comune di

Cassano Valcuvia

provincia di varese

Piano di Governo del Territorio

Adozione	Deliberazione C.C. n°31 Del 10 ottobre 2 009
Controdeduzioni	
Approvazione	Deliberazione C.C. n°12 Del 08 aprile 2010
Pubblicazione	
Entrata in vigore	

Il Sindaco	Il Responsabile del procedimento	Il Segretario Comunale

DOCUMENTO DI PIANO (dopo le osservazioni)	D0

Estensore del rapporto ambientale

IDROGEA SERVIZI S.r.l. - Varese

Progettista

dott.ing. Francesco Facchini

Varese - Piazza XXVI Maggio, 9 tel. 0332 283856

Data	Aggiornamenti	Aggiornamenti
DICEMBRE 2008	SETTEMBRE 2009	MARZO 2010

Documento di Piano

INDICE

Premessa	pag.	1
Il P.G.T	pag.	1
Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	pag.	2
Introduzione	pag.	14
Inquadramento geografico	pag.	14
Evoluzione urbanistica del Comune	pag.	14
La situazione odierna	pag.	15
Situazione delle infrastrutture e dei servizi	pag.	16
Agricoltura e foreste	pag.	17
Invarianti territoriali e paesaggio	pag.	17
Ambiente	pag.	19
Rischio geologico	pag.	19
Obiettivi generali del documento di piano	pag.	20
Perequazione, premialità e compensazione	pag.	23
Dimensionamento complessivo del piano	pag.	24
Valutazione Ambientale Strategica	pag.	24
Compatibilità con PTCP e PIF	pag.	25
Tabelle riassuntive degli ambiti	pag.	27
Riepilogo ambiti agricoli compensati e allegati grafici	pag.	28
Legenda ambiti agricoli	pag.	36
Foto aeree	pag.	37
Direttive per l’attuazione degli ambiti di trasformazione	pag.	40
Direttive per l’attuazione degli ambiti di completamento non residenziali	pag.	62
Legenda	pag.	66

PREMESSA

Il presente Documento di Piano è stato redatto ai sensi della L.R. 11 marzo 2005 n.12 (Legge per il governo del territorio) e successive modifiche ed integrazioni, con particolare riguardo agli art. 10 bis e seguenti, come modificati dalla L.R. n. 04 del 14 marzo 2008.

Come previsto dalla legge il Documento di Piano e la Valutazione Ambientale Strategica sono stati formulati in contemporanea sottoponendo a quest'ultima gli obiettivi definiti all'interno del piano al fine di verificare la congruità delle scelte rispetto agli obiettivi di sostenibilità e al documento di scoping, alla base della programmazione.

La presenza di ambiti di importanza comunitaria (S.I.C. – Monti della Valcuvia) e di aree a grande valenza ambientale ha portato naturalmente ad un continuo confronto con lo Studio di incidenza, con lo Stato dell'Ambiente ed infine sulla valutazione finale.
Questo confronto, svolto da enti indipendenti, ha portato a mutue valutazioni e modifiche delle previsioni con un risultato finale, a parere di chi scrive, decisamente positivo.

IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il nuovo strumento di programmazione urbanistica dei comuni si articola su tre atti fondamentali:

- Documento di Piano (DdP)
- Piano dei Servizi (PdS)
- Piano delle Regole (PdR)

Le loro previsioni sono a tempo indeterminato e sempre modificabili.
Il documento di piano deve comunque essere verificato e aggiornato con periodicità almeno quinquennale.

Sulla base del quadro conoscitivo del territorio comunale, tenendo conto in particolare delle previsioni derivanti da programmazioni di enti di livello sovra comunale, **il documento di piano** definisce l'assetto del territorio, le caratteristiche del paesaggio e dell'ambiente, il sistema della mobilità, le presenze di interesse paesistico, storico ed archeologico, nonché l'assetto geologico, idrogeologico e sismico. Partendo da queste basi, il documento di piano

1. Individua gli obiettivi generali di sviluppo
2. determina le politiche di intervento
3. individua gli ambiti di trasformazione urbanistica
4. definisce eventuali criteri di compensazione, perequazione e incentivazione

Il piano dei servizi individua le necessità e le aree necessarie allo sviluppo dei servizi esistenti in relazione alle previsioni del PGT, ne valuta i costi e ne precdisa le modalità di attuazione.

Il piano delle regole detta la disciplina urbanistica del Comune, fatta eccezione per le zone di trasformazione e:

- Individua e disciplina i nuclei di antica formazione
- Definisce e disciplina gli ambiti edificati consolidati
- Riconosce e individua gli ambiti assoggettati a tutela
- Individua aree e immobili a rischio e le zone di tutela geologica, idrogeologica e sismica
- Individua e norma le aree destinate all'agricoltura, di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche, le aree non soggette a trasformazione urbanistica

L'aspetto più interessante che deriva dalla nuova normativa è proprio la prioritaria definizione delle caratteristiche paesistiche, ambientali ed ecologiche che si ritengono non trasformabili, prima di ogni altra previsione insediativa; anche le aree agricole strategiche devono essere prioritariamente individuate e preservate.
In sostanza è il ribaltamento delle antiche modalità di programmazione urbanistica.

Il documento di piano e le sue eventuali varianti, salvo alcune eccezioni, ai sensi della L.R. 12/2005, è sempre soggetto a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), seguendo le procedure ed il modello metologico, procedurale e organizzativo dettato dalla Regione Lombardia e dalla Direttive CEE specifiche.

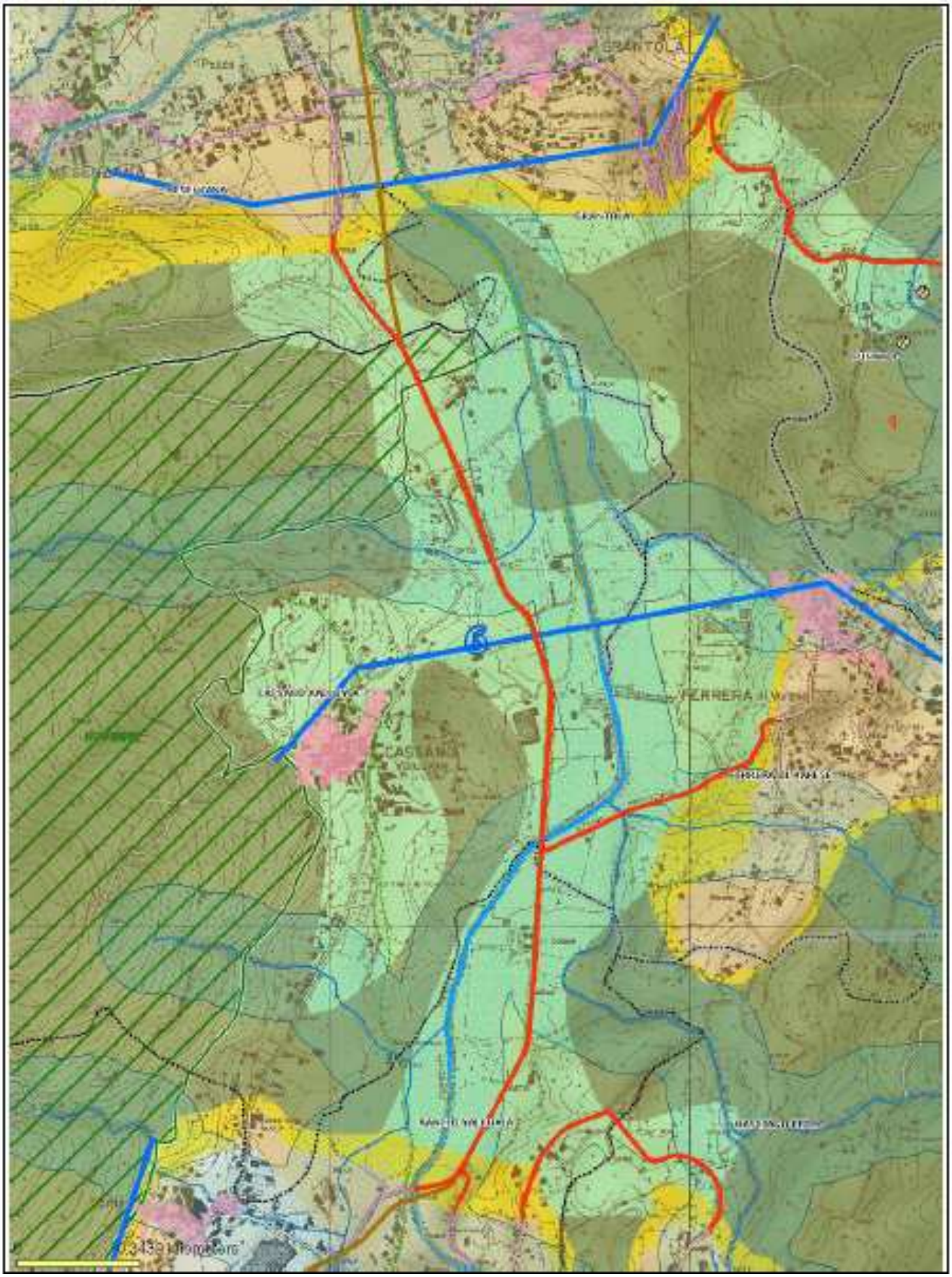
IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (P.T.C.P.)

Il PTCP è l'atto di indirizzo della programmazione socio-economica della provincia ed ha efficacia paesaggistico-ambientale nei termini previsti dall'art. 15 della legge 12/2005, e successive modifiche ed integrazioni. In particolare individua gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, acquisite le proposte dei comuni, dettandone criteri e modalità di individuazione e s norme di valorizzazione, di uso e tutela.

Nel merito il PTCP ha efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti del PGT in relazione a:

- Previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici ai sensi dell'art. 77
- Localizzazione del sistema di mobilità
- Indicazione di opere prioritarie di sistemazione e consolidamento di aree soggette a rischio e a tutela idrogeologica e sismica
- La individuazione degli ambiti agricoli fino all'approvazione del PGT

ALLEGATI: ESTRATTI DAL P.TC.P.



