

# COMUNE DI CROSIO DELLA VALLE

## Provincia di Varese

MODIFICATO IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI



# PGT

## Piano di Governo del Territorio

Ai sensi di:  
Legge n° 1150/1942  
Legge Regionale n° 12/2005  
e successive modificazioni e integrazioni

Adottato il 25/07/2012  
con delibera C.C. n° 16

**Approvato il:  
con delibera C.C.n.:**

# PIANO DEI SERVIZI

## elaborato 9 PS

Relazione: indici e parametri - modi di attuazione - quadro economico

### PROFESSIONISTI INCARICATI:

Prof. Arch. Antonello Boatti  
Prof. Arch. Giuseppe Boatti  
Arch. Loretta Gherardi

### collaboratori:

Arch. Federica Zambellini  
Arch. Patrizia Drammis  
Arch. Veronica Mirarchi  
Arch. Domenico Orlandi Arrigoni

### IL SINDACO:

### IL SEGRETARIO:



## INDICE

<i>Capitolo uno – inquadramento territoriale: collegamenti viabilistici e mobilità</i>	2
1.1 Posizione geografica e territorio	2
1.2 Infrastrutture	4
<i>Capitolo due – inquadramento territoriale: quadro conoscitivo dei servizi presenti sul territorio – cenni di evoluzione storica</i>	6
2.1 Cenni storici	6
2.2 Analisi dei servizi esistenti sul territorio	11
<i>Capitolo tre – parametri di riferimento per la stima del rapporto: volume insediabile / abitanti ai fini del calcolo degli standard urbanistici</i>	16
3.1 Il rapporto volume / abitanti	16
<i>Capitolo quattro – Il sistema dei servizi nel Piano di Governo del Territorio</i>	17
4.1 Il sistema del verde, dei percorsi ciclopedonali, della viabilità e dei parcheggi e delle attrezzature di interesse comune	17
4.2 Determinazione degli utenti e dei servizi dell'intero territorio	22
4.3 Verifica della dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale ai sensi della l.r. 12/2005 art. 9 comma 3	23
4.4 Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS)	25
4.5 Studio di traffico: interventi migliorativi	26
<i>Capitolo cinque – generalità per la realizzazione dei servizi nell'ambito del PGT – indici e parametri di edificabilità dei servizi, delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico</i>	29
5.1 Premessa	29
5.2 Dal Piano delle Regole (Elaborato 11PR)	30
Cap. II - AMBITI INEDIFICABILI O CON LIMITAZIONI ALL'EDIFICABILITA'	30
Art. 22 Ambiti per la viabilità veicolare, pedonale e ciclabile e relativi rispetti stradali	30
Art. 23 Ambiti di rispetto cimiteriale, dei pozzi pubblici e degli elettrodotti	31
Cap. III –AMBITI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE	32
Art. 24 Ambito a verde pubblico residenziale, industriale e commerciale	32
Art. 25 Ambito a verde pubblico e attrezzature sportive	33
Art. 26 Ambiti per le attrezzature di interesse comune	34
Art. 27 Ambiti per parcheggi pubblici per le aree residenziali, industriali e commerciali	35
Art. 28 Ambiti per parcheggi privati	36
Art. 29 Ambito soggetto a Progetto Speciale PS2	37
Art. 30 Ambiti per servizi tecnologici	38
Cap. IV – AMBITI PER INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI	39
Art. 33 Ambiti B1 di completamento residenziale – volume esistente	39
Art. 34 Ambiti B2 di completamento residenziale – If 0,60 mc/mq	42
Cap. V - AMBITI PRODUTTIVI	45
Art. 38 Applicazione agli ambiti D di completamento dei meccanismi della perequazione / compensazione	45
CAP. I – AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO – AMBIENTALE	46
Art. 51 Boschi esistenti (PIF) non interessati da previsioni urbanistiche	46
Art. 52 Rispetto ambientale	47
CAP. II – NORME SPECIALI	48
Art. 53 Standard minimi e standard corrispondenti alla variazione di destinazione d'uso	48
CAP. III – NORME TRANSITORIE	49
Art. 54 Ambiti dei Piani Attuativi Vigenti e validità transitoria dei titoli abilitativi	49
5.3 Dal Documento di Piano (Elaborato 4DP)	50
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	50
Art. 11DP IL REGISTRO DELLE CESSIONI DEI DIRITTI EDIFICATORI	51
ELEMENTI DI PIANIFICAZIONE PAESISTICO AMBIENTALE	52
I BOSCHI	58
<i>Capitolo sei – sostenibilità dei costi per la realizzazione degli obiettivi di qualificazione e sviluppo delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico</i>	60

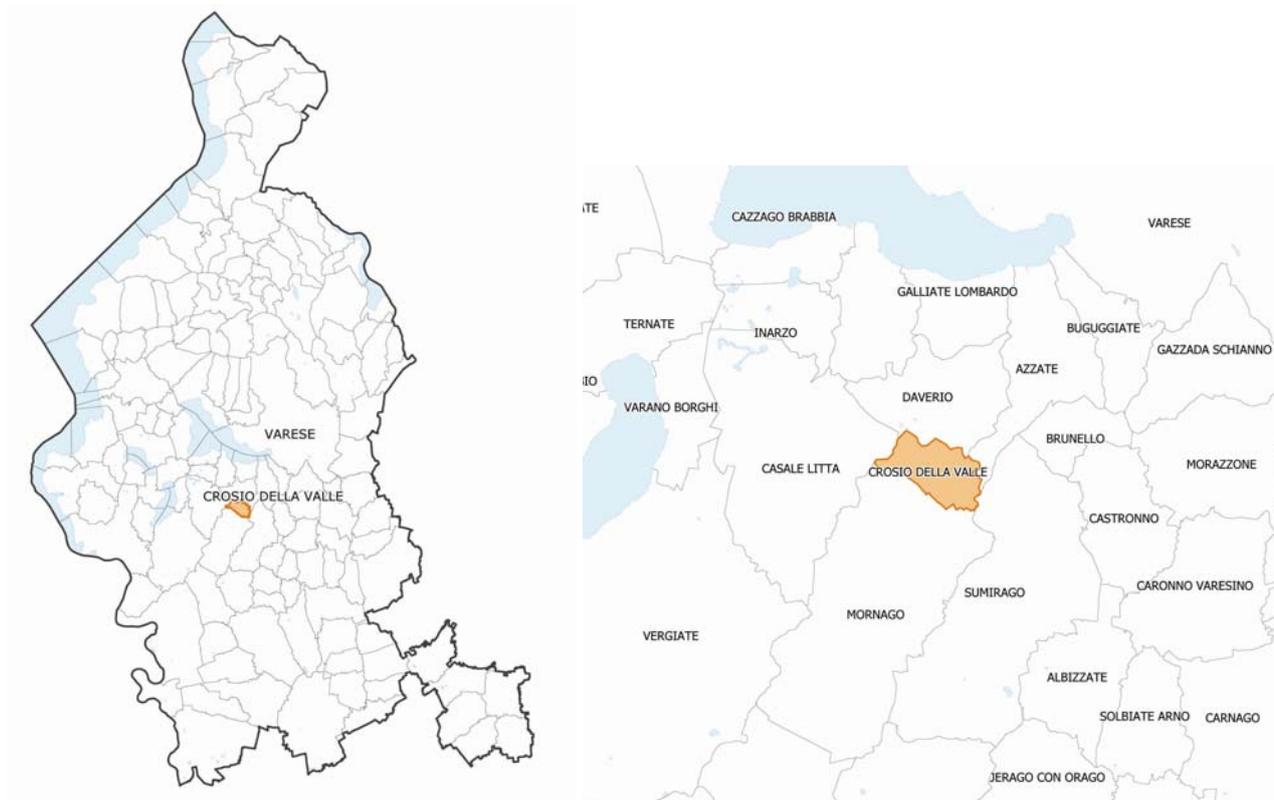
## Capitolo uno – inquadramento territoriale: collegamenti viabilistici e mobilità

### 1.1 Posizione geografica e territorio

Nell'ambito del sistema regionale tra le polarità e i poli di sviluppo regionale, il Comune di Crosio della Valle è localizzato nell'ambito del corridoio Genova – Rotterdam nella zona definita “Triangolo Insubrico” all'interno del sistema Fiera – Malpensa. Tale sistema si sviluppa dal centro dell'area metropolitana milanese in direzione di nord-ovest verso Varese. La posizione di Crosio della Valle quindi risulta ben connessa in primo luogo rispetto a Varese e all'aeroporto di Malpensa e in secondo luogo rispetto Milano e Novara.

Il territorio del comune di Crosio della Valle, infatti, è collocato nella parte centrale della Provincia di Varese, a circa 15 km a sud del capoluogo, in un'area pedepalina collinare ad un'altitudine media di 322m s.l.m., e dista 20 Km dall'aeroporto di Malpensa e circa 55 Km dalla città di Milano e da quella di Novara.

Il territorio comunale presenta un profilo geometrico vario ma non aspro, con variazioni altimetriche poco rilevanti, che vanno da un minimo di 294 metri sul livello del mare ad un massimo di 351 metri.



*Provincia di Varese e localizzazione del Comune di Crosio della Valle*

Nel Piano Territoriale Regionale (PTR) Crosio della Valle fa parte del sistema territoriale metropolitano – settore ovest compreso all'interno del sistema territoriale pedemontano.

Il territorio intorno a Crosio della Valle è caratterizzato dal punto di vista ambientale dalla presenza a nord del lago di Varese e a ovest da quello di Comabbio e più oltre da quello di Monate.

Il lago di Varese è alimentato da numerosi torrenti e dal canale Brabbia, emissario del lago di Comabbio. Un tempo i due laghi erano tanto vasti da congiungersi, mentre ora tra di essi esiste una vasta superficie paludosa (Brabbia).

Il lago di Comabbio occupa una superficie minore e il lago di Monate più a nord, ancora più piccolo è alimentato da sorgenti e da piccoli ruscelli.

Il Comune quindi è prossimo, seppur non confinante, con due importanti bacini d'acqua (laghi di Varese e Comabbio) tra i quali è individuata dal PTR la Palude Brabbia, zona umida di circa 4 Km<sup>2</sup> di canneti, stagni, aree fangose a sud del Lago di Varese che costituisce uno degli esempi meglio conservati di torbiera piana pedemontana dalla lontana origine glaciale.

Il Comune oggetto di studio rientra tra le unità tipologiche del paesaggio del Piano Paesaggistico Regionale nella fascia collinare e in particolare nelle Colline del Varesotto. In un quadro più generale dell'ambiente e del paesaggio come si evince dal PTR l'unità paesaggistica di cui sopra, in cui è situato Crosio della Valle, risulta baricentrica rispetto a due importanti Parchi Regionali: Parco del Campo dei Fiori a nord e il Parco della Valle del Ticino a sud.

Crosio della Valle confina a nord con il Comune di Daverio, a ovest con Casale Litta, a sud con Mornago e ad est con Azzate e Sumirago.

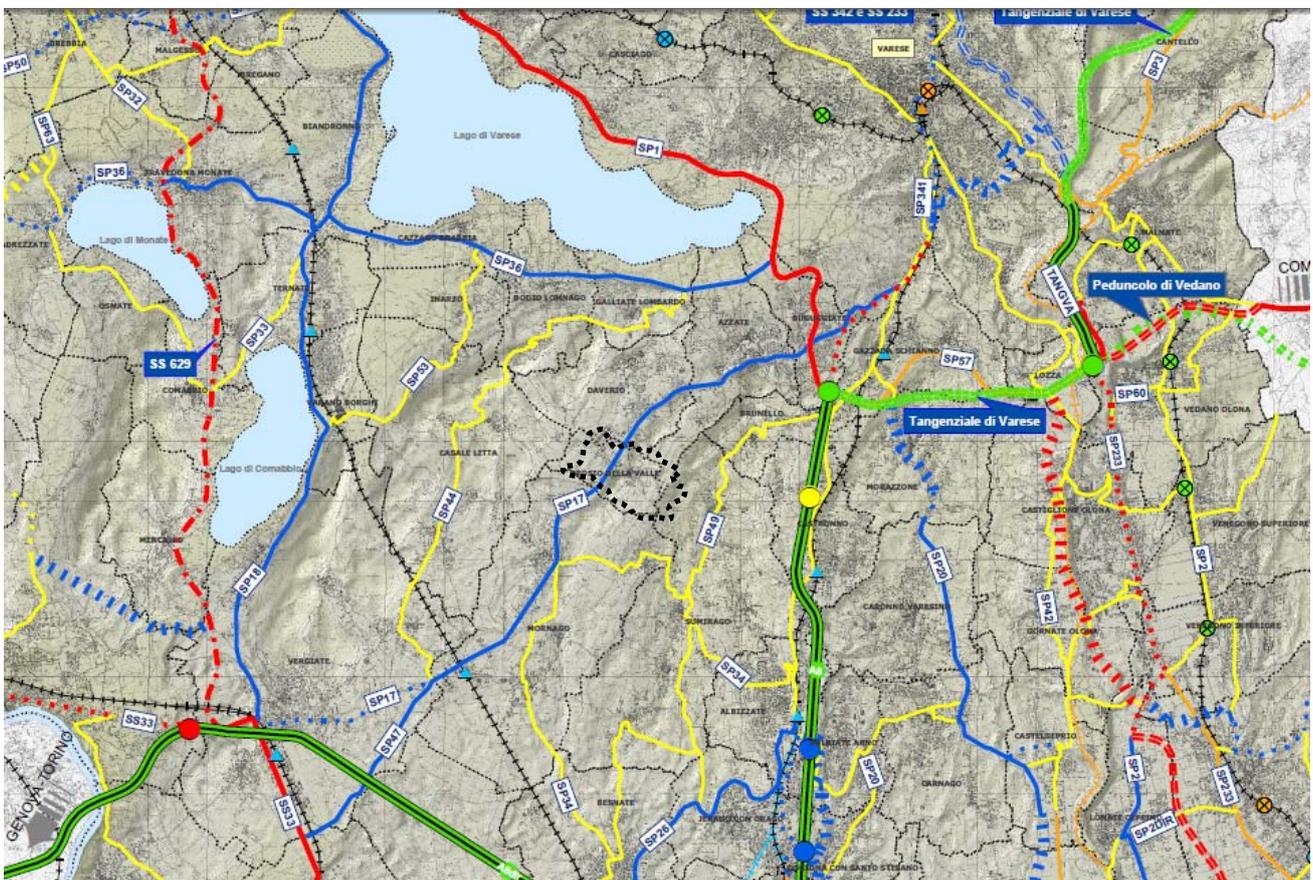
## 1.2 Infrastrutture

Il territorio comunale, la cui estensione è pari a 1,49 kmq, è diviso in due settori dalla strada provinciale S.P. 17 (maglia di terzo livello secondo la classificazione del P.T.C.P.).

