

Comune di GERMIGNAGA

Provincia di Varese

VERIFICA DI ASSOGETTABILITA' ALLA VAS



*Piano di Governo del Territorio*

Procedura di variante al PGT 2019

D.G.R. IX-761/2010 — Allegato 1a

**VERIFICA DI ASSOGETTABILITÀ ALLA VAS**

**RAPPORTO PRELIMINARE**

**AUTORITA' PROCEDENTE**

**REDAZIONE**

Dott. Urb. Marco Meurat

**VERSIONE**

MARZO 2021

## INDICE

<b>1</b>	<b>PREMESSA</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>GLI AMBITI OGGETTO DI VARIANTE</b>	<b>11</b>
2.1	<i>Documento di Piano</i>	11
2.1.1	Introduzione degli interventi anche per lotti funzionali	11
2.1.2	Suddivisione e riduzione territoriale dell'ambito di trasformazione PII1 Stheli	11
2.1.3	Modifica del PA3	14
2.1.4	Modifica del PA2	15
2.2	<i>Piano delle Regole</i>	16
2.2.1	Accorpamento ambiti di paesaggio III e IV	16
2.2.2	Modifica PR1, PR2, PR3	20
2.2.3	Nuovo P.A. 6	24
2.2.4	Riduzione area a servizi n.7a e inserimento della stessa entro AdP III residenziale	26
2.2.5	Aggiornamento dei meccanismi della disciplina compensativa ed incentivale	27
2.2.6	Centro storico	28
2.2.7	Fabbricati esistenti in aree a parco o giardino di interesse ambientale e paesaggistico	28
2.2.8	fabbricati esistenti nel tessuto agricolo e boschivo con funzioni residenziali	28
2.2.9	Insedimenti esistenti con funzioni turistiche e turistico - ricettive	29
2.3	<i>Piano dei Servizi</i>	30
2.3.1	Dotazione aree pubbliche per servizi negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia e di mutamento della destinazione d'uso dei fabbricati	30
2.3.2	Previsione di nuovo edificio scolastico entro l'area a servizi 1a (settore sud)	31
2.3.3	Stralcio area a servizi n.9	31
2.3.4	Stralcio area a servizi n.29	34
<b>3</b>	<b>IL CONTESTO TERRITORIALE SOVRALocale</b>	<b>36</b>
3.1	<i>Il PTR – Piano Territoriale Regionale della Lombardia</i>	36
3.1.1	Polarità e Poli di sviluppo regionale	37
3.1.2	Zone di preservazione e di salvaguardia ambientale	39
3.1.3	Sistemi territoriali	40

3.2	<i>Il PPR – Piano Paesaggistico Regionale della Lombardia</i>	42
3.2.1	Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio	42
3.3	<i>Rete ecologica</i>	50
3.3.1	Rete ecologica regionale RER	50
3.3.2	Rete ecologica provinciale REP	51
3.3.3	Rete Ecologica Provinciale Campo dei Fiori - Ticino	52
3.3.4	Rete Ecologica Comunale REC	52
3.4	<i>Il PTCP di Varese</i>	53
3.4.1	Ambiti agricoli	53
3.4.2	Il Paesaggio	54
3.4.3	Il Sistema Informativo del Beni Ambientali	55
3.5	<i>Il PIF della Comunità Montana Valli del Verbano</i>	57
<b>4</b>	<b>IL CONTESTO TERRITORIALE LOCALE</b>	<b>59</b>
4.1	<i>Il PGT del Comune di Germignaga</i>	59
4.1.1	Il PGT vigente	59
4.1.2	La Variante 2019 proposta	59
4.1.3	Lo stato di attuazione del PGT vigente	60
4.2	<i>Lo studio geologico vigente</i>	61
4.2.1	Vincoli	61
4.2.2	Fattibilità geologica	62
<b>5</b>	<b>IL CONSUMO DI SUOLO</b>	<b>67</b>
5.1	<i>Premessa</i>	67
5.2	<i>Variante 2019 e riduzione consumo di suolo</i>	69
<b>6</b>	<b>DATI DEMOGRAFICI</b>	<b>71</b>
6.1	<i>Variazione di abitanti insediabili attesi</i>	71
6.2	<i>Dotazione di aree a servizi</i>	74
<b>7</b>	<b>BILANCIO IDRICO</b>	<b>75</b>
<b>8</b>	<b>REFLUI E DEPURAZIONE</b>	<b>77</b>
<b>9</b>	<b>ANALISI DI COERENZA: VALUTAZIONE DEGLI AMBITI</b>	<b>79</b>

9.1	<i>Schede di valutazione degli ambiti di Variante</i>	79
9.2	<i>Documento di Piano</i>	80
9.2.1	Introduzione degli interventi anche per lotti funzionali	80
9.2.2	Suddivisione e riduzione territoriale dell'ambito di trasformazione PII1 Stheli	81
9.2.3	Modifica del PA3	83
9.2.4	Modifica del PA2	85
9.3	<i>Piano delle Regole</i>	87
9.3.1	Accorpamento ambiti di paesaggio III e IV	87
9.3.2	Modifica PR1, PR2, PR3 (ora rispettivamente ambito del TUC, PA4, PA5,)	89
9.3.3	Nuovo P.A. 6	91
9.3.4	Riduzione area a servizi n.7a e inserimento della stessa entro AdP III residenziale	92
9.3.5	Aggiornamento dei meccanismi della disciplina compensativa ed incentivale	94
9.3.6	Centro storico	95
9.3.7	Fabbricati esistenti in aree a parco o giardino di interesse ambientale e paesaggistico	96
9.3.8	fabbricati esistenti nel tessuto agricolo e boschivo con funzioni residenziali	97
9.3.9	Insedimenti esistenti con funzioni turistiche e turistico – ricettive	99
9.4	<i>Piano dei Servizi</i>	100
9.4.1	Dotazione aree pubbliche per servizi negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia e di mutamento della destinazione d'uso dei fabbricati	100
9.4.2	Previsione di nuovo edificio scolastico entro l'area a servizi 1a (settore sud)	101
9.4.3	Stralcio area a servizi n.9	102
9.4.4	Stralcio area a servizi n.29	103
<b>10</b>	<b>GLI INDICATORI AMBIENTALI</b>	<b>104</b>
10.1	<i>Reversibilità degli effetti delle trasformazioni e loro durata, frequenza</i>	105
10.2	<i>Alternative localizzative</i>	105
10.3	<i>Natura transfrontaliera degli effetti</i>	105
10.4	<i>Elementi di rischio per la popolazione e per l'ambiente</i>	105
10.5	<i>Entità ed estensione nello spazio degli effetti</i>	106
10.6	<i>Incidenza sulla Rete Ecologica</i>	106
10.7	<i>Incidenza sugli elementi della Rete Natura 2000</i>	106
10.8	<i>Incidenza sulle aree boschive</i>	106

10.9	<i>Incidenza sul consumo di suolo</i>	107
10.10	<i>Alterazione dei valori paesaggistici</i>	107
10.11	<i>Incidenza sul traffico veicolare e sulla sicurezza stradale</i>	108
10.12	<i>Incidenza sulla rete idrica, e sul sistema fognario e di depurazione</i>	109
10.13	<i>Pubblici benefici e utilità collettiva</i>	109
10.14	<i>Sintesi degli indicatori</i>	111
<b>11</b>	<b>CONCLUSIONI RELATIVE ALL' ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS</b>	<b>113</b>

Figura 1 - scheda PGT vigente.....	32
Figura 2 – scheda PGT vigente.....	34
Figura 3 - PTR: Polarità e Poli di sviluppo Regionale.....	37
Figura 4 – PTR: Zone di preservazione e salvaguardia ambientale.....	39
Figura 5 – PTR: i sistemi territoriali.....	40
Figura 6- PTPR: unità tipologiche di paesaggio .....	44
Figura 7 – ambiti agricoli individuati dal PTCP – tav PAE1.....	53
Figura 8 – PTCP: il paesaggio.....	54
Figura 9 – SIBA – individuazione vincoli e aree di limitazione d’uso .....	55
Figura 10 – estratto tavola 11.3 “trasformazioni boschive ammesse” .....	58

**1** **PREMESSA**

*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.*

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: 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 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;

Verificati puntualmente gli ambiti di variante di cui al successivo capitolo, si specifica che per la presente variante parziale al PGT comunale la Valutazione Ambientale Strategica non è dovuta, in quanto:

- Per quanto riguarda la variante parziale al Documento di Piano Si constata che il punto 2.1 dell'Allegato 1A della DGR IX/761 2010 esclude esplicitamente dalla valutazione ambientale le varianti che riguardano:

Le varianti al Documento di Piano sono di norma assoggettate a VAS, tranne quelle per le quali sussiste la contemporanea presenza dei requisiti seguenti:

- a) non costituiscono quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e successive modifiche
- b) non producono effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE
- c) determinano l'uso di piccole aree a livello locale e/o comportano modifiche minori.

Per queste varianti minori si procede a verifica di assoggettabilità alla VAS.

- Per quanto riguarda la variante parziale al piano delle regole e piano dei servizi si constata altresì che il punto 2.2 dell'Allegato 1u della DGR IX/3836 2012 cita quanto segue: “le varianti al piano dei servizi di cui all'art.9 della LR 12/2005, e al piano delle regole di cui all'Art. 10, sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS, come previsto dall'Art. 12 del DLGS, fatte salve le fattispecie previste per l'applicazione della VAS di cui all'art. 6 comma 2 del DLGS 30 aprile 2006 n° 152 (comma 2 bis, art 13 LR 13 marzo 2012 n° 14)”.

**Gli ambiti di variante valutati con la presente relazione rientrano nelle casistiche di cui sopra, pertanto al fine di meglio definire la verifica di assoggettabilità a VAS secondo il disposto di cui all'Art. 12 del D.Lgs 152 03/04/06 è stato avviato il procedimento ai fini della verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della proposta di variante parziale in oggetto.**

Si ravvisa inoltre che ricorrono le condizioni stabilite dal punto 4.6 della D.C.R. n. VIII/351 del 13/03/2007 (*“Per i P/P che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le modifiche minori, come definiti con provvedimento dalla Giunta Regionale, si procede alla verifica di esclusione secondo le modalità previste dal successivo punto 5.0, al fine di determinare se possono avere significativi effetti sull'ambiente.”*).

Secondo quanto previsto dall'Allegato 1A della DGR IX/761 2010, coerente con l'Allegato 1u della DGR IX/3836 2012, la verifica di assoggettabilità alla VAS è effettuata secondo le indicazioni di cui all'articolo 12 del d.lgs, e quindi mediante:



1. Avviso di avvio del procedimento e individuazione dei soggetti interessati e definizione delle modalità di informazione e comunicazione;
2. Elaborazione di un rapporto preliminare comprendente una descrizione del piano o programma e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del Piano / Programma;
3. Messa a disposizione del Rapporto Preliminare e avvio della verifica;
4. Decisione in merito alla verifica di assoggettabilità alla VAS e informazione circa la decisione;

#### Schema generale – Verifica di assoggettabilità

Fase del P/P	Processo P/P	Verifica di assoggettabilità alla VAS
<b>Fase 0 Preparazione</b>	P0. 1 Pubblicazione avviso di avvio del procedimento di variante al DdP P0. 2 Incarico per la stesura della variante al DdP P0. 3 Esame proposte pervenute ed elaborazione della variante al DdP	A0. 1 Incarico per la predisposizione del rapporto preliminare A0. 2 Individuazione autorità competente per la VAS
<b>Fase 1 Orientamento</b>	P1. 1 Orientamenti iniziali della variante al DdP P1. 2 Definizione schema operativo della variante al DdP	A1. 1 Verifica delle interferenze con i Siti di Rete Natura 2000 – Valutazione di incidenza (zps / sic) A1. 2 Definizione schema operativo per la Verifica e mappatura del pubblico e dei soggetti competenti in materia ambientale coinvolti A1. 3 Rapporto preliminare della proposta di variante al DdP e determinazione degli effetti significativi – allegato II, Direttiva 2001/42/CE
	<b>messa a disposizione e pubblicazione su web</b> (trenta giorni) del rapporto preliminare <b>avviso</b> dell'avvenuta messa a disposizione e della pubblicazione su web <b>comunicazione</b> della messa a disposizione ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati	
<b>Conferenza di verifica</b>	<b>verbale conferenza</b> in merito all'assoggettabilità o meno della variante al DdP alla VAS	
<b>Decisione</b>	L'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità procedente, assume la decisione di assoggettare o meno la variante al DdP alla valutazione ambientale (entro 90 giorni dalla messa a disposizione)	
	Informazione circa la decisione e pubblicazione del provvedimento su web	

Il presente Rapporto Preliminare della proposta di variante parziale al PGT contiene le informazioni e i dati necessari alla verifica degli effetti significativi sull'ambiente e sulla salute, con riferimento ai criteri della direttiva, tra i quali si evidenziano le caratteristiche e le relative verifiche degli effetti più direttamente pertinenti alla tipologia del piano proposto:

1. in che misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
2. problemi ambientali individuabili pertinenti al piano o al programma;
3. carattere cumulativo degli effetti;
4. valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
  - o delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
  - o del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
  - o dell'utilizzo intensivo del suolo;
5. effetti sul paesaggio

## 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.L., 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 la previsione della strada di collegamento originariamente prevista, a fronte dell'individuazione di una nuova accessibilità, più sostenibile, ricadente entro il TUC, e coincidente con il sedime viario di una strada esistente da prolungare entro l'ambito del PII (via Cazzane), con previsione di un ponte carrabile in superamento del reticolo idrico localizzato lungo il lato ovest del PII medesimo.

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

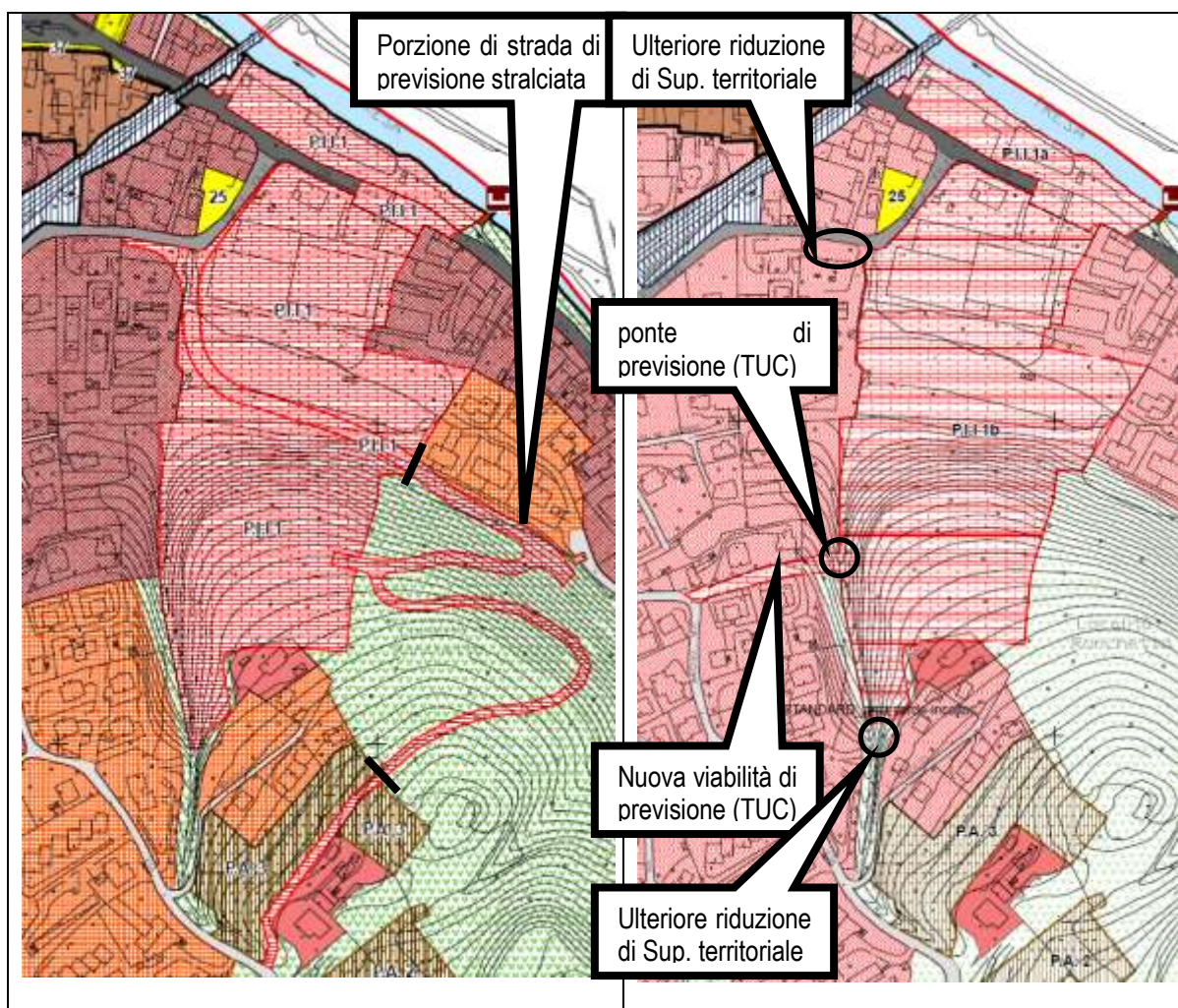
Entro il nuovo ambito PII1b la volumetria complessiva di progetto viene confermata quale pari all'esistente ovvero 40.000. La localizzazione volumetrica sarà preferibilmente da individuarsi nel settore nord e settore centrale del comparto.

