

INDICE

CAP 1	GLI OBIETTIVI DEL PGT	2
PREMESSA		3
GLI OBIETTIVI STRATEGICI DI POLITICA TERRITORIALE.....		4
CAP 2	NORME PER L'ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	20
Art. 1 DP	DOCUMENTO DI PIANO – GENERALITA'	21
Art.2 DP	INDICI, PARAMETRI E NORME PER L'ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO	22
Art. 3DP	AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	31
Art. 4DP	AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	34
Art. 5DP	AREE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (ATR1 e ATR2).....	35
Art. 6DP	TRASFORMAZIONI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DERIVANTI DA PIANI ATTUATIVI EX PRG (PLV C1/2)	38
Art. 7DP	AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA - ARTIGIANALE.....	39
Art. 8DP	AREA DI TRASFORMAZIONE INDUSTRIALE (ATI1)	40
Art. 9DP	TRASFORMAZIONI PREVALENTEMENTE INDUSTRIALI DERIVANTI DA PIANI ATTUATIVI EX PRG (PLV D1/1, PLV D1/2).....	42
Art. 10DP	AREE DI TRASFORMAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI STANDARD URBANISTICI DA CEDERE GRATUITAMENTE AL COMUNE (ART. 11 PUNTO 3 DELLA L.R. 12/2005) CON ATTRIBUZIONE DI DIRITTI EDIFICATORI DA TRASFERIRE SU AREE EDIFICABILI SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE.....	43
Art. 11DP	IL REGISTRO DELLE CESSIONI DEI DIRITTI EDIFICATORI	45
Art. 12DP	COMMERCIO	46
CAP 3	PGT E PAESAGGIO	47
ELEMENTI DI PIANIFICAZIONE PAESISTICO AMBIENTALE.....		48
I BOSCHI.....		55
RELAZIONE ATTESTANTE LA NON ESISTENZA DI ALTERNATIVE RISPETTO ALLE AREE DI TRASFORMAZIONE PREVISTE DAL PGT		57
CAP 4	SOSTENIBILITA' ECONOMICA DEL PGT	59
SOSTENIBILITA' DEI COSTI PER LA REALIZZAZIONE DEGLI OBIETTIVI DI QUALIFICAZIONE E SVILUPPO DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO.....		60

CAP 1

GLI OBIETTIVI DEL PGT

PREMESSA

Il Documento di Piano individua gli obiettivi strategici di politica territoriale a partire dal miglioramento e dalla conservazione dell'ambiente, per tracciare le linee dello sviluppo sostenibile del Comune di Crosio della Valle in coerenza con le previsioni di carattere sovracomunale.

In esso sono indicati gli obiettivi quantitativi e qualitativi di sviluppo complessivo del PGT, comprendendo in essi il recupero urbanistico e la riqualificazione del territorio, minimizzando il consumo di suolo.

Tale sviluppo quantitativo e qualitativo riguarda le politiche per la residenza, le attività produttive (agricoltura, industria, artigianato, commercio, terziario), la viabilità e la mobilità.

Il Documento di Piano inoltre nel riassumere le principali indicazioni riguardanti l'utilizzazione, il miglioramento e l'estensione dei servizi pubblici e di interesse pubblico determina la compatibilità degli interventi previsti con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione.

Il Documento di Piano infine definisce il livello di applicazione dei criteri di compensazione, perequazione e incentivazione previsti dalla Legge Regionale 12/2005.

GLI OBIETTIVI STRATEGICI DI POLITICA TERRITORIALE

Previsione di sviluppo della popolazione

I dati sull'andamento della popolazione negli ultimi dieci anni sono in generale una base di partenza per costruire un'ipotesi di tetto insediativo per il prossimo decennio.

Nel caso di Crosio della Valle si registra un aumento lieve della popolazione caratterizzato, come si può leggere nell'elaborato 1DP, da una crescita non costante, contrassegnata da andamento fluttuante e discontinuo con incrementi e decrementi altalenanti.

Non si può pertanto affermare che il comune abbia assistito ad una crescita demografica significativa.

ANNO	NAT I	MORT I	SALDO NATUR .	INCREM . %	IMMIG R.	EMIGR .	SALDO MIGRAT .	INCREM . %	SALDO TOTAL E	INCREM . TOTALE %	TOTAL E
2002	7	3	4	0,70	40	22	18	3,14	22	3,84	595
2003	8	6	2	0,34	28	25	3	0,50	5	0,84	600
2004	3	2	1	0,17	24	25	-1	-0,17	0	0,00	600
2005	5	6	-1	-0,17	10	19	-9	-1,50	-10	-1,67	590
2006	5	6	-1	-0,17	33	29	4	0,68	3	0,51	593
2007	4	4	0	0,00	28	32	-4	-0,67	-4	-0,67	589
2008	2	5	-3	-0,51	29	18	11	1,87	8	1,36	597
2009	6	4	2	0,34	21	32	-11	-1,84	-9	-1,51	588
2010	12	8	4	0,68	34	12	22	3,74	26	4,42	614
2011	4	2	2	0,33	24	21	3	0,49	5	0,81	619
valori medi	5,60	4,60	1,00	0,17	27,10	23,50	3,60	0,62	4,60	0,79	

AGGIORNAMENTO

20/02/2012									2	0,32	621
------------	--	--	--	--	--	--	--	--	---	------	-----

Andamento della popolazione del Comune di Crosio della Valle nell'ultimo decennio valori approssimati al secondo decimale. fonte: Ufficio Anagrafe del Comune di Crosio della Valle

Se si analizza l'andamento della popolazione nell'arco ventennale si ha una visione più completa ed equilibrata dello sviluppo del Comune di Crosio della Valle.

ANNO	NATI	MORTI	SALDO NATUR.	INCREM. %	IMMIGR.	EMIGR.	SALDO MIGRAT.	INCREM. %	SALDO TOTALE	INCREM. TOTALE %	TOTALE
1992	1	5	-4	-0,84	61	44	17	3,56	13	2,73	490
1993	5	8	-3	-0,61	28	11	17	3,47	14	2,86	504
1994	11	2	9	1,79	20	11	9	1,79	18	3,57	522
1995	3	2	1	0,19	16	21	-5	-0,96	-4	-0,77	518
1996	5	5	0	0,00	17	18	-1	-0,19	-1	-0,19	517
1997	4	6	-2	-0,39	16	22	-6	-1,16	-8	-1,55	509
1998	7	3	4	0,79	24	18	6	1,18	10	1,96	519
1999	8	4	4	0,77	27	27	0	0,00	4	0,77	523
2000	4	8	-4	-0,76	57	12	45	8,60	41	7,84	564
2001	4	6	-2	-0,35	29	18	11	1,95	9	1,60	573
2002	7	3	4	0,70	40	22	18	3,14	22	3,84	595
2003	8	6	2	0,34	22	19	3	0,50	5	0,84	600
2004	3	2	1	0,17	24	25	-1	-0,17	0	0,00	600
2005	5	6	-1	-0,17	10	19	-9	-1,50	-10	-1,67	590
2006	5	6	-1	-0,17	33	29	4	0,68	3	0,51	593
2007	4	4	0	0,00	28	32	-4	-0,67	-4	-0,67	589
2008	2	5	-3	-0,51	29	18	11	1,87	8	1,36	597
2009	6	4	2	0,34	21	32	-11	-1,84	-9	-1,51	588
2010	12	8	4	0,68	34	12	22	3,74	26	4,42	614
2011	4	2	2	0,33	24	21	3	0,49	5	0,81	619
valori medi	5,40	4,75	0,65	0,11	28,00	21,55	6,45	1,22	7,10	1,34	
20/02/2012									33	5,61	621 ¹

Andamento della popolazione del Comune di Crosio della Valle nell'ultimo ventennio valori approssimati al secondo decimale fonte: Ufficio Anagrafe del Comune di Crosio della Valle

Dal 1992 al 2001 la popolazione è aumentata di 83 unità e dal 2002 al 2011 di appena 24 unità con incrementi medi annui rispettivamente di 1,88%, e 0,79%. Da ciò si evince un rallentamento ulteriore della crescita demografica, che già nel decennio precedente era stato di modesta entità.

Si deduce pertanto che il Comune non necessiterà di ulteriori aree di espansione residenziale oltre a quelle previste dal PRG vigente, non essendo interessato da uno sviluppo consistente che richieda incremento rilevante di abitazioni.

Il PGT si limiterà a recepire i piani attuativi vigenti senza introdurre aree aggiuntive, dato che la crescita demografica attuale non le richiede. Obiettivo del piano sarà piuttosto quello di valorizzare e risanare il centro storico, anche attraverso il recupero ad uso residenziale dei rustici accessori; le nuove volumetrie ottenute da tali conversioni, unitamente a quelli derivanti dai piani vigenti, saranno sufficienti ad accogliere lo sviluppo demografico previsto.

1 Fonte: ufficio anagrafe, comune di Crosio della Valle (Va)

Di seguito, vengono analizzati gli andamenti della popolazione nell'ultimo ventennio dei Comuni dell'area interessata dalla VAS di Crosio della Valle.

COMUNI	1991	2010	%
Crosio della Valle	460	618	1,40
Azzate	3.655	4.520	1,04
Daverio	1.912	3.073	2,11
Casale Litta	2.104	2.674	0,94
Mornago	3.485	4.873	1,65
Sumirago	5.059	6.274	0,89
Brunello	735	1.041	1,20
Buguggiate	2.779	3.122	0,40
Galliate Lombardo	544	993	1,51
Bodio Lomnago	1.541	2.117	0,42
Inarzo	659	1.089	2,53
Cazzago Brabbia	729	820	0,64
Ternate	2.305	2.467	0,43
Varano Borghi	2.460	2.383	0,08
Vergiate	7.627	9.014	0,58
Castronno	4.520	5.361	0,83

Confrontando i dati, si notano incrementi percentuali medi annui piuttosto contenuti, tra i quali spiccano i comuni di Inarzo e di Daverio, con incrementi rispettivamente del 2,53% e del 2,11%.

Analizzando più nel dettaglio le dinamiche di espansione, si può notare come diversi comuni che registrano i valori di incremento più elevati (compresi tra l'1% e il 2%) sono attraversati dalla S.P. 17, come nel caso di Daverio, Azzate, Mornago e Crosio della Valle, a dimostrazione del ruolo che tale infrastruttura svolge nel favorire lo sviluppo demografico.

Tra i comuni caratterizzati da un significativo incremento percentuale annuo, si segnalano anche Galliate Lombardo e Brunello, mentre tutti gli altri comuni dell'ambito sono caratterizzati da valori inferiori all'1%. Tra questi, si segnalano i valori di Varano Borghi (0,08%), Ternate (0,43%) e Vergiate (0,58%), tutti appartenenti all'area est, a confine con il lago di Comabbio; da questo si evince che l'area ovest risulta essere maggiormente sviluppata, probabilmente per la vicinanza con il capoluogo Varese, mentre i comuni a est trovano maggiori difficoltà a incentivare la propria crescita.

Crosio della Valle pertanto, seppur con il suo incremento contenuto, si pone nella media del trend di sviluppo dell'area ed anzi presenta, come si è visto, un incremento medio annuo degno di nota, pari all'1,40%.

Per determinare il fabbisogno del Comune, al fine di realizzare un corretto dimensionamento del Piano, si procede di seguito alla proiezione del saldo naturale e del saldo migratorio su base decennale.

Proiezione del saldo naturale su base decennale

Si è già osservato come il saldo naturale non abbia inciso particolarmente sull'andamento complessivo del saldo totale, influenzato in prevalenza dal saldo migratorio.

Per definire la proiezione del saldo naturale nei prossimi dieci anni si è deciso di fare ricorso alla media ponderale tra il valore medio dell'incremento medio annuo degli ultimi dieci anni, pari a 1 unità, e quello degli ultimi 3 anni, pari a 2,6 unità.

Ne consegue che si può prevedere un saldo naturale medio annuo di 1,8 unità, dato che proiettato al decennio, risulta essere pari a **18 unità**.

Proiezione del saldo migratorio su base decennale

Il trend del saldo migratorio analizzato nell'ultimo decennio è notevolmente fluttuante, seppur caratterizzato da valori più consistenti rispetto a quelli del saldo naturale, che si aggira spesso attorno allo zero.

Considerata la forte fluttuazione di questo dato, che non ha visto né una crescita vera e propria né un arresto, si è pensato di porre in primo piano la salvaguardia del territorio agricolo, arginando il consumo di suolo e si considera pertanto ragionevole, ai fini della proiezione, considerare solo il 60% del trend consolidato. La media ponderale tra il valore medio annuo nell'ultimo decennio risulta essere pari a 3,60 unità, con un tasso di incremento medio di 0,62%, mentre negli ultimi 3 anni è pari a 4,66 unità con un incremento percentuale medio dello 0,79%.

La media fra i due valori porta ad un saldo migratorio annuo di 4,13 unità, valore che proiettato al decennio condurrebbe ad una previsione di 41 unità, il cui 60% porta ad una previsione di circa **25 unità**.

La popolazione prevedibile quindi al termine del decennio futuro, cioè nel 2022, deriverà dalla seguente somma:

- popolazione residente al 20.02.2012		621 unità
- incremento per saldo naturale	18 unità	
- incremento per saldo migratorio	25 unità	
- incremento totale di popolazione		43 unità

Popolazione al 31.12.2022

664 unità

In questo modo la popolazione residente conoscerebbe nel decennio di validità del Piano un incremento di 43 unità, pari allo 0,69 % medio annuo, con un ritmo di crescita quindi compreso tra

quello più lieve dell'ultimo decennio (0,45%) e quello più sostenuto del ventennio complessivo '90-2010 (1,79%).

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Il dimensionamento teorico corretto del Piano deve tener conto della popolazione residente, dei vani esistenti, dei fabbisogni pregressi come di quelli insorgenti.

La quota di fabbisogno insorgente di abitazioni è generata da vari fattori quali:

- incremento della popolazione
- formazione di nuove famiglie tramite matrimonio
- formazione unioni di fatto
- tendenza a vivere da single
- divorzi e separazioni.

Abbiamo visto nel precedente paragrafo che l'incremento calcolato sulla media del decennio passato si può quantificare in **43 unità**.

Prendiamo in considerazione i matrimoni e i divorzi registrati negli ultimi 30 anni nel Comune di Crosio della Valle:

		MEDIA ANNUALE
MATRIMONI	137	4,56
DIVORZI	20	0,66

Valutando la previsione per il decennio futuro in analogia con le considerazioni svolte per l'incremento della popolazione e assumendo quindi il numero medio di 4,56 matrimoni all'anno (arrotondati a 5), si considerano 50 matrimoni di cui si può stimare che 4/5 delle coppie interessate saranno caratterizzate dalla decisione di risiedere a Crosio della Valle e daranno luogo ad un nuovo fabbisogno abitativo stimabile in 40 unità.

Supponendo che la metà delle nuove coppie vada ad occupare abitazioni rinnovate del patrimonio residenziale esistente o abitazioni in surplus già esistenti in campo familiare, mentre la restante metà necessiti di nuova abitazione, possiamo valutare il fabbisogno derivante dai matrimoni in 20 unità, cui corrispondono per le unità contraenti il matrimonio **40 vani**.

