

COMUNE DI  
**BIANDRONNO**  
(Provincia di Varese)

**P.G.T.**

## PIANO DELLE REGOLE

ELABORATI MODIFICATI A  
SEGUITO ACCOGLIMENTO  
OSSERVAZIONI

Coordinatore ed estensore del P.G.T.  
Arch. Giuseppe Barra  
Referente scientifico V.A.S  
Arch. Giorgio Baldizzone  
Collaboratori estensori del Piano  
Arch. Laura Meroni  
Pian. Alessandro Molinari  
Arch. Rosa Cassanelli

Adottato ...../...../.....

Parere di compatibilità P.T.C.P  
...../...../.....

Approvato ...../...../.....



**Indirizzi e prescrizioni  
aree di completamento  
AC**

DATA: GIUGNO 2013  
AGGIORNAMENTO

TAVOLA :  
**PR.DA 3.1**



## INDICE GENERALE

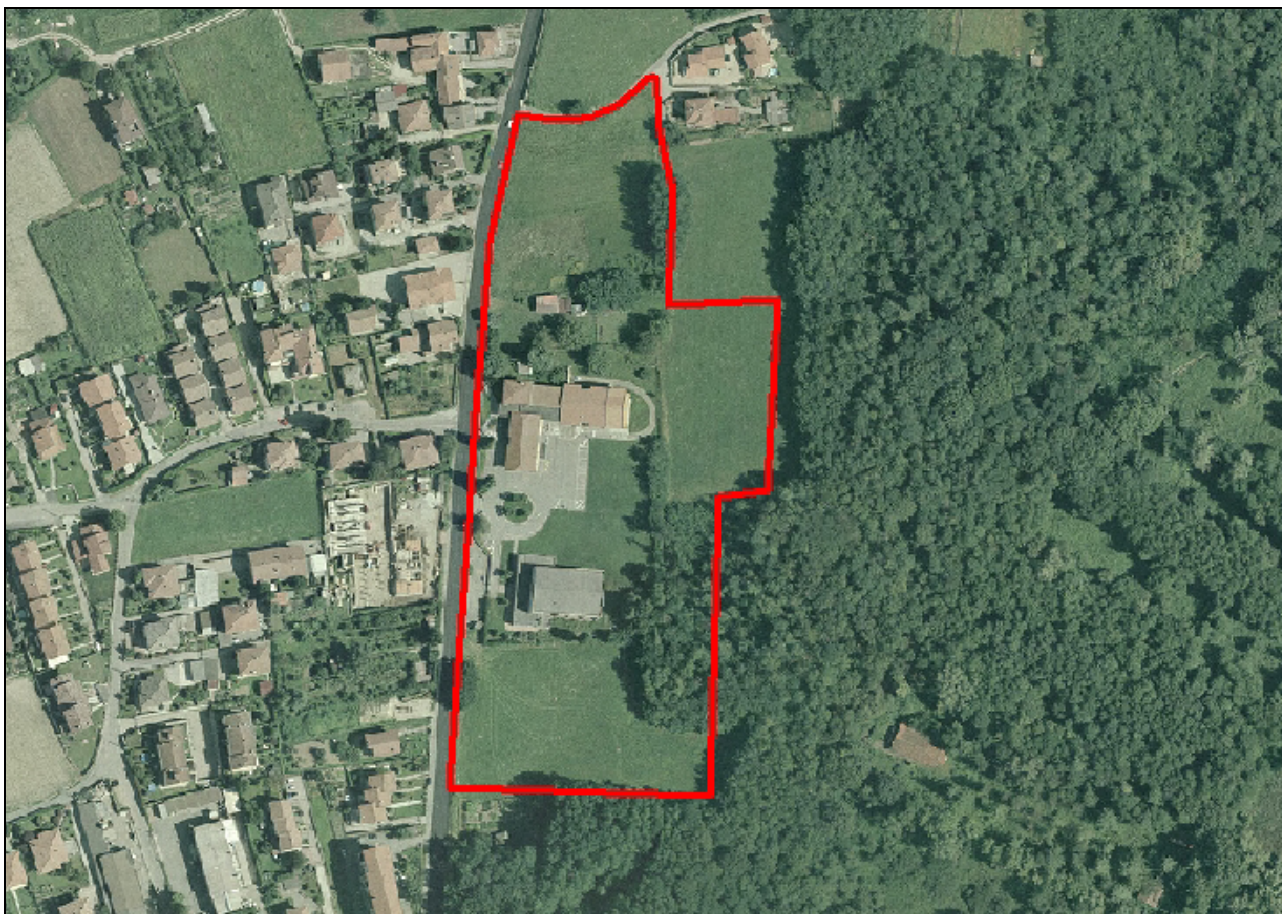
### INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO

<b>AS 1 - Ampliamento centro scolastico e creazione area sportiva .....</b>	<b>4</b>
<b>AS 2 - Riqualificazione accessibilità e servizi insediamento produttivo .....</b>	<b>7</b>
<b>ACR 1 Riqualificazione residenziale/commerciale Piazza Municipio.....</b>	<b>9</b>
<b>ACR 2/3 Riqualificazione residenziale nucleo centrale.....</b>	<b>11</b>
<b>ACR 4 Riqualificazione residenziale/commerciale Piazza Cassinetta.....</b>	<b>13</b>
<b>AC 2 - Completamento residenziale – via Giovanni XXIII .....</b>	<b>15</b>
<b>AC 3 - Completamento Terziario – via Borghi .....</b>	<b>17</b>
<b>AC 4 - Completamento Commerciale – via Selvini .....</b>	<b>18</b>
<b>AC 5 - Area di Completamento residenziale – via Matteotti.....</b>	<b>20</b>



