



Regione Lombardia



Provincia di Varese

COMUNE di GERMIGNAGA
Provincia di VARESE



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
VARIANTE PGT 2018

CONTRODEDUZIONI – ALLEGATO A

Versione: FEBBRAIO 2022

PARERE DI COMPATIBILITA'	PROTOCOLLO	DATA	OSSERVANTE
	463	19/01/2022	PROVINCIA DI VARESE
RICHIESTA	1. Nel BES, si rileva che l'Area a Servizio n. 29 pari a 407 mq, in restituzione, sembra consistere in un'area libera di pertinenza di un edificio residenziale, allo stato attuale non destinata funzioni agricole o boscate e che quindi, per i criteri di redazione della carta del consumo di suolo, apparterebbe alla superficie urbanizzata. Fermo restando la non incidenza di tale riduzione ai fini del BES si segnala che <u>la restituzione di suolo al sistema agricolo/forestale si avrebbe solo laddove il piano preveda un effettivo diverso uso dell'area in oggetto.</u> 2. Per quanto attiene, invece all'ambito di trasformazione PII1 si evidenzia, in base a quanto previsto dai criteri del PTR, che il parco urbano di 15.000 mq previsto nel PGT vigente, si configura come superficie agricola o naturale. La variante, nel confermare la previsione di un parco urbano interno all'ambito, non disciplina nello specifico le dimensioni. Ciò non consente la piena verifica di coerenza con i criteri del PTR laddove, al paragrafo 3.2 è previsto che: <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>; soprattutto in ragione della qualità ambientale dell'area infatti, una eventuale proposta di riduzione della stessa, sarebbe dovuta essere supportata da adeguate analisi e confronti con le aree poste a bilancio. Anche in ragione degli elementi qualitativi valutati a seguire, <u>si chiede, pertanto, di confermare, nella scheda di piano, la superficie indicata nel piano vigente come dimensione minima del parco urbano</u>, e di proporre (sempre in coerenza con gli esiti delle valutazioni a seguire) un'individuazione di massima di tale area; individuazione che sarà utile ai fini della futura redazione della carta del consumo di suolo. 3. Rispetto alla scelta di ridurre gli indici territoriali in alcuni ambiti attuativi, si rileva come la stessa comporti un aumento del consumo di suolo a parità di popolazione insediata (ovvero di fabbisogno soddisfatto) e, in generale, contrasti con le indicazioni dei criteri PTR³ riguardo alla minimizzazione del consumo di suolo, obiettivo di sostenibilità definito dalla stessa LR 12/2005. Nel caso specifico sarebbe opportuno argomentare in merito alle esigenze insediative e di coerenza paesaggistica con l'intorno già edificato ai fini di supportare tali scelte. 4.		

Più in generale, per quanto attiene al sistema paesaggistico, il territorio di Germignaga è identificato dal Piano Territoriale Paesistico Regionale come parte della “fascia prealpina”, rientra nello scenario lacuale (sempre previsto dallo strumento regionale) e ricade nell’ambito paesaggistico di PTCP n. 6 “Valcuvia, Valtravaglia, Lago Maggiore”.

Da ciò si ritiene che, nelle scelte di variante, sia opportuno porre particolare attenzione agli aspetti della percezione, in particolare dove gli stessi interessano visuali sensibili sul lago.

In tal senso non si può che rilevare la non piena compatibilità della modifica proposta all’**Area di Servizio 7a** rispetto gli indirizzi generali di PTCP relativi alle visuali sensibili. Il piano provinciale indirizza, infatti, la pianificazione locale nell’ambito di riferimento alla tutela dei con visuali e della percezione lacustre. Inoltre la scelta di ricomprendere tale Area per Servizio, attualmente destinata alla trasformazione ma priva di indice volumetrico (parcheggio, area sportiva e campo gioco) all’interno del tessuto urbano consolidato (con una volumetria pari a 2.340 mc e l’altezza massima di 9m), non sembra supportata da una domanda insediativa insorgente (vista la contestuale riduzione di indici operata in altri comparti).

Si chiede, pertanto, di rivalutare tale previsione, non ammettendo nuove edificazioni o limitando la trasformazione ad interventi che non abbiano interferenza con le visuali percettive e che possano contribuire alla valorizzazione dei comparti di città pubblica limitrofi, anche in un’ottica di valorizzazione della percezione del paesaggio lacuale.

5.

Per quanto riguarda, invece, la variante relativa al PII1

[..]

La premessa normativa e conoscitiva porta a concludere che l’obiettivo prioritario di governo del comparto deve essere rapportato alla vocazione prevalente delle superfici ricomprese, interpretando l’ambito di trasformazione, quale unità territoriale da destinare a una duplice funzione: quella della rigenerazione/nuova edificazione, a ridosso con l’edificato, e quella della valorizzazione degli aspetti ecologici, nella parte centrale-sud del comparto, in coerenza con le finalità della RER. Pertanto, a tutela del sistema naturale ed ecologico, la scheda d’ambito dovrà essere rivista definendo anche cartograficamente le aree destinate ad accogliere la volumetria (centro nord) e quelle per l’istituzione del parco, coincidenti con l’elemento di secondo livello della RER, che non dovranno essere interessate da interventi edificatori.

6.

Per quanto riguarda, invece, la variante relativa al PII1

[..]

	La scheda di piano prevede, inoltre <i>“la realizzazione di collegamento viario tra la contermine 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”</i>; alla luce di quanto sopra in merito alla destinazione a parco dell’area sud interna alla RER, si chiede di effettuare una verifica anche dell’esigenza di garantire l’accessibilità carrabile alla suddetta area evitando, se non strettamente necessario, la realizzazione del ponte carrabile sul corso d’acqua. Tale intervento interesserebbe, inoltre, aree boscate non trasformabili. La stessa indicazione farebbe venir meno anche l’esigenza di realizzazione di un vero e proprio collegamento viario interno all’ambito in direzione nord-sud (interpretazione più ampia della previsione di PGT proposta dall’Amministrazione in sede di confronto). Tale previsione vanificherebbe la vocazione naturalistica dell’area a parte e costituire una discontinuità territoriale, critica per la funzionalità della RER e per l’integrità della formazione boscata. In alternativa alla prospettiva di frammentare un’unità ambientale omogenea con significato ecologico e naturalistico, come anticipato nell’incontro, si suggerisce nel caso sia verificato l’effettivo fabbisogno di garantire un doppio accesso al comparto di mantenere il primo tratto della previsione viabilistica (ricollegando il comparto verso la viabilità principale a nord), stralciata dalla variante posta al margine tra la RER e l’urbanizzato che produrrebbe un’interferenza minimale con il sistema di vincoli ambientali.
LOCALIZZAZIONE	--
PROPOSTA	1. In relazione a quanto osservato si constata che tale settore territoriale puntuale corrisponde al giardino del fabbricato residenziale insistente sul medesimo mappale. In relazione a ciò si propone pertanto di inserire il settore territoriale restituito ad ambito agricolo quale ambito a “verde privato” inedificabile, anche in relazione alla localizzazione dello stesso entro area del tessuto urbano consolidato, recintata, e adibita ad uso non agricolo o forestale. Altresì si propone di non comprendere la superficie territoriale (pari a 407 mq) di tale settore del lotto entro il conteggio delle aree restituite a verde in funzione del BES, modificando in conseguenza tutti gli elaborati di Piano.

Si propone pertanto di inserire entro le NTA del Piano delle Regole il nuovo articolo 29 come di seguito riportato, adeguando in conseguenza gli elaborati di Piano.

Art. 29 verde privato

1.- Descrizione.

Trattasi delle aree interstiziali comprese nei tessuti consolidati individuate graficamente entro il Piano delle Regole quali VP verde privato.

