



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

**P.G.T.**  
**variante 1**

# DOCUMENTO DI PIANO

Coordinatori ed estensori  
della Variante 1:

Arch. Giuseppe Barra  
Arch. Laura Meroni

Adottato:  
Delibera C.C. n° del

Approvato:  
Delibera C.C. n° del

Tavola:

**DdP 01**

**Relazione generale - Parte 2**  
**Orientamenti del piano**

Data: dicembre 2022

Scala:







<b>IG. SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE .....</b>	<b>83</b>
<b>8 PEREQUAZIONE ED INCENTIVAZIONE .....</b>	<b>85</b>
8.1) aree di atterraggio dei diritti edificatori .....	86
8.2) sono aree che generano diritti edificatori .....	87
<b>9 BILANCIO E COLOGICO E CONSUMO DI SUOLO .....</b>	<b>88</b>
9.1. la capacita' edificatoria del PGT VIGENTE .....	88
9.2.1. Bilancio ecologico del suolo ai sensi dell'articolo 2, c. 1, lettera d) della l.r. 31/2014....	89
9.3.1. VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO DEL PGT VIGENTE .....	93
9.3.2. verifica del consumo di suolo rispetto alle previsioni insediative .....	97
9.3.3. BILANCIO QUALITATIVO del consumo di suolo .....	100
<b>10. IL PGT E GLI AMBITI BOSCHIVI DEL PIF .....</b>	<b>102</b>



# IL PROGETTO DI PGT

## ACRONIMI UTILIZZATI NEL TESTO

PGT - Piano di Governo del Territorio  
DdP - Documento di Piano  
PdR - Piano delle Regole  
PdS - Piano dei Servizi  
AT - Ambiti di trasformazione  
PRG - Piano Regolatore Generale  
PA - Piani attuativi  
PCC – Permesso di Costruire Convenzionato  
PII - Piani integrati di intervento  
PTR - Piano territoriale regionale  
PPR – Piano Paesaggistico Regionale  
PTCP - Piano Territoriale Provinciale  
PLIS RTO – Parco Locale di Interesse Sovracomunale Rile Tenore Olona  
PIF – Piano di Indirizzo Forestale  
VAS – Valutazione ambientale strategica  
RER – Rete ecologica regionale  
REP – Rete ecologica provinciale  
REC – Rete ecologica comunale



## 1. ELABORATI DEL PGT

Il Documento di Piano è composto dai seguenti elaborati.

### QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO

- DdP A 1 I temi del PTCP: viabilità e mobilità, ambiti agricoli, rilevanze del paesaggio e dei beni ambientali, rischi e censimento dissesti
- DdP A 2 Trasformabilità dei boschi ammesse dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF) vigente
- DdP A 3 Rete Ecologica Regionale e Rete Ecologica Provinciale
- DdP A 4.1 I vincoli territoriali sovracomunali
- DdP A 4.2 I vincoli territoriali locali
- DdP A 5 Riserva Naturale Orientata Palude Brabbia. Piano della Riserva

### QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE

- DdP B 1 Stato di attuazione delle previsioni di Piano
- DdP B 2 Le istanze pervenute
- DdP B 3 Consumo di suolo. Verifica della soglia di riduzione dell'urbanizzazione ammessa dagli Ambiti di Trasformazione
- DdP B 4 Consumo di suolo. Confronto dello stato di fatto e di diritto della Variante 2 e al 2/12/2014

### INDIRIZZI E PROPOSTE PROGETTUALI

- C 1.1 Linee strategiche per la mobilità
- C 1.2 Linee strategiche per le aree verdi, l'ecologia ed il paesaggio
- C 1.3 Linee strategiche per gli insediamenti ed i servizi
- C 1.4 Linee strategiche per la rete ecologica comunale
- C 2 Ambiti di trasformazione ed indirizzi generali di pianificazione urbana
- C 3.1 Ambiti di trasformazione, indirizzi generali di pianificazione urbana e aree agricole strategiche del PTCP
- C 3.1a Ambiti di trasformazione, indirizzi generali di pianificazione urbana e aree agricole strategiche del PTCP. APPROFONDIMENTO
- C 3.2 Ambiti di trasformazione, indirizzi generali di pianificazione urbana e aree boscate del PIF
- C 3.2a Ambiti di trasformazione, indirizzi generali di pianificazione urbana e aree boscate del PIF. APPROFONDIMENTO
- C 4 Norme
- C 4.1 Schede Ambiti
- C 5 Relazione



## 2. LA FORMAZIONE DEL PIANO E GLI OBIETTIVI GENERALI

### 2.1. LA FORMAZIONE DEL PIANO

Il PGT istituito dalla legge urbanistica regionale n.12 del 2005 è composto da tre documenti fondamentali: il Documento di piano, il Piano dei servizi e il Piano delle regole.

IL Piano di Governo del Territorio (PGT) come nuovo strumento di pianificazione previsto dalla L.R. 12/2005, legge urbanistica di Regione Lombardia non si muove più nell'ambito di una stretta zonizzazione territoriale stabilendo prevalentemente i parametri edificatori che presiedono allo sviluppo insediativo. Si pone invece come strumento che stabilisce le regole per tutti gli interventi che concorrono a qualificare le trasformazioni del tessuto urbano. Non solo le trasformazioni che interessano le aree libere quale luogo deputato all'espansione della città, ma il piano diventa strumento organico di riordino per tutti gli interventi che riguardano l'organismo urbano.

Il piano costruisce il progetto di città, sulla scorta degli obiettivi dell'Amministrazione Comunale. E si muove entro un disegno che coniuga le trasformazioni e lo sviluppo, con un'adeguata e qualificata dotazione di servizi ed infrastrutture, ponderata non in forma parametrica, bensì come effettivo collante che struttura il sistema urbano.

Con il PGT l'obiettivo primario che l'Amministrazione Comunale si pone a livello di pianificazione, è quello di operare per definire le opportune e migliori condizioni di organizzazione del tessuto urbano, rispetto alle potenzialità ed alle criticità che connotano il sistema ambientale, infrastrutturale ed insediativo del territorio.

Il PGT è uno strumento complesso, articolato in più atti, dotati ciascuno di propria autonomia tematica ma concepiti in un unico e coordinato processo di pianificazione, per perseguire un progetto coordinato di città in grado di mettere in relazione positiva infrastrutture, servizi, caratteri insediativi rispetto alle esigenze dell'abitare e delle attività economiche e sociali che interessano il tessuto.

Il DdP ha una doppia valenza: delinea il quadro di riferimento di lungo periodo a scala territoriale e urbana e stabilisce le strategie attuative per il periodo del mandato amministrativo; fornisce il quadro conoscitivo del territorio e inquadra il comune nella pianificazione sovraordinata; individua gli ambiti di trasformazione e ne detta gli indirizzi; classifica il territorio in relazione alla sensibilità paesistica e indica le strategie di salvaguardia e ricomposizione del paesaggio. Il DdP non ha potere conformativo dell'uso del suolo.

Il Piano dei servizi delinea l'assetto della città pubblica e della struttura dei servizi pubblici e di uso pubblico; non ha scadenza temporale e pone vincoli diretti sull'uso del suolo.

Il Piano delle regole governa l'attività edilizia nella città consolidata; definisce le regole in relazione alle tipologie e ai caratteri dei tessuti urbanistici presenti; individua i vincoli esistenti e pone gli eventuali nuovi vincoli derivanti dalle previsioni di PGT.

Il vigente PGT aveva il compito fondamentale di compiere il passaggio strategico dal modello di pianificazione consolidata del piano regolatore ai nuovi criteri di approccio ad un governo della gestione integrata delle trasformazioni del territorio promosso da Regione Lombardia con lo strumento del PGT.

A partire dall'analisi di quanto previsto dal vigente PGT e di quanto è stato effettivamente attuato, il nuovo piano prende in considerazione le possibili modifiche volte ad aggiornare lo strumento sia per renderlo coerente con il mutato quadro strategico definito dalle politiche di pianificazione sovracomunale, contenimento del consumo di suolo in primis e maggiore attenzione alle tematiche paesaggistiche e di tutela delle valenze ambientali, sia per rivedere le scelte in base alle rinnovate esigenze di sviluppo insediativo ed al loro effettivo grado di attuazione.



La revisione delle scelte strategiche di pianificazione prenderà in considerazione scenari di riqualificazione e di trasformazione del tessuto urbano coerenti con le mutate condizioni socio-economiche e con le differenti prospettive del programma amministrativo e non ultimo con i nuovi indirizzi della pianificazione di livello sovraordinato.

Il Comune di Biandronno ha dato avvio al procedimento di revisione del PGT con delibera di Giunta Comunale n. 83 del 19 novembre 2019, e con il medesimo atto è stato dato avvio alla correlata procedura di VAS.

La Variante ha come obiettivo generale la revisione dello strumento di pianificazione vigente nell'ottica del contenimento del consumo di suolo, a partire dalla tutela delle aree di maggiore valenze ambientale e paesaggistica, rispetto alla pressione antropica, valutando peraltro le scelte di pianificazione rispetto alle esigenze di infrastrutturazione del territorio e di attuazione del piano dei servizi in quanto non ritenute più attuali ed in linea con le linee programmatiche dell'Amministrazione Comunale.

Il PGT vigente è stato interessato da un procedimento di rettifica e correzione errori materiali approvato con deliberazione di C.C. n. 24 del 25/11.2015, pubblicata sul BURL in data 04/05/2016.

La verifica e l'aggiornamento complessivo del nuovo PGT rappresentano un importante obiettivo per l'Amministrazione Comunale, non solo per recepire nella pianificazione urbanistica comunale le nuove direttive regionali volte a contenere gli impatti della progressiva erosione di suolo agricolo e naturale a seguito dello sviluppo insediativo, ma per rivedere alcune scelte di PGT ritenute non più attuali e sostenibili, in particolare per quanto concerne la possibilità di nuova edificazione, seppure contenuta, in ambiti di particolare interesse paesaggistico, per i quali, il programma amministrativo della nuova compagine comunale, intende invece perseguire una maggiore tutela sia sotto il profilo ambientale che paesaggistico.

A seguito di eventi meteorici di particolare intensità che hanno interessato il territorio dell'alto varesotto, Biandronno si è ritrovata a fare i conti con una situazione di particolare criticità dovuta all'inadeguatezza di alcuni tratti della rete di smaltimento dei reflui fognari.

Per fare fronte a tali problematiche nel 2021 è stato corso ad una Variante puntuale, che ha previsto una revisione prevalentemente normativa finalizzata ai contenere gli effetti negativi di nuove edificazioni nelle aree interessate da tali criticità perseguendo nel contempo il contenimento dello sviluppo insediativo previsto dal vigente PGT nelle aree di maggiore tutela paesaggistica, individuando nell'area rivierasca l'ambito di maggiore sensibilità paesaggistica su cui mettere in atto le necessarie azioni di tutela.





## 2.2. OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE LOCALE E RACCORDO CON GLI OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Il PGT 2010 fondava la propria struttura di pianificazione su di un complesso insieme di obiettivi di natura generale, che risultano per molti versi ancora attuali ed in linea con le nuove politiche regionali in materia di rigenerazione urbana e di tutela della rete ecologica e del paesaggio.

Le nuove scelte di pianificazione prendono infatti in considerazione le direttive della nuova legislazione regionale che ha come finalità il contenimento del consumo di suolo, con la prospettiva di arrivare nel 2050 ad azzerare le previsioni che comportano la trasformazione ai fini insediativi urbani di suolo agricolo e di aree naturali. Per rendere più efficace tale percorso Regione Lombardia ha promulgato nuove direttive per agevolare il recupero del patrimonio edilizio dismesso o sottoutilizzato attraverso gli strumenti della rigenerazione urbana che hanno come obiettivi generali:

- a) garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile;
- b) reintegrare funzionalmente il sistema urbano;
- c) incrementare le prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche e sismiche;
- d) implementare l'efficienza e la sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente;

In una piccola realtà quale quella di Inarzo non è agevole operare sul tema della rigenerazione. Il nuovo PGT ha comunque raccolto queste linee guida proponendo, alla scala urbana che gli compete, interventi mirati di riqualificazione di alcuni ambiti dismessi o sottoutilizzati oltre al progetto più generale di rivitalizzazione del nucleo di antica formazione.

La Variante 2019 nasce però dalla necessità di rivedere e di riscrivere le modalità con cui tali obiettivi sono stati perseguiti dal piano, a partire dalla presa d'atto della necessità di procedere ad un contenimento delle previsioni di sviluppo insediativo e di conseguenza ad una riduzione del consumo di suolo, sia per risolvere i nodi critici che hanno limitato l'efficacia dello strumento urbanistico, concorrendo, insieme agli effetti della crisi economica e di quella che ha colpito il settore immobiliare, a rendere poco attuabili le previsioni insediative.

Il primo obiettivo della Variante è pertanto quello di rivedere in maniera significativa le modalità con cui il PGT affronta le regole per l'attuazione dei programmi di governo delle trasformazioni, in particolare per le aree di sviluppo insediativo relative agli ambiti di trasformazione.

Rispetto all'insieme di obiettivi generali, ancora oggi condivisibili, alla base del PGT vigente, l'Amministrazione Comunale ha inteso riconfermare, il campo di azione del nuovo PGT per quanto riguarda alcuni aspetti strategici, con le opportune modifiche ed integrazioni, proprio a partire dagli obiettivi di piano.

Il nuovo piano nasce pertanto sulla scorta di obiettivi specifici di portata più contenuta e definita che permettano di stabilire per la Variante 2017 le finalità e le modalità con cui affrontare le criticità fondamentali riscontrate nell'attuazione del PGT vigente. Sia per quanto riguarda le previsioni e l'assetto dello sviluppo insediativo declinato dal Documento di Piano, sia per quanto riguarda gli strumenti che regolano le possibilità d'intervento nel tessuto urbano consolidato, sul patrimonio edilizio privato e per la riqualificazione della città pubblica.

In relazione al contesto ambientale ed insediativo di ampia scala, connotato dalle valenze ambientali e paesaggistiche della sponda del Lago di Varese, su cui si affaccia Biandronno, e del Laghetto di Biandronno, zona umida tutelata quale Riserva Naturale e sito di interesse comunitario di Rete Natura 2000, le trasformazioni promosse dal PGT, seppure di modesta dimensione e puntuali, verranno riviste dalla Variante in relazione allo scenario degli indirizzi strategici declinati dalla pianificazione regionale. Sia per quanto riguarda la tutela e la valorizzazione del sistema ecologico territoriale, mediante il progetto di ricostruzione e potenziamento di una rete ecologica di scala regionale. Sia per la riqualificazione di un paesaggio che nel corso degli ultimi decenni ha subito pesanti impatti negativi per effetto di uno sviluppo insediativo poco attento alle valenze ambientali e territoriali, che ha portato ad uno sviluppo lineare con



un continuum urbanizzato, poco qualificato anche sotto il profilo infrastrutturale, con la saldatura insediativa rispetto ai due originari nuclei di matrice storica.

Pur considerando che ai sensi della LR 12/05 lo scenario di riferimento temporale del DdP dovrebbe essere limitato al breve periodo (5 anni), gli obiettivi strategici del DdP sono collocati in uno scenario di riferimento temporale più ampio (lungo periodo) più coerente con le esigenze temporali della pianificazione territoriale e urbanistica.

La Variante 2019 al PGT vigente costituisce una revisione generale dello strumento urbanistico che si inquadra però nelle varianti di cui al comma 4 dell'art. 5 della L.R. 31/2014.

La Variante recepisce gli indirizzi del legislatore regionale in materia di rigenerazione urbana e quelli generali relativi al contenimento del consumo di suolo, senza però costituire, in maniera compiuta, lo strumento urbanistico di adeguamento alle nuove disposizioni regionali ed in particolare alle direttive del PTR in materia di contenimento del consumo di suolo.

La scelta operata dall'Amministrazione Comunale è stata di procedere ad revisione delle previsioni urbanistiche volta ad un contenimento del consumo di suolo attraverso la riduzione della capacità edificatoria complessiva, riducendo significativamente anche il numero e la dimensione delle aree interessate dalla trasformazione del suolo ai fini edificatori, in attesa delle disposizioni che saranno definite dalla revisione del PTCP relative alla soglia dimensionale di riduzione previste per l'ambito provinciale in cui Biandronno ricade. Si rimanda pertanto l'adeguamento dello strumento urbanistico successivamente all'approvazione del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese, al fine di recepire le specifiche indicazioni del nuovo strumento di pianificazione provinciale



### 2.2.1. OBIETTIVI E AZIONI DEL DDP

La revisione del PGT riparte dagli obiettivi generali del vigente, ancora oggi in buona parte condivisibili ed attuali.

Gli interventi promossi dal PGT, riprendono gli indirizzi strategici declinati dalle direttive regionali, in termini di contenimento del consumo di suolo e di promozione del recupero del patrimonio edilizio dismesso, in chiave di opportunità per la rigenerazione urbana. Il piano persegue inoltre, nelle sue linee strategiche generali, la tutela delle valenze paesaggistiche, in sintonia con gli obiettivi di valorizzazione del sistema lacuale, e la promozione di azioni in campo ambientale finalizzate a dare attuazione alla realizzazione delle infrastrutture verdi e della rete ecologica

Il PGT affronta e crea le condizioni affinché sia perseguita l'equità sociale, le imprese e gli operatori possano operare con profitto e la qualità della vita possa migliorare, pur realizzando una sempre maggiore compatibilità ambientale.

Per gestire le risorse naturali, l'energia e i rifiuti è necessario un approccio integrato, che si ponga obiettivi quali la riduzione del consumo delle risorse non rinnovabili, la riduzione al minimo dell'inquinamento di acqua, aria e suolo e l'incremento delle aree naturali e della biodiversità anche nelle aree urbanizzate.

Il Piano persegue la valorizzazione di risorse paesaggistiche di particolare valenza naturalistica quali il lago di Varese, il Laghetto di Biandronno e le zone umide, già tutelate a livello di SIC.

È in questo senso che deve intervenire il nuovo piano urbanistico comunale, non certamente risolvendo le problematiche rispetto a tutte le componenti ambientali, per le quali rimanda agli opportuni strumenti di settore, ma sicuramente considerando il sistema paese-territorio come un unico complesso, in cui l'uomo interagisce con l'ambiente in cui abita e lavora, indicando le azioni da porre in essere per tendere alla sostenibilità

Obiettivi della Variante PGT 2019

#### **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 nato 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 le rive del lago di Varese.

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 :

- 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 queste 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 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 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
- 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

---

## 2.2.2. GLI OBIETTIVI DELLA PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA



Nel quadro conoscitivo del DdP sono riepilogati i contenuti e gli obiettivi prefissati dagli strumenti di pianificazione sovralocale aventi ricaduta diretta per il territorio comunale. Nel Titolo primo della relazione sono stati presi in considerazione gli obiettivi e gli indirizzi degli strumenti di pianificazione sovracomunale, per una disamina del quadro di coerenza delle scelte del PGT rispetto alla pianificazione sovraordinata.

Gli strumenti di pianificazione sovraordinata considerati sono stati:

- Piano Territoriale Regionale;
- Piano Paesaggistico Regionale;
- Piano territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese;





### 3. LA PARTECIPAZIONE ALLA FORMAZIONE DEL PIANO

La formazione del PGT secondo gli indirizzi della legislazione regionale (LR 12/2005) si sviluppa secondo un percorso partecipato che inizia contestualmente all'avvio del procedimento di piano con la raccolta dei contributi dei cittadini e delle associazioni, in forma di suggerimenti e proposte preliminari.

La partecipazione segue poi tutto il percorso di sviluppo del piano coordinata e supportata dal processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

**Il processo partecipativo** costituisce uno degli elementi trasversali di integrazione con il percorso della Valutazione Ambientale Strategica, le azioni svolte sono state considerate non solo quale supporto di verifica delle scelte di piano, bensì come modalità effettiva di costruzione partecipata del piano.

Il processo di elaborazione della Variante di PGT, ha messo in atto tre sostanziali momenti di confronto per il coinvolgimento di tutti quei soggetti (associazioni, istituzioni, enti, cittadini) che possono portare opportuni contributi alle scelte di pianificazione che l'A.C. .

Questo processo ha visto per ora l'attivazione della fase di **consultazione**, attraverso cui l'Amministrazione ha raccolto i contributi di alcuni soggetti interessati alla fase decisoria ed alla verifica delle opzioni di pianificazione rispetto ad un quadro politico ed economico e di interessi più ampi, coinvolgendo la componente amministrativa, gli uffici preposti alla gestione del territorio, alcuni Enti pubblici ed istituzioni.

E' intendimento dell'A.C. procedere ad un coinvolgimento di **particolari categorie di soggetti** (gli ordini professionali, le associazioni ambientaliste, le associazioni culturali, di volontariato sociale, di categoria, le parrocchie), durante il percorso di verifica e confronto per la conferenza di VAS, sia per la verifica delle azioni previste in attuazione degli obiettivi di piano sia in relazione alla co-progettazione degli aspetti di interesse generale, quali la pianificazione dei servizi.

E' inoltre prevista una campagna d'**informazione** (a cui si attribuisce un compito di divulgazione non tecnica dei risultati) e di **comunicazione** (rivolta a un pubblico meno esperto), al fine di trasferire ad un pubblico più ampio le scelte operate in sede di confronto con la parte di soggetti coinvolti.

Gli strumenti di partecipazione previsti hanno come obiettivo da un lato quello di ampliare il numero dei soggetti coinvolti ed informati, dall'altro di consentire attraverso la concertazione un livello più elevato di condivisione degli obiettivi, delle azioni e delle scelte di piano.

Per la **consultazione** si è fatto ricorso ad un questionario preliminare inviato a tutta la popolazione per raccogliere indicazioni sulla percezione che i cittadini hanno delle problematiche e dei punti positivi del territorio sia per quanto riguarda l'ambiente ed il paesaggio sia per quanto riguarda l'organismo urbano nelle sue componenti di mobilità, struttura insediativa e peso antropico e offerta di servizi rispetto alle aspettative. Attraverso il questionario si è chiesto ai cittadini di individuare criticità e problematiche e obiettivi che il nuovo PGT deve perseguire.

Per le fasi di **coinvolgimento** dei portatori di interesse si intende operare attraverso incontri finalizzati ad un confronto partecipativo con i diversi portatori di interesse, rivolti in particolare a determinate categorie di soggetti (le associazioni culturali, di volontariato sociale, ambientaliste, i rappresentanti del mondo economico, gli imprenditori, gli insegnanti) che saranno coinvolti e sollecitati ad esprimere idee e suggerimenti in quanto soggetti attivi (che lavorano e vivono) sul territorio.



### 3.1. SUGGERIMENTI E PROPOSTE PRELIMINARI (CONTRIBUTI PARTECIPATIVI ED ISTANZE) DEI CITTADINI

A seguito dell'emanazione dell'avviso di avvio del procedimento per la formazione del PGT e dell'invito rivolto dall'Amministrazione Comunale alla formulazione di proposte preliminari, sono pervenute 29 istanze, inoltrate da portatori di interessi specifici o diffusi.

Tutte le istanze pervenute, riferite a specifici ambiti territoriali sono state cartografate nella tavola DP B2 del Documento di Piano e sintetizzate nelle tabelle allegate.

Le istanze pervenute sono riconducibili alle seguenti tipologie generali di richieste:

- a) Rettifica o modifica per non corrispondenza con lo stato di fatto
- b) Assegnazione possibilità edificatorie
- c) Eliminazione possibilità edificatorie e riconoscimento area agricola o naturale
- d) Modifica di destinazione d'uso rispetto alle previsioni insediative esistenti
- e) Modifiche della normativa o delle potenzialità edificatorie
- f) Istanze generali o non pertinenti

La maggior parte delle istanze preliminari pervenute riguardano richieste specifiche e puntuali relative a modifiche da apportare alla disciplina del vigente PGT su aree o edifici di proprietà privata.

Le richieste relative ad interessi puntuali, sono state comunque catalogate e considerate nelle fasi di costruzione del Piano, ancorché non meritevoli di una trattazione particolare in quanto non portatrici di proposte di interesse generale per la formazione del nuovo strumento urbanistico.

Sono state invece valutate e considerate quali positivi suggerimenti per la determinazione degli indirizzi di pianificazione alcune istanze che pongono l'attenzione sulla necessità di rivedere parte delle regole attuative del PGT per conseguire l'effettiva attuazione degli obiettivi.

Alcune delle istanze presentate chiedono l'eliminazione delle previsioni insediative e la conservazione delle aree interessate nello stato di fatto, quali aree agricole o naturali.

Questa modifica è stata accolta per le aree confinanti con gli ambiti agricoli o naturali, e in alcuni casi nelle aree interne al TUC in cui il PGT ha inteso conservare quali inedificabili aree non idonee ad accogliere insediamenti o di interesse per la tutela delle valenze ambientali e paesaggistiche.



### 3.2. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Secondo l'articolo 4 della LR 12/2005 il Documento di Piano è soggetto a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS): un processo parallelo a quello di definizione del Piano, con l'obiettivo di integrarne la componente ambientale in tutte le sue fasi, dalla definizione delle linee di indirizzo, all'elaborazione dei suoi contenuti, alla sua attuazione.

Come già indicato, con Delibera di Giunta Comunale n. 82/2016 del 25 luglio 2016 è stato dato avvio alla procedura di VAS.

Nel medesimo provvedimento sono stati individuati l'autorità competente per la VAS. e gli Enti territorialmente interessati e i soggetti competenti in materia ambientale da invitare alle Conferenze di Valutazione previste dalla procedura.

Il rapporto ambientale ha preso in esame la proposta del Documento di Piano e degli altri strumenti, per quanto riguarda gli aspetti strategici sottoposti a valutazione, puntando l'attenzione

- da un lato sul modello di pianificazione proposto dalla Variante che si distacca significativamente da quello su cui si basa il vigente PGT con l'obiettivo di apportare significativi correttivi sulle scelte di sviluppo insediativo ponendo un maggiore accento sugli elementi di tutela ambientale del territorio e sugli aspetti della riqualificazione del tessuto urbano sia attraverso il recupero degli insediamenti dismessi sia attraverso la riorganizzazione dei servizi pubblici.
- Dall'altro sulla necessità di aggiornare il modello di pianificazione rispetto alla maturazione di alcuni temi di scala sovracomunale, quali l'individuazione di un disegno strategico per la costruzione di una rete ecologica regionale, cui Besozzo concorre con alcuni elementi importanti, e la tematica del progressivo contenimento del consumo di suolo che impone una sostanziale revisione delle scelte di sviluppo insediativo, contestualmente ad una più incisiva promozione delle politiche di rigenerazione urbana.

In tale ottica il PGT vigente rappresenta una soglia di riferimento importante per valutare, rispetto alla soglia zero costituita dall'avvio della moderna pianificazione propugnata da regione Lombardia, con l'ambizioso progetto del governo del territorio integrato, rispetto ai diversi livelli di pianificazione e rispetto alle tematiche strategiche di interesse sovracomunale.

La valutazione delle possibili alternative di piano non può che passare attraverso un confronto tra la nuova Variante urbanistica e lo strumento vigente, valutando peraltro l'aggiornamento del modello di pianificazione finalizzato a recepire i nuovi indirizzi regionali in materia di consumo di suolo nonché l'efficacia degli strumenti messi in campo per perseguire il raggiungimento degli obiettivi.



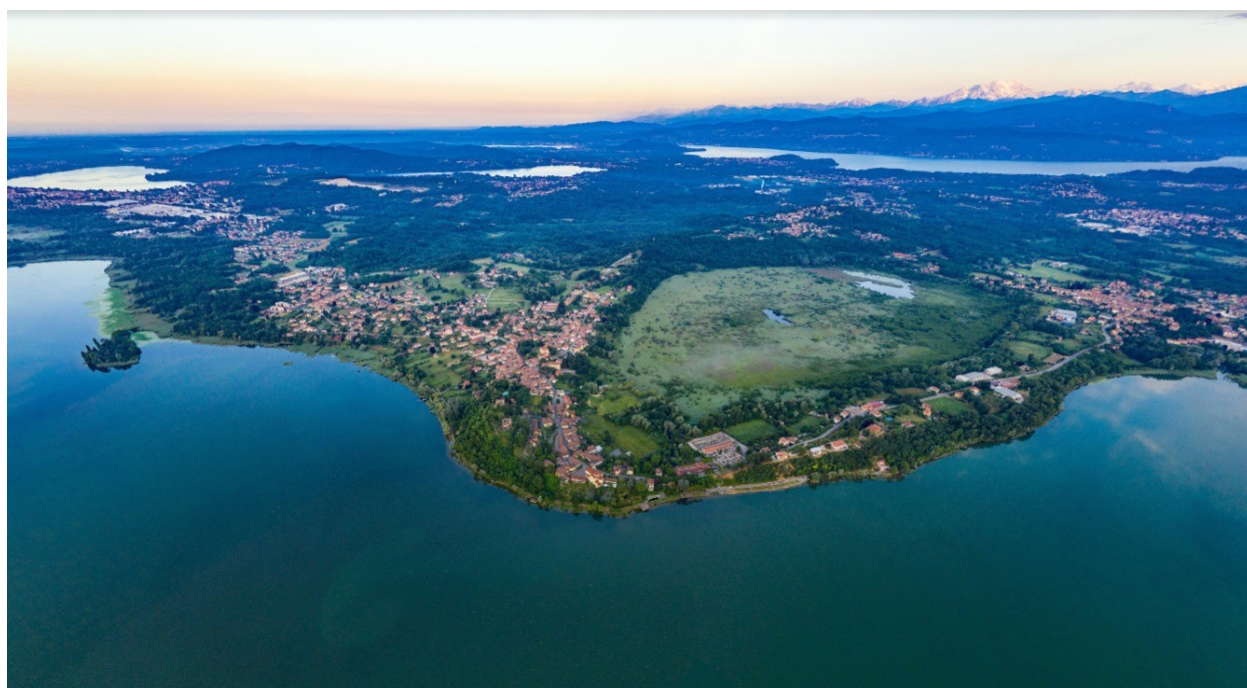
## 4. QUADRO INTERPRETATIVO

### 4.1. QUADRO INTERPRETATIVO E STRATEGICO – CRITICITÀ E POTENZIALITÀ

Sulla scorta della lettura degli elementi che connotano il sistema insediativo ed infrastrutturale nel contesto territoriale ed ambientale, è stata fatta una prima valutazione delle criticità e delle potenzialità della struttura urbana e del sistema insediativo in genere rispetto al contesto ambientale e paesaggistico in cui ricade.

L'impostazione del PGT persegue infatti l'obiettivo generale da lato di valorizzare le sinergie e le vocazioni presenti riconoscendo che la struttura insediativa che si è sviluppata nel corso degli ultimi decenni rappresenta una situazione ormai consolidata, che necessita di interventi di integrazione ed ammodernamento, in particolare per quanto riguarda l'aspetto della viabilità, per risolvere le criticità connesse al sistema lineare che si è sviluppato lungo la principale direttrice di attraversamento di interesse provinciale. Bisogna inoltre considerare che le condizioni relative alla situazione ambientale, con la presenza di aree umide e costiere di particolare interesse naturalistico, e le valenze paesaggistiche che connotano il territorio, rappresentano degli elementi di particolare attenzione rispetto alle scelte insediative ed infrastrutturali.

L'analisi critica di questi condizionamenti (positivi e negativi) ha portato a definire una proposta di linee d'indirizzo articolata rispetto alle tre componenti principali della pianificazione: sistema ambientale e paesistico (aree naturali, ambiti agricoli e paesaggio), del sistema insediativo (ambiti urbani, infrastrutture e servizi, ed attività economiche) e del sistema di mobilità.





#### 4.1.1. LINEE DI INDIRIZZO PER IL SISTEMA AMBIENTALE E PAESISTICO (AREE VERDI, ECOLOGIA E PAESAGGIO)

L'assetto morfologico del territorio ha la sua peculiarità nel rilievo morenico che delimita il bacino lacustre del lago di Varese, e che separa lo specchio d'acqua, nelle due zone estreme del territorio comunale, lo specchio d'acqua dalle zone umide paludi dell'entroterra: il laghetto di Biandronno da un lato e la Palude Brabbia dall'altro. Lungo questo crinale si sono sviluppati i due nuclei originari. Biandronno verso nord costituito da un sistema lineare nella fascia di terra emersa rispetto agli specchi d'acqua, connotata da un doppio affaccio, su entrambi i laghi. Dall'altro il centro rurale di Cassinetta, allo snodo tra due principali direttrici: la circumlacuale che da Capolago porta a Bardello e da qui a prosegue verso Besozzo e Laveno, e quella dell'entroterra, che attraverso due diversi percorsi costeggia le zone palustri interne e porta a Vergiate, passando da Comabbio o da Ternate.

La fascia costiera lungo le sponde del lago di Varese, non è quindi l'unico elemento di rilievo sotto il profilo ambientale e paesaggistico. Le zone umide interne, retaggio del lento e progressivo prosciugarsi dei laghi e delle aree palustri, che connotano questa zona prealpina, rappresentano un elemento territoriale altrettanto importante, sia per estensione delle aree interessate, ma ancor più per la valenza ecologica e naturalistica di queste aree, oltre al forte impatto in termini di paesaggio, che queste ampie aree inibite all'uso antropico, rivestono. Aree naturali di importanza strategica per la connessione ambientale tra il lago di Varese, con il sistema dei rilievi prealpini circostanti, e il bacino del Ticino che collega queste zone alla pianura padana.

Dalla lettura del contesto territoriale emerge l'importanza che le due aree palustri rivestono non solo sotto il profilo delle valenze ecologiche, quale habitat di specie riconosciute e tutelate in forza delle direttive comunitarie ed inserita nel sistema di rete natura 2000, prima ancora quali riserve naturali del sistema delle aree naturali protette della Lombardia; ma come principio ordinatore della geografia locale, e di conseguenza dell'organizzazione del sistema insediativo ed infrastrutturale del condizionamento nell'utilizzo antropico del territorio.





La presenza di una dorsale morenica principale che delimita il bacino lacuale e lo separa dalle zone palustri, rappresenta lo spartiacque tra i declivi che guardano verso il lago e quelli che digradano verso le aree umide. Lungo questo cordone morenico, e nelle zone pianeggianti più interne si è sviluppato il sistema insediativo, supportato dalle principali vie di collegamento che costeggiavano i bacini lacustri.

La tutela e la conservazione della costa da un lato e delle aree umide dall'altro, obiettivo di interesse strategico a scala di interesse sovracomunale (sia europeo che nazionale e regionale) rappresenta l'elemento di maggior interesse ambientale cui guardare per la pianificazione territoriale. Il piano opera quindi, non solo recependo le direttive di tutela e di pianificazione sovraordinate, ma anche nell'ottica di un'integrazione tra la gestione delle attività insediative ed antropiche, che interessano il territorio, e gli obiettivi strategici di conservazione e valorizzazione delle aree naturali.

La conservazione e la qualificazione di adeguate fasce di transizione tra il tessuto insediativo e le aree naturali ed un'adeguata gestione del sistema insediativo rappresentano obiettivi prioritari per garantire una corretta integrazione tra le politiche di tutela ambientale e la gestione del territorio a scala locale.

Un sistema insediativo, seppure a rada densità e con una significativa presenza di giardini a qualificare l'abitato, che si è sviluppato, quasi senza soluzione di continuità lungo le due principali direttrici che si dipartono dalla circumlacuale all'interno del nucleo insediativo di antica formazione, rappresenta l'elemento di maggiore impatto negativo per l'ambiente ed il paesaggio.

L'analisi del quadro conoscitivo individua diversi valori ambientali e paesistici, in relazione agli aspetti principali che connotano il territorio:

- I caratteri geo-morfologici tipici dei sistemi fluvio-glaciali in cui la morfologia del territorio si caratterizza quali terre emerse, rispetto agli specchi lacustri e palustri. raccordandosi con queste ultime attraverso pendii connotati in alcuni casi da terrazzamenti morenici
- la presenza del lago di Varese, su cui si affaccia parte del l'abitato e la costa, in alcuni tratti particolarmente ripida, che accompagna il sistema insediativo, che si è sviluppato come sistema lineare quasi senza soluzione di continuità, lungo l'antica via di comunicazione che costeggia il lago.
- L'Isolino Virginia, luogo di ritrovamenti dei primi insediamenti palafitticoli preistorici, riconosciuto e tutelato quale sito Unesco, che si raggiunge dalla costa di Biandronno
- Le zone umide del Laghetto di Biandronno e della Palude Brabbia, tutelate qual riserve naturali, habitat prioritari e zone di protezione speciale per le specie faunistiche,
- L'approdo a lago ed il sistema della fascia costiera che si estende tra l'abitato e le rive del lago, che rappresenta un elemento di notevole interesse sia in termini paesaggistici che ecologico-ambientale



La zona costiera è peraltro riconosciuta quale area di particolare interesse paesaggistico e come tale interessata da uno specifico decreto di vincolo, per le bellezze paesaggistiche e monumentali ai sensi del D.M. 42/2004. La tutela interessa sia le aree libere prossime alla riva sia la fascia edificata, parte costituita dal centro storico edificato nella parte superiore del crinale, sia gli insediamenti delle ville con giardino, di più recente edificazione, che hanno gradatamente occupato le aree del rilievo che degradano verso il lago.

