


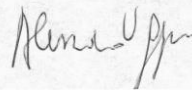
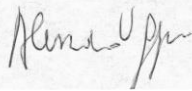


Provincia di Varese
COMUNE DI BIANDRONNO

Piazza Cavour, 10 – 21024 Biandronno (VA)
TEL 0332 766131 – FAX 0332 766508
protocollo@pec.comune.biandronno.va.it

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
DEL DOCUMENTO DI PIANO
DELLA VARIANTE DEL PIANO DI GOVERNO DEL
TERRITORIO DEL COMUNE DI BIANDRONNO (VA)**

STUDIO DI INCIDENZA

Num. Rif. Lavoro	22-205	N. copie consegnate		
	Data	Redatto (RT)	Revisionato (RC)	Approvato
rev00	21/12/2022	Dr. Barbara Raimondi 	dr. Geol. A. Uggeri 	dr. Geol. A. Uggeri 
rev01				
rev02				
Gruppo di lavoro				
Progettisti				
Nome file	22-205 VAS VARIANTE PGT Biandronno_SI.doc			

Idrogea
servizi S.r.l.
Società di ingegneria



Via Lungolago di Calcinate, 88 – 21100 Varese - P.IVA : 02744990124
Tel. 0332 286650 – Fax 0332 234562 - idrogea@idrogea.com – idrogea@pec.it
www.idrogea.com



STUDIO DI INCIDENZA

SOMMARIO

0	INTRODUZIONE	5
0.1	Scopo del documento	5
0.2	Inquadramento normativo	6
1	DATI INERENTI I SITI DELLA RETE NATURA 2000 INTERESSATI DAL PIANO	8
1.1	Caratteristiche dei Siti Natura 2000	8
1.1.1	ZSC IT2010006 "Lago di Biandronno"	8
1.1.2	ZPS IT2010501 "Lago di Varese"	10
1.1.3	ZPS/ZSC IT2010007 "Palude Brabbia"	11
1.2	Aspetti gestionali e normativi delle Aree Natura 2000	13
1.3	CONNESSIONE TRA AREE NATURA 2000	18
1.3.1	Inquadramento rispetto alla Rete Ecologica Regionale	18
1.3.2	Inquadramento rispetto alla Rete Ecologica Provinciale	20
1.3.3	Rete ecologica Campo dei Fiori-Ticino	21
2	DESCRIZIONE TECNICA DEL PIANO - PREVISIONI DELLA VARIANTE	23
2.1	Obiettivi e contenuti specifici della variante	23
2.2	Obiettivi della variante	23
	Le azioni finalizzate al recupero dell'identità del tessuto urbano sono in parte demandate al Piano delle Regole che ha definito un sistema normativo strutturato in base ai seguenti indirizzi	23
2.3	Ambiti di trasformazione	28
2.3.1	AT 1 – Ambito di trasformazione residenziale - completamento insediativo del nucleo centrale - via Pio Salvini e via V. Veneto	28
2.3.2	AT 2 – Ambito di trasformazione residenziale completamento insediativo e miglioramento viabilistico in localita' cassinetta – via V. Veneto	35
2.4	Ambiti di rigenerazione urbana	43
2.4.1	Ambito di rigenerazione urbana ACR1 Centro storico	43
2.4.2	Ambiti di rigenerazione urbana ACR2 e ACR3 – Via Trieste	47
2.4.3	Ambiti di rigenerazione urbana ArU 3 ex Hotel continental	52
2.5	Ambiti di completamento	55
2.5.1	Intervento coordinato AC 1	55
2.5.2	Ambito intervento coordinato AC 2	59
2.5.3	Ambito intervento coordinato AC 3	63
2.5.4	Ambito intervento coordinato AC 4	66
2.5.5	Ambito intervento coordinato AC 5	69
2.5.6	Ambito intervento coordinato AC 6	72
2.5.7	Ampliamento centro scolastico – as 1	78
2.6	Altri ambiti di interesse	80
2.6.1	Ampliamento cimitero comunale	80
2.6.2	Percorso di collegamento pedonale	80
3	INDIVIDUAZIONE DELLE EVENTUALI INCIDENZE SUI SITI NATURA 2000	82
3.1	Analisi delle eventuali incidenze	83
3.2	Valutazione del livello di significatività delle incidenze ed individuazione di eventuali mitigazioni	84
3.2.1	Ambito di rigenerazione urbana ACR1	84
3.2.2	Ambito di Completamento AC1	85
3.2.3	Ambito di completamento AC6	90
3.2.4	Ampliamento parcheggio cimitero	94
3.2.5	Allungamento di collegamento pedonale esistente	95
4	CONCLUSIONI	97



STUDIO DI INCIDENZA

ALLEGATI:

Allegato 1: Formulario Natura 2000 ZPS IT2010501 "Lago di Varese"

Allegato 2: Formulario Natura 2000 ZSC IT2010006 "Lago di Biandronno"

Allegato 3: Formulario Natura 2000 ZSC/ZPS IT2010007 "Palude Brabbia"



STUDIO DI INCIDENZA

0 INTRODUZIONE

0.1 Scopo del documento

Il presente documento costituisce lo **Studio di Incidenza** della variante del Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Biandronno sui siti di interesse comunitario:

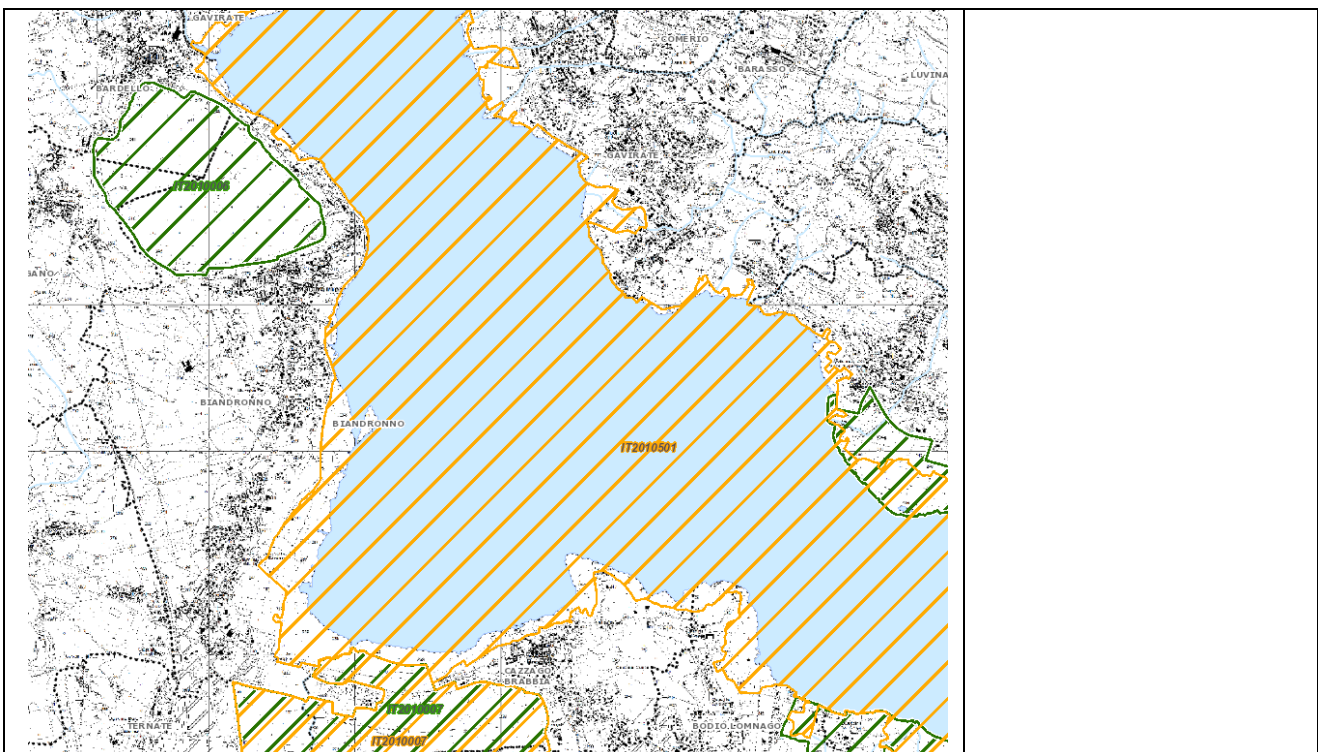
- ZSC "Lago di Biandronno" (IT2010006)
- ZPS "Lago di Varese" (IT2010501)
- ZPS/ZSC "Palude Brabbia" (IT2010007)

Parte della ZSC "Lago di Biandronno" (IT2010006) e della ZPS "Lago di Varese" (IT2010501) ricadono propriamente nel territorio comunale. La ZPS/ZSC "Palude Brabbia" è esterna al territorio comunale ma strettamente adiacente.

In base alle note di Regione Lombardia prot. 14910 del 31/07/2013 e prot. N. 2832 del 12/02/2013, e la D.G.P n. 56 del 05/03/2013 di Provincia di Varese la valutazione di incidenza viene applicata anche sul Corridoio Ecologico Campo dei Fiori – Ticino.

L'Ente gestore della ZPS "Lago di Varese", della ZSC "Lago di Biandronno" e della ZPS/ZSC "Palude Brabbia" è attualmente la Provincia di Varese.

Nella figura che segue e nella tavola della pagina seguente viene riportato un inquadramento generale del territorio dove si evince la collocazione del Comune di Biandronno rispetto alle aree della rete Natura 2000 presenti.



Mappa aree protette (Fonte: PTCP online della Provincia di Varese)



STUDIO DI INCIDENZA

Lo Studio di Incidenza è stato elaborato consultando la proposta del Documento di Piano (DdP) e dei relativi elaborati cartografici elaborati dal gruppo di lavoro coordinato dagli Arch. G Barra e L. Meroni (in seguito denominato "Urbanisti") nel mese di agosto 2022.

Lo Studio di incidenza parte dal Documento di Piano ma entra nel merito della bozza del Piano dei Servizi e Piano delle Regole, per come resi disponibili nell'ultima revisione:

- laddove funzionali ad una maggiore comprensione delle tematiche proposte dal Documento di Piano, e che per altro rappresentano l'attuazione delle suddette proposte;
- in quanto compresi nella valutazione ambientale del PGT data la presenza di Aree Natura 2000 e limitatamente ai profili conseguenti alla valutazione di incidenza (ex art. 25 bis, L.R. n. 86/1983, come modificato dalla L.R. 12/2011).

0.2 Inquadramento normativo

In ambito nazionale, la valutazione d'incidenza viene disciplinata dall'art. 6 del DPR 12 marzo 2003, n. 120, (G.U. n. 124 del 30 maggio 2003) che ha sostituito l'art.5 del DPR 8 settembre 1997, n. 357, che trasferiva nella normativa italiana i paragrafi 3 e 4 della direttiva "Habitat".

In base all'art. 6 del nuovo DPR 120/2003, comma I, nella pianificazione e programmazione territoriale si deve tenere conto della valenza naturalistico-ambientale dei proposti siti di importanza comunitaria, dei siti di importanza comunitaria e delle zone speciali di conservazione. Si tratta di un principio di carattere generale tendente ad evitare che vengano approvati strumenti di gestione territoriale in conflitto con le esigenze di conservazione degli habitat e delle specie di interesse comunitario.

Il comma 2 dello stesso art. 6 stabilisce che, vanno sottoposti a valutazione di incidenza tutti i piani territoriali, urbanistici e di settore, ivi compresi i piani agricoli e faunistico-venatori e le loro varianti.

Sono altresì da sottoporre a valutazione di incidenza (comma 3), tutti gli interventi non direttamente connessi e necessari al mantenimento in uno stato di conservazione soddisfacente delle specie e degli habitat presenti in un sito Natura 2000, ma che possono avere incidenze significative sul sito stesso, singolarmente o congiuntamente ad altri interventi.

Ai fini della valutazione di incidenza, i proponenti di piani e interventi non finalizzati unicamente alla conservazione di specie e habitat di un sito Natura 2000, presentano uno "studio" (ex relazione) volto ad individuare e valutare i principali effetti che il piano o l'intervento può avere sul sito interessato.

Con la **Direttiva Habitat** (Direttiva 92/43/CEE) è stata istituita la **rete ecologica europea "Natura 2000"**: un complesso di siti caratterizzati dalla presenza di habitat e specie animali e vegetali, di **interesse comunitario** (indicati negli allegati I e II della Direttiva) la cui funzione è quella di **garantire la sopravvivenza** a lungo termine della biodiversità presente sul continente europeo.

L'insieme di tutti i siti definisce un sistema strettamente relazionato da un punto di vista funzionale: la rete non è costituita solamente dalle aree ad elevata naturalità identificate dai diversi paesi membri, ma anche da quei territori contigui ad esse ed indispensabili per mettere in relazione ambiti naturali distanti spazialmente ma vicini per funzionalità ecologica.

Un aspetto chiave nella conservazione dei siti, previsto dalla **Direttiva Habitat** (Art. 6 Direttiva 92/42/CEE e art. 5 DPR 357/97), è la procedura di **valutazione di incidenza** avente il compito di **tutelare la Rete Natura 2000 dal degrado** o comunque da perturbazioni esterne che potrebbero avere ripercussioni negative sui siti che la costituiscono.



STUDIO DI INCIDENZA

Sono sottoposti a valutazione di incidenza tutti i piani/programmi, progetti, interventi, attività non direttamente connessi e necessari alla gestione dei siti di Rete Natura 2000, ma che possono avere incidenze significative su di essi (art. 6 comma 3 della Dir. 92/43/CEE).

È importante sottolineare che sono sottoposti alla stessa procedura anche i progetti o i piani esterni ai siti ma la cui realizzazione può interferire su di essi.

Lo studio di incidenza

Nello Studio di Incidenza devono essere descritte ed identificate le potenziali fonti di impatto ed interferenza generate dal Piano/Programma/Progetto/Intervento/Attività (P/P/P/I/A) sul sistema ambientale, con riferimento a parametri quali: estensione, durata, intensità, periodicità e frequenza.

Lo studio di Incidenza, deve contenere come requisiti minimi le seguenti informazioni ed illustrare in modo completo ed accurato i seguenti aspetti:

- I. Localizzazione e descrizione tecnica del P/P/P/I/A*
- II. Raccolta dati inerenti i siti della Rete Natura 2000 interessati dai P/P/P/I/A*
- III. Analisi e individuazione delle incidenze sui siti Natura 2000*
- IV. Valutazione del livello di significatività delle incidenze*
- V. Individuazione e descrizione delle eventuali misure di mitigazione*
- VI. Conclusioni dello Studio di Incidenza*
- VII. Bibliografia, sitografia e Appendice allo Studio*

Per i **dettagli** si rimanda alla lettura delle **Linee Guida** approvate con Dgr 5523/2021, disponibili in allegato.

L'Istanza per la Valutazione d'Incidenza di piani e/o di programmi di livello provinciale o regionale, ai sensi dell'art. 25bis della l.r. 86/83 e del D.P.R. 357/97 e s.m.i., deve essere presentata a Regione Lombardia DG Ambiente e Clima (ambiente_clima@pec.regione.lombardia.it) unitamente alla proposta di piano/programma e relativo Studio di incidenza.

La valutazione di incidenza degli atti di pianificazione di livello comunale è effettuata ai sensi dell'articolo 25bis della l.r. 86/83, co.5, lett.b., generalmente nell'ambito della procedura VAS.

Gli studi di incidenza integrati nei procedimenti di VIA e VAS devono contenere le informazioni relative alla localizzazione ed alle caratteristiche del piano/progetto e la stima delle potenziali interferenze del piano/progetto in rapporto alle caratteristiche degli habitat e delle specie tutelati nei siti Natura 2000, ed è condizione fondamentale che le analisi svolte tengano in considerazione:

- ✓ Gli obiettivi di conservazione dei siti Natura 2000 interessati dal piano/progetto;
- ✓ Lo stato di conservazione delle specie e degli habitat di interesse comunitario presenti nei siti Natura 2000 interessati
- ✓ Le Misure di Conservazione dei siti Natura 2000 interessati e la coerenza delle azioni di piano/progetto con le medesime;
- ✓ Tutte le potenziali interferenze dirette e indirette generate dal piano/progetto sui siti Natura 2000, sia in fase di realizzazione che di attuazione.

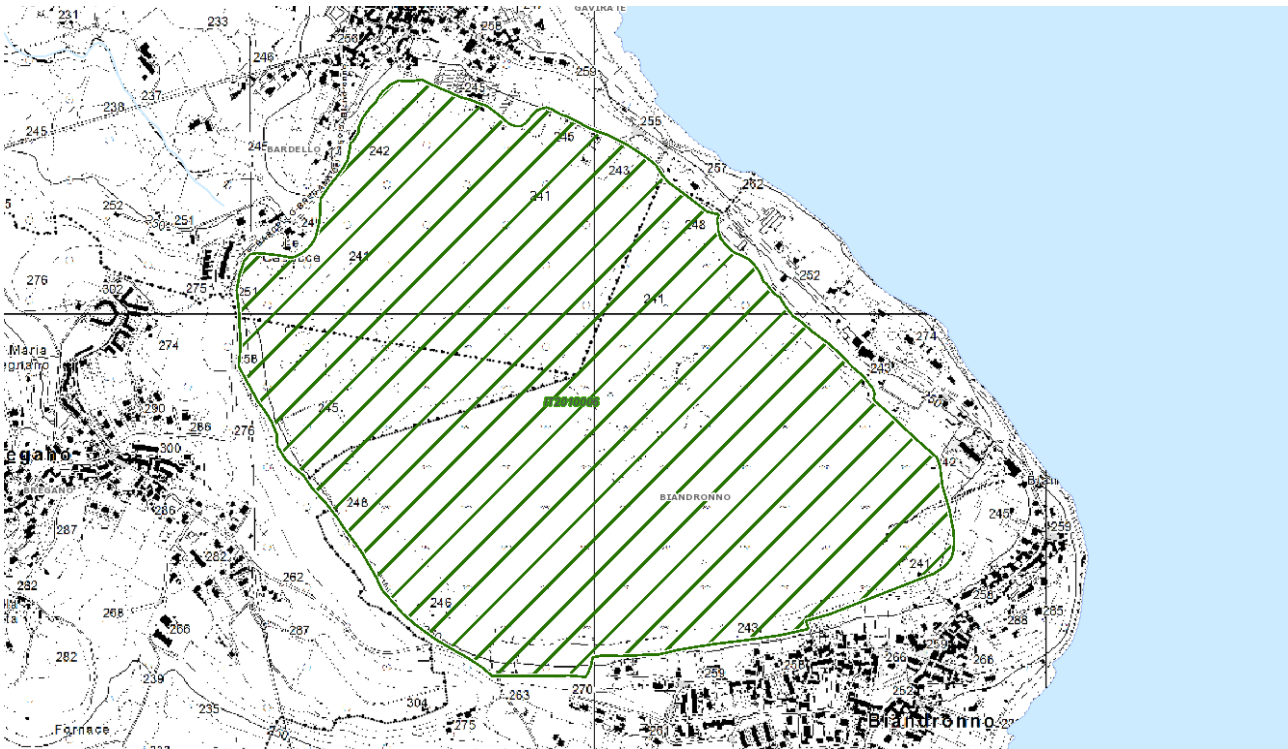


STUDIO DI INCIDENZA

1 DATI INERENTI I SITI DELLA RETE NATURA 2000 INTERESSATI DAL PIANO

1.1 Caratteristiche dei Siti Natura 2000

1.1.1 ZSC IT2010006 "Lago di Biandronno"



Localizzazione ZSC IT2010006 (Fonte: PTCP online della Provincia di Varese)

Il sito comprende una depressione di forma subcircolare di circa 1km di diametro; essa è separata dalla riva occidentale del Lago di Varese da una stretta dorsale, mentre sui restanti lati è delimitata da rilievi collinari di modesta altitudine. La denominazione del toponimo (Lago di Biandronno) appare forse oggi obsoleta, visto che l'area corrisponde ormai a un'estesa zona palustre (sono presenti solo alcuni specchi d'acqua residui, non collegati da canali superficiali). Il bacino più grande, localizzato nel settore Nord-occidentale, deriva da attività di escavazione della torba, mentre il nucleo di corpi idrici minori della zona centrale rappresenterebbe quel che rimane dell'antico lago. Non ci sono immissari e gli apporti idrici deriverebbero da precipitazioni dirette sulla palude (circa il 60%) e da scorrimento superficiale e sotterraneo delle acque cadute nel bacino esterno alla palude; è stato individuato un solo emissario, la Roggia Gatto, che defluisce verso il Lago di Varese.

Il regime di protezione vigente proibisce la frequentazione dell'area; vi sono tuttavia alcune tracce determinate dal passaggio preferenziale di chi, comunque, vi entra. La traccia più evidente è quella che parte dall'estremità meridionale dell'AREA (Comune di Biandronno) dirigendosi verso i corpi d'acqua centrali (il cosiddetto "occhio"); un secondo accesso è quello che, lungo un canale ubicato tra Bardello e Bregano, conduce verso il grosso specchio d'acqua artificiale.



STUDIO DI INCIDENZA

L'area è fisionomicamente improntata da un'estesa formazione a dominanza di *Phragmites australis*, a cui si frammischiano tratti di vegetazione a dominanza di *Cladium mariscus*; estesi cariceti a dominanza di *Carex elata* e *C. appropinquata* dominano nella porzione orientale. In corrispondenza dell'occhio centrale della torbiera e dello specchio d'acqua artificiale ubicato nel settore Nord dell'area si rinvencono le vegetazioni più interessanti dal punto di vista naturalistico (lombi di sfagneta). I corpi idrici sono caratterizzati da cenosi a idrofite radicate, a dominanza di *Nuphar luteum* e *Nymphaea alba*, o natanti (*Hydrocharition*).

Le formazioni arboree sono inquadrabili in due tipologie:

- boschetti a dominanza di *Alnus glutinosa*, poco estesi e localizzati prevalentemente nel settore Nord-orientale;
- boschi a dominanza di Robinia pseudoacacia, in misura minore di *Fraxinus excelsior*, nella porzione meridionale.

Qui di seguito viene riportato in tabella l'elenco degli habitat rinvenuti all'interno della ZSC considerata, ai sensi della direttiva 92/43/CEE e della DGR 37330/98, aggiornati al 2020.

3150 Laghi eutrofici naturali con vegetazione del <i>Magnopotamion</i> o <i>Hydrocharition</i>
7110 Torbiere alte attive
*7210 Paludi calcaree con <i>Cladium mariscus</i> e specie del <i>Caricion davallianae</i>
*91E0 Foreste alluvionali di <i>Alnus glutinosa</i> e <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i>)

Dal punto di vista faunistico significativa appare la presenza di 2 specie di chirotteri (*Myotis bechsteinii* e *Myotis emarginatus*). Particolarmente ricca risulta l'avifauna che annovera, fra le specie nidificanti, la moretta tabaccata (*Aythya nyroca*). Tra gli anfibi è importante la presenza della rana di Lataste (*Rana latastei*), endemita padano-veneto e, tra i rapaloceri, la rara ninfa delle torbiere (*Coenonympha oedippus*), forse estinta nella vicina Palude Brabbia.

Nell'elenco che segue sono riportate le specie animali dell'Allegato II della Direttiva 92/43/CEE. Per le specie di avifauna di cui all'Articolo 4 della Direttiva 2009/147/CEE (specie di Allegato I) si rimanda al Formulario Natura 2000 allegato.

INVERTEBRATI

Coenonympha oedippus
Lucanus cervus

ANFIBI E RETTILI

Rana latastei

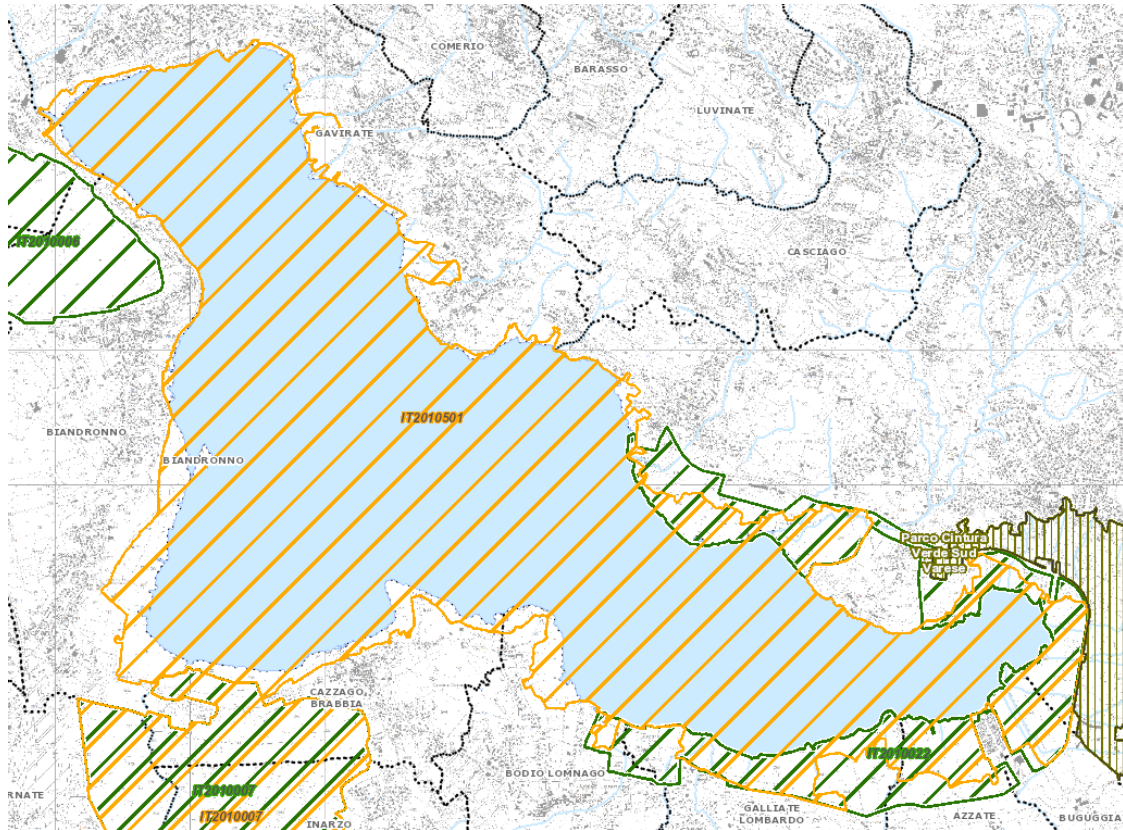
MAMMIFERI:

Myotis bechsteinii
Myotis emarginatus



STUDIO DI INCIDENZA

1.1.2 ZPS IT2010501 "Lago di Varese"



Localizzazione ZPS IT2010501 (Fonte: PTCP online della Provincia di Varese)

Il Lago di Varese è un corpo lacustre di modeste dimensioni (circa 14 kmq), in particolare se comparato ai grandi laghi prealpini Verbano e Ceresio, collocato tra le colline moreniche della zona nord-occidentale subalpina lombarda. Esso è delimitato verso Nord dal gruppo montuoso del Campo dei Fiori e verso Ovest da una serie di colline di modesta altezza che costituiscono lo spartiacque con il Lago di Monate; a Sud la linea di displuvio è segnata dalle colline tra il Lago di Comabbio e l'abitato di Vergiate, mentre ad Est la delimitazione del bacino imbrifero attraversa la città di Varese. Sebbene il lago riceva le acque di una dozzina di piccoli torrenti, il principale responsabile dell'apporto idrologico al sistema lacustre, è costituito dallo spluvio delle acque e delle nevi della zona collinare e pedemontana limitrofa. L'unico immissario significativo è il Canale Brabbia, che riversa nel Lago di Varese le acque in uscita dal Lago di Comabbio; l'unico emissario è il Bardello, che sfocia nel Lago Maggiore.

Nella tabella che segue sono riportati gli habitat inseriti nell'Allegato I della Direttiva 92/43/CEE, rinvenibili all'interno della ZPS "Lago di Varese" e riportati nel Formulario Natura 2000 (aggiornamento aprile 2020).

