

COMUNE DI BREGANO
- prov. di Varese -

PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO
LR. 12/2005

DOCUMENTO DI PIANO

Delibera di adozione del C.C n° del

Delibera di approvazione del C.C n° del



OGGETTO: Documento di Piano - Relazione

Data:

IL PROGETTISTA: Arch. Balzarini Edo

COLLABORATORI: Arch. Laura Ceresa
Arch. Sara Bartoli

IL SINDACO: Fiorenzo Bina

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Arch. Laura Vernetti

**Il quadro conoscitivo del territorio comunale come
risultante delle trasformazioni avvenute**

4 - IL TERRITORIO DEL COMUNE DI BREGANO

4.1 - Inquadramento territoriale

Il territorio del comune di Bregano si trova nel settore centro-occidentale della Provincia di Varese, nella zona cosiddetta "dei laghi", all'apice occidentale del lago di Biandronno, sulle pendice del colle Santa Maria.

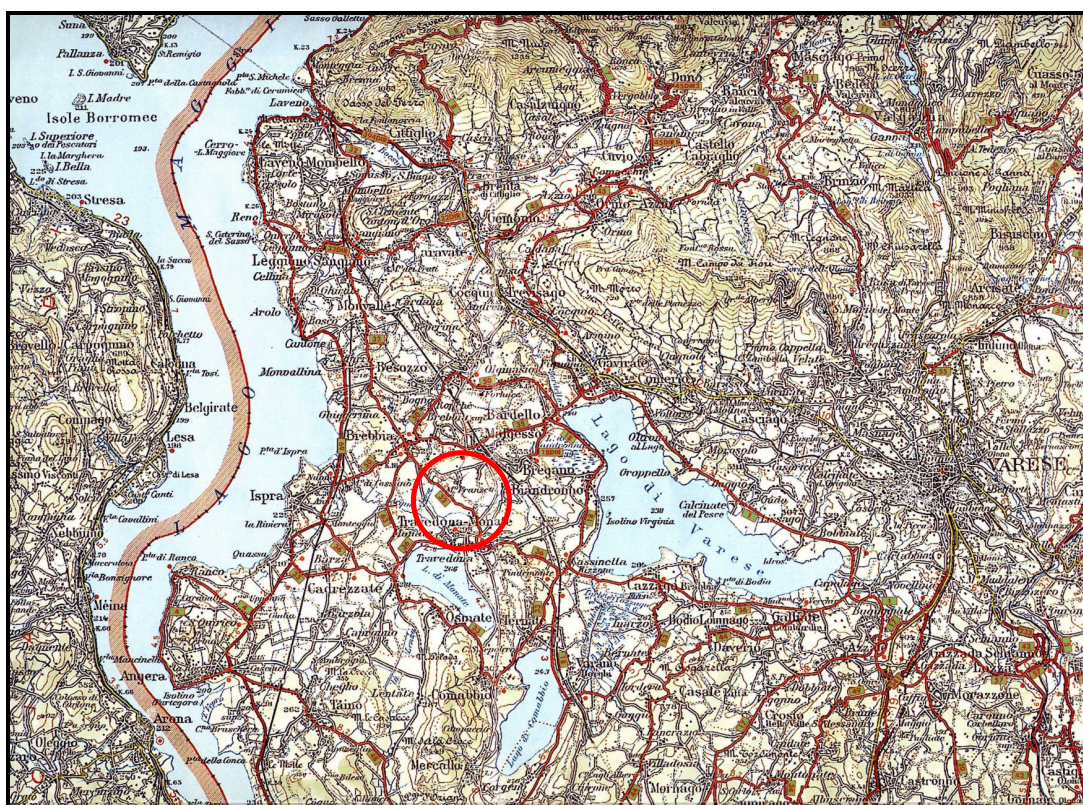


Figura 4.1 - Stralcio della provincia di Varese

A nord confina con il comune di Bardello, a Est con il comune di Biandronno, a Sud con il Comune di Travedona e a Ovest con il Comune di Malgesso.

Il territorio comunale si estende per 226 ha ed è ad un'altitudine tra i 220 e 339 m sul livello del mare.

La popolazione ad Ottobre 2007 risulta essere pari a 784 abitanti.

La distanza che separa Bregano dal capoluogo di Provincia è di circa 13,2 km.

La morfologia "naturale" del territorio è costituita da struttura geologica fondamentale derivante da "Diluvium recente": alluvioni dei bassi terrazzi, delle basse conoidi prealpine e dei fiumi sfocianti sulla pianura.

La situazione morfologica dominante è rappresentata da modesti rilievi collinari, terrazzi di tipi glaciali e fondi alluvionali di tipo lacustre-torboso.

Più dei due terzi del territorio è coperto da zone boscate mentre il corso d'acqua che lo attraversa è il torrente acqua Negra che sfocia nel Lago di Varese.



Figura 4.2 - Stralcio del comune di Bregano - volo del 01/07/2006

La flora è tipica della zona collinare dei laghi. A grandi macchie di *Pinus silvestris* si alternano Pini *strobus*, macchie e boschi di *Picea excelsa*, di *Latrix decidua*, di novelletto di Castagno sorgente da grandi matricine, *Quercus pedunculata*, di *Robinia pseudoacacia*, *Betulla alba* e *verrucosa*, di Frassini, dove si intrecciano cespugli di *Corylus avellana*, di *Crathaegus oxyacantho*, di *Sarothammus scoparius* e dove serpeggiano e si arrampicano l'*Hedera helix* e la *Briona dioica*.

Il sottobosco è tipico di microclima in cui è presente tasso di umidità costante. Esso è costituito principalmente da *Anemone nemorosa*, *Oxalis*

acetosella, *Allium ursinum*, *Mercurialis perennis*, *Asperula odorata*, *Viola mammola*, *Viola canina*, *Helleborus viridis*, *Campanula trachelium*, *Euphorbia*, *Vinca minor* e varietà multiple di rose.

Inoltre sulle rive del lago di Biandronno è presente la flora tipica delle zone lacustri.

La fauna è quella particolare delle zone collinari e lacustri delle Prealpi Varesine. Si ricordano: rana verde, talpa comune, riccio comune, scoiattolo, ghio, topo selvatico, lepore comuna, coniglio selvatico, vipera comune, ramarro, lucertola, corvo nero, cornacchia nera, merlo, pettirosso, usignolo, cardellino, fringuello, fagiano, passero, picchio muratore, tortora, cuculo, poiana, falco, civetta.

La morfologia "antropica" del territorio è costituita da un nucleo posto a nord nella parte più in rilievo.

La configurazione è quella tipica dei comuni del varesotto con una presenza consolidata e urbanizzata circondata da campi e boschi.

La superficie urbanizzata è di circa 500.000 mq ed è composta prevalentemente da unità abitative in corte o villette singole a uno o due piani. Fatta eccezione della zona del "Plan Bregano" tipologicamente assimilabile alla struttura del residence, con edifici in linea a due piani.

4.2 – Le vie di comunicazione

Dal punto di vista dell'accessibilità territoriale Bregano non è interessato da linee di collegamento particolari.

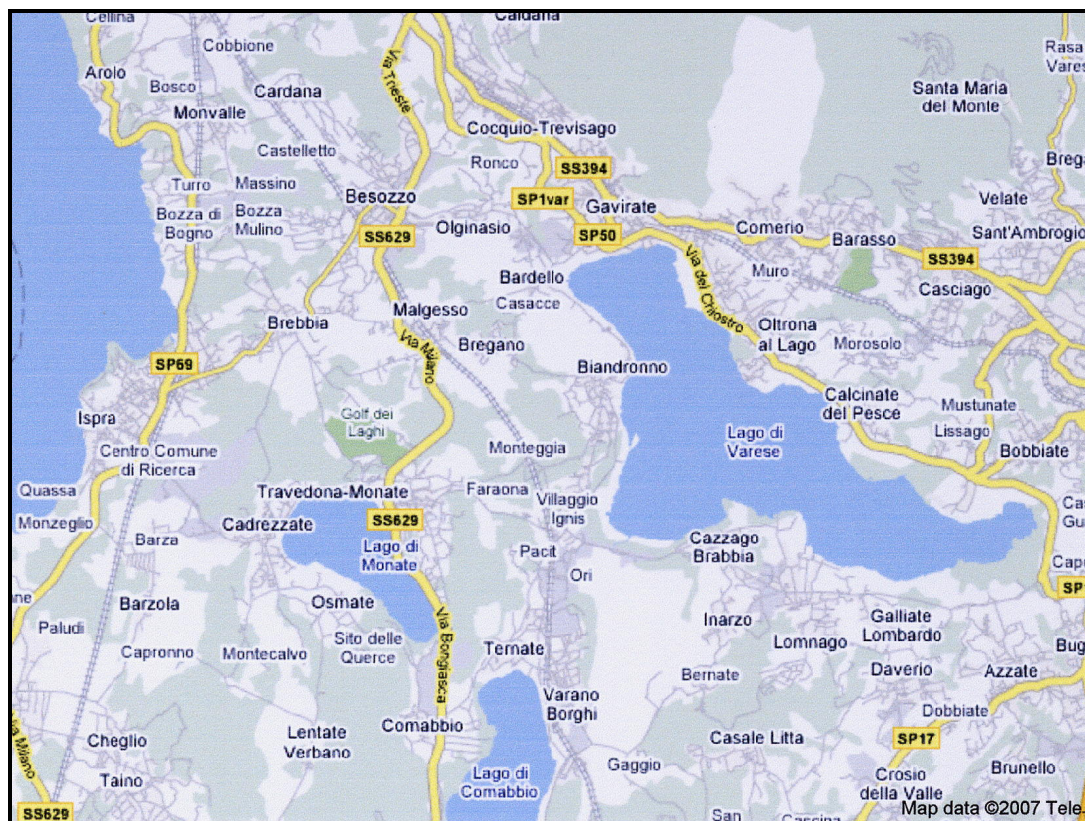


Figura 4.3 - Stralcio provincia di Varese

Per le caratteristiche tipologiche del Comune il territorio non è direttamente collegato alle principali arterie ma si possono raggiungere percorrendo pochi chilometri in pochi minuti.

Pur insistendo sul territorio la linea ferroviaria Gallarate-Besozzo-Laveno-Luino, non è provvisto di stazione; quelle più vicino si trovano a Besozzo e Biandronno-Travedona ad una distanza di circa 5 km. Alla poco più distante si trova la stazione ferroviaria di Gavirate delle Ferrovie Nord Milano

Anche la SS. 629 pur insistendo sul territorio non ha uscite dedicate ma è raggiungibile attraverso Malgesso percorrendo una distanza pari a circa 2 km.

Le vie di comunicazione che attraversano e collegano il Comune ad altre località sono la Via Mazzini che porta verso Malgesso e Bardello e la Via Roma che collega le stesse località con percorso differente.

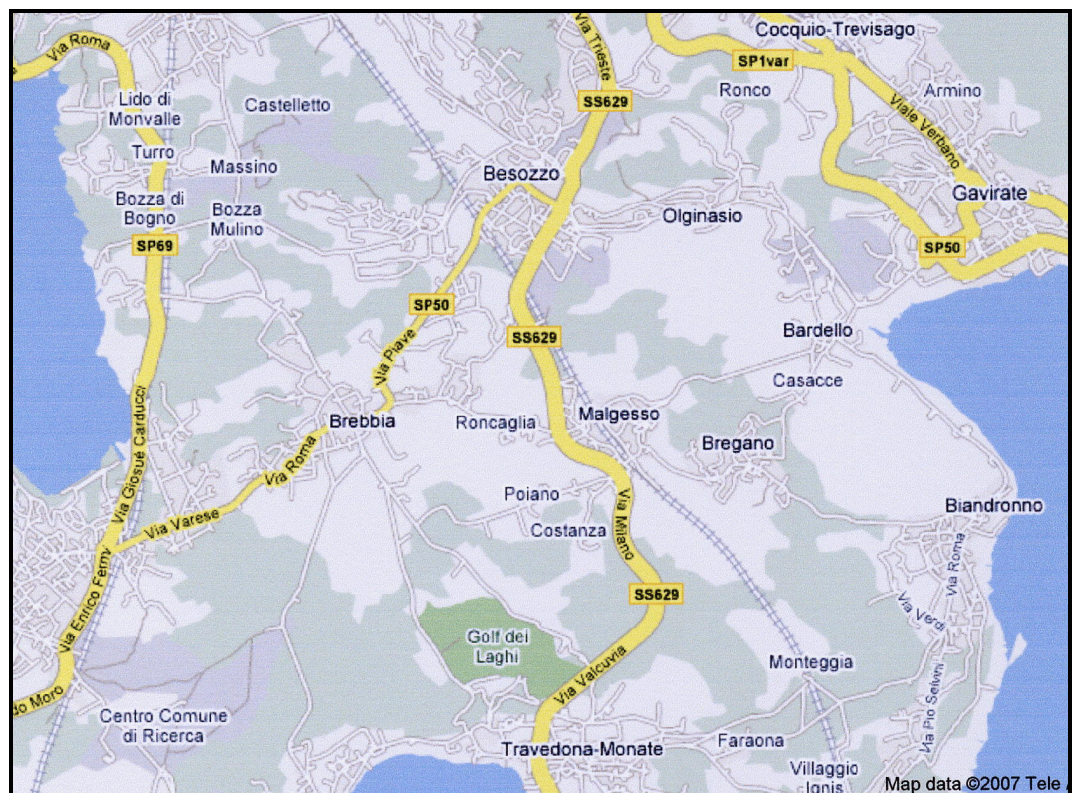


Figura 4.4 - stralcio Provincia di Varese

I problemi viari sono per lo più interni in quanto la pre-esistente edificazioni non permette di ridefinire in modo razionale la viabilità e soprattutto ridefinire il calibro stradale. Lo stesso dicasi per l'unica via d'accesso al comune, dalla parte occidentale, dove una strettoia per lo più in pendenza nel territorio di Malgesso rende difficoltoso il passaggio a camion e addirittura a macchine che viaggiano in sensi di marcia opposti.

4.3 I comuni contermini

Il comune di Bregano rispetto ai comuni contermini non assume il ruolo di polo attrattore, tutt'altro. La vocazione del comune, se pur in tempi passati poteva essere di tipo agricola, ad oggi risulta essere prettamente residenziale con una piccola parte turistica per la presenza del "plan" (residence).

In conseguenza di ciò Bregano, così come tante altre realtà comunali del Varesotto, gravita per la maggior parte dei servizi, posti lavoro, commercio sui comuni più grandi e contermini.

Per avere una completa visione a 360° della situazione territoriale del comune di Bregano e di come si pone e relaziona all'interno di un sistema territoriale più esteso, si analizzano di seguito i collegamenti, le interconnessioni tra Bregano, i comuni contermini, i servizi e tutte quelle caratteristiche mancanti al comune stesso.

Innanzitutto si evidenzia la posizione del comune rispetto a centri attrattori come Varese, capoluogo di Provincia, e Milano capoluogo di regione.

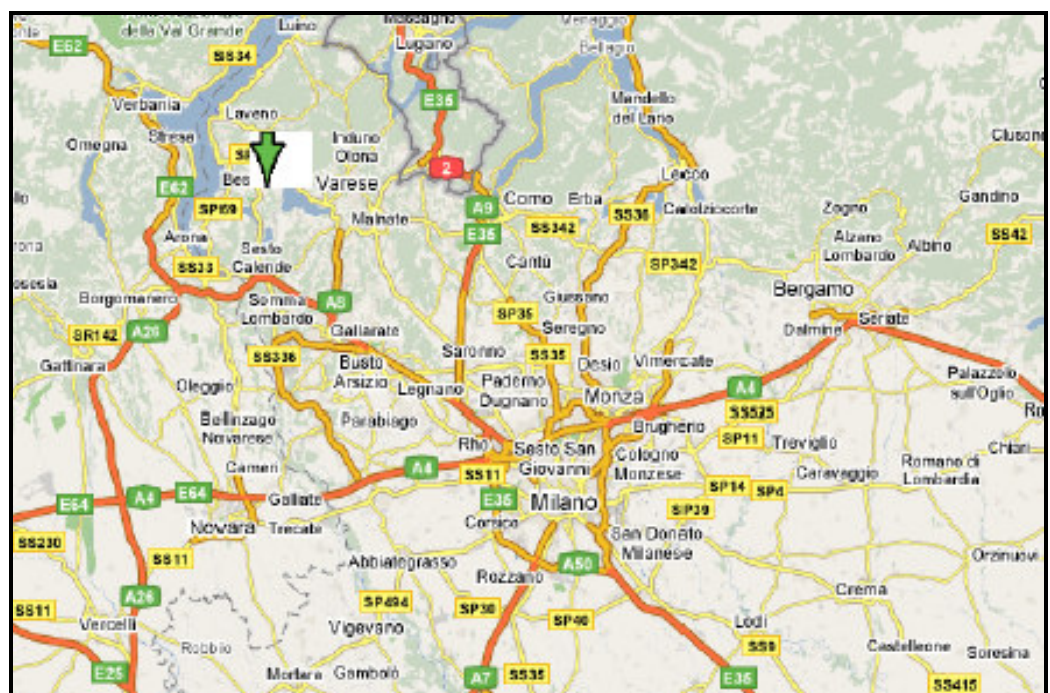


Figura 4.5 - stralcio nord-ovest Lombardia Bregano/Milano/Bergamo

Ad una scala più ampia, figura 4.5, si evidenzia la città di Milano che come sappiamo attrae ogni giorno numerosi pendolari che raggiungono il capoluogo sia per lavoro, per studio, per la sanità, per atti amministrativi.

Viene poi evidenziata in figura 4.6, la città di Varese che, come per tutti gli altri comuni, è polo attrattore non solo per la sanità, data la presenza degli ospedali, ma anche come ricettore di posti lavoro, istruzione superiore e universitaria.



Figura 4.6 - stralcio nord-ovest Lombardia – Bregano/Varese

Ingrandendo la scala, come poli attrattori di forza lavoro si possono indicare i comuni di Gavirate, Besozzo, Brebbia.

Per quanto riguarda la sanità e più precisamente gli ospedali si evidenziano oltre a Varese i comuni di Cittiglio, Angera e Somma Lombardo e Gallarate. Per quanto riguarda l'ASL, il comune di Bregano dipende da Cittiglio ma per esami, cambio del medico etc. dipende da Gavirate.

La Farmacia più vicina si trova nel comune di confinante di Malgesso.

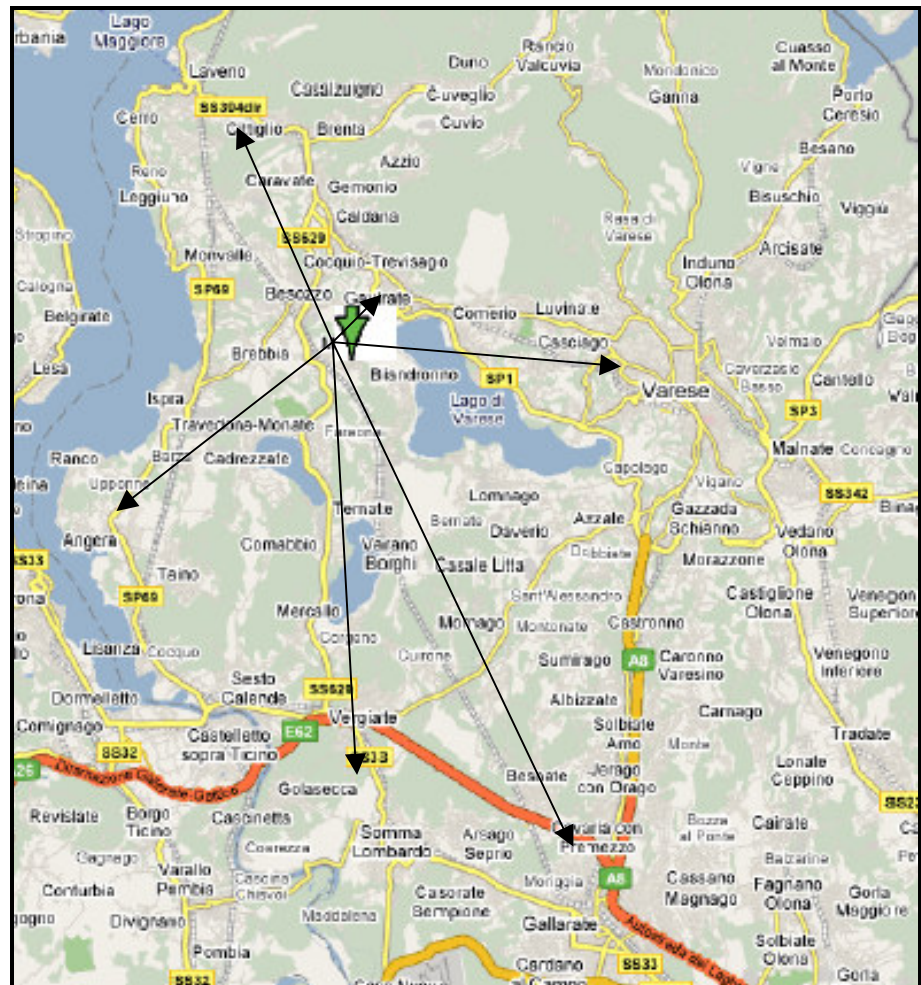


Figura 4.7 - Principali servizi sanitari pubblici di riferimento

Per quanto riguarda l'istruzione primaria i bambini di Bregano sono convenzionati con le scuole elementari di Bardello, mentre per la materna e le medie non vi è alcuna convenzione. La maggior parte dei bambini frequenta la scuola media di Gavirate.

Tali strutture sono raggiungibili con servizio scuola bus, ad esclusione per i bambini della scuola materna.

Strutture per la scuola superiore si trovano nei comuni di Varese, Gavirate, Sesto Calende, Somma Lombardo, Gallarate. Per raggiungere tali scuole non è attivo nessun servizio istituito dal comune. E' presente un servizio di autolinea che collega con Varese.

