

COMUNE DI VALGANNA

PROVINCIA DI VARESE



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - VARIANTE 2023

PIANO DELLE REGOLE - PIANO DEI SERVIZI

TITOLO ELABORATO: RELAZIONE DI VARIANTE

NUMERO:

DATA: MARZO 2024

SCALA:

APPROVAZIONE:

SINDACO:

RESPONSABILE PROCEDIMENTO:

SEGRETARIO:

PROGETTO:


Dott. Pianificatore territoriale Marco Meurat
Via Albani 97, 21100 Varese

SOMMARIO

1. PREMESSA VARIANTE PGT PIANO DELLE REGOLE E PIANO DEI SERVIZI 2023	3
1.1 <i>PARTECIPAZIONE PUBBLICA</i>	5
2. AMBITI DI VARIANTE PGT 2023	6
2.1 <i>Piano delle Regole</i>	6
2.2 <i>Piano dei Servizi</i>	28
2.3 <i>coerenziamenti, precisazioni, adeguamenti</i>	31
3. PTR – CRITERI PREVISIONALI	32
3.1 <i>Criteri di tutela del sistema rurale e dei valori ambientali e paesaggistici</i>	32
3.2 <i>Criteri insediativi</i>	36
3.3 <i>Verifica dei criteri</i>	38
3.4 <i>Compatibilità tra processi di urbanizzazione</i>	43
4. BILANCIO ECOLOGICO DEI SUOLI	47
4.1 <i>Strategie</i>	47
4.2 <i>Comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei suoli</i>	48
5. PREVISIONI PGT 2023	52
5.1 <i>Previsioni insediative residenziali</i>	52
5.2 <i>Sistema dei servizi</i>	53

1. PREMESSA VARIANTE PGT PIANO DELLE REGOLE E PIANO DEI SERVIZI 2023

Il comune di Valganna (VA) è dotato di Piano di Governo del Territorio vigente, come da prospetto seguente:

Descrizione	Procedimenti	Fase	Stato PGT	N. atto approvazione	Data approvazione	Data BURL approvazione
Variante al Piano di Governo del Territorio - Variante al PdS e al PdR - VAS congiunta comuni di Valganna, Induno Olona ed ente Parco regionale Campo dei Fiori per proseguimento percorso ciclopodonale della Valganna e Valmarchirolo lungo il corso del fiume Olona nei Comuni di Induno Olona e Varese 1° lotto - COMUNE DI VALGANNA	DP PS PR	Approvazione	Vigente	32	11/12/2018	13/03/2019
Piano di Governo del Territorio - COMUNE DI VALGANNA	DP PS PR CG	Approvazione	Vigente	12	26/06/2014	12/11/2014

L'Amministrazione comunale ha rilevato la necessità di procedere ad una Variante puntuale del Piano di Governo del Territorio a "bilancio ecologico zero", relativa al Piano delle Regole e Piano dei Servizi, ai sensi della L.R. 12/2005 s.m.i., che, come definita nell'atto di avvio del Procedimento (Deliberazione G.C. n. 48 del 20/11/2020.

La stessa è preordinata a rispondere a particolari puntuali esigenze urbanistiche sopravvenute nonché a modifiche e integrazioni normative anche in recepimento di disposizioni normative intervenute ovvero:

- Valorizzare la dotazione di aree pubbliche con alcune limitate e puntuali integrazioni e modifiche, utili a garantire le necessità del contesto locale espresse dal territorio, senza modifica degli obiettivi generali / strategie di Piano;
- Attualizzare con puntuali aggiornamenti alcune limitate trasformazioni territoriali di alcuni puntuali settori di ambiti entro il tessuto urbano consolidato, garantendo il bilancio ecologico del suolo in termini di consumo di aree agricole, ai sensi dell'art. 5 comma 5 della L.R. 31/2014 s.m.i.;
- Individuare taluni puntuali errori materiali e correzioni agli atti;
- Recepire i dettami del redigendo regolamento edilizio (in relazione alle definizioni degli indici e parametri urbanistici) ai sensi della D.G.R. XI/695 del 24/10/2018 entro le N.T.A. del Piano;

Si specifica che tale variante non modifica le strategie generali di Piano, né il peso insediativo generale: tali tematiche vengono demandate a successiva Variante urbanistica di adeguamento del PGT al PTR/PTCP.

1.1 PARTECIPAZIONE PUBBLICA

Nel caso della presente variante parziale al PGT il Responsabile dell'ufficio tecnico in esecuzione della Deliberazione G.C. di avvio del procedimento, in primo luogo ha reso noto mediante pubblico avviso che è stato avviato il procedimento di variante al piano delle regole e piano dei servizi del P.G.T unicamente in relazione alle tematiche settoriali espresse nell'atto di avvio, e sopra descritte.

Pertanto ai sensi e per gli effetti della L.R. n. 12/2005 art. 13, la quale prevede che i Comuni che intendano avviare le procedure per la modifica del vigente strumento urbanistico generale (P.G.T.) debbano pubblicare il relativo avviso su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale e sui normali canali di comunicazione con la cittadinanza, ai fini della determinazione delle scelte urbanistiche, chiunque ne avesse interesse, anche per la tutela degli interessi diffusi, poteva presentare suggerimenti e/o proposte, così come prevede la L.R. n. 12/2005 e s.m.i., entro il 14/03/2021.

A seguito di ciò sono pervenuti i seguenti suggerimenti e proposte:

- N.4 proposte di cambio di destinazione d'uso da area edificabile residenziale ad area agricola /pratativa entro il TUC;
- N.1 proposta di utilizzo di edificio residenziale ed area adiacente ai fini di attività di ristorazione con possibilità di adeguato incremento volumetrico, entro area del TUC;
- N.1 proposta di completamento dell'edificabilità entro lotto in nucleo di antica formazione, allo stato di fatto area libera;

Le stesse sono esaminate, unitamente alle proposte dell'Amministrazione comunale e alle indicazioni dell'ufficio tecnico, in coerenza con gli obiettivi della Variante PGT, ed integrate negli atti laddove ravvisata particolare attenzione ed attinenza agli obiettivi di pubblica utilità.

Nei successivi capitoli vengono riassunti gli ambiti di variante, comprensivi delle proposte preliminari ove coerenti con gli obiettivi della Variante.

2. AMBITI DI VARIANTE PGT 2023

2.1 PIANO DELLE REGOLE

Variante R-1

Individuazione nuovo ambito Pcc.1 a destinazione residenziale soggetto a permesso di costruire convenzionato.

Sup. territoriale indicativa: 1.395 mq

Entro il NAF di Ganna, in affaccio al cimitero della frazione, si individua un lotto interstiziale, con destinazione residenziale.

Viene assoggettato a permesso di costruire convenzionato, in coerenza con indici e parametri urbanistici della zona B1 - Residenziali di completamento con le seguenti ulteriori specifiche:

- a) attuazione: mediante permesso di costruire convenzionato;
- b) DC: anche a confine, previo convenzionamento tra le parti;
- c) la nuova volumetria deve essere allocata nel settore nord dell'ambito, al fine di garantire nel settore sud, a più stretto contatto con la strada comunale via Volta, idonea dotazione a verde arbustiva;

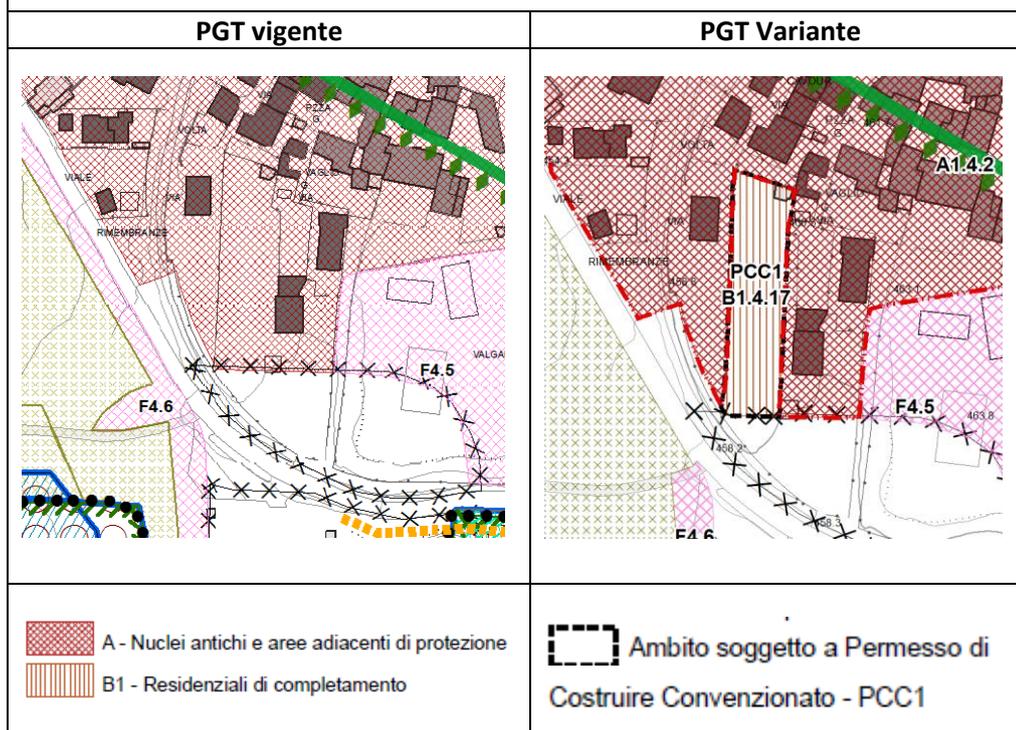
Entro l'ambito di proprietà si dovrà obbligatoriamente procedere all'installazione di una cortina verde arbustiva composta da specie esclusivamente autoctone diversificate, preferibilmente baccifere per l'approvvigionamento della fauna locale, con particolare riferimento alla comunità ornitica. Inoltre la cortina verde dovrà essere obbligatoriamente permeabile alla fauna selvatica.

La cortina verde arbustiva sopra richiamata, di essenze autoctone e non allergeniche, che deve debitamente tener conto della necessaria visuale delle

tratte infrastrutturali corrispondenti alla strada comunale “via Volta” e alla parallela SP11, concorre ulteriormente a mitigare visivamente e percettivamente le previsioni progettuali, rafforzando la presenza della cortina arborea extracomparto già presente entro il settore territoriale prativo ricompreso entro i sopracitati assi viari.

Si constata che tale area risulta interstiziale all’edificato lungo i lati ovest, nord, est, che è separata da detta Rete Natura 2000 / Parco Campo dei Fiori dalla Strada Provinciale SP11, dalla strada comunale “Via Volta” nonché in parte dall’impianto cimiteriale della frazione di Ganna e relativo parcheggio pubblico adiacente.

L’area è localizzata entro area buffer di 500 m dai confini dei SIC, e per tale motivo si demanda allo screening di incidenza per la VI.n.CA per le valutazioni di merito.



Variante R-2	
<p>Restituzione ad ambito agricolo di area edificabile (zona B1 - Residenziali di completamento) in loc. Mondonico. Sup. territoriale: 665 mq</p> <p>L'area risulta in affaccio sulla Rete Natura 2000 (ZPS IT2010401 Parco Regionale Campo dei Fiori e ZSC e SIC IT2010001 Lago di Ganna) / Parco Campo dei Fiori, dai quali dista 360 metri (direzione sud). L'area inoltre non risulta interstiziale rispetto all'urbanizzato, ma si individuava nel PGT vigente quale avanzamento dell'edificato verso tali aree sensibili, pur verificata la presenza della Strada Provinciale SP11 quale elemento separatore lineare. Si verifica inoltre una localizzazione ad una quota maggiore rispetto a quella delle aree sensibili e alla quota dell'asse viario adiacente (via Garibaldi).</p>	
PGT vigente	PGT Variante
<p> </p> <p> </p> <p> </p> <p> </p>	

Variante R-3

Entro il presente ambito vengono raggruppati 3 settori contermini oggetto di variante: vengono infatti restituiti ad ambito agricolo E1 2 settori di area edificabile B1, e restituito ad ambito agricolo un settore di area a verde privato VP.