2.- Disciplina.

Nelle aree interstiziali comprese nei tessuti consolidati individuate graficamente entro il Piano delle Regole quali VP verde privato, non è consentita alcuna edificazione, ad esclusione di manufatti (cd. 'casetta attrezzi') di matrice non edilizia, non saldamente ancorati al suolo e comunque di dimensioni non superiori a 10 mq e 2,50 mt di altezza.

E' consentito l'utilizzo in relazione a funzioni di verde di protezione ambientale: giardino, verde stradale, verde decorativo, orti urbani ecc. E' altresì consentita la realizzazione di strade e camminamenti a servizio del lotto.

2.

In relazione a quanto sopra indicato si propone di inserire nella scheda dell'ambito di trasformazione indicato, nonché in cartografia di Piano, la superficie del parco pari a 15.000 mq, come indicata nel PGT originario, specificando altresì nella scheda: "parco urbano pari a 15.000 mq non monetizzabile, sito preferibilmente nel settore sud dell'ambito di intervento entro elementi della rete ecologica regionale; il relativo asservimento o cessione sarà oggetto di concertazione all'attivazione del PII". Tale individuazione

viene definita nel settore sud del comparto.

3.

Tale scelta, rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico vigente, concorre alla riduzione pur puntuale del carico insediativo, senza alcuna modifica in termini di incremento di consumo di suolo: entro tale aspetto di ritiene che in relazione alla minimizzazione del consumo di suolo non vi siano alterazioni rispetto alle attuali previsioni, e che la minimizzazione del consumo di suolo necessiti di una verifica entro la futura variante generale di adeguamento al PTCP in termini diffusi, anche in relazione alle reali necessità di volume/abitante espresse entro il territorio comunale. Tale aspetto pertanto viene rimandato a detta variante generale al PGT.

4.

In relazione a quanto indicato, constatato che la sensibilità maggiore in termini di visuali paesaggistiche verso il lago si individua in prossimità dell'asse viario della via F.lli Cervi, sito ad una quota superiore rispetto alla quota media del lotto, nonché in adiacenza all'attigua area a servizi n.7a e 7b, si propone di individuare il lotto di intervento quale ambito assoggettato a permesso di costruire convenzionato "PCC1", con i seguenti disposti normativi, da inserire entro le NTA del PdR nell'art. 28. 7 – CESSIONI PER INTERVENTI CON MODALITA' ATTUATIVA INDIRETTA:

"L'ambito assoggettato a permesso di costruire convenzionato, individuato quale PCC1 entro gli elaborati cartografici del Piano delle Regole deve prevedere in fase attuativa una fascia a verde prativo di larghezza pari a 10 metri lungo tutto il lato ovest del lotto, nonché una fascia a verde prativo di larghezza pari a 10 metri lungo tutto il lato sud del lotto con conseguente concentrazione volumetrica entro la restante superficie del lotto medesimo. Tali aree a verde così individuate dovranno essere asservite all'uso pubblico,

	e lasciate libere da recinzioni”. Tale individuazione concorre alla previsione insediativa di n. 8 abitanti teorici in luogo dei 15 originari. 5. In relazione a quanto sopra indicato si propone di inserire nella scheda dell’ambito di trasformazione indicato, nonché in cartografia di Piano, la superficie del parco pari a 15.000 mq, come indicata nel PGT originario, specificando altresì nella scheda che “il relativo asservimento o cessione sarà oggetto di concertazione all’attivazione del PII”, individuandola su aree della RER. 6. In relazione a quanto richiesto, constatata la necessità di re-inserimento della previsione di parco urbano cartograficamente individuata entro il settore sud dell’area di PII, e in conseguenza verificata la non attuabilità del ponte carraio in previsione, che necessiterebbe lo stralcio parziale di detto parco urbano, si propone di stralciare la previsione di detto ponte carraio dall’ambito di PII, inserendo quale alternativa non vincolante e monetizzabile la possibilità di realizzazione e cessione della connessione mantenendo il primo tratto della previsione viabilistica attuale (ricollegando il comparto verso la viabilità principale a nord), stralciata dalla variante posta al margine tra la RER e l’urbanizzato. Complessivamente si propone il sostanziale accoglimento del parere, con le precisazioni di cui ai precedenti punti.						
	FAVOREVOLI		CONTRARI		ASTENUTI		

PARERE DI COMPATIBILITA'	<i>PROTOCOLLO</i>	<i>DATA</i>	<i>REGIONE LOMBARDIA</i>
	<i>529</i>	<i>20/01/2022</i>	
<i>RICHIESTA</i>	1. Nel merito si evidenzia che riguardo all'ambito PII1b (rif. Cap. 2.1.2 Pag. 5 <i>Relazione di Variante del DdP Suddivisione e riduzione territoriale dell'ambito di trasformazione PII1 Stheli</i>) non risulta adeguatamente quantificato, in termini di riduzione di superficie territoriale/consumo di suolo, lo stralcio della strada di collegamento con l'ambito PA3. Allo stesso modo non risultano adeguatamente qualificate, e quantificate in termini di mq, le aree poste a sud del medesimo ambito destinate a "Parco Urbano". 2. Dato che circa le relazioni tra l'ambito di rigenerazione RIG-4 e l'ambito PII 1b permangono alcuni dubbi interpretativi (nel senso che non è del tutto chiaro dalle schede e dalle descrizioni se il primo è compreso nel secondo, anche considerando che l'ambito RIG-4 non è mai esplicitamente citato e che, anzi, a pag. 59 della Analisi di coerenza e adeguamento PGT – PTR/PPR, figura come RIG-6) e che tale indeterminatezza non consente una adeguata valutazione di quanto proposto nella scheda d'ambito (vedi pag. 56 della Analisi di coerenza e adeguamento PGT – PTR/PPR) - con particolare riferimento alla presenza di volumetria esistente e alla futura localizzazione delle volumetrie previste, nonché alla determinazione delle aree pubbliche in cessione - si invita l'amministrazione a produrre delle adeguate rappresentazioni cartografiche al fine di chiarire in via definitiva (pur restando nell'ambito di perimetrazioni indicative, proprie del DdP), l'assetto delle trasformazioni previste, anche al fine di salvaguardare il più possibile la porzione meridionale del PII 1b, più direttamente interessata dal citato corridoio della RER. Si invita pertanto l'amministrazione a rivalutare la disposizione delle aree di concentrazione volumetrica all'interno del sub-ambito PII 1b, privilegiando la porzione più settentrionale dello stesso, salvaguardando per quanto possibile le aree meridionali più direttamente interessate dalla RER. Si rimanda, per analoghe valutazioni, anche a quanto espresso dalla Provincia di Varese nell'ambito del parere di compatibilità con il proprio PTCP. 3.		

[..]

sarebbe stato

opportuno integrare:

- le schede predisposte per gli ambiti di trasformazione indicando oltre alle funzioni ammesse ed escluse e gli indici urbanistici-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri d'intervento, preordinati alla tutela ambientale paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica oltre tutti gli elementi da tenere in considerazione per la pianificazione attuativa (ciò non solo al fine di equipaggiare le schede di tutti gli elementi da considerare per le future trasformazioni ma anche per definire gli interventi eventualmente incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi con cui questo viene percepito);
- le schede predisposte per gli ambiti di rigenerazione con una rappresentazione grafica in scala adeguata, indicando specifiche modalità di intervento e di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente.

4.