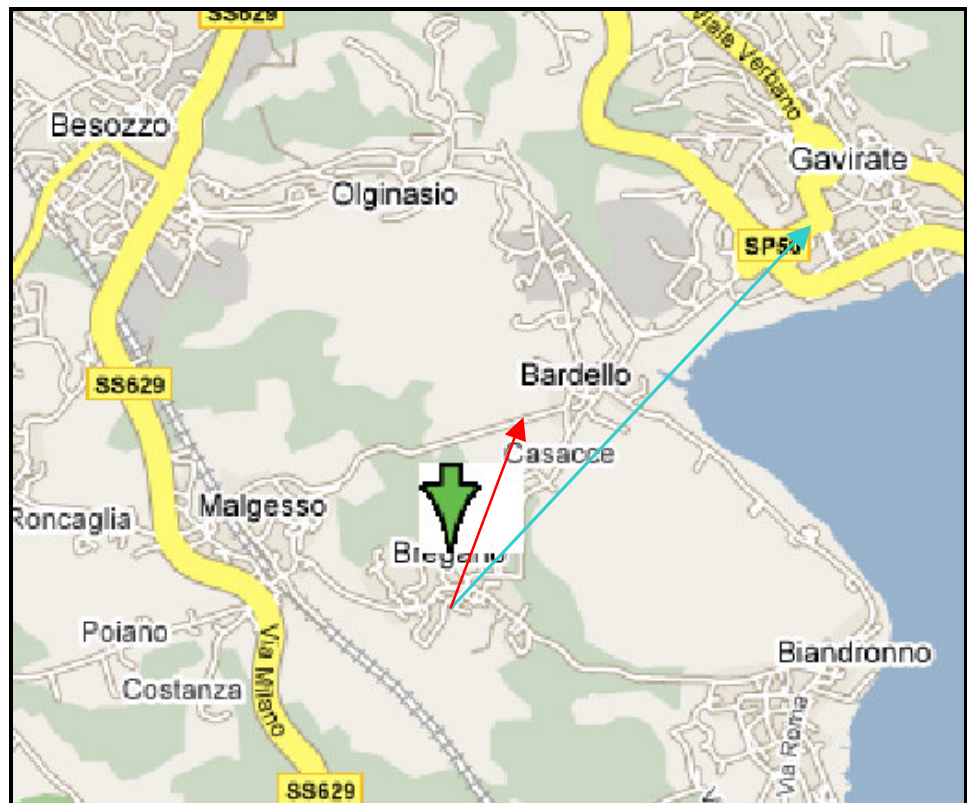


Figura 4.8 - Flusso scuole elementari in rosso, flusso scuole medie in blu

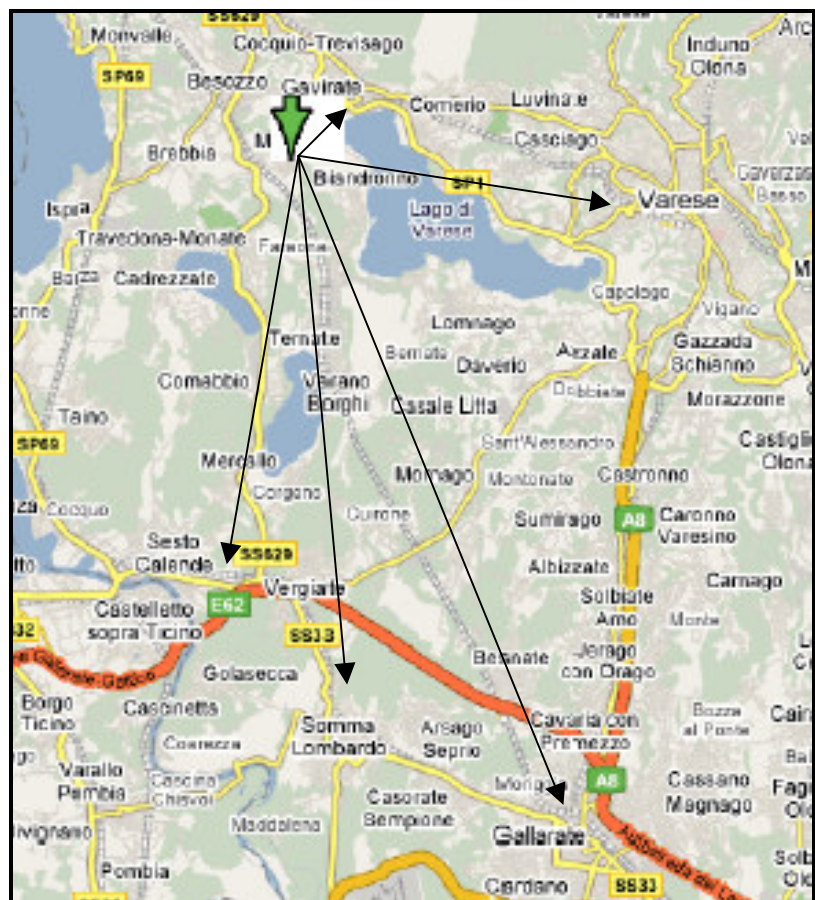


Figura 4.9 - Principali scuole superiori

Si prendano ora in considerazione le principali vie di trasporto quali ferrovie e aeroporti.

La stazione ferroviaria più vicina è quella presente sul comune di Besozzo dove corre la linea Gallarate-Besozzo-Laveno-Luino.

Il primo nodo di interscambio si trova nella stazione di Gallarate. Da lì infatti è possibile raggiungere Milano, Varese, Domodossola e quindi la Svizzera.

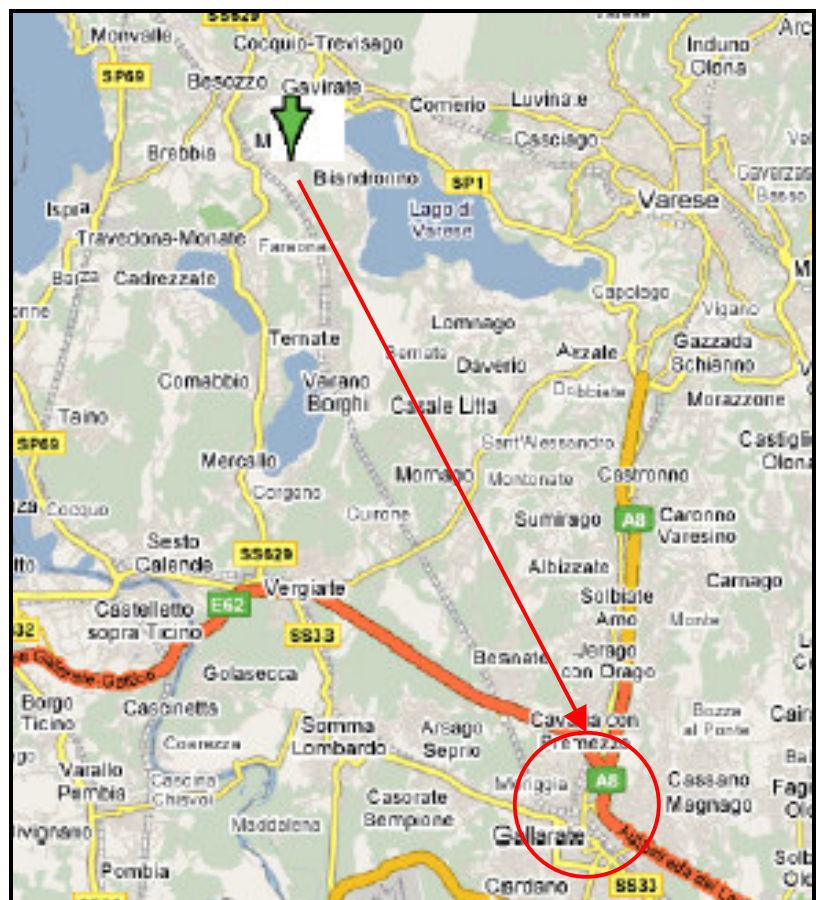


Figura 4.10 - Linea ferroviaria Gallarate-Besozzo-Laveno-Luino e nodo di interscambio di Gallarate

Per quanto riguarda gli aeroporti, come tutti i comuni del Varesotto, anche Bregano gode del "privilegio" di avere la stazione di "Milano-Malpensa" raggiungibile in pochi minuti. Tutto sommato è da ritenersi vicino anche l'aeroporto di "Milano-Linate" e più a Est "Orio al Serio".

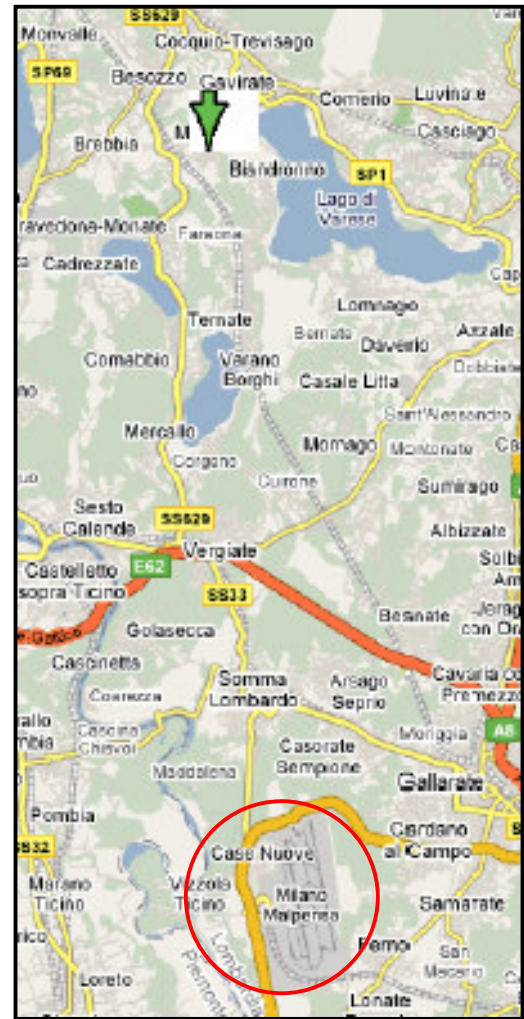


Figura 4.11 - Indicazione aeroporto Milano-Malpensa

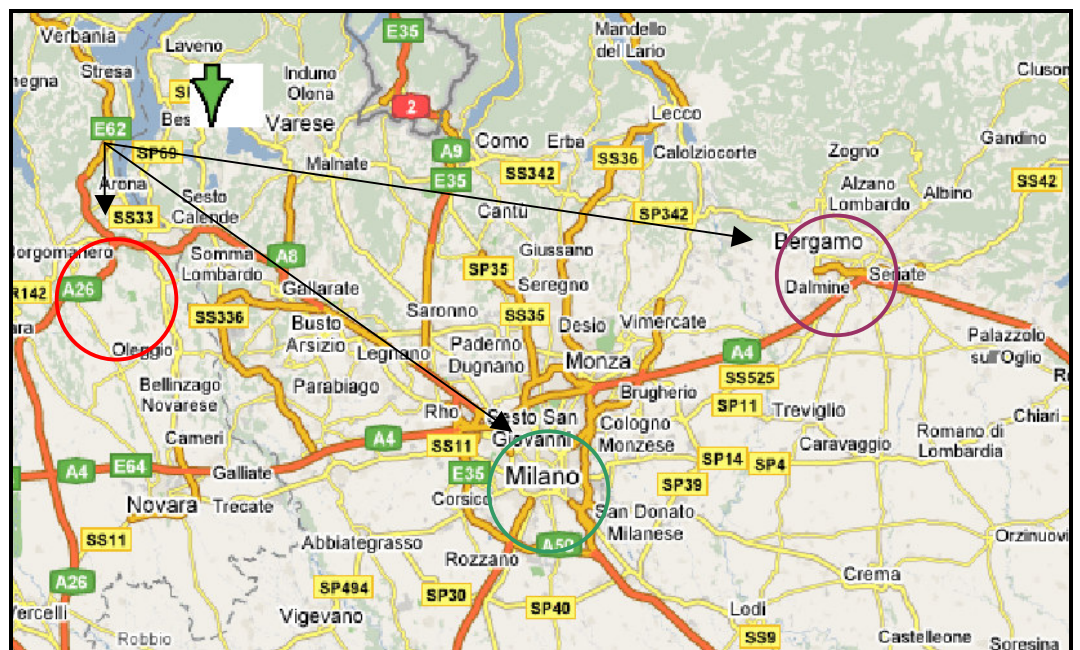


Figura 4.12 - In rosso aeroporto Milano-Malpensa, in verde Milano-Linate, in viola Orio al serio

Per quanto riguarda i collegamenti le arterie principali raggiungibili in pochi minuti sono la SS629 che porta verso Sud alla più vicina uscita dell'autostrada "dei laghi" (A8) presso Vergiate, mentre a nord porta verso la Svizzera.

Attraversando il comune di Bardello si raggiunge la SP50 che verso Est porta fino al capoluogo di Provincia, Varese. Verso ovest, attraversando il comune di Brebbia, la SP50 porta verso il Lago.

A supporto di quanto sopra analizzato sono state redatte le seguenti tavole.

Con la Tavola *d.1 – Inquadramento comunale rispetto al contesto dei comuni contermini* si sono analizzati i servizi e i luoghi attrattori dei comuni confinanti con Bregano e presso i quali i cittadini possono trovare tutti quei servizi primari nelle immediate vicinanze.

Tutte le valutazioni in merito vengono rimandate all'analisi effettuata nel piano dei Servizi.

Con la Tavola *d.2 – Tavola di inquadramento: gli elementi naturali presenti sul territorio* si sono evidenziati tutti quegli elementi naturalisticamente importanti per il territorio e meritevoli di attenzione e salvaguardia.

Il verde in genere è stato suddiviso, secondo aerofotogrammetrico, in zone boschive, a prato e a prato con alberature sparse.

Si è evidenziato il sistema delle acque che in Bregano risulta essere piuttosto importante: si segnalano il Lago di Biandronno ed il sistema del torrente Acqua Negra nella parte a sud del territorio al di là della linea ferroviaria.

In contrapposizione alla tavola *d.2* con la Tavola *d.3 – Tavola di inquadramento: edifici e servizi pubblici* si sono evidenziati gli elementi antropizzati quali la zona urbanizzata con i servizi e le principali infrastrutture.

5 - IL PAESAGGIO EDIFICATO, LA COMPONENTE PAESAGGISTICA E AGRICOLA, L'ECOSISTEMA E LA RETE ECOLOGICA

Il seguente capitolo affronta l'analisi del territorio sia costruito che nella sua veste di paesaggio e la valutazione dell'ecosistema e della rete ecologica.

Grazie al confronto tra paesaggio "che è stato", "esistente" e quello "che sarà" emergono rischi, criticità ma anche e soprattutto le potenzialità e opportunità paesaggistiche che possono influenzare lo sviluppo locale.

5.1 - Il paesaggio costruito

5.1.1 - Cenni storici

"Sopra un'altura grandeggia Bregano colla chiesa detta di Santa Maria del monte, presso cui gli avanzi di un castello"¹



Figura 5.1 – In alto Bregano vista arrivando da Bardello

¹ Cesare Cantù, 1858
Capitolo 5

Poche e frammentarie sono le notizie storiche riguardanti Bregano che, comunque, è certo abbia origini antiche come dimostra una lapide con iscrizioni longobarde trovata murata nella chiesa di Santa Maria al Monte.

Alcuni ritrovamenti di oggetti di caccia in corna di cervo (punte e arpioni), ritrovati nella torbiera di Bregano, fanno pensare che la zona fosse abitata già nel periodo neolitico.

Il primo documento ufficiale che parla di Bregano risale al 959 ed è una carta, ritrovata fra i documenti di Santa Maria del Monte, da cui si deduce che il territorio di Bregano, paese essenzialmente agricolo, vi erano possedimenti della comunità di Santa Maria del monte.

La dipendenza di Bregano da Santa Maria del monte è provata anche da documenti successivi in cui si fa riferimento a questo rapporto.

In particolare, in un documento del XII secolo in cui si elencano le entrate si Santa Maria del monte si legge:

“pro isto sedime et pro manso de Bregano...” e più avanti “Hec omnia supradictis res territorias et magis ubicumque invenire potuerint in integrum de supracriptis rebus territoriiis est de districto et honore de Alcherio et Ferré et de feudo de Berranno Alcherii et Ferrarii fratibus suis” da cui si deduce che il feudo di Bregano era affidato alle cure del Ferrarrio e dell’Alcherio.

Ancora in un documento del 1189 si legge che il feudo di Bregano versava decime a Santa Maria del monte di Varese.

Nel medioevo Bregano fu feudo dei Torriani che vi costruirono un castello per contrastare i Visconti dislocati a Brebbia.

In questo periodo i nobili di Bregano furono particolarmente legati ai Torriani tanto che, in un documento del 1265, si può trovare la notizia dell’aiuto che un certo Francino da Bregano, con altri nobili, accordarono ai Torriani per assediare Castiglione.

Il castello durante le guerre dei Torriani (1280) venne distrutto, rimangono solo i ruderi di una torre presso la cascina “del Monte”.

Dopo il medioevo non ci sono più documenti ufficiali che parlano di Bregano che, comunque, dovette seguire le vicissitudini storiche della zona.

Le notizie storiche **sull'attuale chiesa parrocchiale di Sana Maria Assunta** risalgono almeno al 1230, secondo quanto si evincerebbe da una lapide ritrovata nei pressi della chiesa, e inoltre per il ritrovamento di alcune tombe pagane e cristiane, avvenuto nel 1923.

Straordinario il numero dei pellegrini convenuti a Bregano in occasione della "festa d'agosto", come veniva chiamata: 40.000 nella settimana di



Figura 5.2 – Festa dell'Assunta, anno 1946

ferragosto del 1945 e 25.000 nella sola giornata del 15 agosto e questo nonostante i contrasti fra l'autorità ecclesiastica e chi voleva approfittare della festa religiosa per quella baldoria cui abbiamo accennato, giudicata dai parroci occasione di immoralità.

Oggi purtroppo la solennità dell'Assunta è rimasta soltanto la festa patronale della parrocchia, con un concorso di fedeli limitato agli abitanti del paese.

Sottoposta alla parrocchia di Biandronno fino al XIX secolo, nel 1898 Bregano ottiene dall'arcivescovo di Milano, il cardinale Andrea Ferrari, un

sacerdote residente, don Cesare Romano, che va ad abitare a Bregano nel corso dello stesso anno; finalmente, il 25 febbraio 1942, l'allora arcivescovo cardinale Ildefonso Schuster firma il decreto di erezione ecclesiastica della parrocchia di Bregano, e domenica 23 maggio c'è l'ingresso ufficiale del parroco, don Felice Guglielmetti.

Pur ritrovando notizie sin dai tempi storicamente più remoti, dal punto di vista dell'evoluzione del territorio le prime più rilevanti tracce sono individuabili attraverso le mappe ed i documenti del cosiddetto Catasto Teresiano (1722).

5.1.2 - L'evoluzione morfologica dell'edificato

Per comprendere la storia evolutiva dello sviluppo morfologico e tipologico del Comune di Bregano il primo punto affrontato è stato l'analisi della cartografia storica partendo dalla base del Catasto Teresiano del 1722 – figura 5.3 e 5.4 - a cui fa seguito la cartografia del Cessato Catasto del 1857 – figura 5.5.

