

**AREA 4 – AMBIENTE E TERRITORIO****Settore Territorio***Ufficio pianificazione e gestione del territorio - VAS***VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA****DEL NUOVO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI BREBBIA***ai sensi della DCR 13/03/2007 n. 351, della DGR 10/11/2010 n. 761 e della DGR 25/07/2012 n. 3836***1 PREMESSA**

Il Comune di Brebbia, in data 17.11.2025, ha messo a disposizione la documentazione inerente al processo di VAS del nuovo Documento di Piano del PGT¹. Trattasi di nuovo strumento urbanistico in adeguamento diretto ai contenuti dell'integrazione del PTR, ex lr 31/2014 art. 5 comma 3.

La Provincia è chiamata a partecipare al processo di valutazione ambientale del nuovo piano, pertanto, questa relazione illustra gli esiti dell'esame degli elaborati (Rapporto Ambientale – RA, Proposta nuovo Documento di Piano e ulteriore documentazione caricata sul SIVAS) attraverso considerazioni, sia di carattere generale, sia specifiche, rispetto agli obiettivi di sostenibilità fissati dal PTCP.

Vengono, inoltre, riportate indicazioni utili per la predisposizione della documentazione che il piano dovrà contemplare per l'adozione e la valutazione di compatibilità col PTCP. In tale sede la Provincia è chiamata anche a verificare il corretto recepimento dei criteri e degli indirizzi del PTR² sul contenimento del consumo di suolo (ex art. 5 lr 31/14).

2 CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA (GRUPPO DI LAVORO)**2.1 Finalità e limiti dell'istruttoria**

L'istruttoria della documentazione presentata è svolta in osservanza delle competenze provinciali.

2.2 Attività del Gruppo di Lavoro intersettoriale e multidisciplinare

Il Gruppo di Lavoro intersettoriale e multidisciplinare, nominato con decreto del Direttore Generale, è stato attivato in tempo utile per effettuare le istruttorie di competenza dei singoli Settori.

3 CONTENUTI DEL PIANO**3.1 Premessa**

Il progetto del nuovo piano del governo del territorio si pone la finalità di adeguarsi direttamente alla soglia di riduzione di consumo di suolo prevista dal piano territoriale regionale (PTR). Viene quindi redatto il fabbisogno residenziale, applicato il BES e infine calcolata la soglia di riduzione del consumo di suolo comunale raggiunta, con l'intenzione di rispettare i criteri del PTR.

L'Amministrazione comunale ha definito nella Delibera di avvio del procedimento di redazione della "variante generale" al PGT, i seguenti obiettivi strategici:

1. Revisione delle previsioni insediative ed espansive del PGT vigente, con particolare attenzione al contenimento del consumo del suolo ed alla valorizzazione delle qualità paesaggistiche ed ambientali;
2. Sviluppo delle opportunità che il territorio offre per l'insediamento delle attività economiche, compatibili con il contesto sociale ed ambientale ed il consolidamento del tessuto produttivo esistente, consentendo adeguate possibilità di ampliamento delle attività presenti;

¹ Il PGT risulta approvato con DCC n. 7 del 23.04.2013 e pubblicato su BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 48 del 27.11.2013. L'Amministrazione comunale con atto n. 34 del 26.11.2018 ha prorogato la validità del DdP.

² L'Integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) ai sensi della lr n. 31 del 2014 per la riduzione del consumo di suolo è stata approvata dal Consiglio regionale con delibera n. 411 del 19 dicembre 2018 e ha acquistato efficacia il 13 marzo 2019, con la pubblicazione sul BURL n. 11, Serie Avvisi e concorsi, dell'avviso di approvazione (comunicato regionale n. 23 del 20 febbraio 2019).

3. Implementazione della dotazione dei servizi per migliorare la qualità della vita dei cittadini con particolare attenzione alle aree verdi, sportive e ricreative, agli spazi e alle attrezzature dedicate alla socializzazione;

4. Valutazione di un disegno strategico della viabilità volto a proporre soluzioni alle questioni di maggiore criticità ed efficientamento del sistema di mobilità favorendo la creazione di percorsi protetti;

5. Valutazioni delle opportunità di recupero e riqualificazione delle aree dismesse proponendo riconversioni funzionali qualificate che generino attrattive di sviluppo economico.

3.2 Le politiche e le azioni del piano

Sulla base dei criteri indicati nel PTR il nuovo PGT di Brebbia individua e conferma le seguenti strategie e obiettivi:

- Criteri volti alla salvaguardia del sistema rurale/agricolo e alla valorizzazione ambientale e paesaggistica;
- Criteri per garantire flessibilità regolamentativa, utile a favorire per il futuro, ogni possibilità di crescita e sviluppo dell'economia e il miglioramento delle qualità della vita;
- Criteri volti alla rigenerazione urbana e alla valorizzazione del patrimonio edilizio;
- Criteri/obiettivi per la città pubblica e per la mobilità.

Nella relazione illustrativa è presente la descrizione dello stato di attuazione del PGT vigente dalla quale si evince che dei quattro abiti di trasformazione previsti dal PGT vigente (AT1 destinato a una pluralità di funzioni, AT2, AT3 e AT4 a destinazione prevalentemente residenziale) solo l'AT4 è in corso di realizzazione.

L'AT2 non è stato riconfermato mentre gli ex AT3 e AT1 sono stati individuati rispettivamente come ARU.1 e AR.1.

Tutti gli ambiti di completamento (AC) sono stati attuati o sono in corso di attuazione, nessun PA è stato attuato, tutte le previsioni del PdR legate alle Aree speciali sono state attuate/convenzionate o sono in corso d'attuazione.

Nello specifico il **nuovo DdP**, le cui previsioni sono raffigurate nell'elaborato grafico DdP 8, non individua per l'intero territorio comunale nessun nuovo AT ma solo tre ambiti di rigenerazione urbana con destinazione polifunzionale (AR1-AR2-AR3).

Per quanto riguarda il **Piano delle Regole** nel dettaglio si enunciano le modifiche che sono state apportate all'interno del tessuto consolidato.

I piani di lottizzazione attuati (n. ASP/Y3 - AC2 - AC22 - AC17 - AC41 - AS/RU 1.2 - AC.6 - AC 23 - AC24 - AS/D.2.2 - AS/D2.3 - AS/D2.1.1) sono stati ricondotti nel tessuto residenziale / produttivo di appartenenza.

Gli ambiti che risultano in fase di attuazione (ex AC21 - AS/RU.4 - AS.2 - AC.11 - AT.4) sono stati riconfermati inserendo già l'indicazione della destinazione di zona in cui ricadranno ad attuazione completa del piano. L'ambito ASD.3 il cui PA era stato approvato e convenzionato, a cui era seguita la cessione delle aree a standard, senza la realizzazione delle opere è stato definito come ambito per parco fotovoltaico IT.16.

Sono stati recepiti i SUAP approvati in variante del PGT vigente. Sono stati confermati/previsti i seguenti ambiti di completamento e di riassetto urbanistico che si riportano in tabella.

n.	Superficie territoriale Mq.	If ammesso mq /mq	Aree in cessione secondarie mq.	Destinazione
AC .1	6.010	0,22	Da definire in sede di convenzione	Residenziale
AC.2	7.315	0,22	Da definire in sede di convenzione	residenziale
AC.3	3.350	0,22	Da definire in sede di convenzione	residenziale
AC.4	5.610	0,12	Da definire in sede di convenzione	residenziale
AC.5	1.710	Esistente	Da definire in sede di convenzione	Residenziale turistico ricettiva

n.	Superficie territoriale Mq.	If ammesso mq /mq	Aree in cessione secondarie mq.	Destinazione
ARU.1	23.785	ESISTENTE	Da definire in sede di convenzione	attività turistico ricettive-direzionale
ARU.2	257.905	ESISTENTE		attività turistico ricettive
ARU.3	4.145	0,22	Da definire in sede di convenzione	residenziale
ARU.4	4.290	0,22	Da definire in sede di convenzione	residenziale

Le norme del PdR sono state modificate e integrate anche in riferimento alle nuove normative entrate in vigore e chiarite nei punti di difficile interpretazione, inoltre, sono stati introdotti nuovi concetti e modalità che dovrebbero facilitare la realizzazione dei progetti.