All. 01 – PTCP: PAESAGGIO-RETE ECOLOGICA

Legenda

Cave cessate

Interesse turistico - zone verdi

Sentieri

Piste ciclopedonali

Percorso ciclopedonale

Tracciati di interesse paesaggistico

Strada nel verde

Ambiti paesaggistici

DELLA VALCUVIA - VALTRAVAGLIA - LAGO MAGGIORE

Crinali - LNI

Nuclei storici

Strade

Ambiti territoriali

Aree di rilevanza ambientale

Usi civici

Vincolo fiumi 150m - LNI

Fiumi

Idrografia regionale

Infrastrutte di progetto alta interferenza

Viabilità in progetto

Fiumi - LNI

Infrastrutture per la mobilità esistenti

Varchi - LNI

Corridoi fluviali da riqualificare - LNI

Siti di interesse Comunitario

Rete ecologica

core area - principale

zona tampone

completamento

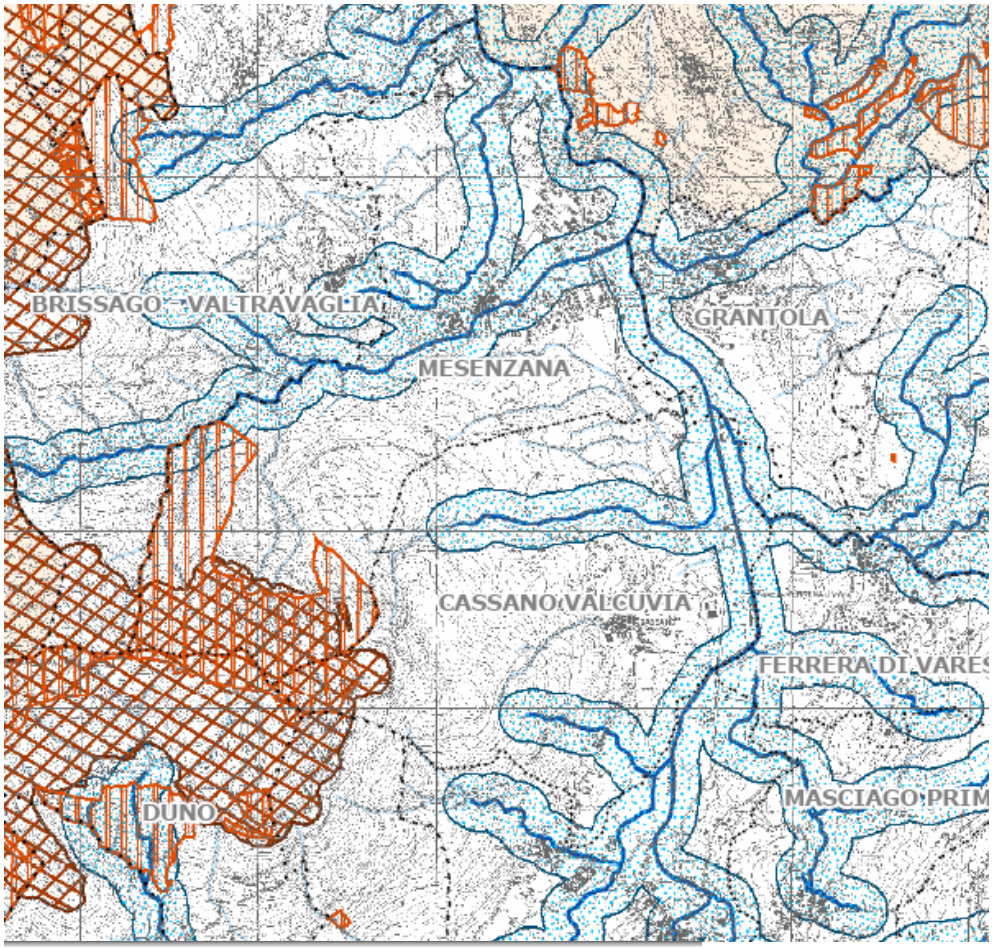
Confini comunali

Confine provinciale - LNI

Confine regionale - LNI

Creato il 19-nov-2008

Fonte: Provincia di Varese

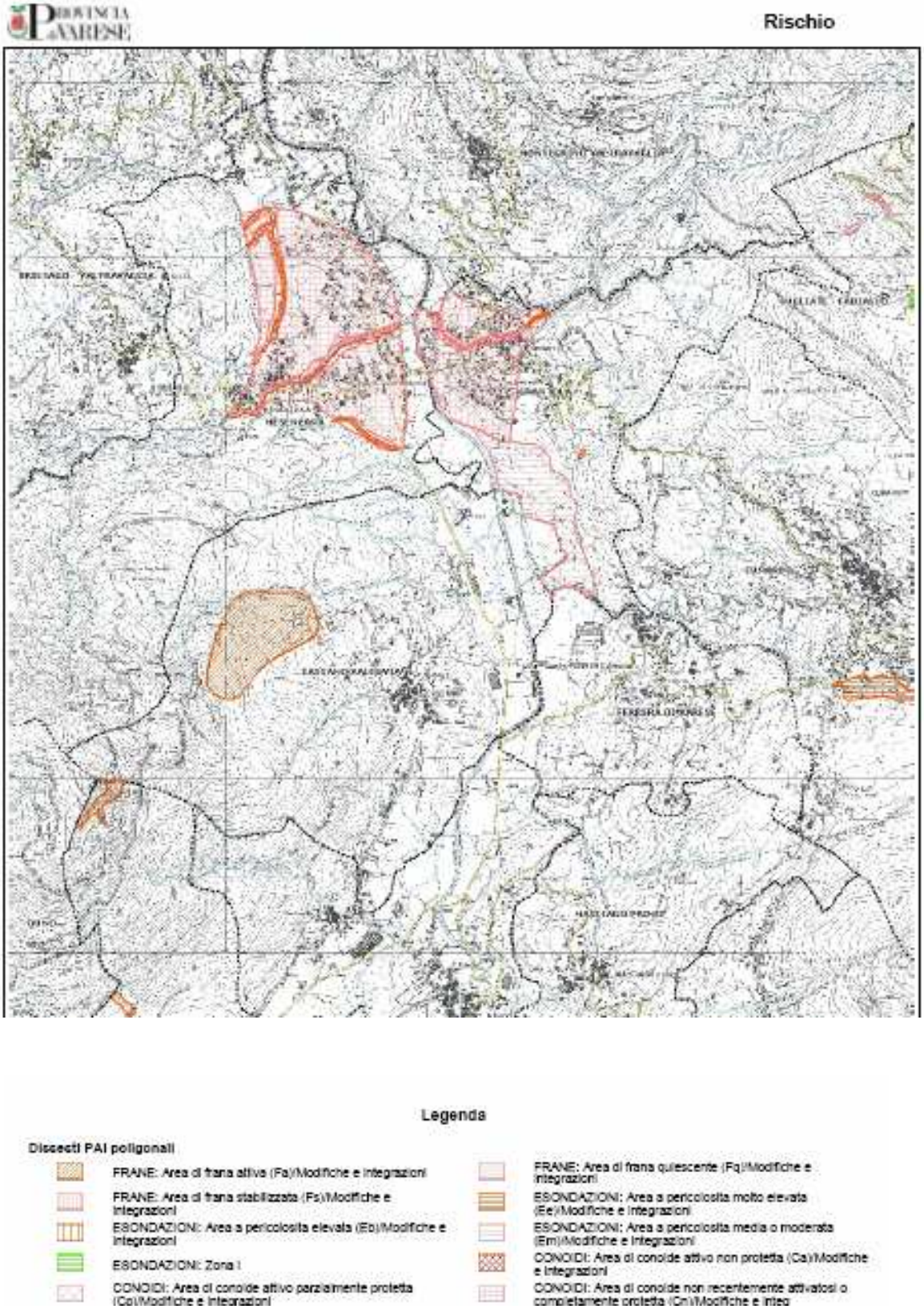


Legenda

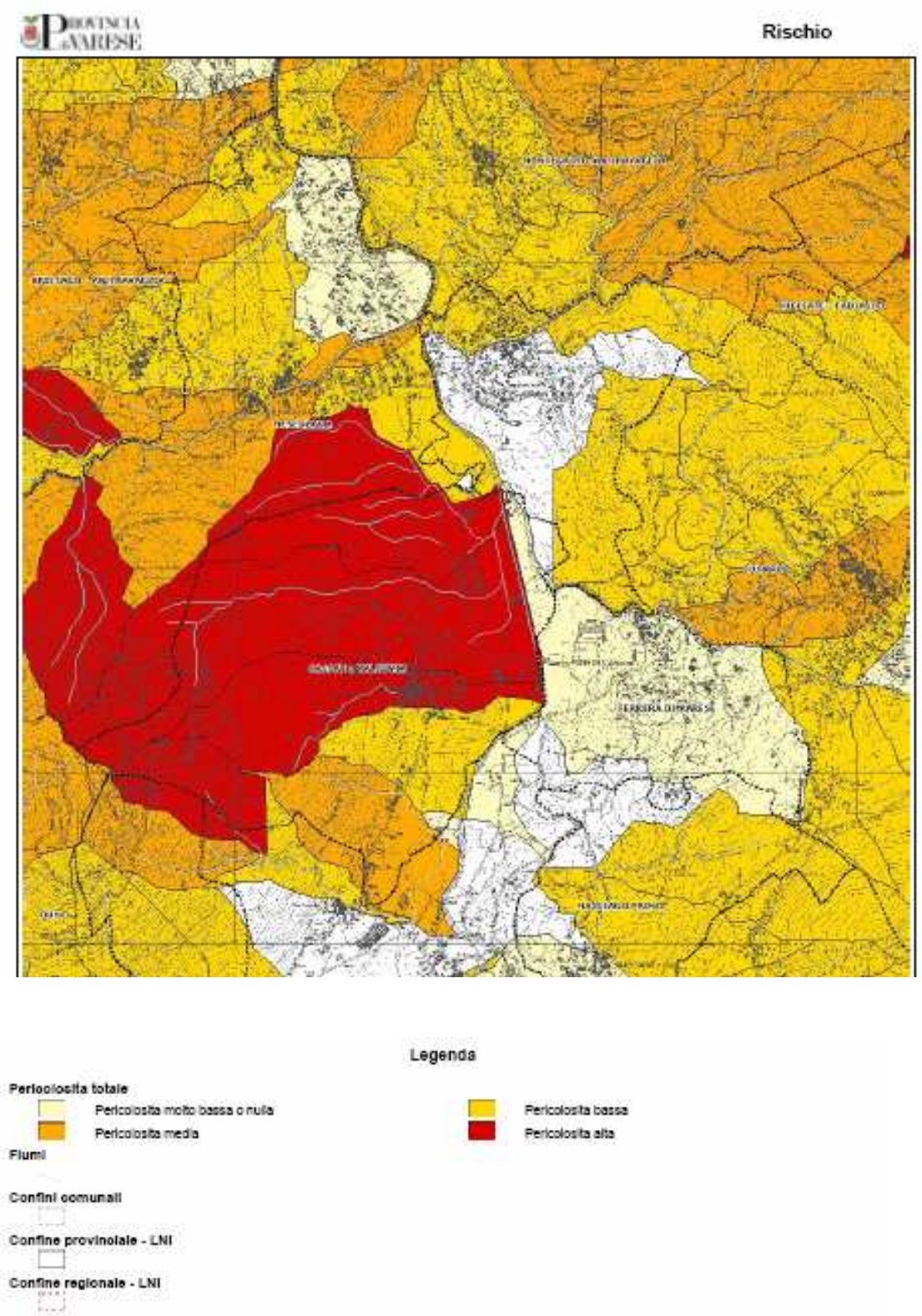
Vincoli ambientali come da D. Lgs. 42/04

- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - Art. 136 lett. a), b)
- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - Art. 136 lett. c), d)
- Corsi d'acqua vincolati - Art. 142 lett. c)
- Vincolo sui corsi d'acqua, 150 mt dalle sponde - Art. 142 lett. c)
- Vincolo sui laghi, 300 mt dalla linea di battigia - Art. 142 lett. b)
- Le montagne per la parte eccedente i 1600 mt s.l.m. - Art. 142 lett. d)
- I parchi istituiti - Art. 142 lett. f)
- Le riserve istituite - Art. 142 lett. f)
- Le aree gravate da usi civici - Art. 142 lett. h)
- Le zone umide previste dal DPR 13/03/76 N° 448 - Art. 142 lett. i)
- Le aree ad elevata naturalità - Art. 17 PTPR

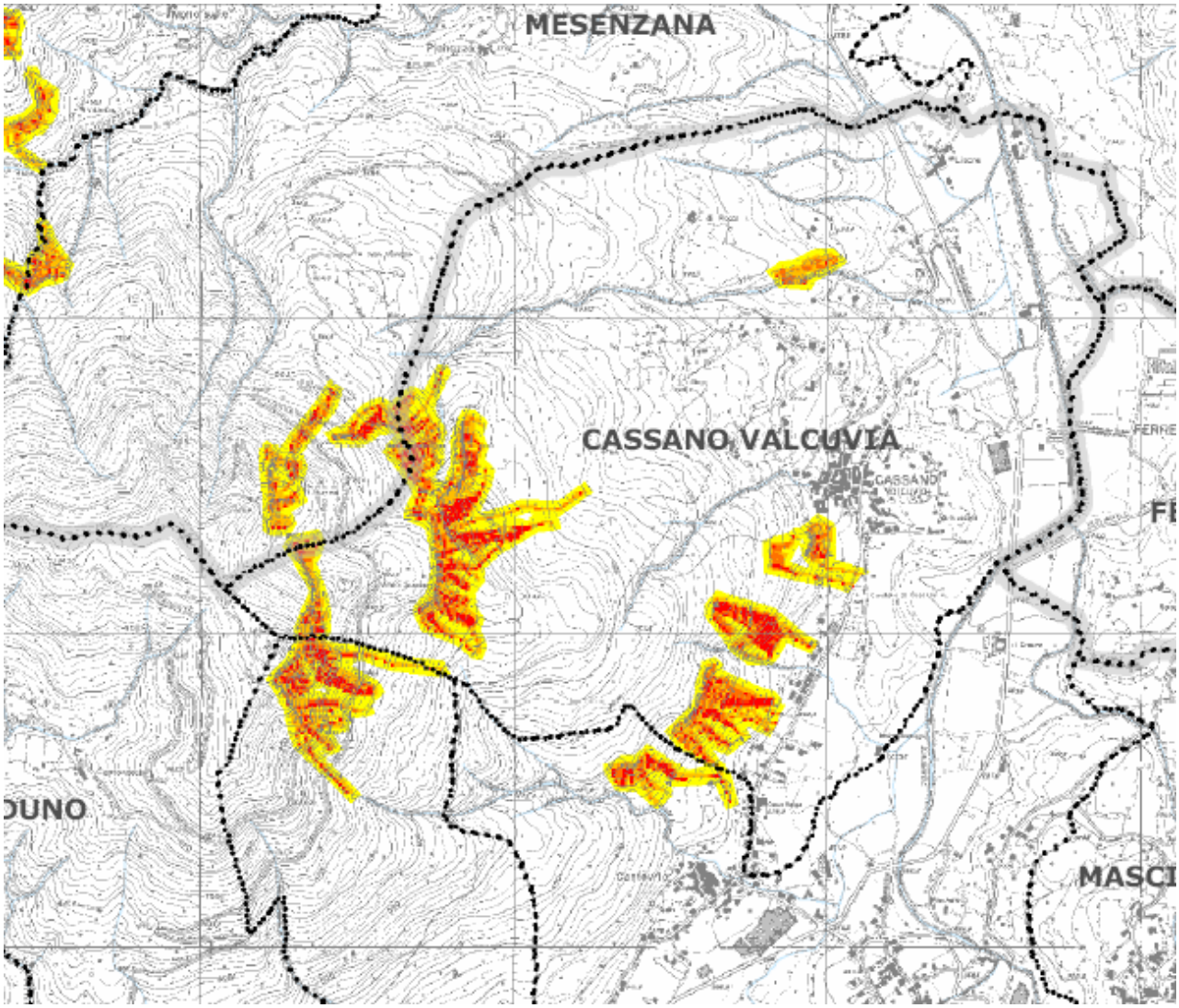
All. 02 – PTCP: CARTA DEL SISTEMA INFORMATIVO BENI AMBIENTALI



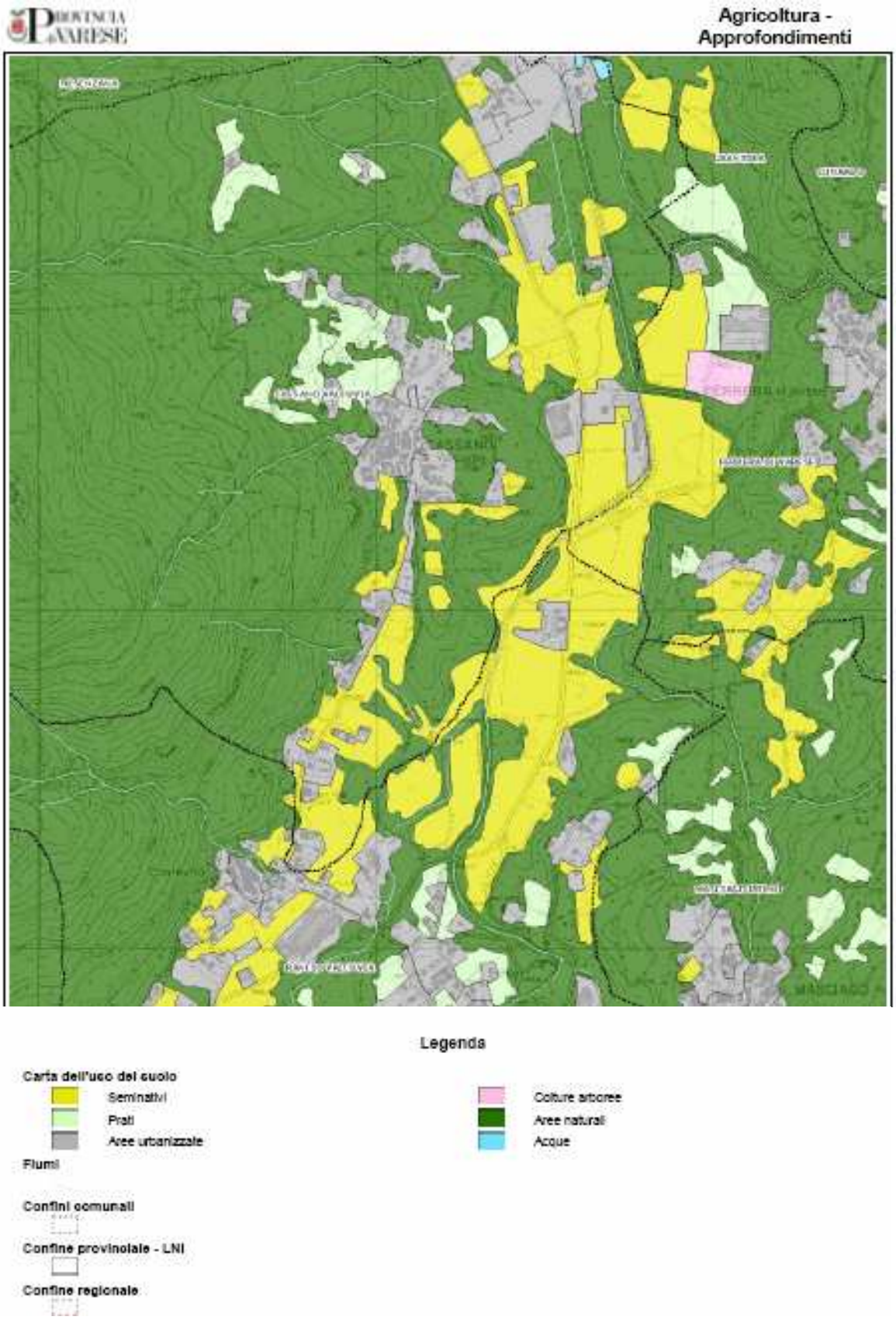
All. 03 – PTCP: CARTA DEL RISCHIO



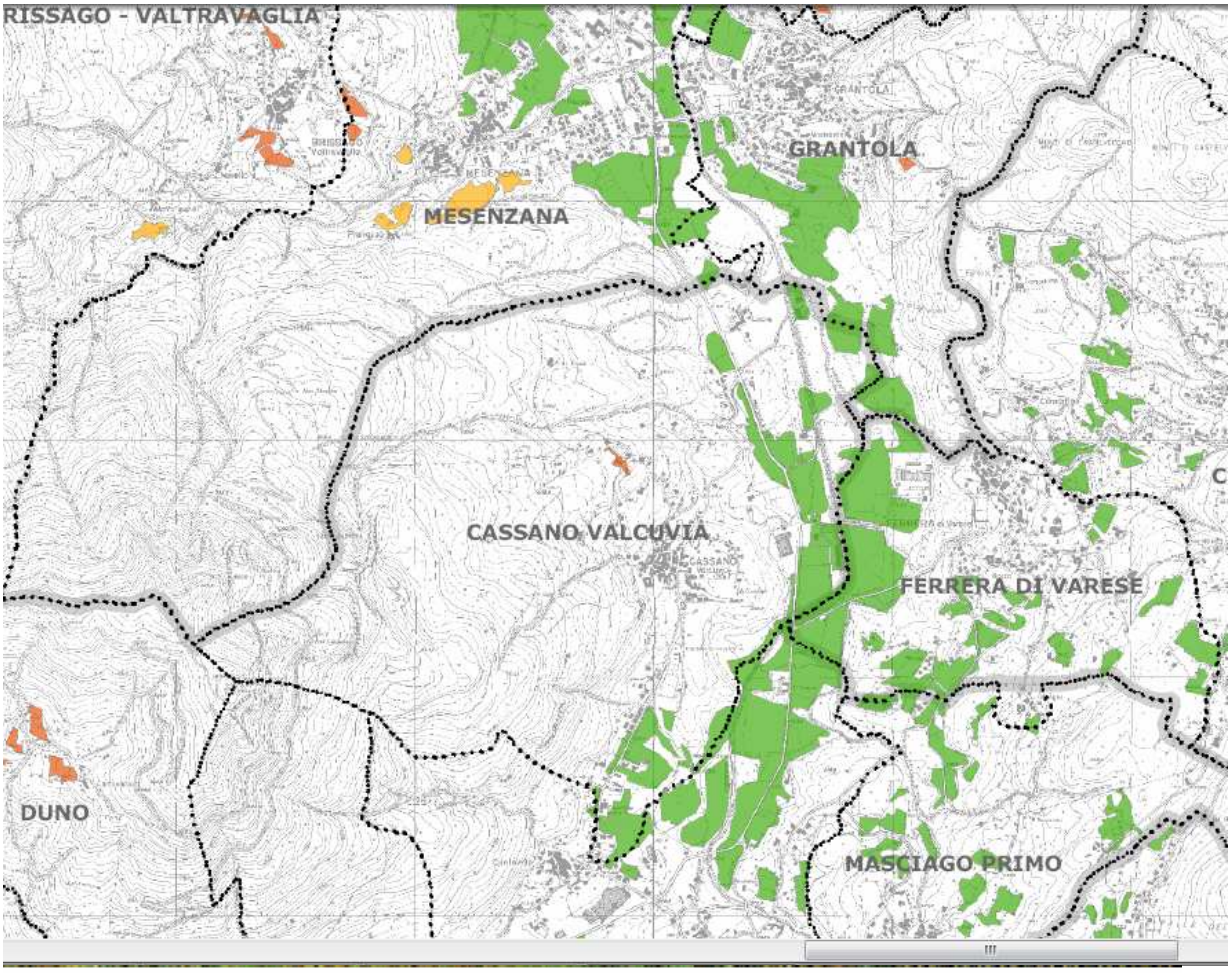
All: 04 – PTCP: CARTA PERICOLOSITA' FRANE



All. 05 - PTCP: CARTA PERICOLOSITA' FRANE DI CROLLO



All.06 – PTCP: CARTA DELL'USO DEL SUOLO

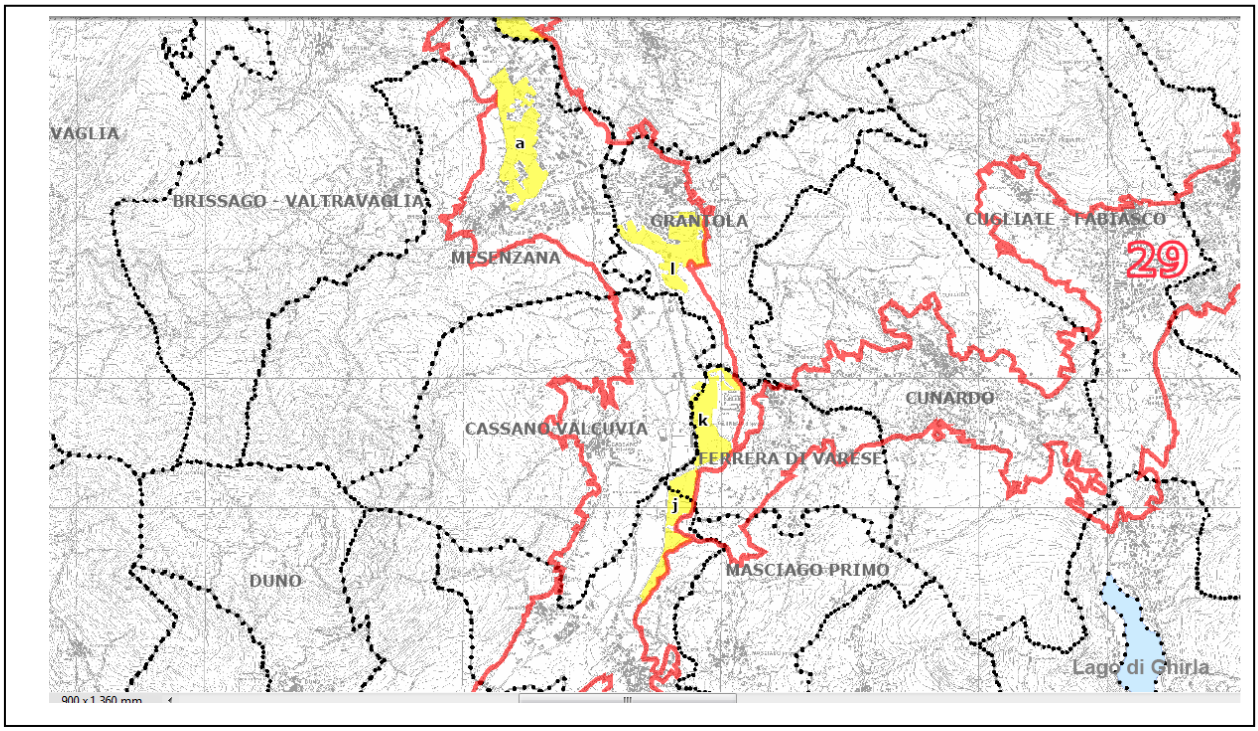


Legenda

Ambiti agricoli

- Ambito agricolo su macro classe F (Fertile)
- Ambito agricolo su macro classe MF (Moderatamente Fertile)
- Ambito agricolo su macro classe PF (Poco Fertile)
- Confini comunali
- Confini comunali fuori provincia
- Confini provinciali
- Confine regionale
- Corpi idrici
- Fiumi
- Ambiti territoriali

