COMUNE DI
# BIANDRONNO
(Provincia di Varese)

P.G.T.
variante 1

# PIANO DEI SERVIZI

Coordinatori ed estensori
della Variante 1:

Arch. Giuseppe Barra
Arch. Laura Meroni

Adottato:
Delibera C.C. n° 27 del 19/12/2023

Approvato:
Delibera C.C. n° 28 del 27/08/2024

Tavola modificata a seguito di osservazioni:

## PdS 4.b

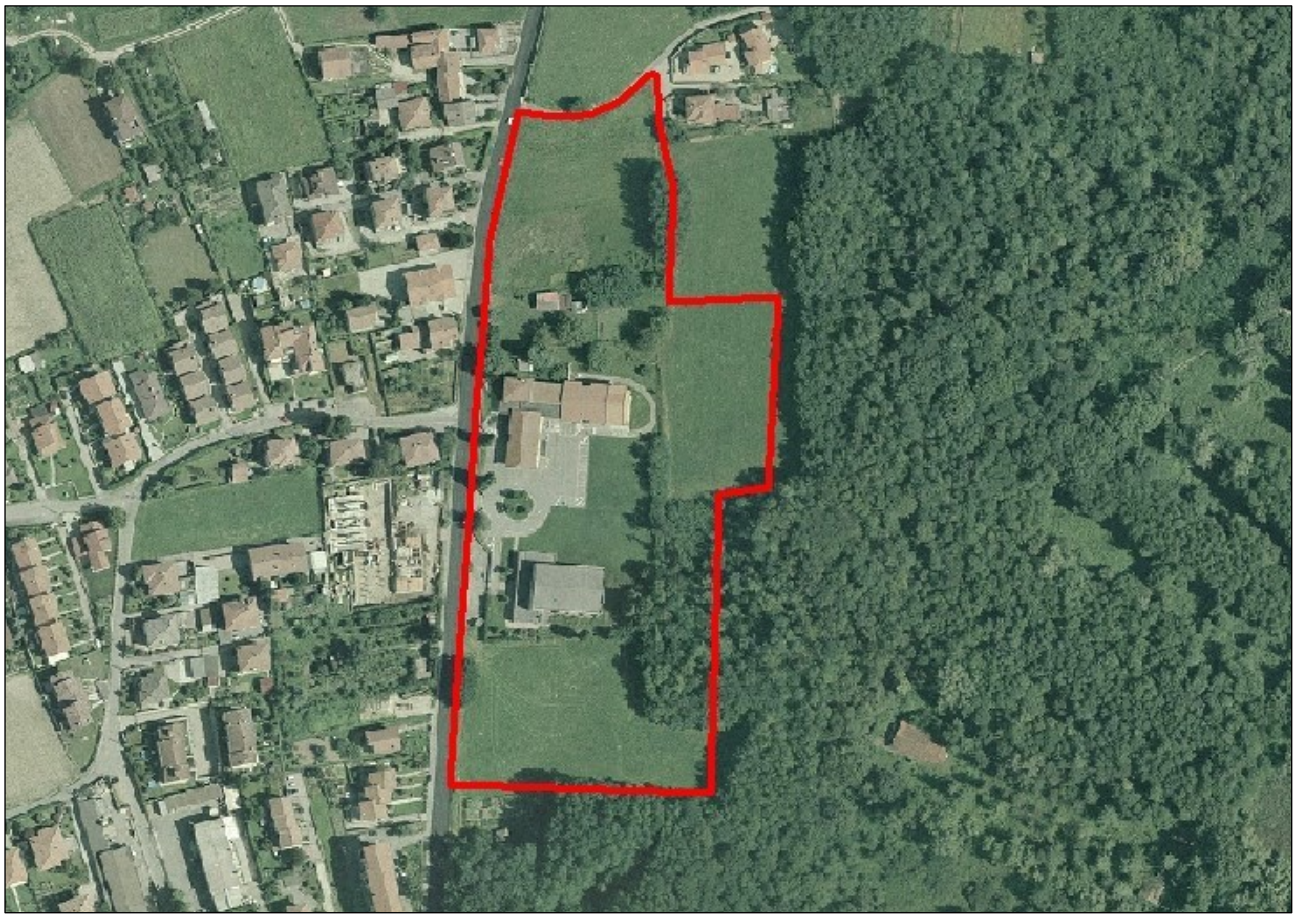