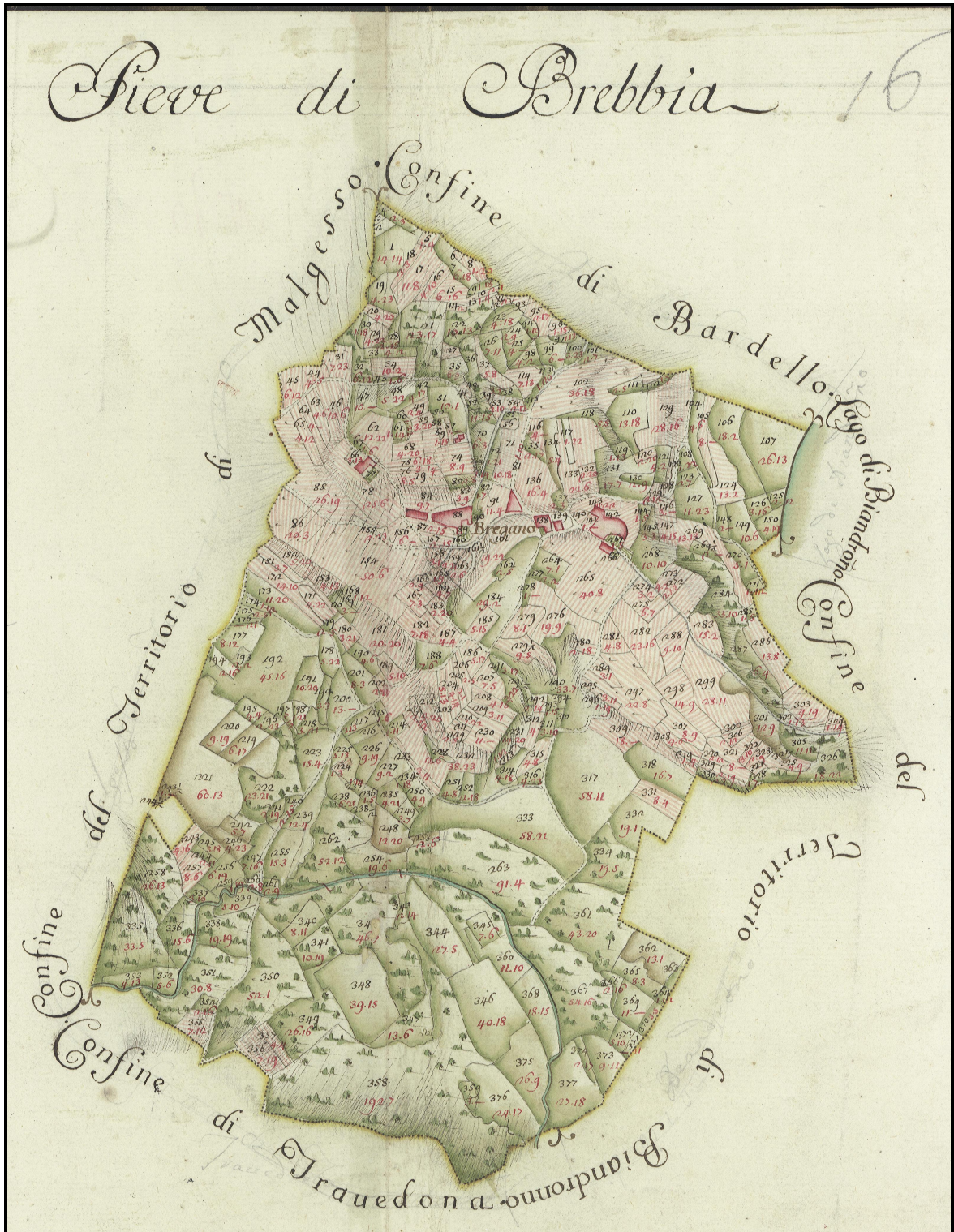


Figura 5.3 - Catasto Teresiano 1722

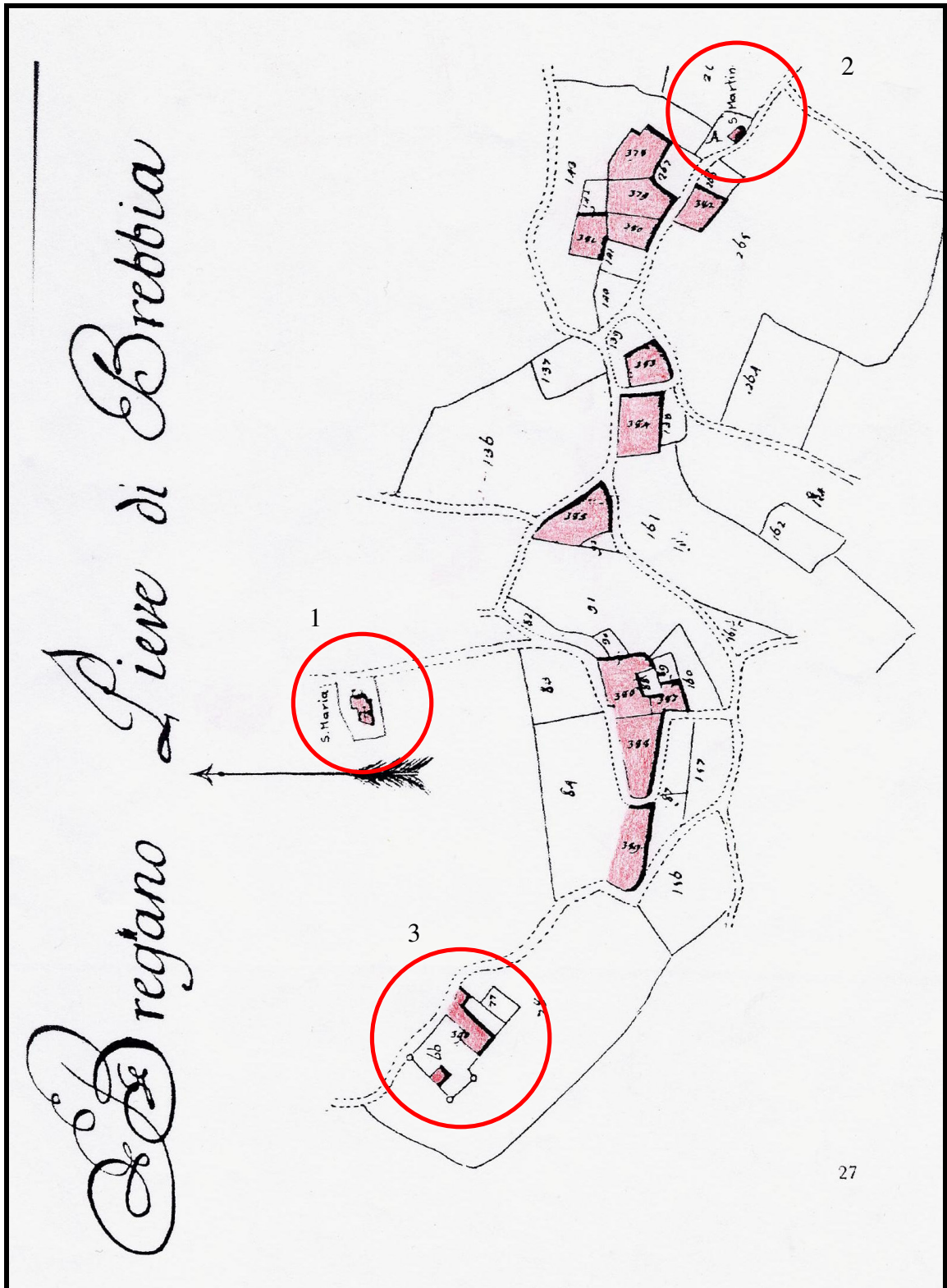


Figura 5.4 - Catasto Teresiano 1722 – tratto dal libro "Santa Maria di Bregano" di Mario Bretoni

(1) - Chiesa di Santa Maria del Monte di Bregano - (2) il vecchio oratorio si San Martino oramai distrutto e il tracciato del castello

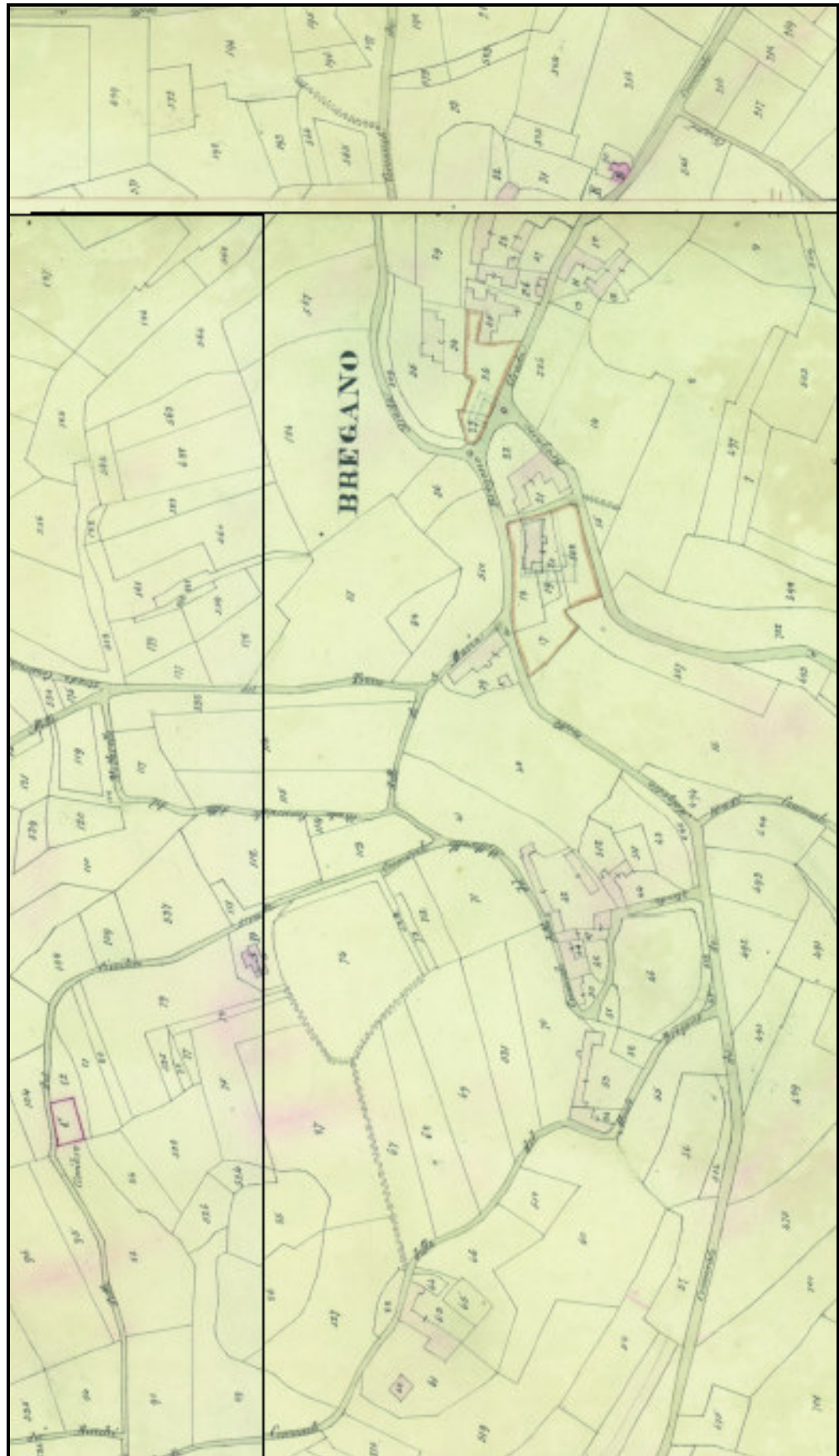


Figura 5.5 – Cessato Catasto Lombardo Veneto 1858

Lo studio della cartografia storica non si è limitato alla sola osservazione delle tavole precedenti ma è stato sviluppato elaborando delle tavolette di sintesi, attraverso le quali comprendere l'evoluzione morfologica e tipologica.

La sequenza è composta da due ordini compositivi: un primo riguardante la sequenza temporale dello sviluppo del comune, il secondo lo sviluppo secondo le tipologie edilizie.

Come si nota dalle prime tavole i primi agglomerati nascono lungo la via principale, attuale via Mazzini, suddivisi in piccole unità.

Staccato si trova l'impianto del castello e la Chiesa di Santa Maria.

Analizzando la carta del Cessato Catasto si assiste ad un'espansione sempre intorno ai nuclei individuati in precedenza e anche intorno alla località del castello.

Col passare dei secoli lo sviluppo urbano si è sempre più consolidato intorno a questi nuclei di partenza portando anche all'unione tra questi.

Tutto lo sviluppo si è sempre avuto lungo la via principale.

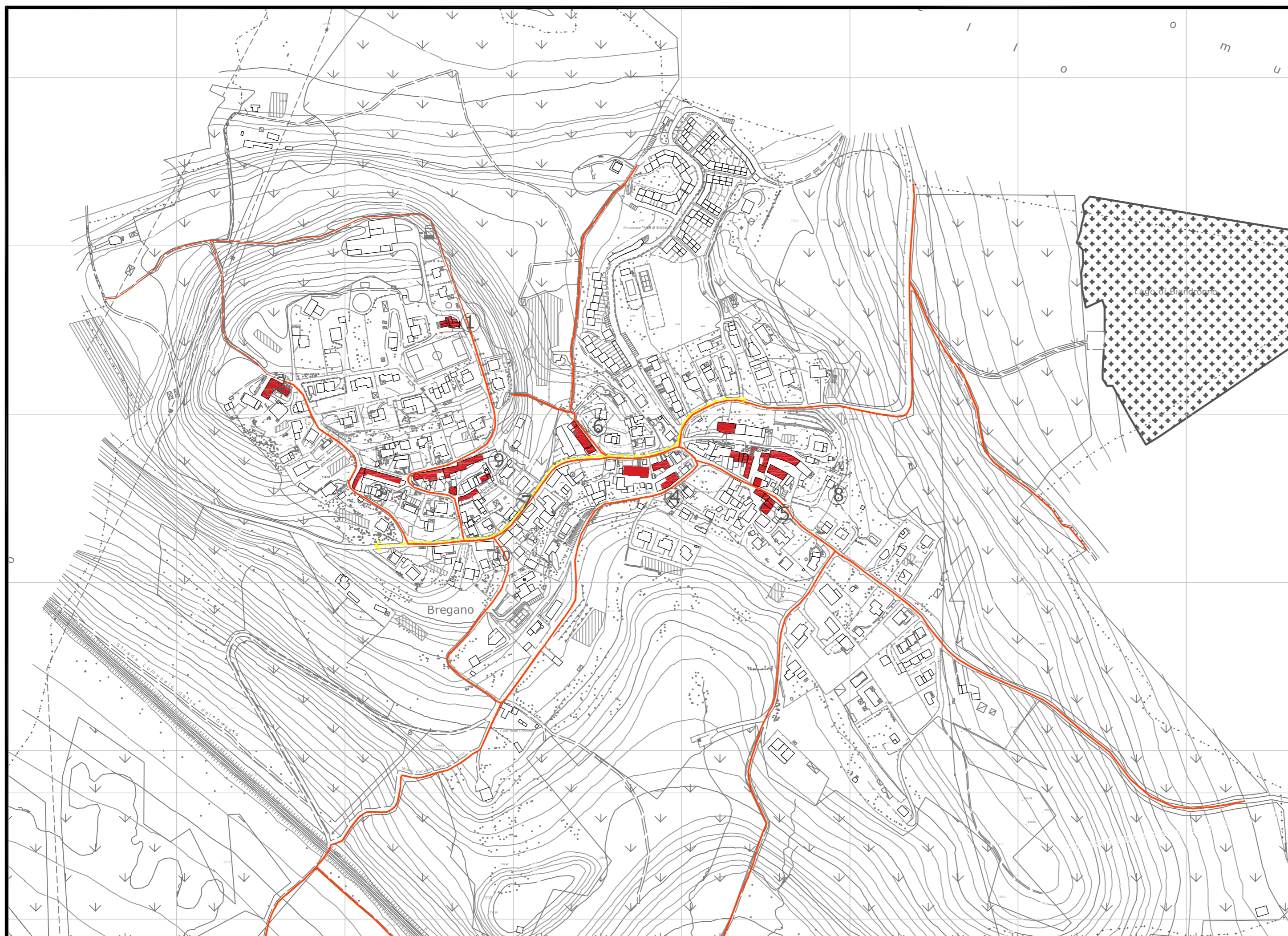
Via via questa "striscia" si è negli anni allargata maggiormente verso Nord raggiungendo il Santuario. Meno verso sud ove il territorio degrada verso la parte boscata.




Sostanzialmente il comune di Bregano si è sviluppato linearmente e non si è assistito a boom edilizi di tipo industriale o commerciale mantenendo nel tempo la sua vocazione prettamente residenziale.

Anche le vie di comunicazione non hanno subito particolari cambiamenti. L'originaria "via principale" è rimasta nel tempo come via di collegamento tra comuni e attraversamento interno. Da essa si sono poi ripartite vie secondarie a servizio della nuova espansione.

Possiamo quindi definire anomalo lo sviluppo morfologico del Comune se si pensa alla linea di sviluppo dei piccoli comuni che solitamente si espandono

concentricamente, partendo da un solo nucleo costituito, nella maggior parte dei casi, da una piazza sulla quale prospettano gli edifici principali come chiesa e comune e/o castello.

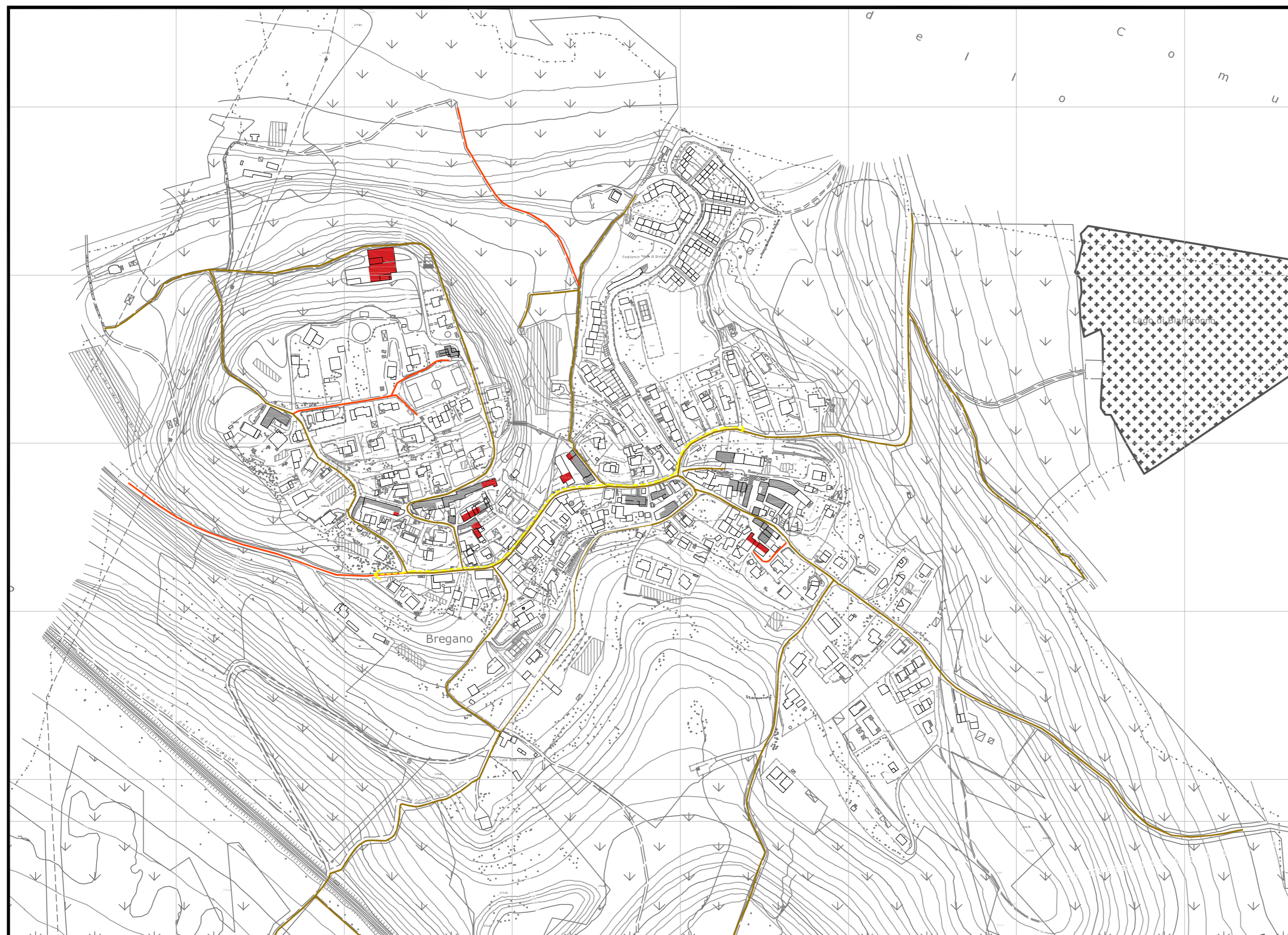


-  Edifici esistenti nel Catasto Teresiano
-  Strada principale
-  Strade esistenti nel Catasto Teresiano

Edifici e corti storiche presenti nel Catasto Teresiano:

- ① Santuario di M.A.
- ② Castello
- ③ Cort di Manete
- ④ Cort di Barbè
- ⑤ Cort di di Munà
- ⑥ Cort dur Rat
- ⑦ Cort dur Pitur
- ⑧ Cort dur Men
- ⑨ Cort Grande
- ⑩ Cort di Cech

Catasto Teresiano

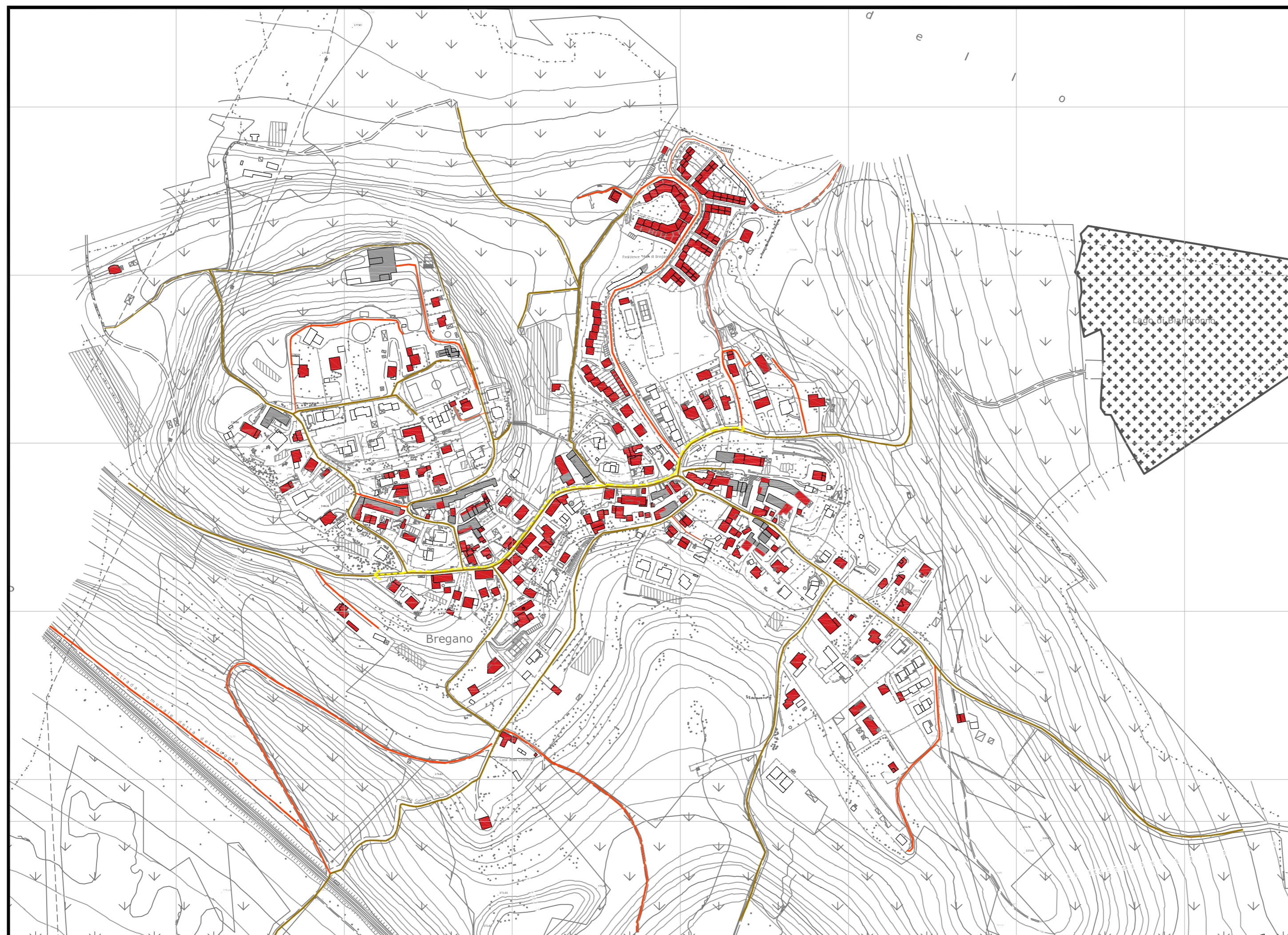


- Edifici esistenti nel Catasto Teresiano
- Edifici nuovi nel Cessato Catasto - 1857