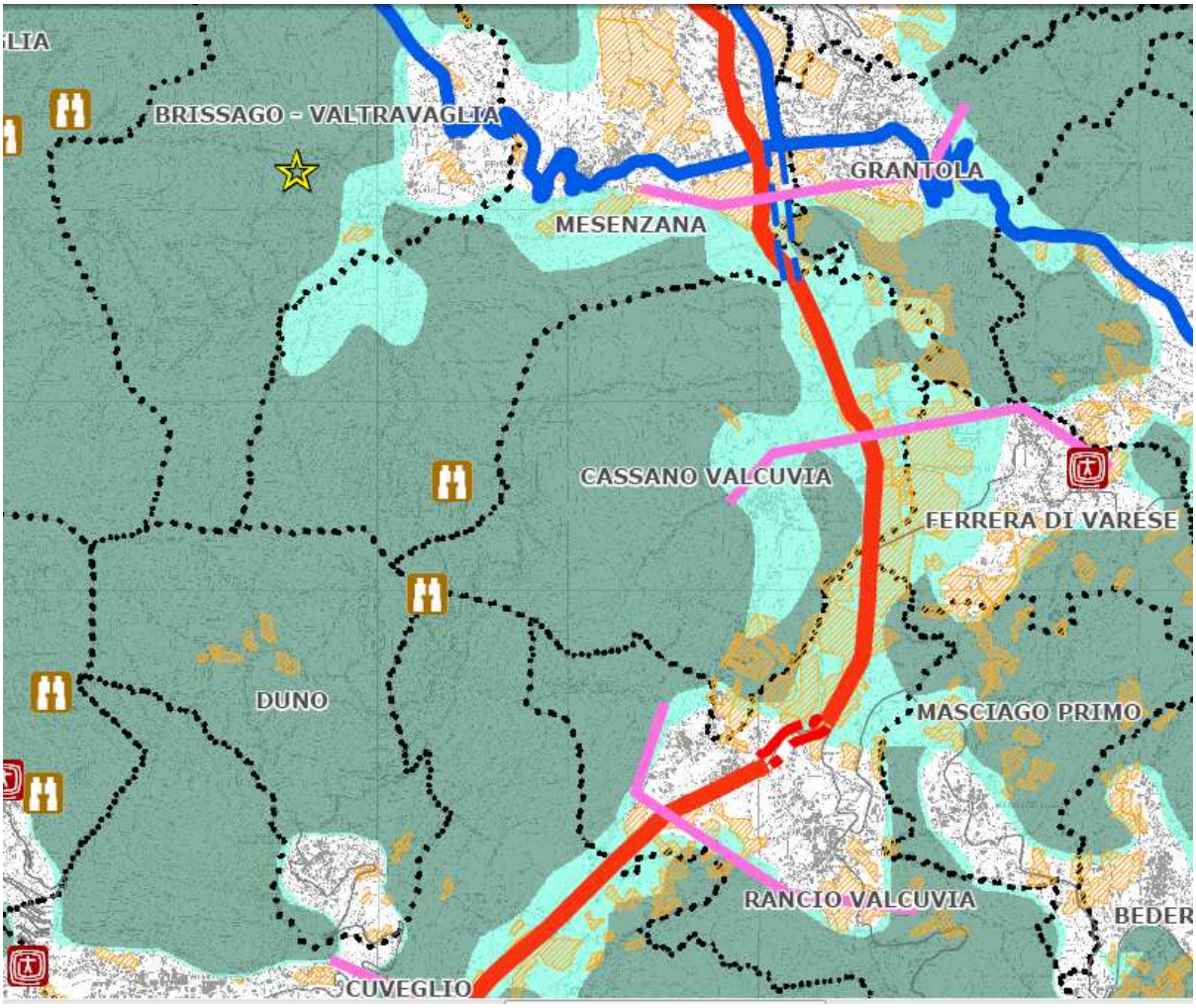
All. 07 – PTCP: CARTA DELLA FERTILITA' DEI SUOLI



Legenda

- a — Aree agricole principali
- 1 — Unità di paesaggio
- Confini comunali
- Confini comunali fuori provincia
- Confini provinciali
- Confine regionale
- Corpi idrici

All. 08 – PTCP: AMBITI AGRICOLI PRINCIPALI –UNITA' DI PAESAGGIO 2



Ambiti agricoli

Rilevanze storiche-culturali e della percezione

Punti panoramici

Luoghi d'identità

Zone archeologiche

All. 09 – PTCP: CARTA RIASSUNTIVA

IL DOCUMENTO DI PIANO

La proposta di documento di piano è costituita, oltre che dal presente documento dagli elaborati grafici:

- D1 - Vincoli urbanistici ed ambientali scala 1: 5000
- D2 - Uso del suolo scala 1: 5000
- D3 - Ambiente e paesaggio scala 1: 5000
- D4 - Stato delle urbanizzazioni e dei servizi – Richieste dei privati – criticità scala 1: 5000
- D5 - Previsioni di piano scala 1: 5000
- D6 - Carta della fattibilità delle azioni di piano scala 1: 5000

INTRODUZIONE

Sulla base delle innovazioni apportate alla legislazione urbanistica dalla nuova legge regionale n. 12/2005, il nuovo Piano di Governo del Territorio del Comune di Cassano Valcuvia intende definire un quadro generale del territorio visto complessivamente in tutte le problematiche per uno sviluppo sostenibile del territorio, tenuto conto delle sue peculiarità ambientali e paesaggistiche oltre che della sua estesa fragilità geologica.

Si è infatti privilegiato uno sviluppo ordinato e consapevole della necessità di salvaguardare uno dei pochi comuni della Valcuvia, che, anche in assenza di strumenti urbanistici, ha saputo conservare nel tempo alcune delle sue caratteristiche peculiari, anche favorito in ciò dall'essere leggermente appartato rispetto alla direttrice di traffico più importante: la S.S. 394.

INQUADRAMENTO GEOGRAFICO

Il centro abitato di Cassano Valcuvia è situato circa 20 km a nord di Varese ed è attraversato dalla strada statale 394 per Luino solo nella parte valliva del territorio comunale.
La parte abitata del comune si sviluppa sul primo terrazzamento e sulle pendici , dominato a ovest dal monte San Martino e ad est dalla collina di San Giuseppe.
La sua estensione territoriale è di 4,10 km2 con una popolazione al 31 dicembre 2008 di 658 abitanti, con una denstà pertanto di 160,44 abitanti per km2; il suo territorio è ricompreso tra le quote circa di 240 ms.m. del fondo valle lungo il torrente Rancina i 296 dell'abitato storico e i 1080 del Monte San Martino, con l'emergenza della collina del San Giuseppe a quota 348, con una escursione massima di circa 840 m.
I comuni confinanti con Cassano Valcuvia sono Mesenzana e Grantola a nord, Ferrera e Rancio Valcuvia a est e sud, e, in piccolissima parte Duno verso la cima del San Martino. Il fondovalle pianeggiante è attraversato dal torrente Rancina, immissario del Margorabbia, che raccoglie tutti i riali che scendono dal San Martino, i più importanti dei quali sono il Rio Casarivo e il Riale Fregett oltre ad altri colatori e riali, che rendono il territorio sufficientemente ricco di acque sia sorgive che superficiali.

EVOLUZIONE URBANISTICA DEL COMUNE

Dopo l'uscita della legge fondamentale urbanistica 1150 del 1942, il primo strumento urbanistico di cui si dota il Comune di Cassano Valcuvia è un piano di fabbricazione , mai approvato, per cui il comune si sviluppa essenzialmente sulla base del codice civile e della cosiddetta "legge ponte" 765 del 1967; è così che nascono alcuni insediamenti lungo la Via Noga, sulle pendici del San Martino e del San Giuseppe, con tipologia soprattutto di villini e case sparse, con contemporaneo svuotamento progressivo del centro storico.

Il primo vero e proprio strumento urbanistico è il P.R.G. adottato nel 1978 e successivamente approvato nell'ottobre 1980 dalla Regione Lombardia, che limita lo sviluppo residenziale del comune ad un unico insediamento organizzato in un'area di proprietà comunale.
Con delibera di Consiglio Comunale n.29 in data 10.05.1997 il Comune di Cassano Valcuvia ha adottato poi un nuovo Piano Regolatore Generale, seguito poi da una variante integrativa, al fine di adeguare lo stesso piano alla normativa vigente, così come emerso nel corso della istruttoria regionale.

Con deliberazione della Giunta Regionale n. 47593 del 29.12.1999 la Regione ha richiesto per l'approvazione una serie di modifiche di ufficio, che il Comune di Cassano Valcuvia ha accolto con delibera di Consiglio Comunale n. 07 del 22.01.2000, determinando così la definitiva approvazione del piano stesso.
Infine nel luglio 2000 è stata approvata dal Consiglio Comunale una variante definitiva, che, approvata dalla Regione, ha posto fine all'iter travagliato di approvazione ed è tuttora vigente.

LA SITUAZIONE ODIERNA

Il territorio comunale, nel suo aspetto urbanistico, risente della tendenza, esistente in tutti comuni montani della comunità da parte degli abitanti, ad uscire dal nucleo storico-ambientale per ricostruire la propria abitazione nelle zone esterne, con un graduale abbandono del vecchio nucleo abitativo originale.
E' un fenomeno ed una tendenza comune generalizzata del territorio varesino, le cui spiegazioni sono varie e variamente motivate.
Le condizioni igienico-sanitarie delle abitazioni ivi esistenti; la tendenza a modernizzare e rendere più confortevoli le abitazioni; l'aspirazione a godere di spazi privati, esterni alle abitazioni; la difficoltà, a volte, di ottenere in tempi rapidi l'autorizzazione a ristrutturazioni; il frazionamento della proprietà spinto al punto tale da non consentire l'adeguamento degli alloggi occupati alle necessità famigliari; l'impossibilità a poter concordare permute o acquisti, per l'irreperibilità dei proprietari emigrati; tutte queste sopra elencate sono state causa, nel passato, di questo abbandono.
Il Piano Regolatore Generale del 1980, avendo riservato tutto l'incremento edilizio ad aree di proprietà pubblica, ha posto un freno a questa tendenza e lentamente è iniziato a partire dagli anni '80, una tendenza al recupero del centro storico, non solo ad uso turistico, ma anche ad uso abitativo stabile.

Accanto al fenomeno sopra accennato si è aggiunta la tendenza alla seconda casa da parte soprattutto di residenti milanesi. Nonostante questi fenomeni i connotati dell'abitato e dell'habitat naturale si sono conservati nella loro sostanza senza grosse compromissioni. Il nucleo ambientale ed il centro edificato si presentano ancora oggi in condizioni di sanabilità. La presenza in esso di circa 100.000 m3 con meno di 300 abitanti, lascia ampio spazio ad interventi di recupero ai fini sociali, turistici ed abitativi, anche di iniziativa pubblica.
Su tutto il territorio comunale la tendenza normale è quella dell'abitazione unifamiliare autonoma o a schiera, con dotazioni di m3/ab. molto elevate.
Gli insediamenti produttivi nella fascia dell'abitato sono limitati all'artigianato e all'artigianato di servizio; gli unici insediamenti produttivi sono localizzati in valle (Ditta Viero, Marchetti e Sist). Si è assistito invece, specie negli ultimi anni, al sorgere

di iniziative di agriturismo, anche pregevoli, e di attività di ricettività, specie in valle e ad attività florovivaistiche. Sempre in valle a lato della ditta Sist è situato l'unico insediamento ritenuto non compatibile con le finalità del presente strumento urbanistico.
Per effetto dei vincoli derivanti dalla fragilità geologica di una zona estesa dell'abitato, lo sviluppo residenziale si è indirizzato naturalmente verso la Via Noga, anche per la facilità di allacciamento ai pubblici servizi.

SITUAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI

Viabilità e parcheggi
La viabilità sul territorio comunale è contraddistinta da due elementi fondamentali:
- la presenza in fondo valle della S.S. 394
- l'esistenza di una strada comunale di immissione ed uscita dal territorio comunale in diramazione dalla precedente

Le due strade sopracitate sono in grado di garantire un servizio adeguato alle esigenze attuali e future. Oltre a queste due arterie esiste una viabilità minore soprattutto a servizio del centro edificato e della edificazione sparsa, con calibri stradali ridotti, ma di difficile adeguamento.
Le condizioni del traffico locale però sono tali da non richiedere grossi interventi di adeguamento. Gli interventi realizzati negli anni passati di formazione di nuovi parcheggi, hanno risolto in modo più che accettabile il problema.

Acquedotto
Non esistono problemi a questo riguardo e le opere esistenti sono perfettamente in grado di soddisfare lo sviluppo residenziale previsto, così come l'approvvigionamento delle attività in valle.

Fognatura
Come messo in evidenza dal rapporto sull'ambiente nella collegata VAS, esistono ancora zone dell'abitato e alcuni insediamenti di fondovalle privi del servizio di fognatura e di collegamento quindi al sistema di depurazione consortile.

Altri servizi a rete
L'abitato è dotato di tutti gli altri servizi a rete in modo soddisfacente

Attrezzature pubbliche e standards urbanistici
Tenendo conto che le attrezzature scolastiche sono risolte a livello comunitario, tutte le attrezzature pubbliche amministrative, collettive, per lo sport, gioco e verde pubblico sono già sufficienti a garantire il soddisfacimento degli standards; è stato questo uno degli effetti più positivi del P.R.G. vigente.
Parcheggi e spazi a verde attrezzato a ridosso del centro storico, passaggi ciclopedonali che attraversano le strette vie del centro, spazi amministrativi raggiungibili dal centro fuori dal traffico e spazi sportivi a poca distanza, biblioteca e centro di documentazione storica sulla linea Cadorna, appena inaugurato, fanno di Cassano Valcuvia una località ben servita, essendo i servizi per l'istruzione risolti a livello consortile.

AGRICOLTURA E FORESTE

La maggior parte del territorio comunale è a destinazione forestale; la copertura a bosco, anche di pregio, si estende soprattutto sul versante del San Martino fino alle soglie dell'abitato, fatta eccezione per l'edificazione a case sparse nella zona compresa tra il rio Fregett e il Rio Casarivo. Anche la collina del San Giuseppe, specie sul versante nord est oltre che in sommità, è interamente coperta da boschi, che scendono fino a sfiorare la statale di fondovalle.
La gestione di questo patrimonio non ricopre più un ruolo predominante ma la sua presenza rappresenta una funzione indispensabile ai fini della salvaguardia ambientale e paesistica. Ovviamente la grande estensione a bosco limita di fatto la funzione agricola in senso stretto, che ha potuto svilupparsi principalmente in fondo valle, a cavallo del torrente Rancina, rimanendo sul primo terrazzamento appezzamenti agricoli limitati, con funzione più ambientale che produttiva.
Il fondo valle ha anche rappresentato l'unica possibilità di insediamento di attività produttive artigianali e industriali, che hanno ancor più condizionato lo sviluppo agricolo. Molti terreni inseriti nel Piano Territoriale Provinciale in ambiti agricoli fertili sono di fatto stati trasformati negli ultimi anni e hanno perso ogni possibilità di utilizzo per questa funzione.
Hanno invece avuto sviluppo attività più remunerative di agriturismo e ricettività con buone presenze durante tutto l'anno, con possibilità ulteriori che il presente piano tutela e valorizza.
Rispetto al PRG vigente sono state sottratte all'utilizzo edificatorio, in accordo con la VAS e con il PTCP, ampie porzioni in fondo valle, precedentemente finalizzate ad un utilizzo turistico-ricettivo.

LE INVARIANTI TERRITORIALI E IL PAESAGGIO

L'analisi del territorio e la sua puntuale conoscenza ha permesso di evidenziare le invarianti territoriali da mettere alla nbase della pianificazione.

IL TERRITORIO

Dal punto di vista della morfologia il paesaggio di Cassano è definito da un ampio fondovalle caratterizzato dalla presenza con direzione sud-nord dai torrenti Rancina e Margorabbia, nei quali si innestano tutti i riali e colatori che scendono dalle pendici del San Martino, che determinano e segnano la sua struttura. Il raccordo tra il fondo valle e la montagna avviene attraverso terrazzamenti e la collina del San Giuseppe, che danno complessivamente una percezione tipica dei versanti delle prealpi varesine, con versanti interamente ricoperti da bosco intervallati con ampie radure dalle quali emergono gli insediamenti.
La percezione complessiva del paesaggio di Cassano è possibile solo scendendo da Ferrera e da Cunardo, verso Grantola, mentre dalla struttura viaria più frequentata della statale 394 è possibile solo intravvedere il lato nord-est dal San Giuseppe verso il San Martino, sicuramente il più rappresentativo, che il piano intende salvaguardare in modo assoluto.
Alla sommità del **San Giuseppe** l'omonimo Oratorio del XIII° secolo al quale si perviene attraverso la suggestiva Via Crucis, rappresenta uno dei cardini della politica di tutela che dura ininterrottamente dal PRG del 1978; sulla stessa collina

sono numerose le testimonianze della 1^ guerra mondiale date dalle fortificazioni della Linea Cadorna.
Il secondo grande riferimento per la progettazione paesistica è rappresentato dai **versanti del San Martino**, anch'esso ricco di testimonianze storiche di archeologia militare e di storia anche più recente e mai dimenticata della Battaglia del San Martino, legata alla storia della Resistenza e indissolubilmente alla gente della Valcuvia; la ricchezza naturalistica del suo ambiente trova riscontro nell'individuazione del Sito di Importanza Comunitaria denominato "Monti della Valcuvia" e dei riali ancora limpidi che scendono da suoi versanti, lungo i quali trovano ancora un habiatat favorevole molte specie animali come detto più avanti.
Il terzo elemento naturale che definisce il paesaggio di Cassano è rappresentato dalla **pianura irrigua del fondo valle**, che, pur avendo subito qualche depauperazione, resta nel paesaggio un invariante non modificabile e che, a differenza di quello che è avvenuto in altre comunità della valle, ha trovato nelle amministrazioni di Cassano una adeguata sensibilità.
L'assetto del **nucleo di antica formazione**, rimasto sostanzialmente immutato fino alle soglie degli anni 60, come è stato possibile verificare dal catasto Teresiano, lombardo Veneto e cessato catasto, è ancora oggi ben riconoscibile anche se in condizioni non certo buone.
L'insediamento progressivo sul primo terrazzamento di Via Noga ha sicuramente un po' impoverito l'assetto paesistico e l'ambiente complessivo, ma è stata una scelta obbligata per la facilità dei servizi, della viabilità e della sicurezza geologica. Resta comunque molto spazio a una riorganizzazione dell'edificato, che il piano intende perseguire. Un'altra invariante naturalistica del territorio cassanese è rappresentata dalla estesa **zona boscata** che copre la gran parte del territorio. Gli insediamenti verso i versanti del San Martino, in gran parte ville isolate, hanno un po' modificato l'ambiente ma restano in ogni caso molte presenze ed elementi naturali di grande pregio così come elementi storici ed edilizi (chiese, cappelle votive, oratori, ville di pregio ed insediamenti agricoli, che offrono un quadro complessivo sicuramente ancora di pregio. Tra gli insediamenti presenti il piano individua alcune ville di pregio che vanno pertanto preservate. La Tav. R3 – Carta della sensibilità paesaggistica, riassume, anche attraverso alcune semplici rappresentazioni fotografiche, il concetto di paesaggio condiviso, patrimonio della comunità di Cassano Valcuvia, il paesaggio che il piano intende preservare.