Per quanto riguarda le coppie di fatto, non vi sono dati ufficiali; tuttavia è possibile fare un calcolo approssimativo, poiché sappiamo che l'incidenza delle coppie di fatto sulla popolazione, a livello

regionale è di circa il 2%. Applicando tale percentuale alla popolazione di Crosio della Valle, otteniamo 12 persone, tenuto conto del turn-over tra convivenze e matrimoni.

Per favorire questa tendenza, ormai consolidata nella nostra società, calcoliamo che siano necessari, nel decennio, vani per **6 abitanti**, pari al 50% di queste persone.

Anche i divorzi generano richiesta d'abitazione. Possiamo ipotizzare anche per il prossimo decennio 6,6 divorzi (arrotondati a 7), che creeranno un fabbisogno abitativo di circa **7 unità**, considerando che i contraenti divorzio sono due, ma un solo coniuge della coppia abbia certamente necessità di nuova abitazione.

Meno certa è la stima della domanda di abitazioni proveniente dal comparto ormai consolidato costituito dalla tendenza a vivere da solo, oggi fortemente messa in crisi dalle condizioni economiche difficili in particolare a causa della precarietà del posto di lavoro e dei costi elevati per gli affitti delle case.

Al primo gennaio 2011 l'Istat ha registrato per il comune di Crosio della Valle 240 celibi/nubili. A questo proposito occorre fare alcune considerazioni, analizzando la tabella della popolazione per classe d'età.

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 1° GENNAIO 2011								
categorie	M	% su classe	% su sesso	F	% su classe	% su sesso	totale	% classe su totale
Single	124	51,67	42,03	116	48,33	35,91	240	38,83
Coniugati	157	49,53	53,22	160	50,47	49,54	317	51,29
Divorziati	7	53,85	2,37	6	46,15	1,86	13	2,10
Vedovi/e	7	14,58	2,37	41	85,42	12,69	48	7,77
TOTALE	295		100	323		100	618	100

classe di età	Abitanti (al 1° gennaio 2011)	% classe sul totale
meno di 5 anni	33	5,34
da 5 a 9 anni	30	4,85
da 10 a 14 anni	34	5,50
da 15 a 24 anni	41	6,63
da 25 a 34 anni	67	10,84
da 35 a 44 anni	104	16,83
da 45 a 54 anni	108	17,48
da 55 a 64 anni	91	14,72
da 65 anni in poi	110	17,80
TOTALE	618	100

I celibi/nubili (240), escluse le fasce di età più giovani che vanno da 0 a 20 anni, che si stima risiederanno in famiglia o da sole sono quantificabili in 143 unità, calcolati nel seguente modo (240-33-30-34=143). Detraendo il numero di persone che sono state ipotizzate contrarre matrimoni e unioni di fatto nel prossimo decennio, stimate rispettivamente in 40 e 6 unità, si ottengono **97**

persone attribuibili alla categoria dei celibi e nubili oltre i 20 anni che si stima risiederanno in famiglia o da sole. Si stima che la scelta di vivere da soli, è ritenuta mediamente interessare il 20% del totale e cioè circa **19** unità nel decennio.

In conclusione, il quadro riassuntivo dei vani necessari a soddisfare la domanda di abitazioni al 2022 è il seguente:

- per incremento popolazione	43 vani
- per matrimonio	40 vani
- per convivenze	6 vani
- per divorzio	7 vani
- single	19 vani

TOTALE **115 vani**

Schema di dimensionamento abitativo del Piano

Così determinate le componenti unitarie di fabbisogno insorgente, occorre considerare il fabbisogno pregresso per risanamento del patrimonio esistente in termini di vani.

Il fabbisogno pregresso è stimabile in 64 vani recuperabili attraverso il riuso dei rustici a fini residenziali o mediante piccoli ampliamenti e riforme delle quote di gronda.

Il quadro riassuntivo per il dimensionamento del Piano è il seguente:

A) Abitanti esistenti 20.02.2012 **621 ab**

B) Fabbisogno pregresso per risanamento del patrimonio

esistente degradato e inserimento standard abitativi adeguati **64 vani**

di cui 43 vani nel Centro storico (risanamento patrimonio esistente degradato e inserimento standard abitativi adeguati compreso l'intervento PS1) e 21 nelle Zone di completamento (inserimento standard abitativi adeguati)

C) Fabbisogno insorgente: **115 vani**

B+C) **179 vani**

TOTALE DIMENSIONAMENTO PIANO A+B+C **800 vani**

Una volta ottenuti questi dati, si è proceduto nel dimensionamento del futuro PGT avendo per obiettivo di limitare il consumo di suolo, di arginare la spinta ad eccessivi insediamenti residenziali e fare uso della perequazione-compensazione quale strumento di riequilibrio tra le funzioni pubbliche e private. Questo principalmente perché il Piano non deve essere uno strumento passivo. È necessario quindi che attraverso la redazione del nuovo PGT si riesca a mantenere comunque una discreta possibilità di sviluppo economico e abitativo commisurata però in modo trasparente con una reale domanda corrispondente ad un fabbisogno stimato correttamente.

Linee guida e orientamenti generali del PGT

La proposta di Piano assume come primo fondamentale obiettivo quello di determinare uno sviluppo del Comune compatibile con le esigenze ambientali e paesaggistiche, storiche, culturali e della qualità della vita dei suoi abitanti.

In questo senso impegno del PGT è quello di contenere il consumo di suolo e in generale di legare le trasformazioni di suoli liberi solo in rapporto a importanti obiettivi di pianificazione del Comune. Nella logica generale di risparmio di consumo di suolo, il PGT delinea un quadro fondamentale che tende a collocare le poche aree di trasformazione in modo equilibrato sul territorio comunale nel rispetto del sistema ambientale, paesaggistico e dell'edificato, in gran parte riconfermando aree di espansione già previste dal PRG previgente (tra l'altro, in un caso, riducendo la superficie territoriale) e comunque cogliendo le opportunità che si delineano ai bordi del territorio edificato e consolidato.

Il Documento di Piano disegna infatti tre aree di trasformazione, due a destinazione prevalentemente residenziale e una a carattere produttivo per le quali la soluzione definitiva nasce dallo studio di scenari diversi illustrati analiticamente durante il processo di VAS (Rapporto Ambientale).

Quelle residenziali che riconfermano delle previsioni del Piano previgente sono localizzate in continuità con il tessuto edificato ed in particolare l'Area di Trasformazione Residenziale 1 (ATR1) a nord del PL vigente C1/2 e l'Area di Trasformazione Residenziale 2 (ATR2) in adiacenza delle zone di completamento residenziale di via XXV Aprile.

L'unica area di trasformazione nuova rispetto alle previsioni del PRG previgente è quella a destinazione produttiva, denominata dal PGT come Area di Trasformazione Industriale 1 (ATI1) collocata ai margini dell'attuale zona industriale verso il lato ovest di via Caregò.

In ogni caso tali previsioni sono sempre collegate alla soluzione di problemi più generali di carattere pubblico quali per esempio la realizzazione di tratti di viabilità strategici per il sistema complessivo di Crosio della Valle, la formazione di attrezzature di interesse comune e in generale di ampie aree a verde e a parcheggi pubblici.

Le previsioni residenziali sono state studiate, valutate e proposte dal Documento di Piano in base al reale fabbisogno di nuove case sulla base delle previsioni di sviluppo della popolazione studiato in precedenza.

In particolare nell'ambito dell'ATR1, la cui superficie territoriale è lievemente ridotta rispetto a quella prevista dal PRG (si passa da 11.388 mq a 9.820 mq), il PGT disegna la viabilità collegandosi a quella esistente (via del Roccolo e via dell'Albosta) completando così l'anello viabilistico attualmente incompleto.

In questo modo si razionalizza la viabilità esistente alleggerendo in particolare il flusso automobilistico nel tratto di via IV Novembre verso il centro.

All'interno della medesima area ATR1 è previsto il traguardo / obiettivo del miglioramento del bosco per la fruibilità e/o la formazione di parco pubblico su aree che sono riconosciute di rilevanza paesaggistico -ambientale.

Completa il sistema dei servizi dell'ATR1 la realizzazione di adeguati spazi a parcheggio pubblico lungo la strada di progetto.

Le previsioni residenziali sono completate dalla seconda area di trasformazione ATR2, la quale è caratterizzata da un'area pubblica verde che si affaccia sull'esistente via XXV Aprile, per la quale è previsto un allargamento a carico dei lottizzanti, e sulla quale si attesterà la nuova strada a fondo cieco di accesso alla lottizzazione, al cui termine sarà previsto un adeguato sistema di ritorno per le auto, oltre che adeguati spazi a parcheggio pubblico.

L'area ATR2 ricade, secondo le indicazioni del Piano di Indirizzo Forestale (PIF), nella specifica dei "boschi interessati da previsioni urbanistiche" e sarà quindi sottoposta al rispetto della normativa vigente in materia.

In essa si distingue un'area boschiva destinata al miglioramento della fruibilità e/o la formazione di parco pubblico.

Diversamente l'area a carattere produttivo (ATI1) dal punto di vista delle funzioni pubbliche è caratterizzata, che da un parcheggio collegato alla viabilità di progetto di accesso al lotto.

Oltre a queste nuove previsioni e alla riproposizione dei piani attuativi vigenti (PLV) il Documento di Piano individua il nucleo di antica formazione nel quale il PGT pone come obiettivo quello di riordinare il tessuto storico attraverso le modalità di intervento e le prescrizioni puntuali edificio per edificio.

Tali approfondimenti per il centro storico sono sviluppati nell'ambito del Piano delle Regole che studia il tessuto consolidato nel suo complesso.

In particolare per il Nucleo di Antica Formazione, individuato dal Documento di Piano così come dal Piano delle Regole, il PGT attraverso un rilievo dettagliato dei nuclei storici introduce il metodo delle modalità di intervento e delle prescrizioni puntuali edificio per edificio collegandole a un abaco morfologico a cui si rimanda per i principali elementi costruttivi oltre che per le indicazioni cromatiche per le facciate, compresi gli abbinamenti tra fondi – riquadri e cornici e per gli elementi in legno e in ferro.

La normativa prevede il riuso residenziale dei fabbricati di origine rurale con il recupero dei rustici alla nuova destinazione abitativa.

Nell'ambito del Piano delle Regole il Piano individua due Progetti Speciali (PS1 e PS2).

Il Progetto Speciale PS1 prevede la sistemazione di un lotto libero di pertinenza di costruzioni residenziali e rurali residue attraverso la realizzazione di un nuovo edificio che, sia nella scelta dei materiali sia nella tipologia costruttiva, fa riferimento agli edifici storici limitrofi seppur utilizzando moduli architettonici contemporanei.

Tale costruzione è disegnata arretrata rispetto all'attuale filo stradale affinché sia possibile la formazione, attraverso la creazione di un portico al piano terra del medesimo edificio, di un passaggio pubblico pedonale oltre che l'allargamento della strada su cui si affaccia. Inoltre attraverso la cessione di un'area extracomparto limitrofa sarà possibile provvedere all'ampliamento della sede stradale di via del Roccolo all'intersezione con via IV Novembre.

La sistemazione di questo lotto è completata dal progetto di adeguati box / posti auto disegnati in relazione allo spazio aperto a verde oltre che in rapporto a un edificio rustico che il PGT trasforma ad uso residenziale.

Il secondo progetto speciale (PS2) invece, localizzato in via S. Apollinare in adiacenza al centro storico, prevede la realizzazione di box interrati privati con sistemazione superficiale e formazione di un piccolo parcheggio pubblico.

Tale progetto da un lato vuole garantire alcuni box privati soprattutto agli abitanti del centro le cui abitazioni non sono dotate di adeguati spazi per il ricovero dei mezzi e dall'altro vuole essere l'occasione per studiare la sistemazione superficiale del manufatto e realizzare un piccolo parcheggio pubblico a servizio della Chiesa e di quella parte del centro.

Per quanto concerne le aree destinate a nuovi spazi e attrezzature pubbliche, esse sono individuate dal Documento di Piano come aree di trasformazione per la realizzazione di standard urbanistici da cedere gratuitamente al Comune (art. 11 punto 3 della L.R. 12/2005 e s.m.i.) con attribuzione di diritti edificatori (0,15 mc/mq) da trasferire su aree edificabili soggette a piano attuativo e/o su ambiti di completamento residenziale e industriale (compensazione / perequazione).

Attraverso tale meccanismo, in queste aree definite di compensazione (segnate con apposita grafia nel Documento di Piano) che giungono gratuitamente in proprietà all'Amministrazione Comunale, il trasferimento dei diritti edificatori avviene a condizione che esse siano state acquistate dall'avente titolo ad edificare in un'area di trasformazione e/o in un'area di completamento o che il proprietario dell'area di trasformazione e/o del lotto di completamento e delle aree di compensazione sia il medesimo.

L'operatore dovrà dimostrare la disponibilità di dette aree e definire i tempi della loro cessione gratuita al Comune, in sede di presentazione del piano attuativo per le aree di trasformazione o al momento della presentazione del titolo abilitativo per i lotti di completamento residenziale.

In particolare le aree di compensazione previste dal Documento di Piano del PGT di Crosio della Valle sono:

- L'area di fronte al Municipio destinata in parte a parcheggio lungo il lato verso via IV Novembre e in parte ad attrezzature di interesse comune (area feste)
- L'area limitrofa all'attuale piattaforma ecologica destinata al suo ampliamento.
- L'area piantumata lungo la strada vicinale detta della Vigna destinata a verde confermando la presenza del bosco
- Una fascia verde che collega l'area di cui sopra con l'area del municipio e del campo sportivo
- L'area lungo via S. Apollinare destinata a verde come zona cuscinetto verso la vicina industria
- Un'area lungo via Riva destinata ad attrezzature di interesse comune
- Alcune aree lungo via Risorgimento a completamento della pista ciclabile esistente

Il Piano quindi indica in corrispondenza delle aree a servizio, sia esistenti che di progetto, traguardi / obiettivo di conservazione e miglioramento dei servizi stessi suddividendoli secondo le diverse categorie (parcheggi, attrezzature di interesse comune, verde, ecc)

In particolare per il sistema del verde il Documento di Piano, oltre ai traguardi / obiettivo di conservazione del verde esistente, di valorizzazione con nuove aree di progetto del sistema del verde comunale, indica il traguardo / obiettivo di consolidamento del verde privato di rilevanza paesistica che contribuisce fortemente, sia per estensione sia per qualità e percezione, al valore complessivo delle aree a verde.

Dal punto di vista viabilistico, oltre alle strade già descritte in precedenza nell'ambito della ATR1 e a servizio dell'ATR2 e dell'ATI1, sono previsti alcuni interventi quali il completamento attraverso un nuovo tratto di via a senso unico della strada della Vigna, attualmente a fondo cieco, e la realizzazione dell'ultimo tratto di via delle Fontanacce. Quest'ultima strada verrà protratta fino ad attestarsi alla rotonda esistente di via Risorgimento, ridisegnando inoltre il bivio che verrà a crearsi con la strada esistente che conduce al cimitero, attraverso un intervento migliorativo che garantisca la messa in sicurezza dell'incrocio.

Completa il sistema della viabilità la rete della mobilità dolce: il PGT infatti mette a sistema i brevi tratti attualmente esistenti solo sulla Strada Provinciale collegandoli con nuove previsioni al nucleo abitato centrale e favorendo nel contempo il collegamento di Crosio della Valle con i comuni limitrofi.

