

PIANO DI GOVERNODEL TERRITORIO

Adozione	Deliberazione C. C. n° del.....
Controdeduzioni	Deliberazione C. C. n° del.....
Approvazione	Deliberazione C. C. n° del.....
Pubblicazione

Il Responsabile del Procedimento:
geom. Enrico Patrignani

I Progettisti:
R.T.P.
arch. Silvia Pozzi
arch. Francesca Porfiri

Valutazione Ambientale Strategica:
arch. Stefano Fregonese

Componente geologica e R.I.M.:
Dott. Geol. Ferruccio Tomasi

DOCUMENTO DI PIANO

SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE		
elaborato	data	scala
DdP 21	NOVEMBRE 2020	-

COMUNE DI BREZZO DI BEDERO
PROVINCIA DI VARESE



Sommario

TITOLO 1. DISPOSIZIONI GENERALI	3
1.1. <i>Contenuti e finalità del Documento di Piano</i>	3
1.2. <i>Rinvio a disposizioni di Legge e di Piano, difformità e contrasti tra disposizioni</i>	3
1.3. <i>Efficacia del documento di piano – prescrizioni, direttive, indirizzi</i>	4
1.4. <i>Componente geologica, idrogeologica e sismica</i>	4
TITOLO 2. INDIVIDUAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE	5
2.1. <i>Standard qualitativo</i>	6
AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR1*	7
AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR2	10
AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR3*	12
AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATS	15

TITOLO 1. DISPOSIZIONI GENERALI

1.1. Contenuti e finalità del Documento di Piano

Il Piano di Governo del Territorio è costituito dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

Il Documento di Piano dichiara gli obiettivi generali da perseguire per l'assetto del territorio comunale in coerenza al territorio esteso e definisce le strategie efficaci per il conseguimento dei medesimi.

Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime dei suoli; tutte le previsioni attinenti ad aree private ivi riportate, pertanto, divengono efficaci in termini di conformazione dei diritti privati, attraverso il Piano dei Servizi ed il Piano delle regole, ovvero mediante gli atti di programmazione negoziata o piani attuativi approvati ai sensi di legge o permessi di costruire convenzionati.

Per le norme del documento di Piano si faccia riferimento alle norme del Piano delle Regole.

1.2. Rinvio a disposizioni di Legge e di Piano, difformità e contrasti tra disposizioni

La disciplina di materie di governo del territorio non trattata dalle presenti norme è rinviata a:

- gli altri strumenti che compongono il PGT (Piano dei Servizi e Piano delle Regole), agli strumenti comunali di pianificazione di settore, ai regolamenti comunali;
- gli strumenti sovracomunali di pianificazione per le materie di specifica competenza;
- i piani sovracomunali di settore;
- le disposizioni di leggi statali e regionali.

In caso di incompatibilità tra le norme del Documento di Piano e disposizioni legislative statali e regionali si considerano prevalenti queste ultime.

In caso di difformità fra i contenuti degli elaborati grafici del PGT e il presente documento si considerano prevalenti queste ultime.

In caso di difformità fra le previsioni del PGT e quelle di eguale cogenza di Piani di Settore si considerano prevalenti quelle di maggiore specializzazione,

In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in documenti diversi del PGT prevalgono quelle contenute nel Piano dei Servizi stante il carattere di pubblica utilità delle medesime.

In caso di contrasto tra il Documento di Piano e il Piano delle regole prevalgono le disposizioni contenute nel Piano delle Regole stante il carattere conformativo delle medesime.

1.3. Efficacia del documento di piano – prescrizioni, direttive, indirizzi

La normativa seguente si articola in norme a carattere generale, ed in norme rivolte agli altri documenti del PGT, agli strumenti attuativi ed ai Piani di Settore.