INVARIANTI ANTROPICHE
I **sistemi infrastrutturali di attraversamento** in primis la viabilità hanno condizionato nel bene e nel male il paesaggio. La statale di fondo valle la SS394 ha condizionato fortemente tutte le comunità della Valcuvia ed è un elemento di forte criticità ambientale di cui bisogna tener conto, occorrendo prefigurare interventi per rendere la sua presenza meno impattante e pericolosa.
La posizione defilata di Cassano Valcuvia rispetto alla statale è stata la causa da un lato del mancato sviluppo dall'altro della conservazione dell'ambiente.
Lo sviluppo dell'abitato si è rivolto dapprima verso il San Martino e, dopo l'insorgenza e manifestazione di una frana attiva, verso **Via Noga.** Il rapporto tra la strada e gli edifici ha determinato i caratteri del paesaggio del primo terrazzamento. Il presente piano intende riorganizzare l'insediamento che nel tempo si è formato, legandolo, a

mezzo dei servizi pubblici, in modo definitivo al nucleo antico e al polo amministrativo.

AMBIENTE

Sul territorio comunale insiste la presenza del Sito di Importanza Comunitaria (SIC) IT 2010018 “Monti della Valcuvia”, area protetta riconosciuta dalla Comunità Europea per gli elementi naturali che la caratterizzano ai sensi della direttiva 92/43/CEE (Direttiva Habitat).
La sua estensione è di 230,66 ha pari al 56,26% del territorio comunale; dai dati della Comunità Montana si rileva poi come le superfici a bosco rappresentino oltre il 74% dell’intero territorio comunale. Le specie con interesse protezionistico, ai sensi della direttiva sopracitata, segnalate come presenza sul territorio sono il Gambero d’acqua dolce, il Falco pellegrino, il Martin pescatore, il Nibbio bruno e il Picchio nero.
Al confine con Mesenzana e Grantola il territorio di Cassano è poi interessato dal transito di anfibi in località Le Lische dai bacini idrici ivi esistenti verso le zone boschive del San Martino.
Esistono inoltre numerose aree di naturalità, meglio descritte nello Studio di incidenza quali le “Grotte del San Martino” di origine carsica, il “Sass Bianc e Vallalta” ampie pareti calcaree, accompagnate poi dalle fortificazioni della Linea Cadorna, la “località Lische”, il “Rio Casarivo” con portata d’acqua semi perenne con popolazione di gamberi e presenze di travertini.
La Provincia di Varese, nel proprio Piano Territoriale di Coordinamento, individua come meglio chiarito negli elaborati grafici, un ampio corridoio ecologico che ricomprende buona parte del territorio a nord dell’abitato fino a Grantola, interessato però da elementi di forte disturbo quali la statale di fondo valle e attività antropiche esistenti.
Anche lungo Via Noga un elemento di criticità è rappresentato dalla edificazione diffusa, che limita la permeabilità ecologica tra la parte montana e il fondo valle.

RISCHIO GEOLOGICO

Lo studio della componente geologica, idrogeologica e sismica allegata al presente piano e di esso parte integrante ha definito le classi di fattibilità geologica e ha messo in rilievo la presenza di ampie fasce del territorio in classe 4 – Fattibilità con gravi limitazioni, già conosciute precedentemente ma ora meglio definite, che escludono la possibilità edificatoria, salvo le opere necessarie al consolidamento o alla messa in sicurezza dei siti. La fascia più consistente in classe 4 è rappresentata dalla porzione di territorio ricompresa tra il Riale Fregett e il Rio Casarivo, che risulta disseminata di edifici unifamigliari, relizzati prima di qualsiasi strumento urbanistico, alcuni dei quali portano i segni del dissesto, e anche di un insediamento religioso dei Carmelitani scalzi, da poco consolidato, in posizione molto panoramica. Ovviamente il presente piano non prevede alcun nuovo intervento in tali zone se non di consolidamento e messa in sicurezza.
Anche nelle fasce sottostanti fino alla statale di fondovalle non si prevedono ambiti di trasformazione o zone di completamento.

OBIETTIVI GENERALI DEL DOCUMENTO DI PIANO

La possibilità dell'ottenimento di finanziamenti regionali per la redazione dei Piani di Governo del Territorio ha convinto le amministrazioni di Azzio, Bedero Valcuvia, Brinzio, Casalzuigno, Cassano Valcuvia, Duno, Ferrera di Varese, Masciago Primo, Orino e Rancio Valcuvia, molti dei quali riuniti già nella Comunità Montana della Valcuvia, a costituire una associazione con la finalità di un accordo per perseguire alcuni obiettivi condivisi di pianificazione; tale accordo ha prodotto concretamente l'omogeneità degli indirizzi per la VAS e per gli studi di incidenza, il coordinamento degli strumenti di pianificazione e la definizione di obiettivi condivisi di sostenibilità ambientale e di pianificazione da conseguire.
Tali finalità si sono concretizzate nel documento di scoping, al quale si rimanda per una lettura completa, che ha messo anche a fuoco i parametri che dovranno essere monitorati nel tempo.

Per quanto riguarda il territorio di Cassano Valcuvia le scelte si sono indirizzate principalmente verso strategie che da un lato ottimizzassero i servizi esistenti, dall'altro ponessero le premesse per il loro miglioramento e la costruzione dove mancanti. La proiezione dell'insediamento futuro è stata fatta a tempi molto ampliati rispetto alle necessità immediate; è stato preso a parametro un periodo di venti anni su cui commisurare poi i servizi e le necessità urbanizzative, con un incremento di popolazione proporzionato al tasso minimo di incremento aritmetico medio riscontrato nel decennio 1991-2001 pari all'1,5846%, trascurando l'impennata degli anni dal 2001 al 2008, che ha fatto crescere la popolazione del 21,62%.
Ne risulta un dimensionamento massimo di popolazione pari a 867 abitanti al 2028, con un incremento totale di 209 abitanti. Questo dimensionamento mette al riparo anche da incrementi del tasso oltre quello ipotizzato e permette di organizzare i servizi al meglio.

Nella scelta di piano è stato dato riscontro all'impegno dichiarato nel documento programmatico di:

- **Utilizzare al massimo le urbanizzazioni presenti** ed in ogni caso di minimizzare i costi di nuove urbanizzazioni a carico dell'ente pubblico, tenuto conto delle limitate risorse finanziarie del comune. Si proseguirà pertanto nelle scelte, fin qui compiute, di evitare nuove costruzioni disseminate a pioggia, ma di preferire una edificazione di reale completamento attorno al centro storico, con il quale potersi integrare, e alle zone ormai consolidate, con reciproco vantaggio nel miglioramento dei servizi. Sono stati pertanto introdotti in Piano solo tre ambiti di trasformazione, finalizzati, in ogni caso, al miglioramento dei servizi e alla qualità ambientale, che permetteranno di ovviare ad alcune criticità presenti in Via Noga.

- **Ottimizzare gli spazi a servizi pubblici;** Anche per i servizi pubblici si è adottato lo stesso principio, andando a collocare le previsioni in continuità con quelli già esistenti, migliorandone le prospettive e le sinergie. Parte delle aree vincolate con questa finalità saranno attrezzate per la creazione di un varco

ecologico protetto da attrezzare, con adeguata piantumazione, in continuità con il bosco esistente e di transito verso la parte montana.

Nella tabella successiva viene riassunta l'ipotesi di sviluppo sopradescritta.

DATI POPOLAZIONE RESIDENTE					
1991	2001	2008			
467	541	658			
Periodo di riferimento			incremento dell'intero periodo	incremento aritmetico medio annuo ($r=(P-P_0)/P_0*t$)	incremento geometrico medio annuo ($P=P_0(1+r)^{\wedge}t$)
Dal 1991 AL 2001			74	1,5846%	1,4818%
Dal 2001 AL 2008			117	3,0895%	2,8364%
Dal 1991 AL 2008			191	2,4058%	2,0374%

PREVISIONE DELLA POPOLAZIONE AL 2028				
Periodo di riferimento		incremento dell'intero periodo	Popolazione prevista	incremento dell'intero periodo	Popolazione prevista
Con il tasso dal 1991 al 2001		209	867	225	883
Con il tasso dal 2001 al 2008		407	1065	493	1151
Con il tasso dal 1991 al 2008		317	975	327	985

Viene preso a base l'incremento medio aritmetico minimo: 1,5846%

DATI POPOLAZIONE RESIDENTE			POPOLAZIONE PREVISTA		
1991	2001	2008	2013	2018	2028
467	541	658	710	762	867
INCREMENTI PREVISTI DI POPOLAZIONE			52	104	209

- **Salvaguardare gli aspetti paesistici e ambientali;** tutta la fascia che da Via Roma scende sino alla statale di fondovalle è stata lasciata libera da previsioni insediative, riconoscendo in essa la parte più paesaggistica dell'abitato, specie per la sua percezione dal fondo valle e dalle altre vie panoramiche.

- **Correlare i nuovi insediamenti con lo studio geologico;** nessun nuovo insediamento lungo la zona di fragilità geologica

- **Creare le maggiori sinergie possibili tra nuovi servizi e centro storico**, permettendo così l'utilizzo dello stesso anche dal punto di vista sociale, potendo usufruire di servizi di vicinato e assistenza ad es. per centri anziani autosufficienti. In tale ottica una corretta gestione delle modalità di intervento nel centro storico-ambientale dovrà essere finalizzata non ad un semplice sistema vincolistico e di pura conservazione, ma orientata a dare nuovi impulsi e possibilità, continuando nella politica di interventi sia di servizi al pubblico che di servizi alla persona (attività commerciali, artigianali etc), anche attraverso un corretto utilizzo delle possibilità offerte dalla informatizzazione a rete. Un primo intervento importante è già stato realizzato con la individuazione e realizzazione degli spazi per la biblioteca e il Centro di documentazione sulla Linea Cadorna

- **Determinare indirizzi di tutela e salvaguardia nelle zone soggette a vincolo**. L'obiettivo verrà perseguito con la classificazione delle zone di sensibilità paesistica, con il passaggio pertanto attraverso la commissione paesistica per una serie di interventi

- **Sviluppare e favorire gli insediamenti sociali e turistici nel centro storico** anche attraverso una politica di incentivazione sugli oneri di urbanizzazione e sui costi di progettazione, salvaguardandone comunque le peculiarità con corretti criteri di intervento dettati dal Piano delle Regole.

- **Contenere e riqualificare gli insediamenti di valle**. In tale ottica è stata eliminata dalle previsioni indicate nel quadro programmatico iniziale un'ampia fascia, da destinare ad attività agricola, di circa 50 ha, nel PRG vigente destinata ad insediamenti turistico-sportivi-ricettivi, che permetterà di preservare anche dal punto di vista ambientale ed ecologico un habitat importante. Il nuovo insediamento produttivo previsto è situato di fronte all'insediamento Sist e dovrebbe permettere la risoluzione dell'ingresso in Cassano, oggi, ritenuto a ragione, pericoloso.

- **Salvaguardare il corridoio fluviale del torrente Rancina**. Il centro di recupero inerti è ritenuto non compatibile con gli obiettivi di riqualificazione degli insediamenti di valle e con l'ambiente circostante di grande pregio ambientale. Se ne propone una diversa soluzione, permettendo una integrazione di attività produttiva con la condizione di liberare e attrezzare integralmente tutta la fascia verso il torrente Rancina, con risultati molto

importanti dal punto di vista ecologico dando così continuità al corridoio fluviale. Il piano prevede inoltre, come già nel PRG vigente, una assoluta inedificabilità di una fascia di 20 m dal fiume lungo tutto il territorio comunale; sarebbe auspicabile una analoga indicazione anche per tutti gli altri comuni.

- **Permettere la costruzione di un polo tecnologico sovra-comunale** al confine con l'impianto di depurazione consortile di Ferrera, a servizio delle produzioni agricole e zootecniche di produzione di energia rinnovabile con bio masse, alle condizioni descritte nella scheda apposita anche di compensazione ambientale

- **Migliorare la percezione del paesaggio e dell'ambiente** valorizzando e incrementando la percorrenza ciclo pedonale; oltre al miglioramento dell'assetto del percorso "Anulare valcuviano" il piano prevede la prosecuzione della pista ciclopedonale del Rancina fino all'ex Molino Andreoni e di qui collegabile sia a Via Noga verso Cantevria, sia verso il San Giuseppe, con un nuovo tratto di percorso lungo la Via Ronchee. La costruzione della nuova pista ciclopedonale dovrà comprendere nuovi tratti di fognatura ed acquedotto in grado di risolvere definitivamente il servizio di tutti gli insediamenti rimanenti in valle e migliorare quelli di Via Noga.

PEREQUAZIONE, PREMIALITA' E COMPENSAZIONE

In sintonia con l'art. 11 della L.R. 12/2005, il presente documento stabilisce le modalità di perequazione degli indici urbanistici. Ad ogni zona individuata è stato assegnato uno stesso indice di edificabilità, tenuto anche conto dei diritti edificatori previsti dal PRG vigente. Pertanto per tutte le zone di trasformazione è stato attribuito lo stesso indice del tessuto urbano consolidato con esse omogeneo, confermando nel contempo per tutti gli edifici esistenti la volumetria esistente.
Anche agli ambiti interessati dalla realizzazione di servizi pubblici è stato assegnato un indice edificatorio, che potrà essere utilizzato sulle aree edificabili a compensazione della loro cessione. Le esatte modalità di trasferimento dei diritti edificatori sono definite con il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole.
Allo stesso Piano delle Regole sarà demandata la definizione dei fattori di premialità, nel caso di progetti tesi a produrre miglioramenti delle condizioni di risparmio energetico, risposta a domande di alloggi per anziani e giovani coppie, di utilizzo di energie alternative e risparmio delle risorse.
Allo stesso Piano delle Regole sarà demandata la definizione di sistemi di compensazione in opere di sistemazione ambientale e/o in termini di oneri di urbanizzazione per le trasformazioni urbanistiche determinate dal Documento di Piano.

Le modalità puntuali di attuazione degli ambiti di trasformazione sono riassunti nelle schede allegate al presente documento.

DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO DEL PIANO

La tabella seguente mostra per ogni zona edificabile il peso urbanistico conseguente. Ne deriva un dimensionamento di piano leggermente inferiore allo sviluppo previsto, ma assolutamente con esso compatibile tenendo conto della aleatorietà di questi conteggi. Nella stessa tabella è individuato un numero ritenuto credibile per gli insediamenti turistici, basato sull'analisi dei dati passati, sui risultati del censimento 2001 e sulle conoscenze dirette degli amministratori comunali.

VERIFICA CAPACITA' DI PIANO

AMBITI DI COMPLETAMENTO						
AMBITO	SUPERFICIE	SUP. LIBERA	I.U.	VOLUME	m3/AB	ABITANTI
AC1	38337	6200	0,60	3720	150	25
AC1-C	3134	3134	0,60	1880	150	13
AC1*	4724	4724	0,60	2834	150	19
AC2	18240	3600	0,60	2160	150	14
AC3	10111	2261	0,60	1357	150	9
AC4	6710	1000	0,60	600	150	4
AC4v	3400	1400	0,30	420	150	3
AC5	10005	1100	0,60	660	150	4
SOMMANO	94661	23419		13631	150	91
AMBITI DI TRASFORMAZIONE						
AMBITO	SUPERFICIE		I.U.	VOLUME	m3/AB	ABITANTI
AT1	5395	5395	0,60	3237	150	22
AT2	4861	4861	0,60	2917	150	19
AT3	13877	13877	0,60	8326	150	56
SOMMANO	24133	24133		14480		97
TOTALE	**118794**			**28111**		**188**

INSEDIAMENTO PREVISTO		**846 ABITANTI**

POPOLAZIONE TURISTICA

POPOLAZIONE TURISTICA	n°abitazioni	n°sta nze	ab. Turistici
Abitazioni non permanent.te occupate (censimento 2001)	108	339	
Abitanti turistici: n° massimo presenze circa			100
Incremento possibile nel centro storico:			80
Presenze temporanee per attività turistiche e assimilate			120
MASSIMA POPOLAZIONE FLUTTUANTE			**300**

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Il finanziamento regionale ha permesso ai dieci comuni precedentemente menzionati di costituirsi in associazione e di procedere insieme alla definizione di obiettivi

condivisi di pianificazione e di politiche ambientali. Il presente documento verrà pertanto sottoposto alla valutazione ambientale.

La VAS pertanto definisce un nuovo modo di elaborazione del progetto urbanistico, con un riscontro continuo tra previsioni e valutazioni, che dovrebbe portare ad una continua riflessione e monitoraggio delle scelte di pianificazione.

Il portare in primo piano il problema ambientale e paesistico ha ribaltato i vecchi concetti di programmazione urbanistica e, nel caso di Cassano Valcuvia, ha indotto a rivedere una serie di scelte iniziali come detto precedentemente.

Non vi è dubbio che questo modo di operare ha prodotto risultati positivi, che strada facendo dovranno poi essere verificati con una attenta campagna di monitoraggio

COMPATIBILITA' CON GLI AMBITI AGRICOLI DEL P.T.C.P E AMBITI BOSCATI DEL P.I.F

Il PTCP ha definito sulla base della L.R. 12 del 2005 gli ambiti destinati all'attività agricola dettandone i criteri di individuazione, prevedendo in sostanza di individuare quali terreni agricoli quelli già utilizzati e quelli potenzialmente tali, sulla base del concetto di fertilità potenziale degli stessi.