3150 Laghi eutrofici naturali con vegetazione del <i>Magnopotamion</i> o <i>Hydrocharition</i>
9160 Querceti di farnia o rovere subatlantici e dell'Europa centrale del <i>Carpion betuli</i>
91E0* Foreste alluvionali residue di <i>Alnus glutinosa</i> e <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i>)



STUDIO DI INCIDENZA

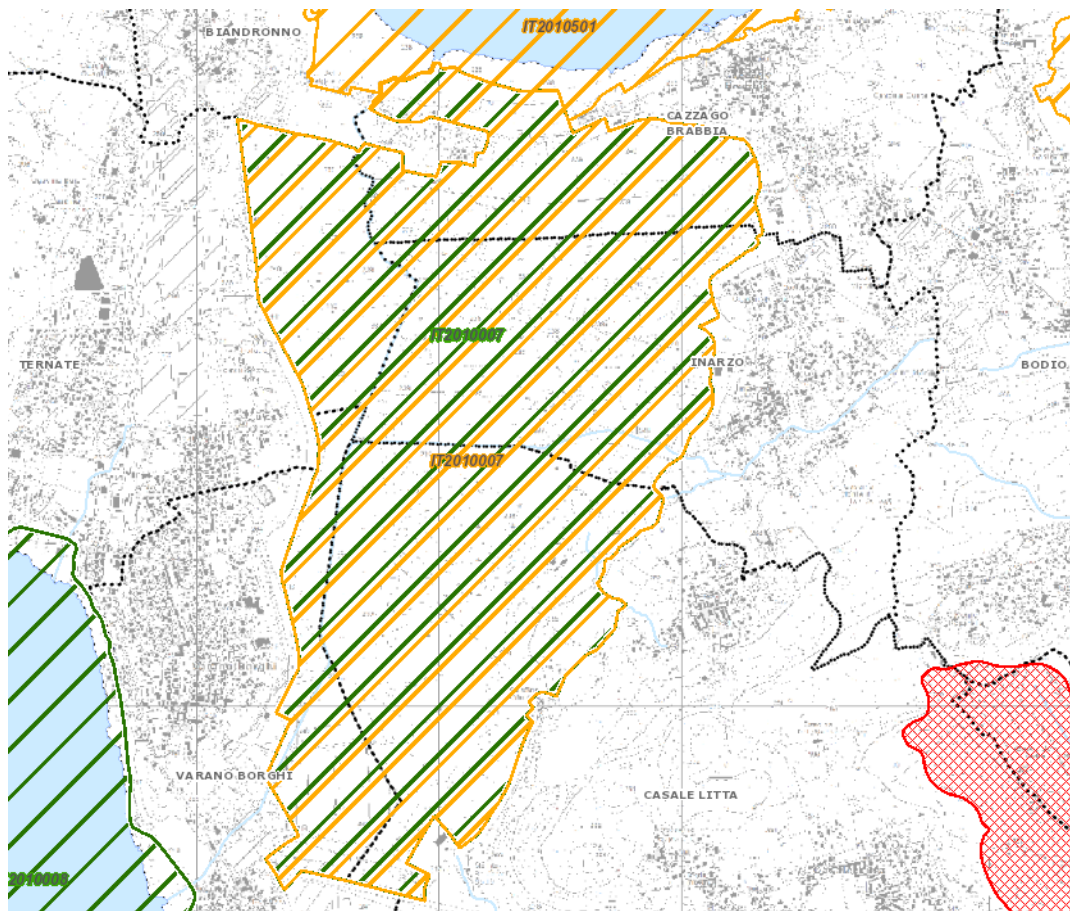
Nell'elenco che segue sono riportate le specie animali dell'Allegato II della Direttiva 92/43/CEE. Per le numerose specie di avifauna di cui all'Articolo 4 della Direttiva 2009/147/CEE (specie di Allegato I) si rimanda al Formulario Natura 2000 Allegato.

INVERTEBRATI *Austropotamobius pallipes*
Cerambyx cerdo
Euphydryas aurinia
Lucanus cervus
Lycaena dispar
Vertigo angustior

PESCI: *Alosa fallax*
Barbus plebejus
Chondrostoma soetta
Cobitis bilineata
Protochondrostoma genei
Rutilus pigus
Telestes muticellus

ANFIBI E RETTILI *Triturus carnifex*

1.1.3 ZPS/ZSC IT2010007 "Palude Brabbia"



Localizzazione ZPS/ZSC IT2010007 (Fonte: PTCP online della Provincia di Varese)



STUDIO DI INCIDENZA

Area a morfologia presochè pianeggiante, collocata tra il Lago di Varese e il Lago di Comabbio, a quote comprese tra 238 e 260m slm, caratterizzata da depositi torbosi e specchi d'acqua originatisi a seguito dell'estrazione di torba, che ha interessato l'area fino a metà del '900.

Il confine settentrionale coincide per un ampio tratto con la SP36, quello meridionale con la SP53 e quello occidentale con il sentiero cosiddetto "dei pescatori". A Est il confine si presenta più articolato: segue la SP53 fino all'altezza di Bernate e, da qui, si dirige verso Nord mantenendosi a Ovest degli abitati di Inarzo e Cazzago Brabbia. Il Canale Brabbia rappresenta il corso d'acqua più importante (defluisce dal Lago di Comabbio verso i Lago di Varese), ma l'area è solcata da numerosi altri canali come il Riale, il Fosso Carbonino e il Fosso di Mezzo.

La fisionomia dominante è rappresentata da estesi cariceti a *Carex elata*, spesso associata a *Calamagrostis canescens*; ben rappresentati sono anche i canneti a *Phragmites australis*, che sostituiscono i cariceti nelle zone più depresse. Le formazioni a idrofite (*Spirodela polyrrhiza*, *Nuphar luteum*, *Nymphaea alba*, *Hydrocharis morsus ranae*, *Sparganium erctum*, *Potamogeton crispus*) caratterizzano i corpi idrici. I boschi sono concentrati nelle zone periferiche e sono in massima parte costituiti da cenosi igrifile a dominanza di *Alnus glutinosa*, a cui si ricollegano gli arbusteti a *Salix cinerea*, che rappresentano lo stadio dinamico pregresso e risultano distribuiti, in modo sparso, in tutta l'area. Grande interesse rivestono alcune aree relitte a *Sphagnum* spp. e *Molinia coerulea*, assai localizzate e di ridotta estensione, che ospitano specie a impronta microtermica (es. *Drosera rotundifolia*, *Rhynchospora alba*).

Nella tabella che segue sono riportati gli habitat inseriti nell'Allegato I della Direttiva 92/43/CEE, rinvenibili all'interno della ZPS "Lago di Varese" e riportati nel Formulario Natura 2000 (aggiornamento aprile 2020).

3130: Acque stagnanti, da oligotrofe a mesotrofe, con vegetazione dei <i>Littorelletea uniflorae</i> e/o degli <i>Isoëto-Nanojuncetea</i>
3150 Laghi eutrofici naturali con vegetazione del <i>Magnopotamion</i> o <i>Hydrocharition</i>
6410: Praterie con <i>Molinia</i> su terreni calcarei, torbosi o argilloso-limosi (<i>Molinion caeruleae</i>)
7110 Torbiere alte attive
*7210 Paludi calcaree con <i>Cladium mariscus</i> e specie del <i>Caricion davallianae</i>
91E0* Foreste alluvionali residue di <i>Alnus glutinosa</i> e <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i>)

Nell'elenco che segue sono riportate le specie animali dell'Allegato II della Direttiva 92/43/CEE. Per le numerose specie di avifauna di cui all'Articolo 4 della Direttiva 2009/147/CEE (specie di Allegato I) si rimanda al Formulario Natura 2000 Allegato.

INVERTEBRATI *Austropotamobius pallipes*
 Coenonympha oedippus
 Osmoderma eremita

ANFIBI E RETTILI *Triturus carnifex*
 Rana latastei



STUDIO DI INCIDENZA

1.2 Aspetti gestionali e normativi delle Aree Natura 2000

Il 30 novembre 2015 con Dgr n. X/4429 sono state adottate le Misure di conservazione relative a 154 siti di Rete Natura 2000.

In particolare, la Dgr n. 4429 ha approvato i seguenti documenti:

- Criteri minimi uniformi, come da D.M. 184/2007;
- Misure di conservazione per n. 76 SIC dotati di piano di gestione;
- Elenco dei SIC e delle ZPS privi di piano di gestione;
- Misure di conservazione per siti senza un piano di gestione e misure per la connessione dei siti della Rete Natura 2000 - Documento Unico di Pianificazione.

La ZSC IT2010006 "Lago di Biandronno", la ZSP IT2010501 "Lago di Varese" e la ZPS/ZSC IT2010007 "Palude Brabbia" non sono dotate di Piano di Gestione approvate ai sensi della DGR 1791/2006 ma sono interessate da Misure di Conservazione Sito-Specifiche contenute nel Documento Unico di Programmazione (DGR X/4429 del 2015).
<http://www.natura2000.servizirl.it/EdmaPubblicazionePianiGestione/>.

Le Norme Tecniche di Attuazione contenute nel **Documento Unico di Pianificazione** richiamano la normativa già vigente e di riferimento alle misure di conservazione, in particolare il D.M. del 17 Ottobre 2007 "*Criteri minimi uniformi per la definizione di misure di conservazione relative a Zone speciali di conservazione (ZSC) e a Zone di protezione speciale (ZPS)*" e la D.g.r. n. 8/9275 del 8 aprile 2009 "*Determinazioni relative alle misure di conservazione per la tutela delle ZPS lombarde in attuazione della Direttiva 92/43/CEE e del d.P.R. 357/97 ed ai sensi degli articoli 3, 4, 5, 6 del d.m. 17 ottobre 2007, n. 184 - Modificazioni alla d.g.r. n. 7884/2008*" e s.m.i..

Queste introducono:

- le disposizioni normative per gli habitat di interesse comunitario;
- le disposizioni normative per altri habitat di interesse conservazionistico e/o habitat di specie;
- le disposizioni normative per le specie di interesse comunitario;
- le disposizioni normative sito-specifiche individuate per i seguenti 55 siti N2000, trattati nell'ambito dell'Azione C.1, e condivise con gli Enti gestori come azioni "RE" (Regolamentazioni) che di fatto sono immediatamente applicabili come divieti / obblighi / disposizioni.

Nelle Tabelle sottostanti vengono riportate le Misure di Conservazione e quelle sito specifiche che possono essere di interesse nell'elaborazione delle scelte di Piano. Esse sono state individuate all'interno delle categorie "Interventi attivi" e "Regolamentazioni".



STUDIO DI INCIDENZA

DISPOSIZIONI NORMATIVE SITO-SPECIFICHE

	Lago di Varese	Lago di Biandronno	Palude Brabbia
Misure di conservazione generali per il Sito			
Gli interventi che ricadono all'interno della Rete "Campo Fiori - Ticino" (incluse le aree esterne al sito) devono essere sottoposti a Valutazione di Incidenza ai sensi della D.G.P. n. 56 del 05.03.2013. Particolare attenzione dovrà essere posta nei varchi in cui come criterio ordinario dovranno essere evitati interventi generanti consumo di suolo (es. edifici, strade, piste ciclabili, ecc.) e/o limitazione alla libera circolazione della fauna (es. recinzioni).	X	X	X
Misure di conservazione per gli habitat di interesse comunitario			
E' fatto sempre divieto di: <input type="checkbox"/> abbattere esemplari di grandi dimensioni di ontano nero (<i>Alnus glutinosa</i>), di salice bianco (<i>Salix alba</i>), e <i>Quercus</i> sp. (specie autoctone) anche se secchi o deperienti o con portamento a capitozzo, salvo per motivi legati alla sicurezza, problemi fitosanitari e per esigenze di gestione conservazionistica; <input type="checkbox"/> abbattere piante che presentino cavità, anche se di modesta entità, fori di nidificazione di picidi o che rechino evidenti segni di nidificazione di specie ornamentali. Nel caso essi costituiscano un reale pericolo per l'incolumità pubblica, potranno essere posti in sicurezza anche eliminando la chioma o troncando il fusto ad una altezza tale da non rappresentare pericolo, mantenendo però la loro potenzialità verso l'ornitofauna nidificante. Tali operazioni sono assoggettate ad apposita autorizzazione rilasciata dall'Ente gestore; <input type="checkbox"/> sradicare le ceppaie di querce (<i>Quercus</i> sp.) e salice bianco (<i>Salix alba</i>); <input type="checkbox"/> danneggiare il sottobosco; <input type="checkbox"/> alterare il suolo mediante strascico dei tronchi o effettuando i tagli dopo periodi piovosi con suolo intriso d'acqua; <input type="checkbox"/> nei tratti in cui la pista ciclabile si trova a ridosso di aree boscate, i tagli dovranno preservare integralmente per una fascia di 20 metri per lato la copertura dello strato arbustivo esistente.	X	X	X
E' vietata l'eliminazione degli elementi naturali e seminaturali caratteristici del paesaggio agrario con alta valenza ecologica individuati dalla regione o dalle amministrazioni provinciali.	X	X	X
Impiego esclusivo di materiale vegetale autoctono per la gestione degli ambienti naturali e seminaturali, gli interventi di riqualificazione ambientale (recupero di cave, discariche o aree dismesse, opere di ingegneria naturalistica, di compensazione ecologica, di rinaturazione e riqualificazione floristica e vegetazionale), per i miglioramenti ambientali quali la piantumazione di siepi o alberature, per interventi di ripristino di corpi idrici e simili. Nella scelta delle specie autoctone, certificate ai sensi del D.Lgs 386/03 e del D.Lgs 214/05, si dovrà tener conto delle eventuali restrizioni	X	X	X



STUDIO DI INCIDENZA

	Lago di Varese	Lago di Biandronno	Palude Brabbia
fitosanitarie, per l'area d'intervento, legate alla presenza di particolari organismi nocivi oggetto di lotta obbligatoria.			
La realizzazione di impianti di illuminazione in aree aperte è possibile esclusivamente in aree antropizzate e secondo le modalità previste dalla Legge regionale n. 17 del 27 marzo 2000 "Misure urgenti in tema di risparmio energetico ad uso di illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso". È fatto comunque divieto di installazione di nuovi impianti: <input type="checkbox"/> all'interno della Zona A al di fuori delle strade carrozzabili; <input type="checkbox"/> all'interno dell'area del Lago o dirette verso di essa.	X	X	X
Al di fuori delle aree boscate, con esclusivo riferimento alle specie autoctone, è fatto divieto di eliminare piante arboree isolate o inserite in filari, nonché siepi arboree ed arbustive lungo il margine di strade, corpi d'acqua o coltivi, se non autorizzati dall'ente gestore, salvo per motivi legati alla sicurezza e/o problemi fitosanitari.	X	X	X
<i>Misure di conservazione per le specie animali di interesse comunitario</i>			
Ai fini della conservazione della specie è necessario prevedere quanto segue: <input type="checkbox"/> Mantenimento/rilascio, anche in habitat non forestali, di ceppaie di grandi dimensioni (anche con legno marcescente) nonché di alberi di grandi dimensioni da destinare ad accrescimento indefinito. <input type="checkbox"/> Mantenimento della necromassa vegetale al suolo e in piedi e di piante deperienti. <input type="checkbox"/> Tutela rigorosa degli alberi cavi e cariati.	X		X



STUDIO DI INCIDENZA

MISURE DI CONSERVAZIONE SITO - SPECIFICHE

	Lago di Varese	Lago di Biandronno	Palude Brabbia
Misure per habitat			
Realizzazione di mirati interventi di deframmentazione per garantire la continuità della rete ecologica, con particolare riferimento al disegno di Rete "Campo dei Fiori - Ticino", da attuare anche mediante l'acquisizione di aree.	X		
Interventi di contenimento della Robinia (<i>Robinia pseudoacacia</i>). L'indicazione per la Robinia è quella di lasciare gli esemplari alla evoluzione naturale (eventualmente prevedere diradamenti molto contenuti), favorendo però la ripresa dell'habitat potenziale con interventi localizzati di rinfoltimento con specie autoctone e tipiche dell'habitat.	X	X	X
Interventi di contenimento di <i>Platanus</i> sp. mediante sradicamento delle giovani piante, interventi di eliminazione progressiva delle specie dominanti deperienti, valutando l'opportunità di lasciare qualche individuo morto in piedi, sostituzione e integrazione con specie autoctone (es. <i>Salix alba</i>).	X	X	X
Interventi di contenimento dell'Ailanto (<i>Ailanthus altissima</i>) e del Ciliegio tardivo (<i>Prunus serotina</i>). Effettuare la cercinatura (rimozione di una stretta striscia di fusto su una larghezza di almeno 15 cm ad una altezza di 100/150 cm, comprendente corteccia, cambio e un sottile strato di legno) sugli esemplari più maturi, nel periodo di traslocazione delle sostanze nutritive. I nuovi spazi creati dovranno essere ripiantumati con specie autoctone. Le piante più giovani devono essere invece sradicate estraendole dal terreno, in modo da non consentire che vi rimanga una porzione di radice troppo sviluppata. Prevedere inoltre, interventi di contenimento dei polloni.	X	X	X
Interventi di contenimento dell'Acero americano (<i>Acer negundo</i>) mediante l'eliminazione degli individui porta seme.	X	X	X
Interventi sulla rete ecologica finalizzati a connettere il Sito con altre aree protette (Parco Campo dei Fiori) e la ZPS Lago di Varese.		X	
Misure per specie faunistiche			
Ai fini della conservazione della specie è necessario prevedere quanto segue: <input type="checkbox"/> Mantenimento/rilascio, anche in habitat non forestali, di ceppaie di grandi dimensioni (anche con legno marcescente) nonché di alberi di grandi dimensioni da destinare ad accrescimento indefinito. <input type="checkbox"/> Mantenimento della necromassa vegetale al suolo e in piedi e di piante deperienti. <input type="checkbox"/> Tutela rigorosa degli alberi cavi e cariati.	X	X	
Incremento e mantenimento di elementi marginali (siepi costituite da specie autoctone preferibilmente di provenienza locale - idealmente 70-100 m/ha) e microhabitat (es. tessere di vegetazione erbacea sfalciate saltuariamente (1000-1500 mq/ha), tessere prive di vegetazione).	X	X	X



STUDIO DI INCIDENZA

	Lago di Varese	Lago di Biandronno	Palude Brabbia
Mantenimento di aree aperte, quali radure, pascoli e prati da sfalcio, all'interno e nei pressi delle aree forestali.	X	X	X



STUDIO DI INCIDENZA

1.3 CONNESSIONE TRA AREE NATURA 2000

1.3.1 Inquadramento rispetto alla Rete Ecologica Regionale

Con la deliberazione **n. 8/10962 del 30 dicembre 2009**, la Giunta ha approvato il disegno definitivo di Rete Ecologica Regionale, aggiungendo l'area alpina e prealpina.

La **Rete Ecologica Regionale** è riconosciuta come infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale e costituisce strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale.

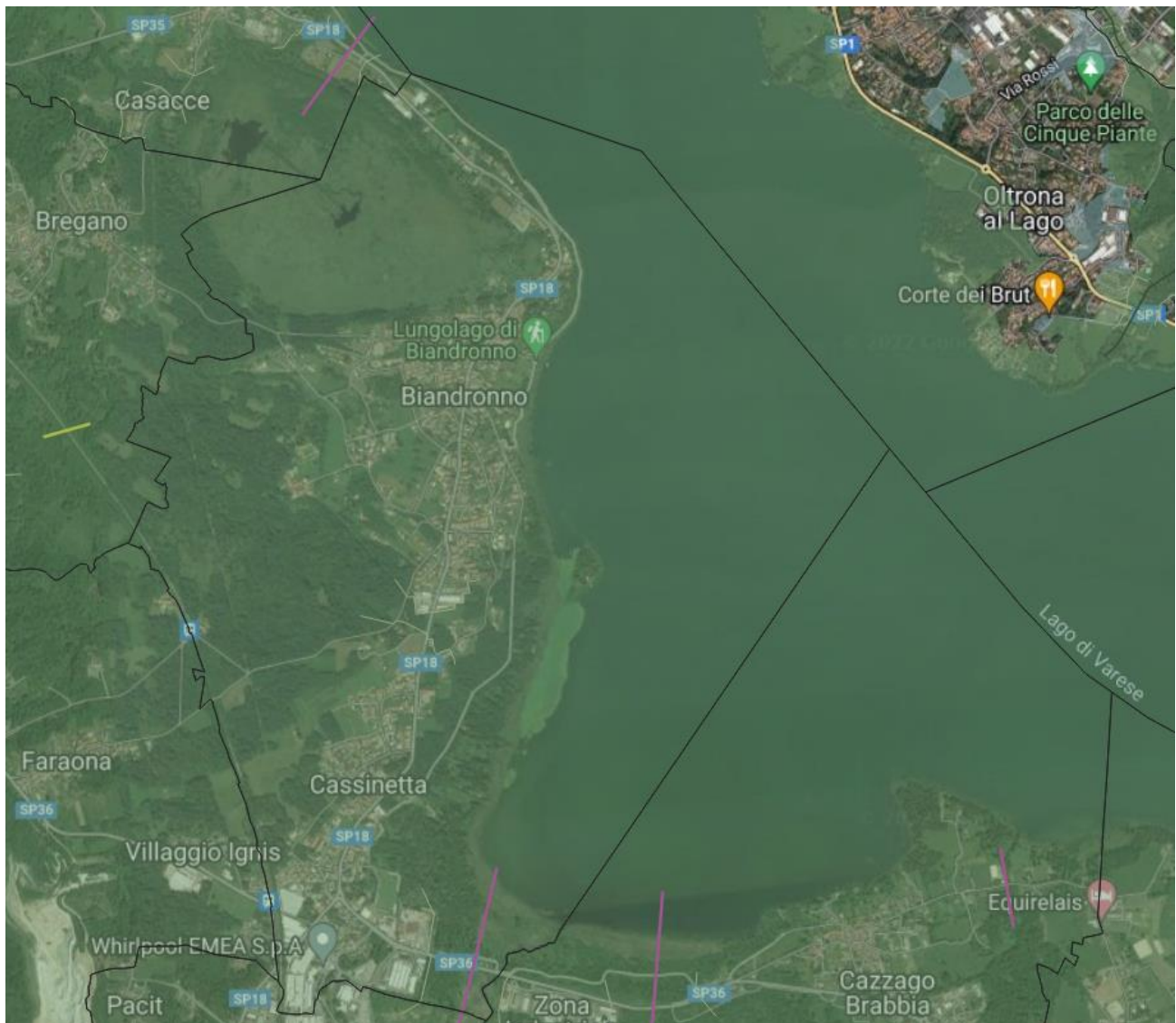
La **RER**, e i criteri per la sua implementazione:





- forniscono al **Piano Territoriale Regionale** il quadro delle sensibilità prioritarie naturalistiche esistenti, ed un disegno degli elementi portanti dell'ecosistema di riferimento per la valutazione di punti di forza e debolezza, di opportunità e minacce presenti sul territorio regionale;
- aiuta il P.T.R. a svolgere una funzione di indirizzo per i P.T.C.P. provinciali e i P.G.T./P.R.G. comunali;
- aiuta il P.T.R. a svolgere una funzione di coordinamento rispetto a piani e programmi regionali di settore, e ad individuare le sensibilità prioritarie ed a fissare i target specifici in modo che possano tener conto delle esigenze di riequilibrio ecologico;
- anche per quanto riguarda le Pianificazioni regionali di settore può fornire un quadro orientativo di natura naturalistica ed ecosistemica, e delle opportunità per individuare azioni di piano compatibili;
- fornire agli uffici deputati all'assegnazione di contributi per misure di tipo agro-ambientale e indicazioni di priorità spaziali per un miglioramento complessivo del sistema.

Nell'immagine seguente viene riportato un estratto cartografico della Rete Ecologica Regionale in Comune di Biandronno.



STUDIO DI INCIDENZA



- VARCHI DELLA RER
 - TIPO
 -  deframmentare
 -  entrambi
 -  varco da tenere
- ELEMENTI DI PRIMO LIVELLO DELLA RER
 - 
- ELEMENTI DI SECONDO LIVELLO DELLA RER
 - 

La Rete Ecologica Regionale nel Comune di Biandronno individua:

- **elementi di primo livello** in tutto il territorio comunale;
- **un varco da tenere/deframmentare lungo la SP36**, nella porzione meridionale del territorio comunale, in prossimità con il Comune di Cazzago Brabbia.

Gli **elementi di primo livello** della RER comprendono in generale:

- aree di interesse prioritario per la biodiversità;



STUDIO DI INCIDENZA

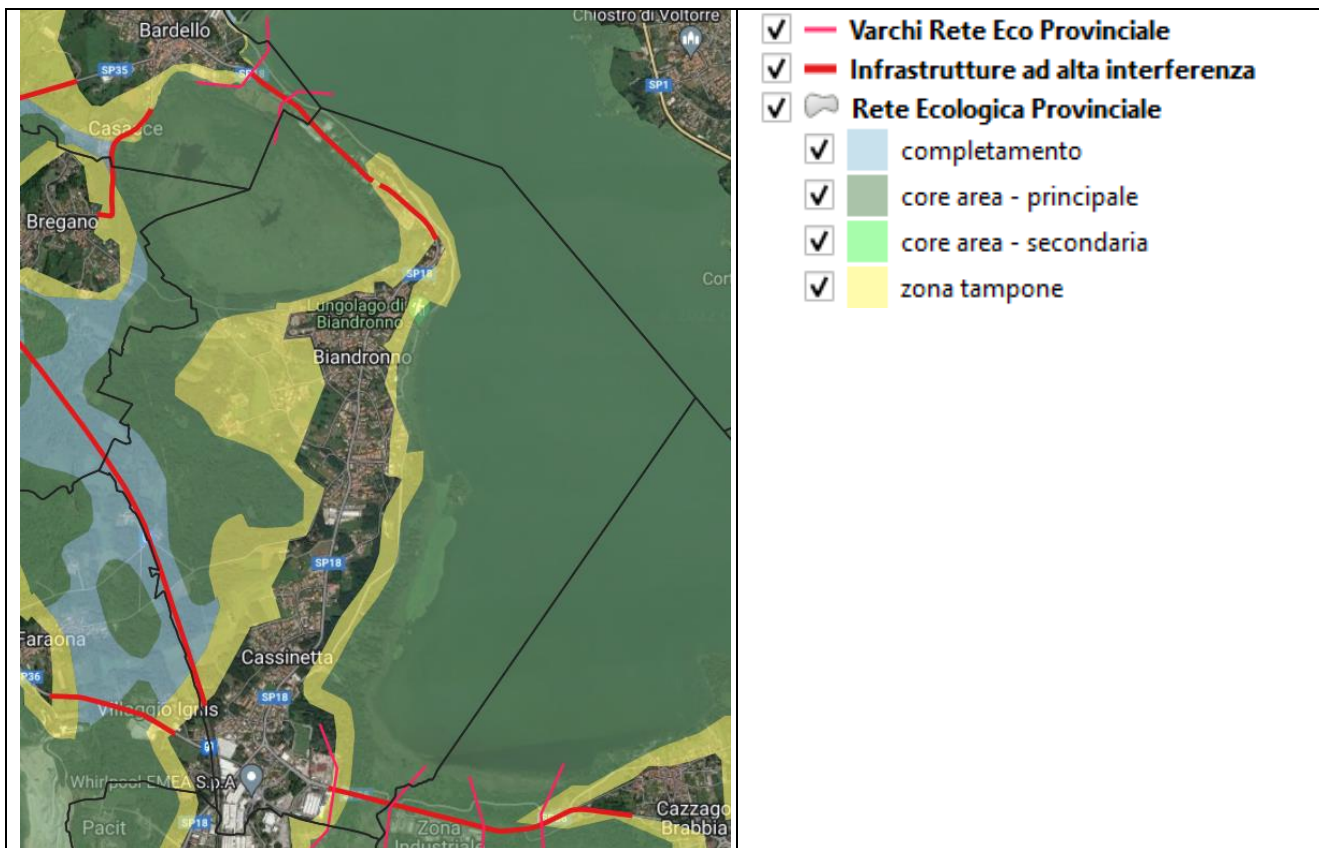
- corridoi ecologici primari di livello regionale;
- gangli primari di livello regionale in ambito planiziale;
- varchi insediativi da considerare a rischio di fini della connettività ecologica.

Un ulteriore varco strategico di connessione tra il Lago di Varese e la Palude di Biandronno è individuato più a Nord, in Comune di Bardello dove per altro è stato realizzato un sottopasso.

1.3.2 Inquadramento rispetto alla Rete Ecologica Provinciale

Il PTCP di Varese (2007) individua sul territorio provinciale una rete ecologica finalizzata a salvaguardare le interconnessioni tra le diverse aree a valenza ecologica e paesaggistica.

Nell'immagine seguente viene riportato un estratto cartografico della Rete Ecologica Provinciale in Comune di Biandronno.



La Rete Ecologica Provinciale nel territorio comunale di Biandronno individua:

- **core areas principali** in corrispondenza delle porzioni del Lago di Varese e della Palude di Biandronno;
- **zone tampone** a cuscinetto tra le suddette aree e l'urbanizzato;
- **un varco** nella porzione meridionale del territorio comunale lungo la SP36 al confine col Comune di Cazzago Brabbia.

Un ulteriore varco strategico di connessione tra il Lago di Varese e la Palude di Biandronno è individuato più a Nord, esternamente al territorio comunale di Biandronno, in Comune di Bardello dove per altro è stato realizzato un sottopasso.



STUDIO DI INCIDENZA

Le **core areas di primo livello** sono le aree di idoneità faunistica medio-alta che costituiscono le connessioni ecologiche principali della Provincia di Varese. Queste connessioni sono ad andamento Nord-Sud e consistono in:

- Corridoio principale occidentale: fiancheggia il Lago Maggiore e il Fiume Ticino, poi attraversa la zona dei Laghi e circonda l'aeroporto di Malpensa e quindi giunge al confine con la Provincia di Milano;
- Corridoio principale orientale: costeggia le aree boscate del comasco, passando attraverso il Parco Pineta di Appiano gentile e Tradate.

