

a. Individuazione, indirizzi ed obiettivi, funzioni comuni al PII 1a e PII 1b

Il PII 1a e il PII 1b, localizzati in settori territoriali contermini, sono previsioni trasformatrice autonome ed indipendenti, ciascuna regolata da specifici dettami normativi come da schedatura seguente.

Il PII 1a è integralmente individuato quale area della rigenerazione urbana dalla Deliberazione C.C. relativa.

Il PII 1b è parzialmente individuato quale area della rigenerazione urbana dalla Deliberazione C.C. relativa. Nel settore territoriale non incluso nell'area della rigenerazione urbana si applicano esclusivamente le norme del presente schedario.

b. indicazioni

Negli interventi indipendenti PII 1a e PII 1b la relativa trasformazione urbanistica è indispensabile per la riqualificazione urbana e ambientale del compendio immobiliare corrispondente e strategica per il moderno e razionale sviluppo e la riqualificazione del sistema urbano di Germignaga, anche in funzione dei dettami urbanistici in ordine agli obiettivi di rigenerazione urbana di cui alla L.R. 31/2014 s.m.i., L.R. 12/2005 s.m.i., e al PTR aggiornato alla L.R. 31/2014 ;

c. funzioni ammesse

E' ammesso l'inserimento nei comparti indipendenti PII 1a e PII 1b di una pluralità di funzioni, terziarie, turistico – alberghiere, direzionali, commerciali (fino ad attività di media distribuzione MSV), residenza, e infrastrutture e servizi per la cultura, lo spettacolo e il tempo libero, spazi, strutture e attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico, servizi sociali e assistenziali.

E' possibile localizzare le funzioni di interesse pubblico nelle aree recuperate, in modo che possano costituire dei driver di attrattività e di rinnovamento delle aree e del loro contesto, costituendo un presidio pubblico che permetta una maggiore coesione sociale tra le parti di città.

Nel limite della capacità edificatoria massima attribuita ai comparti indipendenti PII 1a e PII 1b in termini di volume edificabile di progetto, la definizione specifica delle funzioni ammesse e la loro ripartizione nei fabbricati è da concordarsi tra l'avente titolo a proporre l'intervento e il Comune nella fase di progettazione preliminare.

d. funzioni escluse

Tutte quelle non citate; è di esclusiva competenza del Consiglio comunale consentire l'insediamento di ulteriori funzioni, motivato, coerenti con quelle ammesse, in ordine all'ottimale rigenerazione urbana delle aree edificate.

e. Obiettivi generali

PII 1a:

- Trasformazione, valorizzazione e recupero dell'immobile esistente, degradato e sottoutilizzato, senza formazione di ulteriore volume incrementale;
- rlcavo di autorimesse al piano seminterrato con demolizione di 8.500 mc;
- previsione di mix funzionale (abitazioni ed ambienti per attività commerciali, terziario, uffici e destinazioni complementari);
- realizzazione di una passeggiata verso il fiume;
- Modifiche dell'andamento del fabbricato verso strada allo scopo di migliorare la viabilità sulla strada pubblica e la viabilità in corrispondenza dell'immissione sulla stessa;
- Esecuzione di marciapiede per miglioramento della viabilità pedonale a seguito della rettifica stradale, a cavallo tra la via Huber e via Stehli, lato verso monte;

PII 1b:

- Riqualificazione urbanistica complessiva del comparto;

- Valorizzazione delle volumetrie degradate o sottoutilizzate presenti nell'area;
- Realizzazione di collegamento viario tra la contermina via Cazzane e l'ambito di intervento, sul lato ovest dello stesso ivi compresa la realizzazione di ponte carrabile sul corso d'acqua lungo il confine ovest del PII, come individuato cartograficamente. Una porzione di tale asse viario, da concertarsi con l'Amministrazione, sarà ceduto alla stessa.
- Contenimento nel consumo di suolo, con riduzione dello stesso rispetto allo strumento urbanistico originario;

d. parametri e indici di edificabilità

PII 1a

Indici e parametri urbanistici:

L'esatta verifica quantitativa degli stessi avverrà a seguito di rilievo in loco, anche in funzione delle proprietà catastali, la cui sovrapposizione con la base aerofotogrammetrica risulta inesatta.

Superficie territoriale - St = 6.000 mq, individuata integralmente quale area della rigenerazione urbana, per cui si richiamano gli incentivi dettati dalla corrispondente Deliberazione C.C. con oggetto "L.R. 18 DEL 26.11.2019 - PROMOZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE - INDIVIDUAZIONE AMBITI" ed integrata nel presente elaborato, ai capitoli precedenti.

Volume indicativo esistente = m.³ 28.500;

Volume indicativo da demolire: m.³ 8.500;

Altezza max prevista: pari all'esistente.

Dotazione di aree pubbliche:

come da art. PsE 4 delle NTA del Piano dei Servizi, di cui con obbligo di realizzazione e cessione:

- Aree a parcheggio in cessione, ricavate da demolizioni: m.² 850;

- Area pubblica porticato e passeggiata: m.² 900

Parcheggi pertinenziali: come da art. 8.5 NTA piano delle regole

Beneficio economico aggiuntivo:

Come da Atto di indirizzo – Documento di inquadramento, approvato con Deliberazione del consiglio Comunale n. 30 del 31 agosto 2006 ai sensi dell'art. 25, comma 7., della l.r. n. 12/2005.

e. fattibilità geologica

- classi di fattibilità geologica: 2A; 3C; - sismicità: Z4A; Z4C; Z1C -