## Schede
## dei servizi di progetto

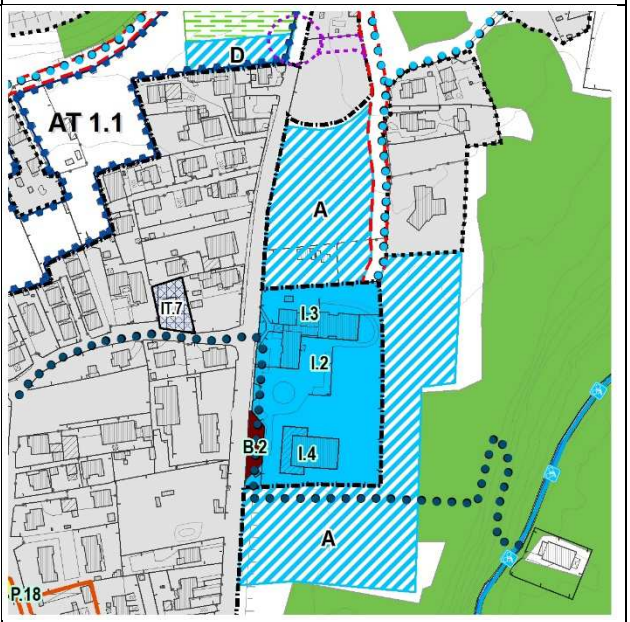
Data: agosto 2024

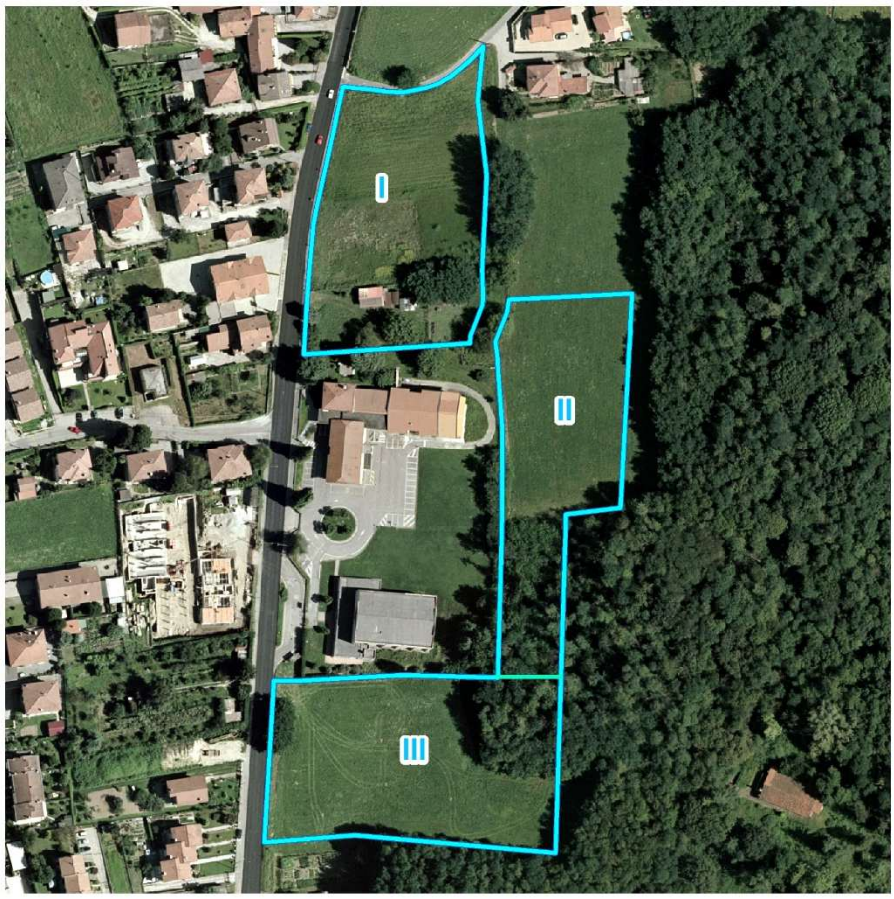
## Sommario

**A – AREA AMPLIAMENTO POLO SCOLASTICO** ..... 2
**B – SERVIZIO DI SUPPORTO ALLA PISTA CICLOPEDONALE** ..... 6
**C – AREA VERDE PREVISTA IN PEREQUAZIONE** ..... 7
**D – PARCHEGGIO PUBBLICO PREVISTO ENTRO AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 1.1** ..... 8

