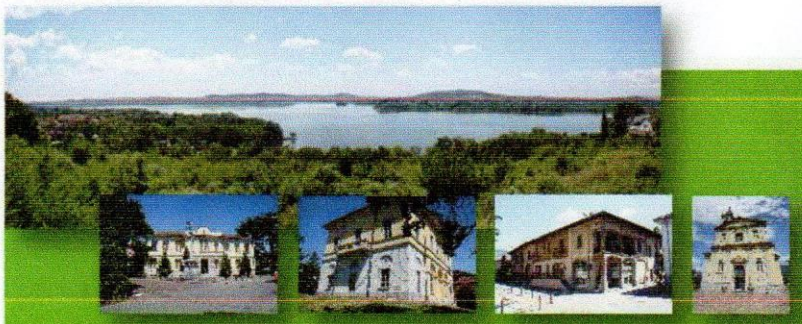


COMUNE DI

BIANDRONNO

(Provincia di Varese)

P.G.T.

PIANO DELLE REGOLE

VARIANTE PARZIALE 2021

Coordinatore ed estensore del P.G.T.
Arch. Giuseppe Barra

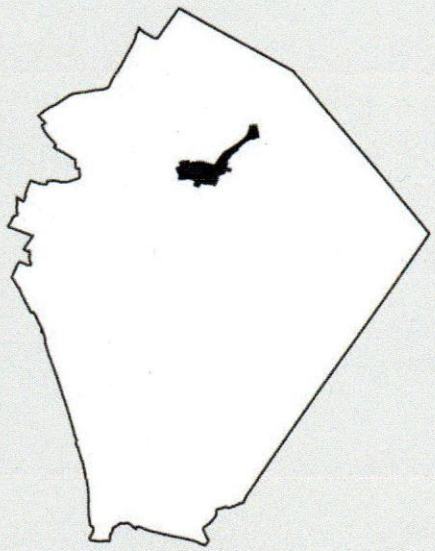
Referente scientifico V.A.S. della Variante parziale
Arch. Marco Meurat

Collaboratrice
Arch. Laura Meroni

Adottato Del. C.C. n. … del …/…/…..

Parere di compatibilità P.T.C.P. n. … del …/…/…..

Approvato Del. C.C. n. … del …/…/…..



RELAZIONE ILLUSTRATIVA VARIANTE PGT

DATA:
Febbraio 2021

TAVOLA :

Indice

PREMESSA p. 5

1 - IL PGT VIGENTE E LE AREE DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO

1.1 La struttura insediativa e le aree di interesse paesaggistico p. 6

1.2 Vincoli ed elementi di tutela p. 10

1.3 La Variante Parziale e gli Obiettivi del vigente PGT p. 14

1.4 Le prescrizioni del PGT per la salvaguardia della fascia a lago p. 16

2 – LA VARIANTE PARZIALE DEL PGT p. 20

2.1 I contenuti della Variante p. 20

2.2 Le modifiche alla pianificazione del PGT vigente p. 21

3 – LA COERENZA DELLA VARIANTE PARZIALE DEL PGT CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE E CON GLI ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE CORRELATI AL PGT p. 22

Allegati: Elaborato grafico di individuazione degli ambiti interessati dalla Variante

Piano Delle Regole – Norme di Attuazione : testo a fronte con modifiche

Piano Delle Regole – Norme di Attuazione : testo aggiornato Variante

PREMESSA

Il comune di Biandronno dista 14 km da Varese, si trova ad un'altitudine compresa tra i 235 ed i 308 mt. s.l.m.; ha una superficie territoriale di 8,32 kmq.
La struttura insediativa comprende le frazioni o località di Biandronno e Cassinetta, oltre ad un nucleo centrale di recente sviluppo insediativo.

Il Piano di Governo del Territorio è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 01/07/2013, efficace dal 02/04/2014 a seguito di pubblicazione sul BURL.
Il PGT vigente è stato interessato da un procedimento di rettifica e correzione errori materiali approvato con deliberazione di C.C. n. 24 del 25/11.2015, pubblicata sul BURL in data 04/05/2016.

L'amministrazione Comunale ha dato avvio al procedimento di revisione generale del PGT con deliberazione di Giunta Comunale n. 83 del 19/11/2019°, facendo seguito alla revisione della L.R. 12/2005, in particolare per quanto riguarda il contenimento del consumo di suolo ed il correlato impulso alle politiche di rigenerazione del tessuto urbano, con la conseguente revisione del Piano Territoriale di Coordinamento regionale.

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

A seguito di eventi meteorici di particolare intensità che hanno interessato il territorio dell'alto varesotto, Biandronno si è ritrovata a fare i conti con una situazione di particolare criticità dovuta all'inadeguatezza di alcuni tratti della rete di smaltimento dei reflui fognari, che raccogliendo nella medesima condotta acque nere ed acque meteoriche, hanno portato ad un fenomeno di reflusso dei liquami con il conseguente allagamento delle abitazioni in alcuni ambiti del territorio comunale.

L'Amministrazione Comunale, in considerazione dei tempi lunghi di redazione del nuovo PGT e della necessità di mettere in atto azioni di tutela che consentano di contenere gli effetti negativi di nuove edificazioni nelle aree interessate da tali criticità perseguendo nel contempo il contenimento delle sviluppo insediativo previsto dal vigente PGT nelle aree di maggiore tutela paesaggistica, ha ritenuto opportuno dare avvio ad una variante puntuale finalizzata a dare operativa a tali azioni di tutela.

Con deliberazione di Consiglio Comunale Giunta Comunale n. 4 del 18/01/2021 si è dato impulso ad uno specifico procedimento di Variante parziale del PGT per perseguire tale finalità, individuando nell'area rivierasca l'ambito di maggiore sensibilità paesaggistica su cui mettere in atto le necessarie azioni di tutela.

1) IL PGT VIGENTE E LE AREE DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO

1.1. La struttura insediativa e le aree di interesse paesaggistico

Il Comune di Biandronno è sito la costa occidentale del lago di Varese. Il suo territorio si sviluppa lungo l'asse nord-sud ed è connotato morfologicamente dal lago di Varese, dal lago di Biandronno, ora area palustre di particolare valenza ambientale e paesistica, e da un versante collinare a ovest.
La variazione altimetrica è contenuta in 73 mt., con un andamento poco acclive tra le sponde del lago ed il pianoro che si sviluppa oltre la conca del bacino idrografico.
Gli elementi che ne caratterizzano e connotano la struttura insediativa sono i due nuclei di Biandronno e Cassinetta, già presenti nel rilevamento del Catasto Teresiano con una parte urbana di forma e perimetro ben definiti e inserita in un contesto di campagna e aree libere.

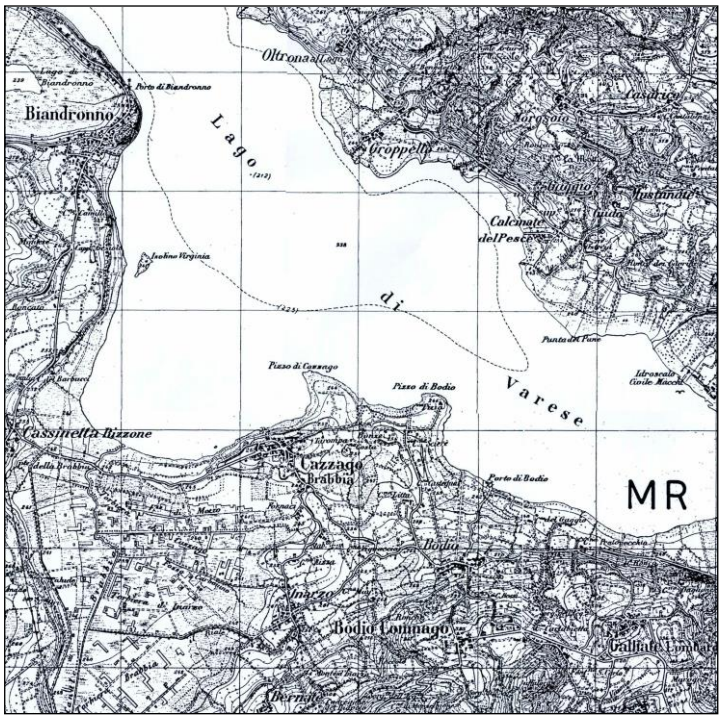
Catasto Maria Teresa

Cessato catasto Lombardo Veneto

Tali nuclei si attestano lungo la direttrice che costeggia il lago, ed hanno mantenuto la loro piena riconoscibilità in epoche successive, come testimoniato dalla cartografia dell'Istituto Geografico Militare stilata nel 1936. Il primo già connotato come nucleo urbano con la presenza di architetture di particolare pregio, palazzi e ville con giardino, insediate sul rilievo tra i due laghi per godere della particolare posizione paesaggistica, conserva ancora oggi la struttura originaria con un edificato in linea in cui le corti e le ville con giardino si sviluppano seguendo l'andamento della strada, sul crinale del cordone morenico che fa da spartiacque tra i due specchi d'acqua.

