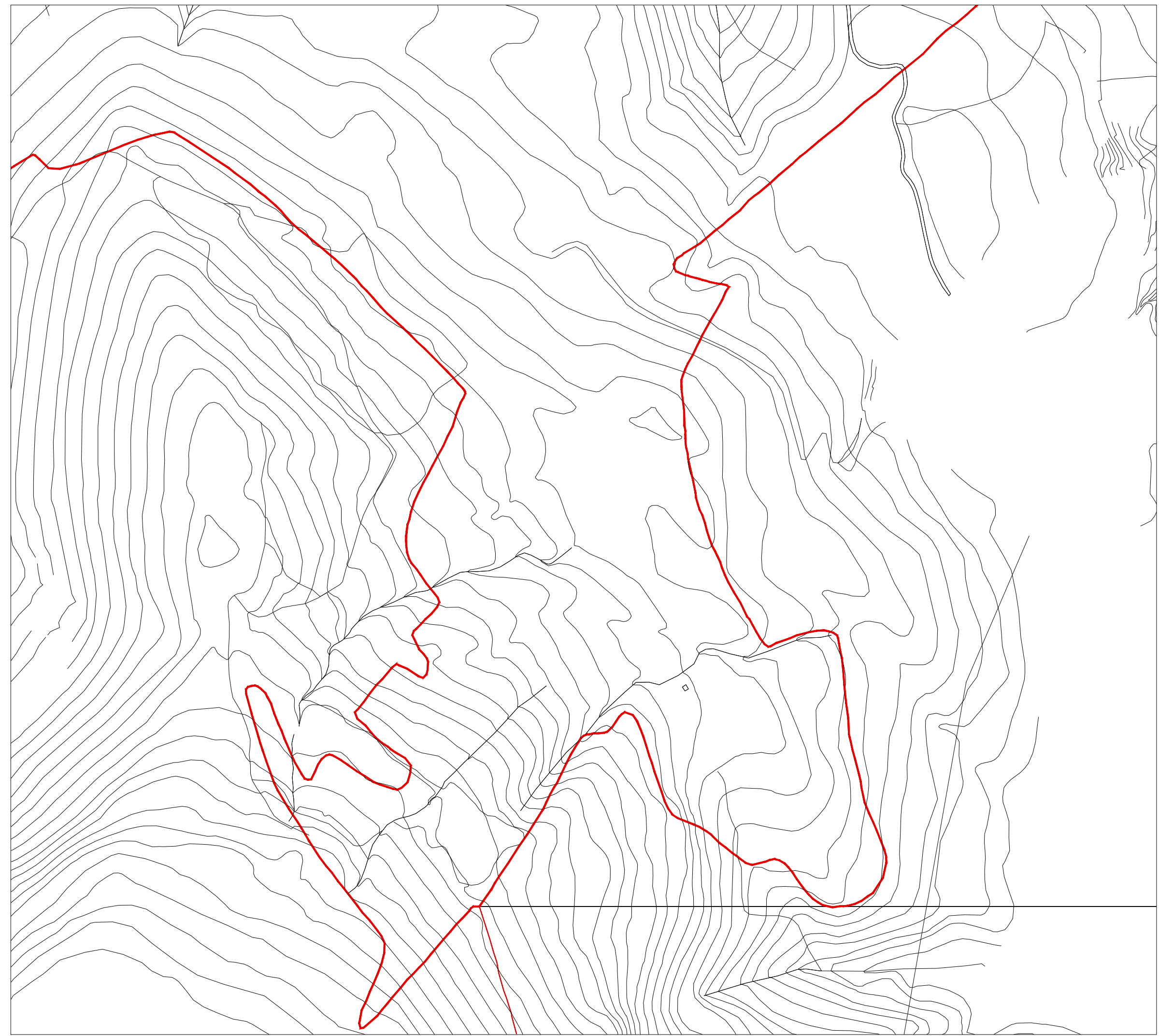


LEGENDA

CONFINE COMUNALE

RICHIESTE DEI CITTADINI IDENTIFICATE PUNTUALMENTE



PIANO DI GOVERNO DEL 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

AZZONAMENTO ISTANZE		
elaborato	data	scala
DdP 02	MARZO 2021	1:5000

COMUNE DI BREZZO DI BEDERO  
PROVINCIA DI VARESE



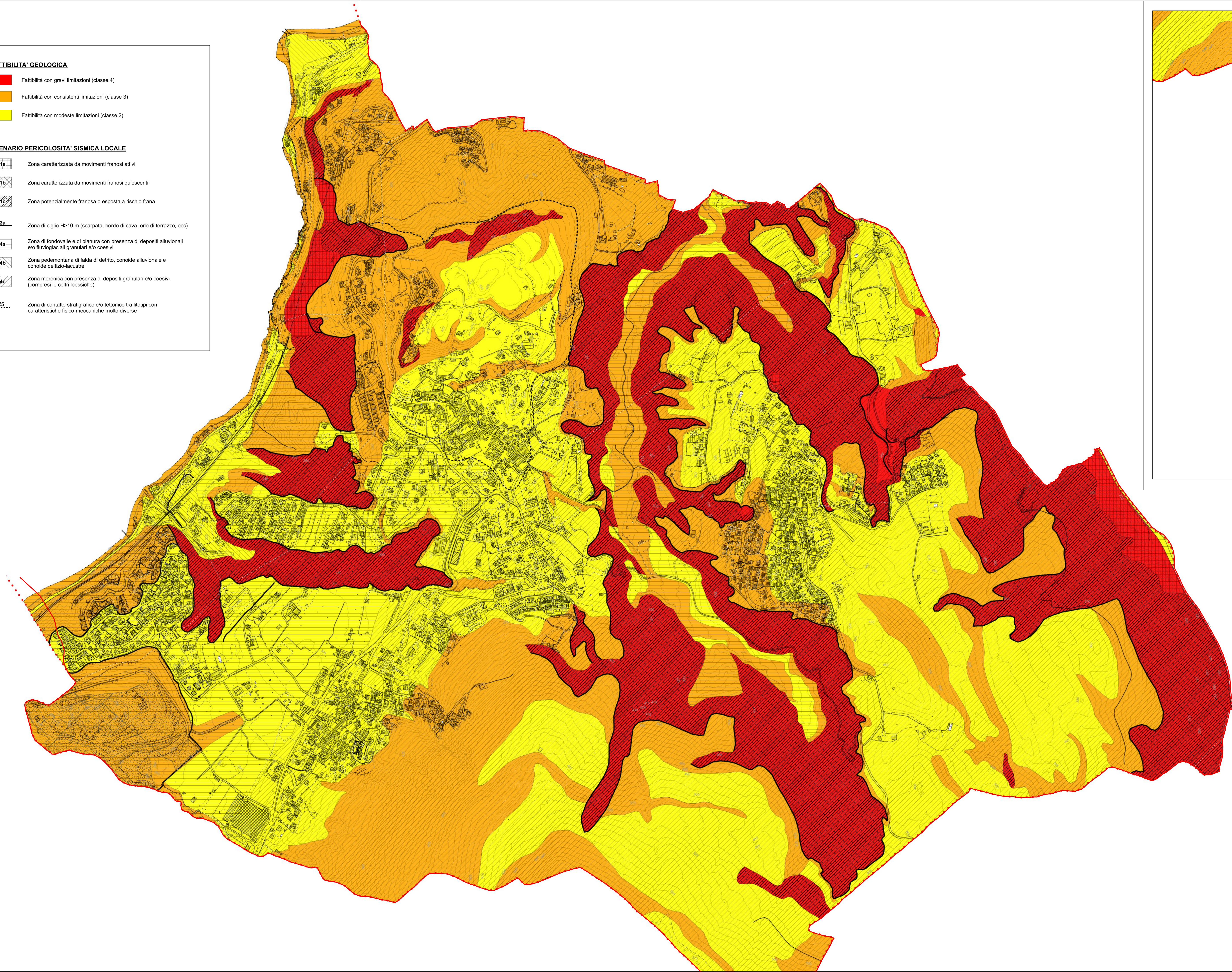


FATTIBILITA' GEOLOGICA

- Fattibilità con gravi limitazioni (classe 4)
- Fattibilità con consistenti limitazioni (classe 3)
- Fattibilità con modeste limitazioni (classe 2)

SCENARIO PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE

- Z1a Zona caratterizzata da movimenti franosi attivi
- Z1b Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti
- Z1c Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio frana
- Z3a Zona di ciglio H>10 m (scarpata, bordo di cava, orlo di terrazzo, ecc)
- Z4a Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi
- Z4b Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltato-lacustre
- Z4c Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (compresi le coltri loessiche)
- Z5 Zona di contatto stratigrafico e/o tettonico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse



PIANO DI GOVERNO DEL 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

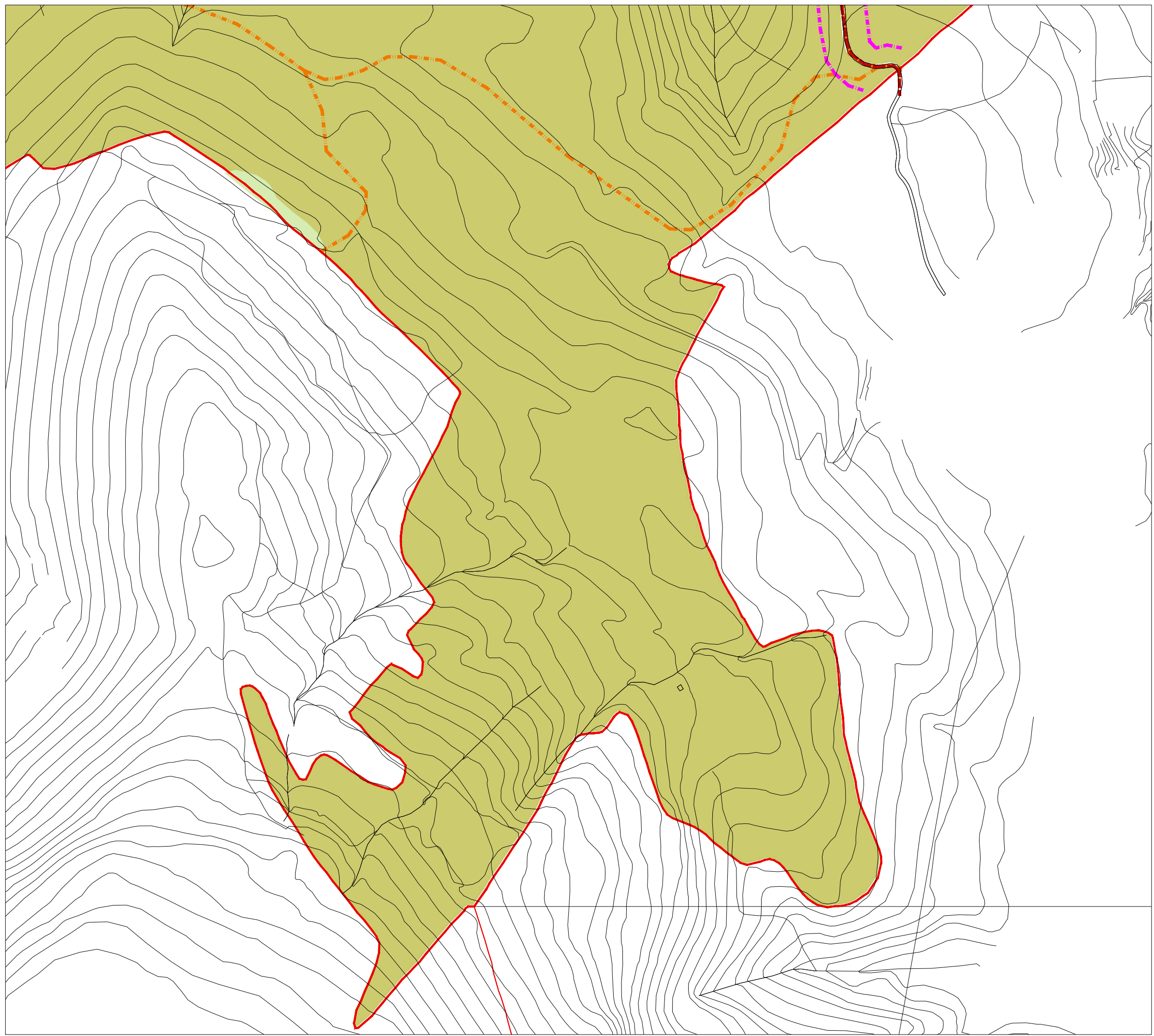
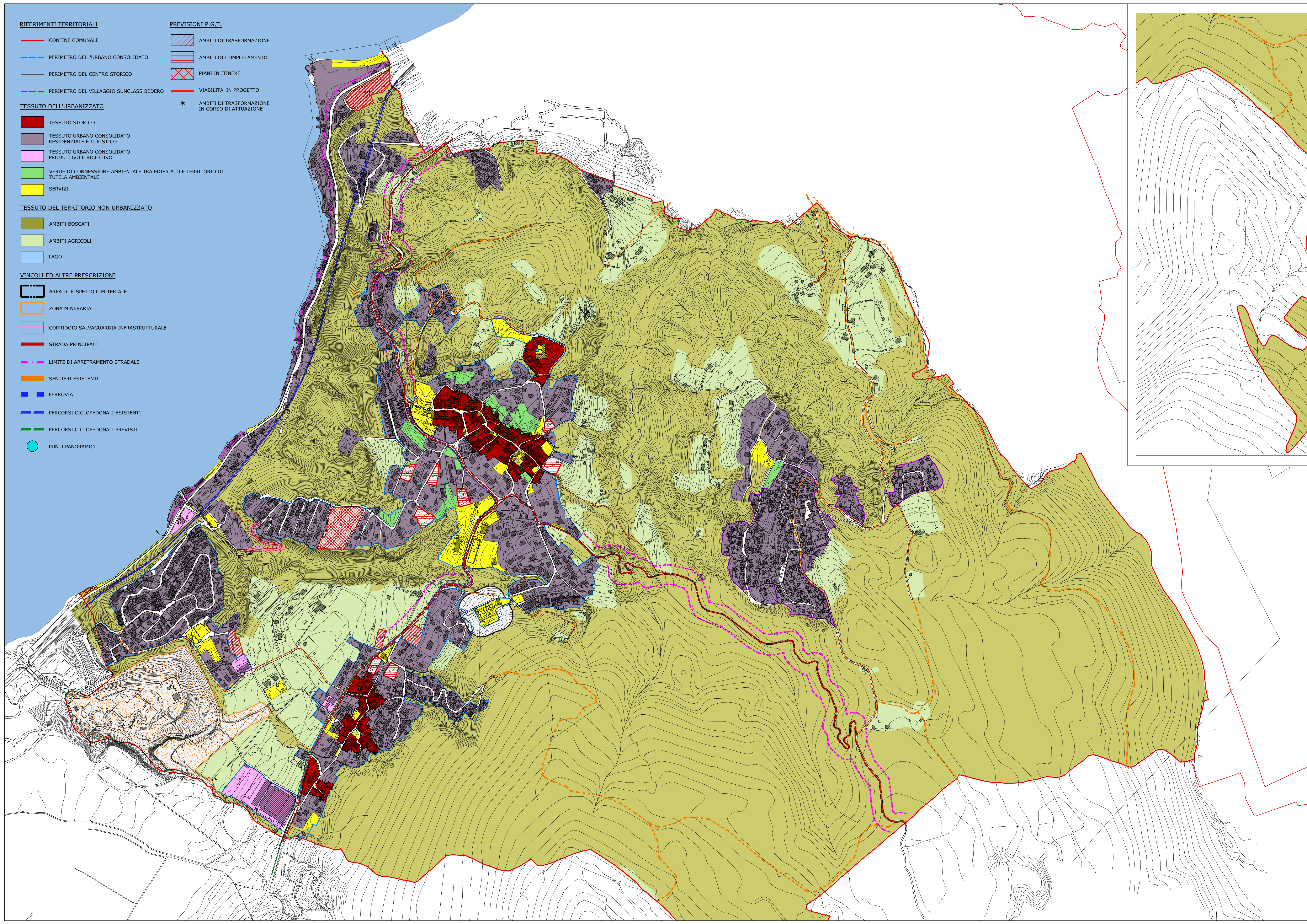
DOCUMENTO DI PIANO

CARTA DELLA FATTIBILITA' GEOLOGICA		
elaborato	data	scala
DdP 12	MARZO 2021	1:5000

COMUNE DI BREZZO DI BEDERO  
PROVINCIA DI VARESE







PIANO DI GOVERNO DEL 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

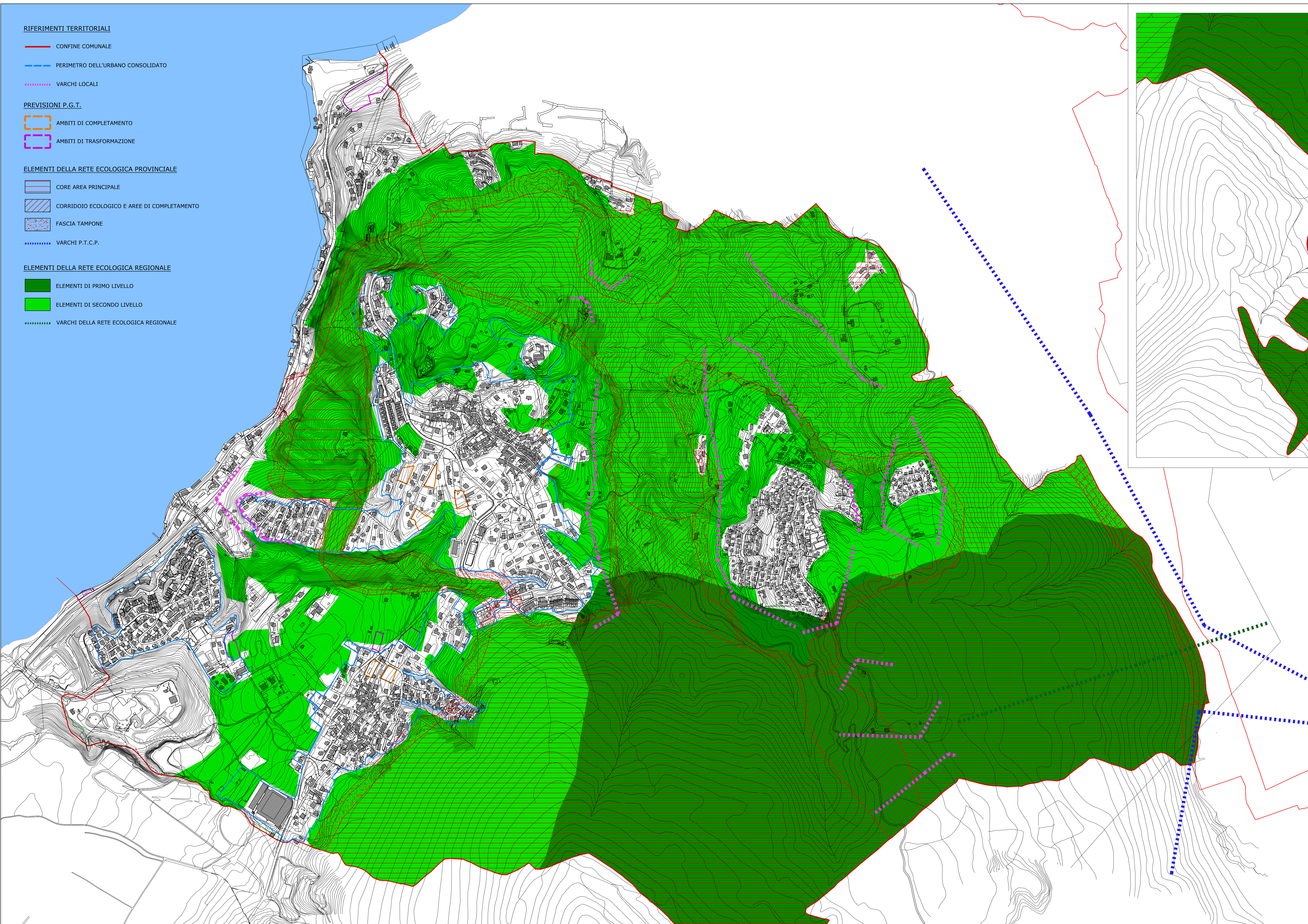
DOCUMENTO DI PIANO

SCENARIO STRATEGICO URBANISTICO		
elaborato	data	scala
DdP 13a	MARZO 2021	1:5000

COMUNE DI BREZZO DI BEDERO  
PROVINCIA DI VARESE







**RIFERIMENTI TERRITORIALI**

- CONFINE COMUNALE
- PERIMETRO DELL'URBANO CONSOLIDATO
- VARCHI LOCALI

**PREVISIONI P.G.T.**

- AMBITTI DI COMPLETAMENTO
- AMBITTI DI TRASFORMAZIONE

**ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE**

- CORE AREA PRINCIPALE
- CORRIDOIO ECOLOGICO E AREE DI COMPLETAMENTO
- FASCIA TAMPONE
- VARCHI P.T.C.P.

**ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE**

- ELEMENTI DI PRIMO LIVELLO
- ELEMENTI DI SECONDO LIVELLO
- VARCHI DELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE



**PIANO DI GOVERNO DEL 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

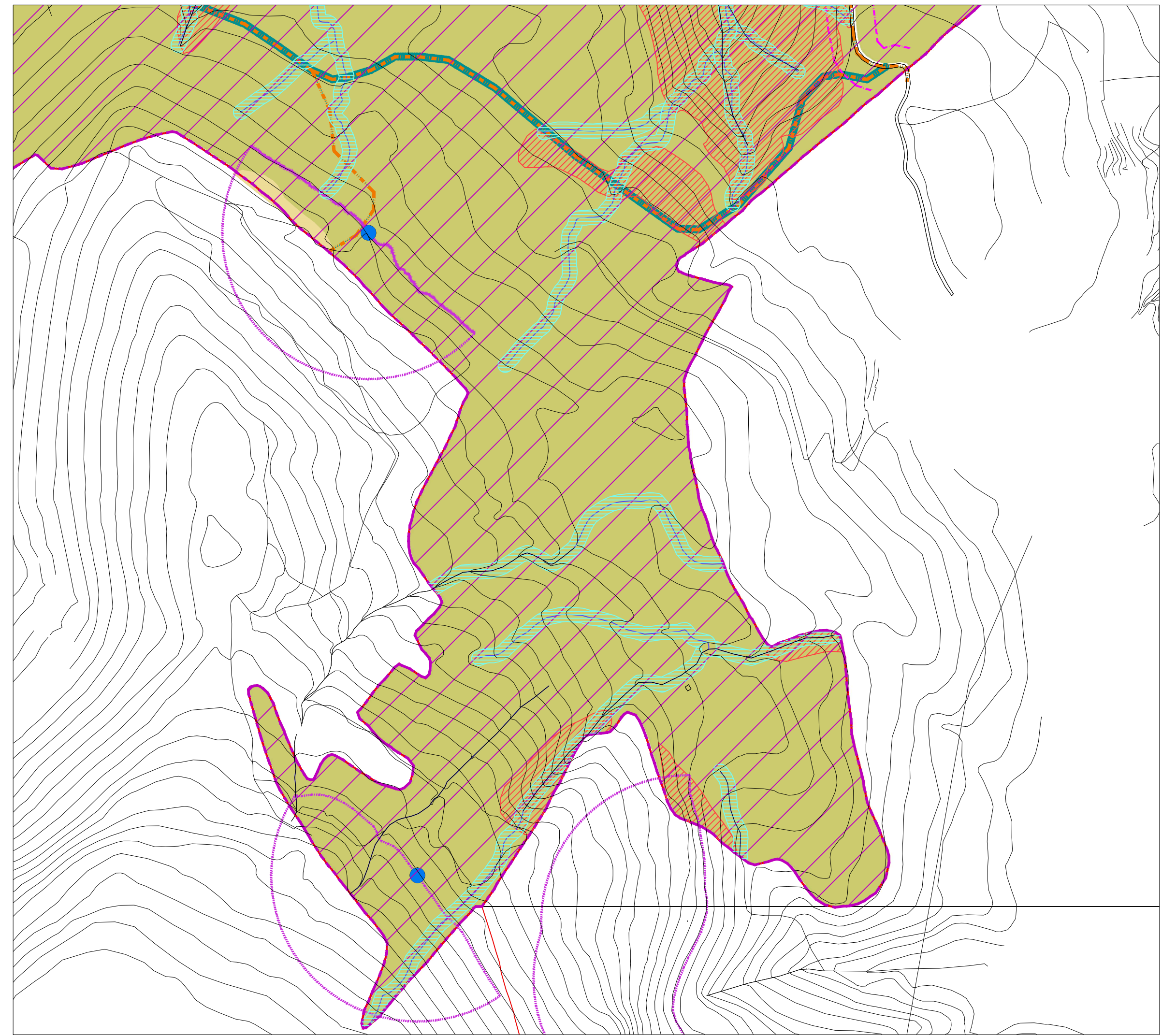
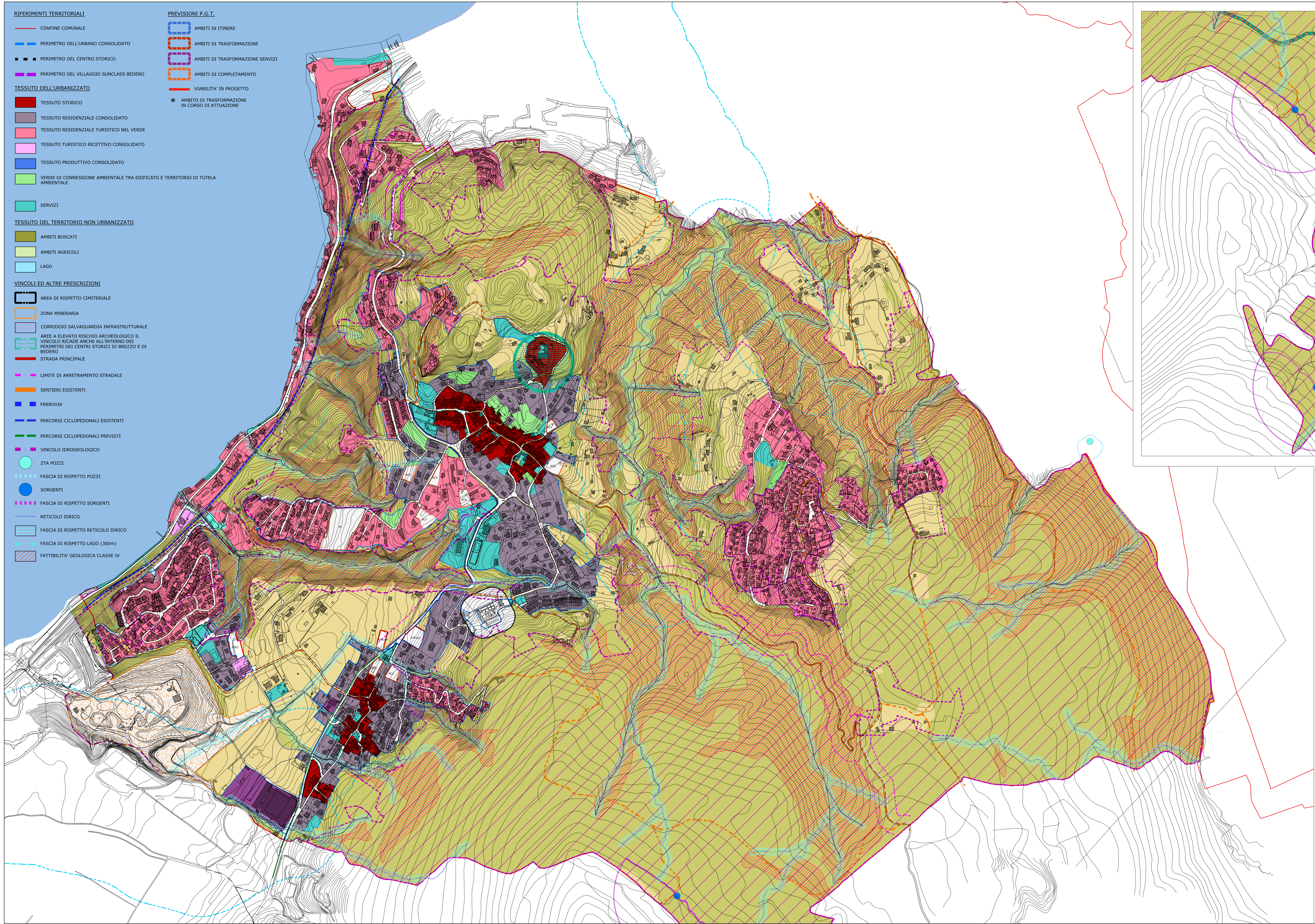
**DOCUMENTO DI PIANO**