L'individuazione di ambiti agricoli basati su tali concetti risentono in modo negativo del momento di individuazione, della cartografia e aereofoto esistenti al momento e anche dei tempi non brevi di elaborazione del piano.

Nascono così evidenti incongruenze nel definire gli ambiti agricoli ben individuati dalla tav. 2 del PGT – Uso del suolo; La cartografia non aggiornata ed il concetto di "potenzialità agricola" ha indotto gli estensori del PTCP a definire ambiti agricoli le aree residenziali di Via Noga, già in gran parte edificate o aree libere asservite alle edificazioni esistenti, definite nell'elaborato sopracitato come porzioni trasformate a1, a2, a3 e a4; altrettanto dicasi per la aree contrassegnate a6 (campo da tennis), a7 (sottostazione del gas), a8 (azienda agrituristica con laghetti di pesca) e a9, porzione di spazi pubblici in esecuzione.

Diverso il discorso per l'area a5 porzione di una più vasta area agricola, in cui la indicazione di ambito turistico ricettivo da riqualificare, delimita a garanzia del rispetto dell'area agricola rimanente lo spazio in cui si potrà dare corso ad interventi di riqualificazione e di ampliamento della struttura esistente, che, di fatto, non potrebbe ampliarsi oltre l'esistente e che invece è una delle poche attività in essere da conservare.

Va inoltre detto come la L.R. 14 marzo 2008 n. 4, modificativa della L.R. 12/2005, apporta sostanziali novità ribaltando i concetti a base della individuazione degli ambiti agricoli; l'art. 15 comma 4 della legge infatti viene sostanzialmente modificato e le parole "il PTCP definisce gli ambiti destinati all'attività agricola" sono sostituite dalle parole "Il PTCP, acquisite le proposte dei Comuni, definisce, in conformità ai criteri deliberati dalla Giunta regionale, gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico" L'individuazione di ambiti agricoli all'interno del perimetro urbano consolidato o immediatamente a ridosso non è strategica ai fini di un utilizzo agricolo realmente produttivo se non con grande difficoltà e grosse limitazioni; più

adatte in sostanza a coltivazioni residue o semplice sfalcio per evitare l'imboschimento. Va detto inoltre come l'attività prettamente agricola in Cassano Valcuvia sia non prevalente; osservando i dati dell'ultimo censimento dell'agricoltura abbiamo il seguente quadro per tipo di azienda:

Aziende per classe di superficie totale									
CLASSI DI SUPERFICIE TOTALE (superficie in ettari)									
Senza superficie	< di 1	1-2	2-5	5-10	10-20	20-50	50-100	>100	totale
-	1	--	1	2	5	--	----	----	9

Ed il seguente quadro per forma di conduzione:

AZIENDE PER FORMA DI CONDUZIONE							
CONDUZIONE DIRETTA DEL COLTIVATORE				ALTRA CONDUZIONE			
Con solo mano d'opera familiare	Con mano d'opera familiare prevalente	Con mano d'opera extrafamiliare prevalente	totale	Conduzione con salariati	Conduzione a colonia parziale appoderata	Altra forma di conduzione	**Totale generale**
6	2	1	9				**9**

Da cui si deduce come l'agricoltura a Cassano sia prevalentemente a conduzione familiare con aziende di modesta estensione.
Gli ambiti rispetto alle previsioni del PTCP effettivamente sottratti all'uso agricolo sono in gran parte coltivati a prato e si riducono agli ambiti di trasformazione **At1** e **At2** (residenziali per una superficie totale di 10.256 m2, quantità invero assai modesta. L'ambito di trasformazione **At6** (m2 20.400, di cui solo 13.861 sottratti all'uso agricolo), destinato a servizi pubblici di interesse sociale, verde attrezzato e parcheggio, corrisponde ad un area in cui verranno preservati soprattutto i caratteri ambientali, con la creazione di un varco ecologico, corridoio verso le zone montane del comune. L'ambito di trasformazione **At5** è destinato a servizi tecnologici sovraccomunali (che comunque sarà assoggettato ad un accordo di pianificazione preventivo), legati anche all'attività agricola, mentre l'ambito di trasformazione **At3** non rientra nelle zone agricole previste dal PTCP.
La proposta di PGT preserva invece un'ampia fascia agricola di fondo valle, destinata dal PRG vigente ad attrezzature turistico-ricettive e sport, per una estensione di oltre 47.500 m2 e, nell'ipotesi di trasformazione del centro di recupero inerti esistente in località Lische, di recuperare all'uso 16.500 m2 sottratti all'attività produttiva; in stretta connessione con le indicazioni del rapporto ambientale si ipotizza di recuperare all'uso agricolo anche porzioni di bosco individuate dal PIF come trasformabili per attività agricola di collina e montagna, tenendo sempre presente in via prioritaria la destinazione ecologica-ambientale e paesaggistica sia nel fondo valle che su alcune pendici, specie in connessione con attività già esistenti.
Tali porzioni vengono indicate nella tav. 5 – Previsioni di piano con **atr1, atr2, at3** per

complessivi 29.700 m2 ed ulteriori 13.200 m2 come **atr4, atr5 e atr6**, ovviamente al di fuori delle zone a vincolo idrogeologico, per un totale di 42.900 m2.
Per quanto riguarda la compatibilità con il piano di indirizzo forestale adottato dalla Comunità montana della Valcuvia non esistono incompatibilità salvo un'area già trasformata per effetto di un insediamento produttivo in fase esecutiva di piano attuativo indicata nella tav. 2 come **a10,** essendo le altre aree di sovrapposizione con il tessuto urbano o con le previsioni già previste dallo stesso PIF come trasformabili per fini urbanistici e/o scopi paesistici oppure per attività agricole di collina.

AMBITI RESIDENZIALI

Gli ambiti residenziali previsti dal piano occupano una superficie totale di :

Ambiti consolidati e di completamento	m2 160.230
Ambiti nuovi di trasformazione	m2 24.133
Totale ambiti residenziali	m2 184.363

Pari al 4,50% dell'intera superficie comunale

AMBITI NON RESIDENZIALI

Superfici globali degli ambiti non residenziali:

Ambiti turistico- ricettivi confermati: (compreso agriturismo)	m2 32.641
Ambiti produttivi esistenti e/o riconfermati:	m2 35.963
Ambiti artigianali esistenti in Via Noga:	m2 6.938
Ambiti produttivi da riqualificare: (centro recupero inerti)	m2 28.127
TOTALE DEGLI AMBITI PRODUTTIVI	m2 71.028

Pari al 1,73% della superficie complessiva comunale

TOTALE DEGLI AMBITI NON RESIDENZIALI m2 103.669

Pari al 2,53% della superficie complessiva comunale

Il totale degli ambiti residenziali e non, previsti dal PGT, ammonta pertanto globalmente circa a m2 288.032 pari al 7,02% dell'intera superficie di Cassano

Valcuvia essendo la rimanente superficie a servizi, uso agricolo, boschivo ed ambientale.

AMBITI AGRICOLI PTCP	**totale**	**m2**	**259.842**

AMBITI AGRICOLI P.T.C.P. SOGGETTI A TRASFORMAZIONE

AMBITI DI TRASFORMAZIONE	DESTINAZIONE	u.m.	SUPERFICIE
AT 1	RESIDENZIALE	m2	5.394
AT 2	RESIDENZIALE	m2	4.862
			10.256
AT 5	SERVIZI SOVRACCOMUNALI	m2	9.569
AT 6	SERVIZI PUBBLICI COMUNALI	m2	13.773
	totale	**m2**	**33.598**

PARI AL 12,93% DEL TOTALE AMBITI AGRICOLI DEL PTCP

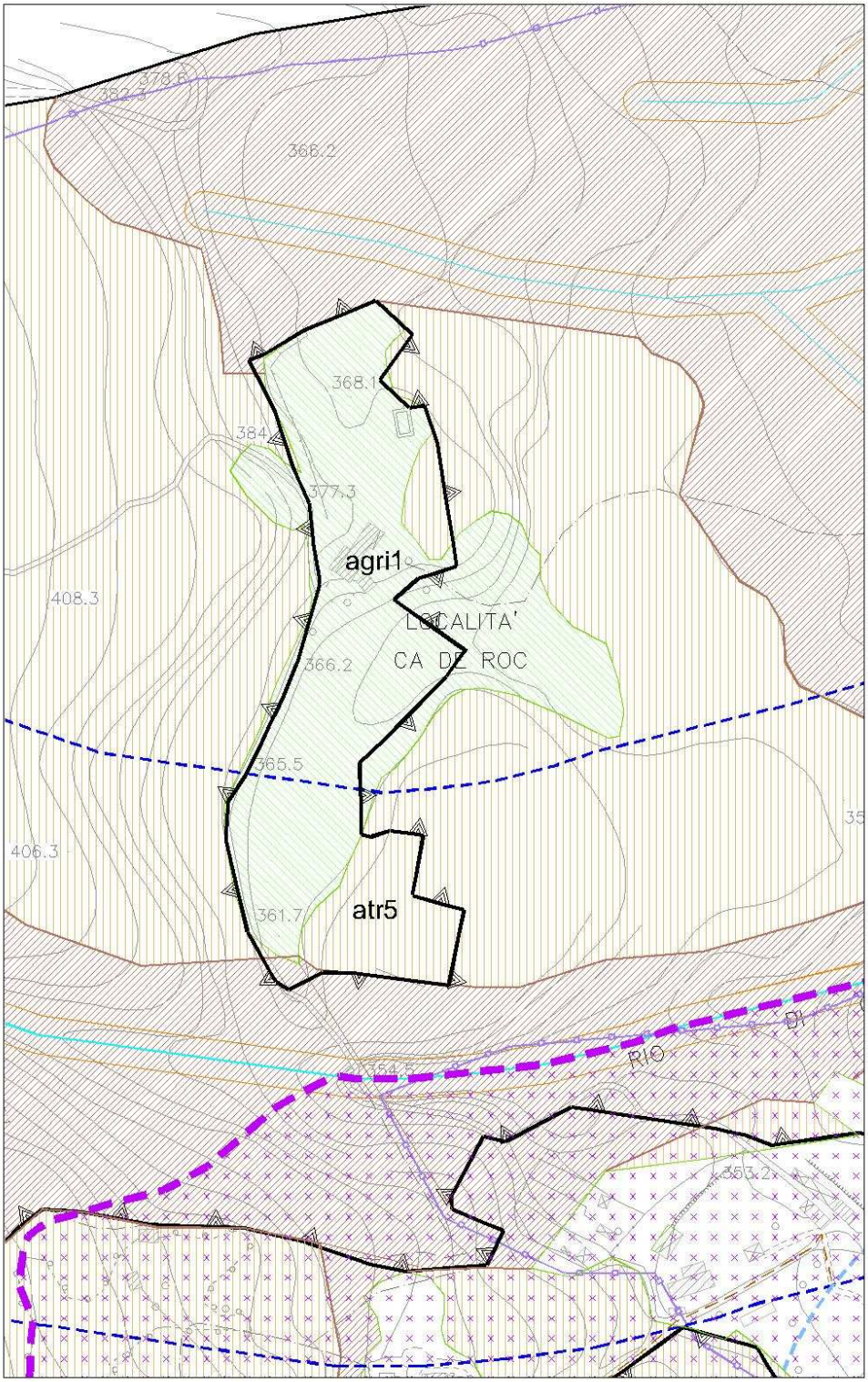
ULTERIORI POSSIBILI AMBITI AGRICOLI NEL PGT

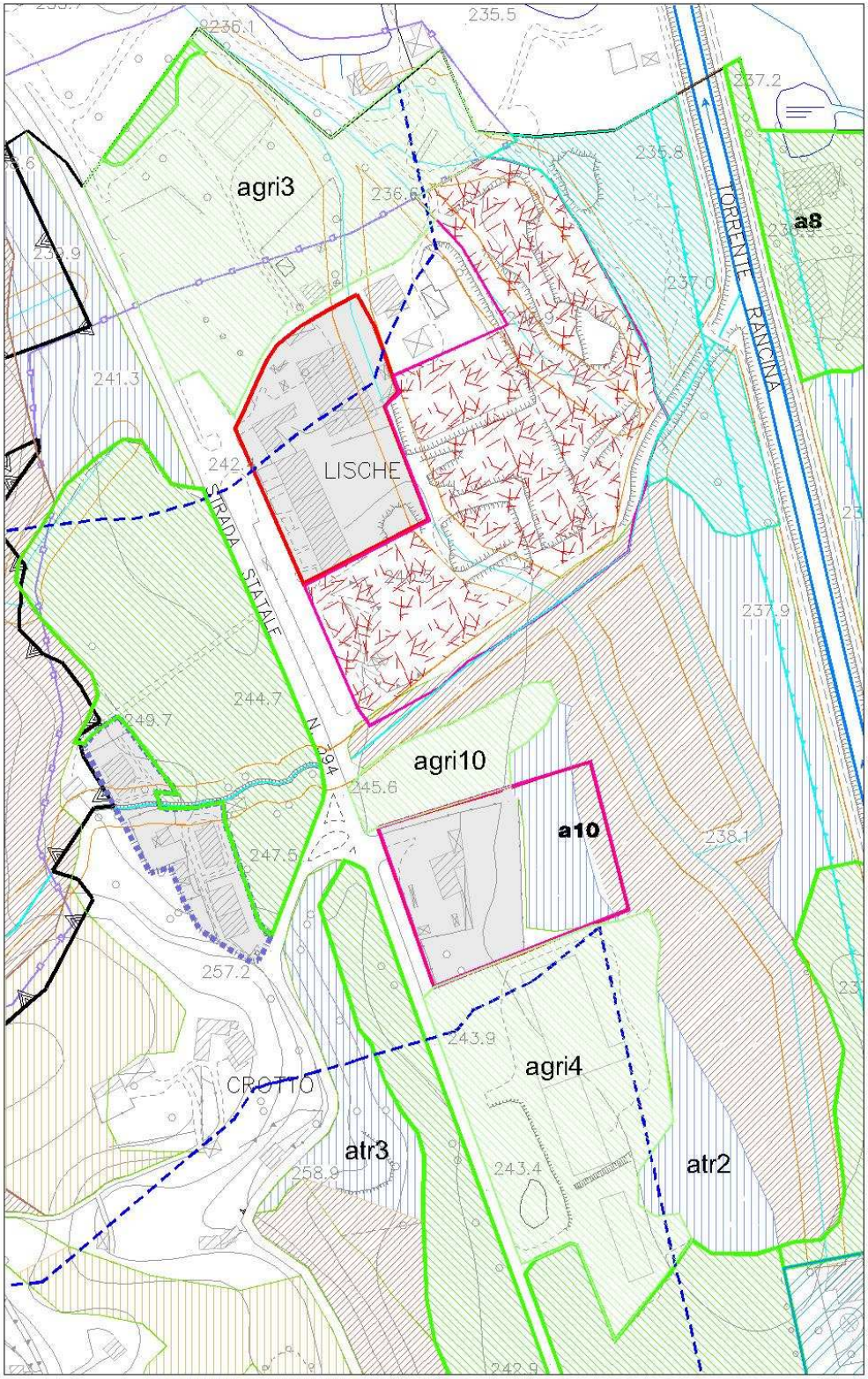
agri 1		m2	29.612
agri 2		m2	9.439
agri 3	lische	m2	21.219
agri 4	serre	m2	17.853
agri 5	ex agriturismo	m2	28.297
agri 6		m2	28.458
agri 7		m2	18.165
agri 8		m2	4.916
agri 9		m2	4.390
agri 10		m2	3.962
	totale	**m2**	**166.311**

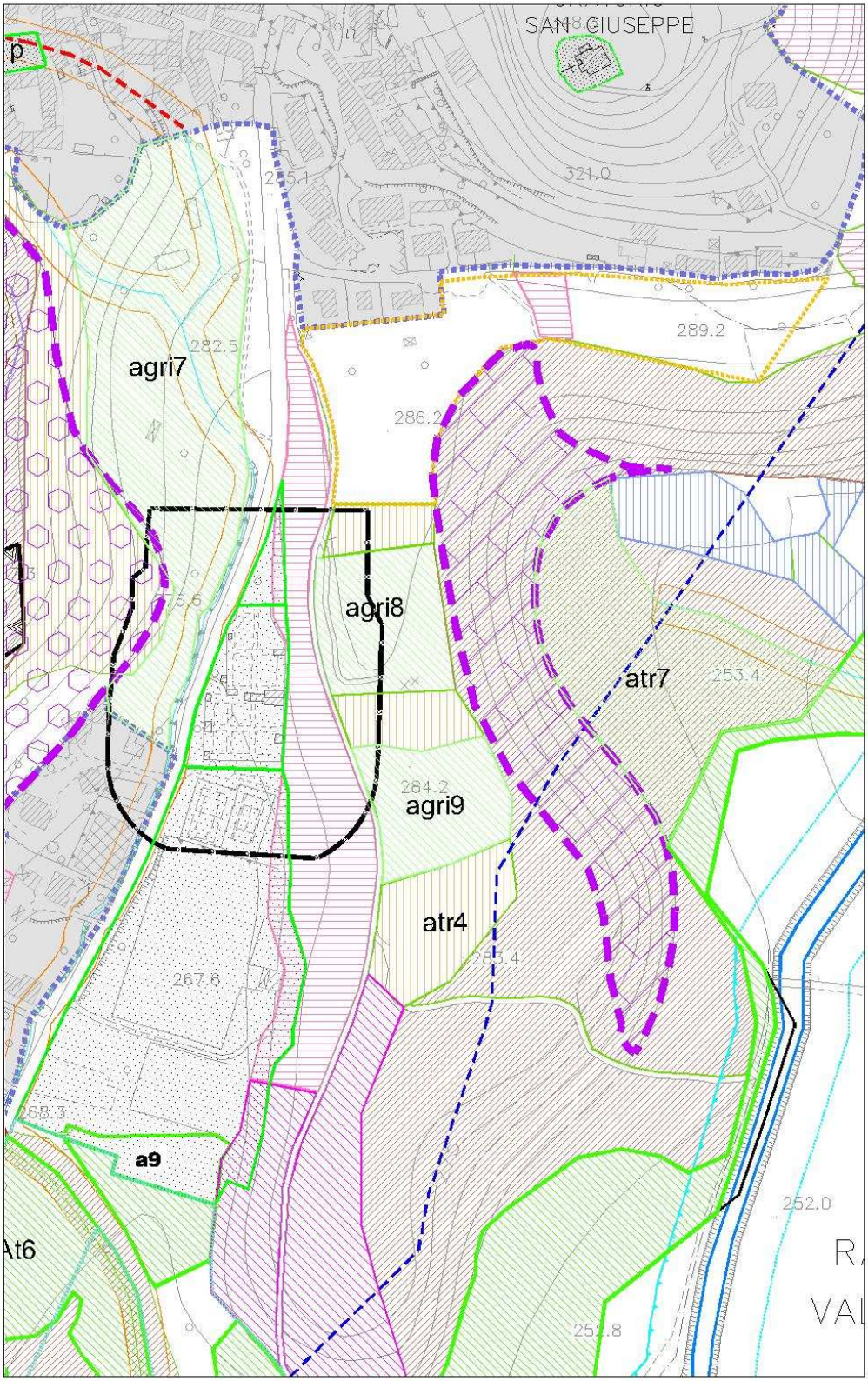
NUOVI AMBITI AGRICOLI DA TRASFORMAZIONE DI BOSCHI (P.I.F.)