Negli AC sono previsti complessivamente 63 abitanti teorici insediabili, negli ambiti di riassetto urbanistico (ARU) sono previsti complessivamente 26 abitanti teorici insediabili.

Il **Piano dei Servizi** ha effettuato la verifica dei servizi esistenti prevedendo la seguente dotazione di nuove attrezzature pubbliche. La dotazione pro-capite risulta soddisfatta.

LE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI	
Servizi e attrezzature pubbliche di previsione	
<i>I.4 - Ampliamento scuola media</i>	1 100
<i>IC - Attrezzature di interesse comune</i>	4 250
<i>V.10 - Area verde e spiaggia Ronchée</i>	580
<i>P - Parcheggi pubblici</i>	9 695
<i>Cim.1 - Ampliamento cimitero</i>	4 475
Attrezzature e impianti tecnologici di previsione	
<i>IT - Attrezzature e impianti tecnologici</i>	3 090
Superficie fondiaria totale per attrezzature di progetto	
23 190	
ITp - Attrezzature e impianti tecnologici privati di previsione	
<i>ITp.1 - Parco fotovoltaico (CER)</i>	9 040

Per quanto riguarda la mobilità sostenibile Il Piano prevede il potenziamento della rete ciclopedonale esistente attraverso la creazione di un sistema di connessioni dei percorsi ciclopedonali.

A seguito di analisi sulle dinamiche demografiche registrate di Brebbia questi obiettivi generali sono stati declinati in obiettivi quantitativi di sviluppo che, per la residenza, prevedono un fabbisogno di nuove abitazioni pari a 76 alloggi in 10 anni, ipotizzando un trend medio annuo di + 7 alloggi.

4 IL RAPPORTO AMBIENTALE

Il Rapporto Ambientale (RA) analizza le caratteristiche del territorio interessato dalla VAS, descrive i contenuti della variante rispetto ai recettori ambientali, verifica l'attuazione delle trasformazioni previste dal PGT vigente.

Viene svolta la valutazione di coerenza esterna degli obiettivi del piano con gli strumenti di pianificazione sovraordinati, che risulta positiva, cui segue l'analisi delle relazioni tra il nuovo piano e il contesto territoriale e ambientale.

Nel RA viene trattato il tema del consumo di suolo sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo: in specifiche tabelle riepilogative sono riportati i dati delle superfici a "consumo" e in "restituzione" sia le valutazioni qualitative delle aree e le eventuali indicazioni/prescrizioni.

In generale, si apprezza la trattazione dei vari argomenti ove alla parte descrittiva delle previsioni è unita la relativa tabella riepilogativa che si ritiene molto efficace e di facile lettura.

Nel RA ogni previsione è stata puntualmente descritta e valutata fornendo indicazioni particolarmente attente all'aspetto paesaggistico ed ecologico.

Analizzata l'efficacia del Piano vigente il RA propone un sistema di monitoraggio che viene prefigurato per il futuro. È riportata la descrizione degli indicatori di maggiore rilevanza definiti in funzione degli specifici criteri di sostenibilità ambientale.

La definizione degli indicatori è stata effettuata, a partire dal quadro conoscitivo ambientale, mediante la miglior "combinazione" che potesse conciliare la validità tecnica del dato e la facile reperibilità, in un percorso complessivo di monitoraggio agilmente applicabile.

In generale si concorda con quanto scritto nel RA ritenendo che la proposta di piano sia sostanzialmente coerente con gli obiettivi definiti sia a livello locale che sovralocale.

In relazione agli obiettivi di salvaguardia degli elementi del paesaggio e del sistema ecologico, si evidenzia come il Piano miri alla conservazione delle risorse naturali esistenti e al miglioramento della connessione con i corridoi ecologici per andare incontro alla necessità di mitigare e limitare la pressione antropica.

Il nuovo strumento urbanistico ha tra i suoi obiettivi quello di incrementare la qualità dell'ambiente e potenziare il sistema agricolo del territorio, garantendo anche un adeguato livello di permeabilità ecologica.

La scelta di riadattare i vigenti ambiti di trasformazione rappresenta un miglioramento significativo sotto il profilo della sostenibilità ambientale delle trasformazioni urbane e risponde in modo più aderente alle mutate esigenze specifiche degli ambiti. Queste modifiche rafforzano complessivamente la valutazione di sostenibilità del Piano.

L'articolazione di una politica della rigenerazione risponde a uno dei criteri di sostenibilità in linea con la limitazione del consumo di suolo e alla valorizzazione degli ambiti sottoutilizzati.

Le conclusioni del RA portano a valutare il nuovo piano sostenibile sia per quanto riguarda il consumo di suolo, sia rispetto la crescita prevista, nonché per le specifiche strategie e azioni messe in campo.

5 CONSIDERAZIONI SULLA PROPOSTA DI PIANO

Sulla base dei pareri pervenuti dal Gruppo di Lavoro, di seguito, si trasmettono le osservazioni declinate nelle diverse tematiche.

5.1 Paesaggio

Brebbia è identificata dal PTR sia nel sistema territoriale pedemontano che nel sistema territoriale dei laghi; per il PTCP il Comune ricade nell'ambito paesaggistico n. 5 "del Basso Verbano, laghi Maggiore, di Comabbio e di Monate".

Il territorio di Brebbia si colloca a sud del tracciato del fiume Bardello con una porzione che si affaccia sul Lago Maggiore.

La zona urbanizzata si sviluppa al centro della superficie territoriale comunale e attorno ad essa si sviluppano aree agricole e boschi.

Oltre al nucleo centrale del paese si riconoscono altri nuclei come Brebbia Superiore, in posizione dominante sul Colle detto "del Castellaccio"; la frazione di Ronchè, posta verso Besozzo e occupante sia una parte pianeggiante che collinare; la bozza al Lago nei pressi del Lago Maggiore, la località Ghiggerima nei pressi del Fiume Bardello e da altre piccole località (es. il Ronco, il cosiddetto Villaggio Europa, Cascina Cucù).

Rispetto al vincolo paesaggistico posto dal D.Lgs. n. 42/2004, art. 142 si segnala la presenza in ambito comunale di aree tutelate ai sensi della lett. b) vincolo dei 300 m dalla sponda del lago e c) vincolo dei 150 m di rispetto dalla linea di battigia dei corsi d'acqua; si rilevano, inoltre, aree tutelate dal DM del 12 ottobre 1962 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della sponda del lago Maggiore nel comune di Brebbia".

Ciò rende opportuno ricordare che, ai sensi dell'art. 16, comma 3, della legge 17.08.1942, n. 1150 e come ribadito con sentenza TAR Lombardia, Milano, n. 6541/2007 e, successivamente, TAR Lombardia, Brescia, n. 959/2011, infine, TAR Lombardia, Milano, n. 1207/2017, gli eventuali PII/PA ricadenti in vincolo paesaggistico andranno sottoposti, prima della loro adozione, a verifica preliminare della Soprintendenza.

La documentazione fornita permette una lettura dettagliata del territorio che a livello morfologico risulta approfondita nell'analizzare i rapporti tra l'edificato e il paesaggio a tutti i livelli di scala.

Si rileva un'accurata schedatura del centro storico corredata dal repertorio degli interventi edilizi (All-1 alle norme del PdR) che denota un approfondimento conoscitivo idoneo a garantire la sua tutela e valorizzazione.