## **Ambito Completamento Servizi AS 1**

### **Ampliamento centro scolastico e creazione area sportivo - ricreativa**



#### Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

Il centro scolastico è situato in posizione baricentrica rispetto ai due nuclei abitati e in prossimità del centro si è sviluppato un insediamento residenziale a monte della strada provinciale. Questa posizione baricentrica lungo la principale dorsale di viabilità consente un collegamento diretto viabilistico dai due principali centri abitati (Cassinetta, e Biandronno). L'accessibilità al servizio risulta invece poco funzionale e sicura. Al cortile della scuola, che funge da parcheggio sia per gli insegnanti che per i fruitori, si accede direttamente dalla strada provinciale, e nelle ore di punta l'accesso alla scuola interferisce con il flusso di traffico lungo la provinciale, creando situazioni di disagio alla viabilità sulla provinciale. Contestualmente l'accesso non è in sicurezza sia per quanto riguarda l'accesso veicolare diretto, sia per chi accede attraverso la mobilità ciclabile e pedonale.

#### Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito: 16.687 mq

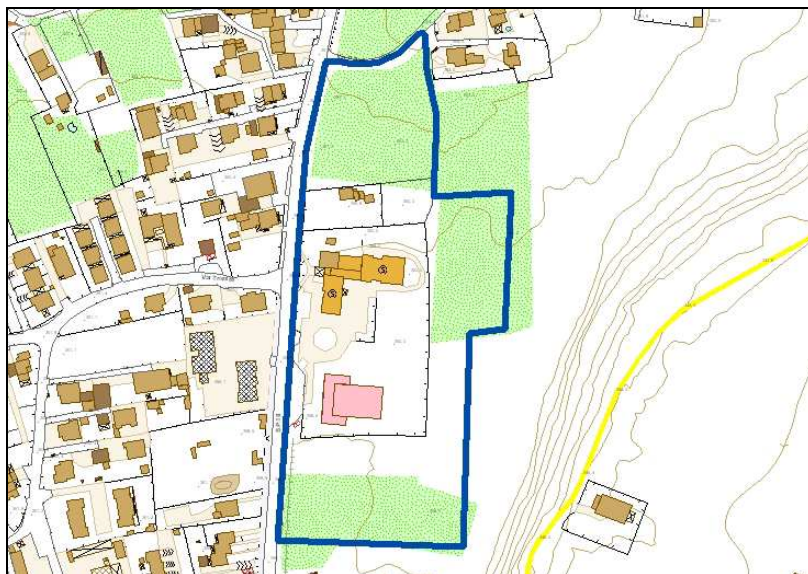
#### Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

Lo studio geologico del territorio comunale ai fini della fattibilità edificatoria classifica l'area in "Classe di fattibilità 2 – Fattibilità con modeste limitazioni".

L'area è classificata dal PTCP – Tav. AGR 1 e Carta degli ambiti agricoli – come "Ambito agricolo su macro classe parte fertile (F) per una superficie di 13.870 mq.

Parte dell'Ambito di trasformazione risulta essere interessata dalla presenza di aree boscate individuate dal Piano di Indirizzo Forestale per un totale di 2.563 mq





Ambito di completamento As1 e Ambiti agricoli PTCP



Ambito di completamento As1 e Aree boscate PIF

### Obiettivi generali e d'intervento

Il primo obiettivo è la creazione di un migliore accesso veicolare alla struttura, mediante la formazione di una rotatoria, che serva sia gli insediamenti oltre la provinciale sia il plesso scolastico. Si propone inoltre la realizzazione di percorsi ciclo pedonali che si integrano con la circumlacuale e che consentono di raggiungere agevolmente il polo scolastico dal tessuto abitativo.

Con il nuovo accesso si prevede anche la creazione di una nuova area a parcheggio, esterna al centro scolastico, liberando quindi il cortile per un utilizzo più consono e creando un parcheggio più funzionale alla fruizione non solo della scuola ma anche delle altre attrezzature sportive e ricreative previste dal piano, compreso l'accesso alla ciclabile del lago.

L'ampliamento del centro scolastico prevede inoltre l'integrazione con strutture di natura sportiva e ricreativa per la creazione di un polo di servizi accessibile e funzionale per l'intero territorio comunale, che consenta una migliore sinergia tra le strutture didattiche e altre strutture di natura sportiva e ricreativa. Il Progetto prevede quindi la realizzazione nelle aree circostanti di attrezzature sportive (sia coperte che all'aperto) e altre strutture di natura ricreativa destinate sia

all'uso scolastico, sia per una fruizione più generale rivolta agli abitanti residenti e, accessibile dalla ciclopedonale del lago.

La localizzazione delle aree prevede poi la possibilità di edificare le strutture coperte in adiacenza al parcheggio nella zona nord, mentre le aree verso il lago, più interne rispetto alla provinciale, sono destinate ad ospitare le attrezzature all'aperto. E' inoltre prevista un'area da mantenere a verde pubblico nella fascia meridionale verso Cassinetta, destinata ad ospitare eventuali eventi e manifestazioni. Quest'ultima area sarà pertanto conservata in uno stato di prevalente naturalità con il minimo di infrastrutture funzionali a renderla operativa in occasione di eventi stagionali.