Si chiede a tale proposito di verificare se le disposizioni introdotte sia nella Relazione di Piano (*Rigenerazione Urbana*) che nella normativa del Piano delle Regole (*Aggiornamento dei meccanismi della disciplina compensativa ed incentivale*) siano coerenti con quanto previsto dalle disposizioni di cui agli artt. 11 e 43 (e relativi criteri attuativi sopra citati) della LR 12/2005, così come modificata dalla LR 18/2019.

5.

Riguardo alla coerenza della variante con la disciplina della LR 31/2014, ed in particolare con le disposizioni dell'art. 5 in relazione la **bilancio ecologico del consumo di suolo (BES)** si evidenzia che, pur avendo indicato nell'elaborato *“Relazione di Variante”* un quadro da quale emerge un contenimento del consumo di suolo non urbanizzato rispetto allo scenario insediativo vigente, il dato finale richiede qualche ulteriore chiarimento e approfondimento al fine di poter cogliere compiutamente il rispetto delle disposizioni regionali in materia. Si ricorda a tale proposito che ai sensi dell'art. 2 della citata legge 31/2014 il *“Bilancio del consumo di suolo”* è inteso come *“...la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti del governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Se il bilancio ecologico è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero...”*.

Si evidenzia altresì che quanto riportato al Cap. 4.2 *Relazione di variante DdP* (Variante 2019 e riduzione del consumo di suolo – Pag. 37), non risulta coerente con quanto riportato al Cap. 8 *Conclusioni* (rif. Pag. 72 – Analisi di coerenza e adeguamento PTR/PPR) sulla riduzione degli ambiti, in quanto non considera la restituzione di suolo agricolo operata a carico degli ambiti PA2 e PA3, che andrà quindi opportunamente verificata.

6.

	Per quanto attiene la compatibilità della variante in relazione al sistema degli obiettivi del PTR la variante in oggetto si compone di un nuovo quadro conoscitivo del Documento di Piano³ e della <i>“Analisi di coerenza e adeguamento PGT-PTR/PPR”</i> all'interno del quale è stato inserito uno specifico capitolo dedicato al confronto con la pianificazione sovraordinata⁴ e all'analisi con il PTR⁵ dalla quale risulta che il PTR è stato considerato quale strumento che concorre alla definizione e all'aggiornamento del quadro conoscitivo-ricognitivo e strategico del Piano, unitamente al Piano Paesaggistico Regionale; nell'ambito del nuovo quadro conoscitivo il Comune si è infatti riconosciuto nei <i>Sistemi Territoriali dei Laghi e della Montagna</i> le cui specifiche sono state riassunte, in termini di obiettivi e di indicazioni d'uso del suolo, nello stesso elaborato. Sul punto si evidenzia tuttavia che, nel rispetto delle indicazioni espresse dallo stesso PTR (vedi <i>Documento di Piano al capitolo 3.1 Compatibilità degli atti di governo del territorio in Lombardia</i>), il confronto tra obiettivi di Piano (della variante in questo caso, operato al Cap. 5.3.2 <i>Verifica coerenza con gli obiettivi dei sistemi territoriali</i>) e quelli del PTR avrebbe potuto essere più specifico, evitando una meccanica ripetizione di azioni (vedi il riferimento alla rigenerazione urbana entro il comparto PII Stheli), in relazione alle quali si fatica a cogliere la diretta relazione con gli obiettivi del sistema territoriale (Si veda appunto la relazione tra il recupero del comparto PII Stheli e la riduzione dei fenomeni di congestione negli ambiti lacuali) 7. Per ultimo si evidenzia che riguardo alla Normativa del Piano delle Regole (rif. Pag. 49 <i>Norme Tecniche di Attuazione</i>) art. 28.2 Interventi ammessi <i>“sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi di cui all'art. 27 comma 1 della LR 12/2005”</i>, l'art. 27 è stato sostituito dall'art.5, comma 1, lettera b) della LR 18/2019, dove viene specificato che gli interventi edilizi ammessi sono definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/2001. 8.
--	---

In relazione alla componente geologica si riportano le osservazioni espresse dalla Struttura assetto idrogeologico, reticoli e demanio idrico (mail del 30/12/2021).

La presente Variante al Piano di Governo del Territorio è supportata da un aggiornamento completo della componente geologica, che recepisce il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.).

Sull'aggiornamento della componente geologica è stato emesso parere di merito, trasmesso al Comune con nota prot. Z1.2021.0001899 del 22/01/2021. Si osserva che nella versione adottata dalla presente variante sono state ottemperate le prescrizioni relative alla cartografia ma non quelle relative alle norme: si chiede quindi di ottemperare anche a queste ultime prescrizioni

9.

Si ricorda, infine, che ai sensi dell'art. 2, comma 4, lettera i. del D.Lgs. 1/2018 "Codice della protezione civile", al fine di garantire una adeguata attività di prevenzione dei rischi, gli strumenti di pianificazione territoriale e di pianificazione di protezione civile devono essere coerenti e raccordati. Si invita pertanto a verificare e se necessario ad aggiornare anche lo strumento di protezione civile comunale, in coerenza con gli studi condotti (componente geologica e documento semplificato del rischio idraulico).

10.

Per gli ambiti PII1-a e PII1-b, la scheda 04 del documento di piano (DP), pur fornendo indicazioni e criteri funzionali alla loro realizzazione, non consente di valutare appieno l'impatto delle previste trasformazioni, in quanto risulta carente rispetto all'impostazione generale del progetto dal punto di vista morfo-tipologico, e a criteri puntuali di intervento finalizzati al corretto inserimento ambientale e paesaggistico, come previsto all'art. 8, comma 2 lettera e) della LR 12/2005 e s.m.i. e dal Capitolo 2 paragrafo 2.1.3 della dGR 1681/2005. In particolare, si rileva che la scheda dei due ambiti del PII, non contiene indicazioni di massima sufficienti riguardanti il rapporto tra il contesto esistente e il nuovo insediamento previsto. Pertanto, si chiede di inserire nella scheda indicazioni più puntuali, riferite in particolare alla altezza massima prevista nel PII1-a, che non dovrà essere superiore a quella esistente, al fine di limitarne l'impatto visivo; dovrà essere individuata la disposizione planimetrica dei nuovi volumi, con attenzione particolare al rapporto con il fiume Tresa, in modo che si crei un armonico dialogo tra nuova edificazione e il fiume, nel pieno rispetto degli elementi architettonici tradizionali.

11.

	Inoltre, per quanto riguarda il comparto PII1-b, tenendo conto anche della pendenza del versante, della presenza di caratteristica zona a bosco, delle limitazioni dovute alla fattibilità geologica e della alta visibilità degli eventuali nuovi volumi, percepibile dai ponti sul fiume Tresa, si chiede di individuare cartograficamente la nuova edificazione all'interno dell'area interessata dai volumi esistenti. Tali indicazioni sono finalizzate a limitare l'impatto visivo e a salvaguardare i caratteri paesaggistici e naturalistici del territorio attraverso la preservazione delle coerenze materiche, cromatiche e dimensionali che contraddistinguono il suddetto sistema, evitando di introdurre elementi dissonanti o impropri.
<i>LOCALIZZAZIONE</i>	--
<i>PROPOSTA</i>	1. In considerazione di quanto sopra si propone di aggiornare gli elaborati di Variante con la quantificazione di dettaglio della riduzione territoriale del PII citato, pari a 2.854 mq e corrispondente alla porzione di tratto viario stralciato. In relazione a quanto sopra indicato si propone altresì di inserire nella scheda dell'ambito di trasformazione indicato, nonché in cartografia di Piano, la superficie del parco pari a 15.000 mq, come indicata nel PGT originario, specificando nella scheda che "il relativo asservimento o cessione sarà oggetto di concertazione all'attivazione del PII". Inoltre, constatata la necessità di re-inserimento della previsione di parco urbano cartograficamente individuata entro il settore sud dell'area di PII, e in conseguenza verificata la non attuabilità del ponte carraio in previsione, che necessiterebbe lo stralcio parziale di detto parco urbano, si propone di stralciare la previsione di detto ponte carraio dall'ambito di PII, inserendo quale alternativa non vincolante la possibilità di connessione mantenendo il primo tratto della previsione viabilistica attuale (ricollegando il comparto verso la viabilità principale a nord), stralciata dalla variante posta al margine tra la RER e l'urbanizzato. Tale

previsione, monetizzabile, risulta in accordo con la Provincia di Varese, come riportato nel relativo parere di compatibilità con il PTCP.

