



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

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

RELAZIONE DI VARIANTE

DATA: FEBBRAIO 2022 - APPROVAZIONE

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	4
2	GLI AMBITI OGGETTO DI VARIANTE	5
2.1	<i>Documento di Piano</i>	5
2.1.1	Introduzione degli interventi anche per lotti funzionali	5
2.1.2	Suddivisione e riduzione territoriale dell'ambito di trasformazione PII1 Stheli	5
2.1.3	Modifica del PA3	8
2.1.4	Modifica del PA2	9
2.1.5	Aggiornamento della componente geologica	9
2.1.6	Rigenerazione urbana	9
2.2	<i>Piano delle Regole</i>	10
2.2.1	Accorpamento ambiti di paesaggio III e IV	10
2.2.2	Modifica PR1, PR2, PR3	14
2.2.3	Riduzione area a servizi n.7a e inserimento della stessa entro AdP III residenziale	18
2.2.4	Aggiornamento dei meccanismi della disciplina compensativa ed incentivale	19
2.2.5	Centro storico	19
2.2.6	Fabbricati esistenti in aree a parco o giardino di interesse ambientale e paesaggistico	20
2.2.7	fabbricati esistenti nel tessuto agricolo e boschivo con funzioni residenziali	20
2.2.8	Insedimenti esistenti con funzioni turistiche e turistico - ricettive	21
2.3	<i>Piano dei Servizi</i>	22
2.3.1	Dotazione aree pubbliche per servizi negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia e di mutamento della destinazione d'uso dei fabbricati	22
2.3.2	Previsione di nuovo edificio scolastico entro l'area a servizi 1a (settore sud)	23
2.3.3	Stralcio area a servizi n.9	23
2.3.4	Stralcio area a servizi n.29	26
2.3.5	Recepimento del Piano regolatore cimiteriale e relativa fascia di rispetto cimiteriale	27
2.3.6	Stralcio area a servizi n.13b	27
2.3.7	Riduzione area a servizi n.12	28
3	IL CONTESTO TERRITORIALE LOCALE	29

3.1	<i>Il PGT del Comune di Germignaga</i>	29
3.1.1	Il PGT vigente	29
3.1.2	La Variante 2019 proposta	29
3.1.3	Lo stato di attuazione del PGT vigente	30
3.2	<i>Lo studio geologico vigente</i>	31
3.2.1	Vincoli	31
3.2.2	Fattibilità geologica	34
4	IL CONSUMO DI SUOLO	36
4.1	<i>Premessa</i>	36
4.2	<i>Variante 2019 e riduzione consumo di suolo</i>	38
5	DATI DEMOGRAFICI	40
5.1	<i>Variazione di abitanti insediabili attesi</i>	40
5.2	<i>Dotazione di aree a servizi</i>	43

1 PREMESSA

La presente relazione è aggiornata a seguito delle controdeduzioni al Piano.

Presso il Comune di Germignaga, Provincia di Varese (VA) è attivata la procedura di variante parziale al documento di piano, piano delle regole e piano dei servizi del Piano di Governo Del Territorio vigente ai sensi della l.r. 12/2005 s.m.i. e dell'art. 5 della l.r. 31/2014 s.m.i., e contestuale avvio della verifica di assoggettabilità a VAS.

Il Comune di Germignaga è dotato di strumento urbanistico vigente, ivi compreso il Documento di Piano, prorogato con specifica Deliberazione di CC prima dell'entrata in vigore del PTR adeguato alla LR 31/2014 s.m.i. Pertanto la presente non si configura come variante generale, per la quale l'Amministrazione ha inteso di rimandare a seguito dell'aggiornamento del PTCP Provinciale. Tale Variante non riguarda dunque gli obiettivi generali e le strategie di Piano, ivi compreso il dimensionamento generale: infatti è preordinata sostanzialmente a:

- Efficientare l'apparato normativo vigente, al fine di agevolare le procedure di attuazione del Piano medesimo nell'attuazione delle previsioni del Documento di Piano e del Piano delle regole;
- Affinamento dell'apparato normativo del Piano anche alla luce delle esperienze applicative del Legislatore nazionale dei modelli incentivati e compensativi;
- Valorizzare i tessuti con puntuali revisioni qualitative, utili a garantire le necessità del contesto locale espresse dal territorio;
- Attualizzare con puntuali aggiornamenti talune trasformazioni territoriali senza incremento nel peso insediativo e del consumo di suolo;

2 GLI AMBITI OGGETTO DI VARIANTE

Il presente capitolo riassume gli ambiti di Variante proposti dalla Variante parziale al PGT 2019, rispetto allo strumento urbanistico originario.

2.1 Documento di Piano

2.1.1 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..).

2.1.2 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 in parte la previsione della strada di collegamento originariamente prevista; quale alternativa non vincolante e monetizzabile si prevede la possibilità di realizzazione e cessione della connessione infrastrutturale tra l'ambito di PII e la via Stheli ad est del PII medesimo, come rappresentato nell'estratto cartografico successivo;

Viene eliminato il meccanismo di (settore fronte lago) riallocazione di parte della volumetria esistente (pari a

8.500 mc nel settore sud), originariamente previsto.

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.

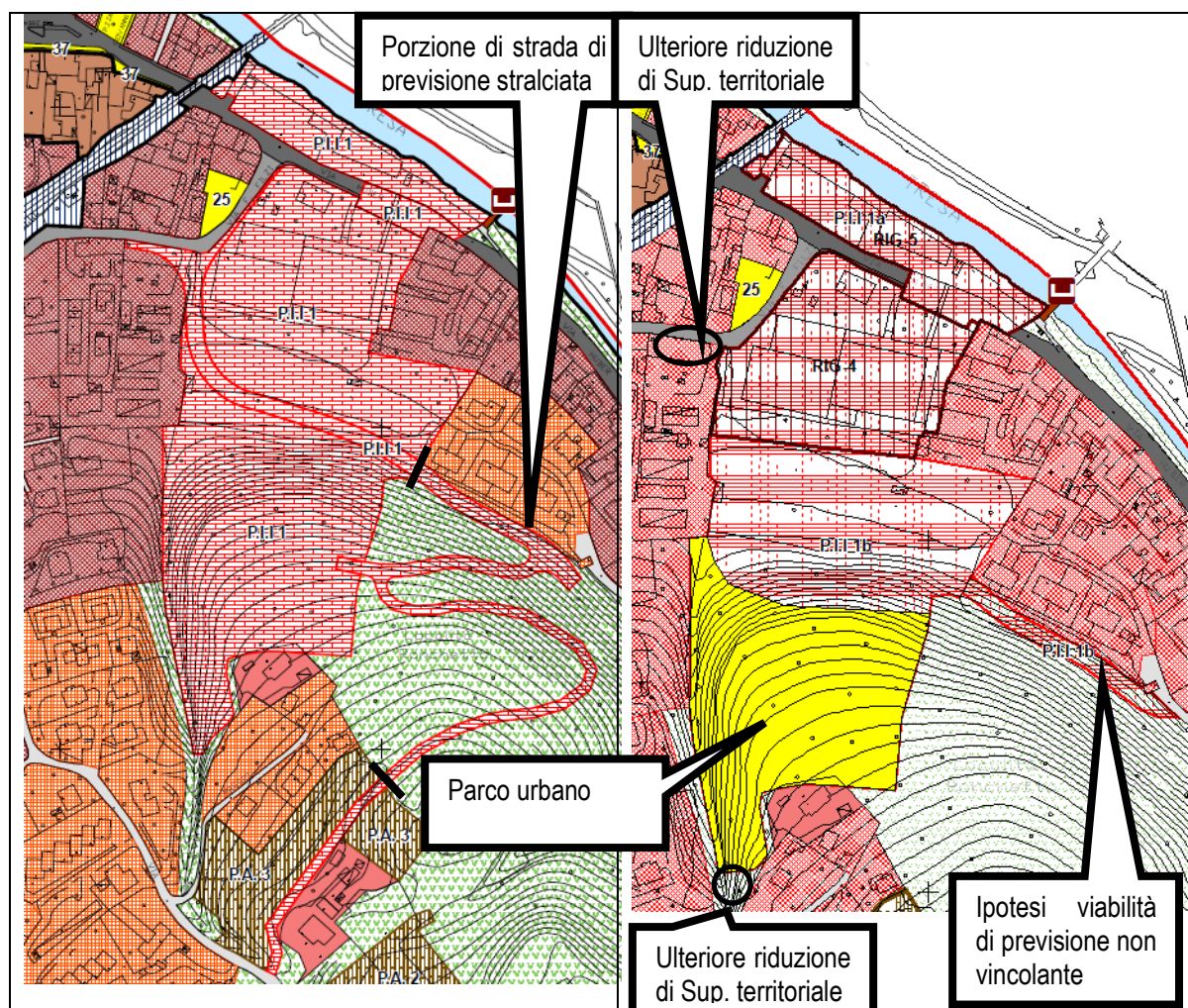
Le dotazioni territoriali attese risultano decrementate (da 30 mq/ab a 18 mq/ab, in coerenza con la L.R. 12/2005, in coerenza con le NTA della Variante). Tale decremento è motivato dalla presenza di ulteriore onere qualitativo richiesto, oltre che dalla necessità di riequilibrare la dotazione di aree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

Viene mantenuta la previsione di parco urbano di 15.000 mq, sito a sud dell'ambito.