Edifici e corti storiche presenti nel Catasto Teresiano:

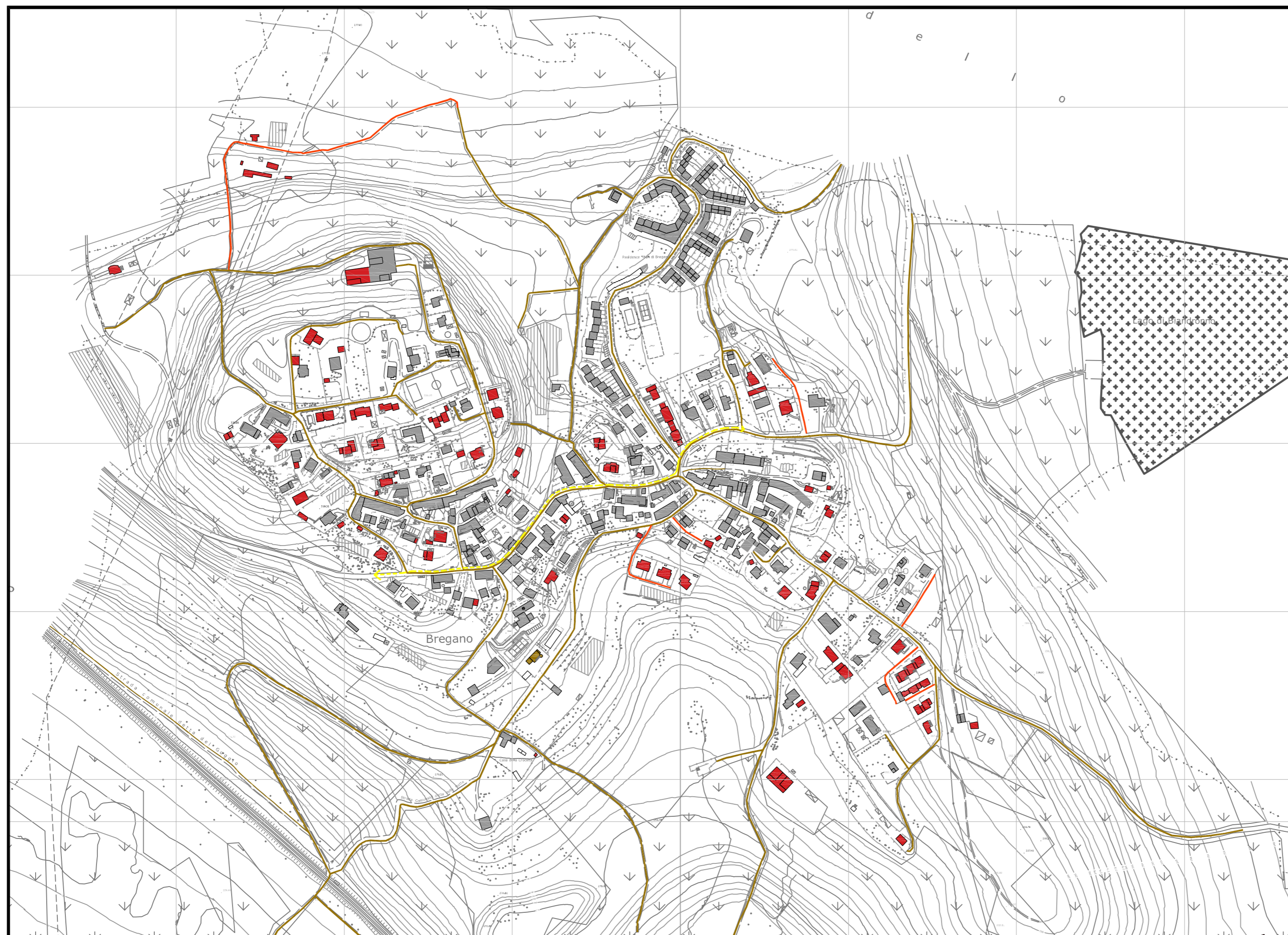
- ⑪ Ex Oratorio di San Martino





Cessato Catasto



- Edifici esistenti nel Cessato Catasto
- Edifici realizzati fino al 1984
- Strade già esistenti nel Cessato Catasto - 1857
- Strade presenti nel 1984

Situazione al 1984



-  Edifici esistenti nel 1984
-  Edifici realizzati dal 1984 al 2007
-  Strade già esistenti nel 1984
-  Strade realizzate dal 1984 fino al 2007

Aereofotogrammetrico 2007

5.1.3 - L'aspetto tipologico

Dal punto di vista tipologico, analizzando la cartografia storica e le tavolette seguenti, si nota che ad un primo sviluppo di tipologie classiche come l'edificio in linea e a corte si è assistito dagli anni sessanta in poi ad uno sviluppo urbano con tipologie edilizie singole.

Negli ultimi anni si assiste invece alla realizzazione di tipologie edilizie di tipo aggregato come la schiera o i piccoli quartieri.

A Bregano, inoltre è presente un'altra tipologia che è quella del residence inteso come casa per vacanze subendo quindi il fascino di località "turistica" come luogo di fuga dalla città durante il Week-End.

La tipologia edilizia ha influenzato anche l'assetto viabilistico. Infatti sviluppandosi l'agglomerato edilizio lungo la via principale si è formato un restringimento che, un tempo non provocava problemi ma che attualmente, con le caratteristiche dei trasporti mutate, è causa di difficoltà per il traffico veicolare.

Al contrario le tipologie di ville singole o che sono inserite in piani attuativi, con uno sviluppo più o meno normato, hanno creato maggior spazio e per la circolazione e la sosta.

In conclusione per quanto riguarda la tipologia edilizia il territorio di Bregano appare piuttosto omogeneo nella sua conformazione.

Edifici in linea o a corte lungo la via principale lasciano posto a ville singole man mano che le vie secondarie si dipartono sia verso Nord che Sud.

L'impianto tipologico si trasmette poi su quello morfologico, come già detto inusuale rispetto allo sviluppo dei piccoli comuni.

L'immagine urbana finale è quella di una "città lineare" con sviluppo che man mano si allarga parallelamente alla via principale.

Per quanto riguarda la consistenza degli edifici, intesa come numero di piani, si può dire che risulta essere abbastanza omogenea essendo per la maggior parte costruzioni composte da 1/2 piani fuori terra.

Come connotazione urbana altri aspetti tipologici emersi dall'analisi sono evidenziati nella conservazione delle forme e impianti delle corti storiche.

Queste sono state evidenziate anche nella tavola *e.1 Individuazione degli elementi caratteristici e storici da conservare* in quanto caratteri storici da non alterare ma da conservare e rivalutare.



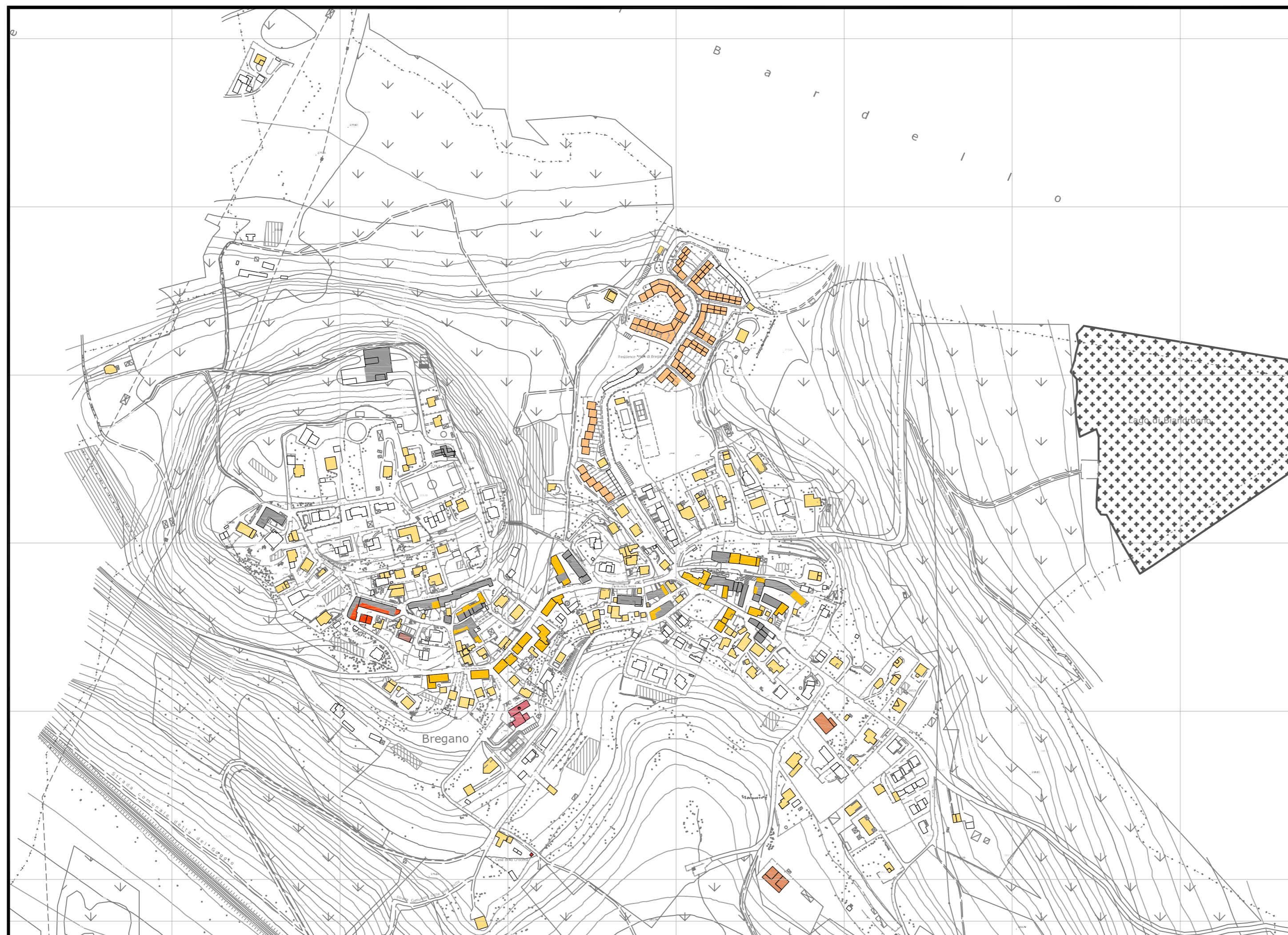
- Edifici singoli
- Edifici in linea
- Edifici a corte
- Edifici plurifamigliari
- Castello
- Case a schiera
- Edifici industriali
- Edifici pubblici
- Edifici religiosi


Catasto Teresiano

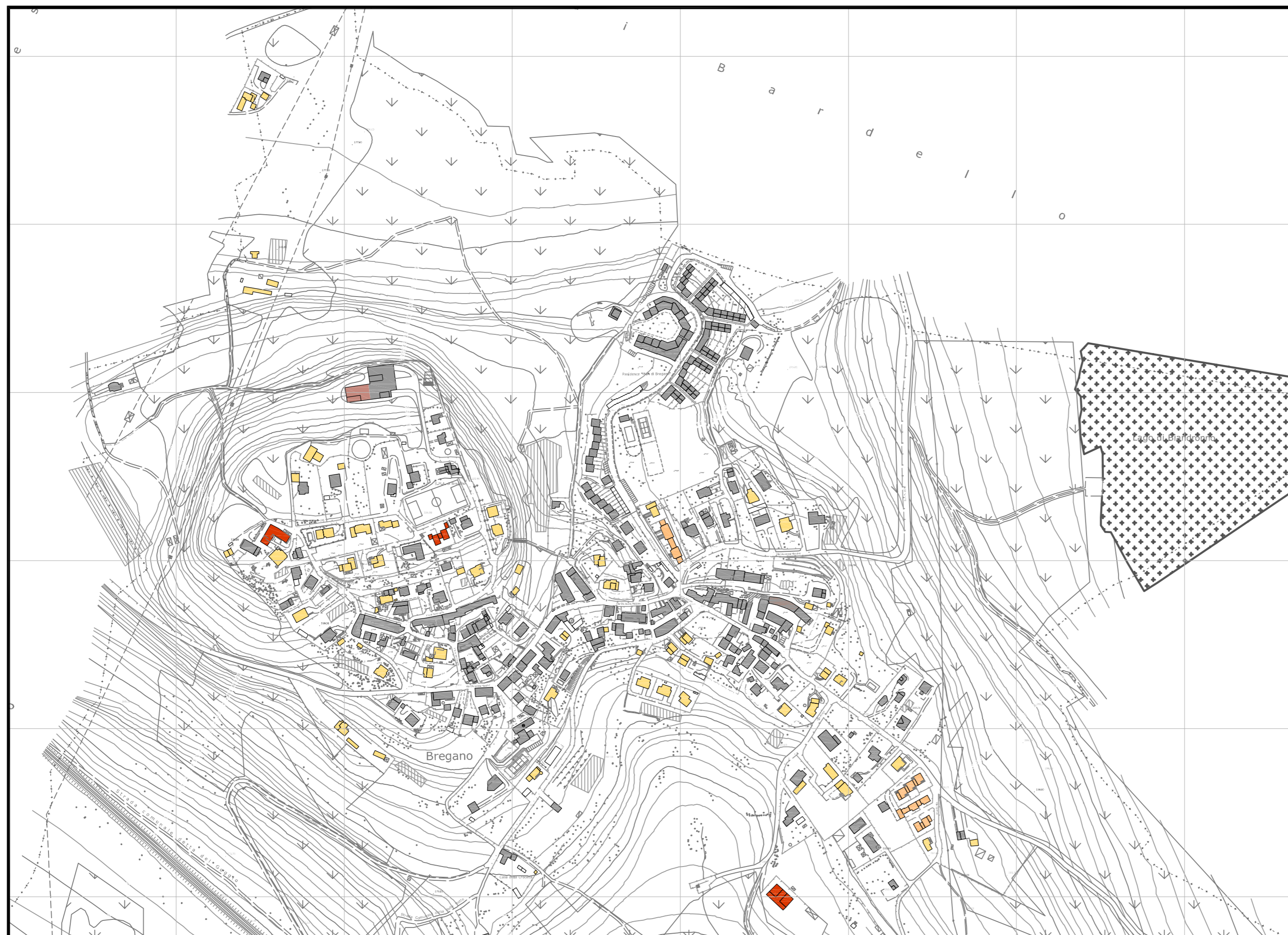


-  Edifici singoli
-  Edifici in linea
-  Edifici a corte
-  Edifici plurifamigliari
-  Castello
-  Case a schiera
-  Edifici industriali
-  Edifici pubblici
-  Edifici religiosi

Cessato Catasto



-  Edifici singoli
-  Edifici in linea
-  Edifici a corte
-  Edifici plurifamigliari
-  Castello
-  Case a schiera
-  Edifici industriali
-  Edifici pubblici
-  Edifici religiosi



-  Edifici singoli
-  Edifici in linea
-  Edifici a corte
-  Edifici plurifamigliari
-  Castello
-  Case a schiera
-  Edifici industriali
-  Edifici pubblici
-  Edifici religiosi

Aereofotogrammetrico 2007

5.1.4 - Gli elementi caratteristici e storici da preservare

Purtroppo lo sviluppo del centro non sempre, quasi mai, ha tenuto conto delle preesistenze, anzi, le corti sono state rimaneggiate spesso con interventi discutibili e non adatti ad un centro storico.

Risulta pertanto difficoltoso preservare elementi caratteristici che sono già stati perduti.

L'analisi della tipologia edilizia e morfologia urbana hanno permesso di individuare alcune caratteristiche morfologiche e tipologiche del territorio e della sua storia.

Tra i pochi elementi caratteristici rilevati e da conservare, riportati anche sulla tavola *e.1*, sono sicuramente gli impianti delle corti storiche come la Cort "di Cech", la Cort "di Manete", la Cort "di Barbé", la Cort "dur Pitor", la Cort "dur Men", la Cort "Grande", la località "ar Mot" e "Ar Cà", la Cort "di Munà", la Cort "dur Rat" che, seppure rimaneggiate senza seguire un disegno specifico, mantengono il loro impianto originario e sono caratteri direttamente leggibili della storia del tessuto urbano.

Ne consegue che, data l'importanza, anche sulle schede di valutazione degli edifici allegate al Piano delle Regole, verranno evidenziati gli immobili appartenenti alle corti storiche e nella sezione riservata agli elementi da conservare, verrà specificato che dovrà essere necessariamente mantenuto l'impianto tipologico e che questo non potrà essere soggetto ad aggiunte o rimaneggiamenti.



Figura 5.6: Cort di Manete



Figura 5.7: Cort di Barbé



Figura 5.8: Cort di Munà



Figura 5.9: Cort dur Rat



Figura 5.10: Cort dur Pitor



Figura 5.11: Cort dur Men



Figura 5.12: Cort Grande



Figura 5.13: Località ar Cà e ar Mot



Figura 5.14: Cort di Cech

Per quanto riguarda gli elementi storici e significativi da conservare all'interno del tessuto urbano, questi si riducono a piccoli manufatti o a pochi edifici.

Così come per gli edifici, anche per queste rilevanzze sono state redatte delle schede sulle quali sono stati evidenziati oltre che la posizione, le soglie storiche, anche lo stato di degrado, le eventualità criticità nonché le modalità d'intervento.

Questi manufatti non necessariamente sono all'interno del nucleo antico ma sono comunque parte della storia del comune.

Questo lavoro di indagine e di proposta di soluzione di eventuali problemi risulta essere utile anche al fine del restauro e rivalutazione di tali elementi anche in vista delle previsione del Piano dei Servizi.

Una delle emergenze significative è sicuramente il Santuario di Santa Maria al Monte risalente all'anno mille del quale si è già accennato nel paragrafo di apertura del capitolo e le piccole cappellette delle quali si trovano tracce già nel 1956 come da foto allegata e che accompagnano la salita verso il Santuario.



Figura 5.15: Salita verso il Santuario



Figura 5.16: Santa Maria al Monte



Figura 5.17: Particolare di una cappelletta Santuario della Via Crucis



Figura 5.18: Vista dalla salita al Santuario



Figura 5.19: Processione dell'Assunta lungo Via al Santuario, 1956

Il Santuario è stato identificato con la scheda A mentre le cappelle con la B.

La scheda C illustra un altro manufatto di tipo religioso: una piccola cappelletta situata sul bivio tra la Via Mazzini e la Via del Santuario.



Figura 5.20: Foto cappella votiva

Nella Piazza Marconi si trova una vecchia pompa per l'acqua sulla quale è riportata la data del 1915. (vedi scheda D)



Figura 5.21: Foto pompa dell'acqua

Un'altra pompa per l'acqua si trova in via del Santuario. (scheda E)



Figura 5.22: Foto pompa dell'acqua

Lungo la via Mazzini si trova un vecchio forno per il pane del quale non si conosce di preciso la data di costruzione.

Curiosa è la storia di questo forno. Utilizzato presumibilmente dagli anni venti, esso faceva parte di un "sistema di Forni" dislocati in alcune parti del borgo. Si dice che i forni fossero quattro: uno al castello, uno nella corte dei Manete (servitori del castello) uno presso l'oratorio di San Martino ed infine l'unico rimasto che si trova tutt'ora nel centro del Paese.

Questo forno, probabilmente pubblico, prima di cessare la sua attività e diventare di proprietà del comune nel 1998, veniva acceso dal proprietario al mattino in modo che durante il giorno chi volesse cuocere il proprio pane era libero di farlo. Per prenotare il proprio turno si mettevano in fila, a mano a mano che si arrivava, le fascine da bruciare. Una piccola lotta avveniva su a chi spettava l'ultimo turno: era infatti il più fortunato in quanto il forno aveva raggiunto una temperatura elevata e necessitava oramai di poca legna.



Figura 5.23: Foto del forno prima del restauro

Il manufatto è stato restaurato nel 2004 e talvolta viene ancora utilizzato durante alcune feste rievocative. (scheda F)



Figura 5.24: Foto del forno allo stato attuale

Presso la cascina al Monte, oramai assediato dalla vegetazione si ricorda un vecchio rudere resto dell'antico castello dei Besozzi. (scheda G)

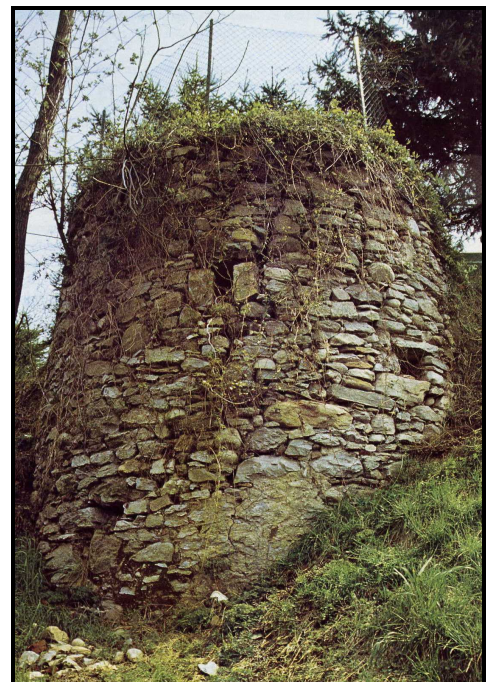


Figura 5.25: Foto rudere del castello



Figura 5.26: Foto resti del lavatoio

Posto marginalmente al centro abitato, a sud del Palazzo Comunale, in proprietà privata si trova un lavatoio, presenza anch'essa storica da mantenere e rivalutare. (scheda H)

Infine, come luogo caratteristico anche dal punto di vista del paesaggio e soprattutto da rivalutare è la scalinata che porta al Santuario attraverso un'area boscata nel cuore del paese. (scheda I)



Figura 5.27: Foto ai piedi della scalinata

5.2 – Il paesaggio

Come noto, anche alla luce delle indagini sin qui condotte, il paesaggio predominante di Bregano è composto da boschi, prati e colline. In minima parte il territorio risulta antropizzato, condensato intorno al centro, nella parte più alta del comune.