La frazione di Cassinetta era invece caratterizzata da un presidio rurale all'incrocio tra due importanti direttrici, o meglio un trivio con le due ali che abbracciano il lago verso Gavirate e verso Capolago e nella terza direzione la strada che portava verso Vergiate e Sesto calende. Questo presidio rurale si è sviluppato come nucleo insediativo ed ha assunto i connotati di un polo industriale di interesse sovracomunale, grazie alla linea ferroviaria che ha rappresentato insieme agli assi viari la linea di riferimento per la struttura insediativa. La matrice originaria degli insediamenti è oggi quasi interamente persa, resta la primigenia cascina e alcune case sparse, oltre alle strade ed all'incrocio che risultano pero sostanzialmente cambiati avendo assunto i connotati della moderna viabilità e perso quelli del paesaggio naturale ed agrario dell'epoca.

L'espansione edilizia è pertanto avvenuta a partire dai due nuclei originari, di cui solo Biandronno ha mantenuto la matrice insediativa originaria e singoli elementi di rilevanza storico-architettonica (la Chiesa, Villa Borghi ecc..).
La direttrice di collegamento tra le frazioni di Biandronno e Cassinetta, ora strada provinciale n. 18, ha costituito l'asse su cui si sono attestati gli insediamenti residenziali ed i servizi, determinando una struttura "ad albero" del tessuto urbano.
Lo sviluppo del nucleo di Biandronno verso nord è stato limitato dalla conformazione del territorio, che presenta un promontorio incuneato tra il lago di Varese e la zona palustre, pertanto gli insediamenti, di carattere prevalentemente residenziale, hanno occupato la fascia pianeggiante lungo la strada provinciale.

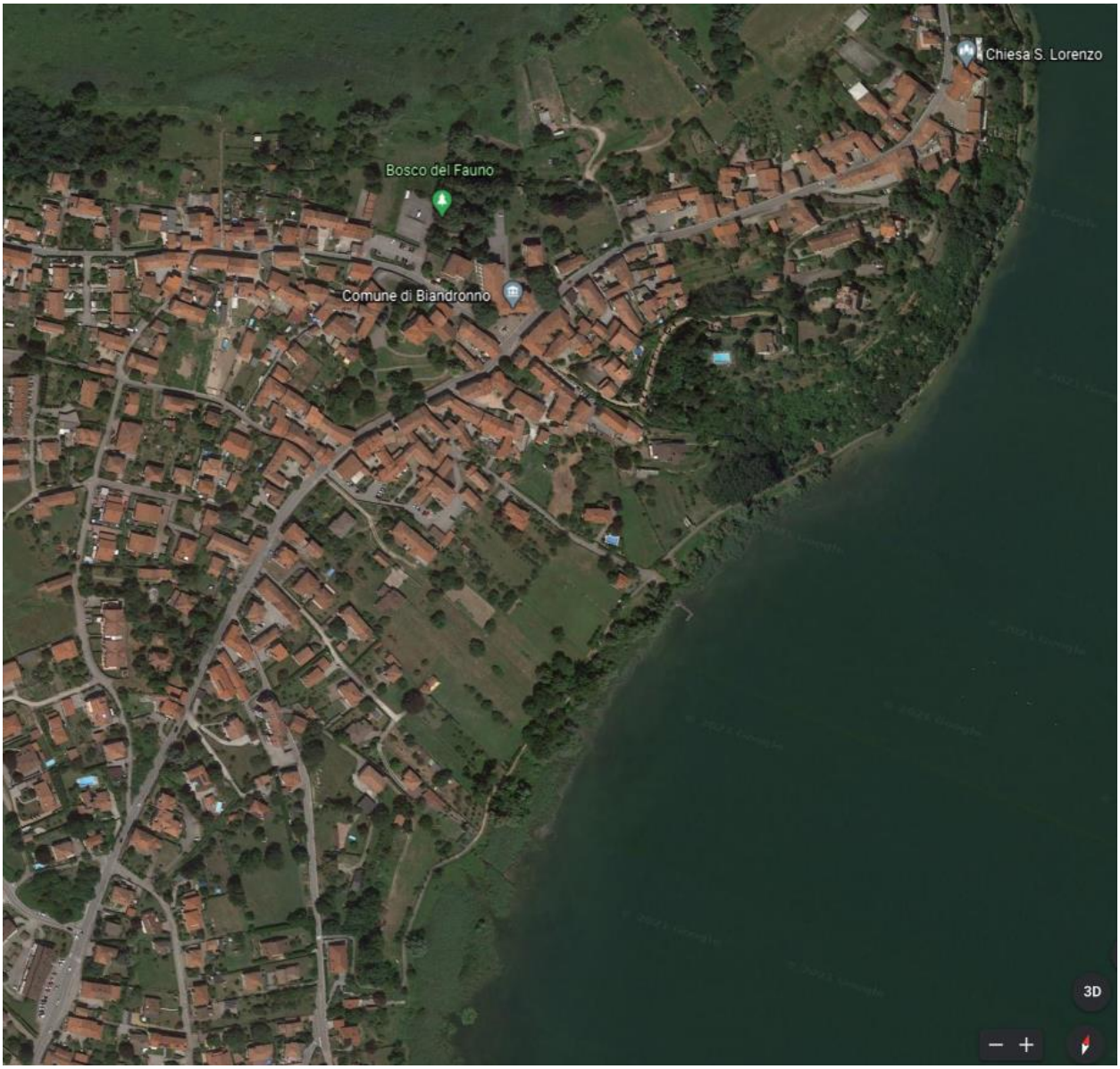


Il nucleo di Cassinetta è connotato a sud dalla presenza di un importante polo produttivo che si estende oltre confine nel comune di Ternate, mentre lo sviluppo residenziale si è propagato lungo la strada provinciale che collega la frazione con il centro di Biandronno. La localizzazione dei servizi lungo la direttrice viabilistica, in particolare del polo scolastico, ha determinato e favorito un processo di conurbazione, portando ad uno sviluppo insediativo quasi senza soluzioni di continuità tra delle due frazioni.

Mentre l'edificato storico si è insediato nella parte alta di questo crinale, solo dagli anni '70 il versante che digrada verso il lago è stato interessato dallo sviluppo insediativo.
Quest'ambito di territorio si connota per le particolari valenze paesaggistiche in cui le rive del lago sono costeggiate da ampie aree in condizioni di naturalità, tutelate quale zona di protezione speciale dalle direttive europee, e da aree più interne trasformate ed utilizzate a fini agricoli dalla civiltà rurale che fino alla metà del '900 ha caratterizzato la vita del borgo di Biandronno.