SCENARIO STRATEGICO ECOLOGICO		
elaborato	data	scala
DdP 13b	MARZO 2021	1:5000

COMUNE DI BREZZO DI BEDERO  
PROVINCIA DI VARESE







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 Porfini

Valutazione Ambientale Strategica:  
arch. Stefano Fregonese

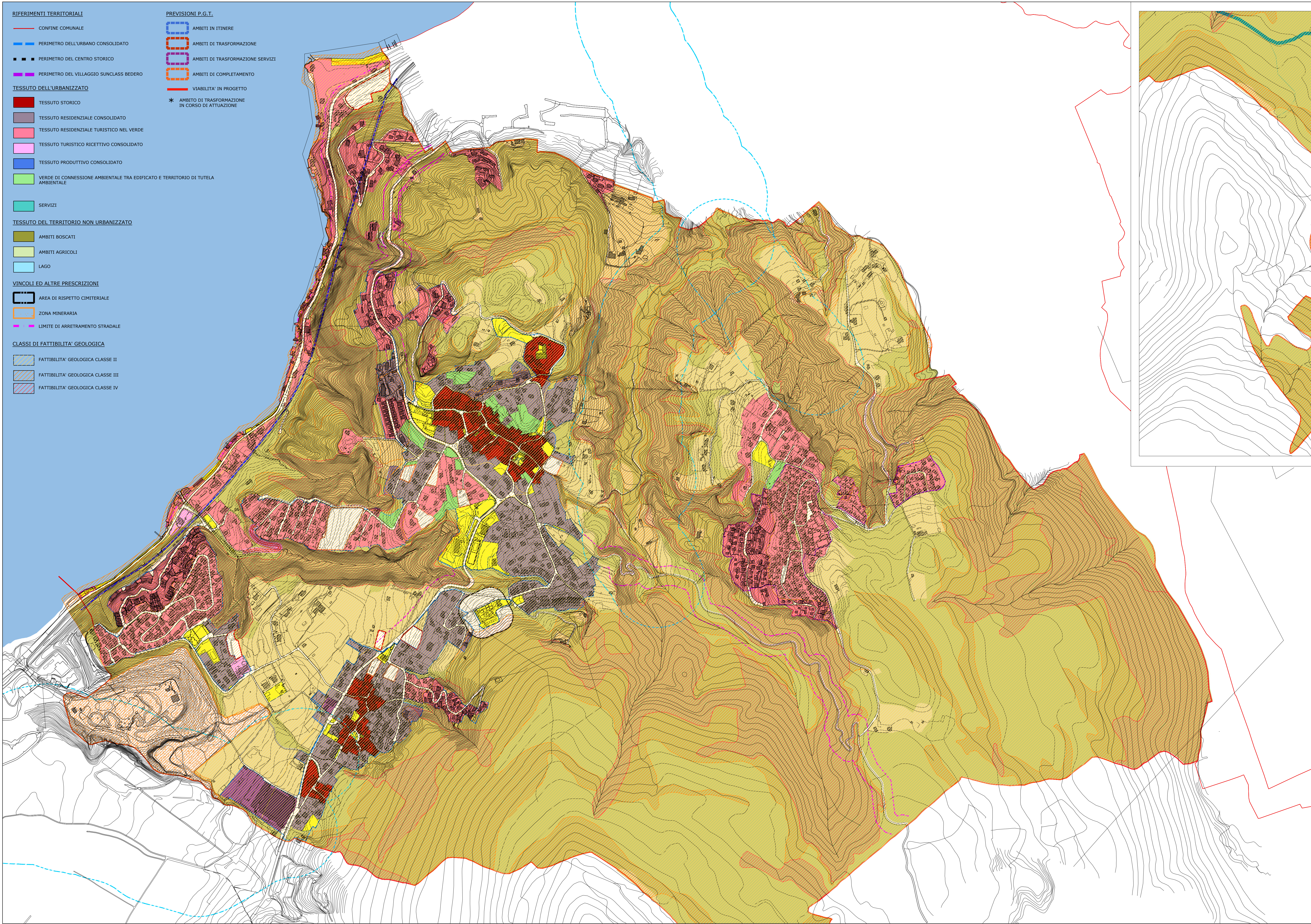
Componente geologica e R.I.M.:  
Dott. Geol. Ferruccio Tomasi

DOCUMENTO DI PIANO

PREVISIONI DI PIANO		
elaborato	data	scala
DdP 14	MARZO 2021	1:5000

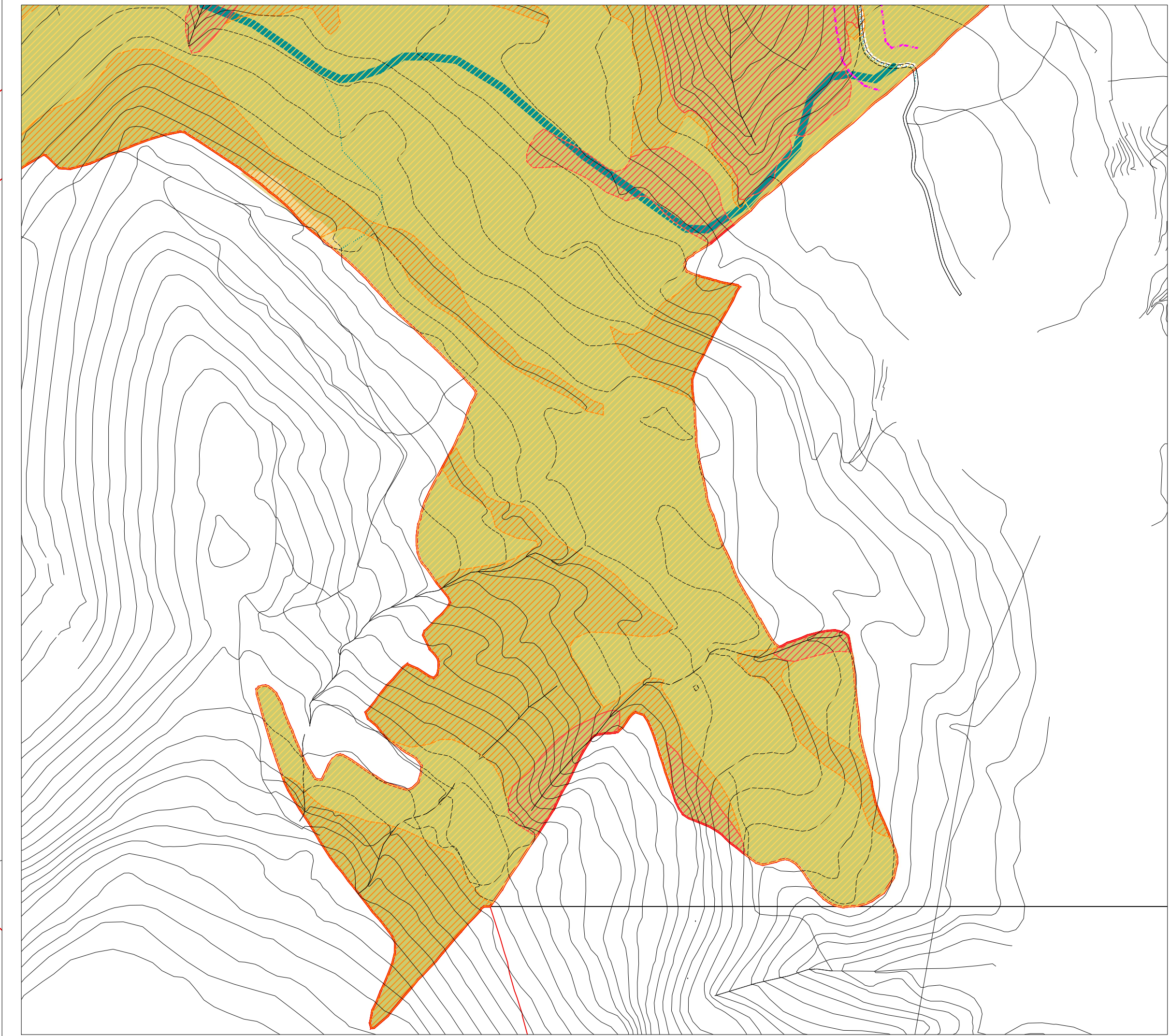






- RIFERIMENTI TERRITORIALI**
  - CONFINO COMUNALE
  - PERIMETRO DELL'URBANO CONSOLIDATO
  - PERIMETRO DEL CENTRO STORICO
  - PERIMETRO DEL VILLAGGIO SUNCLASS BEDERO
- TESSUTO DELL'URBANIZZATO**
  - TESSUTO STORICO
  - TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO
  - TESSUTO RESIDENZIALE TURISTICO NEL VERDE
  - TESSUTO TURISTICO RICETTIVO CONSOLIDATO
  - TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO
  - VERDE DI CONNESSIONE AMBIENTALE TRA EDIFICATO E TERRITORIO DI TUTELA AMBIENTALE
- TESSUTO DEL TERRITORIO NON URBANIZZATO**
  - AMBITI BOSCATI
  - AMBITI AGRICOLI
  - LAGO
- VINCOLI ED ALTRE PRESCRIZIONI**
  - AREA DI RISPETTO CIMITERIALE
  - ZONA MINERARIA
  - LIMITE DI ARRETRAMENTO STRADALE
- CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA**
  - FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE II
  - FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE III
  - FATTIBILITA' GEOLOGICA CLASSE IV

- PREVISIONI P.G.T.**
  - AMBITI IN ITINERE
  - AMBITI DI TRASFORMAZIONE
  - AMBITI DI TRASFORMAZIONE SERVIZI
  - AMBITI DI COMPLETAMENTO
  - VIABILITA' IN PROGETTO
  - AMBITO DI TRASFORMAZIONE IN CORSO DI ATTUAZIONE



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 Porfini

Valutazione Ambientale Strategica:  
arch. Stefano Fregonese

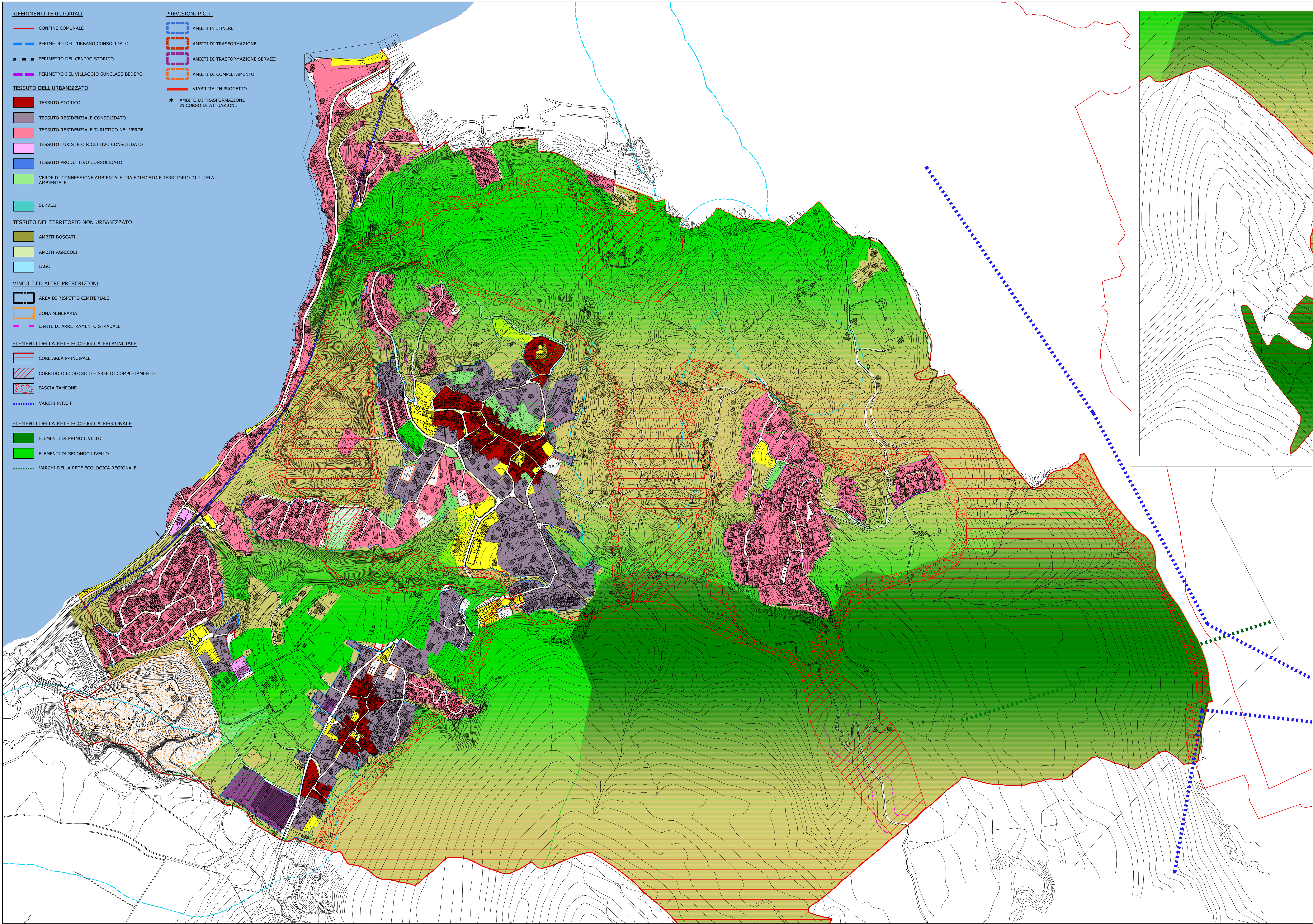
Componente geologica e R.I.M.:  
Dott. Geol. Ferruccio Tomasi

DOCUMENTO DI PIANO

RAFFRONTO PREVISIONI - GEOLOGICO		
elaborato	data	scala
DdP 15	MARZO 2021	1:5000







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 Porfini

Valutazione Ambientale Strategica:  
arch. Stefano Fregonese

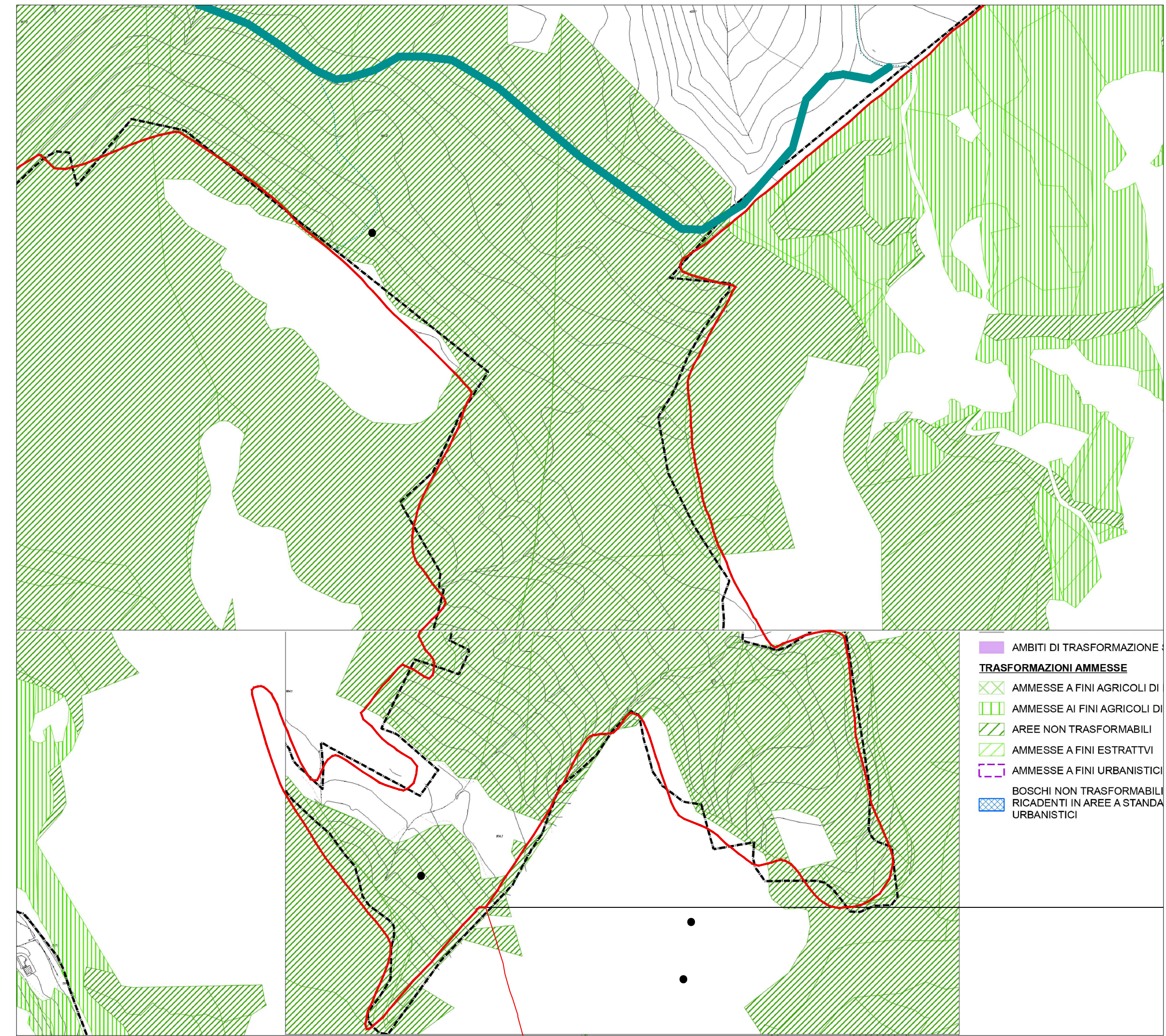
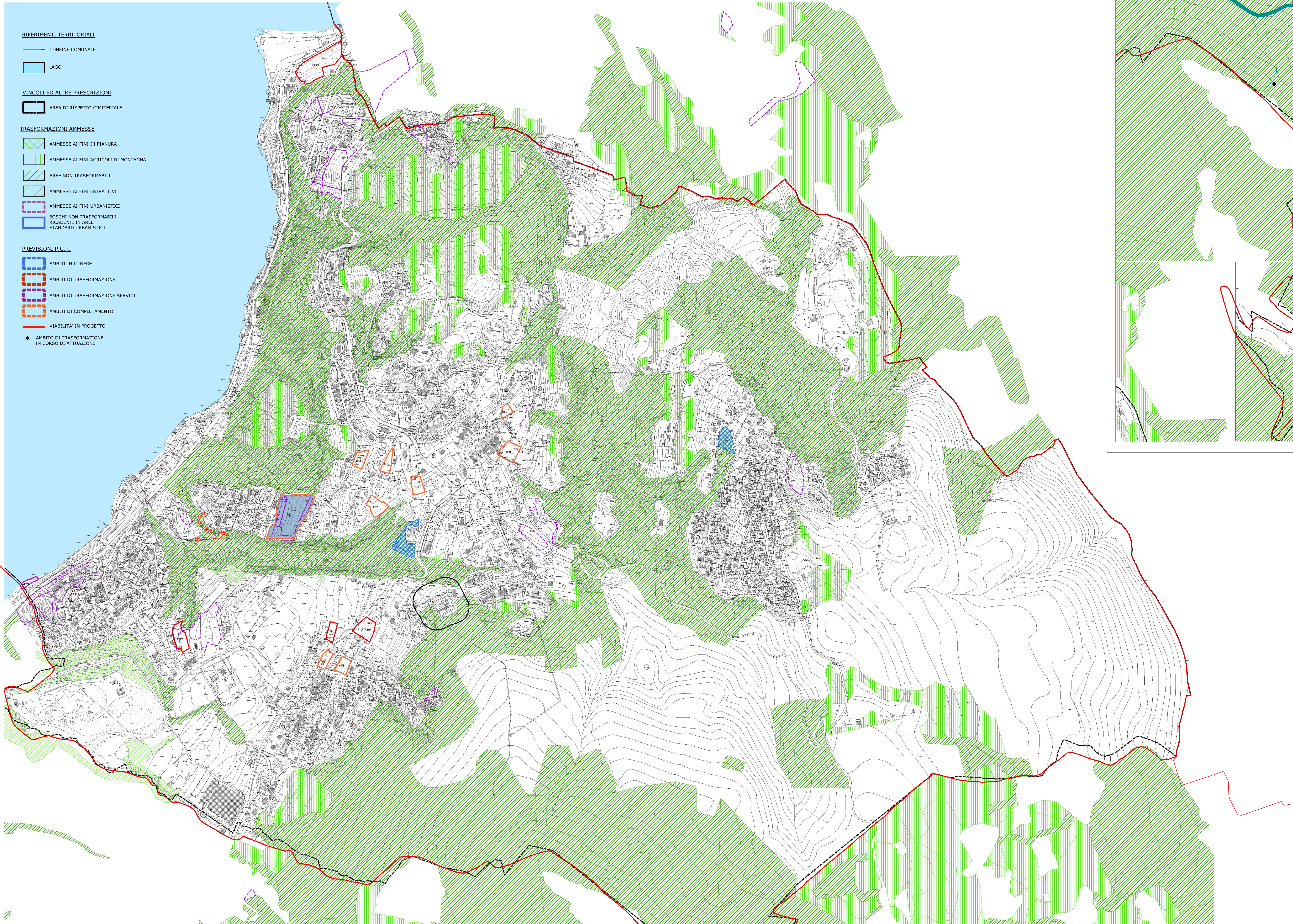
Componente geologica e R.I.M.:  
Dott. Geol. Ferruccio Tomasi

DOCUMENTO DI PIANO

RAFFRONTO PREVISIONI - ECOLOGICO		
elaborato	data	scala
DdP 16A	MARZO 2021	1:5000







PIANO DI GOVERNODDEL 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 Porfini

Valutazione Ambientale Strategica:  
arch. Stefano Fregonese

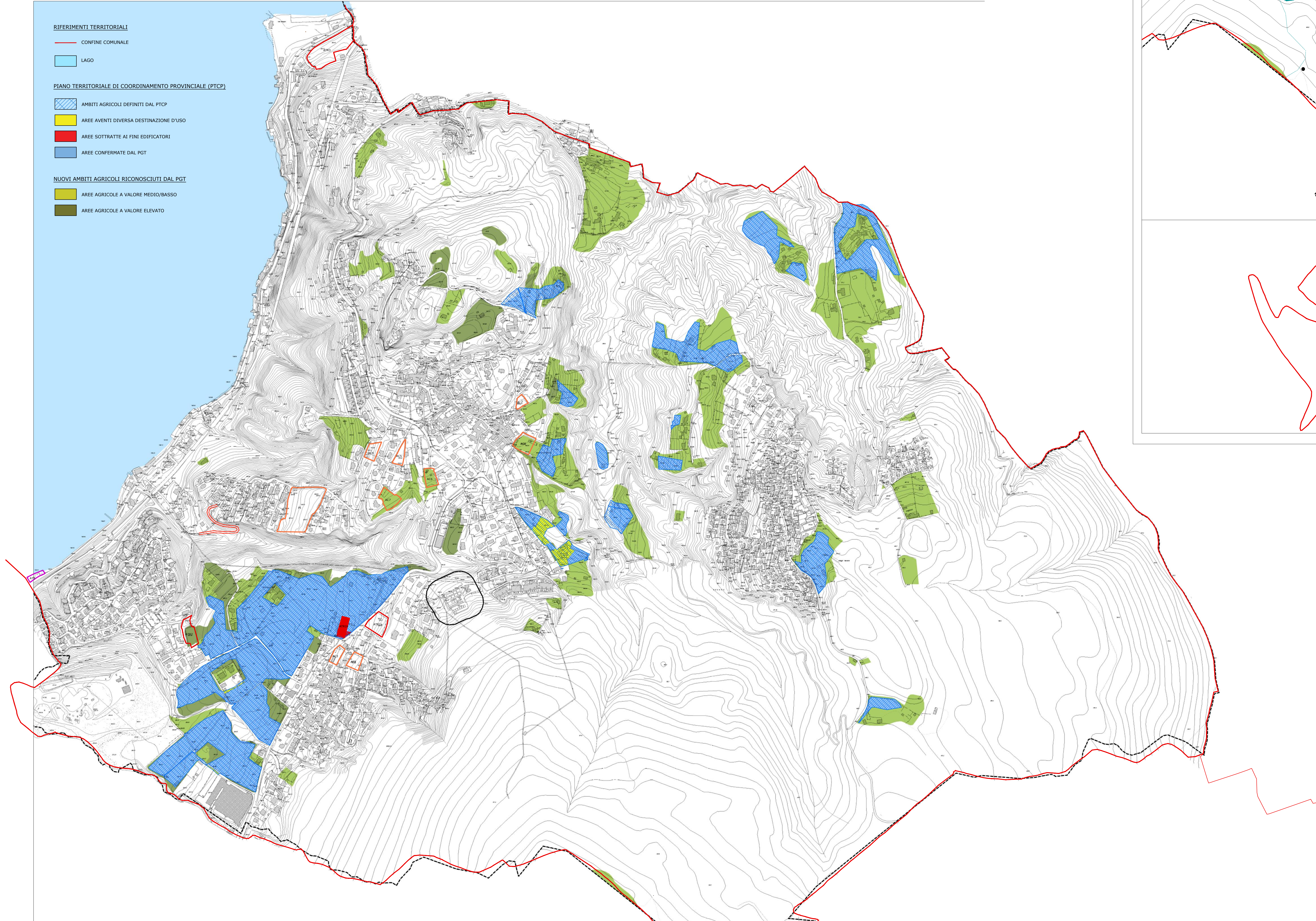
Componente geologica e R.I.M.:  
Dott. Geol. Ferruccio Tomasi

DOCUMENTO DI PIANO

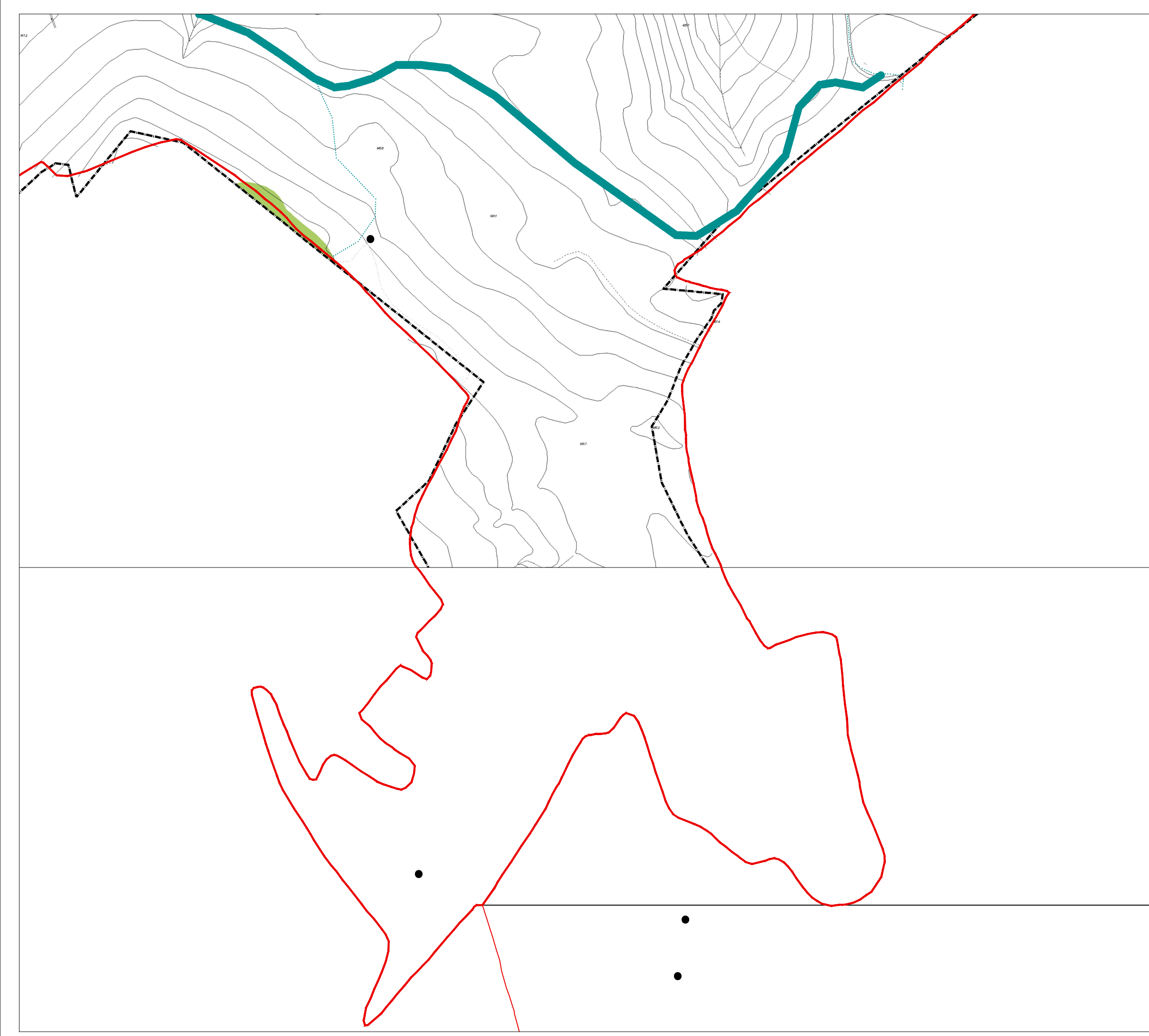
RAFFRONTO PREVISIONI - PIF		
elaborato	data	scala
DdP 16B	MARZO 2021	1:5000







- RIFERIMENTI TERRITORIALI**
- CONFINE COMUNALE
  - LAGO
- PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP)**
- AMBITI AGRICOLI DEFINITI DAL PTCP
  - AREE AVENTI DIVERSA DESTINAZIONE D'USO
  - AREE SOTTRATTE AI FINI EDIFICATORI
  - AREE CONFERMATE DAL PGT
- NUOVI AMBITI AGRICOLI RICONOSCIUTI DAL PGT**
- AREE AGRICOLE A VALORE MEDIO/BASSO
  - AREE AGRICOLE A VALORE ELEVATO