Si rileva, altresì, che nella tavola relativa al BES (DdP 13) è riportata anche la sintesi della valutazione qualitativa dei suoli che comprende la valutazione del grado di compromissione paesaggistica dei margini urbani e, conseguentemente, del paesaggio, che un'espansione edilizia provocherebbe ove posizionata all'esterno del tessuto urbanizzato, o lungo il suo perimetro, frastagliandone significativamente i limiti attuali, o ponendosi ad

interruzione di fasce verdi esistenti. La superficie interferita utilizzata per la valutazione è stata dimensionata utilizzando un buffer di 50 m rispetto alla superficie edificata e questa individuazione rappresenta un elemento di novità.

In generale, la normativa del PdR che si estende anche al resto del territorio comunale in tema di paesaggio risponde alle indicazioni del PTCP per l'ambito d'appartenenza.

Tra gli elaborati di Piano è presente la carta della sensibilità paesaggistica (PdR 03) che suddivide il territorio in cinque classi di sensibilità (da molto bassa a molto elevata).

Concludendo, si ritiene che in base alla documentazione presentata, per gli aspetti di competenza e con particolare riferimento agli argomenti di cui agli artt. 65-68 del PTCP, le previsioni del PGT risultino complessivamente in linea con gli obiettivi e le strategie del Piano provinciale sulla tutela e la valorizzazione del paesaggio.

5.2 Rigenerazione

La rigenerazione urbana è definita come "l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano".

Le strategie fissate dalla Amministrazione comunale si basano sul tema principale della valorizzazione e rigenerazione degli spazi urbani di interesse pubblico e della viabilità, integrata con gli aspetti ed iniziative sociali e culturali, e sono delineate nei seguenti punti:

- utilizzare gli spazi, del patrimonio pubblico liberi o già parzialmente utilizzati all'interno dei centri urbanizzati, per incrementare la molteplicità delle funzioni presenti, prevedendo nuovi utilizzi come parchi gioco, aree attrezzate urbane, luoghi per installazioni artistiche, per fare musica e luoghi di incontro;
- recuperare il patrimonio edilizio sottoutilizzato o dismesso, con inserimento di nuove funzioni, un sistema misto di residenze, funzioni commerciali, terziarie, culturali, sociali e assistenziali, artigianato di servizio, ricettive, direzionali;
- Promuovere il commercio di qualità;
- Favorire l'imprenditoria creativa;
- Revisionare il sistema della mobilità: l'ipotesi è quella di potenziare il più possibile gli spazi per la sosta e a completare il sistema dei marciapiedi. Si prevede il completamento della rete viaria comunale proponendo nuovi tracciati viari, finalizzati a bypassare il nucleo centrale del paese;
- Rendere i giovani e gli anziani protagonisti del cambiamento del centro storico, considerando che questi sono i due gruppi sociali inaspettatamente legati più di altri ai centri storici. Per consentire il loro riappropriarsi degli spazi pubblici, la strategia è quella di realizzare attività nelle piazze come spettacoli di musica e di ballo e di individuare aree per il gioco, prevedendo anche parchi inclusivi.

Con l'approvazione della Delibera prevista dall'art. 8-bis della LR n. 12/2005 l'Amministrazione comunale ha proposto il riconoscimento dei tessuti dei centri storici, come ambiti della rigenerazione "diffusa" e ha individuato interventi puntuali finalizzati alla rigenerazione urbana: ARU1 - ambito ex pipe, ARU2 - ex area florovivaistica, ARU3 - ex salumificio brebbiese, ARU4 - insediamento dismesso di via Matteotti, AR.1 - ex villaggio Europa, AR.2 - ambito ex Verbacolor, AR.3 - ambito ex Lucioni.

Gli AR sono disciplinati dal Documento di Piano come "Ambiti di rigenerazione" mentre gli altri sono stati classificati come ARU "Ambiti di riassetto urbanistico" e fanno capo al Piano delle Regole.

Il nuovo PGT ha ripreso gli indirizzi strategici declinati dalle direttive regionali in termini di contenimento del consumo di suolo e di promozione del recupero del patrimonio edilizio dismesso, in chiave di opportunità per la rigenerazione urbana.

Si apprezza favorevolmente la redazione, per ogni ambito di rigenerazione, di un'apposita scheda nella quale sono stati definiti i parametri urbanistici e funzionali (per questi ultimi utilizzando ampiamente la flessibilità offerta dall'indifferenza funzionale) e le prescrizioni attuative.

Il piano ha conteggiato 26 abitanti teorici insediabili negli ambiti di riassetto urbano ma nessuno negli ambiti della rigenerazione anche se l'AR.2 e l'AR.3 ammettono anche la residenza.

Si presume che per tali aree della rigenerazione (nonché per i propri obiettivi strategici di Piano) l'Amministrazione comunale abbia scelto uno scenario di riferimento temporale più ampio e più coerente con le esigenze temporali della pianificazione territoriale e urbanistica, anche se lo scenario di riferimento temporale del DdP dovrebbe essere limitato al breve periodo (5 anni).

Si evidenzia che in tali ambiti la realizzazione di destinazioni commerciali al piano terra è incentivata mediante la riduzione degli oneri costruttivi del 10% (oltre alle riduzioni stabilite dall'art.44 comma 8 e 48 comma 6 della L.R.12/2005 e a quelli previsti per la rigenerazione).

5.3 Rete ecologica

Il nuovo PGT del Comune di Brebbia è incentrato sulla revisione delle previsioni insediative ed espansive del PGT vigente, con l'obiettivo primario di promuovere la rigenerazione urbana e il contenimento del consumo di suolo.

Rispetto ai sistemi di rete ecologica sovraordinati non vi sono osservazioni per quanto attiene alle scelte puntuali mentre per quanto riguarda il disegno della REC e la relativa normativa si segnala quanto segue.

Le NTA del PdS presentano un approccio significativamente più dettagliato e orientato volto ad integrare la pianificazione comunale con gli obiettivi di tutela definiti a livello provinciale e regionale.

Nella rete ecologica comunale, rappresentata nella Tavola PdS 5 – REC, e disciplinata nelle NTA del PdS, viene elaborata una pianificazione ecologica più strutturata, riconoscendo anche un valore strategico alla Rete Verde Regionale (RVR), come sistema integrato (boschi, alberate, spazi verdi) per la qualificazione paesaggistica, la tutela ecologica e il contenimento del consumo di suolo, mirando alla conservazione e valorizzazione degli ambiti di naturalità residua.

All'interno della norma del PdS viene fatto esplicito riferimento alla regolamentazione e riqualificazione dei corridoi fluviali, riconosciuti quali elementi fondamentali della REC, comprendendo i corsi d'acqua principali, gli affluenti, le aree di sponda e le zone umide connesse; al fine di garantire la continuità ecologica e rafforzarne la sua funzionalità e la sua tutela viene istituita una fascia di tutela di almeno 10 metri lungo i corsi d'acqua con lo scopo di preservare la vegetazione ripariale e l'ecosistema fluviale.

Si accoglie favorevolmente il recepimento, in maniera più completa e chiara, della REP e RER integrando alle stesse elementi propri ad una scala locale e di maggiore dettaglio; più precisamente l'individuazione di corridoi ecologici e direttrici di connessione assumono un ruolo fondamentale quale elemento di indirizzo per le scelte di piano con il fine di un potenziamento ecologico del sistema ambientale locale, in coerenza con la rete ecologica sovraordinata.

Si evidenzia che è stato ridimensionato il corridoio fluviale sul Bardello rispetto a quello individuato nella tavola del PdR 10c del PGT vigente escludendo le aree urbanizzate e in parte ricomprese nelle ARU, in altre parti del territorio agricole e boscate il corridoio è stato ampliato; si ritiene che il disegno in questa sede proposto mantenga la funzionalità del corridoio e sia più aderente allo stato di fatto.