Infine per il sistema della mobilità strategica è la previsione dell'allargamento del primo tratto di via Riva, da via Risorgimento sino all'area di compensazione che il PGT destina ad attrezzature di

interesse comune, attraverso il quale è possibile la realizzazione di un marciapiede che attualmente in quel tratto è assente.

Il Documento di Piano riporta poi i principali vincoli che caratterizzano il territorio quali il rispetto cimiteriale, quello dei pozzi e i limiti derivanti dalla presenza dell'Industria di Incidente Rilevante (RIR). In merito alla presenza di tale industria tra gli allegati del PGT è inserito, come previsto dalla normativa vigente, l'elaborato eRIR (allegato 6).

Obiettivi quantitativi e qualità dello sviluppo complessivo del PGT

Premessa

La nuova normativa introdotta dalla L.R. 12/2005 introduce due sostanziali innovazioni nel computo della capacità insediativa del piano.

In primo luogo non esiste più un rapporto predeterminato e valido per tutti i Comuni della Lombardia che, vigente la L.R. 1/2001, si assestava sul valore standard di 150 mc/abitante.

Esiste quindi la necessità di calcolare nella formulazione del PGT un rapporto basato su dati e riscontri recenti e reali tra volume esistente e abitanti giacché il riferimento è necessariamente collegato all'attualità essendo utile per la definizione della capacità insediativa insorgente.

In secondo luogo la citata L.R. 12/2005 regola diversamente il regime urbanistico delle aree di trasformazione da quello delle zone consolidate.

Per le aree di trasformazione la legge affida ai piani attuativi il compito di fissare in via definitiva in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano gli indici urbanistico edilizi necessari all'attuazione delle previsioni dello stesso.

In altri termini il PGT, nel Documento di Piano, delimita le aree di trasformazioni attribuendo ad esse un tetto insediativo e parametri generali per l'edificazione, mentre l'attuazione degli interventi di trasformazione è delegata ai piani attuativi.

Tuttavia il Documento di Piano, nell'elaborato 7DP, definisce i termini fondamentali da riportare nelle Convenzioni in materia di cessioni delle aree e di realizzazione delle opere pubbliche e predispose, con carattere indicativo, schemi planivolumetrici.

Nelle zone consolidate invece il Piano delle Regole determina con precisione gli indici e i parametri di edificabilità.

Al Documento di Piano spetta il compito di fissare i limiti quantitativi dello sviluppo edilizio complessivo.

Definizione del rapporto volume / abitante

Nel PGT di Crosio della Valle per stimare i vani teorici si è usato il parametro di 150 mc/abitante in quanto il volume esistente a destinazione residenziale, dal rilievo diretto effettuato in fase di preparazione del PGT, somma a 101.813 mc circa al netto di box, accessori e delle attività commerciali al piede degli edifici.

Il dato di 101.813 mc deriva anche da alcune riduzioni relative alla presenza di vani tecnici, di logge, sfalsamenti di piano e alla correzione tra aereofotogrammetrico e catasto. Infine da tale

calcolo sono stati anche scorporati i volumi relativi ai vani rialzati, seminterrati e quota parte di sottotetti.

A) Stato di fatto - volume residenziale esistente	B) Stato di fatto - abitanti residenti	A / B – Volume esistente / abitanti residenti	Nuovo rapporto standard volume / abitanti
101.813 mc	621 ab	164 mc/ab	150 mc/ab

Ciò ha comportato un'attribuzione di abitanti / vani rispetto ai volumi edificabili più conforme alla realtà.

Capacità insediativa residenziale complessiva del PGT aggiuntiva rispetto all'esistente

Il computo della capacità insediativa residenziale complessiva aggiuntiva rispetto all'esistente si articola nel modo seguente:

Aree di espansione e trasformazione	Volume da realizzare (mc)	Vani
ATR 1	7.856	52
ATR 2	6.538	44
Aree di compensazione/perequazione (St complessiva delle aree di perequazione pari a 21.895 mq. Indice di compensazione = 0,15 mc/mq Volumetria complessiva derivante dall'utilizzo dei diritti di compensazione/perequazione pari a 3.284 mc = 1.094 mq di SIp di cui: 547 mq residenziali, pari a 1.641 mc e 547 mq di SIp industriale) Aree di compensazione/perequazione	1.641	11
Centro storico (risanamento patrimonio esistente degradato e inserimento standard abitativi adeguati compreso l'intervento PS1).	2550	17
Zone di completamento (inserimento standard abitativi adeguati)	1515	10
Zone di completamento – lotti liberi, ultime saturazioni indice e completamento PLV C 1 / 2	6750	45
TOTALE	26.850	179

La capacità insediativa aggiuntiva del nuovo piano è pari a 179 vani, ovvero di 26.850 mc.

In sintesi quindi la capacità insediativa complessiva di piano in base alle indicazioni della L.R.12/05 è così computata:

Abitanti residenti al 20/02/2012	621 abitanti		
Vani insediabili		179 vani	
TOTALE UNITA' DI CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA			800 UNITA'

Il dimensionamento del piano sulla base dello studio delle tendenze di sviluppo della popolazione e dei fabbisogni aveva dato origine a una previsione coincidente di 800 unità vani/abitanti.

Per concludere è utile distinguere chiaramente tra i nuovi vani edificabili e l'incremento di popolazione previsto.

Si ribadisce che l'incremento di popolazione al decennio rimane determinato in 43 abitanti pari al 7% circa della popolazione residente con una media di incremento annuo dello 0,7% sino a raggiungere al 2022 664 unità

I vani edificabili rispondono quindi a questo sviluppo di popolazione previsto e in più alla *dotazione aggiuntiva fisiologica* di abitazioni dovuta a garantire il fabbisogno di vani che nasce normalmente dalla formazione di nuove famiglie tramite matrimonio o unione di fatto, alla crescente tendenza a vivere da single e dalle necessità derivanti da divorzi e separazioni nonché dalla necessità di risanamento del patrimonio esistente degradato.

Nel complesso i vani edificabili nel decennio saranno 179 unità.

Di questi vani edificabili gli ultimi ad andare in attuazione saranno quelle di compensazione / perequazione e una parte delle aree di completamento e di risanamento igienico – funzionale del patrimonio esistente.

Invece le prime aree ad andare in attuazione saranno dal punto di vista della residenza quelle relative al completamento del PL vigente e alle attività iniziali delle due aree di trasformazione.

A conti fatti si può immaginare che al termine dei primi 5 anni di validità del PGT potranno essere realizzati circa 80 vani, mentre i 99 residui potranno trovare attuazione nel successivo quinquennio.

Conseguentemente al termine del primo quinquennio di validità del PGT come previsto dalla legge si effettuerà il monitoraggio e si valuterà l'opportunità di procedere con le previsioni del PGT o di adeguarsi ad eventuali nuovi visibili orientamenti del mercato, delle attività immobiliari e dell'effettiva domanda di abitazioni.

L'Amministrazione valuterà quindi la relazione di monitoraggio e deciderà sulla opportunità di modifiche o integrazioni al Documento di Piano.

CAP 2

NORME PER L'ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

Art. 1 DP DOCUMENTO DI PIANO – GENERALITA’

Per ogni utilizzo ai fini dell'edificazione e dei certificati di destinazione urbanistica valgono esclusivamente gli elaborati in scala 1:2.000 (12PR per il Piano delle Regole e 10PS per il Piano dei Servizi) oltre, per le sole aree di trasformazione, l'elaborato 7DP.

Concorrono alla definizione dei Certificati di Destinazione Urbanistica gli elaborati 11PR, 9PS e, limitatamente alle aree di trasformazione, gli elaborati 4DP, e 7DP.

Art.2 DP INDICI, PARAMETRI E NORME PER L'ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

Nel presente elaborato sono riportati i seguenti indici, parametri e norme con le relative descrizioni e definizioni generali, che servono a regolare l'organizzazione planimetrica ed urbanistica dei vari ambiti di trasformazione.

Ove necessario, se non sufficienti, si consultino anche i rimandi espliciti all'articolato dell'elaborato 11PR che vale comunque nella sua interezza anche rispetto al seguente estratto.

St = Superficie territoriale (mq) da calcolarsi solo nei piani attuativi

E' definita dalla superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi pubblici o privati di attuazione del PGT ed è pertanto comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate alla edificazione vera e propria e di tutte le rimanenti racchiuse nei perimetri dei piani attuativi, comprese quelle necessarie per la urbanizzazione primaria e secondaria, definite dagli Elaborati 5DP, 6DP, 7DP, 10PS e dagli elaborati 4DP, 9PS, 11PR.

Sono da escludere dalla St le aree di proprietà pubblica eventualmente ricadenti nei perimetri dei piani attuativi già in uso come strade pubbliche alla data di adozione del PGT.

It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

Definisce il volume costruibile per ogni unità di superficie territoriale

Sf = Superficie fondiaria (mq)

E' costituita dall'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il Piano delle Regole si attua a mezzo di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, subordinati o meno all'approvazione di eventuali Piani Attuativi.

Sono da escludere ai fini del suo computo gli spazi pubblici previsti dal Piano (urbanizzazioni primarie, aree per la viabilità pedonale, ciclabile e veicolare, e urbanizzazioni secondarie).

Sono escluse dalla Sf le aree di proprietà pubbliche e ad uso pubblico consolidato già in uso come strade pubbliche alla data di adozione del PGT.

If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

Definisce il volume costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

Slp = Superficie lorda di pavimento (mq)

Indica la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra ed entro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature etc.) e al netto del vano scale/ascensore. Si specifica che la superficie del vano scala/ascensore è comprensiva per ogni piano della superficie di: proiezione delle rampe; pianerottoli; corridoi di smistamento; atri di ingresso; vano ascensore, ecc. misurati tutti al netto dei muri perimetrali condivisi con altri ambienti ed al lordo di muri delimitanti il vano scala dall'esterno.

Sono altresì escluse dal calcolo della SLP:

- a) le superfici relative ai volumi tecnici oltre l'intradosso della soletta dell'ultimo piano, fino all'altezza massima di ml 3,50, salvo le norme vigenti per le cabine ascensori e montacarichi relative agli extracorse;
- b) le superfici dei piani interrati e seminterrati con altezza netta interna non maggiore di mt. 2,50;
- c) le superfici dei soppalchi interni all'abitazione che abbiano le caratteristiche previste dal vigente Regolamento Locale di Igiene;
- d) i porticati pubblici o privati e le logge rientranti (anche se comprese tra tre murature perimetrali).

Per il computo della superficie lorda di pavimento relativamente ai box, agli accessori, valgono le disposizioni di cui agli articoli 14 e 18 dell'elaborato 11PR.

Nel caso di tettoie aperte esse non costituiscono mai slp ai fini del computo della volumetria.

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

Indica la massima superficie lorda di pavimento (Slp), espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf), limitatamente agli insediamenti

produttivi e commerciali o ai servizi pubblici o ad altre zone ove sia specificamente indicato nelle norme.

Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

Indica la massima superficie lorda di pavimento (Slp), espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale (St), limitatamente agli insediamenti produttivi e commerciali o ai servizi pubblici o ad altre zone ove sia specificamente indicato nelle norme.

Sc = Superficie coperta (mq)

Misura la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali nonché dei porticati e delle tettoie aperte.

Sono escluse le parti aggettanti aperte come balconi e sporti di gronda fino a m 1,50 di profondità.

Se lo sporto è superiore a 1,5 metri tutto lo sporto deve essere conteggiato come Sc.

Rc = Rapporto di copertura (mq/mq)

Esprime il rapporto tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

H = Altezza massima di un fabbricato (max)

Per i fabbricati esistenti o da realizzare nei diversi ambiti l'altezza massima - H max - è calcolata dallo spiccatto del marciapiede o dalla careggiata stradale pubblica adiacente l'ingresso pedonale principale della costruzione al punto più alto di intersezione tra il manto e il paramento esterno misurato all'estradosso dell'elemento strutturale.

Nei terreni in forte pendenza nel lato a valle l'altezza dell'edificio misurata nella sua quota inferiore non può superare di 2,50 mt l'altezza massima stabilita in ciascun ambito.

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite al Titolo IV° dell'elaborato 11PR per i diversi ambiti in relazione alle caratteristiche della zona, agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione.

Le altezze massime devono far riferimento al profilo naturale del terreno che non deve in alcun modo essere modificato.

Va = Volume assegnato (mc)

E' la quantità massima edificabile, espressa in mc, laddove sia precisato esplicitamente in normativa.

Tale volume è calcolato secondo quanto previsto dall'art. 14 dell'elaborato 11PR delle presenti norme.

Ve = Volume esistente (mc)

E' la quantità di volumetria esistente calcolata con le modalità previste dall'art. 14 dell'elaborato 11PR.

Slp a =Superficie lorda di pavimento assegnata (mq)

E' la quantità massima edificabile, espressa in mq, laddove sia precisato esplicitamente in normativa.

Tale Slp è calcolata secondo quanto previsto dall'art. 14 dell'elaborato 11PR.

Ipp =Indice di permeabilità profonda (mq/mq)

È la quota di Sf per la quale si garantisce la permeabilità profonda.

Per superficie permeabile in modo profondo si intende la parte di superficie fondiaria delle aree di trasformazione ed espansione soggette a piano attuativo in grado di assorbire le acque meteoriche senza che queste vengano convogliate negli appositi sistemi di drenaggio e canalizzazione.

L'indice minimo è:

per le zone residenziali e per le attrezzature

pubbliche e di interesse pubblico

Ipp= 0,4 mq/mq (40%)

per le zone produttive e commerciali – terziarie

Ipp= 0,15 mq/mq (15%)

La superficie drenante e scoperta dei fabbricati da non adibire a posto macchina o deposito dovrà essere conforme a quella stabilita dal Regolamento d'Igiene tipo della Regione Lombardia che il Comune di Crosio della Valle applica.

Tipologie delle coperture

In tutti gli ambiti a destinazione residenziale, la copertura di tutti i nuovi edifici sarà realizzata tenendo conto delle caratteristiche storiche e paesaggistico – ambientali del Comune.

In particolare negli ambiti A - Nuclei di Antica Formazione le coperture saranno realizzate di norma a falde inclinate con le pendenze, le tecniche e i materiali indicati dall'elaborato 15PR.

In generale le terrazze ricavate nelle coperture a falde inclinate saranno realizzate come da abaco (elaborato 15PR) e negli ambiti A dovranno essere visibili solo verso gli affacci interni ai cortili.

Negli ambiti A inoltre, la posa di eventuali pannelli fotovoltaici o solari termici non dovrà avvenire su falde di fronti prospettanti spazi o aree pubbliche.

In tutti gli ambiti, esclusi gli ambiti A, la copertura a falda inclinata deve avere pendenza minima del 30%. Non sono ammesse pendenze inferiori.

Le modalità di esecuzione delle coperture dei box negli ambiti diversi dall'ambito A sono definite nel successivo art. 18 dell'elaborato 11PR.