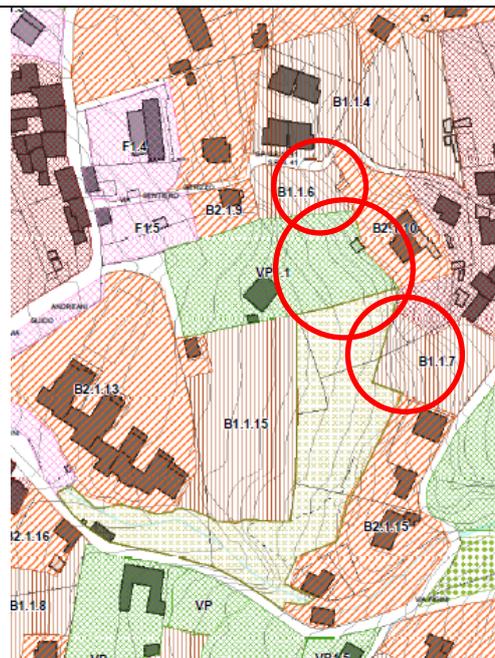
Tale ambito di variante concorre ad individuare una connessione tra ambiti agricoli E1 ad est del NAF della frazione di Ghirla. Tale connessione, in senso nord-sud, incrementa l'areale verde di connessione con il torrente Boggione sito verso sud, localizzato lungo la via Figini.

Da B.1.1.6 ad agricolo E1: 554 mq

Da B.1.1.7 ad agricolo E1: 1.141 mq

Da VP1.1 ad agricolo E1: 1.388 mq

PGT vigente



PGT Variante



 B1 - Residenziali di completamento  VP - Verde privato vincolato	 E1 - Agricole
--	---

Variante R4
<p>Aggiornamento della normativa del Piano delle regole, come di seguito evidenziato. Si riportano i temi rilevanti ai fini della variante.</p>
PGT vigente
art. 8 Definizioni
<p>Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si utilizzano le seguenti definizioni:</p>
[..]
PGT Variante
Art. 8 Definizioni parametri e indici urbanistici
<p>Le definizioni relative a parametri ed indici urbanistici espresse dal Piano delle Regole perdono efficacia al sopravvenire di previsioni definitorie dettate dalla normativa nazionale o regionale. Segnatamente, assumono efficacia prevalente le definizioni tecniche uniformi espresse dalla d.G.R. 24 ottobre 2018, n. IX/695. In caso di sussistenza di definizioni normative uniformi, l'apparato definitorio sotto riportato opera unicamente in termini integrativi-interpretativi. In carenza di definizioni normative uniformi o per profili da queste non disciplinati, trovano invece piena applicazione le definizioni espresse dal Piano delle Regole.</p>
[...]
PGT vigente
Art. 9 - Usi
1. Residenza
<p>comprende: - abitazioni unifamiliari o plurifamiliari - abitazioni collettive (es. abitazioni per anziani) - spazi per le funzioni associate alla residenza - spazi per funzioni complementari alla residenza - case di riposo</p>
<p>Non sono ammesse attività industriali e/o artigianali ne attività della grande distribuzione commerciale; sono ammesse attività artigianali e commerciali a servizio esclusivo della residenza.</p>

2. Attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico

- comprendono:
- asili nido
 - scuole
 - attrezzature religiose
 - attrezzature culturali e sociali
 - uffici pubblici
 - attrezzature per lo sport e la ricreazione
 - attrezzature sanitarie
 - servizi cimiteriali
 - verde urbano attrezzato
 - parcheggi pubblici e/o di uso pubblico
 - pozzi dell'acquedotto, cabine elettriche, gas, serbatoi,
 - spazi per la raccolta rifiuti
 - spazi per funzioni associate alle attrezzature
 - spazi per funzioni complementari alle attrezzature

Non sono ammesse attività industriali e/o artigianali ne attività della grande distribuzione commerciale.

3. Terziario non comunale

- comprende:
- uffici pubblici e privati con rapporto pubblico
 - agenzie, banche, uffici postali, agenzie turistiche
 - attività direzionali
 - strutture di servizio alla persona

Non sono ammesse attività industriali e/o artigianali ne attività della grande distribuzione commerciale.

4. Attività commerciali

- comprendono:
- spazi per attività commerciale al dettaglio
 - spazi per commercio all'ingrosso
 - spazi per funzioni associate all'attività commerciale
 - spazi per funzioni complementari all'attività commerciale
- In caso di nuovi insediamenti commerciali si applicano le limitazioni e le procedure previste della D.G.R. 28/03/94, n° 50416 e s.m.i.

Non sono ammesse attività industriali e/o artigianali.

5. Attività produttive

- comprendono:
- attività industriali
 - artigianato di produzione
 - attività di ricerca finalizzata alla produzione
 - funzioni associate alle attività produttive
 - funzioni complementari alle attività produttive

6. Attività alberghiere

- comprendono:
- residenze turistico-alberghiere
 - alberghi, pensioni, locande, affittacamere, bed and breakfast
 - spazi per funzioni associate alle attività alberghiere
 - spazi complementari alle attività alberghiere
 - case albergo e case di riposo

<p>7. Attività turistiche comprendono: - strutture non alberghiere al servizio dell'attività turistica; punti e attrezzature di ristoro, campeggi - affittacamere e bed and breakfast</p> <p>8. Attività agricole comprendono: - abitazioni unifamiliari e plurifamiliari e servizi associati e/o complementari - serre - spazi e accessori per la produzione agricola sono ammesse attività agrituristiche (L.R. 31/01/92 n.3)</p> <p>9. Servizi per la mobilità comprendono: - parcheggi pubblici - viabilità, percorsi ciclabili e pedonali - impianti a servizio dei veicoli - attività associate ai servizi per la mobilità - attività complementari ai servizi per la mobilità</p>
<p>PGT Variante</p>
<p>Art. 9 - Usi</p> <p><u>RESIDENZIALE</u></p> <p>1. Residenza comprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - abitazioni unifamiliari o plurifamiliari - abitazioni collettive (es. abitazioni per anziani) - spazi per le funzioni associate alla residenza (es. case e appartamenti per vacanze, bed & breakfast ecc..) - spazi per funzioni complementari alla residenza (es. esercizi di vicinato, bar, ristoranti, servizi ecc..) - case di riposo <p>Non sono ammesse attività industriali e/o artigianali né attività della grande distribuzione commerciale; sono ammesse attività artigianali e commerciali a servizio esclusivo della residenza.</p> <p><u>COMMERCIALE</u></p> <p>2. Attività commerciali comprendono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - spazi per attività commerciale al dettaglio - spazi per commercio all'ingrosso - spazi per funzioni associate all'attività commerciale - spazi di artigianato di servizio - spazi per funzioni complementari all'attività commerciale <p>In caso di nuovi insediamenti commerciali si applicano le limitazioni e le procedure previste dalla D.G.R. 28/03/94, n° 50416 e s.m.i. dalla normativa vigente in materia</p> <p>Non sono ammesse attività industriali e/o artigianali.</p>

PRODUTTIVA E DIREZIONALE

3. Attività produttive

comprendono:

- attività industriali
- artigianato di produzione
- attività di ricerca finalizzata alla produzione
- funzioni associate alle attività produttive
- funzioni complementari alle attività produttive

4. Terziario **non comunale**

comprende:

- uffici pubblici e privati con rapporto pubblico
- agenzie, banche, uffici postali, agenzie turistiche
- attività direzionali
- strutture di servizio alla persona

Non sono ammesse attività industriali e/o artigianali né attività della grande distribuzione commerciale.

TURISTICO -RICETTIVA

5. Attività alberghiere

comprendono:

- residenze turistico-alberghiere
- alberghi, pensioni, locande, affittacamere, bed and breakfast
- spazi per funzioni associate alle attività alberghiere
- spazi complementari alle attività alberghiere
- case albergo e case di riposo

6. Attività turistiche

comprendono:

- strutture non alberghiere al servizio dell'attività turistica; punti e attrezzature di ristoro, campeggi
- affittacamere e bed and breakfast

RURALE

7. Attività agricole

comprendono:

- abitazioni unifamiliari e plurifamiliari e servizi associati e/o complementari
- serre
- spazi e accessori per la produzione agricola

sono ammesse attività agrituristiche **(L.R. 31/01/92 n.3) secondo la normativa vigente in materia**

<p>SERVIZI</p> <p>8. Attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico comprendono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - asili nido e scuole materne - scuole in genere - attrezzature religiose - attrezzature culturali e sociali - uffici pubblici - attrezzature per lo sport e la ricreazione - attrezzature sanitarie - servizi cimiteriali - verde urbano attrezzato - parcheggi pubblici e/o privati di uso pubblico - pozzi dell'acquedotto, cabine elettriche, gas, serbatoi, - spazi per la raccolta rifiuti - spazi per funzioni associate alle attrezzature - spazi per funzioni complementari alle attrezzature - appartamenti di civile abitazione ad uso sociale <p>Non sono ammesse attività industriali e/o artigianali né attività della grande distribuzione commerciale.</p> <p>9. Servizi per la mobilità comprendono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - parcheggi pubblici - viabilità, percorsi ciclabili e pedonali - impianti a servizio dei veicoli - attività associate ai servizi per la mobilità - attività complementari ai servizi per la mobilità
<p>PGT vigente</p>
<p>Art. 11 Strumenti di pianificazione attuativa</p> <p>Il permesso di costruire all'edificazione è subordinato alla preventiva approvazione dello strumento attuativo, previa presentazione di un progetto di assetto planivolumetrico in cui vengono definiti anche i parametri edilizi dell'intervento.</p>
<p>PGT Variante</p>
<p>Art. 11 Strumenti di pianificazione attuativa</p> <p>Il permesso di costruire all'edificazione è subordinato alla preventiva approvazione dello strumento attuativo, previa presentazione di un progetto di assetto planivolumetrico in cui vengono definiti anche i parametri edilizi dell'intervento.</p> <p>Il piano attuativo indica al proprio interno eventuali lotti funzionali realizzabili in fasi diverse, se del caso, indicando il grado di urbanizzazione, le prestazioni da assicurare e le garanzie da fornire nell'attuazione di ciascun lotto.</p>
<p>PGT vigente</p>