2.

A seguito di quanto proposto nel precedente punto risulta in conseguenza anche recepita la presente richiesta con aggiornamento della scheda del PII 1b, in quanto le volumetrie previste dal PII risulterebbero localizzate nel settore nord, mentre il settore sud, in corrispondenza degli elementi della RER, risulterebbe assoggettato a previsione di parco urbano, con preservazione degli areali boschivi.

3.

In relazione alle schede degli ambiti di trasformazione: a miglior definizione operativa si propone di inserire entro il documento "NTA – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE, Allegato AdP.Tr – AMBITI DI TRASFORMAZIONE" sezione "prescrizioni generali" il punto "3. Negoziazione", come di seguito proposto:

1. Conformazione edificatoria degli Ambiti di trasformazione

La conformazione edificatoria dei previsti Ambiti di Trasformazione interverrà in seguito:

- a) alla definizione delle previsioni di cui alle schede indicate nel presente schedario, ai fini della quale viene previsto in primo luogo l'aperto confronto pubblico-privato di cui al successivo articolo;
- b) alla conseguente definizione di un progetto di piano / programma attuativo / permesso di costruire convenzionato in base a quanto specificato in ciascuna scheda;
- c) all'approvazione dello stesso (salvo P.c.c, permesso di costruire convenzionato);
- d) ed alla stipulazione della convenzione relativa alla sua attuazione.

	2. Definizione dei pesi insediativi e delle funzioni 1) Nelle varie schede relative agli ambiti di cui alla presente normativa sono previsti indici di edificabilità massima ammissibile, e nel rispetto dei quali deve intervenire, in forza del suddetto confronto pubblico-privato, l'individuazione dei pesi insediativi che il PII - PA – p.c.c.(permesso di costruire convenzionato) prevedrà. 2) Ove previsto la suddetta definizione interverrà insieme a quella degli impegni che gli operatori dovranno assumere per garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione occorrenti, indicate nelle schede. 3) Quanto alle funzioni sono da considerare prescrittive solo le disposizioni aventi ad oggetto esclusioni che nelle varie schede risultano eventualmente contenute. 4) Mediante il suddetto confronto pubblico-privato, le funzioni insediabili verranno individuate, secondo le indicazioni contenute nelle schede medesime. Le funzioni compatibili nelle zone residenziali dovranno essere valutate preventivamente al fine di prevenire l'insorgenza di problemi di compatibilità. 3. Criteri di negoziazione 1. Ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e), della L.r. n. 12/2005 e nella prospettiva della necessaria definizione, mediante un confronto pubblico-privato, dei pesi insediativi e delle funzioni da insediare, in applicazione anche delle disposizioni di cui al precedente articolo ed ovviamente nel rispetto delle previsioni prescrittive contenute nelle schede, vengono di seguito indicati i vari criteri di negoziazione che, a seconda dei casi, troveranno applicazione. 2. Gli obiettivi che mediante le negoziazioni di cui al comma precedente debbono, sempre a seconda dei
--	--

casi, essere perseguiti sono i seguenti:

- a) Promuovere approfondimenti delle valutazioni relative alla sostenibilità urbanistica, eventualmente ritenute necessarie od opportune anche da un angolo di visuale attento all'esigenza di evitare esternalità negative che i nuovi insediamenti possono far configurare ed all'esigenza di garantire una corretta integrazione dei nuovi insediamenti nelle parti del territorio in cui gli Ambiti di Trasformazione ricadono.

Verificare la fattibilità economica delle varie ipotesi di definizione delle scelte del Documento di Piano e degli accordi relativi all'ambito che vengono presi in considerazione, ivi comprese le opere e le prestazioni attese.

In relazione alle schede delle aree della rigenerazione urbana: si propone di inserire tali schede entro il documento "NTA – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE, Allegato AdP.Tr – AMBITI DI TRASFORMAZIONE" sezione "aree della rigenerazione urbana", con le rappresentazioni grafiche e i contenuti definiti nella citata Deliberazione C.C: di individuazione di tali aree, declinate come da contenuto della presente proposta di controdeduzioni, ovvero con divieto di incremento volumetrico nel PII-1a a preservazione dell'areale lacuale limitrofo.

4.

In considerazione del fatto che eventuali incentivi volumetrici definiti dal PGT per gli interventi di cui al comma 5 art. 11 della LR 12/2005 non sono cumulabili con quelli previsti allo stesso comma si ritiene che gli aggiornamenti di Variante siano coerenti con i disposti normativi regionali, stante che la revisione generale della normativa di Piano, ivi compresi i meccanismi della disciplina compensativa e incentivale, saranno oggetto della futura Variante generale al PGT di adeguamento al PTCP.

5.

Si propone di coerenza e verificare i dati relativi al bilancio ecologico dei suoli BES con le seguenti precisazioni /aggiornamenti:

- L'area a servizi n.29 (pari a 407 mq), ora proposta quale verde privato (rif. punto 1 delle controdeduzioni del parere di compatibilità al PTCP) non deve essere ricompresa nel bilancio del BES;
- la quantificazione di dettaglio della riduzione territoriale del PII 1b (corrispondente alla porzione di bretella stradale stralciata) è pari a 2.854 mq;
- i PA2 e PA3, come indicato in tutti gli atti della Variante, riducono la volumetria prevista ma non la superficie territoriale: pertanto necessita di rettifica quanto definito nelle conclusioni di pag. 72 del documento "verifica di coerenza con il PTR-PPR", sostituendo la frase "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)" con "riduce puntualmente il consumo di suolo (stralcio settore di 2.854 mq dell'ampia bretella stradale in corrispondenza dell'ambito PII Stheli, e stralcio area a servizi n.9 per 9.892 mq)

6.

In relazione a ciò si propone di completare gli obiettivi del cap. 5.3.2 "sistema territoriale dei laghi" n. ST4.2, ST4.3, ST4.6, "uso del suolo", nonché gli obiettivi del cap. 5.3.2 "sistema territoriale della montagna" n. ST2.2, ST2.10, "uso del suolo", con riferimenti di dettaglio, ovvero:

- entro il comparto PII 1b si prevede il concentramento volumetrico nel settore nord, al fine di preservare l'areale boschivo ivi localizzato;
- Entro il comparto PII 1b si prevede la realizzazione entro il settore sud di un parco urbano pari a

15.000 mq, utile a concorrere entro tale settore al mantenimento della rete ecologica regionale ivi localizzata;

7.

Si propone di aggiornare i riferimenti normativi sovraordinati nelle NTA del Piano delle regole come proposto.

8.

Si propone di aggiornare le norme geologiche come indicato.

9.

Si demanda alla procedura di aggiornamento di tale piano.

10.

Si propone di specificare entro la relativa scheda di ambito entro le NTA del Documento di Piano che l'altezza massima degli interventi sia pari all'esistente. Si propone altresì di inserire uno stralcio planivolumetrico di massima, ricordando che un ampio settore di tale fabbricato è sottoposto a vincolo dalla Soprintendenza, e che pertanto non sono attese modifiche planivolumetriche sostanziali rispetto allo stato di fatto.