Da qualsiasi punto si raggiunga il centro abitato del comune di Bregano, si è piacevolmente costretti a transitare attraverso prati e boschi incontrando scorci paesaggistici di notevole bellezza.

La mutevolezza del paesaggio è data anche dal fatto che Bregano sorge su un'altura ed il territorio degrada dolcemente da Nord a Sud mentre è più scosceso verso Est e verso Ovest.

Si propongono in successione delle foto prese da diversi punti del territorio che nella tavola *e.2 Il territorio comunale e il paesaggio* trovano il loro punto di ripresa.

Schematicamente sono stati evidenziati i suggestivi coni ottici di rilevanza paesaggistica, anche in previsione delle ipotesi di sviluppo e della salvaguardia degli stessi.



**Foto 5.28 - Scorcio di Bregano venendo da Biandronno.
In basso il lago di Biandronno, sullo sfondo il Mottarone e più in fondo l'arco alpino**



Foto 5.29 - Scorcio dei campi fuori dal centro abitato



Foto 5.30 - Scorcio dei campi fuori dal centro abitato



Foto 5.31 - Scorcio dei campi fuori dal centro – frangia di unione tra costruito e non



**Foto 5.32 – Vista dalla Via al Santuario
Sotto il lago di Biandronno, in mezzo il lago di Varese, sullo sfondo l’arco alpino**



**Foto 5.33 – Vista dalla Via al Santuario
Il lago di Varese, sullo sfondo il Campo dei Fiori e il Sacro Monte di Varese**



**Foto 5.34 – Vista dalla via principale andando verso Malgesso, sullo sfondo il
Mottarone e le alpi della sponda piemontese del Lago Maggiore**



Foto 5.35 – Vista del MonteRosa dai prati di via Firenze



Foto 5.36 – Vista dei terrazzamenti verso il “Mot” dalla strada che sale a Bregano da Bardello

5.3 – La componente agricola e boschiva

Analizzando, seguendo lo stesso metodo di indagine per la formazione dei nuclei antichi, il catasto Teresiano e contemporaneamente le recentissime foto aeree, si nota che sin dal 1722 il territorio era strutturato più o meno come lo stato attuale. Il tessuto urbanizzato a Nord, a Sud l'area boscata. Anello di congiunzione tra i due diversi aspetti sono i prati più o meno coltivati.

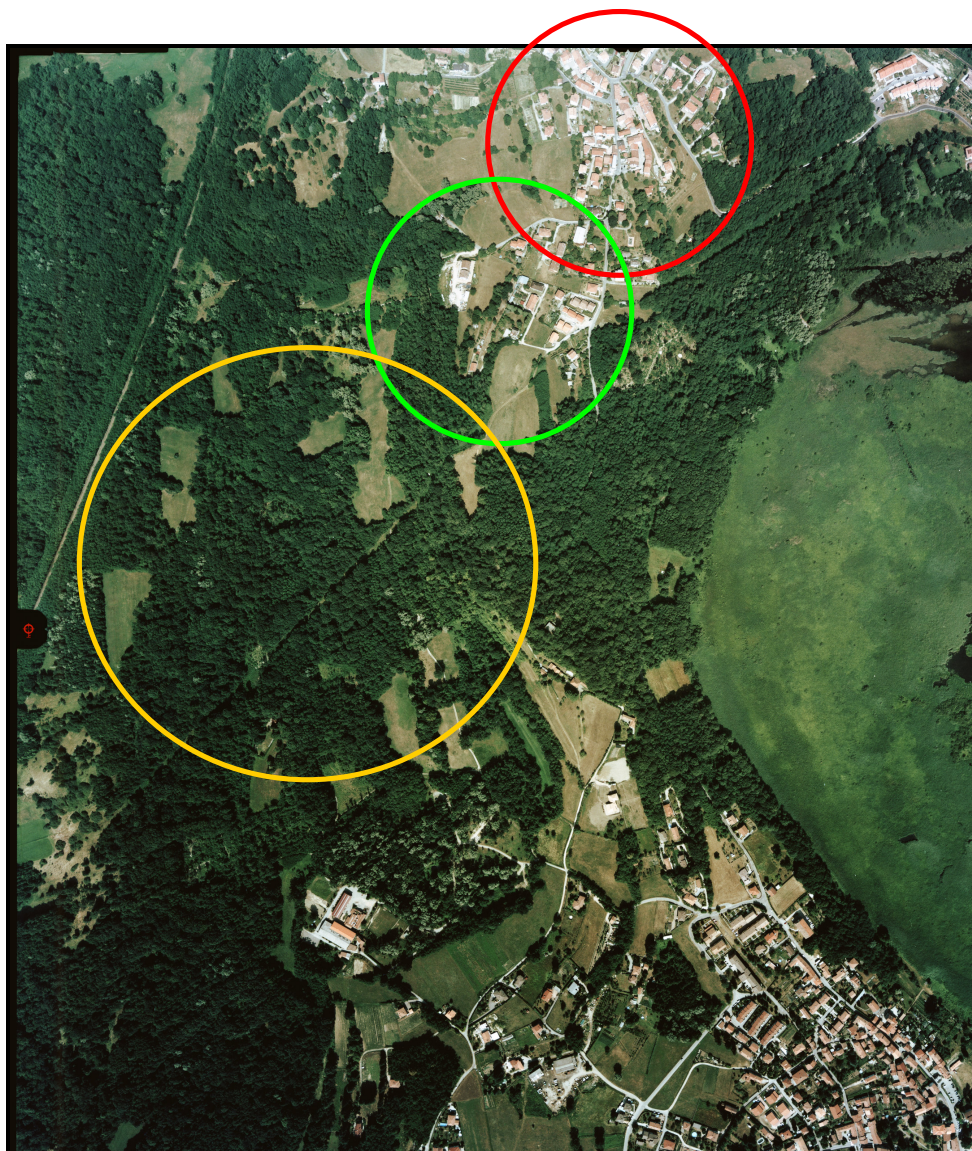


Figura 5.37 - ripresa aerofotogrammetrica

Per evidenziare quest'andamento del tessuto territoriale si sono evidenziati con cerchi cromatici il tessuto urbano in rosso, l'elemento di transizione composto dalla zona a prato in verde e l'area boscata in giallo.

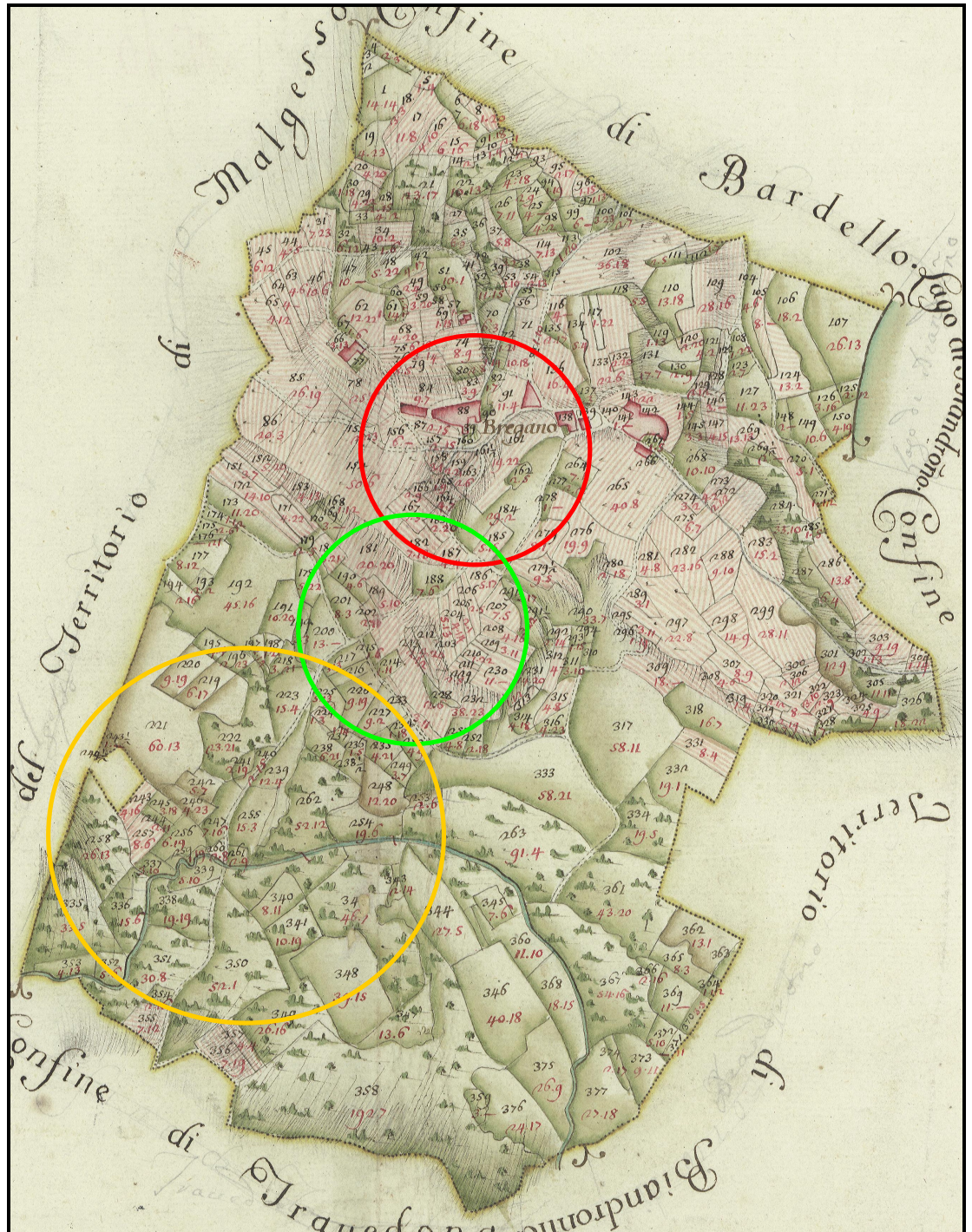


Figura 5.38 - catasto teresiano del 1722

Confrontando le figure precedenti e lo schema del rapporto si nota che tale struttura è rimasta nel tempo pressoché inalterata.

Nel Catasto Teresiano riconosciamo infatti in rosa intenso la zona costruita, in rosa chiaro i campi coltivati, in verde le zone boscate. Si evidenzia inoltre il tratto del torrente "Acqua Negra".

Nonostante il rapporto tra questi tre insiemi costruito-campi coltivati-aree boscate, sia stato in qualche modo mantenuto, seppur mutato nelle superfici, è rilevante il fatto che i campi coltivati di un tempo ora sono ridotti a semplici prati con qualche coltura, frutteto ma soprattutto orti per i tempo libero.

Procedendo al confronto necessario tra catasto teresiano e la tavola *a.2* sulla quale sono evidenziate le aziende agricole operanti sul territorio si pone in evidenza come questi terreni hanno una vocazione agricola risalente al passato ma purtroppo sono assai diminuiti lasciando spazio principalmente ai terreni incolti o all'avanzare delle aree boscate.

Analizzando infine la tavola *d.2* degli elementi naturali è si è potuto rilevare che la maggior parte del territorio comunale è composto da aree verdi con 1.237.000 mq circa di zone a bosco, 390.000 mq di aree a prato e 97.000 mq di zone agricole coltivate o a prato.

5.4 – L'ecosistema e la rete ecologica

La struttura eco-sistemica intesa *come sistema di interazioni comprendente componenti abiotiche e biotiche*² cioè costituito da organismi viventi e non di un'area limitata, trova nel territorio di Bregano ampio spazio, in quanto come evidenziato nelle analisi precedenti quasi il 90% del territorio non è urbanizzato ma costituito da aree verdi.

Il quadro eco sistemico all'interno del Comune si può dire essere formato oltre che dagli organismi viventi anche da quelle componenti essenziali per la sopravvivenza di questi ultimi. Pertanto si considerino il sistema fluviale ed il sistema orografico.

Come verrà poi evidenziato con l'indagine idrogeologica il territorio è ricco di vie fluviali, costituite da piccoli torrenti e da una via d'acqua maggiore costituita dal torrente Acqua Negra. Il sistema fluviale, come si evidenzia anche nella tavola e.2 è per lo più nella zona a Sud ove l'andamento è più complanare.

Per quanto riguarda il sistema orografico, come si rileva dalle curve di livello, Bregano è costituito da un'altura posta a Nord del territorio che degrada verso Sud con un dislivello di circa 100 m tra il Santuario e la zona della ferrovia, per poi arrivare al confine comunale con Travedona quasi in modo complanare.

Come prescritto nel PTCP all'art. 78 in fase di redazione del PGT e di adeguamento urbanistico alle indicazioni del PTCP i *comuni dovranno perseguire la strategia di tutela, valorizzazione e ricomposizione paesaggistica del territorio comunale e delle diverse parti del sistema del verde e degli spazi aperti e recepire le disposizioni di progetto della rete ecologica.*

² Definizione di A.G. Tansley
Capitolo 5

Brevemente per rete ecologica si intende un collegamento di aree di rilevante interesse ambientale e paesistico in una rete continua.

Scopo della rete è conservare le biodiversità preservando e garantendo i processi biologici della natura.

Si definiscono quindi delle aree protette denominate "core area" collegate da una rete costituita da corridoi ecologici. Tali corridoi devono favorire la migrazione delle specie costituenti gli ecosistemi tra un'area all'altra.

Inoltre le reti ecologiche ricongiungono e ricuciono i frammenti di naturalità e pregio paesistico disperso nei territori.

Pertanto i corridoi ecologici dovranno essere tenuti in considerazione durante le previsioni di piano e dovranno essere sezioni protette.

La rete ecologica verrà presa in considerazione sia a livello comunale come continuità delle aree verdi intorno al costruito ma anche a scala più ampia in quanto facente parte di un sistema maggiore ed articolato.

Nel territorio comunale di Bregano non risulterà difficile conservare questi corridoi in quanto come già più volte ribadito costituito per il 80% da aree a verde.

Tuttavia per una corretta pianificazione e conservazione si fa riferimento alle indicazioni contenute nel PTCP.

Di seguito si ri-propone lo stralcio della tavola PAE e_3 nella quale vengono definite le varie aree.

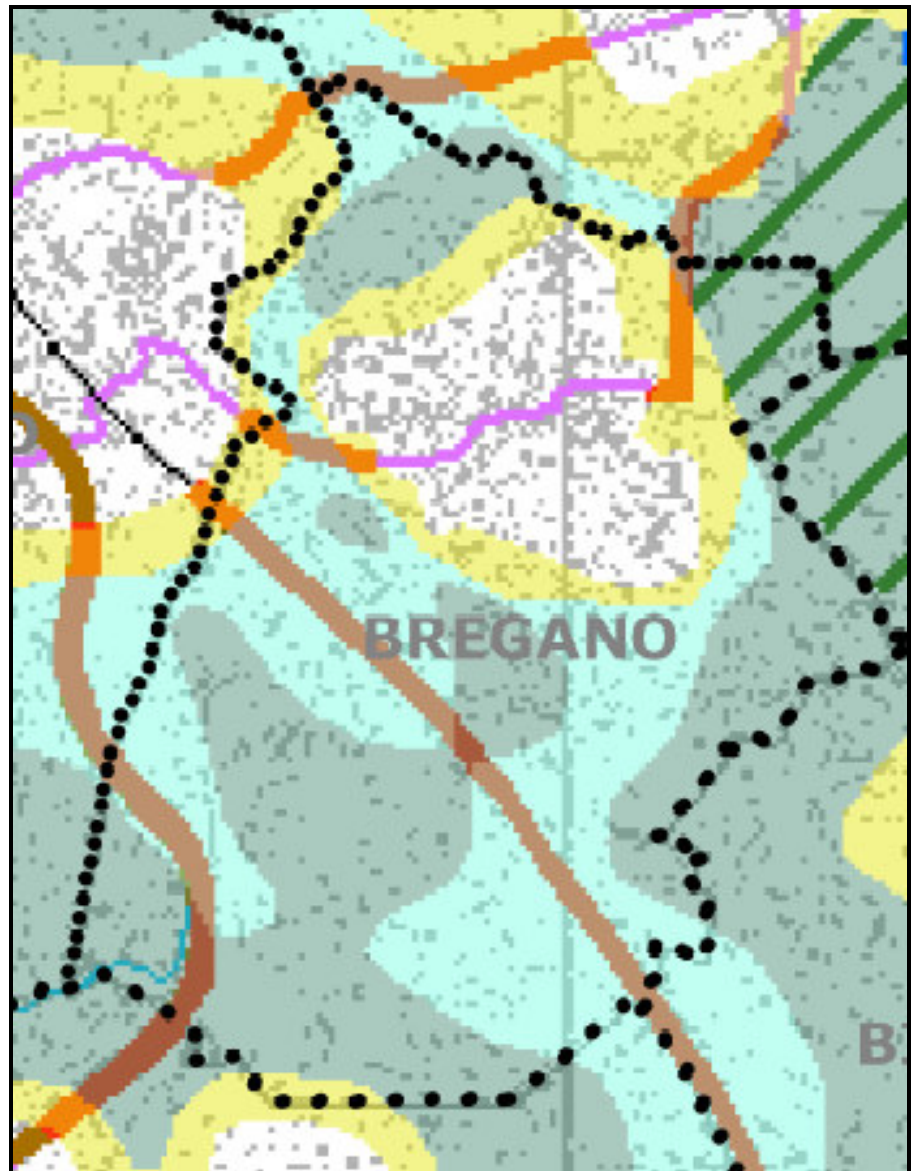


Figura 5.39 - Stralcio tav. PAE 3 del PTCP

Si evidenziano:

- in verde scuro – Core area – principale
- in verde chiaro – area di completamento
- in giallo – fascia tampone
- righe oblique verdi –SIC/ZPS
- in arancio – infrastrutture esistenti ad alta interferenza

Esaminando la tavola si evidenzia innanzi tutto che attorno al centro edificato, in bianco, si estende in modo circolare ad esso una fascia

tampone in giallo. Tale fascia mira alla ricucitura tra spazi aperti e tessuto urbano. I progetti di nuova edificazione dovranno promuovere tale ricongiunzione fornendo in alternativa a forme di interventi edilizi isolati uno sviluppo orientato alla realizzazione funzionale e morfologica delle aree di frangia.

Successivamente alla fascia tampone si ha una zona in verde scuro denominata come *core-areas principale*. Si intende per *core-areas*³ *una sorgente di biodiversità che funge da nucleo di diffusione delle popolazioni di organismi viventi destinate ad essere tutelate e conservate*.

Nel PTCP gli indirizzi per queste ultime prevedono il miglioramento di tali zone *ospitando una stabile e diversificata vita selvatica*.

Inoltre in tali zone si dovranno *limitare i tracciati di nuove infrastrutture viabilistiche e ferroviarie, in caso contrario si dovrà prevedere idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale*.

Intorno alle core-area principali è segnalata una fascia di completamento la quale dovrà essere mantenuta, riqualificata al fine della riconnessione delle coree area attraverso corridoi o aree.

Importante dal punto di vista ambientale ed ecologico è la zona segnalata con righe oblique verdi corrispondente al SIC del lago di Biandronno, la cui descrizione è stata riportata nel capitolo 2.

³ Art.70 delle NtA del PTCP
Capitolo 5

5.5 – La rete ecologica comunale

Come emerso ed evidenziato nei paragrafi precedenti, l'intero territorio comunale appartiene ad un più ampio sistema di rete ecologica già definito nel PTCP.

Di conseguenza essendo il progetto di rete ecologica più una strategia d'intervento che un'entità fisica tracciata sul territorio, lo scopo di questo paragrafo e della tavola *e.4_Rete ecologica Provinciale e Comunale* è quello di proporre un'ipotesi che riguarda più il potenziamento della rete principale che quello di vero e proprio progetto di rete interna.

L'obiettivo principale è quello di ridurre la frammentazione territoriale che è la causa principale del degrado ecologico degli habitat e della conseguente perdita delle biodiversità.

Analizzando la tavola *e.4_Rete ecologica Provinciale e Comunale* innanzi tutto viene evidenziato il sistema di rete come da PTCP provinciale.

Le criticità maggiori sono quelle già evidenziate nel PTCP e riguardano le infrastrutture che attraversano il territorio comunale quali la ferrovia, la statale SS629, la strada provinciale SP19dir. Purtroppo barriere sulle quali l'Amministrazione Comunale non ha potere decisionale in merito.

Tuttavia, seguendo lo spirito della legge, nel presente Documento di Piano si vogliono proporre delle ipotesi progettuali auspicando l'intervento dei relativi enti.

Innanzi tutto si evidenzia che esistono già tre varchi al di sotto della ferrovia, di cui due pedonali e uno fluviale. Questi potrebbero essere aumentati e nel contempo si potrebbe pensare alla realizzazione di barriere fonoassorbenti sia lungo la linea ferroviaria che lungo la SS629.

Anche sotto quest'ultima struttura è presente un varco, costituito dal passaggio del torrente Acqua Negra.

Altri passaggi si potrebbero ipotizzare lungo la via Provinciale come riportato sulla tavola suddetta.

L'espansione residenziale, zone ASU, risulta essere contenuta e concentrata nella parte Nord del territorio, in contiguità con l'area urbanizzata esistente,

non andando a interferire con la grande area verde a Sud e l'area verso Est occupata dal SIC.