Prescrizioni: sono le norme vincolanti a cui i piani attuativi ed i Piani di Settore si devono attenere e che riguardano quantità, localizzazioni specifiche cui il Documento di Piano annette importanza strategica; la modificazione di queste norme comporta variante al Documento di Piano. Sono da intendersi come “prescrizioni” le definizioni della destinazione d’uso, i parametri e gli indici di edificazione previsti per gli ambiti di trasformazione e riportati nel Documento di Piano che devono essere recepiti nel Piano ei Servizi e nel Piano delle Regole degli ambiti

Direttive: indicano in termini generali le politiche che i piani attuativi ed i Piani di Settore devono porre in atto, anche provvedendo ad integrazioni o adattamenti che traggono motivazioni dalle analisi di dettaglio, ovvero dalla articolazione delle stesse politiche in più alternative vantaggiose per la più efficace azione di attuazione del Piano. Sono direttive per esempio i criteri di perequazione, di compensazione di incentivazione e di trasferimento volumetrico, le direttive di progetto per gli ambiti di trasformazione specificate nei criteri di intervento.

Indirizzi: sono l’insieme di specificazioni che illustrano nel dettaglio gli obiettivi delle singole politiche e che devono essere approfonditi e verificati in sede di elaborazione. Sono da intendersi tali gli indirizzi di progetto per gli ambiti di trasformazione specificate nei criteri di intervento.

1.4. Componente geologica, idrogeologica e sismica

Il Documento di Piano è integrato con lo studio della componente geologica, idrogeologica e sismica” secondo DGR n. 8/1556 del 22.12.2005) che definisce gli assetti del territorio a tale riguardo e, pertanto, le norme dettate da tale studio si intendono recepite dal Documento di Piano in quanto vengono adottate in pari data al PGT e costituiscono parte integrante del medesimo.

Le norme tecniche di attuazione geologiche, unitamente alla carta della fattibilità geologica per le azioni di piano e alla carta dei vincoli, hanno carattere prevalente rispetto alle altre norme ed indicazioni contenute negli ulteriori atti del PGT.

TITOLO 2. INDIVIDUAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Gli ambiti di trasformazione definiti dal Documento di Piano, comprendono le aree destinate a nuovi insediamenti previsti all'esterno del perimetro dell'urbano consolidato.

Gli ambiti di trasformazione comprendono aree con le seguenti destinazioni d'uso principali:

- residenziale
- ricettiva turistica
- servizi

I contenuti previsti per gli ambiti di trasformazione costituiscono le direttive del Piano e l'attuazione degli interventi ammessi **è subordinata all'approvazione di Permessi di Costruire Convenzionati o Piani attuativi o di Programmi Integrati di Intervento.**

Anche per gli ambiti di trasformazione valgono tutti gli indirizzi dettati dal PTR, che vengono richiamati all'art. 2.11 della NTA del PdR.

Per gli ambiti di trasformazione, individuati dal Documento di Piano è stata redatta apposita scheda con indicazione delle destinazioni ammesse e degli indici e parametri di edificabilità, nonché degli obiettivi che con tali strumenti l'Amministrazione intende conseguire.

Agli ambiti di trasformazione sono assegnate dotazioni edificatorie di comparto (quantità edificatorie predeterminate ammissibili nel comparto il cui valore viene espresso in termini di mc. o di mq.) che devono essere rispettati per l'attivazione dell'intervento.

In fase di presentazione degli strumenti attuativi dovrà essere verificato, con appositi rilievi strumentali, il perimetro degli ambiti di trasformazione. Dalla verifica delle superfici degli ambiti, anche rispetto alle risultanze catastali, deriveranno, in via definitiva i contorni degli ambiti stessi; eventuali modifiche non incideranno sulle volumetrie massime realizzabili assegnate al comparto.

In alcune schede vengono indicate le aree necessarie per opere di urbanizzazione primaria e quelle per le attrezzature secondarie che dovranno essere cedute alla Amministrazione, a seguito della realizzazione dell'intervento.

Nel caso in cui non sia stata espressamente indicata la quota complessiva da cedere per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale, dovrà essere determinata la corresponsione alla Amministrazione di una somma commisurata all'utilità economica che consegue all'operatore, sostitutiva della cessione delle aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

I Piani attuativi dovranno essere verificati anche in base alle norme dettate dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

Le previsioni contenute nei Piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono, all'atto della loro approvazione, effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Qualora la complessità e la dimensione degli Ambiti di trasformazione sia tale da rendere necessaria la realizzazione per comparti, al fine di consentire un processo di controllo complessivo degli esiti della trasformazione urbanistica, i proprietari degli immobili presentano un Master Plan complessivo relativo all'intero ambito di trasformazione nel rispetto delle prescrizioni contenute nel PGT.