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

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

PGT vigente

PGT variante





### 2.1.3 Modifica del PA3

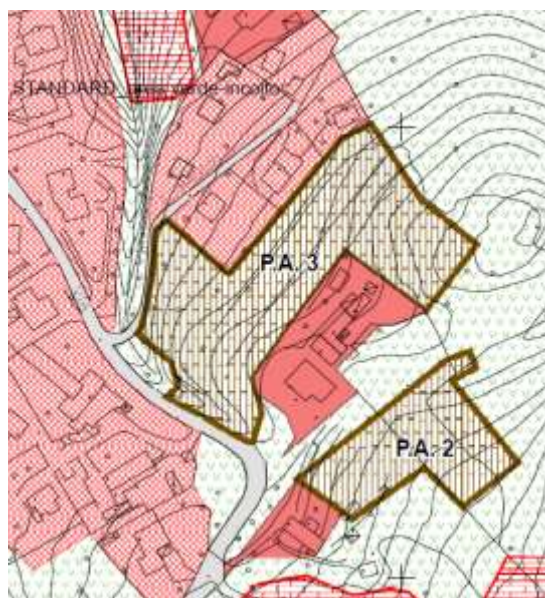
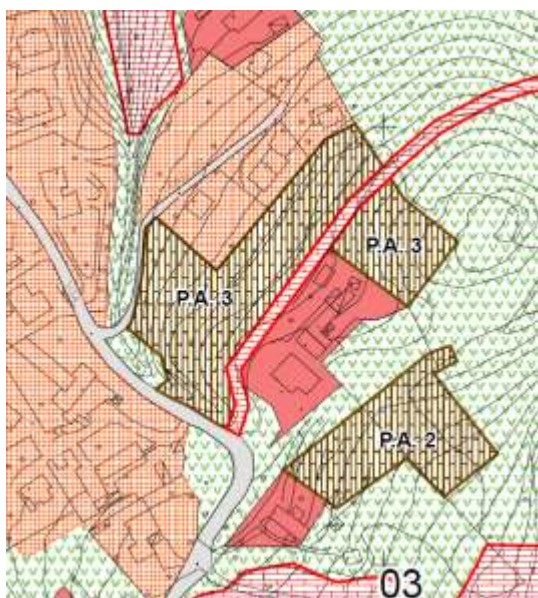
Il P.A. 3 originario prevedeva una sup. fondiaria pari a 7.200 mq (la sup. territoriale risultava da cartografia 8.060 mq: 860 mq erano infatti destinati alla realizzazione di un settore del nuovo asse viario interessante anche il PII Stheli, oggi stralciato dalle Previsioni di Piano) con It massimo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

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

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

*PGT vigente*

*PGT Variante 2019*



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

#### 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.*

## 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<sup>A</sup> - 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 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> ;*

#### 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.

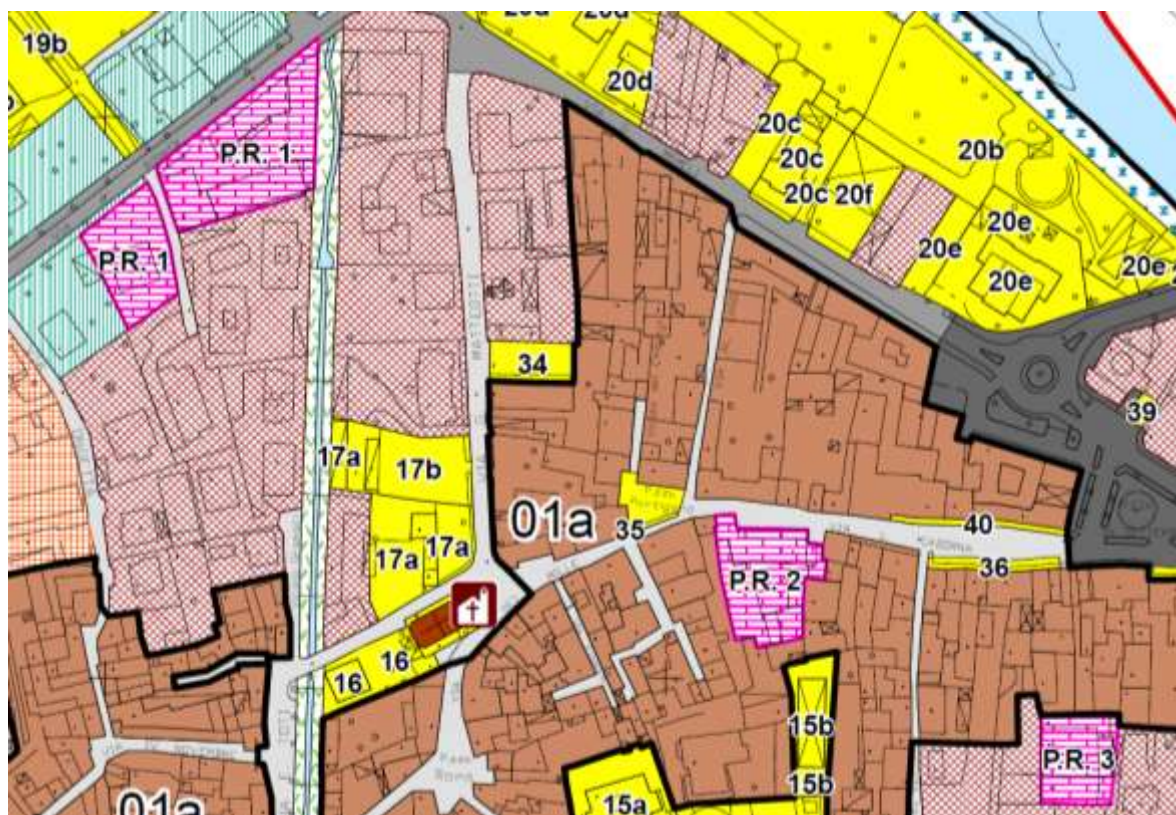
Se gli indici e parametri edilizi dei fabbricati esistenti sono maggiori, si assume lo stato di fatto quale valore limite di riferimento;

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.

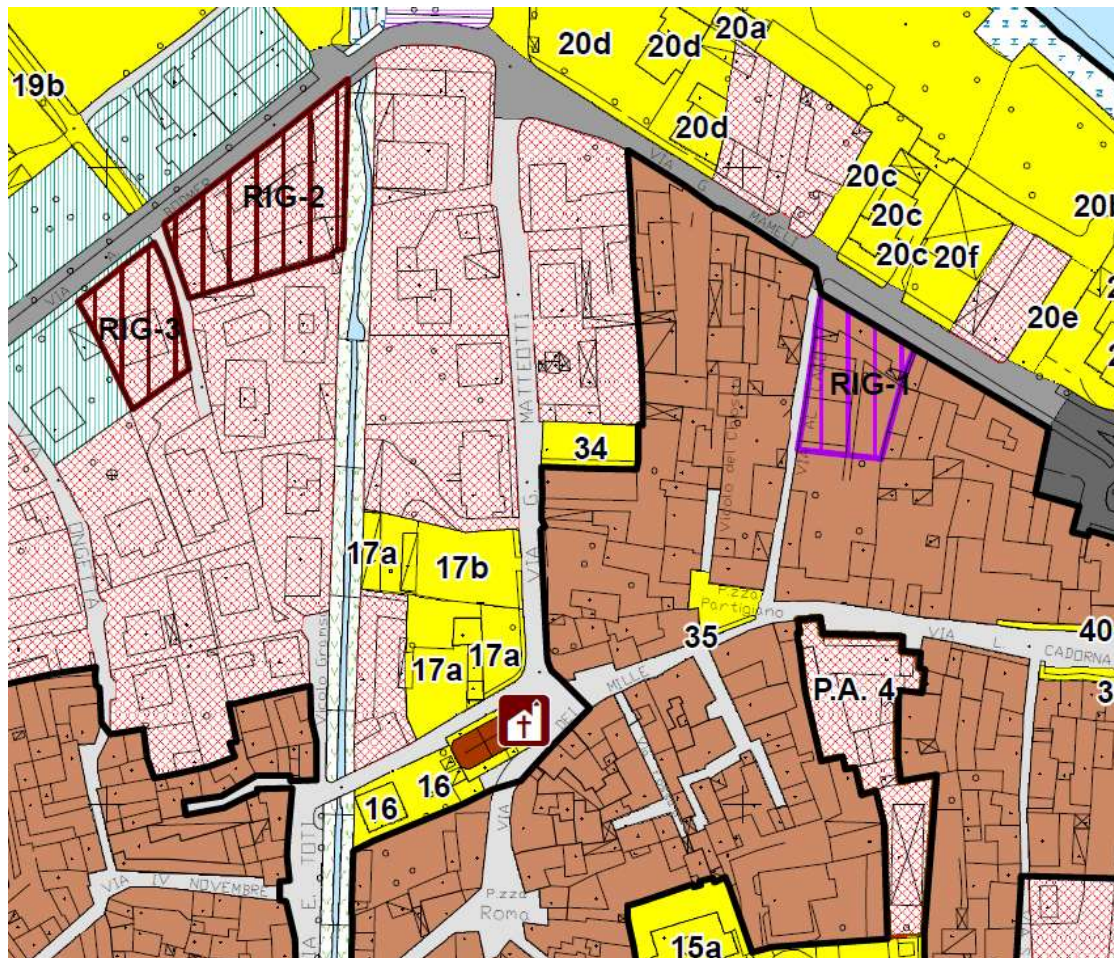
Il P.A. n. 4 deve inoltre provvedere alla localizzazione delle aree di cessione ivi compresi i parcheggi, nel settore sud dell'ambito; Inoltre lo stesso deve concorrere al perseguimento dell'integrazione morfologica, materica e cromatica con l'intorno territoriale del nucleo di antica formazione; Il 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





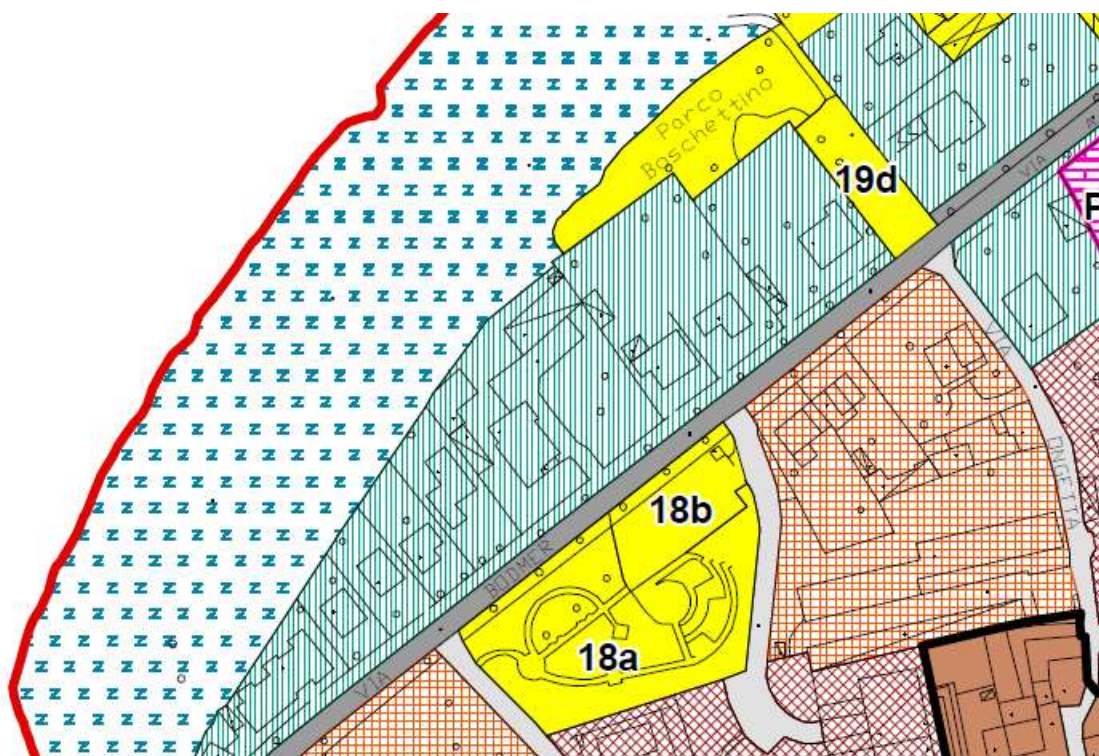
Si constata che della capacità volumetrica attesa, e del conseguente carico insediativo, ad oggi non risulta possibile l'attuazione del conteggio dell'indice volumetrico del PGT vigente in quanto richiederebbe da norma il rilievo dei volumi dell'intorno territoriale entro un cerchio di raggio dato, entro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

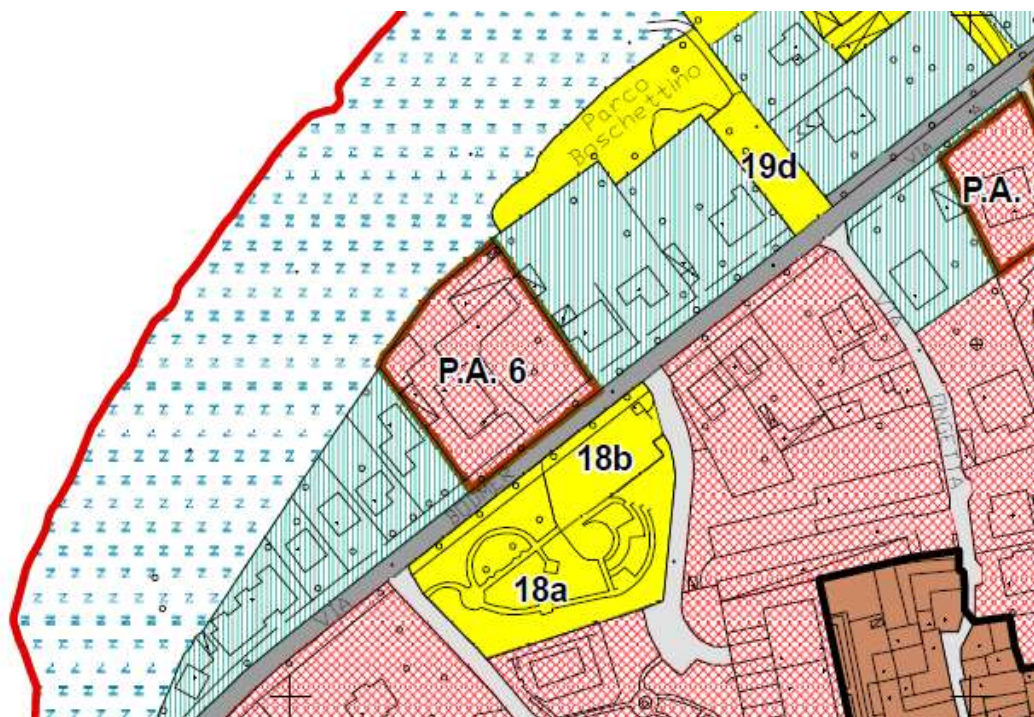
2.2.3 Nuovo P.A. 6

*PGT vigente*




*PGT variante 2019*





Il PGT originario prevede che:

L'ambito ricade entro:

 XII - Ambito di paesaggio di conservazione, riqualificazione e valorizzazione di fabbricati esistenti in aree a parco o giardino di interesse ambientale e paesaggistico

Il PGT prevedeva interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Trattasi infatti di ambiti entro cui si individua una palazzina residenziale ante PGT; il proponente chiede la possibilità di riorganizzazione urbanistica del lotto.



La Variante di PGT prevede che:

Gli interventi edilizi ammessi siano fino alla nuova costruzione. E che si applichino i seguenti parametri ed indici edilizi:

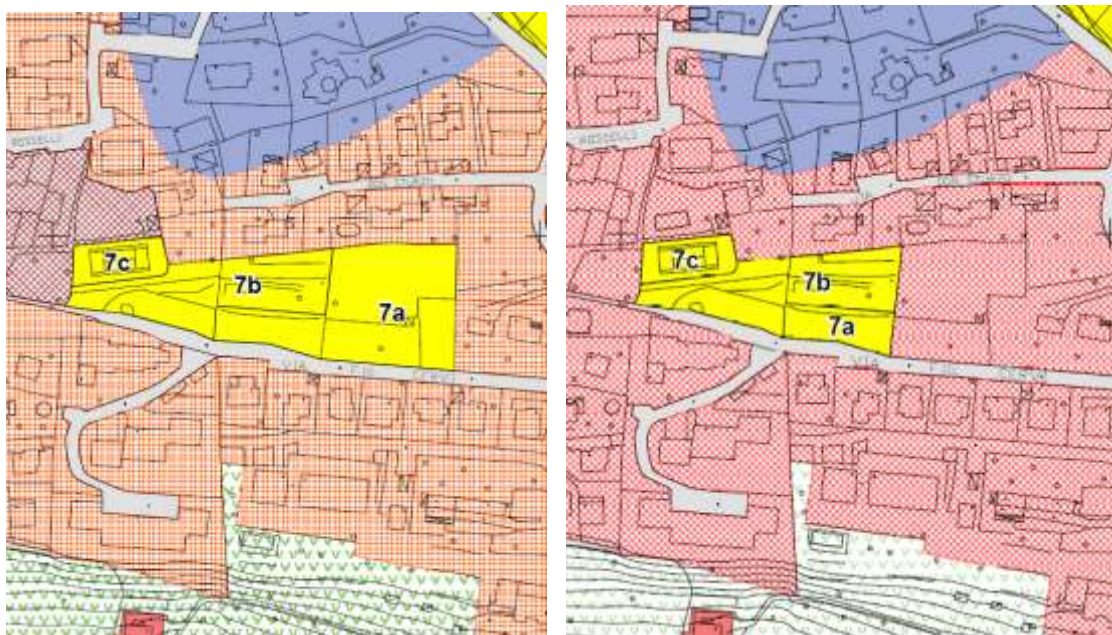
Indice di edificabilità If:	1,20	m.3/m.2
Indice di permeabilità IpF:	0,50	m.3/m.2
Indice di copertura IC:	max 40%	
Altezza dell'edificio:	14,00	m. o esistente, se maggiore.

Il PA ha possibilità di essere assoggettato a “permesso di costruire convenzionato”, al fine di attualizzarlo alla normativa urbanistica vigente e consentirne un iter attuativo più snello. La convenzione obbligatoria garantisce all'Amministrazione la possibilità di richiedere specifiche dotazioni a standard, eventualmente monetizzabili, non specificate nel PGT vigente. 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 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.

2.2.4 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  $(2.600 \text{ mq} * 0,9) = 2.340$ , ovvero +15 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.

#### 2.2.5 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.

#### 2.2.6 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.

#### 2.2.7 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;

#### 2.2.8 fabbricati esistenti nel tessuto agricolo e boschivo con funzioni residenziali

Con riferimento all'articolo 38 (adp xiii<sup>A</sup>), 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.

#### 2.2.9 Insedimenti esistenti con funzioni turistiche e turistico - ricettive

In relazione all'articolo 40 (adp xv<sup>A</sup>) 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:



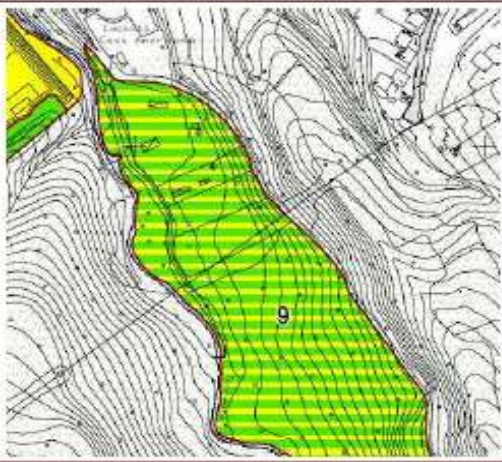

 <p>Comune di Germignaga Piano di Governo del Territorio</p>		<p>PIANO dei SERVIZI</p> <h1>SCHEDE AREE PUBBLICHE</h1>	
<p>SCHEDA NUMERO</p>		<p><b>09</b></p>	
		<p><b>Riferimenti per la presente scheda:</b>          Relazione Piano dei Servizi – Pse;          Tavole S.1a - S.1b "Aree con destinazione 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"</p>	
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		
<p>ESTRATTO PREVISIONI DI PIANO</p> 		<p>ESTRATTO FOTO AEREA</p> 	
<p><small>Studio Bignotti S.r.l. - Studio D'INGEGNERIA - Via Rocca n.1 FERRARA DI VARESE (VA) - Tel: 0332 71 55 10 - fax: 0332 71 54 45</small></p>			

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 produttore 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		
<b>SCHEDA NUMERO</b> 	<b>29</b>	<b>Riferimenti per la presente scheda:</b> 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"
<b>INDIRIZZO AREA</b>	Via San Giovanni	
<b>CONSISTENZA (Mq)</b>	Mq. 407	
<b>CARATTERISTICHE</b>	Area verde	
<b>PREVISIONI PGT</b>	Parco urbano / Area verde attrezzata per cultura e tempo libero	
<b>ATTUAZIONE</b>	Non attuate	
<b>TITOLO</b>	Pubblico	
<b>ESTRATTO PREVISIONI DI PIANO</b>		<b>ESTRATTO FOTO AEREA</b>
		
<small>Studio Bignotti S.p.A. - Studio DI' ENGINEERING - Via Rocca n.1 FERRERA DI VARESE (VA) - Tel: 0332 71 55 10 - fax: 0332 71 54 45</small>		

Figura 2 – scheda PGT vigente

L'area in oggetto, con previsione di parcheggio non realizzato, constatata la localizzazione ritenuta non di pubblica utilità, viene restituita al sistema agro-boschivo.

Sup. territoriale: 407 mq.

2.3.1 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..*

## 3 IL CONTESTO TERRITORIALE SOVRALocale

### 3.1 Il PTR – Piano Territoriale Regionale della Lombardia

Il Consiglio Regionale della Lombardia ha approvato il Piano Territoriale Regionale con deliberazione del 19/01/2010, n.951, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n.6, 3° Supplemento Straordinario del 11 febbraio 2010. Con la chiusura dell'iter di approvazione del Piano, formalmente avviato nel dicembre 2005, si chiude il lungo percorso di stesura del principale strumento di programmazione delle politiche per la salvaguardia e lo sviluppo del territorio della Lombardia.