Nel DdP la rete ecologica sovraordinata è rappresentata nella tavola DdP 3.c, nel PdS, come sopra descritto, la rete ecologica comunale è rappresentata nell'elaborato PdS 5 dove però vengono identificati anche gli elementi delle altre reti.

Per semplicità di lettura si consiglia di mantenere un'unica tavola di riferimento individuandola in quella ricompresa nel Piano dei Servizi, al fine di garantire una consultazione chiara, univoca e coerente degli elaborati di piano.

In merito alla procedura di Valutazione di Incidenza relativa al nuovo PGT si demanda a successivo procedimento, che verrà avviato a seguito della presentazione delle integrazioni richieste con nota del 03.12.2025 in atti prot. PEC n. 60783.

5.4 Agricoltura

In relazione al tema dell'agricoltura si apprezzano le restituzioni effettuate e, in particolare, quelle relative alle aree 66, 67, 69 e 70, interferenti con ambiti agricoli del PTCP vigente ed estese.

Tra le aree individuate a consumo, interferenti con ambiti agricoli di PTCP, si segnalano, in particolare:

- l'area 78, relativa all'ampliamento del cimitero. La trasformazione dell'area (da non conteggiare tra le aree a consumo del BES come specificato al paragrafo dedicato) non sembra rappresentare una criticità per l'ambito agricolo in quanto ne erode solo la parte marginale, a ridosso del servizio, lasciando inalterata la rimanente parte più estesa e compatta;
- l'area 79, che costituisce il completamento del servizio esistente ed è intercluso;
- l'area 87, che costituisce un completamento della frangia urbana.

Il disegno proposto dal nuovo PGT non rappresenta uno scenario di minore tutela degli ambiti agricoli provinciali anzi, si ritiene che le aree a consumo siano ampiamente bilanciate dalle aree in restituzione a maggiore qualità.

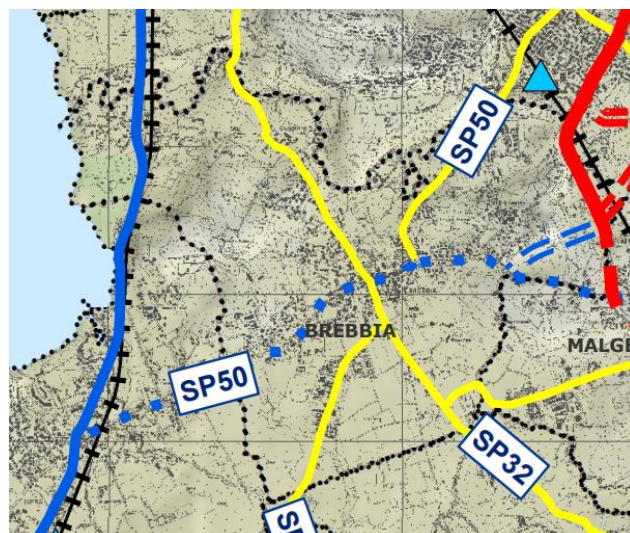
Ad ogni modo, si rimanda al parere ed alle più puntuali valutazioni rese dalla DG Agricoltura di Regione Lombardia circa le eventuali potenziali criticità rispetto alla conduzione dei terreni.

5.5 Viabilità

Il territorio comunale è interessato dalla rete principale individuata dal PTCP che è raffigurata in estratto nell'immagine a lato, in particolare:

- la SP 50, in parte strada classificata di 3° livello con criticità, in parte di 4° livello;
- la SP 35 e la SP 69 entrambe di 3° livello;
- la SP 32 e la SP 63, entrambe di 4° livello;
- la SS 629 di 2° livello;
- la previsione del nuovo tratto di collegamento Gavirate-Besozzo-Brescia indicato dal PTCP vigente come intervento S-2e (conformativo dei suoli, profondità del corridoio di salvaguardia 30 m per lato).

Le altre strade del Comune sono tutte a percorrenza prevalentemente locale.



La tavola DdP 6.c rappresenta correttamente la rete infrastrutturale e individua anche i tratti di riqualificazione, integrazione e completamento della viabilità locale allo scopo di alleggerire il traffico (soprattutto dei mezzi pesanti) dal centro.

Alcune previsioni puntuali si collocano in aderenza alla rete principale summenzionata; a tal proposito si ricorda il principio enunciato nel PTCP secondo il quale i Comuni hanno l'onere di garantire la funzionalità della rete, attraverso il controllo dell'urbanizzazione del territorio, disciplinando la localizzazione degli insediamenti commerciali, servizi comunali o sovracomunali, aree residenziali o produttive, al fine di garantire la miglior combinazione possibile tra accessibilità ai servizi e percorribilità delle strade, valutando anche i percorsi ciclabili e pedonali.

Si ricorda, nelle fasi successive della pianificazione, di verificare gli accessi per le suddette previsioni in prossimità della rete stradale individuata dal PTCP.

In particolare, si fa riferimento alla previsione AR.3 che ammette anche la destinazione MSV (fino a due esercizi realizzabili), sia in relazione alla sostenibilità del carico viabilistico connesso all'intervento, sia al relativo accesso indubbiamente correlato alla realizzazione delle due rotatorie individuate in cartografia.

Per quanto riguarda la mobilità dolce il PdS (rif. principale elaborato PdS 3) correttamente recepisce la rete sentieristica e i tratti di piste ciclo-pedonali che afferiscono sia alla rete provinciale che alla rete locale.

Si rilevano il sentiero Verbano e il sentiero Mulini (percorsi per MTB), la ciclovia Lago Maggiore d'interesse provinciale, la pista ciclopedonale di connessione tra il centro urbano e il Comune di Ispra (valutata da questa Provincia nell'ambito di una specifica variante nel 2023 e recepita nel nuovo piano), oltre a connessioni di tipo locale che sostanzialmente si sviluppano su percorsi esistenti e sentieri.

5.6 Componente geologica

In relazione al tema, tra la documentazione non è presente la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, c.d. "Allegato 1"³. Tale Allegato dovrà essere redatto per essere adottato e approvato insieme agli altri elaborati di Piano e dovrà essere firmato dal geologo dichiarante e dall'estensore del progetto urbanistico.

Attualmente sono state messe a disposizione solo le norme, si ricorda che tutto l'aggiornamento della componente geologica del PGT dovrà essere predisposto, trasmesso a Regione Lombardia e sottoposto a parere obbligatorio e vincolante da parte dei competenti uffici regionali (quando contiene proposte di modifica agli strumenti di pianificazione di bacino) prima dell'adozione del nuovo PGT.

La richiesta di parere, corredata dagli approfondimenti svolti, deve essere inviata a Regione Lombardia attraverso l'applicativo Studi Geologici-Idraulici, disponibile sulla piattaforma MULTIPLAN.

6 POLITICA REGIONALE DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO

Si premette che l'adeguamento degli strumenti urbanistici all'integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014⁴ deve avvenire in attuazione dei criteri stabiliti dal piano regionale, impiegando le modalità per la stima

³ Rif. DGR del 26 aprile 2022 - n. XI/6314.

⁴ In applicazione dei principi di cui alla presente legge e alla conclusione del percorso di adeguamento dei piani di governo del territorio di cui all'articolo 5, comma 3, i comuni definiscono:

del fabbisogno comunale per la residenza e per le altre funzioni urbane, redigendo la Carta del consumo di suolo comunale e attivando processi di rigenerazione urbana diffusa nel territorio di competenza.

In particolare, si segnalano i seguenti criteri da impiegare:

- le definizioni e le modalità di calcolo dei parametri introdotti dalla l.r. 31/2014 e dall'Integrazione PTR (cap. 2.1);
- la soglia di riduzione del consumo di suolo (cap. 2.2);
- la stima dei fabbisogni (cap. 2.3);
- i criteri di qualità per l'applicazione della soglia (cap. 3);
- i criteri per la redazione della carta del consumo di suolo del PGT (cap. 4);
- i criteri per la rigenerazione territoriale e urbana (cap. 5);
- il monitoraggio del consumo di suolo (cap. 6).