<p>Art. 19 - Zona A Nuclei antichi e aree adiacenti di protezione</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Il PGT nell'individuare e perimetrare i nuclei di interesse storico e ambientale, ha individuato la necessità di alcuni adeguamenti della perimetrazione del P.R.G. <u>in vigore</u>. 2. Il PGT verifica le condizioni degli insediamenti sotto il profilo igienico-sanitario, lo stato di conservazione edilizia, la coerenza architettonica e ambientale con il contesto urbano e le destinazioni d'uso e assicura la tutela e la valorizzazione dei nuclei di interesse storico, artistico ed ambientale, promovendo azioni utili a favorirne sia il restauro che la migliore fruibilità e a tal fine: <ul style="list-style-type: none"> a) <u>sottopone</u> ad apposite modalità di intervento tutti i beni storici, monumentali, artistici ed ambientali, meritevoli di salvaguardia e di conservazione; b) <u>definisce</u> gli ambiti e le tipologie di intervento soggetti a preventivo piano attuativo, nonché le zone di recupero, ai sensi dell'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e <u>s.m.i.</u> (Norme per l'edilizia residenziale) 3. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione il PGT prevede il ricorso al piano attuativo o permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici. Il piano attuativo potrà prevedere un incremento "una tantum" del 15% della SLP esistente alla data dell'adozione del PGT in vigore.
<p>PGT Variante</p> <p>Art. 19 - Zona A Nuclei antichi e aree adiacenti di protezione</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Il PGT nell'individuare e perimetrare i nuclei di interesse storico e ambientale, ha individuato la necessità di alcuni adeguamenti della perimetrazione del P.R.G. <u>in vigore</u>. 2. Il PGT verifica le condizioni degli insediamenti sotto il profilo igienico-sanitario, lo stato di conservazione edilizia, la coerenza architettonica e ambientale con il contesto urbano e le destinazioni d'uso e assicura la tutela e la valorizzazione dei nuclei di interesse storico, artistico ed ambientale, promovendo azioni utili a favorirne sia il restauro che la migliore fruibilità e a tal fine: <ul style="list-style-type: none"> a) <u>sottopone</u> ad apposite modalità di intervento tutti i beni storici, monumentali, artistici ed ambientali, meritevoli di salvaguardia e di conservazione; b) <u>definisce</u> gli ambiti e le tipologie di intervento soggetti a preventivo piano attuativo, nonché le zone di recupero, ai sensi dell'articolo 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e <u>s.m.i.</u> (Norme per l'edilizia residenziale) 3. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione il PGT prevede il ricorso al piano attuativo o permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici. Il piano attuativo potrà prevedere un incremento "una tantum" del 15% 20% della SLP esistente alla data dell'adozione del PGT in vigore.
<p>PGT vigente</p>

<p>Art. 21</p> <p>ZONE B1 - Residenziali di completamento</p> <p><u>Nelle zone B1 è consentita l'edificazione di terreni liberi, la modifica e/o l'integrazione degli edifici esistenti.</u></p> <p>Le previsioni di P.G.T. si attuano mediante permesso di costruire nel rispetto dei seguenti indici:</p> <p>if = 0,25 mq/mq H = 7,50 mt. max R.C. = 25% max D.C. = esistente, per nuovi interventi mt. 5,00 D.E. = esistente, per nuovi interventi mt. 10,00 D.S. = esistente, per nuovi interventi mt. 5,00 parcheggio inerente la costruzione non inferiore ad 1 mq/5 mq di S.L.P.</p> <p>Nei casi di volumetria satura sarà possibile un intervento una tantum del 20% della volumetria esistente.</p> <p>Le destinazioni funzionali ammesse sono le seguenti: residenza, negozi, attività commerciali per vendita al dettaglio, esercizi pubblici, alberghi, uffici, studi professionali e commerciali, piccoli laboratori artigianali a servizio della residenza che non producano rumori, odori molesti e nocivi.</p> <p>Le superfici per il ricovero degli autoveicoli dovranno essere ricavate all'interno del fabbricato in progetto per ogni unità abitativa e rientrano nel computo della S.L.P. ammessa per la parte eccedente i 21 mq.</p> <p>Nel caso in cui risultasse interamente saturata la S.L.P. ammessa è consentita la costruzione di fabbricati accessori per il ricovero automezzi fino ad un massimo di 21 mq. coperti per ogni unità abitativa.</p> <p>Tali fabbricati potranno sorgere a confine con finiture su ogni fronte e un'altezza non superiore a mt. 2,80 al colmo di copertura a falde e di mt. 2,70 nel caso di copertura a terrazzo. L'altezza sarà misurata con i criteri indicati all'art. 8.15.</p> <p>Nel caso di proprietà estese su zone omogenee diverse non sarà obbligatorio il rispetto della distanza dal confine di zona.</p>	<p>PGT Variante</p> <p>Art. 21</p> <p>ZONE B1 - Residenziali di completamento</p> <p><u>Nelle zone B1 è consentita l'edificazione di terreni liberi, la modifica e/o l'integrazione degli edifici esistenti.</u></p> <p>Le previsioni di P.G.T. si attuano mediante permesso di costruire nel rispetto dei seguenti indici:</p> <p>if = 0,25 mq/mq H edificio = 7,50 8,50 mt. max R.C. = 25% max D.C. = esistente, per nuovi interventi mt. 5,00 D.E. = esistente, per nuovi interventi mt. 10,00 D.S. = esistente, per nuovi interventi mt. 5,00 parcheggio inerente la costruzione non inferiore ad 1 mq/5 mq di S.L.P.</p> <p>Nei casi di volumetria satura sarà possibile un intervento una tantum del 20% della volumetria esistente.</p> <p>Le destinazioni funzionali ammesse sono le seguenti: residenza, negozi, attività commerciali per vendita al dettaglio, esercizi pubblici, alberghi, uffici, studi professionali e commerciali, piccoli laboratori artigianali a servizio della residenza che non producano rumori, odori molesti e nocivi.</p>
--	--

Le superfici per il ricovero degli autoveicoli dovranno essere ricavate all'interno del fabbricato in progetto per ogni unità abitativa ~~e rientrano nel computo della S.L.P. ammessa per la parte eccedente i 21 mq 25 mq.~~

Nel caso in cui risultasse interamente saturata la S.L.P. ammessa è consentita la costruzione di fabbricati accessori per il ricovero automezzi fino ad un massimo di ~~24 mq 25 mq.~~ coperti per ogni unità abitativa.

Tali fabbricati potranno sorgere a confine con finiture su ogni fronte e un'altezza massima interna non superiore a ml. 2,50 ~~non superiore a mt. 2,80 al colmo di copertura a falde e di mt. 2,70 nel caso di copertura a terrazzo.~~ L'altezza sarà misurata con i criteri indicati all'art. 8.15.

Nel caso di proprietà estese su zone omogenee diverse non sarà obbligatorio il rispetto della distanza dal confine di zona.

Entro l'ambito cartografato quale PCC1 nella cartografia del Piano delle Regole si richiamano i dettami del presente articolo con le eccezioni di seguito elencate:

- a) attuazione: mediante permesso di costruire convenzionato;
- b) DC: anche a confine, previo convenzionamento tra le parti;
- c) la nuova volumetria deve essere allocata nel settore nord dell'ambito, al fine di garantire nel settore sud, a più stretto contatto con la strada comunale via Volta, idonea dotazione a verde arbustiva;

PGT vigente

ART. 22 ZONE B2 - Residenziali di contenimento allo stato di fatto

In queste zone l'edificazione è già realizzata e la disponibilità di S.L.P. si considera esaurita salvo limitate integrazioni "una tantum" come di seguito indicato.

Nelle zone B2 è consentita la sostituzione, previa demolizione, degli edifici esistenti salvo le indicazioni e i vincoli riportati nella normativa di sottozona.

if = S.L.P. esistente, con possibilità di aumento 'una tantum' fino al raggiungimento del 20% della S.L.P. esistente; sono escluse dall'aumento 'una tantum' le ville di pregio storico.

H = max 7,50

R.C. = 25% max

D.C. = esistente, per interventi edilizi ammessi minimo mt. 5

D.E. = esistente, per interventi edilizi ammessi minimo mt. 10

D.S. = esistente

Parcheggio inerente la costruzione non inferiore ad 1 mq/5 mq. S.L.P.

Autorimesse ammesse senza computo della superficie: n.1 di mq. 21 max per ogni unità abitativa.

Le destinazioni funzionali ammesse sono le seguenti: residenza, negozi ed attività per vendita al dettaglio, alberghi, uffici e studi professionali, artigianato di servizio alla residenza e comunque non molesto o nocivo.

Le superfici per il ricovero degli autoveicoli dovranno essere ricavate all'interno dell'esistente e rientrano nel computo della S.L.P. ammessa per la parte eccedente i 21mq. Nel caso in cui risultasse interamente saturata la S.L.P. ammessa è consentita la costruzione di fabbricati accessori per il ricovero automezzi fino ad un massimo di 21 mq. coperti per ogni unità abitativa.

Tali fabbricati potranno sorgere a confine con finiture su ogni fronte e un'altezza non superiore a mt. 2,80 al colmo della copertura a falde o di mt. 2,70 sull'estradosso di copertura a terrazzo nel rispetto delle distanze minime dal confine di proprietà e dalle strade.

Nel caso di proprietà estese su zone omogenee diverse non sarà obbligatorio il rispetto della distanza dal confine di zona.

PGT Variante

Art. 22 Zone B2 - Residenziali di contenimento allo stato di fatto

In queste zone l'edificazione è già realizzata e la disponibilità di S.L.P. si considera esaurita salvo limitate integrazioni "una tantum" come di seguito indicato.

Nelle zone B2 è consentita la sostituzione, previa demolizione, degli edifici esistenti salvo le indicazioni e i vincoli riportati nella normativa di sottozona.

- if = S.L.P. esistente, con possibilità di aumento 'una tantum' fino al raggiungimento del 20% della S.L.P. esistente, **previo parere della commissione paesaggio con particolare riguardo all'integrazione nel contesto; per le ville di pregio eventuali incrementi non dovranno modificare nel complesso gli elementi tipologici, formali di rilevanza storica, dovranno concorrere alla conservazione dei materiali tradizionali rilevati; i progetti devono essere corredati da specifica relazione volta a mettere in evidenza la coerenza degli interventi stessi rispetto agli obiettivi qui espressi. Inoltre si prescrive che:**
- la localizzazione dell'ampliamento dovrà essere prevalentemente rivolta verso gli altri fabbricati esistenti siti in prossimità, ovvero non rivolta verso gli areali agro-boschivi omogenei e diffusi eventualmente rilevabili in adiacenza;
 - la localizzazione dell'ampliamento dovrà opportunamente integrarsi con le presenze arboree ed arbustive rilevabili, al fine di ottimizzare l'effetto di mitigazione visiva e percettiva eventualmente rilevabile da dette essenze;
 - la localizzazione dell'ampliamento dovrà minimizzare la modificazione eventuale delle curve di livello del terreno, nonché minimizzare la modificazione dei parchi / giardini eventualmente presenti;
 - la localizzazione dell'ampliamento non dovrà essere prospiciente a tracciati di interesse paesaggistico, elementi della Rete Natura 2000, territorio del Parco Campo dei Fiori, con visuali rilevanti;

sono escluse dall'aumento 'una tantum' le ville di pregio storico.

- H edificio = 7,50 8,50 mt. max
 R.C. = 25% max
 D.C. = esistente, per interventi edilizi ammessi minimo mt. 5
 D.E. = esistente, per interventi edilizi ammessi minimo mt. 10
 D.S. = esistente
 Parcheggio inerente la costruzione non inferiore ad 1 mq/5 mq. S.L.P.

~~Autorimesse ammesse senza computo della superficie: n.1 di 24mq-25mq max per ogni unità abitativa.~~

Le destinazioni funzionali ammesse sono le seguenti: residenza, negozi ed attività per vendita al dettaglio, alberghi, uffici e studi professionali, artigianato di servizio alla residenza e comunque non molesto o nocivo.

Le superfici per il ricovero degli autoveicoli dovranno essere ricavate all'interno dell'esistente e rientrano nel computo della S.L.P. ammessa per la parte eccedente i **24mq 25 mq**. Nel caso in cui risultasse interamente saturata la S.L.P. ammessa è consentita la costruzione di fabbricati accessori per il ricovero automezzi fino ad un massimo di **24mq 25 mq** coperti per ogni unità abitativa.