Trasformazioni edilizie onerose

Valgono le prescrizioni di cui alle leggi vigenti e in particolare sono soggetti a versamento di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria o a realizzazione di opere a scomputo le seguenti trasformazioni edilizie:

- tutte quelle che ricadono nei piani attuativi vigenti a carattere residenziale e produttivo

- tutte quelle che ricadono negli ambiti di trasformazione a carattere residenziale (elaborato 7DP)
- tutte quelle che ricadono negli ambiti di trasformazione a carattere produttivo (elaborati 7DP)
- tutte quelle che ricadono negli ambiti B1, B2, D1, D2, D3, D4, D5, D6, nel verde privato e negli edifici esistenti negli ambiti agricoli e nei boschi se comportanti un incremento volumetrico (anche se derivante dal recupero di volumetria dovuto al calcolo dei vani scala da detrarre dal volume totale esistente così come stabilito all'art. 14 dell'elaborato 11PR)
- tutte quelle che ricadono negli ambiti B1, B2, D1, D2, D3, D4, D5, D6, nel verde privato e negli edifici esistenti negli ambiti agricoli e nei boschi se comportano modifica di destinazione d'uso (sia con opere sia senza opere) secondo le casistiche citate all'art. 53 dell'elaborato 11PR.
- tutte quelle che ricadono negli ambiti B1, B2, nel verde privato e negli edifici esistenti negli ambiti agricoli e nei boschi se comportanti un incremento volumetrico derivante dalla realizzazione dei sottotetti secondo la normativa dell'art. 14 dell'elaborato 11PR.
- tutte quelle previste negli ambiti E salvo nei casi di esenzione dal pagamento degli oneri a favore dei conduttori dei fondi previste dalla legge vigente.
- tutte le ristrutturazioni edilizie negli ambiti B1, B2, D1, D2, D3, D4, D5, D6, nel verde privato e negli edifici esistenti negli ambiti agricoli e nei boschi.
- tutte le modificazioni volumetriche e di destinazione d'uso comprese nei piani attuativi vigenti o nei piani attuativi previsti dalla pianificazione vigente precedentemente all'adozione del PGT (artt. 37, 54 dell'elaborato 11PR).

Per gli ambiti A le trasformazioni che comportano versamento di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono riferite alle seguenti modalità:

- recupero dei rustici ad uso residenziale
- riabilitazione generale degli edifici residenziali
- tutte le sopraelevazioni
- tutti gli ampliamenti, ricostruzioni e recuperi
- tutti i recuperi di volume attraverso la chiusura di vani aperti
- tutti gli interventi di modifica di destinazione d'uso (sia con opere sia senza opere) come definiti all'art. 53 dell'elaborato 11PR.

Nei casi di Piani di Recupero che si sostituiscano alle modalità di intervento tutte le trasformazioni e gli interventi previsti sono soggetti al pagamento totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria o a realizzazione di opere a scomputo.

L'entità degli oneri, la loro riduzione, il versamento del contributo del costo di costruzione e della quota relativa allo smaltimento dei rifiuti sono stabiliti dalla legge vigente e dalle deliberazioni comunali.

Recinzioni

Le recinzioni in tutti gli ambiti del Piano delle Regole e in tutte le aree di trasformazione prospettanti su spazi e aree pubbliche e di uso pubblico non dovranno presentare pareti cieche in misura superiore al 30% dello sviluppo della parte di recinzione trasparente e sono sempre escluse le lastre prefabbricate comunque finite superficialmente. Le porzioni di pareti cieche non potranno essere continue per la loro entità massima, ma dovranno essere interrotte da parti di recinzione trasparente.

Le recinzioni saranno realizzate con uno zoccolo di muratura di altezza massima di 50 cm con sovrapposta inferriata con riferimento all'abaco dei materiali - elaborato 15 PR con valore di indirizzo, che garantisca la trasparenza.

Negli ambiti A, oltre al rigoroso rispetto delle prescrizioni contenuti negli elaborati 14PR e 15PR, vale per le recinzioni, la norma specifica di cui all'art. 30 dell'elaborato 11PR.

E' ammessa la piantumazione arretrata rispetto la recinzione di siepi sempreverdi arbustacee, di altezza massima di metri 2,50 e comunque uguali all'altezza massima della recinzione.

Nei casi di piantumazione di siepi e di essenze rampicanti dovranno essere messi a dimora alle distanze previste dal Codice Civile salvo diverse pattuizioni con i confinanti.

L'altezza massima delle recinzioni divisorie di proprietà private è di metri 2,50.

L'altezza massima delle recinzioni prospettanti su aree o spazi pubblici sarà di mt. 2.10 dal piano del marciapiede stradale o in assenza di questo da più cm. 15 dal piano della pavimentazione della strada più prossima. Nel caso in cui vengano realizzati tettucci a copertura degli accessi pedonali e/o carrai, il punto più alto di tali strutture non potrà essere maggiore di mt. 2.50 come sopra misurati.

Sono assolutamente vietati nelle recinzioni prospettanti spazi o aree pubbliche reti fitte o teli coprenti anche in coesistenza con siepi in quanto non garantiscono la trasparenza.

In generale valgono le seguenti norme.

1. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione;
2. Le recinzioni tra le proprietà possono essere realizzate:
 - a) con muro pieno costruito in opera;
 - b) con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi;
 - c) con reti e siepi;
 - d) con pali infissi al suolo e rete di protezione.
3. Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.
4. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
5. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.
6. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
7. I cancelli carrai su strade e spazi pubblici ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.
8. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.

Negli ambiti A è possibile prevedere chiusure all'ingresso della corte e recinzioni interne ad esse secondo le disposizioni e indicazioni specificate nell'articolo 31 dell'elaborato 11PR.

Art. 3DP AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Gli ambiti di trasformazione sono costituiti dalle aree di trasformazione destinate alla nuova edificazione prevalentemente residenziale, produttivo – artigianale e alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale.

Con apposito perimetro e specifiche sigle sono indicati i comparti all'interno dei quali gli interventi sono subordinati alla presentazione di piani attuativi (elaborato 5DP).

In tutte le aree di trasformazione subordinate alla presentazione dei piani attuativi vige l'obbligo della cessione gratuita delle aree a standard e viabilità comprese nel perimetro dei piani attuativi e quelle eventualmente fuori comparto, rispettando la quantità e la posizione di tali attrezzature pubbliche così come riportate nel Piano dei Servizi (elaborato 10PS). E' tuttavia possibile, motivatamente modificare la posizione delle aree di cessione mantenendone rigorosamente le quantità e previo approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di piano attuativo in variante.

Le convenzioni dei piani attuativi conterranno gli obblighi relativi alla cessione gratuita delle aree all'Amministrazione Comunale, al versamento degli oneri e alla realizzazione delle opere in essi previsti come meglio specificato negli articoli successivi relativi ai singoli ambiti di trasformazione e secondo le indicazioni dell'elaborato 7DP. I piani attuativi per le aree di trasformazione, la cui redazione e approvazione è obbligatoria, consistono nei piani di lottizzazione convenzionati residenziali e produttivi, nei piani particolareggiati, nei programmi integrati di intervento e nei piani per gli insediamenti produttivi.

Per quanto concerne gli ambiti di trasformazione sia quelli prevalentemente residenziali, sia quelli prevalentemente produttivi, artigianali l'elaborato 7DP - Schemi planivolumetrici per gli ambiti di trasformazione -contiene gli obblighi fondamentali da trascrivere nelle Convenzioni e una disposizione esemplificativa dei volumi edificabili.

All'interno delle aree di trasformazione, nei casi di rifacimento del manto stradale o di nuova realizzazione, è prescritto l'uso di materiali ecologici (asfalti bio – compatibili e colle naturali anti – smog).

All'interno di tutti gli interventi urbanistici preventivi (Piani Attuativi) nell'ambito della superficie fondiaria residenziale, così come è prevista la realizzazione di strade locali di disimpegno della viabilità veicolare interna, in egual modo dovranno essere previsti, a carico dei lottizzanti, percorsi ciclopedonali realizzati in sede propria da realizzarsi in fregio della viabilità locale o separatamente ad essa, anche se non esplicitamente previste dal PGT. In fase di pianificazione attuativa è necessario che venga verificata la sostenibilità viabilistica delle singole trasformazioni.

Inoltre all'interno delle aree di trasformazione si applica il Regolamento Regionale 2/2006 in merito al riutilizzo dell'acqua piovana.

In tutti gli ambiti di trasformazione vanno rispettati prescrizioni e limiti disegnati e trascritti nell'elaborato 3a DP (Analisi dello stato di fatto: fattori che vincolano e orientano le trasformazioni e destinazioni d'uso degli edifici e delle aree di uso pubblico), sia derivanti dalle leggi vigenti sia normati dall'elaborato 11PR del PGT, indipendentemente dalla trascrizione nell'elaborato 5DP.

In tutti gli ambiti di trasformazione le tavole grafiche e gli allegati contenuti nell'elaborato 7DP se firmati per accettazione dagli aventi titolo, proprietari o affittuari (questi ultimi con assenso scritto e registrato della proprietà) dei singoli ambiti di trasformazione e debitamente registrati, corrispondono a tutti gli effetti ad approvazione del piano attuativo e consentono quindi di procedere all'edificazione attraverso semplice titolo abilitativo soggetto tuttavia agli obblighi e alle prescrizioni contenute negli *Elementi inderogabili da riportare in Convenzione*.

In caso si vogliano invece apportare modifiche alla distribuzione planivolumetrica contenuta nell'elaborato 7DP sarà necessario presentare un piano attuativo in variante nel rispetto dei limiti volumetrici, di altezze di quantità di aree di cessione e standard da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale.

Inoltre, preventivamente, nel caso di trasformazioni su aree industriali dismesse o inquinate è fatto obbligo di provvedere alle opere di bonifiche dell'area stessa prima del rilascio del titolo abilitativo ai sensi delle norme e delle leggi vigenti in materia.

Il Comune entro 12 mesi dall'adozione del PGT verifica e assicura la coerenza con la classificazione acustica in vigore.

Nella definizione dei nuovi ambiti di trasformazione e quindi prima dell'ottenimento dei titoli abilitativi saranno verificate la fasce di pertinenza acustica e i limiti di immissione riferiti alle infrastrutture stradali come indicato dal DPR n.142/2004 nonché la verifica di clima acustico (art 8 Legge 26/10/1995 n. 447 e s.m.i.) e se del caso di prevedere idonei interventi mitigatori.

Nelle demolizioni dovranno essere rispettate le norme contenute del Regolamento d'Igiene tipo della Regione Lombardia che il Comune di Crosio della Valle applica.

Le aree di trasformazione che ricadono in aree agricole e a bosco sono soggette al rispetto dell'art 43 comma 2bis ai sensi della LR12/2005 e s.m.i., nelle modalità prevista dalla DGR del 22/12/2008 n.8/8757 "*Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali*" e l'entità verrà decisa con successivo atto amministrativo. Tale articolo 43 comma 2bis della LR 12/2005 e s.m.i. così recita:

"Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai

comuni entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. ”

**Art. 4DP AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE
PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE**

In tali ambiti sono:

- L'Area di Trasformazioni prevalentemente Residenziale ATR1
- L'Area di Trasformazioni prevalentemente Residenziale ATR2

Le destinazioni ammesse negli ambiti di trasformazione a destinazione prevalente residenziale sono:

destinazione principale ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

a) edifici residenziali;

destinazioni complementari ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

b) servizi sociali di proprietà pubblica e d'uso pubblico;

c) associazioni politiche, sindacali, culturali, strutture museali;

d) istituzioni pubbliche statali e rappresentative;

e) ristoranti, bar;

f) commercio (esercizi di vicinato) alimentari e non alimentari;

g) uffici pubblici e privati, studi professionali nel rigoroso rispetto dei limiti di rumorosità previsti per la zona e previa verifica degli indici di fonoisolamento previsti dall'Art. 3.4.53 RLI;

h) garages di uso pubblico;

i) artigianato di servizio e altre attività artigiane (cura della persona, sartoria, ecc) con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la funzione residenziale.

destinazioni compatibili ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

l) piccole attività artigianali escluse quelle di cui al punto precedente i)

Sono esclusi i laboratori artigianali o industriali con attività classificate insalubri di prima e seconda classe ai sensi del D.M. 0509/1994 nonché quelle che per emissioni di inquinanti atmosferici o di rumore potrebbero essere causa di danno / molestia per i residenti.

Regole particolari relative alle quantità di destinazione d'uso ammesse sono contenute nelle specifiche norme relative alle diverse trasformazioni (Artt. 5DP, 6DP).

Art. 5DP AREE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (ATR1 e ATR2)

Tali ambiti di trasformazione sono soggetti a tutte le indicazioni contenute nell'elaborato 7DP e a quanto prescritto nei precedenti Artt.3DP e 4DP.

Per tali ambiti di trasformazione gli aventi titolo ad edificare godono della possibilità di uso dei diritti edificatori generati dalle aree di compensazione (scelte liberamente tra quelle individuate nel Documento di Piano – elaborato 5DP, nel Piano dei Servizi – elaborato 10PS e nel Piano delle Regole – elaborato 12PR). Tali aree godono di un indice virtuale di 0,15 mc/mq e il volume da esse generato potrà incrementare al massimo il volume assegnato all'ambito di trasformazione oggetto di intervento secondo i valori descritti successivamente per ciascuna area e riportati nell'elaborato 7DP.

Per l'applicazione delle norme di compensazione / perequazione si rimanda al successivo Art. 10DP del presente elaborato e all'elaborato 7DP.

Le aree di compensazione (nel caso in cui l'operatore decida di avvalersi dei diritti edificatori di compensazione) e le aree a standard così come definite nell'elaborato 7DP sono cedute gratuitamente al Comune contestualmente alla stipula per atto pubblico della Convenzione urbanistica.

Per le opere di cantiere l'operatore potrà usare in parte o totalmente le aree cedute per standards interne all'ambito di trasformazione fino al termine dei lavori e senza alcun onere a suo carico. L'Operatore, prima che l'Amministrazione Comunale proceda all'esperimento della procedura concorsuale per l'affidamento dell'appalto per l'esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primarie e/o secondaria di competenza dell'ambito di trasformazione, dovrà liberare le aree su cui si dovrà intervenire, rendendole libere da cose e da materiali di rifiuto e quindi accessibili.

La Convenzione urbanistica disciplinerà le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione di competenza dell'ambito di trasformazione ed a carico dell'Operatore, nel rispetto delle prescrizioni del D. Lgs 12-4-2006 n. 163 e s.m.i. e del suo Regolamento di esecuzione approvato con DPR 5-10-2010 N 207 e il versamento degli oneri di urbanizzazione cui andranno scomputate le opere per le quali è prevista la realizzazione diretta da parte dell'Operatore.

Le opere di urbanizzazione da realizzare sono individuate dal Piano dei Servizi e dall'elaborato 7DP.

La realizzazione diretta da parte dell'Operatore delle suddette opere dovrà essere garantita mediante fideiussione di importo pari all'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare, maggiorato

dell'importo dell'I.V.A. e delle spese tecniche di vario tipo le quali sono quantificabili approssimativamente nel 20% dell'importo dei lavori.

In sede di rilascio del titolo abilitativo sarà versato il contributo sul costo di costruzione.

Per le opere di rilevante interesse pubblico (strade, viabilità in genere, ecc) è facoltà dell'Amministrazione Comunale eseguire direttamente tali opere anticipando i relativi oneri e addebitandoli ai soggetti attuatori in fase di stipula delle convenzioni.