Le **fasce tampone** sorgono a margine delle *core areas* e comprendono aree a minore idoneità faunistica, in alcuni casi terreni agricoli, in altri aree boscate.

Vengono in generale identificate come **infrastrutture ad alta interferenza** quelle che tagliano la rete ecologica.

1.3.3 Rete ecologica Campo dei Fiori-Ticino

Il corridoio ecologico Campo dei Fiori – Ticino è stato individuato in seguito agli studi elaborati nell'ambito dei progetti sostenuti da Fondazione Cariplo "Natura 2000VA" e "Rete Biodiversità – La connessione ecologica per la biodiversità" per garantire la connessione a scala più ampia tra Alpi ed Appennini (dall'Alto Verbano, attraverso le Prealpi, il sistema fluviale del Ticino – Po, sino all'Oltrepò pavese), grazie agli assi naturali (Lago Maggiore, fiume Ticino, sistema montano-boschivo) che innervano il territorio varesino.

Tali studi hanno nel contempo messo in rilievo l'intrinseca vulnerabilità di tale specifico segmento di rete ecologica, ritagliato entro un quadrante di elevata densità insediativa, in cui si riscontrano notevoli fattori di disturbo e pressione e si registra il rischio di scelte urbanistiche atte a determinare una ulteriore riduzione quanto-qualitativa delle aree verdi e di azioni infrastrutturali ed insediative che determinino ulteriori cesure nella continuità della rete ecologica.

46 tra enti pubblici e privati, tra cui il Comune di Biandronno, nel 2014 hanno aderito al "Contratto di Rete", volto a preservare la condizione di naturalità delle aree a scarsa resilienza che compongono il corridoio, minacciate della perdita o compromissione della propria natura di matrice ambientale e della propria funzione di aree produttive di servizi ecologici.

In base alle note prot. N. 2832 del 12/02/2013 e prot. 14910 del 31/07/2013 la Regione Lombardia ha confermato la coerenza dell'applicazione della Valutazione di Incidenza all'interno del Corridoio Ecologico e la Provincia di Varese con D.G.P n. 56 del 05/03/2013 ha approvato i "Criteri per l'applicazione della procedura di valutazione di incidenza semplificata e della procedura per l'esclusione della valutazione di incidenza di interventi di limitata entità interessanti la rete ecologica Campo dei Fiori – Ticino".

All'interno dello schema di rete Campo dei Fiori - Ticino (Allegato 1 della D.G.P 56/2013) si distinguono, in ragione delle loro caratteristiche eco-morfologiche, i seguenti elementi:

- "*Areali di connessione*"

Si tratta di elementi fondamentali per la creazione di una rete ecologica (corpi idrici, boschi, siepi, filari, prati, aree agricole, ecc.) ed in particolare per consentire la diffusione spaziale di specie animali e vegetali e quindi lo scambio genetico tra popolazioni in contesti altamente frammentati. È da rimarcare che anche aree non necessariamente di grande pregio naturalistico possono concorrere in modo determinante alla funzionalità della rete.

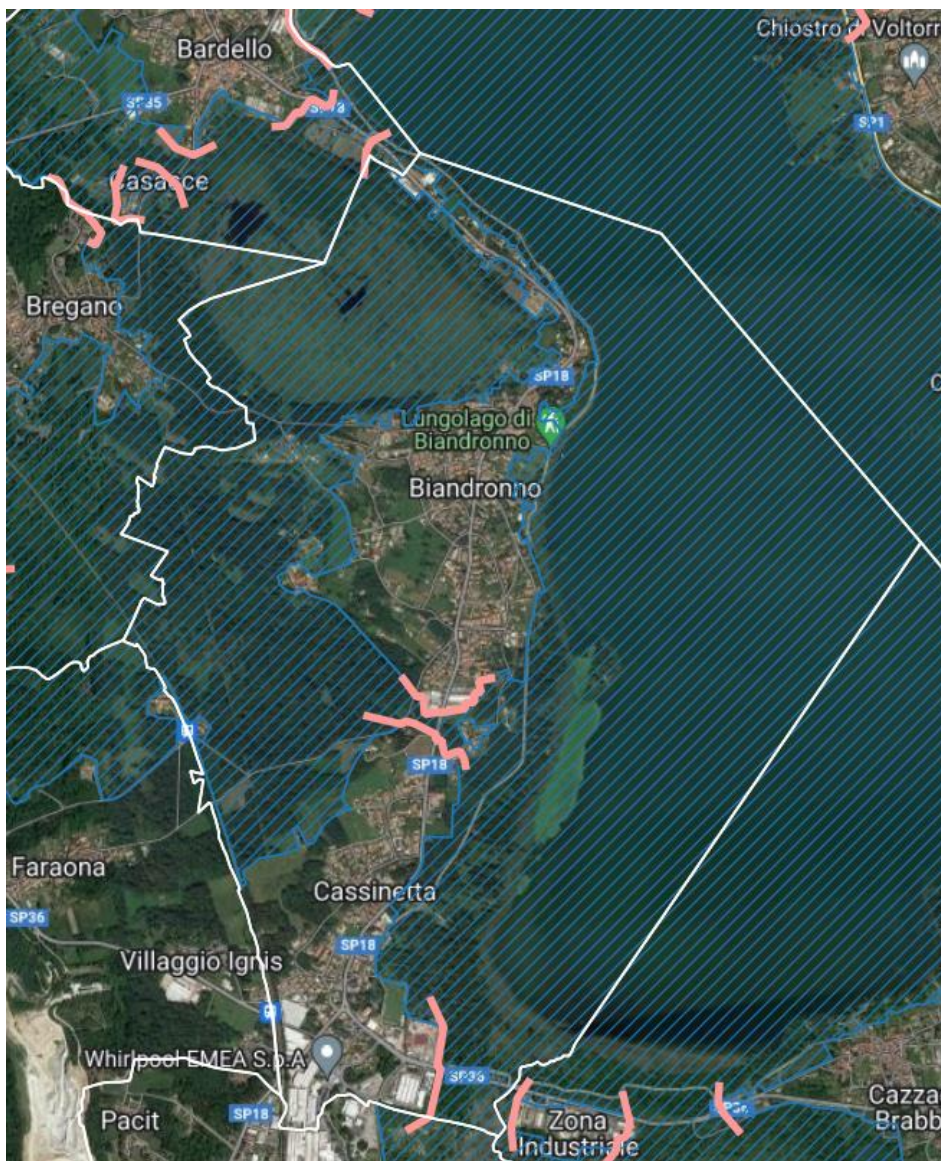


STUDIO DI INCIDENZA

"Varchi"

I varchi coincidono con situazioni di particolare criticità in cui la permeabilità ecologica viene minacciata o compromessa; questi sono pertanto identificabili con le principali strozzature della rete dovute alla presenza di elementi antropici (edificati, infrastrutture viarie, ecc.) e richiedono attenzioni mirate per il mantenimento e/o ripristino della permeabilità ecologica.

Come si evince dall'immagine sottostante la maggior parte delle aree naturali del territorio comunale è inserita nel Corridoio Campo dei Fiori-Ticino. La Rete Campo dei Fiori Ticino individua nel territorio comunale due varchi, uno a Sud, lungo la SP36 a confine con Cazzago Brabbia e uno tra Biandronno e Cassinetta lungo la SP18. Esternamente al territorio comunale, in Comune di Bardello, viene individuato un ulteriore varco lungo la SP18.





STUDIO DI INCIDENZA

2 DESCRIZIONE TECNICA DEL PIANO - PREVISIONI DELLA VARIANTE

2.1 Obiettivi e contenuti specifici della variante

In questo paragrafo vengono riuniti i contenuti propri della variante, declinati nei diversi strumenti.

Si rammenta che si farà riferimento non solo al Documento di Piano ma anche alla bozza del Piano dei Servizi e Piano delle Regole, per come resi disponibili dai professionisti incaricati:

- laddove funzionali ad una maggiore comprensione delle tematiche proposte dal Documento di Piano, e che per altro rappresentano l'attuazione delle suddette proposte;
- in quanto compresi nella valutazione ambientale del PGT data la presenza di Aree Natura 2000 e limitatamente ai profili conseguenti alla valutazione di incidenza (ex art. 25 bis, L.R. n. 86/1983, come modificato dalla L.R. 12/2011).

2.2 Obiettivi della variante

Gli obiettivi della variante, riportati nel DdP sono i seguenti:

1. Recuperare e rafforzare l'identità del territorio migliorando la qualità del tessuto urbano, attraverso la creazione di luoghi di centralità urbana valorizzati dalla presenza di attrezzature e strutture idonee ad ospitare servizi di interesse pubblico e collettivo e preservando dall'edificazione la fascia peri-lacuale

L'obiettivo ha come finalità migliorare le condizioni del tessuto urbano di Biandronno che è sorto a partire dai due originari nuclei storici con una specifica identità, ma si è poi sviluppato, nel periodo del boom edilizio, creando una conurbazione lungo la strada provinciale con una forma urbana irregolare e con i nuovi insediamenti poco qualificati in termini di servizi e spazi di aggregazione. E' quindi importante riqualificare il tessuto insediativo cercando di ricreare opportunità di aggregazione a partire dai luoghi qualificati di centralità dei nuclei originari e completando il tessuto insediativo attraverso la creazione di luoghi di aggregazione adeguatamente attrezzati sia all'interno dei due nuclei storici sia in prossimità del nuovo complesso scolastico.

Per raggiungere tale obiettivo serve creare un sistema di connessioni e di collegamenti tra i centri urbani, i servizi esistenti nel territorio. E' peraltro importante promuovere il recupero del tessuto di matrice storica che qualifica i due nuclei, ed in particolare quello di Biandronno, per recuperare gli spazi urbani sia sotto il profilo paesaggistico che della vita sociale, offrendo ulteriori possibilità insediative in linea con la rigenerazione urbana diffusa ed il contenimento del consumo di suolo.

E' importante operare con opportuni indirizzi per promuovere una riqualificazione anche dei tessuti periferici di più recente realizzazione. La perdita di valori e dei caratteri morfologici, tipologici e architettonici si registra in particolare nelle aree di espansioni realizzate nel corso degli ultimi decenni che hanno talvolta trascurato sia la qualità urbanistico-edilizia (in termini di tipologie, di elementi decorativi e di uso dei materiali), sia il modello insediativo. Gli sviluppi più recenti, improntati a modelli particolarmente invasivi per aree di particolare sensibilità paesistica quale il promontorio posto tra i due laghi e la riva dirimpetto al lago di Varese, hanno determinato una perdita di qualità nel rapporto visuale e paesaggistico tra il nucleo storico centrale e la riva del lago. Diventa pertanto fondamentale evitare interventi edificatori nelle aree rimaste libere in prossimità della fascia lacuale, per evitare ulteriori compromissioni dei caratteri paesistici della collina che digrada verso il lago .

Le azioni finalizzate al recupero dell'identità del tessuto urbano sono in parte demandate al Piano delle Regole che ha definito un sistema normativo strutturato in base ai seguenti indirizzi :



STUDIO DI INCIDENZA

- a1.** previsione di interventi volti alla "manutenzione qualitativa" e alla riqualificazione urbanistica degli insediamenti e degli spazi pubblici nell'ambito del tessuto edificato dei due nuclei storici, recupero e riqualificazione del sistema degli spazi pubblici (sistemazione delle piazze, degli edifici di interesse pubblico di particolare valenza storico-architettonico e paesaggistica, e, per quanto possibile, del tratto della via centrale, che collega la piazza del municipio - lo snodo strategico del nucleo centrale di Biandronno che comprende il Municipio, Villa Borghi, la scuola materna, ed una serie di servizi di interesse collettivo - con il Sagrato della Chiesa, e con la scalinata che raggiunge l'area del trampolino, anche attraverso il recupero delle cortine edilizie e delle corti interne che si susseguono lungo la via) conservazione dei punti panoramici, delle percorrenze e delle visuali che mettono in relazione l'abitato storico con il lago, riqualificazione di aree strategiche del tessuto quale la piazza di Cassinetta, e creazione di una fascia a verde qualificata a coronamento del promontorio nella fascia a sud del nucleo storico e nella zona a nord a tutela dell'area centrale che digrada verso il lago.
- a2.** creazione di percorsi di mobilità dolce di collegamento dei tre centri abitati (Biandronno, Cassinetta e l'ambito antistante il plesso scolastico), che mettano in rete i servizi, valorizzando anche gli aspetti panoramici, e che colleghino i centri con la ciclabile del lago interventi previsti ma solo in minima parte realizzati. Dovrà essere sviluppata una rete di percorsi pedonali e ciclabili che colleghi i servizi principali a partire dalla piazza di Biandronno per raggiungere l'area della Chiesa e di Cassinetta, con gli altri servizi pubblici, avendo come fulcro centrale il plesso scolastico ed andando ad interessare la zona di recente sviluppo insediativo.
- a.3** migliorare il margine urbano in rapporto alle aree di valenza naturalistica e paesaggistica ed al verde agricolo L'organizzazione insediativa di Biandronno si caratterizza da un sistema lineare sfilacciato che si estende lungo l'intero percorso della provinciale che si confronta con aree di elevata naturalità caratterizzate dall'acqua, il lago e la palude, e da ambiti agricoli intercalati da significative fasce boscate. Il sistema agricolo è rappresentato da un insieme discontinuo di aree di limitata dimensione prevalentemente posto come fascia di passaggio tra il margine esterno degli insediamenti e le aree di particolare valenza naturale. L'obiettivo del piano è conservare e qualificare questa fasce di transizione, facendo sì che il completamento insediativo miri a compattare la forma urbana nella zona interna e preservando le zone poste tra la fascia lacuale e il tessuto abitato da ulteriori sviluppi insediativi, realizzando, inoltre, in corrispondenza dei nuovi insediamenti o dell'ampliamento degli esistenti, opportune fasce di mitigazione tra l'edificato e gli ambiti agricoli o naturali.
- a.4** rivisitazione delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio storico finalizzata a favorire gli interventi di recupero e riuso degli edifici nel centro storico. Il nucleo di antica formazione di Biandronno conserva l'originaria struttura morfologica ed è un punto di riferimento sia sotto il profilo della vita sociale e dei servizi. La sua vitalità rappresenta quindi un punto di partenza per la riqualificazione del tessuto del paese, con localizzazione di funzioni qualificanti e di servizi anche attraverso il recupero e la valorizzazione degli edifici di valore storico-architettonico. Il vigente PGT è corredato da un piano di dettaglio per il centro storico che definisce puntuali modalità d'intervento sul patrimonio edilizio esistente, che coniuga l'esigenza di riqualificazione funzionale degli edifici con la conservazione delle valenze storico-architettoniche paesaggistiche del tessuto del centro storico. In fase di revisione dello strumento urbanistico si intende procedere alla verifica ed all'aggiornamento di tale strumentazione, anche con la finalità di promuovere e favorire il recupero degli edifici abbandonati e la riconversione degli edifici rurali oggi in disuso. Il nucleo antico di Biandronno è gravato dal traffico di attraversamento che interessa l'asse della provinciale, il recupero di questo tessuto, nelle componenti di minore valenza storica



STUDIO DI INCIDENZA

e architettonica deve mirare a migliorare le condizioni di mobilità pedonale e ciclabile in sicurezza, anche attraverso interventi di sostituzione edilizia, pur nel rispetto dei caratteri morfologici ed architettonici del tessuto.

2. Completare il tessuto insediativo individuando idonee opportunità localizzative per le aree destinate ai nuovi interventi, funzionali a migliorare forma e qualità del nucleo urbano

Lo sviluppo insediativo recente ha determinato la creazione di un tessuto particolarmente sfrangiato, e privo di un sistema di viabilità locale adeguato, in particolar modo nella fascia centrale tra il polo scolastico e Cassinetta. Il PGT prevede pertanto la ricucitura di tale tessuto a partire dalla qualificazione delle infrastrutture di urbanizzazione, ed in particolare della viabilità locale, per migliorare la connessione interna al tessuto riordinando il proliferare di ramificazioni che dalla strada provinciale danno accesso all'abitato, riducendo e mettendo in sicurezza gli incroci. Il completamento delle frange più esterne del tessuto insediativo persegue peraltro la formazione di un margine urbano ben definito e qualificato oltre alla creazione di una dorsale di viabilità interna di collegamento tra i centri abitati ed il polo scolastico migliorandone sensibilmente l'accessibilità in sicurezza.

Con questo obiettivo si vuole peraltro operare una razionalizzazione degli interventi di completamento urbano evitando il proliferare di una edificazione fatta di singoli interventi al di fuori di un disegno urbanistico volto a qualificare sia in termini di infrastrutture e servizi che di organizzazione insediativa.

- b 1.** *promuovere interventi coordinati negli ambiti di completamento insediativo, volti a riqualificare le aree marginali sia in termini di infrastrutture e viabilità sia in termini di definizione del margine urbano e corretto inserimento paesaggistico degli insediamenti.*
- b 2.** *Creazione di una dorsale di viabilità urbana volta a razionalizzare il sistema insediativo della fascia centrale di più recente sviluppo, con particolare attenzione all'accessibilità del plesso scolastico ed alla messa in sicurezza degli accessi dalla strada provinciale.*
- b 3.** *Promuovere un corretto inserimento paesaggistico dei nuovi interventi, prevedendo il ricorso a tipologie edilizie con edificato a bassa densità adeguatamente qualificato sia in termini di verde a corredo delle abitazioni, sia di fasce a verde di mitigazione verso le zone agricole e gli ambiti naturali.*

3. Promuovere il recupero e la riconversione delle strutture dismesse destinate alle attività economiche e consentire adeguate opportunità di ampliamento e sviluppo delle strutture produttive esistenti evitando l'individuazione di ulteriori aree da destinare a tali attività

Per le attività economiche il piano si pone l'obiettivo di favorire opportunità di consolidamento del tessuto economico esistente, con particolare attenzione al recupero ed alla riconversione degli insediamenti industriali dismessi, nonché di quelli sotto-utilizzati favorendo l'insediamento di attività economiche e di servizi funzionali al contesto insediativo in cui tali ambiti risultano inseriti. Il territorio di Biandronno è connotato dalla presenza di un tessuto produttivo di matrice industriale particolarmente esteso ed articolato che ha caratterizzato lo sviluppo insediativo di Cassinetta e che oggi si trova in parte in condizioni di sofferenza in relazione alla crisi del settore industriale. Nel territorio si trovano poi una serie di insediamenti, alcuni raggruppati in comparti, ma perlopiù quali insediamenti sparsi ed isolati, con una diversa condizione di utilizzo, occupazione e qualificazione funzionale. Per il comparto produttivo di Cassinetta il PGT mira a garantire una migliore flessibilità di utilizzo anche



STUDIO DI INCIDENZA

attraverso l'adeguamento delle strutture edilizie, per favorire la riqualificazione funzionale e l'attrattività di tale tessuto.

Per le attività in esercizio compatibili con il contesto insediativo ed ambientale circostante si intende prevedere opportunità di adeguamento e ove possibile e necessario di ampliamento delle strutture al fine di consolidare la presenza delle attività economiche nel territorio. Per le strutture dismesse il PGT prevede possibilità di riqualificazione con altre attività economiche e servizi compatibili con il territorio, quali ad esempio le attività ricettive, e, per quelle che ricadono in ambiti residenziali la possibilità di riconversione ai fini abitativi.

- c 1.** Migliorare le condizioni insediative dei comparti produttivi esistenti, sia sotto il profilo dell'accessibilità che dei servizi, prevedendo inoltre possibilità di adeguamento ed, ove possibile, di ampliamento delle strutture che ospitano le attività in relazione alle specifiche esigenze e garantire la flessibilità delle destinazioni ammesse per conseguire un mix funzionale che consenta il rafforzamento del tessuto produttivo
- c 2.** Consentire possibilità di ampliamento ed adeguamento delle strutture produttive esistenti limitando le destinazioni alle attività compatibili con il contesto insediativo circostante e prevedendo opportune opere di corretto inserimento ambientale e paesaggistico per gli insediamenti prossimi alle zone di particolare sensibilità
- c 3.** Promuovere il recupero degli insediamenti produttivi dismessi favorendo l'insediamento di un mix di attività economiche e di servizi che risultino compatibili e funzionali al contesto urbano circostante, e che possano incrementare l'offerta di attività economiche in quanto complementari alle attività esistenti o in linea con la vocazione del territorio, quali ad esempio le attività ricettive ed i servizi turistici. Incentivare, attraverso il recupero degli edifici produttivi dismessi in ambito urbano, interventi di rigenerazione urbana, attraverso l'insediamento di funzioni qualificanti per il contesto urbano e attivando azioni volte ad un miglioramento del contesto ambientale e paesaggistico, nonché della dotazione di servizi ed infrastrutture.

4. Migliorare il sistema della mobilità, l'accessibilità ai servizi ed i collegamenti interni

Il PGT persegue con questo obiettivo la razionalizzazione ed il potenziamento della rete viaria, oltreché la riduzione delle situazioni di pericolo e di impatti negativi derivanti dal traffico in ambito urbano, considerato che la viabilità primaria provinciale, lungo cui corre il traffico anche pesante di attraversamento del centro urbano di Inarzo, costituisce la struttura portante della viabilità interna del paese.

Si intende inoltre creare una rete di percorsi pedonali e ciclabili che interessa i servizi e le zone di maggior qualità paesaggistica

- d 1.** messa in sicurezza della strada provinciale in corrispondenza dei centri urbani e dei servizi lungo tale strada con razionalizzazione degli accessi,
- d 2.** realizzazione di nuovi tratti di viabilità interna di completamento della maglia viaria volti al miglioramento dei collegamenti interni tra gli insediamenti migliorando i punti di interconnessione con la viabilità provinciale, sia al fine della sicurezza che della fluidità del traffico,
- d 3.** potenziamento della dotazione di parcheggi in prossimità dei centri urbani e dei principali poli dei servizi



STUDIO DI INCIDENZA

- d 4.** realizzazione di percorsi ciclabili e pedonali di collegamento tra i centri urbani ed i principali servizi interessando a tal fine le aree di maggiore valore paesaggistico, tale rete dovrà essere opportunamente raccordata con la rete dei percorsi ciclabili e pedonali intercomunale,

5. Salvaguardare l'ambiente naturale, valorizzare le qualità paesaggistiche dei luoghi

Le aree legate al Lago di Varese, costituiscono un sistema di elementi di valore ecologico e paesistico importanti da tutelare e da valorizzare in relazione al rapporto sia di natura paesaggistica che di sviluppo e vita sociale ed economica che hanno avuto per la storia di Biandronno. Non va peraltro dimenticata l'area umida del Lago di Biandronno che oggi costituisce un elemento di particolare valenza ecologica e naturalistica ma che in passata ha rappresentato una condizione territoriale particolarmente importante per lo sviluppo di Biandronno.

Il Piano persegue la tutela delle importanti valenze ambientali e paesaggistiche, degli specchi d'acqua che hanno caratterizzato questo territorio; le aree legate al laghetto di Biandronno ed al Lago di Varese, nonché alla Palude Brabbia costituiscono un sistema di elementi di valore ecologico da tutelare sotto questo profilo ma al contempo da riscoprire per quanto riguarda il rapporto attivo che la popolazione di Biandronno nella sua storia ha costruito con questi luoghi. Evitare ulteriori pressioni antropiche, riscoprire e promuovere gli usi tradizionali che garantivano un equilibrio ambientale, promuovere una fruizione compatibile con la tutela delle valenze ecologiche e paesaggistiche sono gli obiettivi che il piano persegue, riconoscendone la valenza strategica non solo per la rete ecologica ma anche per la valenza storico testimoniale e paesaggistica e conseguentemente per una valorizzazione rispettosa delle risorse territoriali. Sostenere e costruire una mobilità dolce che consente la connessione dei servizi e dei nuclei abitati valorizzando la percezione e la fruizione del paesaggio naturale rappresenta un obiettivo di lavoro per il piano. E' quindi necessario da un lato evitare ulteriori pressioni relative ad attività non compatibili con la tutela, dall'altro riscoprire e promuovere una fruizione rispettosa di un equilibrio ambientale, ed in grado di conservare la memoria storica del rapporto tra il "paese" ed il lago.

Le **azioni** finalizzate al recupero del rapporto paese/lago ed alla tutela del verde con valenza ecologica saranno meglio specificate nel Piano dei servizi che sarà improntato sulle seguenti direttive:

- e1.** tutela delle aree di maggiore interesse naturalistico ed in particolare di quelle correlate alla presenza di acqua (rive del lago e ambiti palustri) promuovendo un migliore equilibrio ecosistemico nella gestione di tali ambiti e favorendo, in alcuni casi, un rapporto di fruizione non invasivo o impattante;
- e2.** conservazione delle aree boschive ed agricole anche funzionale alla realizzazione di una rete ecologica riconoscendo all'attività agricola un ruolo importante per favorire la protezione degli elementi di interesse ecologico-ambientale e paesaggistico (i filari, le siepi, l'equipaggiamento vegetazionale in ambito agricolo e in ambito urbano);
- e3.** valorizzazione delle aree prossime alle sponde del lago, ed in particolare della zona in prossimità dell'approdo dell'isolino Virginia, conservandone gli aspetti di elevata naturalità ma riqualificandole dal punto di vista paesaggistico e fruitivo ;
- e4.** creazione un sistema verde di connessione tra gli ambiti urbani, i centri servizi, e le aree di maggiore interesse naturalistico attraverso percorsi per la fruizione del territorio (con particolare riguardo alle visuali paesaggistiche); promozione della creazione di verde privato in ambito urbano



STUDIO DI INCIDENZA

2.3 Ambiti di trasformazione

2.3.1 AT 1 – Ambito di trasformazione residenziale - completamento insediativo del nucleo centrale - via Pio Salvini e via V. Veneto



Foto satellitare dell'area interessata dell'Ambito AT 1

2.3.1.1 Stato attuale, dati del comparto e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Inquadramento del contesto ambientale - territoriale

L'ambito di trasformazione è localizzato nel nucleo centrale di recente sviluppo insediativo sorto lungo la strada provinciale n. 18 (via Pio Salvini) nella zona intermedia tra il Centro di Biandronno e Cassinetta. Questa parte di tessuto urbano si è sviluppata ai margini della direttrice di viabilità provinciale, favorita anche dalla delocalizzazione di alcuni servizi, quali il plesso scolastico.

Il tessuto edificato è rappresentato prevalentemente da lotti singoli con edifici a densità rada (villette e case unifamiliari) con giardino; la direttrice urbana (via Trieste – via V. Veneto) che dalla strada provinciale in corrispondenza dell'istituto scolastico raggiunge Cassinetta, rappresenta l'asse viabilistico di supporto dello sviluppo insediativo di questa zona. Da tale asse si dipartono i numerosi tratti di viabilità locale di servizio delle abitazioni, perlopiù a fondo cieco. Il tessuto insediativo di questa zona si è sviluppata per successive addizioni, senza un



STUDIO DI INCIDENZA

disegno urbanistico ed infrastrutturale complessivo, in grado di rappresentare un elemento ordinatore di questo tessuto, L'orientamento e la distribuzione seguono l'andamento dell'asse di viabilità principale, ed il tessuto presenta un margine molto frangiato verso le aree agricole retrostanti, privo di un confine definito tra le aree agricole ed il sistema insediativo.

L'area di natura pianeggiante è oggi utilizzata parzialmente ai fini agricoli e confina sul lato libero a nord con le propaggini, in parte già edificate, della fascia boschiva che si estende verso Travedona mentre ad ovest si apre verso una piccola piana agricola. Il perimetro frastagliato del fronte sud-est è costituito dal limite dell'edificato esistente verso la campagna ed il tratto a nord-est conserva una zona agricola libera a prato a confine con la strada provinciale.

Il PGT persegue per questo contesto un intervento di riorganizzazione e implementazione della rete di viabilità locale unitamente al completamento insediativo con una migliore definizione del margine urbano. Concorrono a tale realizzazione due comparti di intervento accomunati dalla realizzazione di una nuova infrastruttura stradale vola a migliorare l'accessibilità della zona ed in particolare il collegamento con la strada provinciale.

Dati di superficie

Superficie totale dell'Ambito AT 1.1	18.900 mq.
Superficie totale dell'Ambito AT 1.2	4.600 mq.
Superficie interessata dalla nuova viabilità (collegamento tra via Pio Salvini e via V. Veneto)	6.000 mq.

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

Lo studio geologico del territorio comunale classifica tutte le aree interessate dai due sub ambiti di trasformazione e dalla realizzazione della strada nella Classe di fattibilità geologica F1 (Aree con scarsi/assenti fenomeni geologici e geomorfologici in zone da debolmente acclivi a pianeggianti) "Fattibilità con modeste limitazioni".