Il Piano acquista efficacia dal 17 febbraio 2010 per effetto della pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURL n.7, Serie Inserzioni e Concorsi del 17 febbraio 2010.

Il PTR è aggiornato annualmente mediante il Programma Regionale di Sviluppo, ovvero con il Documento Strategico Annuale. L'aggiornamento può comportare l'introduzione di modifiche ed integrazioni, a seguito di studi e progetti, di sviluppo di procedure, del coordinamento con altri atti della programmazione regionale, nonché di quelle di altre regioni, dello Stato, dell'Unione Europea (art. 22, l.r. n.12 del 2005). 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).



### 3.1.1 Polarità e Poli di sviluppo regionale

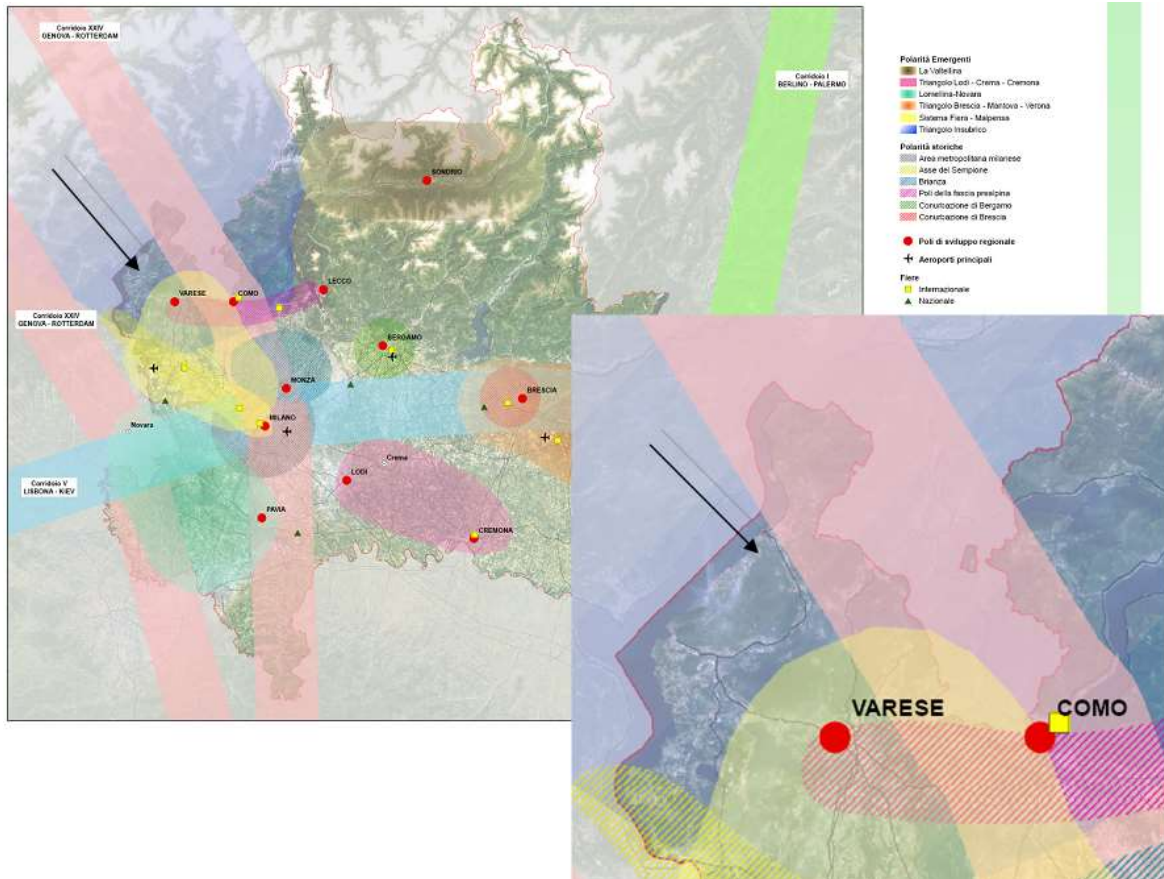


Figura 3 - PTR: Polarità e Poli di sviluppo Regionale

Come si può notare dallo stralcio della tavola 1 allegata al PTR, il Comune risulta esterno agli ambiti delle polarità regionali, localizzandosi in ogni caso nelle vicinanze dell'area identificata alla Polarità emergente: "Sistema Fiera – Malpensa" nonché alla polarità storica "Asse del Sempione". Di seguito si riporta stralcio di quanto indicato nel "Documento di Piano" del PTR per quanto concerne le aree sopra identificate:

*Il nuovo disegno della rete infrastrutturale comporta effetti rilevanti, in seguito all'aumento della connettività all'interno del Sistema Metropolitano e con il resto dell'Europa, con scenari evolutivi da governare con attenzione. In particolare: nel quadrante ovest, l'Aeroporto di Malpensa e il Nuovo Polo Fieristico Rho-Pero possono svolgere il ruolo di attrattore autonomo di funzioni. Il territorio, caratterizzato da elevata densità insediativa nell'area dell'asse del Sempione, presenta limitati margini di sviluppo insediativo nell'area ora servita dalla Boffalora- Malpensa. Le trasformazioni previste per l'area EXPO 2015 e quelle indotte dalle trasformazioni territoriali connesse costituiranno un ulteriore motore di sviluppo per l'intero quadrante.*

*Pertanto, lo scenario di sviluppo possibile è quello di un'area ad elevata accessibilità, che potrebbe comprendere anche Novara come nodo secondario di gravitazione. Il governo delle trasformazioni, anche di livello micro, è fondamentale per non compromettere ambiti di pregio e per cogliere l'occasione di insediare funzioni di alto rango, per le quali è necessaria una elevata qualità ambientale del contesto. Si tenga presente, infatti, che l'area di trasformazione comprende parte del Parco Regionale del Ticino: i nuovi insediamenti dovranno perciò tendere in primo luogo a riutilizzare gli spazi dimessi dalle vecchie industrie, contribuendo così anche alla riqualificazione dell'area.*

*[...]*

*Per quanto riguarda i laghi a nord di Milano, infatti, è possibile immaginare la formazione di una rete di città (Como, Lecco, Varese e Lugano) integrate tra loro in termini funzionali e con una capacità di attrazione complessiva molto forte a livello internazionale. Questo sistema si integrerebbe naturalmente con l'area di sviluppo del Nord-Ovest lombardo, attorno al Lago Maggiore, favorita dalla presenza di importanti Parchi regionali (tra cui il Parco del Ticino). La situazione del quadrante nord-occidentale del territorio lombardo interessato dalla realizzazione dell'asse ferroviario Genova-Duisburg-Rotterdam-Anversa apre possibilità importanti per integrare il Verbano, che si trova nel punto di incrocio delle comunicazioni tra Mediterraneo e Atlantico e tra Europa dell'Est e Francia e Svizzera.*

Come si nota dalla planimetria stralcio della tav. 2 “Zone di preservazione e salvaguardia ambientale”, il territorio del Comune non è interessato da aree appartenenti alla Rete Natura 2000.



### 3.1.3 Sistemi territoriali

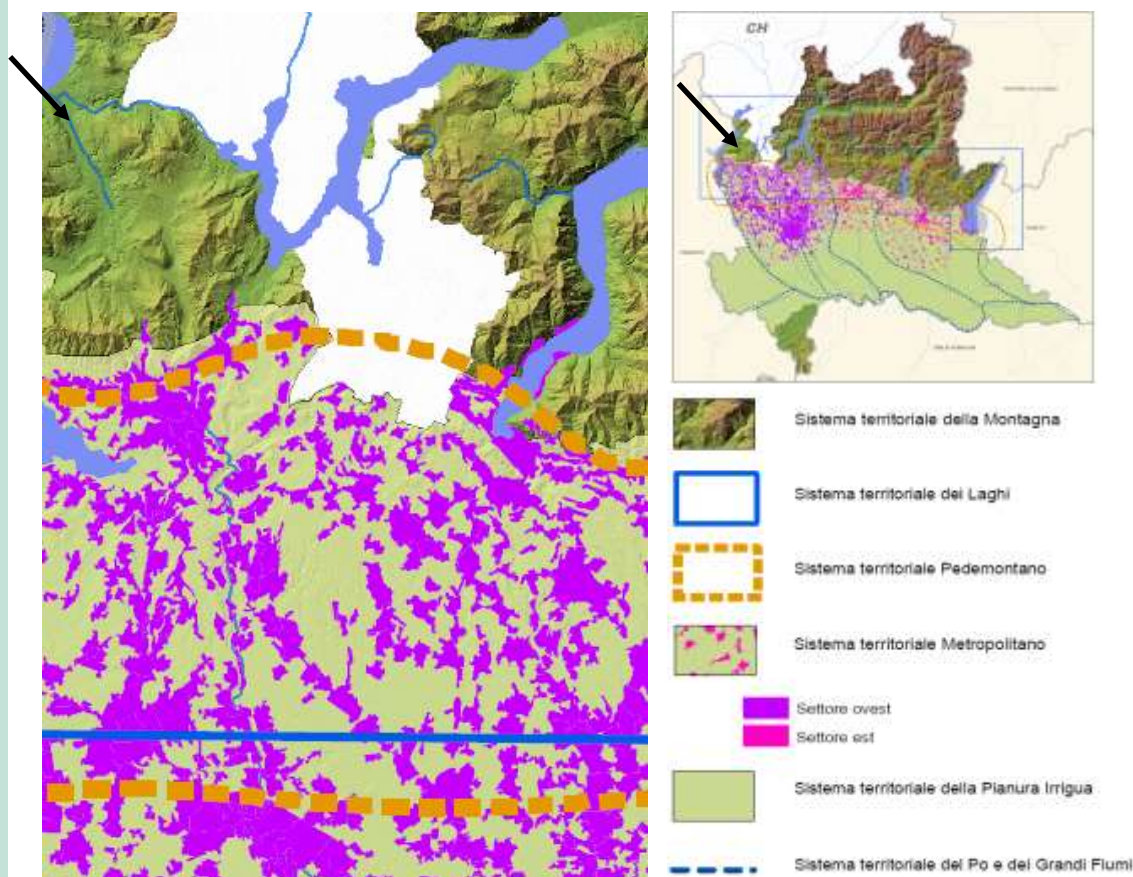


Figura 5 – PTR: i sistemi territoriali

Il Comune rientra all'interno di 2 sistemi territoriali, più precisamente:

- Il Sistema Territoriale della Montagna
- Il Sistema Territoriale dei laghi;

Ecco sinteticamente quanto riportato nel documento di Piano del PTR:

*I Sistemi Territoriali che il PTR individua non sono ambiti e ancor meno porzioni di Lombardia perimetrare rigidamente, bensì costituiscono sistemi di relazioni che si riconoscono e si attivano sul territorio regionale, all'interno delle sue parti e con l'intorno. Essi sono la chiave territoriale di lettura comune quando si discute delle potenzialità e debolezze del territorio, quando si propongono misure per cogliere le opportunità o*



*allontanare le minacce che emergono per il suo sviluppo; sono la geografia condivisa con cui la Regione si propone nel contesto sovraregionale e europeo.*

#### *Sistema Territoriale della Montagna*

*Alla macro scala, sono riconoscibili tre ambiti territoriali che compongono e caratterizzano la montagna lombarda: l'ambito entro cui ricade Cuveglio l'area prealpina, che si completa con le zone collinari e dei laghi insubrici e gli sbocchi delle valli principali, che rappresenta una situazione molto ricca di risorse naturali ed economiche, caratterizzata da una posizione di prossimità all'area metropolitana urbanizzata che le procura effetti positivi congiuntamente ad impatti negativi;*

#### *Sistema Territoriale dei Laghi*

*La presenza su un territorio fortemente urbanizzato, come quello lombardo, di numerosi bacini lacuali, con elementi di elevata qualità, dimensioni e conformazioni morfologiche variamente modellate, è una situazione che non ha eguali in Italia e rappresenta un sistema unico anche in Europa. Il Piano di Tutela e Uso delle Acque della Regione Lombardia individua 20 laghi “significativi” sul territorio regionale, cui si aggiungono numerosi bacini minori localizzati soprattutto nella fascia centrale della regione e la categoria dei laghi alpini che impreziosiscono il paesaggio montano. I 6 laghi principali (Garda, Lugano, Idro, Como, Iseo e Maggiore) sono collocati immediatamente a nord della fascia più urbanizzata della regione e occupano le sezioni terminali delle principali valli alpine.*

### 3.2 Il PPR – Piano Paesaggistico Regionale della Lombardia

Il Piano Territoriale Regionale (PTR), in applicazione dell'art. 19 della l.r. 12/2005, ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico ai sensi della legislazione nazionale (Dlgs.n.42/2004) . Il PTR in tal senso recepisce consolida e aggiorna il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) vigente in Lombardia dal 2001, integrandone e adeguandone contenuti descrittivi e normativi e confermandone impianto generale e finalità di tutela. Il Piano Paesaggistico Regionale diviene così sezione specifica del PTR, disciplina paesaggistica dello stesso, mantenendo comunque una compiuta unitarietà ed identità.

#### 3.2.1 Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio

Il Comune secondo quanto indicato nella tavola A allegata al PPR ricade all'interno di:

- unità tipologica di paesaggio: *“Fascia collinare: Paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche”* e nel dettaglio fa parte dell'ambito paesaggistico *“Varesotto – Colline del Varesotto – Valle Olona”*.

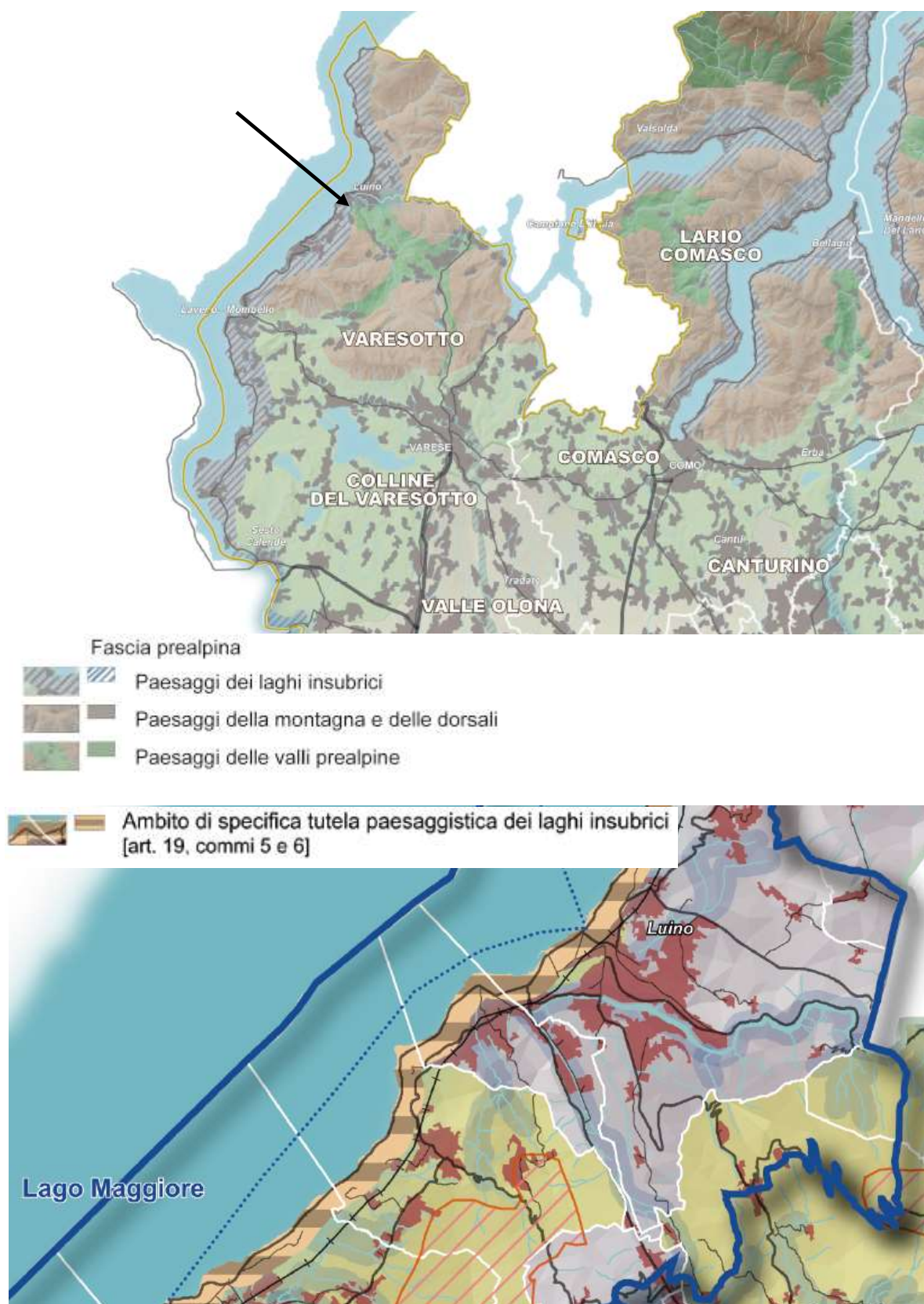


Figura 6- PTPR: unità tipologiche di paesaggio

<b>2.3 PAESAGGI DEI LAGHI INSUBRICI</b>	
	<b>INDIRIZZI DI TUTELA</b>
<p><i>La presenza delle acque lacustri condiziona il clima e l'ambiente, formato da versanti di tipo vallivo, assumendo quella specificità - detta insubrica - rappresentata da una particolare flora spontanea o di introduzione antropica (dai lecci, agli ulivi, ai cipressi, ecc.) propria dell'area mediterranea o sub-mediterranea. Alla presenza delle acque lacustri si devono numerosi altri elementi di singolarità riguardante l'organizzazione degli spazi (tipo di colture, di insediamento, attività tradizionali come la pesca, interrelazioni per vie d'acqua ecc.) e le testimonianze storiche, la percezione e la fruizione del paesaggio come scenario di soggiorno e turismo.</i></p>	<p><i>La tutela va esercitata prioritariamente tramite la difesa ambientale, con verifiche di compatibilità di ogni intervento che possa turbare equilibri locali o sistemici. Difesa, quindi, della naturalità delle sponde, dei corsi d'acqua affluenti, delle condizioni idrologiche che sono alla base della vita biologica del lago (dal colore delle acque alla fauna ittica, ecc.) delle emergenze geomorfologiche. Vanno tutelate e valorizzate, in quanto elementi fondamentali di connotazione, le testimonianze del paesaggio antropico: borghi, porti, percorsi, chiese, ville. In particolare una tutela specifica e interventi di risanamento vanno previsti per il sistema delle ville e dei parchi storici. La disciplina di tutela e valorizzazione dei laghi e dei paesaggi che li connotano è dettata dall'art. 19 della Normativa del PPR.</i></p>
<b>ASPETTI PARTICOLARI</b>	<b>INDIRIZZI DI TUTELA</b>
<p><b>Superficie lacuale:</b> È l'elemento naturale dominante del paesaggio nella regione insubrica.</p>	<p><i>Va innanzitutto tutelata la risorsa idrica in sé; anche tramite il controllo delle immissioni. Va inoltre disincentivato l'uso di mezzi nautici privati a motore.</i></p>
<p><b>Darsene e porti:</b> Il rapporto storicamente instauratosi tra uomo e lago, come via di comunicazione e risorsa ambientale, ha portato alla costruzione di un sistema di approdi e luoghi per il ricovero delle imbarcazioni, che connota fortemente le sponde lacustri con i suoi manufatti, spesso di notevole interesse architettonico, e i suoi elementi caratterizzanti anche minori.</p>	<p><i>Va previsto il restauro e il mantenimento dei manufatti esistenti. Eventuali nuovi approdi devono essere previsti in specifici progetti di sistemazione paesaggistica di dettaglio o in piani territoriali regionali di settore, a specifica valenza paesaggistica, relativi alle rive lacustri.</i></p>
<p><b>Sponde dei laghi:</b> Le sponde dei laghi sono l'essenza e il fulcro del paesaggio insubrico. La struttura antropica antica e le sue evoluzioni ottocentesche non hanno compromesso l'estetica dei luoghi. La loro compromissione ha assunto caratteri deleteri solo da data relativamente recente.</p>	<p><i>Il raggiunto apparato scenografico delle rive lacustri consente esclusivamente inserimenti in scale adeguate all'esistente, con particolare attenzione all'uso di materiali edilizi e tinteggiature confacenti ai luoghi. Eventuali sostituzioni edilizie, migliorative dell'ambiente attuale, dovranno essere previste in specifici progetti di sistemazione paesaggistica di dettaglio. Le proposte di colorazione di edifici devono essere tratte da cartelle colore in uso</i></p>