Questo insieme di edifici e del verde privato che li contorna, assume un ruolo particolare sotto il profilo percettivo per gli scorci visuali relativa alla fascia costiera.

Una parte significativa di questi scorci panoramici interessa la chiesa di S. Lorenzo ed il nucleo di edifici storici circostanti, che si ergono su un promontorio a picco sul lago, il cui skyline è perfettamente visibile percorrendo la le due strade panoramiche (sp. 1 e SS 394) che da Varese raggiungono Gavirate.



Altrettanto importanti, sotto il profilo paesaggistico sono le aree libere che separano le rive del lago dalla zona dell'abitato di origine storica del centro di Biandronno. Questa zona ospita elementi di particolare significato per il rapporto tra Biandronno ed il lago, quali l'imbarcadere ed il trampolino, ed è oggi uno dei luoghi suggestivi del percorso della ciclabile del lago di Varese.

Dagli anni '80 questa zona è stata interessata da una serie di episodi insediativi, sporadici ed isolati, che hanno portato alla costruzione di ville moderne, con ampi giardini a verde, che si approssimano alle rive del lago, riducendo i prati ed i piccoli appezzamenti agricoli che impreziosivano il declivio che dal nucleo storico discende verso il lago.





Preservare queste aree da ulteriori erosioni insediative consente di conservare un aspetto particolarmente significativo del rapporto paesaggistico e storico-culturale tra Biandronno ed il lago.

Fanno da contraltare a questa condizione di qualità alcuni elementi di criticità riferibili ai caratteri dello sviluppo urbano recente, con episodi di conurbazione scarsamente qualificata sotto il profilo paesaggistico, di un edificato in linea prevalentemente destinato alle attività economiche, che si è sviluppato lungo la principale direttrice viabilistica, nella fascia intermedia tra le due frazioni, facendo seguito ad uno sviluppo insediativo, anch'esso poco qualificato, che ha interessato la stessa zona centrale, un tempo agricola, conseguente alla realizzazione del nuovo plesso scolastico, determinando così una conurbazione lungo la linea direttrice della provinciale, che si estende, quasi senza soluzione di continuità, da Biandronno a Cassinetta, impoverendo la valenza paesaggistica di tale tracciato.

In relazione a queste criticità possono rappresentare criteri di attenzione da porre quali indirizzi del piano per gli interventi di completamento del tessuto di un migliore livello di equilibrio paesistico e ambientale, in particolare nei tessuti periurbani rispetto alle esigenze di strutturazione, efficienza e qualità territoriale complessiva (ambientale, paesistica, insediativa e infrastrutturale).

Per consentire un minimo potenziale di sviluppo insediativo evitando di accentuare gli effetti negativi del modello che negli anni '70 ha portato all'attuale forma urbana, il piano non può che operare limitando gli interventi sporadici e non pianificati che hanno determinato un'espansione particolarmente estesa e dei margini del tessuto urbano, concentrando le ulteriori prolusioni del tessuto nelle zone di minore impatto sotto il profilo paesaggistico e ambientale. In tale ottica si è inteso operare una ulteriore riduzione rispetto alle previsioni dello strumento vigente, già volto a contenere e razionalizzare lo sviluppo insediativo, consentendo limitati interventi di consolidamento del tessuto prevalentemente volti al completamento coordinato delle infrastrutture urbanizzative nelle aree in cui la situazione risulta carente.





## OPPORTUNITÀ E CRITICITA'

### Articolazione e varietà del sistema paesistico/ambientale locale.

Il sistema ambientale, sia per le presenze di particolari habitat naturalistici, sia per il rapporto paesaggistico con il lago e con le aree umide, rappresenta per Biandronno un connotato di forte identità territoriale anche in relazione alle modalità con cui ha condizionato lo sviluppo e le attività antropiche, in relazione alla complessa conformazione geomorfologica, nel rapporto tra terre emerse e specchi d'acqua.

Gli elementi principali che connotano il sistema ambientale sono riconducibili alle seguenti tipizzazioni:

- La zona costiera e l'isolino Virginia;
- Le aree palustri e le zone umide
- i rilievi morenici ed i terrazzamenti che ospitano gli insediamenti.

Biandronno si colloca nella fascia intermedia tra il lago di Varese, ed il sistema di laghi prealpini e zone palustri che confluisce verso il fiume Ticino. In questo contesto la rete degli specchi d'acqua e le aree in condizione di naturalità rappresentano elementi di particolare valore che concorrono a rafforzare un sistema di rete ecologica in grado di preservare ambiti naturali particolarmente importanti per la biodiversità, ed in particolare sulla fauna, contenendo gli impatti determinati da intenso sviluppo insediativo ed infrastrutturale che ha ridotto in maniera significativa le connessioni tra le aree di maggiore valenza naturale.

Questi elementi del sistema ambientale, pur essendo riconducibili ad un sistema unitario necessitano di un'attenta conservazione dei varchi e dei corridoi che ne consentono la connessione e della tutela delle fasce di transizione con l'abitato, sia in chiave di tutela ecologica che paesaggistica.

Le aree agricole e boscate che interessano le zone digradanti tra i rilievi morfologici e le zone interessate dalla presenza degli specchi d'acqua, rappresentano un valore aggiunto sotto il profilo paesaggistico ed ecologico proprio in relazione all'estensione areale, e pertanto ideali per la funzione "tampone" che possono svolgere a tutela delle aree naturali di maggior pregio.

L'ampia articolazione del sistema ambientale determina quindi la necessità di valorizzare le qualità presenti e migliorare l'interfaccia, nelle fasce periferiche tra il sistema insediativo e quello ambientale, al fine di ridurre gli impatti delle attività antropiche.

Sotto il profilo ricreativo occorre integrare le principali direttrici ciclopedonali, di interesse sovracomunale, che interessano il territorio, con percorsi che interessano il tessuto urbano, al fine di consentire sia la qualificazione del centro urbano in termini di attestazione turistica, sia la possibilità di favorire l'utilizzo della rete sovracomunale anche per gli spostamenti urbani. In tale ottica, il recupero di alcuni tracciati esistenti e la loro messa in rete, attraverso percorsi integrativi che si affiancano alla viabilità esistente, consentono di migliorare sensibilmente l'accessibilità ad alcuni servizi strategici, quale il plesso scolastico, dalle diverse zone insediative. Consentendo peraltro una valorizzazione a scopi ricreativi della risorsa territorio-ambiente e che può costituire un'alternativa ai collegamenti, propri della mobilità dolce e pertanto non principali e sostitutivi, per i collegamenti tra i centri abitati.

### Le rive del lago di Varese e l'isolino Virginia.

Il sistema paesistico ed ambientale delle rive del lago di Varese, grazie anche agli interventi di riqualificazione ecologica delle acque del lago, rappresentano una importante opportunità sia sotto il profilo turistico-fruitivo che per la qualità di vita degli abitanti e per le attività antropiche legate alla presenza dello specchio d'acqua.

La presenza dell'Isolino Virginia costituisce un elemento di particolare importanza per la valorizzazione in chiave storico-culturale del sistema insediativo del lago di Varese, e Biandronno, risulta in quest'ottica favorita dalla presenza nel proprio territorio dell'approdo di collegamento tra la terra ferma e l'isola, su cui si conservano parte dei reperti archeologici dei presidi riferibili alle epoche preistoriche rinvenuti lungo le sponde del lago e riconosciuti e tutelati quali siti unesco.



La conservazione e la riqualificazione del paesaggio che connota le rive del lago, interessa sia gli ambienti naturali di particolare valenza ecologica e di interesse paesaggistico che alcuni presidi di interesse turistico-sportivo e culturale, quale la zona del “trampolino” o i percorsi che dal collegano il centro storico con il lago.

Il progetto sovracomunale di valorizzazione del lago di Varese rappresenta peraltro un’ottima opportunità per lo sviluppo di un sistema di connessioni e percorsi, che opportunamente raccordato con i presidi insediativi, consente uno sviluppo in chiave ricreativa e turistica dell’intero territorio che gravita intorno allo specchio d’acqua.

Nelle linee d’indirizzo individuate dalla proposta di piano, insieme alle potenzialità enumerate nei punti precedenti, vengono messe in luce anche le criticità connesse al sistema di gestione delle acque superficiali ed al reticolo dei reflui; che insieme ad alcune problematiche connesse ad alcuni episodi critici legati al sovraccarico del sistema di smaltimento delle acque con effetti negativi sull’abitato, rappresenta anche un punto di particolare fragilità per la tutela della qualità delle acque superficiali e degli habitat ad esse connessi.

### **Connessione ecologica e margini urbani.**

Le linee di indirizzo per il sistema ambientale e paesaggistico non possono prescindere dalle valenze che le aree agricole ed il sistema delle aree boscate rappresentano per la conservazione dei varchi e dei corridoi ecologici che mettono in connessione le aree umide.

La residua permanenza di aree libere tra gli insediamenti costituisce un sistema di continuità di aree verdi e in condizione di semi naturalità da preservare al fine di garantire l’efficienza della rete ecologica promossa da Regione Lombardia nel quadro di una rinnovata attenzione ai temi della biodiversità e della qualità del paesaggio.

Diventa pertanto importante porre l’accento sulla necessità di conservare i varchi esistenti che consentono di superare le barriere legate ad un sistema insediativo che si è sviluppato secondo un disegno lineare lungo le principali direttrici infrastrutturali, quasi senza soluzione di continuità

Il piano pone pertanto particolare attenzione alla conservazione dei varchi esistenti, già individuati a livelli di rete ecologica provinciale, che consentono di garantire la connessione e la continuità tra le aree umide naturali, a tutela della biodiversità.

## **CRITICITÀ**

### **Impatti derivanti dallo sviluppo insediativo secondo un modello di conurbazione**

Lo sviluppo urbano recente è stato caratterizzato da uno sviluppo lineare lungo la principale direttrice viabilistica, sia per quanto riguarda i recenti sviluppi residenziali che gli insediamenti destinati alle attività economiche che hanno interessato la zona intermedia agricola tra i due nuclei di antica formazione. In quest’ambito si è verificata un’importante espansione edilizia che insieme a quella che ha caratterizzato i comuni confinanti ha determinato un impatto molto significativo sia sulla componente ambientale che su quella paesaggistica, riducendo significativamente il sistema delle aree libere che garantivano una connessione ottimale tra le zone di maggiore interesse naturalistico, ed in particolare le aree umide, ed il lago.

### **Gli effetti negativa della dispersione insediativa**

Lo sviluppo insediativo recente, oltre alla formazione di una conurbazione lineare lungo la strada provinciale, è stato caratterizzato da una serie di episodi isolati che hanno interessato sia le aree verso il lago sia gli ambiti agricoli interni, e che ha comportato una dispersione insediativa con un aggravio in termini di infrastrutture e di utilizzo non razionale del territorio. Questo disordine insediativo, ha caratterizzato zone periferiche del tessuto con un elevato sfrangiamento dei margini urbani ed una progressiva aggressione delle aree agricole.



In questo contesto ulteriori processi di sviluppo insediativo possono portare ad una ulteriore compromissione del sistema ambientale.

Le aree che hanno subito la maggior compromissione per effetto di una progressiva diffusione del sistema insediativo sono senza dubbio le aree che prospettano verso le rive del lago ed alcuni rilievi morfologici nelle fasce interne, in relazione alla particolare qualità panoramica.

Questi elementi di discontinuità dell'urbanizzato richiedono pertanto azioni di salvaguardia, eliminando le ulteriori potenzialità residue di ulteriore erosione del suolo a discapito delle attività agricole e con ulteriori impatti verso le zone di interesse ambientale e paesaggistico.

#### **Assenza di un sistema fruitivo della componente ambientale.**

---

La forte connotazione locale del sistema ambientale e paesaggistico non è sufficientemente sostenuta da un sistema fruitivo efficiente e organizzato che interessi gli elementi interni al tessuto urbano, pur in presenza di una rete di fruizione di interesse sovracomunale.

Da questo punto di vista si registrano le seguenti criticità:

- la direttrice ciclabile del lago di Varese, non risulta interconnessa al tessuto urbano, che ne favorisca anche un ruolo in chiave di mobilità locale
- la mobilità dolce all'interno del territorio comunale risulta oggi quasi inesistente, mentre sarebbe opportuno prevedere una rete di collegamento tra i centri urbani e le polarità dei servizi che favorisca anche la fruizione delle aree di maggior interesse naturalistico;



#### 4.1.2. OPPORTUNITÀ E CRITICITÀ DEL SISTEMA DELLA MOBILITÀ

##### **Infrastrutture sovracomunali e rete viabilistica urbana**

Il territorio di Biandronno si colloca nella zona intermedia tra due importanti diramazioni della rete provinciale, che si dipartono dalla direttrice circumlacuale. Questo asse rappresenta una delle vie privilegiate di collegamento al servizio delle zone industriali che hanno interessato nel secondo dopoguerra queste aree interne, favorite da incentivi economici in quanto considerate zone depresse.

Lo sviluppo industriale, con insediamenti particolarmente importante quali la ex-Ignis (oggi Whirpool) non è stato accompagnato da una adeguata riqualificazione del sistema viabilistico di accessibilità.

La strada Provinciale che attraversa il centro storico di Biandronno rappresenta ancora oggi una delle due principali direttrici che servono l'area dalla zona nord. Il traffico indotto da questi insediamenti non risulta compatibile con il calibro di queste strade, delimitate, nel tessuto di antiche formazione, dalle dimore che sorgevano nel centro storico.

Se la situazione del centro storico risulta particolarmente critica, anche le zone urbane di più recente edificazione non sono ben messe sotto il profilo viabilistico. Lo sviluppo insediativo è avvenuto secondo un modello lineare, costituendo una conurbazione lungo l'asse della provinciale, che risulta privo di percorsi alternativi alla provinciale di collegamento tra i centri urbani ed i principali servizi. La strada provinciale, oltre ad essere la direttrice principale per il traffico di attraversamento, costituisce anche l'unico asse di collegamento tra i due centri di Biandronno e Cassinetta. Nella zona intermedia è localizzato il plesso scolastico comunale, con accesso diretto dalla strada provinciale. Questo assetto viabilistico, appesantito da una cronica carezza ed inadeguatezza dei tratti di viabilità interna al tessuto urbano, rende la situazione della mobilità urbana particolarmente critica. Se a ciò si aggiunge la carenza, lungo i percorsi principali, di spazi adeguati per la mobilità dolce, si può comprendere quanto la mobilità urbana rappresenti una delle maggiori criticità, in particolare per quanto riguarda il centro urbano di Biandronno, in cui sono presenti parte dei servizi comunali di maggiore importanza, quali il Municipio ed il cimitero, ed in cui le caratteristiche morfologiche e orografiche rendono particolarmente complessa la realizzazione di nuove infrastrutture e l'adeguamento delle esistenti.

A Cassinetta si trova invece un nodo viabilistico particolarmente problematico, connesso all'accessibilità del complesso produttivo della Whirpool e di collegamento primario per il superamento della linea ferroviaria

L'insediamento delle attività economiche e dei principali servizi, prevalentemente localizzate lungo la strada provinciale con accesso diretto dalla stessa, e con svincoli poco qualificati, rende la situazione del traffico ancora più critica, sia in termini di sicurezza che di fluidità.

##### **Il trasporto pubblico**

Biandronno è servito dalla linea ferroviaria Luino – Gallarate – Milano, ma la stazione è localizzata in una zona non direttamente fruibile dal centro urbano. La frequenza dei treni non è particolarmente elevata. Sotto il profilo urbanistico il tracciato della linea ferroviaria non costituisce una barriera nella struttura urbana in quanto è collocata in posizione defilata.

Le linee di servizio del trasporto pubblico extraurbano sono invece secondarie e poco efficienti, considerata la posizione decentrata di Biandronno rispetto alle principali direttrici di collegamento della rete sovracomunale

##### **Rete stradale locale**

Come abbiamo avuto modo di dire in precedenza, la rete viaria interna si dirama al servizio del territorio innervandosi sull'asse provinciale principale. La viabilità locale non è organizzata attraverso un sistema ordinato e gerarchizzato, che garantisca una adeguata connessione tra i centri urbano e con i servizi. Si sviluppa, per la maggior parte dei casi, secondo il procedere dello sviluppo insediativo e non in relazione ad un disegno razionale, e ciò risulta ancora più evidente negli sviluppi più recenti, quelli che hanno interessato il territorio libero tra i due centri urbani, in cui le strade terminano quasi sempre a fondo cieco anche laddove sarebbe stato opportuno, per razionalizzare la rete delle infrastrutture e dei servizi tecnici,



creare una viabilità interconnessa, con un sistema ad anelli, che migliorano l'accessibilità degli insediamenti e la gestione dei servizi nel tessuto urbano.

In genere il tracciato e le caratteristiche dimensionali delle strade non consentono adeguamenti significativi, diventa pertanto complesso prevedere interventi di riqualificazione della rete viabilistica attraverso una gerarchizzazione delle strade. Interventi che si rilevano comunque necessari per migliorare la viabilità in termini di fluidità e di sicurezza, per evitare, a livello di spostamenti locali, un uso eccessivo della provinciale. I servizi sono distribuiti tra i due centri abitati, mentre il plesso scolastico è localizzato in una zona intermedia. Risulta pertanto importante prevedere opportuni interventi per migliorare l'accessibilità e la connessione tra i centri, e garantire una maggiore sicurezza per tutte le componenti di mobilità, anche per quella pedonale e ciclabile con percorsi che potrebbero costituire una adeguata alternativa agli spostamenti veicolari, per fruire dei principali servizi.

Migliorare quindi la viabilità, contenendo, per quanto possibile gli impatti del traffico di attraversamento e garantendo una maggiore sicurezza per chi si muove a piede o in bicicletta rappresenta un obiettivo strategico per migliorare la qualità di vita. Alcune di queste migliorie comportano interventi di adeguamento dei tracciati stradali, che devono trovare una definizione urbanistica preliminare all'interno del PGT, in particolare per la costruzione di percorsi alternativi alla provinciale tra la zona centrale e la frazione di Cassinetta, mettendo a sistema alcuni tracciati esistenti e garantendo un accesso qualificato ed in sicurezza per il plesso scolastico.

### **Rete ciclopedonale**

Sono quasi assenti nel contesto territoriale comunale percorsi dedicati alla mobilità ciclabile in ambito urbano, anche se la presenza della ciclabile del lago, che costituisce una dorsale principale che potrebbe favorire, se opportunamente integrata con tratti di rete locale, il collegamento tra i due centri principali, e la zona intermedia in cui sorge il plesso scolastico.

L'utilizzo della bicicletta, oltre che per le attività ricreative, potrebbe svolgere un ruolo importante anche per la mobilità urbana.

## **POTENZIALITÀ**

### **a. Direttrici di mobilità ciclabile e pedonale di interesse sovracomunale.**

La presenza di una dorsale ciclabile della rete principale provinciale rappresenta una importante opportunità per la valorizzazione del territorio e per favorire la connessione tra il Comune e le altre realtà provinciali.

### **b. Valenza paesaggistica di alcuni tracciati di viabilità.**

Alcuni tracciati viabilistici rappresentano percorsi panoramici e valorizzano le valenze paesaggistiche del territorio.

## **CRITICITÀ**

### **a. Traffico di attraversamento delle direttrici viabilistiche primarie**

La direttrice principale di viabilità sovracomunale attraversa il territorio urbano con significativi impatti del traffico sull'abitato, in particolare nel centro storico di Biandronno, con una particolare criticità legata al traffico pesante. La stessa direttrice rappresenta l'asse principale di collegamento tra i due centri urbani e tra questi ed i servizi. Il calibro ridotto della provinciale nel tratto di attraversamento del centro storico in assenza di marciapiedi e di percorsi protetti per la mobilità pedonale e ciclabile rendono particolarmente pericolosi sia l'attraversamento del centro storico che gli spostamenti per raggiungere i servizi presenti quali la Chiesa, il cimitero ed il Municipio.



**b. Interferenza del traffico di attraversamento con il centro delle frazioni**

---

Il sistema urbano si è sviluppato secondo un modello lineare lungo l'asse viario principale, che costituisce ancora oggi il collegamento su cui transita il traffico diretto ai centri urbani ed ai servizi determinando un pesante impatto che interessa il centro storico con strade inadeguate, che conservano le caratteristiche originarie del tessuto di antica formazione.

Nella zona di Biandronno questa criticità riguarda non solo l'aspetto dell'attraversamento ma ancor di più l'accessibilità alle strutture che ospitano servizi pubblici e di interesse generale.

**c. Incompleta definizione del sistema di viabilità urbana**

---

Il sistema della viabilità urbana risulta in molti casi inadeguato per garantire un'accessibilità diffusa qualificata del sistema insediativo per tutte le componenti di mobilità. In particolare la viabilità al servizio degli insediamenti periferici, della zona centrale non è strutturato con un sistema razionale ed interconnesso ed è caratterizzata da percorsi poco lineari, scarsamente interconnessi e di sezione non adeguata per consentire anche la mobilità lenta in condizioni di sicurezza.

**d. Assenza di un sistema ciclabile per la fruizione o a servizio del sistema urbano**

---

Non esiste una rete di percorsi dedicati alla mobilità ciclabile e pedonale, all'interno del tessuto urbano, che garantisca il collegamento tra i due centri e tra le zone insediative residenziali ed i servizi.

E' opportuno garantire un'adeguata connessione tra la ciclabile del lago, quale direttrice di interesse sovracomunale e gli ambiti urbani, al fine di valorizzare tale tracciato, non solo in chiave di mobilità turistica ma anche quale asse di supporto alla mobilità urbana.



#### 4.1.3. OPPORTUNITÀ E CRITICITÀ DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Il sistema insediativo è strutturato con due nucleo centrali di origine storica e un continuum urbanizzato che si è sviluppato lungo la strada provinciale che collega i due centri.

Il nucleo centrale Di Biandronno si articola lungo la dorsale che collega i palazzi centrali in prossimità del Municipio e la chiesa di San Lorenzo ed è prevalentemente caratterizzato da edifici rurali a corte che si sviluppano in linea lungo la strada principale. Tra questo nucleo centrale e le sponde del lago sul promontorio del crinale sono sorte una serie di ville storiche di particolare valore sia architettonico che paesaggistico.

Il centro di Cassinetta si è sviluppato invece in corrispondenza di un presidio rurale lungo uno snodo di percorsi territoriali sovracomunali di matrice storica, ed è stato poi interessato da un importante sviluppo insediativo di natura produttiva.

Entrambi i centri sono stati interessati da uno sviluppo insediativo con la presenza di alcuni isolati densamente edificati, caratterizzati da complessi di palazzine e ville a schiera. Mentre gli insediamenti più recenti che hanno interessato le zone più esterne del tessuto urbano e le aree di maggiore interesse paesaggistico, sono costituite da un tessuto rado e particolarmente sfrangiato con edifici unifamiliari (villette e case singole) connotate da un'ampia presenza di verde privato.

Il tessuto abitativo che si è sviluppato nella zona fronte lago gode di una pregevole vista panoramica. E' un tessuto connotato da singoli edifici nel verde, perlopiù ville e villette, con una densità rada. Questo sviluppo è stato però molto intenso e significativo tanto da creare un continuo urbanizzato che dal centro di Biandronno si protende fino a raggiungere la zona intermedia dove sorge il plesso scolastico. Dal lato opposto della provinciale è sorto un tessuto residenziale che dalla zona pianeggiante si sviluppa verso la parte alta di Cassinetta, il cui sviluppo è proceduto nella direzione esattamente contraria andando a determinare un sistema insediativo disorganico ed esteso.

Un sistema insediativo di questo tipo, estremamente sfrangiato, non ha consentito di valorizzare il ruolo dei nuclei originari ed ha contribuito alla creazione di una tessuto residenziale periferico non sufficientemente strutturato per i servizi e le attività economiche, dispersivo per un'adeguata organizzazione della mobilità nonché della viabilità, e di conseguenza privo di qualità urbana e di polarità urbane atte a stimolare processi di identità del nucleo insediativo e di opportunità di socializzazione.

#### **Le frazioni ed il tessuto insediativo periferico diffuso**

Il modello insediativo espansivo ha caratterizzato nel corso degli ultimi decenni la politica urbanistica di Biandronno, interessando in maniera indiscriminata e diffusiva le aree libere tra i due centri principali, sia verso Cassinetta che verso le propaggini esterne del tessuto di Biandronno, a partire da una zona centrale in cui è stato collocato il plesso scolastico, in prossimità diretta sulla strada provinciale. Portando così alla creazione di un sistema insediativo lineare continuo, senza soluzione di continuità.

Questo sistema insediativo, molto esteso e dispersivo, seppure di qualità per le strutture abitative, ha rappresentato un'erosione molto significativa di suolo agricolo e naturale, resa ancora più impattante per effetto della saldatura dell'urbanizzato sulle due direttrici, con la permanenza di alcuni ambiti residuali a verde, anche di ampie dimensioni, oggi completamente isolati rispetto al contesto extraurbano circostante.

Le possibilità d'intervento per migliorare il tessuto dei due centri sono prevalentemente rivolte alla riqualificazione degli spazi collettivi, con il recupero delle strutture pubbliche oggi sottoutilizzate ed il recupero e la riqualificazione del tessuto e dell'edificato di matrice rurale nel centro storico di Biandronno.

E' comunque necessario migliorare l'organizzazione della viabilità, in particolare nella fascia centrale, sia per consentire un effettivo recupero degli spazi collettivi, che per garantire una migliore vivibilità, in particolare in termini di sicurezza nei collegamenti tra i due nuclei e tra le zone residenziali ed i servizi. La



riorganizzazione della viabilità riguarda in particolare il tessuto di più recente edificazione, per migliorare l'accessibilità e gli spostamenti interni al tessuto insediativo.

La zona del centro storico, insieme al recupero dell'ex hotel Continental, potrebbe peraltro giocare un ruolo per lo sviluppo di un'offerta turistica diffusa, riqualificando il patrimonio abitativo anche rispetto alla funzione ricettiva secondo un modello integrato di accoglienza turistica diffusa in grado di riqualificare e rivitalizzare questa area centrale e valorizzarne la posizione privilegiata di prossimità con il lago e con le zone di interesse naturalistico

### **Le aree naturali nel tessuto insediativo**

Le aree periferiche del tessuto insediativo sono peraltro connotate da un margine sfrangiato e poco definito verso le aree agricole. E' opportuno evitare ulteriori sviluppi insediativi disorganici e procedere invece a definire un limite del tessuto urbano che consenta di stabilire un confine chiaro verso le aree agricole. Alcuni interventi di ricucitura e completamento del margine urbano possono operare in tal senso, promuovendo, insieme alla riqualificazione della mobilità urbana attraverso la creazione di una dorsale di collegamento alternativo alla provinciale, la riorganizzazione insediativa con la formazione di fasce a verde di transizione tra l'urbano e le aree agricole, ricostruendo un disegno del paesaggio più qualificato.

### **Il sistema dei servizi**

Le strutture destinate a servizi sono equamente distribuite tra i due centri urbani, con una leggera prevalenza della zona di Biandronno, che vanta anche la parte di interesse turistico legata al lago.

Nel territorio comunale la scuola primaria è concentrata in un'unica sede. L'accessibilità non è particolarmente agevole, in quanto localizzata con accesso diretto dalla strada provinciale, con la presenza di un'area a parcheggio all'interno dell'area di pertinenza dell'istituto. La creazione percorsi alternativi di collegamento con i centri urbani sia di viabilità che di mobilità ciclabile, oltre alla formazione di un'area a parcheggio dedicata, possono migliorare di molto accessibilità e sicurezza.

Anche nella zona di Biandronno è necessario realizzare percorsi dedicati alla mobilità pedonale che consentano di mettere in connessione i servizi (Municipio, Chiesa, Cimitero e struttura sportiva) alternativa al percorso della strada provinciale. Questi percorsi potrebbero peraltro avere come punto di attestazione le aree a parcheggio in prossimità del Municipio e del Cimitero. Resta invece complessa l'individuazione di aree a parcheggio al servizio della zona lago.

I servizi nella zona di Cassinetta sono invece facilmente accessibili e dotati di adeguate aree a parcheggio, nonché direttamente collegati con la ciclabile del lago.

### **Sistema commerciale e delle attività economiche terziarie**

L'evoluzione delle strutture commerciali ha portato nel corso degli ultimi decenni ad un progressivo crescita degli insediamenti di medie a discapito dei negozi di vicinato quali strutture diffuse nel centro urbano. Questo fenomeno, molto sentito anche in questa porzione di territorio provinciale, determina una sostanziale riduzione dei servizi alla cittadinanza che qualificano i centri abitati ed un impoverimento dei tessuti urbani, anche in termini di vivibilità, di sicurezza e di socializzazione, oltre che di valorizzazione di un sistema economico diffuso con le conseguenti ricadute sulla qualità del tessuto insediativo.

La mancanza di esercizi di vicinato rende peraltro meno vivibili i centri minori e riduce la capacità aggregativa degli spazi pubblici che ne qualificano i centri.

### **Insediamenti delle attività economiche produttive**

Per quanto riguarda il sistema produttivo, il territorio di Biandronno si caratterizza per un sistema misto, con la presenza di un comparto dedicato alle attività produttive, in località Cassinetta, e una serie di insediamenti isolati in altri ambiti del tessuto urbano.

Il comparto produttivo di Cassinetta si è sviluppato a seguito del primo grande insediamento ex Ignis, oggi Whirpool. Questo complesso produttivo, oggi in parte dismesso, travalica i confini comunali, e solo una parte minoritaria delle strutture ricade nel territorio di Biandronno, nonostante l'accesso principale al complesso avvenga proprio da Cassinetta. La riqualificazione ed il rilancio di questo complesso di una





condivisione e di una progettazione di scala ben più ampia di quella comunale. E' pertanto necessario attivare un processo di concertazione in cui il Comune di Biandronno deve essere uno degli attori, ma non l'unico e probabilmente non il principale, vista l'estensione dell'insediamento e l'importanza strategica di questo complesso produttivo a livello nazionale. Intorno a questo complesso sono sorte, nel corso degli anni altre strutture produttive, ognuna con una propria storia sia in termini di sviluppo insediativo che di attività insediate. Le strutture esistenti risultano oggi tutte in attività ed i progetti di riconversione, previsti e promossi dal precedente PGT, risultano attuati. La vocazione del comparto è stata in parte rivista, promuovendo, per le strutture prossime alle aree di maggiore interesse naturalistico, attività meno impattanti, più rivolte alla logistica che non ad un ciclo produttivo industriale pesante.

Bardello, come quasi tutte le altre realtà insediative lombarde e Varesotte, conserva all'interno del tessuto insediativo strutture produttive, retaggio di uno sviluppo industriale non pianificato. Buona parte di queste strutture, ritenute compatibili con il contesto insediativo e territoriale circostante, sono state conservate e consolidate, ed in alcuni casi ampliate in funzione di nuove attività che hanno sostituito le precedenti. La riconversione funzionale ha portato all'insediamento di attività meno impattanti, con l'eliminazione delle attività strettamente legate alla produzione di matrice industriale e il subentro di attività più rivolte agli aspetti logistici quali l'assemblaggio di componenti, il magazzinaggio e la distribuzione, integrate da attività di natura artigianale e para-commerciale. Questo processo, avvenuto in forma spontanea, ha ridotto al minimo la presenza di edifici dismessi ed in stato di abbandono, consolidando per contro una presenza puntiforme di edifici, o complessi di edifici produttivi nel territorio comunale.

Un programma di riorganizzazione del comparto produttivo, con la creazione di una zona dedicata alla rilocalizzazione di queste attività appare oggi anacronistico e non attuabile, poiché determinerebbe un ulteriore e significativo consumo di suolo, senza portare significativi benefici nel riutilizzo delle aree oggi occupate da tali insediamenti, oltre al fatto che nel territorio comunale non risulta facile individuare comparti di ampia dimensione, che possano assolvere a tale processo di riqualificazione insediativa, con buone caratteristiche di accessibilità e con un impatto ambientale e paesaggistico ridotto se non nullo. Si ritiene pertanto opportuno conservare tale modello insediativo, al fine di garantire la permanenza di un tessuto economico importante, anche in termini di ricadute lavorative e sociali, consentendo opportunità di adeguamento ed ampliamento delle strutture in relazione all'insediamento ed al consolidamento di attività compatibili e con un impatto contenuto rispetto al contesto insediativo ed ambientale circostante. ,

## OPPORTUNITÀ

### a. Valenze storico-architettoniche del centro storico.

Il centro storico di Biandronno è costituito da un tessuto edilizio con la presenza di elementi di particolare valore storico-architettonico, che ben si coniugano con una valorizzazione di natura turistica del territorio. Il centro storico si qualifica peraltro quale elemento di particolare interesse paesaggistico per la posizione privilegiata sia rispetto al lago di Varese che al Laghetto di Biandronno, e per la valenza panoramica della zona.

### b. Qualità paesaggistica del sistema insediativo.

L'elevata valenza paesaggistica del territorio e l'organizzazione del sistema insediativo con più centri di riferimento, seppure motivo di una dispersione insediativa, rappresenta un elemento importante per la qualità di vita dei residenti. Il sistema insediativo rado, con una significativa presenza di verde privato mitiga gli effetti dell'impatto insediativo sia sulle componenti ambientali che sugli aspetti paesaggistici. Il rapporto con il lago e con le aree di particolare interesse naturalistico e paesaggistico contribuisce a valorizzare l'attrattività di questo territorio, sia sotto il profilo residenziale che turistico ricettivo.



### **c. Modello produttivo diffuso delle attività economiche e produttive**

Conservazione di un modello insediativo diffuso delle attività economiche a garanzia della conservazione di un tessuto economico e di possibilità lavorative e di sostegno sociale per la realtà locale, opportunamente integrato nel contesto insediativo. E' opportuno prevedere possibilità di adeguamento ed ampliamento delle strutture esistenti, e di riqualificazione o riconversione funzionale delle attività di maggiore impatto verso attività più compatibili con il contesto insediativo ed ambientale, migliorando l'accessibilità e l'interfaccia con le zone di maggiore interesse naturalistico e paesaggistico.

## **CRITICITÀ**

### **a. Dinamiche evolutive recenti e criticità del sistema insediativo.**

Il sistema insediativo recente si è sviluppato come processo di addizione per parti successive, secondo un disegno spontaneo privo di un criterio organizzativo di natura urbana e spesso poco coerente sotto il profilo infrastrutturale, contribuendo a determinare un'area urbana particolarmente estesa, a discapito del consumo di suolo, e antieconomico in relazione alla funzionalità dei servizi, delle infrastrutture e della mobilità.

Ad eccezione delle porzioni limitrofe al centro storico e agli elementi ordinatori del tessuto urbano non sono presenti ambiti che possano rappresentare punti di riferimento per il paese come invece si ritrovano nel nucleo di antica formazione. La mancanza di questi elementi urbani rende difficile anche l'insediamento di attività private di servizio quali ad esempio le attività commerciali

### **b. elementi di fragilità del sistema produttivo.**

La crisi generale del settore manifatturiero ha determinato fenomeni di degrado e sottoutilizzo territoriale nei poli di insediamento industriale più vetusti (insediamenti produttivi interni al tessuto urbano).

L'azione di piano deve pertanto ricercare, per i diversi contesti, le specifiche soluzioni necessarie a risolvere il sottoutilizzo e il degrado delle aree e degli edifici interessati, individuando soluzioni paesistico ambientali e di destinazione d'uso utili anche per il rafforzamento del sistema economico locale.

### **c. criticità di connessione territoriale ed urbana**

Il sistema urbano esteso si caratterizza per bassi livelli di connessione interna, sia in riferimento al sistema viabilistico, sia per quanto riguarda la mobilità dolce, peraltro non favorita dalle condizioni orografiche, e scollegata dalla rete infrastrutturale di livello sovracomunale. Il recupero e la valorizzazione dei percorsi rurali storici esistenti, oggi scarsamente utilizzati, può costituire un elemento importante per la connessione dei diversi centri urbani e per una migliore integrazione con il sistema ambientale e paesaggistico.



## 4.2 LE ALTERNATIVE DI PIANO

### 4.2.1 ALTERNATIVE DISPONIBILI E IPOTESI DI PIANO

Gli indirizzi definiti dalla nuova legislazione regionale in materia di contenimento del consumo di suolo, rendono la valutazione di possibili alternative alle ipotesi di piano quasi un esercizio accademico più che una reale e utile ricerca degli scenari alternativi che il PGT potrebbe perseguire, a fronte degli obiettivi prefissati e dell'individuazione delle criticità e potenzialità locali.

Gli scenari ipotizzabili devono comunque essere riferibili all'obiettivo dichiarato di contenimento del consumo di suolo e di riutilizzo del tessuto urbano esistente, incanalando le possibili scelte quasi obbligatoriamente verso il confronto tra aree già finalizzate al completamento insediativo individuate dal PGT precedente. Più che una valutazione di modelli alternativi di pianificazione, siamo nell'ambito della valutazione delle azioni già promosse dal vigente PGT, con le opportune riduzioni, nel rispetto delle stringenti prescrizioni degli indirizzi e della pianificazione sovracomunale.