PIANO DI GOVERNO DEL 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

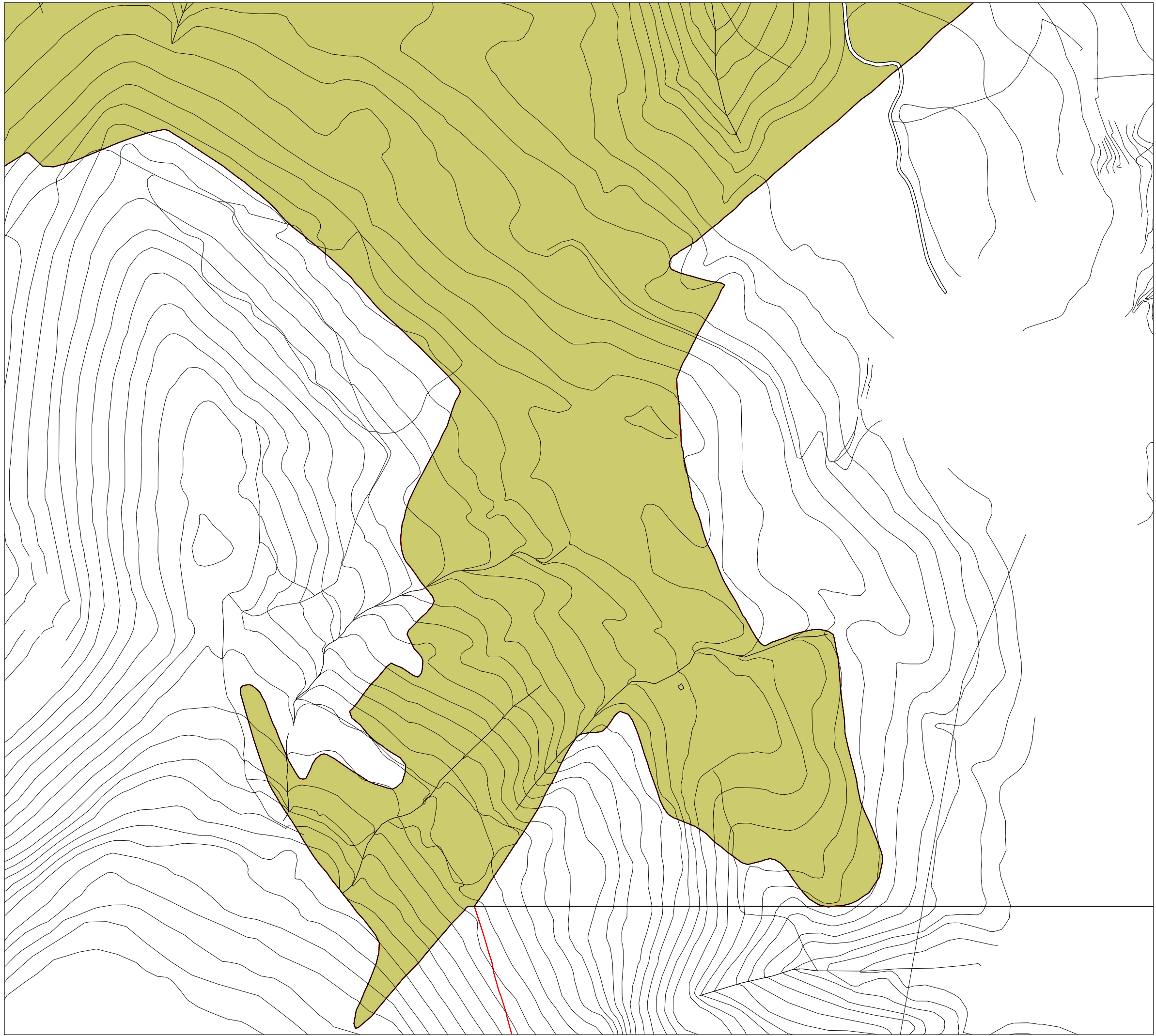
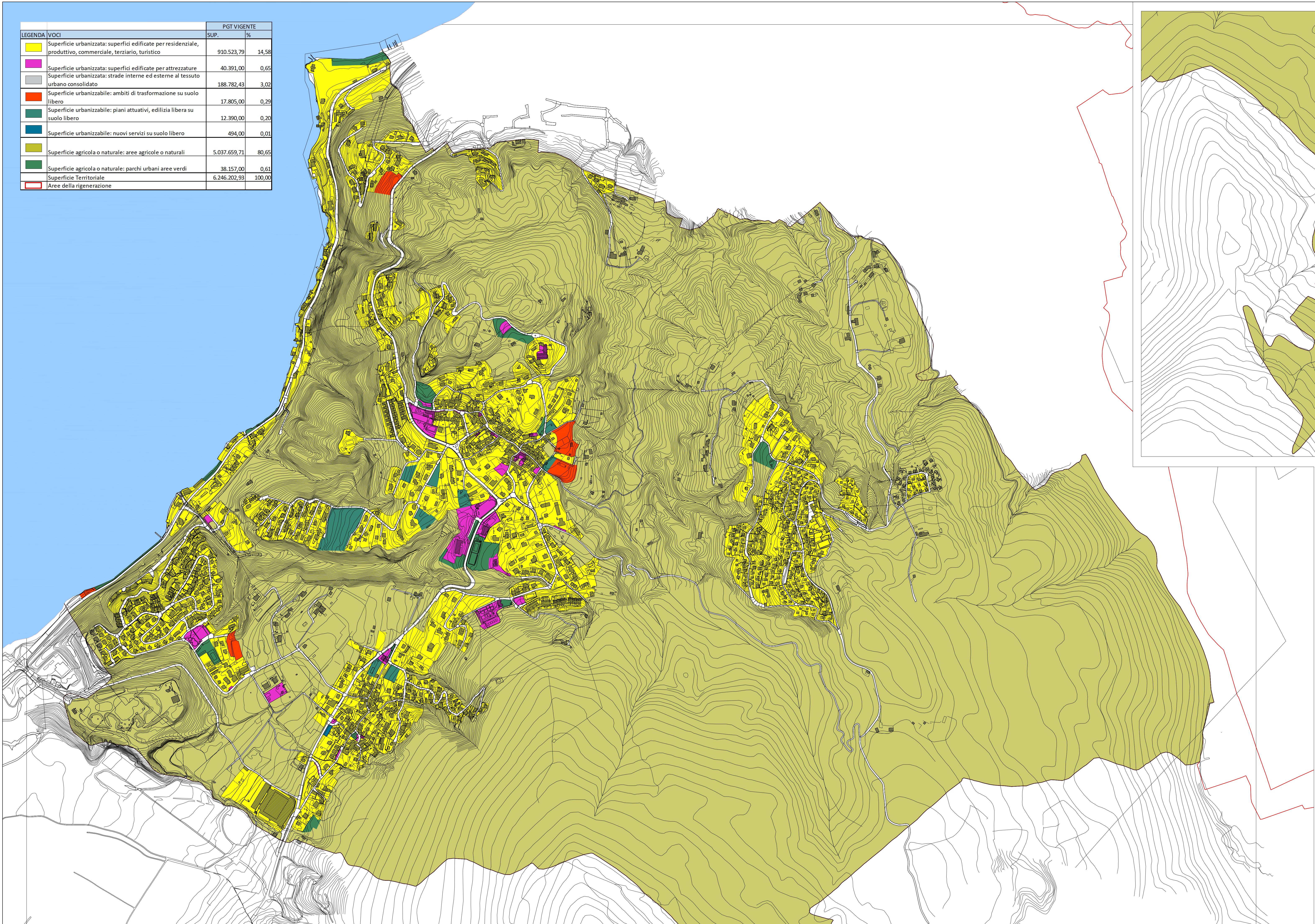
RAFFRONTO PREVISIONI - PTCP		
elaborato	data	scala
DdP 16C	MARZO 2021	1:5000

COMUNE DI BREZZO DI BEDERO  
PROVINCIA DI VARESE





LEGENDA	VOCI	PGT VIGENTE	
		SUP.	%
	Superficie urbanizzata: superfici edificate per residenziale, produttivo, commerciale, terziario, turistico	910.523,79	14,58
	Superficie urbanizzata: superfici edificate per attrezzature	40.391,00	0,65
	Superficie urbanizzata: strade interne ed esterne al tessuto urbano consolidato	188.782,43	3,02
	Superficie urbanizzabile: ambiti di trasformazione su suolo libero	17.805,00	0,29
	Superficie urbanizzabile: piani attuativi, edilizia libera su suolo libero	12.390,00	0,20
	Superficie urbanizzabile: nuovi servizi su suolo libero	494,00	0,01
	Superficie agricola o naturale: aree agricole o naturali	5.037.659,71	80,65
	Superficie agricola o naturale: parchi urbani aree verdi	38.157,00	0,61
	Superficie Territoriale	6.246.202,93	100,00
	Aree della rigenerazione		



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 Porfini

Valutazione Ambientale Strategica:  
arch. Stefano Fregonese

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

DOCUMENTO DI PIANO

CONSUMO DI SUOLO PGT VIGENTE: ELEMENTI DELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO		
elaborato	data	scala
DdP 17	MARZO 2021	1:5000



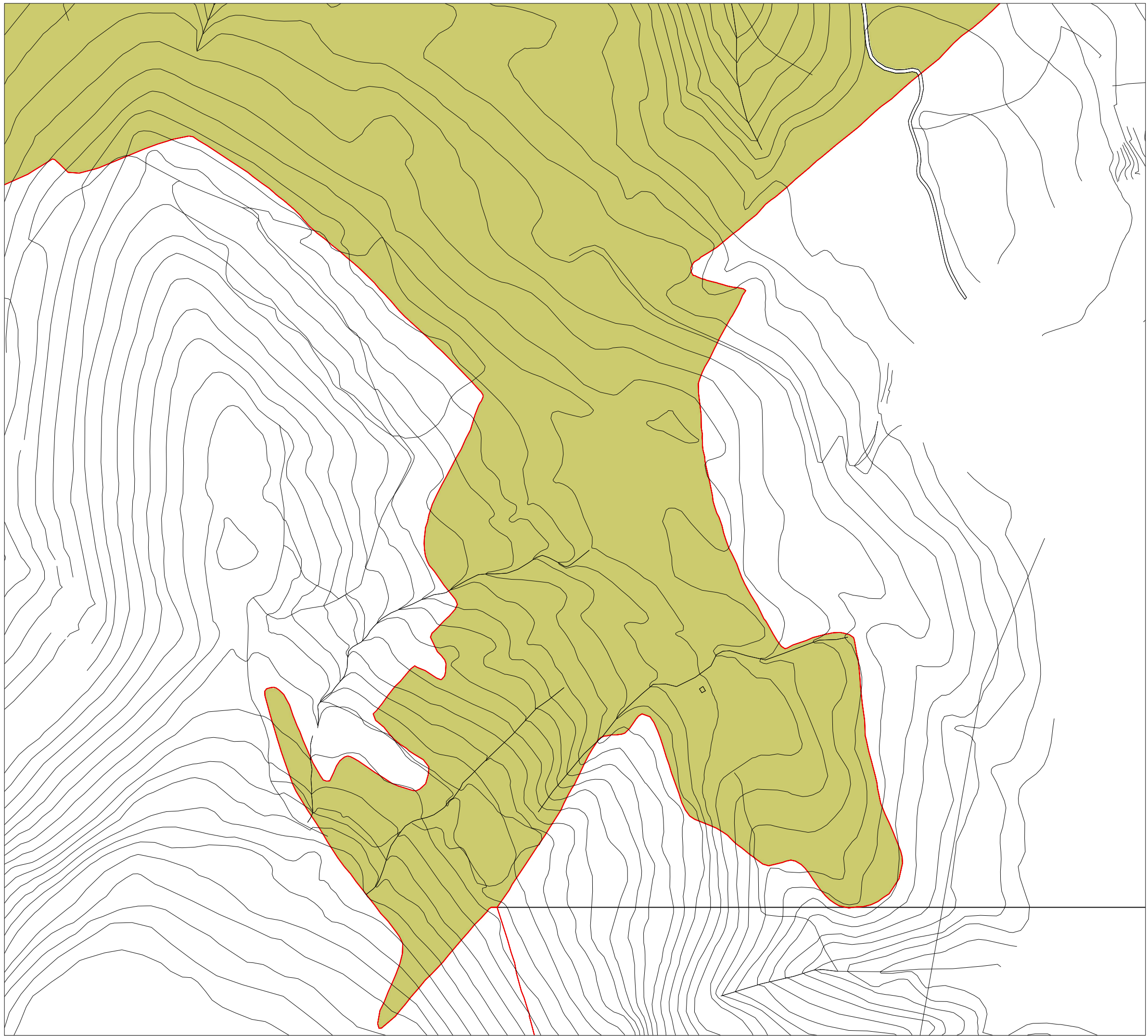
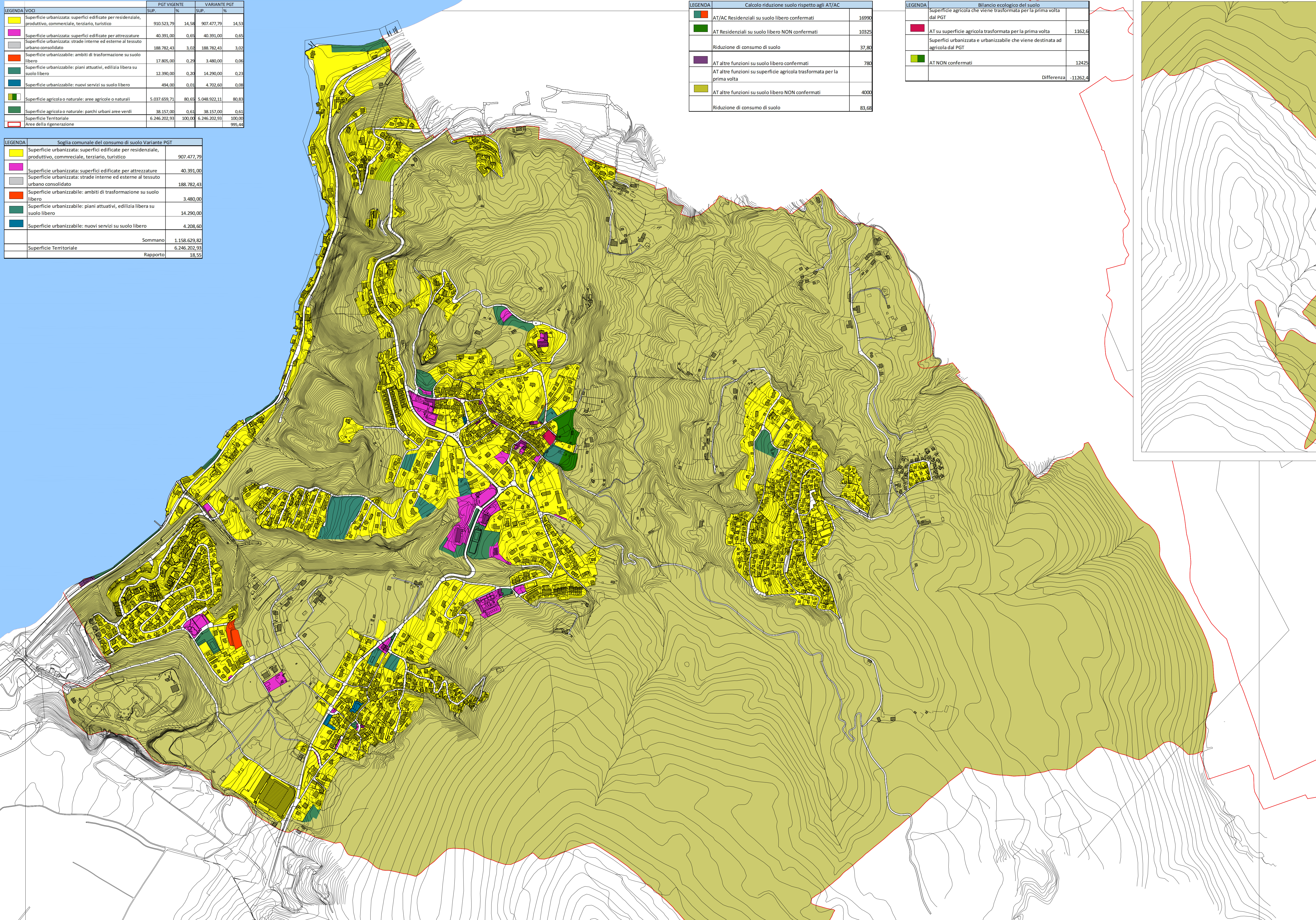


LEGENDA VOCI	PGT VIGENTE		VARIANTE PGT	
	SUP.	%	SUP.	%
Superficie urbanizzata: superfici edificate per residenziale, produttivo, commerciale, terziario, turistico	910.523,79	14,58	907.477,79	14,53
Superficie urbanizzata: superfici edificate per attrezzature	40.391,00	0,65	40.391,00	0,65
Superficie urbanizzata: strade interne ed esterne al tessuto urbano consolidato	188.782,43	3,02	188.782,43	3,02
Superficie urbanizzabile: ambiti di trasformazione su suolo libero	17.805,00	0,29	3.480,00	0,06
Superficie urbanizzabile: piani attuativi, edilizia libera su suolo libero	12.390,00	0,20	14.290,00	0,23
Superficie urbanizzabile: nuovi servizi su suolo libero	494,00	0,01	4.702,60	0,08
Superficie agricola o naturale: aree agricole o naturali	5.037.659,71	80,65	5.048.922,11	80,83
Superficie agricola o naturale: parchi urbani aree verdi	38.157,00	0,61	38.157,00	0,61
Superficie Territoriale	6.246.202,93	100,00	6.246.202,93	100,00
Aree della rigenerazione				995,44

Soglia comunale del consumo di suolo Variante PGT	
Superficie urbanizzata: superfici edificate per residenziale, produttivo, commerciale, terziario, turistico	907.477,79
Superficie urbanizzata: superfici edificate per attrezzature	40.391,00
Superficie urbanizzata: strade interne ed esterne al tessuto urbano consolidato	188.782,43
Superficie urbanizzabile: ambiti di trasformazione su suolo libero	3.480,00
Superficie urbanizzabile: piani attuativi, edilizia libera su suolo libero	14.290,00
Superficie urbanizzabile: nuovi servizi su suolo libero	4.208,60
Sommano	1.158.629,82
Superficie Territoriale	6.246.202,93
Rapporto	18,55

Calcolo riduzione suolo rispetto agli AT/AC	
AT/AC Residenziali su suolo libero confermati	16990
AT Residenziali su suolo libero NON confermati	10325
Riduzione di consumo di suolo	37,89
AT altre funzioni su suolo libero confermati	780
AT altre funzioni su superficie agricola trasformata per la prima volta	
AT altre funzioni su suolo libero NON confermati	4000
Riduzione di consumo di suolo	83,68

Bilancio ecologico del suolo	
Superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dal PGT	
AT su superficie agricola trasformata per la prima volta	1162,6
Superfici urbanizzate e urbanizzabile che viene destinata ad agricola dal PGT	
AT NON confermati	12429
Differenza	-11262,4



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

CONSUMO DI SUOLO VARIANTE AL PGT:  
CALCOLO DEL CONSUMO DI SUOLO

elaborato	data	scala
DdP 18	MARZO 2021	1:5000

COMUNE DI BREZZO DI BEDERO  
PROVINCIA DI VARESE





# PIANO DI GOVERNO DEL 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

RELAZIONE DI VARIANTE		
elaborato	data	scala
DdP 20	MARZO 2021	-



COMUNE DI BREZZO DI BEDERO  
PROVINCIA DI VARESE



**DOCUMENTO DI PIANO**

**RELAZIONE DI VARIANTE**



## Sommario

<b>1. LA VARIANTE URBANISTICA .....</b>	<b>2</b>
1.1 Criteri generali .....	2
1.2 Contenuti della Variante urbanistica .....	2
<b>2. IL CONSUMO DI SUOLO .....</b>	<b>11</b>
2.1 Criteri generali .....	11
2.2 Adempimenti del Comune .....	12
<b>3. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO .....</b>	<b>18</b>
3.1 Previsioni negli ambiti di completamento e negli ambiti di trasformazione .....	18
3.2 Crescita della popolazione e fabbisogno consumo di suolo .....	21
3.3 “Approfondimento sulle modalità di calcolo di fabbisogno e offerta abitativa in Lombardia, a supporto delle politiche per il contenimento del consumo di suolo (l.r. 31/2014) - Rapporto Finale promosso da Regione Lombardia nell’ambito del Piano delle Ricerche 2017 (Codice PoliS-Lombardia: SOC17006)”. .....	24
3.3.1 <i>Lo scenario demografico</i> .....	25
3.3.2 <i>La presenza straniera</i> .....	26
3.3.3 <i>Dinamica delle famiglie e domanda abitativa primaria</i> .....	30
3.3.4 <i>Stima dello stock invenduto</i> .....	32
3.3.5 <i>Schede scenario demografico Ambito Territoriale Omogeneo Alto Varesotto</i> .....	37
3.3.6 Valutazioni circa la qualità dei suoli restituiti/sottratti al sistema agro-naturale .....	40
<b>4. GLI ELABORATI DEL PGT A SEGUITO DI VARIANTE .....</b>	<b>44</b>
<b>5. CONTRIBUTI E PROPOSTE DEI CITTADINI .....</b>	<b>46</b>
5.3. Elenco dei contributi e proposte dei cittadini .....	46
5.4. Sintesi dei contributi e proposte dei cittadini .....	47



## 1. LA VARIANTE URBANISTICA

### 1.1 Criteri generali

La presente relazione ha lo scopo di illustrare la variante al PGT approvato nel 2013 con del. CC. n. 8 del 11.06.2013.

Si precisa sin d'ora che non si intende modificare la strategia per il governo del territorio, ma la motivazione della variante è da rintracciarsi nella necessità di adeguare il Piano alla sopraggiunta normativa e nello specifico alla Legge Regionale n. 31/2014 e L.R. 18/2019.

### 1.2 Contenuti della Variante urbanistica

La proposta di variante urbanistica si configura nei seguenti punti di modificazione al PGT vigente:

#### Documento Di Piano

1. adeguamento consumo di suolo ai sensi della L.R. n. 31 del 28 Novembre 2014 e s.m.i.;
2. conseguente riduzione alcuni ambiti di trasformazione.

#### Piano Delle Regole

1. adeguamento della disciplina generale per sopraggiunte necessità come da esigenze maturate e manifestate dall'amministrazione comunale, prevedendo altresì l'eventuale correzione di alcuni errori materiali e cartografici, il recepimento di modeste variazioni di ambiti di pianificazione, di modifiche alle norme tecniche di attuazione, in modo da renderle più funzionali. Si dovranno valutare anche i suggerimenti pervenuti da parte della popolazione;
2. all'approfondimento della disciplina dei Nuclei di Antica Formazione a partire dal recepimento dello studio "Analisi e lettura dei nuclei antichi" redatto in data marzo 2018 dai professionisti Federico Crimi e Maurizio Isabella. La volontà dell'amministrazione comunale è quella di riqualificare il tessuto edificato esistente con una disciplina urbanistica atta a valorizzare le peculiarità del contesto. Dovranno essere elaborate modalità di intervento specifiche per i singoli edifici, in modo da poter gestire la trasformazione del territorio in maniera coerente con le linee guida tracciate dal suddetto studio. Nella disciplina si dovrà tenere in conto anche la pianificazione delle cromie e degli spazi esterni agli edifici;
3. recepimento RIM, aggiornamento componente geologica e invarianza idraulica;
4. recepimento definizioni del Regolamento Edilizio Unico.

#### Piano Dei Servizi

1. Recepimento della normativa relativa all'invarianza idraulica e idrologica di cui al Regolamento Regionale 23 novembre 2017, n. 7 (Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12-Legge per il governo del territorio) e della normativa di cui al Regolamento Regionale 23 marzo 2019 N. 6 art. 10 (Disciplina e regimi amministrativi degli scarichi di acque reflue domestiche e di acque reflue urbane, disciplina dei controlli degli scarichi e delle modalità di approvazione dei progetti degli impianti di trattamento delle acque



reflue urbane, in attuazione dell'articolo 52, commi 1, lettere a) e f bis), e 3, nonché dell'articolo 55, comma 20, della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26 (Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche).

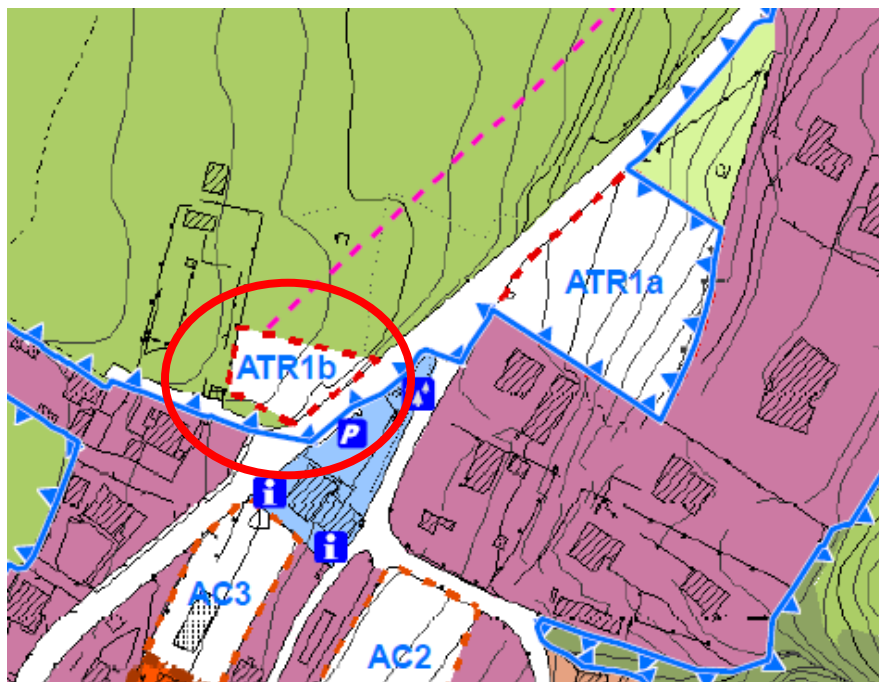
2. Recepimento delle indicazioni dell'Amministrazione Comunale in merito di aree o attrezzature di interesse pubblico, finalizzato ad inserire e/o variare gli interventi previsti o già realizzati.

#### Regolamento Edilizio Unico

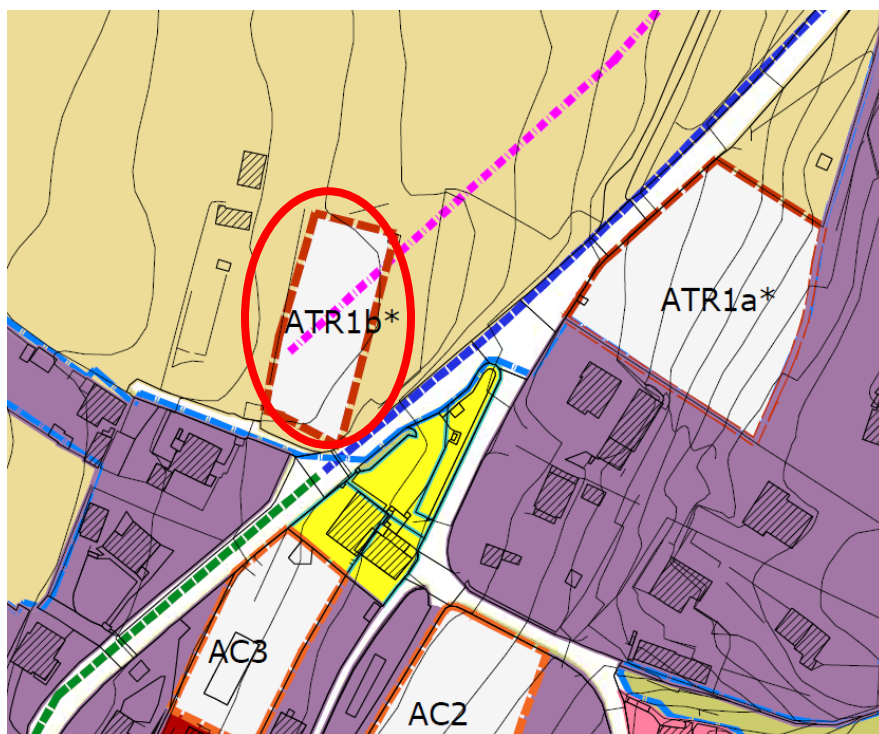
1. Redazione del Regolamento Edilizio Unico in attuazione della D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695 Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Di seguito è riportato l'elenco delle modifiche puntuali agli elaborati grafici.