La soglia regionale di riduzione del consumo di suolo⁵ è fissata per il 2030 al 45% della superficie degli ambiti di trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente residenziale (la soglia provinciale è articolata tra il 25% e il 30% al 2025, da applicare anche in considerazione dei fabbisogni insediativi rilevati), e pari al 20% degli ambiti di trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente per altre funzioni urbane (per il 2025, con riferimento al piano vigente al 2 dicembre 2014).

6.1 Stima del fabbisogno prevalentemente residenziale

In primo luogo, si vuole sottolineare che il Documento di Piano deve determinare gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT e, in particolare, l'effettivo fabbisogno residenziale, tenendo conto della minimizzazione del consumo di suolo.⁶

Ciò premesso, l'integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/2014 individua una metodologia (definita da analisi socioeconomiche e territoriali) per la determinazione del fabbisogno abitativo che i PGT devono assumere, considerando:

- la domanda di alloggi residenziali prevedibile per l'arco temporale considerato in connessione ai trend demografici, in particolare riferiti al numero di famiglie;
- gli aspetti quantitativi e qualitativi dello stock edilizio esistente e previsto, cui si associano poi le relative strutture di servizi, valutando anche la quota in attuazione e quella che invece sarà necessario sostituire o riqualificare poiché non rispondente alle esigenze e la quantità fisiologica da "accantonare" per consentire al mercato immobiliare la necessaria "fluidità".

Si tratta, quindi, di valutare l'entità del fabbisogno di abitazioni relativo alla popolazione attuale e stimabile per il futuro e confrontarla con lo stock di offerta disponibile, comprensiva dell'offerta potenziale derivante dall'attuazione degli strumenti urbanistici in vigore. Nello specifico il fabbisogno primario teorico deve risultare come somma tra fabbisogno arretrato (o deficit abitativo) e fabbisogno aggiuntivo, ottenuta sottraendo al numero di famiglie residenti e nuove famiglie attese il numero di alloggi esistenti, comprensivi di quelli potenzialmente in corso di costruzione (derivanti dai permessi di costruire rilasciati o riferiti a piani attuativi già approvati e convenzionati) e depurati di quelli che necessitano di riqualificazione e/o sostituzione, per adeguamenti igienico-sanitari o per la loro vetustà.

a) superficie agricola: i terreni qualificati dagli strumenti di governo del territorio come agro-silvo-pastorali;

b) superficie urbanizzata e urbanizzabile: i terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate;

c) consumo di suolo: la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali; il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile;

d) bilancio ecologico del suolo: la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero;

e) rigenerazione urbana: l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano;

e bis) rigenerazione territoriale: l'insieme coordinato di azioni, generalmente con ricadute sovracomunali, finalizzate alla risoluzione di situazioni di degrado urbanistico, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico o sociale che mira in particolare a salvaguardare e ripristinare il suolo e le sue funzioni ecosistemiche e a migliorare la qualità paesaggistica ed ecologica del territorio, nonché dei manufatti agrari rurali tradizionali, per prevenire conseguenze negative per la salute umana, gli ecosistemi e le risorse naturali. (art. 1 l.r. 31/2014).

⁶Art. 8 comma 2 let. b), l.r. 12/2005.

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.

Il fabbisogno residenziale e l'offerta di piano

Dalle analisi svolte nella relazione generale (vedi tabella a lato, fonte ISTAT), si può evidenziare che al 31 dicembre 2023 la popolazione di Brebbia registrava 3.117 abitanti e 1.423 famiglie. L'evoluzione demografica della popolazione nell'ultimo ventennio ha avuto un andamento in costante diminuzione dal 2014 al 2023, con sole due eccezioni nell'anno 2016 e nell'anno 2020. La variazione media annua degli ultimi venti anni è di -0,17%. Nell'anno 2005 è stato registrato un picco in positivo dell'1,23%, mentre nel 2014 si rileva il più alto valore negativo pari al 2,20%. Come evidenziato nella tabella di pag. 53 della relazione generale, l'andamento della popolazione negli ultimi anni è mediamente in calo; mentre in alcuni anni, come ad esempio nel 2013, 2016, 2018 e 2020 il saldo migratorio positivo riesce ad incrementare il numero della popolazione, in tutti gli altri anni il già negativo saldo naturale va a sommarsi al saldo migratorio in diminuzione, provocando consistenti riduzioni della popolazione. Le indagini demografiche conoscitive estese all'ultimo ventennio hanno riguardato il tasso di natalità e mortalità, alcuni indicatori demografici come, ad esempio, l'indice di vecchiaia, di dipendenza, di ricambio e di struttura della popolazione attiva nonché l'incidenza della popolazione straniera. Sono stati riportati anche dati riguardanti il pendolarismo giornaliero dei residenti che si spostano per motivo di studio o di lavoro. Infine, è stata indagata la composizione della popolazione di Brebbia per fasce di età, che si mostra in linea con quella Provinciale. Dalle analisi effettuate emerge una tendenza alla diminuzione del numero dei componenti familiari tra il 2013 (2,37 componenti) e il 2023 (2,20 - fonte: dati censimento), valore che si mantiene sostanzialmente in linea con i dati provinciali e statali ma è di poco superiore al valore regionale (2,18).

Popolazione residente a Brebbia dal 2002 al 2023 (dati al 31 dicembre)			
Anno	Popolazione residente	Variazione % media annua	Famiglie
2002	3202		
2003	3226	0,75%	1290
2004	3255	0,90%	1222
2005	3295	1,23%	1242
2006	3288	-0,21%	1253
2007	3311	0,70%	1372
2008	3350	1,18%	1389
2009	3358	0,24%	1386
2010	3352	-0,18%	1409
2011	3360	0,24%	1401
2012	3327	-0,98%	1420
2013	3366	1,17%	1422
2014	3292	-2,20%	1420
2015	3222	-2,13%	1413
2016	3240	0,56%	1429
2017	3191	-1,51%	1423
2018	3180	-0,34%	1399
2019	3168	-0,38%	1410
2020	3194	0,82%	1450
2021	3155	-1,22%	1442
2022	3137	-0,57%	1430
2023	3117	-0,64%	1423

Dalla relazione si evince che la dinamica demografica prevedibile per Brebbia dipenderà dalla qualità ambientale, dai prezzi delle abitazioni, accessibilità al mercato del lavoro e dalla presenza di reti infrastrutturali principali di notevole importanza per lo sviluppo.

In relazione alle suddette riflessioni, con l'ausilio delle previsioni ISTAT e dai dati ricavati dalla ricerca promossa da Regione Lombardia "Approfondimento sulle modalità di calcolo di fabbisogno e offerta abitativa in Lombardia, a supporto delle politiche per il contenimento di suolo (l.r. 31/2014)" redatta da Polis e dal gruppo di ricerca CRESME è stata elaborata dal Comune una previsione sull'aumento della popolazione residente a Brebbia a partire dal 2023 fino al 2033.

Di seguito si riporta la stima del Comune che, nei tre scenari, risulta più bassa delle elaborazioni CRESME. In tale previsione lo scenario alto è ritenuto dal Comune il più verosimile in considerazione del fatto che la popolazione residente al 31.12.2023 era già pari a 3.137 abitanti.

PREVISIONI POPOLAZIONE CRESME			
Proiezioni anno 2033	SCENARIO basso	SCENARIO centrale	SCENARIO alto
Popolazione	2980	3048	3126
Famiglie	1401	1429	1462

Dalle verifiche effettuate sui dati provinciali delle famiglie dove il Comune è rapportato all'ATO di appartenenza (ATO Conca dei Laghi di Varese), si osserva che la crescita di Brebbia dal 2003 in poi è sempre

inferiore alla media dell'ATO e lo scenario alto proposto dal Comune al 2033 (3.126 abitanti e 1.462 famiglie) si avvicina allo scenario medio Cresme allo stesso anno (1.164 abitanti e 1.472 famiglie).