## A – AREA AMPLIAMENTO POLO SCOLASTICO



| | |
|---|---|
| Indirizzo | Via Pio Selvini |
| **Estratto ortofoto** | **Estratto Piano dei servizi** |
| |  |
| *Consistenza:* | Superficie fondiaria: 19.985 mq |

| | |
|---|---|
| *Previsioni di Piano*<br><br>Schema grafico:<br>**Area I** – parcheggio<br>**Area II** – verde sportivo – ludico<br>**Area III** – eventuale ampliamento edilizio |  |

**Immagini fotografiche**

## PARTE PRIMA

### STATO ATTUALE, DATI DEL COMPARTO E OBIETTIVI GENERALI PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

#### Inquadramento del contesto ambientale-territoriale

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

e pedonale.

### Prescrizioni, vincoli e progetti preordinati

Lo studio geologico del territorio comunale ai fini della fattibilità edificatoria classifica l'area in "Classe di fattibilità 2 – Fattibilità con modeste limitazioni".
L'area è classificata dal PTCP – *Tav. AGR 1 e Carta degli ambiti agricoli* – come "Ambito agricolo su macro-classe parte fertile (F)" per una superficie di 13.870 mq.
Parte dell'Ambito risulta essere interessata dalla presenza di aree boscate individuate dal Piano di Indirizzo Forestale per un totale di 2.563 mq.

### Stato della pianificazione vigente

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

## PARTE SECONDA

### OBIETTIVI GENERALI E DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Il primo obiettivo è la creazione di un migliore accesso veicolare alla struttura, mediante la formazione di una rotatoria, che serva sia gli insediamenti oltre la provinciale sia il plesso scolastico. Si propone inoltre la realizzazione di percorsi ciclo pedonali che si integrano con la circumlacuale e che consentono di raggiungere agevolmente il polo scolastico dal tessuto abitativo.
Con il nuovo accesso si prevede anche la creazione di una nuova area a parcheggio, esterna al centro scolastico, liberando quindi il cortile per un utilizzo più consono e creando un parcheggio più funzionale alla fruizione non solo della scuola ma anche delle altre attrezzature sportive esistenti e di migliore collegamento con la ciclabile del lago.
Il Piano promuove quindi la realizzazione nelle aree confinanti con il plesso scolastico di strutture di natura ricreativa destinate sia all'uso scolastico, sia per una fruizione più generale rivolta agli abitanti residenti e, accessibile dalla ciclopedonale del lago.

## Assetto insediativo

La localizzazione delle aree prevede poi la possibilità di edificare le strutture coperte in adiacenza al parcheggio nella zona nord, mentre le aree verso il lago, più interne rispetto alla provinciale, sono destinate ad ospitare le attrezzature all'aperto. È inoltre prevista un'area da mantenere a verde pubblico nella fascia meridionale verso Cassinetta, destinata ad ospitare eventuali eventi e manifestazioni. Quest'ultima area sarà pertanto conservata in uno stato di prevalente naturalità con il minimo di infrastrutture funzionali a renderla operativa in occasione di eventi stagionali.
La dimensione e la conformazione delle infrastrutture e delle attrezzature previste saranno determinate da un progetto unitario esteso all'intera area di intervento, che definisca le modalità e gli eventuali lotti di attuazione, garantendo comunque la realizzazione unitaria delle infrastrutture di servizio compresi i parcheggi.

## Capacità edificatoria

L'edificazione degli edifici e delle attrezzature pubbliche sarà soggetta ad approvazione di apposito progetto da parte dell'Amministrazione Comunale, e potrà avvenire nel rispetto dei parametri edificatori stabiliti dall'articolo 6 delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi: "Art. 6 - Ambiti destinati ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza" in relazione alle relative tipologie di servizi che verranno realizzati nelle aree del comparto.

Il PGT assegna all'area, inoltre, una capacità edificatoria di natura perequativa, ai sensi dell'articolo 3.1 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi: "Art. 3.1 - Criteri generali di applicazione della perequazione, compensazione ed incentivazione" - quale area che genera diritti edificatori in quanto destinata alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici.

Al fine di consentire l'acquisizione delle aree e l'attuazione dei servizi da parte dell'Amministrazione pubblica, alle suddette aree è attribuito un indice di edificabilità di natura perequativa la cui capacità edificatoria derivata potrà essere acquisita in attuazione degli interventi previsti per gli Ambiti di Trasformazione e/o di Completamento, a destinazione residenziale, nel limite e in base ai criteri definiti dalla specifica normativa di ciascun ambito. L'utilizzo di detta capacità edificatoria determina obbligatoriamente la cessione delle aree all'Amministrazione pubblica.