	<i>nelle amministrazioni comunali.</i>
<b>Insedimenti-Percorrenze:</b> <i>L'impianto urbanistico dei borghi lacuali assume connotati del tutto particolari, con: andamenti e assi pedonali perpendicolari alla sponda e sistemazioni edilizie gradonate degli insediamenti rivieraschi, da una parte; la concatenazione dei nuclei temporanei di mezza costa, dall'altra. La tendenza ad espandere l'abitato seguendo ed estendendo le ramificazioni della rete stradale, contestuale a quella di fornire ad ogni residenza un proprio accesso veicolare, sta alterando profondamente il carattere della consolidata sistemazione a ripiani e della preziosa concatenazione dei nuclei storici, nonché le caratteristiche proprie dei percorsi.</i>	<i>L'ammodernamento della rete stradale deve avvenire preferibilmente tramite l'adeguamento di quella esistente, ove compatibile con l'assetto storico e paesistico dei luoghi. Deve essere compiuta una specifica individuazione dei percorsi esistenti al fine di prevedere la valorizzazione dei tracciati pedonali storici e dei loro elementi costitutivi anche mediante l'inserimento nei programmi di azione paesaggistica di cui all'art. 32 della Normativa del PPR. Le nuove eventuali aggiunte edilizie devono rispettare le caratteristiche dell'impianto urbanistico del sistema insediamenti-percorrenze.</i>
<b>Vegetazione:</b> <i>la relevantissima funzione termoregolatrice dei laghi esercita benefici influssi sulla vegetazione che si manifesta on scenari unici a queste latitudini. Coltivazioni tipiche di uesto ambiente: gli agrumeti, i frutteti, i vigneti, gli liveti, i castagneti</i>	<i>Vanno previste la protezione e l'incentivazione delle coltivazioni tipiche, delle associazioni vegetali del bosco ceduo di versante e di tutte le sistemazioni agrarie terrazzate delle sponde.</i>

L'area risulta soggetta alle disposizioni di cui all'art 19 commi 4, 5 e 6 del PTR:

**[Comma 4]** A tutela dei singoli laghi di cui al comma 3, viene individuato un ambito di salvaguardia paesaggistica del lago e dello scenario lacuale, come indicato nella tavola D e nelle tavole D1a/b/c/d, definito prioritariamente sulla base della linea degli spartiacque del bacino idrografico e delle condizioni di percezione dei caratteri di unitarietà che contraddistinguono il paesaggio di ogni singolo lago, meglio precisato in riferimento alla coincidenza con limiti amministrativi o delimitazioni di specifiche aree di tutela già vigenti, per i quali la pianificazione locale, tramite i P.T.C. di parchi e province e i P.G.T., e gli interventi di trasformazione perseguono i seguenti obiettivi:

- La preservazione della continuità e delle differenti specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti, costituiti da boschi, terrazzamenti e coltivazioni tipiche, alberate, parchi e giardini che connotano i versanti prealpini e gli ambiti pianeggianti non urbanizzati;
- La salvaguardia degli sbocchi delle valli che si affacciano sullo specchio lacuale, con specifica attenzione alla tutela delle connotazioni morfologiche che li contraddistinguono sia in riferimento alla definizione dello scenario del lago sia quali aperture, in termini visuali ma non solo, verso contesti paesaggistici più distanti ai quali il lago è storicamente relazionato;



- Il recupero e la valorizzazione di centri e nuclei di antica formazione, degli insediamenti rurali e dell'edilizia tradizionale, con specifica attenzione sia ai caratteri morfologici, materici e cromatici che li caratterizzano, sia al contesto paesaggistico di riferimento con specifica attenzione alla tutela del sistema di percorrenze lago-monte, lungolago e di mezza costa che ne ha storicamente definito la struttura di relazioni, tenendo conto in proposito anche di quanto indicato al punto 2.3 della Parte prima degli Indirizzi di tutela del presente piano;
- Il massimo contenimento delle edificazioni sparse e l'attenta individuazione delle aree di trasformazione urbanistica al fine di salvaguardare la continuità e la riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi, che caratterizza i versanti e le sponde del lago, evitando pertanto sviluppi urbani lineari lungo la viabilità ed indicando le aree dove dimensioni ed altezza delle nuove edificazioni devono essere attentamente commisurate alle scale di relazione e ai rapporti storicamente consolidati tra i diversi elementi del territorio;
- L'attento inserimento paesaggistico di edifici e manufatti relativi alla conduzione agricola, tenendo conto dei caratteri propri del paesaggio rurale tradizionale e dei sistemi di relazioni che lo definiscono, privilegiando collocazioni limitrofe a insediamenti e nuclei esistenti;
- L'attenta localizzazione e la corretta contestualizzazione degli interventi di adeguamento delle infrastrutture della mobilità e di impianti, reti e strutture per la produzione di energia, tenendo conto dell'elevato grado di percepibilità degli stessi dallo specchio lacuale e dall'intero bacino, e della necessità, sopraevidenziate, di preservare la continuità dei sistemi verdi e di salvaguardare continuità e riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi, - La migliore integrazione tra politiche ed interventi di difesa del suolo e obiettivi di valorizzazione e ricomposizione paesaggistica dei versanti; - La promozione di azioni volte alla valorizzazione del sistema della viabilità minore e dei belvedere quali capisaldi di fruizione paesaggistica e di sviluppo turistico compatibile, anche in correlazione con la promozione della rete sentieristica di interesse escursionistico e storico-testimoniale e dei beni ad essa connessi;
- La promozione di azioni finalizzate alla riqualificazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione del paesaggio volte alla ricomposizione paesaggistica dei luoghi e alla valorizzazione delle identità della tradizione e della cultura locale, con particolare attenzione alla costruzione o al ripristino degli elementi di integrazione e correlazione con i sistemi di relazione e i caratteri connotativi del contesto paesaggistico sopraevidenziati;
- La tutela organica delle sponde e dei territori contermini come precisato nel successivo comma 5;
- Sono in ogni caso fatte salve le indicazioni paesaggistiche di dettaglio dettate dalla disciplina a corredo delle dichiarazioni di notevole interesse pubblico ai sensi del comma 2 dell'articolo 140 del D. Lgs. 42/2004,

*- I Comuni nella redazione dei propri Piani di Governo del Territorio recepiscono e declinano le prescrizioni e indicazioni di cui al presente articolo considerando attentamente le condizioni di contesto, con specifico riferimento al coordinamento con i Comuni confinanti e alle relazioni percettive con i territori prospicienti fronte lago. I P.T.C. delle Province relativi ad uno stesso specchio lacuale, nel definire le indicazioni per la pianificazione comunale, verificano la coerenza reciproca delle indicazioni relative alla tutela degli ambiti di prevalente valore fruitivo e visivo-percettivo.*

**[Comma 5]** *I territori contermini ai laghi di cui al precedente comma 3, come definiti dalla lettera b) dell'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004 ed inclusi i centri abitati e lo specchio lacuale, costituiscono l'ambito di maggiore caratterizzazione per la compresenza, in stretta e reciproca relazione, di valori storico-culturali e naturalistici, la cui capacità attrattiva per la residenza e il turismo induce forti pressioni trasformative di potenziale rischio per l'integrità del delicato assetto paesaggistico; in questi territori le priorità di tutela e valorizzazione del paesaggio sono specificamente rivolte a garantire la coerenza e organicità degli interventi riguardanti sponde e aree contermini al fine di salvaguardare l'unitarietà e la riconoscibilità del lungolago; la pianificazione locale, tramite i P.T.C. di parchi e province e i P.G.T., e gli interventi di trasformazione devono quindi porre specifica attenzione alle seguenti indicazioni paesaggistiche, che specificano ed integrano quanto indicato al precedente comma 4:*

- salvaguardia delle sponde nelle loro connotazioni morfologiche e naturalistiche, strettamente relazionate con i caratteri culturali e storico-insediativi, che contribuiscono a definire identità, riconoscibilità e valori ambientali della consolidata immagine dei paesaggi rivieraschi, con specifica attenzione alla conservazione degli spazi ineditati, al fine di evitare continuità del costruito che alterino la lettura dei distinti episodi insediativi;*
- conservazione dei compendi culturali di particolare caratterizzazione delle rive dei laghi, come le ville costiere con i relativi parchi e giardini, gli edifici di servizio (serre, portinerie, rustici ecc.), le darsene e gli approdi, con particolare attenzione alla salvaguardia del rapporto storicamente consolidato tra insediamenti e/o ville con la rete dei percorsi e il sistema giardini-bosco;*
- preservazione delle coerenze materiche, cromatiche e dimensionali che contraddistinguono il suddetto sistema evitando di introdurre elementi dissonanti o impropri e salvaguardando i caratteri compositivi storici tanto delle architetture quanto dei giardini, per i quali si dovrà porre attenzione all'integrazione di elementi vegetali ammalorati con individui arborei o arbustivi della stessa essenza o di essenze compatibili sia botanicamente che paesaggisticamente;*

- valorizzazione del sistema di fruizione pubblica del paesaggio lacuale, costituito da accessi a lago e da percorsi e punti panoramici a lago, correlata all'estensione delle aree ad esclusivo uso pedonale o a traffico limitato, con previsione di adeguate strutture di sosta a basso impatto visivo, escludendo di massima il lungolago. Particolare cautela dovrà essere posta nell'inserimento degli elementi di arredo urbano, di pavimentazioni e di eventuali piantumazioni che sono preferibilmente da coordinare a livello sovracomunale per valorizzare il sistema lungolago nella sua organicità;
- valorizzazione dei servizi di trasporto lacuale, le cui linee costituiscono percorsi di fruizione panoramica dello scenario lacuale di particolare rilevanza, come evidenziato nella Tavola E del presente piano alla voce tracciati guida paesaggistici, e attenta valutazione paesaggistica degli interventi relativi a nuovi approdi e porti per mezzi nautici privati, definendo in tal senso criteri di indirizzo condivisi a livello sovracomunale e sovraprovinciale, ove necessario;
- recupero degli ambiti degradati o in abbandono inquadrato in programmi organici sovracomunali di ricomposizione paesaggistica del sistema spondale e del lungolago, prioritariamente rivolti a sostenere l'offerta di forme di turismo e fruizione sostenibile;
- promozione di azioni finalizzate a migliorare la compatibilità paesaggistica delle infrastrutture ricettive per la fruizione e la balneazione, e contenimento e migliore integrazione nel paesaggio di campeggi, villaggi turistici e strutture ricettive similari, valutando per le situazioni più critiche la possibilità di rilocalizzazione;
- salvaguardia dello specchio lacuale con particolare attenzione al massimo contenimento di opere e manufatti che insistono sullo stesso, comprese le strutture galleggianti, da verificarsi attentamente in riferimento alle interferenze visuali, simboliche e di coerenza con il contesto storico-culturale oltre che ambientale.

**[Comma 6]** Nei territori di cui al comma 5:

- è comunque esclusa la realizzazione di: nuovi impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti, nuove cave ed attività estrattive o di lavorazione inerti, nuovi centri commerciali e grandi strutture di vendita;
- la previsione di nuovi porti o approdi deve essere oggetto di attenta valutazione paesaggistica nei P.T.C. di parchi e province con riferimento alle previsioni di sviluppo dell'intero bacino lacuale; comunque, la realizzazione di interventi relativi a nuovi approdi, nuovi porti o ampliamenti oltre il 20% di quelli esistenti, è subordinata all'attenta valutazione paesaggistica con province, parchi, comuni interessati e contermini, consorzi lacuali, anche tramite convocazione di specifica conferenza dei servizi, al fine di verificarne

*l'accettabilità dell'impatto rispetto alle indicazioni di cui al precedente comma 5, nonché la coerenza paesaggistica dell'intervento complessivo, porto o approdo e aree e strutture contermini, prevedendo del caso adeguati interventi e opere di integrazione e correlazione tra questi e il paesaggio urbano e naturale circostante;*

*- tutti i comuni anche solo marginalmente interessati dalla specifica tutela dei laghi di cui all'art. 142 del D. Lgs. 42/2004, devono seguire, ai fini dell'approvazione degli atti costituenti il Piano di governo del territorio (PGT), la procedura indicata al comma 8 dell'art. 13 della l.r. 12/2005, per la verifica regionale sul corretto recepimento delle indicazioni e disposizioni del presente articolo.*

La fascia costiera del Comune rientra in "Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici".

**La variante al PGT dovrà essere trasmessa dopo l'adozione in Regione per la verifica in quanto appartenete all'obiettivo prioritario di salvaguardia ambientale.**

### 3.3 Rete ecologica

#### 3.3.1 Rete ecologica regionale RER



#### VARCHI DELLA RER

- Varco da deframmentare
- Varco da tenere e deframmentare
- Varco da tenere

#### GANGLI DELLA RER



#### ELEMENTI DI PRIMO LIVELLO DELLA RER



#### ELEMENTI DI SECONDO LIVELLO DELLA RER



Il Comune di Germignaga è interessato parzialmente da elementi di II livello della RER, localizzati prevalentemente nel comparto sud del territorio comunale.



3.3.2 Rete ecologica provinciale REP

Si constata che il territorio comunale è interessato in parte (settore sud) da elementi della Rete.

Si constata altresì che l'eliminazione della previsione n.9 del Piano dei Servizi (rif. Cap.2.3.4 precedente) determina la preservazione di una vasta porzione di core area principale, e di una parte di zona tampone.

### 3.3.3 Rete Ecologica Provinciale Campo dei Fiori - Ticino

Si constata che il territorio comunale è esterno a tale rete, pertanto non si individuano potenziali ricadute ambientali impattanti con tale elemento.

### 3.3.4 Rete Ecologica Comunale REC

La rete ecologica comunale è la sostanziale conferma della localizzazione degli elementi della rete ecologica provinciale, pertanto non si individuano criticità in relazione agli ambiti di variante.

### 3.4 Il PTCP di Varese

#### 3.4.1 Ambiti agricoli

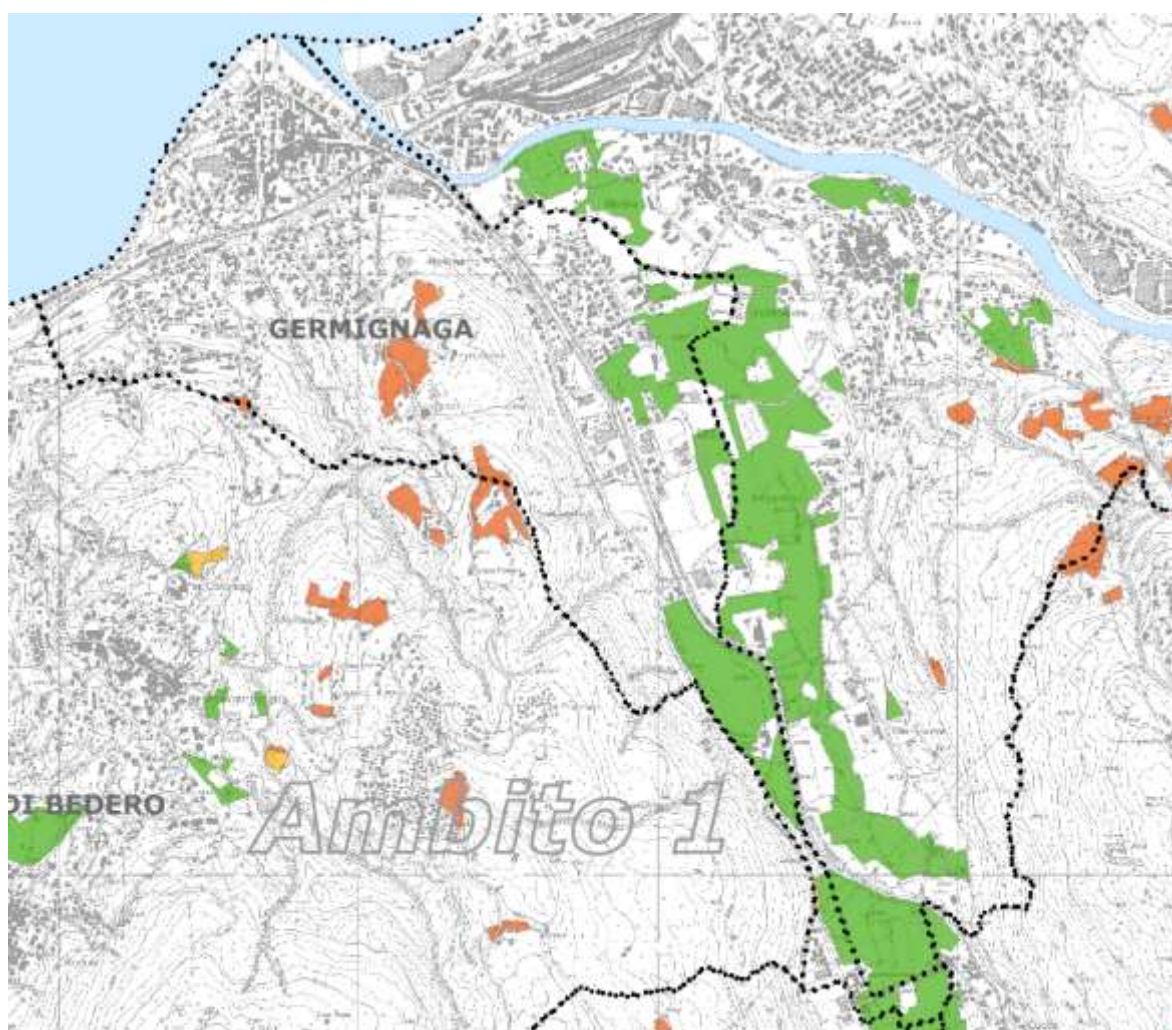


Figura 7 – ambiti agricoli individuati dal PTCP – tav PAE1

Entro il Comune sono individuati ambiti agricoli provinciali.

La Variante non produce consumo di suolo, pertanto rimane immutato lo stato di fatto rispetto al PGT vigente.



Il PTCP della provincia di Varese identifica per il territorio la classificazione delle aree agricole in Ambiti agricoli strategici in funzione della capacità d'uso del suolo.

Per quanto riguarda gli AA presenti sul territorio Comunale si evidenzia la collocazione degli ambiti prevalentemente nell'area pianeggiante del fondo valle.