Il Master Plan così configurato impegna tutti gli operatori dei diversi compatti di attuazione al rispetto della configurazione ivi prevista e alla ripartizione proporzionale degli obblighi complessivi da assumere in relazione alla dotazione dei servizi.

Il Master Plan dovrà essere approvato, con delibera di Consiglio Comunale, contestualmente al Piano attuativo della Prima Unità minima di intervento.

Ai sensi dell'art. 16 comma 3, della Legge n°1150 del 17/08/1942 e come ribadito con sentenza TAR Lombardia, Milano, n. 6541/2007 e, successivamente, TAR Lombardia, Brescia, n. 959/2011, i PII/PA ricadenti in un vincolo paesaggistico devono essere sottoposti, prima della loro adozione, a verifica preliminare della Soprintendenza.

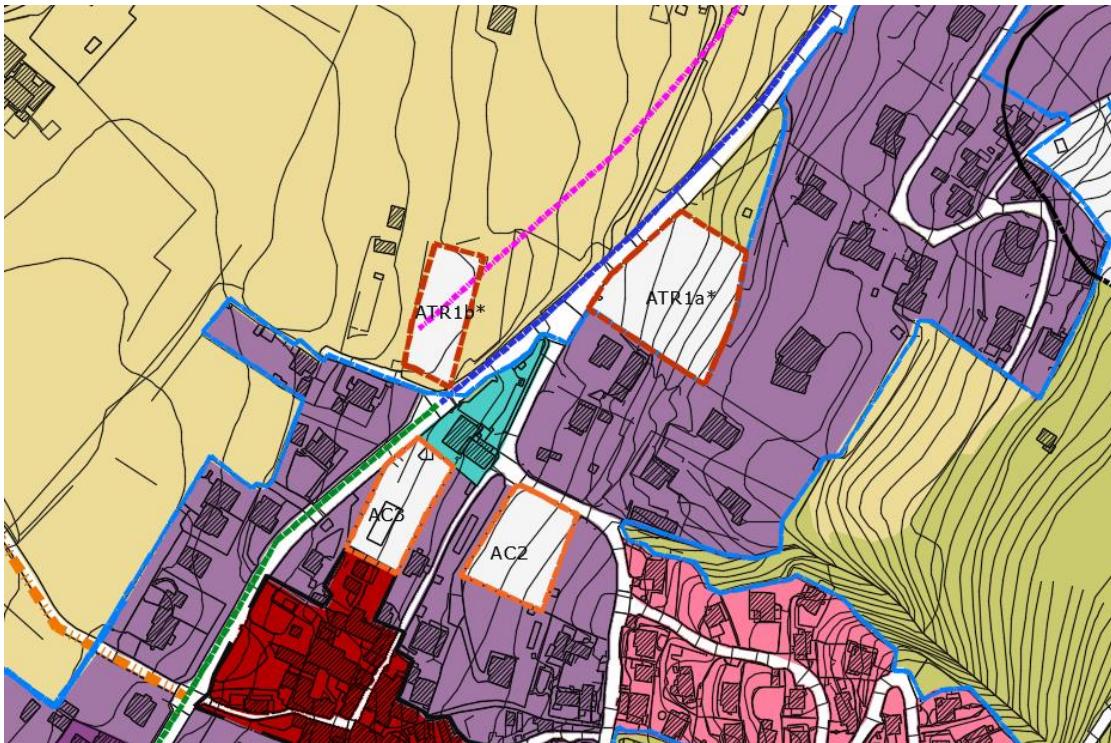
2.1. Standard qualitativo

In alcuni ambiti di trasformazione viene introdotto il criterio di sussidiarietà tra le trasformazioni possibili e le reali necessità indotte, che si attua tramite la corresponsione alla Amministrazione comunale, di un "quantum" economico o definito in opere, teso alla realizzazione di standard qualitativi di tipo primario e secondario previsti dal Piano dei Servizi.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR1*

Identificazione collocazione e descrizione dell'intervento:

Comparto costituito da due aree poste sui contrapposti lati della Via la SP 31 all'altezza della farmacia. Al momento dell'adozione della Variante, il Piano attuativo è in fase di attuazione.