Quest'arteria infrastrutturale collega il capoluogo provinciale con il comune di Vergiate e, all'altezza della frazione di Crugnola, si dirama con la Strada Provinciale 47 detta della "Strona", la quale mette in comunicazione il Comune di Crosio della valle con la S.S. 33 del Sempione.

Tali vie di comunicazione garantiscono il collegamento tra Varese e l'asse del Sempione – aeroporto di Malpensa.

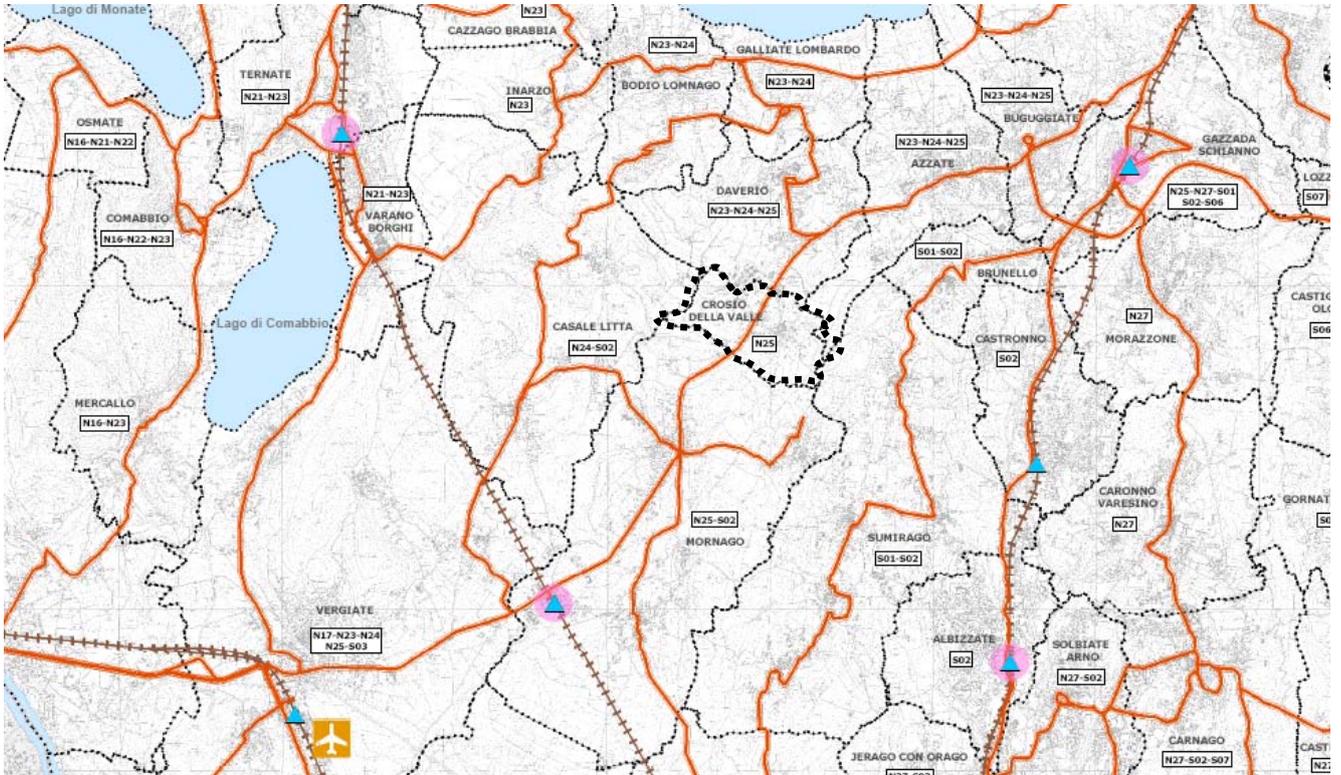
Proseguendo in direzione nord-est lungo la S.P. 17 si incrocia inoltre, in territorio di Buguggiate, la S.P. 1, strada di secondo livello del P.T.C.P.



*Estratto della tav. MOB 1 del PTCP della Provincia di Varese*

Dalla strada provinciale infine, si sviluppa il sistema stradale locale che distribuisce la viabilità all'interno del Comune. Da qui infatti, si staccano in salita tre strade, da sud a nord: via delle Fontanacce, via prof. Riva e via Sant'Apollinare. Le prime due, lungo le quali si sono sviluppati gli insediamenti più recenti, si congiungono a ovest del centro storico, costeggiandolo verso sud e proseguendo poi, come via IV Novembre, in direzione Mornago - frazione di Montonate, dove il rilievo collinare ridiscende. La terza via invece raggiunge il centro storico da nord, nei pressi della storica chiesetta di Sant'Apollinare,

attraversandolo fino a piazza Italia e via Piave, per poi ricongiungersi alle sopra citate direzioni. Dal nucleo storico, dipartono infine a raggiera diversi percorsi che raggiungono insediamenti residenziali puntuali.



*Estratto della tav. MOB 2 del PTCP della Provincia di Varese*

Lungo la Strada Provinciale 17 inoltre, passa la linea extraurbana di trasporto pubblico N 25 che collega Varese ad Arona passando anche per la stazione ferroviaria di Mornago a 5 Km circa di distanza che si trova sulla linea che porta a Gallarate.

## **Capitolo due – inquadramento territoriale: quadro conoscitivo dei servizi presenti sul territorio – cenni di evoluzione storica**

### 2.1 Cenni storici

Il percorso di analisi per la costruzione del piano dei servizi, presenti sul territorio di Crosio della Valle, parte dalla conoscenza dei servizi presenti sul territorio anche attraverso la costruzione di mappe storiche che evidenziano l'evoluzione sociale ed economica, legata inizialmente quasi esclusivamente all'attività agricola e solo negli ultimi anni a uno sviluppo artigianale – industriale.

Il reticolo storico, urbano ed agricolo dell'area, rappresenta una risorsa molto importante da salvaguardare e da sostenere per avviare i processi di sviluppo economico e territoriale della zona.

#### *Dalle origini sino al 1895*

La prima notizia ufficiale riguardante Crosio della Valle risale al secolo XI, periodo in cui fu edificata la primitiva chiesetta di S. Apollinare, cui fu unito nel 1199 il chiostro delle monache benedettine, che professavano obbedienza e reverenza al capitolo di S. Vittore in Varese.

Mezzo secolo più tardi, a seguito della visita pastorale di S. Carlo Borromeo, la chiesa subì delle modifiche: l'abside, che prima era sede del coro delle monache, venne adibita a sacrestia e la chiesa stessa venne allungata dalla parte opposta per ospitare un maggior numero di fedeli; questo probabilmente vuol dire nel secolo XVI attorno alla chiesa era cominciato a sorgere un piccolo centro abitato che prese il nome della località.



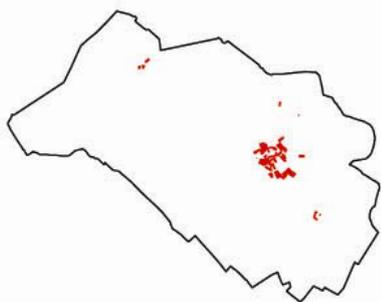
*Carta della Provincia di Varese (1789) e Carta del catasto lombardo veneto (1801-1900)*

Durante il periodo rinascimentale, Crosio della Valle divenne un piccolo centro rurale a se stante, amministrativamente ed ecclesialmente posto alle dipendenze della parrocchia di Daverio. Solo nel 1797 si parla del paese nei documenti ufficiali: è l'anno in cui Napoleone istituì la Repubblica Cisalpina dividendo anche il territorio dell'ex ducato di Milano in dipartimenti, distretti e comunità; nel distretto di Varese è comparsa anche la comunità di Crosio della Valle. Si può dunque ipotizzare che l'istituzione del Comune di Crosio risalga alla successiva restaurazione dopo il Congresso di Vienna (1815) che modificò ancora una volta l'assetto geopolitico della Lombardia. Poiché nella zona di Crosio furono istituiti miriadi di piccoli

comuni, è lecito supporre che anche Crosio della Valle divenisse tale, tanto più che in archivio comunale esistono dei documenti che provano l'esistenza di una scuola al centro del paese a partire dal 1822 ed è noto come le scuole fossero situate in paesi sedi di comuni. Questa scuola era solo una stanza in una delle corti contadine, dove si radunavano i bambini agli ordini di un maestro che veniva da Caidate.

Nel 1838 Crosio della Valle aveva 201 abitanti, saliti a più di 300 nel 1890.

1895-1937

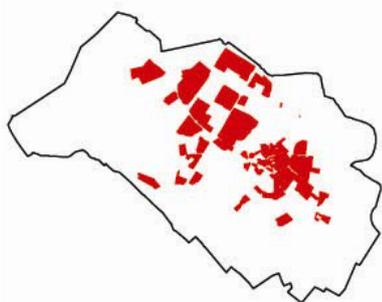


All'inizio del '900 Crosio della Valle è un paese agricolo che si era andato sviluppando lentamente nel corso di 400 anni. L'urbanizzato era costituito prevalentemente da piccole case molto modeste, tra le quali spiccava l'unica villa signorile dei signori Riva, di precedente proprietà Galli. Le strade strette erano lastricate con piccole pietre tonde oppure fatte di terra battuta.

Le attività lavorative principali erano l'agricoltura e l'allevamento, mentre esisteva già una piccola industria tessile che si trovava nelle case di proprietà parrocchiale.

La scuola era situata ancora in piazza, nella corte della famiglia Magni, ed era costituita da una sola stanza con il soffitto in travi di legno in cui una sola maestra insegnava agli alunni di I, II e III, mentre quelli di IV e V andavano a Daverio.

1937 – 1980



La scuola di Crosio della Valle subì negli anni diversi spostamenti: prima venne trasferita nell'attuale casa parrocchiale, dove si potevano frequentare tutte le classi, poi, nel secondo dopoguerra, venne trasferita nella casa Fossati, lasciata dall'ing. Villa alla Chiesa.

L'allora sede del Comune era l'attuale casa parrocchiale, a dimostrazione di come amministrazione ed educazione stessero sotto lo stesso tetto.

Nella prima metà del Novecento si segnala l'istituzione del primo camposanto, che ancora non esisteva a Crosio della Valle, posto alle dipendenze di Daverio; esisteva inoltre una trattoria, situata dove si trova l'attuale tabaccaio.

Dopo la II guerra mondiale, in particolare nel periodo del boom economico (anni '60), sorsero sul territorio comunale le prime industrie manifatturiere, che modificarono parzialmente il modo di vita degli abitanti del paese. Si può notare come l'edificato si sia notevolmente espanso in questa soglia temporale, creando la vasta area industriale che sorge ad ovest della strada provinciale 17, affiancandosi al nucleo prettamente residenziale, situato invece ad est dell'infrastruttura.

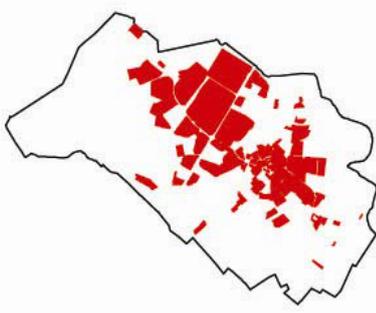
Nel 1956 fu eretta la Parrocchia autonoma di Crosio della Valle. Nel 1964 il paese era ancora considerato come Comune depresso ed in zona collinare a rilevante depressione economica e, come tale, beneficiava delle agevolazioni del "piano verde".

Tra gli anni '60 e '70, come conferma l'incremento demografico (341 abitanti nel 1964 e 526 abitanti nel 1977), Crosio è avviato, pur mantenendo il suo aspetto rurale, a divenire uno dei tanti piccoli paesi-satelliti della zona collinare a sud di Varese.

#### *1980 – 1994*

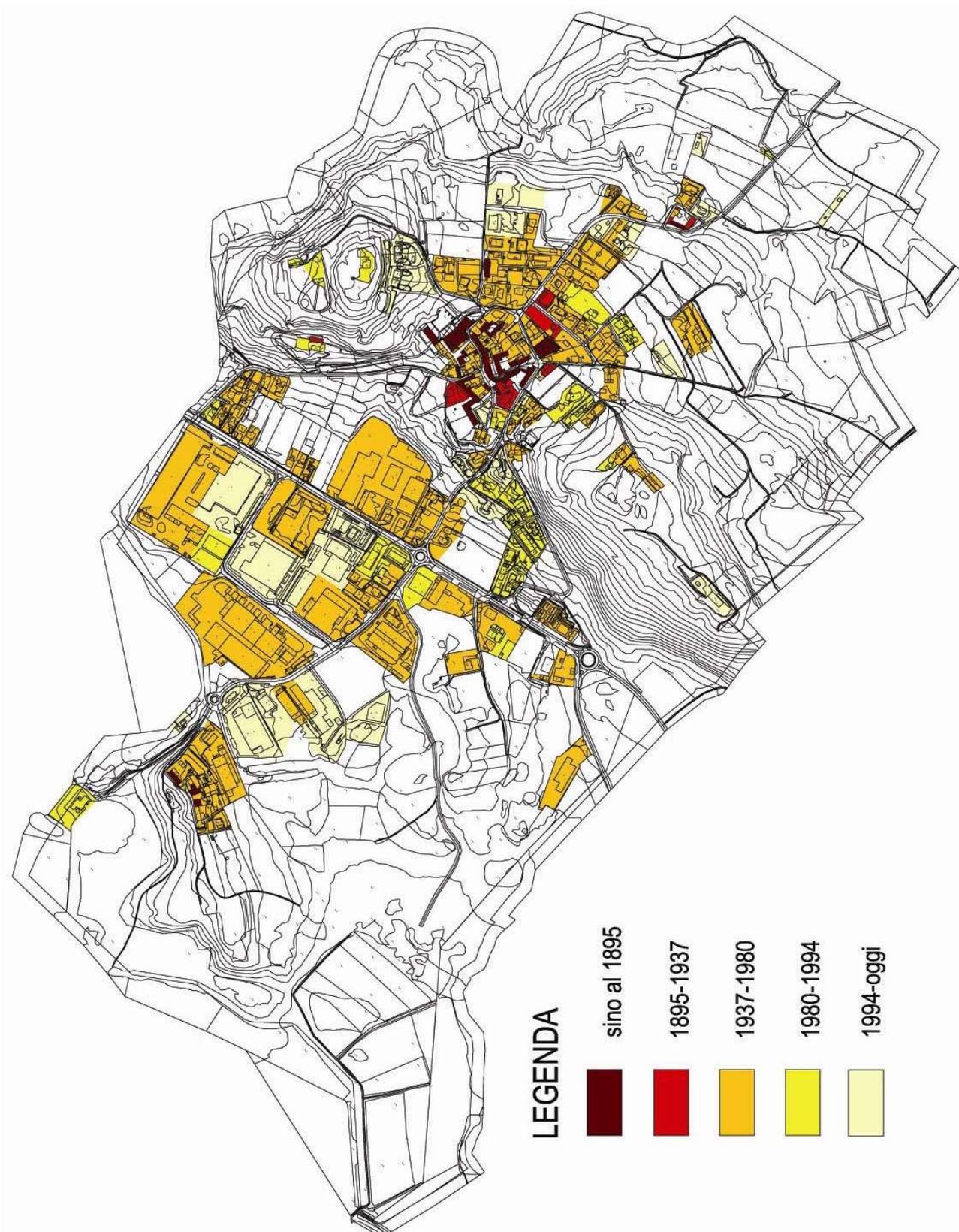
Tra gli anni '80 e '90 si assiste ad interventi sporadici diffusi sia nella zona industriale che in quella residenziale. Tra questi si evidenzia l'insediamento residenziale sorto a nord-est del cimitero lungo via delle Fontanacce.