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



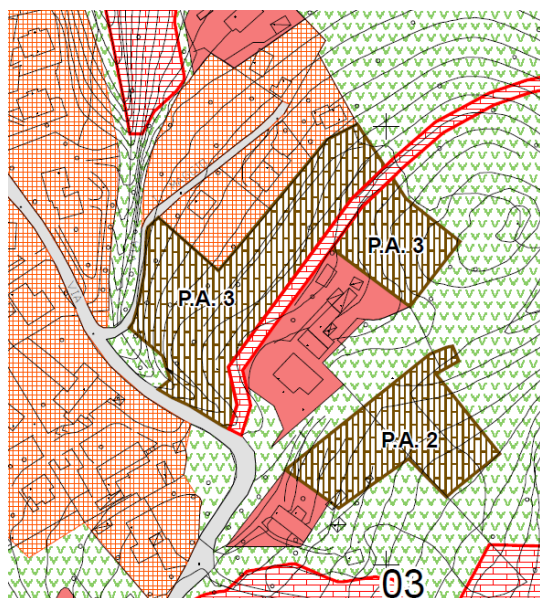
2.1.3 Modifica del PA3

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.

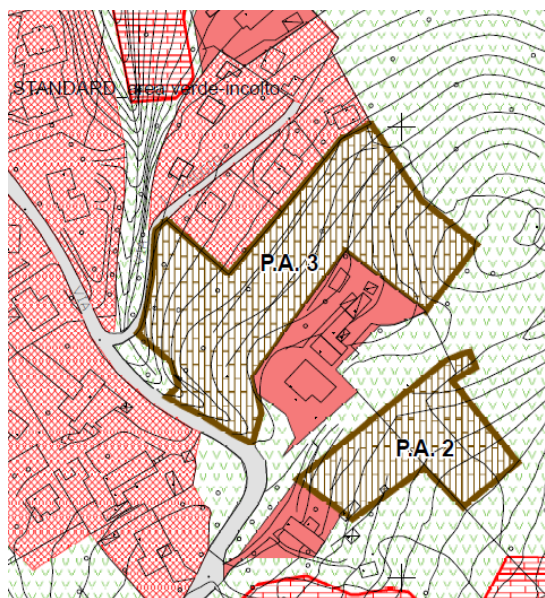
Ciò generava una volumetria massima pari a 5.040 (ovvero $7.200 \cdot 0,7$) mc.

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 ($8060 \cdot 0,6$, 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.

2.1.4 Modifica del PA2

Il P.A.2, in ordine all'omogeneizzazione degli ambiti, viene decrementato nella volumetria attesa (It 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.

2.1.5 Aggiornamento della componente geologica

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

2.1.6 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, con puntuali precisazioni.

2.2 Piano delle Regole

2.2.1 Accorpamento ambiti di paesaggio III e IV

La Variante intende accorpare entro un unico tessuto edificato denominato *III^A - NTr - Ambito di paesaggio di 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* i seguenti tessuti:

-  III - Ambito di paesaggio di conservazione, riqualificazione, valorizzazione e integrazione del tessuto urbano consolidato nei comparti del nucleo urbano centrale con prevalenti funzioni residenziali e di servizio alla residenza
-  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

Scopo di tale proposta è quello di semplificare gli interventi entro il tessuto urbano consolidato. La differenziazione formale e non sostanziale dei tessuti esistenti deriva dal passato P.R.G., ad oggi tuttavia appare superata, in quanto i tessuti risultano simili nelle tipologie edilizie, morfologia e disegno d'insieme degli isolati e dei fabbricati ivi presenti.

Il nuovo ambito di paesaggio unificato individua una volumetria massima espressamente definita, pari sostanzialmente alla media dell'attuale volume massimo dei due ambiti di paesaggio originari proposti dal PGT, stralciando l'attuale meccanismo di calcolo della volumetria a mezzo della verifica della media volumetrica esistente nei lotti contermini alle aree di completamento: la stessa risulta infatti impossibile da verificare al momento della presentazione delle pratiche edilizie.

I parametri ed indici edilizi ridefiniti risultano pertanto:

PGT vigente:

Ambito III – It= 1,4 mc/mq (Ste1), It= 1 mc/mq (Ste2), It= 8,0 mc/mq (Ste3), It= 8,0 mc/mq (Ste4);

Ambito IV – It= 1,0 mc/mq (Ste1), It= 9,0 mc/mq (Ste2), It= 7,0 mc/mq (Ste3), It= 7,0 mc/mq (Ste4);

PGT variante:

Ambito III – It= 1,2 mc/mq (Ste1), It= 0,9 mc/mq (Ste2-3), It= 0,8 mc/mq (Ste4)

In considerazione del fatto che tale accorpamento è qualitativo e non quantitativo si è provveduto ad una Verifica di stima indicativa e non esaustiva, basata su verifiche cartografiche e indagini a campione della capacità teorica degli ambiti III e IV quale residuo edificabile (lotti liberi utili a nuova edificazione, puntuali e interstiziali), con lo scopo di verificare la sostanziale consistenza volumetrica attuale.

Tale stima schematicamente si può riassumere come di seguito:

Capacità teorica dei tessuti ipotetica, ovvero moltiplicando la sup. territoriale di tutti gli ADP III e IV, saturi e non, per il relativo indice territoriale:

	PGT vigente		
	STE1		
	III	IV	TOT
ST	92.966,3	23.611,8	116.578,1
It	1,4	1,0	
V	130.152,8	23.611,8	153.764,6
Ab.	867,7	157,4	1.025,1
	STE2		
	III	IV	TOT
ST	75.676,7	30.636,9	106.313,6
It	1,0	0,9	
V	75.676,7	27.573,2	103.249,9
Ab.	504,5	183,8	688,3
	STE3		
	III	IV	TOT
ST	103.964,3	73.674,5	177.638,8
It	0,8	0,7	
V	83.171,4	51.572,2	134.743,6
Ab.	554,5	343,8	898,3
	STE4		
	III	IV	TOT
ST	20.617,1	113.691,0	134.308,1
It	0,8	0,7	
V	16.493,7	79.583,7	96.077,4
Ab.	110,0	530,6	640,5
		V TOT	487.835,5
		AB TOT	3.252,2

PGT Variante			
	STE1		
			III
ST	92.966,3	23.611,8	116.578,1
It	1,2	1,2	
V	111.559,6	28.334,2	139.893,7
Ab.	743,7	188,9	932,6
	STE2		
			III
ST	75.676,7	30.636,9	106.313,6
It	0,9	0,9	
V	68.109,0	27.573,2	95.682,2
Ab.	454,1	183,8	637,9
	STE3		
			III
ST	103.964,3	73.674,5	177.638,8
It	0,8	0,8	
V	83.171,4	58.939,6	142.111,0
Ab.	554,5	392,9	947,4
	STE4		
			III
ST	20.617,1	113.691,0	134.308,1
It	0,8	0,8	
V	16.493,7	90.952,8	107.446,5
Ab.	110,0	606,4	716,3
		V TOT	485.133,5
		AB TOT	3.234,2

Di tale totalità la volumetria indicativa per nuova costruzione ipoteticamente allocabile in lotti liberi si è stimata indicativamente pari a 5% del volume complessivo (dato indicativo, stimato da campionamento e verifiche da ortofoto).

Pertanto:

PGT VIGENTE	
Volume	24.391,8
V TOT (con bonus Art.20 +10%)	26.831,0
AB TOT	178,9
PGT VARIANTE	
Volume	24.256,7
V TOT (con bonus Art.20 +10%)	26.682,3
AB TOT	177,9
Differenza	
V TOT	-148,6
AB TOT	-1,0

L'accorpamento dei tessuti pertanto determina un ipotetico ed indicativo decremento di abitanti teorici pari a - 1, dato marginale (e individuato quale indice edificatorio massimo) rispetto alle previsioni di Piano del PGT vigente. Tale dato non è riferibile ad una modifica degli obiettivi generali di Piano (demandata ad una successiva Variante generale), ma la risultante qualitativa di una semplificazione normativa con accorpamento di 2 tessuti.

Le motivazioni sono:

- Impossibilità di attuazione del meccanismo di calcolo della volumetria dei lotti liberi (comporta il rilievo di dettaglio dei lotti liberi circostanti entro un cerchio di raggio dato, su terreni ed edifici di proprietà di terzi – rif. Art. 21 NTA del piano delle regole del PGT vigente)
- Conseguente impossibilità di verifica da parte dell'Ufficio Tecnico della reale risultante della capacità volumetrica di cui sopra;
- Diforme attribuzione di diritti edificatori su aree e comparti morfologicamente analoghi, ma normati diversamente su base del recepimento di "zone" del passato Piano Regolatore Comunale;
- L'ottimizzazione del tessuto urbano consolidato esistente intende anticipare i contenuti della futura Variante generale, in adeguamento agli strumenti urbanistici sovraordinati, atta a ridurre il consumo di suolo;

Si rimanda ad una Variante generale la verifica del dimensionamento complessivo quale eventuale rivisitazione delle strategie di Piano.