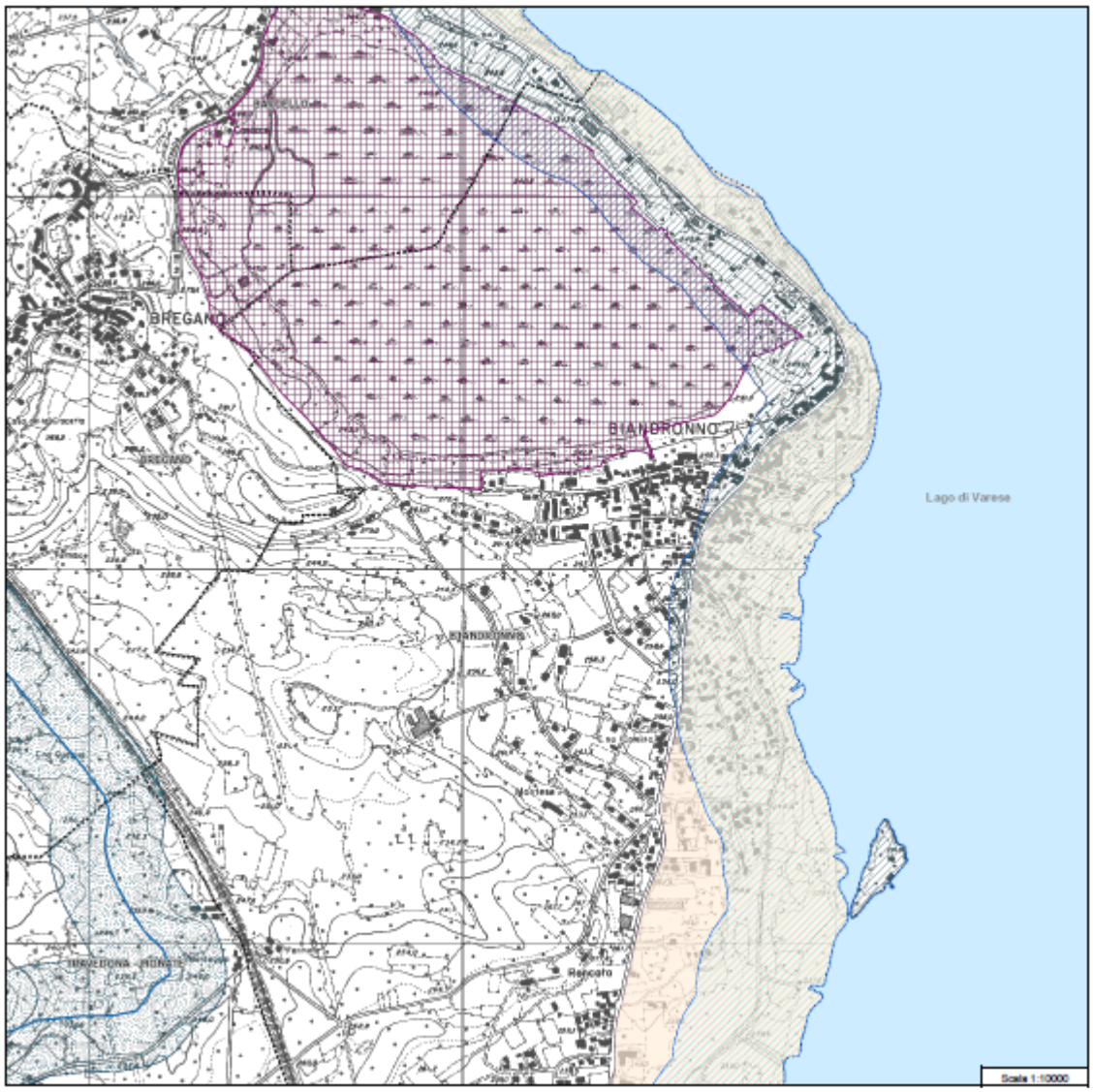
La fascia compresa tra il nucleo insediativo originario, oltre l'orlo del terrazzo morfologico e le rive del lago era libera da edifici. Nella zona prospiciente al centro storico queste aree erano caratterizzate da prati e da coltivazioni con alberi da frutto e piante igrofile utili per le attività agricole, che connotavano il dolce declivio del versante che digrada verso il lago.
Oltre il promontorio su cui sorge la chiesa, il rilievo si caratterizza per una parete quasi verticale che separa l'orlo del terrazzo dalla stretta fascia della riva lacustre, e le pendici di questo versante sono interessate da una significativa presenza di boschi, e sulla sommità del promontorio sono presenti alcuni edifici, che risalgono ai primi del '900, con giardini molto estesi che si affacciano sul lago.

Dagli anni ’60 in poi, anche il declivio verso lago, nella zona in prossima all’abitato storico, è stato interessato da uno sviluppo insediativo, nonostante le difficoltà di accesso e lo scarso livello di urbanizzazione. La bellezza del panorama ha portato all’edificazione di un insediamento sparso di ville con ampi giardini, che si inseriscono in un territorio ancora fortemente connotato dalla struttura agricolo rurale che caratterizza le rive del lago nelle zone di transizione tra l’abitato e lo specchio d’acqua.



1.2. Vincoli ed elementi di tutela

La fascia di territorio compresa tra il lago e la strada provinciale è interessata da un vincolo di tutela quale area di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 lett. a) del D.L. 42/04, istituito con Decreto Ministeriale 9/11/1961, che comprende la "Zona costiera del lago di Varese, sita nei territori dei Comuni di Bardello, Biandronno, Cazzago Brabbia, Bodio Lomnago, Galliate Lombardo ed Azzate.
Il vincolo individua come limite la strada provinciale che, nella zona centrale dell'abitato di Biandronno, costituisce lo spartiacque tra le aree del bacino lacuale di Varese e quelle degli ambiti agricoli e delle aree palustri interne.