Tenendo in considerazione l'attuale configurazione del sistema insediativo rispetto alle componenti ambientali e paesaggistiche che il piano intende tutelare e valorizzare, ed in relazione agli interventi necessari per risolvere le problematiche connesse al sistema infrastrutturale e migliorare la dotazione di servizi si possono delineare le seguenti alternative di Piano:

Possono pertanto delinearsi le seguenti alternative di Piano:

- 1) alternativa definibile di **"ipotesi zero"**, cioè di riconferma dello stato di fatto in termini di pesi insediativi e di funzioni insediabili eliminando tutte le previsioni insediative che determinano nuove espansioni, previste dal vigente PGT. Tale ipotesi non risolve i temi relativi alla riqualificazione infrastrutturale del tessuto insediato, e conserva altresì previsioni insediative isolate e dispersive che determinano consumo di suolo.  
Questo scenario, a fronte delle criticità di attuazione emerse, non consente di reperire le risorse per il potenziamento del sistema della mobilità urbana.
- 2) alternativa definibile di **"ipotesi di massimizzazione dello sviluppo urbano ed infrastrutturale"**, cioè di riconferma lo stato delle previsioni sia in termini di pesi insediativi e di funzioni insediabili così come definiti dal vigente PGT e di attuazione degli interventi finalizzati alla rete infrastrutturale, riducendo in maniera proporzionale la dimensione delle aree interessate dagli ambiti di trasformazione al fine di rientrare nel rispetto dei criteri regionali per il contenimento del consumo di suolo. Una mancata revisione critica delle scelte di pianificazione operate dalla Variante 2017, pur adeguando le previsioni alle direttive sul consumo di suolo, non consentirebbe di concentrare le scelte insediative nelle aree di maggiore interesse per la riqualificazione del sistema di mobilità urbana e contribuirebbe a mantenere un nuovo peso insediativo nelle zone caratterizzate da una criticità della rete di smaltimento dei reflui.
- 3) alternativa definibile della **"riqualificazione e riorganizzazione urbana, degli spazi liberi, delle aree di frangia, degli insediamenti produttivi, del centro storico"** che persegue la possibilità di interventi puntuali di completamento del perimetro urbano finalizzandoli al miglioramento delle infrastrutture e dei servizi, ricercando uno sviluppo più equilibrato tra il costruito e la funzionalità ecologica ed ambientale delle aree libere e degli elementi naturali interni al tessuto urbano.  
Senza negare la possibilità di interventi puntuali di migliore ridefinizione del perimetro urbano riduca la portata e l'estensione, eliminando le previsioni che incrementano la dispersione del sistema insediativo.

Il presente DdP percorre le ipotesi formulate nell'alternativa 3 della "riqualificazione e riorganizzazione urbana" (alternativa 3), interpretando dentro questo quadro gli obiettivi dettati dall'Amministrazione Comunale e dagli strumenti di pianificazione sovracomunale.



## 5. IL PROGETTO DI PIANO

### 5.1. INQUADRAMENTO GENERALE E SINTESI DEI CONTENUTI.

L'apparato progettuale del Documento di Piano è composto dalla presente Relazione, dalle tavole grafiche, dalle norme di attuazione e dalle schede degli ambiti di trasformazione.

Il Documento di Piano costituisce il momento strategico delle scelte di pianificazione a cui poi si riferiscono i contenuti operativi del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

La Variante generale opera in continuità con le scelte di pianificazione del PGT vigente, riconoscendo da un lato l'attualità delle criticità rilevante, in particolare rispetto agli aspetti infrastrutturali, dall'altra la coerenza delle azioni messe in campo rispetto ad obiettivi che si rivelano ancora oggi validi ed attuali.

La revisione delle scelte, non riguarda pertanto le strategie, ma comporta una significativa riduzione delle previsioni insediative, operando una valutazione sia rispetto ai benefici attesi, che i diversi interventi sono in grado di attivare, sia in relazione alle criticità, anche di natura contingente, che si sono verificate negli ultimi anni, in particolare per quanto riguarda il sistema di raccolta e smaltimento delle acque reflue, che ha messo in evidenza una particolare fragilità, in alcune zone del territorio, in occasione di eventi meteorici particolarmente intensi.

La revisione delle scelte nasce ovviamente sulla scorta della nuove direttive di politica ambientale volte al contenimento ed alla riduzione del consumo di suolo a partire dai processi di pianificazione in atto. E tiene altresì conto della particolare situazione del contesto territoriale in cui le valenze naturalistiche e paesaggistiche costituiscono delle invarianti fondamentali, che influenzano e guidano i criteri e le valutazioni alla base delle scelte urbanistiche.

Bisogna peraltro rilevare che le mutate condizioni socio-economiche e le modalità attuative previste dal piano vigente hanno portato ad una attuazione solo parziale delle previsioni insediative, ma che la revisione del piano non deve necessariamente operare concentrando la propria attenzione solo sulle scelte strategiche, ma che, in un territorio così ricco sotto il profilo ambientale ed al tempo stesso fragile, si possono ottenere risultati significativi ponendo attenzione anche ad aspetti apparentemente marginali o di impatto e dimensione puntuale.

Un ulteriore aspetto riguarda l'orizzonte temporale a cui il processo di pianificazione guarda. In una realtà urbana di piccola dimensione quale quella di Biandronno, il Documento di Piano costituisce comunque uno strumento strategico non solo di breve periodo ma anche di medio e lungo termine. Tale strumento, realizzato sulla scorta degli obiettivi dell'Amministrazione, nel rispetto delle invarianti territoriali e degli indirizzi di politica ambientali superiori, definisce un quadro complessivo di azioni in relazione alle criticità individuate, anche laddove la complessità degli interventi, nell'attuale congiuntura economica, rischiano di essere difficilmente attuabili nel breve periodo. Non avrebbe comunque senso contenere il quadro strategico alle sole previsioni realizzabili nel breve periodo, rischiando di perdere di vista la coerenza complessiva del progetto generale. Limitare gli interventi ammissibili selezionando solo quelli che hanno maggiori probabilità di attuazione non consente di valutare nel complesso l'insieme delle previsioni che definiscono un quadro insediativo equilibrato in rapporto a tutti gli interventi opportuni e utili per completare il disegno strategico.

Ne scaturisce un quadro di interventi coerente con gli scenari e gli obiettivi individuati, dove l'attribuzione di significato al sistema paesistico e ambientale, il completamento e l'integrazione della rete infrastrutturale, il potenziamento dei servizi e la tutela degli elementi della rete ecologica, trovano il loro corrispettivo nei pochi interventi confermati di trasformazione ed in quelli di completamento del tessuto insediativo, sia in termini di risorse che di assetto insediativo. Compatibile con il contenimento degli impatti sul sistema ambientale, con la riduzione del consumo di suolo e con la tutela delle valenze naturalistiche e paesaggistiche.



Il PGT vigente prevedeva 4 ambiti di trasformazione, di cui uno suddiviso in due sub-comparti. Nessuno di questi risulta realizzato.

Due di questi ambiti risultano strategici per la realizzazione del progetto di riqualificazione del sistema viabilistico dell'area centrale e dell'accessibilità al plesso scolastico. Questi due ambiti operano in sinergia per la creazione della dorsale di viabilità urbana interna al servizio degli insediamenti residenziali di Cassinetta e dell'area centrale di nuovo sviluppo. L'intervento prevede inoltre la realizzazione di un accesso qualificato al plesso scolastico, attraverso la formazione di una rotatoria, funzionale per l'accessibilità sia da Cassinetta che da Biandronno. Gli ambiti in questione operano peraltro in sinergia con due degli interventi di recupero e riqualificazione di insediamenti produttivi dismessi in ambito urbano.

Gli altri due ambiti di trasformazione, previsti dal vigente PGT, hanno invece una portata più puntuale, in termini di infrastrutture e servizi, con azioni strategiche di respiro circoscritto alle zone circostanti, e non perseguono azioni sinergiche con gli altri interventi del piano.

In questi ultimi anni, a seguito di eventi meteorici particolarmente intensi sono state rilevate particolari criticità relative al sistema di raccolta e delle acque reflue, di tipo misto, relativo alla zona di Biandronno. Si ritiene pertanto opportuno evitare significativi incrementi del carico insediativo che gravano sulla rete fognaria di questo comparto. L'eliminazione dei due ambiti di trasformazione previsti nella zona di Biandronno concorre a ridurre il carico insediativo relativo alla zona critica.

La revisione delle previsioni insediative, rispetto al PGT vigente, al fine di contenere il consumo di suolo, ha portato comunque a prevedere una riduzione dell'ambito di trasformazione nella zona centrale, limitando l'erosione di suolo agricolo.

Al contempo, si è operato una revisione anche degli ambiti di completamento che interessano aree agricole, al fine di ridurre il consumo di suolo.

Dei 4 ambiti di completamento previsti dal PGT vigente, vengono riconfermati i due in fase di attuazione, procedendo invece ad eliminare gli ulteriori due ambiti di completamento posti al margine del tessuto urbano, che interessavano aree boscate ed agricole (ex ambiti Ac 4 e AC 5).

Sono invece riconfermati i lotti di completamento che interessano aree libere interne al TUC, la cui attuazione prevede il ricorso alla pianificazione attuativa.

In linea con gli obiettivi strategici relativi a consentire possibilità di adeguamento e consolidamento delle attività economiche, la Variante individua una zona, precedentemente classificata quale area agricola, destinata a consentire l'ampliamento di un complesso produttivo, di natura logistica (magazzinaggio e distribuzione alle filiere commerciali di articoli tecnologici). L'intervento comporta una limitata occupazione di suolo agricolo, in prossimità di una zona di particolare tutela ambientale, ma risponde all'esigenza di sviluppo di un'attività economica, in mancanza di altre possibili alternative, che non siano la delocalizzazione e l'abbandono della struttura esistente. Il piano prevede specifiche misure di corretto inserimento ambientale e di mitigazione degli impatti degli impatti.

L'ambito di completamento previsto sull'altro lato della strada conferma la previsione insediativa già definita nel PGT vigente con una lieve riduzione dell'area interessata, con la contestuale sistemazione dell'area limitrofa nel rispetto delle indicazioni previste per la rete ecologica Campo dei Fiori – Ticino. L'assoggettamento alla pianificazione attuativa persegue la finalità di garantire la realizzazione della sistemazione in chiave ecologica delle aree contestualmente all'intervento di completamento insediativo di questa parte di tessuto edificato costituito da ville con giardino.

La Variante non prevede nuove zone a destinazione produttiva e sono stati rivisti anche gli interventi relativi agli ambiti speciali in zona Cassinetta, volti a promuovere il recupero e la riqualificazione di alcuni particolari ambiti con attività impattanti rispetto al contesto circostante. Nel corso di questi anni parte di questi sono stati realizzati, in particolare la riqualificazione insediativa e funzionale del comparto IS 3, con l'insediamento di un'attività più compatibile con il contesto e la sistemazione del complesso insediativo. Così come l'ambito IS 2 ha trovato una stabilità sotto il profilo dell'attività economica. Restano da realizzare gli interventi di miglioramento delle infrastrutture di viabilità per consentire una migliore fluidità



degli accessi agli impianti e la realizzazione di un percorso dedicato al tratto di collegamento delle ciclabili, oggi realizzato in sede promiscua. E resta la grande incognita dell'ambito IS 1, il complesso della Whirpool, il cui destino e la cui pianificazione devono passare attraverso un tavolo di concertazione di livello superiore rispetto alla pianificazione comunale.

La Variante, oltre ad operare la revisione delle scelte insediative nel rispetto di obiettivi di maggiore conservazione del patrimonio ambientale e di minore consumo di suolo, propone anche una revisione so delle modalità attuative, in particolare per quanto riguarda gli interventi strategici correlati agli ambiti di trasformazione, al fine di migliorare fattibilità e attuazione degli interventi.

Il ricorso alla perequazione urbanistica prevede una maggiore flessibilità e semplicità, consentendo una maggiore autonomia nell'attuazione degli interventi, e perseguendo finalità di maggiore correlazione con l'attuazione del piano dei servizi e con la valorizzazione delle aree di interesse paesaggistico ed ecologico in ambito urbano.



### **Sistema paesistico ambientale.**

---

Il PGT agisce su due fronti:

**ambientale:** riconosciute le priorità di tutela delle aree di maggiore valenza naturalistica, le due riserve naturali (lago di Biandronno e palude Brabbia) e gli habitat lungo la costa del lago di Varese, le azioni sono finalizzate a rafforzare gli elementi della rete ecologica che garantiscono la connessione tra queste zone naturali primarie, ed a conservare e qualificare le fasce di transizione tra le aree naturali e gli insediamenti. La creazione di opportune fasce di mitigazione tra l'abitato ed il sistema delle aree naturali, la conservazione dei fossi e del sistema di raccolta e drenaggio delle acque superficiali, rafforza il sistema di rete ecologica che permea l'urbano e rende più efficace la transizione tra le componenti del tessuto urbano e il sistema delle aree naturali circostanti.

**Paesistico:** le azioni di piano mirano a tutelare il paesaggio sia nelle sue forme percettive che nel valore storico-culturale che qualifica il territorio. Il rapporto tra le aree naturali, gli specchi d'acqua e gli insediamenti rappresenta l'elemento centrale per la tutela e la valorizzazione del paesaggio che connota questo territorio. Ancora una volta le aree di transizione giocano un ruolo fondamentale per la tutela paesaggistica. In tal senso il piano persegue la valorizzazione delle componenti morfologiche e vegetazionali che delineano i caratteri del paesaggio rurale, e contiene la previsione di percorsi ciclabili volti alla fruizione del territorio, individuando i tracciati di minor impatto. Il nucleo di antica formazione ed il sistema delle ville storiche che si sono insediate sul crinale tra il lago e la zona palustre, con la presenza di punti panoramici e di scorci che qualificano anche la presenza degli edifici più rappresentativi, quali la chiesa di san Lorenzo, e la zona del trampolino, rappresentano un elemento di particolare importanza percepibile sia dal lago che dai percorsi che interessano il territorio, da valorizzare quale permanenza storico testimoniale dell'evoluzione morfologica ed architettonica del tessuto urbano e della comunità. L'isolino Virginia ed i reperti preistorici rappresentano valenze storico-testimoniali particolarmente significative per leggere l'evoluzione del contesto ambientale ed il suo rapporto con l'evoluzione delle civiltà che hanno abitato queste zone. La conservazione del paesaggio diventa quindi tutela attività di un percorso storico culturale che riconosce lo stretto rapporto tra l'evoluzione dell'ambiente e quella delle civiltà che hanno accompagnato e vissuto in simbiosi con questa evoluzione.

### **Sistema infrastrutturale.**

---

Il PGT individua come criticità lo sviluppo lineare lungo l'unica dorsale che rappresenta asse di attraversamento per il traffico in transito, compreso quello pesante, e viabilità primaria, e per certi versi unica, per il collegamento tra i centri abitati. Se nella zona del centro storico di Biandronno, in cui la Provinciale attraversa e distribuisce l'abitato del nucleo di antica formazione, le possibilità di individuare percorsi alternativi risultano pressochè nulle, nella zona centrale e nel collegamento tra le frazioni si possono individuare tracciati alternativi, attraverso interventi di riqualificazione e completamento della viabilità esistente. Questo consentirebbe di riqualificare la viabilità urbana della zona centrale e di Cassinetta, ed al contempo di garantire una migliore accessibilità al plesso scolastico.

La Variante di PGT prevede peraltro la realizzazione di una rete di mobilità dedicato alle utenze deboli, con il completamento di marciapiedi ed alcuni percorsi ciclabili, in ambito urbano funzionale agli spostamenti interni rivolto in particolare a garantire adeguata accessibilità ai servizi, oltre al collegamento tra le frazioni. Questa rete risulta particolarmente importante quale connessione tra il sistema sovracomunale, rappresentato dalla ciclabile del Lago e dai nuovi tracciati provinciali, anche per valorizzare in chiave turistica e fruitiva il territorio comunale.

Il sistema di mobilità dolce previsto dal PGT prevede due principali tracciati che hanno l'obiettivo i due centri abitati di Cassinetta e Biandronno sia tra di loro che con la ciclabile del lago, mettendo in rete sia i servizi che le strutture urbane di maggiore interesse.

Un primo tracciato parte dalla zona centrale di Biandronno, in prossimità del parcheggio del Municipio e costeggia il lago di Biandronno fino a raggiungere il cimitero e poi ricongiungersi con la ciclabile del lago, attraversata la provinciale, attraverso la via Francesco Daverio. In direzione opposta il tracciato prosegue



lungo la viabilità esistente fino a raggiungere il plesso scolastico. Un secondo tracciato parte invece dal plesso scolastico per raggiungere, attraverso percorsi campestri esistenti, la zona alta di Cassinetta, scendere da via Vittorio Veneto e raggiungere la zona dei servizi ed il campo sportivo, per ricongiungersi con la ciclabile del lago di Varese.

### **Sistema insediativo ed attività economiche.**

---

Sul fronte del sistema insediativo la Variante rivaluta le possibilità di sviluppo rivedendo in riduzione le previsioni del previgente strumento urbanistico, sia in ottica di contenimento del consumo di suolo, sia in funzione di una migliore strategia nella concentrazione delle aree interessate da interventi edificatori in sinergia con gli interventi strategici di riqualificazione della mobilità urbana, riducendo contestualmente le previsioni edificatorie che interessano le aree marginali ai fini di una migliore tutela della valenze ambientali e paesaggistiche.

Le linee di azione individuate sono:

- la valorizzazione del nucleo di antica formazione quale riferimento primario della struttura del tessuto urbano, del rapporto paesaggistico tra l'abitato, la fascia lacuale di maggiore interesse sotto il profilo fruitivo e paesaggistico e l'area umida del lago di Biandronno;
- interventi di sviluppo insediativo mirati alla riqualificazione della rete di mobilità urbana
- Interventi di completamento del tessuto urbano esistente, finalizzati a contribuire al progetto di potenziamento dei servizi;
- il consolidamento ed il rafforzamento del tessuto delle attività economiche, migliorando l'accessibilità ed individuando possibilità di riqualificazione funzionale ed in genere possibilità di adeguamento ed ampliamento delle strutture insediative che ospitano le attività economiche;
- Razionalizzazione migliore qualificazione delle strutture che ospitano i servizi pubblici o di interesse collettivo e perseguendo una migliore integrazione anche attraverso la creazione di una rete dedicata di mobilità lenta.

Gli obiettivi della Variante sono orientati a perseguire innanzitutto la valorizzazione delle potenzialità interne del sistema insediativo esistente, compresa la riqualificazione del tessuto dei nuclei storici e di antica formazione ed il recupero funzionale degli episodi di ambiti dismessi e sottoutilizzati. A questo obiettivo primario si affiancano gli interventi volti al completamento insediativo delle porosità urbane e degli ambiti di frangia del tessuto di recente sviluppo, mirando al miglioramento delle reti infrastrutturali e della viabilità locale.





## 5.2. SISTEMA AMBIENTALE LA RETE ECOLOGICA E IL PAESAGGIO.

### 5.2.1. LA RETE ECOLOGICA QUALE COMPONENTE AMBIENTALE STRATEGICA

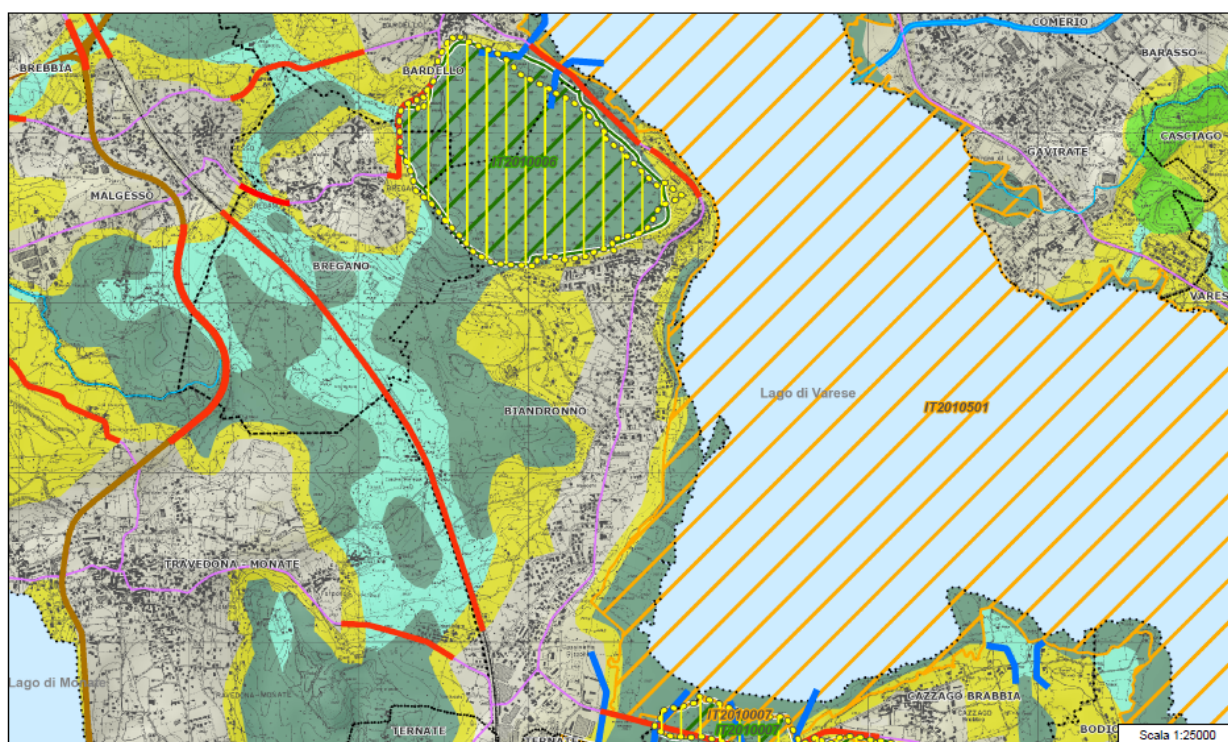
La zona meridionale del Lago di Varese è connotata da un sistema di aree naturalistiche di notevole valenza ecologica, riconosciuti quali habitat prioritari per la tutela di specie protette, e tutelati sia quali areali strategici di rete natura 2000 che quali riserve naturali del sistema delle aree protette di Regione Lombardia. L'urbanizzazione particolarmente estesa che interessato questa zona, ed in particolare le aree lungo la dorsale costiera del lago, ha determinato una significativa riduzione degli areali liberi, in condizione di naturalità, che garantiscono la rete delle connessioni ecologiche tra questi habitat.

La tutela delle aree strategiche necessarie a garantire la continuità della rete ecologica rappresenta uno degli obiettivi prioritari delle politiche ambientali Regionali, ripreso nelle direttive e nella pianificazione del PTR, tradotto a livello di pianificazione sovracomunale dal PTCP e dai successivi approfondimenti attraverso il progetto Life-Tibe, recepiti dalle comunità locale con specifico accordo di programma.

Nel caso di Biandronno e di altri comuni contermini rivieraschi, in fase di redazione del primo PGT, il tema della rete ecologica era stato oggetto di uno specifico studio volto a migliorare ed integrare le indicazioni della rete ecologica provinciale. Le previsioni di questo studio, organiche ed integrate nelle scelte di pianificazione dei PGT, per quanto riguarda le aree interessate con le relative funzioni, sono state quasi completamente recuperate dal disegno pianificatorio della rete ecologica campo dei fiori – Ticino, promosso nell'ambito del progetto Life-Tibe della Provincia di Varese.

Il PTCP individua nella zona sud del lago di Varese una serie di elementi strategici di connessione tra gli habitat che interessano la fascia lacustre e le riserve naturali della fascia di territorio che si estende al Lago di Comabbio da un lato e alle foreste lungo il corso del Ticino, sulla seconda direttrice.

Estratto dal PTCP della Provincia di Varese - Tema Paesaggio



Fonte: Portale di cartografia on-line - Provincia di Varese 19/06/2020

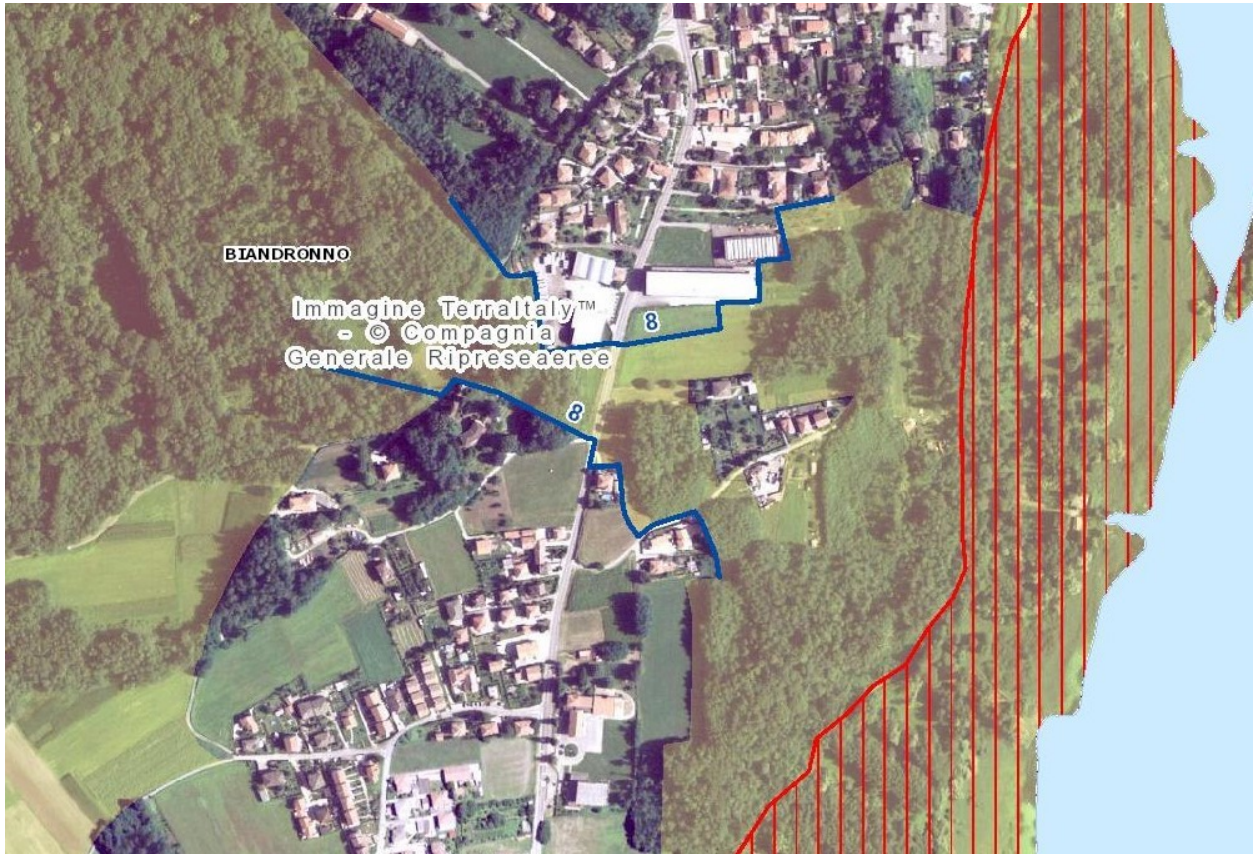


Il territorio di Biandronno, che comprende parte della costa tutelata quale ZSC e parte delle due Riserve Naturali (lago di Biandronno e Palude Brabbia , entrambe riconosciute quali ZPS), è interessato da due principali collegamenti tra queste aree con un varco a nord al confine con il comune di Bardello, che ricade nel territorio di quest'ultimo, ed un varco a sud al confine con il Comune di Cazzago Brabbia.

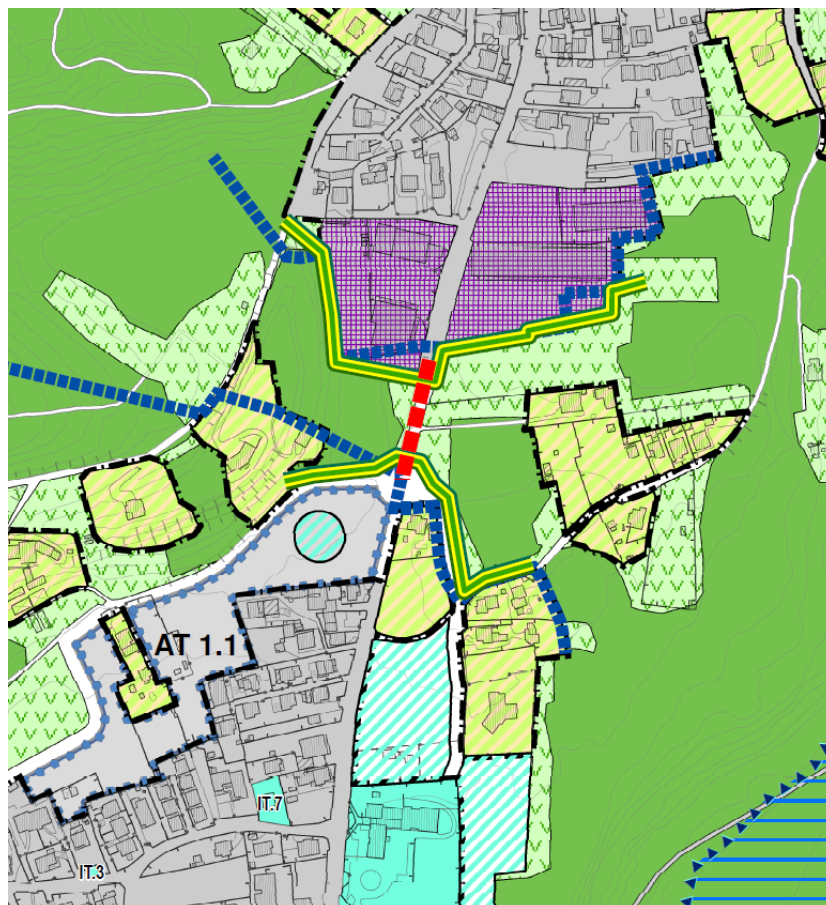
Il PGT vigente e successivamente il progetto Life Tibe hanno individuato ulteriori elementi di connessione affinando il progetto della rete ecologica che interessa questa zona di territorio, ampliando il numero dei varchi e prevedendo una diversa articolazione della aree di supporto sia alle zone di tutela che alle fasce interessate dai varchi.



Il progetto Life Tibe, recepisce la proposta, promossa dal vigente PGT di un terzo varco nella fascia centrale del territorio, che mette in connessione la zona tutelata della costa del Lago con la fascia boscata interna che prosegue, in continuità territoriale nella zona interna tra Bregano, Malgesso e Travedona. La Variante conferma la previsione del varco e la tutela delle aree correlate che consentono la continuità territoriale tra la costa e la fascia boscata interna, con alcune limitate modifiche, che riconoscono la situazione dell'edificato esistente e delle relative pertinenze, e recepiscono le proposte relative alle infrastrutture, quali la nuova rotonda al servizio dell'accesso scolastico e della nuova viabilità urbana, e la fascia individuata quale pertinenza dell'insediamento produttivo a nord-ovest del varco, funzionale a consentire una migliore accessibilità alla struttura, come già previsto e normato nella disciplina del vigente PGT. Queste modifiche limitate, che prevedono una conformazione leggermente differente dei margini del varco, sono evidenziate (schematicamente) nell'elaborato PdS 3 "proposta di modifica ed integrazione della Rete Ecologica", di cui si riporta un estratto.



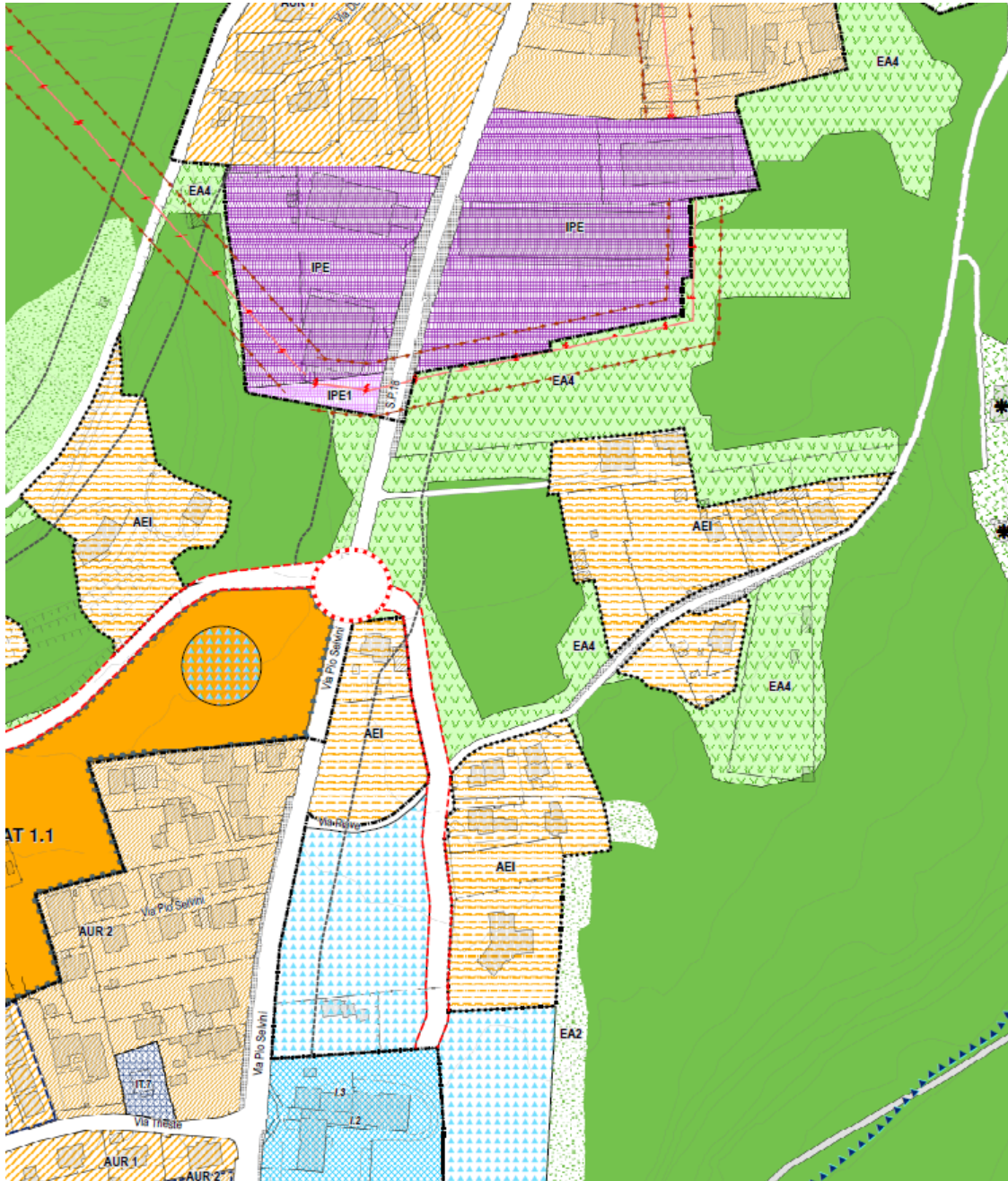
*Estratto della Rete Ecologica Campo dei Fiori -Ticino relativo al varco n. 8 in località Biandronno*



*PGT VAR – PdS tav. 3 proposta di modifica ed integrazione della Rete Ecologica*



Nel riquadro sottostante è riportato l'estratto del Piano delle Regole, con la disciplina di piano da cui risulta la destinazione delle aree interessate dal varco, e dalla proposte di modifica del perimetro, da cui si evince l'impatto della rotatoria e quello dell'area IPE 1, in cui non è comunque prevista edificazione, ma la realizzazione di un migliore accesso dedicato alla struttura produttiva.