#### *1994 – oggi*



Dal 1994 a oggi si è assistito principalmente alla saturazione degli isolati liberi nell'area industriale, che si estende così a nord-ovest fino a raggiungere l'insediamento della cascina Caregò.

Nel suo complesso, l'edificato di Crosio della Valle risulta essere attualmente omogeneo e circoscritto nei due nuclei residenziale a est e industriale a ovest, senza dispersione nel territorio libero che mantiene la propria vocazione naturalistica, principalmente caratterizzata da boschi.



*La macchia dell'espansione urbana di Crosio della Valle tra la fine dell'800, il 1937, il 1980, 1994 e lo stato attuale*

In conclusione, si può affermare che per quanto riguarda l'evoluzione storica del sistema dei servizi, l'edificio più antico risulta essere sicuramente la chiesetta di sant'Apollinare che era già presente sul territorio di Crosio della Valle dal XI secolo. A questa parrocchia si è affiancata nel 1978 la chiesa di piazza Paolo VI.

In prossimità della chiesa di Sant' Apollinare inoltre, si trova la casa parrocchiale, uno degli edifici più antichi e degni di nota del paese, che dal 2007 ospita l'Accademia Musicale Camille Saint-Saens e che, nei primi del '900, ha ospitato la scuola del paese. Oggi il Comune non dispone più di edifici scolastici, appoggiandosi alle strutture presenti nei comuni limitrofi, con i quali è stato stipulato un accordo e un servizio di scuolabus. Sempre nella casa parrocchiale, ha trovato posto la sede municipale che oggi si trova in un edificio risalente alla seconda metà del '900 sito in via IV novembre.

Nei primi decenni del '900 il comune si è dotato inoltre di un camposanto, situato a ovest dell'edificio, lungo la strada provinciale SP 17.

Per quanto concerne le strutture sportive ed il verde pubblico, si segnala il campo sportivo a fianco della sede municipale e lungo la medesima via, un parco giochi di recente costruzione.

Lungo la strada provinciale, corre infine la pista ciclabile, per la quale è previsto il completamento di alcuni tratti interrotti, con l'intenzione progettuale di estendere il tracciato fino al centro storico del paese e a ovest, nel territorio boscato.

La localizzazione per epoche dei servizi è di aiuto nella predisposizione delle nuove attrezzature e spazi pubblici che tengono conto di fattori di riequilibrio a favore delle zone che "storicamente" sono state meno servite dalle attrezzature pubbliche.

## 2.2 Analisi dei servizi esistenti sul territorio

La dotazione di verde, servizi ed attrezzature esistenti a Crosio della Valle è ben dislocata sul territorio comunale; i servizi presenti sono localizzati in modo equilibrato a testimonianza di una politica saggia tendente a distribuire equamente i valori urbani sul territorio comunale.

### *Attrezzature di interesse comune*

A sud est del centro urbano, lungo la via IV Novembre in direzione di Mornago, è localizzato un parco giochi attrezzato di recente costruzione.

Il parco garantisce la messa in sicurezza dei bambini con una recinzione protettiva e una pavimentazione di tipo antitrauma.



*Parco giochi di via IV novembre*

Proseguendo verso nord lungo la via IV Novembre, è situato un parco sportivo attrezzato con campo da calcio e spogliatoi. Quest'area è adiacente al palazzo municipale ed è servita da un parcheggio antistante il campo.



*Campo sportivo di via IV novembre*

Il palazzo municipale appartiene al sistema delle attrezzature di interesse comune situate all'estremità sud ovest del comune. Insieme al campo sportivo, all'area feste adiacente e all'ambulatorio medico annesso, costituisce un impianto di servizi facilmente individuabile, collocato nella via principale del paese.

Nel palazzo municipale hanno sede gli uffici amministrativi e la sala consigliare.



*Municipio in via IV novembre*

Annessa al palazzo municipale, sul retro e direttamente accessibile da un percorso pedonale da via IV novembre, si trova attualmente un area destinata a feste ed eventi, costituita da una struttura coperta che consente lo svolgimento delle attività all'aperto e da un campo da gioco.

Nel PGT vi è la previsione di spostare tale area lungo la via IV Novembre, in corrispondenza dell'incrocio con via dell'Albosta, in un'area più vasta di fronte al campo sportivo con un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici di pertinenza. Si prevede di realizzare questa area attraverso il meccanismo della perequazione-compensazione.



*Area feste annessa al Municipio*



*Vista del parco giochi, del campo sportivo e del Municipio di Crosio della Valle*

### *Attrezzature religiose*

Nel nucleo storico vero e proprio, trovano collocazione le due chiese presenti sul territorio comunale.

Lungo la via sant'Apollinare troviamo l'omonima chiesetta storica risalente all'XI secolo, che si caratterizza per i pregevoli affreschi alle pareti, attribuibili probabilmente alla scuola del Masolino da Panicale e al Morazzone.

La chiesa versa oggi in condizioni tali da consigliare un intervento conservativo importante. Uno studio è stato iniziato e la parrocchia sta cercando i fondi per intraprendere i lavori di conservazione di tale monumento.



*Chiesa storica di sant'Apollinare*

Poco distante, nella piazza Paolo VI, dove si trova anche l'antica casa parrocchiale, ora sede, tra l'altro, dell'Accademia Musicale Camille Saint-Saens, si colloca la seconda chiesa del comune costruita nel 1978.



*Chiesa di piazza Paolo VI*

#### *Aree verdi*

Il comune si caratterizza per la costante e massiccia presenza di aree boscate e verdi, per cui la percezione degli spazi aperti rispetto alle zone edificate è molto forte. Oltre alle aree attrezzate di cui si è parlato in precedenza, sono presenti anche zone verdi di proprietà pubblica non attrezzate ma che contribuiscono ad incrementare il patrimonio ambientale all'interno del comune.

Tra questi si citano il parco antistante la villa Riva su via del Roccolo e la vasta area a prato sul retro della casa parrocchiale, che si estende fino alla via Sant'Apollinare.



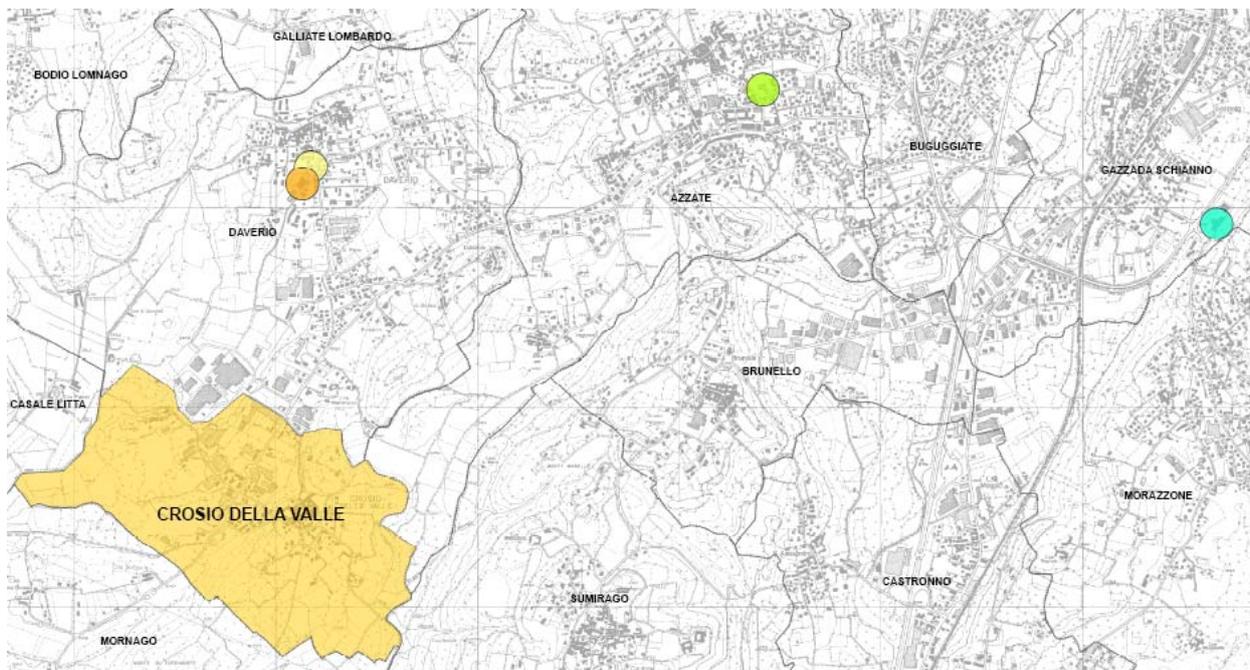
*Aree verdi di via del Roccolo e di via Sant'Apollinare*

### Le scuole

Crosio della Valle non dispone ad oggi di strutture scolastiche all'interno del proprio territorio, ma si avvale del supporto degli edifici presenti nei comuni limitrofi.

A tale scopo è stato istituito un servizio di scuolabus gestito dal Consorzio della Valbossa tra i comuni di Azzate, Brunello, Bodio Lomnago, Crosio della Valle, Daverio e Galliate Lombardo, con sede legale presso il palazzo comunale di Azzate.

SCUOLA	LOCALIZZAZIONE	NUMERO DI ALUNNI
Scuola paritaria dell'Infanzia Nostra Signora della Neve di Daverio	viale Roma 18, Daverio	15
Scuola Primaria Enrico Fermi	via Verdi 4, Daverio	31
Istituto comprensivo Leonardo da Vinci (scuola secondaria di primo grado)	via Colli, Azzate	22 (di cui 11 si avvalgono del servizio scuolabus comunale)
Scuole Superiori	Comuni di Varese e Gazzada Schianno	32



*Localizzazione dei complessi scolastici extracomunali*

Secondo le informazioni fornite dall'ufficio anagrafico di Crosio della Valle, è risultato che 15 alunni si recano presso l'Asilo Infantile di Daverio, 31 presso la Scuola Primaria di Daverio e 22 studenti si recano all'Istituto comprensivo Leonardo da Vinci di Azzate; di questi ultimi, 11 usufruiscono del servizio scuolabus mentre i restanti si recano presso le strutture tramite mezzi propri.

Infine, risulta che 32 alunni studiano presso i diversi istituti Superiori presenti a Varese e a Gazzada Schianno.



*Pensiline per la fermata dello scuolabus all'interno del comune di Crosio della Valle*

Lungo la via Risorgimento, all'intersezione con via delle Fontanacce, trova ubicazione il cimitero comunale.

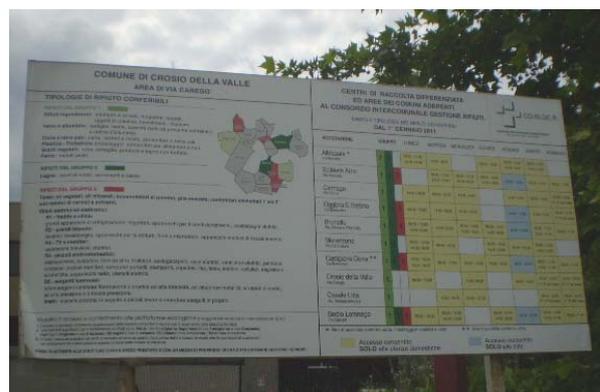


*Cimitero comunale, via delle Fontanacce*

Nella zona industriale infine, in via Caregò, è presente una piattaforma ecologica gestita dal Consorzio Intercomunale Gestione Rifiuti (Co.In.Ge.R) dove è possibile conferire gratuitamente quei rifiuti per cui non è prevista una raccolta porta a porta. I sei grossi cassoni installati nell'area possono ricevere verde, ferro, legno, ingombranti, inerti, carta e cartone.

Il centro era stato chiuso un anno fa perché in parte non più adeguato alle nuove normative ed alle richieste dell'utenza e, a seguito di un intervento di rifacimento generale, è stato riaperto il 4 maggio 2012.

Il PGT prevede un ampliamento di tale piattaforma ecologica, attraverso il meccanismo della perequazione-compensazione.



*Piattaforma ecologica di via Caregò*

**Capitolo tre – parametri di riferimento per la stima del rapporto: volume insediabile / abitanti ai fini del calcolo degli standard urbanistici**

3.1 Il rapporto volume / abitanti

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	Nuovo rapporto standard volume / abitanti
101.813 mc	621 ab	164 mc/ab	150 mc/ab

Ciò ha comportato una più equa attribuzione di abitanti / vani rispetto ai volumi edificabili.

## **Capitolo quattro – Il sistema dei servizi nel Piano di Governo del Territorio**

4.1 Il sistema del verde, dei percorsi ciclopedonali, della viabilità e dei parcheggi e delle attrezzature di interesse comune

Crosio della Valle dispone già, come evidenziato nei capitoli precedenti, delle essenziali attrezzature per l'erogazione dei principali servizi definiti dagli standard urbanistici.

Si ritiene però necessario che, per un territorio come quello di Crosio della Valle a vocazione mista residenziale, produttiva – industriale e agricola, con discreta connotazione storica e una consistente presenza di elementi paesaggistici ambientali da valorizzare, sia indispensabile dare risposta ad altri bisogni, oltre a quelli puramente derivanti dall'applicazione degli standard urbanistici.

Fra questi una grande attenzione è stata posta alla fruibilità complessiva del territorio in termini di sistemi di accessibilità ciclo-pedonale (elaborato 10b PS), al sistema del verde di protezione e/o di connessione fra le diverse aree del territorio e i boschi, non limitandosi solo a quello strettamente interno ai confini comunali, ma cercando collegamenti anche con il sistema e le potenzialità ambientali circostanti.