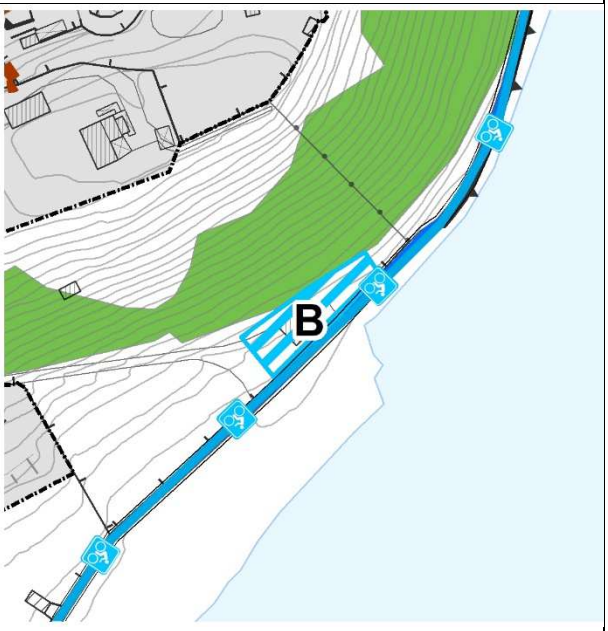
È comunque facoltà dell'amministrazione pubblica addivenire ad una acquisizione diretta delle aree e della relativa capacità edificatoria attribuita, che potrà essere successivamente ceduta agli operatori privati per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione e/o Completamento. In tale caso l'Amministrazione potrà agire attraverso il meccanismo dell'esproprio al fine di conseguire l'obiettivo di interesse pubblico relativo alla realizzazione dei servizi.
All'area destinata all'ampliamento scolastico ed alle nuove strutture a servizi, oltre alla capacità edificatoria propria determinata nel piano dei servizi per la realizzazione delle attrezzature pubbliche e di interesse collettivo, è attribuita una capacità edificatoria di natura perequativa che potrà essere utilizzata per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione e/o Completamento secondo le modalità previste dalle NdA.

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

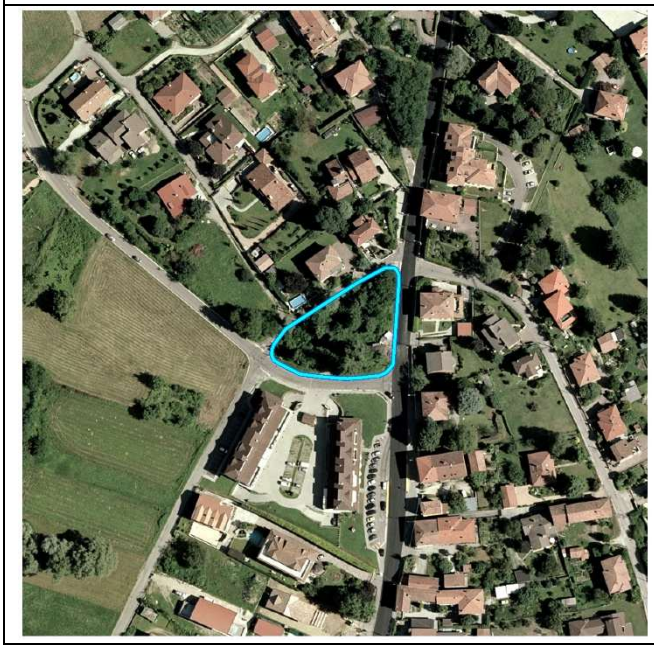
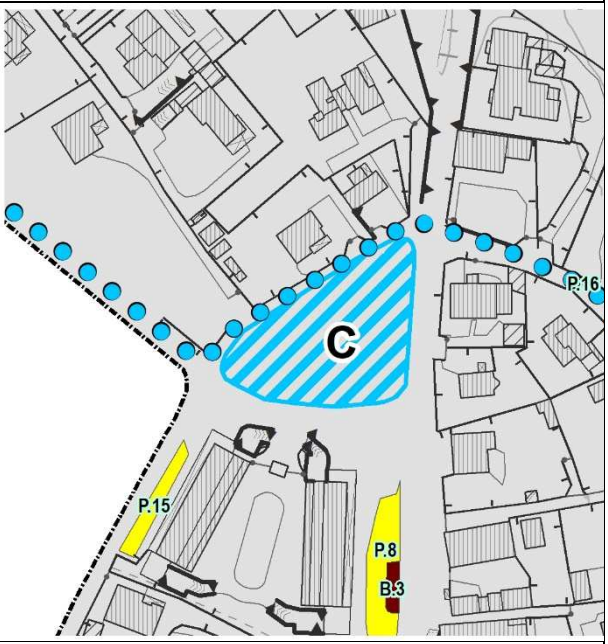
- L'indice ITd di base = 0,10 mq/mq.