Nel caso di accettazione dello schema contenuto nell'elaborato 7DP il soggetto attuatore dovrà solamente indicare le modifiche plani volumetriche relative alle aree fondiari private senza modificare le aree di cessione a standard e/o le aree per la viabilità.

La differenza di oneri dovuti tra la soluzione contenuta nell'elaborato 7DP e la soluzione corretta con i diritti edificatori di compensazione sarà monetizzata, intendendo che il maggior volume realizzato per effetto dell'uso dei diritti edificatori comporterà un maggior contributo di costruzione in relazione alla sua entità.

La convenzione urbanistica conterrà espressa menzione della quantità di volume derivante dall'eventuale uso di diritti edificatori in relazione all'estensione dell'area ceduta e a ciò destinata dall'elaborato 5DP.

I parametri e indici da rispettare per ciascuna delle seguenti aree sono:

Area di Trasformazione Residenziale (ATR1):

Superficie territoriale (St) = 9.820 mq

Volumetria massima assegnata residenziale = 7.856 mc

Abitanti teorici = 52 ab

Area di cessione gratuita per standard e viabilità = 4.600 mq

Rapporto di copertura (Rc) = 1/3

Altezza massima (H max) = 9,50 ml

Indice di permeabilità profonda (Ipp) per la residenza = 0,4 mq/mq di Sf

Volumetria massima aggiuntiva residenziale derivante dai diritti edificatori attraverso il ricorso al meccanismo della compensazione / perequazione = mc 982

Volumetria complessiva massima residenziale comprensiva dei diritti edificatori attraverso il ricorso al meccanismo della compensazione / perequazione = mc 8.838

Area di Trasformazione Residenziale (ATR2):

Superficie territoriale (St) = 8.173 mq

Volumetria massima assegnata residenziale = 6.538 mc

Abitanti teorici = 44 ab

Area di cessione gratuita per standard e viabilità = 4.208 mq

Rapporto di copertura (Rc) = 1/3

Altezza massima (H max) = 9,50 ml

Indice di permeabilità profonda (Ipp) per la residenza = 0,4 mq/mq di Sf

Volumetria massima aggiuntiva residenziale derivante dai diritti edificatori attraverso il ricorso al meccanismo della compensazione / perequazione = mc 817

Volumetria complessiva massima residenziale comprensiva dei diritti edificatori attraverso il ricorso al meccanismo della compensazione / perequazione = mc 7.355

Per la definizione di tutti gli indici e parametri vale quanto è scritto nell'elaborato 11PR (Titolo I, Cap. II, art. 3; Titolo II, Cap. I, artt. 4, 5; Cap. II art. 8; Cap. III, artt. 10, 11; Titolo III, Cap. I artt. 12, 13, 14; Cap. II artt. 15, 16, 17, 18, 19, 20; Titolo IV Cap. II artt. 22, 23; Cap. III artt. 24, 25, 26, 27, 28, 30; Cap. V artt. 46, 47, 48; Titolo V, Cap. I art. 51; Cap. II art. 53; Cap. III artt. 54, 55, 56) per le parti di competenza.

**Art. 6DP TRASFORMAZIONI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DERIVANTI
DA PIANI ATTUATIVI EX PRG (PLV C1/2)**

Le trasformazioni derivanti da piani attuativi ex PRG prevalentemente residenziali (PLV C1/2) è regolato dalle norme del Piano di Lottizzazione previsto dal PRG previgente:

In particolare il PGT conferma le previsioni contenute nel Piano di Lottizzazione denominato “PLV C1/2” dal PRG vigente alla data di adozione del PGT approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 17 del 28/06/2006 e gli obblighi e le pattuizioni assunti con la Convenzione stipulata in data 24/10/2006 con atto Rep. n° 155.204 del Notaio Dott. Bruno Volpe.

Inoltre per il Piano di Lottizzazione Vigente (PLV C1/2) valgono anche le norme di cui all’art. 54 dell’elaborato 11PR.

**Art. 7DP AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE
PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA - ARTIGIANALE**

In tali ambiti si distingue l'Area di Trasformazioni Industriale (ATI1) a destinazione prevalentemente produttiva – artigianale.

Le destinazioni ammesse negli ambiti di trasformazione a destinazione produttiva - artigianale sono: destinazione principale ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

a) impianti produttivi – artigianali e terziari;

destinazioni complementari ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

b) attività di servizio (ricreativa, tempo libero, ristorazione) anche aperte all'uso pubblico max mq slp = 150 con limitazione dell'orario di apertura in coincidenza con quello delle aziende;

c) servizi tecnici ed amministrativi connessi agli impianti industriali e artigianali;

d) depositi e magazzini connessi agli impianti industriali e artigianali;

e) commercio (esercizi di vicinato) alimentari e non alimentari;

f) strutture terziarie – uffici

destinazioni compatibili ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

g) due abitazioni al massimo, con una superficie massima complessiva di 150 mq di Slp, riservate al proprietario e all'eventuale custode, da computarsi oltre l'indice di UT.

Le destinazioni (b), (c), (d), (e), (f) sono ammissibili nelle quantità non utilizzate di (a).

Gli impianti dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e di quelli derivanti da materiali solidi e liquidi di rifiuto.

Le abitazioni realizzate ai sensi della precedente let. g), dovranno essere legate da vincolo pertinenziale alle rispettive unità produttive. Il vincolo dovrà essere costituito mediante atto pubblico a cura e spese degli aventi titolo.

Art. 8DP AREA DI TRASFORMAZIONE INDUSTRIALE (ATI1)

Tali ambiti di trasformazione sono soggetti a tutte le indicazioni contenute nell'elaborato 7DP e a quanto prescritto nei precedenti Artt.3DP e 7DP.

Le aree a standard così come definite nell'elaborato 7DP sono cedute gratuitamente al Comune contestualmente alla stipula per atto pubblico della Convenzione urbanistica.

Per le opere di cantiere l'operatore potrà usare in parte o totalmente le aree cedute per standards interne all'ambito di trasformazione fino al termine dei lavori e senza alcun onere a suo carico.

L'Operatore, prima che l'Amministrazione Comunale proceda all'esperimento della procedura concorsuale per l'affidamento dell'appalto per l'esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primarie e/o secondaria di competenza dell'ambito di trasformazione, dovrà liberare le aree su cui si dovrà intervenire, rendendole libere da cose e da materiali di rifiuto e quindi accessibili.

La Convenzione urbanistica disciplinerà le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione di competenza dell'ambito di trasformazione ed a carico dell'Operatore, nel rispetto delle prescrizioni del D. Lgs 12-4-2006 n. 163 e s.m.i. e del suo Regolamento di esecuzione approvato con DPR 5-10-2010 N 207 e il versamento degli oneri di urbanizzazione cui andranno scomutate le opere per le quali è prevista la realizzazione diretta da parte dell'Operatore.

Le opere di urbanizzazione da realizzare sono individuate dal Piano dei Servizi e dall'elaborato 7DP.

La realizzazione diretta da parte dell'Operatore delle suddette opere dovrà essere garantita mediante fideiussione di importo pari all'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare, maggiorato dell'importo dell'I.V.A. e delle spese tecniche di vario tipo le quali sono quantificabili approssimativamente nel 20% dell'importo dei lavori.

In sede di rilascio del titolo abilitativo sarà versato il contributo sul costo di costruzione.

Per le opere di rilevante interesse pubblico (strade, viabilità in genere, ecc) è facoltà dell'Amministrazione Comunale eseguire direttamente tali opere anticipando i relativi oneri e addebitandoli ai soggetti attuatori in fase di stipula delle convenzioni.

Nel caso di accettazione dello schema contenuto nell'elaborato 7DP il soggetto attuatore dovrà solamente indicare le modifiche plani volumetriche relative alle aree fondiarie private senza modificare le aree di cessione a standard e/o le aree per la viabilità.

I parametri e indici da rispettare per l' Area di Trasformazione Industriale 1 (ATI1) sono:

Superficie territoriale (St) = 4.098 mq

Slp massima assegnata = 3.278 mq

Superficie minima di area a standard (20% di St) = 820 mq

Area totale di cessione gratuita per parcheggio pubblico = 554 mq

Area a standard da monetizzare = 266 mq

altezza massima ad esclusione dei volumi tecnici $H = 12,00$ ml

sono ammesse altezze superiori solo per edifici espressamente adibiti a lavorazione.

Altezze maggiori a metri 12,00 sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali o per la presenza di particolari impianti tecnologici connessi al tipo di attività svolta.

Non potranno in alcun modo beneficiare della maggiore altezza corpi di fabbrica in cui siano presenti uffici o magazzini o ambienti che non siano espressamente utilizzati per lo svolgimento dell'attività produttiva.

Indice di permeabilità profonda (Ipp) per il produttivo, artigianale, terziario = 0,15 mq/mq di Sf

Per la definizione di tutti gli indici e parametri vale quanto è scritto nell'elaborato 11PR (Titolo I, Cap. II, art. 3; Titolo II, Cap. I, artt. 4, 5; Cap. II art. 8; Cap. III, artt. 10, 11; Titolo III, Cap. I artt. 12, 13, 14; Cap. II artt. 15, 16, 17, 18, 19, 20; Titolo IV Cap. II artt. 22, 23; Cap. III artt. 24, 25, 26, 27, 28, 30; Cap. V artt. 46, 47, 48; Titolo V, Cap. I art. 51; Cap. II art. 53; Cap. III artt. 54, 55, 56) per le parti di competenza.

**Art. 9DP TRASFORMAZIONI PREVALENTEMENTE INDUSTRIALI DERIVANTI
DA PIANI ATTUATIVI EX PRG (PLV D1/1, PLV D1/2)**

Le trasformazioni derivanti da piani attuativi ex PRG prevalentemente industriali (PLV D1/1 e PLV D1/2) sono regolate dalle norme dei Piani di Lottizzazione previsti dal PRG previgente:

In particolare il PGT conferma:

- le previsioni contenute nel Piano di Lottizzazione denominato "PLV D1/1" dal PRG vigente alla data di adozione del PGT approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n° 43 del 18/10/2007 e gli obblighi e le pattuizioni assunti con la Convenzione stipulata in data 6/11/2007 con atto Rep. n° 11153/7619 Notaio Dott. Marco Traspadini.
- le previsioni contenute nel Piano di Lottizzazione denominato "PLV D1/2" dal PRG vigente alla data di adozione del PGT approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 34 del 2/11/2004 e gli obblighi e le pattuizioni assunti con la Convenzione stipulata in data 20/05/2005 con atto Rep. n° 59196 Notaio Dott. Ferdinando Cutino.

Inoltre per i Piani di Lottizzazione Vigenti (PLV D1/1 e PLV D1/2) valgono anche le norme di cui all'art. 54 dell'elaborato 11PR.

Art. 10DP AREE DI TRASFORMAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI STANDARD URBANISTICI DA CEDERE GRATUITAMENTE AL COMUNE (ART. 11 PUNTO 3 DELLA L.R. 12/2005) CON ATTRIBUZIONE DI DIRITTI EDIFICATORI DA TRASFERIRE SU AREE EDIFICABILI SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

In queste aree definite di compensazione e segnate con apposita grafia nell'elaborato 5DP, nel Piano dei Servizi (elaborato 10PS) e nel Piano delle Regole (elaborato 12PS) il trasferimento dei diritti edificatori avviene a condizione che esse siano state acquistate dall'avente titolo ad edificare in un'area di trasformazione o che il proprietario dell'area di trasformazione e delle aree di compensazione sia il medesimo.

Al fine dell'utilizzo dei diritti edificatori aggiuntivi di compensazione, l'operatore dovrà dimostrare la disponibilità di dette aree in sede di presentazione del piano attuativo.

Ai fini del trasferimento dei diritti edificatori, la Convenzione urbanistica relativa al piano attuativo, prevedrà la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area di compensazione sopra descritta contestualmente alla sua stipula per atto pubblico.

Le quantità massima per esercitare tali trasferimenti sono fissate come segue:

- Diritti edificatori corrispondenti all'applicazione dell'UT 0,15 mq/mq sull'area di compensazione sopra descritta e ceduta gratuitamente al Comune
- Limite massimo volumetrico raggiungibile nelle aree di trasformazione così come specificato per i singoli casi nell'elaborato 7DP e nel precedente art. 5DP.

Nel caso di realizzazioni da parte dell'Amministrazione Comunale nelle aree di compensazione degli standard urbanistici permane l'obbligo di rispettare i seguenti indici e parametri:

Altezza massima	H = 10,00
Rapporto di copertura	Rc = 1/3
Ipp (Indice di permeabilità profonda)	= 0,40 mq/mq di Sf

Per la definizione di tutti gli indici e parametri vale quanto è scritto nell'elaborato 11PR (Titolo I, Cap. II, art. 3; Titolo II, Cap. I, artt. 4, 5; Cap. II art. 8; Cap. III, artt. 10, 11; Titolo III, Cap. I artt. 12, 13, 14; Cap. II artt. 15, 16, 17, 18, 19, 20; Titolo IV Cap. II artt. 22, 23; Cap. III artt. 24, 25, 26, 27, 28, 30; Cap. V artt. 46, 47, 48; Titolo V, Cap. I art. 51; Cap. II art. 53; Cap. III artt. 54, 55, 56) per le parti di competenza.

È sempre possibile non esercitare l'opzione di cui al presente articolo relativo al trasferimento dei diritti edificatori.

Al termine dei 10 anni dalla data di approvazione definitiva del Piano dei Servizi del PGT, la possibilità di trasferimento dei diritti edificatori delle aree di compensazione decade e la destinazione di tali aree viene decisa attraverso variante urbanistica del PGT.

Art. 11DP IL REGISTRO DELLE CESSIONI DEI DIRITTI EDIFICATORI

Entro 30 giorni dalla data di pubblicazione sul BURL del PGT è istituito presso l'Ufficio Tecnico comunale il "registro delle cessioni dei diritti edificatori" (LR 12/2005 art. 11 comma 4).

Su tale registro che va tenuto aggiornato e disponibile alla consultazione pubblica vengono trascritti i trasferimenti dei diritti edificatori specificando a favore di quale ente o persona fisica sia avvenuto il trasferimento e da parte di chi con evidenziate le entità numeriche relative in termini di mq/mq.

In connessione a tali trasferimenti, nel registro vengono segnate le conseguenti cessioni gratuite al Comune, con evidenziata l'entità quantitativa di tali cessioni in termini di mq di superficie territoriale.

Parallelamente vengono registrate anche le variazioni catastali relative e gli eventuali frazionamenti resisi necessari.

Art. 12DP COMMERCIO

Le ridotte dimensioni del Comune in termini di popolazione, l'esistenza nel Comune di soli 4 tra negozi ed esercizi pubblici che di seguito sono elencati hanno consigliato di non effettuare lo studio relativo alla rete commerciale, anche in considerazione del fatto che non è intenzione dell'Amministrazione Comunale prevedere la possibilità né di media né di grande distribuzione. Il PGT si limita quindi a consentire la formazione degli esercizi di vicinato (alimentare e non alimentare) negli ambiti A, B, D e nelle aree di trasformazione.