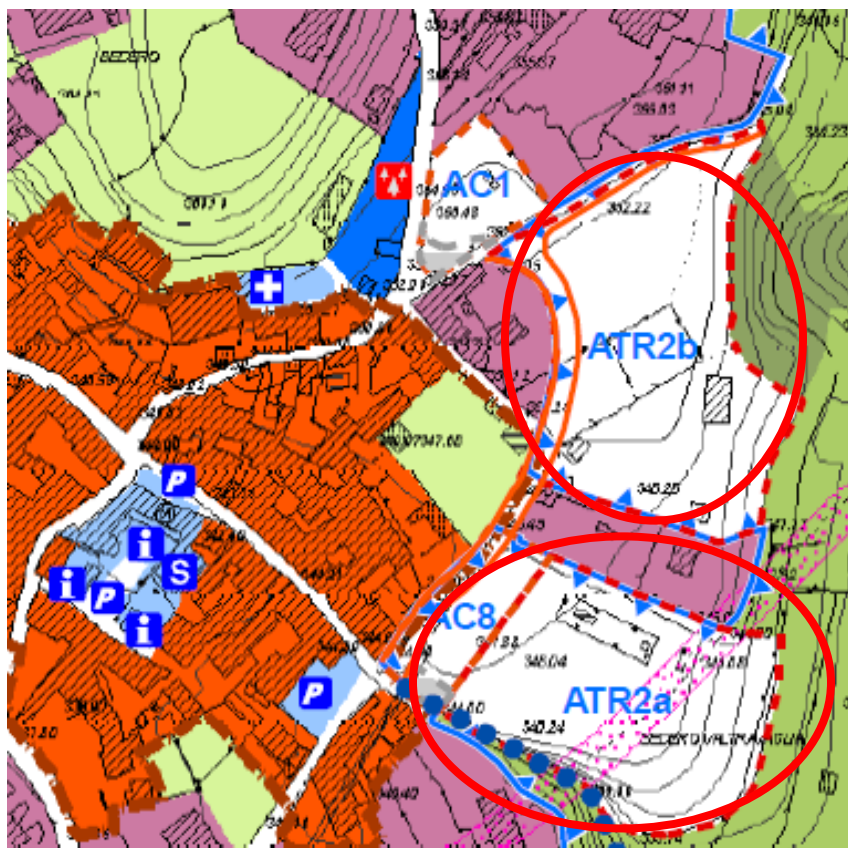


ESTRATTO PGT VIGENTE

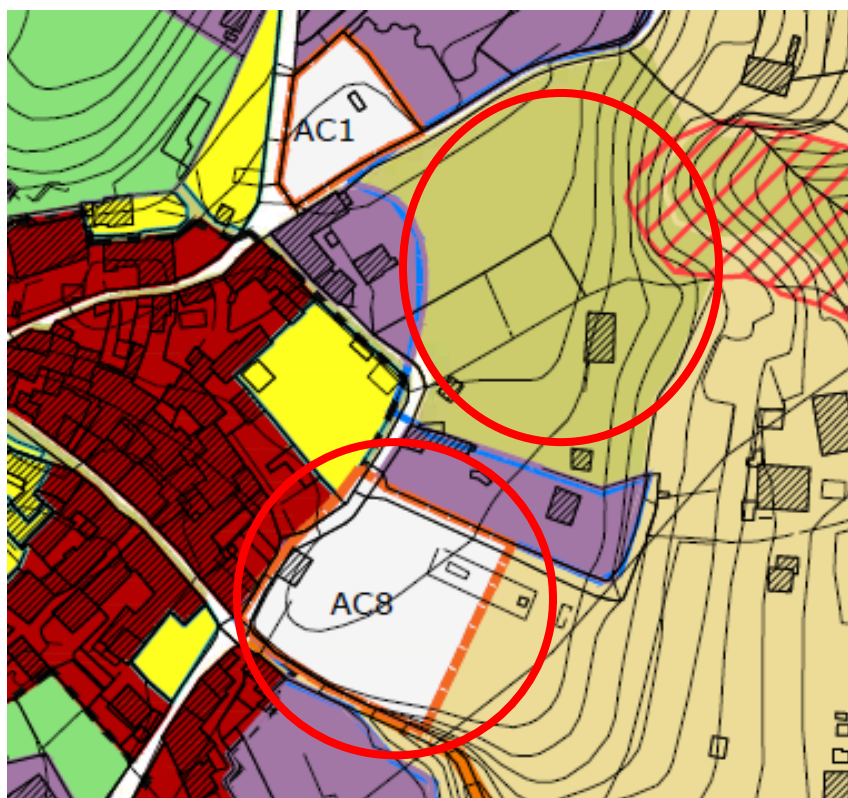


**ESTRATTO PGT VARIANTE - ATR1a/b :** La previsione per l'ATR 1 a/b viene modificata esclusivamente per l'ampliamento della superficie a parcheggio da reperirsi nell'ambito ATR 1b che passa da 800 mq a 1400 mq. Gli altri parametri rimangono immutati. Non vi è dunque aumento degli abitanti stimati.



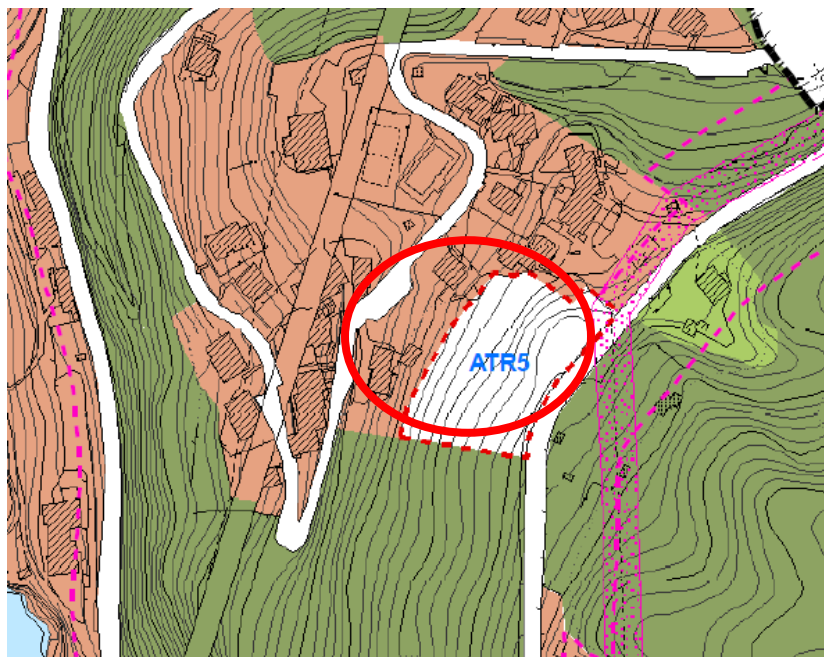


ESTRATTO PGT VIGENTE





**ESTRATTO PGT IN VARIANTE** - eliminazione ATR2 a e b, ampliamento AC8

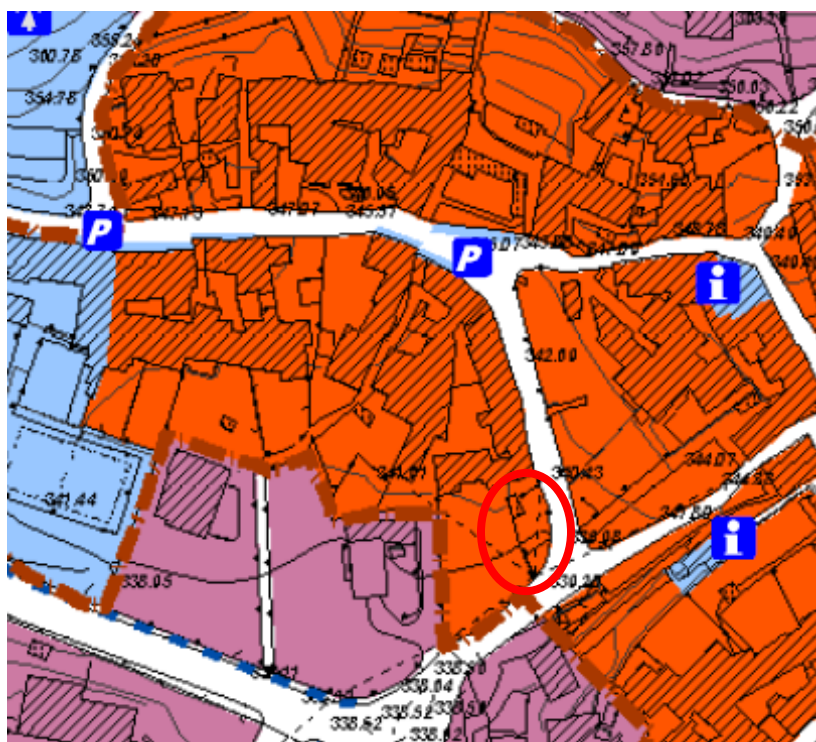


**ESTRATTO PGT VIGENTE**

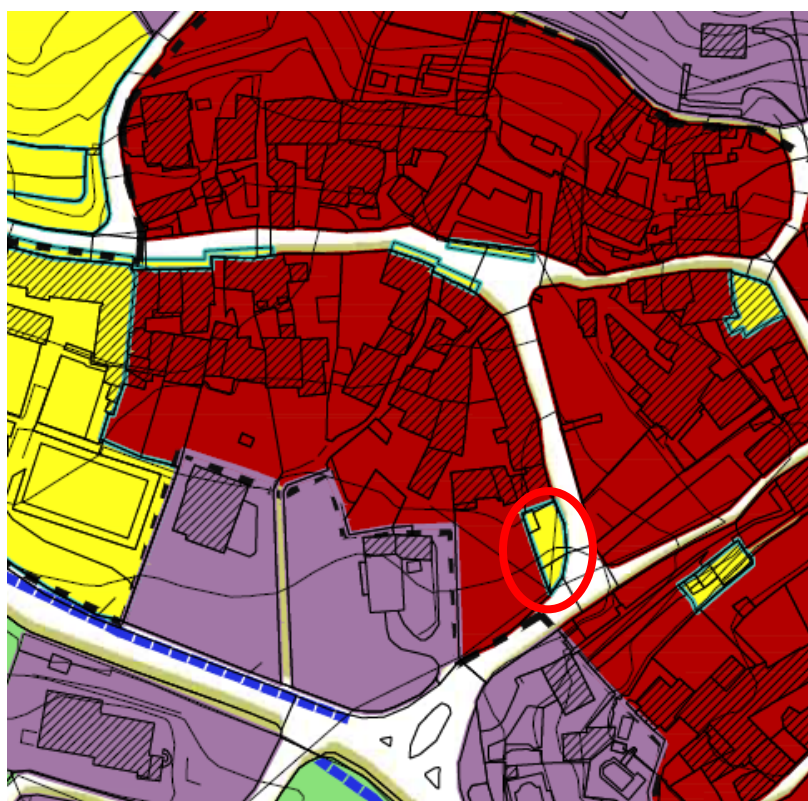


**ESTRATTO PGT IN VARIANTE** – eliminazione ATR5. L'area interessata diventa ambito boscato



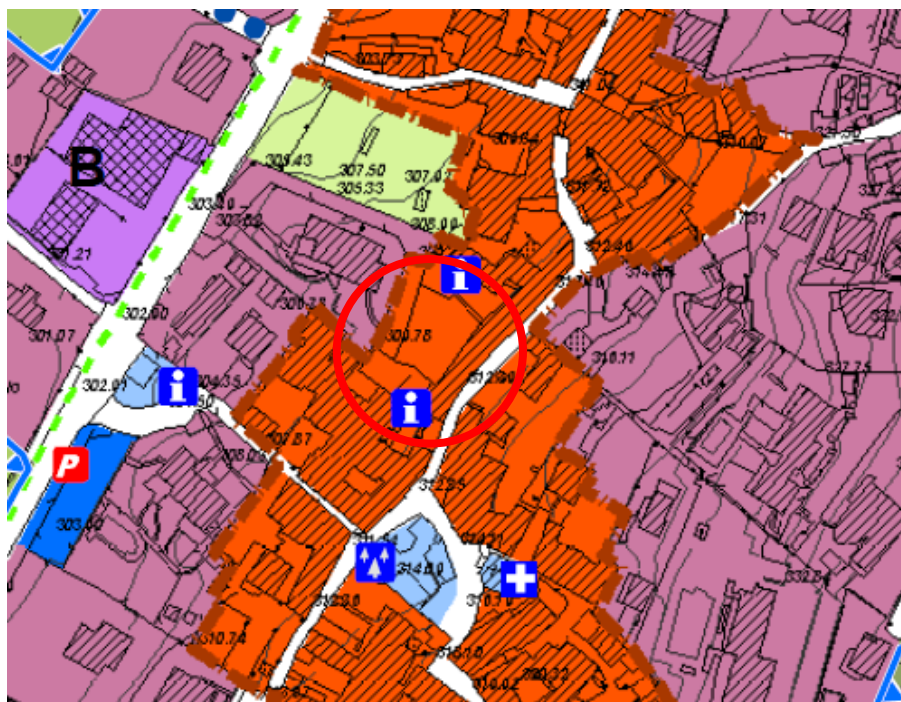


ESTRATTO PGT VIGENTE

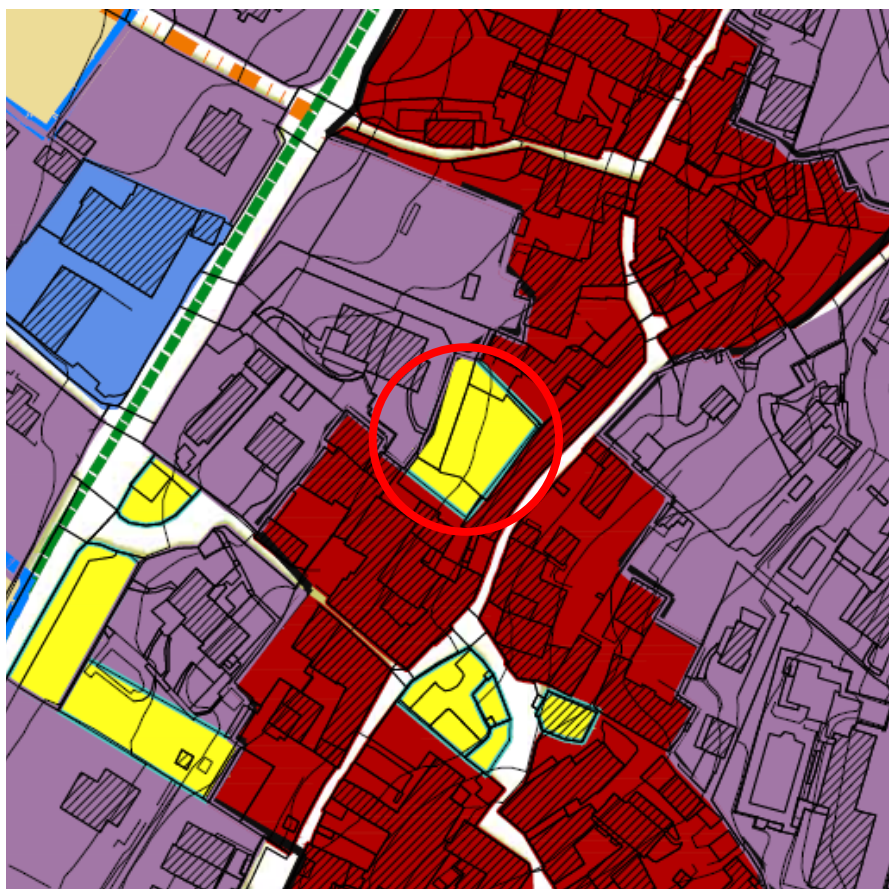


ESTRATTO PGT IN VARIANTE – Formazione nuovo parcheggio per la fruizione del tessuto storico



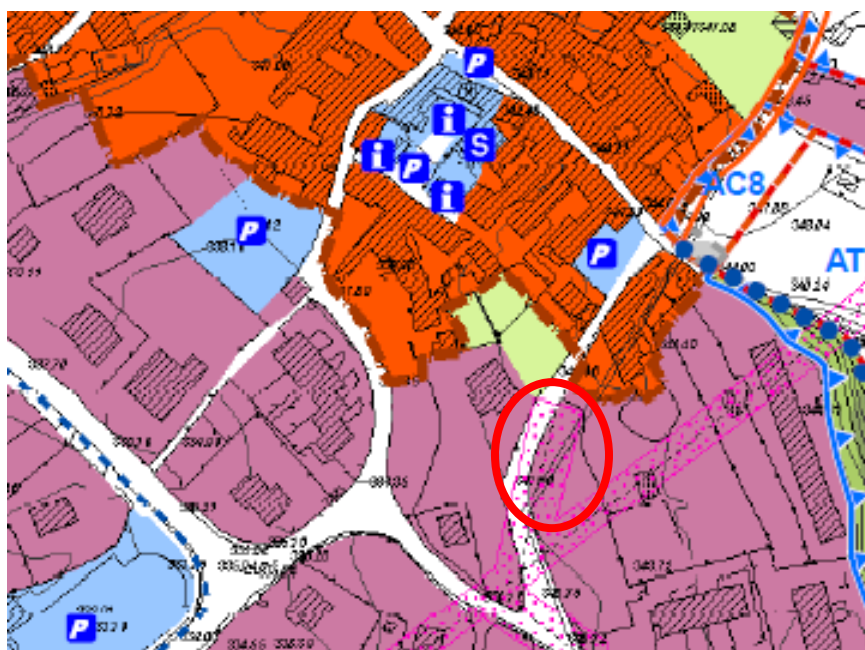


ESTRATTO PGT VIGENTE

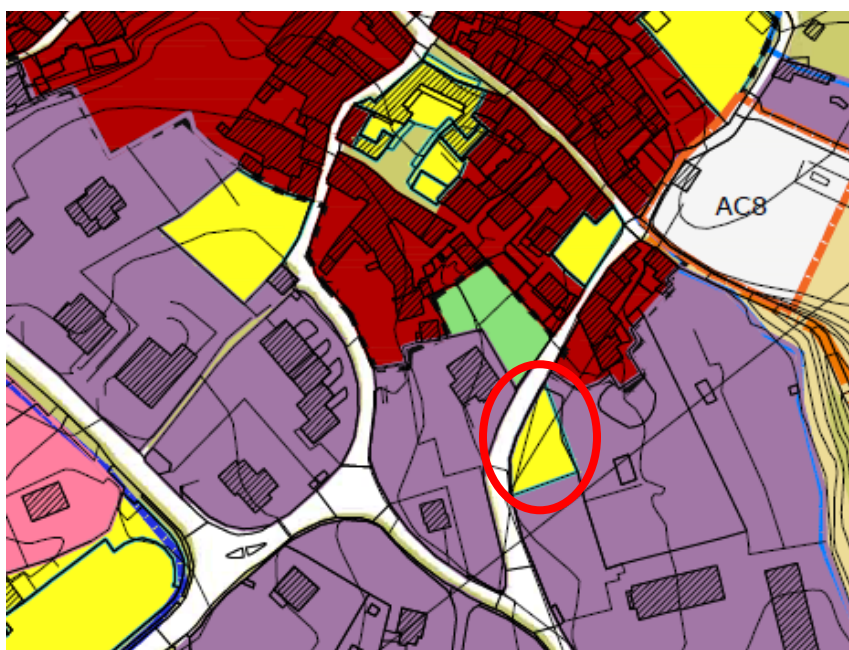


ESTRATTO PGT IN VARIANTE - Formazione nuovo parcheggio per la fruizione del tessuto storico



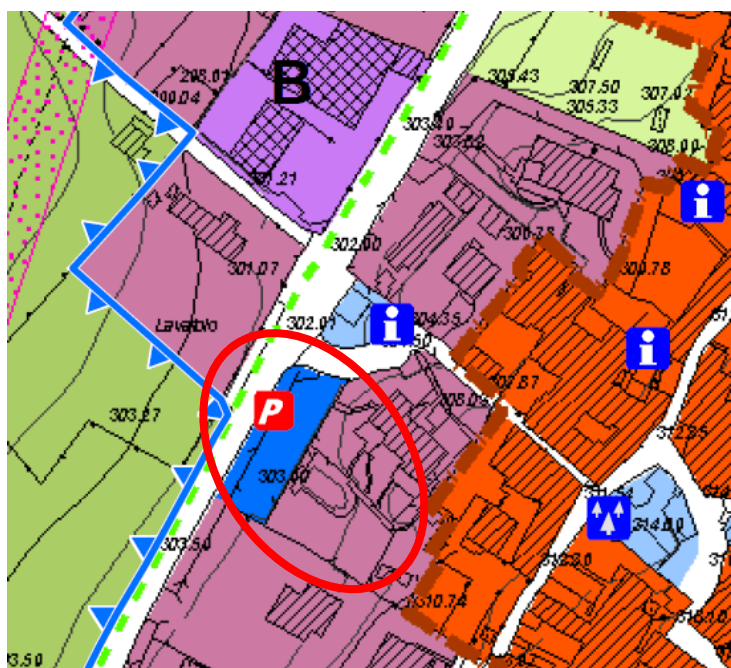


ESTRATTO PGT VIGENTE

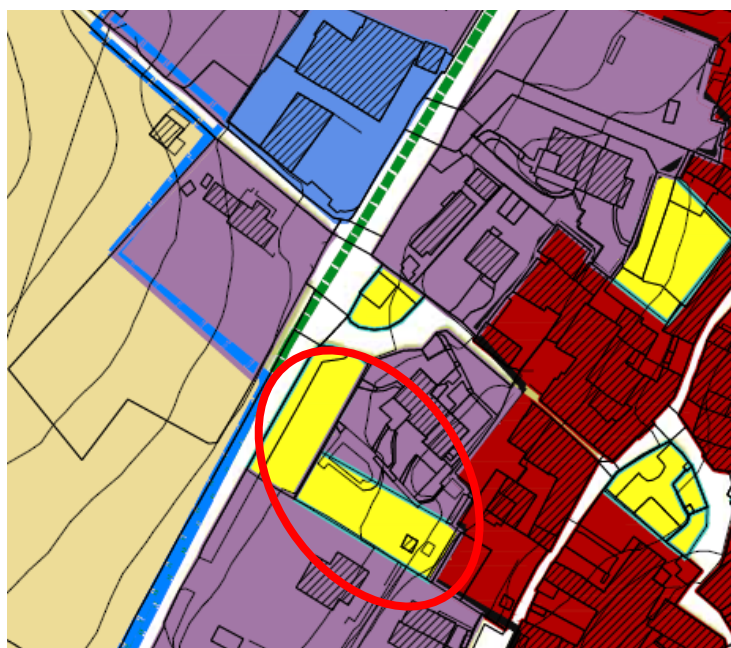


ESTRATTO PGT IN VARIANTE - Formazione nuovo parcheggio per la fruizione del tessuto storico





ESTRATTO PGT VIGENTE



ESTRATTO PGT IN VARIANTE – Ampliamento parcheggio per la fruizione del tessuto storico



## 2. IL CONSUMO DI SUOLO

### 2.1 Criteri generali

La L.R. n. 31 del 28 novembre 2014 detta disposizioni affinché gli strumenti di governo del territorio, nel rispetto dei criteri di sostenibilità e di minimizzazione del consumo di suolo, orientino gli interventi edilizi prioritariamente verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse ai sensi dell'art.1 L.R. n° 12/05 s.m.i. (Legge per il governo del territorio), sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare, anche al fine di promuovere e non compromettere l'ambiente, il paesaggio, nonché l'attività agricola, in coerenza con l'art. 4 quater L.R. n. 31/08 (Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale).

Il Piano territoriale regionale (PTR) detta le modalità di determinazione e quantificazione degli indici che misurano il consumo di suolo, validi per tutto il territorio regionale ed esprime i conseguenti criteri, indirizzi e linee tecniche da applicarsi negli strumenti di governo del territorio per contenere il consumo di suolo. In applicazione dei criteri, indirizzi e linee tecniche definite dal PTR, gli strumenti comunali di governo del territorio prevedono consumo di suolo esclusivamente nei casi in cui il Documento di Piano abbia dimostrato l'insostenibilità tecnica ed economica di riqualificare e rigenerare aree già edificate, prioritariamente mediante l'utilizzo di edilizia esistente inutilizzata o il recupero di aree dismesse nell'ambito del tessuto urbano consolidato o su aree libere interstiziali. In ogni caso, gli strumenti comunali di governo del territorio non possono disporre nuove previsioni comportanti ulteriore consumo del suolo sino a che non siano state del tutto attuate le previsioni di espansione e trasformazione vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge.

Con deliberazione del Consiglio Regionale n° XI/411 del 19/12/2018, Regione Lombardia ha approvato definitivamente il Progetto di Integrazione del PTR ai sensi della L.R. n° 31/14, pubblicato sul BURL n°11 del 13 marzo 2019. A seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva, avvenuta sul BURL n° 11 del 13 marzo 2019, tutte le Varianti agli strumenti urbanistici comunali devono risultare coerenti con i criteri e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo.

L'obiettivo di contenimento del consumo di suolo codificato a livello regionale attraverso la L.R. n. 31/14 e l'Integrazione del PTR si concretizza attraverso la riduzione delle previsioni che determinano consumo di suolo contenute nei PGT vigenti. A tal fine il PTR approvato individua la soglia regionale e le soglie provinciali di riduzione del consumo di suolo, aventi valore tendenziale, che nel caso del Comune di Brezzo di Bedero, comune della Provincia di Varese, risultano le seguenti:

- per le destinazioni prevalentemente residenziali: tra il 25% e il 30%;
- per destinazioni per altre funzioni urbane: 20%.

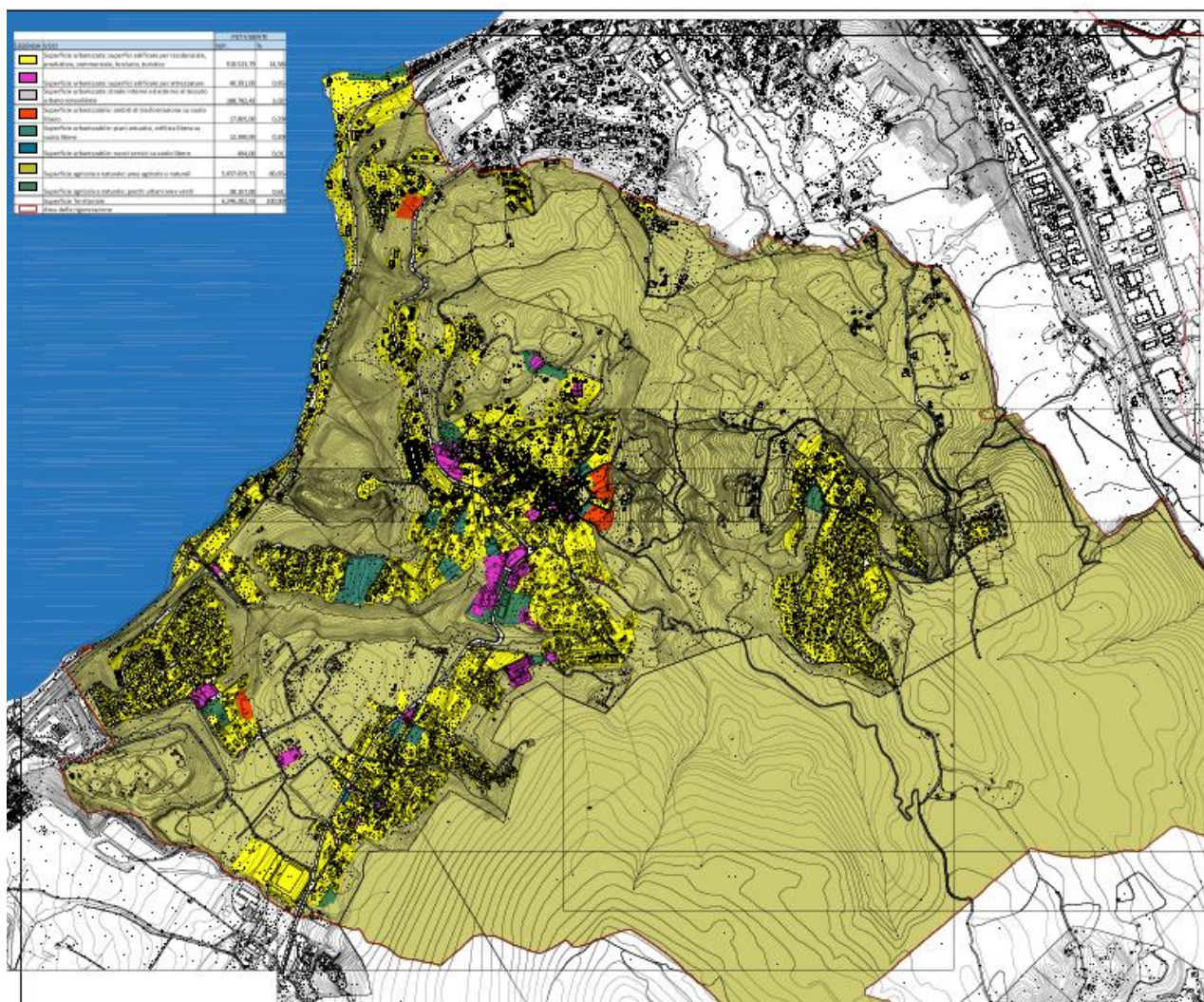
Si precisa che non risulta attualmente approvata la variante al PTCP della Provincia di Varese, inerente l'adeguamento al consumo di suolo, pertanto si fa riferimento unicamente alle indicazioni regionali.



## 2.2 Adempimenti del Comune

In sede della presente revisione del PGT ai fini dell'adeguamento alla L.R. n° 31/14, il Comune recepisce la soglia tendenziale di riduzione del consumo di suolo dettata dagli strumenti di pianificazione sovraordinati. Per svolgere questa azione di governo del territorio l'amministrazione si è avvalsa degli strumenti che il PTR mette a disposizione a partire dalle caratteristiche specifiche dell'Ambito di appartenenza, dalle analisi della struttura e delle qualità ambientali, agronomiche, paesaggistiche del territorio e di qualità dei suoli, così come indicate nelle tavole del piano dell'Integrazione del PTR. L'adeguamento dello strumento urbanistico è avvenuto attraverso i criteri stabiliti dal PTR, le modalità per il calcolo del fabbisogno comunale per la residenza e per le altre funzioni urbane, nonché la redazione della Carta del consumo di suolo del PGT secondo criteri omogenei e condivisi.

Si riporta gli estratti della tavola DdP 17\_Consumo di suolo nello stato del PGT Vigente.