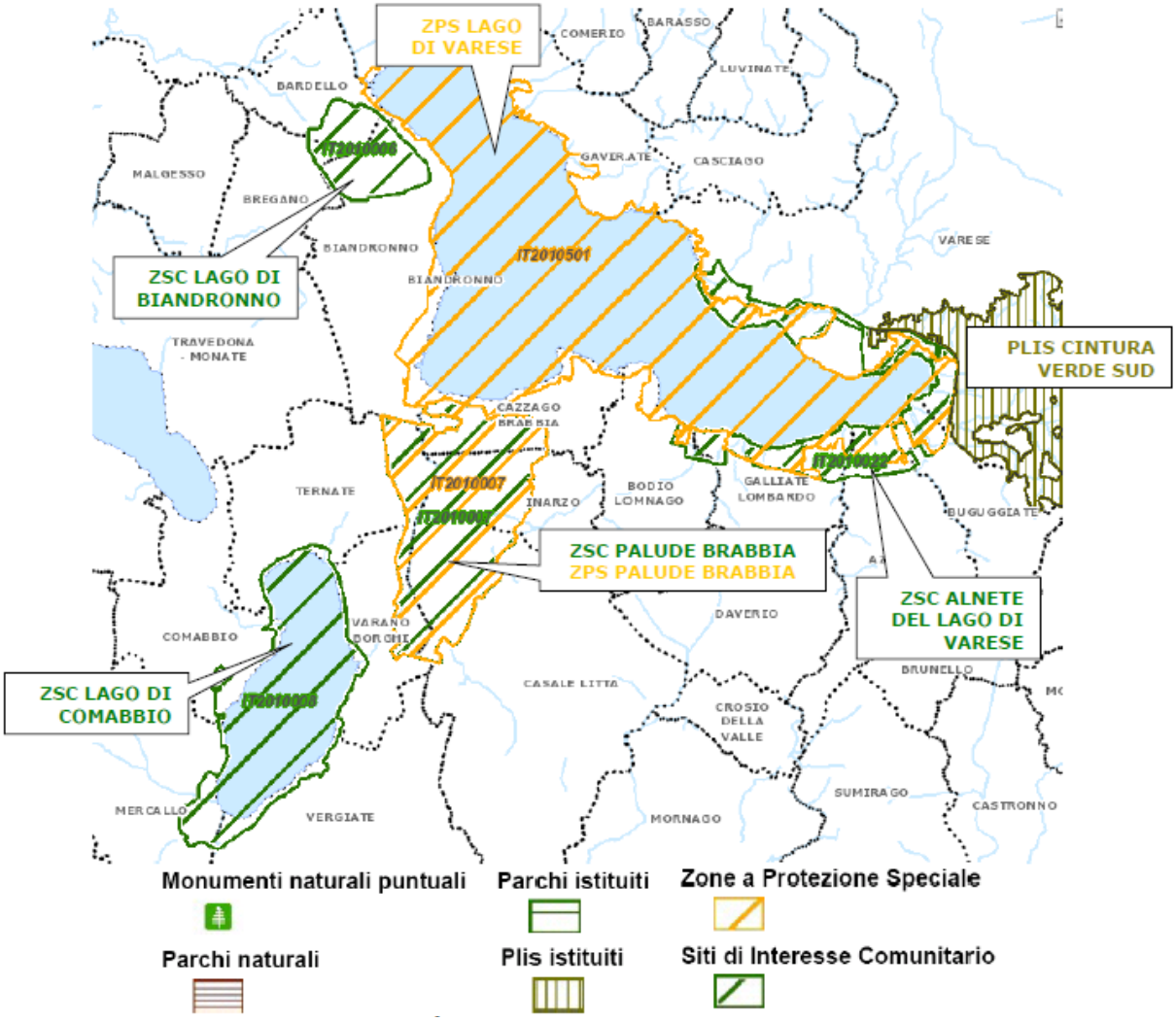


Estratto dal PTCP della Provincia di Varese – Vincoli di tutela del paesaggio

La fascia costiera del lago è peraltro riconosciuta quale bene di interesse paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lett. b) del D.Lgs 42/2004, (ex legge Galasso) ed interessata da specifica tutela paesaggistica dal "*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*". Gli indirizzi di tutela della legge hanno portato alla formazione del Piano Paesistico Regionale, che stabilisce specifiche misure di attenzione per gli interventi che interessano tali ambiti.

Queste prescrizioni sono state riprese e declinate dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese, e richiamate dalle Norme del Piano delle Regole del vigente PGT, sia al Titolo IV che con specifiche prescrizioni nella disciplina degli interventi di ciascun ambito urbanistico.

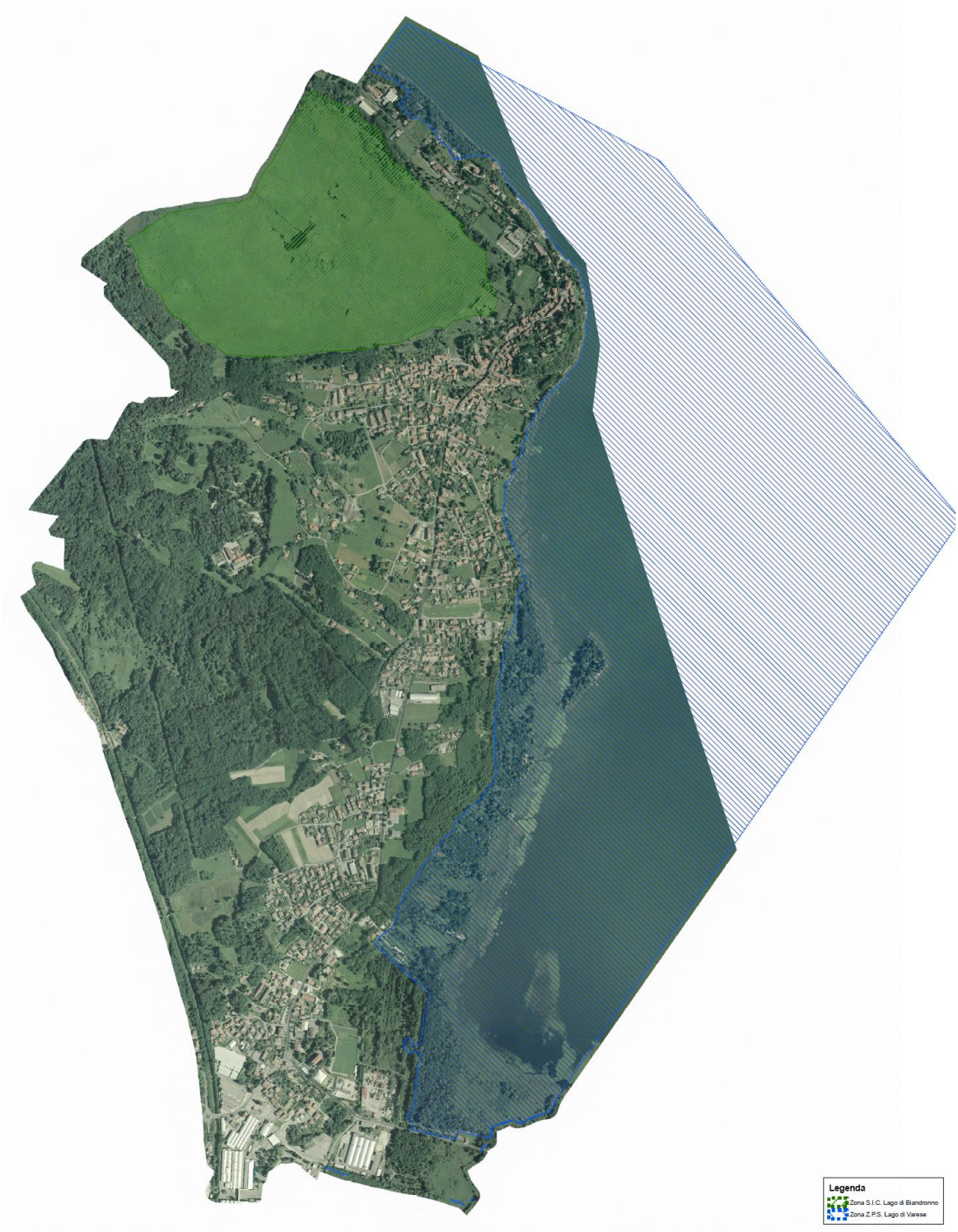
Un altro aspetto da tenere in considerazione per questa zona è la tutela delle aree di interesse naturalistico che riguarda sia l'ambito palustre del laghetto di Biandronno, riserva naturale istituita ai sensi della legge Regionale 86/83 e riconosciuta quale Zona speciale di Conservazione ZSC ai sensi della Direttiva 92/43/CEE, sia gli ambiti di naturalità sulle sponde del lago riconosciuti quali Zona di Protezione Speciale del Lago di Varese, ai sensi della Direttiva 79/409/CEE.