L'indice è attribuito in eguale misura a tutte le aree, ma dovrà essere decurtato della capacità edificatoria già utilizzata per l'edificazione di edifici privati in forza della strumentazione urbanistica previgente, nonché degli interventi attuati in forza del PGT vigente.

## B – SERVIZIO DI SUPPORTO ALLA PISTA CICLOPEDONALE

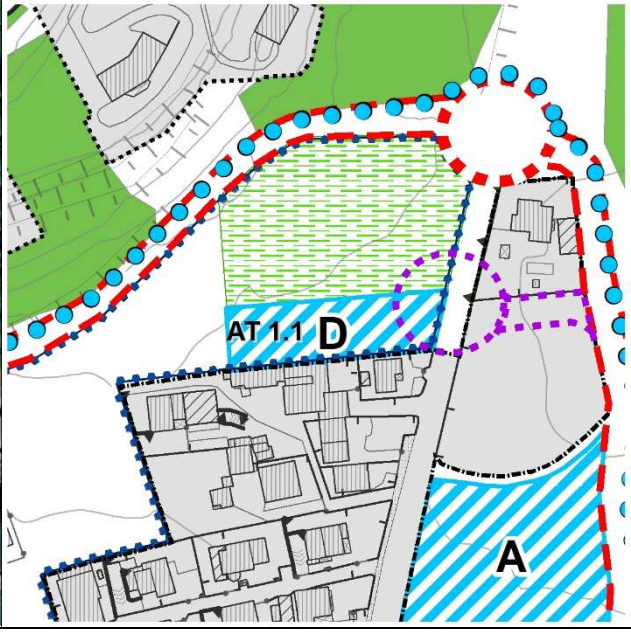
| Indirizzo | Via Fermi |
|---|---|
| **Estratto ortofoto** | **Estratto Piano dei servizi** |
| |  |
| *Consistenza:* | Superficie fondiaria: 660 mq |
| *Previsioni di Piano* | L'area è destinata ad ospitare attrezzature di interesse collettivo, funzionali alla fruizione della pista ciclabile sovracomunale.<br>Le dimensioni e le caratteristiche delle strutture saranno definite da apposito progetto, che dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale, e sottoposto a Valutazione di Incidenza. |

## C – AREA VERDE PREVISTA IN PEREQUAZIONE

| Indirizzo | Via Fermi |
|---|---|
| **Estratto ortofoto** | **Estratto Piano dei servizi** |
|  |  |
| *Consistenza:* | Superficie fondiaria: 2.070 mq |
| *Previsioni di Piano* | L'area si inserisce in un contesto del centro urbano e risulta delimitata dalla viabilità principale della strada provinciale e da assi importanti della viabilità comunale.<br>L'area dovrà essere sistemata a verde e sarà interessata a nord dal percorso della ciclabile.<br>Non sono previste edificazioni; saranno ammesse attrezzature di servizio per la ciclabile e aree di sosta.<br>All'area sono assegnati diritti edificatori di natura perequativa e compensativa finalizzati all'acquisizione ed alla sistemazione, come previsti dall'art. 3.1 delle norme di attuazione del Piano dei Servizi e dall'elaborato cartografico "PDS 5 - Aree di compensazione e generazione di meccanismi perequativi". |

| **Immagini fotografiche** | |
|---|---|
| | |

## D – PARCHEGGIO PUBBLICO PREVISTO ENTRO AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 1.1

| | |
|---|---|
| Indirizzo | Via Pio Selvini (SP.18) |
| **Estratto ortofoto** | **Estratto Piano dei servizi** |
| |  |
| *Consistenza:* | Superficie fondiaria: 1.300 mq |
| *Previsioni di Piano* | Trattasi di parcheggio pubblico, previsto in carico all'attuazione dell'ambito di Trasformazione AT 1.1.<br>A tal riguardo, si rimanda alla lettura della scheda dell'Ambito nel fascicolo "Allegato NdA – Schede Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione" |