La dimensione e la conformazione delle infrastrutture e delle attrezzature previste saranno determinate da un progetto unitario esteso all'intera area di intervento, che definisca le modalità e gli eventuali lotti di attuazione, garantendo comunque la realizzazione unitaria delle infrastrutture di servizio compresi i parcheggi.

#### Capacità edificatoria

All'area destinata all'ampliamento scolastico ed alle nuove strutture a servizi, oltre alla capacità edificatoria propria determinata nel piano dei servizi per la realizzazione delle attrezzature pubbliche e di interesse collettivo, è attribuita una capacità edificatoria di natura perequativa che potrà essere utilizzata per l'attuazione degli ambiti di trasformazione secondo le modalità previste dalle NdA

La capacità edificatoria attribuita alle aree di ampliamento è così determinata:

- L'indice ITd di base = 0,25 mc/mq.

L'indice è attribuito in eguale misura a tutte le aree ma dovrà essere decurtato della capacità edificatoria già utilizzata per l'edificazione di edifici privati in forza del PRG 1998.

#### Modalità attuative

La realizzazione delle attrezzature e dei servizi di natura non strettamente educativa potrà essere direttamente proposta ed attuata attraverso iniziativa privata. In tale caso la natura di servizio di interesse collettivo dovrà essere garantita dalle opportune forme di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale previste dalla vigente legislazione in materia.

Al fine di consentire l'acquisizione delle aree e l'attuazione dei servizi da parte dell'Amministrazione pubblica, alle suddette aree è attribuito un indice di edificabilità di natura perequativa la cui capacità edificatoria derivata potrà essere acquisita in attuazione degli interventi previsti per gli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale, nel limite e in base ai criteri definiti dalla specifica normativa di ciascun ambito. L'utilizzo di detta capacità edificatoria determina obbligatoriamente la cessione delle aree all'Amministrazione pubblica. E' comunque facoltà dell'amministrazione pubblica addivenire ad una acquisizione diretta delle aree e della relativa capacità edificatoria attribuita, che potrà essere successivamente ceduta agli operatori privati per l'attuazione degli ambiti di trasformazione. In tale caso l'amministrazione potrà agire attraverso il meccanismo dell'esproprio al fine di conseguire l'obiettivo di interesse pubblico relativo alla realizzazione dei servizi.

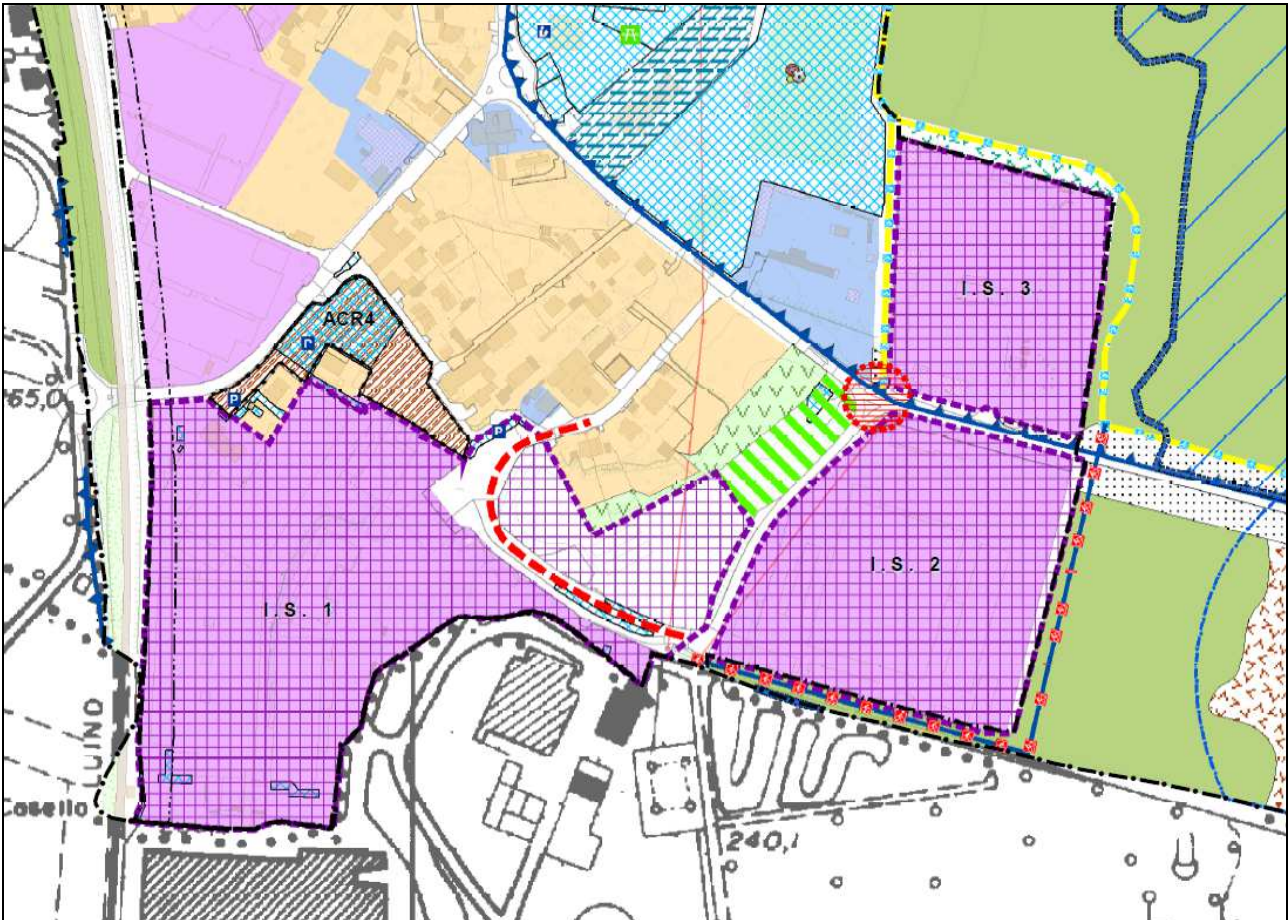
#### Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