### 3.4.2 Il Paesaggio

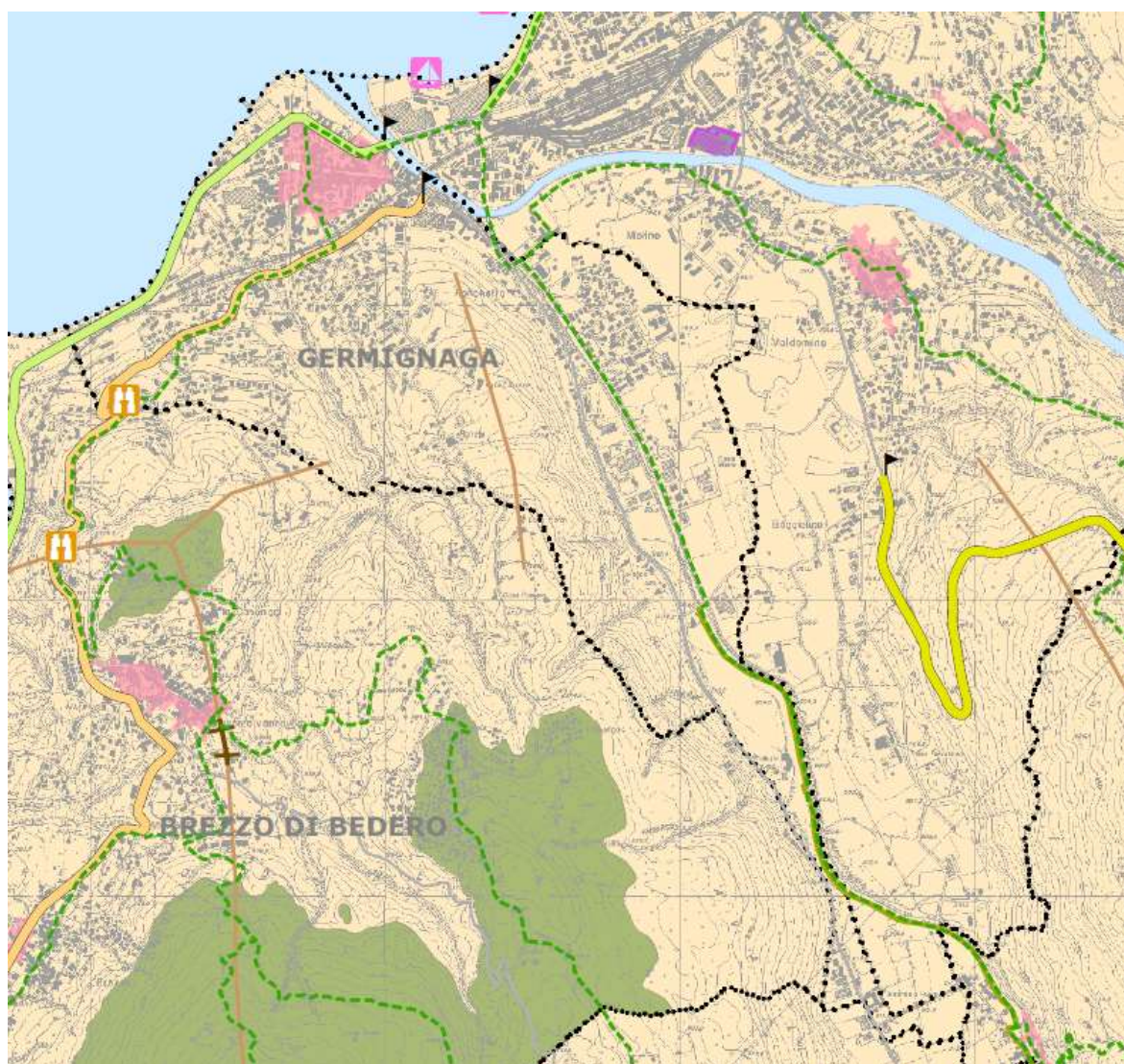


Figura 8 – PTCP: il paesaggio

Come individuato dall'estratto cartografico si constata che la totalità del territorio comunale è ricompresa entro Aree di rilevanza ambientale (L.R. 30/11/83 n° 86).

### 3.4.3 Il Sistema Informativo del Beni Ambientali



Figura 9 – SIBA – individuazione vincoli e aree di limitazione d'uso

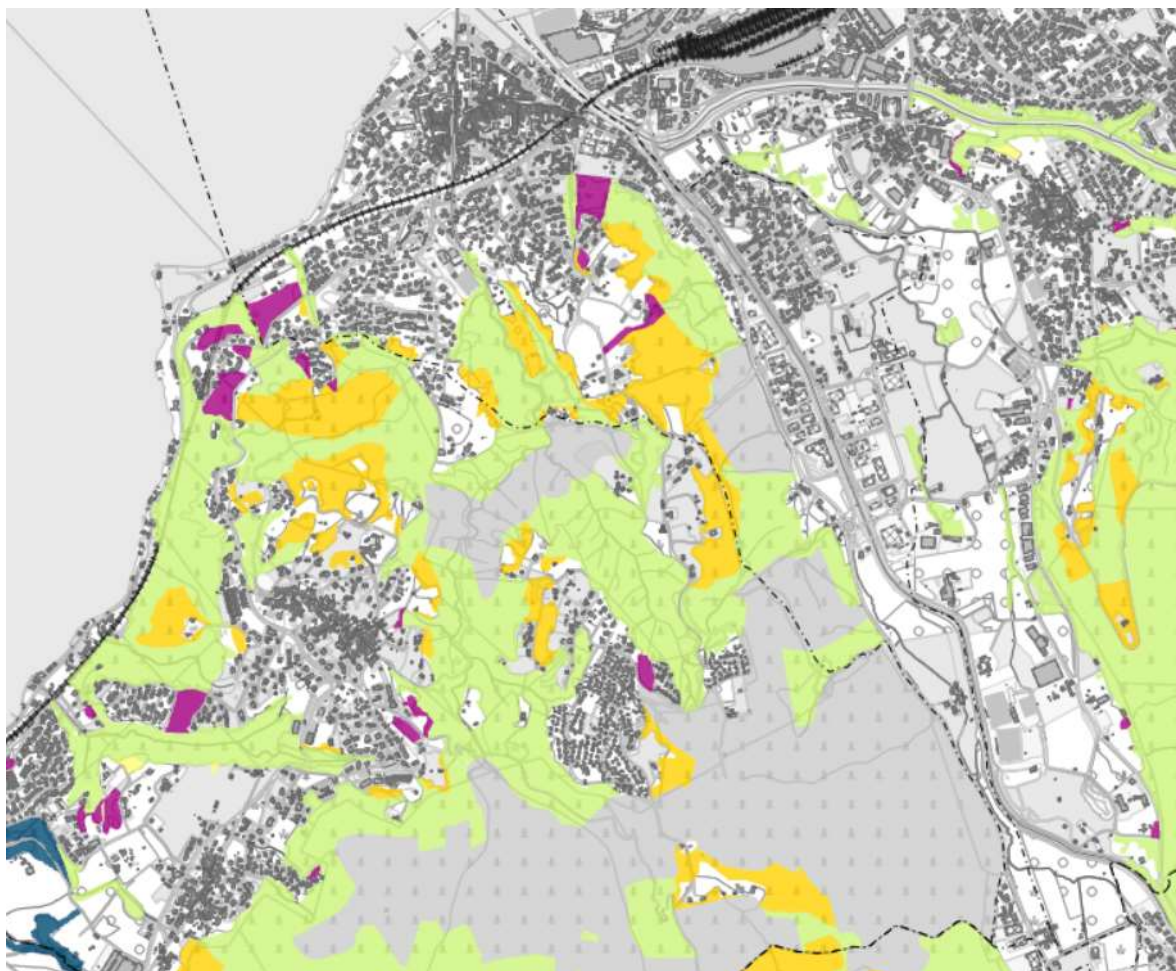
Come individuato dall'estratto entro il Comune di constata la presenza di vincoli ambientali (vincolo 150m da fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde, ex D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, art. 142, comma 1, lettera c) nonché Territori contermini a i laghi (300 m), nonché aree di notevole interesse pubblico (dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera del Lago Maggiore, sita nell'ambito del comune di Germignaga, Varese – DM 1/12/1961).



PROCEDURA DI VARIANTE AL PGT – I/2019  
RAPPORTO PRELIMINARE – VERIFICA ESCLUSIONE VAS

### 3.5 Il PIF della Comunità Montana Valli del Verbano

Il PIF e il Piano VASP - viabilità agro silvo pastorale - della Comunità Montana Valli del Verbano - redatti ai sensi della DGR 7728 del 24 luglio 2008 “criteri e procedure per la redazione e l’approvazione dei piani di indirizzo forestale” e della DGR VII/14016 del 8 agosto 2003 - sono stati adottati con deliberazione assembleare nr 5 del 31 gennaio 2013 ed in data 22/03/2016 con deliberazione della Provincia di Varese n.7 sono stati approvati.



TRASFORMAZIONI BOSCHIVE:

	ammesse a fini urbanistici		ammesse a fini agricoli di pianura
	ammesse a fini estrattivi		ammesse ai fini della valorizzazione del paesaggio
	ammesse a fini agricoli di montagna		non ammesse

Figura 10 – estratto tavola 11.3 “trasformazioni boschive ammesse”



## 4 IL CONTESTO TERRITORIALE LOCALE

### 4.1 Il PGT del Comune di Germignaga

#### 4.1.1 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.

#### 4.1.2 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;

#### 4.1.3 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:

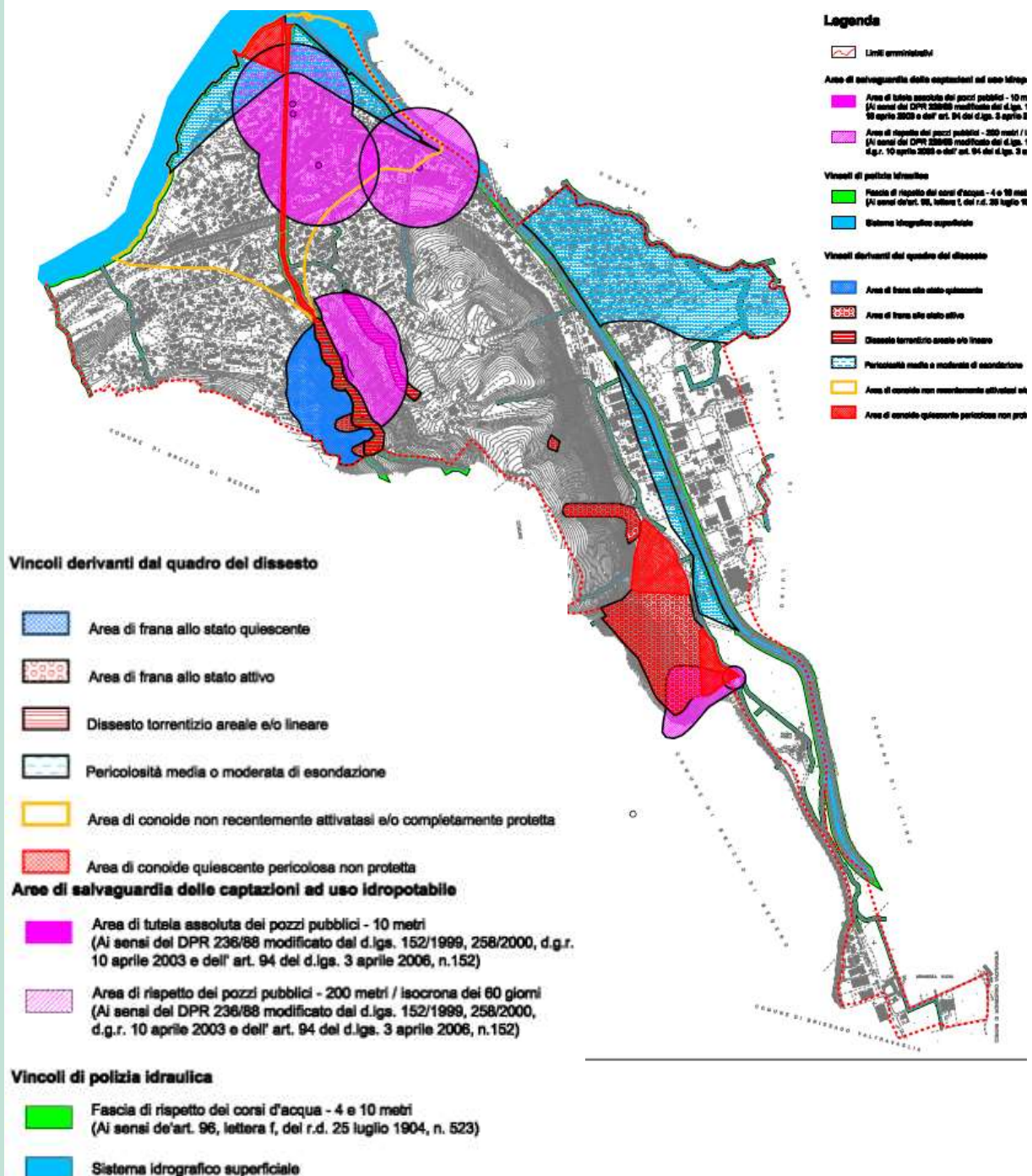
- P.A. 1: risulta realizzato, concluso;
- PII 2 - Ronchi – Cazzane – Ronchetti: lo stesso è stato adottato con Deliberazione CC n. 46 del 29/11/2014 e approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale N. 20 del 23/06/2015, integrato con successiva Deliberazione CC n. 23 del 27/07/2016 “presa d'atto 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.



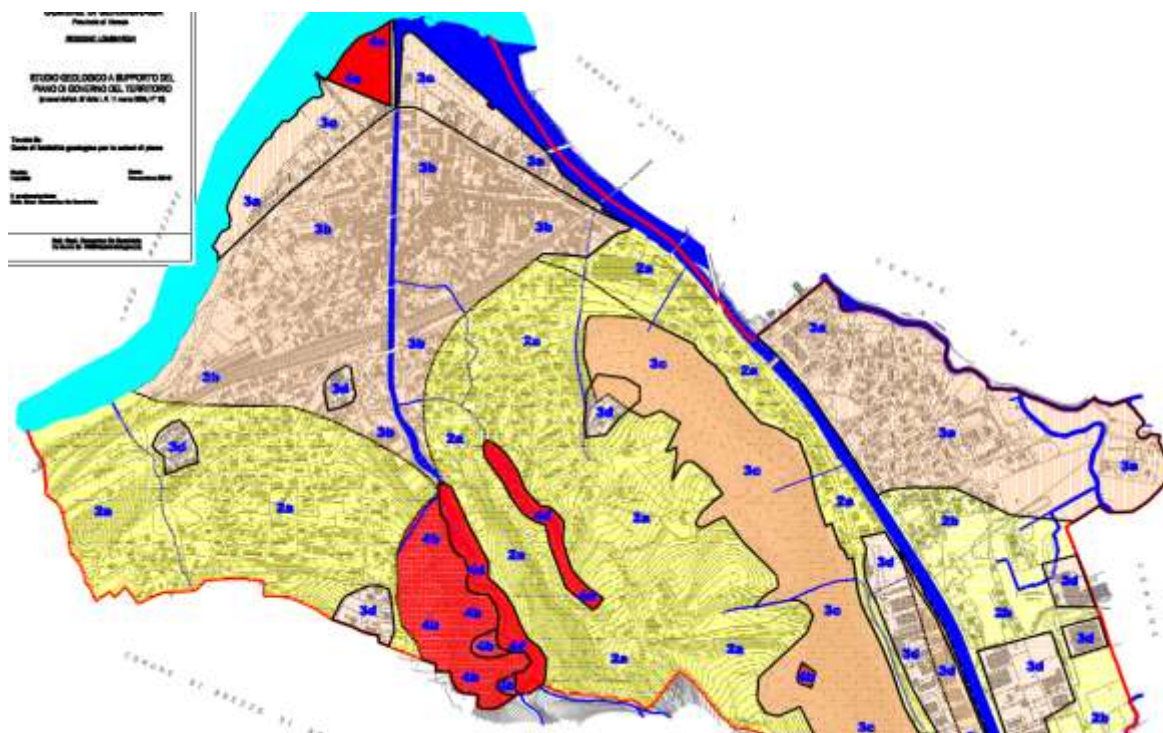
## 4.2 Lo studio geologico vigente

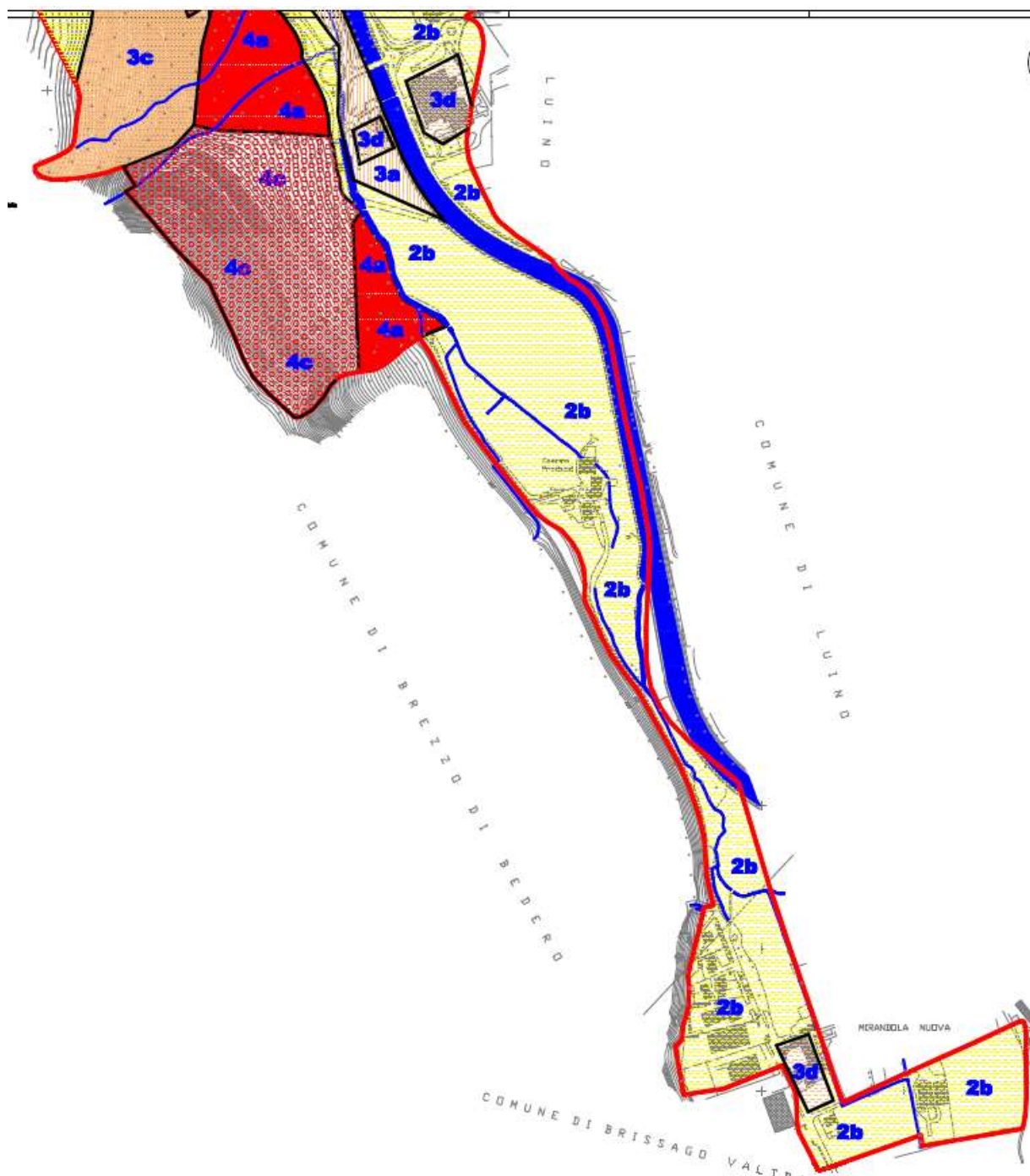
### 4.2.1 Vincoli

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



Si riportano gli estratti della fattibilità geologica comunale:







**CLASSE 2 - Fattibilità con modeste limitazioni****2a****SOTTOCLASSE 2a****Caratteristiche e problematiche generali**

Area subpianeggiante o con pendenza inferiore a 20°, entro le quali non si rilevano particolari problematiche di natura geologica, idrogeologica e/o geotecnica; una certa cautela va adottata nelle aree adiacenti alle zone rientranti in classe 3 e/o 4.