Stato della pianificazione sovracomunale

Sia l'ambito AT 1.1 che l'ambito AT 1.2 interessano, per la quasi totalità della superficie ambiti agricoli strategici del PTCP

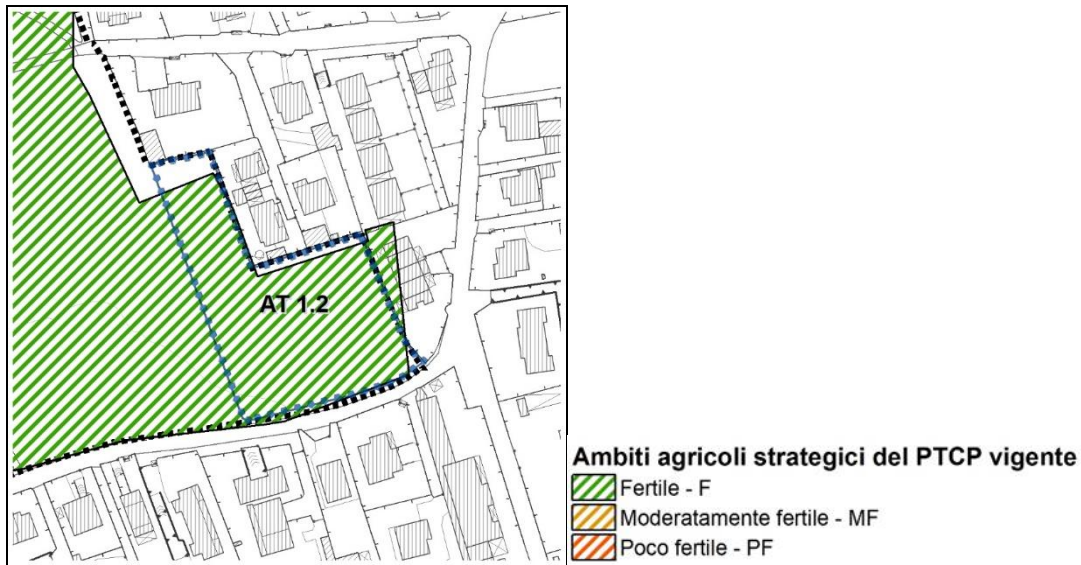


Ambiti agricoli strategici del PTCP vigente

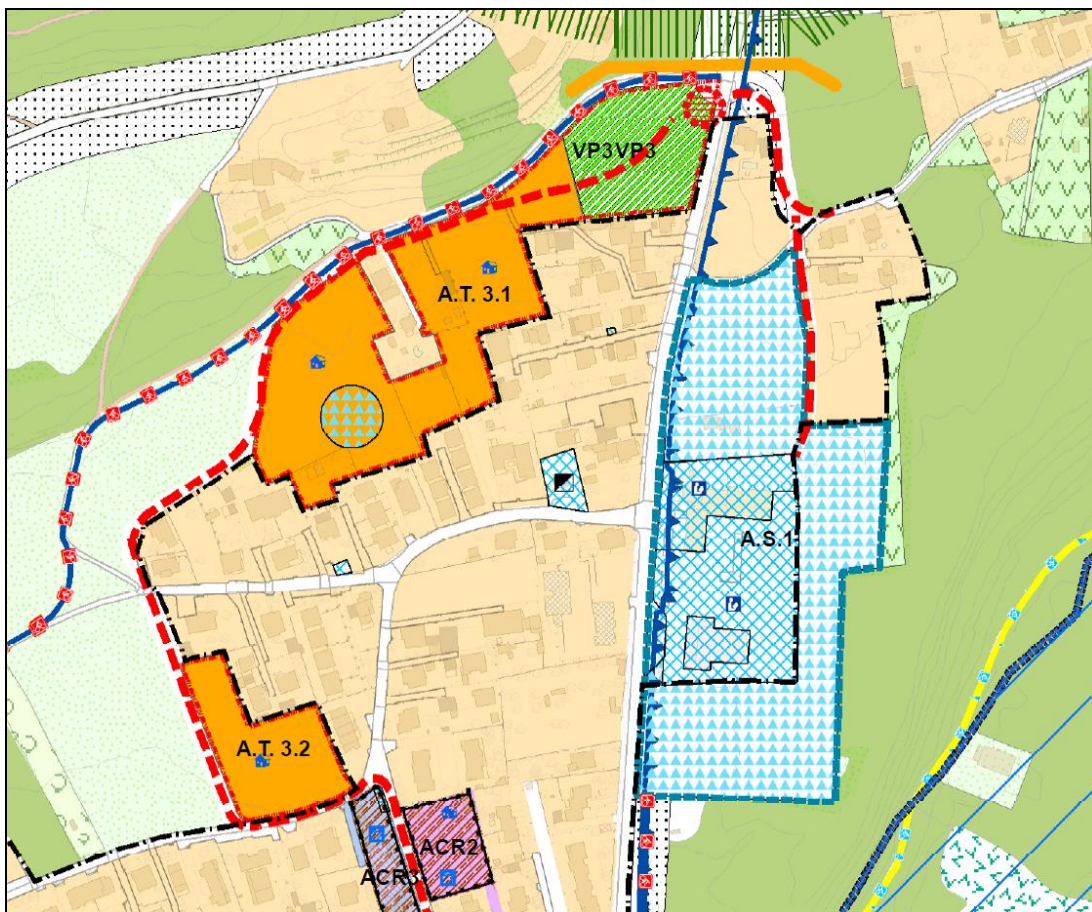
- Fertile - F
- Moderatamente fertile - MF
- Poco fertile - PF



STUDIO DI INCIDENZA



Stato della pianificazione vigente



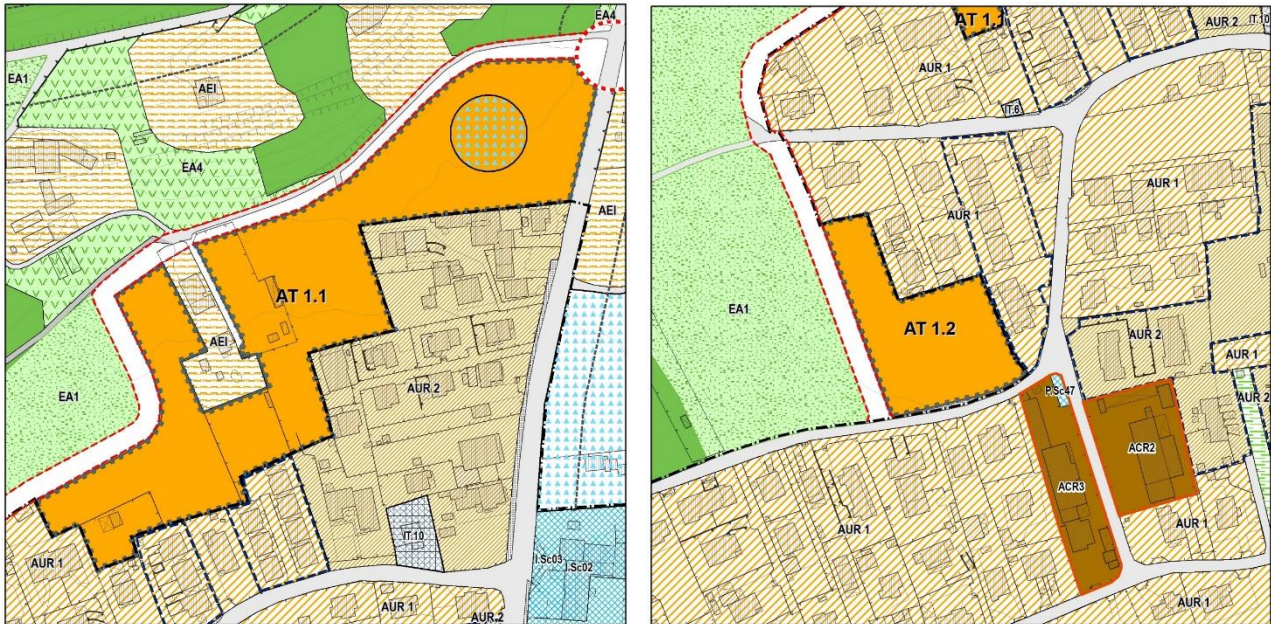
Estratto elaborato DP C2 – Ambiti di Trasformazione ed indirizzi generali di pianificazione

Il P.G.T. vigente classifica l'area come "Ambito di trasformazione" Disciplinata dal Documento di Piano.



STUDIO DI INCIDENZA

Previsioni del Documento di Piano



Estratto elaborato DdP C.2 – Previsioni del Documento di Piano

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

Il PGT persegue il completamento insediativo del tessuto edificato.

L'intervento mira a riqualificare la mobilità nell'ambito di nuovo sviluppo insediativo tra il polo scolastico e il centro di Cassinetta, con la creazione di una viabilità urbana alternativa alla strada provinciale, attraverso la riqualificazione di una strada consortile esistente, prevedendo contestualmente il completamento insediativo dell'area compresa tra l'attuale margine urbano e la nuova viabilità, con la ricucitura della rete viaria locale.

Per l'ambito AT 1 le finalità specifiche da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono:

- Creazione di una direttrice urbana di mobilità, alternativa alla strada provinciale, al servizio della zona edificata tra Cassinetta ed il plesso scolastico, attraverso l'ampliamento e la riqualificazione della strada consorziale esistente (via F.lli Cairolì), secondo la sezione stradale tipo indicata nel piano dei servizi che comprende un percorso ciclabile affiancato alla strada di livello urbano, con la creazione di una rotonda all'incrocio con la strada Provinciale, rotonda che avrà la funzione di costituire la nuova accessibilità anche per il centro scolastico, migliorando la sicurezza dell'accesso sia al plesso scolastico che alle zone residenziali .
- Completamento del tessuto residenziale esistente, con tipologie edilizie a bassa densità, attraverso un disegno urbano unitario con un margine definito verso la zona agricola ad ovest.
- Conservazione di una fascia a verde tra la viabilità e gli insediamenti
- Creazione di adeguati spazi a parcheggio pubblico al servizio del comparto funzionali sia al nuovo insediamento che al fabbisogno pregresso degli insediamenti circostanti
- Realizzazione di una fascia a verde alberato di margine dell'urbano, tra l'insediamento e l'area agricola confinante;



STUDIO DI INCIDENZA



Superficie del sub-Ambito AT 1.1 **18.920** mq
Superficie del sub-Ambito AT 1.2 **4.600** mq

2.3.1.2 Disposizioni di carattere prescrittivo

Destinazioni d'uso

L'ambito è destinato ad ospitare esclusivamente funzioni residenziali :

- Destinazioni d'uso principali e complementari della residenza, di cui all'art. 7.2.1 delle NdA del Piano delle Regole

Capacità edificatoria

La capacità edificatoria complessiva prevista per l'area residenziale è così determinata:

- L'indice **IT** = 0,20 mq/mq
- L'indice **Id** = 0,05 mq/mq (premierità per la realizzazione della nuova viabilità)
- **IC** = 30%
- **IPF** = 40% (di cui sistemato con verde a giardino alberato 40%)
- **Hm** = m 7,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda orizzontale)
m. 10,00 (altezza massima per i fronti con linea di gronda inclinata misurata all'intradosso del colmo)
- Distanze minima dei fabbricati dal confine 5,00 ml.
- Distanze minima dei fabbricati dalle strade

Dalla (circonvallazione di progetto)	7,50 mt.
Dalla Strada provinciale	10,00 mt.
Dalla viabilità interna al comparto	5,00 mt.
- Rispetto al filo stradale Le recinzioni lungo la strada provinciale dovranno essere arretrate di mt. 5,00 e lungo la nuova circonvallazione dovranno essere arretrate di mt. 2,50 .

L'indice IT di base, che si intende esteso a tutte le aree perimetrate entro il comparto AT 1.1 e AT 1.2 e tiene conto dei meccanismi di perequazione di comparto interna all'ambito relativi alle



STUDIO DI INCIDENZA

aree in cessione (o asservite ad uso pubblico) destinate ai servizi (accessibilità e parcheggi interni al comparto).

Alla capacità edificatoria determinata dall'indice IT dovrà essere aggiunta la quota di capacità edificatoria aggiuntiva **Id** quale premialità finalizzata alla partecipazione all'attuazione della nuova viabilità esterna al comparto, che dovrà essere realizzata in forza di un progetto unitario in accordo con l'abito AT 1.2.

Modalità attuative

È prescritta la redazione di un masterplan unitario, promosso dalle proprietà o direttamente dall'A.C., finalizzato a coordinare le opere di urbanizzazione, ed in particolare la realizzazione della nuova viabilità al confine con il comparto, l'accessibilità e l'assetto insediativo complessivo. L'attuazione degli interventi, compatibili con il masterplan approvato dal Consiglio Comunale, potrà essere realizzata con ricorso alla pianificazione attuativa, esteso ad ogni singolo sub-ambito di intervento AT 1.1. e AT 1.2.

In sede di approvazione del masterplan si potrà procedere ad una migliore definizione delle aree interessate da ciascun comparto, in considerazione di eventuali migliori definizioni del perimetro rispetto alle aree di pertinenza degli edifici confinante, senza che ciò comporti modifiche al PGT.

Dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione

Dovrà essere garantita la realizzazione di parcheggi pubblici, in misura non inferiore a:

- un posto macchina ogni unità abitativa destinata a residenza (o ogni 150 mq. se le unità abitative sono di superficie superiore)

La quota di servizi necessari a raggiungere la dotazione minima pari a 18 mq./abitante e non ceduta all'interno del comparto di attuazione dovrà essere monetizzata.

INDIRIZZI – Assetto morfologico - insediativo

Il piano privilegia il ricorso a tipologie costituite da edifici isolati con giardino di pertinenza, a tipologia mono o bifamiliare. Il ricorso ad altri schemi tipologici, dovrà comunque perseguire un disegno urbano complessivo in grado di definire un assetto planimetrico coerente con il contesto già edificato in cui si inseriscono gli interventi.

La rete viaria di accesso ai nuovi insediamenti dovrà essere opportunamente razionalizzata, con un numero contenuto di collegamenti al servizio delle abitazioni, evitando, ove possibile, l'accesso diretto alle singole abitazioni.

INDIRIZZI – Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

Le aree di sosta dovranno essere opportunamente sistemate a verde e piantumate.

Dovrà essere realizzata una fascia a verde alberato di rafforzamento del varco ecologico individuata in prossimità della strada provinciale, attraverso l'arretramento degli edifici e delle recinzioni rispetto all'incrocio e la sistemazione di una fascia alberata tra gli insediamenti e la viabilità.

Nella progettazione degli edifici si dovrà tener conto delle prescrizioni dettate dallo studio geologico ed idrogeologico del territorio comunale in particolare per quanto riguarda le problematiche connesse alla raccolta e smaltimento delle acque meteoriche.

Misure di attenzione, mitigazione e compensazione

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



STUDIO DI INCIDENZA

- La progettazione dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile (risparmio energetico, recupero delle acque, ecc).
- L'edificazione dovrà essere tenuta il più possibile in vicinanza all'edificio esistente, quindi verso est, a completamento del tessuto con la creazione di un margine urbano compiuto, lasciando la parte a ovest, tra l'edificio e la nuova strada, libera per impianto di alberature a rafforzamento del margine di interazione paesaggistica
- La progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi con la creazione aree a giardino opportunamente alberate tra le abitazioni e la nuova viabilità.
- Le aree a parcheggio pubblico dovranno essere opportunamente corredate di verde e piantumate.
- La progettazione dovrà essere sottoposta a uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici.

In considerazione della sottrazione di suolo agricolo, si prescrivono inoltre le seguenti **misure compensative**:

- Realizzazione, tramite apposito progetto, di area/aree verdi alberata/boscata pari alla superficie coperta edificata, da realizzarsi in loco o in altra area/aree che l'Amministrazione Comunale riterrà idonea al rafforzamento della rete ecologica, dando priorità alle localizzazioni in ambito urbano e a rafforzamento del margine urbano. Tale definizione sarà stabilita dall'Amministrazione in sede di pianificazione attuativa, in relazione anche alla programmazione comunale degli interventi a carattere ambientale e alle opportunità ed esigenze dell'ambito di trasformazione stesso, sia in ambito pubblico che privato. Tale area/aree dovrà essere assoggettata a progettazione naturalistica, utilizzando specie endogene. In caso di compensazioni, fermo restando il valore equivalente, potranno essere indirizzate verso altre opere di carattere ambientale (quali ad esempio sistemazioni spondali, regimentazione/laminazione dei corsi d'acqua, sistemazioni di sentieri-terrazzamenti, e simili).



STUDIO DI INCIDENZA

2.3.2 AT 2 – Ambito di trasformazione residenziale completamento insediativo e miglioramento viabilistico in localita' cassinetta – via V. Veneto



Foto satellitare dell'area interessata dell'Ambito AT 2

2.3.2.1 Stato attuale, dati del comparto e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

L'ambito di trasformazione è localizzato nella parte alta dell'abitato di Cassinetta, ed interessa la fascia di aree libere tra il limite dell'edificato esistente e la via Vittorio Veneto. La via V. Veneto, oltre ad essere parte della direttrice di collegamento tra il nucleo centrale di Cassinetta e gli ambiti edificati dell'area di recente sviluppo lungo la strada provinciale n. 18 (via Pio Selvini) nella zona del polo scolastico, costituisce il margine tra il tessuto urbano e gli ambiti agricoli e boschivi. All'interno delle aree interessate dalla trasformazione sono presenti alcune macchie boschive, costituite da vegetazione pioniera, che hanno colonizzato le aree incolte tra il limite dell'edificato e via Vittorio Veneto.

Le aree si collocano nella parte alta del versante, lievemente acclive, che dalla strada provinciale che circonda il lago, si collega alla piana agricola soprastante.

Il PGT persegue per questo contesto un intervento di completamento insediativo e adeguamento dell'asse di viabilità urbana di collegamento tra Cassinetta e il polo scolastico. Concorrono a tale realizzazione tre comparti di intervento accomunati dal progetto di riqualificazione infrastrutturale che interessa l'adeguamento dell'asse viario e il completamento della rete dei sottoservizi.



STUDIO DI INCIDENZA

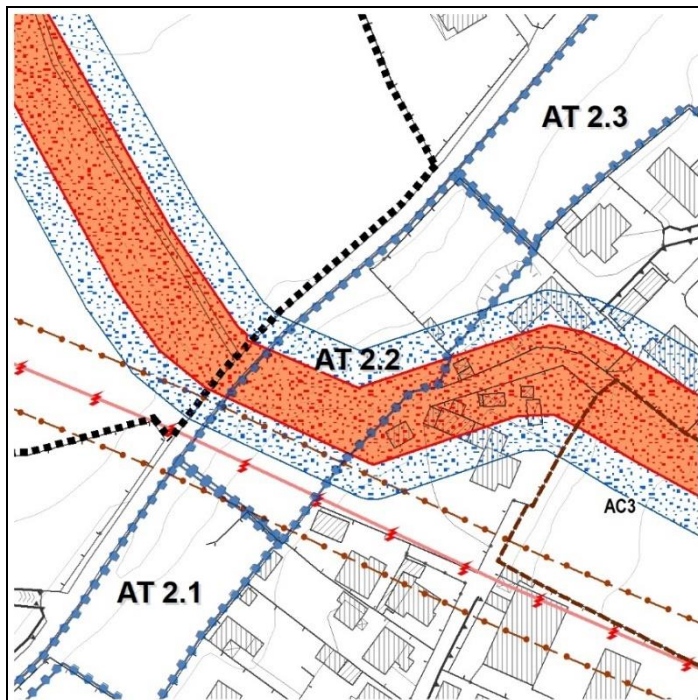
Dati di superficie

Superficie territoriale del sub-ambito AT 2.1	6.520 mq.
Superficie territoriale del sub-ambito AT 2.2	3.300 mq.
Superficie territoriale del sub-ambito AT 2.3	5.750 mq.

Al margine ovest dell'ambito AT 2.2 è presente un corso d'acqua del RIM interessato da una fascia di tutela assoluta di 900 mq., non edificabili e pertanto non considerati nella superficie territoriale dell'ambito.

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

Lo studio geologico del territorio comunale classifica la prevalenza delle aree interessate dai tre sub ambiti di trasformazione nella Classe di fattibilità geologica F1 (Aree con scarsi/assenti fenomeni geologici e geomorfologici in zone da debolmente acclivi a pianeggianti) "Fattibilità con modeste limitazioni". Fatta eccezione per l'area interessata dal corso d'acqua afferente al reticolo idrico minore, che interessa il sub ambito AT 2.2, che determina una fascia di tutela assoluta di circa 900 mq. considerati ineditabili.





STUDIO DI INCIDENZA

Stato della pianificazione sovracomunale

Parte dell'ambito AT 2 è interessato dalla presenza di formazioni boschive, di recente colonizzazione, inserite in contesti urbani, non funzionali alla costruzione della rete ecologica ed alla valorizzazione del sistema delle aree boscate.

Il PIF considera tali superfici boscate trasformabili.



Estratto tavola DdP.A 1 – Le trasformazioni dei boschi ammesse dal PIF

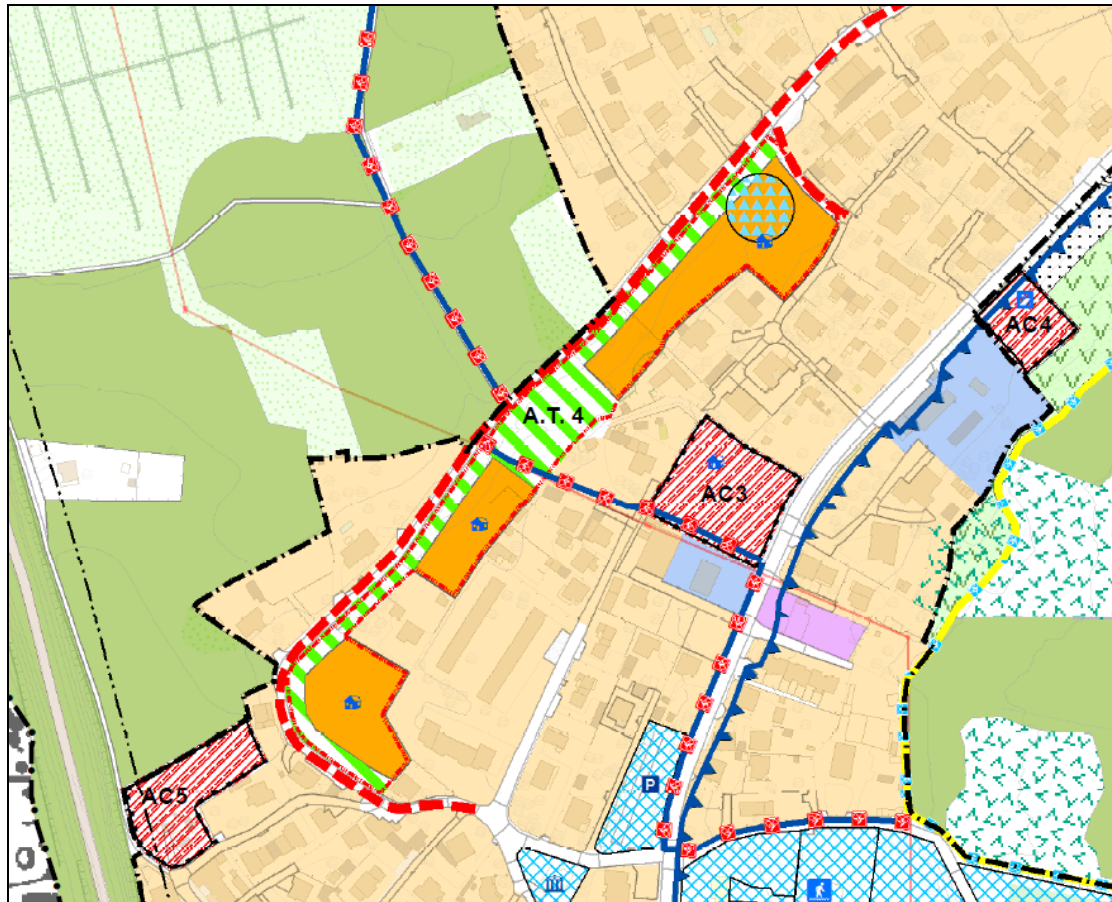
Le superfici delle aree boscate nei tre sub-ambiti ammontano complessivamente a 10.350 mq. così suddivisi:

AT 2.1 superficie a bosco	5.200 mq.
AT 2.2 superficie a bosco	70 mq.
AT 2.3 superficie a bosco	5.080 mq.



STUDIO DI INCIDENZA

Stato della pianificazione vigente



Estratto elaborato DP C2 – Ambiti di Trasformazione ed indirizzi generali di pianificazione

Il P.G.T. vigente classifica l'area come "Ambito di trasformazione" Disciplinata dal Documento di Piano.



STUDIO DI INCIDENZA



Estratto elaborato DdP C.2 – Previsioni del Documento di Piano

Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

Il PGT persegue il completamento insediativo del tessuto edificato della parte alta di Cassinetta, conseguendo nel contempo l'adeguamento dell'asse stradale di via Vittorio Veneto .

L'intervento mira a riqualificare la mobilità di collegamento tra il centro dell'abitato e la zona insediativa in prossimità del polo scolastico, attraverso l'allargamento del calibro stradale di via V. Veneto, in continuità con la realizzazione degli interventi previsti nell'ambito AT 1 e negli ambiti ACR 2 e 3, con la formazione di un percorso ciclabile in affiancamento all'asse stradale.

Per l'ambito AT 2 le finalità specifiche da perseguire in fase di pianificazione attuativa sono:

- Completamento della realizzazione di un asse di mobilità urbana, alternativa alla strada provinciale, al servizio della zona edificata tra Cassinetta ed il plesso scolastico, attraverso l'adeguamento di via V. Veneto, secondo la sezione stradale tipo indicata nel piano dei servizi che comprende un percorso ciclabile affiancato alla strada di livello urbano.
- Completamento del tessuto residenziale esistente, con tipologie edilizie a bassa densità con una significativa presenza di verde, e con particolare attenzione agli aspetti di inserimento paesaggistico correlati alla percezione visuale della sommità del versante.
- Creazione di adeguati spazi a parcheggio pubblico al servizio del comparto funzionali sia al nuovo insediamento che al fabbisogno pregresso degli insediamenti circostanti
- Riqualificazione della fascia a verde compresa tra gli ambiti AT 2.1. e AT 2.2. ed interessata dalla fascia di rispetto dell'elettrodotto e del reticolo idrico minore;



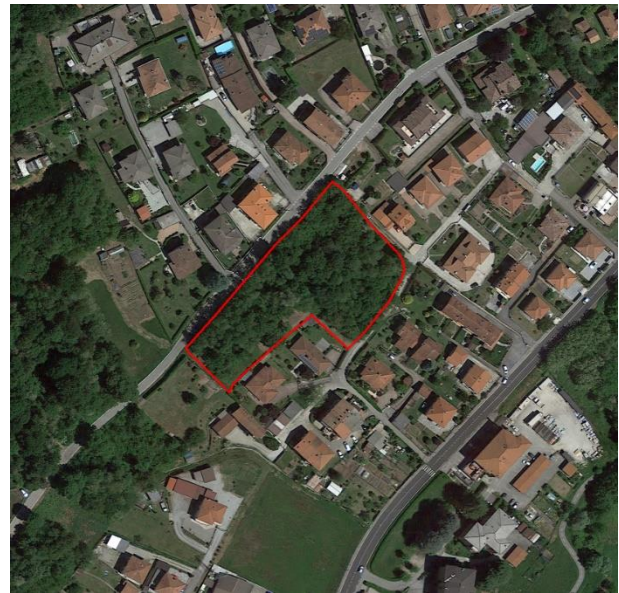
STUDIO DI INCIDENZA



AT. 2.1



AT 2.2.



AT 2.3

2.3.2.2 Disposizioni di carattere prescrittivo

Superficie del sub-Ambito AT 2.1	6.520 mq
Superficie destinata a edificazione	4.880 mq.
Superficie destinate ad ampliamento stradale	1.640 mq.
Superficie del sub-Ambito AT 2.2	3.300 mq
Superficie destinata a edificazione	1.830 mq.
Superficie destinate ad ampliamento stradale	550 mq.
Superficie a verde inedificabile	920 mq.



STUDIO DI INCIDENZA

Dalla superficie territoriale dell'ambito AT 2.2. è esclusa la fascia di tutela assoluta del RIM che ha una superficie di 900 mq.

Superficie del sub-Ambito AT 2.3 5.750 mq
Superficie destinata a edificazione 4.920 mq.
Superficie destinate ad ampliamento stradale 830 mq.

Destinazioni d'uso

L'ambito è destinato ad ospitare funzioni residenziali :

- Destinazioni d'uso principali e complementari della residenza, di cui all'art. 7.2.1 delle NdA del Piano delle Regole.

Capacità edificatoria

La capacità edificatoria complessiva prevista per l'area residenziale è così determinata:

- L'indice **IT** = 0,15 mq/mq
- **IC** = 30%
- **IPF** = 40% (di cui a verde a giardino alberato 40%)
- **Hm** = m 7,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda orizzontale)
m. 9,00 (altezza massima per i fronti con linea di gronda inclinata misurata all'intradosso del colmo)
- Distanze minima dei fabbricati dal confine 5,00 ml.
- Distanze minima dei fabbricati dal margine stradale di via V. veneto 7,50 mt.
- Rispetto al margine stradale le recinzioni lungo via V. Veneto dovranno essere arretrate di mt. 2,00.