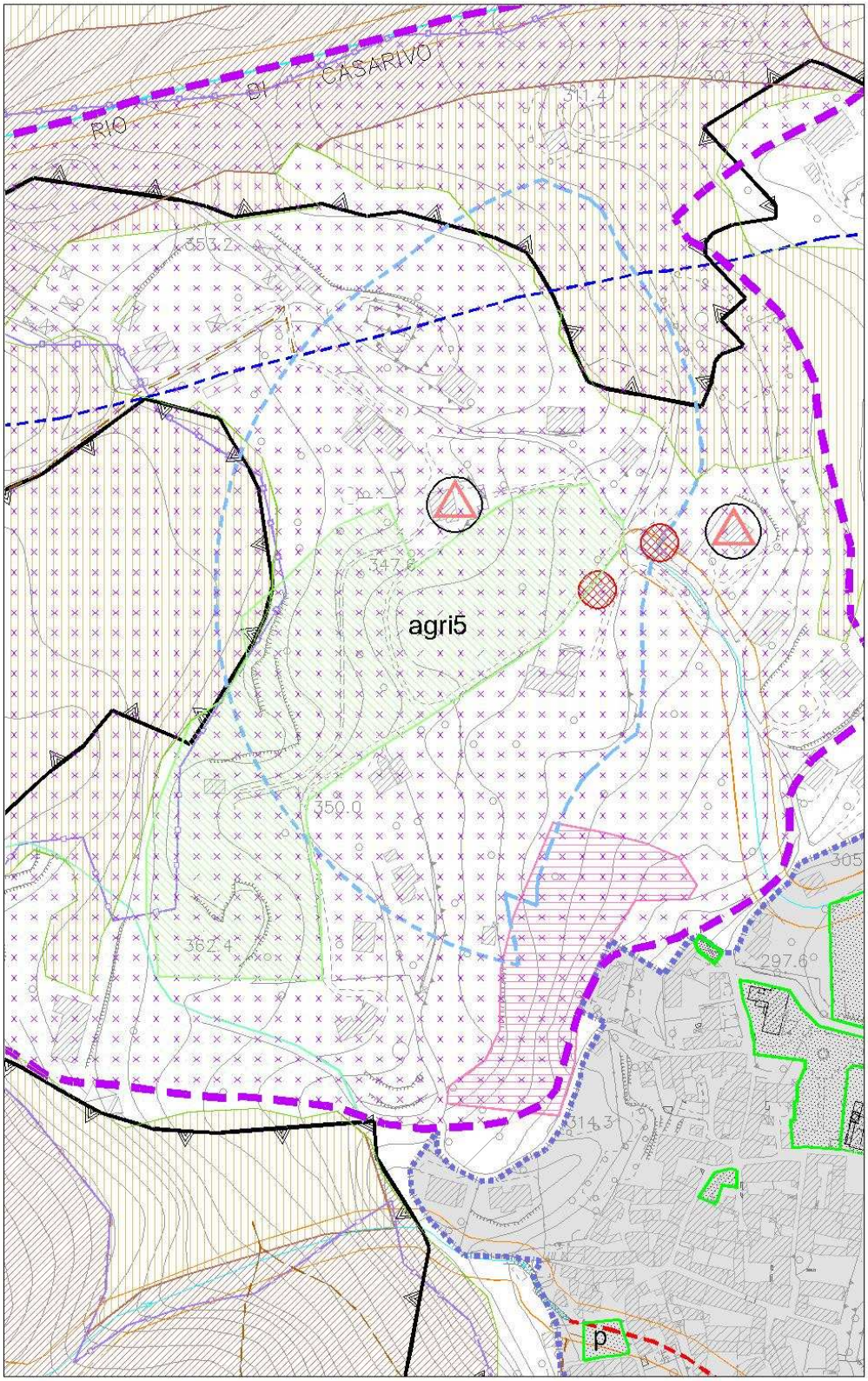
per attività di collina	atr 1	m2	19.105
	atr 2	m2	4.633
	atr 3	m2	5.868
	sommano	**m2**	**29.606**
per attivita' di montagna	atr 4	m2	3.996
	atr 5	m2	4.401
	atr 6	m2	4.796
già trasformato	atr 7	m2	12.382
	sommano	**m2**	**25.575**
	totale	**m2**	**55.181**

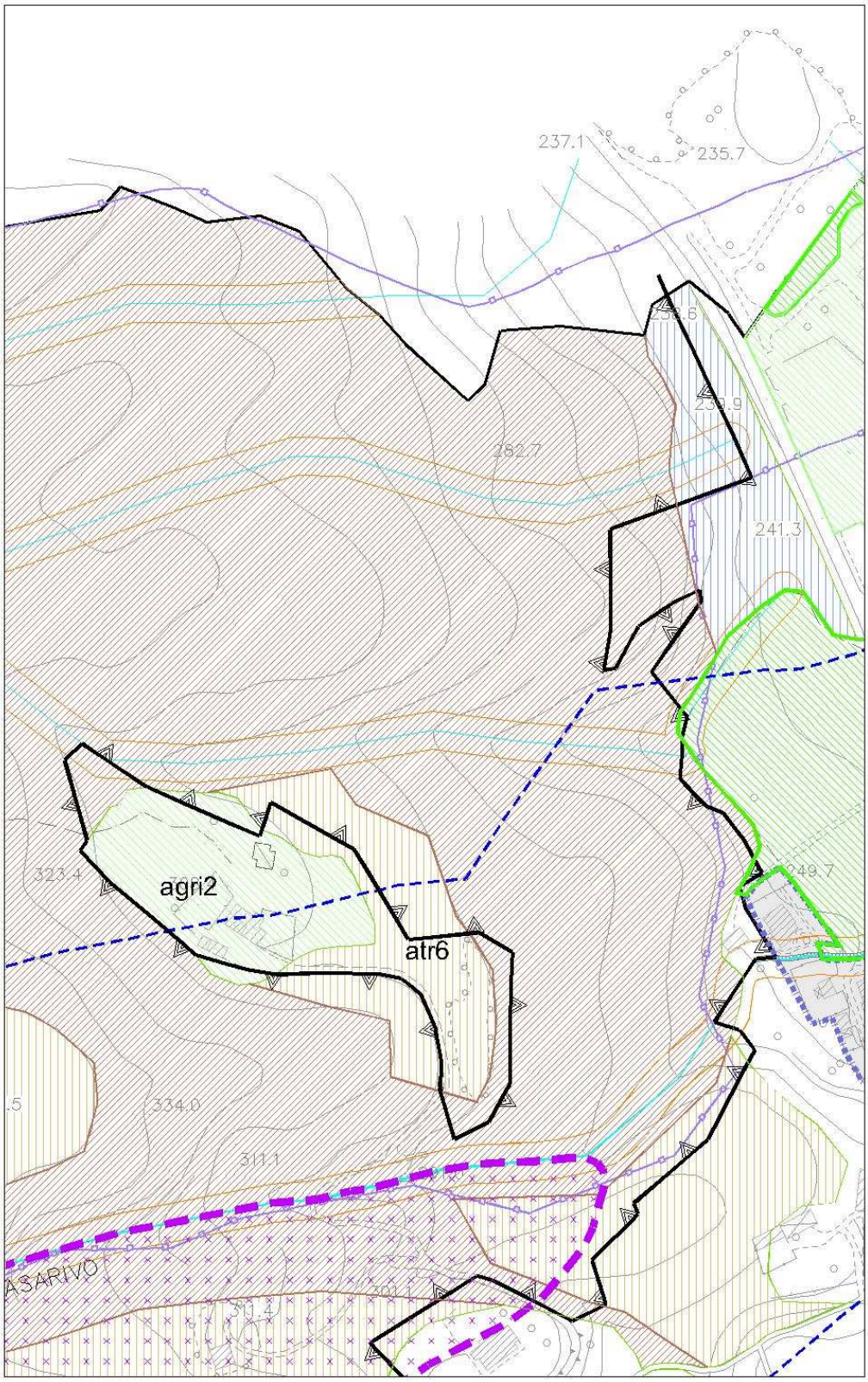
TOTALE GENERALE		**m2**	**221.492**

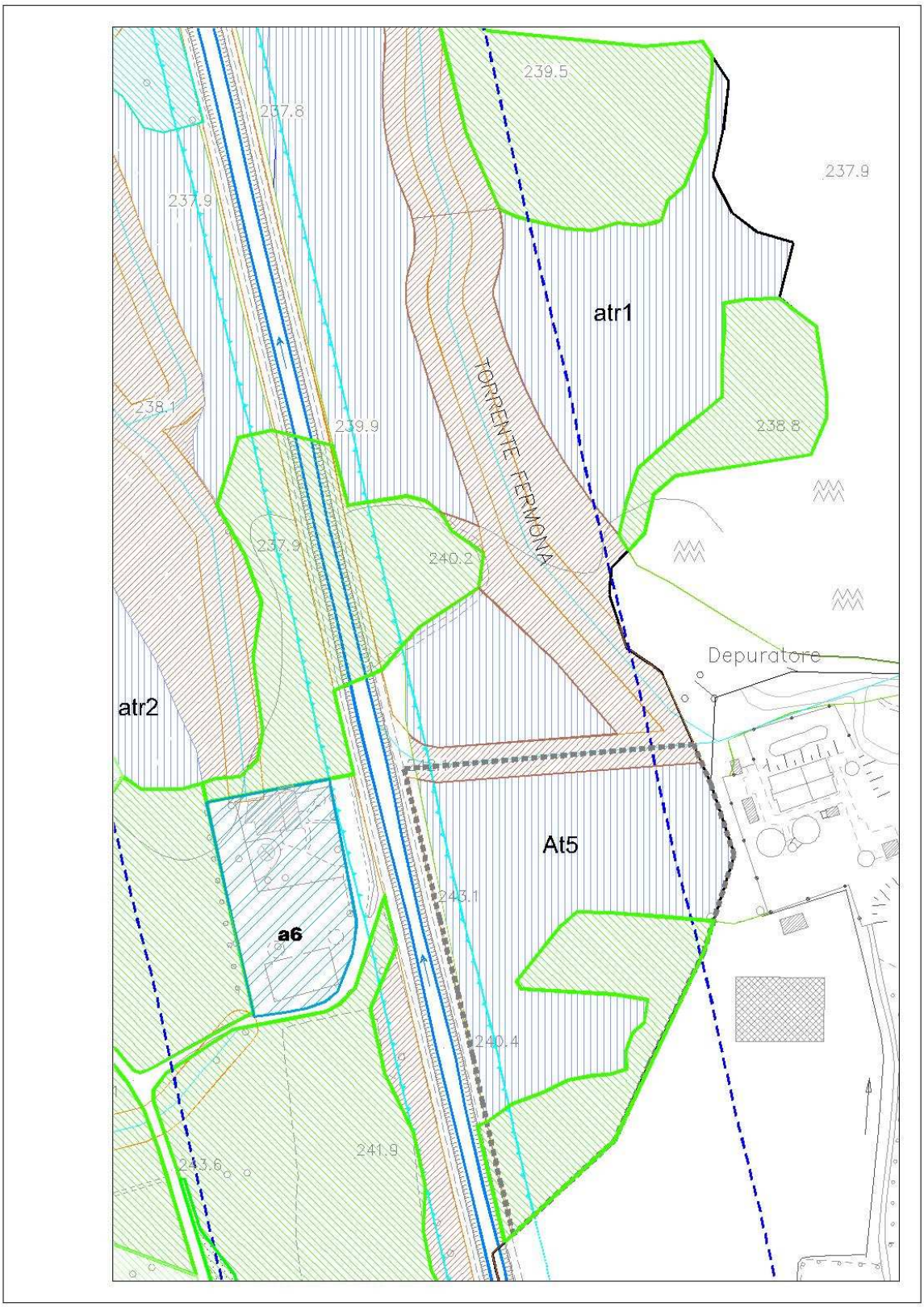

agri1
atr5
LOCALITA'
CA DE ROC
RIO
368.1
384
377.3
366.2
365.5
361.7
408.3
406.3
368.2


agri3
LISCHE
STRADA STATALE
N. 394
TORRENTE RANCINA
a8
agri10
a10
agri4
CROTTO
atr3
atr2
235.5
236.1
237.2
235.8
236.6
237.0
241.3
242.3
237.9
244.7
249.7
245.6
238.1
247.5
257.2
243.9
258.9
243.4
242.9

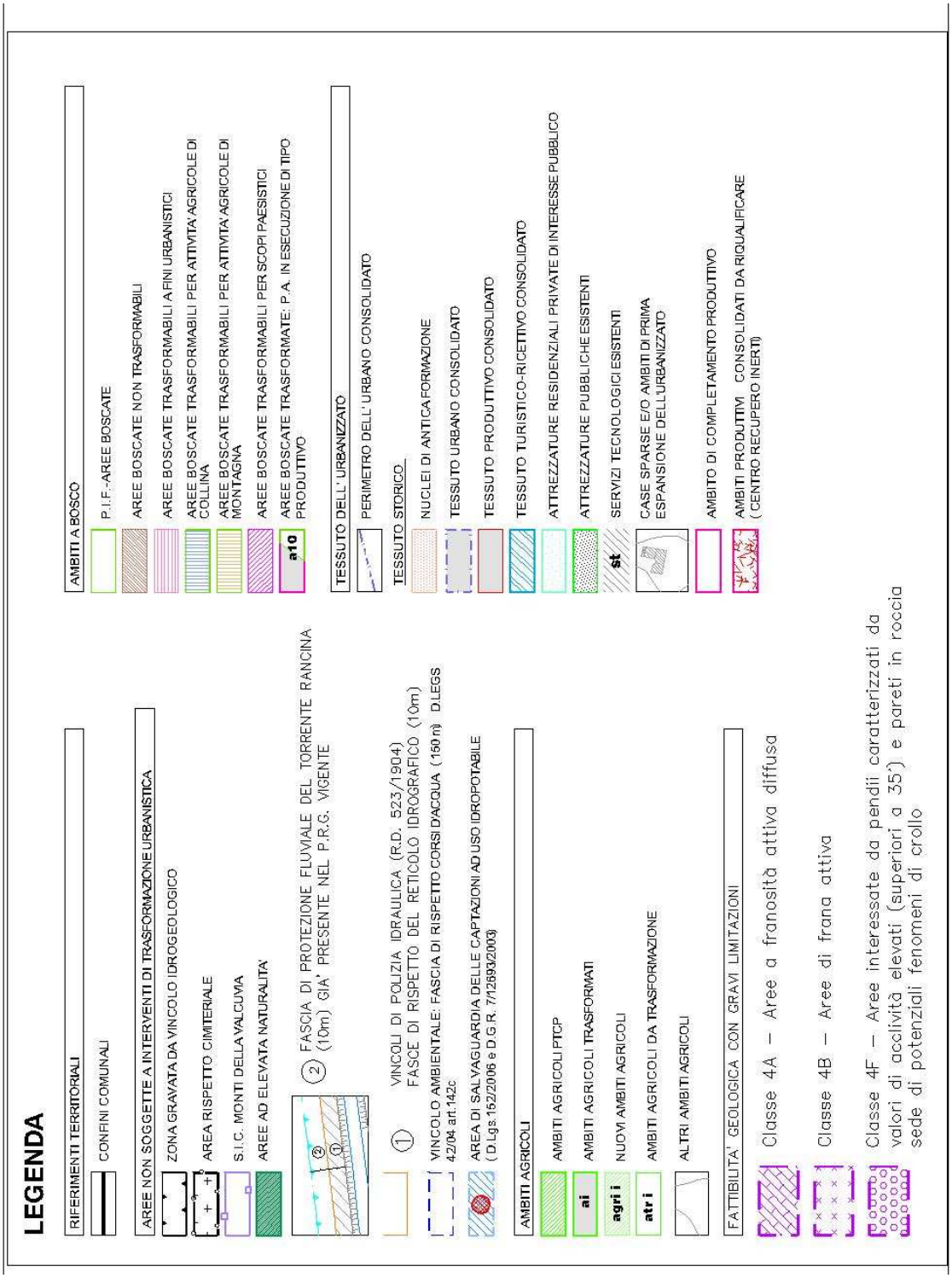

SAN GIUSEPPE
321.0
289.2
282.5
agri7
286.2
agri8
atr7
253.4
284.2
agri9
atr4
285.4
267.6
268.3
a9
252.0
At6
252.8


RIO
DI
CASARIVO
311.4
353.2
347.8
agri5
350.0
305
362.4
297.6
314.3
p


237.1
235.7
282.7
241.3
249.7
323.4
agri2
atr6
334.0
311.1
ASARIVO


239.5
237.8
237.9
237.9
atr1
TORRENTE FERMONA
238.1
239.9
238.8
237.9
240.2
Depuratore
atr2
At5
243.1
a6
240.4
241.9
243.6

a6
a5
st
agri6
ic
243.1
240.4
241.9
245.0
244.0
243.6
243.1
242.9
248.1
267.5
272.6
280.8
285.1
294.3
290.3
276.8
305.4