Compatibilità con il PTCP	Ricade parzialmente in ambito agricolo
Compatibilità con vincoli	Non si segnalano incongruenze, tranne che per la presenza di un elettrodotto
Classificazione geologica e sismica	IIa- IIc – Z4a – Z4c
Compatibilità con la rete ecologica	Non si segnalano incongruenze
Superficie territoriale* (ST) complessiva ATR1a – ATR1b	4290 mq
Dotazione edificatoria del comparto	2280 mc
Aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico	La quota di superficie per attrezzature pubbliche da destinare a parcheggio è stabilita in 800 mq. e dovrà essere ceduta nell'area fronteggiante l'attuale zona pubblica della farmacia.

Arene per infrastrutture viarie	Deve essere garantita, da parte dell'attuatore del Piano, la realizzazione di tutte le urbanizzazioni e gli allacciamenti necessari, a norma della legislazione vigente
H. max	10,00 ml con un massimo di 2 piani fuori terra
IC Indice di copertura	30%
Destinazione d'uso principale	R – residenziale
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre
N° abitanti teorici	15



Prescrizioni e Indicazioni:

- Il progetto dovrà essere integrato con uno studio sul sistema viario finalizzato a dimostrare la compatibilità dell'intervento con la rete viaria circostante, in particolare la sostenibilità viabilistica rispetto alla S.P. 31.
- Per gli aspetti paesistici si rimanda a quanto previsto nella tavola PdR 03 - "Carta della sensibilità paesistica" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.11. "Norme di

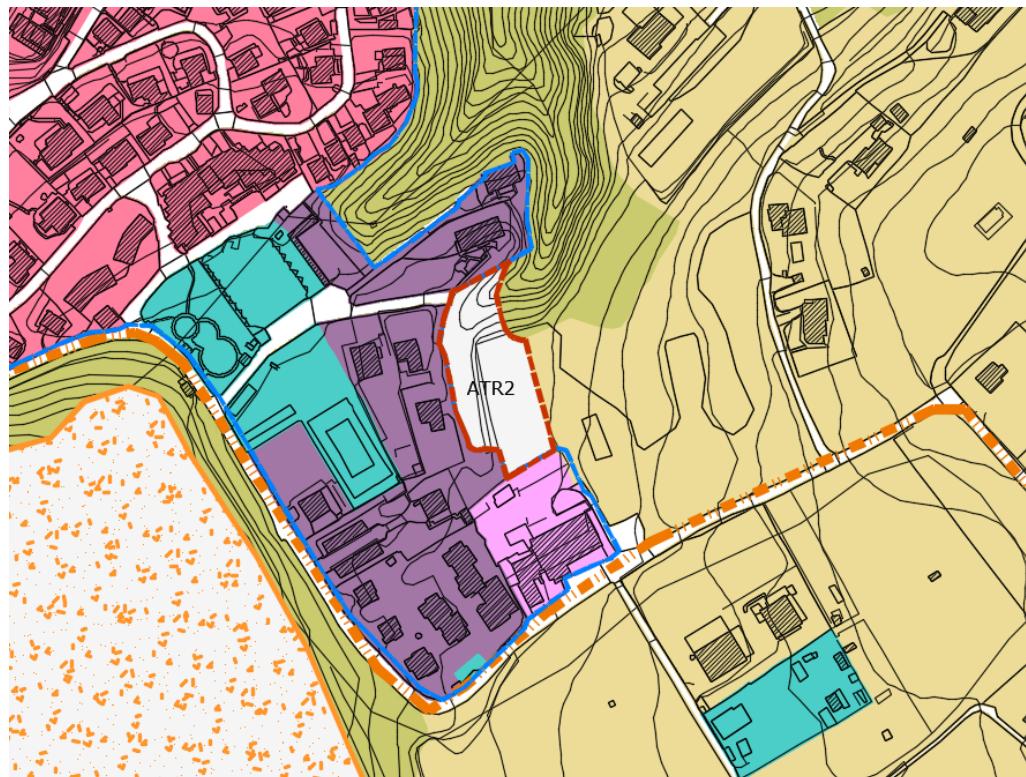
Comune di BREZZO DI BEDERO - Documento di Piano - SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE

valenza paesistica”.

