO ALLE ATTIVITÀ AGRO – SILVO - PASTORALI

[..]

38.2 – INTERVENTI AMMESSI

a. sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi edilizi, finalizzati alla conservazione e al miglioramento delle loro caratteristiche tipologiche e materiche, previsti dall'art. 27 della L.R. 12/2005 s.m.i. comma 1 lettere a), b), c), d), e) (con riferimento unicamente alla demolizione e ricostruzione), con applicazione degli indici e parametri urbanistici esistenti e possibilità di applicazione dei bonus di cui all'art. 20. **Tutti gli interventi sono da sottoporre alla commissione paesaggio.**

2. In relazione alla richiesta di integrazione all'interno delle NTA del PdR la normativa che disciplina gli accessori, gazebo, pergolati, ecc... con indici di superficie ammessa, altezza, rapporto coperture ed in particolare distanze dai confini e dai fabbricati si propone il seguente aggiornamento normativo, utile all'efficientamento dei tessuti:

9.4.2 – Distanza minima tra confini di proprietà

1.- Su tutto il territorio comunale, per gli interventi di nuova costruzione e per quelli che comportino un diverso sedime e/o una diversa sagoma deve essere rispettata la distanza minima di 5,00 m rispetto ai confini di proprietà nonché rispetto ai confini degli ambiti urbanistici previsti dal PGT. **I manufatti quali pergolati, gazebo, casette attrezzi o strutture similari, con altezza massima comunque fino a 3 m (2,5 0 m per le casette attrezzi) e con superficie compresa tra i supporti non superiore a 30 mq, possono essere realizzati a 1,5 m dal confine.**

2.- E' consentita la costruzione – ivi compresi gli interventi pertinenziali con altezza massima lorda fino a 3 m - sul confine, salvi eventuali diritti di terzi e salvo il rispetto della distanza minima tra costruzioni, nei seguenti casi:

- a) laddove sul lotto confinante è presente una costruzione a confine assentita, e la nuova costruzione sia prevista in totale aderenza alla costruzione esistente e le due costruzioni siano corrispondenti verticalmente;
- b) laddove sui lotti confinanti siano contestualmente previste e realizzate costruzioni a confine, corrispondenti sia orizzontalmente che verticalmente;

3. È inoltre consentita la costruzione a confine ove presenti muri di contenimento terra con altezza di almeno 3,00 m.

4. fabbricati e manufatti di altezza in proiezione orizzontale fino a 1m. non vengono computati ai fini della distanza dal confine;

3. In relazione alla possibilità di monetizzare il mancato reperimento di aree idonee da destinare a parcheggio all'interno dei NAF e nelle aree in cui è permesso il recupero del patrimonio edilizio si richiama quanto proposto alla precedente osservazione Prot. 2189.

4. Si propone la seguente rettifica:

Articolo 28 – AdP III^ – NTr – CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE, VALORIZZAZIONE E INTEGRAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO NEI COMPARTI DEL NUCLEO URBANO CENTRALE E ADIACENTI E NEI COMPARTI DI COMPLETAMENTO DELL'ABITATO, CON PREVALENTI FUNZIONI RESIDENZIALI E DI SERVIZIO ALLA RESIDENZA.

28. 6 – PARAMETRI E INDICI EDILIZI NEI SETTORI TERRITORIALI

Nel comparto Ste1 (rif. Tavole P.0.1 del documento di piano oppure tavole Pre 01.a, Pre 01.b del piano delle regole) si applicano i seguenti parametri ed indici edilizi:

- Indice di edificabilità If: 1,20 m.3/m.2
- Indice di permeabilità IpF: 0,50 ~~m.3/m.2~~ m.2/m.2
- Indice di copertura IC: max 40%
- Altezza dell'edificio: 14,00 m.

Nel comparto Ste2 (rif. Tavole P.0.1 del documento di piano oppure tavole Pre 01.a, Pre 01.b del piano delle regole) si applicano i seguenti parametri ed indici edilizi:

- Indice di edificabilità If: 0,90 m.3/m.2
- Indice di permeabilità IpF: 0,50 ~~m.3/m.2~~ m.2/m.2
- Indice di copertura IC: max 40%
- Altezza dell'edificio: 9,00 m.

Nel comparto Ste3 e Ste4 (rif. Tavole P.0.1 del documento di piano oppure tavole Pre 01.a, Pre 01.b del piano delle regole) si applicano i seguenti parametri ed indici edilizi:

- Indice di edificabilità If: 0,80 m.3/m.2
- Indice di permeabilità IpF: 0,50 ~~m.3/m.2~~ m.2/m.2
- Indice di copertura IC: max 40%
- Altezza dell'edificio: 9,00 m.

5. in relazione alla possibilità di realizzare piccoli impianti e manufatti sportivi e ricreativi di uso strettamente privato valutandone le condizioni di realizzazione si verifica l'opportunità di riordino delle destinazioni d'uso come definite nelle NTA del PGT:

Articolo 7 – DESTINAZIONE URBANISTICA (FUNZIONE) PRINCIPALE

[..]

7.5 – FUNZIONE PRINCIPALE: RESIDENZA

- a) tutte le tipologie degli edifici di residenziali, compresi Residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere
- b) attività professionali esercitate nell'abitazione del titolare.—Uffici privati e studi professionali
- c) Usi terziari
- d) artigianato di servizio
- e) Esercizi di vicinato
- f) Bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici
- g) usi d'interesse comune

Complessivamente si propone l'accoglimento dell'osservazione.

FAVOREVOLI

CONTRARI

ASTENUTI