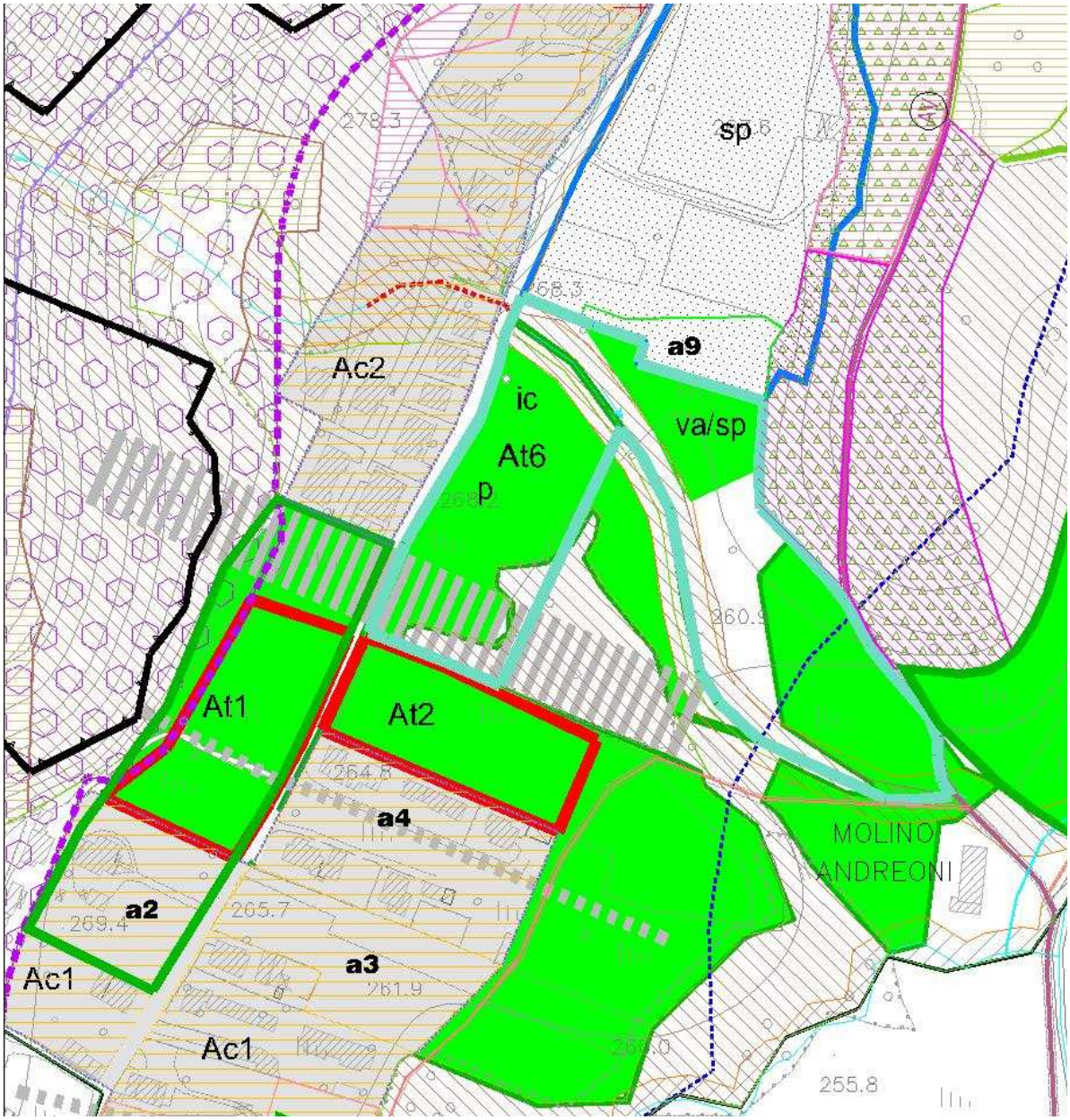

LEGENDA
RIFERIMENTI TERRITORIALI
CONFINI COMUNALI
AREE NON SOGGETTE A INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA
ZONA GRAVATA DA VINCOLO IDROGEOLOGICO
AREA RISPETTO CIMITERIALE
S.I.C. MONTI DELLA VALCUVIA
AREE AD ELEVATA NATURALITA'
② FASCIA DI PROTEZIONE FLUVIALE DEL TORRENTE RANCINA (10m) GIA' PRESENTE NEL P.R.G. VIGENTE
① VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA (R.D. 523/1904) FASCE DI RISPETTO DEL RETICOLO IDROGRAFICO (10m)
VINCOLO AMBIENTALE: FASCIA DI RISPETTO CORSI D'ACQUA (150 m) D.LEGS 42/04 art.142c
AREA DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE (D.Lgs.152/2006 e D.G.R. 7/12693/2003)
AMBITI AGRICOLI
AMBITI AGRICOLI PTCP
ai
AMBITI AGRICOLI TRASFORMATI
agri i
NUOVI AMBITI AGRICOLI
atr i
AMBITI AGRICOLI DA TRASFORMAZIONE
ALTRI AMBITI AGRICOLI
FATTIBILITA' GEOLOGICA CON GRAVI LIMITAZIONI
Classe 4A – Aree a franosità attiva diffusa
Classe 4B – Aree di frana attiva
Classe 4F – Aree interessate da pendii caratterizzati da valori di acclività elevati (superiori a 35°) e pareti in roccia sede di potenziali fenomeni di crollo
AMBITI A BOSCO
P.I.F.-AREE BOSCATE
AREE BOSCATE NON TRASFORMABILI
AREE BOSCATE TRASFORMABILI A FINI URBANISTICI
AREE BOSCATE TRASFORMABILI PER ATTIVITA' AGRICOLE DI COLLINA
AREE BOSCATE TRASFORMABILI PER ATTIVITA' AGRICOLE DI MONTAGNA
AREE BOSCATE TRASFORMABILI PER SCOPI PAESISTICI
a10
AREE BOSCATE TRASFORMATE: P.A. IN ESECUZIONE DI TIPO PRODUTTIVO
TESSUTO DELL' URBANIZZATO
PERIMETRO DELL' URBANO CONSOLIDATO
TESSUTO STORICO
NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO
TESSUTO TURISTICO-RICETTIVO CONSOLIDATO
ATTREZZATURE RESIDENZIALI PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO
ATTREZZATURE PUBBLICHE ESISTENTI
st
SERVIZI TECNOLOGICI ESISTENTI
CASE SPARSE E/O AMBITI DI PRIMA ESPANSIONE DELL'URBANIZZATO
AMBITO DI COMPLETAMENTO PRODUTTIVO
AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI DA RIQUALIFICARE (CENTRO RECUPERO INERTI)

DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Ambito di trasformazione At 1 residenziale

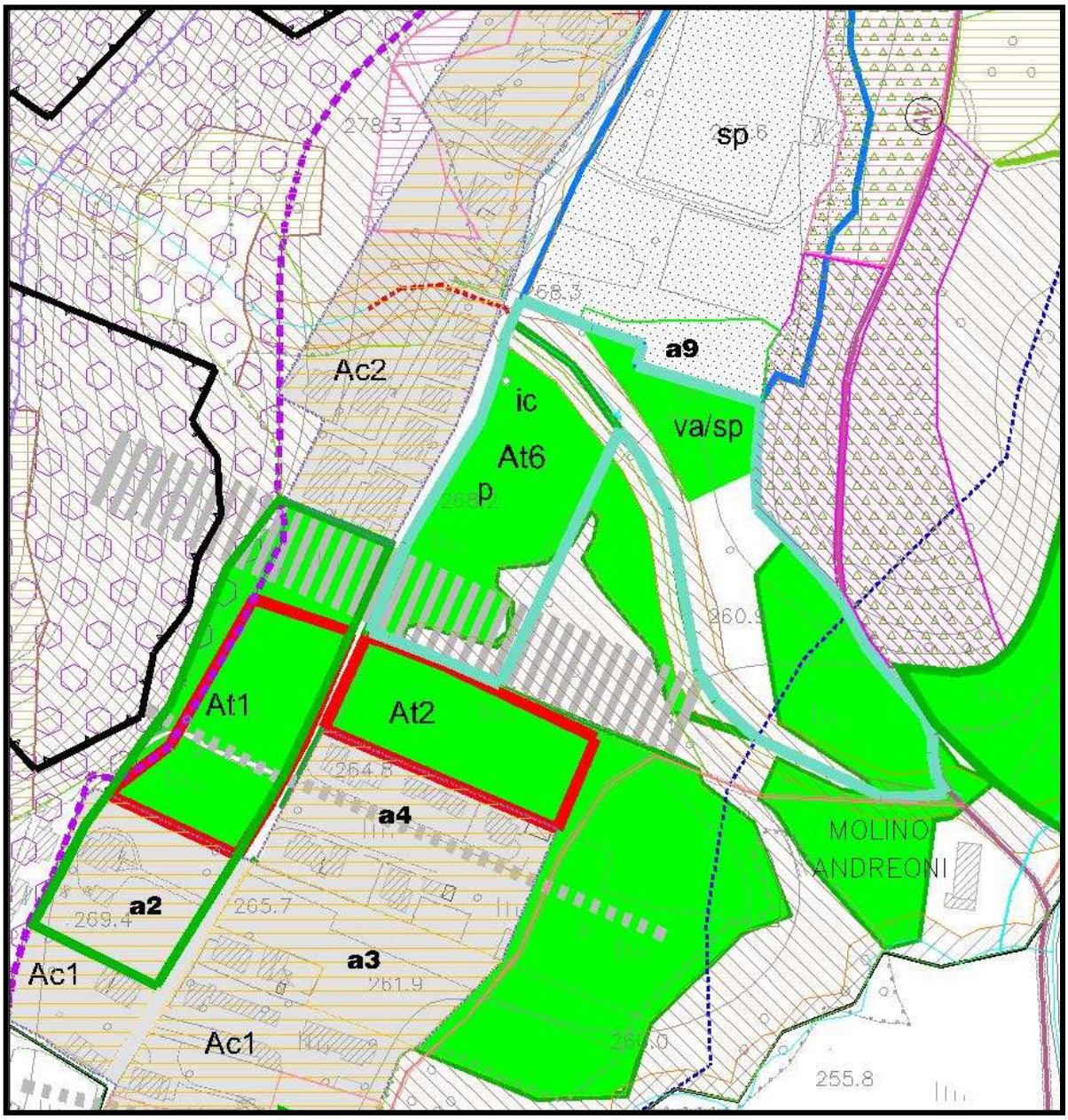
Ambito di trasformazione residenziale: At 1 – Via Noga	
Identificazione	Area posta in Via Noga a confine con zone già edificate e parzialmente ricompresa tra due vie; confinante a est con l'asse principale dell'abitato di Via Noga e a ovest con zone inedificabili
Compatibilità con PTCP	L'area non è rilevante per quanto attiene la potenzialità agricola e non può essere considerata area agricola Strategica, per la vicinanza alla residenza
Compatibilità con PIF	Nessuna incompatibilità
Obiettivi	Completare il tessuto edilizio della zona privilegiando l'utilizzo di aree completamente urbanizzate e a margine dell'edificato. Favorire la realizzazione di un varco ecologico locale e l'acquisizione delle aree pubbliche
Dimensioni dell'intervento	Superficie complessiva 5395 m2
Edificabilità	Indice di edificabilità territoriale minima 0,4 m3/m2; indice limite 0,6 m3/m2; indice massimo 1,0 m3/m2
Destinazioni d'uso	Residenziale; commerciale di vicinato; servizi di interesse generale; uffici e pubblici esercizi
Parametri principali	Altezza massima: m 8,50 Distanza delle recinzioni dalla strada: m 2,50 Superficie coperta: 25% Superficie drenante: 35% Distanze dai confini, tra edifici e dotazione parcheggi privati come da norme generali
Servizi pubblici e urbanizzazioni	Parcheggi pubblici: m2/ab. 10 Aree verdi attrezzate: m2/ab. 15 E' ammessa la monetizzazione delle aree o la cessione di aree nell'antistante spazio a servizi e nel varco ecologico.
Progettazione paesistica	Sono ammessi tipi edilizi a ville, villini e ville bifamigliari, non aggregate a schiera: eventuali tipi edilizi diversi no ndovranno creare fronte sulla strada
Compensazione ambientale	Gli interventi sono soggetti alla corresponsione di oneri di compensazione ambientale secondo le specifiche disposizioni comunali
Infrastrutture e urbanizzazioni	L'ambito dovrà essere dotato di tutte le urbanizzazioni a rete, compresa la illuminazione pubblica
Altre direttive	E' fatto obbligo di prevedere impianti per il riutilizzo delle acque meteoriche; l'eventuale applicazione dei disposti dell'art. 11 della L.R.12/2005 dovrà essere stabilita nella convenzione; dovranno essere acquisiti obbligatoriamente diritti edificatori dalle aree AT6 fino all'indice minimo, con la cessione delle aree relative al comune

Ambito di trasformazione residenziale: At 1 – Via Noga



Ambito di trasformazione residenziale: At 2 – Via Noga	
Identificazione	Area posta in Via Noga a confine con zone già edificate e parzialmente ricompresa tra due vie; confinante a ovest con l'asse principale dell'abitato di Via Noga, a est con zone inedificabili, infine a nord con una zona a servizi pubblici
Compatibilità con PTCP	L'area non è rilevante per quanto attiene la potenzialità agricola e non può essere considerata area agricola Strategica per la vicinanza alle residenze
Compatibilità con PIF	Nessuna incompatibilità
Obiettivi	Completare il tessuto edilizio della zona privilegiando l'utilizzo di aree completamente urbanizzate e a margine dell'edificato. Favorire la realizzazione di un varco ecologico locale e l'acquisizione delle aree pubbliche
Dimensioni dell'intervento	Superficie complessiva 4861 m2
Edificabilità	Indice di edificabilità territoriale minima 0,4 m3/m2; indice limite 0,6 m3/m2; indice massimo 1,0 m3/m2
Destinazioni d'uso	Residenziale; commerciale di vicinato; servizi di interesse generale; uffici e pubblici esercizi
Parametri principali	Altezza massima: m 8,50 Distanza delle recinzioni dalla strada: m 2,50 Superficie coperta: 25% Superficie drenante: 35% Distanze dai confini, tra edifici e dotazione parcheggi privati come da norme generali
Servizi pubblici e urbanizzazioni	Parcheggi pubblici: m2/ab. 10 Aree verdi attrezzate: m2/ab. 15 E' ammessa la monetizzazione delle aree o la cessione di aree nell'antistante spazio a servizi e nel varco ecologico.
Progettazione paesistica	Sono ammessi tipi edilizi a ville, villini e ville bifamigliari, non aggregate a schiera: eventuali tipi edilizi diversi non dovranno creare fronte sulla strada
Compensazione ambientale	Gli interventi sono soggetti alla corresponsione di oneri di compensazione ambientale secondo le specifiche disposizioni comunali
Infrastrutture e urbanizzazioni	L'ambito dovrà essere dotato di tutte le urbanizzazioni a rete, compresa la illuminazione pubblica
Altre direttive	E' fatto obbligo di prevedere impianti per il riutilizzo delle acque meteoriche; l'eventuale applicazione dei disposti dell'art.11 della L.R.12/2005 dovrà essere stabilita nella convenzione; dovranno essere acquisiti obbligatoriamente diritti edificatori dalle aree AT6 fino all'indice minimo, con la cessione delle aree relative al comune