Considerando però gli indirizzi di verifica fissati dal PTR che richiedono un esame non solo demografico, ma più attento di quale sarà il fabbisogno insediativo, il Comune ha proceduto ad eseguire le ulteriori seguenti valutazioni.

In seguito, è stata effettuata la previsione delle nuove famiglie attese e del numero dei nuovi alloggi necessari ipotizzando che in 10 anni si sia tenuto un trend medio annuo di + 3,9 famiglie che corrisponde ad un aumento complessivo di 39 famiglie.

Le valutazioni sono state confrontate ed interpretate anche con i dati reperiti dall'Agenzia delle Entrate, per l'anno 2023 sono riportati i seguenti dati:

Anno	Totale Unità immobiliari (**)	N° alloggi occupati (*)	N° alloggi vuoti (*)	Secondo case (*)	Nuclei familiari
2023	1912	1454	141	317	1423

(*) Dato comunicato dal comune di Brebbia

(**) Dato richiesto all'Agenzia delle Entrate – Territorio – Osservatorio del mercato immobiliare ed ultimo ricevuto (non comprensivo delle Unità immobiliari in categoria A10)

Nella stima è stato tenuto conto della quota di abitazioni da adibire ad altri usi compatibili/complementari con la residenza (uffici, negozi, studi professionali, attività artigianali, etc.). A seguito di confronti con i dati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio – Osservatorio del mercato immobiliare, per tale categoria è emerso per l'anno 2023 il numero di 27 unità immobiliari censite.

È stata, inoltre, considerata la quota di fabbisogno frizionale, relativa alla parte dello stock da lasciare libero per la vendita in modo da assicurare al mercato immobiliare la fluidità necessaria a mantenere sotto controllo la dinamica dei prezzi e al tempo stesso a garantire la mobilità abitativa delle famiglie, che viene stimata, a partire dai volumi di compravendita comunale registrati dall'Agenzia delle Entrate (in termini di numero di transazioni normalizzate) indicativamente in una quota di fabbisogno immobiliare frizionale pari a 30 unità⁷.

La valutazione degli alloggi considerati vuoti è contenuta nella relazione generale di Piano alle pag. 75 e al 2023 i dati dell'Agenzia delle Entrate riportano 141 unità. Il Comune ha provveduto alle verifiche del dato attraverso la propria banca dati delle pratiche edilizie evidenziando che *alcuni di questi alloggi considerati vuoti si trovano in edifici nei quali sono in corso interventi edilizi di manutenzione straordinaria per singole unità abitative (per quelli chiusi da meno tempo) e di risanamento, ristrutturazione o demolizione con ricostruzione dell'intero edificio (per quelli chiusi da più tempo). Si è considerato inoltre che alcune situazioni, nello specifico quelle relative ai cambi d'uso e quelle di accorpamento di due alloggi in uno, possono determinare una sovrastima degli alloggi ed in particolare di quelli vuoti. Gli alloggi non occupati costituiscono una quota relativamente ridotta, determinata dalla crescente mobilità residenziale delle persone e delle famiglie, assimilabile ad un "vuoto" legato ai tempi per effettuare interventi di riqualificazione degli alloggi e ai tempi di collocazione sul mercato della proprietà e/o dell'affitto.*

Sulla base della conoscenza del proprio territorio, il Comune dichiara, infine, che sono presenti altri alloggi che non sono messi sul mercato, per scelta da parte del proprietario (per future esigenze familiari o preservarli da problematiche determinate con l'affitto degli stessi), pertanto, considera che solo una parte di questa tipologia di alloggi potrà essere rimessa nel mercato e la stima è di circa 20 unità immobiliari.

Su quest'aspetto non si condivide appieno la motivazione sulla quale si fonda la riduzione degli alloggi vuoti considerati per la stima (da 141 unità a 20 unità) dal momento che parte degli alloggi in fase di manutenzione straordinaria/risanamento saranno, verosimilmente, disponibili per l'offerta residenziale.

Ad ogni modo, il nuovo PGT prevede un massimo incrementale in termini di nuove unità immobiliari tendenzialmente attese pari a:

- + 3,9 unità all'anno per incremento previsionale dei nuclei familiari per un totale di 39 alloggi;
- + 27 alloggi ad uso non residenziale (altri usi compatibili con la residenza);
- + 30 unità per mercato immobiliare (numero invariabile garantito);

⁷ Cfr. relazione generale pag. 75, paragrafo relativo a "Quota di fabbisogno immobiliare frizionale" [...] per il comune di Brebbia risultano 30 atti di compravendita di unità immobiliari, si può pertanto considerare indicativamente una quota di fabbisogno immobiliare frizionale pari a 30 unità.

per un totale di 96 alloggi per i prossimi 10 anni e, avendo a disposizione 20 alloggi vuoti che saranno recuperati, il fabbisogno effettivo di nuove abitazioni è stimato in 76 unità (circa 7 alloggi/anno).

Per la valutazione della capacità insediativa, Regione ha indicato come parametro di riferimento un valore medio di 150 mc/abitanti, modificabili in aumento o in diminuzione in relazione alle reali caratteristiche del sistema abitativo locale. Per tale motivo nel PGT si è provveduto ad effettuare il calcolo, attraverso i dati ricavabili dal Dbt, del valore della volumetria esistente di tipo residenziale nel Comune: il dato ricavato è pari a 1.002.327 mc. Se questo dato è rapportato al numero dei residenti al 31.12.2023 (3.117 abitanti), il rapporto mc/abitanti risulta essere circa pari a 320 mc, ovverossia circa 100 mq/abitante.

Si consiglia, visto il procedimento fin ora seguito, di mantenere il calcolo su alloggi e famiglie.

Sempre in relazione all'anno di riferimento 2023 nella documentazione sono contenute ulteriori verifiche rispetto alle statistiche catastali e ai dati sulla consistenza degli alloggi, numero dei vani e superficie forniti dall'Agenzia delle Entrate.

Dai diversi confronti è scaturito un valore mediato corrispondente a 70 mq di SLP per abitante o a 210 mc/ab.

Sulla base delle valutazioni fatte (rif. capitolo "evoluzione demografica prevedibile e stima del fabbisogno residenziale" della relazione generale di piano) è stata determinata la seguente capacità insediativa teorica di massima:

- Popolazione che si potrà insediare nei nuovi alloggi = 76 unità x 2,14 (componenti famiglia) = 163
- Popolazione che si potrà insediare negli alloggi attualmente vuoti = 20 unità x 2,14 = 43

Pertanto, la capacità insediativa su cui verificare il piano si attesta intorno ai 3.343 nuovi abitanti (3.137 residenti attuali, riferiti al 2022 + 206 nuovi abitanti secondo la previsione decennale).

In relazione è stata, quindi, verificata la conformità a tali obiettivi della volumetria prevista dal piano: il Piano prevede la necessità di 76 alloggi e il recupero di 20 unità nel prossimo decennio.

Complessivamente gli abitanti teorici insediabili negli ambiti di completamento e di riassetto urbanistico (AC e ARU) sono 89 e corrispondono a 42 alloggi; i rimanenti 117 abitanti (55 alloggi) si andranno in parte ad insediare negli alloggi vuoti (e in parte internamente, si presume internamente al TUC, ad esempio negli ampliamenti dell'esistente o nella quota parte residenziale degli AR).

La metodologia utilizzata è quella suggerita dal PTR al paragrafo 2.3.2 e, stante i rilievi effettuati, si ritiene correttamente applicata.