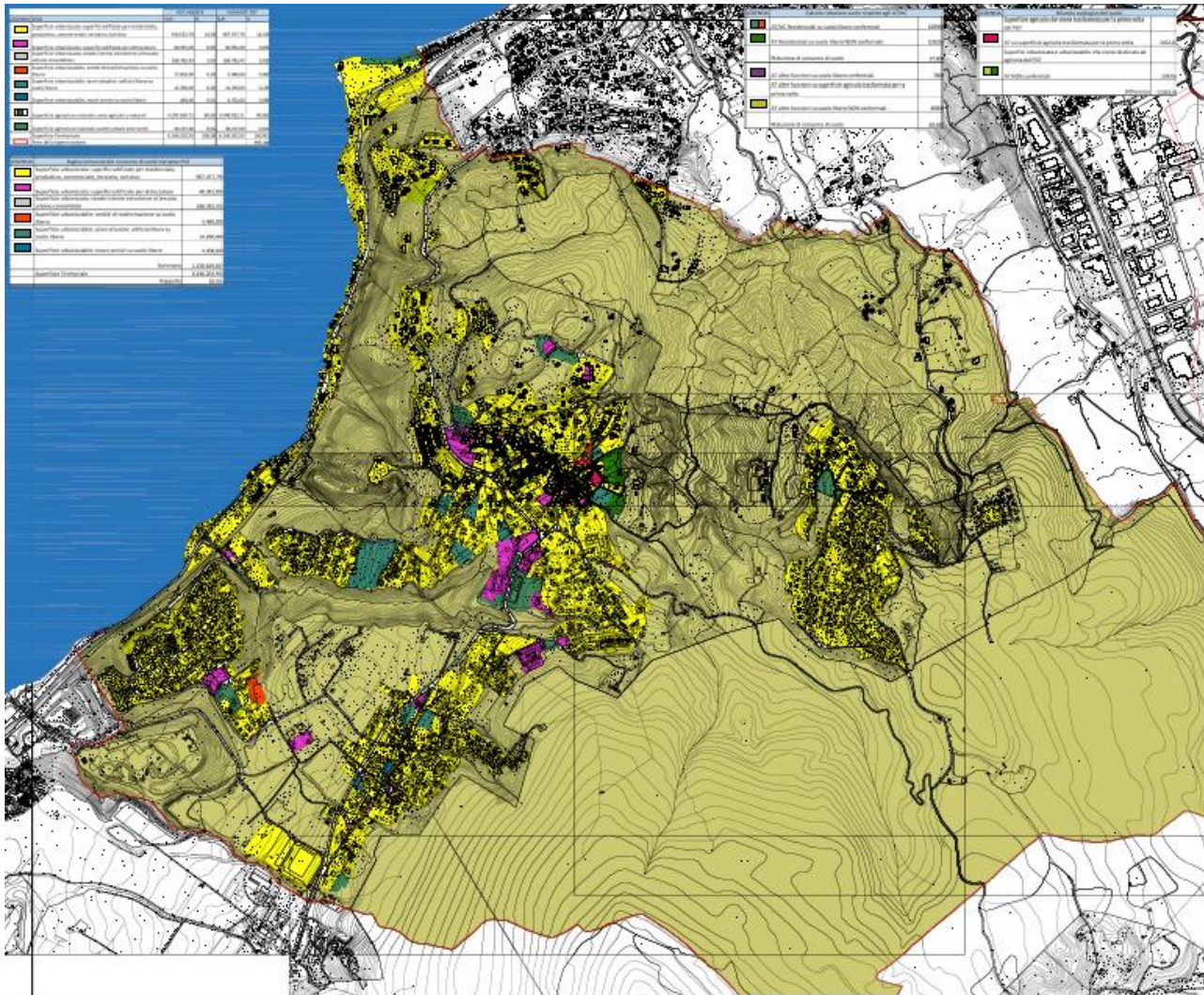


La seguente tabella, tratta dalla Tav. n. DdP17, riporta il consumo di suolo nello stato di fatto, ossia nello scenario del P.G.T. vigente.

VOCI	PGT VIGENTE	
	SUP.	%
Superficie urbanizzata: superfici edificate per residenziale, produttivo, commerciale, terziario, turistico	910.523,79	14,58
Superficie urbanizzata: superfici edificate per attrezzature	40.391,00	0,65
Superficie urbanizzata: strade interne ed esterne al tessuto urbano consolidato	188.782,43	3,02
Superficie urbanizzabile: ambiti di trasformazione su suolo libero	17.805,00	0,29
Superficie urbanizzabile: piani attuativi, edilizia libera su suolo libero	12.390,00	0,20
Superficie urbanizzabile: nuovi servizi su suolo libero	494,00	0,01
Superficie agricola o naturale: aree agricole o naturali	5.037.659,71	80,65
Superficie agricola o naturale: parchi urbani aree verdi	38.157,00	0,61
<b>Superficie Territoriale, esclusa la superficie del lago</b>	<b>6.246.202,93</b>	<b>100,00</b>
Aree della rigenerazione		



Si riporta gli estratti della tavola DdP 18\_Consumo di suolo nello stato di variante.





La seguente tabella, tratta dalla Tav. n. DdP18, riporta il consumo di suolo sia nel PGT vigente che nella proposta di variante.

	PGT VIGENTE		VARIANTE PGT	
VOCI	SUP.	%	SUP.	%
Superficie urbanizzata: superfici edificate per residenziale, produttivo, commerciale, terziario, turistico	910.523,79	14,58	907.477,79	14,53
Superficie urbanizzata: superfici edificate per attrezzature	40.391,00	0,65	40.391,00	0,65
Superficie urbanizzata: strade interne ed esterne al tessuto urbano consolidato	188.782,43	3,02	188.782,43	3,02
Superficie urbanizzabile: ambiti di trasformazione su suolo libero	17.805,00	0,29	3.480,00	0,06
Superficie urbanizzabile: piani attuativi, edilizia libera su suolo libero	12.390,00	0,20	14.290,00	0,23
Superficie urbanizzabile: nuovi servizi su suolo libero	494,00	0,01	4.702,60	0,08
Superficie agricola o naturale: aree agricole o naturali	5.037.659,71	80,65	5.048.922,11	80,83
Superficie agricola o naturale: parchi urbani aree verdi	38.157,00	0,61	38.157,00	0,61
<b>Superficie Territoriale esclusa la superficie del lago</b>	<b>6.246.202,93</b>	<b>100,00</b>	<b>6.246.202,93</b>	<b>100,00</b>
Aree della rigenerazione				995,44



Dal confronto tra PGT vigente e PGT in variante emerge una lieve riduzione della “Superficie urbanizzata: superfici edificate per residenziale, produttivo, commerciale, terziario, turistico” dovuta all’ampliamento della superficie a parcheggio su suolo libero, una riduzione della “Superficie urbanizzabile: ambiti di trasformazione su suolo libero” dovuta all’eliminazione degli ATR 02 a e b e ATR 05, un aumento della “Superficie urbanizzabile: piani attuativi, edilizia libera su suolo libero” dovuta all’ampliamento del parcheggio previsto all’interno dell’AC08. Si assiste infine ad un aumento della “Superficie agricola o naturale: aree agricole o naturali” dovuto all’eliminazione degli ambiti di trasformazione su suolo libero.

La seguente tabella, tratta dalla Tav. n. DdP18, individua la soglia comunale del consumo di suolo nella proposta di Variante.

Soglia comunale del consumo di suolo Variante PGT	
Superficie urbanizzata: superfici edificate per residenziale, produttivo, commerciale, terziario, turistico	907.477,79
Superficie urbanizzata: superfici edificate per attrezzature	40.391,00
Superficie urbanizzata: strade interne ed esterne al tessuto urbano consolidato	188.782,43
Superficie urbanizzabile: ambiti di trasformazione su suolo libero	3.480,00
Superficie urbanizzabile: piani attuativi, edilizia libera su suolo libero	14.290,00
Superficie urbanizzabile: nuovi servizi su suolo libero	4.208,60



	Sommano	1.158.629,82
<b>Superficie Territoriale, esclusa la superficie del lago</b>		<b>6.246.202,93</b>
	Rapporto	18,55

La seguente tabella, tratta dalla Tav. n. DdP18, riporta il calcolo di riduzione suolo rispetto agli ambiti di trasformazione e ai piani attuativi interni al tessuto urbano consolidato. Si precisa che non ci sono ambiti di trasformazione e/o piani attuativi di completamento in classe di fattibilità 4.

Dalla stessa si evince che il consumo di suolo viene ridotto del 37,80% negli ambiti residenziali e del 83,68 % in quelli non residenziali. Si tratta dunque di una riduzione ben superiore rispetto a quella definita dalla Regione. La riduzione sugli ambiti residenziali avviene attraverso l'eliminazione dell'ambito ATR02 a e b. Gli ambiti di trasformazione residenziali non ancora convenzionati risultano gli ATR 02 e ATR 03. L'eliminazione del solo ATR 03 non consentirebbe di raggiungere la soglia di riduzione prevista da Regione Lombardia.

La notevole riduzione degli ambiti non residenziali è dovuta dall'eliminazione dell'ATR05. L'altro ambito non residenziale risulta l'ATS ed è interessato dalla realizzazione di attrezzature e servizi lacuali.

La ridotta dimensione di quest'ultimo non consentirebbe di raggiungere la soglia prescritta, oltre all'interesse dell'amministrazione per le suddette attrezzature.

La scelta di eliminare l'ATR 05 deriva inoltre dalla volontà dell'Amministrazione di preservare il paesaggio, riconosciuto come risorsa primaria per il territorio, essendo l'ambito ben percepibile da lago.

Non va inoltre trascurato che la ricettività di tipo alberghiero è di difficile attuazione nell'attuale scenario, visto che la domanda negli ultimi anni si è orientata verso tipi di accoglienza diffusa, aspetto che l'Amministrazione intende valorizzare in ambiti di recupero del patrimonio immobiliare esistente.

Calcolo riduzione suolo rispetto agli AT/AC	
AT/AC Residenziali su suolo libero confermati	16990
AT Residenziali su suolo libero NON confermati	10325
Riduzione di consumo di suolo	37,80
AT altre funzioni su suolo libero confermati	780
AT altre funzioni su superficie agricola trasformata per la prima volta	
AT altre funzioni su suolo libero NON confermati	4000



Riduzione di consumo di suolo	83,68
-------------------------------	-------

La seguente tabella, tratta dalla Tav. n. DdP18, riporta il bilancio ecologico del suolo.

Bilancio ecologico del suolo	
Superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dal PGT	
AT su superficie agricola trasformata per la prima volta	1162,6
Superfici urbanizzata e urbanizzabile che viene destinata ad agricola dal PGT	
AT NON confermati	12425
Differenza	- 11262,4

### 3. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

#### 3.1 Previsioni negli ambiti di completamento e negli ambiti di trasformazione

Nel presente paragrafo viene esposto l'aggiornamento delle previsioni di Piano negli ambiti di completamento e negli ambiti di trasformazione. Il confronto tra questo dato e l'aggiornamento del trend di crescita della popolazione stimato per i prossimi 10 anni, effettuato nel paragrafo successivo, consente di valutare l'adeguatezza delle previsioni stesse.

1a - STIMA DELLA POTENZIALITA' INSEDIATIVA DEGLI AMBITI DI COMPLETAMENTO SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO DAL P.G.T. DEL 2013



ambito	superficie territoriale mq.	dotazione edificatoria di comparto: volume mc.	aree previste per attrezzature pubbliche o di uso pubblico mq.	aree previste per infrastrutture viarie mq.	abitanti insediabili n.	Tipologia prevista
AC1	930,00	558 mc.	0,00	110,00	4	residenziale
AC2	1600,00	960 mc.	150,00	0,00	6	residenziale
AC3	1420,00	852 mc.	130,00	0,00	6	residenziale
AC4	1700,00	1020 mc.	180,00	0,00	7	residenziale
AC5	1440,00	864 mc.	0,00	0,00	10	residenziale
AC6	1800,00	1080 mc.	0,00	0,00	7	residenziale
AC7	2400,00	1440 mc.	0,00	0,00	10	residenziale
AC8	1100,00	660 mc.	0,00	0100	4	residenziale
<b>Totale ambiti residenziali</b>	<b>12.390,00</b>	<b>7.434,00</b>	<b>460,00</b>	<b>110,00</b>	<b>54</b>	

Si precisa che nessuno degli interventi risulta concluso, pertanto non si registrano modifiche nella quantificazione del numero degli abitanti insediabili.



## 1b - STIMA DELLA POTENZIALITA' INSEDIATIVA DEGLI AMBITI DI COMPLETAMENTO SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO DAL P.G.T. IN VARIANTE

ambito	superficie territoriale mq.	dotazione edificatoria di comparto: volume mc.	aree previste per attrezzature pubbliche	aree previste per infrastrutture viarie mq.	abitanti insediabili n.	Tipologia prevista
AC1	930,00	558 mc.	0,00	110,00	4	residenziale
AC2	1600,00	960 mc.	150,00	0,00	6	residenziale
AC3	1420,00	852 mc.	130,00	0,00	6	residenziale
AC4	1700,00	1020 mc.	180,00	0,00	7	residenziale
AC5	1440,00	864 mc.	0,00	0,00	10	residenziale
AC6	1800,00	1080 mc.	0,00	0,00	7	residenziale
AC7	2400,00	1440 mc.	0,00	0,00	10	residenziale
AC8	3000,00	1620 mc.	0,00	0100	11	residenziale
<b>Totale ambiti residenziali</b>	<b>14.290,00</b>	<b>8.394,00</b>	<b>460,00</b>	<b>110,00</b>	<b>61</b>	

## 2a - STIMA DELLA POTENZIALITA' INSEDIATIVA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO O P.I.I. DAL P.G.T. DEL 2013

ambito	superficie territoriale mq.	dotazione edificatori a complessi va: volume mc. / superficie lorda di pavimento mq	aree previste per attrezzature pubbliche o di uso pubblico mq.	aree previste per infrastrutture viarie mq.	abitanti insediabili n.	Tipologia prevista
ATR1	<b>4.290,00</b>	2280 mc.	800,00	0,00	15	residenziale
ATR2	<b>10.325,00</b>	5670 mc.	950,00	760,00	38	residenziale
ATR3	<b>2.700,00</b>	1620 mc.	0,00	0,00	11	residenziale
ATR4	<b>8.400,00</b>	8200 mc.	300,00	0,00	55	residenziale
<b>Totale ambiti residenziali</b>	<b>25.715,00</b>	<b>17.770 mc.</b>	<b>2.050,00</b>	<b>760,00</b>	<b>119</b>	
ATR5	4000,00	1500 mq.	Da definire in sede di convenzione	Da definire in sede di convenzione	--	ricettiva
ATS	780,00	<b>250 mq.</b>	Da definire in sede di convenzione	Da definire in sede di convenzione	--	Attrezzature e servizi lacuali



## 2a - STIMA DELLA POTENZIALITA' INSEDIATIVA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO O P.I.I. DAL P.G.T. IN VARIANTE

ambito	superficie territoriale mq.	dotazione edificatoria complessiva: volume mc. / superficie lorda di pavimento mq.	aree previste per attrezzature pubbliche o di uso pubblico mq.	aree previste per infrastrutture viarie mq.	abitanti insediabili n.	Tipologia prevista
ATR1*	<b>4.460</b>	2280 mc.	1400,00	0,00	15	residenziale
ATR2	<b>2.700</b>	1620 mc.	0,00	0,00	11	residenziale
ATR3*	<b>8.400</b>	8200 mc.	300,00	0,00	55	residenziale
<b>Totale ambiti residenziali*</b>	<b>11.100</b>	<b>9.820 mc.</b>	<b>300,00</b>	<b>0,00</b>	<b>56</b>	
ATS	780,00	250 mq.	Da definire in sede di convenzione	Da definire in sede di convenzione	-	Attrezzature e servizi lacuali

\*L'ATR1 e l'ATR3\* non vengono considerate nel calcolo di consumo di suolo, perché già convenzionate e dunque risultano superfici urbanizzate e non superfici urbanizzabili.

### 3.2 Crescita della popolazione e fabbisogno consumo di suolo

Il Piano vigente, approvato con del. CC. del 11.06.2013 n. 8. ha suddiviso il territorio nelle seguenti zone a destinazione residenziale definendo il seguente dimensionamento.

zona	superficie
<b>Nuclei antichi</b>	74.965
<b>Residenziale edificata</b>	313.450
<b>Residenziale edificata turistica</b>	352.100
<b>Residenziale di completamento intensivo</b>	24.500
<b>Residenziale di completamento rado</b>	92.385
<b>ATR1</b>	4.460
<b>Totale, escluso la residenza turistica</b>	<b>509.760</b>



La seguente tabella sintetizza la relazione tra la crescita della popolazione nel prossimo decennio e il conseguente fabbisogno di consumo di suolo.

Pop.inizio a.t.	Pop.fine a.t.	saldo naturale (10-19)	famiglie inizio a.t.	famiglie fine a.t.	ab/fam	Popolazione teorica nell'anno
P2010	P2019	s.n.	F2010	F2019		(2010-2019)
1.185,00	1.236,00	-24,00	521,00	550,00	2,25	1.161,00
Famiglie En	516,63	famiglie				
Cen	-4,37	famiglie				
Ces	33,37	famiglie				
Ten	-0,84	%				
Tes	6,41	%				

	RESIDENZIALE	
SUOLO CONSUMATO DA PGT	509.760,00	mq

1. Suolo urbanizzato medio per famiglia	926,84	mq
2. Suolo urbanizzato medio per famiglia x il fabbisogno quinquennale corretto	741,47	mq

CRESCITA ENDOGENA		
Crescita endogena ipotizzata per il prossimo quinquennio	-4,62	famiglie
Consumo di suolo endogeno ipotizzabile	-3.423,54	mq

CRESCITA SOGENA		
Crescita esogena	35,23	famiglie
Consumo di suolo esogeno	26.123,03	mq

FABBISOGNO TEORICO TOTALE CONSUMO DI SUOLO		
CRESCITA ENDOGENA Totale	-3.423,54	mq
CRESCITA SOGENA Totale	26.123,03	mq
<b>Totale</b>	<b>22.699,49</b>	<b>mq</b>

Dalla tabella si desume che il fabbisogno teorico totale di consumo di suolo per il decennio 2020 – 2030 si attesta in 22.699,49 mq, in funzione della crescita stimata della popolazione e delle famiglie.

Se si considera la somma delle superfici previste negli ambiti di consolidamento e negli ambiti di trasformazione, pari rispettivamente a 14.290,00 mq e 11.100,00 mq, la previsione di nuove aree del PGT in variante risulta pari a 25.390,00 mq. Il dato non è molto distante dai 22.699,49 precedentemente stimati, soprattutto in considerazione del fatto che al fabbisogno abitativo primario va poi aggiunto il fabbisogno secondario, generato dal confronto tra domanda e offerta di abitazioni



da adibire a usi diversi dalla residenza prevalente che comprende, per un Comune a vocazione turistica come Brezzo di Bedero, una quota di alloggi necessari per soddisfare la potenziale domanda per seconda abitazione, utilizzata per vacanza. Questo anche alla luce della volontà dell'amministrazione comunale di valorizzare l'accoglienza diffusa, andando ad eliminare l'ATR5 che prevedeva invece una destinazione alberghiera.

Si precisa altresì che la presente variante mira al contenimento del consumo di suolo attraverso l'eliminazione di n. 2 ambiti di trasformazione, raggiungendo e superando le prescrizioni dettate dall'integrazione del Piano Territoriale Regionale legata al consumo di suolo.

Rispetto allo scenario del PGT vigente che prevedeva:

	<b>nuovi residenti</b>
popolazione esistente al 2013	1.185
popolazione in aumento per ambiti di completamento	54
popolazione in aumento per ambiti di trasformazione	119
popolazione in aumento nel tessuto consolidato	207
<b>totale</b>	<b>1.565</b>

lo scenario della variante per il periodo 2020 – 2030 prevede:

	<b>nuovi residenti</b>
popolazione esistente al 2019	1.236
popolazione in aumento per ambiti di completamento	61
popolazione in aumento per ambiti di trasformazione	56
popolazione in aumento nel tessuto consolidato	171
<b>totale</b>	<b>1.524</b>

Se si considera che le previsioni del PGT vigente, negli ambiti di consolidamento e di trasformazione, non sono state ancora attuate, i 51 abitanti in più insediati nel periodo 2013-2020 sono stati considerati tutti all'interno del tessuto consolidato. Motivo per cui la previsione in questo ambito è stata ridotta di 51 unità. A questi residenti sono stati sommati i 15 dell'ATR1, intervento non ancora ultimato ma già convenzionato. Rispetto alla previsione della presenza turistica, la variante riduce di 50 unità la popolazione insediata, pertanto si passa dalle 2100 unità stimate al 2013, a 2050.

La previsione totale (residenti e fluttuanti) si attesta sui 3574 abitanti, contro i 3665 previsti nel PGT vigente.



### 3.3 “Approfondimento sulle modalità di calcolo di fabbisogno e offerta abitativa in Lombardia, a supporto delle politiche per il contenimento del consumo di suolo (l.r. 31/2014) - Rapporto Finale promosso da Regione Lombardia nell’ambito del Piano delle Ricerche 2017 (Codice PoliS-Lombardia: SOC17006)”.

A supporto degli aggiornamenti demografici sopra effettuati si sintetizzano di seguito le valutazioni emerse nello studio “Approfondimento sulle modalità di calcolo di fabbisogno e offerta abitativa in Lombardia, a supporto delle politiche per il contenimento del consumo di suolo (l.r. 31/2014) - Rapporto Finale promosso da Regione Lombardia nell’ambito del Piano delle Ricerche 2017 (Codice PoliS-Lombardia: SOC17006)”. Si precisa sin d’ora che il trend demografico individuato nel paragrafo precedente viene confermato dal presente studio.

L’analisi della serie storica evidenzia il forte incremento demografico che ha interessato la regione Lombardia tra il 2001 ed il 2016, passata da circa 9 milioni ad oltre 10 milioni di residenti, segnando nell’intero periodo 986mila abitanti in più, pari ad un incremento del 10,9%.

All’origine dell’eccezionale incremento demografico il ruolo determinante dei fenomeni migratori, sia per il rilevante afflusso di stranieri dall’estero, sia per il progressivo consolidarsi della capacità attrattiva rispetto ai flussi interni in uscita dalle aree economicamente più svantaggiate del Paese. La portata dei fenomeni di invecchiamento della struttura demografica, tuttavia, avrà una rilevanza tale da condizionare i futuri scenari demografici.

Tra la fine degli anni '90 ed i primi anni duemila, la struttura per età della popolazione italiana ha sperimentato il passaggio delle consistenti generazioni del boom demografico degli anni '60 nella fascia dei 30enni e 40enni. Nel corso del prossimo ventennio quelle generazioni transiteranno verso le classi di età più anziane, mentre nelle classi giovanili entreranno le più esigue generazioni successive, determinando un netto sbilanciamento della struttura demografica verso le classi di età più anziane. Nell’intero periodo (2002-2016) l’anagrafe regionale ha registrato 259.162 nuovi italiani (acquisizioni di cittadinanza italiana da parte di stranieri), elemento che ha rappresentato l’unico vero fattore di crescita del numero di residenti italiani.

Le trasformazioni della struttura demografica influiranno in maniera rilevante sulla dinamica delle famiglie. La riduzione della componente giovane, in particolare ventenni e trentenni, determinerà un rallentamento del ritmo di formazione delle nuove famiglie, mentre l’aumento della componente anziana porterà ad un incremento delle estinzioni, appesantendo ulteriormente il bilancio complessivo.

I fattori in gioco saranno sostanzialmente due, la riduzione del numero di nuove famiglie e l’aumento del numero di estinzioni. Il numero di nuove famiglie risulterà solo di poco inferiore ai livelli medi dell’ultimo decennio (92,8%), sarà infatti il forte incremento del numero di estinzioni di famiglie esistenti ad abbattere in maniera più rilevante il saldo complessivo.

La definizione di scenari demografici è un esercizio assai complesso ed esposto a numerosi elementi di incertezza, in quanto frutto di interazioni complesse tra fattori culturali, economici e geo-politici, in grado di influire e condizionare anche in maniera molto incisiva gli sviluppi socio-demografici. Per questo la ricognizione e la valutazione dei modelli previsionali elaborati da soggetti istituzionali qualificati ha costituito attività propedeutica, con una segmentazione in persone sole, coppie senza figli, coppie con figli, monoparentali e altre tipologie, senza però fornire un dettaglio territoriale

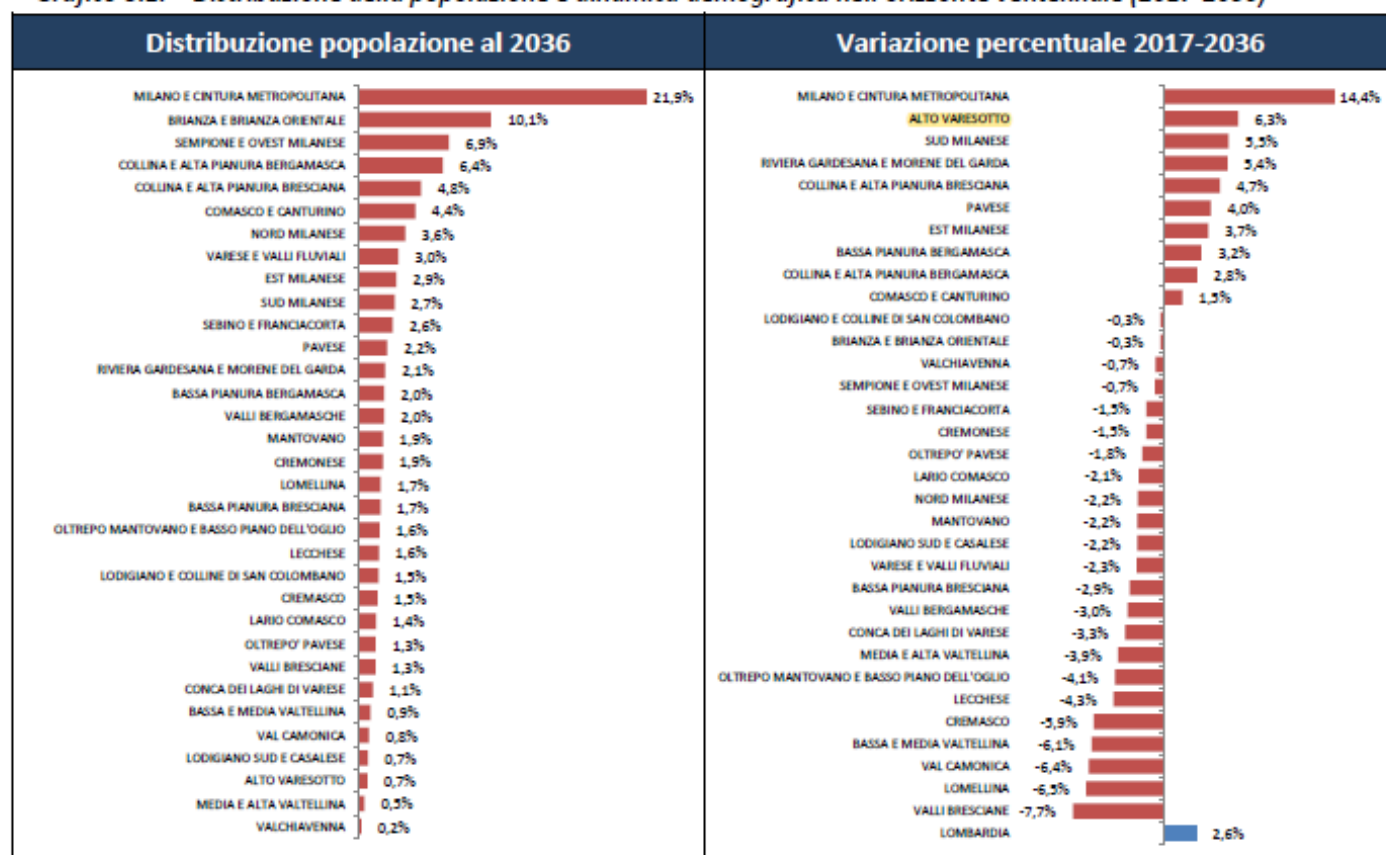


### 3.3.1 Lo scenario demografico

Con 283.454 residenti in più nel ventennio, quindi, la cintura milanese si qualifica come cardine della crescita demografica regionale, ma i dati di scenario consentono di individuare altri due sistemi forti, la direttrice meridionale Sud Milanese – Pavese, con crescita attesa di 23.341 abitanti, e la direttrice orientale che da Est Milanese prosegue verso Bergamo, Brescia e l'area Gardesana, con crescita attesa di 67.840 abitanti.

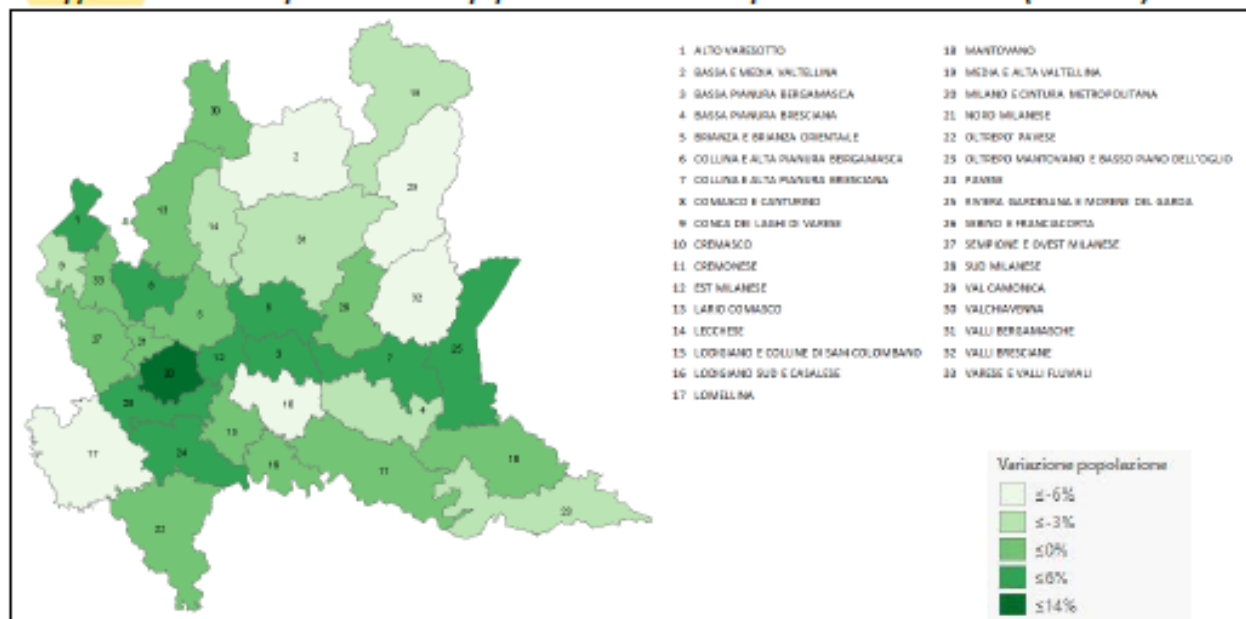
Si distinguono inoltre due poli di sviluppo minori, il sistema Comasco-Canturino (6.779 abitanti in più) e l'Alto Varesotto (4.221 abitanti in più).