**Interventi e/o indagini da prevedere**

I progetti edilizi dovranno essere corredati da apposita relazione geotecnica, ai sensi del D.M. 14/01/2008, per valutare le caratteristiche di portanza e dei cedimenti del terreno di fondazione, con valutazioni in merito all'interazione dei fenomeni di dinamica geomorfologica nelle adiacenze delle aree in classe 3 e/o 4.

**2b****SOTTOCLASSE 2b****Caratteristiche e problematiche generali**

Area pianeggiante collocata nell'ambito della piana alluvionale del Mergorabbia, in cui non si rilevano particolari problematiche geologiche e/o geotecniche.

**Interventi e/o indagini da prevedere**

I progetti edilizi dovranno essere corredati da apposita relazione geotecnica, ai sensi del D.M. 14/01/2008, per valutare le caratteristiche di portanza e dei cedimenti del terreno di fondazione.

**CLASSE 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni****3a****SOTTOCLASSE 3a****Caratteristiche e problematiche generali**

Zona soggetta ad esondazione del Lago Maggiore; zona soggetta ad esondazione del Fiume Treas e/o del Torrente Mergorabbia e/o del Fosso Mondiscia - Valle Maina, in cui si rilevano anche condizioni di bassa soggiacenza della falda e caratteristiche geotecniche scadenti per la presenza di livelli limosi e limoso-sabbiosi.

**Interventi e/o indagini da prevedere**

1) indagini geognostiche e relazione geotecnica ai sensi del D.M. 14/01/2008, con valutazioni dei carichi di esercizio ammissibili (portanza e cedimenti del terreno di fondazione);

2) la quota del piano pavimento finito dovrà essere compatibile con i tiranti idraulici, previa verifica di compatibilità idraulici; non sono ammessi piani interrati

**3b****SOTTOCLASSE 3b****Caratteristiche e problematiche generali**

Comprende la conoide quiescente del T. San Giovanni, sulla quale non si rileva allo stato attuale alcun indizio di attività. Tuttavia l'esistenza a monte dell'apice della conoide di una serie di dissesti attivi potrebbe far presupporre uno scenario di rischio legato all'ostruzione dell'alveo del corso d'acqua da parte dei possibili accumuli di frana, con conseguenze negative legate al possibile effetto di sbarramento.

Il completamento degli interventi previsti, in sede regionale, sui versanti interessati da movimenti franosi in atto e lungo l'asta fluviale potranno mitigare tale rischio idrogeologico.

**Interventi e/o indagini da prevedere**

1) indagine geotecnica ai sensi del D.M. 14/01/2008

2) relazione geomorfologica ed idraulica di compatibilità tra gli interventi e i possibili fenomeni di esondazione

**3c****SOTTOCLASSE 3c****Caratteristiche e problematiche generali**

Terroni di copertura o ammassi rocciosi in zone di versante contraddistinte da attività elevata (compresa tra 20° e 35°), con possibilità di innesco di svolamenti superficiali e/o di crolli di materiale.

**Interventi e/o indagini da prevedere**

1) indagini geognostiche e relazione geotecnica ai sensi del D.M. 14/01/2008, con valutazioni dei carichi di esercizio ammissibili (portanza e cedimenti del terreno di fondazione) e analisi di stabilità del pendio e dei fronti di scavo; la relazione dovrà dare indicazioni di tipo geomorfologico su possibili evoluzioni del versante

2) nella scelta delle opere di consolidamento dei versanti ci si dovrà preferibilmente orientare verso le tecniche di ingegneria naturalistica

**3d****SOTTOCLASSE 3d****Caratteristiche e problematiche generali**

Area aventi la medesima connotazione della sottoclasse (2a), in cui vengono rilevate zone di potenziale contaminazione della falda idrica (aree non servite da fognatura, aree industriali, allevamenti).

**Interventi e/o indagini da prevedere**

I progetti edilizi dovranno essere corredati da apposita relazione geotecnica, ai sensi del D.M. 14/01/2008, per valutare le caratteristiche di portanza e dei cedimenti del terreno di fondazione. I nuovi insediamenti dovranno adottare sistemi per limitare la possibilità di contaminazione della falda.

**CLASSE 4 - Fattibilità con gravi limitazioni****SOTTOCLASSE 4a****Caratteristiche e problematiche**

Area di conoidi quiescenti con grado elevato di pericolosità, posta agli sbocchi del T. S. Giovanni e degli impluvi lungo la S.S.

**Prescrizioni**

Si possono prevedere unicamente interventi volti al mantenimento e/o miglioramento delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche.

In ogni caso si dovranno prevedere indagini di tipo geologico, idrogeologico e geotecnico di dettaglio. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'Art. 31, lettere a), b) e c) della legge n.457/1978.

**SOTTOCLASSE 4b****Caratteristiche e problematiche**

Area interessata da movimenti franosi attivi, aree in erosione regressiva e fenomeni di erosione al piede del versante da parte del T. S. Giovanni (\*); la pericolosità delle aree è legata anche a nuovi possibili inneschi di fenomeni franosi, valutati in base alla pendenza mediamente elevata e alle modeste caratteristiche geotecniche dei terreni superficiali (\*\*). Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'Art. 31, lettere a), b) e c) della legge n.457/1978.

**Interventi e/o indagini da prevedere**

Sono ammessi esclusivamente gli interventi volti al consolidamento ed alla sistemazione dei versanti per la messa in sicurezza dei siti, preceduti da indagini geologico - tecniche ai sensi del D.M. 14/01/2008. Per le aree in frana attiva (\*) devono essere adottate le norme di cui all'art. 9 delle N.d.A. del P.A.I.

**SOTTOCLASSE 4c****Caratteristiche e problematiche**

Area di versante contraddistinta da acclività elevata o molto elevata, sorgente di fenomeni di caduta massi (fenomeno allo stato attivo).

**Interventi e/o indagini da prevedere:**

Si potranno attuare unicamente quegli interventi volti alla mitigazione del rischio (opere di difesa attiva e/o passive), preceduti da rilievi geomeccanici di dettaglio e da analisi probabilistiche dei fenomeni di caduta massi. L'indagine dovrà dare indicazioni anche di tipo idrogeologico e geomorfologico.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'Art.31, lettere a), b) e c) della legge n.457/1978. Si dovranno adottare le norme di cui all'Art. 9 delle N.d.A. del P.A.I.

**SOTTOCLASSE 4e****Caratteristiche e problematiche**

Area caratterizzata da fenomeni di dissesto in ambito torrentizio (erosione lineare e/o laterale accelerata).

**Interventi e/o indagini da prevedere**

Sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria degli alvei e delle sponde. Possibilità di realizzazione di eventuali caselli di captazione delle emergenze idriche sotterranee; in questo caso si dovrà eseguire uno studio idrogeologico e geomorfologico di dettaglio con verifica di stabilità dei versanti.



PROCEDURA DI VARIANTE AL PGT – I/2019  
RAPPORTO PRELIMINARE – VERIFICA ESCLUSIONE VAS



## 5 IL CONSUMO DI SUOLO

### 5.1 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.*

## 5.2 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)
Pil 1	L'ambito di trasformazione Pil 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	4.242
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 ovest della stessa, area scolastica-sportiva-campo gioco, con relativi fabbricati annessi. Per tali motivazioni si ritiene che in parte tale stralcio concorra alla riduzione del consumo di suolo, ad	9.892

	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.	
Area a servizi n.29	L'area in oggetto, con previsione di parcheggio non realizzato, constatata la localizzazione ritenuta non di pubblica utilità, viene restituita al sistema agro-boschivo.	407
<b>TOTALE</b>		<b>14.541</b>

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.



## 6 DATI DEMOGRAFICI

## 6.1 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	<p>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).</p> <p>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).</p> <p>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).</p>	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	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 $(2.600 \text{ mq} * 0,8) = 2.080$ , ovvero +13 abitanti equivalenti attesi.	+2.080	+13
TOTALE		+1.384,4	+7

**Pertanto si può ipotizzare che la Variante presumibilmente incrementi moderatamente il carico insediativo di +7 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.

## **6.2 Dotazione di aree a servizi**

Il Piano dei Servizi del PGT vigente specificava che:

La dotazione delle aree dei servizi incluse nell'AdP XIX<sup>A</sup>, 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 e della riduzione del servizio 7a-7b pari a - 2.612 mq (rif. Tavole S2a- S2b del PdS), per un decremento totale pari a - 22.395 mq. Il totale delle aree a servizi risulta pertanto pari a 170.665 mq, pari a m.2/ab. 41,05.

## 7 BILANCIO IDRICO

Lo studio geologico del PGT specificava:

<b>Bilancio idrico a tutto il 2009 – 3.745 ab.</b>
--

Q	Portate delle captazioni	36.0 l/s
P	Perdite stimate (24 %)	8.64 l/s
C	Consumo giornaliero medio annuo (da fatturato: 228,65 l/g/ab)	9.72 l/s
<b>Q – P – C</b>		<b>17.64 l/s</b>

<b>Bilancio idrico nei mesi di punta (giugno-luglio-agosto) – 4.868 ab.</b>
---

Q	Portate delle captazioni	17.0 l/s
P	Perdite stimate (24%)	4.08 l/s
C	Consumo giornaliero medio nei mesi estivi (proiezione da fatturato)	12.88 l/s
<b>Q – P – C</b>		<b>0.04 l/s</b>

<b>Bilancio idrico con incrementi previsti nel PGT – 4.150 ab.</b>
--

Q	Portate delle captazioni	36.0 l/s
P	Perdite stimate (5%)	8.64 l/s
C	Consumo giornaliero medio annuo (228,65 l/g/ab)	10.98 l/s
<b>Q – P – C</b>		<b>16.38 l/s</b>

<b>Bilancio idrico con incrementi previsti nel PGT nei mesi di punta – 5.395 ab.</b>
--

Q	Portate delle captazioni	17.0 l/s
P	Perdite stimate (5%)	4.08 l/s
C	Consumo giornaliero medio annuo (228,65 l/g/ab)	14.27 l/s
<b>Q – P – C</b>		<b>- 1.35 l/s</b>

I valori relativi alle portate minime sono stati desunti dalle osservazioni effettuate negli ultimi anni da A.S.P.E.M. SpA: è stato considerato un fattore di riduzione del 50% per i pozzi e di circa l'80% per le sorgenti del S. Giovanni.

Sulla base delle analisi di bilancio sopra riportate si può affermare che:

- considerando valori di portata medi, le disponibilità idriche attuali risultano in grado di soddisfare i fabbisogni comunali sia per lo stato attuale (3.475 ab) che per l'incremento previsto nel PGT (4.150 ab);
- al contrario, considerando l'incremento della popolazione nei mesi estivi di punta e la concomitante riduzione degli apporti idrici dalle captazioni, si riscontra una certa criticità (0.94 l/s) per quanto riguarda la situazione attuale (4.868 ab.), criticità che diventa assolutamente negativa (-1.35 l/s) nella proiezione del PGT (5.395 ab).



Pur considerando una certa variabilità nella popolazione fluttuante, la situazione di deficit idrico evidenziata dalle analisi di bilancio sopra descritte, viene confermata dall'Ufficio tecnico di A.S.P.E.M. SpA.

A questo aspetto va aggiunta la criticità legata allo stato di degrado degli impianti esistenti ed al potenziale inquinamento della falda acquifera captata.

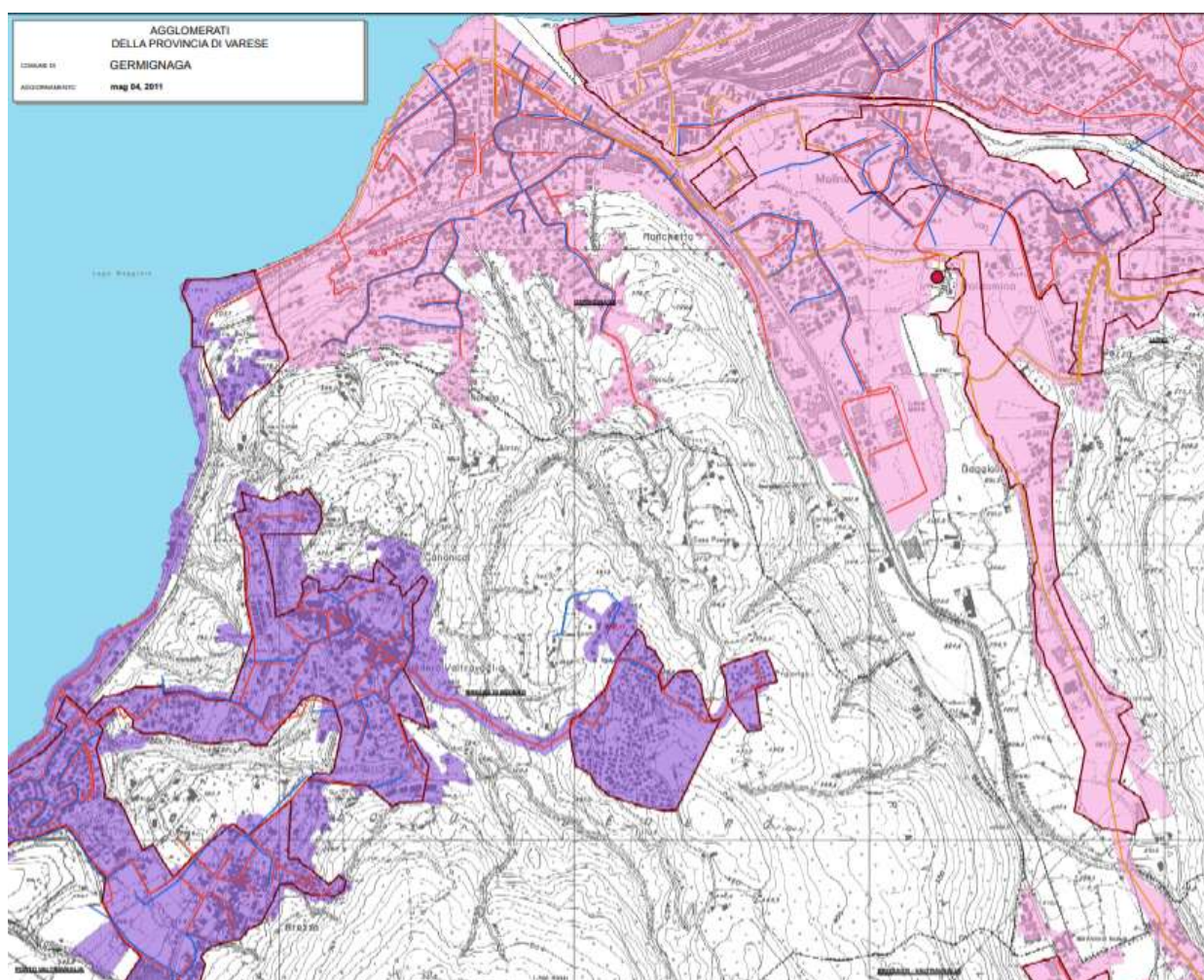
Si rende necessario, non solo ai fini delle previsioni del PGT ma anche allo stato attuale, procedere ad un attenta revisione della rete acquedottistica finalizzata alla:

- riduzione delle perdite;
- ottimizzazione della distribuzione;
- revisione e ristrutturazione degli impianti esistenti;
- protezione assoluta delle risore attraverso gli strumenti di pianificazione urbanistica;
- individuazione di nuove risorse idriche.

Tale situazione, verificata la sostanziale conferma delle previsioni insediative della Variante parziale, risulta reiterata nelle criticità attese.

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

## 8 REFLUI E DEPURAZIONE



DIP_NOME	COD_AG	COD_AG_DEF	TIPO_AG	ID_SIRIO	COMUNE	DIP_Località	COD_STAT	N_RES_TOT	AE_ATECO	AE_CAP_M	AE_CATEGORIA TO FALC AGGLOMERATO	AUEC AUEC DE INTEG M	COMUNE SERVITI	DE_AE_Transac_S M, TOT	DE_AE_Progett TOT
Laino - Voldamino	AG 10	AG01209201	1	11990	Laino	via della Roggia	12092	23.258	4.954	312	28.528	28.412	Agra, Bissago VT, Bresso di Bedero, Dumenno, Germignaga, Granola, Laino, Menegnano, Montegrino VT.	16.416	25.000

Il Comune di Germignaga è servito dall'agglomerato AG10 Luino – Voldomino, che risulta oggi critico nella capacità massima di portata dell'impianto.

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



## 9 ANALISI DI COERENZA: VALUTAZIONE DEGLI AMBITI

### 9.1 Schede di valutazione degli ambiti di Variante

Le schede seguenti valutano le principali caratteristiche dei diversi ambiti di Variante descritti nel precedente cap. 2.

In coerenza con il principio di non duplicazione delle valutazioni espresso dalla normativa urbanistica vigente vengono valutati dal presente rapporto unicamente gli ambiti oggetto di Variante, in quanto il PGT originario è già stato oggetto di Valutazione Ambientale, e la presente Variante non è generale.

Pertanto la valutazione seguente è riferita alla variazione dello stato di fatto dei luoghi rispetto al T0, ovvero “tempo zero”, ovvero il contenuto del PGT vigente. Gli impatti sono pertanto espressi in termini differenziali rispetto a tale stato di fatto previsionale.

La valutazione seguente viene condotta secondo la matrice sotto riportata:

n.p.	Non pertinente, in quanto la trasformazione non interferisce con la matrice considerata
++	impatto positivo
+	impatto moderatamente positivo
0	Impatto irrilevante
-	impatto lievemente negativo, da mitigare
--	impatto negativo, da mitigare e compensare

## 9.2 Documento di Piano

### 9.2.1 Introduzione degli interventi anche per lotti funzionali

<b>Impatti ambientali</b>	<i>Aria</i>	<b>0</b>	Le emissioni in atmosfera sono legate al riscaldamento –raffrescamento degli edifici in previsione; Tale ambito di variante in incide in tal senso, dato che non riguarda variazioni alla volumetria complessiva attesa. Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Acque superficiali</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Suolo</i>	<b>+</b>	Non si individuano criticità ulteriori, non essendo modificati indici o parametri urbanistici. L'attuazione per lotti funzionali potrebbe facilitare il contenimento del consumo di suolo, rendendo più mirata l'attuazione degli ambiti secondo il fabbisogno puntuale.
	<i>sottosuolo</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Acque sotterranee</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
<b>Coerenza esterna</b>	<i>Rete ecologica regionale RER</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori, in quanto la proposta generale definita dalla norma introdotta non modifica le previsioni insediative già contenute nel PGT vigente.
	<i>Rete ecologica provinciale REP</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori, in quanto la proposta generale definita dalla norma introdotta non modifica le previsioni insediative già contenute nel PGT vigente.
	<i>Ambiti agricoli</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori, in quanto la proposta generale definita dalla norma introdotta non modifica le previsioni insediative già contenute nel PGT vigente.
	<i>Geologia</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Aree boscate</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Altri Vincoli, zonizzazioni e aree di limitazione d'uso</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
<b>Note</b>	--		



9.2.2 Suddivisione e riduzione territoriale dell'ambito di trasformazione PII1 Stheli

<b>Impatti ambientali</b>	<i>Aria</i>	+	Le emissioni in atmosfera sono legate al riscaldamento –raffrescamento degli edifici in previsione; La Variante non incide sostanzialmente in tal senso, dato che sostanzialmente non riguarda variazioni alla volumetria complessiva attesa. Si constata che lo stralcio della previsione di nuovo asse viario extracomparto ridurrà le potenziali emissioni sonore e atmosferiche derivanti dal traffico veicolare ipotizzato entro il brando agro-boschivo in cui la strada sarebbe stata localizzata.
	<i>Acque superficiali</i>	0	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Suolo</i>	++	Complessivamente la riduzione del consumo di suolo in termini di superficie territoriale restituita ad ambito agro-boschivo è pari a 4.242 mq. Parimenti l'intento della Variante è agevolare la riqualificazione urbana degli edifici sottoutilizzati presenti nei comparti.
	<i>sottosuolo</i>	0	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Acque sotterranee</i>	0	Non si individuano criticità ulteriori.
<b>Coerenza esterna</b>	<i>Rete ecologica regionale RER</i>	+	Le previsioni di riduzione della superficie territoriale pari a 4.242 mq concorrono a migliorare le criticità derivanti dalla sovrapposizione parziale degli elementi della RE ivi individuati.
	<i>Rete ecologica provinciale REP</i>	n.p.	Non si individuano criticità.
	<i>Ambiti agricoli</i>	n.p.	Non si individuano criticità.
	<i>Geologia</i>	0	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Aree boscate</i>	+	Non si individuano criticità ulteriori con riferimento al PIF. Si constata che la diminuzione della sup. territoriale attesa garantirà la preservazione di areali boscati.
	<i>Altri Vincoli, zonizzazioni e aree di limitazione d'uso</i>	0	Non si individuano criticità ulteriori.