Interferenze tra le zone destinate all'espansione e a standards con la rete ecologica sono rilevabili solo nella zona ASU1, nelle due zone AUC poste a cavallo tra il confine comunale Bregano-Malgesso e nell'area a standard posta in prossimità della piattaforma ecologica.

Per la zona ASU1, interessata parzialmente dalla presenza della fascia tampone, la criticità viene risolta attraverso accorgimenti urbanistici mirati e riportati nell'apposita scheda.

In ogni caso l'edificazione (concentrazione volumetrica) verrà consentita solo nella zona esterna alla fascia tampone verso la zona già edificata.

Per quanto riguarda le aree AUC situate a cavallo tra il confine Bregano-Malgesso, trattasi di aree già edificate, già attualmente con destinazione residenziale e, come rilevabile dalla cartografia (vedi *tav. b.2*), contigue ad altre zone residenziali consolidate ed urbanizzate esistenti sul territorio di Malgesso.

Per quanto riguarda l'area a Nord, già satura volumetricamente, si applicano le norme delle zone AUC.

Per quanto riguarda l'area a Sud, l'edificazione sarà normata con apposita scheda nel Piano delle Regole.

L'area a standard che ricade all'interno di una fascia tampone, di completamento e di una corea area primaria, la stessa verrà utilizzata unicamente come standard a verde che non andrà ad intaccare in alcun modo l'habitat persistente.

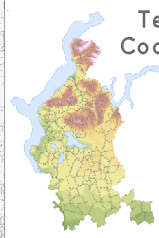
La stessa, infatti, potrebbe essere utilizzata come zona dedicata allo studio didattico e di sensibilizzazione verso l'ambiente ed il territorio prevedendo un più ampio progetto in collaborazione con enti superiori quali scolastici e provinciali, avendo cura di non alterare l'ambiente.

Si ipotizzano ad esempio, percorsi didattici sia faunistici che botanici, studi specifici sull'ambiente, percorsi sportivi etc.

Gli interventi saranno limitati all'installazione di piccoli manufatti per fini didattici quali panchine, tavoli e cartellonistica.

Segue Figura 5.40 - tav. PAE 3 del PTCP

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale



Adottato dal Consiglio Provinciale con delibera n. 26 del 12/11/2014
Approvato dal Consiglio Provinciale con delibera n. 14 del 12/11/2014

PRESENTE
PRESIDERE AL TERRITORIO ED URBANISTICA
COORDINATORE D'AREA
ORIENTATORE SETTORE TERRITORIO
PUBBLICITÀ E PUBLISHING

Dir. Marco Pignatelli
Arch. Giorgio De Wolf
Dir. Giorgio Zanoli
Arch. Silvio Landano
Ufficio 2.17 della Provincia di Varese

Legenda

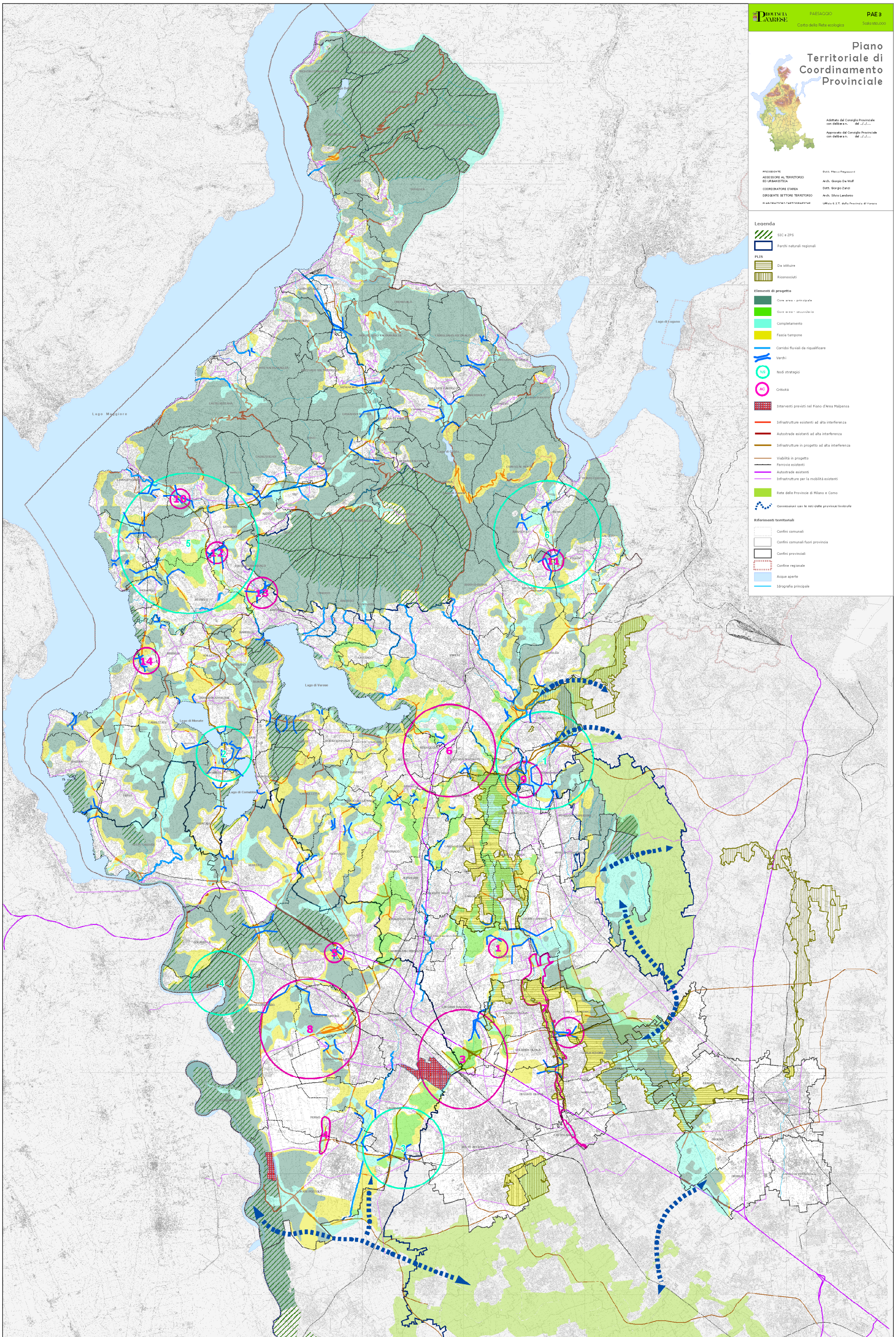
- SIC e ZPS
- Fausti naturali regionali
- PLUS
- Da istituire
- Riconosciuti

Elementi di progetto

- Cure area - principale
- Cure area - secondarie
- Completamento
- Fascia tampone
- Corridoi fluviali da riqualificare
- Vardi
- Nodi strategici
- Orti
- Interventi previsti nel Piano d'Area Malpensa
- Infrastrutture esistenti ad alta interferenza
- Autostrade esistenti ad alta interferenza
- Infrastrutture in progetto ad alta interferenza
- Viabilità in progetto
- Ferrovie esistenti
- Autostrade esistenti
- Infrastrutture per la mobilità esistenti
- Rate delle Province di Milano e Como
- Connessioni con le reti delle province limitrofe

Riferimenti territoriali

- Confini comunali
- Confini comunali fuori provincia
- Confini provinciali
- Confine regionale
- Acque aperte
- Idrografia principale



Comune di Bregano
INDIVIDUAZIONE DEGLI ELEMENTI CARATTERISTICI

scheda	A	data rilievo	17/11/2007
--------	---	--------------	------------

Via	Del Santuario	EDIFICIO	A
------------	----------------------	-----------------	----------

REGISTRO STORICO CARTOGRAFIA

Catasto Teresiano (1772)	si
Cessato Catasto (1857)	si

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

Tipologia edificio:	religioso
n° piani fuori terra:	2

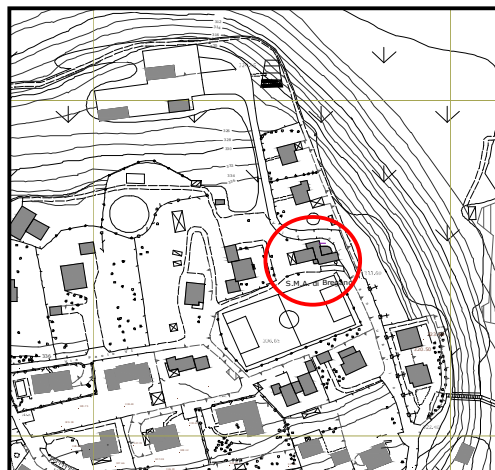


CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

Copertura	Stato di conservazione
Tipologia: a falde	buono
Materiali: orditura in legno e copertura in marsigliesi	

Serramenti	Stato di conservazione
Materiali: vetrate con telaiatura in ferro	buono

Finitura della facciata	Stato di conservazione
Materiali: intonaco tinteggiato	buono



CARATTERI ARCHITETTONICI E DECORATIVI

ELEMENTI NON CONGRUI

STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE

FRUIBILITA' - ACCESSIBILITA'

buono

buona, accessibile

INDICAZIONI

Segni di dilavamento e di umidità di risalita sulle facciate in genere. Le facciate della torre campanaria presentano distaccamenti di intonaco, macchie di umidità da infiltrazione. L'edificio necessita di manutenzione

Comune di Bregano
INDIVIDUAZIONE DEGLI ELEMENTI CARATTERISTICI

scheda	B		data rilievo	17/11/2007
--------	---	--	--------------	------------

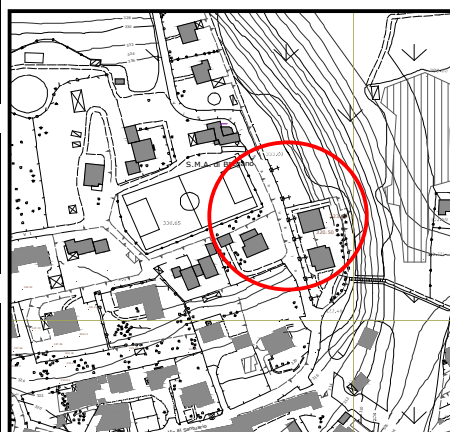
Via	Del Santuario	EDIFICIO	B
------------	----------------------	-----------------	----------

REGISTRO STORICO CARTOGRAFIA		
Catasto Teresiano (1772)		no
Cessato Catasto (1857)		no



CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE	
Tipologia edificio:	religioso
n° piani fuori terra:	1

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO	
Copertura	Stato di conservazione
Tipologia: a falde	buono
Materiali:	



Serramenti	Stato di conservazione
Materiali:	

Finitura della facciata	Stato di conservazione
Materiali: rivestimento in sasso	buono

CARATTERI ARCHITETTONICI E DECORATIVI	ELEMENTI NON CONGRUI

STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE	FRUIBILITA' - ACCESSIBILITA'
buono	buona, accessibile

INDICAZIONI
manutenzione ordinaria continuativa di mantenimento

Comune di Bregano
INDIVIDUAZIONE DEGLI ELEMENTI CARATTERISTICI

scheda	C	data rilievo	17/11/2007
--------	---	--------------	------------

Via	Mazzini	EDIFICIO	C
------------	----------------	-----------------	----------

REGISTRO STORICO CARTOGRAFIA

Catasto Teresiano (1772)	no
Cessato Catasto (1857)	no

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

Tipologia edificio:	religioso
n° piani fuori terra:	1

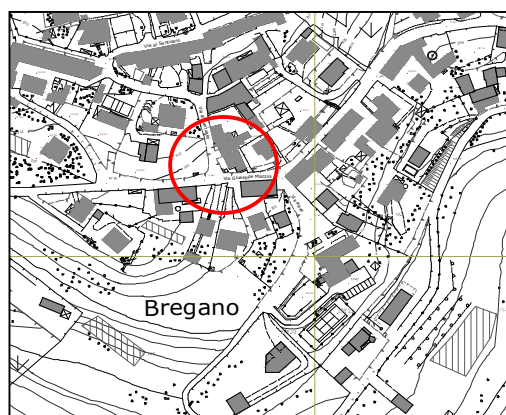


CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

Copertura	Stato di conservazione
Tipologia: a falde	sufficiente
Materiali: orditura in legno copertura in coppi	

Serramenti	Stato di conservazione
Materiali: porta in ferro verniciato	sufficiente

Finitura della facciata	Stato di conservazione
Materiali: rivestimento in mattoni a vista	sufficiente



CARATTERI ARCHITETTONICI E DECORATIVI

Cappella votiva, pavimentazione in mattoni a spina di pesce

ELEMENTI NON CONGRUI

STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE

Sufficiente

FRUIBILITA' - ACCESSIBILITA'

buona anche se in prossimità di incrocio

INDICAZIONI

Il fabbricato necessita di manutenzione in generale specialmente la facciata in mattoni le cui fughe risultano corrose e deteriorate

Comune di Bregano
INDIVIDUAZIONE DEGLI ELEMENTI CARATTERISTICI

scheda	D		data rilievo	17/11/2007
--------	---	--	--------------	------------

Via	Del Santuario	EDIFICIO	D
------------	----------------------	-----------------	----------

REGISTRO STORICO CARTOGRAFIA

Catasto Teresiano (1772)		no
Cessato Catasto (1857)		no

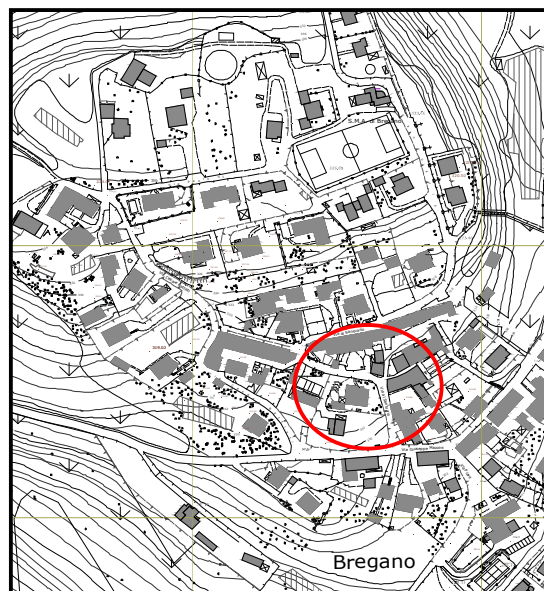
CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

Tipologia edificio:	pompa per l'acqua
n° piani fuori terra:	



CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

Copertura	Stato di conservazione
Tipologia: piana	buono
Materiali: in pietra	



Serramenti	Stato di conservazione
Materiali:	

Finitura della facciata	Stato di conservazione
Materiali: intonaco e rivestimento in sasso	buono

CARATTERI ARCHITETTONICI E DECORATIVI

ELEMENTI NON CONGRUI

STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE

FRUIBILITA' - ACCESSIBILITA'

buono

buona anche se in prossimità di strada

INDICAZIONI

manutenzioane ordinaria continuativa per il mantenimento

Comune di Bregano
INDIVIDUAZIONE DEGLI ELEMENTI CARATTERISTICI

scheda	E		data rilievo	17/11/2007
--------	---	--	--------------	------------

Via	Piazza Marconi	EDIFICIO	E
------------	-----------------------	-----------------	----------

REGISTRO STORICO CARTOGRAFIA		
Catasto Teresiano (1772)		no
Cessato Catasto (1857)		no



CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE	
Tipologia edificio:	pompa per l'acqua
n° piani fuori terra:	

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO	
Copertura	Stato di conservazione
Tipologia: piana	buono
Materiali: cemento	



Serramenti	Stato di conservazione
Materiali:	

Finitura della facciata	Stato di conservazione
Materiali: intonaco e sasso	buono

CARATTERI ARCHITETTONICI E DECORATIVI	ELEMENTI NON CONGRUI
qualche fenomeno di dilavamento causato dalla pioggia e dallo smog	cestino per i rifiuti

STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE	FRUIBILITA' - ACCESSIBILITA'
buono	buona anche se in prossimità di incrocio

INDICAZIONI
manutenzione ordinaria

Comune di Bregano
INDIVIDUAZIONE DEGLI ELEMENTI CARATTERISTICI

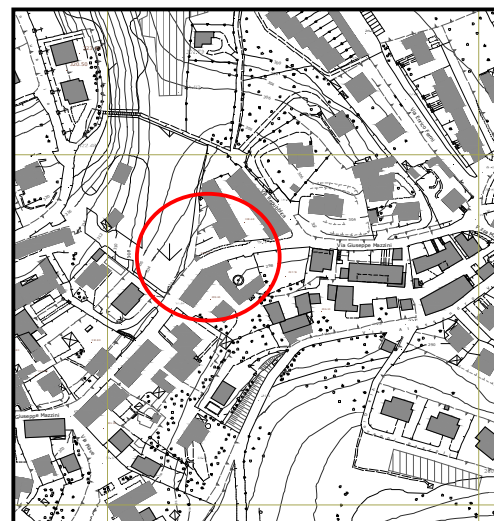
scheda	F		data rilievo	17/11/2007
--------	---	--	--------------	------------

Via	Piazza Marconi	EDIFICIO	F
------------	-----------------------	-----------------	----------

REGISTRO STORICO CARTOGRAFIA		
Catasto Teresiano (1772)		no
Cessato Catasto (1857)		no
CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE		
Tipologia edificio:	forno	
n° piani fuori terra:	<input type="text"/>	



CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO		
Copertura	Stato di conservazione	
Tipologia: <input type="text" value="a falde"/>	buono	
Materiali: <input type="text" value="orditura in legno e copertura in coppi"/>		



Serramenti	Stato di conservazione	
Materiali: <input type="text"/>	<input type="text"/>	

Finitura della facciata	Stato di conservazione	
Materiali: <input type="text" value="rivestimento in sasso"/>	buono	

CARATTERI ARCHITETTONICI E DECORATIVI	ELEMENTI NON CONGRUI
<input type="text"/>	<input type="text"/>

STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE	FRUIBILITA' - ACCESSIBILITA'
<input type="text" value="buono"/>	buona anche se in prossimità di strada

INDICAZIONI
manutenzione ordinaria di mantenimento

Comune di Bregano
INDIVIDUAZIONE DEGLI ELEMENTI CARATTERISTICI

scheda	G		data rilievo	17/11/2007
--------	---	--	--------------	------------

Via		EDIFICIO	G
-----	--	-----------------	---

REGISTRO STORICO CARTOGRAFIA

Catasto Teresiano (1772)		si
Cessato Catasto (1857)		si

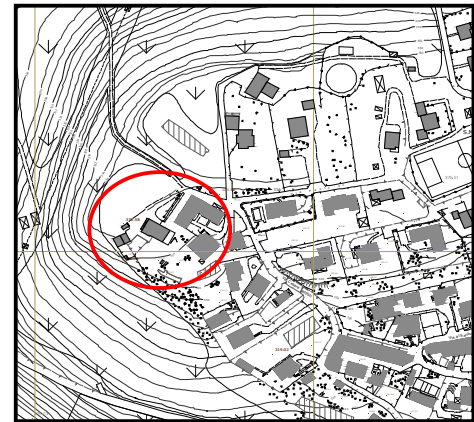
CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

Tipologia edificio:	torre
n° piani fuori terra:	



CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

Copertura	Stato di conservazione
Tipologia:	
Materiali:	



Serramenti	Stato di conservazione
Materiali:	

Finitura della facciata	Stato di conservazione
Materiali:	sasso

CARATTERI ARCHITETTONICI E DECORATIVI

ELEMENTI NON CONGRUI

rete metallica sulla parte superiore

STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE

FRUIBILITA' - ACCESSIBILITA'

insufficiente

proprietà privata

INDICAZIONI

si consigliano interventi per lo stto di conservazione generale dell'edificio

Comune di Bregano
INDIVIDUAZIONE DEGLI ELEMENTI CARATTERISTICI

scheda	H		data rilievo	17/11/2007
--------	---	--	--------------	------------

Via	EDIFICIO	H
-----	-----------------	---

REGISTRO STORICO CARTOGRAFIA

Catasto Teresiano (1772)		no
Cessato Catasto (1857)		no

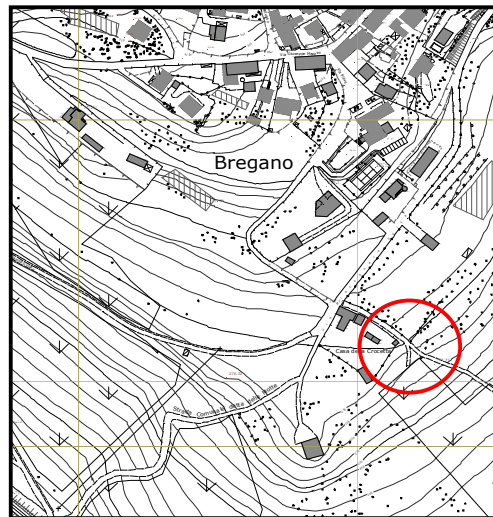
CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

Tipologia edificio:	lavatoio
n° piani fuori terra:	



CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

Copertura	Stato di conservazione
Tipologia: a falde	insufficiente
Materiali: orditura in legno e copertura in coppi	



Serramenti	Stato di conservazione
Materiali:	

Finitura della facciata	Stato di conservazione
Materiali: sasso, mattoni	insufficiente

CARATTERI ARCHITETTONICI E DECORATIVI

ELEMENTI NON CONGRUI

STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE

FRUIBILITA' - ACCESSIBILITA'

insufficiente

proprietà privata

INDICAZIONI

il manufatto necessita di intervento di manutenzione straordinaria generale

Comune di Bregano
INDIVIDUAZIONE DEGLI ELEMENTI CARATTERISTICI

scheda	I		data rilievo	17/11/2007
--------	---	--	--------------	------------

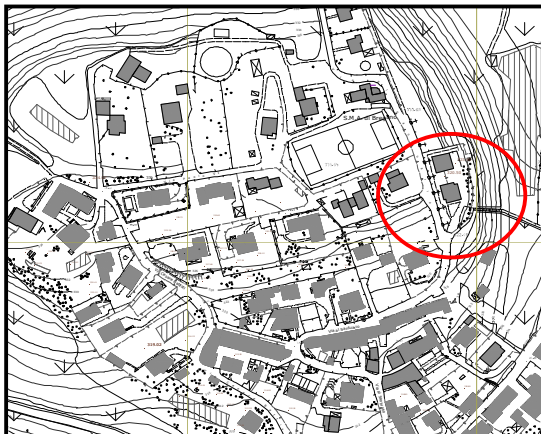
Via	Del Santuario	EDIFICIO	I
------------	----------------------	-----------------	---

REGISTRO STORICO CARTOGRAFIA		
Catasto Teresiano (1772)		no
Cessato Catasto (1857)		no



CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE	
Tipologia edificio:	scalinata
n° piani fuori terra:	<input type="text"/>

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO	
Copertura	Stato di conservazione
Tipologia:	<input type="text"/>
Materiali:	<input type="text"/>



Serramenti	Stato di conservazione
Materiali:	<input type="text"/>

Finitura della facciata	Stato di conservazione
Materiali:	intonaco e rivestimento in sasso
	buono

CARATTERI ARCHITETTONICI E DECORATIVI

ELEMENTI NON CONGRUI

STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE

FRUIBILITA' - ACCESSIBILITA'

difficoltà di parcheggio

INDICAZIONI

manutenzioane ordinaria continuativa per il mantenimento

6 – IL P.R.G. VIGENTE E LO STATO ATTUALE DELLA PIANIFICAZIONE

6.1 Cronologia della storia urbanistica del territorio comunale

Attualmente il territorio comunale è regolato da un P.R.G. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 26 del 19/04/1984 e successivamente integrato con varianti parziali e varianti semplificate ai sensi della L.R. 23/97, come elencato di seguito.