**Grafico 3.1. – Distribuzione della popolazione e dinamica demografica nell'orizzonte ventennale (2017-2036)**



Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT



**Mappa 3.1. – Variazione percentuale della popolazione residente nell'ipotesi centrale di scenario (2017-2036)****Tabella 3.1. - Popolazione residente al 2016 e scenario previsionale al 2036 per Ambito Territoriale Omogeneo**

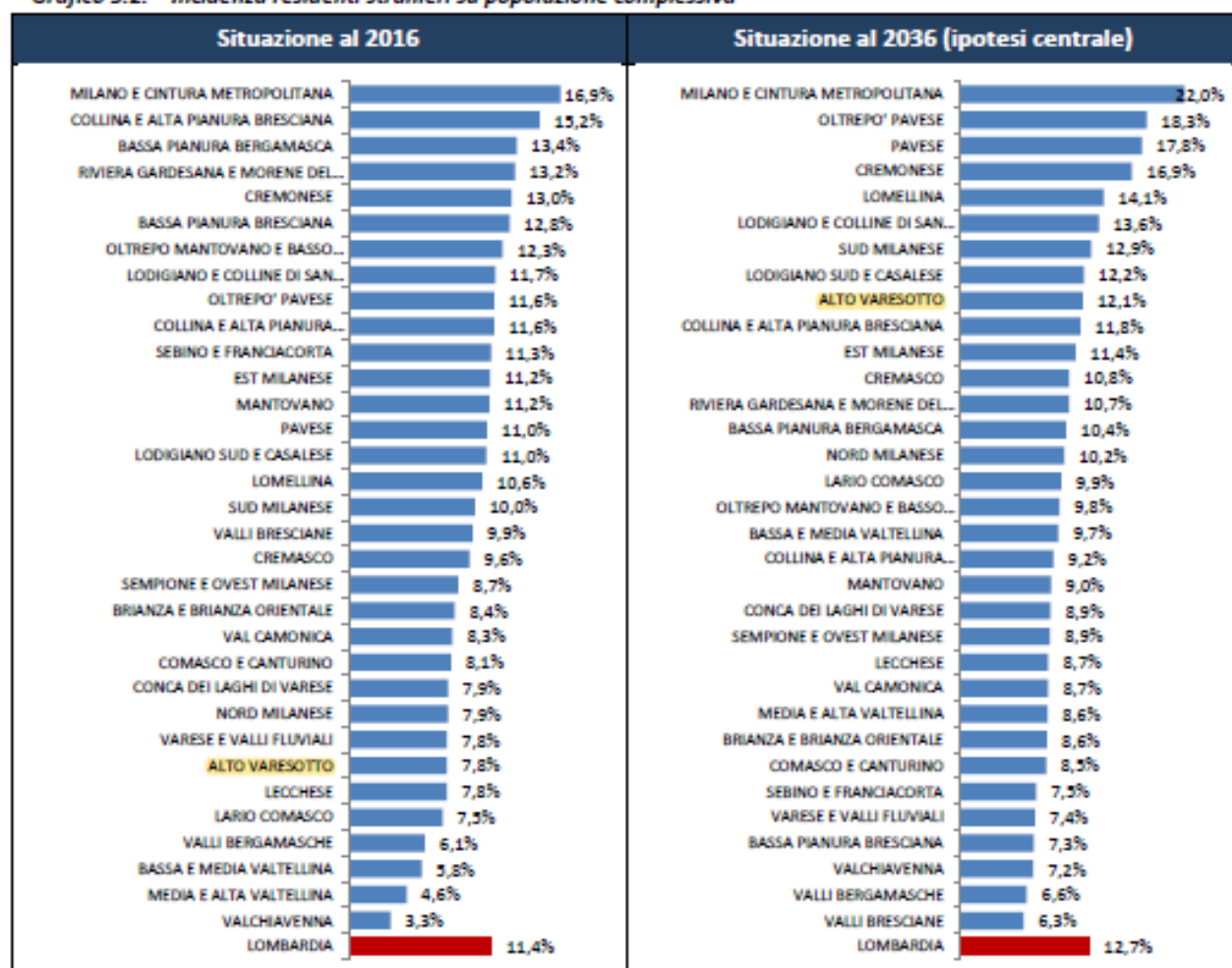
ATO	2016	Ipotesi di scenario al 2036			2017-2036		
		Bassa	Centrale	Alta	Bassa	Centrale	Alta
<b>ALTO VARESOTTO</b>	<b>67.531</b>	<b>67.833</b>	<b>71.752</b>	<b>76.164</b>	<b>0,4%</b>	<b>6,3%</b>	<b>12,8%</b>

### 3.3.2 La presenza straniera

Le migrazioni internazionali rappresentano senza dubbio il principale fattore di crescita demografica, sia come apporto diretto, sia per l'attivazione di processi rigenerativi in grado di attenuare i fenomeni di invecchiamento della struttura per età della popolazione.

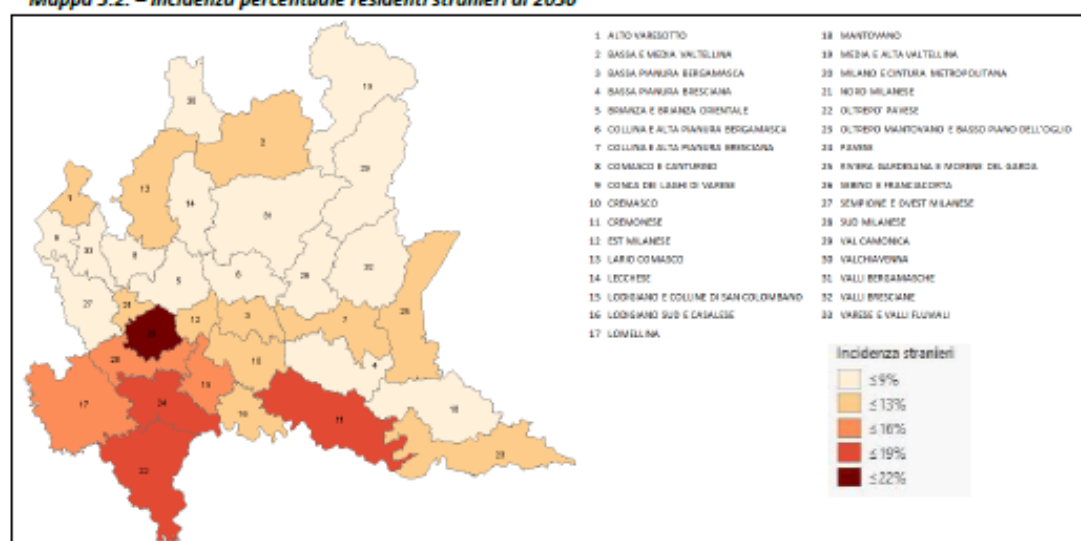


Grafico 3.2. – Incidenza residenti stranieri su popolazione complessiva



Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT

Mappa 3.2. – Incidenza percentuale residenti stranieri al 2036



Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT



**Tabella 3.2. – Incidenza residenti stranieri al 2016 e nello scenario previsionale al 2036**

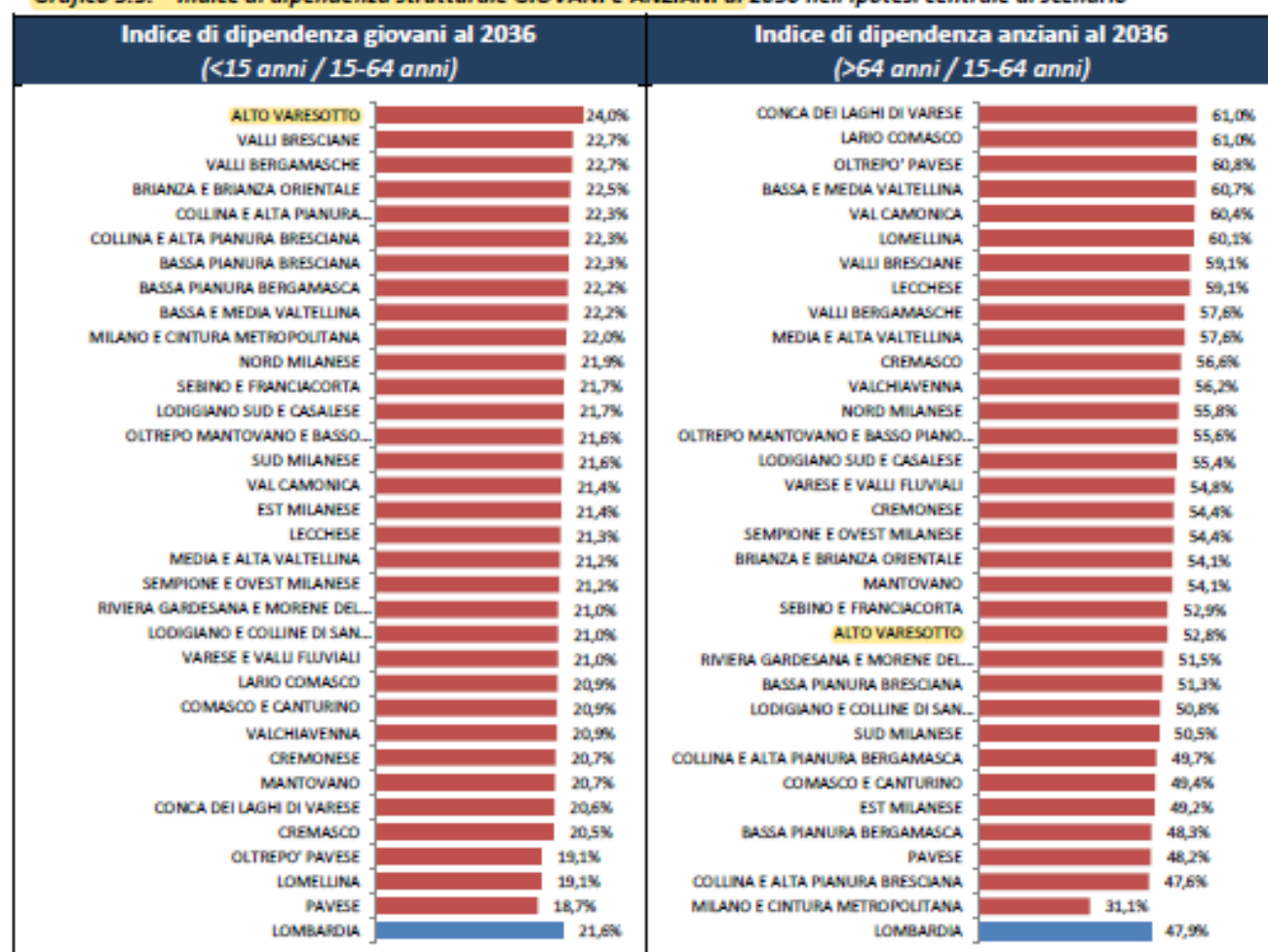
ATO	2016	Ipotesi di scenario al 2036		
		Bassa	Centrale	Alta
ALTO VARESOTTO	7,8%	10,6%	12,1%	13,7%

Gli aspetti problematici del fenomeno appaiono in tutta la loro gravità se si considera che l'ampliamento della componente anziana si associa ad un vistoso assottigliamento della componente in età lavorativa. Con riferimento all'intera regione, dai 35 anziani (65 anni e più) per 100 residenti in età lavorativa (15-64 anni) del 2016, nell'arco di un ventennio si potrebbe giungere a valori compresi tra i 47 dell'ipotesi Alta ed i 49 dell'ipotesi Bassa, con valori di picco che nei sistemi montani settentrionali e nelle valli meridionali potrebbero superare il 60%.

L'impatto di queste trasformazioni socio-demografiche sarà rilevante, sia a livello nazionale, ponendo un interrogativo sulla sostenibilità del bilancio previdenziale, della spesa sanitaria e più in generale sulla capacità di reperire risorse pubbliche da destinare alla crescita ed all'innovazione; sia a livello locale, con la necessità di far fronte ad una domanda di servizi soggetta a profonde mutazioni: meno scuole ed asili, più servizi per la terza età e l'integrazione culturale.



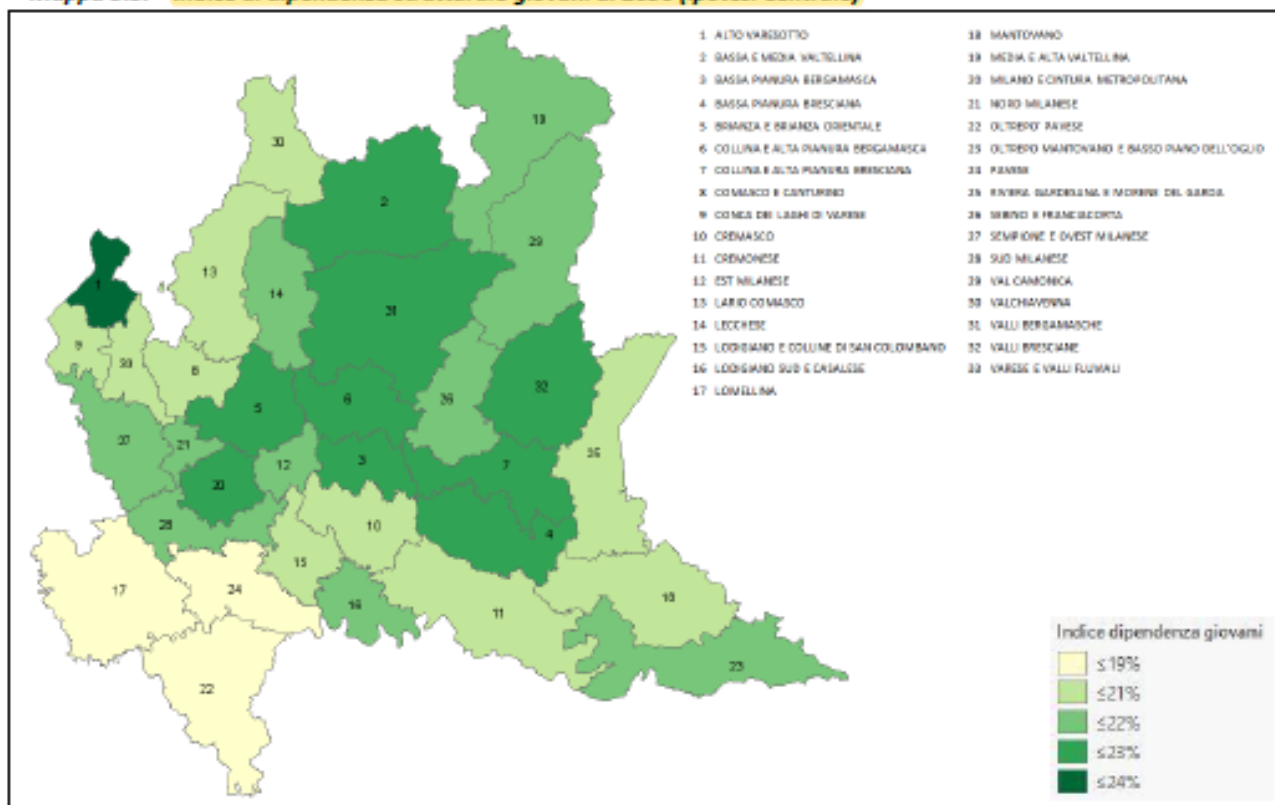
Grafico 3.3. – Indice di dipendenza strutturale GIOVANI e ANZIANI al 2036 nell'ipotesi centrale di scenario



Fonte: Demosi-CRESME su dati ISTAT



**Mappa 3.3. – Indice di dipendenza strutturale giovani al 2036 (ipotesi Centrale)**



Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT

### 3.3.3 Dinamica delle famiglie e domanda abitativa primaria

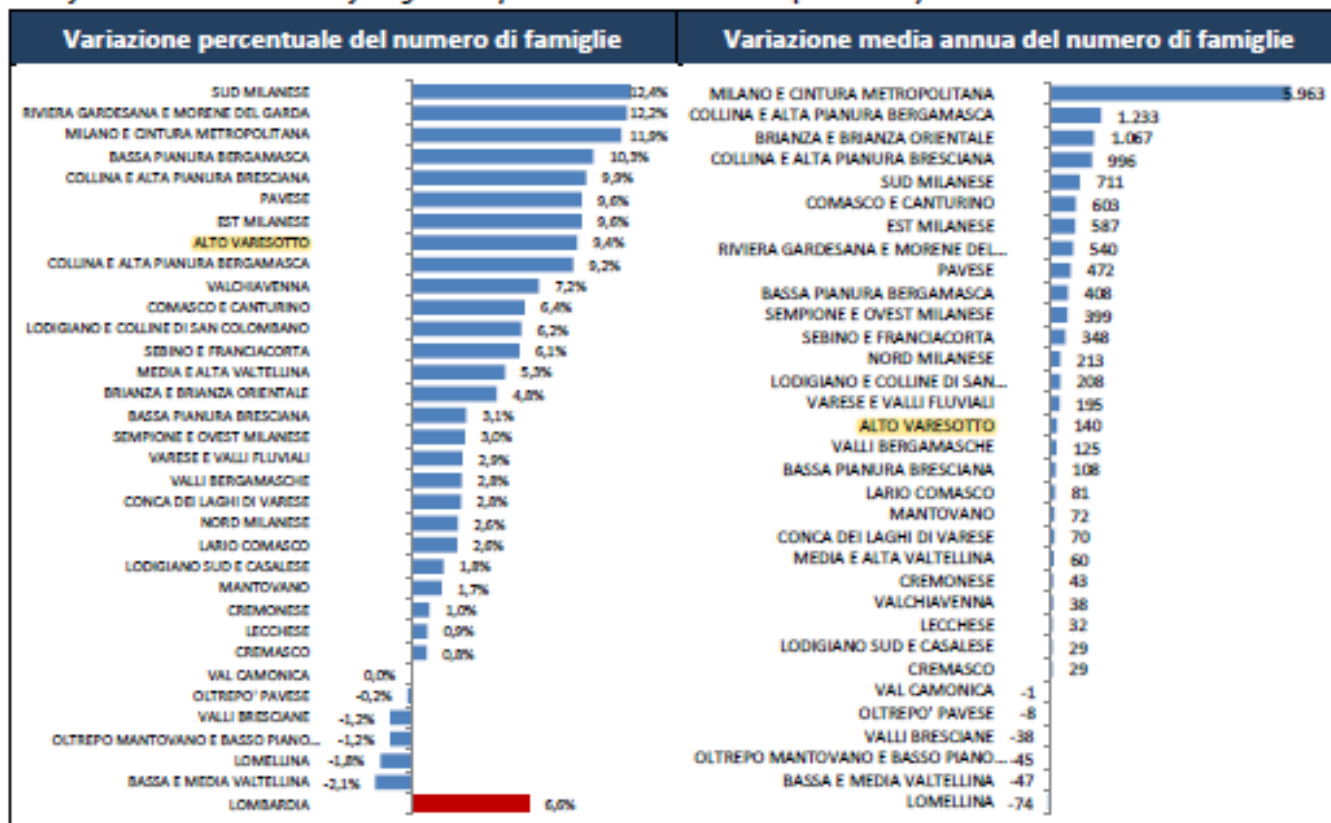
Gli effetti della transizione demografica in atto e l'invecchiamento della struttura della popolazione influenzeranno in maniera decisiva la dinamica delle famiglie e la domanda abitativa primaria.

Si avvia una nuova fase caratterizzata da bassa crescita e livelli di domanda assai contenuti.

Ma lo scenario territoriale evidenzia una forte concentrazione delle dinamiche di crescita nel sistema metropolitano milanese (Milano e Cintura Metropolitana), con propagazione lungo due direttrici principali, l'asse della Via Emilia verso Sud (Sud Milanese e Pavese) e, soprattutto, lungo l'asse Bergamo-Brescia-area Gardesana, dove, in termini relativi, la crescita sarà più rilevante.

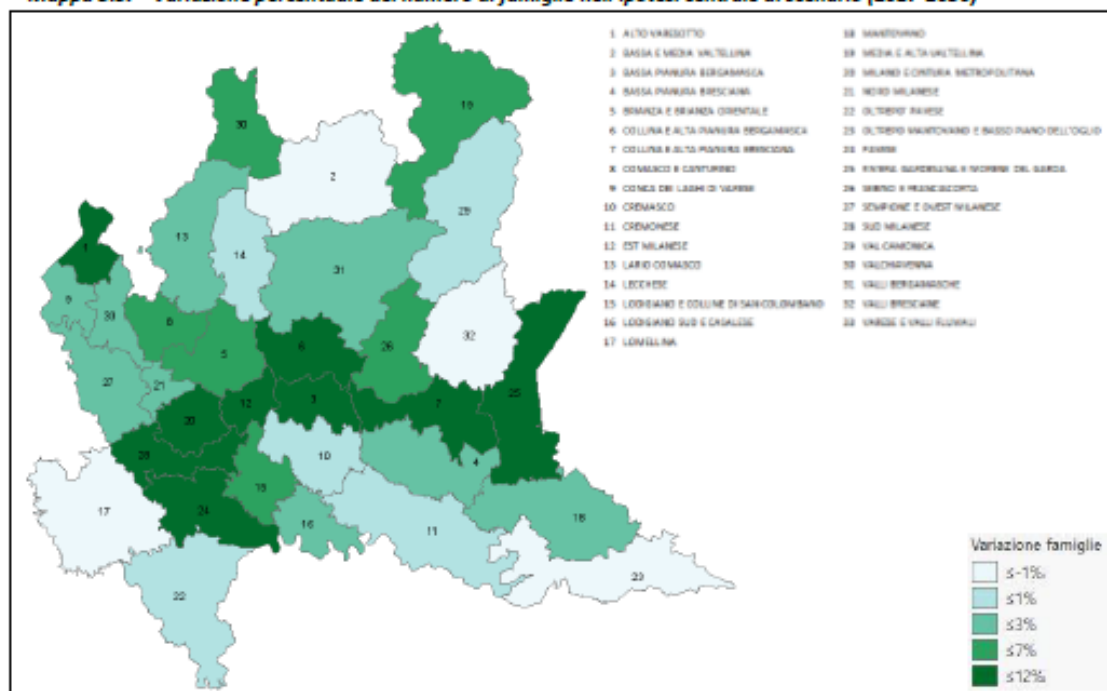


Grafico 3.4. – Dinamica delle famiglie nell'ipotesi centrale di scenario (2017-2036)



Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT

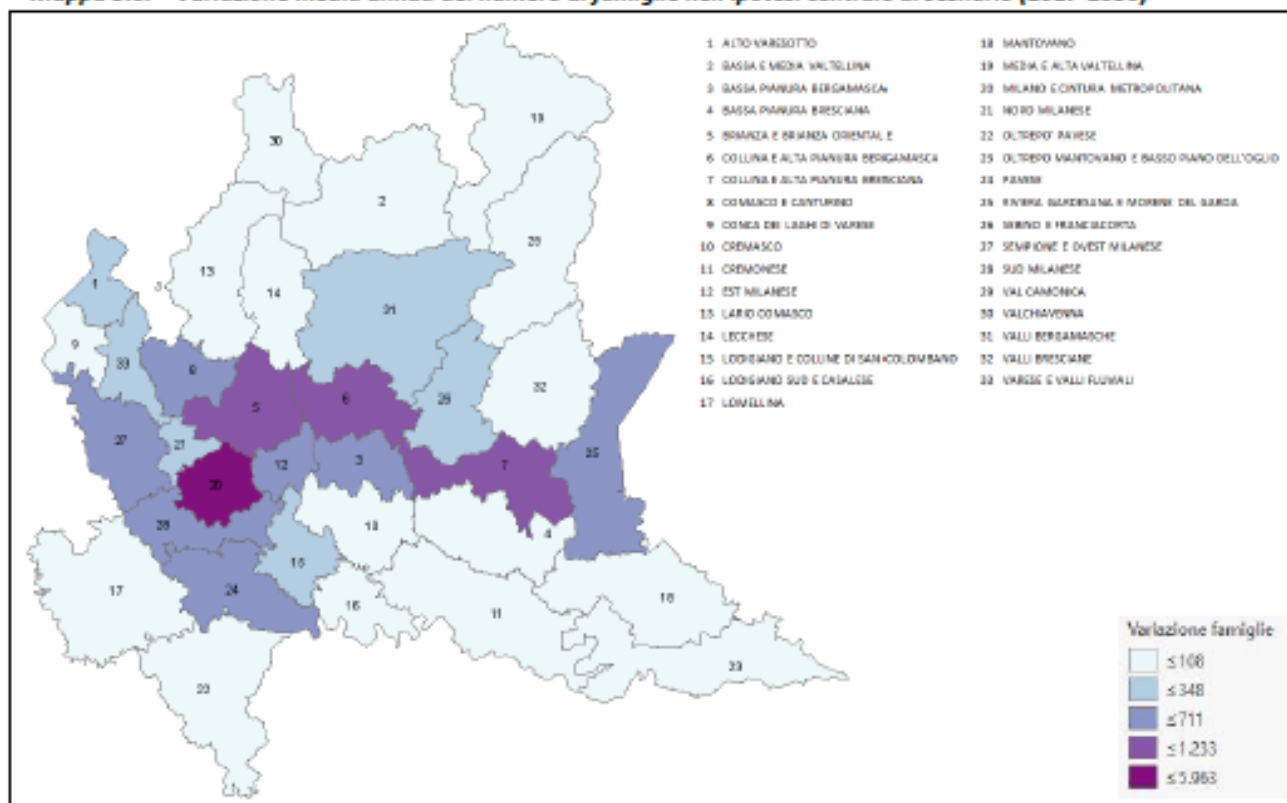
Mappa 3.5. – Variazione percentuale del numero di famiglie nell'ipotesi centrale di scenario (2017-2036)



Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT



Mappa 3.6. – Variazione media annua del numero di famiglie nell'ipotesi centrale di scenario (2017-2036)



Fonte: DemosI-CRESME su dati ISTAT

Tabella 3.6. – Famiglie residenti al 2016 e nello scenario previsionale 2017-2036

ATO	2016	Ipotesi di scenario al 2036			2017-2036		
		Bassa	Centrale	Alta	Bassa	Centrale	Alta
ALTO VARESOTTO	29.799	31.010	32.593	34.353	4,1%	9,4%	15,3%

### 3.3.4 Stima dello stock invenduto

Con la frenata del mercato immobiliare e la contrazione dei livelli di domanda, lo stock abitativo invenduto ha assunto sempre maggior rilevanza nelle riflessioni sul mercato immobiliare e le politiche abitative.

Il patrimonio abitativo invenduto costituisce un segmento della più ampia categoria del patrimonio residenziale inutilizzato, che si può considerare composto da:

- **Invenduto** – abitazioni collocate sul mercato della compravendita che non hanno ancora trovato un acquirente;
- **Sfitto** – abitazioni collocate sul mercato dell'affitto che non hanno ancora trovato un conduttore;
- **Inutilizzato** – abitazioni inutilizzate e non disponibili per la vendita o l'affitto, perché inagibili, per la volontà dei proprietari di tenerle libere (ad es. per essere occupate dai figli o, in alcuni casi, dichiarate libere e locare in maniera non regolare) o per semplice disinteresse (ad es. proprietari residenti all'estero).



Lo stesso stock abitativo invenduto o sfitto può essere ulteriormente suddiviso in due sottoinsiemi:

- **Usato** – abitazioni in precedenza già utilizzate messe in vendita o in affitto che non abbiano ancora trovato un acquirente o un conduttore (in prevalenza di proprietà di famiglie);
- **Nuovo** – abitazioni di nuova costruzione collocate sul mercato per la vendita e/o l'affitto (in prevalenza di proprietà di imprese o cooperative edilizie).

L'articolo 2, comma 1, del Decreto Legge 102/2013, convertito con modificazioni nella legge 124/2013, prevedendo l'esenzione dal pagamento delle imposte locali per gli immobili invenduti di nuova costruzione, non pone soglie temporali di permanenza in vendita. Beneficiari della misura, infatti, sono i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita e che non siano stati venduti (o rogitati) né locati, i cosiddetti "*beni merce*", fintanto che permanga tale condizione e quindi finché non vengano locati o venduti.

Questa disposizione normativa, prevedendo l'invio da parte dell'impresa di una richiesta di esenzione indirizzata all'Amministrazione Comunale competente, corredata di dati catastali e dimensionali, costituisce una fonte informativa straordinariamente importante ed affidabile per il dimensionamento dello stock invenduto di nuova costruzione, componente peraltro più facilmente spendibile nella definizione di politiche abitative mirate al contenimento del consumo di suolo.

Gli annunci di vendita di nuove abitazioni aumentano fino alla primavera del 2014, per poi diminuire in maniera più decisa di quanto avviene per la produzione edilizia.