<b>Mitigazioni</b>	<p>In relazione alla sovrapposizione con la RER, con particolare riferimento agli obiettivi del PTR che citano <i>“le trasformazioni in grado di compromettere le condizioni esistenti di naturalità e/o funzionalità ecosistemica (connettività ecologica, produzione di biomasse in habitat naturali,...) sono in genere da evitare accuratamente. Qualora in sede di pianificazione locale venga riconosciuta una indubbia rilevanza sociale, le trasformazioni su dette aree sensibili potranno essere realizzate solo prevedendo interventi di compensazione naturalistica, da eseguire sullo stesso elemento della rete (corridoi o gangli primari)”</i> si richiede in sede di presentazione del PII idoneo progetto del verde, minimizzando gli impatti sulle aree agro-boschive limitrofe.</p> <p>Si richiede di prevedere durante la fase di cantiere ogni accorgimento utile a minimizzare gli impatti d'immissione in ispecie sul contermino brano di territorio agro – naturale;</p>
<b>Note</b>	--

9.2.3 Modifica del PA3

<b>Impatti ambientali</b>	<i>Aria</i>	<b>+</b>	Le emissioni in atmosfera sono legate al riscaldamento –raffrescamento degli edifici in previsione; La Variante riduce la volumetria massima attesa (diminuzione del volume di 204 mc, pari a 2 abitanti teorici indicativi), concorrendo a contenere le potenziali emissioni sonore e atmosferiche derivanti dai fabbricati di nuova costruzione. Anche lo stralcio della viabilità prevista in precedenza concorrerà a limitare le emissioni nei confronti dell'areale agro-boschivo limitrofo, in quanto l'accesso avverrà direttamente dalla via cazzane, limitrofa a ovest.
	<i>Acque superficiali</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Suolo</i>	<b>n.p.</b>	
	<i>sottosuolo</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Acque sotterranee</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
<b>Coerenza esterna</b>	<i>Rete ecologica regionale RER</i>	<b>0</b>	Gli aspetti di Variante non modificano lo stato di fatto del PGT vigente.
	<i>Rete ecologica provinciale REP</i>	<b>0</b>	Gli aspetti di Variante non modificano lo stato di fatto del PGT vigente.
	<i>Ambiti agricoli</i>	<b>n.p.</b>	Non si individuano criticità.
	<i>Geologia</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Aree boscate</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Altri Vincoli, zonizzazioni e aree di limitazione d'uso</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
<b>Mitigazioni</b>	In relazione alla sovrapposizione con la RER, con particolare riferimento agli obiettivi del PTR che citano “ <i>le trasformazioni in grado di compromettere le condizioni esistenti di naturalità e/o funzionalità ecosistemica (connettività</i>		

	<p><i>ecologica, produzione di biomasse in habitat naturali,...) sono in genere da evitare accuratamente. Qualora in sede di pianificazione locale venga riconosciuta una indubbia rilevanza sociale, le trasformazioni su dette aree sensibili potranno essere realizzate solo prevedendo interventi di compensazione naturalistica, da eseguire sullo stesso elemento della rete (corridoi o gangli primari)”</i> si richiede in sede di presentazione del PA idoneo progetto del verde, minimizzando gli impatti sulle aree agro-boschive limitrofe.</p> <p>Si richiede di prevedere durante la fase di cantiere ogni accorgimento utile a minimizzare gli impatti d'immissione in ispecie sul contermino brano di territorio agro – naturale;</p>
<b>Note</b>	--

9.2.4 Modifica del PA2

<b>Impatti ambientali</b>	<i>Aria</i>	<b>+</b>	Le emissioni in atmosfera sono legate al riscaldamento –raffrescamento degli edifici in previsione; La Variante riduce la volumetria massima attesa (volume decrementa da 2.394 mc a 2.051 mc , pari a 3 abitanti teorici indicativi), concorrendo a contenere le potenziali emissioni sonore e atmosferiche derivanti dai fabbricati di nuova costruzione. Anche lo stralcio della viabilità prevista in precedenza concorrerà a limitare le emissioni nei confronti dell'areale agro-boschivo limitrofo, in quanto l'accesso avverrà direttamente dalla via cazzane, limitrofa a ovest.
	<i>Acque superficiali</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Suolo</i>	<b>n.p.</b>	
	<i>sottosuolo</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Acque sotterranee</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
<b>Coerenza esterna</b>	<i>Rete ecologica regionale RER</i>	<b>0</b>	Gli aspetti di Variante non modificano lo stato di fatto del PGT vigente.
	<i>Rete ecologica provinciale REP</i>	<b>0</b>	Gli aspetti di Variante non modificano lo stato di fatto del PGT vigente.
	<i>Ambiti agricoli</i>	<b>n.p.</b>	Non si individuano criticità.
	<i>Geologia</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Aree boscate</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Altri Vincoli, zonizzazioni e aree di limitazione d'uso</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
<b>Mitigazioni</b>	In relazione alla sovrapposizione con la RER, con particolare riferimento agli obiettivi del PTR che citano “ <i>le trasformazioni in grado di compromettere le condizioni esistenti di naturalità e/o funzionalità ecosistemica (connettività</i>		



	<p><i>ecologica, produzione di biomasse in habitat naturali,...) sono in genere da evitare accuratamente. Qualora in sede di pianificazione locale venga riconosciuta una indubbia rilevanza sociale, le trasformazioni su dette aree sensibili potranno essere realizzate solo prevedendo interventi di compensazione naturalistica, da eseguire sullo stesso elemento della rete (corridoi o gangli primari)” si richiede in sede di presentazione del PA idoneo progetto del verde, minimizzando gli impatti sulle aree agro-boschive limitrofe.</i></p> <p>Si richiede di prevedere durante la fase di cantiere ogni accorgimento utile a minimizzare gli impatti d'immissione in ispecie sul contermino brano di territorio agro – naturale;</p>
<b>Note</b>	--

### 9.3 Piano delle Regole

#### 9.3.1 Accorpamento ambiti di paesaggio III e IV

<b>Impatti ambientali</b>	<i>Aria</i>	<b>0</b>	Le emissioni in atmosfera sono legate al riscaldamento –raffrescamento degli edifici in previsione; La Variante, pur verificata la difficoltà nel conteggio degli abitanti equivalenti e delle volumetrie a causa del sistema di attribuzione della volumetria ai lotti liberi del PGT vigente (art. 21 NtA del PdR), stima un ipotetico ed indicativo moderato decremento di abitanti teorici pari a -1 entro l'intero TUC.
	<i>Acque superficiali</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Suolo</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori. L'accorpamento dei tessuti non prevede consumo di suolo, trattandosi di mera semplificazione normativa.
	<i>sottosuolo</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Acque sotterranee</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
<b>Coerenza esterna</b>	<i>Rete ecologica regionale RER</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Rete ecologica provinciale REP</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Ambiti agricoli</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Geologia</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Aree boscate</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Altri Vincoli, zonizzazioni e aree di limitazione d'uso</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.

PROCEDURA DI VARIANTE AL PGT – I/2019  
RAPPORTO PRELIMINARE – VERIFICA ESCLUSIONE VAS

<b>Mitigazioni</b>	--
<b>Note</b>	--

9.3.2 Modifica PR1, PR2, PR3

<b>Impatti ambientali</b>	<i>Aria</i>	<b>0</b>	Le emissioni in atmosfera sono legate al riscaldamento –raffrescamento degli edifici in previsione; La Variante, pur verificata la difficoltà nel conteggio degli abitanti equivalenti e delle volumetrie a causa del sistema di attribuzione della volumetria ai lotti liberi del PGT vigente (art. 21 NtA del PdR), stima un ipotetico ed indicativo incremento di abitanti teorici pari a +10 (+1.567 V totale entro l'intero TUC), tra l'altro compensato dal decremento di abitanti e volumetria atteso in altre aree (rif. cap. 6.1). Non si individuano pertanto criticità rilevanti.
	<i>Acque superficiali</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Suolo</i>	<b>0</b>	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. L'ex PR3, lotto saturo, date le dimensioni contenute e la presenza delle reti dei sottoservizi, è stato individuato quale ambito del tessuto urbano consolidato procedibile con intervento edilizio indiretto.
	<i>sottosuolo</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Acque sotterranee</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
<b>Coerenza esterna</b>	<i>Rete ecologica regionale RER</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Rete ecologica provinciale REP</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Ambiti agricoli</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Geologia</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Aree boscate</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Altri Vincoli, zonizzazioni e aree di</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.

	<i>limitazione d'uso</i>		
<b>Mitigazioni</b>	<p>Il P.A. n. 4 deve 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;</p> <p>I P.A. devono 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.</p>		
<b>Note</b>	--		



9.3.3 Nuovo P.A. 6

<b>Impatti ambientali</b>	<i>Aria</i>	<b>0</b>	Le emissioni in atmosfera sono legate al riscaldamento –raffrescamento degli edifici in previsione; La Variante, pur verificata la difficoltà nel conteggio degli abitanti equivalenti e delle volumetrie a causa del sistema di attribuzione della volumetria ai lotti liberi del PGT vigente (art. 21 NtA del PdR), stima una previsione insediativa sostanzialmente simile allo stato di fatto (trattasi di lotto edificato necessitante di riqualificazione).
	<i>Acque superficiali</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Suolo</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>sottosuolo</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Acque sotterranee</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
<b>Coerenza esterna</b>	<i>Rete ecologica regionale RER</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Rete ecologica provinciale REP</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Ambiti agricoli</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Geologia</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Aree boscate</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Altri Vincoli, zonizzazioni e aree di limitazione d'uso</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
<b>Mitigazioni</b>	Il P.A. deve provvedere, ove possibile, a debito arretramento dal filo strada delle volumetrie di progetto, al fine di ottimizzare il traffico veicolare e i passaggi pedonali.		
<b>Note</b>	--		

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

<b>Impatti ambientali</b>	<i>Aria</i>	-	Le emissioni in atmosfera sono legate al riscaldamento –raffrescamento degli edifici in previsione; La Variante modifica la destinazione d'uso da area sportiva e campi gioco ad area residenziale, data la rilevata non necessità di tale impianto in quella localizzazione. Tali emissioni pertanto sono ricondotte alla volumetria massima attesa e alla relativa utenza. Tuttavia si constata che il PGT originario prevedeva in tale area la funzione di “Parcheggio / area sportiva / campo gioco (civile e religioso)”, anche dunque con riferimento ad edifici ed impianti sportivi, senza limitazione in termini di indici e parametri urbanistici. Pertanto cautelativamente tale impatto viene definito “ lievemente negativo, da mitigare”, pur di fatto ipoteticamente immutato.
	<i>Acque superficiali</i>	0	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Suolo</i>	n.p.	
	<i>sottosuolo</i>	0	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Acque sotterranee</i>	0	Non si individuano criticità ulteriori.
<b>Coerenza esterna</b>	<i>Rete ecologica regionale RER</i>	0	Gli aspetti di Variante non modificano lo stato di fatto del PGT vigente.
	<i>Rete ecologica provinciale REP</i>	0	Gli aspetti di Variante non modificano lo stato di fatto del PGT vigente.
	<i>Ambiti agricoli</i>	n.p.	Non si individuano criticità.
	<i>Geologia</i>	0	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Aree boscate</i>	n.p.	Non si individuano criticità.
	<i>Altri Vincoli, zonizzazioni e aree di limitazione</i>	0	Non si individuano criticità ulteriori.

	<i>d'uso</i>		
<b>Mitigazioni</b>	L'intervento dovrà essere attentamente progettato dal punto di vista paesaggistico prevedendo la massima integrazione dei fabbricati nella morfologia del terreno.		
<b>Note</b>	--		

9.3.5 Aggiornamento dei meccanismi della disciplina compensativa ed incentivale

<b>Impatti ambientali</b>	<i>Aria</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Acque superficiali</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Suolo</i>	<b>n.p.</b>	
	<i>sottosuolo</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Acque sotterranee</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
<b>Coerenza esterna</b>	<i>Rete ecologica regionale RER</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Rete ecologica provinciale REP</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Ambiti agricoli</i>	<b>n.p.</b>	Non si individuano criticità.
	<i>Geologia</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Aree boscate</i>	<b>n.p.</b>	Non si individuano criticità.
	<i>Altri Vincoli, zonizzazioni e aree di limitazione d'uso</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
<b>Mitigazioni</b>	<p>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.</p> <p>Si specifica che il quantitativo di bonus esprimibile, in termini volumetrici, è sostanzialmente equivalente a quello del PGT originario.</p> <p>Non si ravvisa la necessità di mitigazioni specifiche.</p>		
<b>Note</b>	--		

9.3.6 Centro storico

<b>Impatti ambientali</b>	<i>Aria</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Acque superficiali</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Suolo</i>	<b>n.p.</b>	
	<i>sottosuolo</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Acque sotterranee</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
<b>Coerenza esterna</b>	<i>Rete ecologica regionale RER</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Rete ecologica provinciale REP</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Ambiti agricoli</i>	<b>n.p.</b>	Non si individuano criticità.
	<i>Geologia</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Aree boscate</i>	<b>n.p.</b>	Non si individuano criticità.
	<i>Altri Vincoli, zonizzazioni e aree di limitazione d'uso</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
<b>Mitigazioni</b>	--		
<b>Note</b>	La Variante propone di individuare le attuali schede normative dei singoli edifici come linee guida per la Commissione Paesaggio, <u>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</u> (omogeneizzazione delle altezze massime, omogeneizzazione degli allineamenti nei fronti stradali ecc.). Rif. Art. 27 NTA del PdR.		



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

<b>Impatti ambientali</b>	<i>Aria</i>	<b>0</b>	La variante prevede la possibilità di utilizzo del bonus volumetrico +10% del volume per gli interventi edilizi sugli edifici esistenti. Tale proposta intende meramente garantire che gli interventi edilizi siano attuabili in coerenza con i necessari adeguamenti (ad es. igienico-sanitario) che gli edifici di nuova generazione necessitano.
	<i>Acque superficiali</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Suolo</i>	<b>n.p.</b>	
	<i>sottosuolo</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Acque sotterranee</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
<b>Coerenza esterna</b>	<i>Rete ecologica regionale RER</i>	<b>0</b>	Gli aspetti di Variante non modificano lo stato di fatto del PGT vigente.
	<i>Rete ecologica provinciale REP</i>	<b>0</b>	Gli aspetti di Variante non modificano lo stato di fatto del PGT vigente.
	<i>Ambiti agricoli</i>	<b>n.p.</b>	Non si individuano criticità.
	<i>Geologia</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Aree boscate</i>	<b>n.p.</b>	Non si individuano criticità.
	<i>Altri Vincoli, zonizzazioni e aree di limitazione d'uso</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
<b>Mitigazioni</b>	Ogni intervento, comunque sempre subordinato al parere della Commissione per il paesaggio, dovrà essere attentamente progettato dal punto di vista paesaggistico prevedendo la massima integrazione dei fabbricati nella morfologia dell'intorno territoriale.		
<b>Note</b>	--		

9.3.8 fabbricati esistenti nel tessuto agricolo e boschivo con funzioni residenziali

<b>Impatti ambientali</b>	<i>Aria</i>	<b>0</b>	La variante anche la possibilità di demolizione e ricostruzione, anche con e possibilità di applicazione dei bonus di cui all'art. 20, nonché 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. Tale proposta intende meramente garantire che gli interventi edilizi siano attuabili in coerenza con i necessari adeguamenti (ad es. igienico-sanitario) che gli edifici di nuova generazione necessitano.
	<i>Acque superficiali</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Suolo</i>	<b>n.p.</b>	
	<i>sottosuolo</i>	<b>+</b>	Viene garantito il necessario allacciamento alle reti dei sottoservizi esistenti.
	<i>Acque sotterranee</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
<b>Coerenza esterna</b>	<i>Rete ecologica regionale RER</i>	<b>0</b>	Gli aspetti di Variante non modificano lo stato di fatto del PGT vigente.
	<i>Rete ecologica provinciale REP</i>	<b>0</b>	Gli aspetti di Variante non modificano lo stato di fatto del PGT vigente.
	<i>Ambiti agricoli</i>	<b>n.p.</b>	Non si individuano criticità.
	<i>Geologia</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Aree boscate</i>	<b>n.p.</b>	Non si individuano criticità.
	<i>Altri Vincoli, zonizzazioni e aree di limitazione d'uso</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
<b>Mitigazioni</b>	Ogni intervento, comunque sempre subordinato al parere della Commissione per il paesaggio, dovrà essere attentamente progettato dal punto di vista		

	paesaggistico prevedendo la massima integrazione dei fabbricati nella morfologia dell'intorno territoriale.
<b>Note</b>	--

9.3.9 Insedimenti esistenti con funzioni turistiche e turistico – ricettive

<b>Impatti ambientali</b>	<i>Aria</i>	<b>0</b>	La variante anche la possibilità di nuova costruzione, intesa come demolizione e ricostruzione. Tale proposta intende meramente garantire che gli interventi edilizi siano attuabili in coerenza con i necessari adeguamenti (ad es. igienico-sanitario) che gli edifici di nuova generazione necessitano.
	<i>Acque superficiali</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Suolo</i>	<b>n.p.</b>	
	<i>sottosuolo</i>	<b>0</b>	
	<i>Acque sotterranee</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
<b>Coerenza esterna</b>	<i>Rete ecologica regionale RER</i>	<b>0</b>	Gli aspetti di Variante non modificano lo stato di fatto del PGT vigente.
	<i>Rete ecologica provinciale REP</i>	<b>0</b>	Gli aspetti di Variante non modificano lo stato di fatto del PGT vigente.
	<i>Ambiti agricoli</i>	<b>n.p.</b>	Non si individuano criticità.
	<i>Geologia</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Aree boscate</i>	<b>n.p.</b>	Non si individuano criticità.
	<i>Altri Vincoli, zonizzazioni e aree di limitazione d'uso</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
<b>Mitigazioni</b>	Ogni intervento, comunque sempre subordinato al parere della Commissione per il paesaggio, dovrà essere attentamente progettato dal punto di vista paesaggistico prevedendo la massima integrazione dei fabbricati nella morfologia dell'intorno territoriale.		
<b>Note</b>	--		

#### **9.4 Piano dei Servizi**

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

Nessuna mitigazione specifica individuata.

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

<b>Impatti ambientali</b>	<i>Aria</i>	-	Le emissioni in atmosfera sono legate al riscaldamento –raffrescamento degli edifici in previsione;
	<i>Acque superficiali</i>	0	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Suolo</i>	n.p.	
	<i>sottosuolo</i>	0	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Acque sotterranee</i>	0	Non si individuano criticità ulteriori.
<b>Coerenza esterna</b>	<i>Rete ecologica regionale RER</i>	0	Non si individuano criticità
	<i>Rete ecologica provinciale REP</i>	0	L'area è limitrofa ma non ricompresa ad elementi della Rete.
	<i>Ambiti agricoli</i>	n.p.	Non si individuano criticità.
	<i>Geologia</i>	-	Devono essere redatti gli approfondimenti geologici individuati dalla normativa dello studio geologico allegato al PGT, in relazione alla classe di fattibilità entro cui l'area è localizzata. Deve altresì essere redatto specifico approfondimento sismico in funzione dell'edificio di previsione.
	<i>Aree boscate</i>	n.p.	Non si individuano criticità.
	<i>Altri Vincoli, zonizzazioni e aree di limitazione d'uso</i>	0	Non si individuano criticità ulteriori.
<b>Mitigazioni</b>	L'intervento dovrà essere attentamente progettato dal punto di vista paesaggistico prevedendo la massima integrazione dei fabbricati nella morfologia del terreno e dell'intorno territoriale. L'accessibilità non dovrà essere direttamente prospiciente alla SS394.		
<b>Note</b>	Trattasi di delocalizzazione dell'attuale edificio scolastico, con struttura più grande.		