In questo senso, strategica è la valorizzazione della rete ecologica presente sul territorio, attraverso la salvaguardia dei corridoi ecologici con l'introduzione di connettivi verdi per tutelare le aree di interesse.

In prossimità dei varchi, e in particolare in corrispondenza degli attraversamenti di importanti arterie, come nel caso della Strada Provinciale 17, il PGT prevede corridoi di passaggio sotterranei per gli animali.

L'azione del PGT è dunque quella di salvaguardare i caratteri del territorio e nello stesso tempo di valorizzare gli elementi di pregio, quali filari e arbusteti per i quali è fatto obbligo il mantenimento e la manutenzione, oltre che l'implementazione. Così la delimitazione delle diverse destinazioni sarà esclusivamente realizzata con arbusti, siepi e alberature.

Elemento rilevante del comune di Crosio della Valle, è sicuramente la massiccia presenza di aree boscate, che vengono recepite e valorizzate nelle previsioni del PGT; a tal proposito viene introdotto l'obiettivo di miglioramento del bosco per la fruibilità e/o a parco pubblico su alcune aree limitrofe all'edificato dove attualmente insistono aree boscate.

Nello specifico, si segnalano: un'area appena a sud-est del Municipio, lungo via della Vigna, un'altra area da destinarsi a verde pubblico con mantenimento del bosco compresa nell'area di trasformazione ATR1 e infine un'area su via Sant'Apollinare.



*Aree boschive esistenti da conservare*

La stretta connessione tra paesaggio e mobilità dolce, pone inevitabilmente l'attenzione sulla viabilità ciclo-pedonale che deve necessariamente creare una rete continua e capillare nel territorio, al fine di collegare le diverse porzioni del Comune.

Il Piano ha come obiettivo la ricucitura dei tratti di pista ciclabile interrotti lungo la via Risorgimento ed il prolungamento del tracciato fino al centro storico del paese, salendo attraverso l'area verde di via Sant'Apollinare quale cuscinetto verde tra il nucleo urbanizzato residenziale e la zona industriale. La viabilità all'interno del nucleo edificato consente, per propria natura, la circolazione dei flussi ciclo-pedonali in sicurezza, ma si è reso necessario creare una connessione, oggi del tutto mancante, tra il centro ed il tratto di pista esistente, presente esclusivamente lungo la via Risorgimento.

Per incentivare la fruizione del patrimonio boschivo e paesistico, inoltre, il PGT propone il prolungamento del tracciato di pista ciclabile lungo via delle Brughiere, in direzione di Mornago, attraversando un'area boschiva. I tratti di pista ciclabile di via Risorgimento, sul lato nord, verranno acquisiti attraverso il meccanismo della perequazione – compensazione.

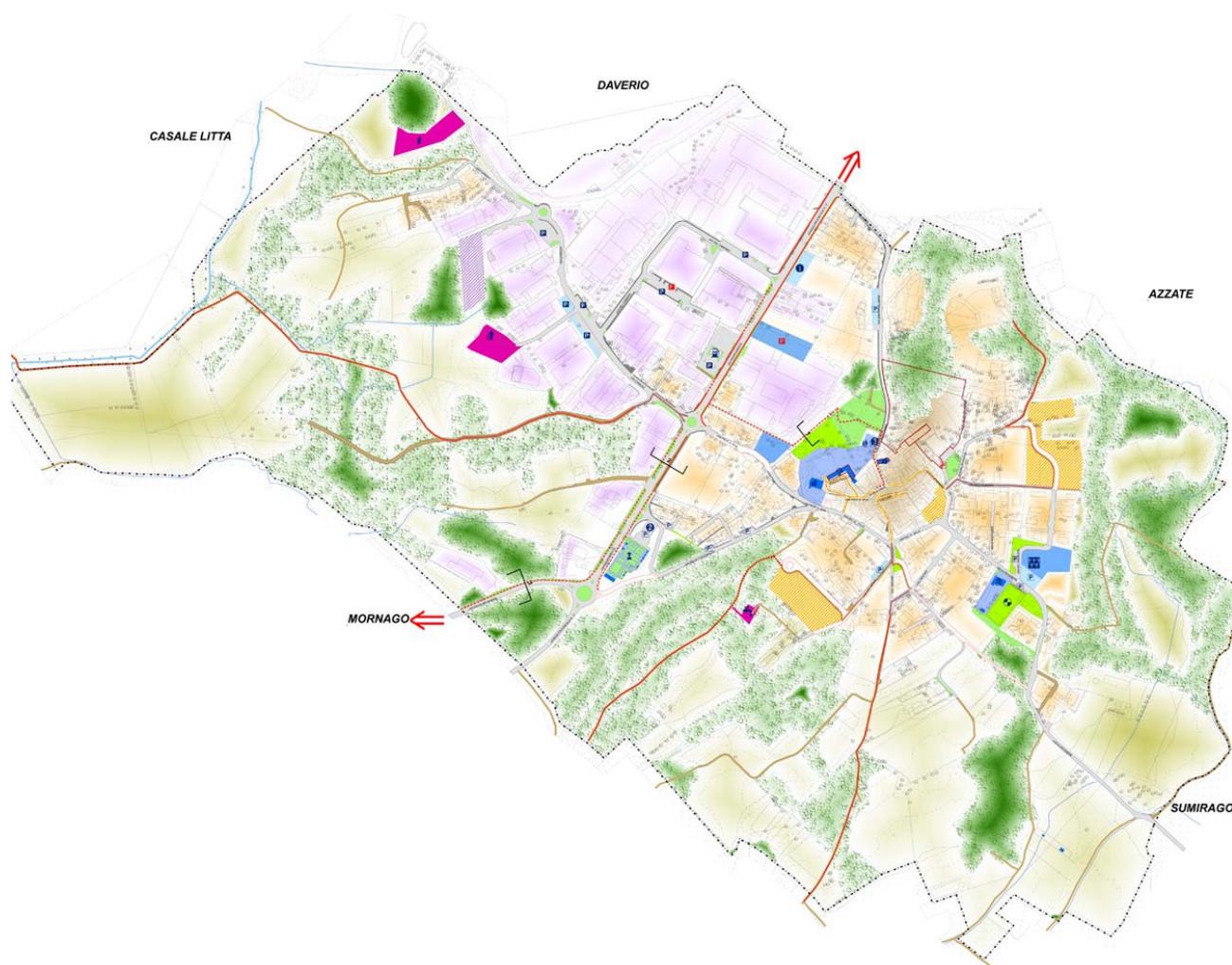


*La pista ciclabile esistente lungo via Risorgimento (SP 17)*

La complessiva rete ciclo - pedonale nelle sue diverse articolazioni: piste esistenti, di progetto e percorsi ciclo pedonali somma a circa 2,04 km di cui esistenti circa 0,82 km. Secondo le indicazioni progettuali del nuovo PGT quindi, il tracciato delle piste ciclabili vedrebbe più che raddoppiare la propria estensione, con una lunghezza di nuovi percorsi pari a circa 1,22 km.

Ad esse come si vede nell'immagine seguente si sommano i percorsi sufficientemente garantiti percorribili in bicicletta nel centro storico e nella zona residenziale di Crosio della Valle che consente di raggiungere le strade vicinali che si diffondono nei boschi.

Tre parcheggi pubblici, due lungo la SP17 ed uno da realizzare nell'ambito del Progetto Speciale PS2 in prossimità della chiesa di S. Apollinare consentiranno lo scambio tra la viabilità veicolare e quella ciclopedonale ed una adeguata cartellonistica potrà segnalare i punti cardine, corrispondenti ai principali luoghi di interesse sociale, storico e paesaggistico del Comune.



*Mobilità leggera: percorsi ciclopedonali – estratto dall'elaborato 10b PS del PGT di Crosio della Valle*

In merito alla viabilità e in una logica sia di riduzione delle velocità delle automobili sia di favorire i percorsi e gli spazi ciclo pedonali, il Piano prevede in prossimità dei nuclei di antica formazione nell'ambito delle modalità di intervento (elaborato 14PR) diverse pavimentazioni rispetto all'asfalto per le sedi stradali. Tale cambiamento di materiale anche solo visivamente ha lo scopo di invitare l'automobilista a una riduzione della velocità in quanto sta attraversando una zona storica di vocazione residenziale e quindi prettamente destinata alla dimensione del pedone.

In parte, questo provvedimento è già avvenuto negli ultimi anni a Crosio della Valle, per esempio lungo la via Piave.

Sempre in una logica orientata a favorire gli spostamenti pedonali 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.



*via Prof. Riva in prossimità del punto in cui si intende realizzare il tratto di marciapiede mancante*

Proseguendo nell'intento di valorizzare il centro storico, il PGT individua due aree destinate a Progetto Speciale PS1 e PS2, con lo scopo di rivitalizzare e migliorare la fruibilità dell'abitato. La prima area è situata in via IV Novembre, in prossimità di via del Roccolo; questo intervento 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 (elaborato 16a PR).

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.

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.

Legato a questo intervento si segnala l'ampliamento di via del Roccolo in prossimità dell'incrocio con via IV Novembre ivi consentendo una regolare circolazione dei veicoli.



*Aree di intervento PS1 e PS2*

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 storico.

Il Piano dei Servizi inoltre recepisce alcuni interventi già previsti dal precedente piano, apportando delle migliorie, e introduce nuovi tratti viabilistici nell'ambito delle aree di trasformazione previste. Nello specifico, viene riproposto il completamento dell'ultimo tratto di via delle Fontanacce, in modo da attestare la viabilità alla rotatoria esistente di via Risorgimento; tale intervento è stato modificato rispetto alla previsione del PRG, con un disegno più razionale dell'intersezione con la strada esistente diretta verso il cimitero.

Altro intervento previsto, riguarda la strada vicinale detta della Vigna attualmente a fondo cieco, per la quale è previsto il prolungamento, a senso unico, fino a ricongiungersi a sud con la via IV Novembre.

Questa previsione consente il disimpegno del traffico lungo un anello che libera dai flussi di attraversamento parte della via IV Novembre.

Nell'ambito delle aree di trasformazione previste dal PGT, si prevede il completamento della via XXV Aprile, della quale è già stato in parte attuato l'allargamento della sede stradale e la sistemazione di un'area a parcheggio prevista dal PRG. All'interno dell'ATR 2 è prevista l'ultimazione dell'allargamento del secondo tratto della via XXV Aprile, previsto a carico dei lottizzanti, che dovranno inoltre realizzare un'ulteriore strada a fondo cieco per accedere al lotto, prevedendo un adeguato sistema di ritorno per le auto, oltre che adeguati spazi a parcheggio pubblico. Per quanto riguarda invece la viabilità prevista all'interno dell'ATR 1, questa riprende le previsioni, in parte già attuate, previste dal PRG. L'ATR1 infatti, include all'interno del proprio perimetro, il tratto di via dell'Albosta che è stato recentemente completato e mantiene la previsione del piano precedente di realizzare un parcheggio pubblico lungo questa strada. Questo sistema è inoltre implementato da una nuova viabilità che completa l'anello viabilistico costituito da via dell'Albosta e via del Roccolo; questa direttrice, attraversando la nuova area destinata a feste, giunge su via IV Novembre, contribuendo ad alleggerire il flusso automobilistico verso il centro.

Altro tratto viabilistico, con rispettive aree a parcheggio, interessa l'area di trasformazione industriale AT11, dove è prevista una strada di accesso a nord dell'area da via Caregò.



*Aree di trasformazione ATR1, ATR2 e AT11*

Il nuovo Piano dei Servizi del PGT prevede inoltre un incremento delle attrezzature di interesse comune, rispetto alla situazione attuale.

Nella zona industriale, è prevista un'area di compensazione che sarà destinata all'ampliamento della piattaforma ecologica, adiacente a quella già esistente.

Nel nucleo abitato inoltre, sono previste altre due aree, soggette al meccanismo della perequazione – compensazione, già previste dal PRG e che vengono confermate dal nuovo strumento urbanistico: la prima è un'area da destinarsi ad attrezzature collettive lungo via Riva, mentre la seconda è la già citata area prospiciente il Municipio, in via IV Novembre da destinarsi ad area feste e parcheggio pubblico.

#### 4.2 Determinazione degli utenti e dei servizi dell'intero territorio

- a) Popolazione stabilmente residente nel Comune, gravitante sulle diverse tipologie di servizi, senza tenere in considerazione la distribuzione territoriale considerando l'esigua dimensione del territorio di Crosio della Valle = abitanti 621
- b) *Popolazione da insediare* teoricamente corrispondente ai vani di capacità insediativa teorica aggiuntiva secondo le previsioni urbanistiche del Documento di Piano senza tenere in considerazione la distribuzione territoriale, considerando l'esigua dimensione del territorio di Crosio della Valle = 179 vani
- c) Popolazione gravitante nel territorio non rilevabile in considerazione dell'assenza di consistenti impianti e attrezzature di livello sovracomunale che comportino un incremento rispetto alla popolazione residente

Numero complessivo degli utenti dei servizi  $621 + 179 = 800$  abitanti

Tale numero di utenti è considerato in modo ampio poiché corrisponde alla capacità insediativa teorica in termini di vani e non di previsione di sviluppo della popolazione che, come è specificato nell'elaborato 4DP, è pari a 664 unità.

#### 4.3 Verifica della dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale ai sensi della l.r. 12/2005 art. 9 comma 3

Complessivamente il piano dei servizi prevede una superficie di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico (intese come somma tra servizi esistenti e previsti dal PGT – attrezzature di interesse comune, verde pubblico e parcheggi pubblici residenziali) pari a 52.789 mq a fronte di un numero di utenti di 800 unità a piano saturo, comprendendo totalmente le aree di compensazione.

Si determina quindi uno standard complessivo di 65,99 mq/abitante con un netto miglioramento rispetto alla situazione esistente che vedeva un rapporto di 40,88 mq/abitante.

La quantità di standard urbanistici risulta essere ovviamente molto più elevata di quanto era previsto, come dato minimo dalla LR 12/2005 e cioè 18 mq/ab.

Più in particolare:

- la dotazione di aree per le attrezzature di interesse comune è di complessivi mq 15.157 pari a uno standard di 18,95 mq/ab (tale dotazione prevista consentirà comunque come previsto dalla normativa del PGT la realizzazione di attrezzature scolastiche ove il Comune decida di provvedere in tal senso).
- la dotazione di aree per il verde è di complessivi mq 22.486 pari a uno standard di 28,11 mq/ab.
- la dotazione di aree per i parcheggi pubblici residenziali tenuto conto di una quota di parcheggi pubblici lungo la SP17 attribuita allo standard industriale è di complessivi mq 4.978 pari a uno standard di 6,22 mq/ab.