Tali fabbricati potranno sorgere a confine con finiture su ogni fronte e un'altezza **massima interna non superiore a ml. 2,50 non superiore a mt. 2,80 al colmo della copertura a falde o di mt. 2,70 sull'ostradesso di copertura a terrazzo** nel rispetto delle distanze minime dal confine di proprietà e dalle strade.

Nel caso di proprietà estese su zone omogenee diverse non sarà obbligatorio il rispetto della distanza dal confine di zona.

PGT vigente

Art. 24 ZONE AA - ATTREZZATURE ALBERGHIERE

Le attrezzature alberghiere sono considerate con riferimento alle L.R. 28/4/97 n. 12. Gli interventi in queste zone sono assoggettati a Piano attuativo con convenzione deliberata dal Consiglio Comunale:

if = 0,4 mq./mq. con possibilità di aumento 'una tantum' fino al raggiungimento del 20% della S.L.P. esistente **previo parere della commissione paesaggio con particolare riguardo all'integrazione nel contesto; per le ville di pregio eventuali incrementi non dovranno modificare nel complesso gli elementi tipologici, formali di rilevanza storica, dovranno concorrere alla conservazione dei materiali tradizionali rilevati; i progetti devono essere corredati da specifica relazione volta a mettere in evidenza la coerenza degli interventi stessi rispetto agli obiettivi qui espressi; Inoltre si prescrive che:**

- la localizzazione dell'ampliamento dovrà essere prevalentemente rivolta verso gli altri fabbricati esistenti siti in prossimità, ovvero non rivolta verso gli areali agro-boschivi omogenei e diffusi eventualmente rilevabili in adiacenza;
- la localizzazione dell'ampliamento dovrà opportunamente integrarsi con le presenze arboree ed arbustive rilevabili, al fine di ottimizzare l'effetto di mitigazione visiva e percettiva eventualmente rilevabile da dette essenze;
- la localizzazione dell'ampliamento dovrà minimizzare la modificazione eventuale delle curve di livello del terreno, nonché minimizzare la modificazione dei parchi / giardini eventualmente presenti;
- la localizzazione dell'ampliamento non dovrà essere prospiciente a tracciati di interesse paesaggistico, elementi della Rete Natura 2000, territorio del Parco Campo dei Fiori, con visuali rilevanti;

~~sono escluse dall'aumento 'una tantum' le ville di pregio storico.~~

H	= mt. 8,50 max
D.C.	= mt. 10,00 minimo
D.S.	= mt. 7,5 minimo
R.C.	= 10% max
Piani fuori terra	= 3,0
parcheggi in Piano esecutivo	= 1 mq./mq. minimo calcolato anche l'esistente

Le destinazioni funzionali ammesse sono: Alberghi - Pensioni - Ristoranti - Bar, attività di Bed and Breakfast.

Per la destinazione alberghiera si dovrà procedere all'apposizione di idoneo vincolo ventennale di mantenimento della destinazione d'uso.

~~I volumi per il ricovero degli autoveicoli dovranno essere ricavati all'interno delle volumetrie in progetto.~~

PGT vigente

Art. 25 ZONA AT - ATTREZZATURE TURISTICHE	
<p>Sono costituite dagli ambiti di territorio comunale nei quali sono previste strutture al servizio dell'attività turistica. Questo ambito è assoggettato a Piano Esecutivo con convenzione deliberata dal Consiglio Comunale ed all'interno del perimetro sono ammesse unicamente attività ricettive all'aria aperta. Le sottozone elencate sono oggetto della "Carta di fattibilità Geologica". Ogni intervento proposto nelle sottozone elencate deve quindi tener conto di tali indicazioni che costituiscono integrazione del P.G.T. tenuto conto dalle opere eseguite o da eseguire dalle proprietà private e dagli enti preposti.</p>	
Normativa di sottozona	
<u>Ghirla</u>	
Sottozona	Sup.
AT.1.1	mq. 46667,21
if	integrazioni consentite: "una tantum" 25% della S.L.P. esistente
H	= 3,50 mt. max
PGT Variante	
Art. 25 ZONA AT - ATTREZZATURE TURISTICHE	
<p>Sono costituite dagli ambiti di territorio comunale nei quali sono previste strutture al servizio dell'attività turistica. Questo ambito è assoggettato a Piano Esecutivo con convenzione deliberata dal Consiglio Comunale ed all'interno del perimetro sono ammesse unicamente attività ricettive all'aria aperta. Le sottozone elencate sono oggetto della "Carta di fattibilità Geologica". Ogni intervento proposto nelle sottozone elencate deve quindi tener conto di tali indicazioni che costituiscono integrazione del P.G.T. tenuto conto dalle opere eseguite o da eseguire dalle proprietà private e dagli enti preposti.</p>	
Normativa di sottozona	
<u>Ghirla</u>	
Sottozona	Sup.
AT.1.1	mq. 46667,21
if	integrazioni consentite: "una tantum" 25% della S.L.P. esistente
H	= 3,50 4,50 mt. max
PGT vigente	

ART. 26 ZONA VP - VERDE PRIVATO VINCOLATO

Le zone VP comprendono ville con parco con prevalenza di complessi risalenti ai primi decenni del '900. In tali zone sono ammessi unicamente interventi edilizi di ordinaria e straordinaria manutenzione e restauro conservativo e ristrutturazione con il mantenimento delle caratteristiche architettoniche degli edifici e la eliminazione o la modifica con adeguamento architettonico di volumi estranei aggiunti in epoca successiva. E' ammessa la possibilità di edificare un corpo edilizio accessorio con un'altezza massima fuori terra di mt. 2,80 e sino al raggiungimento di mq. 50 di area coperta, da destinarsi a ricovero attrezzi, o ricovero autovetture.

Nelle aree libere, all'interno di tali zone, potranno essere ammessi impianti privati di tipo ricreativo quali: piscine, campi da tennis, campi di bocce, o assimilabili; purchè scoperti e che comunque non comportino alterazioni delle strutture a parco esistenti e siano integrati con l'ambiente circostante.

L'impianto dei giardini e dei parchi preesistenti dovrà essere mantenuto ed ogni trasformazione dovrà essere sottoposta a preventiva permesso di costruire, trattandosi di aree sottoposte a particolare regime di tutela e salvaguardia.

I rustici isolati esistenti possono avere un ampliamento "una tantum" del 20% della SLP esistente.

if S.L.P. esistente con possibilità di aumento "una tantum" fino al raggiungimento del 20% della S.L.P. esistente; sono escluse dall'aumento 'una tantum' le ville di pregio storico.
sono escluse dall'aumento 'una tantum' le ville di pregio storico.

- H = esistente max non superabile da sopralti della copertura
- R.C. = esistente (salvo quanto precisato per corpi edilizi accessori)
- D.C. = esistente (min. 5,00 mt. per corpi edilizi accessori)
- D.E. = esistente (min. 10,00 mt. per corpi edilizi accessori)
- D.S. = esistente (min. 5,00 mt. per corpi edilizi accessori)

Normativa di sottozona

Ghirla

Sottozona	Sup.	
VP1.1	mq. 4619,35	
VP1.2	mq. 6232,30	
VP1.3	mq. 15572,99	
VP1.4	mq. 12237,22	villa di pregio storico
VP1.5	mq. 4627,10	
VP1.5.1	mq. 3966,58	villa di pregio storico

VP1.6	mq. 1128,00	
VP1.6.1	mq. 6254,81	villa di pregio storico
VP1.6.2	mq. 496,00	(inserito)
VP1.7	mq. 11257,40	

		mq.66391,75
<u>Mondonico</u>		
Sottozona	Sup.	
VP2.1	mq. 7242,00	
VP2.2	mq. 7758,55	villa di pregio storico

		mq. 15000,55
<u>Boarezzo</u>		
Sottozona	Sup.	
VP3.1	mq. 19234,05	villa di pregio storico
VP3.2	mq. 41323,92	
VP3.3	mq. 526,00	

		mq.61083,97
<u>Ganna</u>		
Sottozona	Sup.	
VP4.1	mq. 7978,49	villa di pregio storico
VP4.2	mq. 13327,91	
VP4.3	mq. 3148,46	

		mq.24454,86
PGT Variante		
ART. 26 <u> </u> ZONA VP - VERDE PRIVATO VINCOLATO		
<p>Le zone VP comprendono ville con parco con prevalenza di complessi risalenti ai primi decenni del '900. In tali zone sono ammessi unicamente interventi edilizi di ordinaria e straordinaria manutenzione e restauro conservativo e ristrutturazione con il mantenimento delle caratteristiche architettoniche degli edifici, e la eliminazione o la modifica con adeguamento architettonico o il recupero, finanche alla demolizione e ricostruzione anche con diversa sagoma e sedime, di volumi estranei aggiunti in epoca successiva e fabbricati accessori. <u>E'</u> ammessa la possibilità di edificare un corpo edilizio accessorio con un'altezza massima fuori terra di mt. 2,80 e sino al raggiungimento di mq. 50 di area coperta, da destinarsi a ricovero attrezzi, o ricovero autovetture.</p> <p>Nelle aree libere, all'interno di tali zone, potranno essere ammessi impianti privati di tipo ricreativo quali: piscine, campi da tennis, campi di bocce, o assimilabili; scoperti purchè scoperti e che comunque non comportino alterazioni delle strutture a parco esistenti e siano integrati con l'ambiente circostante.</p> <p>L'impianto dei giardini e dei parchi preesistenti dovrà essere mantenuto ed ogni trasformazione dovrà essere sottoposta a preventivo permesso di costruire, trattandosi di aree sottoposte a particolare regime di tutela e salvaguardia.</p> <p>I rustici isolati esistenti possono avere un ampliamento "una tantum" del 20% della SLP esistente.</p>		

if.

S.L.P. esistente con possibilità di aumento “una tantum” fino al raggiungimento del 20% della S.L.P. esistente **previo parere della commissione paesaggio con particolare riguardo all’integrazione nel contesto; per le ville di pregio eventuali incrementi non dovranno modificare nel complesso gli elementi tipologici, formali di rilevanza storica, dovranno concorrere alla conservazione dei materiali tradizionali rilevati; i progetti devono essere corredati da specifica relazione volta a mettere in evidenza la coerenza degli interventi stessi rispetto agli obiettivi qui espressi; Inoltre si prescrive che:**

- la localizzazione dell’ampliamento dovrà essere prevalentemente rivolta verso gli altri fabbricati esistenti siti in prossimità, ovvero non rivolta verso gli areali agro-boschivi omogenei e diffusi eventualmente rilevabili in adiacenza;
- la localizzazione dell’ampliamento dovrà opportunamente integrarsi con le presenze arboree ed arbustive rilevabili, al fine di ottimizzare l’effetto di mitigazione visiva e percettiva eventualmente rilevabile da dette essenze;
- la localizzazione dell’ampliamento dovrà minimizzare la modificazione eventuale delle curve di livello del terreno, nonché minimizzare la modificazione dei parchi / giardini eventualmente presenti;
- la localizzazione dell’ampliamento non dovrà essere prospiciente a tracciati di interesse paesaggistico, elementi della Rete Natura 2000, territorio del Parco Campo dei Fiori, con visuali rilevanti;

~~sono escluse dall’aumento ‘una tantum’ le ville di pregio storico.~~

~~sono escluse dall’aumento ‘una tantum’ le ville di pregio storico.~~

H edificio	= esistente max non superabile da sopralti della copertura
R.C.	= esistente (salvo quanto precisato per corpi edilizi accessori)
D.C.	= esistente (min. 5,00 mt. per corpi edilizi accessori)
D.E.	= esistente (min. 10,00 mt. per corpi edilizi accessori)
D.S.	= esistente (min. 5,00 mt. per corpi edilizi accessori)