11.

Si propone l'accoglimento di tale prescrizione, richiamando i contenuti di controdeduzione proposti nei punti precedenti n. 1,2,3.

Complessivamente si propone il sostanziale accoglimento del parere, con le precisazioni di cui ai precedenti

	punti.						
	<i>FAVOREVOLI</i>		<i>CONTRARI</i>		<i>ASTENUTI</i>		

Osservazione ARPA	PROTOCOLLO	DATA	ARPA LOMBARDIA
<i>RICHIESTA</i>	1. Si riscontra che nella versione aggiornata del Rapporto Preliminare sia stato fatto riferimento all'aggiornamento della componente geologica (fattibilità, sismicità, aggiornamento del PAI.) che il redattore dichiara essere stato recepito con la variante. Si rileva tuttavia che nel R.P. sia ancora riportato quale riferimento, quantomeno per la tavola dei vincoli e la fattibilità geologica, lo Studio geologico del 2009. 2. In merito al ridimensionamento dell'ambito di trasformazione PII 1 e contestuale eliminazione della previsione infrastrutturale, si ritiene la scelta positiva rispetto all'invasività in un bosco, in parte non trasformabile, apportabile dal progetto vigente. Si ritiene utile, ai fini della preservazione e continuità della parte boscata giacente nel sub- ambito PIIIb, elaborare un progetto urbanistico riferito al contesto e rispettoso dello stato dei luoghi con la previsione di edificazione in adiacenza del già costruito. 3. Rispetto alla proposta preliminare, è stata rivista l'individuazione dei Piani di Recupero del Piano delle Regole, denominati PR1, PR2, che, nella fase di proposta, erano stati trasmutati a PA4, PA5, con l'adozione invece il PR1 viene individuato quale area della rigenerazione urbana, il PR2 viene ricondotto a P.A mentre il PR3, inserito quale tessuto dell'AdP III, con modalità attuativa diretta, subisce una riduzione volumetrica in coerenza con il tessuto di appartenenza. È stata inoltre inserita una variabile in merito agli indici e parametri nei comparti Ste3 e Ste4 prevedendo il mantenimento degli indici e parametri edilizi dei fabbricati esistenti qualora maggiori, assumendo, quale valore limite di riferimento, lo stato di fatto. Si ammonisce circa questa clausola dal momento che di fatto si aumenta la capacità volumetrica del Piano e conseguentemente il dimensionamento complessivo, già di fatto oltre le aspettative insediative a livello comunale. 4.		

	Si rimane in disaccordo sulla scelta, mantenuta, ma già criticata in fase di verifica, di inserire una nuova trasformazione edilizia di tipo residenziale derivante da riduzione di un'area a servizi (n.7a) e inserimento del lotto entro il TUC in ambito di paesaggio (AdP III) dal momento che, come già detto, la realizzazione della proposta porterà all'aumento di 15 nuovi abitanti sul peso insediativo, non controbilanciati dalla riduzione nel numero di ab. insediabili di altri ambiti in ripermimetrazione riduttiva (PA3, PA2). 5. Si ribadisce che la modifica ai contenuti dell'articolo 38 alle NtA del Piano delle Regole con l'introduzione della possibilità anche di interventi di nuova costruzione, intesa come demolizione e ricostruzione, sia in contrasto con la normativa regionale che promuove la demolizione degli edifici incongrui all'ordito agrario con l'eventuale "slittamento" dei diritti edificatori da individuare all'interno del TUC per quegli edifici in regola con le autorizzazioni edilizie ed ambientali, pertanto non abusive (D.g.r. 18 novembre 2016 - n. X/5832), al fine di evitare la compromissione dell'ordito agrario nella sua funzione conducibile ed ecosistemica. 6. Si rinnova l'opportunità di avvalersi, in adeguamento alle disposizioni della L.R. 31/2014 dei criteri regionali del Progetto di integrazione del PTR, specificando la qualità dei suoli restituiti all'ordito agrario e/o al sistema agricolo- boschivo come nel caso dell'area a servizi non realizzata n.9 (area sportiva, verde attrezzato); la legislazione raccomanda infatti di "... illustrare le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei suoli interessati." 7. Si ribadiscono le osservazioni fatte, sia nella precedente nota che in fase di osservazioni alla proposta di Piano del PGT vigente, a proposito della previsione di un ponte carrabile in superamento del reticolo idrico localizzato lungo il lato ovest del PII 1 e si rimanda alla normativa relativa alla polizia idraulica. Qualunque opera o attività si voglia realizzare nelle aree comprese nel demanio idrico fluviale o nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Ente competente. 8. Si ritiene che, anche in virtù dell'aumento, seppur relativo, degli abitanti insediabili, non ben quantificabili in relazione alla possibilità volumetrica in dote ad alcuni comparti (es. Ste3 e Ste4) e alla possibilità di recupero degli edifici agricoli ad uso residenziale, sia da rivedere il calcolo del bilancio idrico comunale, il cui riferimento temporale risale al 2009, e che già presentava elementi di criticità legati alla alta percentuale delle perdite in rete e al deficit idrico nei periodi "di punta".
--	---

<i>LOCALIZZAZIONE</i>	--
<i>PROPOSTA</i>	1. In relazione a quanto segnalato si propone di aggiornare i riferimenti della tavola dei vincoli e di fattibilità geologica indicati. 2. In relazione a quanto segnalato si propone di inserire nella scheda dell'ambito di trasformazione indicato, nonché in cartografia di Piano, la superficie del parco pari a 15.000 mq, sita nel settore sud dell'ambito, come da indicazioni del PGT originario, specificando altresì nella scheda che "il relativo asservimento o cessione sarà oggetto di concertazione all'attivazione del PII". 3. In considerazione di quanto evidenziato si specifica che il valore limite pari allo stato di fatto, qualora maggiore rispetto all'indice di zona, non può aumentare la "capacità volumetrica", dato che trattasi di volume esistente allo stato di fatto. Tale norma concorre a garantire l'efficientamento delle volumetrie esistenti finanche ad interventi edilizi con demolizione e ricostruzione, entro un'ottica di incremento qualitativo. 4. In relazione a quanto indicato, constatato che la sensibilità maggiore in termini di visuali paesaggistiche verso il lago si individua in prossimità dell'asse viario della via F.lli Cervi, sito ad una quota superiore rispetto alla quota media del lotto, nonché in adiacenza all'attigua area a servizi n.7a e 7b, si propone di individuare il lotto di intervento quale ambito assoggettato a permesso di costruire convenzionato, con i

seguenti disposti normativi, da inserire entro le NTA del PdR nell'art. 28. 7 – CESSIONI PER INTERVENTI CON MODALITA' ATTUATIVA INDIRETTA:

"L'ambito individuato quale PCC1 entro gli elaborati cartografici del Piano delle Regole deve prevedere in fase attuativa una fascia a verde prativo di larghezza pari a 10 metri lungo tutto il lato ovest del lotto, nonché una fascia a verde prativo di larghezza pari a 10 metri lungo tutto il lato sud del lotto (ad eccezione degli spazi di accesso al lotto) con conseguente concentrazione volumetrica entro la restante superficie del lotto medesimo. Tali aree a verde così individuate dovranno essere asservite all'uso pubblico, e lasciate libere da recinzioni".

5.

Si specifica che l'ambito a cui si fa riferimento è l'Articolo 38 "AdP XIII^ – 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". Tale ambito pertanto non corrisponde ad "edifici incongrui" necessitanti di demolizione, bensì corrisponde agli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, e in coerenza con quanto specificato dalla LR 12/2005 s.m.i. (art. 10 comma 4 – a) – 3) ne detta le normative d'uso.

