

SCHEDA 05**SeT 03 - AdP VII^A - Comparto PII 2 - Ronchi – Cazzane – Ronchetti**

Il PII 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.

a. Individuazione

E' il comparto del Programma integrato di intervento – PII 2 il cui perimetro è individuato nella Tavola P 06 Previsioni di Piano- Ambiti di trasformazione del presente DP, incluso nel settore territoriale - SeT 03 - Montano Est.

Il comparto, delimitato dalla Via Cazzane e dalla Via ai Ronchi nella parte Sud, conserva ancora pregevoli essenze arboree e arbustive e include aree libere adiacenti al gruppo di edifici intorno a Casa Cazzana. Sul margine Ovest della zona sono attestati insediamenti residenziali discretamente integrati nel contesto paesistico, costituiti da case unifamiliari di buona qualità costruttiva con giardino e sono previsti dal DP e dal presente PR due comparti soggetti a pianificazione attuativa nell'Ambito di paesaggio VI^A di espansione corrispondente. I terreni lungo il margine N.E. del medesimo comparto sono contornati da aree boschive, di interesse ambientale e paesistico, in parte inserite nel compendio immobiliare della industria dismessa Stehli, delle quali è da assicurare la conservazione e da migliorare la fruibilità, anche in relazione alla loro appartenenza alla fascia boschiva che si estende lungo la direttrice Ovest - Est del territorio comunale sul fianco morenico della valle lungo la sponda sinistra del Torrente Margorabbia.

b. indicazioni

La parte del territorio comunale interessata dal PII necessita del completamento delle opere di urbanizzazione, di infrastrutture idonee a favorire occasioni di aggregazione e di una razionale organizzazione della viabilità, sia per migliorare i collegamenti fisici con l'abitato di Germignaga sia al fine di favorire una maggiore integrazione dei nuovi residenti nel comparto nel tessuto socio economico del paese.

Gli interventi di trasformazione sono consentiti in applicazione del presente DP e della richiamata Deliberazione del Consiglio Comunale N. 30/2006, con particolare riferimento alla determinazione del beneficio economico aggiuntivo di compensazione in favore del Comune.

c. funzioni ammesse

Sono ammesse nel PII 2 le funzioni residenza, residenza turistico-alberghiera, ristorativa, esercizi commerciali di vicinato, esercizi pubblici, servizi e attrezzature per il tempo libero, il gioco e lo sport; servizi e attrezzature sociali e culturali; sono vietate tutte le funzioni produttive industriali e artigianali, le strutture commerciali di media distribuzione e i centri commerciali; la definizione specifica delle funzioni e la loro ripartizione nei fabbricati è da concordarsi tra l'avente titolo a proporre l'intervento e il Comune nella fase di progettazione plani volumetrica preliminare.

d. parametri e indici di edificabilità

<i>Sup. Territoriale – St m.²</i>	~ 35.000,=
<i>V</i>	V totale max. nuove costruzioni m.³ 22.000,=
<i>If m.³/m.²</i>	0,80 –
<i>Hmax. m.</i>	9,00 (al colmo della copertura)
<i>Uf m.²/m.²</i>	0,125
<i>lpe m.²/m.²</i>	0,70
<i>Dc m.</i>	min. 5,00

<i>Df m.</i>	min. 10,00
<i>Ds m.</i>	min. 5,00
<i>N.° abitanti teorico - nuovi fabbricati con funzioni residenziali = $Vp/150 m.^3/ab. = m.^3 22.000/ m.^3/ab. 150 =$ abitanti N.° 146</i>	
<i>Superficie aree standard funzione residenza = N.° abitanti 146* $m.^2 30 = m.^2 4.380,=$</i>	
.I. SCHEDA 05	
SeT 03 - AdP VII^ - Comparto PII 2 - Ronchi – Cazzane – Ronchetti	
e. fattibilità geologica	
- classe di fattibilità geologica: 2A -	- sismicità: Z4C -
f. prescrizioni specifiche	
▶ rispetto puntuale dei vincoli ambientali, paesaggistici e idrogeologici; ▶ riqualificazione delle aree tenute a bosco di proprietà dell'avente titolo circostanti al perimetro del comparto, incluse nell'AdP agricolo e boschivo di protezione ambientale, di notevole interesse naturalistico e paesistico, delle quali è da assicurare la conservazione e da migliorare la fruibilità; ▶ realizzazione di parco pubblico attrezzato nella parte N.O. del comparto del PII, avente la consistenza minima $\geq$ al 10% della superficie territoriale del comparto ($\sim m.^2 3.500,=$) scomputabile dalla quota delle aree pubbliche e/o di uso pubblico da cedere al Comune a titolo di standard urbanistici; ▶ dotazione dei servizi del comparto, con particolare riguardo allo scarico dei reflui e alla fornitura di acqua potabile; ▶ dotazione di aree pubbliche e/o di uso pubblico da cedere al Comune e/o da monetizzare in quantità non minore di $30 m.^2$ ogni $150 m.^3$ di fabbricati con funzioni residenziali e non inferiore a $1 m.^2$ ogni $1 m.^2$ della superficie lorda di pavimento (Slp) dei fabbricati o parti di essi con funzioni commerciali, direzionali, turistico alberghiere e comunque terziarie ; ▶ razionale organizzazione della viabilità di progetto e del suo inserimento nella viabilità pubblica esistente; ▶ realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria e cessione al Comune di aree pubbliche e di uso pubblico nella quantità e qualità per i piani attuativi e dal presente PGT (Piano dei Servizi) in relazione agli interventi di trasformazione del PII, non scomputabili dal beneficio economico, come disposto dalla D.C.C. N. 30/2006, e realizzazione di infrastrutture idonee a favorire occasioni di aggregazione, anche al fine di favorire l'integrazione dei nuovi abitanti da insediarsi nel tessuto socio-economico del Comune; ▶ potenziamento delle reti dei servizi esterne al comparto idonee a ricevere gli allacciamenti delle omologhe reti interne, con particolare riguardo allo scarico dei reflui e alla fornitura di acqua potabile; ▶ tipologia dei fabbricati e sistemazione a verde delle aree libere coerente con il tessuto territoriale e le caratteristiche ambientali e paesaggistiche delle aree interessate dagli interventi di trasformazione e di quelle circostanti, e delle caratteristiche tipologiche e materiche prevalenti dei fabbricati esistenti su di esse; ▶ caratteristiche tipologiche e costruttive dei fabbricati e sistemazione delle aree di pertinenza coerenti con il tessuto territoriale, i vincoli e le caratteristiche geo-morfologiche, ambientali e paesaggistiche delle aree interessate dagli interventi di trasformazione e di quelle circostanti; ▶ contenimento dei consumi energetici e impiego delle fonti energetiche rinnovabili,	