I miglioramenti più sensibili in termini di dotazione pro-capite di servizi per la residenza si registrano quindi nel PGT nel campo delle aree verdi, che vedono quasi triplicata la quantità pro capite, mentre i parcheggi e le attrezzature di interesse comune aumentano rispettivamente di una e di quasi tre unità pro capite rispetto agli esistenti.

Per quanto riguarda gli standard per le attività produttive, a fronte di una quantità complessiva di superficie destinata ad attività produttive dal PGT di 191.218 mq contro una superficie esistente di 187.120 mq, la dotazione di parcheggi pubblici e verde di PGT considerando anche i parcheggi privati a servizio delle attività industriali, è di 9.656 mq a fronte di una dotazione esistente di mq 9.102.

La nuova dotazione di standard complessivo per le attività produttive è quindi pari a una percentuale del 5,05% rispetto alla superficie territoriale totale industriale.

Lo standard produttivo rispetto alla superficie produttiva esistente risulta invece essere del 4,86%.

Se si prende però in considerazione ai sensi del D.M. 1444 del 2/4/1968 l'unica area destinata a nuovi insediamenti industriali e cioè l'AT11 la quota di aree per parcheggi pubblici previsti in essa è pari al 13,5%.

<b>AREE E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO</b>						
	aree a servizi esistenti (mq) di proprietà comunale	standard esistente su 621 abitanti - mq/ab	nuove aree di progetto a servizi (mq)	nuove aree a servizio di progetto (mq) - da compensazione	totali aree servizi esistenti e di progetto	standard complessivo su capacità insediativa teorica di 800 unità
<b>STANDARD URBANISTICI RESIDENZIALI</b>						
verde pubblico residenziale	6.652	10,71	4.383	11.451	22.486	28,11
aree verdi piste ciclabili				3.050	3.050	3,81
parcheggi pubblici residenziali (*)	3.116	5,02	1.127	735	4.978	6,22
attrezzature di interesse comune	10.130	16,31	0	5.027	15.157	18,95
attrezzature tecnologiche	5.486	8,83	0	1.632	7.118	8,90
<b>TOTALE STANDARD URBANISTICI RESIDENZIALI</b>	<b>25.384</b>	<b>40,88</b>			<b>52.789</b>	<b>65,99</b>
	aree esistenti (mq) di proprietà comunale	standard esistente su 187.120 mq di superficie industriale esistente e confermata (%)			totali	standard complessivo su 191.218 mq di superficie industriale esistente e di progetto (%)
<b>STANDARD URBANISTICI INDUSTRIALI</b>						
parcheggi pubblici industriali	4.824		554		5.378	
quota di parcheggi pubblici attribuita allo standard industriale	553				553	
parcheggi privati a servizio delle attività industriali	3.382				3.382	
verde pubblico industriale	343		0		343	
<b>TOTALE STANDARD URBANISTICI INDUSTRIALI</b>	<b>9.102</b>	<b>4,86%</b>			<b>9.656</b>	<b>5,05%</b>

(\*) una quota dei parcheggi pubblici lungo la SP17 è attribuita allo standard urbanistico industriale

#### 4.4 Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS)

Il PUGSS è stato realizzato in stretta collaborazione con il progetto di Documento di Piano e i provvedimenti intrapresi sono conformi alle previsioni del PGT in relazione alle nuove aree di trasformazione, ai nuovi servizi e al sistema della viabilità.

In merito allo studio dell'infrastrutturazione del sottosuolo si rimanda all'allegato 7 del PGT.

#### 4.5 Studio di traffico: interventi migliorativi

##### *Effetti delle previsioni di piano sul traffico*

Dal punto di vista viabilistico, il nuovo PGT interviene con integrazioni puntuali sulla viabilità esistente mediante azioni mirate alla razionalizzazione del sistema esistente con provvedimenti di sicurezza, rallentamento e ridisegno di alcuni raccordi e brevi tratti stradali.

Va innanzitutto osservato come la viabilità di Crosio della Valle non sia caratterizzata da traffico consistente, il quale si limita esclusivamente a coinvolgere la SP 17, essendo questa la principale arteria stradale che interessa l'area e che mette in connessione i diversi comuni della zona. All'interno del nucleo abitato, le strade più coinvolte dalla viabilità automobilistica sono quelle che dalla via Risorgimento raggiungono il centro del Comune (via sant'Apollinare, via prof Riva) e che consentono la connessione con i comuni limitrofi: via IV Novembre in direzione Sumirago.

Gli interventi viabilistici previsti dal Piano dei Servizi per il comune di Crosio della Valle sono:

- completamento, attraverso un nuovo tratto di via a senso unico, della strada della Vigna attualmente a fondo cieco, in modo da collegarsi a sud con la via IV Novembre
- introduzione di un nuovo tratto viabilistico da via XXV Aprile a via I Maggio, per consentire agevolmente l'immissione su via della Vigna
- realizzazione dell'ultimo tratto di via delle Fontanacce che si attesta così alla rotatoria esistente di via Risorgimento, secondo un disegno più razionale soprattutto in termini di sicurezza, in prossimità dell'innesto nella rotonda, rispetto a quello previsto dal PRG vigente. Inoltre lungo la medesima via delle Fontanacce è previsto anche un intervento migliorativo della strada esistente in prossimità del bivio che conduce al cimitero
- ampliare e rendere più sicuro, soprattutto per i pedoni, il tratto di via IV Novembre in prossimità dell'incrocio con via Villa. Tale obiettivo è reso possibile dal PGT attraverso la previsione di un progetto definito "Progetto Speciale 1 – PS1" in cui, nel lotto attualmente libero che si affaccia proprio su questo tratto di strada, è prevista una nuova costruzione disegnata arretrata rispetto all'attuale filo stradale affinché sia possibile, attraverso la creazione di un portico al piano terra del medesimo edificio, un passaggio pubblico pedonale oltre che l'allargamento della via stessa
- allargamento dell'imbocco della via del Roccolo, da via IV Novembre, attraverso la cessione di un'area extracomparto nell'ambito del sopra citato PS1
- completare e mettere a sistema la viabilità esistente tra la via del Roccolo e via dell'Albosta attraverso un tratto di nuova viabilità prevista all'interno di una delle due Aree di Trasformazione Residenziale (ATR1) e quindi grazie alle opere di urbanizzazione eseguite dai privati, l'Amministrazione riuscirà a completare tale sistema ad anello della propria viabilità comunale, alleggerendo parte dell'attuale traffico di attraversamento del paese
- completare l'allargamento della via XXV aprile, da realizzare nell'ambito dell'Area di Trasformazione Residenziale (ATR2) e realizzazione di una nuova strada a servizio della lottizzazione con adeguato sistema di ritorno
- prevedere, per tutte le nuove strade all'interno dei piani attuativi, delle sezioni idonee al fine di realizzare spazi organizzati per la viabilità automobilistica, per i pedoni, per i ciclisti e per la sosta dei mezzi

- creare un sistema continuo di percorsi ciclabili collegandosi e mettendo a sistema anche i brevi tratti attualmente esistenti solo sulla Strada Provinciale. In tal modo si vuole collegare a livello ciclabile il nucleo abitato e i principali servizi comunali localizzati nel centro, con via Risorgimento e da qui proseguire verso gli altri comuni, favorendo nel contempo in modo sicuro gli spostamenti intercomunali attraverso un sistema concreto di viabilità dolce.

Gli interventi sopra illustrati non influiscono negativamente sui dati di traffico che grava sulla strada provinciale, in quanto costituiscono interventi puntuali, di piccola entità che interessano al massimo la dimensione dell'isolato e non certo il sistema viabilistico provinciale.

Unico intervento che potrebbe coinvolgere la via Risorgimento (SP 17) è il tratto di via delle Fontanacce che sbocca sulla rotonda a confine con Mornago; la previsione di tale intervento, produrrà solo uno smistamento del traffico che potrà in questo modo diluirsi tra questa nuova strada di progetto e l'esistente via Riva. L'intervento produrrà pertanto un miglioramento della viabilità, contribuendo a decongestionare sia la via prof. Riva, che il tratto di strada provinciale tra via delle Fontanacce e via Riva.

	ESTATE		PRIMAVERA		AUTUNNO		INVERNO	
	2006- 07		2007- 05		2009- 10		2010- 02	
	Pesanti	Tutti	Pesanti	Tutti	Pesanti	Tutti	Pesanti	Tutti
00:00	2	106	1	106	2	72	2	66
01:00	1	52	2	58	1	46	1	40
02:00	3	35	2	35	1	29	1	23
03:00	1	23	2	25	2	23	2	20
04:00	4	24	3	22	4	31	3	28
05:00	16	111	21	127	9	95	8	103
06:00	40	288	38	318	31	232	27	236
07:00	56	629	69	813	62	676	53	684
08:00	68	639	91	750	70	617	68	619
09:00	70	568	76	606	65	521	64	512
10:00	66	596	84	646	64	548	71	560
11:00	68	574	74	610	66	548	67	560
12:00	42	578	52	697	47	566	51	599
13:00	54	521	60	651	53	512	52	536
14:00	66	613	80	687	58	580	64	625
15:00	60	563	70	628	58	563	57	573
16:00	55	595	65	682	57	601	54	628
17:00	61	862	80	958	59	814	53	802
18:00	29	763	39	852	37	730	31	663
19:00	20	564	22	645	25	528	18	469
20:00	9	409	13	456	13	333	10	290
21:00	3	306	4	323	8	236	7	196
22:00	3	253	4	269	4	190	4	171
23:00	2	148	3	167	3	128	3	112
Diurno	716	8067	859	9225	722	7803	703	7829
Notturmo	83	1754	94	1905	77	1417	67	1286
00-24	799	9821	953	11130	799	9220	770	9115

*Andamento medio mensile dei flussi di traffico lungo la strada provinciale SP 17. Rilevamento effettuato dalla Provincia di Varese all'altezza del comune di Azzate (postazione 011)*

I dati del traffico sopra riportati, che si riferiscono alla stazione di rilevamento più vicina al comune di Crosio della Valle, ossia quella del comune di Azzate, non verranno interessati dalle previsioni viabilistiche del Piano di Governo del Territorio.

Una possibile soluzione al traffico oggi insistente sull'arteria viabilistica della SP 17, può consistere in una nuova direttrice che, a livello intercomunale, possa costituire un'alternativa a questa direttrice.

## **Capitolo cinque – generalità per la realizzazione dei servizi nell'ambito del PGT – indici e parametri di edificabilità dei servizi, delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico**

### 5.1 Premessa

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 rispettando quantità e posizione di tali attrezzature pubbliche così come riportate nel Piano dei Servizi (nel caso del Progetto Speciale PS1 è prevista anche una cessione extracomparto con finalità di miglioramento della viabilità).

Le convenzioni dei piani attuativi, conterranno gli obblighi relativi alla cessione gratuita delle aree all'Amministrazione Comunale, al versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie in esse previste secondo le indicazioni dell'elaborato 7DP (è sempre possibile realizzare direttamente le opere di urbanizzazione secondaria a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione relativi dovuti). I piani attuativi per le aree di trasformazione, la cui redazione e approvazione è obbligatoria, consistono nei piani di lottizzazione convenzionati, nei piani particolareggiati, nei programmi integrati di intervento e nei piani per gli insediamenti produttivi.

Nell'elaborato 10PS vengono individuate le aree e gli immobili destinati a servizi e viabilità di progetto, distinguendo le aree cedute gratuitamente nell'ambito dei piani attuativi, le aree da acquisire gratuitamente mediante trasferimento dei diritti edificatori (aree di compensazione) e le aree da acquisire con finanziamenti comunali.

Per gli indici e parametri che regolano l'edificabilità dei servizi, delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, si rimanda a quelli compresi nel perimetro del territorio consolidato e riportati nell'elaborato 11PR del PGT.

Quindi, di seguito, si riporta l'estratto del citato elaborato 11PR che riguarda gli ambiti inedificabili o con limitazioni all'edificabilità, gli ambiti pubblici e di interesse generale e più generalmente gli standard e i servizi, le norme speciali e transitorie che possano riguardare la realizzazione dei servizi e le norme relative all'applicazione del meccanismo della compensazione / perequazione per gli ambiti di completamento B e D. In tal senso si riportano gli articoli relativi agli ambiti B1 e B2 e l'articolo generale che definisce le regole in merito all'applicazione agli ambiti D di completamento dei meccanismi della perequazione / compensazione. Per questi ultimi il limite massimo raggiungibile è poi definito dai singoli articoli degli ambiti D ai quali si rimanda (artt. 40, 41, 43 dell'elab. 11PR).

Viene richiamato inoltre il paragrafo dell'elaborato 4DP del Documento di Piano relativo alle disposizioni per le "aree di trasformazione per la realizzazione degli standard urbanistici da cedere gratuitamente al Comune, con attribuzione di diritti edificatori da trasferire su aree edificabili soggette a piano attuativo" e le disposizioni relative al "registro delle cessioni dei diritti edificatori" oltre che a quelli relativi agli "elementi di pianificazione paesistico ambientale" e ai "boschi".

## 5.2 Dal Piano delle Regole (Elaborato 11PR)

### Cap. II - AMBITI INEDIFICABILI O CON LIMITAZIONI ALL'EDIFICABILITA'

#### Art. 22 Ambiti per la viabilità veicolare, pedonale e ciclabile e relativi rispetti stradali

Sono destinati alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova creazione di spazi per il traffico dei mezzi su gomma e di quelli riservati ai cicli e ai pedoni.

Negli ambiti per la viabilità, oltre alle opere stradali (per i mezzi meccanici ed i pedoni) e relativi servizi funzionali, quali illuminazione semafori, ecc., potranno realizzarsi impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti, ecc.) e aree di parcheggio.

Negli ambiti per la viabilità veicolare, pedonale e ciclabile e relativi rispetti stradali non è consentita alcuna costruzione ad eccezione di installazioni di chioschi smontabili, pensiline di attesa per il trasporto pubblico, insegne pubblicitarie e cartellonistica viaria nel rispetto delle prescrizioni del Codice della strada e relativi regolamenti, purché arretrate quanto necessario dal ciglio stradale e purché realizzate in materiale leggero e smontabile, imponendo in ogni caso che sia presente nel progetto la sottoscrizione dell'obbligo di rimozione a spese del proprietario ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale e fatta salva ogni prescrizione del codice della strada. Sono ammesse strutture di diverse tipologie, conformi comunque al Codice della Strada, purché convenzionate e in accordo con l'Amministrazione Comunale.

Il perimetro tratteggiato determina i limiti ultimi ammessi per l'edificazione rispetto alla viabilità (fatte eccezione pensiline, stazioni di servizio, distributori di carburante, ecc).