6.

Si specifica che la L.R. 31/2014 e s.m.i. garantisce la possibilità di Varianti "assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero" [...] "anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale". Si pone in risalto che la Variante parziale di Germignaga non ricorre al BES, ovvero concorre unicamente alla restituzione ad ambito agro-boschivo di aree con previsioni urbanistiche inesprese del PGT vigente ma non individua nuovi ambiti di consumo di suolo, necessitanti di verifica BES. Pertanto non si

	individuano "comparazioni" circa la qualità ambientale. 7. Si richiama il punto 6 della controdeduzione al parere di compatibilità al PTCP della Provincia di Varese, in cui si specifica che: "In relazione a quanto richiesto, constatata la necessità di re-inserimento della previsione di parco urbano cartograficamente individuata entro il settore sud dell'area di PII, e in conseguenza verificata la non attuabilità del ponte carraio in previsione, che necessiterebbe lo stralcio parziale di detto parco urbano, si propone di stralciare la previsione di ponte carraio dall'ambito di PII, inserendo quale alternativa non vincolante e monetizzabile la possibilità di connessione mantenendo il primo tratto della previsione viabilistica attuale (ricollegando il comparto verso la viabilità principale a nord), stralciata dalla variante posta al margine tra la RER e l'urbanizzato". 8. Constatata tale opportunità si demanda alla futura Variante generale di adeguamento al PTCP la verifica aggiornata del bilancio idrico comunale. Complessivamente si propone il parziale accoglimento dell'osservazione, con le precisazioni di cui ai precedenti punti.					
	FAVOREVOLI		CONTRARI		ASTENUTI	

OSSERVAZIONE	PROTOCOLLO	DATA	OSSERVANTE
1	7902	15/11/2021	TROMBINI GIUSEPPINA
<i>RICHIESTA</i>	la variante di PGT preveda la possibilità di un ampliamento della struttura ricettiva che consenta la realizzazione di 20-25 camere con servizi annessi al fine di rendere gestionalmente sostenibile l'attività alberghiera e dotare il territorio comunale di una struttura adeguata alle moderne esigenze ricettive.		
<i>LOCALIZZAZIONE</i>	immobili catastalmente censiti al Catasto Fabbricati del comune di Germignaga al F.2 mapp. 9 e mapp.1291 nonché dei terreni circostanti censiti al catasto Terreni al F.9 mapp. 2926 e 2927 , posti in via Mameli n.48, Germignaga;		
<i>PROPOSTA</i>	In considerazione del fatto che la variante parziale del PGT di Germignaga non individua entro gli ambiti di variante l'obiettivo di revisione della capacità ricettiva complessiva del territorio (rif. Deliberazione G.C. di avvio del procedimento), e verificato che l'osservazione in oggetto non definisce alcuna analisi in tal senso, chiedendo di fatto un ampliamento non definito in termini di indici e parametri urbanistici né motivato in dettaglio da specifiche esigenze dell'attività, si propone il non accoglimento dell'osservazione, suggerendo di valutare ed approfondire eventuale necessità aziendale entro specifica procedura di sportello unico per attività produttive.		
	<i>FAVOREVOLI</i>	<i>CONTRARI</i>	<i>ASTENUTI</i>

OSSERVAZIONE	PROTOCOLLO	DATA	OSSERVANTE
2	7883	15/11/2021	CASTORINO GIUSEPPINA
<i>RICHIESTA</i>	Premesso: - che l'area di proprietà oggetto della presente osservazione consiste nel giardino di pertinenza del fabbricato al mappale 1402 destinato dal 2008 ad attività di accoglienza turistica e che a tal fine il giardino risulta essenziale per lo svolgimento dell'attività in essere; - che l'area è utilizzata anche per il parcheggio delle automobili degli ospiti; - che l'area è stata sempre ricompresa nei Piani Regolatori come zona B2 – edificabile e come tale negli anni 2008/2012 sono state presentate diverse pratiche edilizie tra cui il recupero del rustico esistente sul mappale 458 e costruzione di tettoia sul mappale 464; - che è intenzione della proprietà, proprio per aggiornare e migliorare la struttura ricettiva, procedere ad opere di sistemazione del giardino con realizzazione di aree attrezzate e di una piscina ad uso degli ospiti; Tutto ciò visto e premesso, con la presente osservazione si chiede di riportare l'area con la destinazione d'uso precedente, oggi AMBITO III - Ambito di paesaggio di conservazione, riqualificazione, valorizzazione e integrazione del tessuto urbano consolidato, essendo terreni ad uso privato e sempre stati tali. In subordine si chiede di limitare il vincolo alla parte alta del terreno confinante con l'asilo nido comunale (dalla strada di accesso al confine) per necessità inerenti la struttura pubblica.		
<i>LOCALIZZAZIONE</i>	Indirizzo: Via Cazzane n.2 Dati catastali: foglio n. 2 mappali n. 458 - 461 - 464		
<i>PROPOSTA</i>	Si constata che il lotto in oggetto risulta giardino recintato del fabbricato di cui al mappale 1402 con attività ricettiva in essere, nonché area di parcheggio con cancello carraio e viale di ingresso per tale attività. Si verifica la specifica richiesta di necessità di dotarsi di attrezzature e piscina a servizio del ricettivo (trattasi di		

	necessità aziendale che dunque non concorre ad individuare di fatto un incremento insediativo in termini di abitanti residenti equivalenti bensì individuare un beneficio per l'attività insediata), oggi non realizzabili in quanto nello stato di fatto area destinata a servizi pubblici con previsione di verde attrezzato per cultura e tempo libero (serv. N. 12) con superficie territoriale pari a 1.651 mq. Si propone di inglobare tale lotto entro l'ambito di paesaggio III, come l'attuale fabbricato, ad esclusione di una fascia di larghezza pari a 10 metri adibita a verde privato da localizzarsi lungo la totalità del lato sud dell'ambito, in adiacenza all'asilo nido, al fine di preservare tale servizio. Tale lotto infatti risulta limitato morfologicamente da curve di livello inferiori rispetto alla strada di accesso, risulta intercluso all'abitato, risulta privo di specifica valenza paesaggistica in termini di vedute /coni visuali. Lo stesso risulta infine, a seguito di concertazione con l'Amministrazione, non ottimale per la realizzazione di un'area pubblica attrezzata, mentre un efficientamento dell'attività ricettiva in essere comporterebbe indubbi benefici anche di ordine pubblico in termini di valorizzazione e fruizione del centro storico e delle attività commerciali ivi insediate. Si propone l'accoglimento parziale dell'osservazione.					
	<i>FAVOREVOLI</i>		<i>CONTRARI</i>		<i>ASTENUTI</i>	