2.2.2 Modifica PR1, PR2, PR3

Il Piano di Recupero del Piano delle Regole denominato PR1 viene individuato quale aree della rigenerazione urbana, il PR2 viene ricondotto a P.A., mentre il PR3 viene inserito quale tessuto dell'AdP III, con modalità attuativa diretta e riduzione volumetrica in coerenza con il tessuto di appartenenza..

Il PGT vigente prevedeva che:

la ristrutturazione urbanistica, esclusivamente nel caso di demolizione e ricostruzione di più fabbricati esistenti, fosse subordinata all'approvazione di piano attuativo di recupero, previa delimitazione del perimetro del comparto di intervento mediante apposita deliberazione del Consiglio Comunale; in questo caso l'indice volumetrico massimo di utilizzazione fondiaria (IVf – art. 11.2.1 NA) è calcolato sulla base del 50% del rapporto di utilizzazione volumetrica fondiaria del comparto medesimo (RVf – art. 11.1.1 NA) e comunque contenuto nel limite massimo di 2,50 m³/m² ;

La Variante di PGT prevede che:

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
Indice di copertura IC:	max	40%
Altezza dell'edificio:	14,00	m. o esistente, se maggiore.

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
Indice di copertura IC:	max	40%
Altezza dell'edificio:	9,00	m. o esistente, se maggiore.

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
Indice di copertura IC:	max	40%
Altezza dell'edificio:	9,00	m. o esistente, se maggiore.

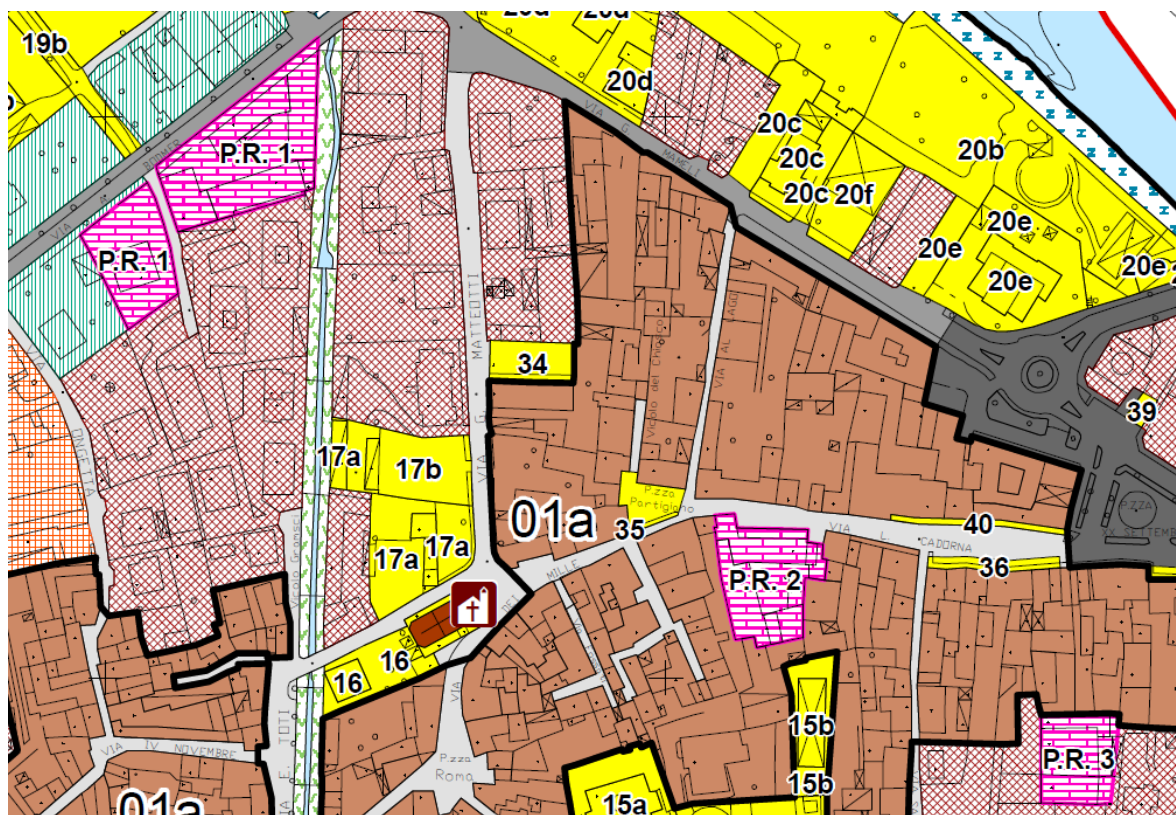
Se gli indici e parametri edilizi dei fabbricati esistenti sono maggiori, si assume lo stato di fatto quale valore limite di riferimento;

Nelle aree assoggettate a Piano di Recupero dallo strumento urbanistico previgente ove gli indici e parametri edilizi degli interventi previsti erano maggiori, si assumono detti indici e parametri edilizi quale valore limite di riferimento, con obbligo di assoggettamento dell'area a modalità attuativa indiretta;

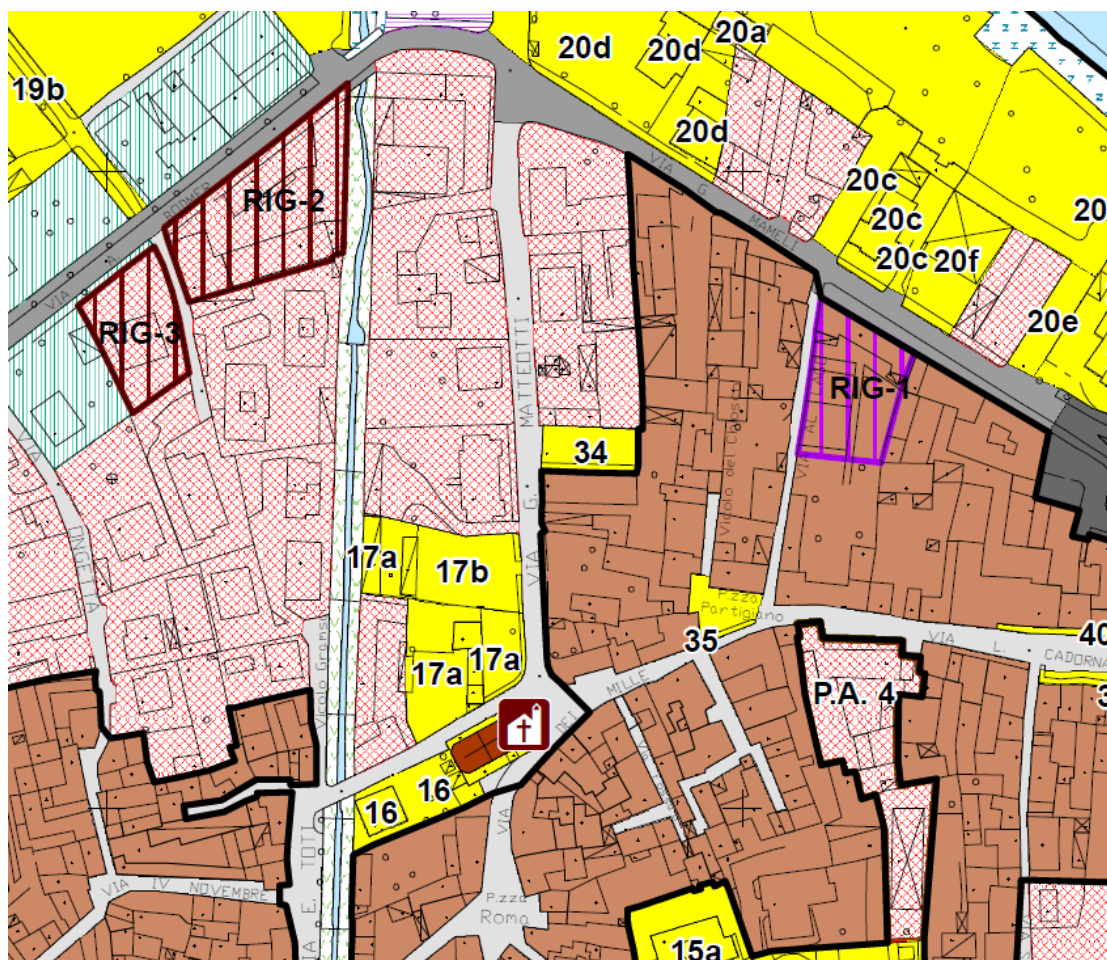
Gli Interventi edilizi assoggettati a modalità attuativa indiretta devono inoltre concorrere al reperimento di aree pubbliche / di uso pubblico nella modalità indicata nell'articolo 8 delle presenti NTA, e secondo i criteri e le modalità stabilite dalle NTA del Piano dei Servizi.

Il P.A. n. 4 deve inoltre provvedere alla localizzazione delle aree di cessione ivi compresi i parcheggi, nel settore sud dell'ambito; Inoltre lo stesso deve concorrere al perseguimento dell'integrazione morfologica, materica e cromatica con l'intorno territoriale del nucleo di antica formazione; Il PA deve inoltre provvedere, ove possibile, a debito arretramento dal filo strada delle volumetrie di progetto, al fine di ottimizzare il traffico veicolare e i passaggi pedonali.