*PGT VAR – PdR tav. DA 2B Disciplina delle aree al dettaglio urbano – quadro centrale*

Per quanto riguarda gli altri due varchi vengono ripresi nella configurazione individuata dal progetto Rete ecologica Campo dei Fiori – Ticino; la Variante prevede però delle modifiche relative alle aree circostanti al varco 5. Il varco insiste interamente sul territorio del comune confinante, e risulta attrezzato con un ampio sottopasso che mette in connessione la fascia del lago con la zona palustre del Laghetto di Biandronno, consentendo di superare la barriera fisica della strada provinciale, e riducendo pertanto il rischio per la fauna di attraversare questa importante arteria in una zona di traffico elevato. Nella zona sud-est sono state individuate le aree di interesse che consentono un più ampio respiro ed una fascia tampone di



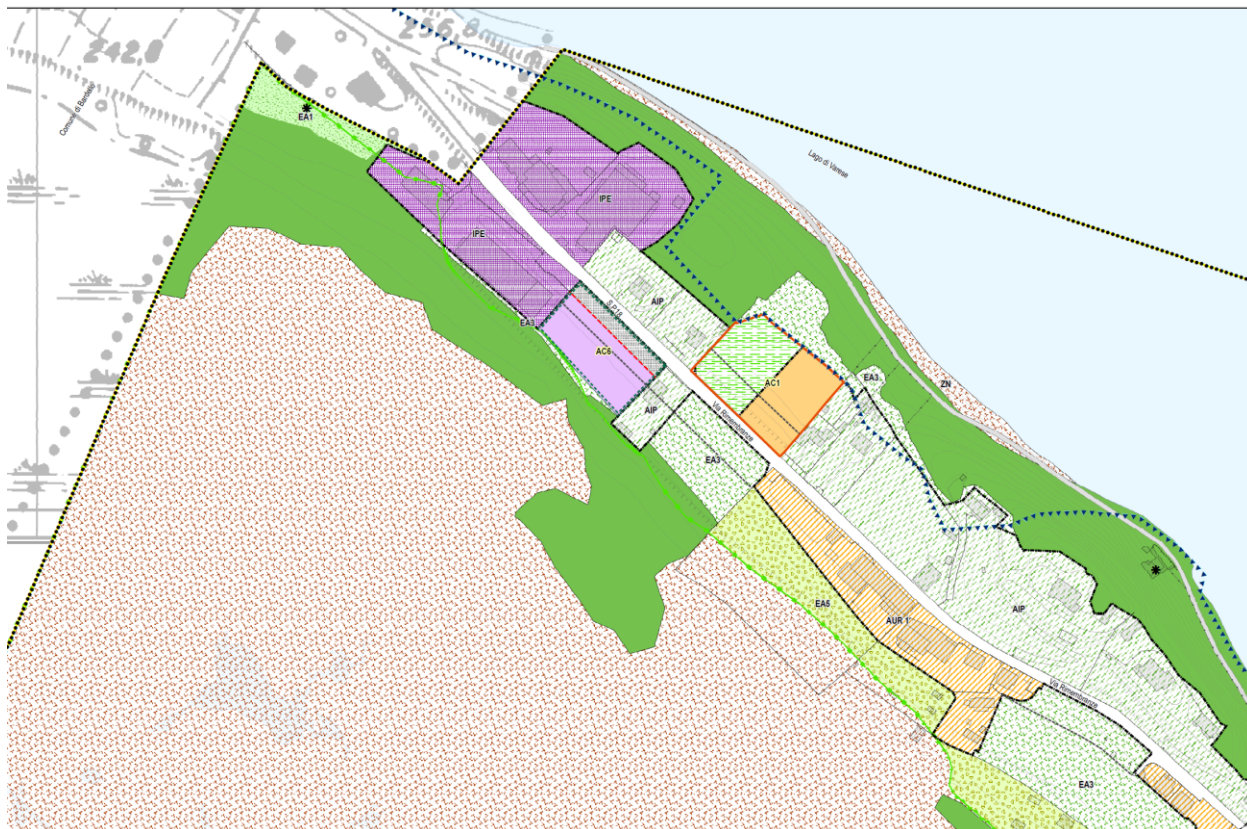
protezione a supporto delle aree di maggiore valenza naturalistica, rappresentate dalla riserva naturale del Laghetto di Biandronno e dalla ZSC del Lago di Varese.

La Variante ha rivisto il confine tra il margine tra la fascia di protezione e le le aree del tessuto urbano, in quanto aree edificate o di completamento previste dal vigente PGT, riducendo l'estensione delle aree del tessuto urbano nella zona di maggiore interfaccia con il lago di Varese, dove la fascia di tutela naturalistico si restringe e il crinale della collina definisce un elemento di transizione naturale tra la zona naturale della costa e il sistema insediativo. Per rafforzare questa situazione si è ritenuto opportuno assoggettare ad uno specifico intervento di sistemazione della fascia tampone del corridoio ecologico, relativo alla porzione di un'area a prato che il piano conserva con destinazione agricola, al fine di convogliare la fauna verso il corridoio ecologico qualificato dal sottopasso, evitando l'attraversamento della provinciale in una zona particolarmente critica.

Nella zona a sud della provinciale, un'area al margine di un insediamento produttivo esistente, e classificata quale area agricola dal PGT, afferente alla zone di appoggio della rete ecologica Campo dei Fiori – Ticino, è interessata dalla previsione di riqualificazione ed ampliamento della struttura produttiva esistente. Questa previsione determina una modifica delle aree interessate dalla rete ecologica Campo dei Fiori – Ticino, ed è oggetto di una valutazione puntuale nello studio di incidenza che accompagna la Variante. Sono state previste delle specifiche prescrizioni cui dovrà conformarsi l'intervento, al fine di garantire l'assenza di impatti negativi sulla zona tutela della riserva naturale e conseguire un miglioramento, in chiave ecologica e naturalistica, delle aree tra l'insediamento e gli habitat tutelati.



*Estratto della Rete Ecologica Campo dei Fiori -Ticino relativo al varco n. 5 e aree contermini in località Bardello*



*PGT VAR – PdR tav. DA 2A Disciplina delle aree al dettaglio urbano – quadro nord*

Per le specifiche indicazioni relative alle prescrizioni che interessano la sistemazione dell'area a prato afferente l'ambito AC 1 e la realizzazione degli interventi di mitigazione e miglioramento ambientale dell'ambito di completamento AC 6 si rimanda alle relative schede d'intervento ed alle indicazioni dello studio di incidenza.

La Variante di Piano, in continuità con il vigente PGT, attribuisce alle aree che concorrono alla formazione del sistema ambientale, considerate nella loro dimensione integrata e complessa, molteplici funzioni, :

- funzione regolatrice del sistema ecologico locale e sovralocale, a partire dalla tutela delle aree di particolare interesse naturalistico, attraverso la costruzione di adeguate fasce di protezione e di connessione con un coinvolgimento attivo delle zone boschive e delle aree agricole,
- valorizzazione delle aree naturali che interessano le sponde del lago di Varese le zone di riserva naturale con la conservazione dei corridoi ecologici che ne consentono la connessione;
- funzione di supporto alle attività agricole e agroforestali, che costituiscono il presidio delle aree libere e l'elemento di cultura materiale che consente di perpetuare le forme del paesaggio locale;
- funzione di valorizzazione e regolazione del sistema insediativo, previa la risoluzione dei conflitti di frangia e il potenziamento della fruizione ambientale.

Il sistema ambientale è interpretato dal PGT attraverso l'individuazione degli areali che ne costituiscono la struttura portante:

- gli ambiti degli habitat naturali di particolare interesse e valenza, alle quali si riconosce il valore di aree principali della naturalità locale di interesse comunitario, e le aree circostanti che concorrono a garantirne la funzionalità e la tutela, a partire dai varchi e dai corridoi di connessione tra le riserve naturali ed il bacino lacustre;
- il complesso delle agricole che connotano le fascia tra il tessuto insediativo e le aree naturali della costa nella zona in cui il declivio del bacino lacustre diventa quasi pianeggiante e gli elementi della



rete irrigua ed il sistema orografico rendono complessa ed articolata questa fascia sia sotto il profilo ecologico che paesaggistico;

- il sistema delle aree boschive che si sviluppano nella parte superiore del bacino lacustre, oltre la piana dell'abitato;
- il sistema delle aree verdi di frangia urbana e in alcuni casi gli ambiti naturali che permeano il tessuto edificato, la cui salvaguardia risponde alla necessità di valorizzare la valenza ecologica delle residue aree all'interno di un sistema insediativo molto molto esteso, che si è sviluppato, quasi senza soluzione di continuità, sulla prima fascia del terrazzo lacustre, che separa lo specchio d'acqua delle aree dei bacini palustri, frutto del prosciugamento ed interrimento;

Queste porzioni del sistema ambientale, costitutive di un originario *unicum* territoriale, sono state progressivamente erose e separate dallo sviluppo insediativo che ha interessato la direttrice primaria di collegamento, che si sviluppa parallela alla costa per tutto il periplo del lago.

Le scelte di piano contenute nella tavola della REC evidenziano gli elementi costitutivi individuati sulla base delle classificazioni provinciali (*core*, area primaria e secondaria, zone di completamento e zone tampone, varchi) e regionale.

A questi elementi il PGT aggiunge, quali parti costitutive della rete ecologica locale, altri elementi di carattere ambientale che vanno ad integrare, completare ed affinare la rete ecologica primaria della pianificazione sovracomunale, riprendendo le proposte di tutela e valorizzazione del progetto Life -Tibe.

Le azioni di tutela e valorizzazione, tuttavia, coprono un orizzonte più ampio di quello delineato dalla pianificazione della rete ecologica comunale.

Le aree libere rappresentate nelle tavole di Piano vengono infatti salvaguardate nella loro vocazione agricola, silvo-forestale e ambientale anche attraverso l'apparato normativo e cartografico del Piano delle regole caratterizzato dal carattere conformativo delle sue previsioni.

Le strategie e le azioni di Piano recepiscono alla scala locale, dettagliandole con maggior definizione, anche le altre indicazioni degli atti di pianificazione sovraordinata, quali:

- **il Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Provincia di Varese.**
- l'individuazione delle **Aree agricole strategiche del PTCP** (di cui all'art.15 comma 4 della LR 12/05).



### 5.2.2. LA COMPONENTE PAESISTICA

Se la componente ambientale, per quanto concerne le aree naturali e conseguentemente la rete ecologica, risulta particolarmente ricca ed importante, si può dire altrettanto delle valenze paesaggistiche che connotano il territorio, proprio in relazione alla componente naturalistica. Lo specchio d'acqua del lago di Varese e le aree umide che qualificano le riserve naturali, rappresentano elementi identitari del paesaggio, sia in rapporto ai luoghi del territorio, sia rispetto alla percezione di più ampia scala che mette in relazione l'area con il territorio dei laghi varesini, e oltre con la corografia dei rilievi alpini e prealpini che ne connotano la valenza panoramica. In relazione al contesto locale, questi elementi rappresentano delle invarianti territoriali, connotate dall'ampiezza degli areali e dalle rispettive specificità, in grado di determinare le forme di utilizzo del territorio e conseguentemente i caratteri antropici rilevabili nello sviluppo a partire dalla componente insediativa. In questo contesto, gli aspetti storico-culturali rappresentano un elemento di particolare importanza per la lettura degli aspetti paesaggistici, ancorchè reso meno evidente e percepibile da uno sviluppo del sistema insediativo particolarmente esteso e poco rispettoso delle valenze paesaggistiche, nonché dalla netta separazione tra le attività antropiche e l'ambiente naturale, che ha portato ad uno stato di abbandono e di progressivo degrado di queste aree. L'evoluzione sociale ed economica delle comunità che vivevano questi luoghi, con un rapporto molto stretto uomo-ambiente-risorse naturali, con l'avvento della civiltà industriale che tende ad omologare la conformazione del sistema insediativo moderno, ha per certi versi reso meno visibili gli elementi peculiari dell'originario rapporto tra la struttura insediativa ed un territorio così particolare, per la presenza dell'acqua, sia del lago che delle zone umide. Uno sviluppo insediativo indistinto ed indiscriminato, ha rischiato in certi casi di compromettere la lettura di peculiari elementi paesaggistici, quali il rapporto tra l'abitato storico ed il lago. L'invadenza di complessi produttivi particolarmente estesi ed articolati, ha stravolto, per altri versi, i caratteri paesaggistici, sostituendolo con un unicum indifferenziato e banalizzato, sempre e solo simile a sé stesso, indipendentemente dai caratteri dei luoghi in cui si insedia. La località di Cassinetta e parte dello sviluppo recente della zona intermedia tra i due centri abitati, rappresenta un esempio significativo di questo processo di depauperamento paesaggistico.

La Variante, in continuità con le strategie definite dal PGT, si pone come obiettivo prioritario la conservazione di quelle peculiarità territoriali che connotano il paesaggio e di conseguenza il contenimento di quei fenomeni di sviluppo insediativo che possono portare ad una ulteriore compromissione delle aree che ancora oggi consentono la leggibilità degli elementi identitari del paesaggio e la tutela degli aspetti che lo connotano. Si tratta da un lato di evitare ulteriori impatti negativi sulle aree di maggiore valenza paesaggistica, condizionando in tal senso anche le trasformazioni ammesse, dall'altro di recuperare un rapporto positivo della presenza antropica nel territorio per riattivare quelle pratiche di gestione del territorio che possono portare ad un recupero delle situazioni di degrado ed al tempo stesso ad una riqualificazione della componente paesaggistica che connota il territorio. Promuovere una fruizione qualificata e rispettosa delle valenze ecologiche ed ambientali consente di ricostruire un rapporto identitario con i luoghi.

Il piano recepisce tale obiettivo promuovendo azioni che, oltre agli aspetti più propri della pianificazione finalizzati alla tutela del paesaggio ed alla promozione di modelli insediativi più compatibili e coerenti con le valenze paesistiche, favoriscano il recupero di una fruizione attenta e qualificata dell'ambiente nel rispetto delle valenze naturalistiche ed al tempo stesso consentano una valorizzazione di tali risorse per un turismo compatibile con la loro tutela e conservazione.

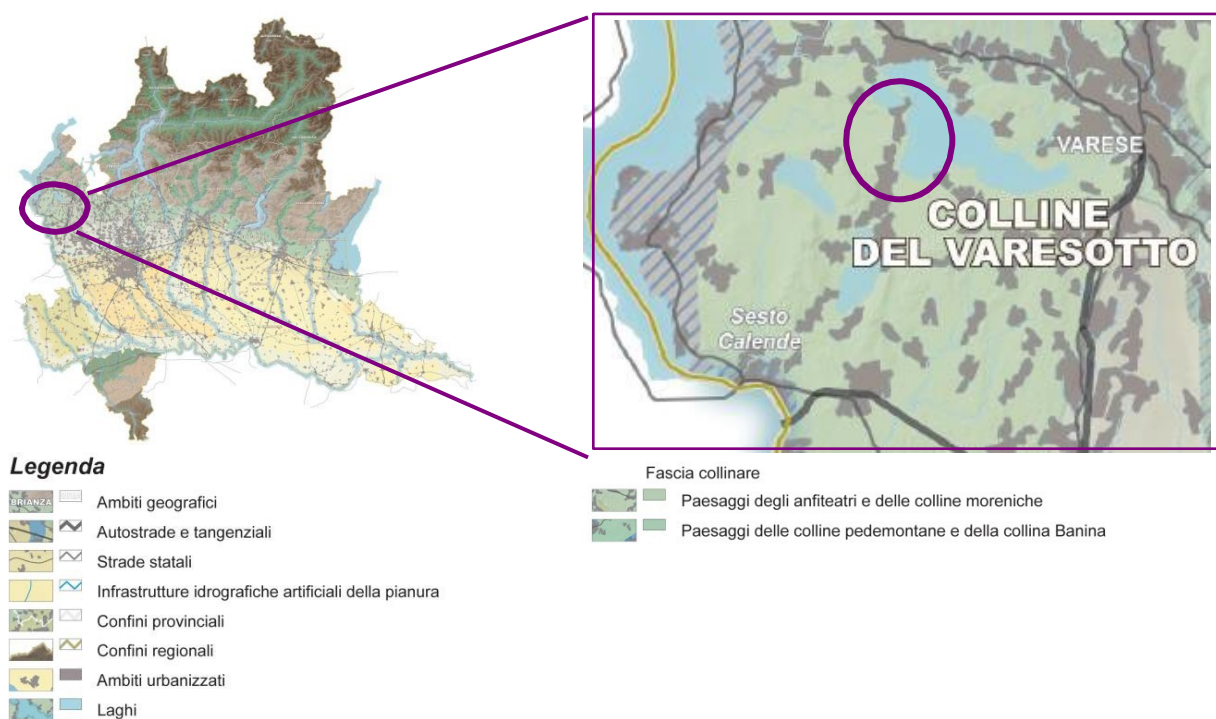
Gli elementi del sistema paesistico analizzati nel quadro conoscitivo sono ricondotti dal PGT a una lettura unitaria volta a salvaguardare e valorizzare la struttura del paesaggio locale, a partire dalla considerazione che non solo gli aspetti naturalistici ed ambientali rappresentano valenze paesaggistiche di particolare rilievo territoriale, ma lo stretto connubio tra l'originario sistema insediativo e le valenze naturali del territorio costituisce un elemento identitario per la valorizzazione del paesaggio. Ci riferiamo in particolare al rapporto tra le aree naturali del Lago di Varese e di quello di Biandronno, e il tessuto insediativo che si è sviluppato sul crinale che separa i due specchi d'acqua.





La costa del lago di Varese, gli habitat della zona umide e ancor più l'isolino Virginia quale luogo identitario del rapporto tra le civiltà preistoriche ed il territorio, rappresentano gli elementi primari di riferimento per la tutela e la valorizzazione del paesaggio sia sotto il profilo percettivo che storico-culturale.

Per questo particolare territorio prealpino il PGT recepisce, nei propri elaborati e nell'apparato normativo, gli indirizzi di tutela fissati dal Piano Paesistico Regionale per le due tipologie di paesaggio rilevate dal PTPR, ovvero la fascia collinare delle colline del Varesotto classificata quale **Paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche**.



### L'ambito geografico delle Colline del Varesotto

Il termine "Varesotto" designa la porzione della Provincia di Varese più connotata nei suoi caratteri paesistici. Il Varesotto detiene a livello regionale il primato della maggior superficie boschiva e sembra quasi respingere al suo margine meridionale la pressante richiesta di nuovi spazi industriali e commerciali.

Morfologicamente articolato, il sistema delle valli e delle convalli isola le maggiori emergenze montuose e movimentati i quadri percettivi. Questa separazione di spazi contribuisce a formare unità territoriali ben riconoscibili, tra cui anche la sub-area che comprende le colline e i bacini morenici a sud-ovest di Varese.

Gli indirizzi individuati per l'ambito geografico in questione al fine della valorizzazione del paesaggio locale sono:

- il contenimento degli ambiti di espansione urbana;
- il recupero dei molti piccoli centri storici di pregio;
- la conservazione di un'agricoltura dimensionata sulla piccola proprietà;
- il governo delle aree boschive;
- un possibile rilancio delle strutture turistiche obsolete anche in funzione di poli o itinerari culturali.



---

## La fascia collinare

---

La fascia collinare è costituita dalle colline che si elevano subito sopra l'alta pianura e dalle ondulazioni moreniche. Esse hanno anzitutto un elevato grado di visibilità e sono formate da rocce carbonatiche; inoltre rappresentano morfologicamente il primo gradino della sezione montagnosa della Lombardia. Sono dominate dalla piccola proprietà e dalla proprietà cittadina organizzata in poderi un tempo condotti a mezzadria. Anche l'industria si è inserita qui, occupando ogni spazio, intorno ai centri abitati e portando con sé tutti gli elementi che caratterizzano il paesaggio metropolitano. L'attività estrattiva ha contribuito a modificare il paesaggio, sfruttando le formazioni calcaree di questi primi rialzi prealpini.

All'interno di tale unità tipologica sono distinguibili due sottounità, in particolare l'area di interesse ricade all'interno del paesaggio delle colline e degli anfiteatri morenici.

Nel contesto del paesaggio collinare, la morfologia morenica ha una precisa individualità di forma e struttura. Si tratta di ampi spazi a livello macroterritoriale che occupano i bacini inferiori dei principali laghi. Questo ambito territoriale è caratterizzato da elevazioni costanti, con suoli in genere ghiaiosi e si ha una stretta connessione tra la vegetazione naturale e la presenza antropica.

Il territorio su cui poggia questa unità possiede un suo intrinseco pregio ambientale ed estetico, pur avendo subito importanti fasi di sfruttamento antropico.

Sono inoltre presenti spazi agrari ed aree coltivate nelle depressioni più ricche di suoli fertili ed in alcuni casi alla coltivazione e anche l'alberatura ornamentale ha assunto un significato di identificazione topologica.

L'appoderamento è quindi frazionato, così come frazionata è la composizione del paesaggio agrario. I fabbricati, nei casi più rappresentativi, formano nuclei di piccola dimensione ma di forte connotazione ambientale.

Gli indirizzi di tutela di queste aree mirano alla tutela del paesaggio stesso, alla tutela del paesaggio agrario ed ogni intervento che può modificare la forma delle colline va escluso o sottoposto a rigorose verifiche di ammissibilità. I laghi morenici vanno integralmente salvaguardati con ampie fasce di rispetto escluse dall'edificazione o da forme incongrue di valorizzazione turistica anche stagionale, massime laddove la naturalità si manifesta ancora in forme dominanti.

I paesaggi agrari di collina devono poi essere salvaguardati, poiché con l'urbanizzazione si ha la tendenza a occupare i residui spazi agricoli, controllando e indirizzando le scelte di espansione per grandi (aree industriali e commerciali) e piccole (zone residenziali a bassa densità) destinazioni.

Più che dalle dimore isolate, il paesaggio collinare è contraddistinto dall'aggregazione in nuclei, anche modestissimi, ma densamente distribuiti e gli interventi edilizi di restauro e manutenzione in tali contesti devono ispirarsi al più rigoroso rispetto della tradizione e delle tipologie locali.

**La Variante di PGT** individua nel dettaglio gli elementi di natura e le preesistenze antropiche ordinatrici del territorio extraurbano e del rapporto tra il sistema insediativo e questi elementi, dettando specifiche norme di tutela all'interno del PdR per i temi rilevati all'interno dei diversi ambiti territoriali:

- tutela delle fasce di transizione tra il sistema insediativo, il territorio della costa e le fasce agricole di prossimità alle zone umide, che consentono la leggibilità di questi luoghi e degli elementi principali che li connotano, prevedendo criteri e regole per il corretto inserimento paesaggistico degli interventi edilizi che interessano gli insediamenti edilizi esistenti, in relazione al contesto.
- rispetto degli elementi morfologici che connotano i terrazzamenti dei bacini lacustri e palustri, evitando interventi che possano compromettere.
- Attenzione agli interventi che interessano gli insediamenti esistenti in posizione di grande visibilità e attenzione e che si confrontano con i caratteri paesaggistici peculiari del territorio
- Tutela e valorizzazione dell'edificato storico e degli edifici isolati, riconosciuti quali elementi di riferimento simbolico e culturale presenti nel territorio



Per quanto riguarda gli **insediamenti storici** il PTPR indica la necessità di prevedere “... criteri di organicità e coerenza da applicare negli interventi di recupero delle antiche corti...” onde evitare interventi “...i fortemente dissonanti con le caratteristiche proprie del contesto. Gli interventi di riorganizzazione o riqualificazione territoriale devono, inoltre, evitare l'accerchiamento e l'annegamento di tali nuclei e abitati nel magma delle urbanizzazioni recenti, anche tramite un'adeguata e mirata pianificazione del sistema degli spazi pubblici e del verde”.

La Variante di PGT interpreta le indicazioni del PTPR attraverso una specifica normativa di dettaglio per i **centri storici (PdR)** che oltre a dettare criteri di intervento sul patrimonio storico diffuso rilevano i rapporti e le tutele da attivare per i beni storici di maggiore interesse.

Il PTPR indica tra gli indirizzi specifici anche il tema delle percorrenze. Infatti “...lungo i solchi vallivi dovrebbe essere .... favorita, invece, la realizzazione, o il mantenimento, di percorsi pedonali o ciclabili. L'azione della Variante del PGT propone la realizzazione di una rete di percorsi pedonali e ciclabili recuperando i vecchi tracciati delle strade interpoderali che consentono una fruizione rispettosa delle valenze naturalistiche ed in grado di valorizzare le presenze storico testimoniali che connotano il territorio e la sua evoluzione.

Il PGT recepisce e interpreta poi gli indirizzi del PPR relativi agli **insediamenti e sedi antropiche** (parte II del fascicolo degli indirizzi del PPR) in merito a:

#### **centri storici.**

Il PGT, con il PdR, affronta il tema della pianificazione del centro storico e dei nuclei di antica formazione attraverso l'analisi puntuale del patrimonio edilizio esistente che ne metta in luce le valenze storico-testimoniali ed architettoniche, individuando, coerentemente con gli indirizzi di tutela fissati, le modalità di utilizzo, di recupero e di salvaguardia per la loro valorizzazione e conservazione coerente rispetto al contesto della morfologia urbana del centro storico ed alla matrice originaria dei luoghi.

#### **elementi di frangia**

Il PGT affronta in modo esplicito i temi della frangia urbana individuando le criticità connesse ad uno sviluppo estensivo secondo un modello lineare di conurbazione, lungo la direttrice principale, con una progressiva erosione del territorio agricolo al di fuori di un criterio e di un ordine nella definizione del margine insediativo. Questo fenomeno è particolarmente rilevante nello sviluppo conurbativo che ha portato alla saldatura del tessuto urbano tra il centro e la frazione di Cassinetta, ma anche la fascia che prospetta verso il lago, nella zona di Biandronno, non è esente da tale criticità. Il PGT promuove pochi interventi di trasformazione che perseguono una ricucitura ed un completamento qualificato dell'area periurbana relativa allo sviluppo insediativo più recente nella zona di prossimità con il plesso scolastico..

#### **elementi del verde**

Il PGT individua nei suoi atti i beni soggetti a vincolo indicati dal PPR (laddove presenti) e li connette al sistema della rete verde comunale attraverso specifiche previsioni di tutela. La tavola della rete ecologica comunale individua gli elementi costitutivi della rete e gli ambiti di salvaguardia dei corridoi e dei varchi ecologici che partecipano alla strutturazione della rete verde regionale.

#### **presenze archeologiche**

Il Piano delle Regole recepisce le indicazioni fornite dal PPR, in particolare per quanto riguarda le aree già riconosciute per la particolare valenza didattico-scientifica e paesaggistica rappresentata dall'Isolino Virginia, quale luogo principale di riferimento per la tutela di tutto il sistema dei presidi che connotano il sistema di tutela archeologica relativo ai ritrovamenti preistorici che connotano l'intera area del lago di Varese quale sito Unesco in coordinamento con le altre realtà dei siti preistorici della Lombardia.

Oltre a recepire e declinare gli indirizzi di tutela delineati dal PPR, il PGT individua e dettaglia alla scala locale tutti gli altri elementi del paesaggio locale rilevati dalle analisi (elementi morfologici, strutturali, simbolici) organizzandoli quali elementi di un sistema paesistico unitario.



In particolare sono identificati gli elementi di rilevanza paesistica rispetto:

- al valore naturale o ai loro caratteri ambientali aventi riflessi sul versante della qualificazione paesistica dei luoghi;
- al valore visuale, anche in relazione alla loro fruizione potenziale o reale;
- al valore storico e culturale, considerando anche i contenuti simbolici eventualmente sottesi a tale definizione;
- ai caratteri fruitivi potenziali, attesi o attivabili;

Strettamente connessi a essi, e in gran parte sovrapposti, sono poi individuati i seguenti elementi di valore visuale o fruitivo:

- aree verdi della struttura insediativa;
- tracciati e gli itinerari di interesse paesaggistico individuati dal PTCP;
- percorsi ciclopedonali esistenti;
- dorsali dei sentieri con potenziale valenza fruitiva;

IL PGT declina le proposte di tutela e di valorizzazione del sistema paesaggistico ed ambientale rispetto alle diverse valenze riscontrate nel territorio, sulla scorta delle quali sono stati individuati gli scenari relative alle diverse tematiche che hanno poi concorso alla definizione delle strategie integrate di valorizzazione complessiva del paesaggio.



## 6. QUANTIFICAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

Di seguito sono approfonditi gli aspetti riguardanti la quantificazione delle previsioni di Piano, necessari sia per compiere per una verifica dimensionale dell'apporto complessivo del piano in relazione alle dinamiche demografiche, non limitate al territorio comunale ma riferite all'ambito socio-demografico di cui Solbiate Olona è parte, così come esplicitato nella parte prima della relazione, in cui sono state prese in esame le dinamiche demografiche territoriali.

Sul dimensionamento di un piano incidono diversi fattori. A fronte di una stima del potenziale di capacità edificatoria che nel complesso il piano mette in gioco, devono essere tenuti in debita considerazione tutti i fattori che a diverso titolo concorrono a rendere la sua attuazione non sempre ottimale e completa. Non tutte le aree sono infatti nella medesima condizione per attivare un processo di pronta e lineare attuazione del piano. In particolare quando si tratta di comparti già edificati in cui il piano prevede la riconversione, su cui nella maggior parte dei casi grava il limite di una proprietà frazionata e non equilibrata in termini di quote di possesso dei beni.

Bisogna inoltre tenere in considerazione il ruolo di "volano" che le nuove edificazioni svolgono rispetto al progressivo invecchiamento del patrimonio edilizio esistente ed alla necessità di renderlo più performante e rispondente a criteri sempre più esigenti in termini di prestazioni energetiche, qualità e confort abitativo. Tutto questo sta portando ad una progressiva dismissione del patrimonio edilizio esistente di più vetusta età. Lo stock di alloggi disponibili in quanto non utilizzati non fotografa in realtà una effettiva disponibilità di mercato, proprio perché spesso questi alloggi non rispondono più ai requisiti di legge in termini di qualità abitativa e non rispondono più alle mutate esigenze abitative. Solo attraverso un profondo rinnovamento di questo patrimonio è possibile considerare la quantità di alloggi liberi realizzati anche solo pochi decenni fa, tra le effettive disponibilità per rispondere alla domanda abitativa. In tal senso l'orientamento regionale in materia di riduzione del consumo di suolo, una volta a regime gli strumenti attuativi, rappresenterà un forte incentivo alla riqualificazione del patrimonio edilizio disponibile. Ad oggi è invece ancora necessario mettere in gioco aree libere per attivare il volano della rigenerazione urbana e consentire di liberare comparti di dimensione adeguate della città esistente che rendano effettivamente attuabile il progetto di progressiva sostituzione e riqualificazione del patrimonio edilizio, e contestualmente a questo il rinnovo dei modelli abitativi e pertanto dei tessuti urbani che li ospitano.

Ovviamente sulla stima del fabbisogno incidono anche le progressive modifiche delle dinamiche demografiche, quali l'innalzamento delle età di vita, la riduzione del numero medio dei componenti del nucleo familiare, sia per effetto del progressivo invecchiamento della popolazione, sia in relazione alle dinamiche del costo della vita. Questi ulteriori fattori contribuiscono da un lato a rendere più critico il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, dall'altro a rendere più articolata e complessa la stima del fabbisogno di abitazioni in rapporto ai dati statistici di evoluzione demografica.



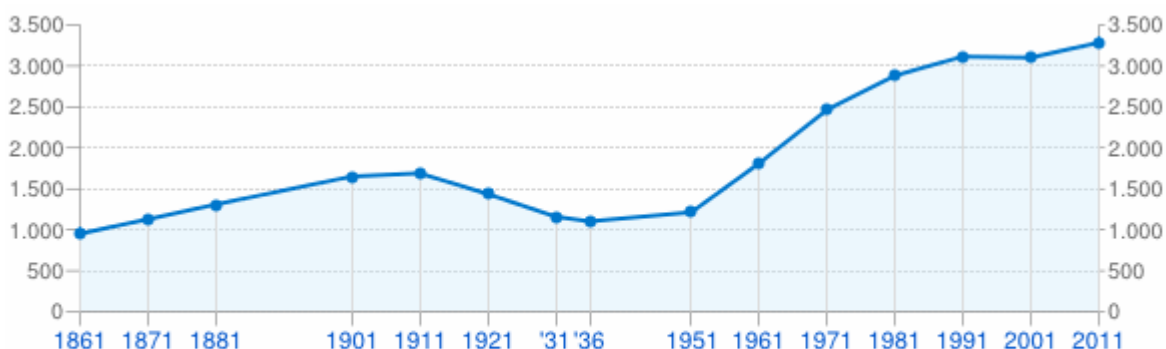
## 6.1. ASPETTI DEMOGRAFICI ED ECONOMICI.

### 6.1.1 ANDAMENTO DEMOGRAFICO

Se la fotografia dell'andamento demografico dei censimenti ISTAT ci permette di collocare storicamente il fenomeno dello sviluppo insediativo di Biandronno, la lettura del trend demografico degli ultimi vent'anni ci consente di valutare l'evoluzione della situazione in atto.

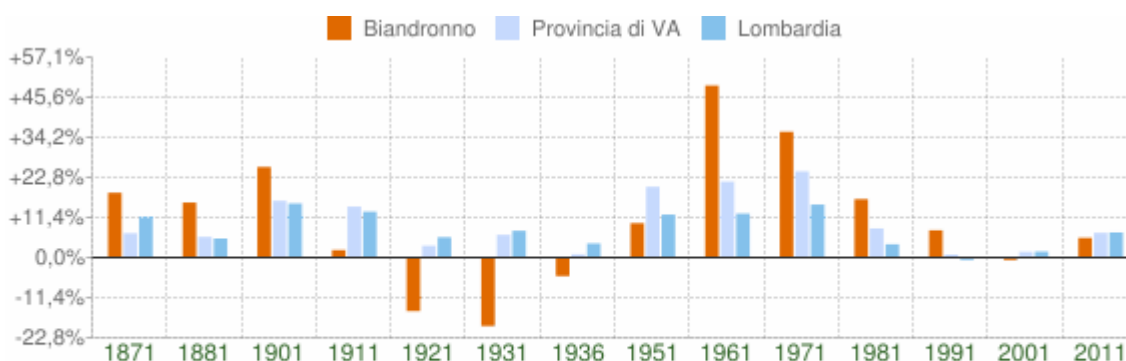
#### Censimenti ISTAT 1861 - 2011

Il grafico dei censimenti dall'unità d'Italia ad oggi ci mostra un Comune che fino al 1961 stazionava tra i 1.000 ed i 2.000 abitanti, con un andamento in crescita fino al 1911, seguito da una flessione importante che ha segnato tutto il periodo tra i due conflitti mondiali, con la popolazione che tra gli anni '31 e '51 ridiscende fino a circa 1.000 abitanti. Dal 1951 al 1991, complice il boom economico e demografico del nord Italia, la popolazione cresce significativamente superando i 3.000 abitanti, per poi segnare un andamento di crescita molto più contenuto fino al 2011.



Popolazione residente ai censimenti

COMUNE DI BIANDRONNO (VA) - Dati ISTAT - Elaborazione TUTTITALIA.IT



Variazione percentuale della popolazione ai censimenti

COMUNE DI BIANDRONNO (VA) - Dati ISTAT - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Q

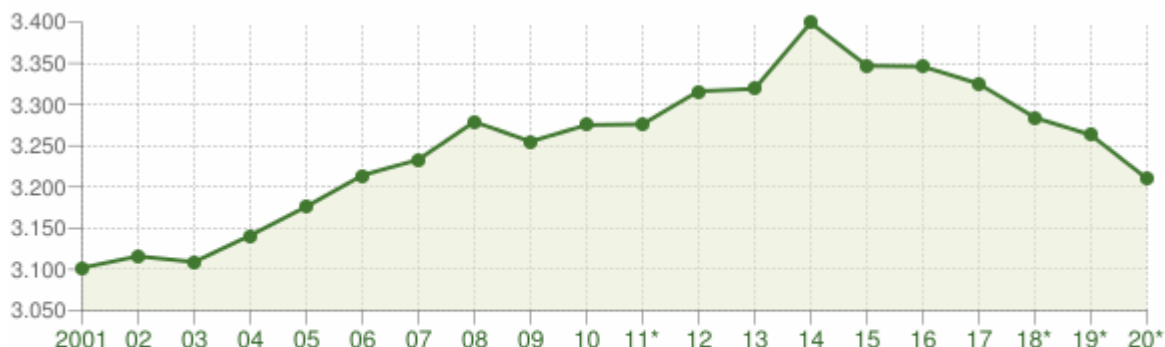
Il confronto con l'andamento provinciale e regionale evidenzia un andamento di crescita più marcato dal 1961 fino al 1991, complice lo sviluppo industriale che ha interessato la fascia meridionale del lago di Varese dagli anni '60, con l'insediamento di importanti strutture produttive. Dal 2000 l'andamento si allinea al dato provinciale e regionale.

	1861	1871	1881	1901	1911	1921	1931	1936	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2011
popolazione	951	1.129	1.309	1.650	1.690	1.437	1.161	1.103	1.214	1.812	2.466	2.883	3.115	3.102	3.285
% incremento		18,70%	15,90%	26,10%	2,40%	-15,00%	-19,20%	-5,00%	10,10%	49,30%	36,10%	16,90%	8,00%	-0,40%	5,90%

#### Andamento demografico 2001 - 2020



Se la fotografia dell'andamento demografico dei censimenti ISTAT ci permette di collocare storicamente il fenomeno dello sviluppo insediativo di Besozzo, la lettura del trend demografico degli ultimi vent'anni ci consente di valutare gli attuali fenomeni in atto e di definire le politiche insediative correlate alla revisione dello strumento urbanistico generale.