Le aree a parcheggio dovranno essere adeguatamente piantumate

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- La progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc; >>> vedasi check-list finali)
- La progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con un rafforzamento della presenza arborea (utilizzando essenze arboree-arbustive endogene) da posizionarsi ai fini paesistici e di connessione naturalistica. A questo scopo occorrerà realizzare una fascia a verde di transizione verso le zone agricole, con effetto di mitigazione paesaggistica dei nuovi insediamenti

## AS 2 - Riqualificazione accessibilità e servizi insediamento produttivo



### Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'intervento riguarda la riqualificazione dell'insediamento produttivo sito in frazione di Cassinetta e che si estende oltre il confine comunale, nel territorio di Ternate.

### Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

Il comparto IS1 è un insediamento industriale importante particolarmente esteso di cui gli insediamenti su Cassinetta rappresentano solo una parte poiché il complesso si estende nel comune limitrofo di Ternate. Cassinetta ospita però una significativa parte di attrezzature logistiche e l'interfaccia di accessibilità tra l'insediamento e la strada provinciale.

Nell'attuale situazione l'organizzazione viaria e la circolazione stradale prevista per l'accesso allo stabilimento sia dei mezzi pesanti, che in questa zona svolgono la movimentazione dei prodotti in partenza dallo stabilimento, sia dei lavoratori, appare poco razionale ed efficiente ed interferisce in maniera pesante con la viabilità locale (via Borghi) e con l'area della piazza.

Si ritiene pertanto opportuno prevedere che l'accessibilità allo stabilimento avvenga esclusivamente dalla via Nino Bixio promuovendo la riorganizzazione dell'incrocio sulla strada provinciale, funzionale anche a riorganizzare l'accesso alle altre due realtà produttive importanti presenti nell'area. Ciò comporta inoltre la modifica del tratto di ciclabile che collega la circumlacuale di Varese con quella di Comabbio, consentendo una migliore qualificazione di tale infrastruttura attraverso un tracciato dedicato e non più promiscuo e l'inserimento della stessa con una adeguata attrezzatura a verde che la separi dalla viabilità utilizzata dai mezzi pesanti.

In tale ottica dovrà inoltre essere realizzato un parcheggio destinato sia ai mezzi pesanti che alle autovetture dei dipendenti, liberando gli spazi pubblici circostanti "inopinatamente" utilizzati e promuovendo la riqualificazione dell'attuale area a parcheggio attraverso un disegno che privilegi un'adeguata integrazione on il verde (filari e alberature al contorno, aiuole ecc).



Per quanto riguarda nello specifico l'ambito produttivo si riconosce l'unitarietà dell'insediamento e si ritiene pertanto opportuno che in caso di eventuale dismissione e riorganizzazione dell'attività il comparto venga considerato comunque come insediamento unitario e la sua riorganizzazione passi attraverso una pianificazione attuativa estesa all'intero comparto, comprensiva delle altre realtà insediate nel territorio confinante, che coordini tutti gli interventi edilizi e infrastrutturali estesi nel comparto.

Modalità di attuazione

L'intervento potrà essere realizzato solo mediante Permesso di Costruire convenzionato.

## ACR 1 - Riqualificazione residenziale / commerciale Piazza Municipio



### ACR1 Piazza Municipio

#### Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'ambito è situato nel centro storico di Biandronno, lungo la via Mazzini ed in prossimità del Municipio.

#### Dati di superficie

La superficie dell'area individuata per l'intervento è pari a 3.232 mq.

#### Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

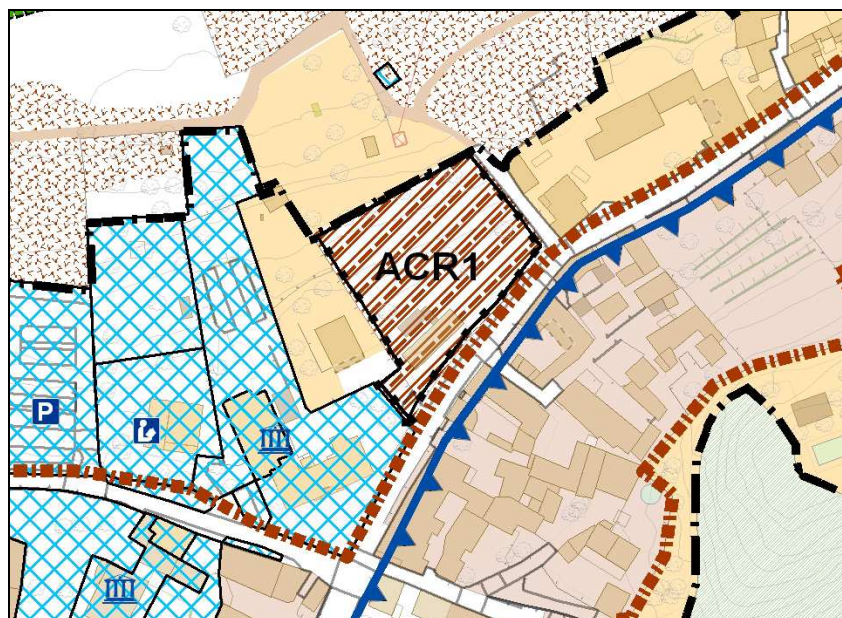
L'obiettivo è la creazione di una piazza che consenta di qualificare meglio il centro urbano attraverso l'insediamento di ulteriori attività e funzioni di interesse collettivo nonché di servizi, in uno spazio aperto separato dalla viabilità e meglio qualificato sotto il profilo architettonico e paesaggistico.