OSSERVAZIONE	PROTOCOLLO	DATA	OSSERVANTE
3	7945	16/11/2021	MARTINI MARIELLA
<i>RICHIESTA</i>	[..] Tutto ciò premesso e considerato, con la presente osservazione si chiede di riportare l'area con la destinazione d'uso del precedente Piano, oggi AMBITO III - <i>Ambito di paesaggio di conservazione, riqualificazione, valorizzazione e integrazione del tessuto urbano consolidato.</i> In subordine si chiede di ridurre il vincolo alla parte nord del terreno (verso la scuola elementare) e di consentire l'utilizzo edificabile della restante area, anche con obbligo di cessione gratuita o di realizzazione del parcheggio a scomputo degli oneri.		
<i>LOCALIZZAZIONE</i>	in qualità di proprietaria dei terreni in via Cazzane identificati con i mappali n. 802 e 803 sul foglio 2 di Germignaga,		
<i>PROPOSTA</i>	Tale area è destinata ad ambito a servizi pubblici per verde attrezzato per cultura e tempo libero e parcheggio. La localizzazione risulta strategica anche in funzione della prossimità con la scuola elementare G.Pascoli, servizio scolastico carente di parcheggi. Altresì si constata la presenza entro l'ambito in oggetto di un fabbricato residenziale esistente, necessitante di essere correttamente inquadrato entro idoneo ambito edificato. Infine si constata che lungo il lato ovest dell'ambito insiste un vincolo su reticolo idrico, come individuato nello studio geologico vigente, necessitante di particolare attenzione dal punto di vista ambientale, con divieto normativo di nuova edificazione entro tale sedime. In relazione al fatto che si rende necessario mantenere una previsione dotazionale per aree a verde		

	attrezzato per cultura e tempo libero e parcheggio, e nel contempo ricollocare detto fabbricato esistente entro un tessuto coerente con l'attuale destinazione d'uso, nonché preservare l'area soggetta a vincolo sul corso d'acqua individuato dallo studio geologico, si propone l'accoglimento parziale dell'osservazione, definendo: - L'area a servizi n.12 entro il settore nord dell'ambito, più prossimo al plesso scolastico, per un complessivo indicativo di 1.358 mq; - L'area edificabile (da riconoscersi entro ambito di paesaggio III per un complessivo indicativo di 1.272 mq) in corrispondenza del settore sud dell'ambito, ovvero in corrispondenza dell'attuale fabbricato residenziale che di essere correttamente inquadrato entro idoneo ambito edificato, al netto dell'area ricompresa entro fascia di rispetto del reticolo idrico da individuarsi quale area a verde privato non edificabile di preservazione ambientale ed idrogeologica per un complessivo indicativo di 553 mq; - di individuare la totalità del comparto quale ambito a ambito assoggettato a permesso di costruire convenzionato, con i seguenti disposti normativi, da inserire entro le NTA del PdR nell'art. 28. 7 – CESSIONI PER INTERVENTI CON MODALITA' ATTUATIVA INDIRETTA: "L'ambito assoggettato a permesso di costruire convenzionato, individuato quale PCC2 entro gli elaborati cartografici del Piano delle Regole deve prevedere in fase attuativa la cessione del settore nord del lotto, come individuato in cartografia del Piano delle Regole, quale area a servizi per verde attrezzato per cultura e tempo libero e parcheggio, per un complessivo indicativo di 1.358 mq; altresì la porzione di settore ovest dell'area individuata cartograficamente negli elaborati del piano delle regole, indicativamente pari a 553 mq, deve essere individuata quale area a verde privato, non edificabile, di preservazione ambientale ed idrogeologica."
--	--

	Si propone pertanto il parziale accoglimento dell'osservazione.					
	<i>FAVOREVOLI</i>		<i>CONTRARI</i>		<i>ASTENUTI</i>	

OSSERVAZIONE	PROTOCOLLO	DATA	OSSERVANTE
4	7947	16/11/2021	IMMACOLATA GIOVAZZINO
<i>RICHIESTA</i>	1. 9.4.1 - Distanza minima tra costruzioni ".....omissis è prescritta: a) la distanza minima assoluta di 10,00 m rispetto alle costruzioni antistanti che fuoriescono dal terreno per più di 1,30 m, allorché una delle due pareti che si fronteggiano sia finestrata b) la distanza minima assoluta di 3,00 allorché le reciproche porzioni di parete che si fronteggiano siano prive di finestre. c) (ADDE) nei Tessuti Urbani Consolidati (ex zone B o equipollenti) (TUC) è prescritta tra le pareti finestrate delle costruzioni di cui al precedente capoverso a) la minore distanza di 7,00 m in applicazione dell'articolo n°5 della Legge 14.06.2019 n°55, a modifica del articolo n°2 - bis del Decreto Presidente della repubblica 06.09.2001 n°380. 2.		

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, eccetto per i corpi di fabbrica dei fabbricati semi - interrati di cui al successivo articolo 9.4.3, ed eccetto per i fabbricati pertinenziali accessori, deve essere rispettata la distanza minima di 5,00 e per Tessuti Urbani Consolidati (ex zone B o equipollenti) (TUC) deve essere rispettata la distanza minima di 3,50 in applicazione dell'articolo n°5 della Legge 14.06.2019 n°55, a modifica del articolo n°2 - bis del Decreto Presidente della Repubblica 06.09.2001 n°380.(TOLLE) rispetto ai confini degli ambiti urbanistici previsti dal PGT)

	2. - È consentita la costruzione (TOLLE) ivi compresi gli interventi pertinenziali con altezza massima lorda fino a 3 m) <i>sul confine.....omissis"</i> 4. - (ADDE) I fabbricati pertinenziali e accessori, tettoie e depositi attrezzi con altezza massima lorda fino a 3 m, possono essere realizzati alla distanza minore di 5,00 m, in avvicinamento gradualmente, fino al confine, per uno sviluppo lineare fino a 6,00 m; da e per questi edifici pertinenziali non è richiesto il rispetto della distanza minima, rispettivamente di 10 m e 7 m, tra edifici antistanti. 3. 9.4.3 - Fabbricati semi - interrati Sono definiti semi - interrati i fabbricati che non sporgono oltre 1,30 m (altezza lorda) dalla quota del terreno. (ADDE) Ai fini delle distanze dai confini e tra fabbricati tali manufatti vengono considerati alla pari dei manufatti completamente interrati.
LOCALIZZAZIONE	--
PROPOSTA	1. In relazione a quanto osservato si ritiene che tali modifiche non concorrano a garantire il necessario rispetto della qualità architettonica e delle condizioni di salubrità per il tessuto urbano consolidato comunale (peraltro non definibile ambito diffuso necessitante di rigenerazione urbana), anche in ragione di garantire

	una definizione normativa univocamente interpretabile, né che si renda necessario integrare l'attuale disposto normativo in relazione all'oggetto. 2. In relazione a quanto osservato si ritiene che tali modifiche non concorrano a garantire il necessario rispetto della qualità architettonica e delle condizioni di salubrità per il tessuto urbano consolidato comunale (peraltro non definibile ambito diffuso necessitante di rigenerazione urbana), anche in ragione di garantire una definizione normativa univocamente interpretabile, né che si renda necessario integrare l'attuale disposto normativo in relazione all'oggetto 3. In relazione a quanto osservato si ritiene che tale modifica non concorra a garantire il necessario rispetto della qualità architettonica e delle condizioni di salubrità per il tessuto urbano consolidato comunale (peraltro non individuato quale ambito diffuso necessitante di rigenerazione urbana), anche in ragione di garantire una definizione normativa univocamente interpretabile, né che si renda necessario integrare l'attuale disposto normativo in relazione all'oggetto. Si propone il non accoglimento dell'osservazione					
	FAVOREVOLI		CONTRARI		ASTENUTI	