PGT vigente



PGT variante 2019



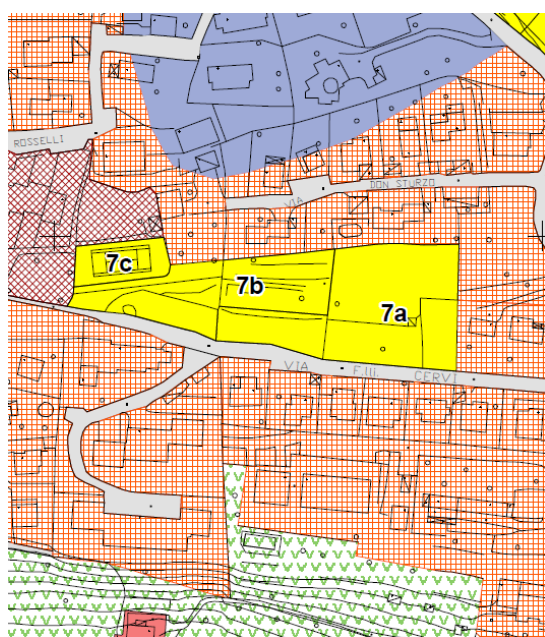
Si constata che della capacità volumetrica attesa, e del conseguente carico insediativo, ad oggi non risulta possibile l'attuazione del conteggio dell'indice volumetrico del PGT vigente in quanto richiederebbe da norma il rilievo dei volumi dell'intorno territoriale entro un cerchio di raggio dato, entro proprietà private di terzi (rif. Art. 21 NTA del piano delle regole del PGT vigente).

Morfologicamente, con stima eseguita da ortofoto e database topografico, si presume che tale indice volumetrico e carico insediativo atteso sia in decremento (l'indice massimo indicato, pari al 50% di 2,5 mc/mq, è moderatamente più alto degli indici dell'attuale comparto AdP III (1,2 mc/mq).

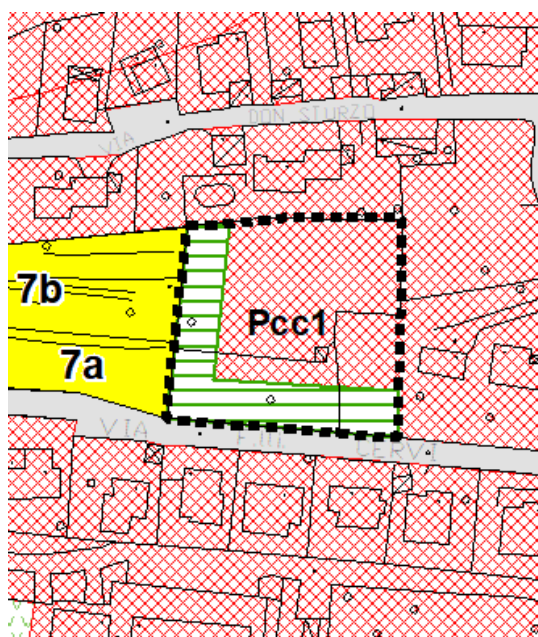
Si specifica che il P.A.4 attuale ingloba ora nella sup.territoriale anche l'area a servizi sita a sud, prima di attuazione di iniziativa comunale, e ora a carico del Proponente dell'intervento (dunque con It massimo pari a 1,2 mc/mq, presumibilmente decrementato).

2.2.3 Riduzione area a servizi n.7a e inserimento della stessa entro AdP III residenziale

PGT vigente



PGT Variante 2019



Tale ambito comporta un incremento di volumetria pari a $(1.670 \text{ mq} \cdot 0,8) = 1.336 \text{ mc}$, ovvero +8 abitanti equivalenti attesi. Tale variazione concorre alla densificazione del tessuto urbano consolidato, e all'efficientamento del sistema dei servizi pubblici in funzione del reale fabbisogno espresso dal territorio.

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 privato di larghezza pari a 10 metri lungo tutto il lato ovest del lotto, nonché una fascia a verde privato 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.

2.2.4 Aggiornamento dei meccanismi della disciplina compensativa ed incentivale

La Variante prevede un aggiornamento dei meccanismi della disciplina urbanistica compensativa ed incentivale, non più riferita al mero efficientamento energetico degli edifici ma al riconoscimento di premialità negli interventi edilizi proposti correlate all'introduzione di operazioni di riqualificazione urbanistica, ambientale o edilizia che offrano maggiori benefici pubblici rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati.

Rif. Articolo 20 delle NTA del Piano delle Regole.

Il PGT originario di fatto correlava il bonus incentivale alla mera riqualificazione energetica: l'attuale bonus individua un set di indicatori più consoni a valutare anche dal punto di vista paesaggistico-ambientale l'intervento edilizio atteso.

Si specifica che il quantitativo di bonus esprimibile, in termini volumetrici, è sostanzialmente equivalente a quello del PGT originario.

L'indice fondiario di compensazione può venire attribuito, con le modalità e nei limiti indicati all' art. 21.8 NA, esclusivamente quando si produca una diminuzione certificata superiore al 10% del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale riferita all'edificio esistente e alla parti oggetto di ristrutturazione e/o in ampliamento ovvero al nuovo edificio da costruire.

2.2.5 Centro storico

Normativa del centro storico: nel PGT vigente lo stesso è normato mediante un vero e proprio "piano particolareggiato", ovvero una dettagliata schedatura degli edifici che vincola puntualmente le possibilità di intervento edilizio ed urbanistico degli stessi, senza tuttavia un disegno d'insieme in termini di coerenza paesaggistica. Tale modalità si ritiene essere superata nella stagione urbanistica attuale, in quanto ritenuta spesso eccessivamente rigida. La Variante propone pertanto di individuare le attuali schede normative come linee guida per la Commissione Paesaggio, definendo una nuova normativa generale che definisca gli interventi edilizi nel centro storico per lotti e non per singoli edifici, garantendo maggiore coerenza paesaggistica, e morfologica complessiva negli interventi (omogeneizzazione delle altezze massime, omogeneizzazione degli allineamenti nei fronti stradali ecc..). Rif. Art. 27 NTA del PdR.

A seguito delle controdeduzioni si prevede altresì che “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”.

2.2.6 Fabbricati esistenti in aree a parco o giardino di interesse ambientale e paesaggistico

Entro e ambito di paesaggio (art. 37 Nta del PdR), la Variante permette di derogare agli indici di edificabilità, di permeabilità e di copertura nonché altezza degli edifici (pari agli esistenti) con l’applicazione degli incentivi e bonus di cui all’art. 20 delle presenti N.T.A. Tale necessità è motivata dalla riscontrata problematica nell’attuazione dell’ottimale recupero edilizio dei fabbricati esistenti, comunque sempre subordinati al parere della Commissione per il paesaggio;

2.2.7 fabbricati esistenti nel tessuto agricolo e boschivo con funzioni residenziali

Con riferimento all’articolo 38 (adp xiii^A), relativo alla 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, la Variante permette anche gli interventi di nuova costruzione, intesa come demolizione e ricostruzione. Altresì sono possibili interventi di potenziamento e di realizzazione degli impianti di rete e di potenziamento delle reti dei servizi esistenti, degli impianti tecnologici necessari per la fornitura dei servizi pubblici e di quelli per la produzione di energia da fonti energetiche rinnovabili. Tutti gli interventi sono comunque da sottoporre alla commissione paesaggio.

2.2.8 Insedimenti esistenti con funzioni turistiche e turistico - ricettive

In relazione all'articolo 40 (adp xv^a) relativo alla conservazione, riqualificazione e valorizzazione di insediamenti esistenti con funzioni turistiche e turistico – ricettive, è stata implementata anche la possibilità di interventi di nuova costruzione, previa espressione del parere della commissione paesaggio, al fine di ottimizzare le possibilità di riqualificazione urbanistico-edilizia delle strutture esistenti.

2.3 Piano dei Servizi

2.3.1 Dotazione aree pubbliche per servizi negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia e di mutamento della destinazione d'uso dei fabbricati

Viene decrementato il reperimento di aree pubbliche e/o di uso pubblico negli interventi di trasformazione urbanistica, individuando le seguenti cessioni:

funzioni residenziali e turistiche residenziali : $m.3 \ 150 = n. \ 1 \text{ abitante} = 18 \text{ mq}$ di aree pubbliche e/o di uso pubblico di cui almeno 3 mq a parcheggio

funzioni produttive industriali e artigianali: $m2 \ 10$ ogni $m2 \ 100,00$ di SL, di cui almeno 3 mq a parcheggio

funzioni produttive commerciali: direzionali e terziarie: $m2 \ 1,00$ ogni $m2 \ 1,00$ di SL di cui almeno la metà destinato a parcheggi pubblici o di uso pubblico

- per le medie strutture di vendita: 150% SL, di cui almeno la metà destinato a parcheggi pubblici o di uso pubblico;

- per la destinazione agricola: 6 mq/50 mq SL per la residenza; 10% SCOP per le attrezzature e le infrastrutture produttive.