PGT vigente

ART. 27	ZONE D1 - INDUSTRIALE E ARTIGIANALE ESISTENTE												
<p>Sono zone già interessate da attività produttive industriali ed artigianali. Per questi ambiti il P.G.T. conferma la situazione insediativa esistente e consente eventuali espansioni alle aziende presenti. In queste zone, è ammessa la nuova costruzione, l'ampliamento e la ricostruzione previa demolizione, a mezzo di permesso si costruire semplice secondo i seguenti indici:</p> <table> <tr> <td>if</td> <td>= 0,66 mq/mq</td> </tr> <tr> <td>H</td> <td>= mt. 7,5 max</td> </tr> <tr> <td>D.C.</td> <td>= minimo mt. 5</td> </tr> <tr> <td>D.S.</td> <td>= minimo mt. 10</td> </tr> <tr> <td>D.E.</td> <td>= minimo mt. 10</td> </tr> <tr> <td>R.C.</td> <td>= 33% max</td> </tr> </table> <p>In caso di volumetria satura è possibile un incremento una tantum del 20%. Superficie minima per destinazione a verde: 33% dell'intera superficie fondiaria destinata all'insediamento. Potranno essere ammesse altezze superiori a quelle sopra indicate unicamente per attrezzature estremamente contenute necessarie agli impianti tecnologici non superiore comunque a m. 10,00. E' ammesso l'alloggio per il custode e/o il proprietario fino ad un massimo di mq. 170 per ogni attività produttiva nel rispetto dei parametri relativi alle distanze di cui sopra. Sono ammesse solo attività industriali ed artigianali non inquinanti per emissioni atmosferiche e acustiche nel rispetto delle normative di legge vigenti e delle loro modifiche eventualmente più restrittive.</p>		if	= 0,66 mq/mq	H	= mt. 7,5 max	D.C.	= minimo mt. 5	D.S.	= minimo mt. 10	D.E.	= minimo mt. 10	R.C.	= 33% max
if	= 0,66 mq/mq												
H	= mt. 7,5 max												
D.C.	= minimo mt. 5												
D.S.	= minimo mt. 10												
D.E.	= minimo mt. 10												
R.C.	= 33% max												
PGT Variante													
ART. 27	ZONE D1 - INDUSTRIALE E ARTIGIANALE ESISTENTE												
<p>Sono zone già interessate da attività produttive industriali ed artigianali. Per questi ambiti il P.G.T. conferma la situazione insediativa esistente e consente eventuali espansioni alle aziende presenti. In queste zone, è ammessa la nuova costruzione, l'ampliamento e la ricostruzione previa demolizione, a mezzo di permesso si costruire semplice secondo i seguenti indici:</p> <table> <tr> <td>if</td> <td>= 0,66 mq/mq</td> </tr> <tr> <td>H edificio</td> <td>= mt. 7,5 8,50 max</td> </tr> <tr> <td>D.C.</td> <td>= minimo mt. 5</td> </tr> <tr> <td>D.S.</td> <td>= minimo mt. 10</td> </tr> <tr> <td>D.E.</td> <td>= minimo mt. 10</td> </tr> <tr> <td>R.C.</td> <td>= 33% max</td> </tr> </table> <p>In caso di volumetria satura è possibile un incremento una tantum del 20% 25%. Superficie minima per destinazione a verde: 33% dell'intera superficie fondiaria destinata all'insediamento. Potranno essere ammesse altezze superiori a quelle sopra indicate unicamente per attrezzature estremamente contenute necessarie agli impianti tecnologici non superiore comunque a m. 10,00. E' ammesso l'alloggio per il custode e/o il proprietario fino ad un massimo di mq. 170 per ogni attività produttiva nel rispetto dei parametri relativi alle distanze di cui sopra. Sono ammesse solo attività industriali ed artigianali non inquinanti per emissioni atmosferiche e acustiche nel rispetto delle normative di legge vigenti e delle loro modifiche eventualmente più restrittive.</p>		if	= 0,66 mq/mq	H edificio	= mt. 7,5 8,50 max	D.C.	= minimo mt. 5	D.S.	= minimo mt. 10	D.E.	= minimo mt. 10	R.C.	= 33% max
if	= 0,66 mq/mq												
H edificio	= mt. 7,5 8,50 max												
D.C.	= minimo mt. 5												
D.S.	= minimo mt. 10												
D.E.	= minimo mt. 10												
R.C.	= 33% max												
PGT vigente													

ART. 31	ZONA F - ATTREZZATURE SOCIALI, STANDARDS
<p>Destinazione di zona: edifici per attività religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, pubblici servizi, centri sociali.</p>	
if	= 0,6 mq/mq
R.C.	= 20%
H	= 8 m. max
PGT Variante	
ART. 31	ZONA F - ATTREZZATURE SOCIALI, STANDARDS
<p>Destinazione di zona: edifici per attività religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, pubblici servizi, centri sociali.</p>	
if	= 0,6 mq/mq R.C.
	= 20%
H edificio	= 8,50 m. max
PGT vigente	
ART. 33	FASCE A PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE - INFRASTRUTTURE DELLA VIABILITA' - LINEE DI ARRETRAMENTO DELLA EDIFICAZIONE
<p>Aree destinate alla realizzazione di nuove strade e corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura.</p> <p>Non sono consentite costruzioni di alcun genere; eventuali impianti per la distribuzione del carburante sono consentiti solo oltre le fasce di rispetto.</p> <p>Salvo diversa specificazione del P.R.G. i distacchi degli edifici sul ciglio stradale sono quelli previsti dall'art. 9 D.M. 2.4.1968 n. 1444.</p> <p>I tracciati e la tipologia delle principali sedi stradali in progetto, o esistenti da modificare, sono indicate nel P.R.G.</p> <p>La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna delle zone in espansione o di ristrutturazione di diversa destinazione, è rinviata agli inerenti piani esecutivi che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione alle soluzioni planivolumetriche delle zone interessate.</p> <p>I tracciati e le tipologie per le infrastrutture viarie indicate nella tavola di P.R.G. hanno valore indicativo, e in sede esecutiva potranno subire eventuali modifiche.</p> <p>Le fasce di rispetto poste lungo le viabilità hanno valore prescrittivo, sono inedificabili e non possono essere computate volumetricamente in mancanza della retinatura di zona.</p> <p>Sulla tavola di azionamento del Piano, per alcune zone, sono espressamente indicate delle linee di arretramento della edificazione; le aree poste all'interno di tali linee possono essere computate ai fini edificatori, ma la S.L.P. ammessa dovrà essere edificata al di fuori di tale perimetro.</p>	
PGT Variante	

**ART. 33 FASCE A PROTEZIONE DEL NASTRO STRADALE -
INFRASTRUTTURE DELLA VIABILITA' - LINEE DI ARRETRAMENTO DELLA
EDIFICAZIONE**

Aree destinate alla realizzazione di nuove strade e corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura.

Non sono consentite costruzioni di alcun genere **ad esclusione di** eventuali impianti per la distribuzione del carburante ~~sono consentiti solo oltre le fasce di rispetto.~~

Salvo diversa specificazione del P.R.G. i distacchi degli edifici sul ciglio stradale sono quelli previsti dall'art. 9 D.M. 2.4.1968 n. 1444.

I tracciati e la tipologia delle principali sedi stradali in progetto, o esistenti da modificare, sono indicate nel P.R.G.

La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna delle zone in espansione o di ristrutturazione di diversa destinazione, è rinviata agli inerenti piani esecutivi che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione alle soluzioni planivolumetriche delle zone interessate.

I tracciati e le tipologie per le infrastrutture viarie indicate nella tavola di P.R.G. hanno valore indicativo, e in sede esecutiva potranno subire eventuali modifiche.

Le fasce di rispetto poste lungo le viabilità hanno valore prescrittivo, sono inedificabili e non possono essere computate volumetricamente in mancanza della retinatura di zona. Sulla tavola di azionamento del Piano, per alcune zone, sono espressamente indicate delle linee di arretramento della edificazione; le aree poste all'interno di tali linee possono essere computate ai fini edificatori, ma la S.L.P. ammessa dovrà essere edificata al di fuori di tale perimetro.

2.2 PIANO DEI SERVIZI

<u>Variante S-1</u>	
<p>Corretta individuazione area a servizi F.1.3.</p> <p>Trattasi dell'Asilo Infantile - Scuola Materna Di Ghirla, servizio esistente. L'individuazione catastale risulta necessitante di correzione, in quanto erroneamente viene ricompresa una porzione minimale di area di pertinenza del conterminare lotto edificato (giardino) entro tale area a servizi.</p> <p>Sup. territoriale: 444 mq</p>	
PGT vigente	PGT Variante
<p> B1 - Residenziali di completamento</p> <p> F - Attrezzature sociali e standards</p>	<p> B1 - Residenziali di completamento</p> <p> F - Attrezzature sociali e standards</p>

Variante S-2	
<p>Stralcio area a servizi F.1.15 e F.1.9, e restituzione ad area agro-boschiva.</p> <p>Trattasi di area destinata a parcheggio (F.1.15) e a verde attrezzato di prossimità al campeggio (F.1.9), ritenute non necessarie, e verificata l'elevata correlazione con la superficie lacuale (lago di Ghirla).</p> <p>Sup. territoriale area a servizi F.1.15: 4.419 mq</p> <p>Sup. territoriale area a servizi F.1.9: 8.039 mq</p>	
PGT vigente	PGT Variante
<p> F - Attrezzature sociali e standards</p> <p> AT - Attrezzature turistiche</p>	<p> E1 - Agricole</p> <p> E2 - Boschive</p>

<u>Variante S-3</u>	
<p>Riduzione area a servizi F.4.6 con previsione di parcheggio, e restituzione ad area agricola.</p> <p>Trattasi di area destinata a parcheggio in adiacenza al territorio del Parco ed entro elementi della Rete Natura 2000.</p> <p>Sup. territoriale area a servizi originaria: 2.139 mq</p> <p>Sup. territoriale area a servizi di Variante: 769 mq</p> <p>Riduzione consumo di suolo: 1.371 mq</p>	
PGT vigente	PGT Variante
<p>F - Attrezzature sociali e standards</p>	<p>E1 - Agricole E2 - Boschive</p>

2.3 COERENZIAZIONI, PRECISAZIONI, ADEGUAMENTI

In ragione degli ambiti di variante sopra elencati gli Atti di variante vengono coerenzati con:

- Aggiornamenti normativi con le norme sovraordinate vigenti;
- Adeguamento atti conseguenti agli ambiti di variante PGT;
- Coerenziazione con Atti e disposizioni comunali approvate o in corso di approvazione (es. Regolamento Edilizio tipo, ecc.);
- Recepimento ambiti della rigenerazione urbana vigenti, individuati dalla Deliberazione C.C. ;
- Recepimento aree boschive PIF Comunità Montana del Piambello;
- Recepimento tracciati sentieristici e ciclabili esistenti;

3. PTR – CRITERI PREVISIONALI

La Variante parziale PGT 2023, pur non in adeguamento al PTR/PTCP, verifica comunque a scala locale i criteri regionali, di seguito riportati.