### Andamento della popolazione residente

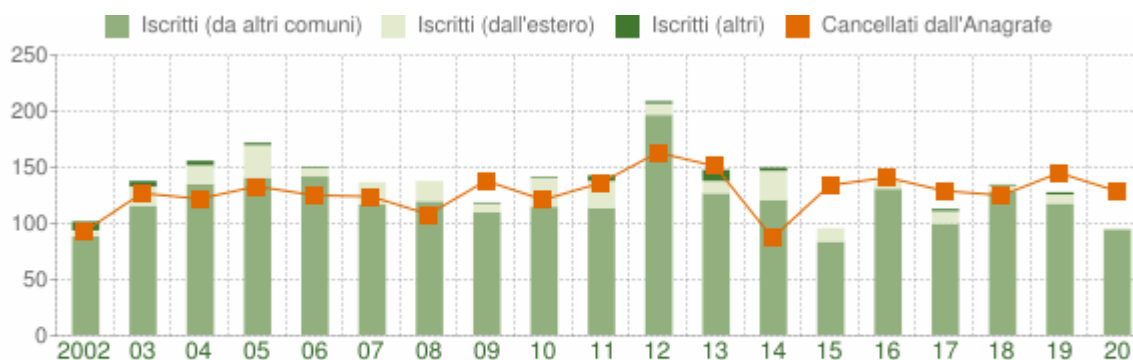
COMUNE DI BIANDRONNO (VA) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(\*) post-censimento

Il primo decennio del nuovo secolo (2001 – 10) è ancora caratterizzato da un trend demografico in forte crescita. In dieci anni la popolazione passa da 3.102 abitanti a 3.276 con una crescita di circa 150 unità, con un incremento superiore al 5 %

Nel decennio successivo il trend si inverte, seppure con un periodo fino al 2014 ancora di forte crescita, con la popolazione che sfiora i 3400 abitanti, per passare negli anni successivi ad una parabola discendente, con un decremento che porta alla fine del 2020 la popolazione a 3210 abitanti.

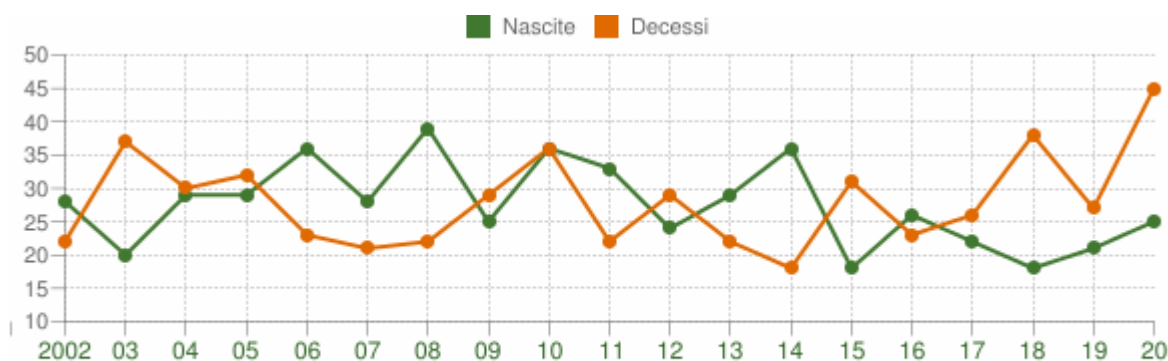
L'andamento di quest'ultimo decennio è comunque caratterizzato da una significativa mobilità della componente migratoria. I nuovi iscritti ed i trasferito dall'anagrafe comunale per effetto di migrazioni da e verso altri comuni determinano un flusso consistente mediamente superiore alle 100 unità, con un saldo tra nuovi iscritti e cancellati in positivo fino al 2014, seppure di poche decine, e che dal 2016 diventa negativo, con un saldo mediamente inferiore alle 10 unità.



### Flusso migratorio della popolazione

COMUNE DI BIANDRONNO (VA) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

La componente naturale, differenza tra nascite e decessi, seppure con numeri decisamente più contenuti, la media delle nascite è costantemente sopra le venti unità seppure raramente supera le 30, incide sul saldo complessivo con numeri pari a quelli del saldo migratorio. I decessi, nel caso di Biandronno hanno influenzato l'andamento del saldo naturale più che negli altri comuni della zona, essendo, nell'ultimo quinquennio, cresciuti maggiormente rispetto alle nascite.



## Movimento naturale della popolazione

COMUNE DI BIANDRONNO (VA) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Anno	Nascite	Decessi	Saldo Naturale	Iscritti	Cancel- lati	Saldo Migrato- rio	SALDO TO- TALE
2002	28	22	6	101	93	8	14
2003	20	37	-17	137	127	10	-7
2004	29	30	-1	155	122	33	32
2005	29	32	-3	171	133	38	35
2006	36	23	13	150	125	25	38
2007	28	21	7	136	124	12	19
2008	39	22	17	137	108	29	46
2009	25	29	-4	118	138	-20	-24
2010	36	36	0	141	121	20	20
2011 (*)	33	22	11	142	136	6	17
2012	24	29	-5	208	163	45	40
2013	29	22	7	147	151	-4	3
2014	36	18	18	149	87	62	80
2015	18	31	-13	95	134	-39	-52
2016	26	23	3	137	141	-4	-1
2017	22	26	-4	112	129	-17	-21
2018	18	38	-20	134	125	9	-11
2019	21	27	-6	127	145	-18	-24

Nella tabella che segue sono riportati i dati relativi all'andamento demografico dal 2001 al 2020, con la variazione assoluta della popolazione residente rispetto all'anno precedente e l'indice di variazione percentuale.

Le ultime due colonne indicano invece l'andamento del numero di famiglie e la media dei componenti. Il numero di famiglie è un dato da tenere in considerazione perché si rapporta direttamente con lo stock di abitazioni necessarie per il fabbisogno abitativo, raffinando il dato grossolano della popolazione





<i>Anno</i>	<i>Data rilevamento</i>	<i>Popolazione residente</i>	<i>Variazione assoluta</i>	<i>Variazione percentuale</i>	<i>Numero Famiglie</i>	<i>Media componenti per famiglia</i>
<b>2001</b>	31 dicembre	<b>3.102</b>	-	-	-	-
<b>2002</b>	31 dicembre	<b>3.116</b>	+14	+0,45%	-	-
<b>2003</b>	31 dicembre	<b>3.109</b>	-7	-0,22%	1.234	2,52
<b>2004</b>	31 dicembre	<b>3.141</b>	+32	+1,03%	1.253	2,51
<b>2005</b>	31 dicembre	<b>3.176</b>	+35	+1,11%	1.287	2,47
<b>2006</b>	31 dicembre	<b>3.214</b>	+38	+1,20%	1.295	2,48
<b>2007</b>	31 dicembre	<b>3.233</b>	+19	+0,59%	1.323	2,44
<b>2008</b>	31 dicembre	<b>3.279</b>	+46	+1,42%	1.344	2,44
<b>2009</b>	31 dicembre	<b>3.255</b>	-24	-0,73%	1.354	2,40
<b>2010</b>	31 dicembre	<b>3.275</b>	+20	+0,61%	1.369	2,39
<b>2011 <sup>(1)</sup></b>	8 ottobre	<b>3.301</b>	+26	+0,79%	1.376	2,40
<b>2011 <sup>(2)</sup></b>	9 ottobre	<b>3.285</b>	-16	-0,48%	-	-
<b>2011 <sup>(3)</sup></b>	31 dicembre	<b>3.276</b>	+1	+0,03%	1.379	2,38
<b>2012</b>	31 dicembre	<b>3.316</b>	+40	+1,22%	1.427	2,32
<b>2013</b>	31 dicembre	<b>3.319</b>	+3	+0,09%	1.431	2,32
<b>2014</b>	31 dicembre	<b>3.399</b>	+80	+2,41%	1.446	2,35
<b>2015</b>	31 dicembre	<b>3.347</b>	-52	-1,53%	1.441	2,32
<b>2016</b>	31 dicembre	<b>3.346</b>	-1	-0,03%	1.437	2,33
<b>2017</b>	31 dicembre	<b>3.325</b>	-21	-0,63%	1.433	2,32
<b>2018*</b>	31 dicembre	<b>3.284</b>	-41	-1,23%	1.422	2,31
<b>2019*</b>	31 dicembre	<b>3.263</b>	-21	-0,64%	1431	2,28
<b>2020*</b>	31 dicembre	<b>3.210</b>	-53	-1,62%	(v)	(v)

<sup>(2)</sup> popolazione censita il 9 ottobre 2011, data di riferimento del censimento 2011.

<sup>(3)</sup> la variazione assoluta e percentuale si riferiscono al confronto con i dati del 31 dicembre 2010.

Tabella elaborazione tuttitalia.it

Come già rilevato dal grafico nel decennio 2001 – 2011 la popolazione cresce in maniera più significativa e un po' più moderata negli anni successivi fino a raggiungere 3399 abitanti nel 2014. Nei cinque anni successivi si evidenzia invece una diminuzione che porta la popolazione a decrescere fino a 3210 unità.

Il numero di famiglie continua invece a crescere progressivamente. La media dei componenti per famiglia è un indicatore semplice di tale fenomeno. Anche nell'ultimo decennio si è ridotta la media dei componenti del nucleo familiare, proseguendo un trend già in atto nei decenni precedenti. Questo fenomeno, oltre ad essere influenzato da ragioni di natura socio-economica, si riduce il numero delle famiglie numerose e si riducono in genere le nascite, è direttamente correlato al progressivo incremento dell'invecchiamento della popolazione.

Come abbiamo già avuto modo di dire il trend della popolazione residente è determinato da due fattori: il ricambio naturale, calcolato quale saldo tra morti e nascite avvenute nell'anno, e le migrazioni, la differenza tra coloro che vengono a risiedere nel paese rispetto a quelli che si trasferiscono altrove.



La sommatoria di queste due componenti determina il saldo complessivo che porta alla crescita o alla riduzione della popolazione residente.

Nome comune	Censimento 2001	Censimento 2011	Anagrafe 2021
AZZATE	3.820	4.561	4.613
BARASSO	1.696	1.755	1.657
BIANDRONNO	3.102	3.262	3.210
BODIO LOMNAGO	2.012	2.184	2.212
BRUNELLO	954	1.064	943
BUGUGGIATE	3.140	3.080	3.078
CARONNO VARESINO	4.602	4.863	4.787
CASALE LITTA	2.420	2.651	2.711
CASCIAGO	4.019	3.881	3.613
CASTRONNO	4.842	5.206	5.042
CAZZAGO BRABIA	785	811	799
COMERIO	2.352	2.655	2.880
CROSIO DELLA VALLE	572	596	600
DAVERIO	2.634	3.024	3.046
GALLIATE LOMBARDO	844	982	989
GAVIRATE	9.400	9.138	9.068
GAZZADA - SCHIANNO	4.417	4.655	4.538
INARZO	805	1.082	1.062
LUVINATE	1.386	1.262	1.292
MALNATE	15.192	16.838	16.391
MORAZZONE	4.187	4.223	4.255
VARESE	80.511	81.187	79.350
<b>Totale comuni escluso Capoluogo</b>	<b>73.181</b>	<b>77.773</b>	<b>76.786</b>
<b>Totale abitanti Ambito</b>	<b>153.692</b>	<b>158.960</b>	<b>156.136</b>
<b>Totale PROVINCIA VARESE</b>	<b>812.477</b>	<b>878.222</b>	<b>880.093</b>

Se analizziamo i dati dell'ambito territoriale provinciale del PTCP in cui rientra Biandronno scopriamo che nonostante il saldo demografico della popolazione provinciale risulti in crescita anche nell'ultimo decennio, seppure con una curva molto più contenuta, risulta invece un saldo negativo tra il 2011 ed il 2021 per la popolazione complessiva di questo ambito e del capoluogo, pur mantenendosi positivo il trend dall'inizio secolo. Se andiamo ad analizzare i dati rispetto alla localizzazione territoriale vediamo che i comuni del bacino meridionale del lago presentano ancora quasi tutti un bilancio demografico positivo, seppure di poche unità, ad eccezione di Biandronno, segno comunque di un trend con fenomeni non pienamente allineati con quelli della zona nord della provincia ma presumibilmente ancora influenzati dalle caratteristiche territoriali e paesaggistiche in grado di influenzare la domanda di abitazioni del mercato immobiliare indipendentemente dai trend demografici.



### 6.1.2 DISTRIBUZIONE DELLA POPOLAZIONE

Se l'andamento demografico della popolazione ci consente di valutare il peso insediativo nelle analisi a sostegno della pianificazione, la scomposizione della popolazione nelle sue principali componenti, in particolare quella anagrafica, consente di affinare ulteriori considerazioni finalizzate in particolare alla pianificazione dei servizi.

La suddivisione della popolazione per classi di età parte da una tripartizione generale in fasce di età:

- la popolazione in età scolare
- la popolazione in età lavorativa
- la popolazione anziana

All'interno di queste tre principali fasce, che corrispondono a differenti situazioni della vita di un individuo e di conseguenza a differenti esigenze cui la struttura urbana ed in particolare la dotazione dei servizi deve rispondere, è poi possibile procedere ad un'ulteriore divisione per classi di età più ristrette che consentono di valutare con più attenzione alcuni segmenti di servizi specifici per tali classi di età.

Al 2021 la popolazione di Biandronno risulta così suddivisa per classi di età:

Età	Maschi	Femmine	Totale	
				%
<b>0-4</b>	45	59	<b>104</b>	3,20%
<b>05-set</b>	69	60	<b>129</b>	4,00%
<b>ott-14</b>	79	79	<b>158</b>	4,90%
<b>15-19</b>	78	75	<b>153</b>	4,80%
<b>20-24</b>	65	50	<b>115</b>	3,60%
<b>25-29</b>	71	72	<b>143</b>	4,50%
<b>30-34</b>	74	74	<b>148</b>	4,60%
<b>35-39</b>	91	71	<b>162</b>	5,00%
<b>40-44</b>	104	119	<b>223</b>	6,90%
<b>45-49</b>	145	151	<b>296</b>	9,20%
<b>50-54</b>	149	132	<b>281</b>	8,80%
<b>55-59</b>	134	128	<b>262</b>	8,20%
<b>60-64</b>	86	105	<b>191</b>	6,00%
<b>65-69</b>	94	114	<b>208</b>	6,50%
<b>70-74</b>	111	105	<b>216</b>	6,70%
<b>75-79</b>	68	93	<b>161</b>	5,00%
<b>80-84</b>	67	77	<b>144</b>	4,50%
<b>85-89</b>	29	56	<b>85</b>	2,60%
<b>90-94</b>	7	19	<b>26</b>	0,80%
<b>95-99</b>	0	3	<b>3</b>	0,10%
<b>100+</b>	0	2	<b>2</b>	0,10%
<b>Totale</b>	<b>1.566</b> 48,80%	<b>1.644</b> 51,20%	<b>3.210</b>	100,00%

L'analisi delle dinamiche demografiche relative alla suddivisione per classi di età ci porta comunque innanzitutto a formulare valutazioni generali sul trend di sviluppo di una comunità, ed a sviluppare indicatori che consentono di formulare previsioni sulle caratteristiche socio-demografiche della popolazione.



Anno	0-14		15-64		65+		Totale	Età media
	abitanti	% su tot	abitanti	% su tot	abitanti	% su tot		
2002	384	12,38%	2.218	71,50%	500	16,12%	3.102	42,1
2003	385	12,36%	2.213	71,02%	518	16,62%	3.116	42,4
2004	366	11,77%	2.213	71,18%	530	17,05%	3.109	42,8
2005	389	12,38%	2.193	69,82%	559	17,80%	3.141	42,9
2006	405	12,75%	2.192	69,02%	579	18,23%	3.176	42,8
2007	421	13,10%	2.202	68,51%	591	18,39%	3.214	42,9
2008	422	13,05%	2.196	67,92%	615	19,02%	3.233	43,2
2009	442	13,48%	2.160	65,87%	646	19,70%	3.279	43,4
2010	433	13,30%	2.191	67,31%	662	20,34%	3.255	43,8
2011	437	13,34%	2.176	66,44%	662	20,21%	3.275	44
2012	444	13,55%	2.138	65,26%	694	21,18%	3.276	44,3
2013	440	13,27%	2.169	65,41%	707	21,32%	3.316	44,4
2014	444	13,38%	2.123	63,97%	752	22,66%	3.319	44,9
2015	475	13,97%	2.157	63,46%	767	22,57%	3.399	44,9
2016	458	13,68%	2.112	63,10%	777	23,21%	3.347	45,5
2017	448	13,39%	2.093	62,55%	805	24,06%	3.346	45,9
2018	437	13,14%	2.060	61,95%	828	24,90%	3.325	46,4
2019	419	12,76%	2.031	61,85%	834	25,40%	3.284	46,8
2020	397	12,17%	2.024	62,03%	842	25,80%	3.263	47,3
2021	391	12,18%	1.974	61,50%	845	26,32%	3.210	47,6

Il peso della fascia di età 0-14 cresce fino al 2015, sfiorando il 14% rispetto alla popolazione totale, poi decresce fino ad attestarsi a circa il 12%, peso che aveva all'inizio del millennio. In valore assoluto il trend è più marcato e la crescita segue l'andamento della popolazione, crescendo fino a raggiungere 475 unità nel 2015, circa 90 in più rispetto al 2002. Ma in pochi anni la popolazione di questa fascia torna sui valori di inizio millennio a 391 residenti.

La popolazione attiva, quella della fascia compresa tra 15 e 64 anni, segue invece un trend in progressiva decrescita, con un dato assoluto che si riduce nei venti anni di 244 unità, passando dai 2218 abitanti del 2002 ai 1974 del 2021. Il trend di riduzione della popolazione attiva risulta ancora più marcato se si considera che in questi venti anni la popolazione comunque cresce, la riduzione in valore assoluto è resa ancora più significativa dal trend inverso rispetto a quello di crescita della popolazione fino al 2015.

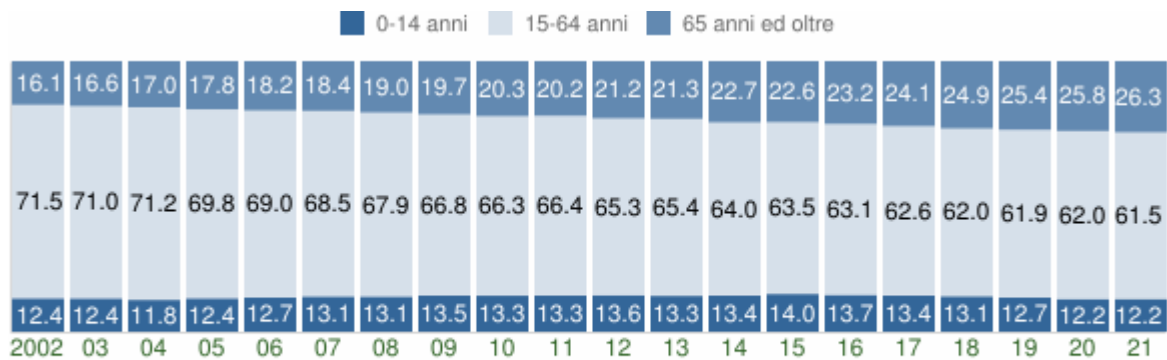
Rispetto al totale della popolazione la fascia 15-65 perde ben 10 punti percentuali, con un calo che la porta progressivamente dal 71,02% a scendere fino al 61,50 % degli abitanti totali..

Alla riduzione di queste due componenti si contrappone la forte crescita della popolazione anziana, quella di età superiore ai 65 anni, che negli ultimi vent'anni passa da 500 a 845 unità, con una notevole crescita sia in valore assoluto che in peso percentuale rispetto alla popolazione totale. Se nel 2002 questa fascia di popolazione rappresentava il 16,12 % della popolazione, nel 2021 supera il 26%. Circa un quarto della popolazione ha più di 65 anni. Solo la popolazione con più di 90 anni ha un'incidenza bassa, perché anche quella compresa tra gli 85 ed i 90 anni supera le 85 unità.



Siamo di fronte ad un invecchiamento della popolazione, determinato da due fattori concomitanti, la riduzione del tasso di natalità rispetto alla crescita della popolazione ed il prolungamento delle aspettative di vita con una sostanziale crescita delle classi di popolazione più anziana.

La tabella che segue sintetizza in forma anche graficamente più chiara l'andamento del peso percentuale della popolazione di Biandronno dal 2002 al 2021 suddiviso nelle tre principali fasce di età.



Struttura per età della popolazione (valori %)

COMUNE DI BIANDRONNO (VA) - Dati ISTAT al 1° gennaio di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Questo trend demografico ha radice lontane e si spiega principalmente con la costante riduzione del numero di nascite che dal dopoguerra ad oggi ha sostanzialmente cambiato la struttura della società italiana, e dall'altro come già detto il prolungamento della vita innalza l'età media delle persone ma soprattutto per quanto riguarda le fasce di maggiore età, ovvero la componente più anziana della popolazione.

Rispetto alla piramide, che fino agli anni '60 può essere considerata la forma ideale, con una popolazione giovane, alla base della piramide, che si riduce con il crescere delle fasce di età, la contrazione delle nascite maggiormente accentuata dagli anni '70 alla fine del secolo scorso ha portato ad una riduzione delle fasce di età più giovane evidenziata dalla progressiva riduzione delle fasce di età alla base della piramide.

Per effetto dell'invecchiamento della popolazione la piramide nel corso dei decenni si è allungata e le fasce di popolazione più numerose si sono progressivamente spostate verso l'alto, con un progressivo rovesciamento dell'equilibrio.

Il confronto delle "piramidi" che rappresentano la consistenza delle classi di età della popolazione nella sua evoluzione temporale, consente di apprezzare la dimensione di questi fenomeni, quali spia dei cambiamenti sociali e soprattutto di poter valutare il progressivo cambiamento della struttura della popolazione che comporta necessariamente una differente prospettiva dell'evoluzione della popolazione residente di cui tener conto nella definizione delle politiche relative al fabbisogno abitativo (anche in termini di caratteristiche e tipologie dell'offerta) e soprattutto dell'offerta di servizi in relazione ad un cambiamento strutturale della domanda.

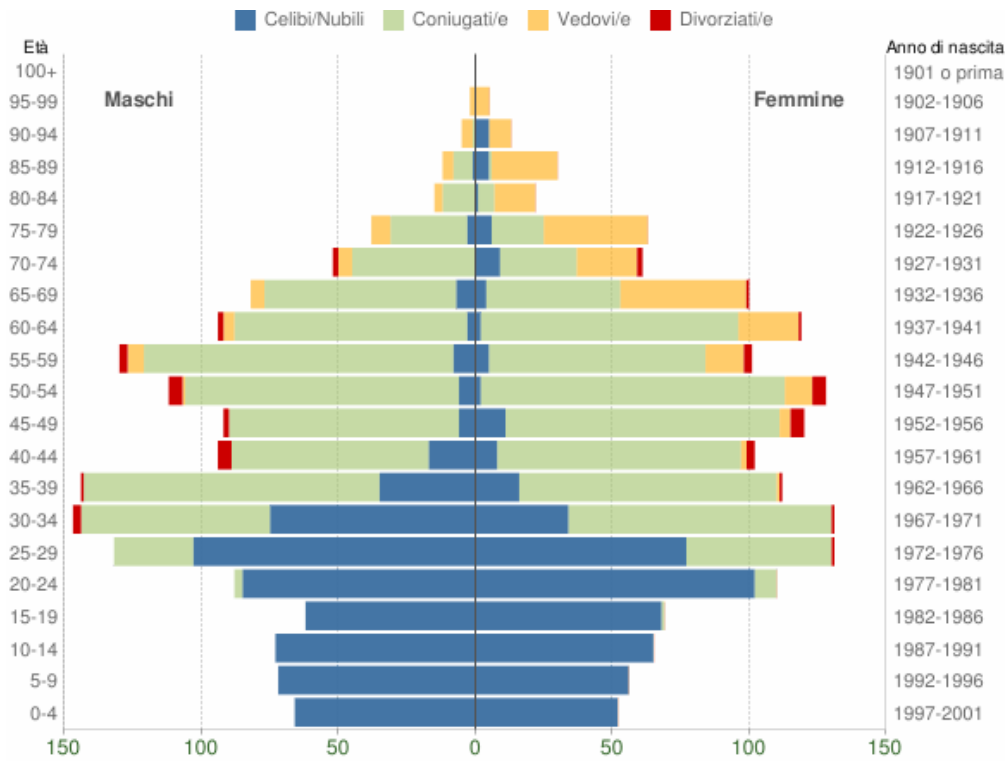
La contrazione della popolazione in età scolare ha determinato in molti casi la chiusura, e l'accorpamento delle strutture scolastiche, prima maggiormente diffuse territorialmente, e distribuite per frazioni.

Per contro si rileva una crescita della domanda relativa ai servizi dedicati alle persone anziane ed ai bisogni sanitari della popolazione, maggiormente importanti per le persone in età più avanzata.

Il tema della razionalizzazione dei servizi è comunque un elemento importante anche per quanto attiene alle strutture scolastiche, e la dinamica della popolazione gioca in ruolo importante per calibrare correttamente le azioni finalizzate al raggiungimento di questo obiettivo.

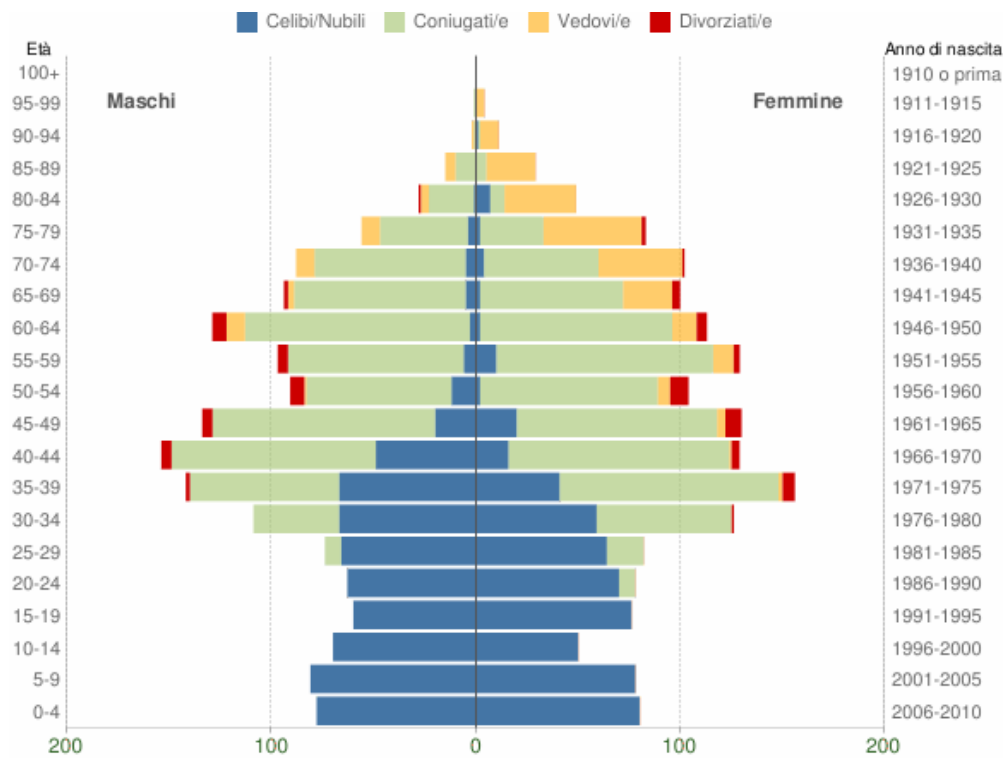


Nelle due immagini successive è possibile apprezzare l'evoluzione della piramide di età tra il 2002 – 2011



Popolazione per età, sesso e stato civile - 2002

COMUNE DI BIANDRONNO (VA) - Dati ISTAT 1° gennaio 2002 - Elaborazione TUTTITALIA.IT



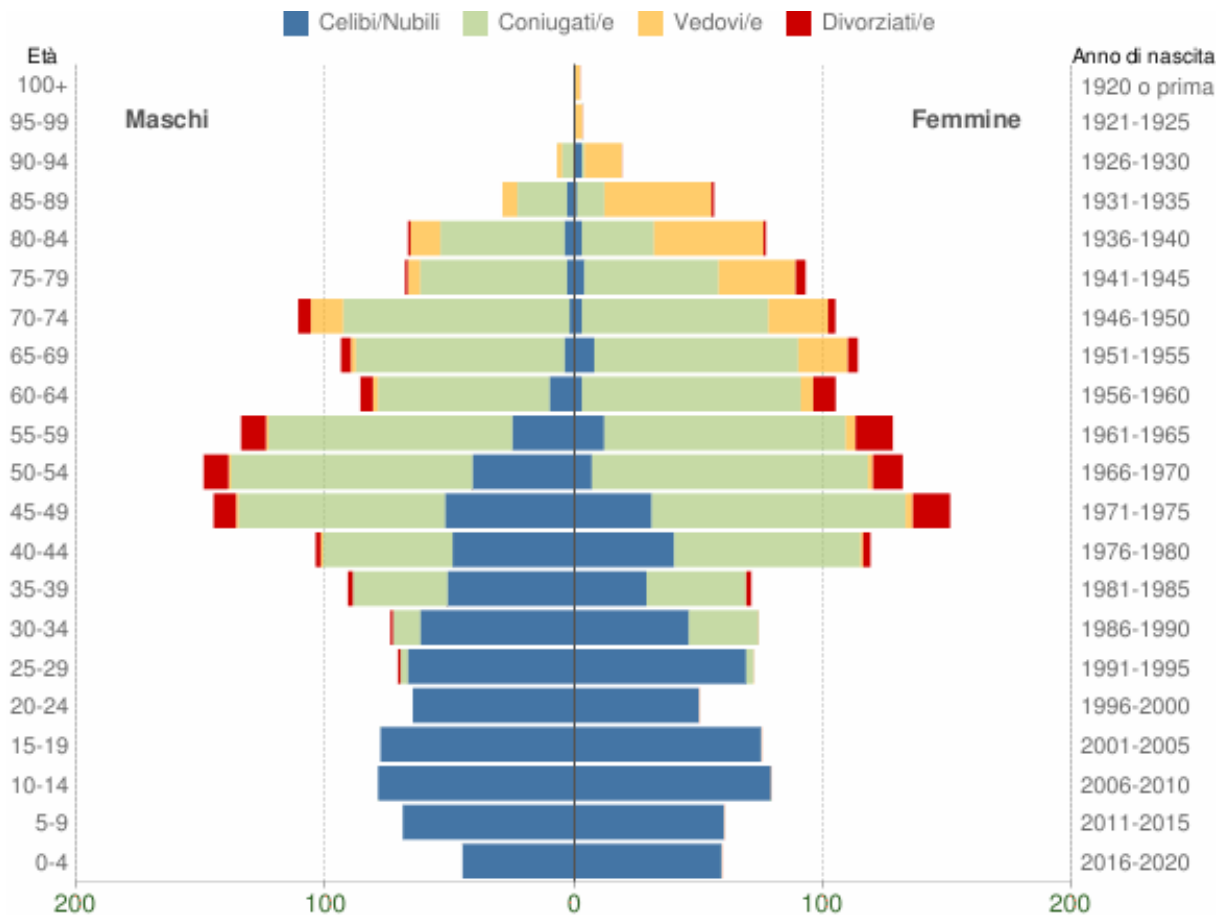
Popolazione per età, sesso e stato civile - 2011

COMUNE DI BIANDRONNO (VA) - Dati ISTAT 1° gennaio 2011 - Elaborazione TUTTITALIA.IT



Esaminando i diagrammi “piramidi dell’età”, si nota che essi presentano una base piuttosto stretta, che si è andata progressivamente assottigliandosi nel tempo, a cui si accompagna un allargamento significativo delle fasce della popolazione in età adulta e matura e un altrettanto significativo allungamento della parte sommitale, segno di un progressivo aumento del numero di anziani.

In questo decennio si verifica una riduzione della natalità che porta ad una sostanziale progressiva riduzione delle fasce di popolazione più giovane. Il decennio successivo conferma l’andamento accentuando il divario esistente tra le fasce di popolazione giovani e la fascia di popolazione anziana a totale vantaggio della seconda.



Popolazione per età, sesso e stato civile - 2021

COMUNE DI BIANDRONNO (VA) - Dati ISTAT 1° gennaio 2021 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

L’immagine soprastante rappresenta la struttura della popolazione per età e sesso allo stato attuale. Negli ultimi anni si nota una ripresa delle fasce inferiori del diagramma, segno di una ripresa della natalità e della presenza di famiglie con bambini in giovane età. Resta comunque evidente il fenomeno del progressivo invecchiamento della popolazione, con uno spostamento progressivo verso l’alto della piramide delle fasce più ampie della popolazione e la classica forma ad abete che connota sempre più la forma del diagramma.



## 6.1.3 RAPPORTO POPOLAZIONE FAMIGLIE E ALLOGGI

I caratteri evolutivi del patrimonio abitativo sono da mettere in relazione da un lato all'andamento ed alle caratteristiche dei nuclei familiari in cui si struttura la comunità, dall'altro alle caratteristiche degli alloggi che cambiano in relazione non solo alla dimensione delle famiglie ma anche agli stili di vita.

Nella tabella sottostante è riportato l'andamento alla verifica dei censimenti dell'andamento della popolazione rispetto a quello delle famiglie, rispetto ai numeri complessivi.

Anno	Popolazione residente	Variazione percentuale	Numero famiglie	Variazione percentuale	Media componenti per famiglia
1971	2.466	-	780	-	3,16
1981	2.883	16,9%	920	17,95%	3,07
1991	3.115	8%	1.089	18,73%	2,86
2001	3.102	-0,4%	1.221	12,12%	2,54
2011	3.285	5,9%	1.376	11,96%	2,39
2019	3.263	-0,7%	1.431	3,99%	2,28

Il trend di crescita della popolazione tra il 1971 ed il 1991 è particolarmente significativo, oltre il 25%, ma il dato di crescita delle famiglie è ancora più marcato, oltre il 36%.

Dal 1991 la curva di crescita della popolazione tende ad appiattirsi, mentre il numero di famiglie cresce ancora con un andamento decisamente più marcato, con una media del 12% per decennio.

Solo dopo il 2011 il trend di crescita delle famiglie si riduce, con valori comunque significativi, in rapporto ad una andamento della popolazione che in questo periodo segna un valore complessivo lievemente negativo.

## DATI COMUNE DI BIANDRONNO FAMIGLIE PER NUMERO DI COMPONENTI

FAMIGLIE	1981		1991		2001		2011	
	Numero	Perc.	Numero	Perc.	Numero	Perc.	Numero	Perc.
1 pers	116	12,60%	198	18,03%	274	22,44%	370	27,19%
2 pers	214	23,24%	260	23,68%	366	29,98%	418	30,71%
3 pers	256	27,80%	298	27,14%	294	24,08%	300	22,04%
4 pers	208	22,58%	241	21,95%	233	19,08%	216	15,87%
5 pers	93	10,10%	72	6,56%	47	3,85%	44	3,23%
6 pers o >	34	3,69%	29	2,64%	7	0,57%	13	0,96%
<b>TOTALE Fam</b>	<b>921</b>		<b>1098</b>		<b>1221</b>		<b>1361</b>	
Incremento			19,22%		11,20%		11,47%	
<b>Totale Abitanti</b>	<b>2824</b>		<b>3115</b>		<b>3102</b>		<b>3262</b>	
Incremento			10,30%		-0,42%		5,16%	
<b>media ab per fam</b>	<b>3,07</b>		<b>2,84</b>		<b>2,54</b>		<b>2,40</b>	





Nella tabella precedente possiamo apprezzare come si è evoluta nel corso degli anni la struttura delle famiglie, in termini di numero dei componenti, e come questa evoluzione incida nell'evoluzione del numero di famiglie.

La riduzione del numero medio di componenti rappresenta un elemento di particolare significato perché, ancor più del trend di crescita del numero assoluto di famiglie, influenza il mercato delle abitazioni anche in termini di taglio e dimensione degli alloggi.

Dal 1981 al 2011 il numero di famiglie formate da un solo componente triplica, passa da 116 a 370 unità, mentre quelle formate da due componenti raddoppia passando da 214 a 418 unità. In termini di peso percentuale rispetto al numero complessivo delle famiglie le prime passano dal 12,60% al 1981, al 27,19% del 2011. Un andamento analogo ma più contenuto è quello delle famiglie a 2 componenti che passa dal 23,24% a superare il 30%.

Se si sommano le due classi le famiglie mono bicomponenti che nel 1981 rappresentavano il 35% del numero di famiglie per un totale di 330 famiglie, già nel 2001 superano il 51%. Nel 2011 in numero assoluto raggiungono le 788 unità ed in termini percentuali superano il 57% del totale delle famiglie.

Si riduce lievemente la percentuale delle famiglie con tre componenti, che passa dal 27% al 22%, che cresce però in termini assoluti, dalle 256 unità del 1981 alle 300 del 2011. Un andamento analogo riguarda le famiglie con quattro componenti. Queste due classi rappresentavano insieme il 49% del totale delle famiglie al 1981, scendono al 38% al 2011, passando da 464 unità a 516.

Si riducono invece drasticamente le famiglie con 5 e più componenti che nel 2011 sono circa il 4 % del totale, a fronte del 14% del 1981, ed in termini assoluti risultano meno della metà passando da 127 a 57 unità.