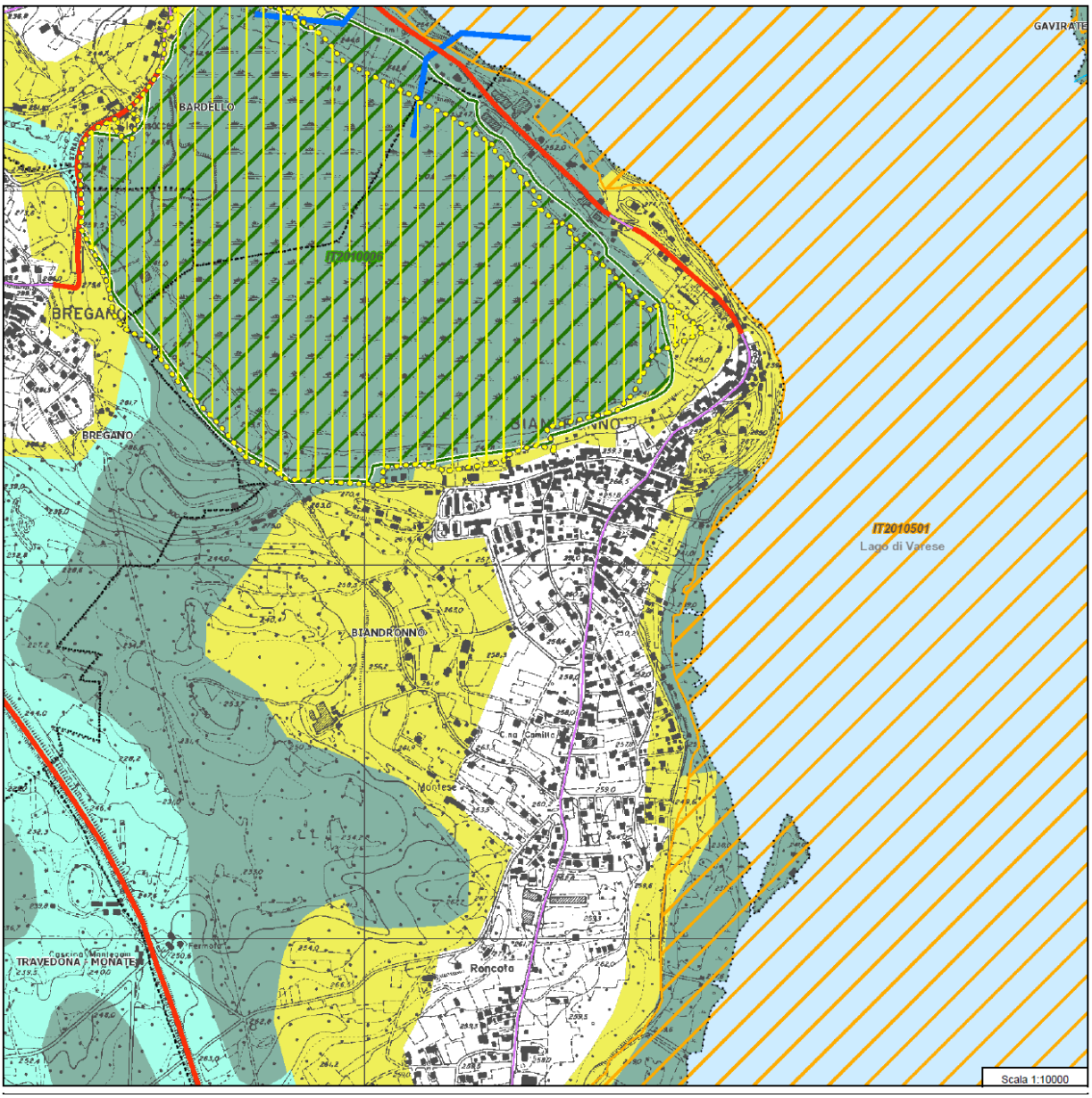
Questi ambiti di naturalità sono tutelati dalle direttive della Comunità Europea e rientrano nel progetto comunitario Rete Natura 2000.
Da queste aree, riconosciute quali sorgenti di biodiversità, in quanto habitat prioritari per la tutela delle specie protette, si estende un principio di attenzione alle zone del territorio finalizzato alla costruzione di una rete ecologica che persegue la finalità di mettere in connessione questi ambiti, garantendo adeguate condizioni di tutela e di funzionalità ecologica.

In particolare le Zone a Protezione Speciale, quali le rive del lago di Varese sono istituite ai sensi della Direttiva Uccelli a tutela dei siti in cui vivono le specie ornitiche indicate nella medesima direttiva e interessa da specifiche azioni di tutela.

Queste azioni di tutela oltre ad essere descritte nel decreto istitutivo dell'ambito ZPS sono poi declinate nel Piano di Gestione redatto dalla Provincia di Varese, Ente competente per la gestione delle aree Rete Natura 2000 afferenti al Lago di Varese.



Le aree in prossimità di questi ambiti giocano un ruolo fondamentale per contenere gli impatti negativi che le attività antropiche del territorio potrebbero determinare sulle specie protette che vivono in questi habitat. Più in generale la rete ecologica tutela gli elementi qualificanti del territorio che consentono di conservare in uno stato di salute le componenti di interesse naturalistico presenti in forma diffusa nel territorio stesso, riconoscendo un diverso ruolo ed una diversa valenza che le diverse aree hanno in relazione alle aree di elevato interesse naturalistico.



Le aree in prossimità degli habitat naturali presenti sulle rive del lago di Varese sono riconosciute quali fasce tampone dalla rete ecologica del PTC della Provincia di Varese e all'interno di queste aree ricadono anche buona parte degli ambiti edificati che il Piano delle Regole del vigente PGT classifica quali Ambiti di Interesse Paesistico.

1.3 La Variante parziale e gli obiettivi del vigente PGT

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Biandronno riconosce quale elemento di riferimento per la definizione degli obiettivi strategici la valorizzazione delle risorse paesaggistiche di particolare valenza naturalistica quali il lago di Varese, il Laghetto di Biandronno e le zone umide, nonché gli habitat naturali che connotano le rive del lago, riconosciuti dalle direttive europee, afferenti al sistema di rete natura 2000.
Tra i cinque obiettivi perseguiti dal PGT, di seguito riportati, è in particolare l'obiettivo E che esplicita le finalità di tutela paesaggistica e naturalistica del territorio

A. Recuperare e rafforzare l'identità del territorio migliorando la qualità del tessuto urbano attraverso la creazione di luoghi di centralità urbana valorizzati dalla presenza di attrezzature e strutture idonee ad ospitare servizi di interesse pubblico e collettivo

B. Riqualificare i nuclei urbani e Completare il tessuto insediativo, individuando idonee opportunità localizzative per le aree destinate ai nuovi insediamenti , funzionali a migliorare forma e qualità del nucleo urbano

C. Consentire il consolidamento del tessuto economico (sviluppo delle attività produttive esistenti), evitando impatti negativi ambientali e paesaggistici.

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

E. Salvaguardare l'ambiente naturale e valorizzare le qualità paesaggistiche dei luoghi e della loro memoria storica, con particolare riferimento ai laghi di Varese e Biandronno, ed in genere al patrimonio agricolo e boschivo.

F. Migliorare la qualità sociale, potenziare e razionalizzare la rete dei servizi.

Ed è in particolare nella declinazione dell'obiettivo E che questo indirizzo di tutela paesaggistica viene reso esplicito e articolato in azioni, con l'azione e.3 che nello specifico interessa le aree della fascia lacuale, con particolare attenzione alla "conca" tra il centro storico e la zona dell'imbarcadero per l'Isolino Virginia, ed alla zona del promontorio tra le due aree lacustri che il PGT individua le aree di maggiore valenza paesaggistica e naturalistica.

Di seguito si riporta quanto definito dal PGT ed esplicitato nella relazione sulle finalità dell'obiettivo di tutela paesaggistica e sulle azioni con cui tale finalità viene perseguita dal piano

E Salvaguardare l'ambiente naturale, valorizzare le qualità paesaggistiche dei luoghi, tutelare le aree agricole e boschive creando una rete di aree verdi circostante all'abitato con percorsi ciclabili e pedonali atte a rendere il verde maggiormente fruibile

L'obiettivo è di tutelare le importanti valenze ambientali e paesaggistiche, correlate alla significativa presenza di acqua che connota e caratterizza questo territorio, le aree legate al laghetto di Biandronno ed al Lago di Varese, nonché alla Palude Brabbia costituiscono un sistema di elementi di valore ecologico da tutelare sotto questo profilo ma al contempo da riscoprire per quanto riguarda il rapporto attivo che la popolazione di Biandronno nella sua storia ha costruito con questi luoghi. Evitare ulteriori pressioni antropiche, riscoprire e promuove gli usi tradizionali che garantivano un equilibrio ambientale, promuovere una fruizione compatibile con la tutela delle valenze ecologiche e paesaggistiche sono gli obiettivi che il piano persegue per queste aree di elevata valenza naturalistica. Il piano intende inoltre conservare il sistema di verde costituito da boschi ed aree

agricole corredate da una significativa rete ecologica secondaria, che costituisce il tessuto connettivo tra le paludi ed il lago e che circonda e qualifica il tessuto insediativo. Sostenere e costruire una mobilità dolce che consente la connessione dei servizi e dei nuclei abitati valorizzando la percezione e la fruizione del paesaggio naturale rappresenta un obiettivo di lavoro per il piano. In generale si intende operare per assicurare condizioni ottimali per la salute delle persone e la tutela delle valenze naturalistiche e del paesaggio e per la conservazione di tali risorse per il futuro, orientando verso modelli di vita più sostenibili e conciliando lo sviluppo con l'ambiente.