3.1 CRITERI DI TUTELA DEL SISTEMA RURALE E DEI VALORI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI

- 1 - ogni nuova previsione di trasformazione del suolo agricolo deve tendere a un bilancio ecologico del suolo pari a zero, come definito dalla lettera d) comma 1 art. 2 della l.r. 31/2014;
- 2 - a parità di bilancio ecologico del suolo, devono essere evitati consumi di suolo che inducono perdita significativa di elementi di qualità del sistema multifunzionale rurale e del sistema ambientale;
- 3 - il bilancio ecologico del suolo, deve tendere a zero anche per tutte le aree libere con caratteristiche di naturalità, pur se di scarso valore agronomico;
- 4 - è necessario preservare i residui elementi di connettività ambientale del territorio, e partecipare alla strutturazione della rete ecologica locale;
- 5 - devono essere evitati processi di consumo di suolo che pregiudichino la continuità e la connessione interpodereale del tessuto rurale, in particolare deve essere assicurata l'integrità degli ambiti agricoli strategici e delle aree agricole dei parchi;
- 6 - devono essere evitati processi di consumo di suolo che pregiudichino la continuità e la connessione del sistema ambientale, in particolare deve essere assicurata l'integrità degli ambiti di valore ecologico-ambientale, quali per esempio i corridoi di collegamento tra zone umide, tra SIC, ZPS, ZSC, tra aree protette, tra aree prioritarie per la biodiversità, anche in riferimento alle tavv. 02.A2 e 05.D2 del PTR integrato ai sensi della l.r. 31/14;
- 7 - devono essere il più possibile evitati processi di consumo di suolo che pregiudichino la funzionalità fluviale e dell'ambiente perifluviale anche oltre la fascia di rispetto prevista per legge, o che possano pregiudicare la realizzazione di sistemi naturali di ritenzione delle acque per la riduzione del rischio idraulico;
- 8 - l'eventuale consumo di aree agricole interstiziali o frammentate, a parità di suolo libero, è preferibile all'erosione e frammentazione di sistemi compatti e continui dell'agricoltura.

- 9 - nei sistemi territoriali agricoli di montagna, della collina e delle zone svantaggiate, i suoli agricoli devono essere salvaguardati in rapporto alla specifica funzione di protezione del suolo e di regimazione delle acque (sistemazioni agrarie di montagna, terrazzamenti, compluvi rurali, ecc...), di mantenimento e di valorizzazione della biodiversità (patrimonio silvo-forestale, alpeggi e pascoli d'alta quota, castagneti da frutto e altre coltivazioni forestali, ecc.), di conservazione degli elementi del paesaggio rurale (manufatti, tipologie costruttive, regole insediative e rapporto con il sistema rurale agricolo, funzione paesaggistica degli insediamenti rurali, ecc...), di promozione dei prodotti locali e della fruizione turistica;
- 10 - nei sistemi territoriali dell'agricoltura professionale, i suoli agricoli devono essere salvaguardati non solo in rapporto alla loro capacità produttiva, ma anche al livello e alla qualità dell'infrastrutturazione rurale (reticolo e manufatti idrici, viabilità interpodereale, insediamenti rurali produttivi), al loro rapporto con il sistema della regimazione e della tutela dalla qualità delle acque di pianura e alla capacità di strutturare il paesaggio agrario (siepi, filari, insediamenti rurali, manufatti di valore, ecc.);
- 11 - nei sistemi rurali periurbani (qui intesi nella loro accezione territoriale), i suoli agricoli devono essere salvaguardati per il ruolo ambientale e paesaggistico che svolgono, anche se di scala locale (capacità di regolazione del microclima locale, contributo all'abbattimento di inquinanti, effetto tampone rispetto ad ulteriori effetti emissivi, funzione connettiva dei residui sistemi rurali e ambientali, capacità rigenerativa dei paesaggi e delle popolazioni insediate), per il loro valore economico (attività agricole di prossimità in areali ad alta accessibilità e con alte densità di popolazione), sociale (attività didattiche, sociali e di presidio del territorio non edificato).
- 12 - privilegiare la non trasformabilità dei terreni agricoli che hanno beneficiato delle misure del Piano di Sviluppo Rurale;
- 13 - privilegiare la non trasformabilità dei suoli agricoli con valore agro-forestale alto o moderato, come definito dai criteri del PTR per la redazione della carta di Consumo del suolo, limitando, al contempo, la marginalizzazione dei suoli agricoli con valore agro-forestale basso;
- 14 - prevedere il rispetto del principio di reciprocità tra attività agricole e funzioni urbane garantendo, per le funzioni urbane di nuovo insediamento potenzialmente interferenti con gli insediamenti rurali preesistenti, le medesime limitazioni o fasce di rispetto a cui sono soggette le attività agricole di nuovo insediamento nei confronti delle attività urbane preesistenti;
- 15 - limitare la frammentazione del territorio rurale connessa a trasformazioni insediative e infrastrutturali, con particolare riguardo alle aree a maggior produttività o connesse a produzioni tipiche, DOP, IGT, DOC, DOCP e SGT e alle produzioni biologiche;
- 16 - agevolare il recupero del patrimonio edilizio storico e di testimonianza della cultura e tradizione locale, anche attraverso norme volte a disincentivare gli interventi di nuova costruzione rispetto a quelli di recupero e a individuare le funzioni ammissibili nel patrimonio edilizio esistente in ragione delle caratteristiche degli immobili;
- 17 - promuovere il riutilizzo o la demolizione degli immobili dismessi e/o la demolizione delle opere edilizie valutate come incongrue (ai sensi della delibera di giunta redatta in conformità del comma 9 dell'art.4 della l.r.31/14) che possono costituire elementi di degrado, disciplinando con attenzione la riqualificazione/permeabilizzazione dei suoli recuperati a seguito della demolizione delle opere/volumi incongrui, anche in considerazione del progetto di rete ecologica/rete verde comunale;

- 18- salvaguardare gli elementi tradizionali del paesaggio aperto (manufatti, filari, rogge, orditure tradizionali, muretti a secco, terrazzamenti...) connessi alle locali pratiche agricole e alle produzioni tipiche;
- 19- coordinare, in particolare attraverso gli strumenti della rete ecologica comunale e della rete verde comunale, le azioni di ricomposizione ecosistemica del territorio rurale assegnando specifica funzione ecologica e di connettività a corsi d'acqua, zone umide, macchie boscate ed elementi vegetazionali lineari;
- 20- individuare i corridoi ecologici e un sistema organico del verde (pubblico e privato) di connessione tra il territorio rurale ed edificato, verificando i rapporti di frangia e disincentivando la frammentazione del territorio urbanizzato;
- 21- salvaguardare i varchi tra gli insediamenti esistenti, e previsti, con fasce di vegetazione arborea e arbustiva tali da garantire il contenimento dei processi conurbativi e interconnettere le aree libere, anche residuali, sia private che pubbliche, all'interno del territorio urbanizzato in modo da valorizzare il sistema verde anche in ambito urbano;
- 22- progettare parchi e giardini secondo criteri naturalistici e multifunzionali (diversificazione degli ambienti, riduzione degli elementi artificiali, realizzazione di recinzioni costituite da specie arbustive possibilmente edule, realizzazione di sistemi naturali di ritenzione delle acque);
- 23- prevedere che le aree di compensazione degli impatti, siano realizzate prioritariamente in funzione del completamento del progetto della rete ecologica e della gestione sostenibile delle acque;
- 24- valorizzare in senso ecologico le fasce contermini ai principali corridoi della mobilità e tecnologici, eventualmente prevedendo barriere antirumore a valenza multipla;
- 25- incentivare e prevedere, in base anche alle caratteristiche paesaggistiche e a compensazione di consumo suolo libero, il mantenimento e la realizzazione di macchie, radure, aree boscate, zone umide, l'impianto di filari, siepi ai margini dei campi e lungo i confini poderali, in un'opera di ricucitura del sistema del verde, di ricostruzione del paesaggio e di eventuale mascheramento di elementi impattanti dal punto di vista paesaggistico;

- 26- prevedere l'impianto di alberi e siepi lungo le strade e/o in corrispondenza di piste ciclabili, con particolare attenzione all'impianto di specie autoctone e caduche in modo da permettere l'ombreggiamento estivo e l'irraggiamento invernale;
- 27- progettare e realizzare progetti di valorizzazione dei territori connessi a principali corsi d'acqua (naturali ma anche artificiali quali canali di bonifica) con finalità ricreativa e fruitiva e interventi di ripristino, mantenimento e ampliamento dei caratteri costitutivi dei corsi d'acqua;
- 28- integrare il sistema di regole e tutele per i corsi d'acqua nel progetto di valorizzazione paesaggistica e di realizzazione della rete ecologica locale;
- 29- evitare la pressione antropica sui corsi d'acqua, salvaguardando lanche, sorgenti, habitat ripariali e piccole roture spondali frutto della dinamica del corso d'acqua ed escludendo intubazioni e cementificazioni degli alvei e delle sponde sia in ambito urbano, ove è frequente la "cancellazione" dei segni d'acqua, sia in ambito rurale ove spesso si assiste alla regimentazione dei corpi idrici;
- 30- definire, sia negli ambiti urbanizzati o urbanizzabili che nelle aree agricole, regole di accostamento delle edificazioni e delle urbanizzazioni al corso d'acqua evitando l'urbanizzazione in aree peri-fluviali e peri lacuali, volte ad assicurare l'assenza di condizioni di rischio, a tutelare la morfologia naturale del corso d'acqua e del contesto, ed evitare la banalizzazione del corso d'acqua e, anzi, a valorizzare la sua presenza in termini paesaggistici ed ecosistemici;
- 31- assumere nella programmazione e nella valorizzazione del territorio le tutele geologiche e idrogeologiche definite sia a livello locale (dalla componente geologica, idrogeologica e sismica dei PGT),

che a livello sovralocale (dalle fasce fluviali indicate dal Piano di Assetto Idrogeologico, in caso di sistemi fluviali afferenti al Po, alle fasce di pulizia idraulica definite dalla legislazione vigente o dai piani dei Consorzi di bonifica) conservando e ripristinando gli spazi naturali e assicurando la coerenza fra tali tutele e gli usi del territorio;
- 32- recuperare le aree di cava a fini agricoli, naturalistici e paesistici, oltre che ricreativi e fruitivi.