Tale decremento è motivato dal riscontro, entro la durata del Piano, di una richiesta quantitativa onerosa, oltre che dalla necessità di riequilibrare la dotazione di aree richieste agli altri interventi con titolo abilitativo indiretto previsti dal Piano.

In termini di innalzamento del tema qualitativo delle cessioni richieste la Variante prevede la modifica della norma relativa ai criteri e modalità di cessione e monetizzazione, ovvero:

Nelle aree oggetto di interventi edilizi indiretti, ove l'acquisizione delle aree per servizi come definite dalla normativa di PGT non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dall'Amministrazione Comunale in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione alle strategie di Piano individuate, è possibile, in alternativa alla cessione entro il perimetro di intervento, la cessione di aree site esternamente al perimetro stesso, ritenute meritevoli di interesse dell'Amministrazione Comunale, in quantità

pari al 100% della dotazione minima prevista, oppure la corresponsione all'Amministrazione Comunale di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. L'Amministrazione Comunale determinerà con apposito atto deliberativo l'importo unitario delle monetizzazioni delle aree pubbliche non cedute, sulla base dei contenuti dell'art. 46, comma 1 della L.R. n° 12/2005, dei criteri di cui al comma precedente, ed in relazione alla destinazione funzionale delle aree interessate. In tal caso gli introiti derivanti dalla monetizzazione dovranno essere impiegati per concorrere all'efficientamento od all'incremento delle dotazioni del sistema della Città Pubblica erogatrice di servizi.

2.3.2 Previsione di nuovo edificio scolastico entro l'area a servizi 1a (settore sud)

Entro l'area a servizi individuata quale "1a" (settore sud) negli elaborati cartografici del Piano dei Servizi viene prevista la realizzazione di nuovo edificio scolastico, utile a delocalizzare tale funzione pubblica esternamente al nucleo limitrofo al centro storico del Comune, di difficile accessibilità. Tale area risulta strategica in quanto localizzata lungo la SS394 (con accesso anche da via volta, asse viario locale), e localizzata inoltre in adiacenza ad una parcheggio ad uso pubblico relativo ad una media struttura di vendita esistente.

Trattasi di delocalizzazione dell'attuale edificio scolastico, con struttura più grande.

In precedenza l'area, già con previsione di servizi, era destinata a stazione servizio carburanti e funzioni correlate.

2.3.3 Stralcio area a servizi n.9

La Variante di PGT prevede lo stralcio e la restituzione ad ambito agro-boschivo dell'area a servizi non realizzata n.9, pari a 19.783 mq di St, ovvero:

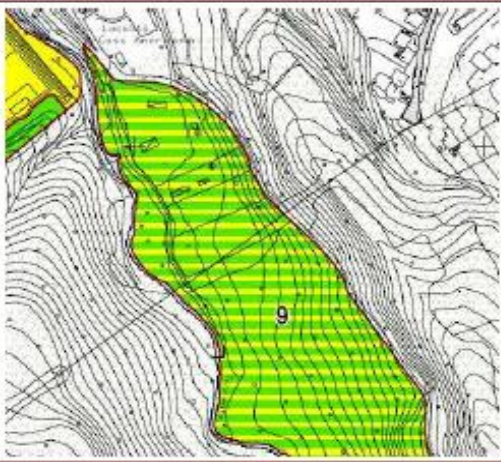
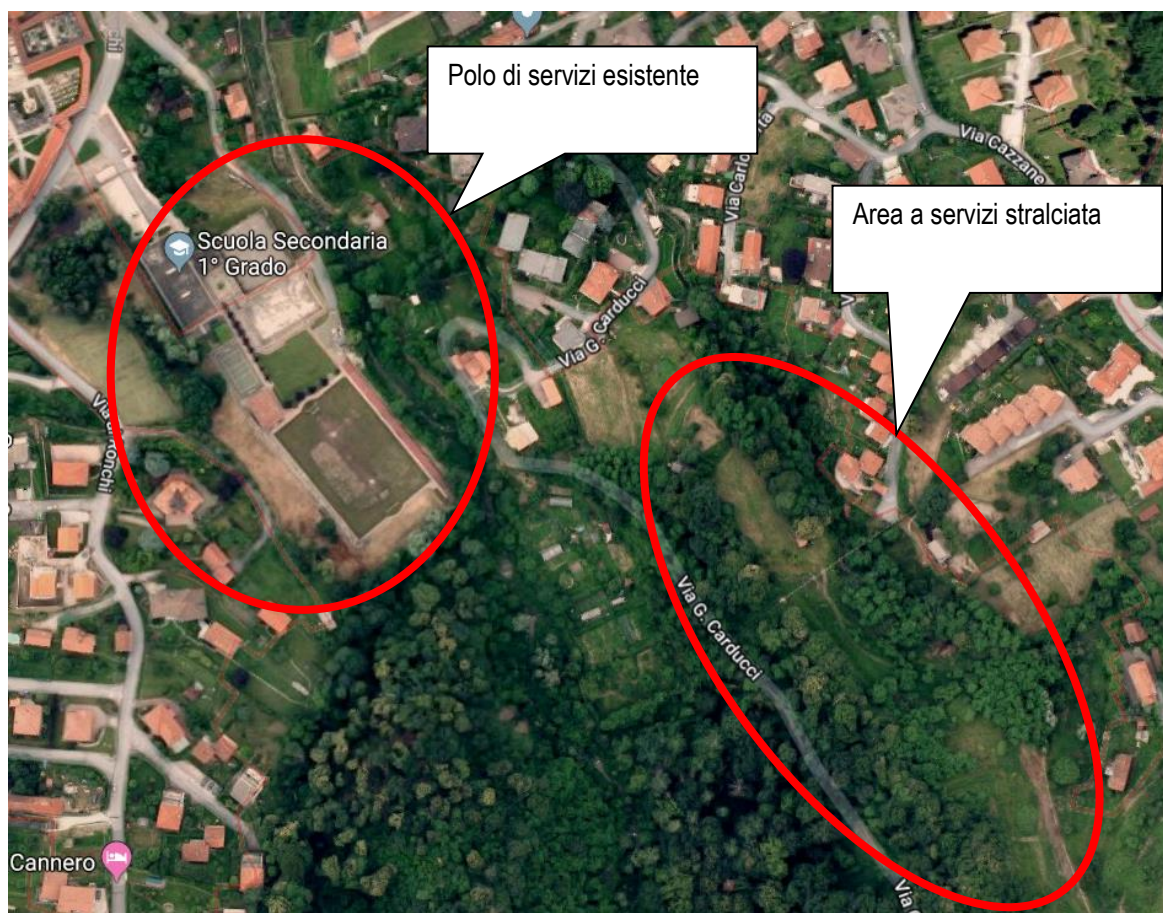
 Comune di Germignaga Piano di Governo del Territorio		PIANO dei SERVIZI SCHEDE AREE PUBBLICHE	
SCHEDA NUMERO 		09 Riferimenti per la presente scheda: Relazione Piano dei Servizi – Pse; Tavole S.1a - S.1b "Aree con destinazione pubblica e di uso pubblico; Sistema di connessione tra territorio rurale ed edificato"; Tavole S.2a - S.2b "Servizi previsti dal Piano di Governo del Territorio"; Tavole S.2a - S.2b "Servizi a scala territoriale sovra comunale"; Tavole S.4.1 - S.4.2 - S.4.3 "Sottoservizi esistenti"	
INDIRIZZO AREA		Località Fornace	
CONSISTENZA (Mq)		Mq.19.783	
CARATTERISTICHE		Area verde	
PREVISIONI PGT		Area sportiva/campo gioco (civile e religioso)/Parco urbano/Area verde attrezzata per cultura e tempo libero	
ATTUAZIONE		Non attuata	
TITOLO		Pubblico	
ESTRATTO PREVISIONI DI PIANO 		ESTRATTO FOTO AEREA 	
Studio Bignotti S.p.A. Studio D'ENGINEERING Via Rocca n.1 FERRERA DI VARESE (VA) Tel. 0332 71 55 10 fax: 0332 71 54 45			

Figura 1 - scheda PGT vigente

Tale ambito prevedeva un mix di destinazioni, dal parco urbano ad aree sportive /campi gioco anche al coperto, oltre che aree verdi attrezzate per cultura e tempo libero. I fabbricati eventuali attesi in funzione di tali destinazioni non avevano limiti dimensionali. La localizzazione di tale polo verde- sportivo – culturale intendeva ampliare e connettere l'attuale area multiservizi sita a a ovest della stessa, area scolastica-sportiva-campo gioco, con relativi fabbricati annessi, di cui si riporta foto aerea:



Per tali motivazioni si ritiene che in parte tale stralcio concorra alla riduzione del consumo di suolo, ad eccezione di una quota, stimata verosimilmente in almeno il 50% dell'area (St complessiva: 19.783 mq), dedicata a parco urbano, non producente consumo di suolo come da L.R. 31/2014 s.m.i.