Le aree comprese tra il limite ultimo ammesso per l'edificazione e la sede stradale sono computate ai fini dell'edificabilità secondo gli specifici parametri e indici edilizi e secondo quanto previsto all'art 3 del presente elaborato.

E' possibile presentate richieste in deroga alle norme sopra esposte all'Autorità che ha competenza sulla strada a cui si riferisce la zona di rispetto limitatamente all'ampliamento di edifici esistenti.

La deroga concessa dall'autorità competente vale anche per l'Amministrazione Comunale nel caso l'autorità competente sia diversa da quest'ultima, fermi restando i massimi volumetrici edificabili eventualmente riconosciuti nel Piano delle Regole per quell'ambito.

Nei nuovi interventi è prescritto l'uso di materiali ecologici (asfalti bio – compatibili e colle naturali anti – smog).

Ai fini di una corretta definizione delle fasce di rispetto stradale si riportano i seguenti parametri :

- l'ampiezza del limite di rispetto stradale è individuata in scala grafica negli elaborati (3aDP, 5DP, 6DP, 10PS e 12PR);
- gli atti vietati nelle fasce di rispetto stradale ed nei triangoli di visibilità in corrispondenza di intersezioni stradali a raso sono quelli descritti nella normativa dell'art. 16, D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.)
- le distanze da rispettare dal confine stradale per la realizzazione di recinzioni, per le piantumazioni e per l'apertura di canali, sono quelle specificate dall'art. 26, D.P.R. 495/1992;
- le cabine contenenti impianti tecnologici devono rispettare dal confine stradale, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di 3,00 m così come previsto dall'art. 29, D.P.R. 495/1992.

I nuovi tratti stradali, la riqualificazione di quelli esistenti e gli interventi sulle intersezioni, in particolar modo quello in corrispondenza della prosecuzione di via delle Fontanacce sulla rotatoria esistente, dovranno essere progettati secondo quanto richiesto dalla normativa regionale vigente approvata con DGR 27/09/2006 n. 8/3219.

## Art. 23 Ambiti di rispetto cimiteriale, dei pozzi pubblici e degli elettrodotti

Sono indicati con questa denominazione quegli ambiti che sono destinati dal Piano delle Regole ad usi particolari, fermi restando eventuali vincoli o servizi imposti da altri Enti o Amministrazioni dello Stato (acquedotti, metanodotti, strade, ecc.).

Si distinguono, dal punto di vista della loro origine e pertinenza in:

- **ambiti di rispetto cimiteriale:** dove, ai sensi dell'Art. 338 del Testo Unico di cui al R.D. 24 luglio 1934 n°1265 e successive modificazioni, è vietato qualsiasi tipo di costruzione, fatte salve le modifiche e integrazioni di cui all'Art. 28 della Legge 1 agosto 2002 n°166. Fanno eccezione edicole per vendere fiori in strutture smontabili e sistemazioni del terreno al fine di realizzare parcheggi.

L'ambito di rispetto cimiteriale disegnato negli elaborati 3aDP, 5DP, 6DP, 10PS e 12PR corrisponde a quanto previsto dall'autorizzazione alla riduzione dell'area di rispetto cimiteriale del Comune di Crosio della Valle così come già riportato nel PRG pre-vigente.

- **ambiti di rispetto dei pozzi pubblici:** tali fasce sono identificate secondo le indicazioni della Componente geologica, idrogeologica e sismica (L.R. 12/05 Art. 57b) allegata al PGT (Allegato 5) e gli interventi edilizi ricadenti in tali fasce devono rispettare le limitazioni previste dalle leggi vigenti e dalla citata componente geologica.

I nuovi condotti fognari ricadenti nella fascia di rispetto dei pozzi dovranno essere realizzati in rispetto delle direttive di cui al punto 3.1 All. 1 alla D.G.R. 10/04/2003 n. 7/12693

Le zone di tutela assoluta, previste dal D.Lgs 258/2000 art.5 comma 4, aventi un'estensione di almeno 10 metri di raggio, devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizi.

Per quanto riguarda gli ambiti di rispetto valgono le prescrizioni contenute al comma 5 Art.5 del D.Lgs 258/2000. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'Art.5 comma 6 del citato Decreto Legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le aree di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art.5 comma 6 del D.Lgs 258/00, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermimetrazione di tali aree secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da D.G.R. n°6/15137 del 27 giugno 1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

- **ambiti di rispetto degli elettrodotti:**

L'edificabilità dei suoli non è consentita all'interno di tale fascia di rispetto, mentre è ammessa la realizzazione di spazi a parcheggio e a verde pubblico attrezzato.

Le linee degli elettrodotti presenti sul territorio comunale indicate con apposita simbologia negli elaborati 3a DP e 13PR sono:

- linea Terna da 132 kV
- linea Enel (MT Daverio)
- linea Enel (MT Crosio)

La fascia di rispetto per la linea Terna da 132 kV, riportata con apposito simbolo grafico negli elaborati 3a DP e 12PR, è stata dimensionata sulla base del Decreto del Ministero dell'Ambiente del 29/05/2008 che determina le distanze di prima approssimazione (Dpa) nei "casi semplici" e cioè senza intersezione o raddoppi di elettrodotti in ml 30 mediamente per lato fatto salvo che in tali fasce non siano previste o in atto attività di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici nei quali comunque la permanenza di persone non sia inferiore a 4 ore.

La fascia di rispetto per le linee Enel (MT Daverio e MT Crosio), riportata con apposito simbolo grafico negli elaborati 3a DP e 12PR è pari a 6 metri per lato secondo le normative vigenti in materia.

### Cap. III –AMBITI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE

#### Art. 24 Ambito a verde pubblico residenziale, industriale e commerciale

Sono delimitati da apposita campitura e contraddistinti tra loro da specifica simbologia e sono riservati a parchi pubblici e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti.

Possono essere realizzate unicamente costruzioni ad uso bar, info point, chioschi e servizi igienici.

Oltre a quanto previsto dall'Art. 15 "Tutela e sviluppo del verde", si applica, per le costruzioni sopra previste, il seguente indice:

- indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,01 \text{ mq/mq}$

I percorsi pedonali dovranno essere realizzati garantendo il superamento delle barriere architettoniche secondo quanto stabilito dalla normativa vigente con particolare riguardo alle pendenze longitudinali / trasversali e alle pavimentazioni.

Art. 25 Ambito a verde pubblico e attrezzature sportive

Sono delimitati da apposita campitura e contraddistinti da specifica simbologia.  
Sono riservati agli impianti sportivi coperti e scoperti immersi nel verde.

Si applica il seguente indice:

1) indice di utilizzazione fondiaria	
per impianti coperti	Uf = 0,25 mq/mq
per impianti scoperti	Uf = 0,50 mq/mq

Nell'ambito della Uf consentita per gli impianti coperti è possibile realizzare costruzioni o destinare parte delle costruzioni a carattere sportivo ad uso bar e/o punto di ristoro (Slp max per ogni destinazione mq. 150).

I percorsi pedonali dovranno essere realizzati garantendo il superamento delle barriere architettoniche secondo quanto stabilito dalla normativa vigente con particolare riguardo alle pendenze longitudinali / trasversali e alle pavimentazioni.

Art. 26 Ambiti per le attrezzature di interesse comune

Sono delimitati da apposita campitura e contraddistinti da specifica simbologia.

Sono riservati alle seguenti attrezzature: amministrative, culturali, sociali, associative, ricreative, sanitarie, religiose. Sono consentite destinazioni commerciali, limitatamente agli esercizi di vicinato assegnate in concessione a privati su aree o immobili di proprietà pubblica.

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione, (ad esclusione delle attrezzature ricreative e commerciali) e agli Enti ecclesiastici per quanto di propria competenza (culto, istruzione, ricreazione, ecc).

Per quanto riguarda le attrezzature ricreative e commerciali è ammessa la concessione a cooperative, enti o privati convenzionati con l'Amministrazione Comunale che garantisca l'asservimento ad uso pubblico.

E' ammessa la realizzazione di una abitazione per il gestore o per il custode con dimensioni da determinare con apposita convenzione da concordare con il Comune.

Per le attrezzature religiose valgono le disposizioni di Legge vigenti regionali e nazionali.

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

1) indice di utilizzazione fondiaria	Uf = 0,45 mq/mq
2) altezza massima	H = 9,50 m

Senza ricorrere a variante urbanistica in tali ambiti è ammessa la possibilità di realizzare attrezzature per l'istruzione (asili nido, scuole d'infanzia, scuole primaria e secondaria e laboratori attrezzati per fini scolastici e di formazione) con i medesimi parametri e indici di cui al precedente capoverso.

I percorsi pedonali dovranno essere realizzati garantendo il superamento delle barriere architettoniche secondo quanto stabilito dalla normativa vigente con particolare riguardo alle pendenze longitudinali / trasversali e alle pavimentazioni.

## Art. 27 Ambiti per parcheggi pubblici per le aree residenziali, industriali e commerciali

Sono delimitati da apposita campitura e contraddistinti da specifica simbologia.

Sono riservati al soddisfacimento del fabbisogno di spazi di sosta per veicoli, attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici.

I parcheggi pubblici saranno realizzati al livello stradale, come pure sotto il livello stradale. La realizzazione di tali servizi spetta unicamente al Comune oppure nell'ambito dei piani attuativi ai privati come opera eseguita direttamente eventualmente a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti e con le procedure previste dalle vigenti leggi e norme sui Lavori pubblici.

I parcheggi, nei quali sono previsti anche i posti per disabili nel numero minimo stabilito dalla legge e i percorsi pedonali di accesso dovranno essere realizzati garantendo il superamento delle barriere architettoniche secondo quanto stabilito dalla normativa vigente con particolare riguardo alle pendenze longitudinali / trasversali e alle pavimentazioni.

Inoltre per quanto riguarda i parcheggi pubblici interrati è possibile affidare l'esecuzione ai privati nell'ambito di una convenzione che regoli le modalità di concessione d'uso del sottosuolo.

L'Amministrazione Comunale provvede in questo caso a regolamentare l'assegnazione attraverso adeguati bandi pubblici.

Nei parcheggi pubblici in superficie saranno messe a dimora le piante di alto fusto nel modo e nelle misure previsti dalle presenti Norme all'Art. 15

Nei parcheggi pubblici interrati la destinazione del soprasuolo dovrà essere prevalentemente di verde pubblico e spazi pedonali.

E' vietata l'apertura e i trasferimenti di esercizi di vendita al dettaglio, anche se di vicinato.

E' sempre possibile, attraverso asservimento o regolamento d'uso, destinare parcheggi privati all'uso pubblico ai sensi di quanto stabilito dall'art. 9 punto 10 della LR 12/2005 e s.m.i.

Negli ambiti definiti dal Piano delle Regole è possibile monetizzare i parcheggi pubblici derivanti dal cambio di destinazione d'uso ai sensi del successivo art. 53.

Infine nel caso di destinazione residenziale per ampliamenti di abitazioni unifamiliari non esiste obbligo di cessione / realizzazione di parcheggi pubblici.

Art. 28 Ambiti per parcheggi privati

Sono delimitati da apposita campitura e contraddistinti da specifica simbologia.

Sono riservati al soddisfacimento del fabbisogno di spazi di sosta e di manovra per veicoli, attraverso la realizzazione di parcheggi privati relativi alle attività produttive e residenziali.

Nei parcheggi privati in superficie saranno messe a dimora le piante di alto fusto nel modo e nelle misure previsti dalle presenti Norme all'Art. 15

E' vietata l'apertura e i trasferimenti di esercizi di vendita al dettaglio, anche se di vicinato.

Art. 29 Ambito soggetto a Progetto Speciale PS2

L'ambito soggetto a Progetto Speciale PS2, localizzato in via Sant'Apollinare, interessa un'area libera in adiacenza del nucleo storico per la quale è prevista la realizzazione di parcheggi interrati privati.

Il progetto inoltre prevede la formazione di un piccolo parcheggio pubblico lungo la strada e una sistemazione superficiale di uno spazio di uso pubblico.

Il progetto è soggetto a presentazione di permesso di costruire convenzionato.

I parcheggi pubblici e lo spazio di uso pubblico saranno ceduti gratuitamente al Comune secondo le prescrizioni contenute nell'elaborato 16bPR che se accettato e sottoscritto dalle parti consente la realizzazione diretta dell'intervento attraverso il citato permesso di costruire convenzionato.

Viste le particolari caratteristiche dell'intervento in esso non si calcola il parametro dell'Indice di permeabilità profonda (Ipp).

### Art. 30 Ambiti per servizi tecnologici

La conservazione, il potenziamento e la nuova realizzazione delle attrezzature tecnologiche necessarie al buon funzionamento delle attività del Comune (pozzi, cabine e centrali di trasformazione energia elettrica, telefonia fissa e mobile, gas, centri di raccolta differenziata rifiuti solidi urbani ecc.) sono regolate dalle specifiche normative vigenti in materia.

Per queste attrezzature il PGT si attua per intervento edilizio diretto.

Relativamente alla salvaguardia delle captazioni di acque sotterranee destinate al consumo umano si rimanda alle disposizioni di cui al D.Lgs 2 febbraio 2001, n. 31 (in Suppl. ordinario n. 41 alla Gazz. Uff., 3 marzo, n. 52). - Attuazione della direttiva 98/83/CE relativa alla qualità delle acque destinate al consumo umano e alla D.G.R. n° 15137 del 27.06.1996 e comunque per l'area compresa in una circonferenza di raggio di 10 metri dal centro del pozzo è inibito qualsiasi tipo di attività.

Gli impianti necessari allo sviluppo delle tecnologie della telefonia mobile possono essere realizzati negli ambiti di cui al presente articolo in regime di concessione d'uso se la proprietà dell'area è pubblica. Tale installazione, con le medesime procedure di concessione d'uso, possono essere realizzate anche nei parcheggi pubblici o, con il consenso delle proprietà interessate, in aderenza agli edifici industriali.

L'installazione non potrà avvenire in prossimità degli edifici pubblici, ovvero di insediamenti abitativi (distanza minima ml 200).

Le installazioni inoltre sono soggette al rispetto della D.Lgs 1 agosto 2003 n° 259 art. 87 e 88 e allegato 13.

Inoltre l'altezza di antenne poste sopra edifici deve essere almeno superiore a 5 metri rispetto al piano di posa dell'antenna medesima.

Nell'installazione di nuove antenne si deve tener conto degli edifici esistenti e di quelli che potranno sorgere in base alla normativa urbanistico edilizio vigente.

E' vietata l'apertura e i trasferimenti di esercizi di vendita al dettaglio, anche se di vicinato.