3.2 CRITERI INSEDIATIVI

- 33 - considerare e rappresentare negli elaborati del PGT le limitazioni d'uso del territorio derivanti dal livello qualitativo delle matrici ambientali (suolo, sottosuolo e acque sotterranee) in relazione allo stato di potenziale contaminazione, di rischio sanitario-ambientale rilevato e al livello di bonifica raggiunto nel sito;
- 34 - riferire le scelte di trasformazione anche alla pianificazione di livello sovracomunale, innescando un processo di condivisione delle scelte e di perequazione dei vantaggi e delle eventuali ricadute negative delle trasformazioni stesse. Ciò significa verificare correttamente, e in una logica intercomunale di Ato o di insiemi di comuni appartenenti al medesimo Ato, le dinamiche territoriali nella definizione delle esigenze di trasformazione valorizzando le occasioni di partecipazione istituzionale previste nella procedura di Vas o attivando specifici percorsi di pianificazione intercomunale;
- 35 - rigenerare il patrimonio edilizio storico sottoutilizzato (o inutilizzato) e i centri storici in generale, per accogliere parte del fabbisogno insediativo che altrimenti si localizzerebbe su suolo libero;
- 36 - definire il disegno delle trasformazioni in armonia con il tessuto presente, compattando le forme urbane, limitando conurbazioni e saldature fra nuclei, mantenendo i varchi insediativi, contenendo la frammentazione, riqualificando vuoti, frange e margini urbani e definendo un corretto rapporto fra aree verdi e aree edificabili e fra aree impermeabili, permeabili ed elementi vegetazionali;
- 37 - attuare interventi di mitigazione e compensazione adeguati alla struttura territoriale sulla quale si interviene, prioritariamente volti alla compensazione effettiva della perdita di naturalità, delle funzioni ambientali del suolo (valore ecologico, capacità di stoccaggio di carbonio organico, fertilità, permeabilità...) e di connettività connessa alla trasformazione e inseriti all'interno di uno schema generale di qualificazione del sistema del verde;
- 38 - verificare la coerenza fra le potenzialità e l'efficienza delle reti esistenti (in particolare fognarie e di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche) e i servizi esistenti e le nuove previsioni di insediamento;
- 39 - considerare gli impatti (sulla qualità dell'aria, sul clima acustico, sulla mobilità, sul paesaggio, sul sistema rurale, sul sistema naturale, ecc.) generati dalle nuove trasformazioni rispetto sul contesto, ma anche gli impatti derivanti alle nuove trasformazioni dal contesto e dalle funzioni preesistente. Considerare dunque la presenza di sorgenti di rumore, di rischio, di emissioni olfattive, ecc. nel definire la localizzazione di nuove trasformazioni;

- 40 - rifunzionalizzare e recuperare negli ambiti consolidati sia i nuclei di interesse storico che le aree degradate e dismesse perfezionandone, mediante opportune scelte progettuali, il potenziale ruolo di fautori di ricomposizione e qualificazione del territorio;
- 41 - armonizzare le trasformazioni con i segni territoriali preesistenti e con le caratteristiche morfologiche e paesaggistiche dei luoghi. In particolare le nuove previsioni infrastrutturali, comportanti inevitabilmente consumo di suolo, siano progettate in modo da minimizzare la frammentazione del territorio rurale e naturale e l'interferenza con il reticolo irriguo;
- 42 - garantire un adeguato livello di accessibilità in funzione della tipologia e della strategicità delle funzioni da insediare, e viceversa prevedere funzioni strategiche (interventi logistici e insediamenti commerciale, per lo sport e il tempo libero a forte capacità attrattiva) in luoghi ad alta accessibilità pubblica, meglio se di tipo ferroviario, concentrando prioritariamente in corrispondenza delle stazioni di trasporto collettivo, gli ambiti di trasformazione, così da costituire nuclei ad alta densità e caratterizzati da usi del suolo misti, che riducano il bisogno di spostamenti aggiuntivi;
- 43 - incentivare l'integrazione tra le diverse forme di mobilità.

3.3 VERIFICA DEI CRITERI

Tale verifica avviene preliminarmente mediante una matrice che confronta i criteri previsionali del PTR, enunciati nei paragrafi 3.1 e 3.2 precedente, con gli ambiti di Variante, enunciati nel cap. 2 precedente, stante le modifiche attese rispetto al “tempo zero”, ovvero il PGT vigente, già sottoposto a VAS.

/	Interazioni non rilevanti / obiettivo non pertinente		
+	Si individuano effetti parzialmente positivi	-	Si individuano effetti potenzialmente negativi, mitigabili, e di modesta entità
++	Si individuano effetti e benefici positivi	--	Si individuano effetti negativi che richiedono la messa in opera di azioni di mitigazione

Ambiti Variante PGT 2023

	R1	R2	R3	R4	S1	S2	S3	
C R I T E R I	1	/	++	++	/	/	++	++
	2	/	++	++	/	/	++	++
	3	/	++	++	/	/	++	++
	4	/	++	++	/	/	++	++
	5	/	++	++	/	/	++	++
P T R	6	/	/	/	/	/	/	/
	7	/	/	++	/	/	++	++
	8	/	/	/	/	/	/	/
	9	/	/	/	/	/	/	/
	10	/	/	/	/	/	/	/
	11	/	/	/	/	/	/	/
	12	/	/	/	/	/	/	/
	13	/	/	/	/	/	/	/
	14	/	/	/	/	/	/	/
	15	/	/	/	/	/	/	/

16	+	/	/	/	/	/	/
17	/	/	/	/	/	/	/
18	/	/	/	/	/	/	/
19	/	/	/	/	/	/	/
20	/	/	/	/	/	/	/
21	/	/	/	/	/	/	/
22	/	/	/	/	/	/	/
23	/	/	/	/	/	/	/
24	/	/	/	/	/	/	/
25	/	/	/	/	/	/	/
26	/	/	/	/	/	/	/
27	/	/	/	/	/	/	/
28	/	/	/	/	/	/	/
29	/	/	++	/	/	++	++
30	/	/	/	/	/	/	/
31	/	/	/	/	/	/	/

32	/	/	/	/	/	/	/
33	/	/	/	/	/	/	/
34	/	/	/	/	/	/	/
35	/	/	/	/	/	/	/
36	++	++	++	++	+	++	++
37	+	++	++	/	/	++	++
38	+	++	++	/	+	++	++
39	+	/	/	/	/	/	/
40	/	/	/	/	/	/	/
41	/	/	/	/	/	/	/
42	/	/	/	/	/	/	/
43	/	/	/	/	/	/	/

Complessivamente si constata che trattandosi di variante di carattere parziale, ovvero riferita al piano delle regole e piano dei servizi, gran parte dei criteri previsionali risultano non pertinenti / non rilevanti, in quanto demandano a obiettivi generali che il futuro strumento urbanistico in adeguamento al PTR/PTCP dovrà costruire / aggiornare.

Complessivamente si constata che i criteri PTR più pertinente rispetto ai temi di variante risultano essere i numeri 1-2-3-4-5, e 36. Infatti complessivamente la Variante concorre ad individuare interventi di ricompattazione del TUC a fronte di

restituzione ad areale agro-boschivo di talune trasformazioni inesprese, definendo il disegno delle trasformazioni in armonia con il tessuto presente, compattando le forme urbane, limitando conurbazioni e saldature tra nuclei, mantenendo i varchi insediativi, contenendo la frammentazione, riqualificando i vuoti, frange e margini urbani e definendo un corretto rapporto fra aree verdi e aree edificabili e fra aree impermeabili, permeabili ed elementi vegetazionali.

Tale efficientamento evita qualsiasi consumo di nuovo suolo libero, anche riferibile al “bilancio ecologico zero” compattando le forme urbane e di fatto evitando nuove saldature e conurbazioni ulteriori.

Si verifica che l’ambito di completamento PCC1 risulta coerente con gli obiettivi 8, (pur non trattandosi di area agricola ma di lotto interstiziale a giardino privato) e 36, in quanto si localizza entro un settore interstiziale sito entro il nucleo di antica formazione tuttavia privo di fabbricati, e gli edifici confinanti ad est e ovest risultano di fatto non di carattere storico. Tale scelta concorre alla compattazione del TUC, restituendo a suolo libero ambiti siti in adiacenza ad areali agro-boschivi, in affaccio su aree sensibili (riferimento particolare agli ambiti di variante R-2, S-2 e S-3).

Parimenti a tale scelta si evidenzia come gli ambiti di Variante R-2, S-2 e S-3 siano sensibilmente più rilevanti in termini di qualità, ai fini della riduzione delle pressioni insediative nei confronti degli elementi della Rete Natura 2000 e del Parco Campo dei Fiori.

La Variante R-4, normativa, concorre di fatto ad efficientare il tessuto urbano consolidato, calibrando taluni parametri urbanistici anche in funzione delle definizioni del regolamento edilizio tipo, senza che ciò comporti un diverso assetto dei tessuti medesimi. Si specifica che gli ampliamenti una tantum sull’esistente, ora previsti anche in relazione alle “ville storiche” devono sottostare ai dettami paesaggistici esprimibili dalla commissione paesaggio. Tale ampliamento puntuale concorre alla necessità di disporre di taluni spazi ulteriori anche in funzione di possibili insediamenti compatibili con la destinazione d’uso residenziale quali a titolo esemplificativo e non esaustivo attività artigianali e commerciali a servizio esclusivo della residenza, funzioni associate / complementari alla residenza, al fine di rendere più elastico il riutilizzo di tali tessuti, nel rispetto della storicità dei luoghi. Tali obiettivi risultano coerenti con i criteri regionali n.16, 17, 35.

La variante R-3 comporta una rilevante restituzione ad ambito agro-boschivo di aree con previsioni pianificatorie inesprese. Tale ambito di variante concorre ad individuare una connessione tra ambiti agricoli E1 ad est del NAF della frazione di

Ghirla. Tale connessione, in senso nord-sud, incrementa l'areale verde di connessione con il torrente Boggione sito verso sud, localizzato lungo la via Figini.

Complessivamente si ritengono soddisfatti i criteri previsionali regionali enunciati nel PTR per la presente Variante al piano delle regole / piano dei servizi.

3.4 COMPATIBILITÀ TRA PROCESSI DI URBANIZZAZIONE

Le previsioni della Variante al PGT concorrono alla ricerca della compatibilità tra processi di urbanizzazione, in coerenza con i dettami normativi della L.R. 12/2005, art.5. In particolare l'intento complessivo risulta essere l'uniformare il tessuto urbano consolidato, riducendo il consumo di suolo in forza della restituzione di taluni ambiti con previsioni urbanistiche inespresse ritenuti di particolare significato dal punto di vista ambientale.

Nel dettaglio si conduce il seguente specifico focus:

<i>Ambito di Variante</i>	<i>Compatibilità tra processi di urbanizzazione</i>
Ambito di variante R-1	Trattasi di lotto recintato mediante rete, utilizzato quale spazio di pertinenza dell'attigua proprietà, interstiziale all'edificato lungo i lati ovest, nord, est, in affaccio diretto sulla strada comunale "Via Volta", che costituisce limite dell'edificato unitamente alla parallela Strada Provinciale SP11
Ambito di variante R-2	l'ambito di variante R-2 risulta prospiciente al territorio del Parco del Campo dei Fiori, alla Zona speciale di conservazione e Sito di Importanza Comunitaria (ZSC e SIC) IT2010001 "Lago Di Ganna", alla Zona di protezione speciale (ZPS) IT2010401 "Parco Regionale Campo dei Fiori" e all'areale della Rete Campo dei Fiori-Ticino; trattasi di

	area non interclusa, ma al contrario risulta una previsione di ampliamento in avanzamento del comparto residenziale esistente verso sud, a diretto contatto con detti elementi naturali
Ambito di variante R-3	l'ambito di variante R-3 concorre ad individuare una connessione tra ambiti agricoli E1 ad est del nucleo di antica formazione della frazione di Ghirla. Tale connessione, in senso nord-sud, incrementa l'areale verde di connessione con il torrente Boggione sito verso sud, localizzato lungo la via Figini. La creazione di elementi di connettività entro il tessuto urbano consolidato riduce la previsione di pressione antropica in relazione alla tendenza di saldatura tra nuclei edificati esistenti, creando le condizioni, entro un più ampio contesto di variante generale futura, di una definizione di connessioni verdi urbane e "corridoi" lungo i corsi d'acqua
Ambito di variante R-4	<p>Si pone specifico approfondimento in relazione all'introduzione anche per le "ville di pregio storico" di possibilità di incremento "una tantum" fino al 20% della SIP esistente. Tale obiettivo concorre a incrementare la flessibilizzazione in termini di destinazioni d'uso compatibili con la residenza, quali a titolo esemplificativo attività di somministrazione cibi e bevande, che necessitano un efficientamento di spazi in funzione dell'attività. Tale incremento è vincolato tuttavia al parere della commissione paesaggio con particolare riguardo all'integrazione nel contesto: gli eventuali incrementi infatti non dovranno modificare nel complesso gli elementi tipologici, formali di rilevanza storica, dovranno concorrere alla conservazione dei materiali tradizionali rilevati; i progetti dovranno essere corredati da specifica relazione volta a mettere in evidenza la coerenza degli interventi stessi rispetto agli obiettivi qui espressi.</p> <p>Tale scelta concorre a garantire l'efficientamento dell'esistente.</p>