*Le **azioni** per salvaguardare l'ambiente naturale e valorizzare le qualità paesaggistiche sono:*

***e1.** tutela delle aree naturalistiche correlate alla presenza di acqua promuovendo un migliore equilibrio ecosistemico;*

***e2.** conservazione delle aree boschive ed agricole attraverso la progettazione di una rete ecologica la cui attuazione si attiva nella gestione del piano e delle sue trasformazioni; volta a favorire la protezione degli elementi di interesse ecologico-ambientale e paesaggistico (i filari, le siepi, l'equipaggiamento vegetazionale in ambito agricolo e in ambito urbano);*

***e3.** valorizzazione delle aree prossime alle sponde del lago, ed in particolare della zona in prossimità dell'approdo dell'isolino Virginia, conservandone gli aspetti di elevata naturalità ma riqualificandole dal punto di vista paesaggistico e fruitivo;*

***e4.** creazione di aree verdi quali elementi di ricucitura del verde di frangia urbana a mitigazione degli impatti paesaggistici ed ambientali in particolare in prossimità degli insediamenti produttivi (ad es. barriere verdi a contorno delle aree produttive e creazione di filari a verde sulle direttrici principali)*

Le risorse paesaggistiche di particolare valenza naturalistica già tutelate dalle direttive comunitarie, e le caratteristiche morfologiche e paesaggistiche dei rilievi e delle zone boschive in cui si inserisce il nucleo insediativo rappresentano gli elementi primari del sistema ambientale e territoriale con cui si è confrontata la proposta del PGT, operando per tutelare tali valori e migliorare l'integrazione con in tessuto insediativo.

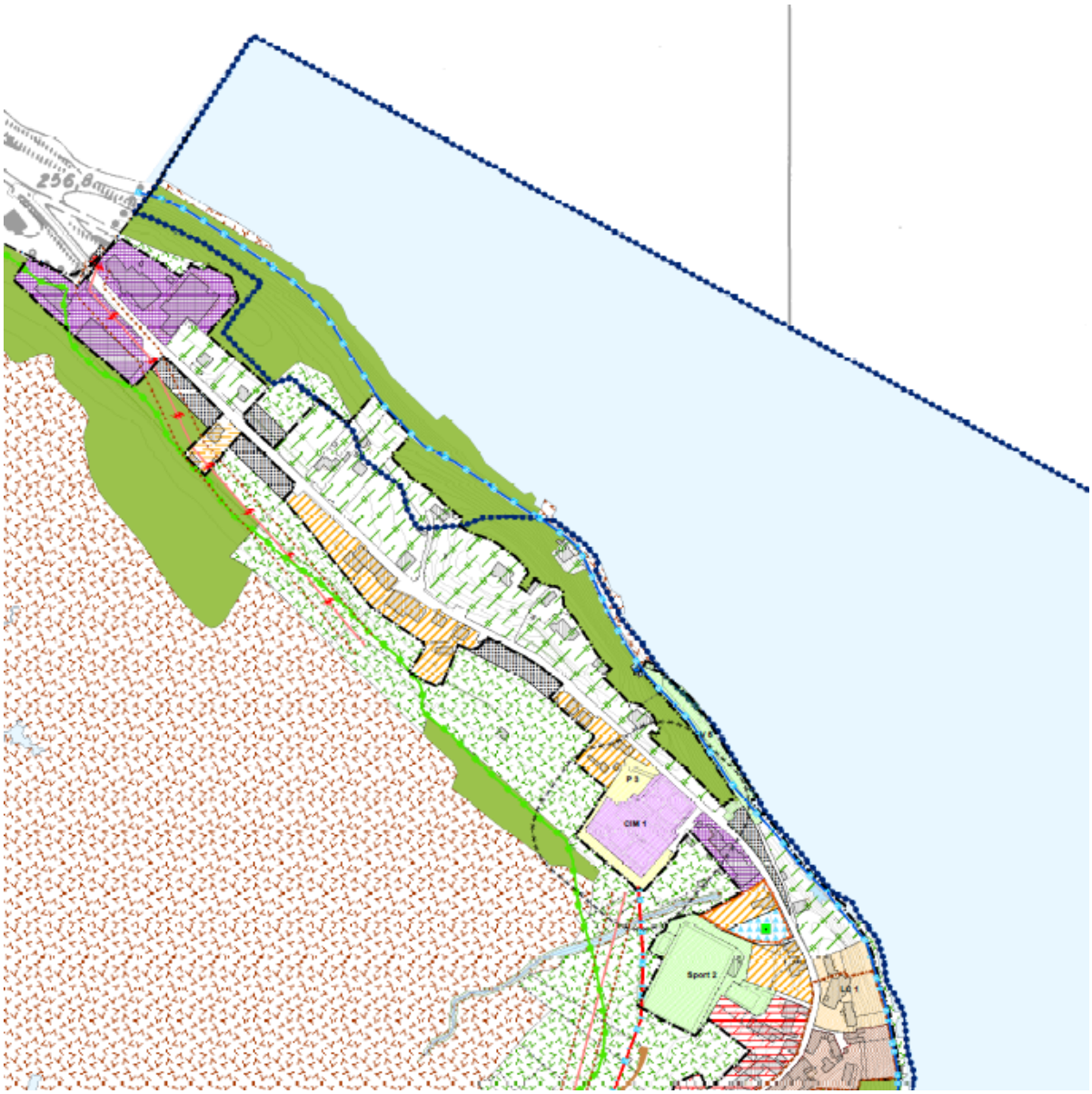
Il territorio di Biandronno è assai ricco dal punto di vista paesaggistico ambientale, nonché storico vista la presenza

- del lago di Biandronno,
- della palude Brabbia,
- dei boschi lungo il suo versante occidentale
- del paesaggio lacustre lungo tutto il suo versante orientale
- nonché dell'importante insediamento archeologico palafitticolo dell'Isolino Virginia, classificato come sito dell'UNESCO: il più antico della nostra zona e già parco archeologico organizzato, sede distaccata del museo archeologico di Varese.

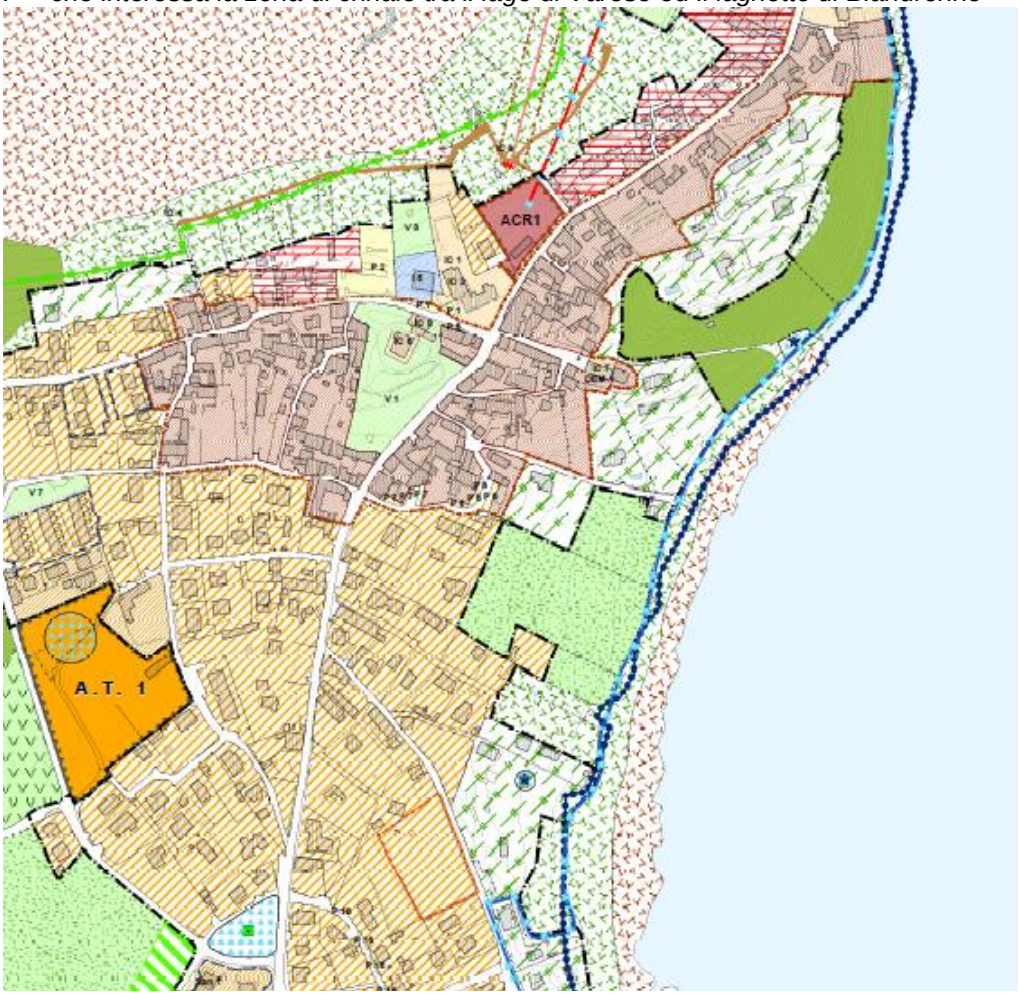
Le rive del lago e le zone umide interne, sono caratterizzate dalla presenza di aree di elevata naturalità all'interno delle quali la tutela della biodiversità perseguita dalla pianificazione di scala sovracomunale, e dai piani di gestione delle aree protette, prescrive la conservazione dei caratteri geomorfologici e biologici, la conservazione degli habitat in condizione naturalità. La valorizzazione di un sistema di fruizione delle aree del lago e più in generale del territorio in condizione di naturalità deve necessariamente tenere conto delle valenze ambientali di tali aree ed essere assoggettao ad una valutazione rispetto agli impatti che gli interventi possono determinare.
In tali ambiti il piano persegue i seguenti obiettivi generali: tutelare la linea di costa così come attualmente configurata, tutelare la vegetazione della fascia a lago e delle zone umide.