2.3.4 Stralcio area a servizi n.29

 Comune di Germignaga Piano di Governo del Territorio		PIANO dei SERVIZI SCHEDE AREE PUBBLICHE	
SCHEDA NUMERO 	29	Riferimenti per la presente scheda: Relazione Piano dei Servizi – Pse; Tavole S.1a - S.1b "Aree con destinazione pubblica e di uso pubblico; Sistema di connessione tra territorio rurale ed edificato"; Tavole S.2a - S.2b "Servizi previsti dal Piano di Governo del Territorio"; Tavole S.2a - S.2b "Servizi a scala territoriale sovra comunale"; Tavole S.4.1 – S.4.2 – S.4.3 "Sottoservizi esistenti"	
INDIRIZZO AREA	Via San Giovanni		
CONSISTENZA (Mq)	Mq. 407		
CARATTERISTICHE	Area verde		
PREVISIONI PGT	Parco urbano / Area verde attrezzata per cultura e tempo libero		
ATTUAZIONE	Non attuate		
TITOLO	Pubblico		
ESTRATTO PREVISIONI DI PIANO		ESTRATTO FOTO AEREA	
			
Studio Biggioni S.r.l. - Studio D'ENGINEERING - Via Rocca n.1 FERRERA DI VARESE (VA) - Tel. 0332 71 55 10 - fax: 0332 71 54 45			

Figura 2 – scheda PGT vigente

L'area in oggetto, con previsione di parcheggio non realizzato, constatata la localizzazione ritenuta non di pubblica utilità, viene ricompresa entro aree a verde privato.

Sup. territoriale: 407 mq.

2.3.5 Recepimento del Piano regolatore cimiteriale e relativa fascia di rispetto cimiteriale

Il Piano recepisce inoltre il contenuto del Piano Regolatore cimiteriale, in relazione alla modifica della fascia di rispetto cimiteriale e al conseguente aggiornamento dei tessuti limitrofi..

2.3.6 Stralcio area a servizi n.13b

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. A seguito 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. 13b) con superficie territoriale pari a 1.651 mq, tale lotto viene inglobato entro l'ambito di paesaggio III prevalentemente residenziale, 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 /con visuali. Lo stesso risulta, 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 comporterà indubbi benefici anche di ordine pubblico in termini di valorizzazione e fruizione del centro storico e delle attività commerciali ivi insediate.

2.3.7 Riduzione area a servizi n.12

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.

3 IL CONTESTO TERRITORIALE LOCALE

3.1 Il PGT del Comune di Germignaga

3.1.1 Il PGT vigente

Il Comune di Germignaga è dotato di Piano di Governo del Territorio vigente, approvato con Deliberazione C.C. n°15 del 23/05/2011, ed entrato in vigore a seguito di pubblicazione sul BURL del 21/03/2012.

	Procedimenti	Inserimento	Fase	Stato PGT	N. Atto App.	Data App.	Data Burl App
	DP PS PR		Approvazione	Vigente	15	23/05/2011	21/03/2012

L'Amministrazione ha inoltre provveduto a prorogare il Documento di Piano con Deliberazione di Consiglio Comunale prima dell'entrata in vigore del PTR adeguato alla LR 31/2014 e s.m.i., intercorsa in data 14/03/2019, in coerenza con i dettami della L.R. 31 medesima, modificata dalla Legge Regionale 4 dicembre 2018, n. 17 Legge di revisione normativa e di semplificazione 2018.

3.1.2 La Variante 2019 proposta

La procedura di variante parziale al documento di piano, piano delle regole e piano dei servizi del Piano di Governo Del Territorio vigente attivata ai sensi della l.r. 12/2005 s.m.i. e dell'art. 5 della l.r. 31/2014 s.m.i. non si configura come variante generale, per la quale l'Amministrazione ha inteso di rimandare a seguito dell'aggiornamento del PTCP Provinciale.

Tale Variante non riguarda gli obiettivi generali e le strategie di Piano, ed è preordinata sostanzialmente a:

- Efficientare l'apparato normativo vigente, al fine di agevolare le procedure di attuazione del Piano medesimo nell'attuazione delle previsioni del Documento di Piano e del Piano delle regole;
- Affinamento dell'apparato normativo del Piano anche alla luce delle esperienze applicative del Legislatore nazionale dei modelli incentivali e compensativi;
- Valorizzare i tessuti con puntuali revisioni qualitative, utili a garantire le necessità del contesto locale espresse dal territorio;
- Attualizzare con puntuali aggiornamenti talune trasformazioni territoriali senza incremento nel peso insediativo e del consumo di suolo;

3.1.3 Lo stato di attuazione del PGT vigente

Pur verificato che la presente è una Variante parziale e non generale, si è verificato che risultano in itinere i seguenti Ambiti di Trasformazione:

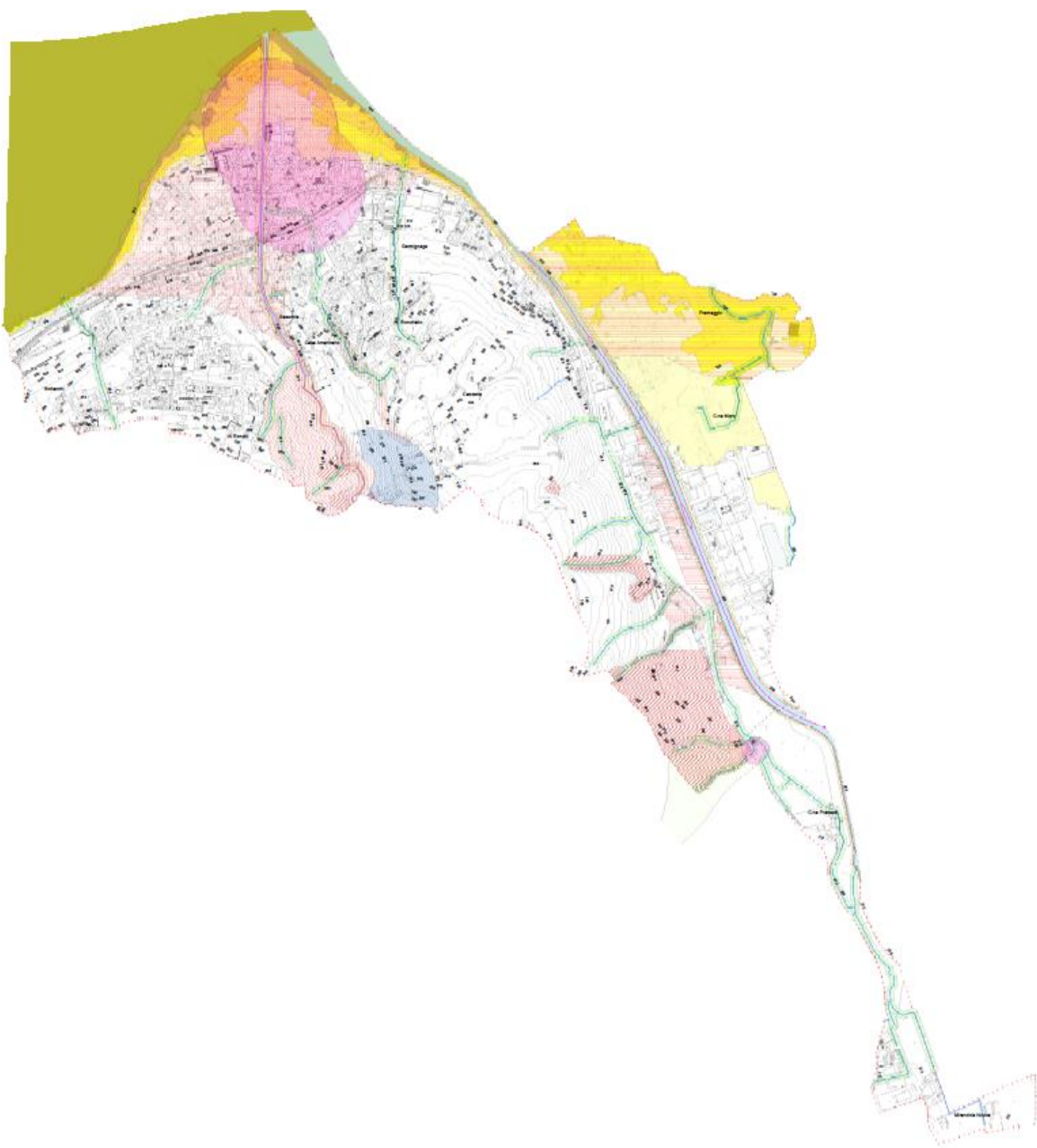
- P.A. 1: risulta realizzato, concluso;
- PII 2 - Ronchi – Cazzane – Ronchetti: lo stesso è stato adottato con Deliberazione CC n. 46 del 29/11/2014 e approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale N. 20 del 23/06/2015, integrato con successiva Deliberazione CC n. 23 del 27/07/2016 “presa d'atto e approvazione subentro nuovo soggetto attuatore del PII2 Ronchi - Cazzane E Ronchetto”, modificato con Deliberazione CC n.14 del 29/03/2019 “adozione variazione alla convenzione collegata al piano integrato di intervento (P.I.I.) Ronchi - Cazzane - Ronchetti ai sensi dell'Art. 14 Legge Regionale 12/2005” espresso a seguito di nota acquisita al protocollo dell'Ente n. 1740 in data 4 marzo 2019 a firma dei lottizzanti, Tale strumento è dotato di convenzione stipulata vigente (registrazione: Varese – 28/10/2016 n.30786), e risulta pertanto strumento in itinere.
- PII 3 – Villa Bottacchi: è approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale N. 40 del 19 dicembre 2008, efficace a seguito della Verifica di compatibilità con il PTCP della Provincia di Varese, di cui alla Deliberazione della Giunta Provinciale N. 416 del 22 dicembre 2008. Tale strumento è dotato di convenzione stipulata, e risulta pertanto strumento in itinere.