L'indice IT di base, che si intende esteso a tutte le aree perimetrate entro il comparto AT 2.1, AT 2.2 e AT 2.3, con la sola esclusione dell'area di tutela assoluta del RIM che ricade all'interno dell'ambito AT 2.2., tiene conto dei meccanismi di perequazione di comparto interna all'ambito relativi alle aree in cessione (o asservite ad uso pubblico) destinate all'adeguamento di via V. veneto ed alla realizzazione dei servizi, parcheggi interni al comparto, verde di tutela ambientale o verde pubblico di fruizione.

Modalità attuative

È prescritta la redazione di un progetto unitario relativo all'adeguamento di via V. Veneto ed alla riqualificazione e completamento delle reti dei sottoservizi, promosso dalle proprietà o direttamente dall'A.C., finalizzato a coordinare le opere di urbanizzazione. L'attuazione degli interventi, compatibili con il progetto approvato dal Consiglio Comunale, potrà essere realizzata con ricorso alla pianificazione attuativa, esteso ad ogni singolo sub-ambito di intervento AT 2.1. e AT 2.2, e AT 2.3. L'attuazione dei singoli ambiti sarà subordinata all'adeguamento della rete dei sottoservizi, funzionale a garantire la dotazione delle necessarie urbanizzazioni per gli insediamenti previsti in ciascun sub-ambito, nonché alla realizzazione del tratto di adeguamento della viabilità a carico di ciascun sub-ambito, in relazione a quanto stabilito dal progetto preliminare approvato dal Consiglio Comunale. L'attuazione degli interventi dovrà peraltro prevedere la realizzazione dei servizi e dei parcheggi pubblici a carico di ciascun intervento.

Dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione

Dovrà essere garantita la realizzazione di parcheggi pubblici, in misura non inferiore a:

- un posto macchina ogni unità abitativa destinata a residenza (o ogni 150 mq. se le unità abitative sono di superficie superiore)

Dovranno comunque essere attrezzate e cedute aree destinate a parcheggio pubblico eventualmente previste dal Piano dei Servizi in misura superiore rispetto ai parametri indicati al comma precedente .



STUDIO DI INCIDENZA

La quota di servizi necessari a raggiungere la dotazione minima pari a 18 mq./abitante e non ceduta all'interno del comparto di attuazione dovrà essere monetizzata.

2.3.2.3 *Directive di indirizzo*

Assetto morfologico -insediativo

Il Piano privilegia il ricorso a tipologie costituite da edifici isolati con giardino di pertinenza, a tipologia mono o bifamiliare.

La rete viaria di accesso ai nuovi insediamenti dovrà essere opportunamente razionalizzata, con un numero contenuto di accessi diretti al servizio delle abitazione.

Prescrizioni paesistiche e inserimento ambientale

Le aree di sosta dovranno essere opportunamente sistemate a verde e piantumate.

Dovrà essere realizzata una fascia a verde alberato lungo la fascia di tutela del RIM, e dovrà essere conservata a verde l'area individuata al margine ovest dell'ambito AT 2.2..

Nella progettazione degli edifici si dovrà tener conto delle prescrizioni dettate dallo studio geologico ed idrogeologico del territorio comunale nonché dell'invarianza idraulica.

2.3.2.4 *Misure di attenzione, mitigazione e compensazione*

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).
- La progettazione dovrà essere rispettosa della morfologia dei luoghi si dovrà porre particolare attenzione all'impatto paesaggistico degli edifici posti nella parte sommitale del declivio, contenendo, per quanto possibile l'emergenza dei volumi rispetto allo skyline del rilievo morfologico (rispetto alla veduta dalla strada provinciale) e conservando una significativa presenza di alberature a qualificare la parte sommitale del rilievo.
- Le aree a parcheggio pubblico dovranno essere opportunamente corredate di verde e piantumate.
- La progettazione dovrà essere sottoposta a uno specifico studio sulla minimizzazione degli effetti paesaggistici.

In considerazione della sottrazione di suolo agricolo, si prescrivono inoltre le seguenti **misure compensative**:

- Realizzazione, tramite apposito progetto, di area/aree verdi alberata/boscata pari alla superficie coperta edificata, da realizzarsi in loco o in altra area/aree che l'Amministrazione Comunale riterrà idonea al rafforzamento della rete ecologica, a compensazione dalla trasformazione delle aree boscate, secondo i parametri stabiliti dal PIF e dalla normativa vigente. Gli interventi di compensazione dovranno essere assoggettati a progettazione naturalistica. In caso di ricorso alla compensazione economica, fermo restando il valore equivalente, potranno essere indirizzate verso altre opere di carattere ambientale (quali ad esempio sistemazioni spondali, regimentazione/laminazione dei corsi d'acqua, sistemazioni di sentieri-terrazzamenti, e simili).



STUDIO DI INCIDENZA

2.4 Ambiti di rigenerazione urbana

2.4.1 Ambito di rigenerazione urbana ACR1 Centro storico



2.4.1.1 Stato attuale, dati del comparto e obiettivi generali per la rigenerazione

Inquadramento del contesto territoriale, insediativo ed ambientale

Lungo via Mazzini, di fronte al sagrato della chiesa di S. Lorenzo, all'interno del Centro storico, è presente un edificio residenziale dismesso, che interferisce negativamente con la mobilità, poiché determina un restringimento del tracciato stradale e costituisce un elemento di ingombro visuale rispetto alla veduta della facciata principale della chiesa.

L'edificio si colloca al margine della strada a chiusura di una stretta corte posta a ridosso del promontorio che si affaccia sul lago di Varese.

L'edificio mondiale, e non presenta particolari valenze di carattere architettonico. Questa struttura edilizia risulta avulsa dal contesto del centro storico per quanto riguarda i caratteri tipo-morfologici e gli elementi di finitura.



STUDIO DI INCIDENZA

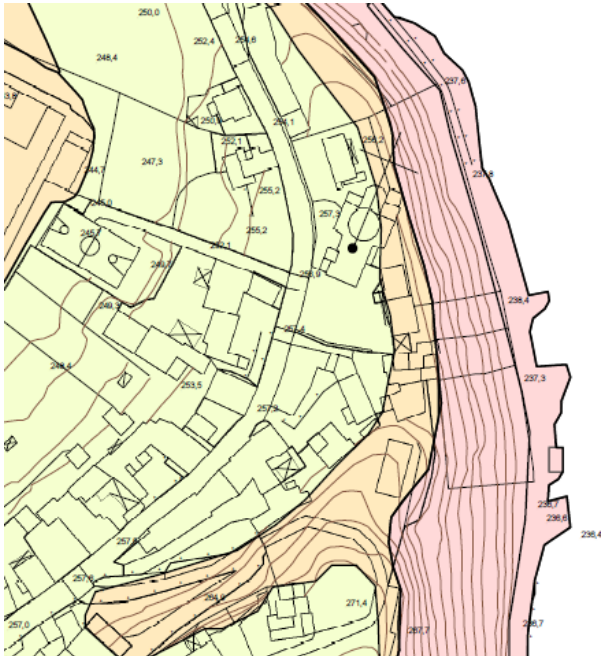
Dati di superficie

Superficie ambito di rigenerazione


ACR 1 – 3070 mq

Gli edifici esistenti all'interno dell'ambito ACR 1 hanno una Superficie Lorda complessiva di 1.120 mq (misurata dal data base comunale)

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati




Lo studio geologico del territorio comunale classifica la parte sulla sommità del rilievo in Classe di Fattibilità: Classe A.11.2 – Fattibilità con consistenti limitazioni,

 **Fattibilità con consistenti limitazioni**

A.11.2 - Aree a pericolosità potenziale medio-bassa legata a possibilità di innesco di colate in detrito e terreno

Mentre la zona in prossimità della strada nella zona in cui sorge l'edificio in Classe di Fattibilità: Classe F.1 – Fattibilità con modeste limitazioni,

 **Fattibilità con modeste limitazioni**

F.1 - Aree con scarsi/assenti fenomeni geologici e geomorfologici in zone da debolmente acclivi a pianeggianti

Stato della pianificazione sovraordinata

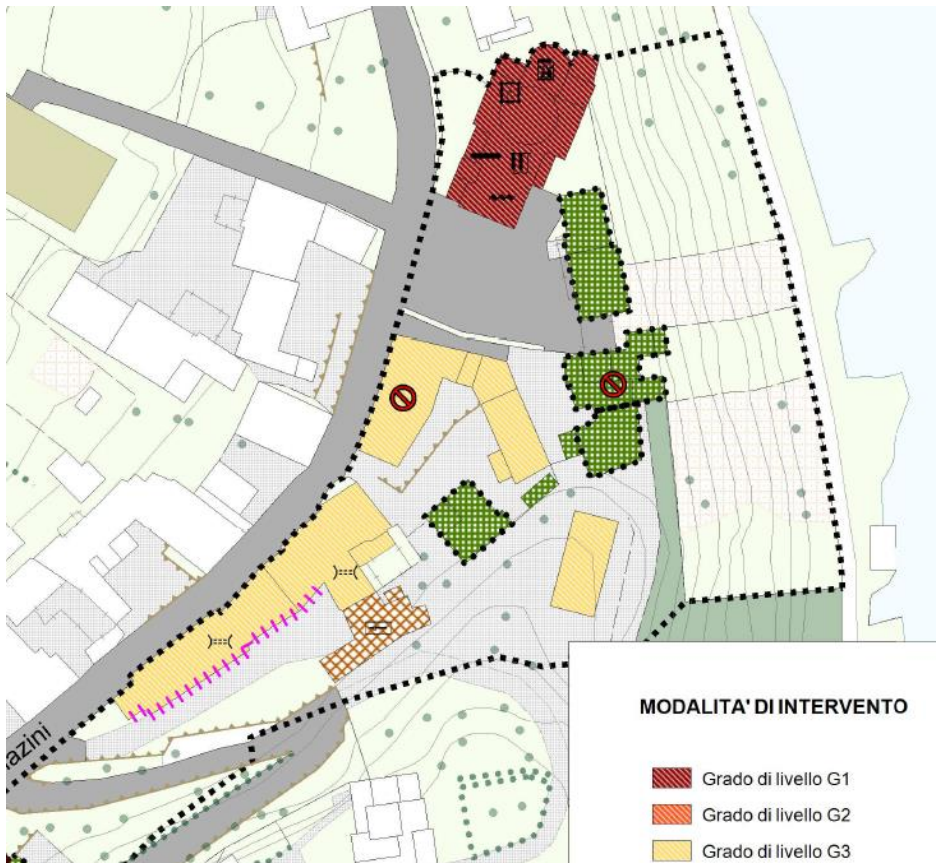
L'edificio e l'area interessata rientrano nel vincolo di tutela quale area di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 lett. a) del D.L. 42/04, istituito con Decreto Ministeriale 9/11/1961, che comprende la "Zona costiera del lago di Varese.



STUDIO DI INCIDENZA

Stato della pianificazione vigente

La disciplina degli interventi sugli edifici del Centro storico prevede quale modalità d'intervento un grado di livello G3 – Ristrutturazione edilizia





STUDIO DI INCIDENZA

Obiettivi della rigenerazione d'ambito e strumenti di attuazione

Come previsto anche dal PGT vigente, l'Amministrazione Comunale intende promuovere un intervento di ristrutturazione con la sostituzione dell'edificio e la sua ricostruzione in posizione defilata rispetto alla strada per consentire l'adeguamento del tracciato viario in prossimità della chiesa e la riqualificazione dell'area afferente al sagrato ed agli edifici circostanti

Le finalità da perseguire per la riqualificazione, insediativa, ambientale ed infrastrutturale con l'attuazione degli ambiti di rigenerazione sono le seguenti

- Riqualificazione insediativa del complesso edilizio con spostamento dell'edificio in posizione arretrata rispetto alla strada e con minore interferenza rispetto alla veduta della facciata della chiesa lungo il percorso della strada provinciale
- Riqualificazione delle aree contigue alla strada ed al sagrato della chiesa

2.4.1.2 Indirizzi per il recupero degli ambiti insediativi dismessi

Destinazioni d'uso

- Residenza, e attività complementari di natura commerciale,

In considerazione dello stato di conservazione dell'edificio non si ritiene opportuno ammettere usi temporanei in assenza di interventi di sistemazione

Capacità edificatoria

In caso di intervento di ristrutturazione con sostituzione dell'edificio ed arretramento rispetto alla strada secondo gli obiettivi di cui al punto precedente, coerente con le caratteristiche del contesto tipo-morfologico del centro storico, è ammesso un incremento della capacità edificatoria pari al 20% della Slp esistente.

Modalità attuative

È prescritta la redazione di un masterplan, promosso dalle proprietà o direttamente dall'A.C. con le proprietà, finalizzato a coordinare l'intervento per quanto attiene l'assetto insediativo complessivo, l'adeguamento delle aree circostanti e della viabilità.

Il masterplan avrà la funzione di definire un programma economico-finanziario dell'intervento e stabilire le opere infrastrutturali e di mitigazione ambientale dell'intervento secondo un principio di proporzionalità ed un equo bilanciamento degli oneri e delle dotazioni di servizi richieste.

L'attuazione degli interventi, compatibili con il masterplan approvato dal Consiglio Comunale, potrà essere realizzata con permesso di costruire convenzionato.

Dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione

Dovrà essere garantita la realizzazione di parcheggi pubblici, in misura non inferiore a:

- un posto macchina ogni unità abitativa destinata a residenza (o ogni 150 mq. se le unità abitative sono di superficie superiore)

Dovrà essere ceduta un'area non inferiore a 300 mq. funzionale all'ampliamento del sagrato della chiesa ed alla creazione di un percorso protetto in affiancamento alla strada provinciale lungo l'intero fronte dell'ambito per una larghezza non inferiore a 2,50..

Indicazioni paesistiche e inserimento ambientale

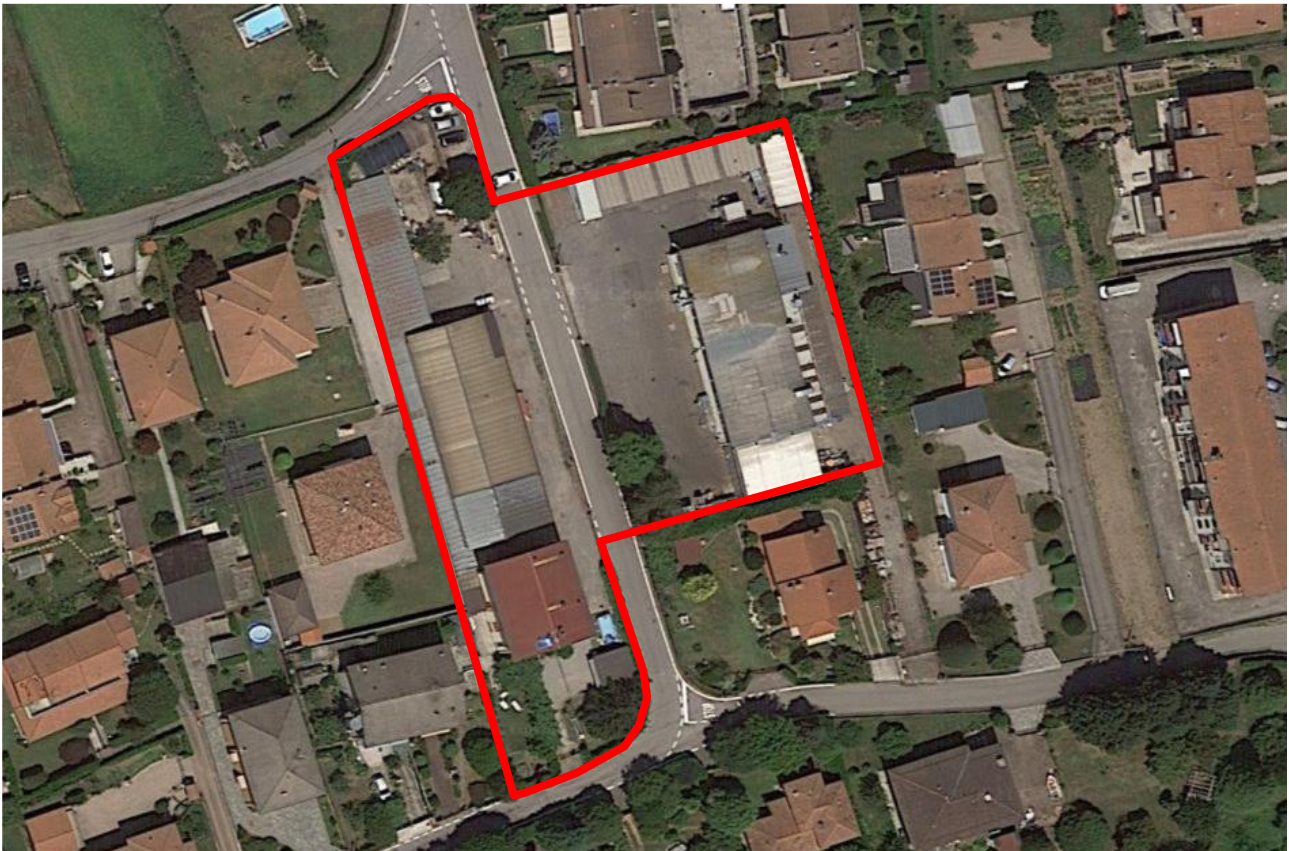
L'intervento dovrà perseguire un migliore inserimento paesaggistico degli edifici nel rispetto dei caratteri tipo-morfologici ed architettonici del centro storico.

In caso di traslazione degli edifici nella parte dell'area del versante che prospetta verso il lago dovrà essere posta particolare attenzione all'inserimento ambientale e paesaggistico sia degli edifici che della sistemazione delle aree di pertinenza e degli accessi.



STUDIO DI INCIDENZA

2.4.2 Ambiti di rigenerazione urbana ACR2 e ACR3 – Via Trieste



2.4.2.1 Stato attuale, dati del comparto e obiettivi generali per la rigenerazione

Inquadramento del contesto territoriale, insediativo ed ambientale

Nella zona di centrale, tra il nucleo di Biandronno e quello di Cassinetta, interessata da uno sviluppo insediativo recente, sono presenti due insediamenti produttivi incongrui rispetto al contesto, di cui uno dismesso e l'altro in fase di dismissione.

I due insediamenti si inseriscono in un contesto insediativo di natura residenziale, connotato da singole villette e piccole palazzine.

Seppure di dimensioni contenute, queste strutture sono caratterizzate da tipologie edilizie non coerenti con il contesto, costituiti da piccoli capannoni con aree pavimentate di pertinenza, all'interno delle quali sono presenti alcune tettoie. .

Il Comparto ACR2 riguarda una struttura produttiva, mentre l'ACR3 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. I due complessi si fronteggiano e sono separati da una strada di viabilità locale.

Dati di superficie

Superficie totale dei due ambiti

- **ACR 2 – 2.300 mq**

Gli edifici esistenti all'interno dell'ambito ACR 2 hanno superficie lorda complessiva di 600 mq. (misurata dal data base comunale) con esclusione delle tettoie aperte



STUDIO DI INCIDENZA

- ACR 3 – 2.250 mq

Gli edifici esistenti all'interno dell'ambito ACR 2 hanno superficie lorda complessiva di 880 mq. che comprendono un edificio già adibito ad abitazione di circa 450 mq. di SL (misurata dal data base comunale), non sono state considerate le tettoie aperte.

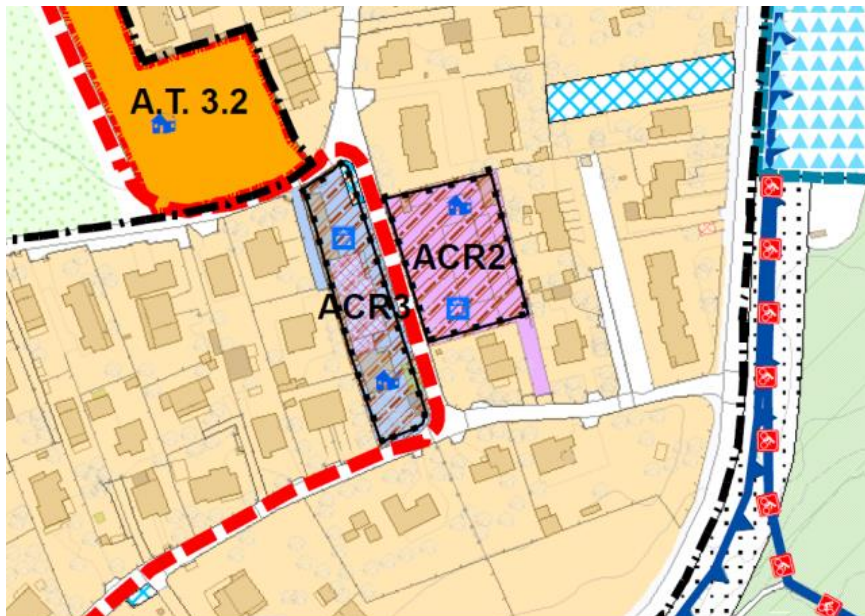
Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

Lo studio geologico del territorio comunale classifica gli ambiti all'interno della Classe di Fattibilità: Classe F1 – Fattibilità con modeste limitazioni,

Stato della pianificazione sovraordinata

L'ambito non è interessato da vincoli o da prescrizioni derivanti dalla pianificazione sovraordinata.

Stato della pianificazione vigente



Estratto elaborato DdP C 2 – Ambiti di trasformazione e indirizzi di pianificazione

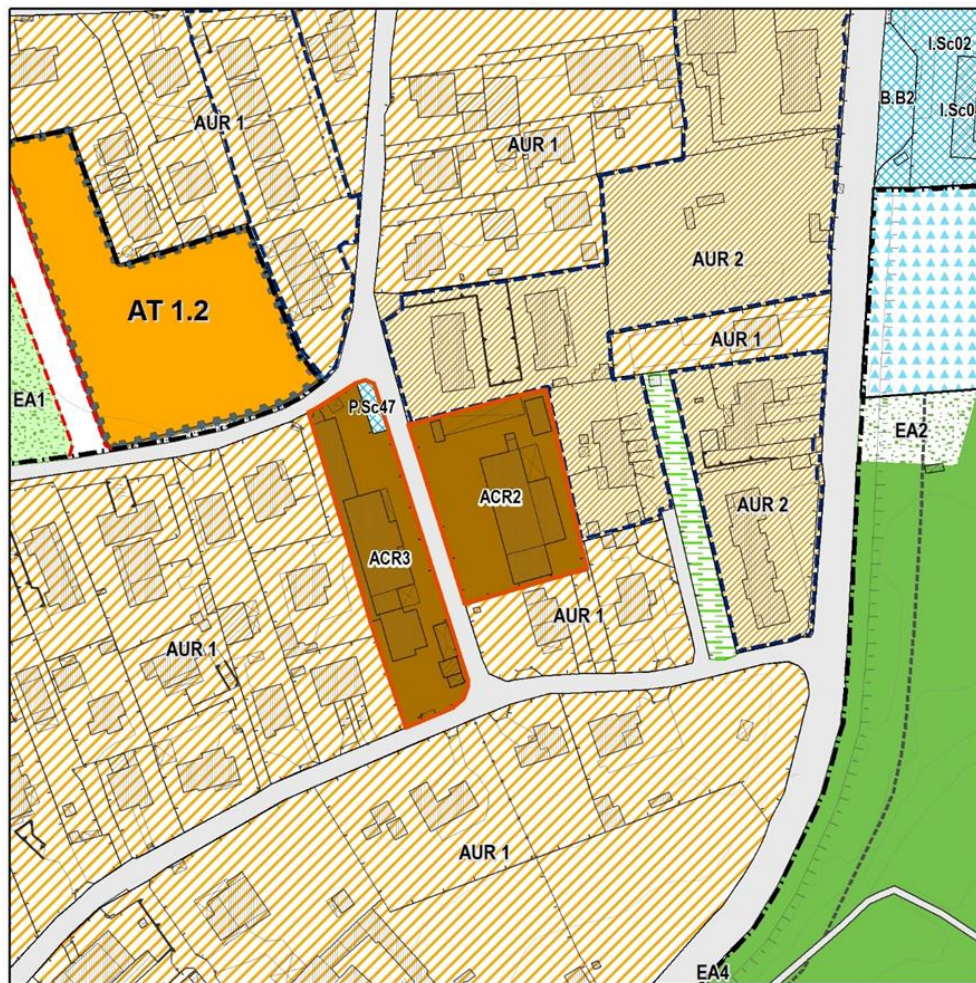
Il P.G.T. vigente classifica entrambi gli insediamenti quali ambiti di riqualificazione ACR con destinazione residenziale, disciplinati dalle specifiche schede d'intervento dell'allegato alle NdA del Piano delle Regole PR DA 3.1 "Indirizzi e prescrizioni aree di completamento AC .

Gli interventi prevedono il recupero e la trasformazione ai fini residenziali della volumetria esistente.

Gli interventi possono essere realizzati mediante Permesso di costruire convenzionato.



STUDIO DI INCIDENZA



Obiettivi generali della rigenerazione e strumenti di attuazione

Come previsto anche dal PGT vigente, l'Amministrazione Comunale intende promuovere la riconversione funzionale ed insediativa di tali strutture in un progetto di riqualificazione che preveda l'adeguamento del calibro di via Trieste nel tratto interessato dai due insediamenti con allargamento nell'area ACR 3 per consentire la realizzazione di un percorso protetto di mobilità pedonale/ciclabile.

Le finalità da perseguire per la riqualificazione, insediativa, ambientale ed infrastrutturale con l'attuazione degli ambiti di rigenerazione sono le seguenti

- Riqualificazione insediativa e funzionale del complesso anche mediante la sostituzione edilizia delle strutture esistenti
- Adeguamento del tratto stradale di via Trieste prospiciente gli insediamenti per realizzare un percorso protetto per la mobilità ciclabile/pedonale
- Partecipazione alla realizzazione degli interventi di sistemazione ambientale e/o di miglioramento dei servizi previsti dal programma di rigenerazione urbana secondo il principio dello standard qualitativo.



STUDIO DI INCIDENZA

2.4.2.2 Indirizzi per il recupero degli ambiti insediativi dismessi

Destinazioni d'uso:

- Residenza, e attività complementari di natura commerciale, artigianale di servizio ed uffici
- Terziario direzionale

Usi temporanei ammessi:

Ai sensi dell'art. 51-bis della L.R. 11/03/2005, n. 12, la L.R. 18/2019 prevede che si proceda a definire, nella deliberazione di individuazione degli ambiti di rigenerazione, anche gli usi temporanei ammessi, nelle more della conclusione degli accordi di programmazione negoziata, previo specifico convenzionamento che garantisca il rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, e purché non vengano compromesse le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal Piano di Governo del Territorio.

Si ritiene possibile ammettere per l'ambito le funzioni relative all'artigianato di servizio di cui all'art. 7.2.2 delle NdA del Piano delle Regole, escludendo ogni altra attività di natura produttiva in quanto non compatibile con il contesto circostante.

Capacità edificatoria

In caso di intervento di riconversione funzionale e ristrutturazione complessiva dell'insediamento secondo i principi della L.R. 18/2019, in considerazione delle caratteristiche delle aree e del contesto insediativo è ammesso un incremento della capacità edificatoria pari al 10% della Slp esistente.

Gli interventi dovranno rispettare i parametri edilizi (R.C. – R.V. HM – HP) definite per le zone AUR 1 dalle N.d.A del Piano delle Regole.

Distanza minima dai fabbricati = 10 mt. Con la possibilità di costruzione in aderenza

Distanza minima dai confini = 5 mt.

Distanza dalla strada 5 mt.

Con possibilità di deroga in relazione alla cessione delle aree per l'adeguamento del calibro stradale

La capacità edificatoria tiene conto dei meccanismi premiali relativi alle dotazioni di servizi richiesta per il raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione del comparto.

Si ritiene ammissibile, quale ulteriore premialità, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 8 bis della L.R. 12/2005, per l'attivazione di interventi volti a perseguire gli obiettivi specifici della rigenerazione concordati nel procedimento di negoziazione, che possa essere ammesso un incremento della capacità edificatoria fino ad un massimo di un ulteriore 20% commisurato alla compartecipazione alla realizzazione di opere previste dal piano dei servizi o alla sistemazione ambientale delle aree pubbliche lungo la fascia della sponda del lago.

Modalità attuative

È prescritta la redazione di un masterplan, promosso dalle proprietà o direttamente dall'A.C. con le proprietà, finalizzato a coordinare l'intervento per quanto attiene l'assetto insediativo complessivo, la dotazione di opere infrastrutturali e la compartecipazione alla realizzazione di opere previste dal piano dei servizi o alla sistemazione ambientale delle aree pubbliche lungo la fascia della sponda del lago

Il masterplan, autonomo per ciascun dei due ambiti ACR, avrà la funzione di definire un programma economico-finanziario dell'intervento e stabilire le opere infrastrutturali e di mitigazione ambientale dell'intervento secondo un principio di proporzionalità ed un equo bilanciamento degli oneri e delle dotazioni di servizi richieste.

L'attuazione degli interventi, compatibili con il masterplan approvato dal Consiglio Comunale, potrà essere realizzata con permesso di costruire convenzionato, in forma autonoma per ciascun ambito di intervento ACR, garantendo il coordinamento per la realizzazione degli interventi di adeguamento stradale e di eventuali servizi previsti.