Il quadro degli obiettivi quantitativi di sviluppo assunti dal Comune è, nel suo complesso, sostenibile, soprattutto in ragione della forte componente di offerta nella densificazione nel completamento del tessuto consolidato, che porta ad uno strumento urbanistico coerente con gli obiettivi di minimizzazione del consumo di suolo.

Il fabbisogno per altre funzioni e l'offerta di piano

Nella relazione generale al paragrafo 4.3 è descritto il sistema economico e produttivo di Brebbia.

Utilizzando i dati Istat il documento descrive la struttura economica di Brebbia e le dinamiche in atto: al 2022 il numero di attività economiche presenti sul territorio comunale era pari a 265 unità.

I dati del 2022 fanno registrare una diminuzione delle unità locali rispetto al 2012 pari al 2,9% (265 unità contro 273 unità nell'anno 2012) a fronte di un aumento degli addetti del 3,8%.

Le attività professionali, scientifiche e tecniche sono state interessate da un aumento di unità locali: 35 unità locali nel 2022 contro le 21 del 2012, al contrario gli addetti non sono aumentati in misura proporzionale (39 addetti nel 2022 contro 28 nel 2012).

Le attività che registrano il maggior decremento di unità locali fanno parte del settore del commercio, che vedono diminuire il numero di unità locali nel 2022 del 34% rispetto al 2012 e conseguentemente anche il numero di addetti (-23%). Gli addetti del settore sanità e assistenza sociale hanno visto aumentare il loro numero nel 2022 di +43 addetti rispetto al 2012 (174 contro 131).

Il sistema commerciale tra il 2018 e il 2024 è rimasto pressoché invariato: sul territorio comunale risultano insediate tre Medie Strutture di Vendita (MSV), due esercizi di vicinato per generi alimentari e tredici esercizi per la vendita di beni non alimentari. Non sono presenti GSV.

Non sono presenti esercizi alberghieri ma altre tipologie di strutture ricettive come: il "Residence Sport & Benessere" in Via Garibaldi 21/G, la cui capacità è di 19 appartamenti con bagno privato, il Bed & Breakfast "I Colori del Lago" sito in Via Trento 9, la cui capacità è di 3 camere con bagno privato; è possibile inoltre soggiornare in appartamenti come ad esempio "Kibilù – residenza del Parco", un appartamento con piscina stagionale sito in via Armando Diaz 2, con una superficie di 60 mq e una capienza di 6 persone; e diverse altre case vacanza e ville.

L'Analisi dei dati comunali sui flussi turistici (dati PoliS-Lombardia) nel comune di Brebbia per l'anno 2023 dimostra il trend in aumento dei turisti stranieri ma una sensibile riduzione della permanenza media. Il numero di

clienti totale ospitato nelle strutture ricettive nel 2023 resta inferiore rispetto al periodo pre-pandemia e la durata media dei soggiorni è in forte riduzione rispetto all'anno 2019.

La verifica del fabbisogno per altre funzioni urbane è presente nella relazione generale al paragrafo 8⁸ con la conseguente offerta di piano da cui si evince che, sulla base delle risultanze emerse dall'indagine conoscitiva e soprattutto dalla verifiche delle istanze presentate dagli operatori locali, che hanno espresso la necessità di ottenere ampliamenti delle proprie attività, il Comune ha valutato la domanda, tenendo conto anche delle richieste di introdurre funzioni differenziate comprendendo oltre al produttivo la destinazione d'uso commerciale, terziaria, ricettiva e di servizio.

Di fatto, l'offerta di attività economiche è costituita dalle aree per attività produttive inutilizzate, sottoutilizzate e dismesse, pertanto, il Piano non prevede nuovi interventi in aree libere ma consente il recupero (anche per diversi usi) degli edifici non utilizzati o sottoutilizzati.

6.2 Consumo di suolo

La Carta del Consumo di suolo

Il nuovo DdP propone la Carta del consumo di suolo (elaborato DdP 09) nella versione riferita al 02.12.2014 del PGT vigente e alle nuove previsioni proposte, redatta secondo le definizioni e i criteri definiti dal PTR, suddividendo l'intero territorio comunale nelle tre categorie di superficie urbanizzata, superficie urbanizzabile e superficie agricola o naturale.

Vengono inoltre redatte: la tavola rappresentativa del Suolo Utile Netto (elaborato DdP 10) e quella della sua valutazione e classificazione qualitativa (elaborato DdP 10.a), allo scopo di "misurare oggettivamente" la qualità del Suolo Utile Netto comunale attraverso la mappatura di tre tematiche (valore agricolo e naturalistico dei suoli, valore ecologico e valore paesaggistico) e derivando una classificazione per ognuna di esse, quindi ponendo le tre classificazioni a confronto per ottenerne una di sintesi complessiva, la tavola specifica del consumo di suolo degli AT (elaborato DdP 11) e quella di tutte le espansioni (elaborato DdP 12) e la tavola del BES (elaborato DdP 13) che riporta anche in forma tabellare le superfici considerate in restituzione o in sottrazione al territorio agricolo e/o naturale.

Ai fini del perfezionamento di questi elaborati si rimanda alle verifiche/precisazioni descritte al paragrafo seguente oltre che alla verifica delle aree libere della frangia urbana la cui rappresentazione non trova corrispondenza tra il PGT vigente, nel quale risultano agricole, e le tavole del consumo di suolo al 2014 e attuale, dove risultano come parte del tessuto urbanizzato.

Il Bilancio Ecologico del Suolo (BES) e la soglia di riduzione del consumo di suolo

Si ricorda che nel calcolo del Bilancio Ecologico dei Suoli è necessario considerare solo le superfici urbanizzate e urbanizzabili alla data del 04.12.2014 che vengono restituite ad agricolo dal nuovo Piano, scorporando dalla superficie territoriale le superfici che l'ambito già destinava ad agricolo o le superfici già destinate a verde pubblico superiori a 2.500 mq.

Al fine di perfezionare la redazione della cartografia e i relativi conteggi del BES, si chiedono chiarimenti e/o verifiche rispetto alle seguenti aree fermo restando che già in questa sede il bilancio si ritiene soddisfatto dal punto di vista quantitativo (circa -30.700 mq):

Tra le aree indicate in restituzione:

- Area 63 (07.vig), di 1.883 mq: nel Piano vigente è destinata al completamento residenziale, il nuovo PGT le attribuisce la destinazione funzionale "area verde urbano – verde attrezzato". Tale area, che è inferiore a 2.500 mq ed è interclusa tra il tessuto residenziale esistente e l'AC3, secondo la LR 31/2014 non può essere considerata in restituzione - a bilanciamento di sottrazione di area agricola – (a meno che *non venga ridestinata a superficie agricola*);
- Area 68 (19.vig), di 4.835 mq, con medesima destinazione della precedente, non viene considerata. A tal proposito si fa presente anche la definizione di bilancio ecologico del suolo della LR 31/2014, ripresa nei Criteri PTR, dove per BES s'intende *la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata dal medesimo strumento urbanistico a superficie agricola*. Si evidenzia, inoltre, che le aree a verde hanno un indice di copertura pari al 10%;
- Area 65 (11.vig), di 6.341 mq e 70 (21.vig): le aree sono state correttamente conteggiate tra le restituzioni ma dalla superficie deve essere scorporata la parte rientrante nella fascia di rispetto stradale nella quale, salvo diversa interpretazione della norma da parte del Comune, *non possono essere realizzate opere*

⁸ È fatto riferimento ai metodi individuati dal PTR (cap. 2.3.3 dei Criteri) che prevedono venga valutata sia la domanda endogena (generata dai processi demografici interni ai singoli comuni), sia la domanda esogena (generata da fattori di attrattività del comune rispetto ad altri territori).

edilizie di alcun genere (rif. art. 72 dell'elaborato PdR 12.0 - Disciplina generale del Piano delle Regole vigente – fasce di rispetto stradale Rs).