PIANO REGOLATORE GENERALE

- Adozione – Delibera di Consiglio Comunale n° 26 del 19/04/1984;
- Modifiche d'ufficio – Delibera della Giunta Regionale n° 51626 del 07/05/1985;
- Annullamento parziale DGR – decisione della Commissione di Controllo sull'Amministrazione Regionale n° 6186/6840 del 09/05/1985;
- Controdeduzioni del Comune – Delibera di Consiglio Comunale n° 72 del 15/10/1985;
- Approvazione Regionale – Delibera di Giunta Regionale n° 5146 del 14/01/1986.

1° VARIANTE

- Adozione – Delibera di Consiglio Comunale n° 9 del 29/01/1987;
- Approvazione Regionale – Delibera di Giunta Regionale n° 30872 del 22/03/1988.

2° VARIANTE

- Adozione – Delibera di Consiglio Comunale n° 11 del 19/05/1991;
- Approvazione Regionale – Delibera di Giunta Regionale n° 23259 del 02/06/1992.

P.L. VIA MILANO

- Adozione – Delibera di Consiglio Comunale n° 18 del 25/04/1997;
- Approvazione – Delibera di Consiglio Comunale n° 32 del 29/09/1997;
- Atto di Convenzione del 07/05/1998 – Notaio Ferdinando Cutino di Besozzo - Repertorio n° 28697 – Raccolta n° 2619;

LOTTI	Sup.Lotto	Sup.fondiarìa	Sup. coperta	Standards	Sup. territoriale
		1	2	3	1+3
Lotto A	1202	1321	440		
Lotto B	1250	1348	449		
Lotto C	1161	1205	401		
Lotto D	1127	1259	419		
Parcheggio				479	
Verde pubblico				805	
TOTALI	4740	5133	1709	1284	6417

- per ogni lotto è previsto un edificio ad uso abitazione fino a massimo mc. 800 con Sc compresa nella Sc attribuita al lotto (tot. mc. 3200).

3° VARIANTE – PROCEDURA SEMPLIFICATA LR 23/1997

- Adozione – Delibera di Consiglio Comunale n° 29 del 17/11/2005;
- Approvazione – Delibera di Consiglio Comunale n° 7 del 14/02/2006;
- In vigore dal 05/04/2006 – pubblicazione avviso su BURL.

4° VARIANTE – PROCEDURA SEMPLIFICATA LR 23/1997

- Adozione – Delibera di Consiglio Comunale n° 8 del 19/03/2007;
- Approvazione – Delibera di Consiglio Comunale n° 18 del 25/06/2007;
- In vigore dal 01/08/2007 – pubblicazione avviso su BURL.

6.2 Le previsioni del PRG del 1984

Il piano regolatore del 1984 era suddiviso in zone omogenee come nell'elenco di seguito riportato:

Zona A – nucleo di antica formazione

Zona B – Residenziale di completamento

Zona C – Residenziale di espansione

Zona D1 – artigianale esistente

Zona D2 – Artigianale

Zona D3 – Industriale

Zona E – Agricolo

Zona E3 - Boschivo

Zona T – Insediamenti turistici

Zona F – Standards urbanistici

Per le zone A non è stata data alcuna possibilità di aumento volumetrico. I vani erano 236 pari ad altrettanti abitanti teorici.

Per le zone B la superficie era di circa 84.000 mq con possibilità edificatoria pari a 0.8 mc/mq, ciò significava che il volume realizzabile era pari a 67.200 mc.

La capacità insediativa di allora era pari a 672 ab. Teorici.

Per le zone C la superficie era fissata a circa 32.000 mq con possibilità edificatoria pari a 1 mc/mq, ciò significava che il volume realizzabile era pari a 32.000 mc.

La capacità insediativa di allora era pari a 320 ab. Teorici.

In totale la capacità insediativa del PRG 1984 era stata fissata a 1.228 abitanti teorici.

Le zone D1 avevano una superficie di circa 19.675 mq senza alcuna possibilità di incremento della volumetria.

Le zone D2 una superficie pari a circa 20.650 mq mentre le zone D3 pari a circa 28.000 mq.

Considerando che al 1.983 la popolazione era pari a 562 unità e considerando la popolazione odierna pari a 784, nell'arco di ventitre anni si ha avuto un incremento di 222 unità, dato di gran lunga al di sotto delle previsioni di piano pari a 1.228 ab/teorici.

Anche calcolando gli abitanti teorici con la 1/2001 la capacità insediativa è pari a 897, dato che, come nel caso precedente, risulta essere comunque al di sopra della realtà.

Si analizza nei paragrafi successivi lo sviluppo e la natura urbanistica delle varianti al fine di capire se effettivamente il comune in questi anni ha subito una fase di stasi o se effettivamente tutte le aree previste sono state interessate da interventi ma con incremento di abitanti inferiore alle previsioni.

6.3 Analisi dello sviluppo urbanistico

Alla luce di quanto sopra evidenziato risulta interessante confrontare e analizzare i dati e le carte degli strumenti precedenti per comprovare se effettivamente i dati rilevati sono attendibili e quindi sintomo di sovrapprevisione nell'espansione o se sulla carta effettivamente tutte le zone sono state attuate.

Al fine di ottenere una visione completa della cronologia di evoluzione della pianificazione si sono elaborate una sequenza di tavole che illustrano come negli anni e nel susseguirsi delle varianti si è evoluto e modificato l'assetto urbanistico del comune di Bregano.

La prima lettura viene fatta sulla tavola *f.1_Individuazione degli interventi attuati rispetto al PRG del 1984* sulla base del PRG approvato nel 1984.

Con colore rosso sono stati evidenziati gli interventi attuati secondo tale pianificazione.

Sino alla prima variante del 1987 sono stati realizzati circa 18.000,00 mc rispetto ai 99.200 mc previsti dal piano.

Gli interventi si evidenziano puntualmente a nord rispetto alla via Mazzini e qualche intervento a sud rispetto al Comune.

Rimane inalterata la zona ad est verso Biandronno lungo la Via Roma e non si rilevano interventi nella zona artigianale.

L'unico piano attuativo realizzato è quello di via al Santuario.

Sulla tavola *f.2_Individuazione delle varianti introdotte rispetto al PRG del 1984* si evidenziano con colorazione corrispondente alle varie varianti, le modificazioni apportate al PRG del 1984.

Tale tavola risulta essere una sintesi dell'andamento dello sviluppo urbanistico del territorio.

Le varianti del 1988 riguardano semplicemente l'inserimento di una zona residenziale di completamento in Via A. Volta e lo stralcio di una zona a standards della Via Fermi riconducendola a zona agricola.

Le varianti del 1992 sono più sostanziali e riguardano la riconduzione a zona agricola di un'area di via Battisti, l'eliminazione dei piani attuativi sempre di Via Battisti, la conversione in area a standard della zona centrale tra via al Santuario e via Mazzini, l'inserimento con piano attuativo di una vasta area in via Piave, l'inserimento nella zona di completamento di un'area tra via Milano e Via Roma, un'altra conversione in zona di completamento di un piano attuativo in via Roma ed infine la riduzione del grande PL artigianale di via Milano.

Tutti questi cambiamenti hanno portato ad un incremento della volumetria pari a 4900 mc circa.

Con le varianti del 2006 si sono ridisegnate le aree a parcheggio, l'area di rispetto cimiteriale e riconvertito il PL artigianale di Via Milano in PL residenziale lasciando quasi inalterato l'incremento volumetrico.

Le varianti del 2007 riguardano invece lo stralcio di due zone da boschivo ad agricolo.

L'ultima analisi viene fatta sulla tavola *f.3_Individuazione degli interventi realizzati rispetto al PRG vigente e delle successive varianti* dove si riportano in rosso gli interventi attuati sino alla data odierna rispetto a tutte le varianti precedentemente descritte illustrate nella tavola f.2. Tali interventi hanno apportato un incremento della volumetria di altri circa 18.000,00 mc.

Allo stato attuale quasi tutti gli interventi possibili sono stati realizzati. Due grandi aree soggette a PL sono in via di realizzazione. Rimane ancora non attuato il PL artigianale di Via Milano.

Rimangono purtroppo inattuati gli standards ad eccezione dell'area intorno al Comune dove sono stati realizzati parcheggi, un campo da tennis ed un piccolo parco giochi.

Alla luce di quanto sopra si può affermare che nonostante l'incremento esiguo di abitanti reali in ventitré anni, tutte le zone omogenee sono state interessate da interventi.

Nel complesso tutti i piani attuativi sono stati o stanno per essere completati, la zona B appare nel complesso satura (salvo lotti in edificati per la maggior parte annessi ad edifici esistenti), lo stesso dicasi per le zone C.

L'analisi effettuata sul territorio, in collaborazione con l'Ufficio Anagrafe e l'Ufficio Tecnico, ha inoltre evidenziato come anche l'edificato esistente sia completamente utilizzato in quanto non esistono unità dismesse di dimensioni tali da essere prese in considerazione.

Per quanto riguarda le zone D non si rileva alcun tipo di attuazione né di richiesta, rimanendo ferma alla situazione del 1984.

6.4 La richiesta volumetrica dell'ultimo triennio (2004-2007)

Ottenuta la visione completa dell'evoluzione della pianificazione urbanistica del territorio la nostra analisi continua proponendo lo studio dell'andamento della richiesta volumetrica negli ultimi anni.

Con i dati ottenuti presso l'Ufficio Tecnico si è potuto elaborare la seguente tabella.

ANNO	D.I.A.	Permesso di Costruire	Piani attuativi	TOT. Pratiche
2004	21	6	0	27
2005	16	5	0	21
2006	5	1	1	7
				55

Si nota come col passare degli anni diminuiscono sensibilmente il numero totale delle pratiche anche a causa della significativa diminuzione di aree in cui realizzare interventi.

Per la maggior parte le pratiche sono sottoforma di DIA e riguardano interventi di manutenzione straordinaria o piccole ristrutturazioni e/o ampliamenti.

Negli ultimi anni si nota la richiesta di realizzazione dei piani attuativi.

Tutte le pratiche rilevate in questi anni riguardano richieste di permessi per realizzazione di edifici residenziali.

Lo scenario strategico di piano

7 – LO SCENARIO STRATEGICO DI PIANO

7.1 La legislazione

L'analisi dei dati raccolti nel quadro conoscitivo ed orientativo costituiscono la base per **"l'individuazione degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione a valenza strategica per la politica territoriale del comune"** così come indicato nell'art. 8, comma 2, lettera a) della Legge Regionale n. 12/05 e dagli stessi deriva quindi lo scenario strategico di piano.

Senza voler pedissequamente indicare quanto previsto dalla Legge vale la pena di ricordare che, la stessa, indica con chiarezza le condizioni da rispettare e le esigenze da soddisfare:

" gli obiettivi strategici comunali devono risultare coerenti con eventuali previsioni ad efficacia sovracomunale;

gli obbiettivi strategici comunali devono essere ambientalmente sostenibili e, nel caso, si devono esplicitare i limiti e le condizioni attraverso cui si possono dichiarare tali".

Di tali aspetti si è tenuto debito conto nella redazione del P.G.T.

7.2 Indirizzi ed obiettivi

In fase di redazione delle varianti generali al P.R.G. vigente, l'Amministrazione Comunale, nel corso di vari incontri, aveva già definito alcuni punti cardine per lo sviluppo urbanistico del paese mettendo in primo piano il "miglioramento, conservazione e tutela del territorio comunale".

Gli stessi punti, opportunamente adeguati alla nuova legislazione, sono riportati nel Documento di Piano e, in particolare, in questo capitolo.

Il comune di Bregano, come si evidenzia dal quadro conoscitivo ed orientativo, è, come la buona parte dei Comuni del Varesotto (ma anche di altre entità geografiche più ampie come in generale le Regioni del Nord), un comune di piccole dimensioni sia in termini di popolazione che di territorio.

Quanto sopra è dovuto a ragioni "storiche" di piccoli agglomerati che, nel tempo, si sono organizzati come comunità a sé stanti e praticamente autosufficienti per le esigenze dell'epoca.

Il cambiamento delle abitudini di vita, l'industrializzazione, la funzione di poli attrattivi lavorativi di altre realtà di maggiori dimensioni, le esigenze di istruzione, sanitarie e, più in generale, la globalizzazione, hanno fatto sì che, in queste piccole realtà, con il passare degli anni, venissero a mancare alcuni servizi essenziali per la conduzione del buon vivere quotidiano.

Ciò nonostante, la popolazione di Bregano, in virtù di un'attenta politica del territorio, al recupero del "costruito" ad una particolare attenzione "alla qualità della vita", non solo ha mantenuto la popolazione residente ma l'ha incrementata, negli tempi, in ragione di un 10% annuo.

Gli obiettivi che si pongono quindi, in uno scenario come quello di Bregano, sono tendenzialmente tesi a:

- migliorare la qualità della vita dei residenti;
- incrementare, nel limite delle disponibilità finanziarie, i servizi sia in termini qualitativi che quantitativi;

- garantire la salvaguardia del "verde";
- proteggere le poche aree agricole "attive" rimaste;
- salvaguardare le presenze "storiche";
- incrementare in modo ridotto la possibilità edificatoria per permettere alle future generazioni breganesi di "abitare" Bregano.
- dare particolare importanza al paesaggio, vero punto attrattivo del territorio.

Nell'individuazione degli obiettivi e indirizzi di cui al punto precedente, vengono utilizzate alcune definizioni, comuni nel campo dell'urbanistica e edilizia, cui possono essere attribuiti significati diversi:

abitare:

il termine abitare deriva da habère (avere).

"habère" non deve essere inteso solo come "possedere" ma come "prendersi cura di" .

In questo senso allora "abitare" significa anche prendersi cura di una casa, di un territorio, di un giardino.

Chi abita, contribuisce in modo attivo a preservare il territorio poiché lo percepisce e lo vive come luogo della propria cultura.

Chi abita non è un soggetto passivo che delega ma un soggetto attivo che partecipa alla gestione del territorio.

Ambiente:

territorio da salvaguardare in tutti gli aspetti edilizi ed urbanistici ed in cui la strategia dell'uso delle risorse è fondamentale per poter "vivere" e non "sopravvivere".

Il degrado dell'ambiente naturale antropizzato è sempre generato dalla perdita di relazione tra l'ambiente stesso e la struttura socioeconomica in esso insediata (vedi abitare).

Il recupero del legame tra uomo e il suo territorio è alla base d'ogni processo di salvaguardia e riqualificazione ambientale.

Sviluppo:

occasione di valorizzazione di opportunità territoriali per la crescita dell'intero territorio con particolare attenzione all'utilizzo delle aree libere intercluse nel tessuto urbano, come occasione, di riqualificazione del tessuto urbano stesso e di utilizzo di aree già urbanizzate che non compromettano il valore paesaggistico ed ambientale.

Conservazione:

valorizzazione come risorse culturali ed ambientali della storia del territorio e del suo paesaggio.

recupero e restauro delle "presenze" storiche.

7.3 Il paesaggio

Particolare attenzione viene attribuita, nello scenario strategico di piano, al paesaggio.

L'art. n.9 della costituzione fissa uno dei principi fondamentali del nostro ordinamento:

la Repubblica "tutela il paesaggio e il patrimonio storico ed artistico della Nazione".

Il 24 settembre 2007 all'assemblea generale dell'O.N.U. il rappresentante del nostro Governo ha dichiarato: *"il nostro territorio costituisce un patrimonio di enorme valore per la sua bio diversità, la qualità paesaggistica, per la presenza di beni culturali, archeologici e storici.*

È un ambiente unico al mondo e una risorsa fondamentale che impone di dare il buon esempio".

Da molto tempo quindi il paesaggio italiano è, o dovrebbe essere, oggetto d'attenzione da parte degli amministratori dei progettisti e degli operatori.

Il paesaggio, infatti costituisce un patrimonio di inestimabile valore non solo sotto il profilo estetico e culturale, ma anche dal punto di vista

economico – turismo - in quanto settore che, a differenza di altre attività, non può ovviamente essere “delocalizzato”.

Al di là del fatto che non sempre questa dovuta attenzione viene data alla salvaguardia dei territori di rilevanza paesaggistica, rimane comunque un po’ di confusione sul significato del termine “paesaggio”.

Le competenze della nuova figura tecnica del paesaggista non sono ancora del tutto ben chiare e gli stessi professionisti si basano più su esperienze personali che su corsi accademici.

Parlare di paesaggio implica la comprensione degli specifici connotati paesaggistici, naturalistici, floreali, faunistici e culturali del territorio in oggetto.

Progettare o semplicemente raccontare un paesaggio implica la necessità di individuarne, delimitarne e comprenderne confini e specificità.

Progettare in un sistema paesaggistico organico significa inserire “le nuove costruzioni” in un determinato ambito senza snaturarne le qualità naturali e le valenze quali: la vista, il verde e l’acqua.

Nell’esaminare i progetti le Amministrazioni Comunali quindi, così come stabilito dall’art.146 del D.L. n.42/2004 devono:

- verificare la conformità dell’intervento alle prescrizioni contenute nei piani paesaggistici;
- accertare che l’intervento progettato sia:
 - compatibile con i valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
 - congruo con i criteri di gestione per l’immobile vincolato;
 - coerente con gli obiettivi di qualità paesaggistica e conseguiti mediante l’imposizione del vincolo.

Per quanto riguarda il Varesotto, il P.T.P.R. e, in un ambito più ristretto il P.T.C.P., hanno individuato gli elementi caratteristici e di rilevanza

ambientale anche per quanto riguarda il comune di Bregano.

Lo stesso è caratterizzato dalla presenza di zone boscate, di aree a verde inutilizzate e di una parte esigua di zone agricole.

Per quanto riguarda la parte urbanizzata la stessa è composta da un nucleo centrale (nucleo storico) e, nell'intorno, di aree di nuova edificazione con prevalente tipologia di villette.

Pur se di notevole valenza paesistica, nel territorio di Bregano secondo il P.T.C.P., non vengono rilevati elementi di particolare criticità.

Vanno tuttavia segnalate la presenza di:

- Cava dismessa con previsione di recupero ambientale;
- Il vincolo del fiume Acqua Negra;
- Le aree agricole "attive";
- Il S.I.C. del lago di Biandronno.

Di tutto quanto sopra si terrà ovviamente conto in sede pianificazione e redazione del P.G.T. come anche specificato al punto obiettivi.

7.4 Conclusioni

Alla luce di quanto sopra si può concludere che lo scenario strategico di piano è composto da una serie di tasselli ad incastro, che l'Amministrazione dovrà correttamente posizionare, riguardanti la gestione di:

- servizi alla persona;
- servizi sul territorio;
- recupero delle aree agricole;
- salvaguardia delle presenze storiche, del verde e del paesaggio;
- sviluppo urbanistico in stretta correlazione con le peculiarità territoriali;

Parafrasando quanto detto dal famoso Architetto Zeno Bogdanesco, quanto sopra può essere riassunto nella frase

“ Saldare il presente con il futuro e salvare un pezzo del nostro passato” (salvaguardando il territorio)

Le determinazioni di piano

8 – LE DETERMINAZIONI DI PIANO

8.1 Determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT

L'analisi dei dati contenuti nel quadro conoscitivo ed orientativo e le considerazioni dello scenario strategico di piano, individuano il percorso progettuale del PGT verso una determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo che tengano conto delle reali esigenze del paese, nonché di una particolare attenzione ed un uso corretto del territorio ed alle valenze qualitative dello stesso.

In particolare il raggiungimento e la determinazione degli obiettivi quantitativi, si sviluppano sulla base di alcune considerazioni fondamentali, quali:

- Le esigenze di sviluppo rilevate in fase ricognitiva, sia per quanto riguarda la residenza sia per quanto riguarda le attività produttive ed il commercio;
- L'utilizzo ottimale delle risorse territoriali a disposizione con la massima attenzione verso la minimizzazione di consumo del suolo.

Per quanto riguarda l'andamento demografico si può notare come, nel corso degli anni, la crescita sia stata costante.

In particolare negli ultimi cinquant'anni, gli abitanti residenti sono più che raddoppiati, passando da circa trecentosessanta a quasi ottocento, con un picco significativo negli ultimi vent'anni, dove i nuclei famigliari sono aumentati di quasi cento entità (novantasette).

Interessante è anche notare come il numero medio dei componenti dei nuclei famigliari sia diminuito da tre a due e la maggior parte della popolazione sia compresa in una fascia di età tra i 15 e i 64 anni e quindi socialmente ancora attiva.