STUDIO DI INCIDENZA

Dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione

All'interno dell'ambito dovranno inoltre essere reperite aree a parcheggio pubblico funzionali agli insediamenti previsti.

Indicazioni paesistiche e inserimento ambientale

L'intervento dovrà perseguire un migliore inserimento paesaggistico delle strutture edilizie nel contesto insediativo circostante.

L'intervento di riconversione funzionale dovrà obbligatoriamente perseguire la sostituzione degli edifici esistenti, che risultano incongrui rispetto al contesto, con edifici di nuova realizzazione con ricorso a tipologie e soluzioni morfologiche che si inseriscano coerentemente con il contesto del tessuto insediativo urbano di Biandronno.



STUDIO DI INCIDENZA

2.4.3 Ambiti di rigenerazione urbana ArU 3 ex Hotel continental



2.4.3.1 Stato attuale, dati del comparto e obiettivi generali per la rigenerazione

Inquadramento del contesto territoriale, insediativo ed ambientale

Nella zona centrale di Cassinetta, Lungo via Nino Bixio, è presente una struttura alberghiera dismessa. L'area su cui sorge l'edificio confina con il centro sportivo da un lato e con la struttura polivalente di proprietà comunale dall'altro.

L'edificio di forma rettangolare compatta si sviluppa su 7 piani, con un piano terreno destinato all'accoglienza ed ai servizi mentre nei piani superiori sono presenti circa 70 camere.

La struttura alberghiera, costruita negli anni '60 ha cessato l'attività nel 2011. L'edificio si presenta in buono stato di conservazione.

Dati di superficie

L'area di pertinenza della struttura alberghiera si sviluppa su di una superficie di circa 7.000 mq.

La superficie coperta dell'ex struttura alberghiera, misurata da cartografia del database è pari a 1.300 mq. ed una Superficie Lorda di 5.690 mq.

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

Lo studio geologico del territorio comunale classifica la zona su cui sorge l'edificio in Classe di Fattibilità: Classe F.1 – Fattibilità con modeste limitazioni,

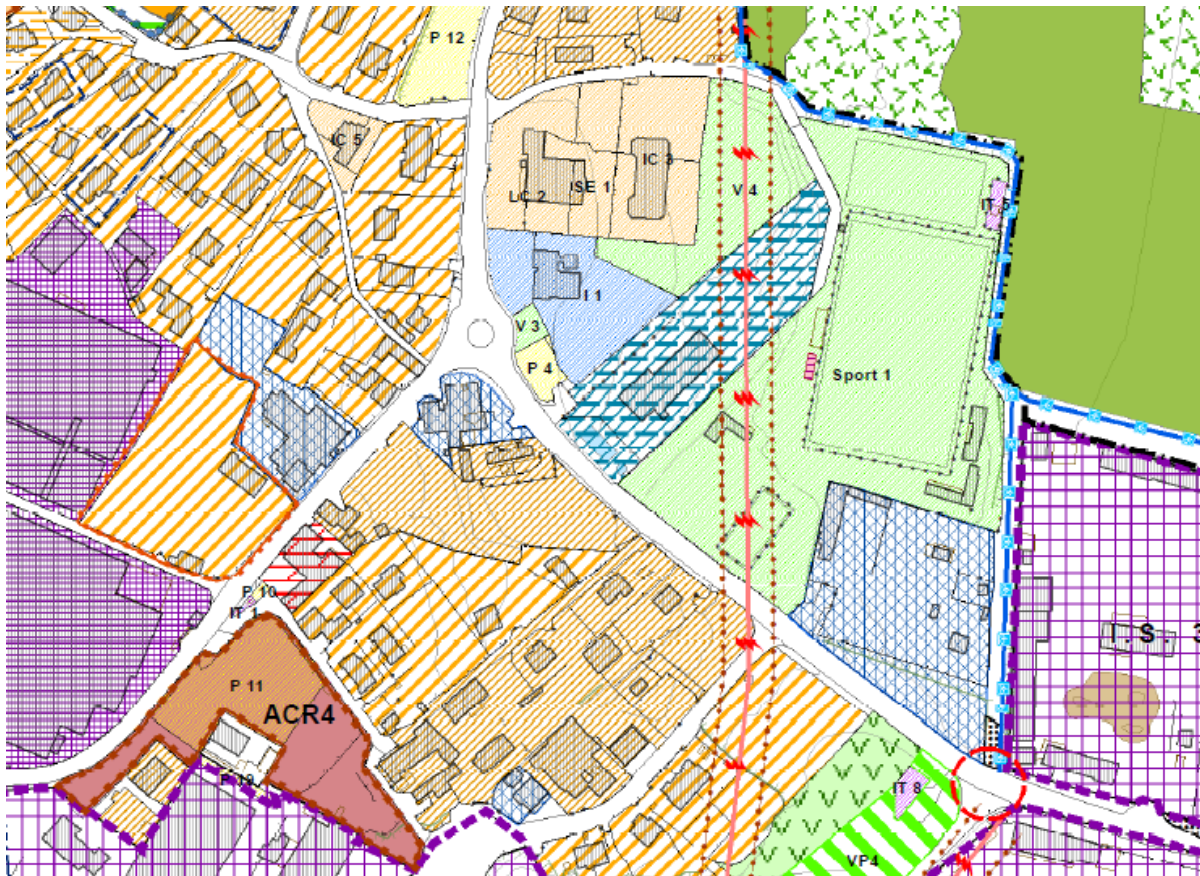


STUDIO DI INCIDENZA

Stato della pianificazione sovraordinata

L'edificio e l'area interessata rientrano nel vincolo di tutela quale area di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 lett. a) del D.L. 42/04, istituito con Decreto Ministeriale 9/11/1961, che comprende la "Zona costiera del lago di Varese".

Stato della pianificazione vigente



Estratto elaborato PR D 2b - Disciplina delle aree dettaglio urbano

Il PGT Classifica l'edificio come insediamenti turistico-ricettivi da riqualificare, che ne promuove il recupero con possibilità di riconversione funzionale



STUDIO DI INCIDENZA

Obiettivi della rigenerazione d'ambito e strumenti di attuazione

Come previsto anche dal PGT vigente, l'Amministrazione Comunale intende promuovere un intervento di recupero dell'edificio esistente, consentendo, ove fosse necessario, anche la sostituzione edilizia dell'edificio. Si ritiene ammissibile promuovere la riqualificazione dell'edificio estendendo l'intervento anche alle aree di proprietà pubblica confinanti ed ad una porzione dell'area a verde di proprietà pubblica funzionale a garantire la continuità tra le due strutture, con l'obiettivo di integrare nel progetto di riqualificazione anche le strutture pubbliche per perseguire una migliore gestione della nuova struttura in termini di integrazione di servizi e di aree dedicate.

Le finalità da perseguire per la riqualificazione dell'insediamento con l'attuazione degli ambiti di rigenerazione sono le seguenti

- Riqualificazione insediativa e funzionale del complesso edilizio e delle strutture pubbliche confinanti

2.4.3.2 Indirizzi per il recupero degli ambiti insediativi dismessi

Destinazioni d'uso:

- Ricettivo,
- servizi sociali e socio-assistenziali, e attività complementari,
- servizi sanitari

Capacità edificatoria

In caso di intervento di riqualificazione complessiva estesa anche alle aree ed agli edifici per servizi confinanti, è ammesso un incremento della capacità edificatoria pari al 20% della SIp esistente.

Gli interventi dovranno rispettare i parametri edilizi (R.C. – R.V. HM – HP) definite per le zone AIP dal Piano delle Regole

Modalità attuative

È prescritta la redazione di un masterplan, promosso dalle proprietà o direttamente dall'A.C. con le proprietà, finalizzato a coordinare l'intervento per quanto attiene l'assetto insediativo complessivo, e l'adeguamento delle aree per servizi circostanti.

Il masterplan avrà la funzione di definire un programma economico-finanziario dell'intervento e stabilire le opere infrastrutturali e dell'intervento secondo un principio di proporzionalità ed un equo bilanciamento degli oneri e delle dotazioni di servizi richieste.

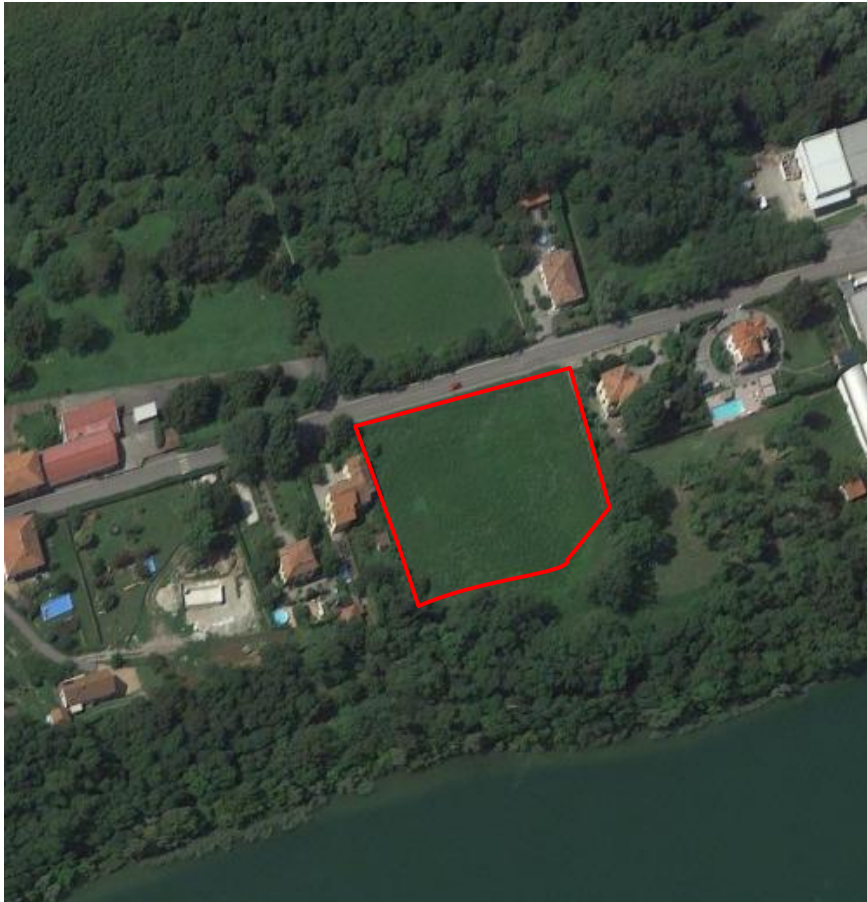
L'attuazione degli interventi, compatibili con il masterplan approvato dal Consiglio Comunale, potrà essere realizzata con permesso di costruire convenzionato.



STUDIO DI INCIDENZA

2.5 Ambiti di completamento

2.5.1 Intervento coordinato AC 1



2.5.1.1 Stato attuale, dati dell'area interessata

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

Il comparto interessa un lotto libero che rientra nel sistema insediativo delle ville con parco poste lungo il rilievo che sovrasta la riva del lago e che costeggia la strada provinciale, nel cordone morenico che separa il bacino lacustre del lago di Varese e la zona umida del laghetto di Biandronno. Il Vigente PGT individua parte del lotto come area di completamento del comparto delle ville con parco con un'edificabilità particolarmente contenuta, conservando l'altra porzione del comparto quale area agricola, a cui è riconosciuta una valenza ecologica quale area che rientra nel corridoio ecologico Campo dei Fiori – Ticino a complemento delle aree di interesse naturalistico circostanti.

Il lotto edificabile è separato dall'area lago dalla fascia boscata che interessa la sommità del rilievo e il declivio morenico che delimita il bacino lacustre.

Dati di superficie

Superficie territoriale	: 5.160 mq
Superficie edificabile	: 2.485 mq
Superficie a verde ambientale	: 2.675 mq



STUDIO DI INCIDENZA

Stato della pianificazione sovraordinata


Il lotto rientra nelle aree di interesse per la rete ecologica provinciale, quale core area principale, che comprende la fascia del rilievo tra il lago di Varese e la riserva naturale del Laghetto di Biandronno, area per buona parte edificata ed attraversata dalla strada provinciale, considerata quale infrastruttura critica.

La parte dell'area classificata dal PGT vigente quale agricola è interessata dalla rete ecologica Campo dei Fiori - Ticino. Il lotto confina con la ZPS "Lago di Varese".





Rete Ecologica Campo dei Fiori - Ticino

 Varchi

 Aree della rete ecologica

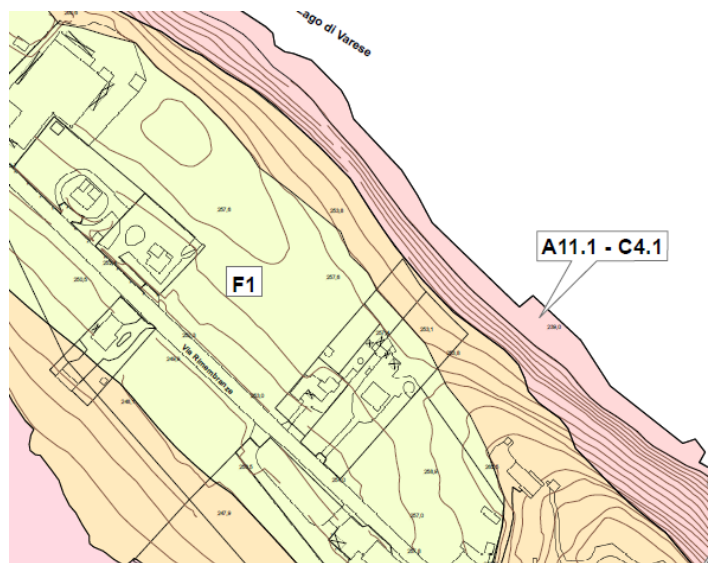
Zone di tutela speciale

 Zona Speciale di Conservazione - Sito "IT2010002 - Lago di Biandronno"

 Zona a Protezione Speciale - Sito "IT2010501 - Lago di Varese"

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

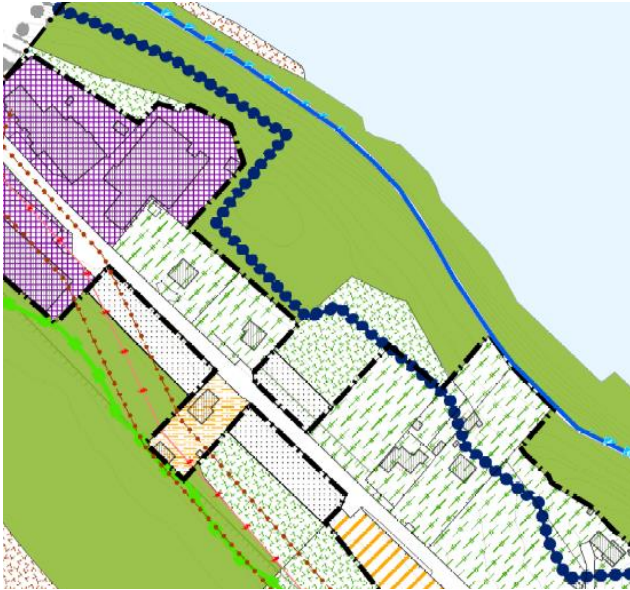
L'area rientra nella classe di fattibilità con modeste limitazioni - F.1 Aree con scarsi/assenti fenomeni geologici e geomorfologici in zone da debolmente acclivi a pianeggianti.





STUDIO DI INCIDENZA

Stato della pianificazione vigente



Estratto PR DA 2a – Disciplina delle aree

Il P.G.T. vigente classifica l'area parte come "Ambiti edificati di interesse paesistico" del Piano delle Regole. E parte come "Ambiti agricoli di interesse paesaggistico" – prevedendo la tutela di tale area ai fini delle connessioni della rete ecologica promossa dal PGT.

2.5.1.2 Obiettivi generali e di intervento puntuale

Il Piano prevede la possibilità di realizzazione di una limitata edificazione a completamento del comparto insediativo, e la contestuale sistemazione della parte del lotto da conservare quale area libera, a supporto della rete ecologica con la creazione di una fascia a verde di consolidamento degli habitat boscati degradanti verso il Lago e di mitigazione e delimitazione del comparto insediativo. La fascia verde di consolidamento sarà costituita da una forestazione verso il Lago (su circa metà della superficie a disposizione) e da un prato stabile nella metà verso la provinciale, in modo da favorire l'eventuale passaggio faunistico lungo la fascia boscata anche in considerazione della presenza in prossimità dell'area di un varco attrezzato e protetto, diminuendo la probabilità che la fauna selvatica attraversi la strada provinciale in una zona inadeguata.



STUDIO DI INCIDENZA



Estratto elaborato PdR DA 2a - Disciplina delle aree

Destinazioni d'uso:

Destinazioni d'uso principali della residenza, di cui all'art. 7.2.1 delle Nda del Piano delle Regole

Capacità edificatoria

La capacità edificatoria complessiva prevista per l'area è così determinata:

L'indice **If** = 0,10 mq./mq. (relativo e limitato all'area edificabile)

L'indice **Id** = 0,05 mq./mq. (capacità edificatoria aggiuntiva relativa alla sistemazione ai fini della rete ecologica dell'area agricola confinante)

IC = 15 %

IPF = 60% (di cui sistemato con verde a giardino alberato 50%)

Hm = m 6,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda orizzontale)

m. 8,20 (altezza massima per i fronti con linea di gronda inclinata misurata all'intradosso colmo)

Dc = non inferiore a 7,50 metri, dal limite con l'area agricola a nord ovest e dal limite con la ZPS

Non inferiore a 20, mt. limite di rispetto della strada provinciale, o in allineamento al fabbricato esistente se realizzato in ampliamento dello stesso.

Modalità attuative

L'intervento sarà soggetto a permesso di costruire convenzionato per la contestuale realizzazione degli interventi di sistemazione dell'area confinante ai fini della rete ecologica.

Prescrizioni inserimento ambientale - rete ecologica

L'intervento dovrà prevedere una forestazione su metà circa del mappale al fine di consolidare gli habitat boscati degradanti verso il Lago e di mitigare, delimitandolo, il comparto insediativo. La porzione di mappale verso la provinciale dovrà invece essere mantenuta a prato stabile, regolarmente sfalcato in modo da impedirne il naturale imboschimento.



STUDIO DI INCIDENZA

2.5.2 Ambito intervento coordinato AC 2



Foto satellitare e perimetro dell'Ambito AC 2

2.5.2.1 Stato attuale, dati del comparto e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'area interessata dall'intervento di completamento insediativo localizzata tra via Giovanni XXIII e via Isolino Virginia, in parte interessata dal percorso della ciclabile del Lago.

L'area interessa il declivio che dal pianoro su cui si sviluppa il tessuto edificato, digrada verso la sponda del lago. Il comparto si inserisce in un contesto edificato costituito da ville e singoli edifici con giardino, a bassa densità.

Dati di superficie

Superficie totale dell'ambito	5.080 mq.
Superficie destinata agli insediamenti	3.810 mq
Superficie di perequazione per servizi	1.270 mq.



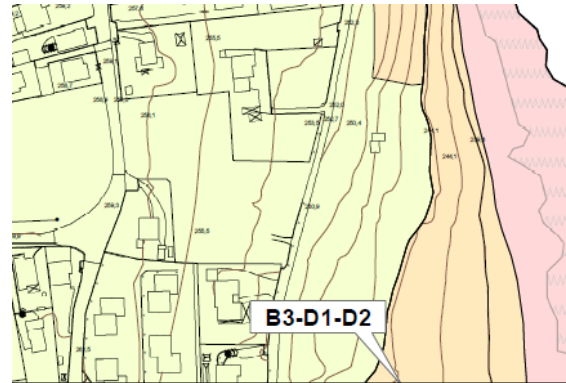
STUDIO DI INCIDENZA

Stato della pianificazione sovracomunale

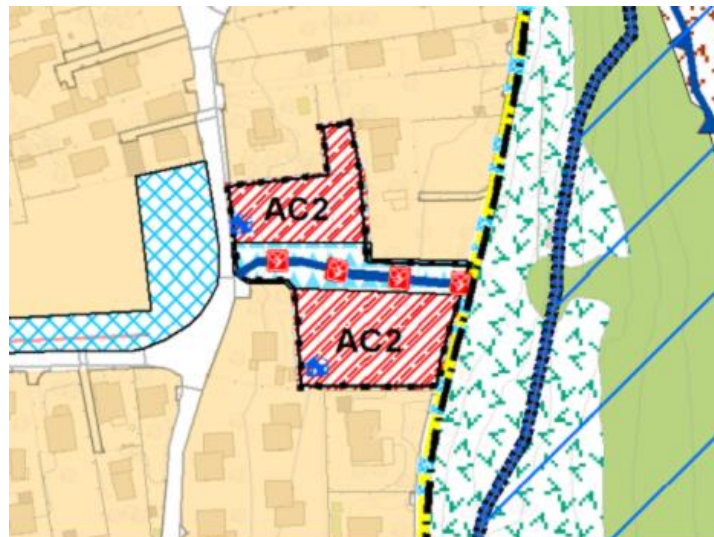
L'area non è interessata da previsioni e prescrizioni dettate dalla pianificazione sovracomunale

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

L'area rientra nella classe di fattibilità con modeste limitazioni – F.1 Aree con scarsi/assenti fenomeni geologici e geomorfologici in zone da debolmente acclivi a pianeggianti.



Stato della pianificazione vigente

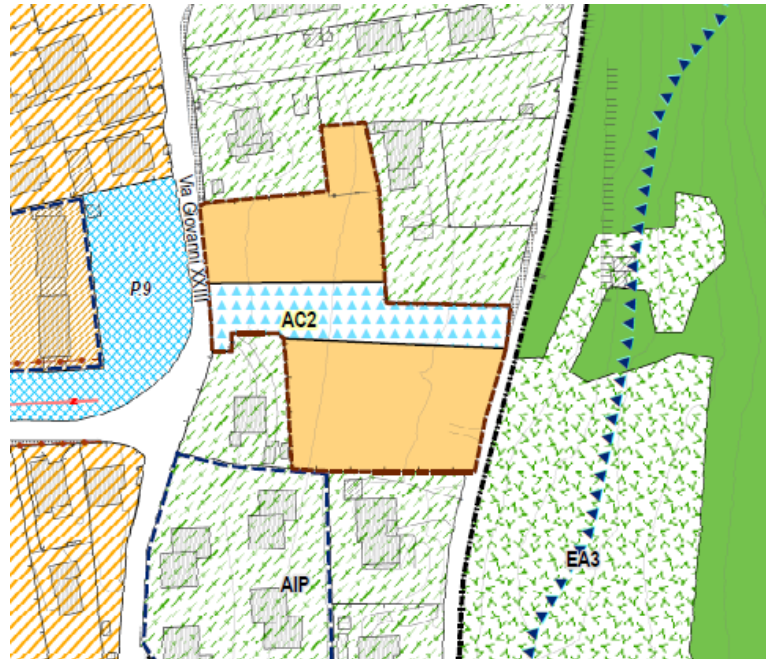


Il P.G.T. vigente classifica l'area come "Ambito di completamento a destinazione residenziale". Il Comparto risulta in fase di attuazione a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale di uno schema direttore che ha ridefinito i lotti di intervento destinati agli insediamenti e l'area di cessione per la realizzazione del tratto di percorso pedonale e ciclabile di collegamento tra la ciclabile del lago di Varese ed il parcheggio lungo via Giovanni XXIII. E' stato edificato un primo lotto e sono in corso le procedure di autorizzazione dei due ulteriori lotti a completamento del comparto.



STUDIO DI INCIDENZA

2.5.2.2 Obiettivi generali



Estratto elaborato PdR DA 2b – Disciplina delle aree

Il PGT persegue il completamento insediativo del tessuto edificato, mediante un'edificazione costituita da singole villette con giardino e la realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile di collegamento tra la ciclabile del lago di Varese ed il parcheggio lungo via Giovanni XXIII, corredato da una fascia a verde.

2.5.2.3 Disposizioni di carattere prescrittivo

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei parametri previsti dallo schema direttore approvato dal Consiglio Comunale.

E' prescritta una distanza minima dei fabbricati dal confine di proprietà nonché dal limite dell'area ceduta per la realizzazione del percorso pedonale e ciclabile non inferiore a 5,00 mt.

Destinazioni d'uso:

- Destinazioni d'uso principali e complementari della residenza, di cui all'art. 7.2.1 delle NdA del Piano delle Regole

Capacità edificatoria

La capacità edificatoria complessiva prevista per l'area residenziale è così determinata:

- L'indice IT = 0,40 mc./mq. (nel rispetto della capacità edificatoria prevista per i diversi lotti dallo schema direttore approvato dal Consiglio Comunale).
- **IC** = 30%
- **IPF** = 30%
- **Hm** = m 7,00 (altezza massima per i fronti con linea di gronda orizzontale)
m. 9,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda inclinata misurata all'intradosso del colmo)
2 piani f.t. (oltre a seminterrato e/o sottotetto abitabile)

L'indice IT di base, previsto dal PGT vigente, si intende esteso a tutte le aree perimetrate entro il comparto AC 2, tiene conto dei meccanismi di perequazione di comparto interna all'ambito relativi alle aree in cessione (o asservite ad uso pubblico) destinate ai servizi (percorso ciclabile).



STUDIO DI INCIDENZA

Modalità attuative

I lotti di completamento del comparto dovranno essere attuati mediante permesso di costruire convenzionato.

Dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione

Il Piano prevede la realizzazione di un percorso ciclopedonale di collegamento tra la zona a parcheggio ed il percorso ciclabile circumlacuale, adeguatamente corredato da una sistemazione a verde tra il percorso e le recinzioni. Dovrà essere ceduta l'area interessata dal percorso e realizzato a carico dei lotti di intervento l'infrastruttura e la sistemazione a verde circostante.

Assetto morfologico-insediativo

L'assetto morfologico dovrà riprendere i caratteri insediativi del tessuto circostante, costituito da case (uni e bifamigliari), singole con giardino.



STUDIO DI INCIDENZA

2.5.3 Ambito intervento coordinato AC 3



Foto satellitare e perimetro dell'Ambito AC 3

2.5.3.1 Stato attuale, dati del comparto e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

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

Superficie territoriale **3.780** mq.

Superficie edificabile **2.770** mq

Superficie tutela RIM **1.010** mq.



STUDIO DI INCIDENZA

Stato della pianificazione sovracomunale

L'area non è interessata da previsioni e prescrizioni dettate dalla pianificazione sovracomunale

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

L'area rientra nella classe di fattibilità con modeste limitazioni – F.1 Aree con scarsi/assenti fenomeni geologici e geomorfologici in zone da debolmente acclivi a pianeggianti.

Parte dell'area è interessata dal tracciato di un corso d'acqua del Reticolo Idrico Minore (RIM) e dalle relative fasce di rispetto, che ricadono in classe di fattibilità IV.



Stato della pianificazione vigente

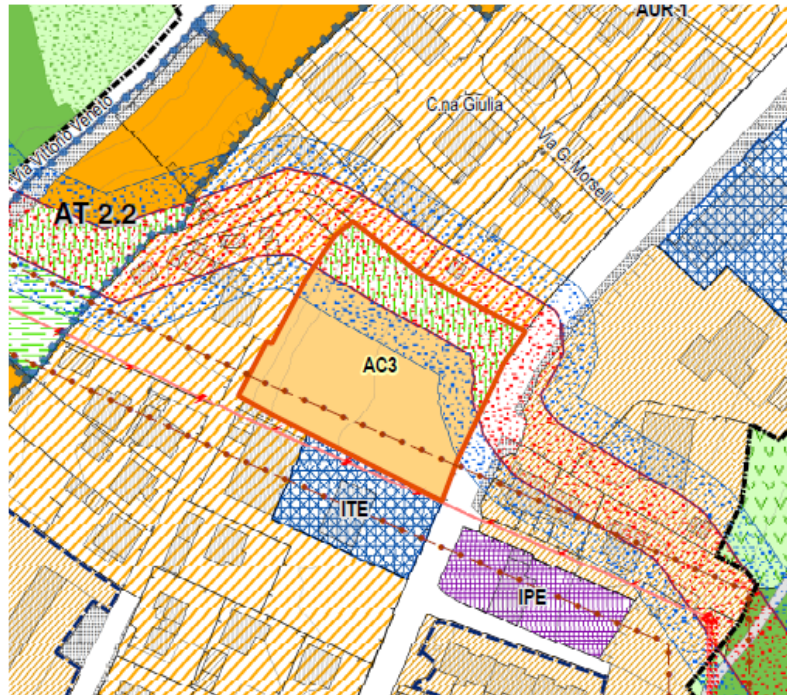
Il P.G.T. vigente classifica l'area come "Ambito di completamento a destinazione Terziaria".

Il Comparto risulta in fase di attuazione a seguito dell'approvazione del permesso di costruire convenzionato.



STUDIO DI INCIDENZA

2.5.3.2 Obiettivi generali



Estratto elaborato PdR DA 2b – Disciplina delle aree

Il PGT persegue il completamento insediativo di un lotto interno al tessuto edificato, con affaccio diretto sulla strada provinciale Sp. 18. Il comparto di intervento comprende al suo interno la fascia di tutela del reticolo idrico minore, che dovrà essere conservata quale area a verde.