3.2 Lo studio geologico vigente

3.2.1 Vincoli

Il Comune è dotato di studio geologico redatto nel gennaio 2009 dal Dott. geol. Domenico De Dominicis.

Tale studio è stato successivamente aggiornato a cura del Dott. Geol. Amedeo Dordi, e approvato in data febbraio 2022, in coerenza con la Variante di PGT.



VINCOLI DERIVATI DALLA PIANIFICAZIONE DI BACINO (PAI)**FRANE**

Fa-Aree interessate da frane attive (pericolosità molto elevata)



Fq-Aree interessate da frane quiescenti (pericolosità elevata)

ESONDAZIONI E DISSESTI MORFOLOGICI DI CARATTERE TORRENTIZIO LUNGO LE ASTE DEI CORSI D'ACQUA

Eb-Aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità elevata



Em-Aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata

TRASPORTO DI MASSA SUI CONOIDI

Ca-Aree di conoidi attivi o potenzialmente attivi non protette da opere di difesa e di sistemazione a monte (pericolosità molto elevata)



Cp-Aree di conoidi attivi o potenzialmente attivi parzialmente protette da opere di difesa e di sistemazione a monte (pericolosità elevata)



Cn-Aree di conoidi non recentemente riattivatisi o completamente protette da opere di difesa (pericolosità media o moderata)

ELEMENTI VINCOLATI

Pozzo pubblico captato per uso potabile



Sorgente pubblica captata per uso potabile



Corso d'acqua appartenente al Reticolo Idrico Minore



Corso d'acqua appartenente al Reticolo Idrico Minore, tombinato



Corso d'acqua appartenente al Reticolo Idrico Principale



Area tra le sponde

VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA

Fascia di rispetto relativa ai corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Minore



Fascia di rispetto relativa ai corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Principale

AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE



Area di tutela assoluta dei pozzi e sorgenti



Fascia di rispetto dei pozzi



Fascia di protezione dei pozzi



Fascia di rispetto delle sorgenti

PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI

AREE COSTIERE LACUALI (ACL)



Aree allagabili per la piena frequente (P3/H),
tempo di ritorno $Tr=15$ anni (livello lacuale $196,662^*$ m slm)



Aree allagabili per la piena poco frequente (P2/M),
tempo di ritorno $Tr=100$ anni (livello lacuale $198,122^*$ m slm)

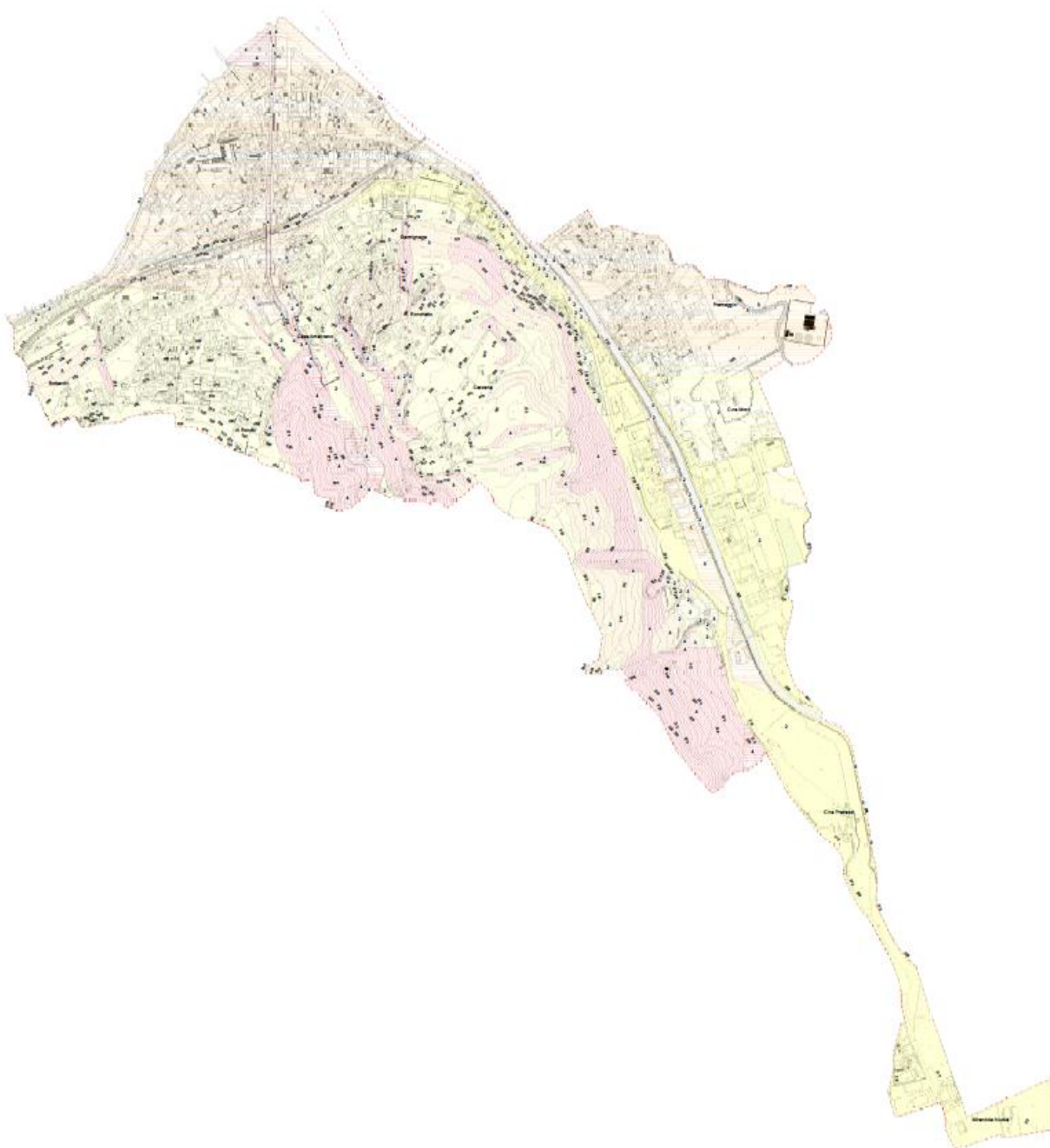


Aree allagabili per la piena rara (P1/L),
massimo storico registrato (livello lacuale $199,892^*$ n slm)

* quota zero idrometrico $193,052$ m slm

3.2.2 Fattibilità geologica

Si riportano gli estratti della fattibilità geologica comunale:



FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI (CLASSE 4)



Aree pericolose dal punto di vista dell'instabilità dei versanti



Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico

FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI (CLASSE 3)



Aree pericolose dal punto di vista dell'instabilità dei versanti



Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico

FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI (CLASSE 2)



Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico



Aree senza particolari fenomeni geologici e geomorfologici

4 IL CONSUMO DI SUOLO

4.1 Premessa

La Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31 “Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato”, in relazione alle Varanti al PGT, cita quanto segue:

(Art. 5)

[..]

4. Fino all'adeguamento di cui al comma 3 e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, i comuni possono approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, computato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, e riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della presente legge. La relazione del documento di piano, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, illustra 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.

[..]

Stante tale disposto normativo la Variante al PGT n.2-2019 di Comabbio, pur non afferente al Documento di Piano, individua un ambito a consumo di suolo (ambito di variante n.1, vedasi cap. 2 e 4.1.1), previo stralcio di aree appartenenti a tessuti edificabili /aree a servizi previsti dello strumento urbanistico vigente, utili ad assicurare “un bilancio ecologico del suolo non superiore a

zero, computato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, e riferito alle previsioni del PGT vigente", come esplicitato nel presente paragrafo.

Giova ricordare che l'Art. 2 della citata L.R. 31/2014 s.m.i., al comma 1, definisce quanto segue:

1. In applicazione dei principi di cui alla presente legge e alla conclusione del percorso di adeguamento dei piani di governo del territorio di cui all'articolo 5, comma 3, i comuni definiscono:

a) superficie agricola: i terreni qualificati dagli strumenti di governo del territorio come agro-silvo-pastorali;

b) superficie urbanizzata e urbanizzabile: i terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate;

c) 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; il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile;

d) bilancio ecologico del suolo: 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, il consumo di suolo è pari a zero;

e) rigenerazione urbana: l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che includono, anche avvalendosi di misure di ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'articolo 11 della l.r. 12/2005, la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano.

4.2 Variante 2019 e riduzione consumo di suolo

In relazione a quanto sopra definito la Variante al PGT 2019 non produce consumo di suolo, in quanto trattasi di variante parziale e non Variante generale che nemmeno individua entro i propri obiettivi alcuna rilocalizzazione – seppure fattibile, a parametro zero – di previsioni urbanistiche su aree agro-boschive del PGT vigente.