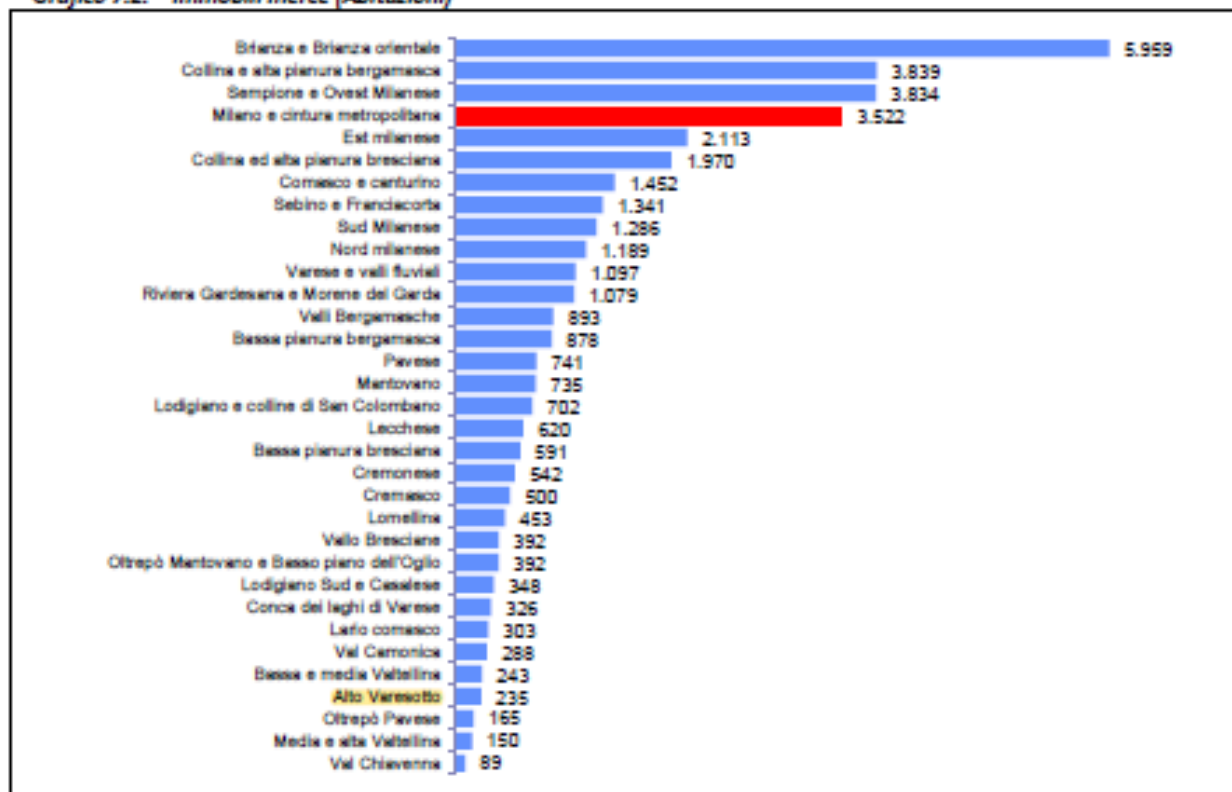
Il fenomeno, invece, risulta assolutamente marginale nelle aree montane settentrionali e meridionali, toccando il minimo Val Chiavenna (89 abitazioni), Media e alta Valtellina (150 abitazioni) e Oltrepò Pavese (165 abitazioni).

**Tabella 7.2 – Stima immobili merce (Abitazioni) nelle aree ATO del PTR**

Codice	Denominazione	Superficie territoriale (Km²)	Popolazione residente (31 dic 2016)	Abitazioni occupate (2011)	Compravendite e residenziali (2011-2016)	Beni Merce Abitazioni (2016)
1	Alto Varesotto	290	67.531	28.297	3.668	235



Grafico 7.2. – Immobili merce (Abitazioni)



Fonte: stime CRESME su indagine campionaria

Mapa 7.1. – Immobili merce (Abitazioni)

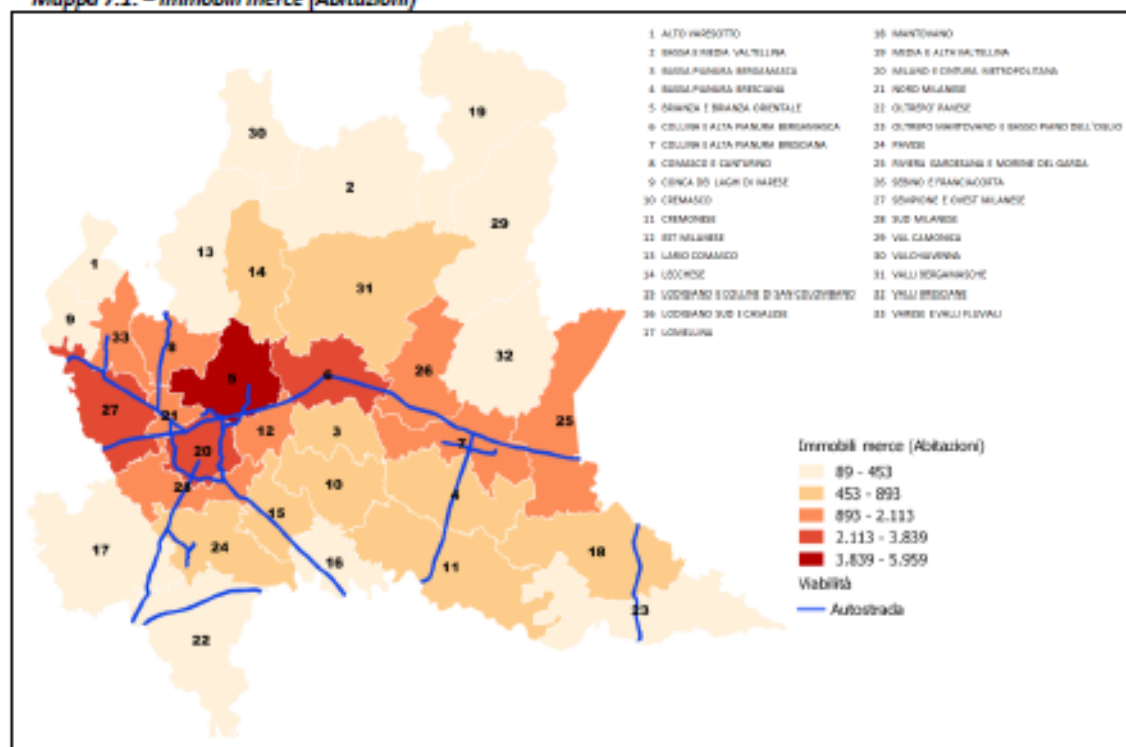
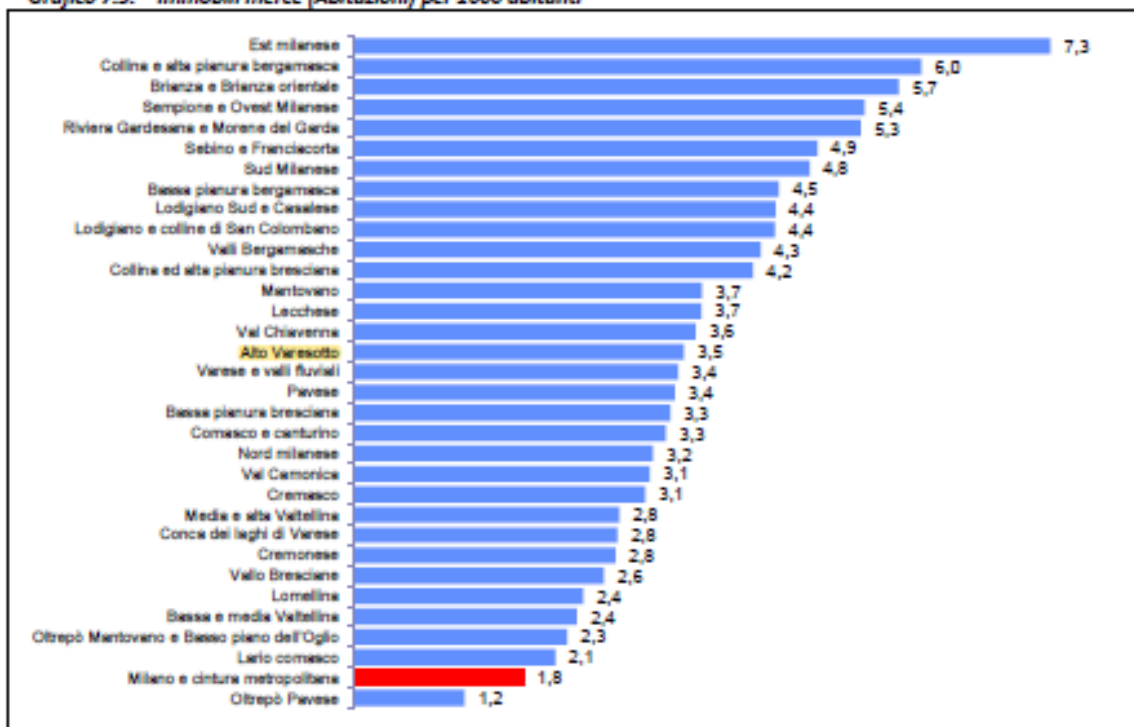


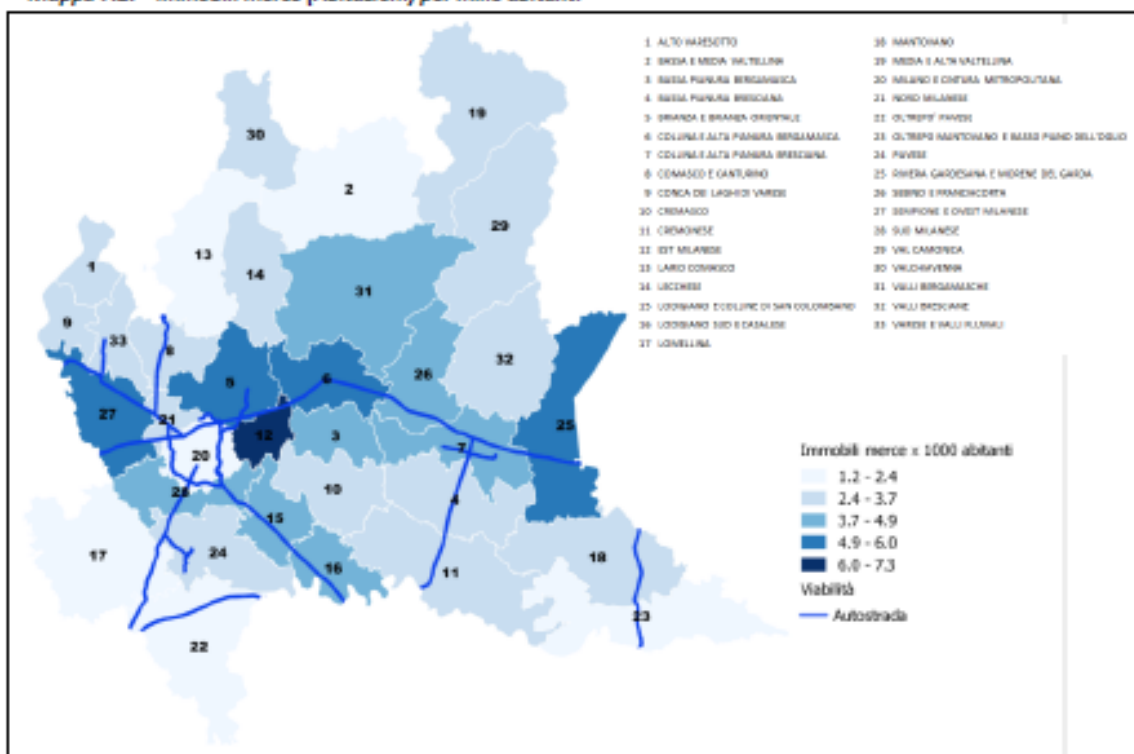


Grafico 7.3. – Immobili merce (Abitazioni) per 1000 abitanti



Fonte: stime CRESME su indagine campionaria

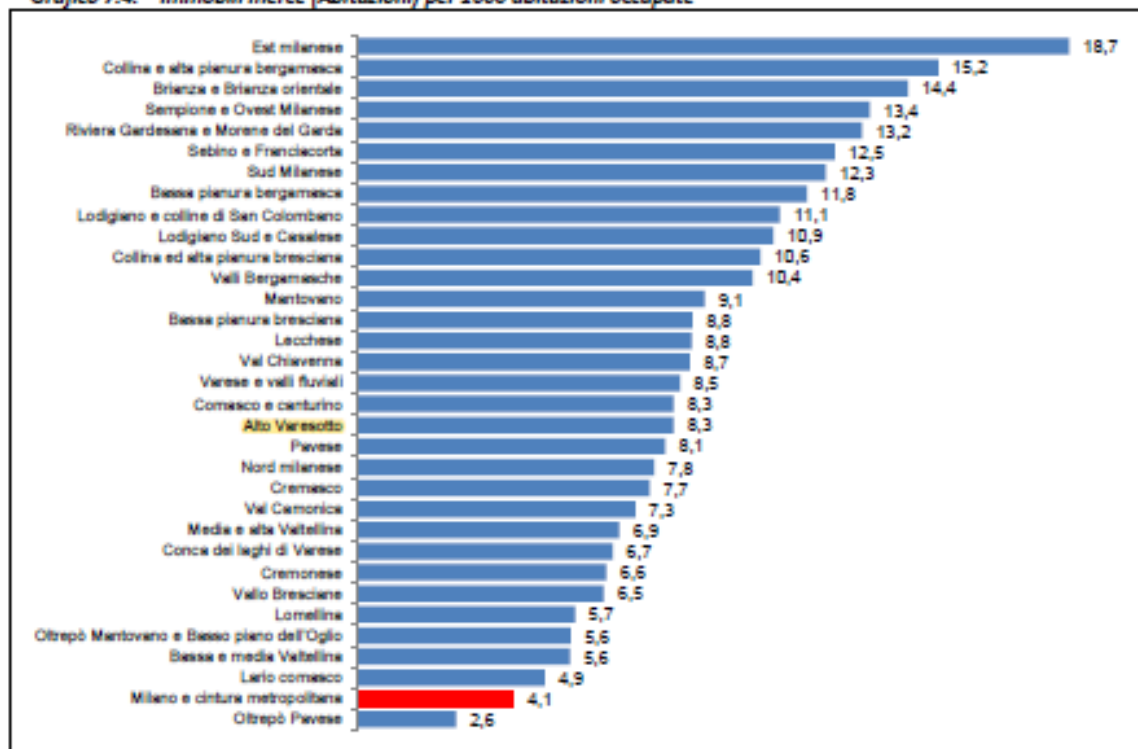
Mapa 7.2. – Immobili merce (Abitazioni) per mille abitanti



Fonte: stime CRESME su indagine campionaria

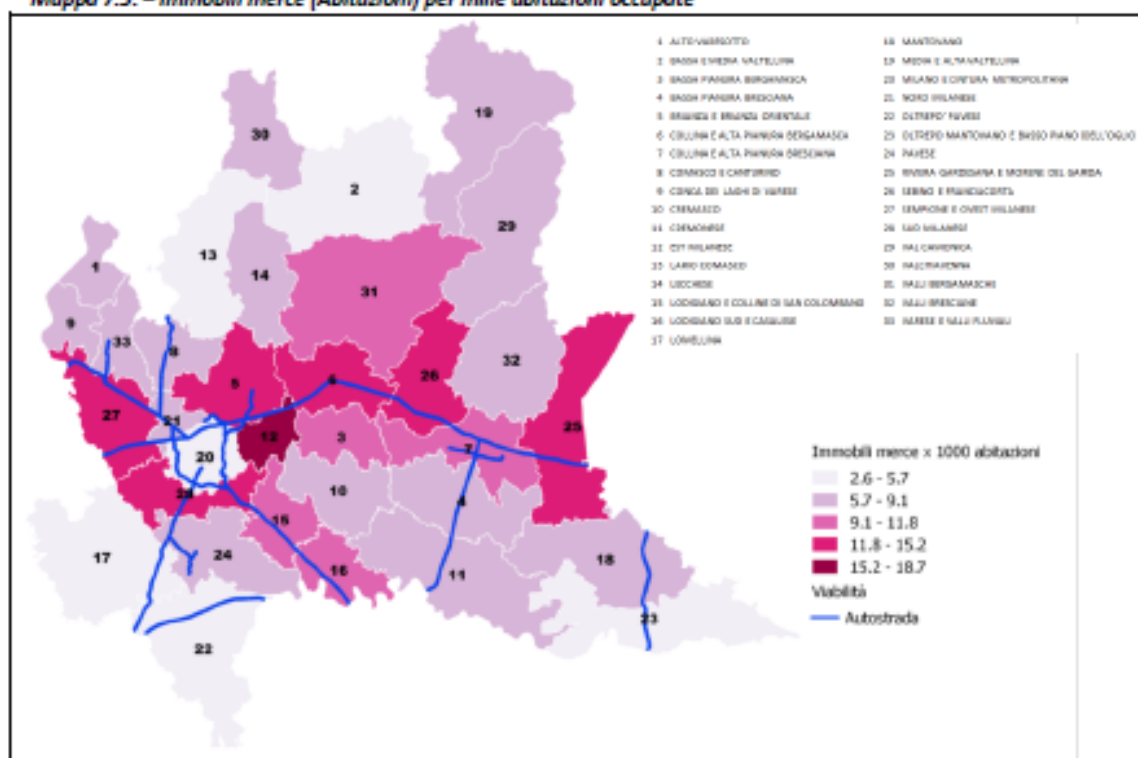


Grafico 7.4. – Immobili merce (Abitazioni) per 1000 abitazioni occupate



Fonte: stime CRESME su indagine campionaria

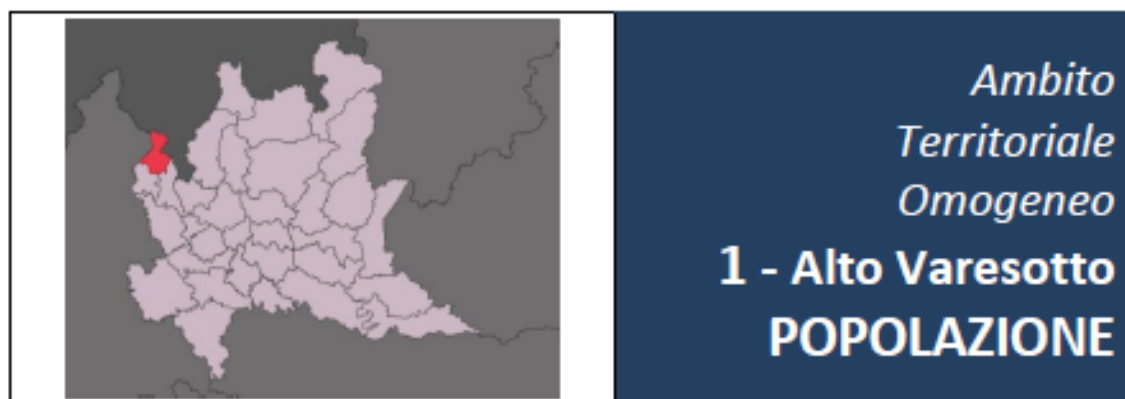
Mappa 7.3. – Immobili merce (Abitazioni) per mille abitazioni occupate



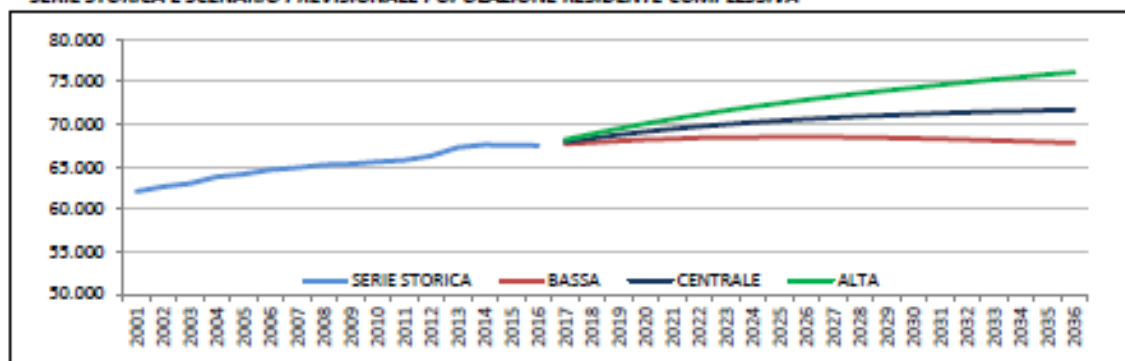
Fonte: DemoSI-CRESME su dati ISTAT



## 3.3.5. Schede scenario demografico Ambito Territoriale Omogeneo Alto Varesotto



SERIE STORICA E SCENARIO PREVISIONALE POPOLAZIONE RESIDENTE COMPLESSIVA



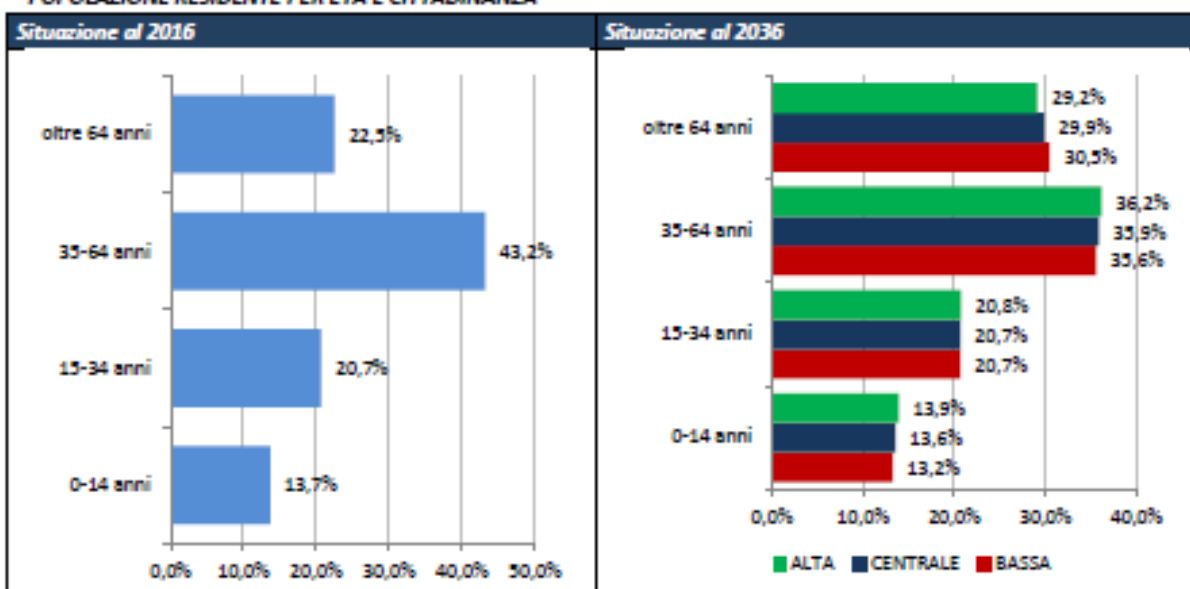
POPOLAZIONE RESIDENTE COMPLESSIVA

SERIE STORICA			IPOTESI DI SCENARIO		
			BASSA	CENTRALE	ALTA
2001	62.123	2017	67.709	67.966	68.227
2002	62.686	2018	67.875	68.376	68.878
2003	63.062	2019	68.056	68.791	69.516
2004	63.836	2020	68.212	69.168	70.111
2005	64.177	2021	68.317	69.477	70.639
2006	64.653	2022	68.427	69.761	71.147
2007	64.907	2023	68.482	70.029	71.637
2008	65.258	2024	68.517	70.263	72.086
2009	65.348	2025	68.530	70.462	72.511
2010	65.616	2026	68.546	70.649	72.914
2011	65.800	2027	68.520	70.803	73.290
2012	66.313	2028	68.476	70.948	73.656
2013	67.306	2029	68.444	71.090	73.999
2014	67.609	2030	68.380	71.220	74.337
2015	67.548	2031	68.308	71.338	74.663
2016	67.531	2032	68.230	71.431	74.981
		2033	68.120	71.522	75.286
		2034	68.028	71.599	75.585
		2035	67.929	71.677	75.883
		2036	67.833	71.752	76.164
Variazione 2007-2016			2017-2026		
Assoluta	2.878	2017-2026	Assoluta	1.015	3.118
Percentuale	4,3%		Percentuale	1,5%	4,6%
			2027-2036		
			Assoluta	-714	1.102
			Percentuale	-1,0%	1,6%
					4,5%



## Ambito Territoriale Omogeneo 1 - Alto Varesotto STRUTTURA DEMOGRAFICA

### POPOLAZIONE RESIDENTE PER ETÀ E CITTADINANZA



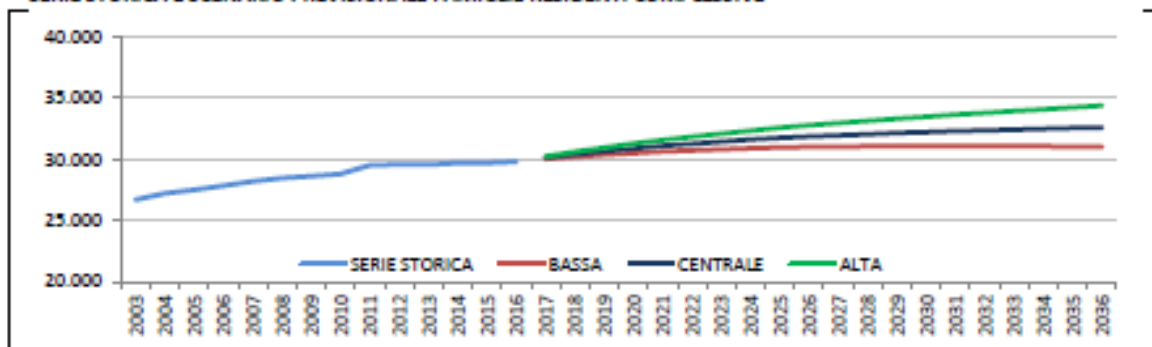
### POPOLAZIONE RESIDENTE COMPLESSIVA

Situazione 2016		Ipotesi di scenario 2036			
			BASSA	CENTRALE	ALTA
<b>ITALIANI</b>	<b>62.236</b>	<b>ITALIANI</b>	<b>60.647</b>	<b>63.097</b>	<b>65.725</b>
0-14 anni	8.385	0-14 anni	7.790	8.202	8.744
15-34 anni	12.350	15-34 anni	12.263	12.767	13.303
35-64 anni	26.755	35-64 anni	21.263	22.279	23.311
oltre 64 anni	14.746	oltre 64 anni	19.331	19.849	20.367
<b>STRANIERI</b>	<b>5.295</b>	<b>STRANIERI</b>	<b>7.186</b>	<b>8.655</b>	<b>10.439</b>
0-14 anni	835	0-14 anni	1.197	1.530	1.832
15-34 anni	1.607	15-34 anni	1.756	2.079	2.508
35-64 anni	2.407	35-64 anni	2.868	3.463	4.260
oltre 64 anni	446	oltre 64 anni	1.365	1.582	1.839
<b>TOTALE</b>	<b>67.531</b>	<b>TOTALE</b>	<b>67.833</b>	<b>71.752</b>	<b>76.164</b>
0-14 anni	9.220	0-14 anni	8.987	9.732	10.576
15-34 anni	13.957	15-34 anni	14.019	14.847	15.811
35-64 anni	29.162	35-64 anni	24.131	25.742	27.571
oltre 64 anni	15.192	oltre 64 anni	20.696	21.431	22.206
<b>Incidenza residenti stranieri su popolazione complessiva</b>					
<b>Totale</b>	<b>7,8%</b>	<b>Totale</b>	<b>10,6%</b>	<b>12,1%</b>	<b>13,7%</b>
0-14 anni	9,1%	0-14 anni	13,3%	15,7%	17,3%
15-34 anni	11,5%	15-34 anni	12,5%	14,0%	15,9%
35-64 anni	8,3%	35-64 anni	11,9%	13,5%	15,4%
oltre 64 anni	2,9%	oltre 64 anni	6,6%	7,4%	8,3%



**1 - Alto Varesotto**  
**FAMIGLIE**

SERIE STORICA E SCENARIO PREVISIONALE FAMIGLIE RESIDENTI COMPLESSIVE



**FAMIGLIE RESIDENTI**

Serie storica			Ipotesi di scenario		
			BASSA	CENTRALE	ALTA
2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016	-	2017	30.019	30.122	30.225
	-	2018	30.194	30.393	30.596
		2019	30.357	30.651	30.944
		2020	30.491	30.874	31.259
		2021	30.615	31.081	31.554
		2022	30.718	31.256	31.819
	26.706	2023	30.805	31.428	32.079
	27.215	2024	30.888	31.594	32.325
	27.499	2025	30.957	31.738	32.558
	27.848	2026	31.000	31.853	32.755
	28.185	2027	31.021	31.944	32.936
	28.469	2028	31.038	32.032	33.110
	28.608	2029	31.068	32.131	33.293
	28.794	2030	31.071	32.210	33.457
	29.505	2031	31.077	32.287	33.619
	29.577	2032	31.068	32.343	33.765
	29.553	2033	31.045	32.409	33.911
29.686	2034	31.038	32.473	34.059	
29.679	2035	31.027	32.537	34.216	
29.799	2036	31.010	32.593	34.353	
Variazione	2007-2016		2017-2026		
Assoluta	1.951	Assoluta	1.201	2.054	2.956
Media annua	195	Media annua	120	205	296
			2027-2036		
		Assoluta	10	740	1.598
		Media annua	1	74	160

BILANCIO DECENNALE FAMIGLIE PER ETÀ DELLA PERSONA DI RIFERIMENTO

2007-2016		2017-2026			
< 35 anni	5.027	< 35 anni	4.925	5.139	5.373
35- 44 anni	4.266	35- 44 anni	3.039	3.411	3.782
45-54 anni	1.399	45-54 anni	617	965	1.339
55-64 anni	244	55-64 anni	268	349	840
> 64 anni	-7.033	> 64 anni	-6.447	-5.955	-5.423
Nuove famiglie	11.042	Nuove famiglie	9.151	10.237	11.457
Estinzione	-7.140	Estinzione	-6.748	-6.129	-5.545
Saldo	3.902	Saldo	2.403	4.108	5.912

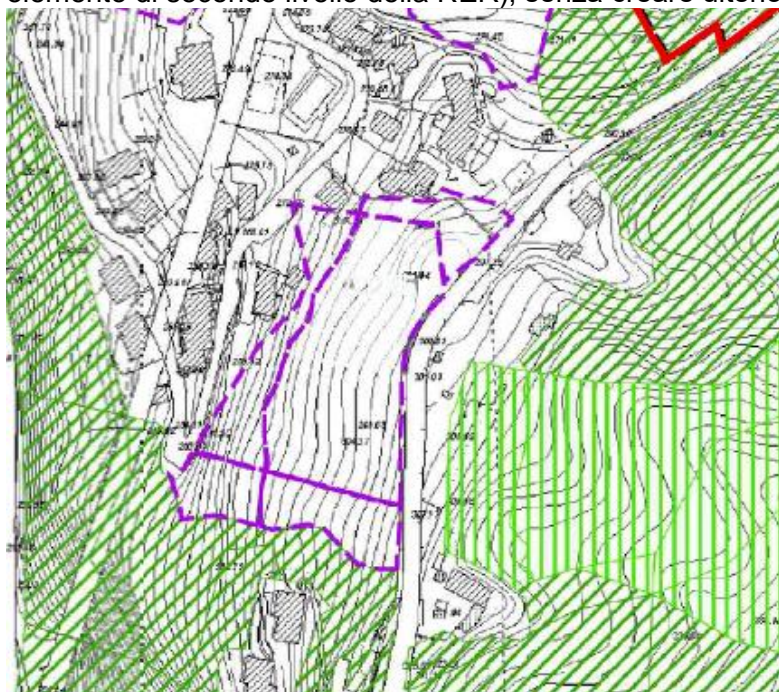


### 3.3.6. Valutazioni circa la qualità dei suoli restituiti/sottratti al sistema agro-naturale

La LR n. 31/2014 detta disposizioni affinché gli strumenti di governo del territorio orientino le loro previsioni verso aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare al fine di minimizzare il consumo di suolo e non compromettere ambiente, paesaggio, nonché l'attività agricola; ai sensi dell'art. 5, comma 4, della suddetta legge (così come modificata dalla LR n. 16/2017), i Comuni, fino all'adeguamento al Piano Territoriale Regionale, possono approvare Varianti al DdP (e PA in Variante al DdP) assicurando un Bilancio Ecologico del Suolo (BES) non superiore a zero riferite alle previsioni del Piano vigente alla data di entrata in vigore della suddetta LR2.