9.4.3 Stralcio area a servizi n.9

<b>Impatti ambientali</b>	<i>Aria</i>	++	Tale ambito, restituito al sistema agro-boschivo, 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.
	<i>Acque superficiali</i>	0	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Suolo</i>	++	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 produttore consumo di suolo come da L.R. 31/2014 s.m.i.
	<i>sottosuolo</i>	++	Non si necessitano prolungamenti delle reti dei sottoservizi
	<i>Acque sotterranee</i>	0	Non si individuano criticità ulteriori.
<b>Coerenza esterna</b>	<i>Rete ecologica regionale RER</i>	++	Tale ambito, restituito al sistema agro-boschivo, interferiva con elementi della RER. La restituzione dello stesso ad ambito agro-boschivo comporterà indubbi benefici in termini di mantenimento degli elementi della rete.
	<i>Rete ecologica provinciale REP</i>	++	Analogamente tale ambito, restituito al sistema agro-boschivo, interferiva con elementi della REP. La restituzione dello stesso ad ambito agro-boschivo comporterà indubbi benefici in termini di mantenimento degli elementi della rete.
	<i>Ambiti agricoli</i>	n.p.	Non si individuano criticità.
	<i>Geologia</i>	0	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Aree boscate</i>	n.p.	Non si individuano criticità.
	<i>Altri Vincoli, zonizzazioni e aree di limitazione d'uso</i>	0	Non si individuano criticità ulteriori.
<b>Note</b>	--		

9.4.4 Stralcio area a servizi n.29

<b>Impatti ambientali</b>	<i>Aria</i>	<b>0</b>	Tale ambito, restituito al sistema agro-boschivo, prevedeva un parco urbano – area attrezzata. Non si individuano criticità.
	<i>Acque superficiali</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità
	<i>Suolo</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità
	<i>sottosuolo</i>	<b>+</b>	Non si necessitano prolungamenti delle reti dei sottoservizi
	<i>Acque sotterranee</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
<b>Coerenza esterna</b>	<i>Rete ecologica regionale RER</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità
	<i>Rete ecologica provinciale REP</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità
	<i>Ambiti agricoli</i>	<b>+</b>	Si individua un moderato incremento, pur intercluso dalla strada esistente.
	<i>Geologia</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
	<i>Aree boscate</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità
	<i>Altri Vincoli, zonizzazioni e aree di limitazione d'uso</i>	<b>0</b>	Non si individuano criticità ulteriori.
<b>Note</b>	--		

## 10 GLI INDICATORI AMBIENTALI

Si intende innanzitutto fornire una definizione di ciò che si intende come “indicatore ambientale”. Tale indicatore è un valore il quale fornisce informazioni di vario genere, descrittive dal punto di vista quantitativo e qualitativo dello stato di un ambiente o di un territorio.

Grazie alla sua capacità di sintetizzare un fenomeno, un indicatore è in grado di ridurre il numero di misure e parametri necessari per fornire l'esatto stato di fatto e semplificare il processo di comunicazione. Un indicatore deve perciò rispondere alla domanda di informazione, ed essere semplice, misurabile e ripetibile permettendo di indicare eventuali tendenze nel tempo. Nel caso in esame, data la finalità della presente verifica, gli indicatori ambientali sono utilizzati con lo scopo di misurare e confrontare gli esiti della variante al Piano rispetto alla situazione in atto (PGT vigente), e nello specifico valuteranno gli effetti dovuti all'inserimento del tracciato ciclabile previsto nei confronti del sistema agro – boschivo comunale entro cui tale variante si colloca.

**Segue individuazione e valutazione degli indicatori ambientali considerati utili a tale verifica.**

### **10.1 Reversibilità degli effetti delle trasformazioni e loro durata, frequenza**

Poiché trattasi di trasformazioni urbanistiche, seppure puntuali, si ipotizza la non reversibilità degli effetti attesi. Trattasi di perfezionamenti puntuali di previsioni urbanistiche già contenute nel PGT vigente.

Lo stralcio delle previsioni delle aree a servizi n.9, n.29, e lo stralcio di porzioni del PII1, comportanti una riduzione del consumo di suolo, concorrono ad annullare gli effetti indotti dalle trasformazioni urbanistiche previste dal PGT vigente in corrispondenza di tali ambiti puntuali.

### **10.2 Alternative localizzative**

Poiché trattasi di perfezionamenti puntuali di previsioni urbanistiche già contenute nel PGT vigente, che concorrono tra l'altro a riduzione del consumo di suolo, si ritiene che le relative localizzazioni siano necessarie. L'alternativa localizzativa di riferimento, stante la valenza del PGT vigente, è il mantenimento dello stato di fatto dello stesso. Ciò comporterebbe tuttavia l'attuale previsione di consumo di suolo, più elevata rispetto alla variante proposta.

Da ciò si ritiene che la Variante, esclusivamente con riferimento agli ambiti puntuali in oggetto, sia migliorativa rispetto allo strumento urbanistico vigente.

### **10.3 Natura transfrontaliera degli effetti**

Non si ritiene che la variante abbia natura transfrontaliera.

### **10.4 Elementi di rischio per la popolazione e per l'ambiente**

In considerazione della puntuale localizzazione degli interventi, con riferimento ai medesimi ambiti contenuti nel PGT vigente, si ritiene di non ravvisare elementi di rischio per la salute umana e per l'ambiente rispetto a quanto riscontrabile nello strumento urbanistico originario. Rimane efficace in termini di riduzione di rischio la riqualificazione proposta, in corrispondenza del PII 1 (comparti A e B) delle aree dismesse – sottoutilizzate ivi localizzate.

La delocalizzazione dell'edificio scolastico sull'attuale area servizi n.1A (settore sud), precedentemente destinata a stazione di carburante, comporterà una riduzione del rischio in termini di migliore accessibilità al servizio atteso, stante che l'edificio scolastico attuale è localizzato entro un comparto (adiacente al centro storico) ed in adiacenza al tracciato della ferrovia, entro area maggiormente congestionata in termini di traffico.

#### **10.5 Entità ed estensione nello spazio degli effetti**

Tutti gli ambiti di variante è ritenibile abbiano effetti limitati, locali, in relazione all'estensione ed entità degli stessi, in quanto modificano taluni aspetti parziali rispetto alle previsioni espresse dal PGT originario.

#### **10.6 Incidenza sulla Rete Ecologica**

Si è constatato che l'incidenza sulla rete ecologica degli elementi di Variante rispetto al contenuto del PGT vigente è migliorativa, in quanto la riduzione del consumo di suolo attesa, in corrispondenza dello stralcio dei servizi n.9 e n.29, oltre che della strada di previsione in corrispondenza del PII 1 Stheli, di fatto stralcia previsioni insediative site entro elementi della rete ecologica sovraordinata.

#### **10.7 Incidenza sugli elementi della Rete Natura 2000**

Il Comune non è interessato da elementi della Rete Natura 2000, e gli ambiti di variante parziale non sono limitrofi agli stessi.

#### **10.8 Incidenza sulle aree boschive**

Si è constatato che l'incidenza sulle aree boschive degli elementi di Variante rispetto al contenuto del PGT vigente è migliorativa, in quanto la riduzione del consumo di suolo attesa, in corrispondenza dello stralcio dei servizi n.9 e della strada di previsione in corrispondenza del PII 1 Stheli, di fatto stralcia previsioni insediative site entro aree boscate.

### 10.9 Incidenza sul consumo di suolo

In relazione a quanto definito la Variante al PGT 2019 non produce consumo di suolo, in quanto trattasi di variante parziale e non Variante generale. Non viene nemmeno individuata 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 tale riduzione è quantificata indicativamente in 14.541 mq, in corrispondenza di aree localizzate entro diffusi ed omogenei areali agro-boschivi, ricompresi entro la rete ecologica sovralocale, e dunque di elevata valenza paesaggistica.

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.

In ultimo si constata il beneficio indotto dal contenuto della Deliberazione C.C. approvata antecedentemente alla Variante, relativa alle aree della rigenerazione urbana, in relazione agli ambiti con essa individuati.

### 10.10 Alterazione dei valori paesaggistici

Potenziale alterazione dei valori paesaggistici è ipotizzabile in corrispondenza dei seguenti ambiti di Variante:

- PII1a: il PGT vigente prevede la parziale demolizione (pari a 8.500 mc) del fabbricato della ex Stheli con spostamento di parte della volumetria anche nel comparto a sud (PII1b), mentre la Variante propone il recupero totale dello stesso, al netto della minimale demolizione di volume per rettifiche stradali (m.3 105) e per interruzione dei corpi di fabbrica (m.3 1.335) utili a garantire il passaggio pedonale lungo la via Huber, oggi non possibile a causa della localizzazione del sedime del fabbricato;
- Previsione di nuovo edificio scolastico entro l'area a servizi 1a (settore sud)



- Previsione di riduzione del consumo di suolo attesa, in corrispondenza dello stralcio dei servizi n.9 e n.29, oltre che della strada di previsione in corrispondenza del PII 1 Stheli;

In relazione al PII1a, anche in funzione della valenza storico-architettonica dell'edificio esistente (in parte vincolato) si ritiene che la proposta di Variante minimizzi l'alterazione dei valori paesaggistici, in quanto sostanzialmente riqualifica l'oggetto edilizio esistente, evitando lo spostamento di volumetria, a seguito di parziale demolizione, nel comparto sud;

In relazione al nuovo edificio scolastico entro l'area a servizi 1a (settore sud) si ritiene che, rispetto alla precedente previsione di area rifornimento carburante, l'alterazione dei valori paesaggistici sia maggiore. Per tale motivo si prescrive la realizzazione di idonea mascheratura arborea ed arbustiva dell'opera atta a mitigare morfologicamente e vudusticamente l'edificio lungo la via Stheli, ivi compreso il rondò localizzato a sud dell'ambito. Tale mitigazione deve essere realizzata con essenze autoctone e non allergeniche.

#### **10.11 Incidenza sul traffico veicolare e sulla sicurezza stradale**

Si constata che:

- La delocalizzazione dell'edificio scolastico presumibilmente decongestionerà il settore centrale del tessuto urbano consolidato in corrispondenza della via Filzi – via Cazzane, mentre parimenti un maggior traffico presumibilmente si registrerà in corrispondenza della nuova localizzazione (area servizi individuata quale “1a” - settore sud) all'altezza della SS394 – via Volta, e relativo rondò esistente. Si constata tuttavia che tale asse viario è certamente più idoneo a supportare tale incremento. L'accesso alla struttura non dovrà in ogni caso avvenire direttamente dalla SS medesima. E' prescritto specifico studio del traffico veicolare in corrispondenza dell'area di intervento, in sede progettuale.
- 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, ottenuta in gran parte stralciando la previsione della strada di collegamento originariamente prevista nel settore del PII1b di Variante, a fronte dell'individuazione di una nuova accessibilità, più sostenibile, ricadente entro il TUC, e coincidente con il sedime viario di una strada esistente da prolungare entro l'ambito del PII (via Cazzane), con previsione di un ponte carrabile in superamento del reticolo idrico localizzato lungo il lato ovest del PII medesimo. E' prescritto specifico studio del traffico veicolare in corrispondenza dell'area di intervento, in sede di presentazione del PII1b.

Complessivamente si ritiene che, in corrispondenza degli ambiti di variante, l'incidenza sul traffico veicolare sia ottimizzata rispetto allo strumento urbanistico vigente.

#### **10.12 Incidenza sulla rete idrica, e sul sistema fognario e di depurazione**

Constatato che il Comune 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., e constatato che 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.

Da ciò la Variante presumibilmente incrementerà moderatamente il carico insediativo di +7 abitanti, dovuto a puntuali modifiche ed aggiornamenti.

Il PGT originario verificava criticità in ordine alla disponibilità idrica massima e in ordine alla capacità del sistema di depurazione di far fronte al carico massimo dei reflui attesi. Si ritiene che tali criticità permangano nella variante parziale, e pertanto:

- Alla luce di ciò si prescrive che venga preventivamente acquisita dal soggetto gestore del sistema idrico formale attestazione circa l'idonea capacità residua delle captazioni a far fronte ai nuovi carichi insediativi derivanti dalla previsione di trasformazioni sul territorio comunale;
- si prescrive che venga preventivamente acquisita dal soggetto gestore dei sistemi di collettamento e depurazione formale attestazione circa l'idonea capacità residua degli stessi a far fronte ai nuovi carichi inquinanti (idraulici e organici) derivanti dalla previsione di trasformazioni sul territorio comunale

#### **10.13 Pubblici benefici e utilità collettiva**

Entro tale indicatore si considera la pubblica utilità derivante da:

- Ottimale recupero delle aree dismesse in corrispondenza del PII1a e PII1b, previsione ad oggi di oggettiva difficile attuazione anche a causa di alcune limitazioni urbanistiche del PGT vigente (da qui ad esempio la necessità di suddivisione in sub-ambiti), con riqualificazione delle stesse e ottimizzazione del sistema viabilistico ivi compreso quello pedonale;

- Efficientemente del sistema dei servizi (stralcio di n.2 aree non attuate, ritenute non strategiche, e spostamento dell'edificio scolastico su area con più elevata accessibilità).

#### 10.14 Sintesi degli indicatori

Segue matrice che sintetizza le analisi condotte sugli indicatori ambientali precedentemente riportati, in riferimento al T0, ovvero al “tempo zero”, inteso come stato di fatto del contesto territoriale oggetto di variante.

Nella matrice ai singoli indicatori ambientali viene associata una scala di valori così suddivisa:

=	Non si individuano interazioni rilevanti
+	Si individuano effetti parzialmente positivi
++	Si individuano effetti e benefici positivi

-	Si individuano effetti potenzialmente negativi, mitigabili, e di modesta entità
--	Si individuano effetti negativi che richiedono la messa in opera di azioni di mitigazione

N°	INDICATORE	SCENARIO DI PROGETTO
1	Reversibilità degli effetti delle trasformazioni e loro durata, frequenza	+
2	Alternative localizzative	=
3	Natura transfrontaliera degli effetti	=
4	Elementi di rischio per la popolazione e per l'ambiente	+
5	Entità ed estensione nello spazio degli effetti	+
6	Incidenza sulla Rete Ecologica	+
7	Incidenza sugli elementi della Rete natura 2000	=
8	Incidenza sulle aree boschive	++
9	Incidenza sul consumo di suolo	++
10	Alterazione dei valori paesaggistici	-
11	Incremento del traffico veicolare, sicurezza stradale	=
12	Incidenza sulla rete idrica, e sul sistema fognario e di depurazione	--
13	Pubblici benefici e utilità collettiva	+

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.

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: 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 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;

Verificati puntualmente gli ambiti di variante di cui al successivo capitolo, si specifica che per la presente variante parziale al PGT comunale la Valutazione Ambientale Strategica non è dovuta, in quanto in relazione alla variante parziale al Documento di Piano si constata che il punto 2.1 dell'Allegato 1A della DGR IX/761 2010 esclude esplicitamente dalla valutazione ambientale le varianti che riguardano l'uso di aree a livello locale, ed in relazione alla variante parziale al piano delle regole e piano dei servizi si constata altresì che il punto 2.2 dell'Allegato 1u della DGR IX/3836 2012 cita quanto segue: "le varianti al piano dei servizi di cui



all'art.9 della LR 12/2005, e al piano delle regole di cui all'Art. 10, sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS, come previsto dall'Art. 12 del DLGS, fatte salve le fattispecie previste per l'applicazione della VAS di cui all'art. 6 comma 2 del DLGS 30 aprile 2006 n° 152 (comma 2 bis, art 13 LR 13 marzo 2012 n° 14)".

Nel capitolo 2 si è proceduto all'elencazione puntuale degli ambiti di Variante.

Nel Cap. 3 è stato indagato il contesto territoriale sovralocale, con particolare riferimento al rapporto tra l'ambito di variante e il PTR / PTPR di Regione Lombardia, il PTCP di Varese, la rete ecologica a livello regionale, provinciale e comunale, il PIF della Comunità Montana Valli del Verbano.

Nel Cap.4 è stato definito il contesto territoriale locale in relazione al PGT e allo studio geologico.

Nel capitolo 5 è stato verificato il consumo di suolo: In relazione a quanto definito la Variante al PGT 2019 non produce consumo di suolo, in quanto trattasi di variante parziale e non Variante generale. Non viene nemmeno individuata 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 tale riduzione è quantificata indicativamente in 14.541 mq, in corrispondenza di aree localizzate entro diffusi ed omogenei areali agro-boschivi, ricompresi entro la rete ecologica sovralocale, e dunque di elevata valenza paesaggistica.

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.

Nel capitolo 6 sono state analizzate le variazioni in termini di abitanti insediabili attesi e di dotazione di aree a servizi, ipotizzando che la Variante presumibilmente incrementi moderatamente il carico insediativo di +7 abitanti, dovuto a puntuali modifiche ed aggiornamenti. Tuttavia 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.

Nei capitoli 7 e 8 è stata rispettivamente indagata l'incidenza sulla rete idrica, e sul sistema fognario e di depurazione. Constatato che il Comune 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., e constatato che 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.

Da ciò la Variante presumibilmente incrementerà moderatamente il carico insediativo di +7 abitanti, dovuto a puntuali modifiche ed aggiornamenti.

Il PGT originario verificava criticità in ordine alla disponibilità idrica massima e in ordine alla capacità del sistema di depurazione di far fronte al carico massimo dei reflui attesi. Si ritiene che tali criticità permangano nella variante parziale, e pertanto:

- Alla luce di ciò si prescrive che venga preventivamente acquisita dal soggetto gestore del sistema idrico formale attestazione circa l'idonea capacità residua delle captazioni a far fronte ai nuovi carichi insediativi derivanti dalla previsione di trasformazioni sul territorio comunale;
- si prescrive che venga preventivamente acquisita dal soggetto gestore dei sistemi di collettamento e depurazione formale attestazione circa l'idonea capacità residua degli stessi a far fronte ai nuovi carichi inquinanti (idraulici e organici) derivanti dalla previsione di trasformazioni sul territorio comunale

Nel capitolo 9 è stata verificata la coerenza specifica degli ambiti di Variante, mediante la valutazione degli stessi con schede di dettaglio, utili a individuare prescrizioni /mitigazioni attese.

Nel capitolo 10 sono stati analizzati gli indicatori ambientali ritenuti più significativi inerenti la procedura di variante parziale al PGT, producendo una sintesi, esplicitata in una matrice, nel paragrafo 10.14 degli effetti ambientali messi in luce dagli indicatori stessi. Globalmente dall'analisi sopra condotta ed esplicitata si ritiene emerga un giudizio di sostenibilità ambientale degli interventi, previo richiamo alle prescrizioni date.

**Visto quanto sopra premesso si ritengono individuabili le condizioni di non assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (che ha valutato esclusivamente gli ambiti e gli aspetti oggetto di Variante rispetto allo strumento urbanistico vigente, già oggetto di specifica Valutazione ambientale) della variante parziale del Piano di governo del territorio del Comune di Germignaga (VA) in fase di redazione, senza ulteriori obblighi prescrittivi oltre a quanto dettagliato ovvero prescritto nel presente documento.**

Varese, Marzo 2021

Dott. pianificatore Marco Meurat