Ambito di variante S-2	L'ambito di variante S2 elimina la previsione di area destinata a parcheggio pubblico (F.1.15) e a verde attrezzato di prossimità al campeggio (F.1.9), ritenute non necessarie in relazione alle puntuali necessità comunali e alla luce dell'area campeggio esistente, e verificata l'elevata correlazione con la superficie lacuale (lago di Ghirla)
Ambito di variante S-3	L'ambito di variante S3 elimina la previsione di area destinata a parcheggio pubblico con riduzione dell'area a servizi F.4.6, e restituzione ad area agricola. Trattasi di area prospiciente al territorio del Parco del Campo dei Fiori, alla Zona speciale di conservazione e Sito di Importanza Comunitaria (ZSC e SIC) IT2010001 "Lago Di Ganna", alla Zona di protezione speciale (ZPS) IT2010401 "Parco Regionale Campo dei Fiori" e all'areale della Rete Campo dei Fiori-Ticino; si constata che tale scelta, unitamente all'ambito R-2, risulta rilevante in termini di riduzione degli impatti antropici previsti dal previgente strumento urbanistico, in quanto tale parcheggio è originariamente individuato non solo per il soddisfacimento dell'impianto cimiteriale esistente, ma quale parcheggio di supporto al plesso di servizi esistente corrispondente alla limitrofa area della sede comunale – sede ProLoco – area feste e attrezzature sportive e ricreative, oggi fulcro della centralità comunale (trattasi di area che non solo accentra le principali funzioni del Comune, ma è sede delle principali attività e manifestazioni del territorio comunale, la cui attrattività si rivolge ad pubblico di più ampio raggio rispetto al solo comune) nonché settore a diretto contatto con le aree commerciali e di somministrazione cibi-bevande site a nord del Municipio. Il Comune tuttavia annovera tra i servizi a parcheggio esistenti il parcheggio limitrofo al Municipio, e il parcheggio (collegato al primo) limitrofo all'area feste; entrambi sono ritenuti bastevoli per accogliere la domanda di parcheggio, evitando dunque un ulteriore ambito in prossimità del cimitero.

In relazione alle fasi di cantiere eventualmente previste, con conseguente incidenza potenziale reversibile che può essere ricondotta a emissioni sonore e in atmosfera, delle macchine operatrici specialmente durante le fasi di scavo e movimentazione terra, e al carico antropico dovuto agli addetti ai lavori, si dovrà osservare quanto prescritto da Provincia di Varese e Parco Campo dei Fiori, ovvero:

- saranno delimitate chiaramente le aree di cantiere e verrà localizzato il più possibile il movimento dei mezzi e lo stoccaggio dei materiali avendo cura di non danneggiare in alcun modo la vegetazione circostante; inoltre l'area di cantiere sarà circoscritta allo spazio di manovra strettamente necessario;
- saranno impiegati mezzi ed attrezzature il più possibile idonei a minimizzare l'impatto acustico ed il danno ambientale;
- si adotteranno tutti gli accorgimenti per evitare la diffusione di specie esotiche invasive (ad esempio: la pulizia dei mezzi di cantiere prima di accedere all'area, e la ripiantumazione /risemina della vegetazione nei terreni oggetto di rivoltamento);
- si adotteranno tutte le precauzioni e sarà usata la massima cautela, al fine di evitare sversamenti o perdite accidentali di sostanze inquinanti (idrocarburi, solventi, ecc..) che possano peggiorare lo stato di suolo, sottosuolo e acque superficiali e sotterranee; nel caso di sversamenti accidentali di tali liquidi, si provvederà al loro contenimento e rimozione tramite l'utilizzo di sabbia o di altro materiale inerte;
- dovrà essere mantenuta la continuità territoriale, attraverso la conservazione di spazi aperti e varchi tra le diverse lottizzazioni anche prevedendo una continuità tra le aree di verde pertinenziale e riducendo il più possibile la costruzione, al contorno delle proprietà, di muretti e recinzioni impermeabili alla fauna, ai quali preferire la realizzazione di siepi e/o staccionate.

4. BILANCIO ECOLOGICO DEI SUOLI

4.1 STRATEGIE

Come da premessa il Comune ha inteso procedere con la redazione di una Variante parziale di assestamento del Piano di Governo del Territorio, relativa al Piano delle Regole e Piano dei Servizi. Tra gli obiettivi citati si assumono anche l'aggiornare con puntuali aggiornamenti alcune limitate trasformazioni territoriali. Tuttavia in nessun caso si ricorre al bilancio ecologico, ovvero la Variante riconduce ad ambito agro-boschivo taluni settori territoriali senza alcun incremento in termini di consumo di suolo.

Pertanto non si ricorre al bilancio ecologico del suolo ai sensi dell'art. 5 comma 5 della L.R. 31/2014 s.m.i., constatando tuttavia che la complessiva restituzione ad uso agro-boschivo di aree con precedente inespressa previsione pianificatoria è pari a -13.829 mq (ex ambiti a servizi) e - 3.748 mq (ex ambiti residenziali), per un totale pari a -17.577 mq.

Le tematiche relative al consumo di suolo e alla verifica delle relative soglie dimensionali attese vengono demandate a successiva Variante urbanistica di adeguamento del PGT al PTR/PTCP.

4.2 COMPARAZIONI CIRCA LA QUALITÀ AMBIENTALE, PAESAGGISTICA E AGRICOLA DEI SUOLI

Entro il presente capitolo viene condotta specifica comparazione circa la qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei suoli, pur considerando che la variante non ricorre al “bilancio zero” in termini di consumo di suolo in quanto trattasi di restituzioni ad ambito agro-boschivo senza individuazione di nuovi ambiti a consumo di suolo.

Tale comparazione intende verificare che oltre al dato quantitativo anche il livello qualitativo del bilancio risulti sostenibile dal punto di vista naturalistico, paesaggistico, agricolo.

Viene individuato il seguente set di indicatori, a cui viene attribuito un punteggio pari a:

- 3 (qualità ambientale, paesaggistica e agricola rilevante),
- 2 (qualità ambientale, paesaggistica e agricola media),
- 1 (qualità ambientale, paesaggistica e agricola limitata):

Aree agricole nello stato di fatto		
Coltivate/prative	incolte	non presenti
3	2	1

Tipologia ambiti agricoli – rif. PTCP		
Ambito agricolo su macro classe F (Fertile)	Ambito agricolo su macro classe MF (Moderatamente Fertile)	Ambito agricolo su macro classe PF (Poco Fertile) /non individuato
3	2	1

Capacità d'uso del suolo (LCC) – rif. PTCP		
Macro classe F (classi da 1 a 3)	Macro classe MF (classe 4)	Macro classe PF (classi da 5 a 7) / n.d.
3	2	1

Aree prioritarie per la biodiversità		
Ricompresa	limitrofe	non ricompresa
3	2	1

Prossimità alla Rete Natura 2000		
Ricompresa	limitrofe	non ricompresa
3	2	1

Continuità con areali agro-boschivi diffusi ed omogenei		
Aree contigue	aree di frangia urbana	Aree interstiziali all'edificato
3	2	1

Vincoli paesaggistici		
Ricompresa	limitrofe	non ricompresa
3	2	1

Rete ecologica		
Ricompresa	limitrofe	non ricompresa
3	2	1

Nodi strategici /varchi /corridoi		
Ricompresa	limitrofe	non ricompresa
3	2	1

Criticità geologiche e idrogeologiche		
Classe di fattibilità geologica 4	Classe di fattibilità geologica 3	Classe di fattibilità geologica 2
3	2	1

Rischio di conurbazione lineare e saldatura tra nuclei lungo infrastrutture viarie e/o ampliamenti a "macchia d'olio"		
Rischio elevato	Rischio medio	Rischio basso
3	2	1

In funzione di tali indicatori si provvede alla valutazione degli ambiti relativi al piano delle regole e piano dei servizi:

Indicatore	Ambito (*)				
	R-1	R-2	R-3	S-2	S-3
Aree agricole nello stato di fatto	1	3	1	2	3
Tipologia ambiti agricoli – rif. PTCP	1	1	1	1	3
Capacità d'uso del suolo (LCC) – rif. PTCP	1	1	1	1	3
Aree prioritarie per la biodiversità	3	3	3	3	3
Prossimità alla Rete Natura 2000	2	2	1	1	2
Continuità con areali agro-boschivi diffusi ed omogenei	1	3	2	3	3
Vincoli paesaggistici	3	3	3	3	3
Rete ecologica	2	3	2	3	3
Nodi strategici /varchi /corridoi	1	1	2	1	1
Criticità geologiche e idrogeologiche	1	2	2	3	2
Rischio di conurbazione lineare e saldatura tra nuclei lungo infrastrutture viarie e/o ampliamenti a “macchia d’olio”	1	3	2	3	3
Totale	17	25	20	24	29

(*) numerazione riferita agli ambiti di Variante di cui al precedente cap. 2

Dalla precedente tabella risulta che l'ambito di Variante R-1 sia di minor qualità ambientale, paesaggistica, agricola rispetto ai suoli degli ambiti di Variante.

5. PREVISIONI PGT 2023

5.1 PREVISIONI INSEDIATIVE RESIDENZIALI

In relazione alle previsioni insediative della Variante si verifica che:

- L'ambito di Variante R-1 prevede un incremento pari a +7 abitanti teorici;
- L'ambito di Variante R-2 prevede un decremento pari a -3 abitanti teorici;
- L'ambito di Variante R-3 prevede un decremento pari a -9 abitanti teorici;
- L'ambito di Variante S-1, pur verificato che trattasi di una ripermetrazione di area a servizi in relazione al reale stato di fatto dei luoghi, prevede in conseguenza un incremento pari a +2 abitanti teorici;

Nel complesso pertanto si attende un decremento insediativo pari a -3 abitanti teorici.

Si specifica che la variante non propone una strategia generale atta a modificare le previsioni insediative complessive del PGT previgente: si demanda infatti la verifica generale degli abitanti alla variante di adeguamento al PTR -PTCP di futura redazione.

Nel futuro strumento urbanistico in adeguamento al PTR/PTCP si auspica a tal proposito non solo un dimensionamento di piano complessivo, ma anche una verifica circa la necessità di volumetria per nucleo familiare (oggi convenzionalmente considerata 1 abitante = 150 mc), anche quale opportunità di reale riscontro entro tale contesto territoriale.

5.2 SISTEMA DEI SERVIZI

L'efficientamento del sistema dei servizi prevede:

- Variante S-1: corretta individuazione area a servizi F.1.3, con riduzione dello stesso pari a -444 mq;
- Variante S-2: Stralcio area a servizi F.1.15 e F.1.9, e restituzione ad area agro-boschiva. Sup. territoriale area a servizi F.1.15: -4.419 mq; Sup. territoriale area a servizi F.1.9: -8.039 mq
- Variante S-3: Riduzione area a servizi F.4.6 con previsione di parcheggio, e restituzione ad area agricola. Riduzione consumo di suolo: -1.371 mq.

Da verifica cartografica su base GIS georeferenziata l'attuale Variante risulta prevedere complessivamente 97.557 mq di aree a servizi, che comporterebbero una dotazione reale procapite pari a 39,70 mq/ab.