Negozi ed esercizi pubblici:

- 1) Tabaccheria in via IV Novembre
- 2) Panettiere in via Risorgimento
- 3) Bar presso distributore AGIP
- 4) Bar del Circolo di via IV Novembre

CAP 3

PGT E PAESAGGIO

ELEMENTI DI PIANIFICAZIONE PAESISTICO AMBIENTALE

Il Documento di Piano e il PGT in generale riprendono i contenuti della pianificazione paesistica così come individuati dal PTCP della Provincia di Varese.

Innanzitutto viene tutelato il territorio agricolo e i boschi così come definiti dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF) che vengono quindi individuati e che si estendono in particolare nel settore sud, sud-ovest e est del territorio comunale.

Oltre ai boschi e all'agricolo, totalmente ricompresi nel Documento di Piano sono gli elementi della rete ecologica della Provincia di Varese ed in particolare il varco a confine con Mornago, le aree dei corridoi ecologici, le *core areas* di primo livello e di secondo livello e le fasce tampone di primo livello.

Tali ambiti sono destinati alla conservazione del sistema e in particolare in prossimità del varco è obbligato del mantenimento e della manutenzione degli apparati arborei esistenti che vanno incrementati attraverso idonee piantumazioni.

Infatti nelle aree del varco, così come in quelle che il PGT definisce "connettivo verde", è previsto di implementare le piantumazioni quale garanzia di formazione effettiva e concreta del varco stesso e in generale del sistema ambientale e paesaggistico .

Tale azione ha la finalità di evitare ogni possibile fenomeno di conurbazione che potrebbe determinare la chiusura dei corridoi generando così l'isolamento di parti della rete ecologica.

In tali ambiti è vietata la distruzione anche parziale di tali apparati salvo accertati motivi di conduzione dell'area da documentare in domande scritte formulate all'Amministrazione Comunale.

Queste zone sono destinate oltre al miglioramento, anche attraverso il nuovo impianto della vegetazione arborea ed arbustiva, alla formazione e ampliamento dei percorsi pubblici pedonali e ciclabili mediante interventi di convenzionamento e formazione di servitù di uso pubblico con la proprietà.

In particolare il Documento di Piano individua proprio tra le due aree indicata dal PTCP come *core area* della rete ecologica un fascia definita di "connettivo verde" lungo la quale sono strategici gli opportuni vincoli di protezione, ma anche la previsione di interventi di riqualificazione di quelle parti di territorio.

In generale in questo settore di territorio è da perseguire la conservazione, la riqualificazione e il recupero del paesaggio e dei suoi elementi costitutivi al fine di migliorare il sistema ambientale che collega le parti di corridoi ecologici provinciali unendo nel contempo anche le zone verdi del tessuto consolidato con quelle naturali dei boschi e del territorio agricolo.

Il PGT somma così alla rete ecologica principale provinciale nuovi elementi progettuali che interagiscono con il sistema esistente individuato dal PTCP.

Il varco incontra la SP17 e via delle brughiere in prossimità delle quali sono previsti importanti provvedimenti costituito dalla previsione di passaggi sotterraneo per la fauna al fine di salvaguardare la presenza di piccoli animali.

Il PGT quindi contribuisce fattivamente ad incrementare il sistema della rete ecologica della zona. All'interno di tali aree di pregio ambientale non sono consentiti gli interventi di escavazione, di trasformazione o di manomissione diretta del suolo.

Nelle aree di interesse ambientale è vietata la realizzazione di discariche di qualsiasi genere e di depositi permanenti di materiali dismessi. Questi ultimi possono essere consentiti, previa autorizzazione da parte delle autorità competenti, solo per finalità di recupero ambientale. Va infine conservata la vegetazione naturale residua esistente fatte salve le normali operazioni colturali di ceduazione e di manutenzione del verde.

Nelle aree del corridoio ecologico sono da escludere eventuali possibilità edificatorie che compromettano la funzionalità ecologica ambientale del corridoio stesso prevedendo una esclusiva destinazione a verde con valenza paesistico ambientale.

Allo scopo della fattiva realizzazione del corridoio ecologico e del varco si rimanda al *Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale* che rappresenta delle indicazioni progettuali relative allo schema di sesto di impianto per macchie o fasce boscate e che viene allegato al termine di tale paragrafo.

Tutti gli elementi della rete ecologica provinciale (Core areas di primo e di secondo livello, corridoi ecologici e varchi, fasce tampone) così come riportati nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi sono soggetti alle Norme di Attuazione del PTCP di Varese ed in particolare agli articoli 70, 71, 72, 73, 74, 75, 77, 78 del Capo II.

Gli ambiti agricoli ricadenti all'interno degli elementi della rete ecologica provinciale (Core areas di primo e di secondo livello, corridoi ecologici e varchi, fasce tampone) devono mantenere la loro vocazione a prato stabile e in essi non sono ammessi interventi e costruzioni destinate all'attività agricola quali costruzioni di serre, capannoni per il ricovero di animali, residenze per l'imprenditore agricolo, recinzioni, ecc e qualsiasi altra costruzione per possa interferire negativamente con la funzionalità ecologica.

Anche per le aree a bosco ricadenti all'interno degli elementi della rete ecologica provinciale (Core areas di primo e di secondo livello, corridoi ecologici e varchi, fasce tampone) non sono ammessi interventi e costruzioni destinate all'attività agricola quali costruzioni di serre, capannoni per il

ricovero di animali, residenze per l'imprenditore agricolo, recinzioni, ecc e qualsiasi altra costruzione per possa interferire negativamente con la funzionalità ecologica.

Il sistema ambientale sopra descritto abbraccia il tessuto urbanizzato di Crosio della Valle e si relaziona ad esso attraverso l'implementazione e la qualificazione della rete dei servizi pubblici a partire da un sistema delle aree verdi urbane collegate organicamente tra loro attraverso piste ciclabili e percorsi pedonali che il PGT propone secondo precisi schemi progettuali all'interno del Piano dei Servizi (elab.10b)

Vengono riportati nella cartografia del Documento di Piano (elaborato 5DP) il verde esistente e di progetto per la ricostruzione del paesaggio dalle zone agricole sino a quelle urbanizzate passando per i boschi.

Nel PGT il quadro paesistico ambientale è completato dall'individuazione delle aree e immobili assoggettati a tutela (LR 12/05 e s.m.i. - art. 10bis - punto 7, lettera c)). Essi sono: La Chiesa di Sant'Apollinare, Villa Riva e l'edificio di piazza Paolo VI (elaborato 13PR).

Inoltre tutte le aree di trasformazione descritte precedentemente sono state sottoposte alla verifica di compatibilità (anche attraverso sopralluoghi sul posto con i funzionari della Provincia) con il PTCP con il PIF prevedendo interventi consistenti di riqualificazione paesaggistico – ambientale.

In particolare l'area a bosco ricadente in parte nell'Area di Trasformazione Residenziale ATR2 facente parte di quelle interessate da previsioni urbanistiche secondo il PIF è destinata dal PGT in parte a parco pubblico e in parte ad ambito di trasformazione prevalentemente residenziale.

Infine la Carta del Paesaggio (elaborato 8DP) ha fornito elementi determinanti riportati negli elaborati 14PR (Modalità di intervento e prescrizioni puntuali degli edifici del Nucleo di Antica Formazione), nelle norme del Piano delle Regole (elaborato 11PR) e nel medesimo Documento di Piano (4DP).

In sintesi, ribadendo alcuni concetti già precedentemente illustrati, in merito al sistema ambientale gli obiettivi del PGT sono:

- a) salvaguardare il sistema naturale ambientale tenendo conto della presenza abbastanza consistente di aree agricole e boscate individuando gli opportuni vincoli di protezione, ma anche proponendo interventi di riqualificazione del territorio. In questo senso va vista la creazione di un sistema di verde pubblico e di piste ciclabili in supporto anche alla fruizione dell'elemento naturale così come di connessione tra gli elementi ecologicamente rilevanti come le aree a bosco e gli elementi della rete ecologica (il varco a confine con Mornago, corridoi ecologici e *core areas*).

L'azione del PGT è dunque quella di creare un organico sistema verde salvaguardando i caratteri del territorio e nello stesso tempo valorizzare gli elementi di pregio, quali i boschi,

il territorio agricolo, le siepi e i filari, ma anche le aree verdi minori che comunque presentano un carattere di rilevanza paesistica.

In tali zone del Comune, al fine di garantire la tutela ambientale, le azioni previste dal Piano sono tutte orientate alla valorizzazione del territorio e del paesaggio e anche le destinazioni d'uso ammesse risultano compatibili con il carattere prevalentemente agricolo e boschivo del territorio.

- b) valorizzare le potenzialità insite in alcune zone con proposte di fruizione del paesaggio verso i boschi attraverso anche alcuni percorsi ciclopedonali quali elementi di collegamento verso le aree di maggior rilevanza della rete ecologica provinciale come il settore ovest del Comune caratterizzato dal corridoio ecologico e più oltre, verso Casale Litta dalla *Core area* di primo livello.
- c) creare delle zone verdi tampone, grazie anche al meccanismo della compensazione, tra la parte meno densa dell'edificato che corrisponde sostanzialmente con la zona residenziale e la parte più urbanizzata che coincide con la zona industriale. Tale previsione è orientata verso la ricucitura della frammentazione del territorio.
- d) salvaguardare la permeabilità del territorio agricolo e ambientale attraverso un preciso disegno delle aree di trasformazione (per altro come già detto molto limitate e a ridosso del tessuto edificato) nelle quali siano presenti zone a verde con funzione di connettivo.
- e) limitare le nuove previsioni di sviluppo insediativo residenziale per altro riprendendo delle previsioni dello strumento urbanistico precedente. In un caso tali previsioni risultano addirittura, rispetto al disegno di PRG, ridotte in termini di superficie.

Per esse comunque il PGT disegna soluzioni planivolumetriche che prevedono interventi coerenti con le suddette misure di tutela dell'ambiente e del paesaggio.

- f) salvaguardare e valorizzare, come già ribadito nei punti precedenti, l'attività di produzione agricola, mantenendo i campi ove presenti e limitando le aree di trasformazione ad aree intercluse in adiacenza al tessuto consolidato. In questo senso un ruolo significativo è dato anche dalle aree a bosco per le quali è prevista la conservazione, la tutela e il ripristino degli ecosistemi naturali di valenza paesistica.

In merito ai boschi, il PGT nella definizione delle azioni ammesse, tiene conto degli interventi definiti dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF) che in territorio di Crosio della Valle, seppur classificati come "interventi mediamente urgenti e utili" prevedono ambiti di imboscimento, azioni di mitigazione ambientale e valorizzazione dei boschi di maggior pregio naturalistico. In merito ai boschi si rimanda, oltre che alla normativa vigente in materia anche alle indicazioni specifiche di cui al paragrafo successivo.

Il PGT prevede anche un'ampia fascia, a tutela della zona industriale di Daverio, definita di "rispetto ambientale" in cui non sono ammesse costruzioni né manufatti di nessun genere e dove le opere consentite devono essere volte alla valorizzazione paesistica.

Il PGT inoltre attraverso la previsione del varco e delle aree ad esso annesse (connettivo verde) da un lato si collega al corridoio ecologico e dall'altro si congiunge con le aree per le quali il PIF prevede la valorizzazione dei boschi di maggior pregio naturalistico affinché queste acquistino ulteriore valore grazie proprio alla continuità con il varco stesso della rete.

- g) implementare e qualificare la rete dei servizi pubblici a partire da un sistema delle aree verdi urbane, collegate organicamente tra di loro, attraverso le strade esistenti di carattere più residenziale, le piste ciclabili e i percorsi pedonali.

In particolare oltre a completare la pista lungo la via Risorgimento al fine così di rendere più agevoli e sicuri anche gli spostamenti intercomunali attraverso la mobilità dolce, il PGT prevede anche nuovi tratti di pista ciclabile verso il centro del paese.

Anche il completamento del marciapiede lungo via Riva nel tratto oggi mancante è un intervento volto a facilitare gli spostamenti pedonali locali.

Inoltre all'interno di tutti gli interventi urbanistici preventivi (Piani Attuativi) nell'ambito della superficie fondiaria residenziale, così come è prevista la realizzazione di strade locali di disimpegno della viabilità veicolare interna, in egual modo dovranno essere previsti, a carico dei lottizzanti, percorsi ciclopedonali realizzati in sede propria da realizzarsi in fregio della viabilità locale o separatamente ad essa, anche se non esplicitamente previste dal PGT.

Quindi, grazie alla previsione di una rete sicura di percorsi ciclabili e pedonali, ben riconoscibili e protetti si collegano tra loro il centro, i servizi, le zone residenziali e la zona industriale.

In merito ai servizi pubblici il PGT prevede anche adeguate aree a parcheggio, soprattutto laddove è maggiore l'esigenza di spazi per la sosta, in funzione della presenza dei principali servizi (negozi, municipio, ecc). E' prevista inoltre, in un'area limitrofa al centro storico, la realizzazione di box interrati privati (PS2) funzionali soprattutto per le abitazioni del nucleo storico solitamente non dotate di adeguati spazi per il ricovero delle autovetture.

A1	A2	A3		M1		I1	
----	----	----	--	----	--	----	--

Allegato tecnico schede: 1, 2, 3, 4

La modalità di intervento consiste nella fornitura (compreso il trasporto sul luogo della messa a dimora), e posa di essenze vegetali arboree e arbustive autoctone, e piantine di piccola dimensione acquistate in vaso o fitocella; le specie utilizzate dovranno essere esclusivamente con provenienza certificata, possibilmente reperite in vivai limitrofi all'area di cantiere.

Le piantine dovranno essere poste secondo il sesto d'impianto scelto, collocate in buche, che verranno poi colmate con la medesima terra; nella posa è importante accertarsi che il colletto della pianta non sia interrato, e nella fase successiva le piantine dovranno essere bagnate, utilizzando come pacciante paglia umida o dischi di cellulosa.

La buca dovrà essere assestata in modo da essere leggermente concava per i terreni asciutti e convessa per i terreni umidi.

Nelle fasi preliminari di trasporto e stoccaggio provvisorio deve essere minimizzato lo shock mantenendo l'umidità nei contenitori.

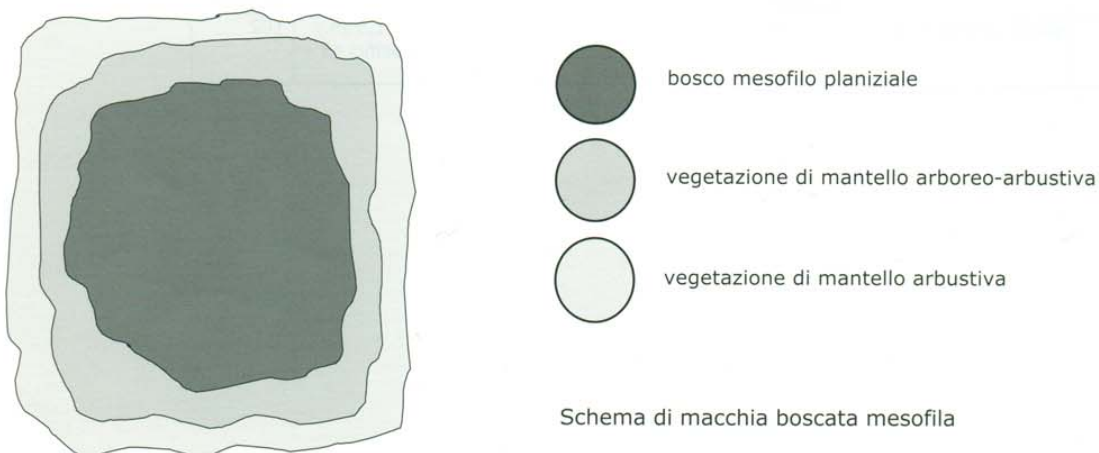
La composizione specifica dell'impianto dovrà presentare una buona variabilità, disponendo le piantine in file plurispecifiche.