DATI COMUNE DI BIANDRONNO FAMIGLIE PER NUMERO DI COMPONENTI								
FAMIGLIE	1981		1991		2001		2011	
	Numero	Perc.	Numero	Perc.	Numero	Perc.	Numero	Perc.
1 pers	116	12,60%	198	18,03%	274	22,44%	370	27,19%
2 pers	214	23,24%	260	23,68%	366	29,98%	418	30,71%
3 pers	256	27,80%	298	27,14%	294	24,08%	300	22,04%
4 pers	208	22,58%	241	21,95%	233	19,08%	216	15,87%
5 pers	93	10,10%	72	6,56%	47	3,85%	44	3,23%
6 pers o >	34	3,69%	29	2,64%	7	0,57%	13	0,96%
<b>TOTALE Fam</b>	<b>921</b>		<b>1098</b>		<b>1221</b>		<b>1361</b>	
Incremento			19,22%		11,20%		11,47%	
<b>Totale Abitanti</b>	<b>2824</b>		<b>3115</b>		<b>3102</b>		<b>3262</b>	
Incremento			10,30%		-0,42%		5,16%	
<b>media ab per fam</b>	<b>3,07</b>		<b>2,84</b>		<b>2,54</b>		<b>2,40</b>	

Per quanto riguarda gli alloggi si assiste ad una crescita complessiva del numero di alloggi, che segue il trend delle famiglie, ma cresce anche il numero di stanze complessive poiché il taglio degli alloggi si modifica in relazione alle modificate esigenze abitative, ce richiedono spazi di



maggior dimensione, seppure la dimensione deve tener conto anche dei prezzi di un mercato immobiliare che ha vissuto la bolla speculativa alla fine del millennio.

L'evoluzione del taglio degli alloggi è rappresentata nella tabella seguente.

DATI COMUNE DI BIANDRONNO ABITAZIONI PER N. DI STANZE								
STANZE	1981		1991		2001		2011	
	Numero	Perc.	Numero	Perc.	Numero	Perc.	Numero	Perc.
1 st	10	0,94%	10	0,91%	20	1,64%	32	2,35%
2 st	71	6,70%	66	6,01%	82	6,72%	112	8,23%
3 st	157	14,83%	181	16,48%	216	17,69%	253	18,59%
4 st	414	39,09%	423	38,52%	423	34,64%	436	32,04%
5 st	250	23,61%	274	24,95%	305	24,98%	323	23,73%
6 st o >	157	14,83%	144	13,11%	175	14,33%	205	15,06%
<b>TOTALE Alloggi</b>	<b>1059</b>		<b>1098</b>		<b>1221</b>		<b>1361</b>	
Incremento			3,68%		11,20%		11,47%	
<b>Totale Stanze</b>	<b>3908</b>		<b>4741</b>		<b>5689</b>		<b>6219</b>	
Incremento			21,32%		20,00%		9,32%	
<b>media st/all</b>	<b>3,69</b>		<b>4,32</b>		<b>4,66</b>		<b>4,57</b>	

Il numero di alloggi utilizzati è pressochè corrispondente al numero di famiglie ed è uguale il trend di crescita, mentre il numero di stanze cresce secondo una proporzione differente. Complessivamente l'incremento delle stanze, e di conseguenza la media di stanze per alloggio, segue un trend di crescita maggiore della crescita del numero di alloggi. La media delle stanze per alloggio al 1981 era pari a 3,69 nel 2001 aumenta di 1 stanza raggiungendo una media di 4,66 stanze per alloggio.

Crescono maggiormente gli alloggi di taglio medio (tre stanze) e di taglio grande (5-6 stanze). Indice di un maggior agio richiesto dalle famiglie e da spazi più ampi che i moderni comfort abitativi richiedono.

Nella tabella che segue vengono riassunti i dati essenziali del rapporto tra la dotazione e le caratteristiche degli alloggi ed i nuclei famigliari che li abitano.

Tra il 1981 ed il 2011 cresce significativamente il rapporto medio di stanze per abitante, ma cresce in maniera ancor più significativa la dotazione di superficie media per abitante, determinata dalla combinazione di due fattori necessità di spazi più ampi a disposizione negli alloggi (la dimensione utile media degli alloggi passa da 85 a 103 mq.) e nuclei famigliari mediamente più ridotti, con un numero di alloggi che cresce pertanto in rapporto al numero di famiglie.



## DATI COMUNE DI BIANDRONNO CENSIMENTI ISTAT POPOLAZIONE E ABITAZIONI

	1981		1991		2001		2011	
	Valore	Incr.	Valore	Incr.	Valore	Incr.	Valore	Incr.
popolazione residente	2.824	-	3.115	10,30%	3.102	-0,42%	3.262	5,16%
Famiglie	920	-	1.089	18,37%	1.221	12,12%	1.367	11,96%
media componenti fam	<b>3,07</b>		<b>2,86</b>		<b>2,54</b>		<b>2,39</b>	
alloggi	918	-	1.089	18,63%	1.221	12,12%	1.361	11,47%
stanze	3.908	-	4.741	21,32%	5.689	20,00%	6.219	
media stanze per alloggio	4,26		4,35		4,66		4,57	
media stanze per abitante	<b>1,38</b>		<b>1,52</b>		<b>1,83</b>		<b>1,91</b>	
sup complessiva alloggi	78.216	-	105.846	35,33%	120.727	14,06%	140.558	16,43%
media sup alloggio	85		97		99		103	
media sup per abitante	<b>27,70</b>		<b>33,98</b>		<b>38,92</b>		<b>43,09</b>	

Il confronto tra il dato provinciale, che indica il valore medio per i diversi comuni, e quello specifico della realtà di Biandronno, sono molto simili, a differenza di quanto avviene per altri comuni della zona.

## DATI PROVINCIA DI VARESE CENSIMENTI ISTAT POPOLAZIONE E ABITAZIONI

	1981		1991		2001		2011	
	Valore	Incr.	Valore	Incr.	Valore	Incr.	Valore	Incr.
popolazione residente	788.057	-	797.039	1,14%	812.477	1,94%	871.886	7,31%
Famiglie	269.922	-	289.725	7,34%	320.900	10,76%	367.453	14,51%
media componenti fam	<b>2,92</b>		<b>2,75</b>		<b>2,53</b>		<b>2,37</b>	
alloggi	262.730	-	288.060	9,64%	319.510	10,92%	361.978	13,29%
stanze	1.060.725	-	1.224.372	15,43%	1.321.775	7,96%	1.485.489	12,39%
media stanze per alloggio	4,04		4,25		4,14		4,10	
media stanze per abitante	<b>1,35</b>		<b>1,54</b>		<b>1,63</b>		<b>1,70</b>	
sup complessiva alloggi	22.606.147	-	27.837.583	23,14%	31.429.604	12,90%	36.647.054	16,60%
media superf. per abitante	<b>28,69</b>		<b>34,93</b>		<b>38,68</b>		<b>42,03</b>	
media sup per alloggio	<b>86,04</b>		<b>96,64</b>		<b>98,37</b>		<b>101,24</b>	

La dimensione media della superficie degli alloggi e la dotazione pro-capite seguono un andamento molto simile a Biandronno come nella media provinciale.



**DATI COMUNE DI BIANDRONNO CENSIMENTI ISTAT POPOLAZIONE E ABITAZIONI**

	1981		1991		2001		2011	
	Valore	Incr.	Valore	Incr.	Valore	Incr.	Valore	Incr.
<b>alloggi Biandronno</b>	918	-	1.089		1.221		1.367	
<b>sup comp. Biandronno</b>	78.216	-	105.846		120.727		140.558	
<b>Alloggi PROVINCIA</b>	262.730	-	288.060		319.510		361.978	
<b>Sup comp. PROVINCIA</b>	22.606.147	-	27.837.583		31.429.604		36.647.054	
<b>Media sup Provincia</b>	86		97		98		101	
<b>media sup Biandronno</b>	85		97		99		103	
<b>DIFFERENZA%</b>	<b>-0,98%</b>		<b>0,58%</b>		<b>0,52%</b>		<b>1,56%</b>	



## 6.2. STIMA DEL FABBISOGNO RESIDENZIALE IN COERENZA CON LA STIMA PER LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO EFFETTUATA DAL PTR

Per valutare il fabbisogno residenziale al fine di dimensionare le previsioni insediative della variante, si è scelto di procedere facendo riferimento allo studio condotto da Regione Lombardia “Analisi Socio-economiche e territoriali” allegato al *Progetto di Integrazione del PTR ai sensi della l.r 31/2014*.

Fondare una valutazione del fabbisogno utilizzando i dati dell’andamento demografico, di cui si è dato ampio riscontro nel corso della relazione, appare anacronistico e scarsamente efficace rispetto alla necessità di tener conto di componenti sociali ed economiche, nonché geografiche e relative altre condizioni che incidono sul mercato delle abitazioni.

Le variabili di cui tener conto, anche solo a livello di previsioni demografiche, sono molteplici, poco prevedibili e strettamente intrecciate con i fattori sociali, economici, e peraltro condizionati dalle scelte delle politiche nazionali e regionali, sia specifiche, sulla casa, sia più generali, quali la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio, o la rigenerazione urbana.

La stima del fabbisogno abitativo non si basa esclusivamente sulla risposta ad un trend demografico, ma deve tener conto di condizioni di mercato in cui, come sta succedendo in Lombardia, anche a fronte di un patrimonio di alloggi inutilizzati esiste una forte domanda abitativa che non trova soddisfacimento.

Il PTR ha proposto una metodologia di valutazione per la stima dell’offerta e della domanda residenziale, che ha consentito di stimare il fabbisogno abitativo con la finalità di valutare, rispetto al dimensionamento dello sviluppo insediativo previsto dai PGT, il range di riduzione delle previsioni insediative funzionale a conseguire la progressiva riduzione del consumo di suolo. L’analisi è stata condotta a scala provinciale.

Sulla scorta dell’aggiornamento dei dati del PTR ai sensi della L.R. 31/14 effettuata nell’anno 2021 si possono prendere in considerazione i dati previsionali relativi alla Provincia di Varese.

### Le previsioni della popolazione in Lombardia – ISTAT 2018.

Le stime ISTAT ipotizzano per la Regione Lombardia un’evoluzione che prevede ancora un incremento demografico.

Le stime di ISTAT, relativo al dato della popolazione, per il breve-medio periodo sono le seguenti:

- al 2025 incremento nello scenario mediano dell’1,96% e nello scenario massimo fino al 3,22%
- Al 2030 incremento nello scenario mediano dell’3,20% e nello scenario massimo fino al 5,78%
- Al 2035 incremento nello scenario mediano del 4,24% e nello scenario massimo fino all’8,40%

### Le previsioni di andamento demografico in Lombardia – Polis Lombardia/CRESME 2018.

Nel percorso aggiornamento del PTR, al fine di valutare con maggiore attenzione le previsioni demografiche su cui si basano le direttive relative al contenimento del consumo di suolo (L.R. 31/2014) è stato commissionato uno specifico studio al CRESME, relativo alla stima annuale dell’evoluzione demografica e del fabbisogno abitativo atteso in Lombardia fino al 2036.

CRESME stima (nel 2018) che la popolazione residente in Lombardia nel 2036 possa crescere, in uno scenario centrale, del 2,36% rispetto al 2015, e del 7,14% in uno scenario “alto”.

Le stime CRESME, nelle fasi temporali intermedie sono le seguenti:

- al 2025 incremento nello scenario centrale dell’1,80% e nello scenario massimo del 3,90%
- Al 2030 incremento nello scenario centrale del 2,28% e nello scenario massimo del 5,45%

### Le previsioni delle famiglie residenti nel periodo 2018-2036/CRESME 2018.

CRESME stima (nel 2018) che le famiglie residenti in Lombardia nel 2036 possano crescere, in uno scenario centrale, del 7,14% rispetto al 2015, e del 10,99% in uno scenario “alto”.

Le stime CRESME, nelle fasi temporali intermedie sono le seguenti:

- al 2025 incremento nello scenario centrale del 4,32% e nello scenario massimo del 6,14%
- Al 2030 incremento nello scenario centrale del 5,65% e nello scenario massimo dell’8,40%

Le previsioni per la Provincia di VARESE delle famiglie residenti nel periodo 2018-2036/CRESME 2018.

Per la Provincia di VARESE i dati CRESME relativi alle previsioni delle famiglie residenti indicano i seguenti parametri di crescita, rispetto alla base 2015, nello scenario centrale:

- Variazione 2015-2030 3,67%
- Variazione 2015-2030 3,60%

Domanda di abitazioni da incremento popolazione 2011 - 2019 per la Provincia di Varese.

La stima viene effettuata procedendo all'aggiornamento dei dati utilizzati nelle tabelle 8 e 9 dell'allegato al PTR attingendo ai relativi censimenti ISTAT, quale differenza tra la popolazione residente al 2019 rispetto a quella del 2011 divisa per il dato medio di componenti del nucleo familiare al 2019.

Il parametro della dimensione media delle abitazioni è derivato quale dato medio della superficie dei nuovi alloggi realizzati nel periodo di riferimento (2012 – 2018) derivato dal censimento ISTAT delle nuove costruzioni per la Provincia di Varese.

Differenza tra popolazione residente al 2019 – 2011 = (884.876 – 871.886) = 13.199

Numero medio componenti per famiglia aggiornato al 2017 = 2,3 (abitanti per famiglia)

Domanda fabbisogno abitazioni intervenuto al 2019 = (13.199 : 2,3) = 5.623 (alloggi stimati)

Dalla domanda del fabbisogno di abitazioni intervenuto al 2019 bisogna detrarre la quota di alloggi realizzati dopo il 2011 verificando quindi la domanda residua, in quanto potenzialmente non soddisfatta dallo stock di alloggi resi disponibili dal mercato. Seguendo le indicazioni dell'analisi dello studio del PTR sono state considerate le abitazioni realizzate dal 2012 al 2018, poiché il dato raccolto da ISTAT si riferisce ai permessi di costruire rilasciati nell'anno di riferimento e pertanto si presume che gli edifici realizzati in forza dei permessi di costruire rilasciati nell'anno 2019 non siano ancora stati resi disponibili nell'anno 2019.

Nella tabella che segue sono riportati i dati dei permessi di costruire rilasciati in provincia di Varese per la realizzazione di nuove abitazioni (residenziale).

PROVINCIA DI VARESE	FABBRICATI			ABITAZIONI			
	Numero	Volume	Superficie totale	Numero	Superficie utile abitabile	Stanze	Accessori
ANNO 2011	453	755.825	259.314	1.709	130.899	5.680	7.693
ANNO 2012	473	773.834	248.224	1.641	123.859	5.272	6.293
ANNO 2013	254	337.418	109.723	713	59.037	2.441	3.045
ANNO 2014	253	360.849	135.188	711	65.053	2.667	2.944
ANNO 2015	234	275.110	95.881	602	51.196	2.117	2.657
ANNO 2016	315	345.577	111.654	690	65.268	2.629	3.098
ANNO 2017	300	309.656	110.879	656	60.850	2.472	3.018
<b>TOTALE</b>	<b>2.282</b>	<b>3.158.269</b>	<b>1.070.863</b>	<b>6.722</b>	<b>556.162</b>	<b>23.278</b>	

Il volume dei nuovi fabbricati realizzate in forza dei permessi di costruire realizzati in provincia di Varese dal 2011 al 2018 è pari a = **3.158.269**

Per determinare la superficie lorda media delle abitazioni si è fatto riferimento al volume dei fabbricati, trasformato in superficie attraverso un parametro di altezza media pari a 3 mt., e suddividendolo per il numero complessivo di abitazioni

(3.158.269 : 3,00) = 1.052.756 mq. : 6.722 = **157 mq./abitazione**



Le abitazioni realizzate (6.722) sono superiori rispetto al fabbisogno di alloggi stimati (5.714)  
Possiamo pertanto considerare che dal 2011 al 2019 sia stato realizzato un surplus di alloggi pari a  $(5.623 - 6.722) = - 1.099$

### **Stima del fabbisogno insorgente per Il Comune di Biandronno al 2031.**

La stima del fabbisogno insorgente di nuovi alloggi per la Provincia di Varese, definito dallo studio condotto da Regione Lombardia "Analisi Socio-economiche e territoriali" allegato al *Progetto di Integrazione del PTR ai sensi della l.r 31/2014*, può essere aggiornato, con il ricalcolo delle tre componenti essenziali, come segue.

- a) Fabbisogno di abitazioni pregresso al 2011
- b) Domanda fabbisogno abitazioni intervenuto al 2019 rispetto al 2011 (eccedenza di alloggi realizzati rispetto al fabbisogno determinati dall'incremento dei nuclei famigliari)
- c) Domanda di abitazioni insorgente previsioni demografiche al 2031

Il **fabbisogno residenziale primario** per la Provincia di Varese è stimato al 2031 corrispondente a :  
 $(5.475 - 1.099 + 16.000) = 20.377$  alloggi

#### a) Fabbisogno pregresso al 2011 per IL Comune di Biandronno.

Per il Comune di Biandronno possiamo verificare il **fabbisogno pregresso al 2011** utilizzando, come per Provincia, i dati dei censimenti.

popolazione residente 2011	famiglie 2011	abitazioni occupate 2011	Superficie media abitazioni	fabbisogno abitazioni pregresse	Superficie fabbisogno pregresso
3.262	1.367	1.361	103,00	6	618

Il fabbisogno pregresso al 2011 è pertanto stimato in 47 alloggi.

#### b) Domanda di abitazioni da incremento popolazione 2011 - 2019 per il Comune di Biandronno.

Anche per la componente del fabbisogno pregresso tra il 2011 ed il 2019 si può procedere seguendo lo stesso metodo utilizzato per la stima del fabbisogno provinciale, facendo riferimento ai dati demografici di Besozzo rilevati negli anni di riferimento, valutando invece il dato delle abitazioni realizzate per analogia tra il rapporto della dotazione di alloggi a Besozzo rispetto a quelli rilevati nei precedenti censimenti a livello provinciale, sulla scorta delle valutazioni del precedente capitolo in riferimento alla stabilità del rapporto tra il dato provinciale e quello locale di Besozzo.

La domanda di abitazioni quale fabbisogno sopravvenuto al 2019 è definita come segue.

Famiglie residenti 2011	Famiglie residenti 2020	variazione famiglie 2020 - 2011	Domanda abitazioni fabbisogno al 2019
1376	1431	55	55



Il secondo dato da considerare è quello relativo alla dotazione di alloggi realizzata tra il 2011 ed il 2019. Per tale calcolo si farà riferimento al dato ISTAT delle nuove costruzioni censite dal 2011 al 2017, analogamente a quanto verificato per la verifica del fabbisogno a livello provinciale.

Considerando che il rapporto tra il dato degli alloggi censiti a Biandronno rispetto al dato provinciale è cresciuto nel corso degli anni, come rilevato dai dati dei censimenti riportati nella tabella del precedente paragrafo passando dallo 0,35% del 1981 all'0,38% del 2011 possiamo stimare che rispetto alla superficie lorda di nuove costruzioni ad uso residenziale pari a 1.191.370 mq. realizzate in provincia di Varese, la quota di Biandronno corrisponda a 4.480 mq.. Stimando che la superficie media lorda degli alloggi sia pari a 157 mq. tra il 2011 ed il 2017 sono stati realizzati circa 29 nuovi alloggi che rispetto all'incremento del numero di famiglie porta ad una domanda di **26 nuovi alloggi**.

c) Domanda di abitazioni insorgente in rapporto alle previsioni Regionali proiettato per Biandronno.

La stima del fabbisogno insorgente avendo come orizzonte temporale il 2031 viene calcolato utilizzando i coefficienti Provinciali relativi alla proiezione di nuove famiglie atteso per il 2030, stimato dal CREMSE, nello scenario centrale pari al 3,67 % rispetto al dato del 2015.

Le famiglie censite all'anagrafe comunale al 2015 sono pari a 1441 unità; applicando il coefficiente di proiezione previsto dal CREMSE si ottiene il seguente dato di incremento:

$$- 1441 \text{ (famiglie al 2015)} \times 3,67\% = 53 \text{ famiglie (incremento stimato al 2030).}$$

**Il fabbisogno residenziale primario al 2031 per Biandronno è pertanto pari a 85 nuove abitazioni** così definito:

- |   |            |
|---|------------|
| a) Fabbisogno di abitazioni pregresso al 2011                         | 6 alloggi  |
| b) Domanda fabbisogno abitazioni intervenuto al 2019 rispetto al 2011 | 26 alloggi |
| c) Domanda di abitazioni insorgente previsioni demografiche al 2031   | 53 alloggi |

**Considerando una dimensione media dei nuovi alloggi pari a 157 mq. il fabbisogno residenziale primario al 2031, in termini di superficie lorda complessiva, è stimato in 13.354 mq.**





## 7 QUADRO PROGETTUALE E PREVISIONI INSEDIATIVE DEL PGT

La valutazione della capacità insediativa della Variante generale del PGT viene affrontata tenendo conto delle diverse caratteristiche degli interventi che il piano prevede, a partire dagli interventi considerati strategici che perseguono lo sviluppo insediativo e il contestuale e coordinato completamento o potenziamento di infrastrutture e servizi in aree del territorio in cui la dotazione attuale risulta inadeguata o insufficiente. Anche il recupero e la riqualificazione degli insediamenti dismessi, riveste un ruolo particolarmente importante per la pianificazione territoriale; nel caso di Biandronno le aree interessate da questi interventi non risultano però particolarmente significative, sia in termini di dimensione che di localizzazione, e le complessità in termini di attuazione, rendono queste previsioni di piano, non determinanti sulla verifica della dotazione di potenzialità insediative per il soddisfacimento dei fabbisogni sia insediativi che infrastrutturali.

La Variante di piano ha sostanzialmente riconfermato gli ambiti di completamento previsti dallo strumento vigente, che operano quasi esclusivamente su aree interne al tessuto urbano consolidato, di dimensione contenuta e quasi esclusivamente vocate al completamento del tessuto insediativo.

E' stata messa in atto una revisione più incisiva per quanto riguarda le previsioni minori, relative ai singoli lotti liberi ad edificazione diretta. La dimensione complessiva delle superfici interessate da queste singole possibilità insediative, è stata ridotta di circa la metà, eliminando buona parte delle previsioni che interessavano le aree di margine urbano, riducendo quindi la pressione di uno sviluppo insediativo frammentato che determinava comunque un insieme di piccole ma significative erosioni delle aree agricole, in particolare di quelle poste nelle fasce di transizione tra il sistema insediativo e gli ambiti di particolare interesse ambientale e naturalistico. Questa revisione risulta peraltro particolarmente significativa in termini di riduzione generale del consumo di suolo, ancorchè relativa alla pressione generale dello sviluppo del sistema insediativo e non incidente sul principale parametro definito dalle direttive regionali, per verificare la riduzione del consumo di suolo, che interessa espressamente le aree interessate da ambiti di trasformazione.

Non si può però prescindere da un disegno strategico generale in cui la pianificazione urbanistica definisce il quadro degli interventi utili e necessari per conseguire un miglioramento dell'organismo urbano che possa rispondere all'esigenze dell'abitare, del lavorare, dell'accedere ai servizi nel rispetto della qualità ecologica, ambientale e paesaggistica del territorio. Se si tiene conti di questi principi elementari si deve riconoscere che il progetto urbanistico generale non si può ridurre ad una mera verifica aritmetica di superfici che a vario titolo entrano in gioco nel bilancio di un piano.



## 7.2 PREVISIONI INSEDIATIVE E CAPACITA' EDIFICATORIA PER LA RESIDENZA

Il processo di pianificazione nasce comunque attraverso un confronto con la pianificazione previgente. La Variante riparte dalle scelte strategiche del piano vigente, valutando se e in che misura riconfermare le principali previsioni insediative, sia rispetto alle nuove direttive della pianificazione regionale, in materia di contenimento del consumo di suolo, sia rispetto ad alcune criticità acute nel corso degli ultimi anni. La Variante non opera uno stravolgimento degli obiettivi e delle strategie di riorganizzazione e sviluppo del sistema insediativo e infrastrutturale, che mira a risolvere una situazione di squilibrio legata allo sviluppo di un comparto insediativo nella zona intermedia tra i due nuclei di originaria formazione. La formazione di un nuovo comparto insediativo, in questa zona intermedia, lungo la dorsale provinciale principale, ha determinato la formazione di un continuum insediativo lineare, privo di una organica organizzazione del tessuto urbano, in particolare per quanto riguarda la viabilità, in cui le ramificazioni al servizio dei nuovi insediamenti si diramano direttamente dall'asse stradale primario.

La situazione è resa ancor più critica dalla localizzazione del complesso scolastico, sempre in questa zona mediana, ma posto sul lato opposto della strada provinciale, con accesso diretto dalla viabilità principale al cortile della scuola.

Per ovviare a questa situazione il PGT ha previsto la realizzazione di una dorsale interna di viabilità che raccorda i diversi rami della viabilità locale, e che si riconduce a due intersezioni qualificate sulla strada provinciale. Per consentire, da un lato la possibilità di disimpegnare in forma più razionale e sicura la zona insediativa, dall'altro di migliorare l'accessibilità al plesso scolastico, dotando la struttura di un parcheggio dedicato, raggiungibile attraverso una rotonda che garantisce il disimpegno in sicurezza sia dei flussi di traffico legati alla scuola sia di quelli del comparto insediativo.

L'attuazione di questa azione strategica passa attraverso la realizzazione di due ambiti di trasformazione; uno in corrispondenza del complesso residenziale e l'altro nella parte alte di Cassinetta.

La scelta di mantenere queste due previsioni insediative, seppure con alcune modifiche, è pertanto dovuta alla necessità di dare attuazione a questa azione strategica.

Nel corso degli ultimi anni si è acuita la situazione critica legata alla funzionalità delle condotte fognarie principali della zona centrale di Biandronno, nate quale sistema misto di raccolta delle acque reflue e pertanto particolarmente vulnerabile in caso di piogge particolarmente intense, fenomeno che si manifesta con maggiore frequenza tra gli eventi meteorici estremi delle ultime stagioni.

In ragione di queste situazioni si è ritenuto opportuno eliminare le previsioni insediative di maggior peso, quali gli ambiti di trasformazione, previsti nel nucleo insediativo del centro di Biandronno, privilegiando invece il mantenimento di quelli localizzati verso Cassinetta, dove la rete fognaria non presenta le stesse problematiche e dove gli ambiti di trasformazione giocano un ruolo strategico per il miglioramento del sistema viabilistico ed insediativo.

Il tessuto urbano, seppure di forma particolarmente estesa e poco compatta, non presenta particolari porosità nelle aree interne. All'interno del tessuto rimangono pochi comparti ineditati. Il PGT vigente aveva previsto molti piccoli interventi di completamento del margine urbano.

La Variante rivede significativamente tale strategia eliminando quasi completamente gli interventi edificatori al margine dell'edificato, conservando invece le previsioni insediative volte a completare le aree interne del tessuto urbano.

La valutazione della stima della capacità edificatoria della Variante non può prescindere dalle considerazioni sopra esposte relative alla significativa quota di potenzialità edificatoria che viene assegnata alle aree libere interstiziali, costituite perlopiù da singoli lotti liberi, di cui non è scontata l'attuazione che dipende dalla volontà delle singole proprietà, ma che non può comunque essere annullata in quanto aree libere nel tessuto urbano consolidato, e pertanto non destinabili ad altre funzioni.

La Variante di PGT riduce in maniera significativa, rispetto al vigente PGT sia le previsioni insediative che comportano trasformazione di aree agricole ed in ambiti di naturalità, sia la capacità edificatoria destinata alla nuova offerta residenziale.



Il dimensionamento di piano della Variante tiene conto delle valutazioni precedentemente espresse, risulta pertanto superiore rispetto al fabbisogno abitativo stimato, in termini di alloggi e di superfici destinate alle nuove abitazioni. Si è ritenuto peraltro opportuno considerare l'offerta di nuove superfici, destinate alla residenza ed ai servizi privati correlati, che il piano consente di realizzare complessivamente (ambiti di trasformazione, aree libere interne al TUC, ambiti di riqualificazione e di rigenerazione), pur sapendo che i tempi di riferimento e le probabilità di attuazione sono sicuramente più estesi dei tempi di validità del PGT. Si è scelto comunque di definire un disegno complessivo e coerente del completamento insediativo ed infrastrutturale, che guarda oltre la validità quinquennale riconosciuta alle scelte strategiche del PGT.

L'orizzonte temporale per la stima del fabbisogno, per la componente di proiezione demografica, come specificato nel capitolo relativo è il 2030, che potrebbe ragionevolmente rappresentare un primo step di verifica complessiva dell'attuazione del piano.

Questa scelta tiene conto di una situazione in cui la pianificazione sovraordinata è ancora in fase di completamento e gli effetti degli indirizzi dettati dalle politiche regionali su rigenerazione e contenimento del consumo di suolo devono ancora affrontare una prima fase di rodaggio con le necessarie verifiche ed aggiustamenti.

#### a) Interventi di completamento del tessuto urbano consolidato.

Il tessuto urbano ha avuto un forte sviluppo già a partire dagli anni '60, e nel corso dei successivi decenni questo sviluppo è proseguito a partire dai due centri originari di Biandronno e Cassinetta per poi interessare anche una fascia centrale, in cui, a seguito della realizzazione del plesso scolastico, si è concentrata una parte significativa dell'edificazione residenziale degli anni recenti, creando un sistema continuo con la zona edificata nella fascia alta di Cassinetta. La Variante di piano conferma le previsioni di completamento che riguardano alcuni ambiti interni al tessuto urbano consolidato. Dei quattro ambiti di completamento a destinazione residenziale, uno risulta già in fase di attuazione (ambito AC 2). Gli ambiti AC 4 e AC 5 interessano lotti liberi residuali interni al tessuto edificato. Il comparto AC 1 nasce dall'esigenze di rivedere una previsione edificatoria a concessione diretta, relativa ad un'area che si colloca nella zona di ville con giardino sul crinale che separa la zona costiera del lago di Varese dalla zona palustre del laghetto di Biandronno. La realizzazione di questo intervento, relativa all'edificazione di un singolo edificio da qualificare quale villa contornata da un'ampia area a verde analogamente alle tipologie delle case limitrofe, posto al margine di una zona protetta di rete natura 2000 e delle aree interessate dal corridoio ecologico della rete Campo dei Fiori – Ticino, prevede la contestuale sistemazione delle aree a verdi che contornano il lotto edificabile, con finalità di migliore qualificazione del sistema della rete ecologica, secondo le prescrizioni definite nella relazione dello studio di incidenza.

La parte di territorio dei quattro ambiti, interessa una superficie edificabile di 13.510 mq. comprensiva delle aree destinate a servizi e ad alle nuove infrastrutture.

SIGLA	superficie edificabile	Superficie fascia tutela assoluta RIM	superficie aree a verde ambientale	Superficie a servizi (individuati )	sup. Territoriale (ST)	SL esistente (stimata da Dbt)	IT (mq/mq)	Id (mq/mq)	SL realizzabile totale
AC 1	2.485 mq	mq	2.675 mq	-	5.160 mq	mq	0,10	0,05	382 mq
AC 2	3.810 mq	mq	0 mq	1.270	5.080 mq	mq	0,15		572 mq
AC 4	4.100 mq	mq	mq		4.100 mq	mq	0,15		615 mq
AC 5	3.115 mq	mq	mq		3.115 mq	mq	0,15		467 mq
<b>Parziali</b>	<b>13.510 mq</b>	<b>mq</b>	<b>2.675 mq</b>		<b>17.455 mq</b>	<b>- mq</b>			<b>2.036 mq</b>

**La capacità edificatoria complessiva che il PGT assegna a questi comparti è pari a 2.036 mq. di superficie lorda.** In relazione al parametro di superficie media complessiva dedotto dai dati ISTAT delle nuove costruzioni realizzate in provincia di Varese nell'ultimo decennio cui si è fatto riferimento per il calcolo del fabbisogno primario, la superficie assegnata agli ambiti di completamento equivale a 14 nuovi alloggi. **Considerando il numero medio di componenti per famiglia gli abitanti teorici equivalenti sono pari a 31 unità.**



### **Gli ambiti di trasformazione.**

Gli interventi di trasformazione sono prevalentemente orientati alla riorganizzazione della fascia centrale del tessuto ed al completamento delle infrastrutture di mobilità che migliorano l'accessibilità al plesso scolastico e la connessione nella zona ovest, quella relativa agli insediamenti di recente sviluppo insediativo ed il centro della frazione di Cassinetta.

Le tipologie previste tengono conto dei caratteri insediativi del contesto esistente, privilegiando un edificato basso, che si inserisce nel tessuto di villette, con una presenza di una adeguata dotazione di verde tra le infrastrutture di viabilità, di nuova realizzazione (ambito AT 1.1) o di riqualificazione (Ambiti A.T. 2)

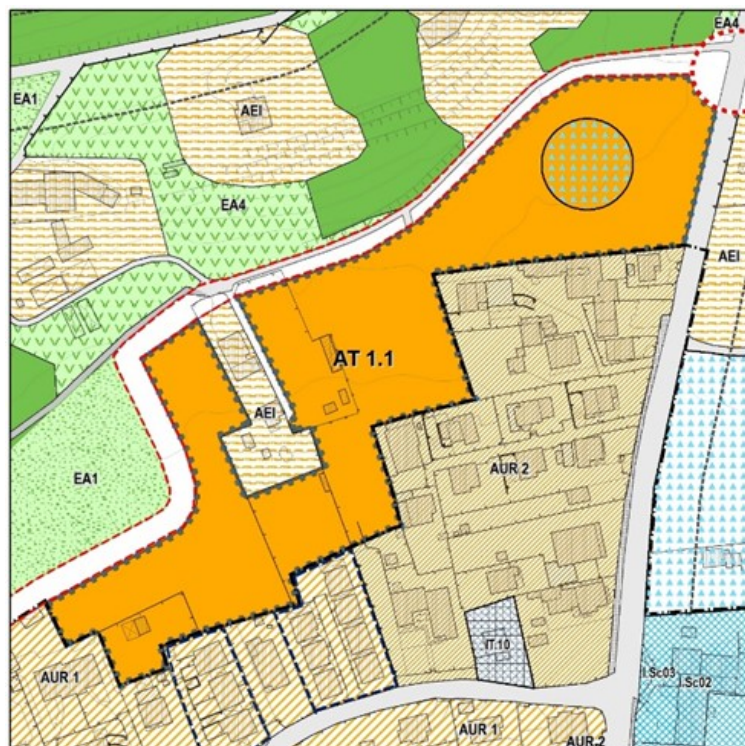
SIGLA	superficie edificabile	Superficie fascia tutela assoluta RIM	superficie aree a verde di tutela ambientale	superficie aree a servizi (individuati) o a ampliamento stradale	sup. Territoriale (ST)	IT (mq/mq)	Id (mq/mq)	SL realizzabile
AT 1.1	18.925 mq	mq	mq	- mq	18.925 mq	0,20	0,05	4.731 mq
AT 1.2	4.580 mq	mq	mq	- mq	4.580 mq	0,20	0,05	1.145 mq
AT 2.1	5.210 mq	mq	mq	1.315 mq	6.525 mq	0,15	-	979 mq
AT 2.2	1.830 mq	900 mq	920 mq	550 mq	4.200 mq	0,15	-	495 mq
AT 2.3	5.315 mq	mq	mq	435 mq	5.750 mq	0,15	-	797 mq
<b>Parziali</b>	<b>35.860 mq</b>	<b>mq</b>	<b>920 mq</b>	<b>2.300 mq</b>	<b>39.980 mq</b>			<b>8.147 mq</b>

I cinque ambiti concorrono alla realizzazione di due interventi complessivi di sviluppo/completamento insediativo. Il primo si colloca nella zona centrale in prossimità del plesso scolastico e prevede una fascia di espansione del margine urbano, in parte delimitata dal tracciato di una viabilità consortile esistente che viene qualificata per la creazione della dorsale urbana tra il centro di Cassinetta ed il plesso scolastico, quale percorso interno al servizio degli insediamenti, alternativo alla strada provinciale.

Il secondo interessa invece una fascia marginale del tessuto residenziale già delimitata dalla viabilità urbana esistente, di cui è prevista la riqualificazione, a completamento della dorsale di cui al punto precedente.