Anche il flusso migratorio registra un saldo positivo in favore degli immigrati (+ 20 nel solo anno 2007), provenienti non solo dai Paesi esteri, ma soprattutto dai maggiori centri abitati vicini, segno evidente di una volontà di ritorno verso i piccoli comuni.

Tali brevi considerazioni - per altro basate sui dati già evidenziati nel capitolo 1 del quadro conoscitivo, l'analisi delle istanze pervenute dai cittadini e la ormai quasi completa saturazione delle aree edificabili previste dal PRG vigente- portano alla conclusione che il nuovo PGT debba dare, anche se in misura ridotta, una risposta alle inevitabili esigenze abitative del paese.

8.1.1 Settore produttivo e commerciale

All'interno del quadro conoscitivo e ricognitivo, non emergono particolari esigenze di sviluppo nel settore produttivo e commerciale; al contrario, invece, le aree produttive previste nel PRG vigente, sono rimaste in gran parte inutilizzate oppure è stata cambiata la destinazione urbanistica su richiesta esplicita del proprietario/operatore.

Tale tendenza è altresì confermata nelle istanze presentate dai cittadini, da cui non emergono esigenze di sviluppo dei settori produttivo e commerciale all'ingrosso.

Al contrario invece, va riconsiderata l'importanza del commercio al dettaglio, soprattutto di generi alimentari, indispensabile per garantire a tutti i cittadini l'approvvigionamento dei generi di prima necessità.

8.1.2 Minimizzazione consumo del suolo

Per soddisfare le esigenze residenziali di cui in premessa e contemporaneamente ridurre il consumo di suolo e ottimizzare l'uso del territorio, le possibilità edificatorie sono state individuate

- nelle aree urbanizzate interstiziali , caratterizzate da abbandono e degrado urbanistico o comunque sotto utilizzate, che si trovano all'interno del centro abitato;
- nelle aree di sviluppo urbanistico, individuate in numero di tre, situate in posizione contigua al centro edificato, già dotate dei servizi primari ed identificate sulla base delle istanze presentate dai cittadini. Suddette aree, generalmente di piccole dimensioni, non intaccano il territorio nè da un punto di vista naturalistico né da un punto di vista ambientale;
- nel centro storico, con la possibilità di recupero dell'edificato esistente.

8.2 Determinazione delle politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali

8.2.1 Residenza

Da quanto precedentemente esposto, tenuto conto delle variabili che inevitabilmente si verificano in fase di sviluppo delle previsioni, si può realisticamente ipotizzare per il Comune di Bregano, un incremento residenziale teorico pari a circa 200 abitanti, equivalenti a circa il 21% della popolazione stabilmente residente comprensiva del numero di abitanti (145) già potenzialmente insediati per effetto dell'edificazione in corso nei PL in attuazione. Si ritiene che questo incremento sia in grado di soddisfare la richiesta abitativa della popolazione stessa.

Tuttavia nell'esaminare questo dato si deve tenere presente che, ormai da molti anni, causa la vetustà dello strumento urbanistico vigente, Il Comune di Bregano ha offerto ben poche possibilità edificatorie e quindi attualmente vi è la necessità di soddisfare un fabbisogno residenziale arretrato.

Come già accennato nel capitolo precedente, i nuovi insediamenti residenziali troveranno spazio all'interno di situazioni individuabili nelle seguenti aree:

Aree urbanizzate di completamento (AUC):

aree non utilizzate o in stato di semi-abbandono e comunque caratterizzate da un intorno già edificato ed urbanizzato, di scarso interesse dal punto di vista ambientale e naturalistico.

Aree di sviluppo urbanistico (ASU):

generalmente di piccole dimensioni, ubicate in contiguità all'agglomerato urbano esistente e individuate sulla base delle richieste dei cittadini. Nell'individuazione delle stesse si è tenuto conto anche del loro scarso valore naturalistico, dato dalla loro posizione all'interno della parte già urbanizzata del territorio comunale.

Incremento residenziale teorico - (parametro 1 ab/150mc)

	Mq	Mc	Abitanti teorici
AUC	37.000	22.200	148
ASU	13.750	7.800	52
Totale	50.750	30.000	200

L'incremento teorico è stato calcolato assegnando alle zone AUC un indice volumetrico medio di 0,6 mc/mq ed alle zone ASU la volumetria riportata sulle singole schede.

8.2.2 Attività produttive primarie

Nel Comune di Bregano il settore agricolo è poco rappresentato e scarsamente significativo per il territorio. Alcune aziende agricole di paesi vicini sono proprietarie di piccoli appezzamenti di terreno coltivato prevalentemente a prato.

Un' unica azienda agricola ha sede e opera in Bregano, mentre altre tre hanno la sola sede legale nel Comune.

Nel complesso le aree destinate all'agricoltura ammontano a circa 97.000 mq, pari a circa il 6% di tutte le aree considerate a "verde" del territorio comunale.

Nonostante la loro dislocazione frammentata sul territorio, si ritiene opportuno consolidare e salvaguardare la vocazione agricola di queste zone, grazie anche alla valenza ambientale che rivestono. Tali aree sono puntualmente individuate nelle tavole del PGT come "aree a verde agricolo" e nessuna è soggetta a trasformazione urbanistica.

Parallelamente alle aree agricole, sono state individuate anche le aree genericamente definite "aree verdi", distinte in "aree a prato" e "aree boschive".

Non è possibile fare un paragone tra le zone agricole individuate nel vigente PRG e quelle previste dal PGT entrante, in quanto, nei vecchi strumenti urbanistici tutte le aree non edificate venivano generalmente definite come agricole.

Quantitativamente si possono ipotizzare, per ciascuna tipologia di "verde" i seguenti parametri superficiali:

Aree agricole	97.000 mq
Aree boschive	1.250.000 mq
Aree a prato	410.000 mq
Totale	1.757.000mq

pari al 78% della superficie complessiva del territorio comunale (mq 2.260.000) così ripartita:

aree agricole 6%
aree boschive 71%
aree a prato 23%

Come già accennato le aree agricole esistenti non sono state utilizzate per coltivazioni particolari ma, da sempre, hanno una funzione produttiva a prato.

Le nuove zone inserite nell'area a verde del Documento di Piano e puntualmente individuate nelle tavole del Piano delle Regole, saranno quasi sicuramente, visto le caratteristiche di coltura di queste zone, utilizzate come prati.

Tali aree sono state appositamente inserite nel tentativo di mantenere il presidio economico territoriale legato alle funzioni agricole.

Nel Piano delle Regole verranno indicati le modalità di intervento sulle/nelle aree a verde sia esse boscate che a destinazione agricola, nonché al mantenimento di elementi caratterizzanti il paesaggio rurale.

8.2.3 Attività produttive secondarie e terziarie

Dal lavoro ricognitivo svolto e dall'analisi delle istanze dei cittadini, non è emersa la necessità di insediamenti produttivi né tanto meno di attività commerciali legate alla media e grande distribuzione.

Le zone produttive esistenti nella prima versione del PRG e nelle successive varianti, sono state progressivamente eliminate dalle previsioni urbanistiche, in alcuni casi anche su richiesta diretta dei proprietari ed operatori stessi, a causa della mancanza di richieste del settore.

La previsione del PGT, prevede l'eliminazione dell'ultima zona produttiva, ovviamente inutilizzata, e la sua conversione in area a standard. Medesimo di scorso vale anche per le aree a destinazione commerciale, anche se non sono mai state previste nelle varie ipotesi urbanistiche di Bregano.

Le scelte di cui sopra, sono state determinate dalla reale mancanza di esigenze nel settore testimoniate anche dalle richieste avanzate da parte dei cittadini e dell'Amministrazione Comunale che, per ubicazione ed estensione del territorio breganese, concordano nello sviluppo prettamente residenziale. Tale scelta, inoltre, elimina eventuali problemi di viabilità che, per la situazione orografica ed altimetrica del territorio, sarebbero di difficile soluzione.

8.2.4 Il paesaggio e coni ottici

Come rilevato ed evidenziato nel capitolo 5 il paesaggio e l'ambiente assumono un ruolo rilevante all'interno del sistema territoriale comunale.

Le previsioni di piano mirano, come più volte affermato, anche alla salvaguardia di tale aspetto attraverso una determinata politica di intervento recepita nel Piano delle Regole e qui riassunta per punti.

- Zone di espansione concentrate attorno al nucleo già urbanizzato per salvaguardare l'ampio territorio boscato, a prato e destinato alle zone agricole.
- Salvaguardia dei coni ottici evidenziati evitando zone di espansione all'interno o in prossimità degli stessi per evitare interferenze.
- Realizzazioni di costruzioni con altezza modesta per non interferire con le visuali.
- Razionalizzazione di eventuali edifici accessori ed indirizzi di intervento riferiti agli stessi dal punto di vista dei materiali e tecniche di costruzioni.

8.3 Sostenibilità ambientale

Ovviamente un incremento di abitanti, rispetto agli attuali residenti, pone anche alcuni problemi riguardo la sostenibilità, sia dal punto di vista ambientale che dei servizi.

Tali problemi, comunque trattati anche in altri documenti del PGT, vanno necessariamente affrontati, seppur sommariamente, anche nel presente Documento di Piano.

I punti potenzialmente individuati come "critici" sono:

- sostenibilità del traffico indotto;
- consumo idrico;
- sistema di depurazione;
- servizi pubblici.

anche se gli stessi, con pochi ed adeguati interventi, si ritiene siano in grado di sopportare la "maggiore" utenza.

8.3.1 Il traffico

L'attuale traffico del comune di Bregano è da considerarsi prevalentemente "in uscita" per recarsi nei luoghi di lavoro, di studio, etc.

La scelta di non realizzare insediamenti produttivi e il modesto incremento previsto della zona residenziale porta, da un lato all'aumento di traffico leggero (autovetture) e per contro, dall'altro, all'azzeramento del traffico pesante.

Poiché, come rilevato anche dalla Polizia Municipale, l'attuale traffico è di dimensioni ridotte e comunque concentrato in alcune ore del giorno, il sistema viario di Bregano e dei comuni contermini che collega l'abitato con le principali arterie viabilistiche, è in grado di sopportare l'incremento di traffico indotto dal potenziale aumento della popolazione.

Per quanto riguarda il sistema viabilistico interno lo stesso è da ritenersi sufficiente con un solo punto di criticità. Tale criticità potrà essere ovviata con risoluzioni che verranno indicate nel Piano dei Servizi.

8.3.2 Consumo idrico

Il comune di Bregano fa parte del Consorzio Acquedotto B.B.B.M. (Bardello, Bregano, Biandronno, Malgesso) con sede in Bardello.

Il fabbisogno idrico aggiuntivo deve quindi essere valutato non solo sull'incremento degli abitanti di Bregano ma sull'incremento totale che tutti e quattro i comuni avranno in base alle previsioni dei relativi PGT.

Essendo il comune di Bregano, rispetto ai comuni costituenti il Consorzio, in una fase molto più avanzata di redazione del PGT, l'Amministrazione Comunale ha preso gli opportuni contatti con il Consorzio affinché si avvii un apposito studio circa l'effettiva disponibilità della risorsa idrica.

Il Consorzio ha dato il proprio assenso all'avvio dello studio di analisi delle potenzialità idriche che, se rivelatesi insufficienti, saranno integrate a cura del Consorzio stesso. Si rimanda alla descrizione dell'allegato contenuto nella Relazione del Piano dei Servizi.

8.3.3 Sistema di depurazione

L'attuale sistema di depurazione degli scarichi è stato programmato e realizzato per un utenza di circa 1.000 abitanti.

Gli abitanti potenzialmente insediabili con le previsioni di PGT ammontano a 1.129 unità con un esubero quindi di 129 rispetto a quelle sopportabili dal depuratore.

Prima di raggiungere i mille abitanti effettivi l'Amministrazione Comunale provvederà all'adeguamento del depuratore stesso.

Lo studio per l'ampliamento del depuratore sarà già inserito nel prossimo programma triennale delle opere pubbliche e l'eventuale realizzazione sarà

garantita con mutuo di cui l'Amministrazione Comunale ha la possibilità economica di accensione. Si rimanda alla descrizione dell'allegato contenuto nella relazione del Piano dei Servizi.

8.3.4 Servizi pubblici

Per quanto riguarda i servizi pubblici si ritiene che gli stessi, rapportati ad una piccola realtà come Bregano, siano sufficienti sia quantitativamente che qualitativamente a soddisfare il fabbisogno dei residenti attuali nonché di quelli potenzialmente insediabili.

Un'analisi dettagliata dei servizi esistenti nonché delle proposte per il loro potenziamento e miglioramento verrà effettuata in sede di redazione del Piano dei Servizi.

Anche se non di pertinenza del presente paragrafo, vale la pena di fare un accenno alle piste ciclopedonali in quanto importanti elementi per quanto riguarda la valorizzazione della viabilità sentieristica e la possibilità di fruizione del verde.

Nel comune di Bregano attualmente non esistono piste ciclo pedonali né, per la morfologia ed orografia del territorio, è possibile ipotizzarne di nuove, sia per il notevole costo di realizzazione sia per la difficoltosa percorrenza.

Nelle immediate vicinanze è comunque presente una notevole rete di percorsi ciclo pedonali che si sviluppano attorno al Lago di Varese, di Monate e Comabbio oltre a quella prevista nel percorso ciclo turistico individuato da "Agenda 21 Laghi".

Al fine di agevolare l'utilizzo di questi percorsi già esistenti si metteranno in atto accorgimenti tali da favorire il raggiungimento della stessa.

Si può prevedere l'utilizzo di sentieri già esistenti, la posa di adeguata segnaletica, garantendone ovviamente il mantenimento in buono stato con manutenzione periodica.

8.4_Dimostrazione della compatibilità delle politiche di intervento individuate con le risorse economiche attivabili dall'Amministrazione Comunale

Le previsioni di Piano riguardanti la trasformazione urbanistica, essenzialmente di carattere residenziale, sono legate ad interventi regolamentati e codificati, finalizzati alla realizzazione di opere ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, in grado di soddisfare le esigenze e le necessità prioritarie pregresse e future dei servizi sul territorio, sia in termini qualitativi che quantitativi.

In ogni nuova area di espansione urbanistica sono previste, a carico degli operatori, la cessione o la monetizzazione di superfici, nonché la realizzazione di opere infrastrutturali in grado di soddisfare il fabbisogno delle varie zone in cui sono ubicate e nel contempo migliorare quelle esistenti.

Tali interventi potranno essere realizzati, oltre che con convenzioni finalizzate allo scopo, anche con il diretto coinvolgimento di risorse private mediante gli strumenti dell'incentivazione e della programmazione negoziata.

L'Amministrazione Comunale, con le entrate degli oneri concessori, potrà, in parte, contribuire alla realizzazione di alcuni interventi infrastrutturali che rivestono carattere di priorità.

In ogni caso, essendo la gran parte delle previsioni di servizi ed opere realizzabili con le modalità sopra descritte, **l'Amministrazione Comunale dovrà esercitare uno stretto controllo e coordinamento nella realizzazione e gestione di tali opere.**

Nella scala di priorità di realizzazione delle stesse, si ritiene opportuno indicare la necessità della creazione di nuovi parcheggi e della manutenzione delle reti tecnologiche.

8.5 Individuazione degli ambiti di trasformazione

Nella redazione del PGT sono stati individuati tre ambiti di trasformazione urbanistica i cui limiti quantitativi e qualitativi, le vocazioni funzionali ammesse e le modalità di realizzazione, sono evidenziate nelle apposite schede allegate.

Gli ambiti suddetti sono ubicati in posizione contigua al centro abitato, in un contesto non particolarmente significativo dal punto di vista ambientale e naturalistico e già urbanizzato.

Nella tabella di seguito riportata, vengono indicate per ogni zona le rispettive superfici, la volumetria realizzabile e gli abitanti teoricamente insediabili.

zona	N°	Mc	Abitanti teorici
Via C. Battisti	ASU 1	3.300	22
Via Repubblica	ASU 2	2.500	17
Via Volta	ASU 3	2.000	13
Totale		7.800	52

L'impianto progettuale, da un punto di vista morfologico e ambientale, dovrà perseguire elevati standard qualitativi sia per quanto riguarda l'aspetto architettonico sia per quanto riguarda il corretto inserimento nell'ambito paesaggistico ed ambientale di riferimento.

A tal fine, per ogni zona, sono stati graficamente individuati come indicazione di massima, alcuni elementi fondamentali che consentono di rapportare correttamente l'area con il suo immediato intorno, quali:

le aree "tamponi": zone lasciate a verde, che consentono di creare una fascia di salvaguardia tra il confine edificato e l'ambiente naturale;

le schermature verdi: realizzate tramite l'impianto di alberi autoctoni ad alto fusto che al contrario delle precedenti hanno l'obiettivo di separare due contesti adiacenti in cui è richiesta la differenziazione visiva delle parti.

In ogni caso, la disposizione di queste aree "filtro", è sovente relazionata anche al posizionamento delle zone a standard (parcheggi), la cui realizzazione sulle aree di trasformazione è prevista in funzione delle esigenze dell'area stessa e del territorio.

La diligente disposizione degli elementi naturali ed artificiali, di cui sopra, e la qualità progettuale, permetterà di raggiungere l'obiettivo preposto in ambito paesaggistico.

8.6_ Modalità di recepimento delle eventuali previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovra comunale

La fase di analisi e di indagine effettuata attraverso il quadro ricognitivo e programmatico del territorio oltre ad avere prodotto come risultato la visione della situazione territoriale nei suoi molteplici aspetti, ha messo in luce i caratteri e gli aspetti delle previsioni contenute nel PTCP.

La maggior parte delle strategie di sviluppo e conservazione contenute nel PTCP sono state recepite e tenute in grande considerazione durante la fase di elaborazione della pianificazione comunale, come già detto nei paragrafi precedenti e nella conclusione del capitolo 2.

Attenzione è stata posta nel consumo del suolo, nella definizione dei caratteri degli interventi nonché nella posizione delle nuove aree di sviluppo.

La nuova espansione è la naturale continuazione dell'edificato esistente e non altera i sistemi a verde e di rete ecologica evidenziati.

Anche il paesaggio come visione naturalistica è stato preso in considerazione, analizzando e preservando i coni ottici e anche attraverso preventive indicazioni sulla qualità degli interventi.

Tenendo in considerazione le tavole AGRI_e del PTCP, il cui stralcio viene riproposto al capitolo 2, si nota che tutte le aree ricadenti in "ambito agricolo su macroscale F" sono state mantenute così come quelle in "ambito agricolo su macroscale MF".

8.7_Definizione dei criteri di compensazione, perequazione e incentivazione

Perequazione

La Legge 12/05 specifica, all'art. 11, due tipologie e modalità di applicazione dello strumento della perequazione:

- Il **comma 1**- individua una perequazione a carattere circoscritto, riguardante gli ambiti interessati da piani attuativi e da atti di programmazione negoziata a valenza territoriale.
- Il **comma 2** – individua una forma di perequazione più generalizzata, estesa a tutte le aree del territorio comunale, ad eccezione di quelle non soggette a trasformazione urbanistica e destinate all'agricoltura.

La definizione dei criteri per l'applicazione della perequazione, in entrambi i casi, deve avvenire in sede di Documento di Piano.

Per il Comune di Bregano, una volta superati i motivi di carattere logistico, gestionale e l'inevitabile complessità progettuale si pensa di mettere in atto lo strumento della perequazione per entrambe gli ambiti.

In particolare lo strumento della perequazione ben si adatta alla pianificazione dei piani attuativi e di programmazione negoziata.

I diritti edificatori attribuiti all'intero singolo comparto, verranno ripartiti, in base alle quote di proprietà, tra tutti i proprietari che si assumono, parallelamente e proporzionalmente, tutti gli oneri derivanti dalle previsioni di piano (dotazione di standard, realizzazione di opere di urbanizzazione, cessione di aree, monetizzazione, ecc.).

La ripartizione dei diritti edificatori avverrà con l'attribuzione di una possibilità edificatoria estesa a tutta l'area del comparto.

L'edificabilità attribuita avrà così carattere effettivo in quanto permetterà di realizzare tutta la volumetria prevista dal piano attuativo.

Quest'ultimo determinerà, in sede di progettazione ed attuazione, in accordo con l'Amministrazione Comunale, le aree sulle quali spalmare o concentrare l'edificazione, quelle da cedere gratuitamente al Comune o da asservire per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.

In ogni caso, per qualsiasi ambito, e ad effetto di eventuali compensazioni, non si potrà incrementare la propria possibilità edificatoria oltre il 20% rispetto a quella attribuita, compresi eventuali possibili incrementi volumetrici derivanti da "bonus" di incentivazione.

Compensazione

L'istituto della compensazione urbanistica, verrà applicato alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non disciplinate da piani attuativi o da atti di programmazione. In luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione Comunale potrà attribuire a fronte della cessione gratuita dell'area, diritti edificatori trasferibili su aree edificabili.

Per la compensazione verrà attribuito un indice virtuale di edificabilità pari a 0,3 mc/mq a tutte le aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale non disciplinate da piani o da atti di programmazione.

Criteri di incentivazione urbanistica

La Legge prevede l'istituto dell'incentivazione urbanistica consistente nel riconoscimento di "bonus" urbanistici, ossia di maggiori diritti edificatori, a fronte del conseguimento di benefici di pubblico interesse in aggiunta a

quelli già perseguibili per legge o perché collegati a programmi di intervento.

Nel caso specifico di Bregano, verrà attribuito un incremento massimo del 15% della capacità volumetrica ammessa agli ambiti ricompresi in piani attuativi, purché si perseguano le seguenti finalità:

1. maggiori dotazioni in termini quantitativi e/o qualitativi di attrezzature e spazi pubblici fruibili da tutta la comunità;
2. interventi significativi volti al miglioramento della qualità ambientale ed alla tutela e salvaguardia del paesaggio;

La validità di tali finalità, nonché il corretto raggiungimento delle stesse, ai fini della concessione del "bonus", sarà oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale tramite apposita commissione composta da tecnici esperti nel settore.