## Cap. IV – AMBITI PER INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

### Art. 33 Ambiti B1 di completamento residenziale – volume esistente

Questi ambiti comprendono aree già urbanizzate e prevalentemente edificate.

In tali ambiti l'edificazione sarà consentita con l'intervento edilizio diretto nei limiti del volume esistente nel caso in cui il lotto, applicando i parametri previsti per gli ambiti B2 risulti saturato dall'edificazione esistente.

Le destinazioni ammesse sono:

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

- edifici residenziali;

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

- servizi sociali di proprietà pubblica e d'uso pubblico;

- associazioni politiche, sindacali, culturali;

- istituzioni pubbliche statali e rappresentative;

- uffici pubblici nel rigoroso rispetto dei limiti di rumorosità previsti per la zona;

- garages di uso pubblico;

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

- attività artigianali delle seguenti categorie (parrucchieri, estetista, cura della persona, ecc)

- piccole attività artigiane nel rigoroso rispetto dei limiti di rumorosità previsti per la zona

- ristoranti, bar;

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

- uffici privati, studi professionali nel rigoroso rispetto dei limiti di rumorosità previsti per la zona.

Le categorie costruttive ammesse in questi ambiti sono tutte quelle previste dall'art. 27 della LR 12/2005.

Sono esclusi i laboratori artigianali o industriali con attività classificate insalubri di prima e seconda classe ai sensi del D.M. 5 settembre 1994 "*Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie*" nonché quelle attività che per emissioni di inquinanti atmosferici o di rumorosità potrebbero essere causa di danno/molestia per i residenti

Il volume esistente va computato ai sensi dell'articolo 14 del presente elaborato.

Negli Ambiti B1, nel caso in cui il lotto, risulti saturato dall'edificazione esistente si applicano i seguenti indici e parametri:

1) Altezza massima

$H = H_{\text{max esistente}}$

2) Rapporto di copertura

$R_c = 1/3$

I proprietari che richiedano interventi edilizi su immobili o porzioni di immobili che comprendano cinte murarie o inferrate di recinzioni di pregio dovranno a loro cura e spese sistemare le cinte murarie e le inferrate degradate mediante gli interventi previsti dall'abaco dei materiali (elaborato 16PR).

I lotti inediti che risultino frazionati e censiti in catasto anteriormente alla data di adozione del presente PGT e per i quali si dimostri che non siano stati impegnati anche solo parzialmente per comporre la volumetria edificabile di nessuno degli edifici confinanti sono edificabili con gli stessi indici e parametri dell'ambito B2. Nel caso che l'impegno volumetrico esista sarà edificabile solo la differenza di volume tra la cubatura generata dall'indice e quella già eventualmente impegnata.

Le istanze di singole proprietà già edificate, senza modificare in alcun modo la forma del lotto di competenza originario, potranno dar luogo a un differenziale edificabile sino alla saturazione di 0,60 mc/mq previa dimostrazione che la volumetria esistente sia inferiore a 0,60 mc/mq utilizzando tutti gli indici e parametri edilizi citati nell'ambito B2. Lo stesso vale per i lotti che risultino liberi da edificazione a seguito dell'integrale demolizione dei fabbricati esistenti. In questi casi eventuali interventi di demolizione con e senza ricostruzione sono obbligatoriamente condizionati alla presentazione di documentazione fotografica attestante l'insussistenza di valori rintracciabili di preesistenze storiche.

Una verifica particolare in questo senso verrà effettuata nel caso che i lotti liberi o i lotti per i quali si richiede un incremento abbiano fatto parte di Piani di Lottizzazione approvati negli ultimi 10 anni dalla data di adozione del PGT. In questo caso le verifiche planivolumetriche dovranno tenere conto di tutto l'edificato esistente in detti comparti di lottizzazione utilizzando le norme dello strumento urbanistico vigente alla data della loro approvazione.

I lotti liberi e quelli non saturi degli ambiti B1, ai sensi dei precedenti capoversi, sono soggetti al meccanismo della perequazione / compensazione.

In particolare il Piano delle Regole (elaborato 12PR) così come il Piano dei Servizi (elaborato 11PS) e il Documento di Piano (elaborato 6DP) individua le aree definite di compensazione (*Aree per la realizzazione di standard urbanistici da cedere gratuitamente al Comune con l'attribuzione dei diritti edificatori da trasferire su aree edificabili soggette a piano attuativo e/o di completamento*) e segnate con apposita grafia nelle quali il trasferimento dei diritti edificatori avviene a condizione che esse siano state acquistate dall'avente titolo ad edificare 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 in sede di presentazione del titolo abilitativo per i lotti di completamento residenziale.

Nel caso di utilizzo nei lotti liberi e in quelli non saturi degli ambiti B1 del meccanismo della compensazione sarà necessario ricorrere al convenzionamento contestualmente alla presentazione del permesso di costruire affinché contestualmente si regoli la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area di compensazione.

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

- Diritti edificatori corrispondenti all'applicazione dell'UT 0,15 mc/mq sull'area di compensazione sopra descritta e ceduta gratuitamente al Comune
- Limite massimo volumetrico raggiungibile nei lotti liberi e in quelli non saturi degli ambiti B1: If = 0,80 mc/mq

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è regolato dagli art. 63 e 64 della LR12/2005.

La possibilità di recuperare ai fini abitativi i sottotetti esistenti è regolata dalle seguenti norme:

- a) il recupero dei sottotetti sarà ammesso in ampliamento ad una o più unità esistenti ed esclusivamente per edifici con massimo 4 alloggi anche sottoforma di unità abitative autonome fermo restando quanto stabilito dalla successiva lettera c)"
- b) l'intervento dovrà essere coerente con l'esistente e contribuire a migliorare l'aspetto estetico dell'edificio originario, in proporzioni, sagoma, etc.
- c) l'intervento dovrà portare al conseguimento di una prestazione energetica equivalente a quella prevista per i nuovi edifici (classe B) per la parte di nuova realizzazione, oltre al rispetto dei disposti di cui all'art. 7 della L.R. D.G.R. n. 8745/2008, e di eventuali altre norme successive.

Eventuali impianti televisivi che comportino l'installazione di antenne (paraboliche ecc) dovranno essere previsti in copertura e arretrati comunque dal fronte di strade pubbliche di almeno 4 metri.

Gli elementi esterni degli impianti di condizionamento possono essere collocati solo se non prospettano direttamente sulla via o sugli spazi pubblici o nell'altezza del parapetto di eventuali balconi o logge.

E' possibile realizzare nelle superfici libere dall'edificazione una struttura aperta in legno o ferro/metallo con coperture in legno o telo di dimensione massima di 4x4 metri e altezza massima pari a 2,40 metri.

E' possibile inoltre realizzare strutture chiuse (depositi in legno) di dimensione massima di 3x3 metri e altezza massima pari a 2,40 metri.

Esse potranno essere collocate in posizioni diverse nell'ambito del lotto di proprietà preferibilmente a confine con le proprietà adiacenti previo accordo scritto e registrato tra le parti. In ogni caso dovrà essere presentato un progetto con individuazione in planimetria e in prospetto della struttura da costruire. Esse non costituiscono in nessun modo volume e quindi non generano né oneri di urbanizzazione né contributo sul costo di costruzione, ma contribuiscono alla definizione della superficie coperta.

Limitatamente ai casi in cui non esista un volume residuo sul lotto è consentito effettuare ampliamenti pari, in termini volumetrici, alla volumetria generata dalla slp del vano scale da considerarsi in proiezione ortogonale una sola volta, indipendentemente dai numeri dei piani,

moltiplicata per un'altezza virtuale di metri 3, a condizione che vengano rispettati l'altezza massima e il rapporto di copertura previsto dalle presenti Norme.

La Guida agli elementi architettonici-costruttivi ed abaco morfologico (elaborato 15PR) si applica come indicazione in questi ambiti limitatamente a:

- 1) finitura delle superfici murarie di facciata
- 2) coperture
- 3) pavimentazioni
- 4) zoccolature

Inoltre i colori degli intonaci ammessi sono tutti quelli indicati nella tabella dei colori dell'elaborato 14PR.

Art. 34 Ambiti B2 di completamento residenziale – If 0,60 mc/mq

Questi ambiti comprendono aree già urbanizzate e prevalentemente edificate. In tali ambiti l'edificazione sarà consentita con l'intervento edilizio diretto.

Le destinazioni ammesse sono:

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

- edifici residenziali;

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

- servizi sociali di proprietà pubblica e d'uso pubblico;

- associazioni politiche, sindacali, culturali;

- istituzioni pubbliche statali e rappresentative;

- uffici pubblici nel rigoroso rispetto dei limiti di rumorosità previsti per la zona

- garages di uso pubblico;

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

- attività artigianali delle seguenti categorie (parrucchieri, estetista, cura della persona, ecc)

- piccole attività artigiane nel rigoroso rispetto dei limiti di rumorosità previsti per la zona

- ristoranti, bar;

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

- uffici privati, studi professionali nel rigoroso rispetto dei limiti di rumorosità previsti per la zona.

Le categorie costruttive ammesse in questi ambiti sono tutte quelle previste dall'art.27 della LR 12/2005.

Sono esclusi i laboratori artigianali o industriali con attività classificate insalubri di prima e seconda classe ai sensi del D.M. 5 settembre 1994 "*Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie*" nonché quelle attività che per emissioni di inquinanti atmosferici o di rumorosità potrebbero essere causa di danno/molestia per i residenti

Negli Ambiti B2 si applicano i seguenti indici e parametri:

1) indice di fabbricabilità fondiaria

If = 0,60 mc/mq

2) altezza massima

H = 9,50 ml

3) rapporto di copertura

Rc = 1/3

In questi ambiti eventuali interventi di demolizione con e senza ricostruzione sono obbligatoriamente condizionati alla presentazione di documentazione fotografica attestante l'insussistenza di valori rintracciabili di preesistenze storiche.

I proprietari che richiedano interventi edilizi su immobili o porzioni di immobili che comprendano cinte murarie o inferriate di recinzioni di pregio dovranno a loro cura e spese sistemare le cinte murarie e le inferriate degradate mediante gli interventi previsti dall'abaco dei materiali (elaborato 16PR).

La verifica del volume edificabile sulla base degli indici di cui al presente articolo è praticabile verso i lotti ineditati che risultino frazionati e censiti in catasto anteriormente alla data di adozione del presente PGT e previo dimostrazione che non siano stati impegnati totalmente o parzialmente per comporre la volumetria edificabile di nessuno degli edifici confinanti. Nel caso che l'impegno volumetrico esista sarà edificabile solo la differenza di volume tra la cubatura generata dall'indice e quella già eventualmente impegnata.

Le istanze di singole proprietà già edificate potranno dar luogo a un differenziale edificabile sino alla saturazione di 0,60 mc/mq previa dimostrazione che la volumetria esistente sia inferiore a 0,60 mc/mq nel rispetto di tutti i parametri edilizi citati nel presente ambito B2. Lo stesso vale per i lotti che risultino liberi da edificazione a seguito dell'integrale demolizione dei fabbricati esistenti. In questi casi eventuali interventi di demolizione con e senza ricostruzione sono obbligatoriamente condizionati alla presentazione di documentazione fotografica attestante l'insussistenza di valori rintracciabili di preesistenze storiche.

Una verifica particolare in questo senso verrà effettuata nel caso che i lotti liberi o i lotti per i quali si richiede un incremento abbiano fatto parte di Piani di Lottizzazione approvati negli ultimi 10 anni dalla data di adozione del PGT. In questo caso le verifiche planivolumetriche dovranno tenere conto di tutto l'edificato esistente in detti comparti di lottizzazione utilizzando le norme dello strumento urbanistico vigente alla data della loro approvazione.

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è regolato dagli art. 63 e 64 della LR12/2005.

La possibilità di recuperare ai fini abitativi i sottotetti esistenti è regolata dalle seguenti norme:

- a) il recupero dei sottotetti sarà ammesso in ampliamento ad una o più unità esistenti ed esclusivamente per edifici con massimo 4 alloggi anche sottoforma di unità abitative autonome fermo restando quanto stabilito dalla successiva lettera c)"
- b) l'intervento dovrà essere coerente con l'esistente e contribuire a migliorare l'aspetto estetico dell'edificio originario, in proporzioni, sagoma, etc.
- c) l'intervento dovrà portare al conseguimento di una prestazione energetica equivalente a quella prevista per i nuovi edifici (classe B) per la parte di nuova realizzazione, oltre al rispetto dei disposti di cui all'art. 7 della L.R. D.G.R. n. 8745/2008, e di eventuali altre norme successive.

Eventuali impianti televisivi che comportino l'installazione di antenne (paraboliche ecc) dovranno essere previsti in copertura e arretrati comunque dal fronte di strade pubbliche di almeno 4 metri.

Gli elementi esterni degli impianti di condizionamento possono essere collocati solo se non prospettano direttamente sulla via o sugli spazi pubblici o nell'altezza del parapetto di eventuali balconi o logge.

E' possibile realizzare nelle superfici libere dall'edificazione una struttura aperta in legno o ferro/metallo con coperture in legno o telo di dimensione massima di 4x4 metri e altezza massima pari a 2,40 metri.

E' possibile inoltre realizzare strutture chiuse (depositi in legno) di dimensione massima di 3x3 metri e altezza massima pari a 2,40 metri.

Esse potranno essere collocate in posizioni diverse nell'ambito del lotto di proprietà preferibilmente a confine con le proprietà adiacenti previo accordo scritto e registrato tra le parti. In ogni caso dovrà essere presentato un progetto con individuazione in planimetria e in prospetto della struttura da costruire. Esse non costituiscono in nessun modo volume e quindi non generano né oneri di urbanizzazione né contributo sul costo di costruzione, ma contribuiscono alla definizione della superficie coperta.

La Guida agli elementi architettonici-costruttivi ed abaco morfologico (elaborato 15PR) si applica come indicazione in questi ambiti limitatamente a:

- 1) finitura delle superfici murarie di facciata
- 2) coperture
- 3) pavimentazioni
- 4) zoccolature

Inoltre i colori degli intonaci ammessi sono tutti quelli indicati nella tabella dei colori dell'elaborato 14PR.

Analogamente a tutti gli ambiti di completamento (ambiti B) valgono le norme di cui all'art 15 del presente elaborato.

Gli ambiti B2 sono soggetti al meccanismo della perequazione / compensazione.

In particolare il Piano delle Regole (elaborato 12PR) così come il Piano dei Servizi (elaborato 11PS) e il Documento di Piano (elaborato 6DP) individua le aree definite di compensazione (*Aree per la realizzazione di standard urbanistici da cedere gratuitamente al Comune con l'attribuzione dei diritti edificatori da trasferire su aree edificabili soggette a piano attuativo e/o di completamento*) e segnate con apposita grafia nelle quali il trasferimento dei diritti edificatori avviene a condizione che esse siano state acquistate dall'avente titolo ad edificare 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 in sede di presentazione del titolo abilitativo per i lotti di completamento residenziale.