- Il progetto dovrà cercare di limitare l'impermeabilizzazione del suolo.
- Il progetto dovrà garantire un facile accesso al parcheggio oggetto di cessione al Comune da Via Manzoni al fine di non creare disagi alla SP31.
- L'area ricade all'interno della fascia di pertinenza acustica stradale individuate ai sensi del D.P.R. n. 142/04 di conseguenza vige l'obbligo prescritto dall'art. 8 della L. 447/95 e dall'art. 5 della L.R. 13/01 di presentazione di idonea documentazione di previsione di clima acustico relativo alla realizzazione di nuovi edifici residenziali
- Considerato che trattasi di un intervento di nuova costruzione che sottrae superfici agricole e che rientra nelle perimetrazioni definite dalla Regione, (vedi art. 14.6 "Applicazione del comma 2-bis dell'art. 43 della L.R. 12/2005 in merito alla maggiorazione del contributo del costo di costruzione" della Relazione del Documento di Piano) viene assoggettato ad una maggiorazione del 5 % del contributo di costruzione da destinare ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.

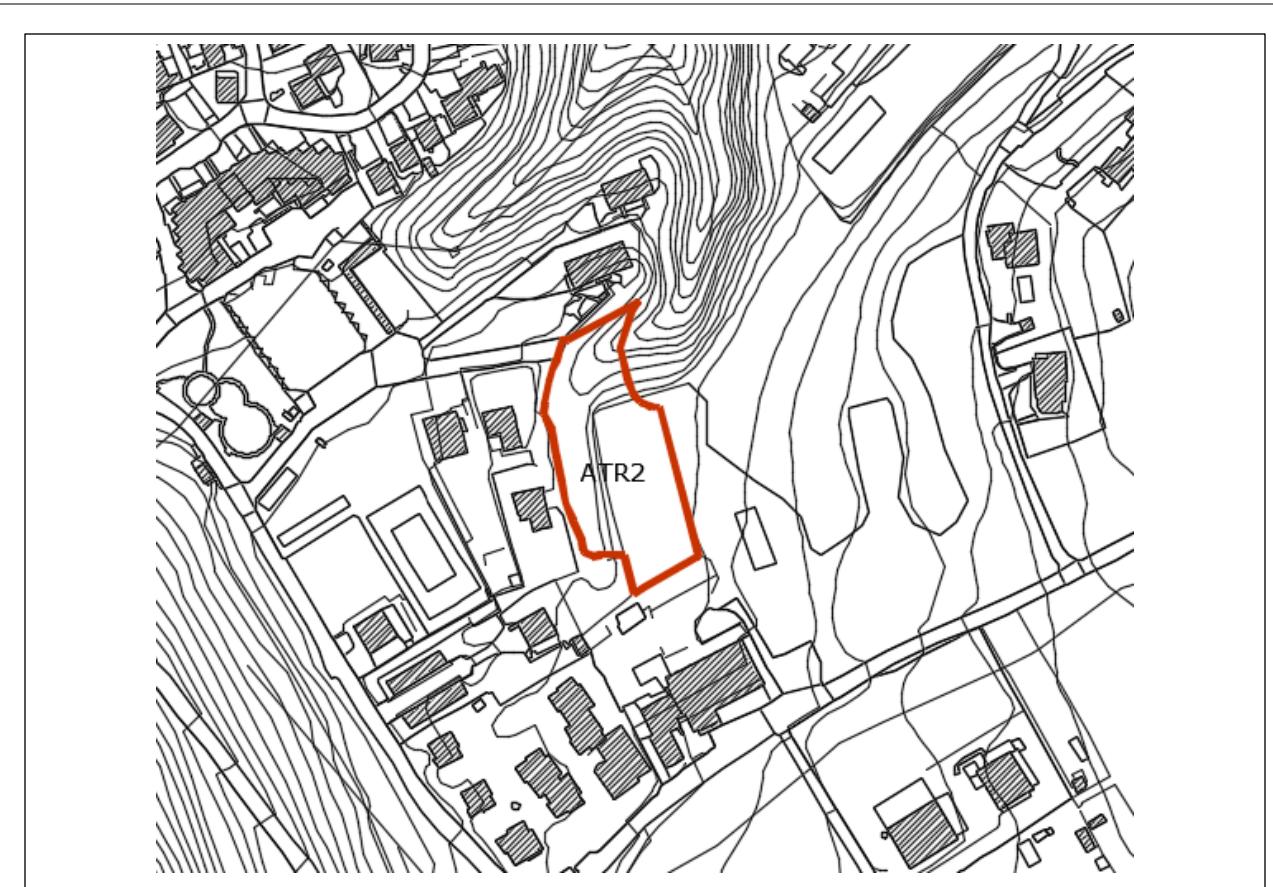
AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR2