Tra le aree indicate a consumo:

- Area 81 (28.V), di 651 mq: si chiedono chiarimenti rispetto a quest'area che non si ritrova identificata negli elaborati del PdR e del PdS;
- Area 78 (24.V), di 5.182 mq: trattasi dell'ampliamento del cimitero e, pertanto, non deve essere conteggiata tra le aree a consumo di suolo (rif. par. 4.1 Criteri PTR, All.6 – aggiornamento dell'integrazione PTR ai sensi della LR 31/2014, anno 2021, *non sono comunque soggette alla verifica del bilancio ecologico del suolo: [...] la realizzazione di servizi essenziali non derogabili, quali ad esempio l'ampliamento di cimiteri esistenti o la realizzazione di nuovi cimiteri sulla base di previsioni del Piano Regolatore Cimiteriale, anche se approvato dopo l'entrata in vigore della LR n. 31/14*).

Infine, si segnala un'area SUAP per la quale sono necessari dei chiarimenti e, di conseguenza, eventuali modifiche agli elaborati DdP 9a, 9b del consumo di suolo e DdP 13 del BES.

A lato è riportato l'estratto del PdR dove il SUAP F.lli Asta, valutato da questa Provincia con atto PV n. 359 del 27.07.2010, è rappresentato con perimetro puntinato rosso. In legenda il perimetro indica gli strumenti attuativi in corso di realizzazione. Poiché internamente ad esso sono ricomprese aree agricole individuate come tali anche nelle carte del consumo di suolo (al 2014 e attuale) e nel BES, si chiedono chiarimenti sull'effettiva destinazione delle stesse. In base a quanto a suo tempo valutato le aree dovrebbero essere afferenti all'ampliamento dell'attività economica ivi presente, quindi, in questo caso, l'informazione dovrebbe essere esplicitata e cartograficamente rappresentata (e le aree non dovrebbero essere conteggiate tra quelle a consumo).



A titolo collaborativo e ai fini di una più immediata verifica in fase di compatibilità del PGT, si chiede di non rinumerare le aree del BES (restituzioni e consumi) negli elaborati che verranno corretti e adottati.

Si ricorda che in base alle correzioni andranno aggiornati anche gli indici nei due orizzonti temporali (2014 e attuale). Analogamente, dovrà essere aggiornato nel calcolo anche l'altro indice previsto dai Criteri PTR (Indice di Suolo Utile Netto – SUN).

In base alle verifiche effettuate con i dati provinciali al 2014, per quanto riguarda l'indice di consumo di suolo comunale (36,59%) e l'indice di urbanizzazione comunale (32,97%) questi sono più alti rispetto ai valori provinciali, per i quali risultano indici pari rispettivamente al 29,8% e al 27,6% (al 2014⁹) e ai dati della media dell'ATO Conca dei laghi di Varese a cui Brebbia appartiene (28,52% e 26,21%).

In relazione al BES qualitativo, in linea generale, si ritiene che le restituzioni più significative siano legate alla riconduzione all'areale boscato dell'ex AT2 e dell'area 65, ricadenti in aree trasformabili del PIF, e alla restituzione all'agricolo nonché interferenti con ambiti agricoli di PTCP, di aree urbanizzabili del piano vigente quali la 66, 67, 69, 70 e, in parte la 64, appartenenti alla frangia urbana.

Si ritiene che tali restituzioni siano sufficienti a compensare le aree a consumo a minore qualità.

Per quanto attiene alla verifica della soglia di riduzione, il quadro del PGT vigente appare il seguente: a fronte delle restituzioni effettuate dal nuovo Piano, si evidenzia che le superfici degli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale su suolo libero che torneranno al sistema agro-naturale - di fatto, solo l'AT2 – determinano una soglia di riduzione su AT residenziali del 100%.

La soglia di riduzione residenziale è rispettata sia al 2025 che al 2030 senza ulteriori obblighi di adeguamento.

I Criteri PTR specificano di considerare nel calcolo della soglia la destinazione prevalente degli AT (rif. cap. 2.2.1 dei Criteri PTR), quindi, nel caso specifico, visto che l'AT2 è l'unica previsione che concorre alla determinazione della suddetta soglia ed è destinata a residenza per il 70% della sua superficie (e a commerciale/terziario per il rimanente 30%), viene considerata complessivamente residenziale.

⁹ Dati riferiti alla Carta del Consumo di suolo provinciale 2014

Non è stata presa in considerazione la riduzione della porzione di circa 1.000 mq afferente all'ex AT3 in quanto considerata come tessuto urbanizzato. Anche il Comune nell'indagine PGT ha indicato l'area come interamente urbanizzata.

Si rimanda però al Comune per un'eventuale diversa interpretazione e, qualora l'Amministrazione ritenesse di riproporre l'area (identificata come 62 o 02.vig) come restituzione, dovrà specificare che non si tratta di pertinenza ma di superficie agricola, accompagnata da norme di governo che pongano in evidenza gli interventi e le condizioni che consentiranno di ripristinarne l'effettivo uso agricolo (o naturale).

Si raccomanda di coerenzare anche il disegno della carta del consumo di suolo.

Alla luce di quanto sopra osservato non risultano AT non residenziali su suolo libero pertanto non è necessaria la riduzione della soglia per questa destinazione funzionale.

7 NOTE

Oltre all'adeguamento al Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni nel bacino del Fiume Po e alla Zonazione sismica, si ricordano gli adempimenti connessi all'adeguamento dei PGT al PTR integrato all'art. 5 ex LR 31/2014: adeguamento al Regolamento regionale n. 7/2017 in tema di invarianza idraulica e adeguamenti in tema di regolamento edilizio tipo.

In relazione alla capacità delle fonti di approvvigionamento di garantire il soddisfacimento del futuro fabbisogno idrico¹⁰ e in tema del recapito dei reflui si rimanda all'Allegato della presente istruttoria trasmesso dall'Ufficio d'Ambito Territoriale Ottimale della Provincia di Varese (rif. PEC n. 63010 del 17.12.2025).

Si evidenzia che il Comune di Brebbia rientra nell'elenco dei Comuni interessati da obiettivi prioritari di interesse regionale e sovraregionale, nello specifico "Zone preservazione e salvaguardia ambientale – Ambiti lacuali Laghi" – Ambito del Lago Maggiore.

In merito alla successiva verifica di compatibilità con il PTCP, si rimanda all'area web provinciale in cui sono specificate le modalità per richiedere l'avvio del procedimento, disponibile al seguente link: [Compatibilità con il PTCP](#).

8 ESITO DELL'ISTRUTTORIA

Dall'esame della documentazione pubblicata, in merito alle scelte operate, si ritiene che il nuovo PGT proponga uno scenario generale a maggiore sostenibilità del vigente, soprattutto in ragione della riduzione di consumo di suolo, pur a fronte dei correttivi segnalati nel paragrafo dedicato al BES.

Si rimanda alle ulteriori indicazioni riportate nell'istruttoria per il perfezionamento della documentazione di Piano ai fini delle successive valutazioni di compatibilità con il PTCP e di coerenza con i criteri per la riduzione del consumo di suolo del PTR.

Varese, 19.12.2025

IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA

Arch. Melissa Montalbetti

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott.ssa Lorenza Toson

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi della vigente normativa.

¹⁰ Ai fini del soddisfacimento del futuro fabbisogno, si ritiene che gli interventi per la diminuzione delle perdite di rete debbano comunque essere considerati prioritari rispetto all'incremento del prelievo dal pozzo comunale. In ogni caso, ai fini della realizzazione delle previsioni di Piano, oltre ad attuare le buone pratiche volte al risparmio idrico ed alla riduzione delle perdite di rete, dovrà essere preliminarmente e puntualmente valutata con Alfa S.r.l. l'effettiva possibilità di soddisfacimento del fabbisogno idrico incrementale.