Il piano prevede la realizzazione di una struttura con destinazione per attività terziarie, quale estensione delle attività consolidate presenti nel lotto confinante.

È prescritta la conservazione a verde della fascia interessata dal reticolo idrico minore, con valenza ecologica.

2.5.3.3 Disposizioni di carattere prescrittivo

La superficie dell'ambito di intervento risulta così suddivisa nelle previsioni di piano:

- ▶ Area destinata all'edificazione di insediamenti terziari: superficie **2.770** mq
- ▶ Area da conservare a verde quale fascia di rispetto del torrente **1010** mq.
- ▶ La realizzazione dell'adeguamento della viabilità e dei parcheggi al servizio del nuovo insediamento dovranno essere ricavata all'interno dell'area destinata agli insediamenti.

Destinazioni d'uso:

- Destinazioni d'uso principali e complementari delle attività terziarie commerciali, limitate agli esercizi di vicinato ed alle strutture di vendita per merci ingombranti di cui all'art. 7.2.3 delle NdA del Piano delle Regole

Capacità edificatoria

La capacità edificatoria ed i parametri edilizi sono quelli ammessi dall'autorizzazione edilizia in essere.



STUDIO DI INCIDENZA

2.5.4 Ambito intervento coordinato AC 4

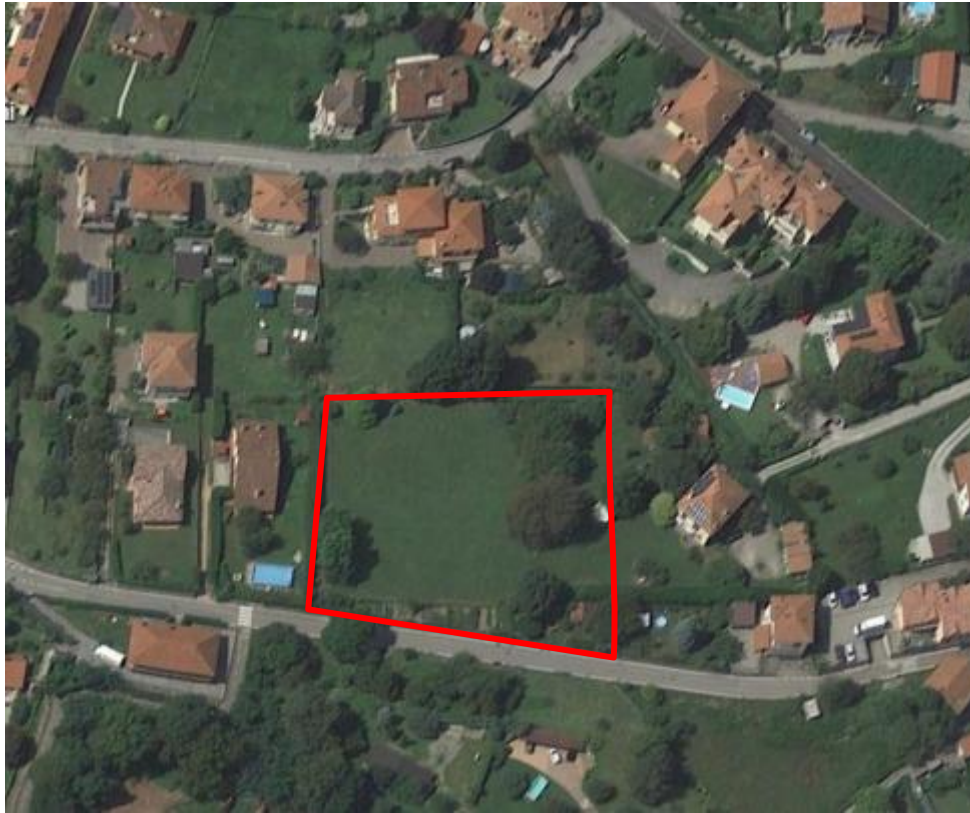


Foto satellitare e perimetro dell'Ambito AC 4

2.5.4.1 Stato attuale, dati del comparto e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'area interessata dall'intervento di completamento insediativo è situata nella zona centrale del tessuto urbano consolidato, lungo via Isolino Virginia. Si inserisce in un contesto di completamento del tessuto insediativo in cui sono previsti interventi di adeguamento della viabilità e dotazione di aree a parcheggio, L'area di natura pianeggiante risulta recintata ed interamente circondata da edificazioni.

Dati di superficie

Superficie territoriale **4.100** mq.
Superficie edificabile **4.100** mq



STUDIO DI INCIDENZA

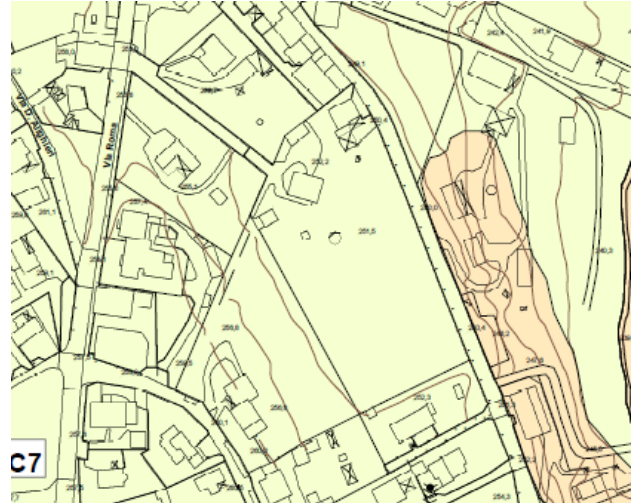
Stato della pianificazione sovracomunale

L'area non è interessata da previsioni e prescrizioni dettate dalla pianificazione sovracomunale

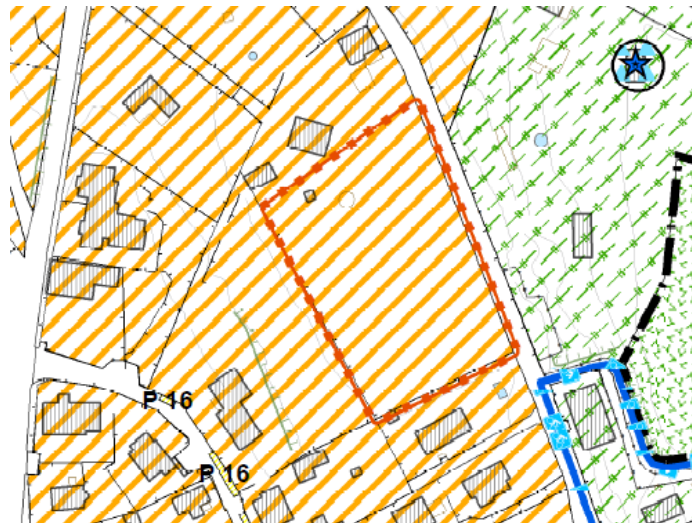
Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

L'area rientra nella classe di fattibilità con modeste limitazioni - F.1 Aree con scarsi/assenti fenomeni geologici e geomorfologici in zone da debolmente acclivi a pianeggianti.

Parte dell'area è interessata dal tracciato di un corso d'acqua del Reticolo Idrico Minore (RIM) e dalle relative fasce di rispetto, che ricadono in classe di fattibilità IV.



Stato della pianificazione vigente



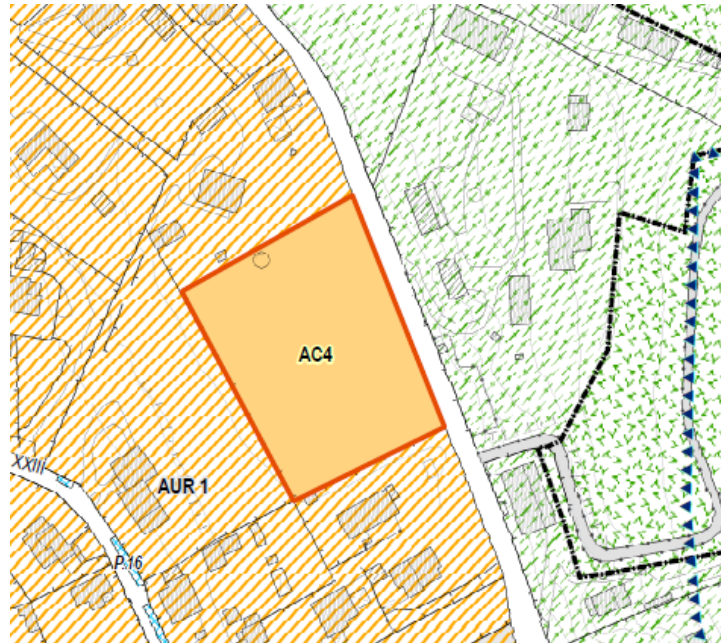
Estratto elaborato PR DA 2b - Disciplina delle aree dettaglio urbano

Il P.G.T. vigente classifica l'area come "AUR 2 - Tessuto diffuso con prevalenza di edifici isolati con giardino" Disciplinata dal Piano delle Regole.



STUDIO DI INCIDENZA

2.5.4.2 Obiettivi generali



Estratto elaborato PdR DA 2b – Disciplina delle aree

Il PGT persegue il completamento insediativo del tessuto edificato, secondo tipologie edilizie coerenti con il contesto insediativo, prevedendo al contempo l'adeguamento del calibro stradale per il fronte interessato da comparto e la realizzazione di aree a parcheggio a margine di via Isolino Virginia, funzionali a soddisfare le esigenze indotte dal nuovo insediamento e a migliorare la dotazione al servizio della zona circostante.

2.5.4.3 Disposizioni di carattere prescrittivo

L'intervento dovrà prevedere un arretramento della destinata ad ospitare i nuovi insediamenti residenziali di circa 8,00 mt. dal margine stradale esistente, funzionale alla realizzazione di un tratto di marciapiede e di un parcheggio lungo la via.

Destinazioni d'uso:

- Destinazioni d'uso principali e complementari della residenza, di cui all'art. 7.2.1 delle NdA del Piano delle Regole

Capacità edificatoria

L'intervento edificatorio dovrà avvenire nel rispetto dei parametri edilizi stabiliti dall'art 29 dalle NdA del Piano delle Regole per l'ambito A.U.R. 1 "Ambiti urbani con prevalenza di edifici isolati" che connota il tessuto urbano in cui il comparto ricade.

L'indice edificatorio di base, che si intende esteso a tutte le aree perimetrare entro il comparto AC 4, tiene conto dei meccanismi di perequazione di comparto interna all'ambito relativi alle aree in cessione (o asservite ad uso pubblico) destinate ai servizi (accessibilità e parcheggi interni al comparto)

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante permesso di costruire convenzionato.



STUDIO DI INCIDENZA

Dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione

Dovrà essere garantita la realizzazione di parcheggi pubblici, da localizzare lungo via Isolino Virginia, in misura non inferiore a due posti macchina ogni unità abitativa destinata a residenza (o ogni 150 mq. se le unità abitative sono di superficie superiore)

2.5.5 Ambito intervento coordinato AC 5



Foto satellitare e perimetro dell'Ambito AT 5

2.5.5.1 Stato attuale, dati del comparto e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'area interessata dall'intervento di completamento insediativo è situata nella zona centrale del tessuto urbano consolidato, lungo via Papa Giovanni XXIII in prossimità dell'innesto di via Amendola. Si inserisce in un contesto di completamento del tessuto insediativo in cui sono previsti interventi di miglioramento della dotazione di aree a parcheggio. L'area di natura pianeggiante risulta recintata ed interamente circondata da edificazioni.

Dati di superficie

Superficie territoriale	3.115 mq.
Superficie edificabile	3.115 mq

Stato della pianificazione sovracomunale

L'area non è interessata da previsioni e prescrizioni dettate dalla pianificazione sovracomunale



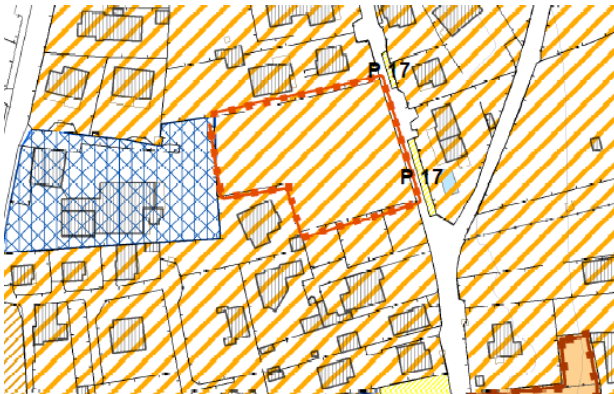
STUDIO DI INCIDENZA

Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

L'area rientra nella classe di fattibilità con modeste limitazioni - F.1 Aree con scarsi/assenti fenomeni geologici e geomorfologici in zone da debolmente acclivi a pianeggianti.



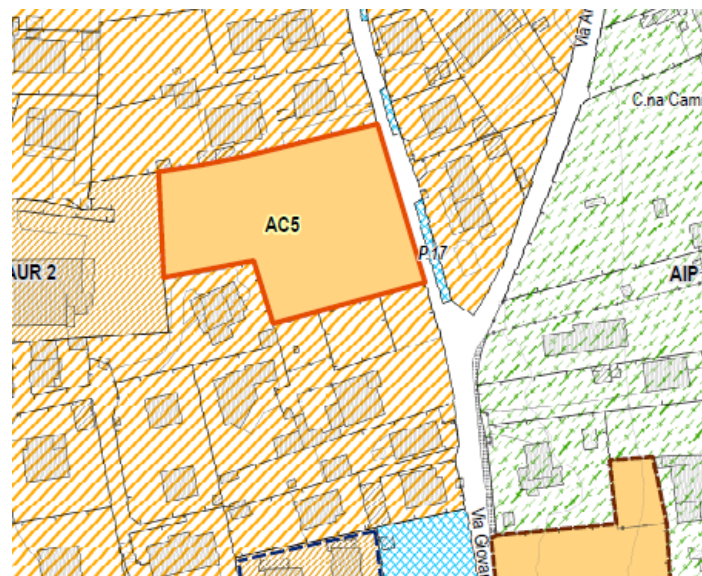
Stato della pianificazione vigente



Il P.G.T. vigente classifica l'area come "AUR 2 - Tessuto diffuso con prevalenza di edifici isolati con giardino" Disciplinata dal Piano delle Regole.

Estratto elaborato PR DA 2b - Disciplina delle aree dettaglio urbano

2.5.5.2 Obiettivi generali



Estratto elaborato PdR DA 2c - Disciplina delle aree



STUDIO DI INCIDENZA

Il PGT persegue il completamento insediativo del tessuto edificato, secondo tipologie edilizie coerenti con il contesto insediativo, prevedendo al contempo l'adeguamento del calibro stradale per il fronte interessato da comparto e la realizzazione di aree a parcheggio a margine di via Papa Giovanni XXIII, funzionali a soddisfare le esigenze indotte dal nuovo

2.5.5.3 Disposizioni di carattere prescrittivo

L'intervento dovrà prevedere un arretramento della destinata ad ospitare i nuovi insediamenti residenziali di circa 4,50 mt. dal margine stradale esistente, funzionale alla realizzazione di un tratto di marciapiede e di un parcheggio lungo la via.

Destinazioni d'uso:

- Destinazioni d'uso principali e complementari della residenza, di cui all'art. 7.2.1 delle NdA del Piano delle Regole

Capacità edificatoria

L'intervento edificatorio dovrà avvenire nel rispetto dei parametri edilizi stabiliti dall'art 29 dalle NdA del Piano delle Regole per l'ambito A.U.R. 1 "Ambiti urbani con prevalenza di edifici isolati" che connota il tessuto urbano in cui il comparto ricade.

L'indice edificatorio di base, che si intende esteso a tutte le aree perimetrate entro il comparto AC 4, tiene conto dei meccanismi di perequazione di comparto interna all'ambito relativi alle aree in cessione (o asservite ad uso pubblico) destinate ai servizi (accessibilità e parcheggi interni al comparto)

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante permesso di costruire convenzionato.

Dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione

Dovrà essere garantita la realizzazione di parcheggi pubblici, da localizzare lungo via Papa Giovanni XXIII, in misura non inferiore a due posti macchina ogni unità abitativa destinata a residenza (o ogni 150 mq. se le unità abitative sono di superficie superiore)



STUDIO DI INCIDENZA

2.5.6 Ambito intervento coordinato AC 6



Foto satellitare e perimetro dell'Ambito AC 6

2.5.6.1 Stato attuale, dati del comparto e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

L'area, interessata dall'intervento di ampliamento del complesso produttivo esistente, è situata lungo la strada provinciale sp 18, e si colloca tra la strada provinciale e la riserva naturale del lago di Biandronno. L'area, oggi interessata da una formazione boscata confina con la strada provinciale, posta ad una quota superiore, e il limite della zona tutelata quale riserva-

L'intervento interessa una porzione di area libera di dimensioni contenute, tra il confine dell'area di pertinenza del complesso produttivo esistente e l'edificio isolato a d ovest.

L'area di natura pianeggiante è interessata dalla presenza di una formazione boschiva, di recente colonizzazione, non connotata da specie invasive.



STUDIO DI INCIDENZA

Dati di superficie

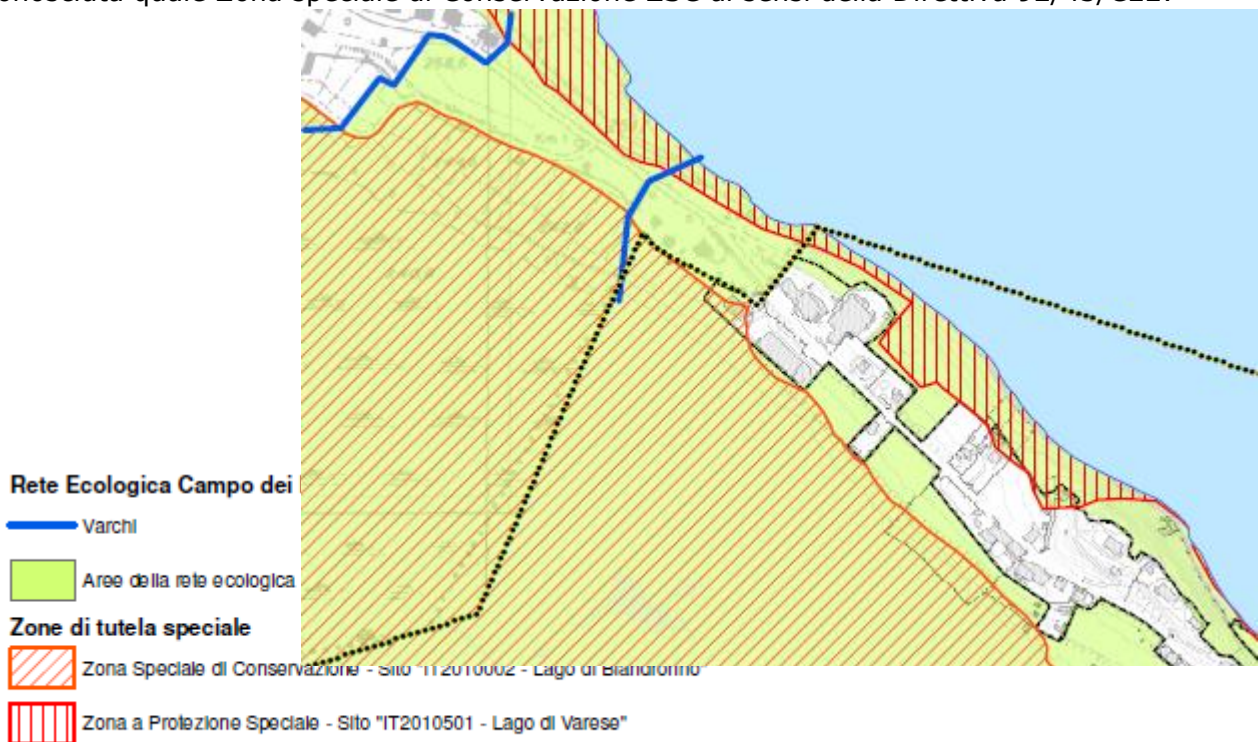
Superficie territoriale **3.670** mq.
Superficie edificabile **2.800** mq
Superficie rispetto **870** mq. (viabilità e paesaggistica)

Stato della pianificazione sovracomunale

Il lotto rientra nelle aree di interesse per la rete ecologica provinciale, quale core area principale, che comprende la fascia del rilievo tra il lago di Varese e la riserva naturale del Laghetto di Biandronno, area per buona parte edificata ed attraversata dalla strada provinciale, considerata quale infrastruttura critica.

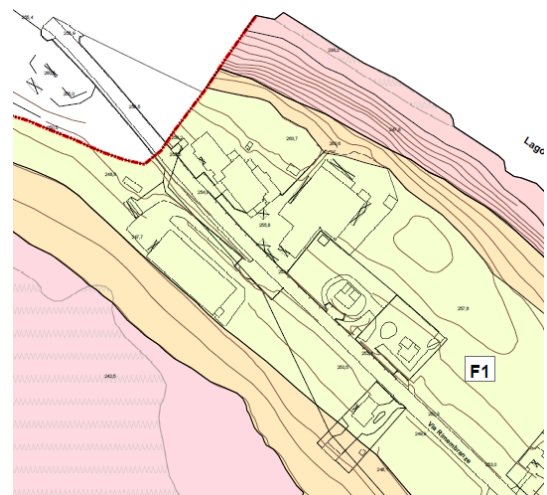
L'area classificata dal PGT vigente quale agricola è interessata dalla rete ecologica Campo dei Fiori - Ticino ma non costituisce un varco.

Il lotto confina con la riserva naturale istituita ai sensi della legge Regionale 86/83 e riconosciuta quale Zona speciale di Conservazione ZSC ai sensi della Direttiva 92/43/CEE.



Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

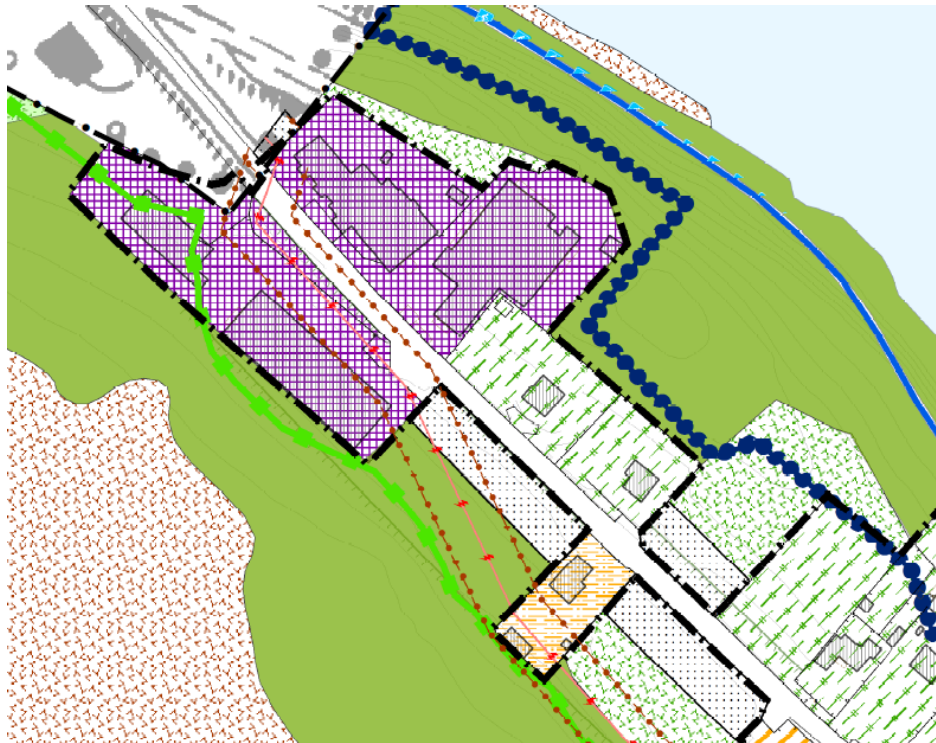
L'area rientra nella classe di fattibilità con modeste limitazioni - F.1 Aree con scarsi/assenti fenomeni geologici e geomorfologici in zone da debolmente acclivi a pianeggianti.





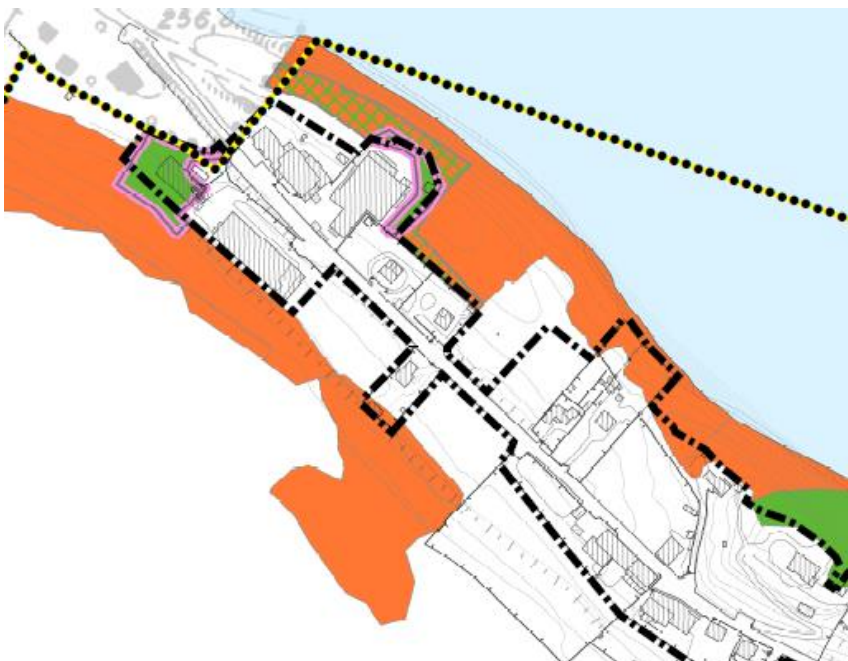
STUDIO DI INCIDENZA

Stato della pianificazione vigente



Estratto PR DA 2a – Disciplina delle aree

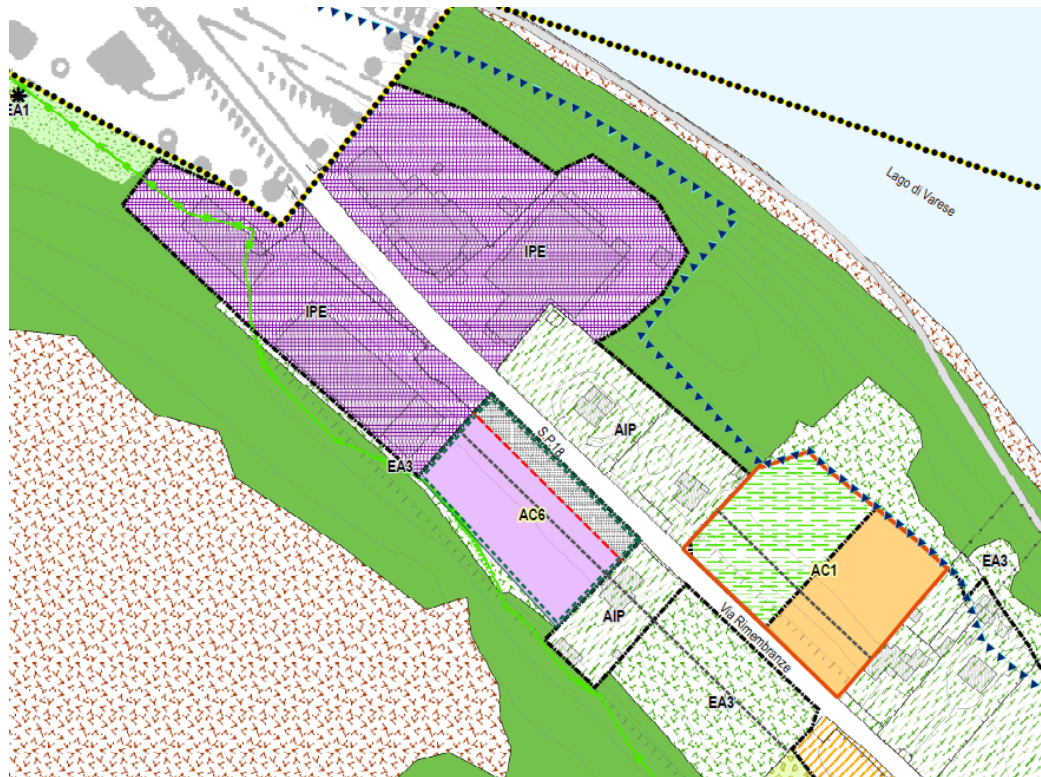
Il P.G.T. vigente classifica l'area parte come "Fascia di Rispetto Stradale" e parte come Zona boscata individuata in sede di pianificazione locale ma non classificata come tale dal Piano di Indirizzo Forestale, come risulta dall'estratto del PIF vigente riportato sulla database comunale, Tavola DdP A.1 Le trasformazioni ammesse dal Piano di Indirizzo forestale vigente.