E' consigliato utilizzare piantine forestali di uno o due anni (altezza circa 80 cm), in vaso o fitocella, appartenenti alle specie indicate nel modello di ricostruzione.

Il periodo di intervento consigliato è durante il riposo vegetativo, tra ottobre e marzo evitando i periodi più freddi; per la buona manutenzione sono indispensabili innaffiature nei periodi estivi di maggior siccità per almeno tre anni dall'impianto ed una sostituzione delle piantine morte.

I risultati ottenibili con questo tipo di intervento non essendo immediati, si prestano bene ad una rivegetazione graduale.

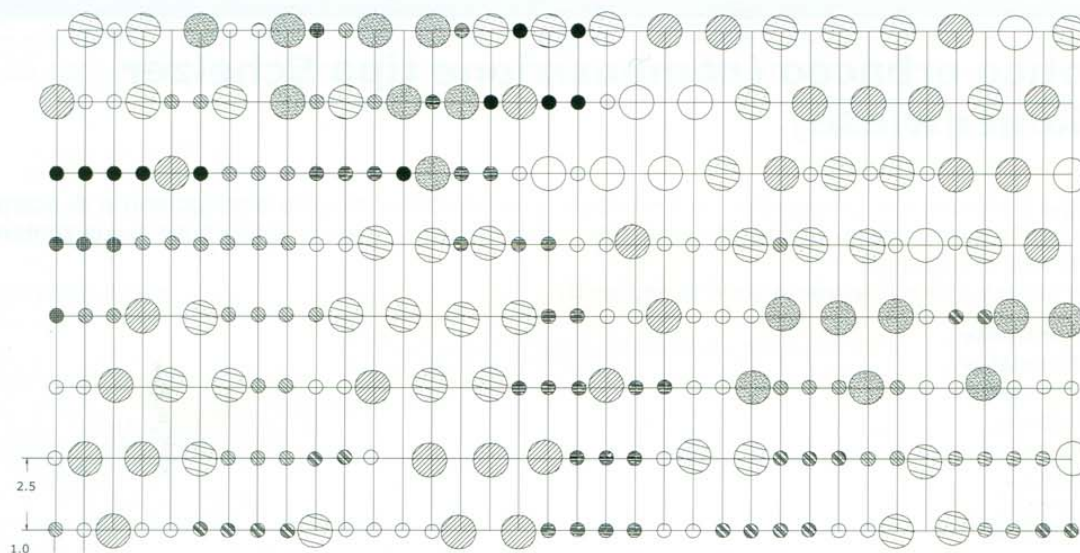
Nell'impianto di nuove macchie boscate mesofile, ove le dimensioni lo rendano possibile (almeno un ettaro), è opportuno prevedere un andamento seriale della vegetazione che ricalchi le situazioni naturali. Come illustrato dalla figura: schema di macchia mesofila, si deve operare in modo da passare dalla zona centrale prettamente arborea ad una fascia circostante ricca anche in arbusti fino ad una periferica costituita esclusivamente da arbusti.



Allegato tecnico schede: 1, 2, 3, 4

* Il presente elaborato è desunto dal "Repertorio B" allegato al PTCP della Provincia di Milano

Allegato tecnico schede 1, 2, 3, 4



-   specie arboree dominanti
-   specie arboree dominate
-       specie arbustive

Schema di sesto di impianto per macchie o fasce boscate

I BOSCHI

I boschi costituiscono una parte rilevante non solo quantitativamente del territorio di Crosio della Valle.

Essi informano di sé il paesaggio del Comune e quindi la loro tutela, manutenzione e salvaguardia sono tra gli obiettivi primari del PGT e in particolare del Documento di Piano.

I boschi esistenti così come definiti dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF) sono individuati nell'elaborato 5DP secondo alcune categorie fondamentali e più esattamente come segue.

Tra gli elementi di Pianificazione paesistico ambientale si riconoscono i boschi esistenti non interessati da previsioni urbanistiche e quelli interessati da previsioni urbanistiche.

I boschi esistenti non interessati da previsioni urbanistiche coincidono, se confrontati con il PIF e la sua normativa, con i *“boschi non trasformabili per trasformazioni ordinarie a fini urbanistici (art 27 e 29 NTA), di tipo areale (art 30 NTA) e speciali (art 31 NTA)”*, con i *“Boschi trasformabili ai sensi dell'art 30 NTA – trasformazioni di tipo areale”* e con alcune *“superfici boscate (L.R. 31/08 art 43)”*.

In essi si attuano tutte le prescrizioni e disposizioni generali relative alla tutela e alla salvaguardia assoluta del patrimonio forestale contenute nel PIF.

I boschi individuati dal PGT come *“boschi interessati da previsioni urbanistiche”* corrispondenti all'area di trasformazione ATR2 coincidono con l'individuazione del PIF di *“boschi interessati da previsioni urbanistiche”* e derivano da una precedente zonizzazione del PRG vigente ad area di espansione C.

Nell'ambito dell'area di trasformazione ATR2 si distingue una zona edificabile residenziale e un'area a verde pubblico.

I boschi contraddistinti nell'elaborato 5DP del PGT come *“traguardo / obiettivo miglioramento del bosco per la fruibilità e/o la formazione di parco pubblico su aree di rilevanza paesaggistica – ambientale”* coincidono limitatamente a quello all'interno del perimetro dell'ATR1 con *“boschi interessati da previsioni urbanistiche”* (PIF), per quello collocato a nord di via della Vigna e per quello su via S. Apollinare a nord del comparto PS2 con *“superficie boscata (L.R. 31/08 art 43)”*.

Il primo dei tre è destinato a cessione gratuita nell'ambito del piano attuativo ATR1 con la finalità, attraverso il miglioramento della fruibilità, di collegarsi al parco pubblico in previsione subito a sud. Gli altri due, quello di via della Vigna e quello di via S. Apollinare, sono identificati come area di rilevanza paesaggistica, sottoposto ai meccanismi della compensazione / perequazione e destinato a divenire parco pubblico attraverso il miglioramento della sua fruibilità.

Oltre le precedenti casistiche rimangono da precisare alcune situazioni marginali, principalmente riferite alle sole *“superfici boscate (L.R. 31/08 art 43)”* e a *“boschi interessati da previsioni*

urbanistiche” (PIF) già inserite nella pianificazione urbanistica previgente, come ad esempio una porzione di superficie boscata ad est dell’ATI1 del PGT che faceva parte, secondo la pianificazione urbanistica precedente, di zone di completamento industriale oggi definite dal PGT come ambiti D2. Tutele rigorose di boschi invece sono previste nel verde privato di rilevanza paesistica (art. 35 dell’elaborato 11PR), negli ambiti a verde privato (art. 36 dell’elaborato 11PR) e nel verde storico (art. 31 punto 9) dell’elaborato 11PR).

I boschi interessati da previsioni urbanistiche identificati nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole e riconosciuti dal PIF sono trasformabili anche se ricadono in zone soggette al Piano delle Regole.

Eventuali compensazioni inerenti la trasformazione di aree boschive saranno valutate all’atto della presentazione dei piani attuativi o dei permessi di costruire.

Nelle aree a bosco ricadenti all’interno degli elementi della rete ecologica provinciale (Core areas di primo e di secondo livello, corridoi ecologici e varchi, fasce tampone) non sono ammessi interventi e costruzioni destinate all’attività agricola quali costruzioni di serre, capannoni per il ricovero di animali, residenze per l’imprenditore agricolo, recinzioni, ecc e qualsiasi altra costruzione per possa interferire negativamente con la funzionalità ecologica.

RELAZIONE ATTESTANTE LA NON ESISTENZA DI ALTERNATIVE RISPETTO ALLE AREE DI TRASFORMAZIONE PREVISTE DAL PGT

Ripercorrendo il territorio comunale da nord – est in senso orario la previsione dell'intervento ATR1 rappresenta l'unica possibilità di espansione in questo versante. Infatti le aree esterne ad essa sono agricole o boscate.

Per quanto riguarda l'area di trasformazione ATR2, oltre a rappresentare un'area di trasformazione Definita dal PIF come “*boschi interessati da previsioni urbanistiche*” essa è situata in un territorio intercluso tra aree già edificate e urbanizzate lungo la via XXV Aprile.

Essa quindi non ha alternative in quanto contornata da *boschi non trasformabili*.

Nel versante ovest l'area interessata dall'ATI1 risulta interclusa, seppure destinata all'uso agricolo, tra l'edificato (industriale) e il bosco.

Non esistono quindi alternative possibili che non coinvolgano aree boscate o aree agricole di maggiore qualità.

Infine per quanto riguarda la verifica di compatibilità degli interventi previsti con le valenze ecologiche e funzionali del bosco si noti lo studio condotto nel Rapporto Ambientale per ridurre l'impatto dell'intervento ATR1 con la riduzione della superficie territoriale interessata e la tutela del bosco aperto alla fruibilità pubblica nell'apice nord del medesimo.

Per quanto riguarda l'ATR2 si è pensato di realizzare una vasta area a parco lungo la via XXV Aprile osservando alcune delle valenze boschive ivi presenti.

In merito al bilancio complessivo delle trasformazioni, ai sensi dell'art.34 delle norme del PIF i boschi trasformabili totali a Crosio della Valle risultano essere pari a 0,96 ha (9.600 mq).

Nel dettaglio le aree di trasformazione previste, che in gran parte recepiscono previsioni edificatorie già previste dal PRG vigente, cercano di non interferire con i boschi e laddove rientrano parti boscate all'interno dei perimetri delle aree di trasformazione si prevede il mantenimento di tali zone a bosco per le quali sono spesso previsti interventi di miglioramento del bosco stesso per la fruibilità.

In particolare nell'area ATR1 l'apice nord a bosco (che rientra tra le aree a standard urbanistico del piano attuativo) viene mantenuto a tutti gli effetti come tale integrandolo con il verde pubblico di progetto limitrofo.

Diversamente l'ATR2 è classificata dal PIF per gran parte come area a bosco interessata da previsioni urbanistiche, ma nonostante la sua trasformazione sia stata già prevista dal PRG previgente si può calcolare l'area interessata dalla trasformazione pari a 5.609 mq.

L'area ATI1 invece non è in alcun modo interessata da boschi.

Da ultimo il PGT prevede su una superficie boscata il meccanismo della compensazione / perequazione affinché tale area venga ceduta gratuitamente al Comune destinandola a bosco (con la previsione di miglioramento per la sua fruibilità) e/o a verde pubblico. Una minima parte di tale area (260 mq) è destinata alla realizzazione di un tratto viabilistico a senso unico.

Infine l'area a bosco trasformabile corrispondente a parte dell'ambito D2 nei pressi della piattaforma ecologica risulta pari a 2.680 mq.

Complessivamente le aree di trasformazione interessate dai boschi sono pari a 8.549 mq (5.609 mq + 260 mq + 2.680 mq) risultando così inferiori al limite massimo ammesso dal PIF pari a 9.600 mq.

CAP 4

SOSTENIBILITA' ECONOMICA DEL PGT

SOSTENIBILITA' DEI COSTI PER LA REALIZZAZIONE DEGLI OBIETTIVI DI QUALIFICAZIONE E SVILUPPO DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO

Il PGT si inserisce in un momento determinato nel complesso processo di pianificazione delle entrate e delle uscite dell'Amministrazione Comunale di Crosio della Valle.

Si noti che il Documento di Piano e il Piano dei Servizi sono riferiti a una validità decennale per consentire un minimo di programmazione dello sviluppo delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

Tali scelte apparentemente in contraddizione con la dichiarata validità quinquennale del Documento di Piano sancita dall'art. 10bis punto 2 della LR 12/2005 è motivata dal fatto che nella medesima legge i documenti che hanno valore dal punto di vista della produzione di effetti diretti sul regime giuridico dei suoli e cioè Piano dei Servizi e Piano delle Regole (rispettivamente articolo 9 punto 15 e articolo 10 punto 5 della LR 12/2005) non hanno limite temporale; appare quindi logico anche per attribuire adeguato respiro al PGT ipotizzare scenari riferiti a un decennio senza per questo venir meno alla scadenza del termine di 5 anni per il Documento di Piano. Scaduto tale termine il Comune provvederà all'approvazione di un nuovo Documento di Piano che terrà conto del livello di raggiungimento delle previsioni di sviluppo tracciate nel primo Documento di Piano.

Il Piano dei Servizi proiettato in un'ipotesi decennale prevede la realizzazione di alcuni rilevanti interventi particolari quali:

Opere e investimenti in corso e progettati già finanziati

- acquisto porzione immobile Coop. Aurora
- potenziamento rete idrica e realizzazione condotta adduttore
- sdoppiamento fognatura dei tratti di via S. Apollinare e via IV Novembre
- completamento marciapiede di via S. Apollinare
- posa indicatore velocità
- interventi di completamento del cimitero
- manutenzione straordinaria strade, marciapiedi, aree verdi, immobili, fognatura, acquedotto per l'anno 2012

Opere previste dal PGT – Piano dei Servizi

- completamento marciapiede di via Riva
- realizzazione prolungamento via delle Fontanacce
- realizzazione nuovo tratto di strada via I° Maggio
- realizzazione prolungamento via della Vigna
- opere di ampliamento della piattaforma ecologica
- opere per la realizzazione dell'area feste

- realizzazione parcheggio adiacente all'area feste
- completamento rete delle piste ciclabili
- opere per la fruibilità del bosco e/o del parco pubblico di via della Vigna
- la formazione di servizi religiosi inerenti l'attività della Chiesa Cattolica (8% degli oneri di urbanizzazioni secondarie = totale oneri di urbanizzazioni secondarie = €(159.309,65 comprensivi di quelli derivanti da perequazione) = €159.309,65 * 8% = €12.744,77)
- la formazione di strade, aree verdi inerenti la viabilità e di spazi di sosta e parcheggio pubblico e di giardini di quartiere inerenti i piani attuativi (realizzate direttamente dagli operatori privati e quindi a costo zero per l'Amministrazione).