Al contrario la Variante introduce specifici e puntuali ambiti di riduzione del consumo di suolo, ovvero restituzione ad ambito agro-boschivo di aree precedentemente oggetto di previsioni urbanistiche non attuate, e nello specifico:

Ambito restituito al sistema agro-boschivo	Descrizione / annotazioni	Area (Mq di sup. territoriale)
PII 1	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 quota di area restituita ad ambito agro-boschivo corrisponde alla porzione di superficie stradale (cd. bretella) stralciata dalla variante PGT.	2.854
Area a servizi n.9	La Variante di PGT prevede lo stralcio e la restituzione ad ambito agro-boschivo dell'area a servizi non realizzata n.9, pari a 19.783 mq di St; Tale ambito prevedeva un mix di destinazioni, dal parco urbano ad aree sportive /campi gioco anche al coperto, oltre che aree verdi attrezzate per cultura e tempo libero. I fabbricati eventuali attesi in funzione di tali destinazioni non avevano limiti dimensionali. La localizzazione di tale polo verde- sportivo – culturale intendeva ampliare e connettere l'attuale area multiservizi sita a a ovest della stessa, area scolastica-sportiva-campo gioco,	9.892

	con relativi fabbricati annessi. Per tali motivazioni si ritiene che in parte tale stralcio concorra alla riduzione del consumo di suolo, ad eccezione di una quota, stimata verosimilmente nel 50% dell'area (St complessiva: 19.783 mq), dedicata a parco urbano, non produttore consumo di suolo come da definizione di cui alla L.R. 31/2014 s.m.i.	
TOTALE		12.746

L'adeguamento ai dettami normativi in relazione alla riduzione del consumo di suolo vengono in ogni caso rimandati ad una successiva Variante generale, a seguito del perfezionamento degli strumenti urbanistico sovraordinati (in ultimo la futura entrata in vigore del PTCP in adeguamento alla L.R. 31/2014 s.m.i.).

La riduzione operata nella presente variante parziale è di natura quali-quantitativa, in quanto da un lato traduce le reali esigenze espresse dal territorio in funzione di una razionalizzazione delle previsioni, e dall'altra produce una riduzione areale quantitativa di consumo di suolo precedentemente destinato a trasformazioni urbanistico-territoriali.

5 DATI DEMOGRAFICI

5.1 Variazione di abitanti insediabili attesi

Come specificato in premessa la procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS valuta esclusivamente gli ambiti e gli aspetti oggetto di Variante rispetto allo strumento urbanistico vigente, già oggetto di specifica Valutazione ambientale. Si specifica altresì che Germignaga è dotata di strumento urbanistico vigente, ivi compreso il Documento di Piano, prorogato con specifica Deliberazione di CC prima dell'entrata in vigore del PTR adeguato alla LR 31/2014 s.m.i. Pertanto la presente non si configura come variante generale, per la quale l'Amministrazione ha inteso di rimandare a seguito dell'aggiornamento del PTCP Provinciale. Tale Variante non riguarda dunque gli obiettivi generali e le strategie di Piano, ivi compreso il dimensionamento generale.

Tuttavia si è verificato puntualmente la variazione attesa in termini di popolazione prevista insediabile, ovvero:

Ambito	Descrizione	Variazione volumetrica (mc)	Variazione abitanti teorici insediabili (n.)
P.A.3	Il P.A. 3 originario generava una volumetria massima pari a 5.040 mc. La Variante propone una volumetria massima pari a 4.836 mc.	-204	-2
P.A.2	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).	-343	-3
Accorpamento o ambiti di paesaggio III e IV	PGT VIGENTE	-148,6	-1
	Volume		
	V TOT (con bonus Art.20 +10%)		
	AB TOT		

	<table><tr><td colspan="2">PGT VARIANTE</td></tr><tr><td>Volume</td><td>24.256,7</td></tr><tr><td>V TOT (con bonus Art.20 +10%)</td><td>26.682,3</td></tr><tr><td>AB TOT</td><td>177,9</td></tr><tr><td colspan="2">Differenza</td></tr><tr><td>V TOT</td><td>-148,6</td></tr><tr><td>AB TOT</td><td>-1,0</td></tr></table>	PGT VARIANTE		Volume	24.256,7	V TOT (con bonus Art.20 +10%)	26.682,3	AB TOT	177,9	Differenza		V TOT	-148,6	AB TOT	-1,0		
PGT VARIANTE																	
Volume	24.256,7																
V TOT (con bonus Art.20 +10%)	26.682,3																
AB TOT	177,9																
Differenza																	
V TOT	-148,6																
AB TOT	-1,0																
PR1, PR2, PR3	I Piani di Recupero del Piano delle Regole, denominati PR1, PR2, vengono individuati quali PA4, PA5, mentre il PR3 viene inserito quale tessuto dell'AdP III, con modalità attuativa diretta. I PA4-PA5 hanno con possibilità di essere assoggettati a "permesso di costruire convenzionato". Si constata che della capacità volumetrica attesa, e del conseguente carico insediativo, ad oggi non risulta possibile l'attuazione del conteggio dell'indice volumetrico del PGT vigente in quanto richiederebbe da norma il rilievo dei volumi dell'intorno territoriale entro un cerchio di raggio dato, entro proprietà private di terzi (rif. Art. 21 NTA del piano delle regole del PGT vigente). Morfologicamente, con stima eseguita da ortofoto e database topografico, si presume che tale indice volumetrico e carico insediativo atteso sia in decremento (l'indice massimo indicato, pari al 50% di 2,5 mc/mq, è moderatamente maggiore agli indici dell'attuale comparto AdP III (1,2 mc/mq). Si specifica che il P.A.4 attuale ingloba ora nella sup.territoriale anche l'area a servizi sita a sud, prima di attuazione di iniziativa comunale, e ora a carico del Proponente dell'intervento (dunque con It massimo pari a 1,2 mc/mq, presumibilmente decrementato).	Non stimabile, presumibilmente e in moderato decremento	Non stimabile, presumibilmente e in moderato decremento														

PA6	Nuovo ambito individuato. Sup. terr. Pari a 2.449 mq. La Variante prevede un indice It pari a 1,2 mc/mq, ovvero 2.938 mc. Si constata che della capacità volumetrica attesa, e del conseguente carico insediativo, ad oggi non risulta possibile l'attuazione del conteggio dell'indice volumetrico del PGT vigente in quanto richiederebbe da norma il rilievo dei volumi dell'intorno territoriale entro un cerchio di raggio dato, entro proprietà private di terzi (rif. Art. 21 NTA del piano delle regole del PGT vigente). Morfologicamente, con stima eseguita da ortofoto e database topografico, si presume che tale indice volumetrico e carico insediativo atteso sia analogo	Non stimabile, presumibilmente analogo	Non stimabile, presumibilmente analogo
Riduzione area a servizi n.7a (ambito Pcc1)	Riduzione area a servizi n.7a e inserimento della stessa entro AdP III residenziale per ___ mq di sup. territoriale. Tale ambito comporta un incremento di volumetria pari a $(1.670 \text{ mq} * 0,8) = 1.336 \text{ mc}$, ovvero +8 abitanti equivalenti attesi.	+1.336	+10
Ambito Pcc2	Viene individuato un lotto edificabile in corrispondenza di una villa esistente. Trattasi di fatto di una corretta individuazione di uno stato di fatto	--	--
Ambito ex servizio n.13b	Trattasi di stralcio di area a servizi in funzione di area prevalentemente residenziale entro cui è localizzato un fabbricato ad uso ricettivo, necessitante di attrezzature e piscina per efficientare l'attività ivi insediata.	--	--
TOTALE		+640,4	+4

Pertanto si può ipotizzare che la Variante presumibilmente incrementi moderatamente il carico insediativo di +4 abitanti, dovuto a puntuali modifiche ed aggiornamenti.

Si ricorda tuttavia che trattasi di Variante parziale e non generale, in quanto il complessivo dimensionamento di Piano espresso dal PGT vigente a cui si rimanda, non è oggetto di tale Variante: l'Amministrazione

demanda alla successiva Variante generale, a seguito del perfezionamento degli strumenti urbanistico sovraordinati (in ultimo la futura entrata in vigore del PTCP in adeguamento alla L.R. 31/2014 s.m.i.), la verifica degli obiettivi strategici in ordine al dimensionamento di Piano, con revisione generale delle Previsioni insediative.

5.2 Dotazione di aree a servizi

Il Piano dei Servizi del PGT vigente specificava che:

La dotazione delle aree dei servizi incluse nell'AdP XIX^A, indicata nel Cap. 10.03.02 del DP e recepita dal presente PSe (Tab. PSe - 02 risulta di m.2 193.060, pari a m.2/ab. 46,50, maggiore di quella delle aree dei servizi del PRG di m.2 157.110.

La Variante al PGT 2019 decrementa tale valore a seguito dello stralcio del servizio n.9 pari a -19.783 mq, della riduzione del servizio 7a-7b pari a - 2.612 mq, dello stralcio del servizio n.29 per 407 mq, dello stralcio del servizio 13b per 1.651 mq (rif. Tavole S2a- S2b del PdS), per un decremento totale pari a - 24.456 mq. Il totale delle aree a servizi risulta pertanto pari a 170.665 168.604 mq, pari a m.2/ab. 40.55.