OSSERVAZIONE	PROTOCOLLO	DATA	OSSERVANTE
5	4920	26/07/2021	KUSKE ALEXANDER
RICHIESTA	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. La mia proprietà è il terreno mapp. 4422 Il motivo della mia domanda del 16 luglio 2018 e' il conferito dalla decisione/legge del Stato Italiano rappresentato dalla Regione Lombardia, che le lacune edilizie esistenti nei comuni devono essere colmate per ridurre il consumo di suolo. Il Comune di Germignaga non adempie a questo mandato legale rigettando la mia domanda. RIVOLGE ISTANZA di VARIANTE al P.G.T. affinché il mapp. 4422 venga inserito in AdP IV per omogeneità di zona. A tal fine si fa presente che: - al mapp. 4422 ha accesso da Via Ai Ronchi attraverso il mapp. 3314 già in AdP IV; - la Via Ai Ronchi è provvista di tutte le urbanizzazioni.		
LOCALIZZAZIONE	Mappale 4422 – via Ai Ronchi		
PROPOSTA	Si constata che tale proposta concorre all'incremento del consumo di suolo, e dunque palesemente in contrasto con l'obiettivo regionale di "riduzione del consumo di suolo" citata. L'integrazione del PTR ai sensi		

	della l.r. n. 31 del 2014, efficace dal 13 marzo 2019, con la pubblicazione sul BURL n. 11, infatti definisce consumo di suolo, la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali (ex art.2, comma 1, lett. c), l.r. 31/14). Altresì si constata che tale settore territoriale è sito ai margini del tessuto urbano consolidato, in adiacenza ad elementi ambientali sensibili quali la rete ecologica regionale RER, nonché le aree boscate del PIF della Comunità Montana Valli del Verbano. Si propone il non accoglimento dell'osservazione.						
	<i>FAVOREVOLI</i>		<i>CONTRARI</i>		<i>ASTENUTI</i>		

OSSERVAZIONE	PROTOCOLLO	DATA	OSSERVANTE
6	7257	22/10/2021	KUSKE ALEXANDER
<i>RICHIESTA</i>	Reiterazione della precedente istanza Prot. 4920. Si richiamano i medesimi contenuti		
<i>LOCALIZZAZIONE</i>	Mappale 4422 – via Ai Ronchi		
<i>PROPOSTA</i>	Reiterazione della precedente istanza Prot. 4920. Si richiamano i medesimi contenuti: Si constata che tale proposta concorre all’incremento del consumo di suolo, e dunque palesemente in contrasto con l’obiettivo regionale di “riduzione del consumo di suolo” citata. L’integrazione del PTR ai sensi della l.r. n. 31 del 2014, efficace dal 13 marzo 2019, con la pubblicazione sul BURL n. 11, infatti definisce consumo di suolo, la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali (ex art.2, comma 1, lett. c), l.r. 31/14). Altresì si constata che tale settore territoriale è sito ai margini del tessuto urbano consolidato, in adiacenza ad elementi ambientali sensibili quali la rete ecologica regionale RER, nonché le aree boscate del PIF della Comunità Montana Valli del Verbano. Si propone il non accoglimento dell’osservazione.		

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

OSSERVAZIONE	PROTOCOLLO	DATA	OSSERVANTE
7	4668	31/07/2020	ADRAGNA MAURO – ADRAGNA FABIO
<i>RICHIESTA</i>	Attualmente le aree di proprietà ospitano oltre ai fabbricati d'abitazione, un area di sosta caravan, e nel PGT sono indicate come superfici per standard e servizi. I sottoscritti Adragna Fabio e Mauro richiedono cortesemente che in caso di aggiornamento del PGT nelle aree sopra citate vengano consentite la costruzione di un fabbricato per il custode delle dimensioni di circa mq 150,00, di un deposito attrezzature della superficie di circa mq 50,00 e di una piscina per la clientela, si richiede inoltre di poter ospitare, oltre ai caravan anche un certo numero di tende per campeggio.		
<i>LOCALIZZAZIONE</i>	sono proprietari dei mappali distinti a Catasto Fabbricati al foglio 2 con i n.ri 4552 sub 1, 4553, 4552 sub 501 ed a Catasto Terreni (foglio effettivo 2, logico 9) con i n.ri 4552 e 4553.		
<i>PROPOSTA</i>	Si constata che l'attuale struttura ricettiva, localizzata strategicamente entro il tessuto consolidato in prossimità del lago, è stata autorizzata in coerenza con la Deliberazione C.C. 15 del 30/04/2013, al fine di consentire la realizzazione di attrezzature di interesse pubblico a un soggetto privato. Eventuali ulteriori necessità ravvisate si ritiene debbano essere concertate con l'Amministrazione, alla luce degli obiettivi della citata Deliberazione, con beneficio di eventuale ricorso all'attivazione di intervento a mezzo di sportello unico per attività produttive, che valuti le necessità aziendali alla luce della sensibilità paesaggistica dei luoghi (rete ecologica, area lacuale ec...).		

	Si propone il non accoglimento dell'osservazione.					
	<i>FAVOREVOLI</i>		<i>CONTRARI</i>		<i>ASTENUTI</i>	

OSSERVAZIONE	PROTOCOLLO	DATA	OSSERVANTE
8	7146	19/10/2021	ADRAGNA MAURO – ADRAGNA FABIO
<i>RICHIESTA</i>	Reiterazione della precedente istanza Prot. 4668. Si richiamano i medesimi contenuti		
<i>LOCALIZZAZIONE</i>	sono proprietari dei mappali distinti a Catasto Fabbricati al foglio 2 con i n.ri 4552 sub 1, 4553, 4552 sub 501 ed a Catasto Terreni (foglio effettivo 2, logico 9) con i n.ri 4552 e 4553.		
<i>PROPOSTA</i>	Reiterazione della precedente istanza Prot. 4668. Si richiamano i medesimi contenuti: Si constata che l'attuale struttura ricettiva, localizzata strategicamente entro il tessuto consolidato in prossimità del lago, è stata autorizzata in coerenza con la Deliberazione C.C. 15 del 30/04/2013, al fine di consentire la realizzazione di attrezzature di interesse pubblico a un soggetto privato. Eventuali ulteriori necessità ravvisate si ritiene debbano essere concertate con l'Amministrazione, alla luce degli obiettivi della citata Deliberazione, con beneficio di eventuale ricorso all'attivazione di intervento a mezzo di sportello unico per attività produttive, che valuti le necessità aziendali alla luce della sensibilità paesaggistica dei luoghi (rete ecologica, area lacuale ec...). Si propone il non accoglimento dell'osservazione.		
	<i>FAVOREVOLI</i>		<i>CONTRARI</i>
			<i>ASTENUTI</i>

OSSERVAZIONE	PROTOCOLLO	DATA	OSSERVANTE
9	757	31/01/2022	UFFICIO TECNICO COMUNALE
<i>RICHIESTA</i>	Lo scrivente responsabile del Servizio Tecnico Edilizia Privata ed Urbanistica del comune di Germignaga, ritiene di presentare la seguente osservazione alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole alla Variante del Piano di Governo del Territorio in corso di adozione definitiva, in quanto si è constatata la presenza di fabbricati sottoutilizzati, privi di valore storico, architettonico ed ambientale all'interno del nucleo di antica formazione, richiedendo la possibilità nelle suddette zone A.d.P. II, per il tramite di Piano di Recupero, con interventi ammessi fino alla demolizione e ricostruzione anche con diversa sagoma e sedime e con possibilità di incremento volumetrico fino ad un massimo del 10% per adeguamenti igienico sanitari. Il tutto previo parere favorevole della Commissione del Paesaggio Comunale che ne attesti la non sussistenza di vincolo monumentale per interesse storico architettonico.		
<i>LOCALIZZAZIONE</i>	--		
<i>PROPOSTA</i>	In relazione a quanto osservato, constatata la presenza di puntuali e limitati fabbricati necessitanti di interventi come sopra descritto, si propone di inserire entro l'art. 27.2 – INTERVENTI AMMESSI, relativo all'AdP II- "conservazione, riqualificazione e valorizzazione del tessuto urbano consolidato nei comparti del centro storico e dei nuclei antichi di interesse storico" il seguente comma: 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, 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. Si propone pertanto l'accoglimento dell'osservazione.					
	<i>FAVOREVOLI</i>		<i>CONTRARI</i>		<i>ASTENUTI</i>	