Nel caso di utilizzo negli ambiti B2 del meccanismo della compensazione sarà necessario ricorrere al convenzionamento contestualmente alla presentazione del permesso di costruire affinché contestualmente si regoli la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area di compensazione.

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

- Diritti edificatori corrispondenti all'applicazione dell'UT 0,15 mc/mq sull'area di compensazione sopra descritta e ceduta gratuitamente al Comune
- Limite massimo volumetrico raggiungibile negli ambiti B2:  $I_f = 0,80$  mc/mq

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

Art. 38 Applicazione agli ambiti D di completamento dei meccanismi della perequazione / compensazione

Gli ambiti D2, D3 e D5 possono fruire dei meccanismi della perequazione / compensazione.

In particolare il Piano delle Regole (elaborato 12PR) così come il Piano dei Servizi (elaborato 10PS) e il Documento di Piano (elaborato 5DP) individua le aree definite di compensazione (*Aree per la realizzazione di standard urbanistici da cedere gratuitamente al Comune con l'attribuzione dei diritti edificatori da trasferire su aree edificabili soggette a piano attuativo e/o di completamento*) e segnate con apposita grafia nelle quali il trasferimento dei diritti edificatori avviene a condizione che esse siano state acquistate dall'avente titolo ad edificare 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 in sede di presentazione del titolo abilitativo per l'edificazione dei lotti di completamento industriale.

Nel caso si intenda fruire negli ambiti D2, D3 e D5 dei meccanismi della compensazione sarà necessario ricorrere alla stipula di una convenzione, contestualmente alla presentazione del permesso di costruire, per regolare la cessione gratuita e contestuale all'Amministrazione Comunale dell'area di compensazione interessata.

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

- Diritti edificatori corrispondenti all'applicazione dell'UT 0,05 mq/mq sull'area di compensazione sopra descritta e ceduta gratuitamente al Comune
- Limite massimo di slp raggiungibile negli ambiti D2, D3 e D5 così come descritto nei successivi articoli relativi a ciascun ambito.

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

## CAP. I – AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO – AMBIENTALE

### Art. 51 Boschi esistenti (PIF) non interessati da previsioni urbanistiche

Le aree a bosco individuate dal PIF della Provincia di Varese tuttora esistenti, che sono identificate negli elaborati 3aDP, 5DP, 6DP, 10PS e 12PR con specifica campitura e simbologia vanno tutelate e mantenute ed è vietata la distruzione, anche parziale degli apparati arborei.

In caso di interventi in tali aree esse sono sottoposte alle disposizioni previste dalla vigente normativa in materia forestale e pertanto soggette a specifica autorizzazione degli enti competenti (Settore Agricoltura della Provincia di Varese).

Il Piano delle Regole identifica con apposita grafia le porzioni dei boschi su aree di rilevanza paesaggistica ambientale destinate alla realizzazione di standard urbanistici da cedere gratuitamente al Comune con l'attribuzione dei diritti edificatori da trasferire su aree edificabili soggette a piano attuativo e/o di completamento

Per i boschi ricadenti all'interno degli elementi della rete ecologica provinciale (Core areas di primo e di secondo livello, corridoi ecologici e varchi, fasce tampone) valgono anche le disposizioni di cui al paragrafo "Elementi di pianificazione paesistico ambientale" dell'elaborato 4DP.

## Art. 52 Rispetto ambientale

Le aree di rispetto ambientale sono zone destinate alla conservazione e alla valorizzazione degli ambiti paesistici naturali locali e dell'ecosistema provinciale in generale, dove si intende ridurre al minimo tutte le possibili interferenze antropiche.

Non sono infatti ammesse nuove costruzioni né manufatti in genere e non è ammessa la formazione di parcheggi e la creazione di nuova viabilità.

È ammesso l'intervento, anche ad iniziativa privata, per opere di valorizzazione paesistica (percorsi o parchi ambientali) previa stipula di convenzione con la pubblica Amministrazione.

Eventuali altre attività, compatibili con la destinazione d'uso descritta precedentemente, che prevedono l'utilizzo anche temporaneo di tali aree devono essere approvate dal consiglio Comunale.

Con apposito perimetro e simbologia è indicata l'area di rispetto ambientale in cui è ammessa, a spese della proprietà, la realizzazione di viabilità esclusivamente a scopo di emergenze industriali. Tale viabilità dovrà avere una sezione massima di 5 metri.

La realizzazione di tale viabilità privata avverrà solo previo parere favorevole da parte dell'Amministrazione Comunale di progetto definitivo – esecutivo.

## CAP. II – NORME SPECIALI

### Art. 53 Standard minimi e standard corrispondenti alla variazione di destinazione d'uso

Nei casi riportati nel presente articolo inerenti la variazione d'uso la quantità minima di standard da cedere gratuitamente e/o monetizzare è pari a 26,5 mq/ab di volume residenziale, a 100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento destinata ad uffici, negozi, attività commerciali e attività terziarie in genere (ambiti D5), a 20 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento destinata alle attività produttive per gli ambiti D1, D2, D3 e D6 di completamento industriale e artigianale e a 20 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento destinata alle attività produttive per le aree di trasformazione.

Fermo restando le disposizioni di cui alla Legge Regionale 12/2005, i seguenti casi di mutamento delle destinazioni d'uso di aree ed edifici, attuati con esecuzione di opere edilizie o senza opere edilizie, comportano variazione degli standard urbanistici minimi:

<b>DA</b>	<b>A</b>
INDUSTRIA Standard = 20% della SLP	COMMERCIO/TERZIARIO Standard = 100% della Slp
INDUSTRIA Standard = 20% della SLP	PALESTRE / MENSE AZIENDALI Standard = 50% della Slp
INDUSTRIA Standard = 20% della SLP	SPETTACOLO Standard = 30% della Slp
RESIDENZA Standard = Vol/150 x 26.5 mq.	COMMERCIO/TERZIARIO Standard = Slp x100%
RESIDENZA Standard = Vol/150 x 26.5 mq.	INDUSTRIA Standard = 20% della SLP

Tali variazioni degli standard urbanistici minimi si applicano anche se la destinazione di partenza non ha mai dato luogo a cessioni di standard urbanistici. In questo caso lo standard da reperire a seguito del mutamento è l'intera quantità descritta nella precedente tabella.

Nei casi delle citate modifiche di destinazione d'uso è consentita:

- la monetizzazione totale o parziale degli standard come sopra determinati;
- la cessione totale o parziale di aree per standards anche non adiacenti al fabbricato oggetto di cambio di destinazione d'uso, giudicate accettabili dall'amministrazione comunale;
- l'asservimento ad uso parcheggio pubblico di aree private adiacenti il fabbricato oggetto di cambio di destinazione d'uso. L'asservimento dovrà avvenire mediante atto pubblico e cesserà con il venire meno della destinazione che lo ha determinato.

Il mutamento delle destinazioni d'uso di aree e di edifici attuati con o senza esecuzione di opere comportano sempre l'adeguamento degli oneri di urbanizzazione dovuti secondo le casistiche indicate nel medesimo articolo e delle relative deliberazioni comunali.

In particolare e in aggiunta valgono le disposizioni contenute in materia di destinazione d'uso per gli ambiti D (artt. 39, 40, 41, 42, 43, 44 del presente elaborato).

## CAP. III – NORME TRANSITORIE

### Art. 54 Ambiti dei Piani Attuativi Vigenti e validità transitoria dei titoli abilitativi

#### *Ambiti dei Piani Attuativi Vigenti*

Con apposita campitura e simbolo grafico nell'elaborato 12PR sono identificati i Piani Attuativi Vigenti (PLV C1/2, PLV D1/1, PLV D1/2).

Tali ambiti sono regolati dalle volumetrie ammesse e dalle destinazioni d'uso nonché da ogni parametro e indice contenuti nei piani attuativi medesimi e nelle rispettive Convenzioni conservate presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

A collaudo avvenuto con esito positivo delle opere di urbanizzazione eseguite dai lottizzanti, verificato infine l'adempimento degli obblighi di versamento degli oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria, delle cessioni delle aree per standards e delle eventuali monetizzazioni, tali ambiti sono in tutto assimilati agli ambiti B1 (art. 33 del presente elaborato) per quanto riguarda il PLV C1/2 e agli ambiti D1 (art. 39 del presente elaborato) per quanto riguarda il PLV D1/1, e il PLV D1/2

#### *Validità transitoria di titoli abilitativi*

Negli ambiti B1, B2 e D1, D2, D3, D4, D5 e D6 i permessi di costruire/denuncia di inizio attività per i quali alla data di adozione del presente P.G.T. siano già effettivamente iniziati i lavori, mantengono la loro validità fino alla loro scadenza. Durante tale periodo potranno essere presentate varianti a detti permessi di costruire/denuncia di inizio attività comportanti anche incrementi volumetrici nel rispetto della normativa vigente al momento del rilascio dei predetti titoli abilitativi.

Negli ambiti A, i permessi di costruire/denuncia di inizio attività per i quali alla data di adozione del presente P.G.T. siano già effettivamente iniziati i lavori, mantengono la loro validità fino alla loro scadenza. Durante tale periodo sono ammesse varianti che non comportino incremento volumetrico rispetto al progetto asseverato o autorizzato e che possibilmente siano finalizzate all'adeguamento alla presente normativa.

### 5.3 Dal Documento di Piano (Elaborato 4DP)

**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)  $= 0,40 \text{ mq/mq di Sf}$

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.

## *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 obbligo 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 imboscamento, 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 pacciamante 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.

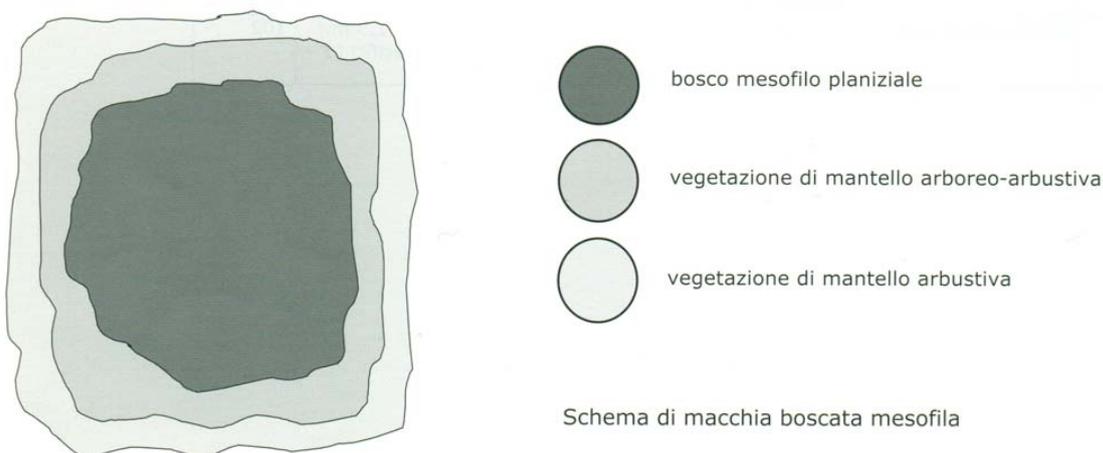
La composizione specifica dell'impianto dovrà presentare una buona variabilità, disponendo le piantine in file plurispecifiche.

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.

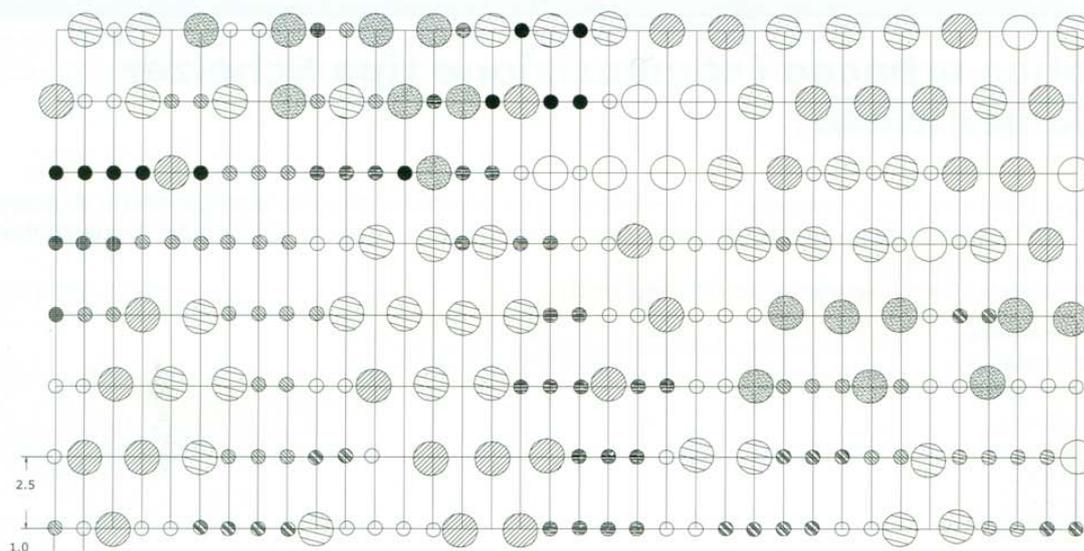
Nell'impianto di nuove macchie boscate mesofile, ove le dimensioni lo rendano possibile (almeno un ettaro), è opportuno prevedere un andamento seriale della vegetazione che ricalchi le situazioni naturali. Come illustrato dalla figura: schema di macchia mesofila, si deve operare in modo da passare dalla 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.

### **Capitolo sei – sostenibilità 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
	<b>Totale generale dei costi già finanziati</b>	<b>€ 274.700,00</b>
	<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
	<b>Totale generale dei costi delle opere</b>	<b>€ 646.844,77</b>
	<b>Ulteriori costi</b>	
	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

<b>Totale uscite</b>	<b>€ 994.844,77</b>	<b>Totale entrate</b>	<b>€ 994.844,77</b>
----------------------	---------------------	-----------------------	---------------------

Nota: in blu è evidenziata la quota per l'abbattimento delle barriere architettoniche pari a 85,600,00 € superiore al 10% del totale degli oneri di urbanizzazioni primarie e secondarie: 10% \* 392.948,00 = 39.294,80 €

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 €/mq (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
parcheggi 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
<b>Totale</b>					<b>233.638,35</b>	<b>159.309,65</b>	<b>484.770,00</b>	<b>17.403,75</b>	<b>17.840,00</b>

**TOTALE GENERALE**

<b>912.961,75</b>
-------------------

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.