Identificazione collocazione e descrizione dell'intervento:
posto in località Trigo accessibile da Via Castagno; risulta parzialmente urbanizzato.



Compatibilità con il PTCP	Non si segnalano incongruenze
Compatibilità con vincoli	Non si segnalano incongruenze
Classificazione geologica e sismica	IIc - Z4b
Compatibilità con la rete ecologica	Non si segnalano incongruenze
Superficie territoriale* (ST)	2.700 mq
Dotazione edificatoria del comparto	1620 mc
Arearie per attrezzature pubbliche o di uso pubblico	La quota necessaria per il soddisfacimento dello standard, da determinare in base a quanto indicato dal Piano dei Servizi, dovrà essere monetizzata.
Standard qualitativo aggiuntivo di ambito	Considerata la inadeguatezza del sistema di urbanizzazioni presente nell'area, in qualità di standard qualitativo, viene previsto a carico dell'attuatore privato, la realizzazione ed il

	completamento delle urbanizzazioni e degli allacciamenti necessari, a norma della legislazione vigente
Arese per infrastrutture viale	Deve essere realizzata da parte dell'attuatore del Piano, la viabilità di accesso al comparto
IC Indice di copertura	30%
Destinazione d'uso principale	R - residenziale
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre
N° abitanti teorici	11
H. max	10,00 ml



Prescrizioni e Indicazioni:

- Per gli aspetti paesistici si rimanda a quanto previsto nella tavola PdR 03 - "Carta della sensibilità paesistica" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.11. "Norme di valenza paesistica".
- Si prescrive che l'edificazione prevista venga realizzata nell'area priva di vegetazione
- Il progetto dovrà cercare di limitare l'impermeabilizzazione del suolo.
- L'intervento è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione che saranno a carico del privato

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR3*

Identificazione collocazione e descrizione dell'intervento:

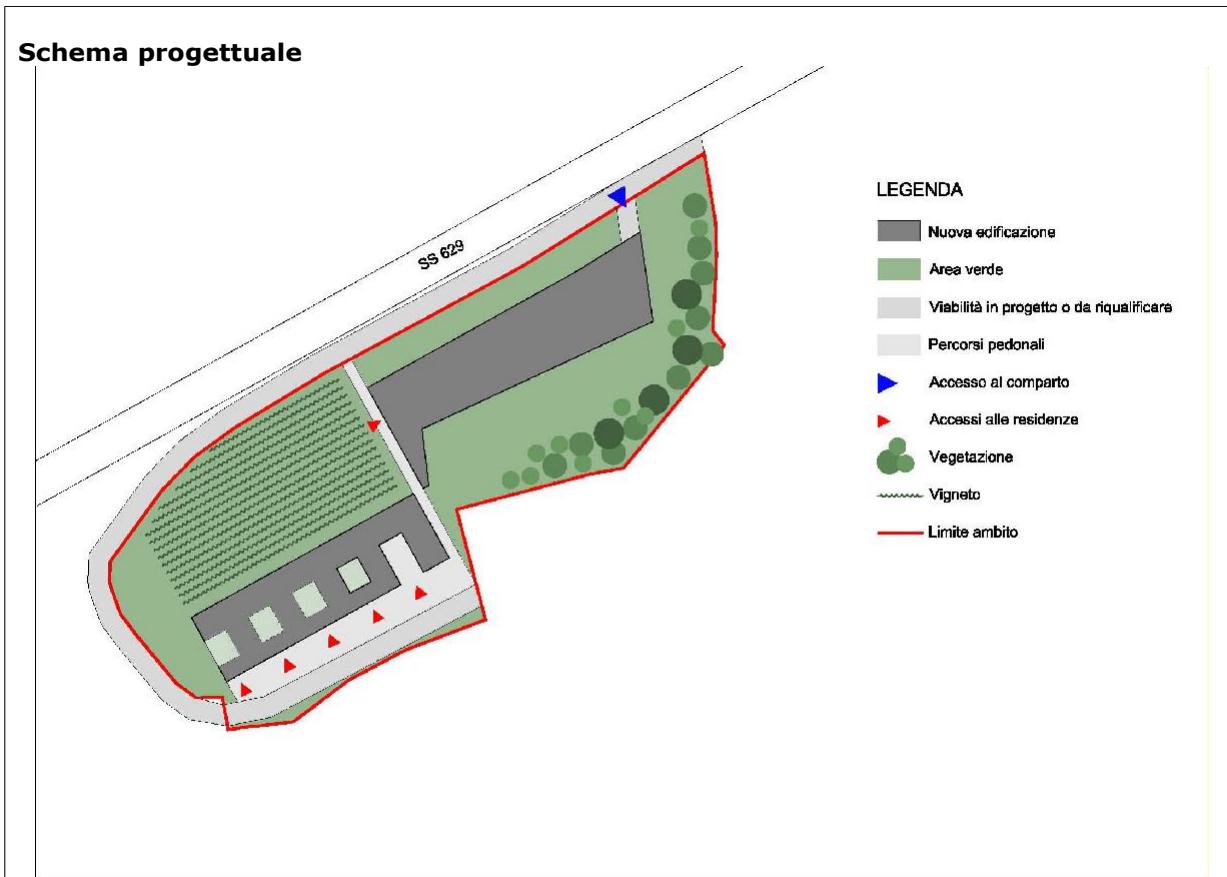
Comparto posto lungo la Via Porto Valtravaglia (SP69). Al momento dell'adozione della Variante, il Piano attuativo è in fase di attuazione.



Compatibilità con il PTCP	Non si segnalano incongruenze
Compatibilità con vincoli	Non si segnalano incongruenze, tranne che per la presenza di un elettrodotto
Classificazione geologica e sismica	IIa - Z4c
Compatibilità con la rete ecologica	Non si segnalano incongruenze
Superficie territoriale* (ST)	8400 mq
Dotazione edificatoria del comparto	8200 mc
Arearie per attrezzature pubbliche o di uso pubblico	La quota di superficie per attrezzature pubbliche da destinare a verde e parcheggio è stabilita in 300 mq. La restante quota, necessaria per il soddisfacimento dello standard, sarà oggetto di monetizzazione.

Interventi previsti come standard qualitativo	<p>L'intervento deve prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> la riqualificazione della spiaggia sottostante; la sistemazione dello svincolo esistente sulla SP69; il ripristino del tracciato stradale ubicato a mezzacosta, posto a monte dell'attuale, necessario al collegamento dell'immobile confinante, nonché del fabbricato residenziale posto in Germignaga, ciò al fine di eliminare l'attuale passaggio sull'area ferroviaria.
H. max	10,00 ml
IC Indice di copertura	30%
Destinazione d'uso principale	R - residenziale
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre
N° abitanti teorici	55





Prescrizioni e Indicazioni:

- Per gli aspetti paesistici si rimanda a quanto previsto nella tavola PdR 03 - "Carta della sensibilità paesistica" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.11. "Norme di valenza paesistica".
- Si prescrive che i volumi proposti siano inseriti nel contesto ed integrati con gli elementi connotativi dei luoghi al fine di limitare l'impatto visivo
- Il progetto dovrà cercare di limitare l'impermeabilizzazione del suolo.
- Considerato che trattasi di un intervento di nuova costruzione che sottrae superfici agricole e che rientra nelle perimetrazioni definite dalla Regione, (vedi art. 14.6 "Applicazione del comma 2-bis dell'art. 43 della L.R. 12/2005 in merito alla maggiorazione del contributo del costo di costruzione" della Relazione del Documento di Piano) viene assoggettato ad una maggiorazione del 5 % del contributo di costruzione da destinare ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.
- Il progetto dovrà prevedere il ripristino del vigneto autoctono.
- il progetto dovrà essere integrato con un studio sul sistema viario finalizzato a dimostrare la compatibilità dell'intervento con la rete viaria circostante, in particolare la sostenibilità viabilistica rispetto alla S.P. 69.
- L'area ricade all'interno della fascia di pertinenza acustica stradale individuate ai sensi del D.P.R. n. 142/04 di conseguenza vige l'obbligo prescritto dall'art. 8 della L. 447/95 e dall'art. 5 della L.R. 13/01 di presentazione di idonea documentazione di previsione di clima acustico relativo alla realizzazione di nuovi

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATS

Identificazione collocazione e descrizione dell'intervento:

Comparto posto lungo la SP69.

Obiettivo dell'intervento è rafforzare il ruolo turistico del comune con la creazione di attrezzature e servizi lacuali.

L'intervento previsto coinvolge un'area ricadente nel Comune di Porto Valtravaglia pertanto il progetto dovrà essere presentato completo e dovrà essere sottoposto a tutti gli Enti competenti in materia per il rilascio delle relative autorizzazioni.



Compatibilità con il PTCP	Non si segnalano incongruenze
Compatibilità con vincoli	Non si segnalano incongruenze
Classificazione geologica e sismica	IIIC – Z4b
Compatibilità con la rete ecologica	Non si segnalano incongruenze
Superficie territoriale*(ST)	780 mq
Dotazione edificatoria del comparto	mq di S.L. 250
H. max	1 piano fuori terra

Destinazione d'uso principale	Attrezzi per la balneazione Attrezzi pubblici per la sosta Pubblici esercizi
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre
	

Prescrizioni e Indicazioni:

- Per gli interventi da realizzare sulle sponde fare riferimento alla sentenza n. 5620/2012 che ha affrontato il tema dell'applicazione dell'art. 96 del Regio Decreto n. 523 del 1904 "testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie" recante l'elenco dei lavori e degli atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese.
- Per gli aspetti paesistici si rimanda a quanto previsto nella tavola PdR 03 - "Carta della sensibilità paesistica" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.11. "Norme di valenza paesistica".
- L'area ricade all'interno della fascia di pertinenza acustica stradale individuate ai sensi del D.P.R. n. 142/04 di conseguenza vige l'obbligo prescritto dall'art. 8 della L. 447/95 e dall'art. 5 della L.R. 13/01 di presentazione di idonea documentazione di previsione di clima acustico relativo alla realizzazione di nuovi edifici residenziali
- il progetto dovrà essere integrato con un studio sul sistema viario finalizzato a dimostrare la compatibilità dell'intervento con la rete viaria circostante, in particolare la sostenibilità viabilistica rispetto alla S.P. 69.

- Considerato che l'intervento concerne un ambito di trasformazione con attività ricreative e pubblici esercizi vige l'obbligo ai sensi dell'art. 8 della L.Q. 447/95 della presentazione della documentazione di previsione di impatto acustico, redatta secondo i criteri e le prescrizioni della DGR 7/8313 (art. 4 e Art.5) del 8/03/2002, per il rilascio delle concessioni edilizie relative ai nuovi impianti ed attrezzature, al fine di valutare le emissioni del rumore prodotte dalle attività future nell'ambiente esterno
- Considerato l'attuale apparato scenografico delle rive lacustri, sono consentiti esclusivamente inserimenti edilizi in scale adeguate all'esistente e gli interventi dovranno essere verificati in specifici progetti di sistemazione paesaggistica di dettaglio.
- L'intervento dovrà assicurare la preservazione delle coerenze materiche, cromatiche e dimensionali che contraddistinguono il sistema lacuale, evitando di introdurre elementi dissonanti o impropri, e salvaguardando i caratteri compositivi tanto delle architetture quanto dei giardini che caratterizzano il lungo lago.