1.4 Le prescrizioni del PGT per la salvaguardia paesaggistica della fascia lago

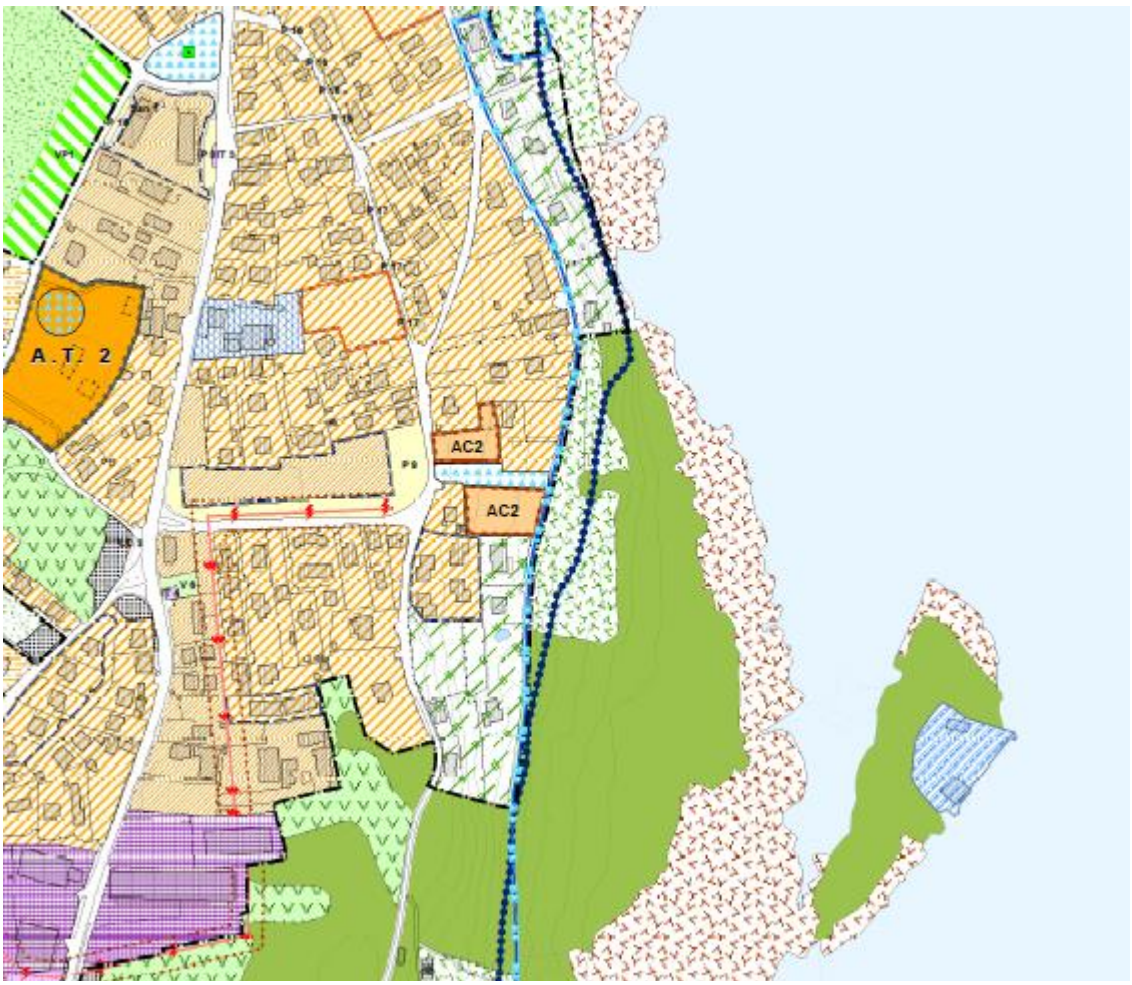
Nella fascia di territorio tra la riva del lago e gli insediamenti esistenti il PGT non ha previsto una nuova espansione insediativa. Ha riconosciuto il limite del tessuto urbano consolidato suddividendo la struttura insediativa in ambiti rispetto alle caratteristiche territoriali e paesaggistiche ed ai connotati delle strutture edificate di ciascun ambito a partire dal nucleo di antica formazione.
Il PGT ha inteso consentire interventi di completamento del tessuto urbano prevedendo, oltre all'adeguamento del patrimonio edilizio esistente, anche la possibilità di realizzare nuove edificazioni sui lotti liberi o nella parte dei lotti già edificati non pertinenziale (ed in quanto tale asservita) agli edifici esistenti.
Riconoscendo le valenze ambientali e paesaggistiche della fascia della fascia prospiciente le rive del lago, in linea con gli obiettivi generali di PGT, le aree già interessate da edifici esistenti che ricadono in tale zona sono state individuate con una specifica classificazione "*Ambiti edificati di interesse paesaggistico – AIP*" come meglio riportati nell'elaborato grafico del PGT: Piano delle Regole - Carta della disciplina delle aree – Tav PR DA 1, di cui si riportano gli stralci cartografici interessati da tali insediamenti.



Ambito AIP – che interessa la zona di crinale tra il lago di Varese ed il laghetto di Biandronno



Ambito AIP – che interessa la zona centrale dell'area agricola digradante tra l'abitato storico e le rive del lago in prossimità del pontile d'imbraco per l'isolino Virginia



Ambito AIP – che interessa l'edificato che si affaccia a lago nella zona di sviluppo insediativo recente

Gli interventi edilizi ammessi all'interno di tali ambiti sono disciplinati dall'art. 31 delle *Norme di Attuazione del Piano delle Regole* che consente comunque la possibilità di realizzare nuovi edifici seppure nel limite di parametri edificatori contenuti e nel rispetto di prescrizioni volte alla tutela degli aspetti paesaggistici ed ambientali che connotano questi ambiti.

2) LA VARIANTE PARZIALE DEL PGT

2.1 I contenuti della Variante

Il PGT ha correttamente individuato gli ambiti del tessuto edificato che interessano la fascia di prossimità del lago, intendendo come tale gli insediamenti che ricadono in aree caratterizzate da un rapporto di continuità territoriale ed ambientale diretto con le rive del lago, ritenendoli meritevoli di prescrizioni di tutela degli aspetti paesaggistici.
Tra questi aspetti uno degli elementi caratterizzanti è certamente la significativa presenza di verde dei giardini di ampia dimensione che circondano gli edifici e che rendono questi ambiti, sotto l'l'aspetto percettivo, come aree in condizione di semi naturalità in cui si riscontrano edifici sporadici edifici isolati. Ed è proprio questa caratteristica di edifici isolati immersi nel verde che consente di leggere la continuità delle aree verdi come elemento permeante e di continuità con le aree libere da edifici che costeggiano e tutelano la riva del lago.
Al fine di conservare la percezione del verde quale elemento dominante del paesaggio, in questa fascia di transizione tra le aree libere più prossime al lago e gli ambiti del tessuto più densamente edificato, l'Amministrazione Comunale ha inteso promuovere una maggiore tutela di queste aree limitando ogni ulteriore possibilità edificatoria. La realizzazione di nuovi edifici avrebbe infatti l'effetto di intensificare la presenza di strutture edificate, con una conseguente ulteriore parcellizzazione delle aree verdi di pertinenza degli edifici esistenti, trasformando tali aree da insediamenti isolati in contesti rurali di semi-naturalità in zone edificate con connotati più vicini e simili agli insediamenti urbani periferici.