La nuova piazza andrebbe a qualificare lo snodo strategico del nucleo urbano consentendo una migliore integrazione e qualificazione dello spazio aperto che ospita il Municipio, la Villa Borghi ed il grande parcheggio e che rappresenta un luogo urbano particolarmente qualificato per poter apprezzare e "fruire" di una veduta del lago di Biandronno con l'arco alpino sullo sfondo.

La piazza deve pertanto:

- garantire la creazione di uno spazio aperto protetto rispetto alla viabilità della strada provinciale e adeguatamente integrato e in continuità, attraverso percorsi qualificati, con l'ala interna del Municipio e le aree a parcheggio e verde che sorgono in tale contesto;
- diventare un punto di riferimento per dare una veste unitaria alla qualità degli spazi collettivi sia sotto il profilo della pavimentazione che dei materiali e degli elementi di arredo urbano;

- costituire, oltre che un luogo di riferimento per la vita sociale, in appoggio alle strutture amministrative e culturali presenti, uno spazio di sosta qualificato che consenta di valorizzare questo rapporto paesaggistico con la palude
- rappresentare inoltre il punto di attestazione di eventuali percorsi che consentano di connettere, attraverso un percorso ciclopedonale, il centro e le strutture amministrative con gli altri servizi posti all'ingresso del nucleo storico (Chiesa, oratorio, cimitero)



L'ACR1 dovrà prevedere un masterplan finalizzato a definire un opportuno raccordo con la progettazione degli interventi di riqualificazione dell'ambito confinante, sia al fine di garantire un'adeguata connessione fruitiva e funzionale degli spazi collettivi, sia più propriamente per garantire una migliore integrazione delle quinte architettoniche poste tra il lago e questo luogo di centralità urbana.

#### Disposizioni prescrittive

I nuovi edifici non potranno essere alti più di due piani ed eventuali emergenze (elementi puntuali che si sviluppano in verticale) non potranno superare l'altezza del Municipio.

Lo slargo dovrà aprirsi con suggestivi scorci visuali verso la palude.

Sotto il profilo paesaggistico gli edifici dovranno garantire un'adeguata integrazione con i valori storico architettonici del tessuto e degli edifici circostanti.

La capacità edificatoria, i parametri edilizi e lo schema planivolumetrico di riferimento verranno definiti dal Piano delle Regole per l'opportuno raccordo con gli interventi previsti per le aree circostanti ed in particolare per il centro storico.



## ACR 2 –ACR 3 Riqualficazione residenziale nucleo centrale



### Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'intervento riguarda la riqualificazione di un 'area posta in via Vittorio Veneto, all'interno del tessuto residenziale.

### Dati di superficie

La superficie dell'area individuata per l'intervento è pari a 2.352 mq. per l'ACR3 e 2.204 mq per l'ACR4.

### Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

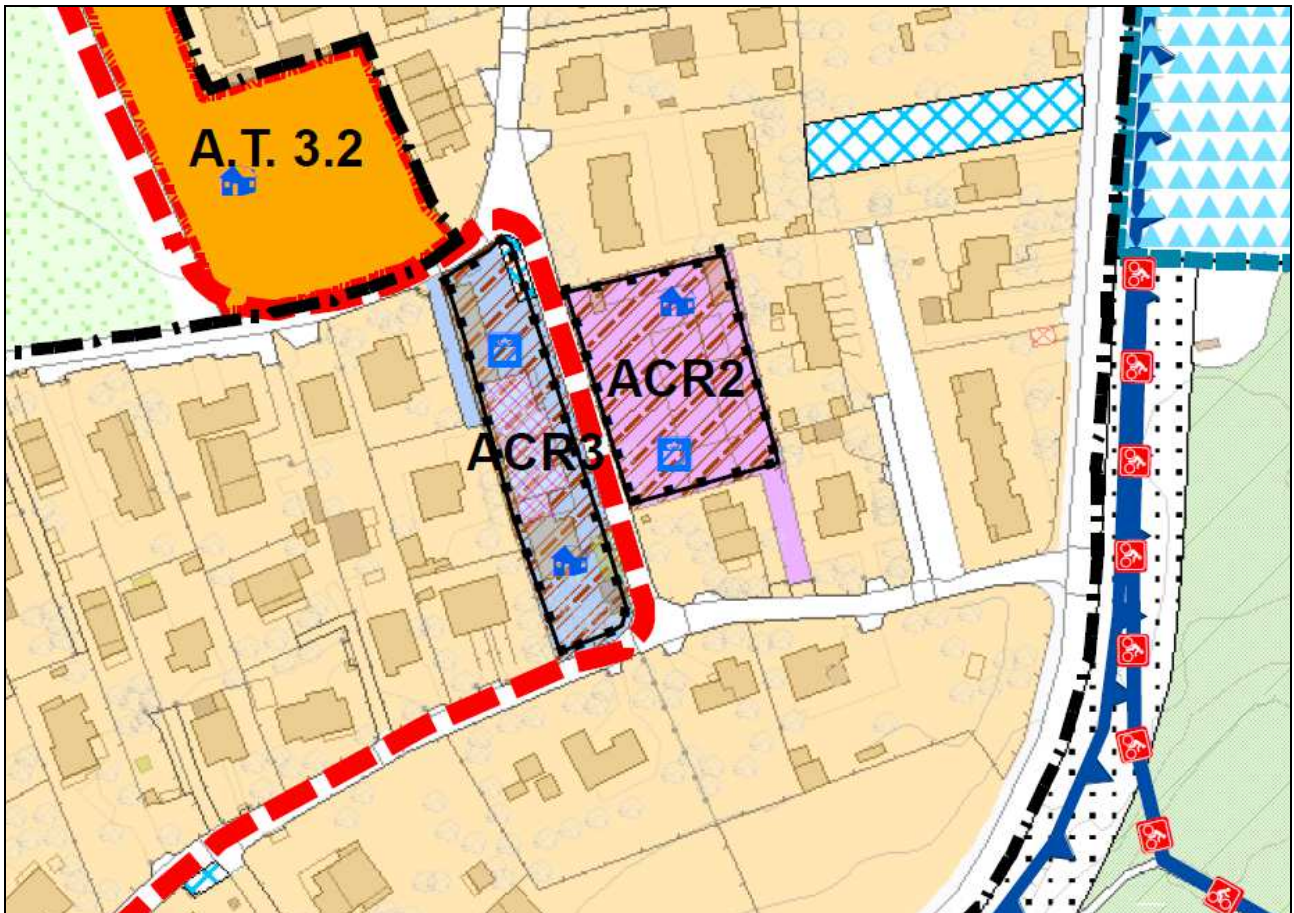
Il Comparto ACR3 riguarda una struttura produttiva, mentre l'ACR4 una artigianale/commerciale, entrambe scarsamente inserite e integrate nel tessuto residenziale, sia sotto il profilo architettonico che per quanto riguarda gli spazi liberi a disposizione per le attività e le interferenze che tali attività determinano in un tessuto quasi esclusivamente di natura abitativa.

Si propone pertanto la sostituzione di tali edifici mirata ad una migliore integrazione nel tessuto circostante, sia per quanto riguarda le destinazioni d'uso, sia per quanto riguarda le caratteristiche tipologiche e architettoniche.

Sono pertanto ammessi interventi di demolizione e ricostruzione e sostituzione edilizia che perseguano le finalità sopra descritte. L'insediamento dovrà garantire l'utilizzo di tipologie coerenti con il contesto.

Le destinazioni ammesse sono residenziale e attività terziarie e commerciali di vicinato.





Volumetria assegnata esistente

- **Hm** = 2 piani f.t. oltre eventuale sottotetto

La dotazione minima di spazi a parcheggio relativa alle destinazioni residenziali deve essere di 1 posto auto ogni 150 mc, mentre deve essere di 1 posto auto ogni 10 mq di superficie di vendita per le eventuali strutture commerciali.

Distanza minima dei fabbricati dal confine di proprietà 5,00 ml.

Distanza minima dei fabbricati dalla strada 5,00 ml

Modalità di attuazione

L'intervento potrà essere realizzato mediante Permesso di Costruire convenzionato.

## ACR 4 - Riqualificazione residenziale-commerciale piazza località Cassinetta



### Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'intervento riguarda la riqualificazione di piazza Corvi, nella frazione Cassinetta.

### Dati di superficie

La superficie dell'area individuata per l'intervento è pari a 6.801 mq.

### Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

Cassinetta nasce come nucleo rurale in cui si è creato un luogo di centralità urbana che non è però assolutamente qualificato dal punto di vista architettonico. E' una classica piazza costituita da uno slargo utilizzato prevalentemente come parcheggio, soprattutto perché il tessuto nell'intorno è caratterizzato dalla presenza di importanti strutture produttive e commerciali.

Il Piano mira pertanto a trasformare l'area a parcheggio creando una piazza con la formazione di una serie di quinte urbane volte a mitigare l'impatto paesaggistico delle strutture produttive circostanti e nel contempo adeguatamente attrezzata ai fini di una fruibilità sociale e collettiva.

La piazza dovrà promuovere inoltre il recupero del rapporto storico con l'originario insediamento della cascina esistente attraverso un miglioramento del percorso pedonale interno all'abitato.

La piazza già oggi ospita alcune strutture di natura ricettiva. La nuova edificazione sarà prevalentemente finalizzata al consolidamento e al completamento del tessuto commerciale e terziario nella frazione.