STUDIO DI INCIDENZA

2.5.6.2 Obiettivi generali



Estratto elaborato PdR DA 2a – Disciplina delle aree

Il Piano prevede la possibilità di ampliamento della struttura produttiva esistente e la contestuale riorganizzazione dell'accesso dalla strada provinciale al fine di garantire una maggiore sicurezza stradale.

L'individuazione di un'area destinata all'ampliamento della struttura produttiva esistente risponde alle esigenze di sviluppo dell'attività insediata e sarà pertanto vincolato ad assolvere esclusivamente a tali esigenze; dovrà pertanto essere asservito al complesso produttivo esistente e non potrà essere realizzato quale nuovo insediamento autonomo.

La nuova struttura destinata ad ospitare gli spazi di ampliamento delle attività e la riorganizzazione degli spazi esterni del complesso produttivo correlati alla riorganizzazione dell'accesso, dovranno essere realizzati con particolare attenzione al contesto naturalistico confinante, evitando di apportare impatti negativi agli habitat tutelati e perseguendo il contenimento degli impatti paesaggistici anche mediante opere di mascheramento, con opportune quinte a verde.

L'adeguamento dell'accesso dovrà essere funzionale a ridurre il rischio di incidenti, attraverso la realizzazione di corsie dedicate per la canalizzazione dei mezzi, secondo le disposizioni definite dall'Ente competente.

2.5.6.3 Disposizioni di carattere prescrittivo

L'intervento dovrà rispondere ai seguenti requisiti:

- ▶ Nell'area di rispetto stradale dovranno essere realizzate le opere di adeguamento della viabilità per la messa in sicurezza e di nuovo accesso al comparto produttivo,
- ▶ Nella fascia di rispetto stradale dovranno altresì essere realizzate le opere di mascheratura a verde volta a contenere gli impatti visuali



STUDIO DI INCIDENZA

- ▶ Realizzazione di una fascia di mitigazione lungo il margine dell'insediamento finalizzata a contenere gli impatti delle attività antropiche rispetto all'area della Zona Speciale di Conservazione.
- ▶ Realizzazione degli interventi di riqualificazione naturalistica dell'area boschiva tra l'insediamento e la ZSC secondo le prescrizioni dello Studio di Incidenza.

Destinazioni d'uso:

- Destinazioni d'uso principali e complementari delle attività produttive, di cui all'art. 7.2.2 delle NdA del Piano delle Regole, limitate a quelle necessarie per le esigenze di sviluppo e riorganizzazione della struttura produttiva confinante di cui l'intervento costituisce ampliamento.

Capacità edificatoria

La capacità edificatoria complessiva prevista per l'area residenziale è così determinata:

- L'indice **IT** = 0,40 mq/mq
- **IC** = 50%
- **IPF** = 30% (di cui sistemato con verde alberato 40%)
- **Hm** = non superiore all'altezza dell'edificio produttivo esistente (prossimo al lotto di intervento)
- Distanza minima dei fabbricati dalla strada, = limite dalla fascia di rispetto stradale
- Distanza minima dal confine con la ZPS e con il lotto residenziale 7,50 ml.

L'indice IT di base, che si intende esteso a tutte le aree perimetrate entro il comparto AC 6.

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante permesso di costruire convenzionato.

Dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione

Dovranno essere realizzati interventi di riqualificazione dell'area boschiva da conservare quale fascia di mitigazione tra il complesso produttivo ed il confine con la ZSC.

Qualora non sia possibile, o ritenuto utile in accordo con l'amministrazione comunale, reperire entro l'ambito di trasformazione la superficie necessaria al raggiungimento della dotazione minima di aree a parcheggio, secondo i parametri del PdS per i nuovi insediamenti, la quota mancante al raggiungimento della dotazione minima potrà essere monetizzata.

2.5.6.4 Misure di attenzione, mitigazione e compensazione ed inserimento paesaggistico

Dovrà essere prevista un'adeguata sistemazione a verde alberato quale mitigazione paesaggistica tra la strada statale e la nuova edificazione.

Dovranno essere realizzati interventi di riqualificazione della zona di pertinenza degli insediamenti, verso il confine con la ZSC, funzionali alla tutela degli habitat boscati igrofilo confinanti. Tale intervento dovrà essere supportato da uno specifico studio che definisca le opere funzionali ad una corretta raccolta e smaltimento delle acque tra l'insediamento e la zona umida evitando il percolamento diretto delle acque dei piazzali verso la zona umida.

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.; adottare soluzioni progettuali di qualità e di tecnologie attive e passive (orientamento degli edifici, sistemi solari passivi))



STUDIO DI INCIDENZA

- che possano ridurre i consumi energetici e conseguentemente le produzioni di emissioni atmosferiche, oltre a contribuire al comfort e salubrità degli edifici
- Prevedere sistemi di riduzione di consumi idrici, sia con interventi progettuali sull'edificio (riutilizzo acque grigie) sia prevedendo il riuso delle acque bianche per l'innaffiamento delle aree verdi
 - Attenta progettazione dell'illuminazione pubblica e privata, sia dal punto di vista di massima riduzione di eventuali disturbi (alla popolazione e alle specie notturne, soprattutto verso l'adiacente riserva) che del consumo di energia
 - Assoggettare la trasformazione dell'ambito ad una progettazione di dettaglio, sia architettonica che delle destinazioni a verde, mirata ad un innalzamento qualitativo dell'area e del suo intorno,
 - Prevedere, a compensazione dell'intervento e in armonia con le misure di conservazione della ZSC, la rimozione mediante taglio e/o cercinatura di specie esotiche invasive (robinia, platano, quercia rossa, ciliegio tardivo, acero saccarino) presenti nelle aree boscate adiacenti all'ambito, per una fascia buffer di 30 metri.



STUDIO DI INCIDENZA

2.5.7 Ampliamento centro scolastico – as 1



2.5.7.1 Stato attuale, dati del comparto e obiettivi generali per la pianificazione attuativa

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.

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.



STUDIO DI INCIDENZA

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



Stato della pianificazione vigente

La Variante mantiene gli obiettivi e gli indirizzi della pianificazione vigente e riconferma l'utilizzo dei meccanismi perequativi per l'acquisizione della parte di aree che non risultano ancora di proprietà comunale

2.5.7.2 Obiettivi generali e di pianificazione attuativa

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 esistenti e di migliore collegamento con la ciclabile del lago.

Il Piano promuove quindi la realizzazione nelle aree confinanti con il plesso scolastico di 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.

2.5.7.3 Disposizioni di carattere prescrittivo

Capacità edificatoria

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.



STUDIO DI INCIDENZA

Alle aree destinate 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 = 0,10 mq/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, nonché in forza degli interventi attuati in forza del PGT vigente.

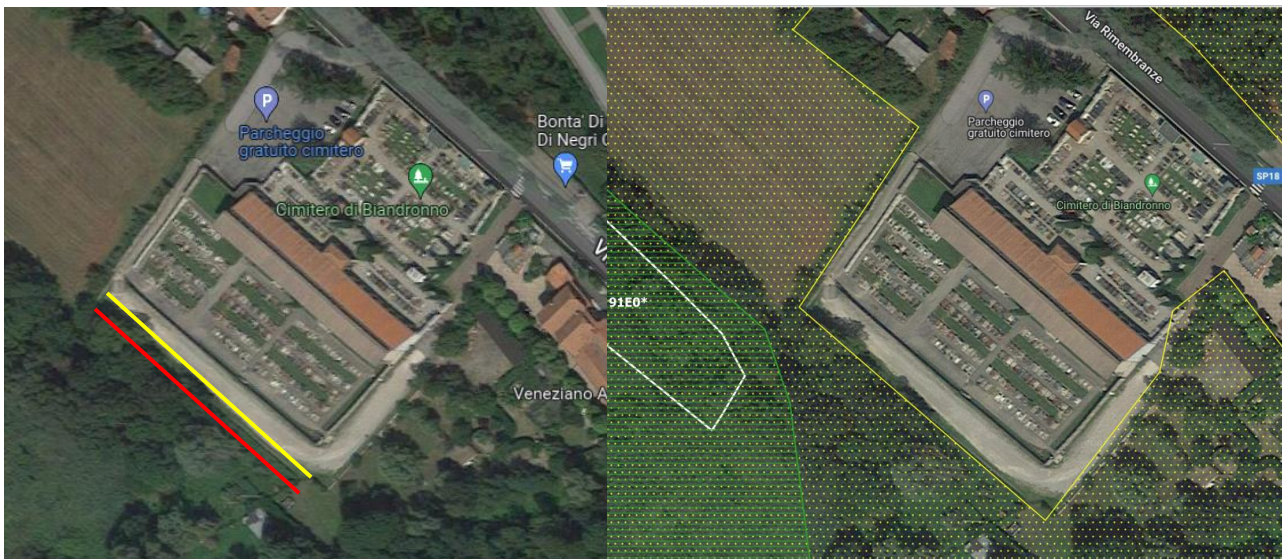
2.6 Altri ambiti di interesse

2.6.1 Ampliamento cimitero comunale

Tra le altre previsioni si segnala il potenziale ampliamento del retro del cimitero per una fascia di 2 metri.

Il limitato ampliamento previsto si colloca:

- esternamente alla ZSC "Lago di Biandronno";
- internamente alla Rete Campo dei Fiori - Ticino.



A sin: In giallo la posizione della recinzione attuale, in rosso quella di progetto

A dx: In giallo le aree della Rete Campo dei Fiori - Ticino, in verde il confine della ZSC

2.6.2 Percorso di collegamento pedonale

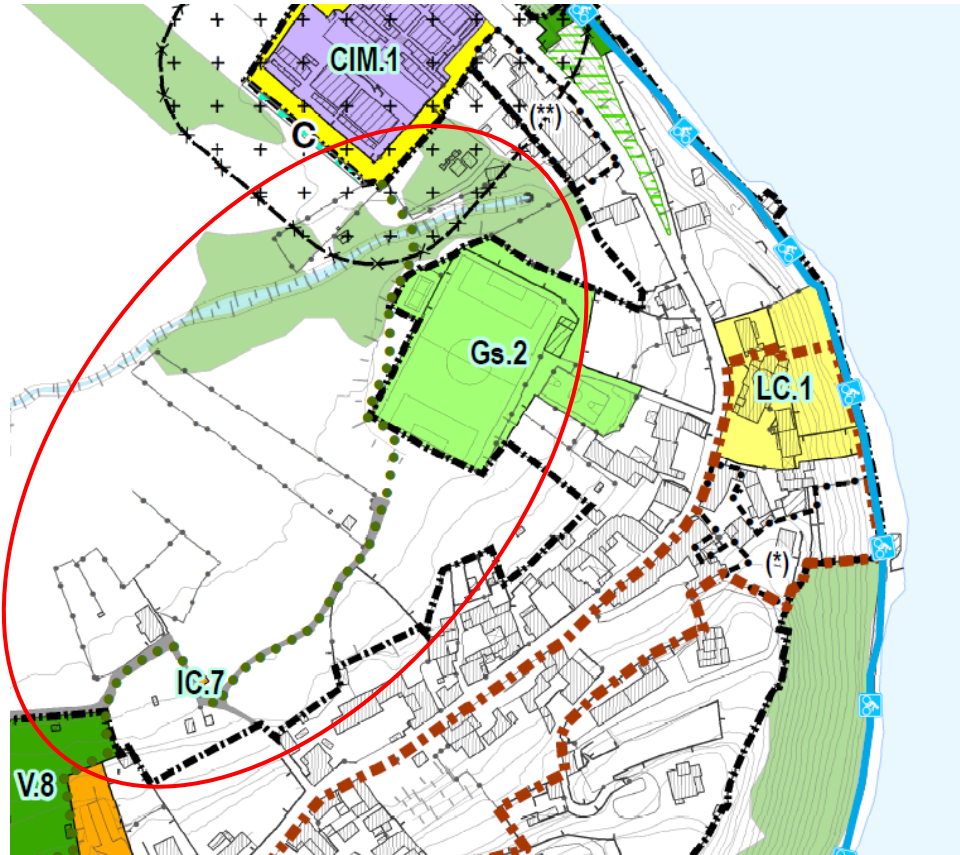
E' previsto un collegamento pedonale tra il retro del Comune (parcheggio gratuito di Via Garibaldi), il campo sportivo e il cimitero. Parte del percorso, fino al campo sportivo, è già esistente e si tratterebbe di prolungarlo verso il cimitero. Per altro il tratto non ancora strutturato è in ogni caso utilizzato in modo spontaneo dai cittadini.

Il percorso si sviluppa:

- esternamente alla ZSC "Lago di Biandronno";
- internamente alla Rete Campo dei Fiori - Ticino.



STUDIO DI INCIDENZA



Previsione di percorso pedonale – estratto della Tavola PdS2



Previsione di percorso pedonale – sovrapposizione su ortofoto



STUDIO DI INCIDENZA

3 INDIVIDUAZIONE DELLE EVENTUALI INCIDENZE SUI SITI NATURA 2000

Nei paragrafi che seguono vengono forniti elementi utili alla stima delle:

- eventuali incidenze delle previsioni di Piano sulle ZSC/ZPS interferite/limitrofe (paragrafo 3.1). Le eventuali incidenze vengono valutate considerando:
 - o la distanza dai siti;
 - o le tipologie di effetti previsti sulle matrici ambientali (es.: modificazione dei corpi idrici, emissioni acustiche, etc.);
 - o le tipologie di effetti previsti sulle risorse natura 2000 (es. perdita di habitat, riduzione di popolamenti vegetali o animali);
 - o l'eventuale compromissione della connessione tra siti;
 - o l'interferenza con le misure di conservazione dei siti;

- la valutazione del livello di significatività delle incidenze per le previsioni di eventuale incidenza (paragrafo 3.2);

- Le misure di mitigazione previste per le previsioni di eventuale incidenza (paragrafo 3.3).



STUDIO DI INCIDENZA

3.1 Analisi delle eventuali incidenze

Nella tabella seguente vengono ipotizzate le eventuali incidenze delle previsioni di Piano sulle ZSC/ZPS interferite/limitrofe sulla base delle seguenti considerazioni:

- o la distanza dai siti e/o dalla rete Campo dei Fiori-Ticino;
- o le tipologie di effetti previsti sulle matrici ambientali (es.: modificazione dei corpi idrici, emissioni acustiche, etc.);
- o le tipologie di effetti previsti sulle risorse natura 2000 (es. perdita di habitat, riduzione di popolamenti vegetali o animali, l'eventuale compromissione della connessione tra siti, l'interferenza con le misure di conservazione dei siti).

AMBITI	distanza				effetti sulle matrici ambientali					Effetti sito-specifici					
	Biandronno	Lago di Varese	Palude Brabbia	Rete ecologica Campo dei Fiori Ticino	Modificazioni dei corpi idrici	Emissioni gassose	Emissioni acustiche	Rifiuti generali	Aumento del carico antropico	Perdita di habitat	Riduzione di popolazioni di specie animali	Riduzione di popolazioni di specie vegetali	Modificazioni dell' ecosistema	Connessione tra siti	Misure di conservazione
AT1	est	est	est	est	o	o	o	o	↔	o	o	o	o	o	o
AT2	est	est	est	est	o	o	o	o	↔	o	o	o	o	o	o
ACR1	est	lim	est	adi/int	o	o	o	o	↔	o	o	o	o	o	o
ACR2	est	est	est	est	o	o	o	o	↔	o	o	o	o	o	o
ACR3	est	est	est	est	o	o	o	o	↔	o	o	o	o	o	o
ARU3	est	est	est	est	o	o	o	o	↔	o	o	o	o	o	o
AC1	est	adi	est	int	o	o	o	o	↔	o	o	o	o	o	↓↑
AC2	est	est	est	est	o	o	o	o	↔	o	o	o	o	o	o
AC3	est	est	est	est	o	o	o	o	↔	o	o	o	o	o	o
AC4	est	est	est	est	o	o	o	o	↔	o	o	o	o	o	o
AC5	est	est	est	est	o	o	o	o	↔	o	o	o	o	o	o
AC6	adi	est	est	int	↓↑	o	o	o	↔	o	o	o	↓↑	o	↓↑
AS1	est	est	est	est	o	o	o	o	↔	o	o	o	o	o	o
CIM	lim	est	est	int	o	o	o	o	↔	o	o	o	o	o	o
PER	lim	est	est	int	o	o	o	o	↔	o	o	o	o	o	o

POSIZIONE RISPETTO AI SITI NATURA 2000/RETE CAMPO DEI FORI-TICINO:

interno/adiacente/limitrofo/esterno

SIGNIFICATIVITA' DELL'IMPATTO:

peggiorativo ↓ non significativo ↔ migliorativo ↑ incerto ↓↑ impatto escluso o

Come si evince dalla tabella sovrastante, le previsioni di Piano che possono far ipotizzare eventuali incidenze sui siti Natura 2000 e/o la Rete Campo dei Fiori Ticino sulla base degli elementi considerati sono:

- Ambito di Rigenerazione urbana CR1 per la sua posizione limitrofa alla ZPS "Lago di Varese" ed alla rete Campo dei Fiori Ticino;
- Ambito di completamento AC1, adiacente alla ZPS Lago di Varese ed appartenente alla rete Campo dei Fiori- Ticino;
- Ambito di completamento AC6, adiacente alla ZSC Lago di Biandronno ed appartenente alla rete Campo dei Fiori- Ticino;
- Ampliamento parcheggio cimitero, limitrofo alla ZSC Lago di Biandronno ed appartenente alla rete Campo dei Fiori- Ticino.

Considerazioni di dettaglio su questi ambiti vengono effettuate nel paragrafo che segue.



STUDIO DI INCIDENZA

3.2 Valutazione del livello di significatività delle incidenze ed individuazione di eventuali mitigazioni

3.2.1 Ambito di rigenerazione urbana ACR1



Foto satellitare e perimetro dell'Ambito ACR1

La porzione dell'ambito che si pone in posizione limitrofa rispetto alla ZPS "Lago di Varese (in blu nella fotografia sottostante) e in posizione adiacente/interna rispetto alla rete Campo del Fiori Ricino (puntinato giallo nella immagine sottostante) è quella basale, verso il Lago.

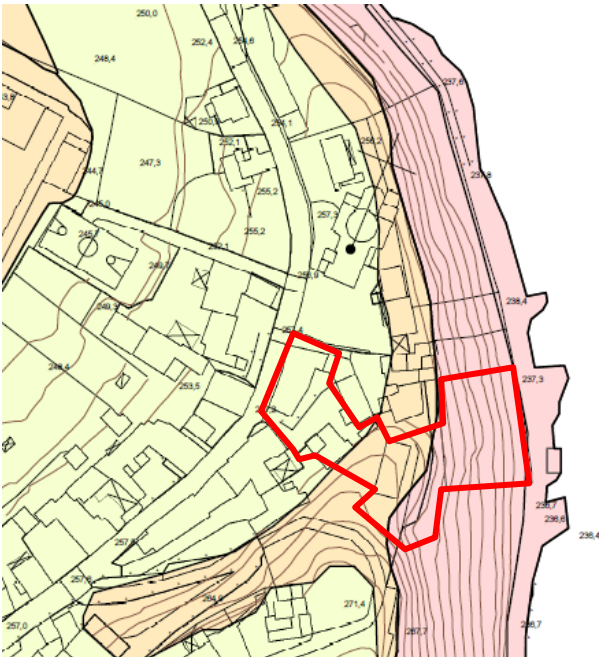


Perimetro dell'Ambito ACR1, perimetro ZPS e Rete Ecologica Campo dei Fiori - Ticino



STUDIO DI INCIDENZA

La porzione basale verso il Lago, che è quella in prossimità della ZPS Lago di Varese e della Rete Campo dei Fiori Ticino, è in **classe di fattibilità geologica IV** quindi **non verrà interessata da nessuna opera. L'area boscata esistente non subirà alcun mutamento. Per questo ambito si ritiene che le potenziali incidenze rilevate in ambito di analisi preliminare possano essere ritenute nulle.**



3.2.2 Ambito di Completamento AC1



Foto satellitare e perimetro dell'Ambito AC



STUDIO DI INCIDENZA



Estratto elaborato PdR DA 2a - Disciplina delle aree

L'ambito di completamento si pone in adiacenza alla ZPS Lago di Varese (barrato blu nella immagine sottostante) ed è parzialmente sovrapposto alla rete Campo dei Fiori - Ticino (puntinato giallo nella immagine sottostante). La porzione destinata ad edificazione (di veda fotografia sovrastante) è in ogni caso quella non interessata dalla rete Campo dei Fiori - Ticino.



Perimetro dell'Ambito AC1, perimetro ZPS e Rete Ecologica Campo dei Fiori - Ticino



STUDIO DI INCIDENZA

Il mappale interessato dalla previsione, a monte della provinciale, si presenta erbaceo ed incolto (vedi fotografia sottostante).



La porzione più distale del mappale, in posizione limitrofa alla ZPS Lago di Varese e agli habitat di interesse comunitario segnalati (habitat cod 9160: *Querceti di farnia o rovere subatlantici e dell'Europa centrale del Carpinion betuli*) si presenta priva di vegetazione arborea e caratterizzata da alcune palme isolate (vedi fotografia sottostante).





STUDIO DI INCIDENZA

Il mappale che si trova in posizione simmetrica rispetto alla provinciale e sempre appartenente alla rete Campo dei Fiori – Ticino si presenta erbaceo incolto e localizzato in posizione leggermente depressa rispetto alla provinciale (vedi foto sottostante).



Ad una prima analisi l'ambito di completamento proposto potrebbe essere considerato di eventuale impatto sia per il fatto di andare in sovrapposizione con la rete Campo dei Fiori Ticino), sia per il fatto che questa sovrapposizione si realizza in un punto in cui le campiture della Rete Campo dei Fiori Ticino sono strettamente contigue e separate solo dalla provinciale. Seppur non identificate come varco negli strumenti di pianificazione sovraordinata si potrebbe presumere che lo siano nello stato di fatto.

Ad una analisi più di dettaglio si evince tuttavia come:

- l'ambito di completamento ricomprende sì parte della rete ecologica Campo dei Fiori – Ticino ma la destinazione del tratto ricompreso è a verde;
- la proposta di ricomprendere la Rete Parco Campo dei Fiori Ticino nell'ambito con destinazione a verde (forestazione nella parte più verso il Lago e prato stabile nella parte verso la provinciale) ne garantisce un riordino ed una strutturazione vegetazionale funzionale agli obiettivi di conservazione (rafforzamento degli habitat con introduzione di specie autoctone ed ecologicamente compatibili e contenimento delle esotiche);
- la contiguità di aree appartenenti alla rete Campo dei Fiori Ticino, separate solo dalla provinciale, come del resto mostrato dagli strumenti di pianificazione sovraordinata, non è un varco nello stato di fatto. La porzione boscata alle spalle dell'ambito in questione, interclusa nell'urbanizzato (si veda immagine sottostante, poligono in rosso), non risulta di grande interesse per i movimenti faunistici, che vanno per altro indirizzati verso il sottopasso esistente più a Nord (Bardello) e non favoriti in questo punto di attraversamento a raso della provinciale. Per altro la previsione di mantenere a prato stabile la porzione di Rete campo dei Fiori Ticino appartenente all'ambito e più



STUDIO DI INCIDENZA

vicina alla provinciale va proprio in questa direzione, ossia di sfavorire l'eventuale avvicinarsi della fauna alla provinciale, consentendo per altro agli automobilisti di accorgersi con più facilità di eventuale fauna in avvicinamento.



In rosso area ricompresa tra la provinciale, la ciclabile e le residenze presenti, da ritenersi pertanto interclusa nello stato di fatto.

Per le motivazioni di cui sopra **si ritiene che:**

- **l'ambito possa essere ritenuto compatibile con la presenza della rete Campo dei Fiori – Ticino;**
- **la pianificazione guidata consentita dalla realizzazione dell'ambito possa indirizzare gli interventi in mod più funzionale alla realizzazione delle Misure di Conservazione previste per le adiacenti aree natura 2000;**
- **l'ambito di fatto non diminuisca la permeabilità della rete ecologica ma contribuisca alla sua più efficace strutturazione.**

Per questo ambito si ritiene dunque che le potenziali incidenze rilevate in ambito di analisi preliminare possano essere ritenute nulle se non migliorative.



STUDIO DI INCIDENZA

3.2.3 Ambito di completamento AC6



Foto satellitare e perimetro dell'Ambito AC 6

L'ambito di completamento, intercluso tra un capannone esistente ed un lotto residenziale (si pone in adiacenza alla ZSC Lago di Biandronno (barrato verde nella immagine sottostante) ed è sovrapposto alla rete Campo dei Fiori – Ticino (puntinato giallo nella immagine sottostante).



Perimetro dell'Ambito AC6, perimetro ZSC e Rete Ecologica Campo dei Fiori – Ticino



STUDIO DI INCIDENZA

Nello stato di fatto l'area è una porzione di prateria incolta invasa da rovo e buddlejia, con elementi arborei radi (principalmente pioppi). L'area si pone in posizione depressa rispetto al piano della provinciale ed il fronte arboreo verso la strada è costituito essenzialmente da essenze esotiche (palme in particolare).





STUDIO DI INCIDENZA

La porzione di terreno che si colloca in modo simmetrico rispetto alla provinciale è costituita da residente con recinzioni invalicabili per la fauna.





STUDIO DI INCIDENZA

Le porzioni di vegetazione boscata circostanti il capannone esistente e di cui il predetto ambito si pone come ampliamento, si caratterizzano per una bassa qualità vegetazionale, con l'abbondanza di elementi arbore esotici (in particolare palme, robinia, ailanto e platano).





STUDIO DI INCIDENZA

Si ritiene che l'ambito, pur sottraendo superficie alla Rete ecologica Campo dei Fiori Ticino, attua questa sottrazione:

- a spese di un terreno incolto e poco qualificato dal punto di vista vegetazionale (roveto misto esotiche);
- a spese di un terreno intercluso tra il capannone esistente ed un limitrofo lotto residenziale (villetta);
- in un punto dove non si può realizzare un passaggio faunistico verso il Lago di Varese per la presenza di residenze/recinzioni.

Per altro la realizzazione dell'ambito prevede:

- La revisione del sistema di raccolta delle acque meteoriche anche sul comparto esistente (capannone), diminuendo quindi gli eventuali impatti attualmente non attenzionati;
- il riordino vegetazionale del capannone esistente per un buffer d 30 metri con rimozione degli individui arborei delle esotiche presenti, andando così a contribuire alla realizzazione delle Misure di Conservazione previste per le adiacenti aree natura 2000 (contenimento esotiche).

Per questo ambito si ritiene dunque che le potenziali incidenze rilevate in ambito di analisi preliminare possano essere ritenute nulle o poco significative.

3.2.4 Ampliamento parcheggio cimitero

L'arretramento della recinzione di soli 2 metri rispetto alla posizione attuale ed in sovrapposizione con la Rete Campo dei Fiori Ticino non altera minimamente la funzione di collegamento ecologico ed interessa una striscia boscata rada in cui gli elementi arborei da eliminare risultano meno di una decina, quasi tutte robinie di ricolonizzazione e tre ontani isolati. La formazione boscata interessata dall'ampliamento è rada e non classificata come habitat.



Per questa previsione si ritiene dunque che le potenziali incidenze rilevate in ambito di analisi preliminare possano essere ritenute nulle o poco significative.



STUDIO DI INCIDENZA

3.2.5 Allungamento di collegamento pedonale esistente

Il collegamento pedonale esistente si pone in posizione esterna rispetto alla ZSC Lago di Biandronno e interna alla Rete Parco Campo dei fiori Ticino (puntinato giallo).



Parte del percorso è già esistente (si veda foto sottostante) e viene già utilizzato dai cittadini.





STUDIO DI INCIDENZA

La porzione di percorso da creare interessa porzioni di prato o zone di incolto poco qualificate (rovo, Solidago etc).



Per questa previsione si ritiene dunque che le potenziali incidenze rilevate in ambito di analisi preliminare possano essere ritenute nulle o poco significative.



STUDIO DI INCIDENZA

4 CONCLUSIONI

Sulla base delle analisi preliminari effettuate il presente Studio ha attenzionato 5 ambiti necessari di ulteriore approfondimento:

- ambito di rigenerazione urbana ACr1;
- ambito di completamento AC1;
- ambito di completamento AC6;
- ampliamento parcheggio cimitero;
- allungamento di percorso pedonale esistente.

Le analisi di maggior dettaglio svolte su questi ambiti (precedente paragrafo 3.2) ha dato evidenza di una nulla o trascurabile significatività di impatto, ritenendo dunque i vari ambiti considerati compatibili;

- con la presenza dei siti Natura 2000 adiacenti;
- con la presenza della Rete Ecologica Campo dei Fiori Ticino;
- con la reale o potenziale connessione tra siti;
- con le misure di conservazione previste.

Si allega il presente Studio al Rapporto Ambientale e ai documenti della Variante del Piano di Governo del Territorio del Comune di Biandronno in modo che, sulla base dei dati analitici presentati e delle considerazioni fatte, gli Enti Gestori possano esprimere il proprio parere in merito all'Incidenza del Piano sulle Aree Natura 2000 ricadenti nel territorio comunale o nel suo diretto intorno.