L'ulteriore contenimento del possibile sviluppo insediativo consentirebbe inoltre di perseguire una maggiore tutela anche delle aree naturali della riva del lago in particolare nel comparto centrale, la piana che affianca il lungolago di Biandronno in prossimità della struttura di imbarco per l'isolino Virginia. Le strutture edificate di questa zona si allineano su strade a fondo cieco che dalla provinciale discendono verso il lago. La quota altimetrica di queste strutture le pone in posizione sfavorevole rispetto al naturale deflusso delle acque meteoriche ed al convogliamento delle acque reflue fognarie alle condotte principali della rete urbana che raccolgono i reflui e li portano al collettore circumlacuale.

La presenza di una rete mista, che raccoglie insieme ai reflui fognari anche acque bianche, seppure attrezzata con alcuni scolmatori che consentono una parziale separazione delle acque meteoriche in alcuni punti della rete infrastrutturale, ha comportato pesanti ripercussioni sull'abitato, in particolare in questo ambito territoriale, con un ritorno dei reflui fognari nelle abitazioni per l'inadeguatezza della rete a raccogliere e gestire flussi di acqua superiori alle normali portate in corrispondenza di eventi meteorici di particolare intensità.
Questa situazione di particolare criticità, con un evento particolarmente intenso verificatosi nell'autunno del 2020, ha portato ad una verifica tecnica della rete da parte dell'ente gestore i cui risultati sono sinteticamente riportati nella comunicazione allegata.

2.2 Le modifiche alla pianificazione del PGT vigente

Rispetto alle criticità emerse ed alla volontà espressa dall'Amministrazione Comunale, con la deliberazione di avvio del procedimento di parziale revisione del PGT, di contenere lo sviluppo insediativo per tutelare le zone di maggiore valenza paesaggistica ed in particolare gli ambiti in prossimità del lago, si ritiene opportuno limitare gli interventi all'interno degli ambiti edificati di interesse paesaggistico al solo adeguamento ed ampliamento degli edifici esistenti, evitando quindi la realizzazione di nuovi edifici autonomi ed isolati rispetto a quelli già esistenti.
La Variante prevede pertanto la modifica delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, in particolate dell'art. 31, che disciplina gli interventi edilizi negli "Ambiti edificati di interesse paesistico" escludendo la possibilità di realizzare nuovi edifici isolati ed autonomi e contenendo le possibilità edificatorie degli interventi di adeguamento degli edifici esistenti, in linea con quanto previsto in generale per l'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale esistente nel territorio comunale.
La modifica dei parametri edificatori consente da un lato di evitare l'impatto paesaggistico ed ambientale della realizzazione di ulteriori edifici per abitazioni isolati ed autonomi rispetto agli esistenti, dall'altro di ridurre il carico insediativo potenziale che il PGT consente quale possibili nuove edificazioni sulla zona contenendo gli impatti sul sistema della rete di raccolta e smaltimento dei reflui fognari.

In sede di revisione generale del PGT sarà poi possibile valutare l'ulteriore estensione degli obiettivi di tutela paesaggistica e di contenimento dello sviluppo insediativo, nonché dell'impatto edificatorio anche attraverso una rivalutazione degli ambiti edificati nella fascia di prossimità ed interrelazione paesaggistica con il lago.

La superficie territoriale degli ambiti che il PGT classifica come ambiti di interesse paesistico ammontano complessivamente a 106.000 mq.
All'interno di queste aree sono presenti circa 35 edifici abitativi, oltre agli accessori, che occupano una superficie coperta di circa 6400 mq. La volumetria di questi edifici, dedotta dal date base su cui è stato redatto il piano, ammonta approssimativamente a 28.000 mc..

L'indice di edificabilità fondiaria che il PGT assegna agli ambiti AIP è pari a 0,35 mc/mq. che consente quindi di edificare ulteriori 9.000 mc. rispetto alle volumetrie stimate delle abitazioni esistenti.

La Variante propone di limitare le possibilità edificatorie consentendo solo l'ampliamento degli edifici esistenti nel limite del 30% del volume esistente, al fine di consentirne l'adeguamento rispetto alle esigenze abitative. Viene pertanto conservata un'adeguata capacità edificatoria a disposizione degli edifici esistenti, evitando però l'edificazione di nuovi edifici che andrebbero a compromettere ulteriormente l'utilizzo del suolo oggi mantenuto a verde, con la possibile presenza di nuovi edifici e delle relative superficie accessorie, con una densificazione del contesto edificato, anche in termini percettivi, ed una ulteriore urbanizzazione del suolo, oggi libero.

3) LA COERENZA DELLA VARIANTE PARZIALE DEL PGT CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE E CON GLI ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE CORRELATI AL PGT

Nel corso degli ultimi anni Regione Lombardia ha proceduto ad una significativa revisione delle politiche di gestione e pianificazione del territorio che hanno sotto molti aspetti determinato modifiche sostanziali della L.R. 12/2005.

Con la Leggere Regionale n. 31 del 28 novembre 2014 sono state definiti gli indirizzi e le prescrizioni per la pianificazione in materia di contenimento del consumo di suolo e di riqualificazione del suolo degradato. Il recepimento di tali indirizzi nel processo di pianificazione ha avuto come primo step la revisione del Piano Territoriale di Coordinamento Regionale.
Nel contempo la L.R. 31/2014 ha definito limiti stringenti per i procedimenti di pianificazione urbanistica comunale, stabilendo il limite del consumo di suolo pari a zero per le Varianti parziali dei PGT, nonché per quelle generali nella fase intermedia di recepimento delle prescrizioni legislative nel PTR e nel PTCP.

La Variante non prevede modifiche alla destinazione degli ambiti classificati dal vigente PGT come Tessuto Urbano Consolidato, e non comporta pertanto ulteriore consumo di suolo.
Il Bilancio ecologico è pertanto pari a zero in quanto non sono peraltro previste modifiche del perimetro del TUC, per le quali si debba pertanto procedere ad un confronto qualitativo, che si rende necessario in caso di modifiche che comportano nuove aree rese edificabili e sottratte alla destinazione agricola, rispetto a quelle restituite all'uso agricolo in quanto non considerate più edificabili.

La Variante non comporta peraltro modifiche che risultino in contrasto con il vigente PTCP, non modifica rispetto al vigente PGT, già oggetto del parere di compatibilità, non incide sulle aree interessate dalla rete ecologica provinciale, se non rispetto alla riduzione delle possibilità edificatorie all'interno delle zone AIP, e non prevede ulteriori interferenze con le aree agricole strategiche individuate dal PTCP della Provincia.

Le modifiche previste comportano un miglioramento della situazione dei suoli, sotto il profilo della componente geologica ed idrogeologica del territorio, riducendo la potenziale impermeabilizzazione delle aree.

Anche per quanto riguarda le reti dei servizi, ed in particolare quelle dedicate allo smaltimento dei reflui fognari, che risulta particolarmente critico nella zona centrale fronte lago, la riduzione del carico insediativo comporta una riduzione dell'impatto che le nuove edificazioni andrebbero a determinare su una rete che già aggi risulta in condizioni di criticità. Bisogna considerare che il carico insediativo è prevalentemente commisurato alla nuova realizzazione di nuovi edifici ed unità abitative e non tanto in relazione alle possibilità di adeguamento degli esistenti, seppure con possibilità di ampliamento.