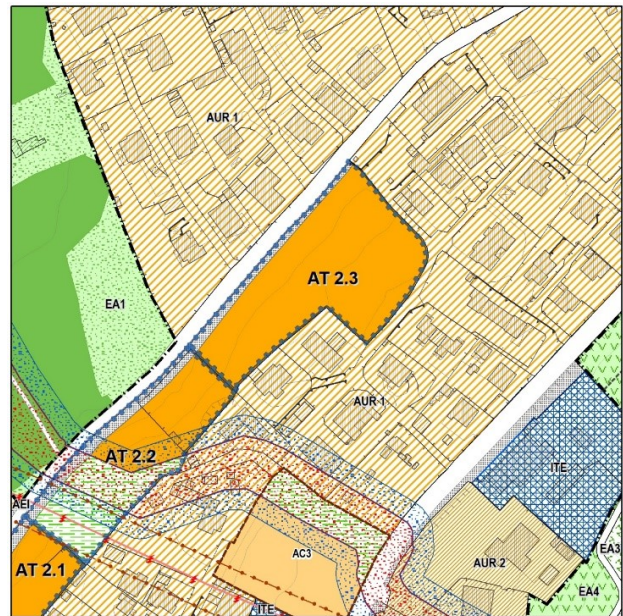
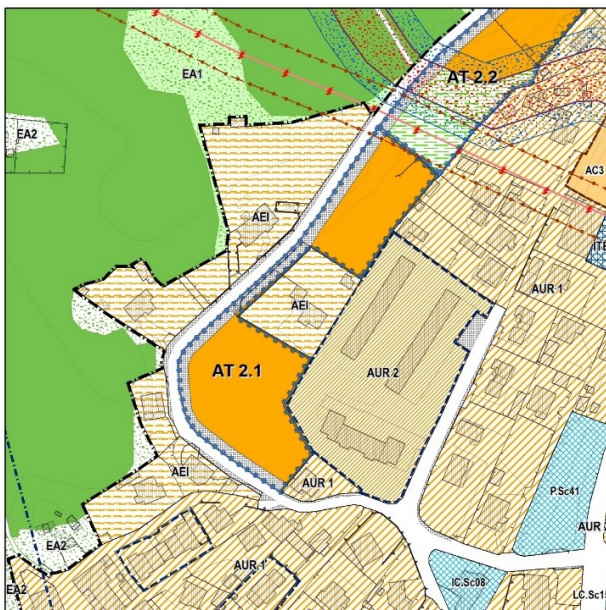


La superficie territoriale degli ambiti (AT 1) si estende su circa 23.500 mq. che comprendono, oltre alla viabilità, le fasce a verde piantumato tra questa e gli insediamenti, da conservare ed attrezzare quali elementi di valenza paesaggistica ed ecologica.





La superficie territoriale degli ambiti (AT 2) si estende su circa 16.475 mq. di cui solo 12.355 destinati all'edificazione; la parte rimanente comprende la viabilità, le fasce a verde piantumato tra questa e gli insediamenti, da conservare ed attrezzare quali elementi di valenza paesaggistica, ed una zona a verde da conservare quale fascia di rispetto di un corso d'acqua del Reticolo idrico minore.



**La capacità edificatoria che il PGT riconosce agli ambiti di trasformazione per la funzione residenziale è pari complessivamente a 8.147 mq. di SL..**



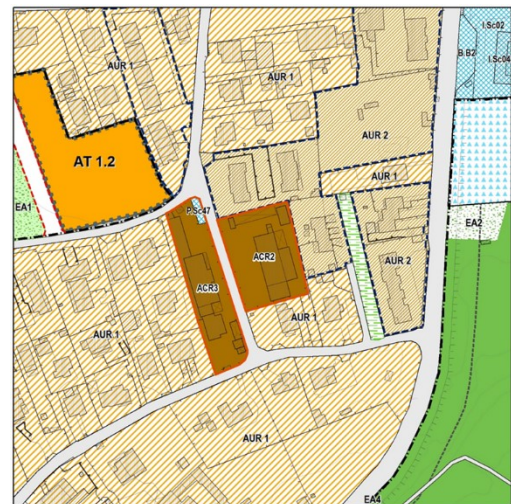
In relazione al parametro di superficie media complessiva o cui si è fatto riferimento per il calcolo del fabbisogno primario, equivale a 52 nuovi alloggi.

Considerando il numero medio di componenti per famiglia **gli abitanti teorici equivalenti sono pari a 125 unità.**

### Gli ambiti urbani di riqualificazione.

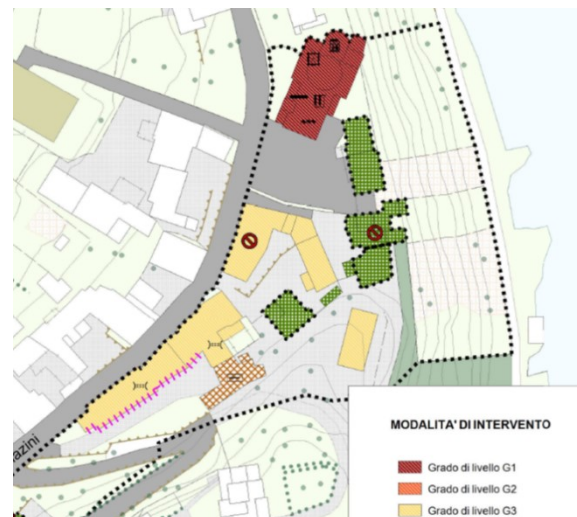
Come abbiamo già avuto modo di dire all'interno del tessuto urbano non sono presenti episodi significativi relativi ad insediamenti dismessi.

Il piano individua due piccoli ambiti, relativi a due strutture produttive sotto-utilizzate e non confacenti al contesto residenziale circostante, per le quali promuove una riconversione verso attività meno impattanti, tra le quali è prevista anche la residenza.



Nella zona antistante il sagrato della Chiesa, all'interno del centro storico, è presente un edificio dismesso, che determina una situazione di criticità sia per quanto riguarda la viabilità, sia sotto l'aspetto paesaggistico. L'edificio era destinato ad abitazione ed esercizi di vicinato, compatibili con la residenza.

L'ipotesi che il piano mette in campo è la ricostruzione dell'edificio in posizione più defilata, riconoscendo una premialità, in termini di diritti edificatori aggiuntivi, volta a favorire la fattibilità dell'intervento.





La capacità edificatoria che il PGT riconosce agli interventi di riqualificazione degli insediamenti produttivi dismessi, per i quali è prevista anche la possibilità di riconversione funzionale, è pari complessivamente a 1650 mq. di SL., con un incremento del 10% rispetto all'esistente.

Qualora tale trasformazione fosse interamente volta a destinazione residenziale abitativa, in relazione al parametro di superficie media complessiva o cui si è fatto riferimento per il calcolo del fabbisogno primario, sulle aree degli ambiti ACR 2 e 3 potrebbero essere realizzati 11 nuovi alloggi.

Considerando il numero medio di componenti per famiglia gli abitanti teorici equivalenti sarebbero pari a 25 unità.

### **Verifica della capacità edificatoria complessiva del PGT per gli insediamenti residenziali.**

Il totale della capacità edificatoria complessiva prevista dal PGT per gli insediamenti residenziali è pertanto la somma delle previsioni di piano per gli ambiti di trasformazione (AT), le aree di completamento del TUC e gli interventi di rigenerazione (AUR) che sono state descritte nei paragrafi precedenti, i cui risultati sono riassunti per maggiore chiarezza.

#### **a) Interventi di completamento del tessuto urbano consolidato**

Superficie territoriale interessata	13.510 mq.
Aree libere edificabili interne al TUC	13.510 mq.

**SL residenziale edificabile** **2.036 mq.**

La SL edificabile equivale (convenzionalmente) a 13 nuovi alloggi e 30 abitanti teorici

#### **b) Ambiti di Trasformazione**

Superficie territoriale interessata	39.980 mq.
Aree libere edificabili viabilità e servizi	35.860 mq. (comprensiva delle fasce a verde di mitigazio)

**SL residenziale edificabile** **8.147 mq.**

La SL edificabile equivale (convenzionalmente) a 52 nuovi alloggi e 118 abitanti teorici

#### **c) Ambiti di riqualificazione insediamenti produttivi dismessi**

Superficie territoriale interessata	11.370 mq.
Superficie territoriale già edificata	11.370 mq.

**SL residenziale edificabile** **1.650 mq.**

per riconversione produttivi dismessi di cui 1.500 mq. SL esistente

La SL edificabile equivale (convenzionalmente) a 11 nuovi alloggi e 24 abitanti teorici

Gli ambiti destinati ad insediamenti residenziali interessano complessivamente una superficie territoriale pari a 60.740 mq. di cui 11.370 (18,72% del totale delle aree edificabili) relativo ad insediamenti esistenti da riqualificare.

Gli ambiti relativi a nuove previsioni insediative interessano aree libere per una superficie complessiva di 49.370 mq. di cui 13.510 (24,70%) aree interne al TUC.

**La capacità insediativa complessiva che il PGT prevede, come somma degli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione, per la funzione residenziale è pari a 11.833 mq. di SL. corrispondente a 76 alloggi, stimati convenzionalmente. (abitanti = 174)**

Si deve però tener conto che il potenziale di superficie edificabile ammesso dalla Variante è relativo a tutti gli interventi a destinazione residenziale, comprendendo all'interno di tale superficie anche le funzioni accessorie assimilabili alla residenza, in qualità di servizi e attività compatibili (commercio di vicinato,





attività para-commerciali, uffici e servizi privati ecc...), oltre alle limitazioni che non consentono mai l'attuazione completa delle previsioni di piano.

Si ritiene pertanto che la capacità insediativa complessiva prevista dal piano sia compatibile con la verifica del fabbisogno residenziale stimato.

### **Insedimenti destinati alle funzioni ricettive.**

Buona parte della zona del lago di Varese, è interessata dalla presenza di una popolazione non residente, legata sia al fenomeno delle seconde case che alle presenze turistiche, con una crescita di quest'ultimo fenomeno sempre più accentuata che interessa particolarmente, in Provincia di Varese, la zona dei laghi. Biandronno vantava la presenza di una struttura ricettiva sorta negli anni '60, sia come servizio ricettivo per le presenze turistiche, sia come supporto per presenze temporanee indotte dalle attività produttive. La residenza legata alle seconde case mantiene una sua stabile consistenza, mentre la domanda di strutture turistiche ricettive ha trovato una risposta nelle forme complementari ed integrative delle strutture residenziali (case vacanza, alloggi turistici, B&B ecc...) che rappresentano una componente in crescita dell'utilizzo degli edifici residenziali.

L'ex Hotel Continental rappresenta però una struttura dismessa, per la quale la Variante di piano promuove un recupero non esclusivamente finalizzato a funzioni ricettive, consentendo la riqualificazione rivolta anche a funzioni di carattere socio-sanitarie o assistenziali.

L'offerta di spazi destinati a tali funzioni è da intendere non quale servizio rivolto ad un fabbisogno locale, bensì nell'accezione più ampia di un servizio, sia esso struttura ricettiva, sociale o sanitaria, di carattere sovracomunale e come tale da considerare nell'ambito di una programmazione per la risposta ai fabbisogni, ad esempio, di strutture attrezzate per anziani autosufficienti.

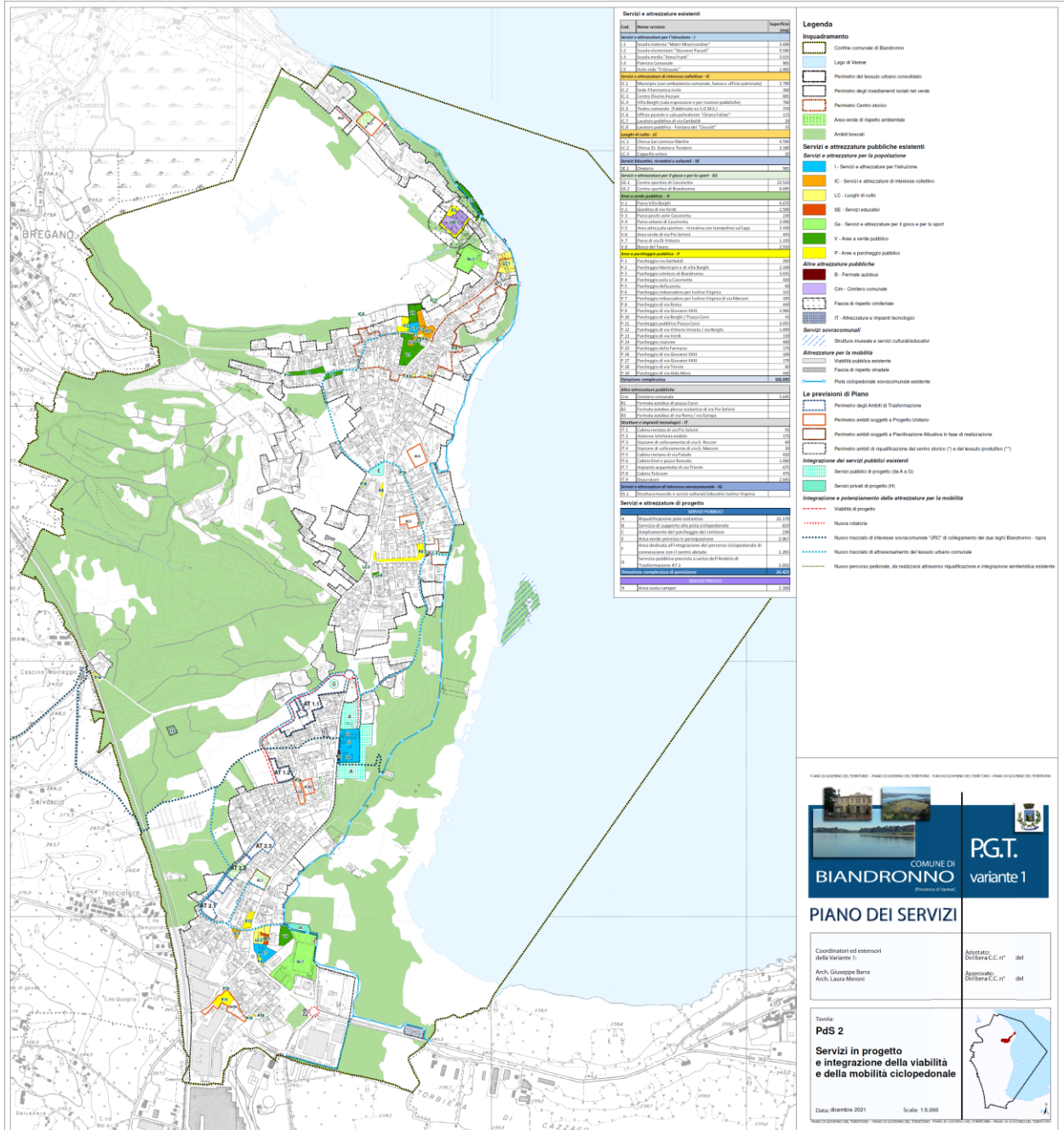
La riqualificazione con tali finalità non entra pertanto in concorrenza con le strutture ricettive diffuse ed integrate nel tessuto residenziale, rappresenta semmai una attività di servizio che potrebbe costituire un ulteriore volano sia per le attività economiche del territorio che per le opportunità lavorative ed il conseguente indotto, in relazione alla tipologia di servizio cui tale struttura sarà destinata.



## 7.2 DOTAZIONE DI SERVIZI ALLA PERSONA

Il Piano dei Servizi comprende una puntuale ricognizione dei servizi esistenti che individua per tipologia e per localizzazione territoriale la dotazione delle strutture e delle aree destinate a servizi pubblici o convenzionati per la popolazione o per le attività del territorio.

La ricognizione dei servizi esistenti è declinata nell'elaborato PdS "Schede dei servizi esistenti" in cui per ogni area o struttura sono definite la consistenza dimensionale, le caratteristiche funzionali, il grado di accessibilità. La situazione localizzativa è peraltro rappresentata nell'elaborato PdS 1 "Ricognizione dei servizi esistenti" In cui si individuano i servizi esistenti suddivisi per tipologie



PdS 1 – Pianificazione generale dei servizi e mobilità



La programmazione dei nuovi servizi prevista dalla Variante è invece individuata nella tavola PdS 2 "servizi in progetto ed integrazione della viabilità e della mobilità ciclopedonale.

Ci limiteremo in questa fase ad una valutazione generale della dotazione di servizi, demandando le valutazioni più approfondite al Piano dei Servizi, riepilogano gli elementi quantitativi della dotazione attuale e di quella prevista dal PGT in relazione al fabbisogno insorgente per la capacità insediativa aggiuntiva che il PGT prevede, nel rispetto della dotazione minima di aree per servizi pubblici stabilito dalla LR 12/05.

## I. SERVIZI PER L'ISTRUZIONE

Numero	Descrizione	Superficie servizio (mq)
I.1	Scuola materna "Mater Misericordiae"	3.600
I.2	Scuola elementare "Giovanni Pascoli"	9.580
I.3	Scuola media "Anna Frank"	3.015
I.4	Palestra Comunale	905
I.5	Asilo nido "Il Girasole"	1.465
<b>Superficie complessiva</b>		<b>18.565</b>

Le strutture destinate ai servizi per l'istruzione indicati nella tabella non considerano l'offerta complessiva per l'istruzione primaria e secondaria di primo grado presenti nel territorio comunale; comprendono comunque sia per i nidi e le materne sia le scuole pubbliche che quelle private convenzionate.

Se consideriamo la dotazione di servizi per l'istruzione rispetto alla popolazione generale al 2021 (3.210 abitanti) la dotazione pro capite in termini di superficie è pari a 2,60 mq. per abitante. Se consideriamo la popolazione tra 0-14 anni, che al 2021 è pari a 391 abitanti, la dotazione teorica di aree per utente residente è pari a 16,03 mq..

## IC. SERVIZI CIVICI DI INTERESSE COLLETTIVO

Numero	Descrizione	Superficie servizio (mq)
IC.1	Municipio (con ambulatorio comunale, banca e ufficio patronato)	3.790
IC.2	Sede Filarmonica civile	360
IC.3	Centro Diurno Anziani	885
IC.4	Villa Borghi (sala esposizioni e per riunioni pubbliche)	760
IC.5	Teatro comunale (Fabbricato ex S.O.M.S.)	370
IC.6	Ufficio postale e sala polivalente "Oriana Fallaci"	115
IC.7	Lavatoio pubblico di via Garibaldi	20
IC.8	Lavatoio pubblico - Fontana dei "Ciossitt"	35
<b>Superficie complessiva</b>		<b>6.335</b>

Le strutture che ospitano i servizi di interesse comune sono prevalentemente distribuite nei due centri principali. A Biandronno gravitano prevalentemente nella zona del Municipio, mentre a Cassinetta i servizi sono prevalentemente localizzati nella zona della Chiesa. E' presente solo un ufficio postale in prossimità del Municipio. La struttura polivalente di villa Borghi ed il teatro Comunale, sono anch'essi in prossimità del Municipio. Mentre a Cassinetta è presente un centro diurno anziani.

Le aree che ospitano questi servizi interessano una superficie complessiva di 6.355 mq. che comporta una dotazione pro-capite di 1,97 mq.

**LC. LUOGHI DI CULTO**

Numero	Descrizione	Superficie servizio (mq)
LC.1	Chiesa San Lorenzo Martire e casa parrocchiale	4.590
LC.2	Chiesa di SS Erasmo e Teodoro	3.180
LC.3	Cappella votiva	20
<b>Superficie complessiva</b>		<b>7.790</b>

In entrambi i centri urbani è presente un edificio di culto. La struttura di Cassinetta è attrezzata anche con un centro oratoriale. La chiesa di Biandronno, oltre a costituire un punto di riferimento per la comunità, è un edificio di interesse storico-culturale e paesaggistico.

Le aree che ospitano questi servizi interessano una superficie complessiva di 7.790 mq. che comporta una dotazione pro-capite di 2,43 mq.

**SE. SERVIZI EDUCATIVI E PER IL GIOCO E LO SPORT**

Numero	Descrizione	Superficie servizio (mq)
SE.1	Oratorio Cassinetta	965
GS.1	Centro sportivo di Cassinetta	22.510
GS.2	Centro sportivo di Biandronno	8.965
<b>Superficie complessiva</b>		<b>32.170</b>

La chiesa di Cassinetta è integrata dalla struttura socio-educativa dell'oratorio, che comprendono oltre alle aree attrezzate per il gioco anche edifici destinati a varie attività.

Sono inoltre presenti due strutture sportive di cui una che ospita anche le attività calcistiche professionali a Cassinetta.

Le aree che ospitano questi servizi interessano una superficie complessiva di 32.170 mq. che comporta una dotazione pro-capite di 10,02 mq.

**V. VERDE URBANO – VERDE ATTREZZATO**

Numero	Descrizione	Superficie servizio (mq)
V.1	Parco Villa Borghi	6.670
V.2	Giardino di via Verdi	2.500
V.3	Parco giochi asilo Cassinetta	230
V.4	Parco urbano di Cassinetta	3.090
V.5	Area attrezzata sportivo - ricreativa con trampolino sul lago	3.430
V.6	Area verde di via Pio Selvini	445
V.7	Parco di via Di Vittorio	1.195
V.8	Bosco del Fauno	2.910
<b>Superficie complessiva</b>		<b>20.470</b>

Il verde urbano destinato, giardini pubblici e parchi gioco, costituisce insieme agli impianti sportivi la parte di servizi dedicata alle attività ludico-ricreative. Le aree a verde urbano, giocano, in alcuni casi, un ruolo importante anche sotto il profilo ecologico o paesaggistico, come nel caso del parco di villa Borghi, o dell'area ricreativa, fronte lago, del trampolino, e del Bosco del Fauno, percorso ricreativo naturalistico in prossimità della riserva del Laghetto di Biandronno.



La dotazione delle aree a verde ricreativo, che interessano una superficie complessiva di 20.470 mq. è pari a 6,38 mq. pro-capite che sommata alle strutture sportivo-ricreative porta ad una dotazione di 16,40 mq. di aree a verde fruibile per abitante.

## IG. PARCHEGGI PUBBLICI

In un territorio così articolato e con una significativa valenza turistica legata alla presenza del Lago e dell'Isolino Virginia, le aree di sosta rappresentano un servizio fondamentale per la popolazione residente e per i visitatori, sia per accedere ai servizi pubblici che quale punto di attestazione per la fruizione turistica del territorio. A Cassinetta i parcheggi sono peraltro in parte condivisi con le attività economiche e produttive, che costituiscono una presenza particolarmente significativa per il territorio

La superficie complessiva delle aree a parcheggio in sede propria, prevalentemente funzionali all'accessibilità alle strutture pubbliche è pari a 17.365 mq., senza considerare le aree a parcheggio pubblico delimitate a bordo strada.

In rapporto agli abitanti residenti la dotazione di parcheggi pubblici è pari a 5,41 mq. pro-capite.

**Sommando la dotazione di queste principali tipologie di servizi pubblici, che a livello urbano rappresentano gli elementi di maggiore interesse pubblico per la popolazione residente, si raggiunge una dotazione per abitante pari a 31,99 mq., per una superficie complessiva delle aree che ospitano questi servizi pari a 102.695 mq.**

Valutando altre tipologie di servizi meno comuni, ma che costituiscono comunque un'offerta in termini di servizi pubblici per alcune tipologie di utenti, bisogna peraltro considerare la presenza di un patrimonio di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

## IG. SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE

Per quanto riguarda i servizi di interesse sovracomunale dobbiamo considerare l'isolino Virginia, sede museale dedicata ai reperti archeologici e area museale all'aperto, in quanto sito palafitticolo. L'area è destinata ad una fruizione culturale e ricreativa ed attrezzata in tal senso.



Sulla scorta dei dati demografici di proiezione stimato dal CREMSE, calcolato utilizzando i coefficienti Provinciali relativi alla proiezione di nuove famiglie atteso per il 2030, nello scenario centrale si prevede una crescita pari al 3,67 % rispetto al dato del 2015.

Al 2030 l'incremento stimato è pari a 53 famiglie, considerando una media di 2,28 abitanti per famiglia, possiamo considerare una crescita pari a 119 abitanti, per un totale stimato di 3466 abitanti (rispetto ai 3347 censiti all'anagrafe comunale al 2015).

Il nuovo PGT prevede di realizzare nuovi servizi ed attrezzature pubbliche di livello comunale destinate agli abitanti per una superficie complessiva di 26.422 mq. Con la realizzazione dei nuovi servizi previsti dalla Variante la dotazione complessiva di aree destinate alle attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della popolazione residente e fluttuante (ricettivo connesso ed integrato con gli edifici e le destinazioni residenziali) ammonta ad una superficie di 129.117 mq. e di conseguenza la dotazione media pro capite (rapportata agli abitanti insediabili teorici in funzione della capacità insediativa complessiva del piano) raggiunge i **37,25** mq. per abitante.

	ESISTENTI		CON VARIANTE PGT		
	Sup	Dotazione	Sup int.	Sup COMPL	Dotazione
ISTRUZIONE	18.565	5,78	6170	24.735	7,14
CIVICI E DI INTERESSE COLLETTIVO	6.335	1,97		6.335	1,83
RELIGIOSI DI CULTO	7.790	2,43		7.790	2,25
EDUCATIVI, RICREATIVI E SPORTIVI	32.170	10,02	5000	37.170	10,72
VERDE PUBBLICO	20.470	6,38	10022	30.492	8,80
PARCHEGGI PUBBLICI	17.365	5,41	5230	22.595	6,52
<b>TOTALE</b>	<b>102.695</b>	<b>31,99</b>	<b>26.422</b>	<b>129.117</b>	<b>37,25</b>



## 8 PEREQUAZIONE ED INCENTIVAZIONE

La variante di PGT fa ricorso agli strumenti della perequazione e dell'incentivazione, previsti dalla vigente legislazione regionale, per l'attuazione del piano dei servizi, in particolare per l'acquisizione delle aree destinate ad ospitare i nuovi servizi.

In particolare la variante prevede l'utilizzo della perequazione secondo due diverse modalità. Una perequazione/incentivazione che opera prevalentemente all'interno degli ambiti di trasformazione, prevedendo incentivi destinati alla realizzazione di nuovi servizi ed infrastrutture, o la conservazione di aree a verde di valenza ambientale, o mettendo in relazione tali interventi con strategie di riqualificazione, sempre volte all'attuazione dei servizi o di aree di valenza ecologica, relative ad altri ambiti o ad infrastrutture esterne all'ambito.

Lo strumento della perequazione diffusa è invece previsto quale modalità di acquisizione delle aree per servizi svincolate da comparti di attuazione urbanistica, nonché per la conservazione di alcune aree a verde di valenza ecologica e paesaggistica all'interno del tessuto urbano. A tale modalità concorrono prevalentemente gli interventi di completamento soggetti a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato per i quali il PGT assegna una capacità edificatoria aggiuntiva finalizzata alla partecipazione in maniera indiretta agli obiettivi del piano dei servizi e della conservazione del verde urbano.

Alle aree private destinate ad ospitare servizi di nuova previsione, in particolare alle aree di ampliamento del plesso scolastico, come evidenziato nella specifica scheda d'intervento, è assegnata una capacità edificatoria teorica che si traduce in diritti edificatori da trasferire ad aree edificabili individuate e normate in tal senso dal PGT. Attraverso tale meccanismo gli interventi di nuova edificazione, sia quelli governati da piano attuativo e da permesso di costruire convenzionato sia quelli ad intervento diretto superiori ad una soglia minima dimensionale, concorrono alla realizzazione del Piano dei Servizi.

Il PGT opera con lo strumento della perequazione e dell'incentivazione definendo necessarie ed opportune priorità per l'attuazione del piano dei servizi, la cui gestione sarà poi definita nello specifico dal regolamento dei diritti edificatori di natura perequativa e premiale. L'utilizzo dei diritti edificatori avrà come obiettivo prioritario il meccanismo perequativo finalizzato all'acquisizione delle aree destinate a servizi ed infrastrutture di previsione.

Per le aree di perequazione la capacità teorica si traduce in diritti volumetrici che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici.

I diritti volumetrici possono essere trasferiti nelle aree in cui il PGT prevede la possibilità di assorbire capacità edificatoria aggiuntiva rispetto a quella specifica assegnata alle aree edificabili dalle norme di piano. Sono aree destinate a ricevere i diritti edificatori:

- ambiti di trasformazione
- lotti liberi nel Tessuto Urbano Consolidato destinati a nuova edificazione assoggettati a PA o PCC o soggetti ad intervento diretto secondo le prescrizioni del Piano delle Regole



## 8.1) AREE DI ATTERRAGGIO DEI DIRITTI EDIFICATORI

Sono aree di atterraggio dei diritti edificatori

- **gli ambiti di trasformazione di nuova previsione AT** (disciplinati dal Documento di Piano): entro i quali è prevista l'attuazione con perequazione di comparto per le aree interne destinate a servizi ed infrastrutture generano che diritti edificatori che vengono concentrati nelle aree destinate all'edificazione interne all'ambito stesso, sono altresì previsti in alcuni casi indici premiali finalizzati al concorso alla realizzazione di opere ed infrastrutture di urbanizzazione correlate all'attuazione del comparto
- **lotti liberi in aree di completamento residenziale del TUC**, soggetti a PA o PCC, nonché quelli aventi dimensione superiore al lotto minimo stabilito dalle norme di zona, nei quali in caso di nuova edificazione, le norme del Piano delle Regole prevedono l'acquisizione di diritti edificatori, assegnando indici premiali di edificazione aggiuntiva a quella specifica di zona, finalizzati al concorso alla realizzazione di opere ed infrastrutture di urbanizzazione previste dal PGT.

Gli ambiti di trasformazione operano mediante meccanismo perequativo di comparto, le aree destinate a verde di valenza ecologica ed ambientale, nonché quelle per servizi previsti dalle rispettive schede, da reperire entro in comparto di intervento, concorrono alla determinazione della capacità edificatoria complessiva dell'ambito. All'interno dell'ambito è assegnato uno specifico indice di edificabilità territoriale ed per le aree edificabili ed in alcuni casi un indice perequativo per le aree destinate a servizi o a verde di valenza ecologica, la capacità edificatoria delle aree destinate a verde ed a servizi dovrà essere trasferita e concentrata nelle aree interne all'ambito destinate ad ospitare le nuove edificazioni. A questa capacità edificatoria si associa in alcuni casi una capacità edificatoria aggiuntiva di natura premiale finalizzati all'attuazione di alcuni interventi strategici, o, nel caso degli ambiti di rigenerazione, correlata al perseguimento degli obiettivi stabiliti dalla L.R. 18/2019 come recepiti dal PGT e dalla deliberazione dell'Amministrazione Comunale, in linea con gli indirizzi delle delibere attuative della Giunta Regionale.

Analogo meccanismo è previsto per le aree destinate alle infrastrutture ed alla quota di servizi (prevalentemente parcheggi) che dovranno essere obbligatoriamente realizzati entro i comparti di pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato.





## 8.2) SONO AREE CHE GENERANO DIRITTI EDIFICATORI

Generano diritti edificatori, finalizzati all'acquisizione di aree per servizi ed all'attuazione di interventi correlati all'attuazione del piano dei servizi o della rete ecologica:

- **le aree destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici**, da acquisire nonché quelle di proprietà pubblica destinati ad ospitare servizi ed attrezzature pubbliche non ancora realizzati, come meglio definiti in sede di determinazione delle previsioni del Piano dei Servizi,
- **le aree destinate a viabilità di nuova previsione**, sia quelle inserite in ambiti di trasformazione (perequazione di comparto) sia per quelle interne al tessuto urbano consolidato, interessate dalla realizzazione di nuove infrastrutture di mobilità o all'ampliamento-adequamento dell'esistente; per quelle interne al tessuto urbano consolidato, il piano prevede il trasferimento della capacità edificatoria nella parte edificabile del medesimo mappale, o il riconoscimento di diritti edificatori da trasferire ad altre aree in caso di mappali che non appartengano alle medesime proprietà dei lotti confinanti con la strada. Il trasferimento della capacità edificatoria relativa alle aree in cessione per la realizzazione della strada è da considerare aggiuntivo rispetto alla capacità edificatoria che le norme ammettono sul lotto in relazione ai parametri edificatori ed è pertanto utilizzabile in deroga ai parametri di zona, con eccezione dell'altezza massima e delle distanze.
- **i diritti edificatori premiali** che potranno essere assegnati agli **interventi di attuazione del piano dei servizi** nonché, qualora necessario, quelli finalizzati alle **politiche di riqualificazione di alcune aree strategiche** quali la piazza di Cassinetta e l'asse centrale di Biandronno tra il Municipio e la Chiesa.
- **le aree a verde destinate al rafforzamento della rete ecologica**, in cui sono previsti interventi di mitigazione e conservazione del verde opportunamente attrezzate per rispondere alle esigenze puntuali di funzionalità della rete ecologica, individuate negli elaborati di PGT.



### 9.1. LA CAPACITA' EDIFICATORIA DEL PGT VIGENTE.

Nell'elaborato DdP 20°.0 Politiche strategie ed azioni" sono riassunti gli obiettivi, le strategie e le azioni che il PGT vigente ha messo in campo nella pianificazione del territorio di Besozzo. Nelle tabelle riassuntive sono riportati i dati quantitativi degli interventi che danno attuazione a tali previsioni.

Il DdP individua 12 aree di trasformazione che assoggetta ad uno specifico regime d'intervento mediante pianificazione attuativa o PII. Non sono individuate aree dismesse o in dismissione anche se il piano opera su aree edificate e in particolare su insediamenti produttivi non più in attività, ed in particolare gli ambiti AT 3 - AT 5 - AT 6 e AT 10 interessano insediamenti che il nuovo PGT individua quali ambiti di rigenerazione urbana.

Anche gli ambiti AT 7 - AT 8 e AT 9, operano sul tessuto urbano esistente promuovendo interventi generali di riqualificazione di tale tessuto.

Gli ambiti AT 1 - AT 2 - AT 4 - AT 11 ed in parte l'ambito AT 12 interessano aree libere da edificazione.

Nel seguito si riepilogano i dati di consumo di suolo derivanti dalle previsioni insediative del PGT e che determinano il consumo di suolo libero.

Si è proceduto a valutare il consumo di suolo, alla situazione riscontrabile al 2014, entrata in vigore della legge, considerando sia il tessuto consolidato che le previsioni di consumo di suolo determinate dalle nuove previsioni insediative, secondo i criteri stabiliti dall'art. 2 della L.R. 31/2014. Si sono poi raffrontati, i risultati della situazione rilevata al 2014 sono stati poi confrontati con una medesima analisi rispetto alle previsioni del nuovo PGT, al fine di valutare la rispondenza del nuovo strumento urbanistico agli indirizzi generali sul contenimento del consumo di suolo, affiancando tali valutazioni al rispetto delle valutazioni più stringenti sulla riduzione del consumo di suolo riferita alle previsioni urbanistiche che determinano per la prima volta la trasformazione di suolo agricolo o naturale ai sensi dell'art.



9.2.1. BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO AI SENSI DELL'ARTICOLO 2, C. 1, LETTERA D) DELLA L.R. 31/2014

**Art. 2. (Definizioni di consumo di suolo e rigenerazione urbana)**

1. In applicazione dei principi di cui alla presente legge e alla conclusione del percorso di adeguamento dei piani di governo del territorio di cui all'[articolo 5, comma 3](#), i comuni definiscono:

a) *superficie agricola*: i terreni qualificati dagli strumenti di governo del territorio come agro-silvo-pastorali;

b) *superficie urbanizzata e urbanizzabile*: i terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate;

c) *consumo di suolo*: la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali; il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile;

(...)

Regione Lombardia ha pubblicato i "criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" – fascicolo interno al "Progetto di integrazione del PTR".

**CRITERI GENERALI**

*Ai sensi dell'art. 3, comma 1 lettera k della l.r. 31/2014, il progetto di integrazione del PTR detta i criteri per la redazione della Carta del consumo di suolo ai fini sia dell'attuazione a livello comunale della politica di riduzione del consumo di suolo, che della formazione di una base conoscitiva uniforme indispensabile per la gestione e il monitoraggio della politica suddetta e del Piano regionale.*

*Nel rispetto dell'obiettivo regionale prioritario di ridurre il consumo di suolo e, fatta salva la restituzione al SIT regionale di un livello minimo di informazioni necessarie al monitoraggio del consumo di suolo ("superficie urbanizzata", "superficie urbanizzabile", "superficie libera non urbanizzabile", le tre voci devono coprire l'intero territorio comunale, a cui si sovrappongono le "aree della rigenerazione"), ogni Comune può integrare i contenuti della Carta del consumo di suolo per meglio rappresentare le proprie specificità territoriali anche in considerazione di ulteriori specificazioni e criteri forniti dai PTCP e/o dal Piano territoriale metropolitano e da studi e approfondimenti di scala locale.*

*Data la natura e il numero delle informazioni da restituire, gli elementi di carattere quantitativo e qualitativo della Carta del consumo di suolo sono rappresentati su una o più cartografie da elaborare almeno alla scala 1/10.000. In esse devono essere rappresentati lo stato di fatto e quello di diritto dei suoli desunti dagli strumenti di pianificazione comunale e sovracomunale e la sintesi degli elementi relativi al "grado di utilizzo dei suoli agricoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche". Alla scala 1:10.000 l'unità minima di rilevamento dovrebbe avere uno sviluppo areale di almeno 1.600 m<sup>2</sup> (pari a una superficie cartografica di 16 mm<sup>2</sup>).*

*La Carta del consumo di suolo è corredata altresì da una relazione che riporta i dati quantitativi e gli elementi descrittivi necessari. La relazione contiene anche:*

- *il calcolo della riduzione del consumo di suolo rispetto agli Ambiti di trasformazione degli strumenti di pianificazione urbanistica alla data di entrata in vigore della L.R. 31/14 (2 dicembre 2014), dimostrato anche con l'ausilio di apposite cartografie di confronto tra il consumo di suolo al 2 dicembre 2014 e quello risultante a seguito dell'adeguamento del PGT alla L.R. 31/2014;*
- *il calcolo della soglia comunale di consumo di suolo ai sensi della lett. c) comma 1 art. 2 L.R. 31/14 e della lett. b ter) comma 2 articolo 8 della L.R. 12/05, necessario ai fini dell'applicazione di quanto*



previsto dal comma 1 art. 5 della L.R. 12/05 (Osservatorio permanente della programmazione territoriale);

- la verifica del bilancio ecologico del suolo di cui all'art. 2 comma 1 lettera d) della L.R. 31/2014, formulata nel rispetto dei criteri qualitativi per la pianificazione comunale.