Opere di manutenzione

- manutenzione straordinaria strade, marciapiedi, aree verdi, immobili, fognatura, acquedotto per il decennio
- manutenzione del reticolo idrico minore

Si evidenzia che all'interno di queste opere una parte è finalizzata all'eliminazione delle barriere architettoniche così come specificato meglio nella tabella successiva per un totale di € 85.600,00 superiore al 10% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria pari a € (233.638,35 + 159.309,65 comprensivi di quelli derivanti da perequazione = € 392.948,00 (totale oneri di urbanizzazioni primarie e secondarie = €392.948,00 * 10% = €39.294,80)

Per quanto concerne i costi di acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione dei servizi il PGT conta di raggiungere l'obiettivo nel decennio attraverso questo processo:

- 21.895 mq da acquisire gratuitamente come corrispettivo di diritti di edificazione trasferiti sulle aree edificabili per compensazione (aree verdi, per la viabilità ciclo-pedonale e per attrezzature di interesse comune)
- 8.808 mq da acquisire gratuitamente nell'ambito dei piani attuativi prevalentemente a destinazione residenziale previsti dal PGT (aree verdi e a parcheggio e viabilità)
- 554 mq da acquisire gratuitamente nell'ambito dei piani attuativi prevalentemente a destinazione industriale / artigianale previsti dal PGT (aree verdi e a parcheggio e viabilità)
- 705 mq da acquisire gratuitamente attraverso il Progetto Speciale PS2 con sistemazione superficiale dell'area (posti auto pubblici, verde, pavimentazioni , arredo, ecc)
- 103 mq da acquisire gratuitamente attraverso il Progetto Speciale PS1 per ampliamento di via IV Novembre e per idoneo percorso pedonale

- 50 mq da acquisire gratuitamente attraverso il Progetto Speciale PS1 (extracomparto) per ampliamento di via del Roccolo
- 1.265 mq da acquisire onerosamente mediante trattativa bonaria o esproprio per viabilità, marciapiedi, percorsi, ecc per €38.000,00

Vengono sintetizzate nella tabella alla pagina successiva gli interventi in corso e progettati già finanziati e quelli previsti dal PGT oltre che le opere di manutenzione determinando con precisione a quali categorie di finanziamento ciascuno di essi è attribuito.

Gli importi dei lavori in corso e/o progettati sono tutti già coperti da una precisa fonte finanziaria, mentre gli importi da finanziare con risorse private e pubbliche derivanti dalla gestione del PGT consistono in €994.844,77 di cui :

- per opere €646.844,77
- per opere di manutenzione €200.000,00
- per spese tecniche e legali €80.000,00
- per acquisizione aree €38.000,00
- per imprevisti €30.000,00

USCITE		
	Interventi previsti	Importo
	<i>Opere e investimenti in corso e progettati già finanziati</i>	
1	acquisto porzione immobile coop. Aurora	€ 41.100,00
2	potenziamento rete idrica e realizzazione condotta adduttore	€ 81.700,00
3	sdoppiamento fognatura - tratto di via S. Apollinare e via IV Novembre	€ 75.000,00
4	completamento marciapiede via S. Apollinare	€ 46.900,00
5	posa indicatore velocità	€ 4.000,00
6	interventi completamento cimitero	€ 6.000,00
7	manutenzione straordinaria strade, marciapiedi, aree verdi, immobili, fognatura, acquedotto (anno 2012)	€ 20.000,00
	Totale generale dei costi già finanziati	€ 274.700,00
	<i>Opere previste dal PGT - Piano dei Servizi</i>	
8	completamento marciapiede via Riva (Urb. I°)	€ 56.000,00
8a	completamento marciapiede via Riva (Urb. I°) - quota abbattimento barriere architettoniche	€ 14.000,00
9	realizzazione prolungamento via delle Fontanacce (Urb. I°)	€ 56.000,00
9a	realizzazione prolungamento via delle Fontanacce (Urb. I°) - quota abbattimento barriere architettoniche	€ 14.000,00
10	realizzazione nuovo tratto di strada - via I°Maggio (Urb. I°)	€ 38.500,00
10a	realizzazione nuovo tratto di strada - via I°Maggio (Urb. I°) - quota abbattimento barriere architettoniche	€ 9.600,00
11	realizzazione prolungamento via della Vigna (Urb. I°)	€ 96.000,00
11a	realizzazione prolungamento via della Vigna (Urb. I°) - quota abbattimento barriere architettoniche	€ 24.000,00
12	opere per ampliamento piattaforma ecologica (Urb. II°)	€ 60.000,00
13	opere per realizzazione area feste (Urb. II°)	€ 64.000,00
13a	opere per realizzazione area feste (Urb. II°) - quota abbattimento barriere architettoniche	€ 16.000,00
14	realizzazione parcheggio adiacente area feste (Urb. I°)	€ 32.000,00
14a	realizzazione parcheggio adiacente area feste (Urb. I°) - quota abbattimento barriere architettoniche	€ 8.000,00
15	completamento rete piste ciclabili (Urb. I°)	€ 100.000,00
16	opere per la fruibilità del bosco e/o parco pubblico - via della Vigna (Urb. II°)	€ 40.000,00
17	manutenzione reticolo minore (Urb. I°)	€ 6.000,00
18	Progetti inerenti attività Chiesa Cattolica (8% Oneri di Urb. II°)	€ 12.744,77
	Totale generale dei costi delle opere	€ 646.844,77
	Ulteriori costi	
	manutenzione straordinaria strade, marciapiedi, aree verdi, immobili, fognatura, acquedotto (decennio 2013-2022)	€ 200.000,00
	spese tecniche e legali	€ 80.000,00
	costi di acquisizione aree	€ 38.000,00
	somme a disposizione per imprevisti	€ 30.000,00

ENTRATE				
Fonte finanziaria				
Oneri di urbanizzazione e altro già maturati prima del PGT	Mutui	Oneri di Urbanizzazione, contributo sul costo di costruzione e smaltimento rifiuti preventivati nel decennio (PGT)	Avanzo di Amministrazione	Contributi dello Stato/Regione/Provincia
			€ 41.100,00	
	€ 68.400,00		€ 13.300,00	
	€ 75.000,00			
€ 24.275,00	€ 20.000,00		€ 2.625,00	
			€ 4.000,00	
			€ 6.000,00	
			€ 20.000,00	
		€ 56.000,00		
		€ 14.000,00		
		€ 56.000,00		
		€ 14.000,00		
		€ 38.500,00		
		€ 9.600,00		
		€ 96.000,00		
		€ 24.000,00		
	€ 60.000,00			
		€ 64.000,00		
		€ 16.000,00		
		€ 32.000,00		
		€ 8.000,00		
		€ 100.000,00		
		€ 18.116,98		€ 21.883,02
		€ 6.000,00		
		€ 12.744,77		
		€ 200.000,00		
		€ 80.000,00		
		€ 38.000,00		
		€ 30.000,00		
€ -	€ 60.000,00	€ 912.961,75	€ -	€ 21.883,02

Totale uscite € **994.844,77**

Totale entrate € **994.844,77**

Attualmente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria a Crosio della Valle sono i seguenti:

destinazione d'uso	ambiti	mc	tot urb I°	tot urb II°	totale
Residenza	A	1	1,07	1,03	2,10
Residenza	B	1	1,43	1,34	2,77
Residenza	trasformazioni	1	1,78	1,65	3,43

destinazione d'uso	mq	tot urb I°	tot urb II°	smaltimento rifiuti	totale
Industria - Artigianato	1	4,13	4,16	2,07	10,36

destinazione d'uso	mq	tot urb I°	tot urb II°		totale
Industria alberghiera	1	6,46	6,46		12,92
commerciale e direzionale	1	16,01	7,49		23,50
campeggi	1	5,60	1,50		7,10
parcheggi coperti e silos	1	44,83	11,98		56,81
sanitario - culturale assistenziale	1	5,60	1,50		7,10
attrezzature sportive	1	3,36	0,90		4,26
attrezzature per lo spettacolo	1	5,60	1,50		7,10

L'esame degli oneri di urbanizzazione dei Comuni confinanti dimostra che il valore degli oneri di Crosio della Valle è inferiore rispetto a quelli adottati nei Comuni vicini.

Infatti limitando l'analisi alle sole zone di nuova costruzione residenziale, industriale e commerciali / terziarie emerge che gli oneri tabellari di Crosio della Valle di tali zone sono rispettivamente pari a 3,43 €/mc (I° +II°), 10,36 €/mq (I° +II°) e 23,50 €/mq (I° +II°).

Invece il valore medio tra quelli riportati in seguito riferiti agli altri comuni analizzati è di 11,58 €/mq (I° +II°) per le nuove zone residenziali (pari al 238% in più rispetto al valore attuale del Comune di Crosio della Valle), di 29,24 €/mq (I° +II°) per le zone nuove zone industriali (pari al 182% in più rispetto al valore attuale del Comune di Crosio della Valle) e di 85,47 €/mq (I° +II°) per le zone nuove zone commerciali/terziarie (pari al 264% in più rispetto al valore attuale del Comune di Crosio della Valle).

	I° residenza nuova costruzione	II° residenza nuova costruzione	Totale oneri	
Crosio della Valle	1,78	1,65	3,43	
Daverio	3,05	4,36	7,41	
Casale Litta	1,69	3,92	5,61	
Azzate	8,00	15,96	23,96	
Mornago	2,55	3,43	5,98	
Sumirago	5,76	9,18	14,94	
			57,9	11,58

238%

I° zona ind. nuova costruzione	II° zona ind. nuova costruzione	smaltimento rifiuti	Totale oneri		
4,13	4,16	2,07	10,36		
7,87	6,49	2,19	16,55		
6,02	5,00	1,88	12,90		
49,00	25,20	7,25	81,45		
5,32	3,02	1,89	10,23		
12,73	8,21	4,14	25,08		
			146,21	29,24	182%

	I° commercio terziario nuova costruzione	II° commercio terziario nuova costruzione	Totale oneri		
Crosio della Valle	16,01	7,49	23,50		
Daverio	24,18	11,31	35,49		
Casale Litta	29,13	13,63	42,76		
Azzate	174,3	70,07	244,37		
Mornago	23,45	6,88	30,33		
Sumirago	55,92	18,49	74,41		
			427,36	85,47	264%

Si è assunto quindi per il presente PGT un valore aggiornato degli oneri tabellari del Comune incrementati:

- del 150% per la residenza
- del 120% per l'industria e l'artigianato
- del 190% per le attività direzionali e commerciali, le attrezzature per lo spettacolo, l'industria alberghiera e i parcheggi coperti.
- del 100% per le attività sanitarie culturali e per le attrezzature sportive.

Nonostante tali incrementi il valore degli oneri di urbanizzazione I° + II° stabilito dal PGT per Crosio della Valle è comunque inferiore rispetto alla media dei comuni limitrofi di una percentuale che oscilla tra il 20 e il 26%.

In particolare il valore degli oneri di urbanizzazione I° + II° per le nuove costruzioni residenziali seppur incrementato dal PGT di Crosio della Valle risulta inferiore del 26% rispetto alla media dei comuni confinanti.

Analogamente il valore degli oneri di urbanizzazione I° + II° per le nuove costruzioni industriali – artigianali seppur incrementato dal PGT di Crosio della Valle risulta inferiore del 22% rispetto alla media dei comuni confinanti.

E ancora il valore degli oneri di urbanizzazione I° + II° per le nuove costruzioni commerciali terziarie seppur incrementato dal PGT di Crosio della Valle risulta inferiore del 20% rispetto alla media dei comuni confinanti.

A titolo esemplificativo il valore degli oneri di urbanizzazione I° e II° delle zone di nuova costruzione residenziale sale complessivamente a 8,58 €/mq, quello delle zone di nuova costruzione industriali risulta pari a 22,79 €/mq, mentre quello delle zone di nuova costruzione commerciali/terziarie risulta pari a 68,15 €/mq.

Il Consiglio Comunale provvederà ad adeguare gli oneri secondo le indicazioni della tabella sottostante pena l'impossibilità di eseguire le opere di urbanizzazioni I° e II° previste.

destinazione d'uso	ambiti	mc	tot urb I°	tot urb II°	totale
Residenza	A	1	2,68	2,58	5,25
Residenza	B	1	3,58	3,35	6,93
Residenza	trasformazioni	1	4,45	4,13	8,58

destinazione d'uso	mq	tot urb I°	tot urb II°	smaltimento rifiuti	totale
Industria - Artigianato	1	9,09	9,15	4,55	22,79

destinazione d'uso	mq	tot urb I°	tot urb II°		totale
Industria alberghiera	1	18,73	18,73		37,47
commerciale e direzionale	1	46,43	21,72		68,15
campeggi	1	16,24	4,35		20,59
parcheeggi coperti e silos	1	130,01	34,74		164,75
sanitario - culturale assistenziale	1	11,20	3,00		14,20
attrezzature sportive	1	6,72	1,80		8,52
attrezzature per lo spettacolo	1	16,24	4,35		20,59

Segue così la stima delle entrate derivanti dalla realizzazione del PGT assumendo come oneri di urbanizzazione I° e II° valori incrementati rispetto a quelli esistenti alla data di adozione del PGT secondo la tabella sopra riportata:

	stima volumi (mc) e slp (mq)		oneri urb. I°	oneri urb. II°	Tot. oneri urb. I°	Tot. oneri urb. II°	Stima Contributo sul Costo di Costruzione	Stima smaltimento rifiuti	Monetizzazione standard
Ambiti A	950,00	mc	2,68	2,58	2.546,00	2.451,00	7.495,50		
Ambiti B	7.515,00	mc	3,58	3,35	26.903,70	25.175,25	78.118,43		
Area di Trasformazione Residenziale ATR1 residenza	7.856,00	mc	4,45	4,13	34.959,20	32.445,28	101.106,72		
Area di Trasformazione Residenziale ATR2 residenza	6.538,00	mc	4,45	4,13	29.094,10	27.001,94	84.144,06		
Progetto Speciale PS1	1.600,00	mc	4,45	4,13	7.120,00	6.608,00	20.592,00		
Progetto Speciale PS2	705,00	mq	130,01	34,74	91.657,05	24.491,70	174.223,13		
Area di Trasformazione Industriale ATI1 produttiva	3.278,00	mq	9,09	9,15	29.797,02	29.993,70		14.914,90	
aree di perequazione / compensazione (residenza - ambiti B) : 547 mq pari a 1641 mc	820,00	mc	3,58	3,35	2.935,60	2.747,00	8.523,90		
aree di perequazione / compensazione (residenza - trasformazioni) : 547 mq pari a 1641 mc	821,00	mc	4,45	4,13	3.653,45	3.390,73	10.566,27		
aree di perequazione / compensazione (industriale) : 547 mq di slp	547,00	mq	9,09	9,15	4.972,23	5.005,05		2.488,85	
Aree da monetizzare PS1	180,00	mq							7.200,00
Aree da monetizzare ATI1	266,00	mq							10.640,00
Totale					233.638,35	159.309,65	484.770,00	17.403,75	17.840,00

TOTALE GENERALE

	912.961,75
--	-------------------

La stima del totale degli oneri di urbanizzazione I° e II°, del contributo sul costo di costruzione, dello smaltimento rifiuti e dei proventi dai meccanismi della compensazione perequazione e delle monetizzazioni risultano pari a €912.961,75 così come riportati nella tabella precedente tra le entrate quale fonte finanziaria possibile definita come “*Oneri di Urbanizzazione, contributo sul costo di costruzione e smaltimento rifiuti preventivati nel decennio(PGT)*”.

Tra i costi di realizzazione del Piano dei Servizi si evidenzia una parità di valori con una somma a disposizione per primi imprevisti per €30.000,00

Va altresì ricordato che ad arricchire le possibili fonti finanziarie potranno giocare un ruolo positivo ulteriori contributi finanziari provenienti da Enti superiori come lo Stato, la Regione e la Provincia.

Si evince quindi, come dimostrato dalla tabella riportata poco sopra, la sostanziale sostenibilità dei costi nell'ambito delle risorse comunali attivabili nel periodo di validità del PGT, così come stimati dal presente documento.