Con riferimento ai suoli sottratti, per quanto concerne la qualità ambientale, paesaggistica e agricola, come da articolo 5 comma 4 della L.R. 31/2014, si specifica quanto segue:

L'eliminazione degli ambiti ATR 2 e ATR 5, in posizione esterna rispetto all'urbanizzato, risulta sicuramente un'azione positiva. Inoltre l'eliminazione dell'ambito di trasformazione ATR 5 a favore del sistema boscato preserva una tessera ambientale con funzionalità ecologica (l'ambito ricade in un elemento di secondo livello della RER), senza creare ulteriori frange urbane dell'ecosistema forestale.



Estratto tavola DDP 16B – raffronto PIF-Previsioni di Piano

La conferma della previsione avrebbe determinato un avanzamento dell'edificato trasformando una porzione territoriale appartenente alla RER e riducendo la distanza tra il nucleo abitato e il progetto di Rete Ecologica Provinciale (REP).

La variante interviene sulle previsioni vigenti eliminando l'ATR 2, in sovrapposizione ad aree agricole e, contestualmente, amplia l'ambito di completamento AC 8; anche a fronte di una ripermimetrazione di quest'ultimo, la revisione apporta un vantaggio rispetto alla funzionalità ecologica del territorio, consolidando il sistema agricolo afferente a un elemento di secondo livello del progetto di RER.

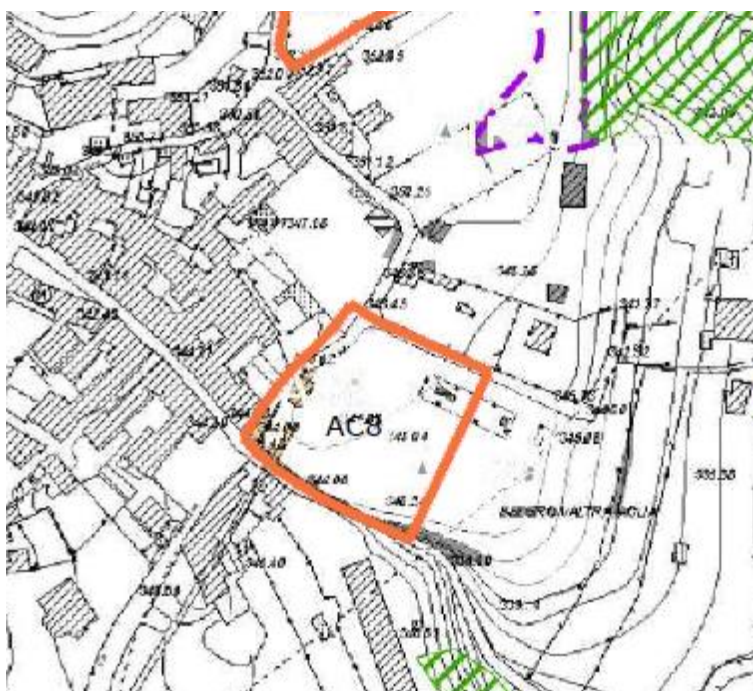
La modifica, inoltre, preserva una formazione forestale individuata dal PIF della Comunità Montana del Verbano. L'ampliamento dell'ambito di completamento AC8, in luogo di una porzione del ATR2 eliminato, interessa comunque un'area di frangia fra due ambiti già edificati che presenta al suo interno



manufatti accessori esistenti. Si può considerare una miglior definizione del TUC, ricompresa comunque nelle verifiche di riduzione del consumo di suolo.



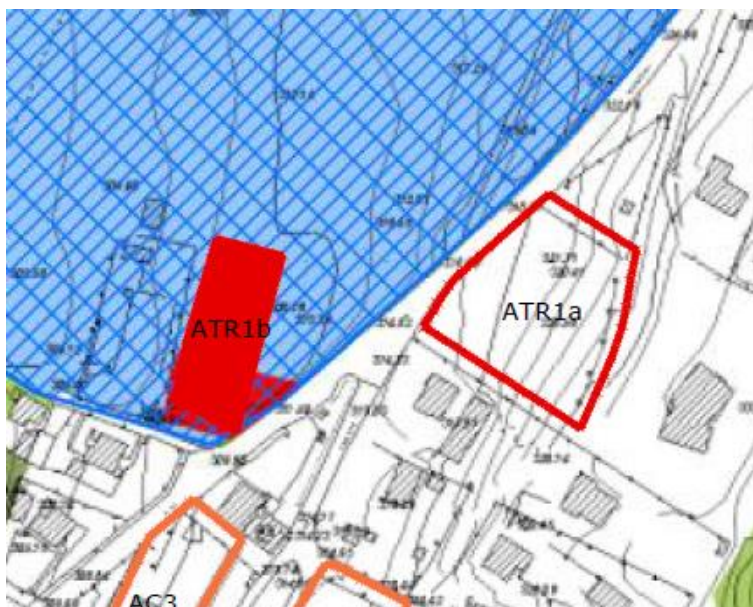
Estratto tavola DDP 16C – raffronto PTCP-Previsioni di Piano



Estratto tavola DDP 16B – raffronto PIF-Previsioni di Piano



Rispetto all'ambito ATR1, suddiviso in ATR1a e ATR1b, la Variante propone una modifica che interessa l'ATR1b. Tale modifica comporta un diverso orientamento dell'ambito e un contestuale ampliamento del comparto che va ad includere ulteriori 600 mq di ambito agricolo. L'ambito di trasformazione ATR 1b, così come modificato interessa un ambito agricolo provinciale.



Estratto tavola DDP 16C – raffronto PTCP-Previsioni di Piano



Estratto tavola DDP 16B – raffronto PIF-Previsioni di Piano



La perimetrazione proposta, pur risultando peggiorativa rispetto alle previsioni vigenti, in quanto la nuova disposizione determina una maggiore interferenza con il progetto di RER (elemento di secondo livello) e un maggior consumo di suolo agricolo (la precedente configurazione favoriva un'urbanizzazione più compatta, in adiacenza con l'infrastruttura viaria a est e il tessuto densamente edificato a sud e sud-est), non si dimostra comunque critica in relazione al tema. Inoltre si precisa che la modifica è stata introdotta alla fine di conformare l'assetto delle proprietà comunali a seguito del convenzionamento del piano attuativo. L'area infatti interessa un parcheggio pubblico e non risulta condotta.



## 4. GLI ELABORATI DEL PGT A SEGUITO DI VARIANTE

	n. tavola	TITOLO	Scala
	Ddp 01	Inquadramento territoriale	1:20.000
DOCUMENTI DI PIANO	Ddp 02	Piano Regolatore vigente: azionamento - Individuazione delle istanze	1:4.000
	Ddp 03	Indirizzi del piano territoriale regionale	
	DdP 04	Uso del suolo comunale	1:4.000
	DdP 05	Evoluzione storica degli insediamenti	1:4.000
	Ddp 06	Carta stato di fatto edificazione (tipologia e consistenza edilizia)	1:4.000
	Ddp 07	Carta stato di fatto edificazione (destinazioni e funzionalità)	1:4.000
	Ddp 08	Sintesi del quadro conoscitivo agricolo	1:4.000
	Ddp 09	Studio di approfondimento rete ecologica a scala comunale	1:4.000
	Ddp 10	Carta della valenza ecologica	1:4.000
	Ddp 11	Schede edifici centro storico	
	Ddp 12	Carta fattibilità geologica di piano	1:4.000
	Ddp 13a	Scenario strategico	1:4.000
	Ddp 13b	Scenario strategico ecologico	1:4.000
	Ddp 14	Tavola delle previsioni di piano	1:4.000
	Ddp 15	Raffronto della tavola delle previsioni di piano con lo studio geologico, idrogeologico e sismico	1:4.000
	Ddp 16	Raffronto della tavola delle previsioni di piano con la carta del paesaggio e del sistema ecologico (PTCP)	1:4.000
	Ddp 17	Raffronto della tavola delle previsioni di piano con gli ambiti agricoli (PTCP)	1:4.000
	Ddp 18	Raffronto della tavola delle previsioni di piano con il Piano di indirizzo forestale (PIF)	1:4.000
	Ddp 19	Relazione Documento di Piano	----
	Ddp 20	Relazione di variante	----
	Ddp 21	Schede ambiti di trasformazione	----
ALLEGATI al documento di piano (formato A3)	All A DdP	Mosaico dei piani urbanistici	1:10.000
	All B DdP	Piano Territoriale Coordinamento Provinciale: carta del paesaggio, carta delle rilevanze e delle criticità e del sistema dei vincoli ambientali (SIBA)	1:10.000
	All C DdP	Piano Territoriale Coordinamento Provinciale: sistema della rete ecologica	1:10.000
	All D DdP	Piano territoriale di Coordinamento Provinciale: carta della mobilità	1:10.000
	All E DdP	Piano territoriale di Coordinamento Provinciale: Carta del trasporto pubblico extraurbano	1:10.000
	All F DdP	Piano territoriale di Coordinamento Provinciale: Carta degli ambiti agricoli	1:10.000



	All G DdP	Uso del suolo sovracomunale - SIT Regione Lombardia	1:10.000
	All H Ddp	analisi a approfondimenti ambiti agricoli	1:4.000
	All I- Tav 1	valutazione valore intrinseco dei suoli (PTCP)	1:4.000
	All I- Tav 2	Valore socioeconomico	1:4.000
	All I- Tav 3	Valore ambientale	1:4.000
	All I- Tav 4	Valore paesistico	1:4.000
	All L DdP	Piano di indirizzo forestale	1:4.000
PIANO DEI SERVIZI	PS 01	Stato di fatto servizi	1:4.000
	PS 02	Qualità delle infrastrutture e degli spazi di sosta	1:4.000
	PS 03	Schede proprietà comunali	---
	PS 04	Previsioni del piano dei servizi	1:4.000
	PS 05	Relazione del piano dei Servizi	---
	PS 06	Norme tecniche del piano dei Servizi	---
PIANO DELLE REGOLE	PdR 01	Quadro urbanistico generale	1:4.000
	PdR 01a-b- c- d	Quadro urbanistico di dettaglio	1:2.000
	PdR 02	Modalità di intervento del centro storico	1:500
	PdR 03	Carta della sensibilità paesistica	1:4.000
	PdR 04	Carta dei vincoli specifici	1:4.000
	PdR 05	Norme tecniche del Piano delle Regole	---



## 5. CONTRIBUTI E PROPOSTE DEI CITTADINI

### 5.3. Elenco dei contributi e proposte dei cittadini

NR.	PROT.	DATA	MAPPALI	PROPOSTA
1	4377	18/11/2019	Fg. n. 904 mapp. 644-647	esclusione dalla ATR3 e inserimento nel tessuto urbano consolidato
2	4439	22/11/2019	Foglio n. 4 mapp. 616-622-623-624-625-626-629-630	inserire i suddetti mappali nel tessuto residenziale
3	4440	22/11/2019	Foglio n. 4 mapp. 564-239-563-627-451-561	inserire i suddetti mappali nel tessuto residenziale con possibilità di ampliamento una tantum della volumetria esistente del 20% per adeguamento igienico-funzionale delle unità preesistente e realizzazione di manufatti pertinenziali/accessori.
4	4441	22/11/2019	Foglio n. 1 mapp. 4865-5964-5966-5968	inserire i suddetti mappali nel tessuto residenziale con possibilità di ampliamento una tantum della volumetria esistente del 20% per adeguamento igienico-funzionale delle unità preesistente e realizzazione di manufatti pertinenziali/accessori.
5	4470	27/11/2019	Foglio n. 4 mapp. 1478-1480	inserire i suddetti mappali nel tessuto residenziale
6	4471	27/11/2019	Foglio n. 4 mapp. 757	inserire i suddetti mappali nel tessuto residenziale in parte (solo sala esposizione)
7	4505	28/11/2019	Foglio n. 9 mapp. 572-579-580-581-586-549-551	inserire i suddetti mappali nel tessuto residenziale
8	4506	28/11/2019	Foglio n. 9 mapp. 6417-6420-6508-1342-1344-1345-3148-1336	inserire i suddetti mappali nel tessuto residenziale di completamento
9	4507	28/11/2019	Foglio n. 9 mapp. 797-800-801	inserire i suddetti mappali come ambito produttivo
10	4529	29/11/2019	Foglio n. 8 mapp. 5099-5010	inserire i suddetti mappali come ambito produttivo
11	4530	29/11/2019	Foglio n. - mapp. -	suggerimenti alle Norme del Piano delle Regole
12	4533	29/11/2019	Foglio n. - mapp. -	trasformazione dell'aera di cava in parte in ambito produttivo (40.000 mq), in parte in tessuto residenziale (7.000 mq-300mq SLP) e in parte in tessuto verde (99.000 mq) con previsione di standard qualitativo quale realizzazione nuova strada di collegamento tra l'abitato e il lago e successione cessione al Comune.



13	4543	02/12/2019	Foglio n. 9 mapp. 645- 621-646 (in parte)	esclusione dalla ATR3 e inserimento in zona di espansione con destinazione residenziale o turistico ricettiva in ambito di completamento.
----	------	------------	--	--

#### 5.4. Sintesi dei contributi e proposte dei cittadini

Con il primo momento di “partecipazione” diretta dei cittadini alla stesura del Piano, si sono raccolte complessivamente 13 istanze.

Le domande riguardano essenzialmente richieste d'edificabilità dei lotti di proprietà, solo una si riferisce alla normativa del Piano delle Regole. A livello di localizzazione le richieste risultano distribuite su tutto il territorio comunale.



# PIANO DI GOVERNO DEL 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. *Contenuti e finalità del Documento di Piano ..... 3*

1.2. *Rinvio a disposizioni di Legge e di Piano, difformità e contrasti tra disposizioni ..... 3*

1.3. *Efficacia del documento di piano – prescrizioni, direttive, indirizzi ..... 4*

1.4. *Componente geologica, idrogeologica e sismica ..... 4*

**TITOLO 2. INDIVIDUAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE ..... 5**

2.1. *Standard qualitativo ..... 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 comparti 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

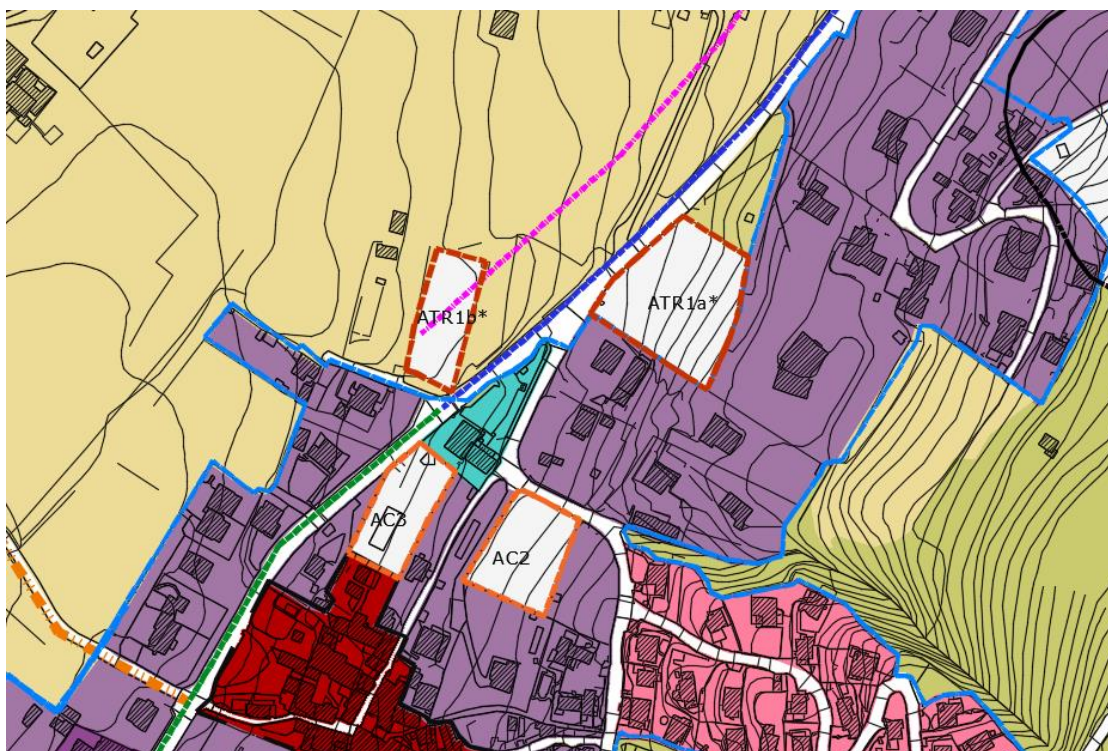
In alcuni ambiti di trasformazione viene introdotto il criterio di sussidiarietà tra le trasformazioni possibili e le reali necessità indotte, che si attua tramite la corresponsione alla Amministrazione comunale, di un "quantum" economico o definito in opere, teso alla realizzazione di standard qualitativi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



<b>Compatibilità con il PTCP</b>	Ricade parzialmente in ambito agricolo
<b>Compatibilità con vincoli</b>	Non si segnalano incongruenze, tranne che per la presenza di un elettrodotto
<b>Classificazione geologica e sismica</b>	IIa- IIc – Z4a – Z4c
<b>Compatibilità con la rete ecologica</b>	Non si segnalano incongruenze
<b>Superficie territoriale* (ST) complessiva ATR1a – ATR1b</b>	4290 mq
<b>Dotazione edificatoria del comparto</b>	2280 mc
<b>Aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico</b>	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.



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



valenza paesistica”.

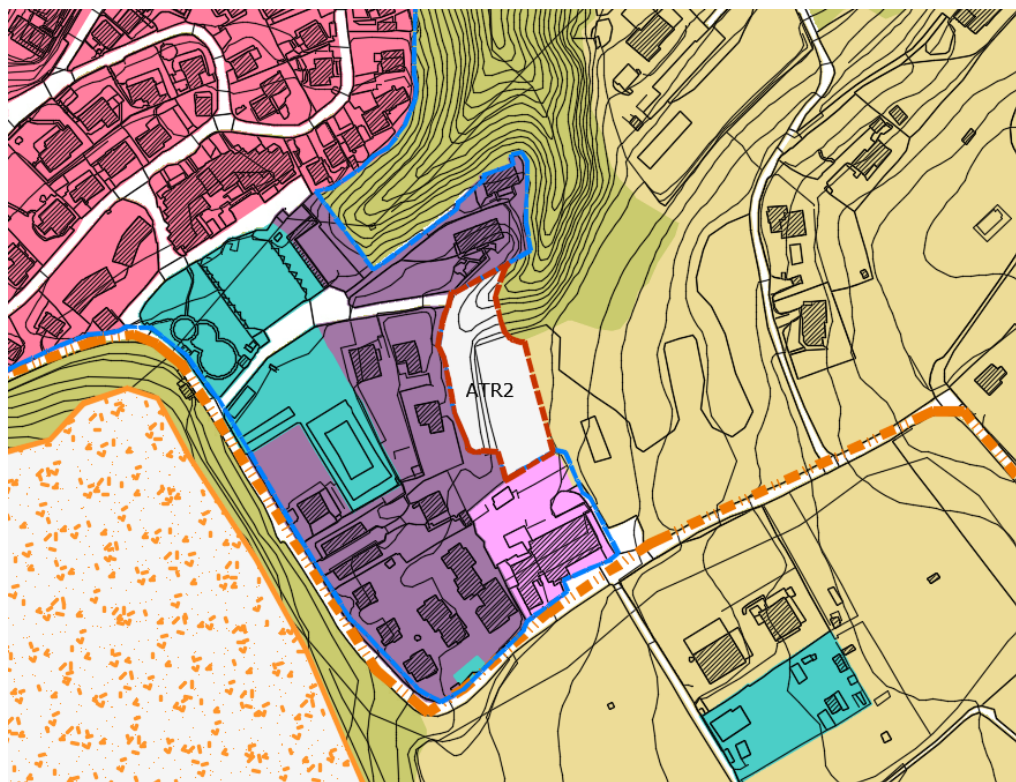
- Il progetto dovrà cercare di limitare l'impermeabilizzazione del suolo.
- Il progetto dovrà garantire un facile accesso al parcheggio oggetto di cessione al Comune da Via Manzoni al fine di non creare disagi alla SP31.
- L'area ricade all'interno della fascia di pertinenza acustica stradale individuate 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 nella perimetrazione definita 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:**

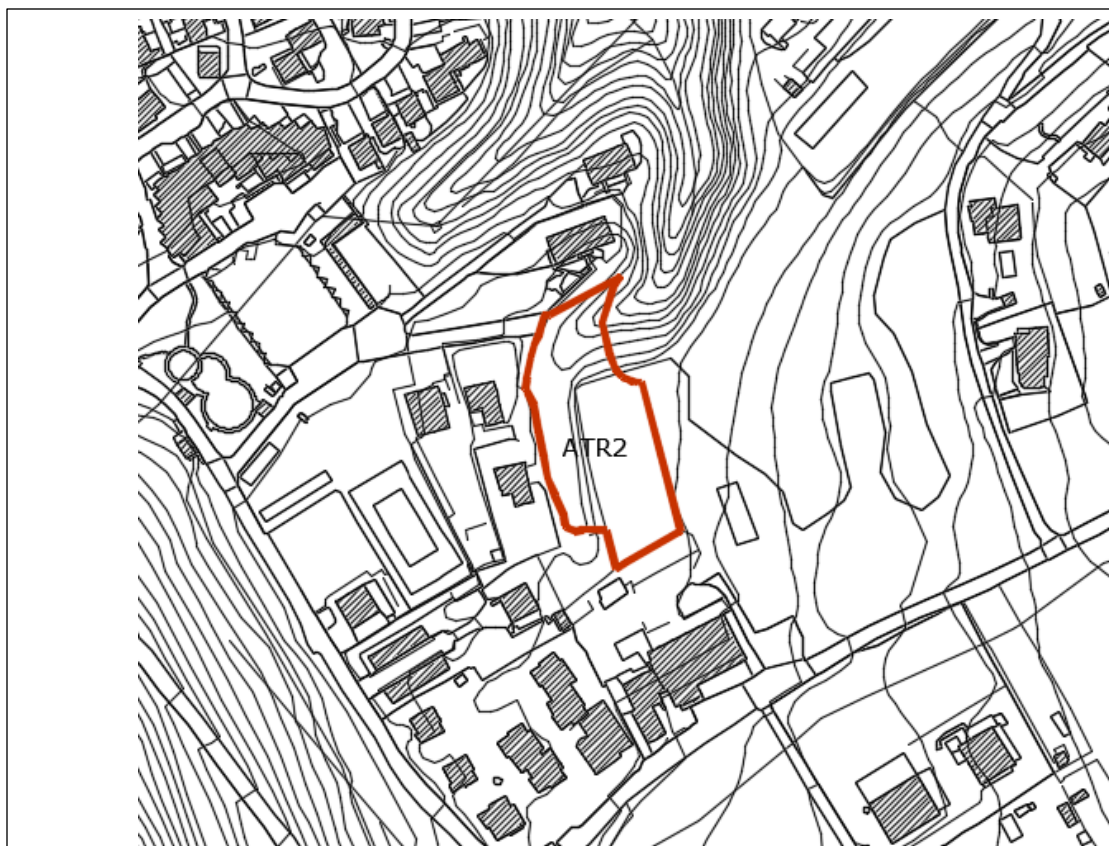
posto in località Trigo accessibile da Via Castagno; risulta parzialmente urbanizzato.



<b>Compatibilità con il PTCP</b>	Non si segnalano incongruenze
<b>Compatibilità con vincoli</b>	Non si segnalano incongruenze
<b>Classificazione geologica e sismica</b>	IIC - Z4b
<b>Compatibilità con la rete ecologica</b>	Non si segnalano incongruenze
<b>Superficie territoriale* (ST)</b>	2.700 mq
<b>Dotazione edificatoria del comparto</b>	1620 mc
<b>Aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico</b>	La quota necessaria per il soddisfacimento dello standard, da determinare in base a quanto indicato dal Piano dei Servizi, dovrà essere monetizzata.
<b>Standard qualitativo aggiuntivo di ambito</b>	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
<b>Aree per infrastrutture viarie</b>	Deve essere realizzata da parte dell'attuatore del Piano, la viabilità di accesso al comparto
<b>IC Indice di copertura</b>	30%
<b>Destinazione d'uso principale</b>	R - residenziale
<b>Destinazioni d'uso non ammesse</b>	Tutte le altre
<b>N° abitanti teorici</b>	11
<b>H. max</b>	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
Aree 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.

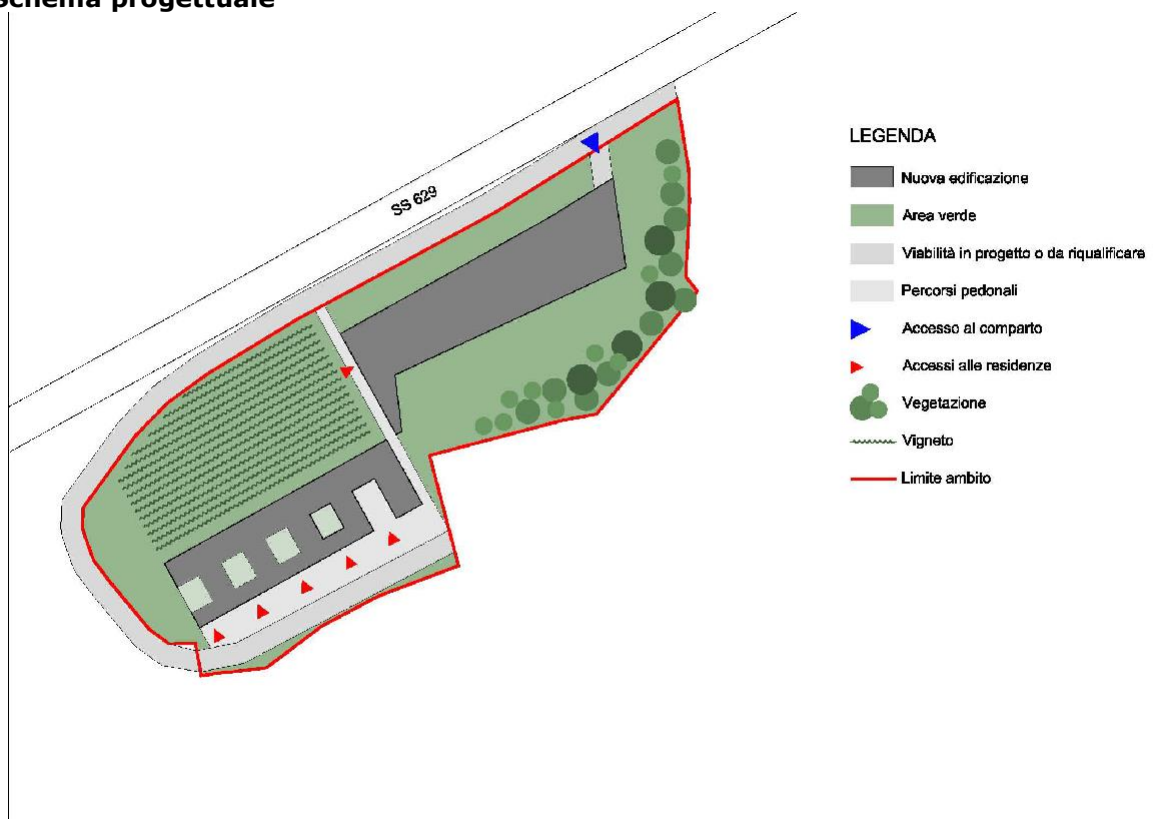


<b>Interventi previsti come standard qualitativo</b>	<p>L'intervento deve prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ la riqualificazione della spiaggia sottostante;</li> <li>▪ la sistemazione dello svincolo esistente sulla SP69;</li> <li>▪ il ripristino del tracciato stradale ubicato a mezzacosta, 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.</li> </ul>
<b>H. max</b>	10,00 ml
<b>IC Indice di copertura</b>	30%
<b>Destinazione d'uso principale</b>	R - residenziale
<b>Destinazioni d'uso non ammesse</b>	Tutte le altre
<b>N° abitanti teorici</b>	55





### Schema progettuale



### 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 nella perimetrazione definita 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



<b>Destinazione d'uso principale</b>	Attrezzature per la balneazione Attrezzature pubbliche per la sosta Pubblici esercizi
<b>Destinazioni d'uso non ammesse</b>	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.