La Carta del consumo di suolo costituisce parte integrante del PGT e viene aggiornata ad ogni variante degli atti costituenti il PGT che preveda consumo di suolo, "e costituisce presupposto necessario e vincolante per la realizzazione di interventi edificatori, sia pubblici sia privati, sia residenziali, sia di servizi sia di attività produttive, comportanti anche solo parzialmente, consumo di nuovo suolo."

#### CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO: ELEMENTI DELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO

Oltre agli elementi richiesti espressamente dalla norma ("la superficie agricola, ..., le aree dismesse, da bonificare, degradate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana" - lett. e bis) art. 10 della l.r.12/05), devono essere altresì rappresentati: la superficie urbanizzata, la superficie urbanizzabile, la superficie libera non urbanizzabile e il suolo libero nel suo complesso, agricolo e non, esterno e interno al territorio urbanizzato.

Rispetto allo stato di fatto e di diritto, l'intero territorio comunale deve essere classificato secondo le tre macro voci "superficie urbanizzata", "superficie urbanizzabile", "superficie libera non urbanizzabile" (con relative sottoclassi e dati quantitativi riportati in forma tabellare).

A queste si sovrappongono, se presenti, le "aree della rigenerazione".

Nello specifico si definiscono:

**1) Superficie urbanizzata**, categoria sotto cui vengono ricomprese le aree non più naturali e non più idonee all'uso agricolo a causa dell'intervento antropico e sulle quali sono già in atto interventi di trasformazione approvati o dotati di titolo edilizio. Sono esclusi dalla superficie urbanizzata gli insediamenti agricoli<sup>24</sup> e le strade riservate all'uso agricolo, oltre ai canali, ancorché ricadenti in ambito non urbanizzato.

Nella superficie urbanizzata rientrano:

**a)** le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza di fabbricati esistenti, salvo che non siano classificate come aree pubbliche o di uso pubblico dal Piano dei servizi) ad uso residenziale, produttivo di beni e servizi, commerciale, terziario, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati alla data di adozione della variante di PGT;

**b)** le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza delle attrezzature esistenti, salvo che non siano classificate come aree pubbliche o di uso pubblico dal Piano dei servizi) per attrezzature pubbliche o private, di livello comunale o sovracomunale, comprese le aree destinate alla sosta degli autoveicoli (ancorché non totalmente impermeabilizzate), le attrezzature cimiteriali (comprese le fasce di rispetto se contigue alle superfici urbanizzate), i servizi di interesse generale e gli impianti tecnologici, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati alla data di adozione della variante di PGT;

**c)** le superfici occupate da strade interne al TUC/centro edificato e se, esterne al TUC/centro edificato, le strade così come indicate dal livello informativo "area stradale" del DBT;

**d)** le superfici di lotti liberi edificabili e le aree verdi pubbliche o di uso pubblico con perimetro contiguo alle superfici di cui alle lettere precedenti, di superficie inferiore a 5.000 m<sup>2</sup> nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie inferiore a 2.500 m<sup>2</sup> nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT.

**e)** il sedime delle infrastrutture di mobilità di livello sovracomunale esistenti tra i quali aeroporti, eliporti, ferrovie, autostrade, tangenziali, compresi gli svincoli, le aree di sosta e gli spazi accessori ad esse connesse (quali stazioni carburante, aree di stazionamento). Per le ferrovie deve essere considerato il sedime dei binari e delle attrezzature connesse (stazioni, depositi e scali merci, ecc.), nonché le porzioni delle relative fasce di rispetto che interessino aree libere adiacenti alle superfici urbanizzate se di ampiezza inferiore a 30 m. Si precisa che i tratti infrastrutturali in galleria e i viadotti non rientrano nella superficie urbanizzata;

**f)** le cave (limitatamente alle parti interessate da progetti di gestione produttiva approvati<sup>29</sup>), le discariche, i cantieri, i depositi all'aperto su suolo impermeabilizzato, le centrali e gli impianti per la produzione di



energia, i depuratori (comprese le fasce di rispetto se contigue alle superfici urbanizzate), gli impianti per il recupero, trattamento e smaltimento dei rifiuti.

Sono da ricomprendersi nella superficie urbanizzata anche le aree libere sulle quali sia stato approvato il progetto esecutivo di opera pubblica di cui all'art. 23 del D.Lgs. 50/2016, ovvero altro livello di progettazione che abbia già prodotto procedura di gara per l'affidamento dei lavori di esecuzione delle opere pubbliche ovvero abbia già dato avvio alle procedure espropriative di cui allo stesso art. 23 del D.Lgs. 50/2016, oppure quelle aree libere per le quali sia stato rilasciato il Permesso di costruire o titolo ad esso equipollente.

Devono essere evidenziati con apposite simbologie grafiche:

1. Gli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie di riduzione del consumo di suolo ai sensi del comma 4 art. 2 della L.R. 31/14.
2. Le porzioni di superficie urbanizzata interessate da Ambiti di trasformazione, piani/progetti di recupero e di rigenerazione, suddivisi per destinazione funzionale prevalentemente residenziale o per la produzione di beni e servizi.
3. Le cave e le porzioni di territorio interessate da autorizzazione di carattere temporaneo riferite ad attività extra-agricole.

**2) Superficie urbanizzabile**, categoria sotto cui vengono ricomprese le aree soggette a trasformazione o a previsione di edificazione secondo i seguenti criteri:

**g)** gli Ambiti di trasformazione che interessano suolo libero<sup>30</sup> previsti dal Documento di piano, suddivisi per destinazione funzionale prevalente: residenziale o per la produzione di beni e servizi;

**h)** le aree soggette a pianificazione attuativa previste dal Piano delle regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 5.000 m<sup>2</sup> nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m<sup>2</sup> nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT.

Sono esclusi da questa categoria i piani attuativi approvati alla data di adozione della variante di PGT;

**i)** le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal Piano delle regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 5.000 m<sup>2</sup> nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m<sup>2</sup> nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT;

**j)** le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei servizi con perimetro non contiguo<sup>33</sup> alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione quali per esempio la realizzazione di parcheggi, di edifici per lo sport, la cultura, il tempo libero, il culto;

**k)** le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei servizi con perimetro contiguo<sup>35</sup> alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione quali per esempio la realizzazione di parcheggi, di edifici per lo sport, la cultura, il tempo libero, il culto, di superficie superiore a 5.000 m<sup>2</sup> nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m<sup>2</sup> nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT;

**l)** le aree interessate da previsioni infrastrutturali di livello comunale e sovracomunale, da impianti tecnologici per lo smaltimento e la depurazione di rifiuti e acque e per la produzione di energia in previsione.

Devono essere evidenziati con apposite simbologie grafiche:

1. gli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie comunali di riduzione del consumo di suolo ai sensi del comma 4 art. 2 della L.R. 31/14, individuabili sulla base della specifica deliberazione della Giunta regionale.
2. Le porzioni di superficie urbanizzabile interessate da Ambiti di trasformazione suddivisi per destinazione funzionale prevalentemente residenziale o per la produzione di beni e servizi.

**3) Superficie libera non urbanizzabile**, la superficie non classificabile come superficie urbanizzata, né come superficie urbanizzabile, indipendentemente dall'uso che la caratterizza.

Le attrezzature leggere e di servizio esistenti e previste dal Piano dei servizi, connesse alla fruizione dei parchi urbani e territoriali pubblici o di uso pubblico e delle aree verdi e del sistema ambientale e rurale,



*non comportano consumo di suolo e sono dunque ricomprese nella superficie libera non urbanizzabile, anche dopo la loro realizzazione.*

**4) Aree della rigenerazione**, ossia le aree su “superficie urbanizzata” o su “superficie urbanizzabile” o su “superficie libera non urbanizzabile” che presentano una, o più delle seguenti caratteristiche:

**f)** aree non residenziali, ovvero già utilizzate da attività economiche, interessate da fenomeni di dismissione/abbandono, totale o prevalente, tali da comportare pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;

**g)** aree residenziali interessate da fenomeni di dismissione/abbandono totale o prevalente tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;

**h)** singoli edifici di dimensioni rilevanti rispetto ai fabbisogni locali o interi complessi edilizi urbani o rurali non utilizzati in via non transitoria;

**i)** siti potenzialmente contaminati e siti contaminati, ai sensi del comma 1 lettere d) ed e) dell’art. 240 del D. Lgs 152/06;

**j)** aree esterne o ai margini del TUC/centro edificato abbandonate o usate impropriamente (tra le quali cave cessate non recuperate, aree residuali di infrastrutture, aree ad usi impropri rispetto ai vincoli di parco o altri vincoli di natura ambientale e paesistica, ecc.);

**k)** altre aree ritenute rilevanti, ai fini della rigenerazione, da parte del Comune.



## 9.3.1. VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO DEL PGT VIGENTE

La tavola DdP B 6 “Carta del Consumo di suolo: Confronto allo stato di fatto e di diritto della Variante e del PGT vigente al 2/12/2014” realizzata seguendo i criteri sopra richiamati, mette a confronto la situazione del consumo di suolo del vigente PGT all’entrata in vigore della disciplina della L.R. 31/2014, rispetto alle modifiche delle previsioni insediative promosse dalla Variante.

Nella tabella che segue è riassunto il confronto tra la situazione prevista dal vigente PGT al 2014 e quella relativa alla Variante proposta allo strumento urbanistico.

<b>Superficie territoriale comunale</b>	<b>8.109.706 mq</b>
<b>Indici del consumo di suolo al 2/12/2014</b>	
Indice di urbanizzazione - stato di fatto al 2/12/2014 ( [1] / sup. territoriale comunale)	<b>16,84%</b>
Indice di urbanizzazione - stato di diritto ( [2] / superficie territoriale comunale)	<b>1,59%</b>
Indice di urbanizzazione totale al 2/12/2014 (( [1] + [2] ) / ST comunale)	<b>18,43%</b>
Incidenza del consumo di suolo degli AT rispetto alla superficie urbanizzata e urbanizzabile [2.e / ( 1 + 2)]	<b>3,67%</b>
Indice della rigenerazione urbana: ( [4] / [2] )	<b>6,03%</b>
<b>Indice del consumo di suolo al 2/12/2014 [ [2] / [1] ]</b>	<b>9,44%</b>

<b>Indici del consumo di suolo della Variante</b>	
Indice di urbanizzazione - stato di fatto ([1] / sup. territoriale comunale)	<b>16,77%</b>
Indice di urbanizzazione - stato di diritto ([2] / superficie territoriale comunale)	<b>1,17%</b>
Indice di urbanizzazione totale della Variante (([1] + [2]) / ST comunale)	<b>17,93%</b>
Incidenza del consumo di suolo degli AT rispetto alla superficie urbanizzata e urbanizzabile [2.e / ( 1 + 2)]	<b>2,60%</b>
Indice della rigenerazione urbana: ( [4] / [2] )	<b>8,05%</b>
<b>Indice del consumo di suolo al 30/04/2021 [ [2] / [1] ]</b>	<b>6,95%</b>

Una verifica delle aree considerate urbanizzate, dal PGT vigente, ha portato ad una lieve riduzione della superficie urbanizzata (da 1.365.710 mq. passa a 1.359.740) con una conseguente riduzione in termini di incidenza rispetto alla superficie territoriale comunale. Nonostante siano aumentate le superfici edificate a seguito dell’attuazione di previsioni edificatorie, la superficie urbanizzata si riduce, e la modifica è dovuta ad una riduzione delle superfici di lotti liberi edificabili, nonché di alcune aree verdi pubbliche o di uso pubblico con perimetro contiguo alle superfici edificate, di superficie inferiore a 2500 mq..

Il contenimento del consumo di suolo promosso dalla Variante, interessa ovviamente la superficie urbanizzabile, che passa da 128.995 mq. a 94.545, con una riduzione di 34.450 mq.. In valore assoluto la riduzione corrisponde al 26,71% rispetto alla superficie urbanizzabile del PGT vigente.

La riduzione interessa sia gli ambiti di trasformazione, la cui superficie passa da 54.820 a 37.840, con una diminuzione di 16.980 mq., sia le aree edificabili di superficie superiore a 2.500 mq., che passano da 46.850 mq. a 28.815 mq., con una diminuzione di 18.035 mq..

Le aree urbanizzabili previste dal PGT nel 2014 corrispondevano al 1,59% della superficie territoriale, la Variante le riduce al 1,17%.

L’indice di urbanizzazione totale della Variante si attesta quindi al 17,93% rispetto al 18,43 del PGT vigente.

Aumenta di conseguenza la superficie che il PGT conserva nello stato di naturalità/agricolo, per effetto della riduzione di nuove previsioni urbanizzative, che nel PGT vigente si attestava a 6.615.040 mq. mentre



nella Variante è stimata in 6.655.420, recuperando quindi circa 40.000 mq. di superficie precedente interessata da previsioni insediative.

Rimane invece stabile, e poco significativa, l'incidenza degli insediamenti dismessi, considerati significativi in termini di rigenerazione urbana. Vengono riconfermati i due ambiti di via Trieste, all'interno dell'agglomerato urbano di sviluppo più recente, correlato alla presso scolastico, costituiti da piccoli insediamenti produttivi nel tessuto residenziale. Viene individuato quale nuovo ambito il complesso dismesso antistante il sagrato della chiesa parrocchiale di S. Lorenzo. Di dimensione contenuta, rispetto alle potenzialità insediative, ma ritenuto strategico per la riqualificazione dell'asse urbano della strada provinciale sp 18. Viene invece eliminato l'ambito di riqualificazione urbana in prossimità del municipio, ambito che peraltro non comprendeva insediamenti dismessi.

Non sono considerati all'interno di tali ambiti

Gli interventi di rigenerazione della Variante costituiscono il 7,45% delle aree interessate dalle previsioni insediative (rapporto tra superficie delle aree interessate da rigenerazione rispetto alla somma delle stesse e della superficie urbanizzabile). Nel Vigente PGT gli interventi di rigenerazione erano pari al 5,6% L'indice di rigenerazione urbana del PGT vigente al 2014 era pari allo 6,03%, nella variante l'indice raggiunge l'8,05%.

All'interno di tali ambiti non rientra l'insediamento della Whirpool di Cassinetta, poiché la valutazione rispetto alla parte di strutture dismesse o sottoutilizzate deve essere valutata complessivamente per l'intero complesso industriale, di cui la parte in territorio di Biandronno è di peso e dimensione contenuta rispetto a quella che ricade nel territorio di Varano Borghi. Le considerazioni rispetto ad un progetto di rigenerazione non possono considerare solo gli edifici in Biandronno ma devono necessariamente interessare l'intero complesso produttivo.

**Anche l'indice generale del consumo di suolo esprime un significativo miglioramento. La riduzione delle previsioni insediative messe in atto dalla Variante porta l'indice del consumo di suolo al 6,95% a fronte del 9,44 relativo alla situazione dello strumento urbanistico vigente al 2014.**

Il confronto tra la carta del consumo di suolo alla soglia di riferimento (2/12/2014) e quello riferito al nuovo strumento urbanistico, come meglio illustrato nell'elaborato grafico sono riportate in maniera analitica nelle tabelle che seguono.



**Quantificazioni della carta del consumo di suolo al 2/12/2014**

<b>Descrizione area</b>		<b>Superficie</b>
<b>1. La superficie urbanizzata</b>		<b>1.365.710 mq</b>
a	Le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza di fabbricati esistenti) ad uso residenziale, produttivo di beni e servizi, commerciale, terziario, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati	1.037.045 mq
b	Le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza delle attrezzature esistenti) per attrezzature pubbliche o private, di livello comunale o sovracomunale, comprese le aree destinate alla sosta degli autoveicoli, le attrezzature cimiteriali (comprese le fasce di rispetto se contigue alle superfici urbanizzate), i servizi di interesse generale e gli impianti tecnologici, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati	96.600 mq
c	Le superfici occupate da strade	197.830 mq
d	Le superfici di lotti liberi edificabili e le aree verdi pubbliche o di uso pubblico con perimetro contiguo alle superfici di cui alle lettere precedenti, di superficie inferiore a 2500 mq	34.235 mq
<b>2. La superficie urbanizzabile</b>		<b>128.955 mq</b>
e	Gli Ambiti di Trasformazione che interessano suolo libero previsti dal Documento di Piano	54.820 mq
f	Le aree soggette a pianificazione attuativa previste dal Piano delle Regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 2500 mq	20.655 mq
g	Le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal Piano delle Regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 2500 mq	26.195 mq
h	Le aree per nuovi servizi e nuove strutture viabilistiche previsti dal Piano dei Servizi	27.285 mq
<b>3. La superficie agricola o naturale</b>		<b>6.615.040 mq</b>
i	Aree umide ad elevato valore naturalistico	954.330 mq
l	Verde agricolo	849.330 mq
m	Verde boscato	1.836.715 mq
n	Altre aree verdi	35.225 mq
o	Lago	2.939.440 mq
<b>4. Le aree della rigenerazione urbana</b>		<b>7.780 mq</b>
p	Aree non residenziali, in stato di dimissione, tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico, per le quali il PGT ne prevede la riqualificazione	7.780 mq
<b>Superficie territoriale comunale</b>		<b>8.109.706 mq</b>
<b>Indici del consumo di suolo al 2/12/2014</b>		
Indice di urbanizzazione - stato di fatto al 2/12/2014 ( [1] / sup. territoriale comunale)		<b>16,84%</b>
Indice di urbanizzazione - stato di diritto ( [2] / superficie territoriale comunale)		<b>1,59%</b>
Indice di urbanizzazione totale al 2/12/2014 [ ( [1] + [2] ) / ST comunale ]		<b>18,43%</b>
Incidenza del consumo di suolo degli AT rispetto alla superficie urbanizzata e urbanizzabile [2.e / ( 1 + 2)]		<b>3,67%</b>
Indice della rigenerazione urbana: ( [4] / [2] )		<b>6,03%</b>
Indice del consumo di suolo al 2/12/2014 [ [2] / [1] ]		<b>9,44%</b>

**Quantificazioni della carta del consumo di suolo della Variante**

<b>Descrizione area</b>		<b>Superficie</b>
<b>1. La superficie urbanizzata</b>		<b>1.359.740 mq</b>
a	Le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza di fabbricati esistenti) ad uso residenziale, produttivo di beni e servizi, commerciale, terziario, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati	1.040.350 mq
b	Le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza delle attrezzature esistenti) per attrezzature pubbliche o private, di livello comunale o sovracomunale, comprese le aree destinate alla sosta degli autoveicoli, le attrezzature cimiteriali (comprese le fasce di rispetto se contigue alle superfici urbanizzate), i servizi di interesse generale e gli impianti tecnologici, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati	96.375 mq
c	Le superfici occupate da strade	197.515 mq
d	Le superfici di lotti liberi edificabili e le aree verdi pubbliche o di uso pubblico con perimetro contiguo alle superfici di cui alle lettere precedenti, di superficie inferiore a 2500 mq	25.500 mq
<b>2. La superficie urbanizzabile</b>		<b>94.545 mq</b>
e	Gli Ambiti di Trasformazione che interessano suolo libero previsti dal Documento di Piano	37.840 mq
f	Le aree soggette a pianificazione attuativa previste dal Piano delle Regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 2500 mq	20.960 mq
g	Le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal Piano delle Regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 2500 mq	7.855 mq
h	Le aree per nuovi servizi e nuove strutture viabilistiche previsti dal Piano dei Servizi	27.890 mq
<b>3. La superficie agricola o naturale</b>		<b>6.655.420 mq</b>
i	Aree umide ad elevato valore naturalistico	954.330 mq
l	Verde agricolo	893.710 mq
m	Verde boscato	1.842.220 mq
n	Altre aree verdi	25.720 mq
o	Lago	2.939.440 mq
<b>4. Le aree della rigenerazione urbana</b>		<b>7.615 mq</b>
p	Aree non residenziali, in stato di dimissione, tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico, per le quali il PGT ne prevede la riqualificazione	7.615 mq
<b>Superficie territoriale comunale</b>		<b>8.109.706 mq</b>
<b>1</b>		
Indice di urbanizzazione - stato di fatto ([1] / sup. territoriale comunale)		<b>16,77%</b>
Indice di urbanizzazione - stato di diritto ([2] / superficie territoriale comunale)		<b>1,17%</b>
Indice di urbanizzazione totale della Variante ([1] + [2]) / ST comunale		<b>17,93%</b>
Incidenza del consumo di suolo degli AT rispetto alla superficie urbanizzata e urbanizzabile [2.e / (1 + 2)]		<b>2,60%</b>
Indice della rigenerazione urbana: ([4] / [2])		<b>8,05%</b>
Indice del consumo di suolo al 30/04/2021 [ [2] / [1] ]		<b>6,95%</b>



### 9.3.2. VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO RISPETTO ALLE PREVISIONI INSEDIATIVE

Il confronto tra le previsioni insediative che determinano consumo di suolo è documentato nell'elaborato grafico Tavola DdP B 4 "confronto tra tutte le previsioni di consumo di suolo del PGT vigente al 2/12/2014 e della Variante". I risultati sono riassunti nella tabella allegata, rispetto alle diverse destinazioni (residenziale, produttivo e servizi), e la tabella allegata suddivide in maniera analitica le previsioni rispetto alle condizioni attuative di tali previsioni (Ambiti di Trasformazione, Aree di completamento soggette a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato, lotti liberi ad intervento diretto).

Nel piano vigente non sono previsti ambiti destinati a nuovi insediamenti per attività produttive, che determinano nuovo consumo di suolo; per quanto riguarda le attività economiche (commerciali e terziarie) il PGT individua due piccoli ambiti di completamento insediativo, lungo la strada provinciale, di cui è in fase di attuazione e l'altro è stato eliminato in sede di revisione della Variante.

La Variante individua un solo comparto di nuova previsione destinato ad insediamenti produttivi che comportano consumo di suolo libero, che ha però quale specifica finalità l'ampliamento della struttura produttiva esistente che confina con tale area.

Tutte le altre aree funzionali a nuovi insediamenti, che comportano consumo di suolo, sono invece destinate allo sviluppo residenziale ed al potenziamento dei servizi.

Il confronto tra i due strumenti urbanistici relativo al consumo di suolo, ed al contenimento/riduzione dello stesso, è stato condotto valutando complessivamente l'insieme delle aree interessate, suddividendole solo tra servizi e insediative, comprendendo in quest'ultima categoria anche le poche aree destinate alle attività economiche e produttive.

Le previsioni insediative sono state invece messe a confronto in relazione alle diverse connotazioni rispetto al ruolo che giocano nel sistema territoriale insediativo suddividendole tra: ambiti di trasformazione, comparti di completamento del tessuto urbano a pianificazione attuativa, previsioni minori relative a singoli lotti di intervento interni o di completamento del margine del tessuto urbano.

La riduzione del consumo di suolo ha inciso significativamente sia sugli ambiti di trasformazione che sulle previsioni relative ai singoli lotti di intervento a completamento del margine del tessuto urbano.

Per quanto quest'ultima categoria non rivesta un ruolo strategico negli indirizzi di legge per la riduzione del consumo di suolo, nel caso di Biandronno l'eliminazione di alcune previsioni insediative poste al margine urbano è risultata particolarmente significativa sia in termini di peso complessivo delle superfici sottratte alle previsioni edificatorie e confermate (restituite) nell'uso agricolo, sia rispetto alla localizzazione di queste aree che ha determinato un effettivo alleggerimento della pressione espansiva e dell'erosione di suolo agricolo. In tal senso, pur non incidendo sulla riduzione del consumo di suolo, in quanto non considerate quali ambiti di trasformazione, consentono di limitare l'erosione di suolo agricolo, concentrando (e conservando) le previsioni insediative al completamento dei lotti liberi interstiziali del TUC e pertanto meno significativi sotto il profilo agronomico e di minore impatto sul contesto ambientale/naturalistico circostante.

Riportiamo i dati già espressi nel paragrafo precedente, che risulta analiticamente definiti dalla tabella allegata e dalla tavola di confronto tra i due strumenti urbanistici.

Le aree di cui il PGT vigente prevede la possibilità di trasformazione ai fini edificatori (AT) sono pari complessivamente a 54.820. L'eliminazione di due ambiti e la revisione dei due rimanenti porta ad una riduzione di 16.980 mq., corrispondente al 30,98%.

La superficie complessiva degli ambiti di completamenti soggetti a pianificazione attuativa non si modifica, anche se alcuni di questi comparti risultano in fase di attuazione, o già attuati dopo il 2014.

La riduzione interessa significativamente anche i lotti liberi edificabili, ad intervento diretto, che nel vigente PGT interessavano una superficie pari a 61.090 mq. e la Variante riduce a 30.335 mq., con una riduzione secca di 30.755 mq., pari al 50,34%.

Se per questa categoria si considerano solo i lotti liberi edificabili di superficie superiore a 2.500 mq., le superfici complessive, in termini di consumo di suolo, passano da 46.850 mq. a 28.815 mq., con una diminuzione di 18.035 mq.



PGT Vigente al 2/12/2014			Variante		Differenze	
Le previsioni di Piano a destinazione residenziale						
Ambiti di Trasformazione	27.vig	12267	12.v1	4581		
	28.vig	10479	13.v1	18926		
	29.vig	5541	14.v1	14330		
	30.vig	4581				
	31.vig	2654				
	32.vig	1982				
	33.vig	17313				
		<b>54.817</b>		<b>37.837</b>		
Ambiti di Completamento	34.vig	3.777	15.v1	2.205		
	35.vig	3.114	17.v1	1.612		
	36.vig	2.480	18.v1	4.098		
	37.vig	1.748	19.v1	3.777		
	38.vig	1.618	20.v1	3.114		
	39.vig	2.205	21.v1	2.482		
	41.vig	1.612	22.v1	3.670		
	42.vig	4.098				
	<b>20.652</b>		<b>20.958</b>	<b>306</b>	<b>1,48%</b>	
Edificabilità diretta	43.vig	3.682	23.v1	3.188		
	44.vig	3.188	24.v1	4.667		
	45.vig	1.696	1.v1	1.283		
	46.vig	5.595	2.v1	1.605		
	47.vig	4.659	3.v1	2.450		
	48.vig	2.708	4.v1	2.326		
	49.vig	4.667	5.v1	971		
	1.vig	2.192	6.v1	990		
	2.vig	1.958	7.v1	1.234		
	3.vig	1.975	8.v1	1.711		
	4.vig	1.940	9.v1	1.940		
	5.vig	1.783	10.v1	794		
	6.vig	1.754	11.v1	574		
	7.vig	1.712	32.v1	1.958		
	8.vig	1.603	33.v1	1.754		
	9.vig	1.351	34.v1	1.096		
	10.vig	1.309	35.v1	443		
	11.vig	1.283	35.v1	1.351		
	12.vig	1.234				
	13.vig	1.096				
	14.vig	1.082				
	15.vig	993				
	16.vig	860				
	17.vig	784				
	18.vig	730				
	19.vig	574				
	20.vig	443				
	21.vig	659				
22.vig	187					
23.vig	2.503					
24.vig	111					
25.vig	2.452					
26.vig	2.327					
	<b>61.090</b>		<b>30.335</b>	<b>-30.755</b>	<b>-50,34%</b>	
<b>Totale superficie a destinazione residenziale</b>		<b>136.559</b>	<b>89.130</b>	<b>-47.429</b>	<b>-34,73%</b>	
Le previsioni di Piano a destinazione servizi						
Nuovi servizi / strade	50.vig	2.064	25.v1	2.824		
	51.vig	1.511	26.v1	1.389		
	52.vig	1.049	27.v1	970		
	53.vig	836	28.v1	400		
	54.vig	658	29.v1	1.164		
	55.vig	21.169	30.v1	37		
		31.v1	21.106			
<b>Totale superficie a destinazione servizi</b>		<b>27.287</b>	<b>27.890</b>	<b>603</b>	<b>2,21%</b>	
<b>Superfici complessive</b>		<b>163.846</b>	<b>117.020</b>	<b>-46.826</b>	<b>-28,58%</b>	



Il totale delle superfici relative ai nuovi insediamenti che determinano consumo di suolo, che nel vigente PGT era pari a 136.559 mq., scende con la variante a 89.130 mq. con una riduzione in valore assoluto di 47.429 mq. ed in percentuale pari al 34,73%, rispetto a tutte le previsioni insediative.

Previsione di consumo di suolo degli Ambiti di Trasformazione al 2 dicembre 2014					
	ST ambito	ST ambito al netto di aree vincolate	ST già trasformata	Eventuale superficie non vincolata da mantenere a verde	Superficie di suolo previsto in trasformazione
AT 1	14.620	14.620	2.355	0	12.265
AT 2	10.475	10.475	0	0	10.475
AT 3.1	17.085	17.085	0	0	17.085
AT 3.2	4.580	4.580	0	0	4.580
AT 4	16.625	14.750	0	4.570	10.180
<b>Totale superficie libera edificabile negli AT al 2/12/2014</b>	<b>63.385</b>	<b>61.510</b>	<b>2.355</b>	<b>4.570</b>	<b>54.585</b>

Previsione di consumo di suolo degli Ambiti di Trasformazione della Variante n. 2					
	ST ambito	ST ambito al netto di aree vincolate	ST già trasformata	Eventuale superficie non vincolata da mantenere a verde	Superficie di suolo previsto in trasformazione
Area urbanizzata in ambito AUR.1, in corrispondenza dell'Ambito di Trasformazione AT 1 del PGT vigente	2.355	2.355	2.355	0	0
AT 1.1	18.920	18.920	0	0	18.920
AT 1.2	4.580	4.580	0	0	4.580
AT 2.1	6.520	6.520	0	0	6.520
AT 2.2	4.205	2.325	0	530	1.795
AT 2.3	5.750	5.750	0	0	5.750
<b>Totale superficie libera edificabile negli AT della Variante</b>	<b>42.330</b>	<b>40.450</b>	<b>2.355</b>	<b>530</b>	<b>37.565</b>

**Riduzione del consumo di suolo previsto dalla Variante (mq)** **-17.020**

**Soglia % di riduzione degli ambiti di trasformazione residenziali** **-31%**

**Superficie del Suolo Utile Netto Comunale (mq)** **2.134.036**

**Indice del consumo di suolo degli Ambiti di Trasformazione al 2/12/2014** **2,56%**

**Indice del consumo di suolo degli Ambiti di Trasformazione della Variante** **1,76%**

**Riduzione del consumo di suolo della Variante** **-31%**



### 9.3.3. BILANCIO QUALITATIVO DEL CONSUMO DI SUOLO

La LR 14/2018 prevede che le valutazioni in merito al bilancio consumo di suolo degli strumenti urbanistici contemplino anche considerazioni di natura qualitativa rispetto al valore delle aree interessate dalla verifica, per garantire che il bilancio tra le aree interessate dalle nuove trasformazioni rispetto a quelle sottratte dalle previsioni di trasformazioni della pianificazione vigente risulti positivo non solo in termini quantitativi ma anche rispetto alla qualità, ovvero in relazione alle caratteristiche agronomiche ed alla valenza ecologica e naturalistica.

Per il bilancio ecologico del consumo di suolo del PGT di Biandronno si è scelto di mettere a confronto le aree interessate dalle trasformazioni facendo ricorso ai dati già a disposizione nei data base provinciali, anche perché tali dati rappresentano elementi oggettivi di valutazione, omogeneamente estendibili all'intero territorio provinciale e pertanto confrontabili con tutte le altre realtà territoriali della provincia.

I due temi principali su cui si è formulata la valutazione riguardano l'aspetto agronomico, in senso generale, e l'interesse ecologico che le aree rivestono per quanto riguarda l'apporto alla costruzione della rete provinciale.

Per quanto riguarda il primo aspetto, la tavola degli ambiti agricoli strategici del PTCP della Provincia di Varese, costruita sulla scorta dello studio regionale redatto da Ersaf sulla *land capability*, costituisce una generale valutazione della vocazione agricola delle aree, estesa all'intero territorio provinciale, che consente, a partire dall'uso del suolo e dall'importanza strategica per la tutela degli ambiti agricoli, di ponderare un primo valore delle aree in gioco. In termini generali rispetto all'uso del suolo si è valutato l'interesse agronomico delle aree in relazione all'appartenenza od alla continuità delle stesse rispetto ai livelli di interesse riconosciuti dal PTCP quali ambiti agricoli strategici e come tali, non tanto la valutazione della fertilità dei suoli come valore assoluto, ma mediata rispetto alla valenza pianificatoria strategica in relazione al contesto ed agli obiettivi di tutela degli ambiti agricoli di aree vasta. Nella prima tabella, allegata alla tavola le aree sono state valutate rispetto all'estensione della superficie, in relazione al grado di riconoscimento di come le stesse concorrono alla tutela degli ambiti agricoli strategici di area vasta: se macro aree fertili o se in continuità, ed in questo secondo caso ponderate rispetto al rapporto con il sistema degli ambiti agricoli strategici.

Il secondo aspetto preso in considerazione è relativo alla valenza ecologica; ed anche in questo caso la valutazione riparte dalle considerazioni relative all'importanza che l'area assume all'interno del progetto di rete ecologica provinciale e locale.

Sulla scorta di questi elementi è stata redatta una tabella che valuta, in maniera ponderata, le aree interessate dalla Variante di piano quale sottrazione di aree agricole e naturali destinate a nuova edificazione, rispetto a quelle che, edificabili nell'attuale piano, vengono conservate quali agricole o in stato di naturalità nella Variante.

La tavola DdP B 5 "Consumo di suolo: Bilancio qualitativo della Variante rispetto alle previsioni del PGT vigente al 2/12/2014" mette a confronto le aree interessate dal consumo di suolo dei due strumenti e le pondera rispetto ai criteri precedentemente descritti.



I risultati di questa verifica sul **bilancio qualitativo del consumo di suolo** sono riportati nella tabella seguente.

<b>Ambiti di espansione</b>		<b>ST (mq)</b>
Confermati dalla Variante		102.220
Espansioni del PGT vigente, che la Variante restituisce alla Naturalità		109.550
Espansioni della Variante in luogo dell'area verde prevista dal PGT vigente		5.170
<b>Valore ecologico degli ambiti di espansione non confermati dalla Variante</b>		
<b>Superficie boscata restituita alla naturalità</b>		
	<i>Boschi del PIF</i>	24.900
<b>Superficie degli ambiti agricoli strategici del PTCP restituiti alla naturalità</b>		
	Ambito agricolo moderatamente fertile (MF)	28.865
	Ambito agricolo poco fertile (PF)	19.215
<b>Superficie della Rete Ecologica Provinciale restituita alla naturalità</b>		
	Core area principale	10.410
	Zona tampone	26.735
<b>Superficie del Corridoio Ecologico Campo dei Fiori-Ticino</b>		
	Superficie ambiti entro corridoio	6.860
<b>Valore ecologico dell'ambito di espansione della Variante</b>		
<b>Superficie boscata restituita alla naturalità</b>		
		0
<b>Superficie degli ambiti agricoli strategici del PTCP restituiti alla naturalità</b>		
	Ambito agricolo moderatamente fertile (MF)	1.430
	Ambito agricolo poco fertile (PF)	3.150
<b>Superficie della Rete Ecologica</b>		
		0



## 10. IL PGT E GLI AMBITI BOSCHIVI DEL PIF

Il Comune di Biandronno, rientra tra le aree che il Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Varese classifica a **MEDIO coefficiente di boscosità**. Rispetto ad una superficie del territorio di 514,49 ha, la superficie coperta da bosco è pari a 191,01 ha, corrispondente ad un coefficiente di boscosità **pari a 37,13%**. **La superficie totale di boschi trasformabili** ammessa ai sensi dell'art. 33 delle norme del PIF ammonta a **3,82 ha.**, corrispondente al 2,00 % del territorio boscato ai sensi del comma 2 dell'art. 33.

L'art. 29 delle NTA del PIF disciplina le trasformazioni ai fini urbanistici, considerando come tali le trasformazioni di bosco inserite all'interno di aree perimetrate da strumenti di pianificazione e di programmazione.

Il PIF individua nell'elaborato TAV. DdP A 1 *"Carta delle trasformazioni DEI Boschi ammesse dal PIF"* le aree boscate che possono essere trasformate in relazioni alle diverse tipologie di trasformazione, .