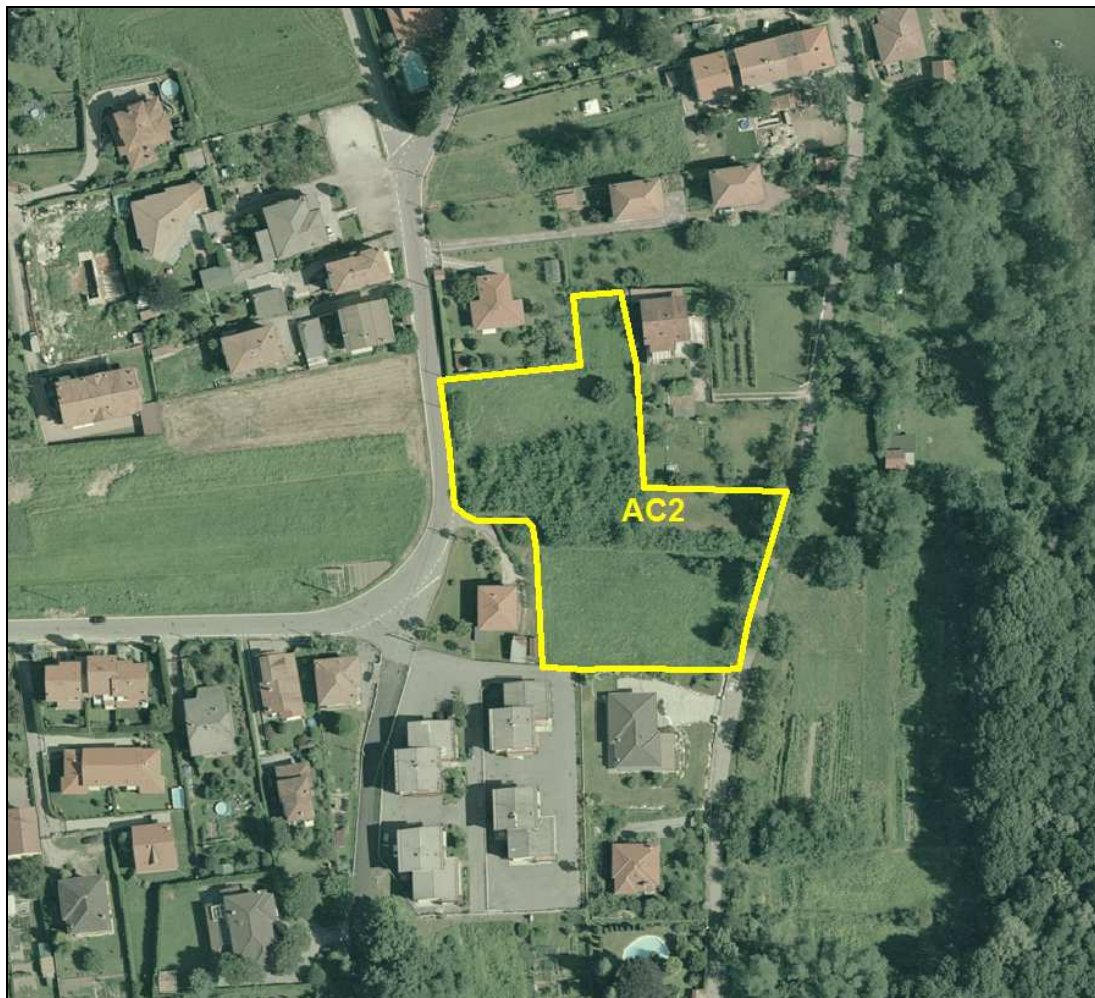
La capacità edificatoria, i parametri edilizi e lo schema planivolumetrico di riferimento verranno definiti dal Piano delle Regole per l'opportuno raccordo con gli interventi previsti per le aree circostanti ed in particolare per il centro storico.

Modalità di attuazione

L'intervento potrà essere realizzato mediante pianificazione attuativa di iniziativa pubblica.



## AC 2 - Intervento di Completamento residenziale – via Giovanni XXIII e creazione percorso di connessione ciclabile lago



### Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'intervento riguarda il completamento del tessuto residenziale al margine dell'edificato verso il lago.

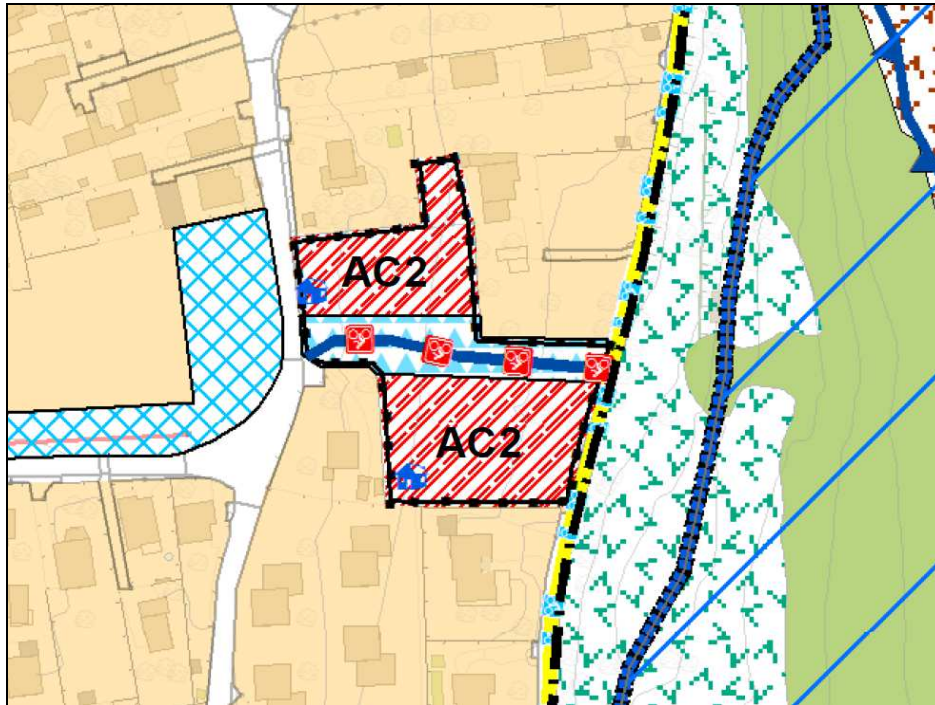
### Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito:	5.080 mq
Superficie territoriale destinata agli insediamenti:	3.810 mq
Superficie a Verde di perequazione interna	1.270 mq

### Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

L'area ricade nella fascia di rispetto del lago soggetta a vincolo ambientale.





#### Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

Il Piano ammette il completamento insediativo, con tipologia di edifici unifamiliari, ville con giardino, coerenti con i caratteri architettonici tradizionali e con particolare riguardo al contesto paesaggistico ambientale.

La capacità edificatoria complessiva prevista per l'ambito è

- L'indice  $IT_s = 0,40$  mc/mq
- **Hm** = 2 piani f.t.

Distanza minima dei fabbricati dal confine di proprietà 5,00 ml.

Distanza minima dei fabbricati dalla pista ciclabile 10,00 ml.

#### Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

Il Piano prevede la realizzazione di un'area a verde con adeguata piantumazione e di un percorso ciclopeditonale di collegamento tra la zona a parcheggio dell'ambito AC2 ed il percorso ciclabile circumlacuale.

#### Modalità attuative

L'intervento potrà essere realizzato solo mediante Permesso di Costruire convenzionato.

## AC 3 - Area di Completamento terziario– via Borghi



### Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'intervento riguarda il completamento di un lotto libero all'interno del tessuto consolidato sito lungo la via borghi, strada provinciale n. 18.

### Dati di superficie

La superficie dell'area individuata per l'intervento è pari a 3.780 mq.

### Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

Il Piano ammette il completamento insediativo, con la possibilità di realizzare un unico edificio, al fine di mantenere un'ampia area libera da destinare a parcheggio, e di un tratto di percorso ciclabile di collegamento tra la via Borghi e la via Vittorio Veneto.

La capacità edificatoria complessiva prevista per l'ambito è determinata dalla somma di due componenti:

- L'indice  $IT_s$  di base = 0,40 mc/mq
- L'indice  $IT_d$  massimo = 0,40 mc/mq
  
- **Hm** = 3 piani f.t. compreso eventuale sottotetto

Distanza minima dei fabbricati dal confine di proprietà 7,50 ml.

Distanza minima dei fabbricati dalla strada provinciale 10,00 ml

### Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

Il Piano prevede la creazione di un filare alberato verso la strada provinciale

### Modalità di attuazione

L'intervento potrà essere realizzato mediante Permesso di Costruire convenzionato.



## AC 4 - Area di Completamento commerciale – via Selvini



### Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'intervento riguarda la possibilità di completamento edificatorio in un'area libera posta lungo via Selvini, in continuità con il sistema commerciale già presente a servizio del nucleo abitato.

### Dati di superficie

La superficie dell'area individuata per l'intervento è pari a 1.603 mq.

### Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

L'area confina con la fascia boschiva individuata nell'ambito del Piano di Indirizzo Forestale connesso al PTC provinciale come non trasformabile a fini urbanistici.

### Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

Il Piano ammette la destinazione commerciale, limitata agli esercizi di vicinato, per un massimo del 50% della superficie lorda edificabile. La restante superficie potrà essere utilizzata per altre destinazioni terziarie o residenziale.

La capacità edificatoria complessiva prevista per l'ambito è determinata dalla somma di due componenti:

- L'indice  $IT_s$  di base = 0,40 mc/mq
- L'indice  $IT_d$  massimo = 0,20 mc/mq
  
- **Hm** = 2 piani f.t. rispetto al livello della strada provinciale

Distanza minima dei fabbricati dal confine di proprietà 7,50 ml.

Distanza minima dei fabbricati dalla strada provinciale 10,00 ml

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

Deve essere garantita una adeguata mascheratura a verde mediante la creazione di un filare alberato lungo il confine dell'ambito rivolto verso il lago.

Modalità di attuazione

L'intervento potrà essere realizzato mediante Permesso di Costruire convenzionato.



## AC 5 - Area di Completamento residenziale – via Matteotti



### Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'intervento riguarda la possibilità di completamento edificatorio in un'area libera posta al limite del margine urbano al termine di via Matteotti.

### Dati di superficie

La superficie dell'area individuata per l'intervento è pari a 3.015 mq.

### Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

L'intervento interessa parzialmente un'area boschiva individuata nell'ambito del Piano di Indirizzo Forestale connesso al PTC provinciale come trasformabile a fini urbanistici, per complessivi 2.000mq. .

### Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

Il Piano prevede il completamento del tessuto urbano edificato a destinazione residenziale, con la ricostruzione del margine e di un'adeguata transizione tra la zona urbana ed il bosco.

La capacità edificatoria complessiva prevista per l'ambito è determinata dalla somma di due componenti:

- L'indice  $IT_s$  di base = 0,40 mc/mq
- **Hm** = 2 piani f.t.

Distanza minima dei fabbricati dal confine di proprietà verso la zona boscata 7,50 ml.

### Modalità di attuazione

L'intervento potrà essere realizzato mediante Permesso di Costruire convenzionato.