Ambito di trasformazione residenziale: At 2 – Via Noga

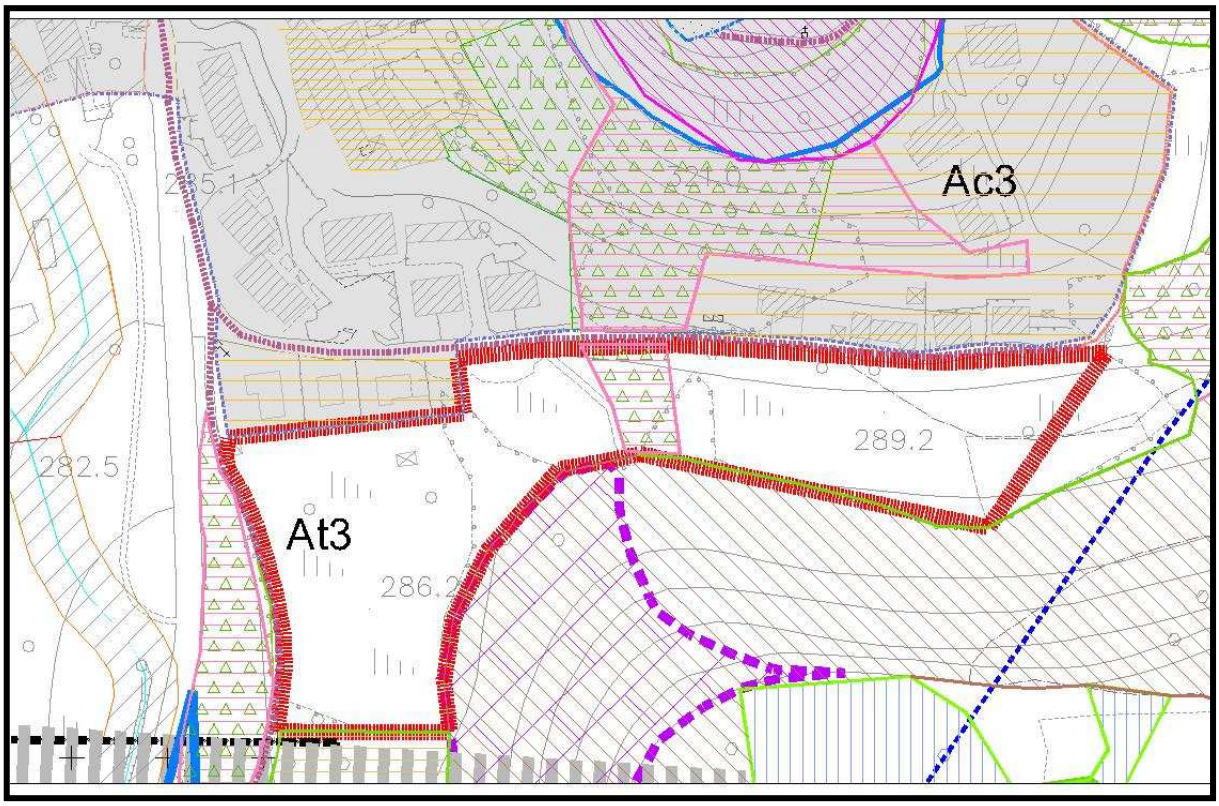


Ambito di trasformazione residenziale: At 3 – Via Ronchèe

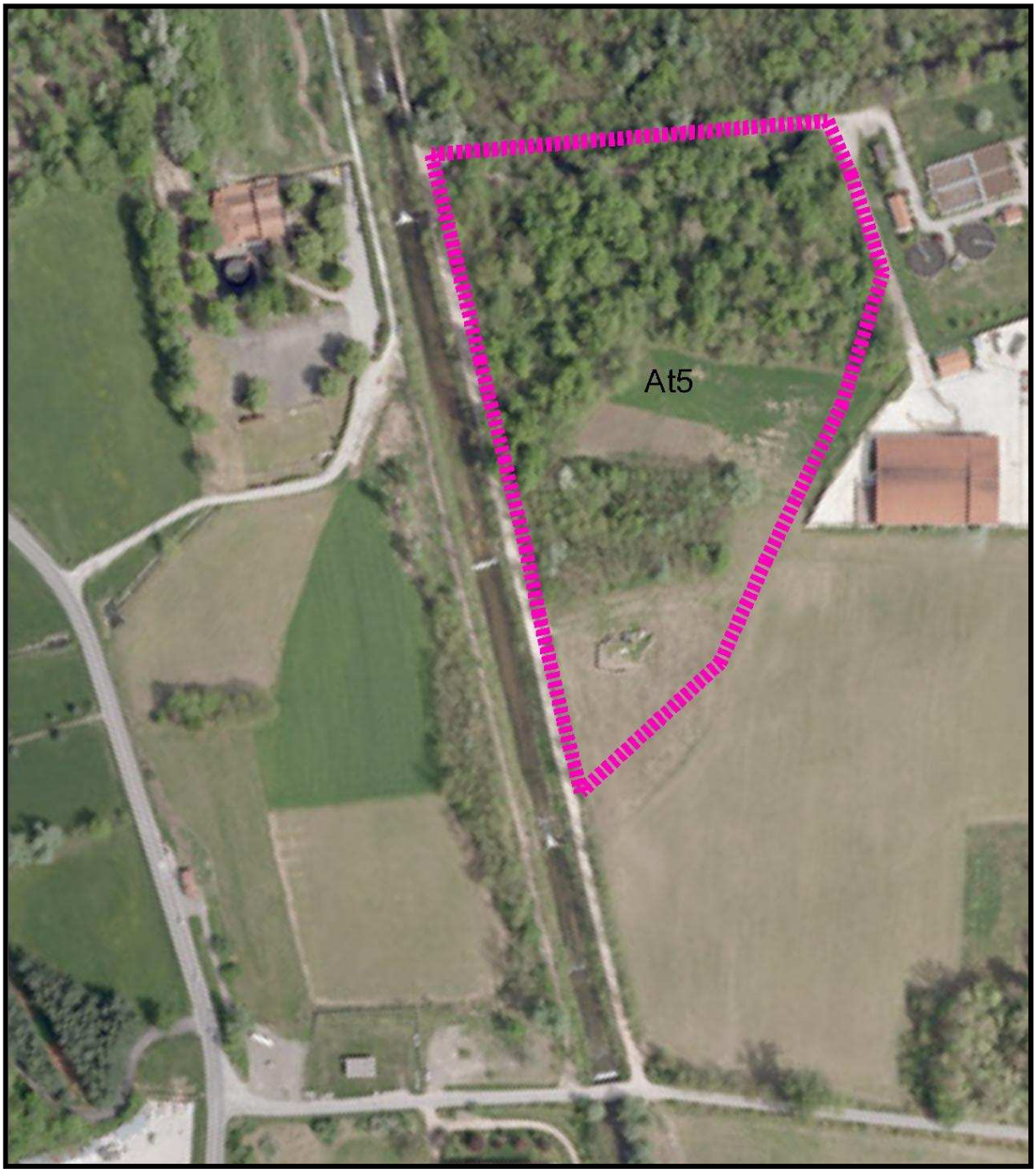
Ambito di trasformazione residenziale: At 3 – Via Ronchèe	
Identificazione	Area posta in Via Ronchèe a immediato ridosso del centro storico e a confine con un precedente piano di attuazione, completamente edificato; confinante a nord con Via Ronchèe, a ovest con il sentiero ciclopedonale detto "Anulare Valcuviano" e a sud con zone inedificabili
Compatibilità con PTCP	Nessuna incompatibilità. L'area non è rilevante per quanto attiene la potenzialità agricola e non è considerata area agricola strategica per la vicinanza delle abitazioni
Compatibilità con PIF	Nessuna incompatibilità
Obiettivi	Completare il tessuto edilizio della zona privilegiando l'utilizzo di aree completamente urbanizzate e a margine dell'edificato. Favorire la realizzazione di un varco ecologico locale, la sistemazione della strada esistente e l'acquisizione delle aree per servizi pubblici
Dimensioni dell'intervento	Superficie complessiva 13877 m2
Edificabilità	Indice di edificabilità territoriale minima 0,4 m3/m2; indice limite 0,6 m3/m2; indice massimo 1,0 m3/m2
Destinazioni d'uso	Residenziale; commerciale di vicinato; servizi di interesse generale; uffici e pubblici esercizi
Parametri principali	Altezza massima: m 8,50 Distanza delle recinzioni dalla strada: m 2,50 Superficie coperta: 25% Superficie drenante: 35% Distanze dai confini, tra edifici e dotazione parcheggi privati come da norme generali
Servizi pubblici e urbanizzazioni	Parcheggi pubblici: m2/ab. 10 Aree verdi attrezzate: m2/ab. 15 Non è di norma ammessa la monetizzazione delle aree, ma è prevista la cessione di aree in loco per la realizzazione di parcheggi e di verde attrezzato
Progettazione paesistica	Sono ammessi tipi edilizi a ville, villini e ville bifamigliari, non aggregate a schiera: eventuali tipi edilizi diversi non dovranno creare fronte sulla strada
Compensazione ambientale	Gli interventi sono soggetti alla corresponsione di oneri di compensazione ambientale secondo le specifiche disposizioni comunali
Infrastrutture e urbanizzazioni	L'ambito dovrà essere dotato di tutte le urbanizzazioni a rete, compresa la illuminazione pubblica
Altre direttive	E' fatto obbligo di prevedere impianti per il riutilizzo delle acque meteoriche; l'eventuale applicazione dei disposti dell'art.11 della L.R. 12/2005 dovrà essere stabilita nella convenzione; dovranno essere acquisiti obbligatoriamente

	diritti edificatori dalle aree AT6 fino all'indice minimo, con la cessione delle aree relative al comune

Ambito di trasformazione residenziale: At 3 – Via Ronchèe



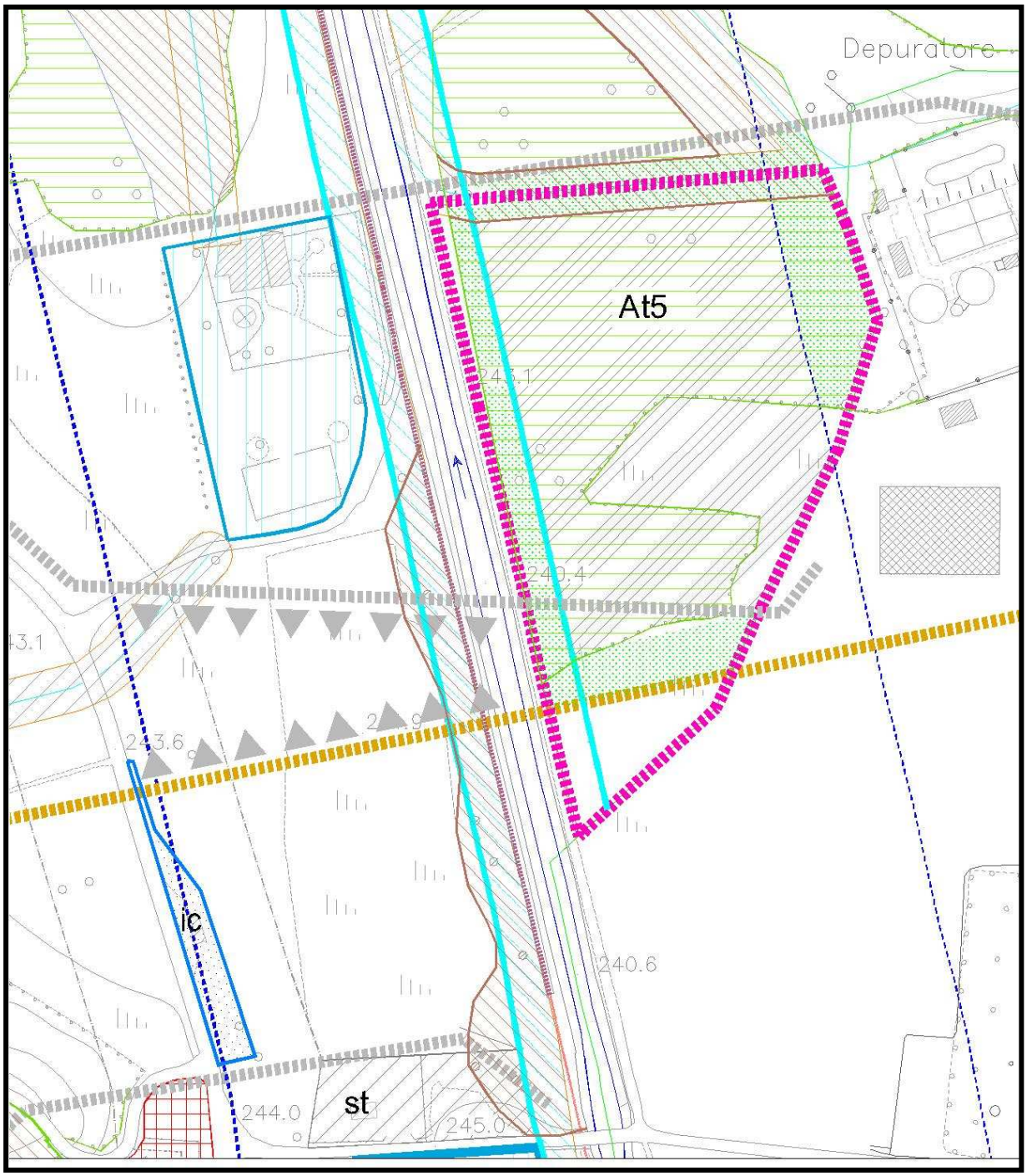
Ambito di trasformazione per servizi sovraccomunali: At 5



Ambito di trasformazione per servizi sovraccomunali: At 5	
Identificazione	Area posta a confine con il comune di Ferrera, situata tra il torrente Rancina (a ovest) e l'impianto consortile (a est) di depurazione delle acque, mentre a nord e a sud con zone non edificabili
Compatibilità con PTCP	Nessuna incompatibilità
Compatibilità con PIF	La proposta di Piano di Indirizzo Forestale definisce in gran parte la zona come ambito a bosco trasformabile per esigenze di agricoltura di collina e, in ogni caso, per pubblica necessità
Obiettivi	Completare gli interventi in zona favorendo la creazione di un polo tecnologico, permettendo, nel contempo, la creazione di un corridoio fluviale e di un varco ecologico locale, con una adeguata sistemazione ambientale
Dimensioni dell'intervento	Superficie complessiva 32300 m2, di cui 11500 m2 per interventi di mitigazione ambientale
Edificabilità	Indice di edificabilità territoriale 0,5 m2/m2
Destinazioni d'uso	Servizi tecnologici di interesse generale legati alla produzione di energie alternative correlate anche alle attività agro-zootecniche
Parametri principali	Altezza massima: m 10,00 Distanza delle recinzioni dalla strada: m 5,00 Superficie coperta: 40% Superficie drenante: 50% Distanze dai confini, tra edifici e dotazione parcheggi privati come da norme generali Distanze dal Torrente Rancina 20 m
Servizi pubblici e urbanizzazioni	Aree per servizi pubblici: 20% della superficie territoriale. E ammessa la monetizzazione delle aree, nel caso la progettazione urbanistica di dettaglio non preveda una loro identificazione in loco
Progettazione paesistica	Sono ammessi tipi edilizi derivanti dall'attività prevista della zona; particolare cura dovrà essere posta nelle opere di mitigazione ambientale. L'intervento dovrà essere sottoposto a V.A.S.
Compensazione ambientale	Gli interventi sono soggetti alla corresponsione di oneri di compensazione ambientale secondo le specifiche disposizioni comunali
Infrastrutture e urbanizzazioni	L'ambito dovrà essere dotato di tutte le urbanizzazioni a rete, compresa la illuminazione pubblica
Altre direttive	E' fatto obbligo di prevedere impianti per il riutilizzo e trattamento delle acque meteoriche; l'intervento potrà essere attuato solo con un accordo di pianificazione, con

	l'accordo degli enti interessati (comuni confinanti, Comunità Montana, Provincia e Regione), oltre alle rappresentanze imprenditoriali specie dell'agricoltura

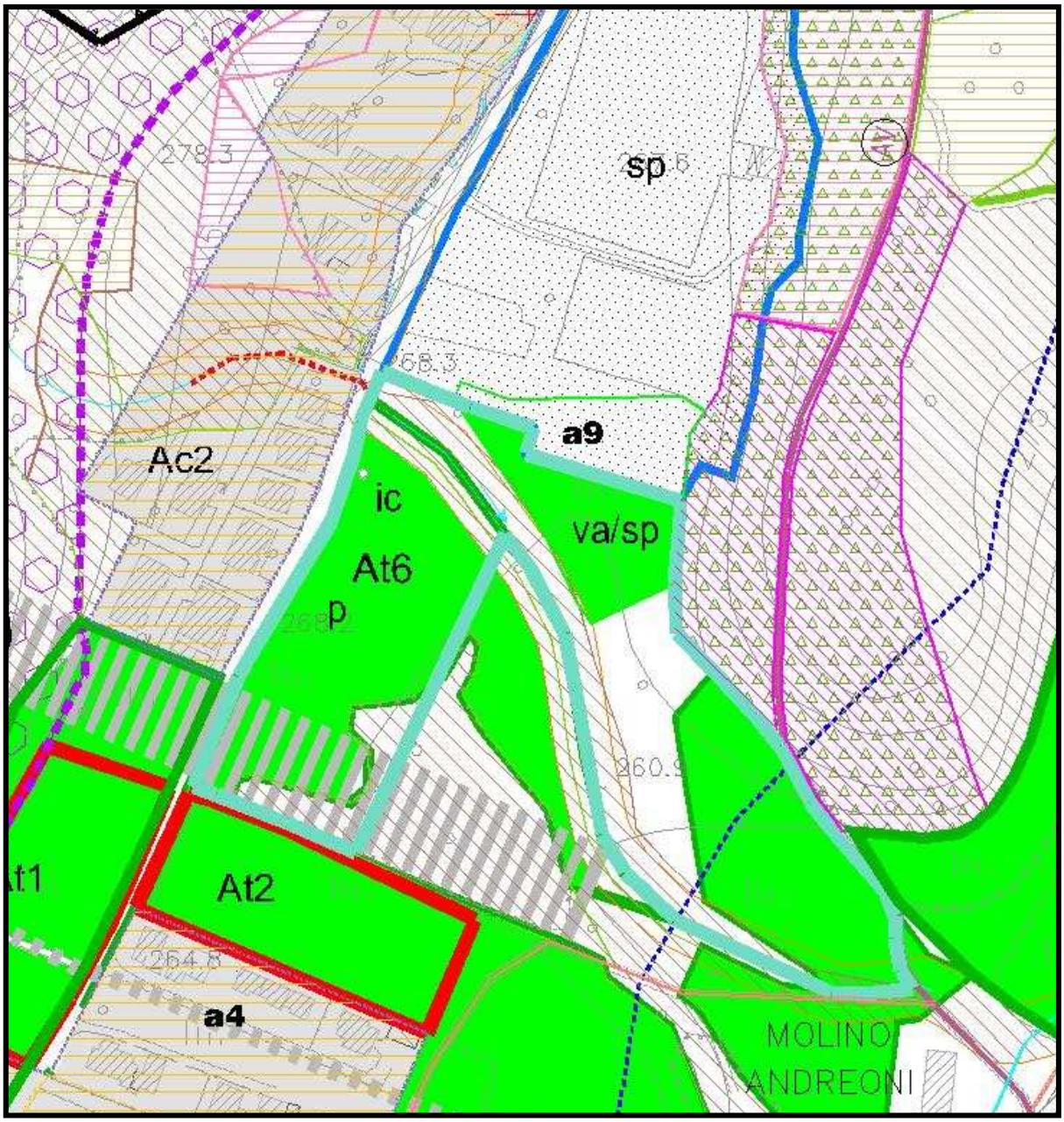
Ambito di trasformazione per servizi sovraccomunali At 5



Ambito di trasformazione per servizi pubblici comunali: At 6

Ambito di trasformazione per servizi pubblici comunali: At 6	
Identificazione	Area posta in Via Noga a immediato ridosso del centro sportivo comunale e con esso in continuità funzionale; rappresenta la scelta strategica per quanto riguarda i servizi, confinante a ovest con Via Noga a nord l'impianto sportivo, a est e sud con spazi a verde agricoli e boscati; confina inoltre con due sentieri e con la futura pista ciclo pedonale.
Compatibilità con PTCP	L'area non è rilevante per quanto attiene la potenzialità agricola e non può essere considerata area agricola strategica, chiusa tra due strade e a ridosso di zone improduttive e ad abitazioni; parte dell'area agricola di PTCP è già trasformata in area per servizi pubblici.
Compatibilità con PIF	Nessuna incompatibilità; la zona a bosco verrà integralmente rispettata secondo le finalità del PIF
Obiettivi	Integrare gli spazi pubblici esistenti con la creazione di parcheggi, spazi per la protezione civile, anche di supporto al centro anziani e assistenza a disabili; spazi attrezzati di sosta per camper e verde attrezzato. Favorire la realizzazione di un varco ecologico locale in continuità con la zona boscata e la sistemazione dei percorsi ciclopedonali esistenti.
Dimensioni dell'intervento	Superficie complessiva 20400 m2, di cui 5400 da lasciare e/o attrezzare a bosco
Edificabilità	Indice di edificabilità territoriale 0,2 m3/m2; Diritti edificatori da perequare: 0,2 m3/m2 , solo sulle aree non a bosco non trasformabile
Destinazioni d'uso	Servizi di interesse generale; uffici pubblici; spazi a verde, parcheggio attrezzato, a gioco e sport
Parametri principali	Altezza massima: m 9,00 Distanza delle recinzioni dalla strada: m 5,00 Superficie coperta: 25% Superficie drenante: 50% Distanze dai confini, tra edifici e dotazione parcheggi privati come da norme generali
Progettazione paesistica	Dovrà essere realizzato un varco ecologico con idonea piantumazione come previsto dal D.d.P.; dovranno essere ridotte al minimo necessario le aree pavimentate
Compensazione ambientale	Gli interventi sono soggetti ad opere di compensazione ambientale secondo le specifiche disposizioni del PIF
Infrastrutture e urbanizzazioni	L'ambito dovrà essere dotato di tutte le urbanizzazioni a rete, compresa la illuminazione pubblica
Altre direttive	E' fatto obbligo di prevedere impianti per il riutilizzo delle acque meteoriche; la progettazione dell'area sarà sottoposta a valutazione della commissione paesistica

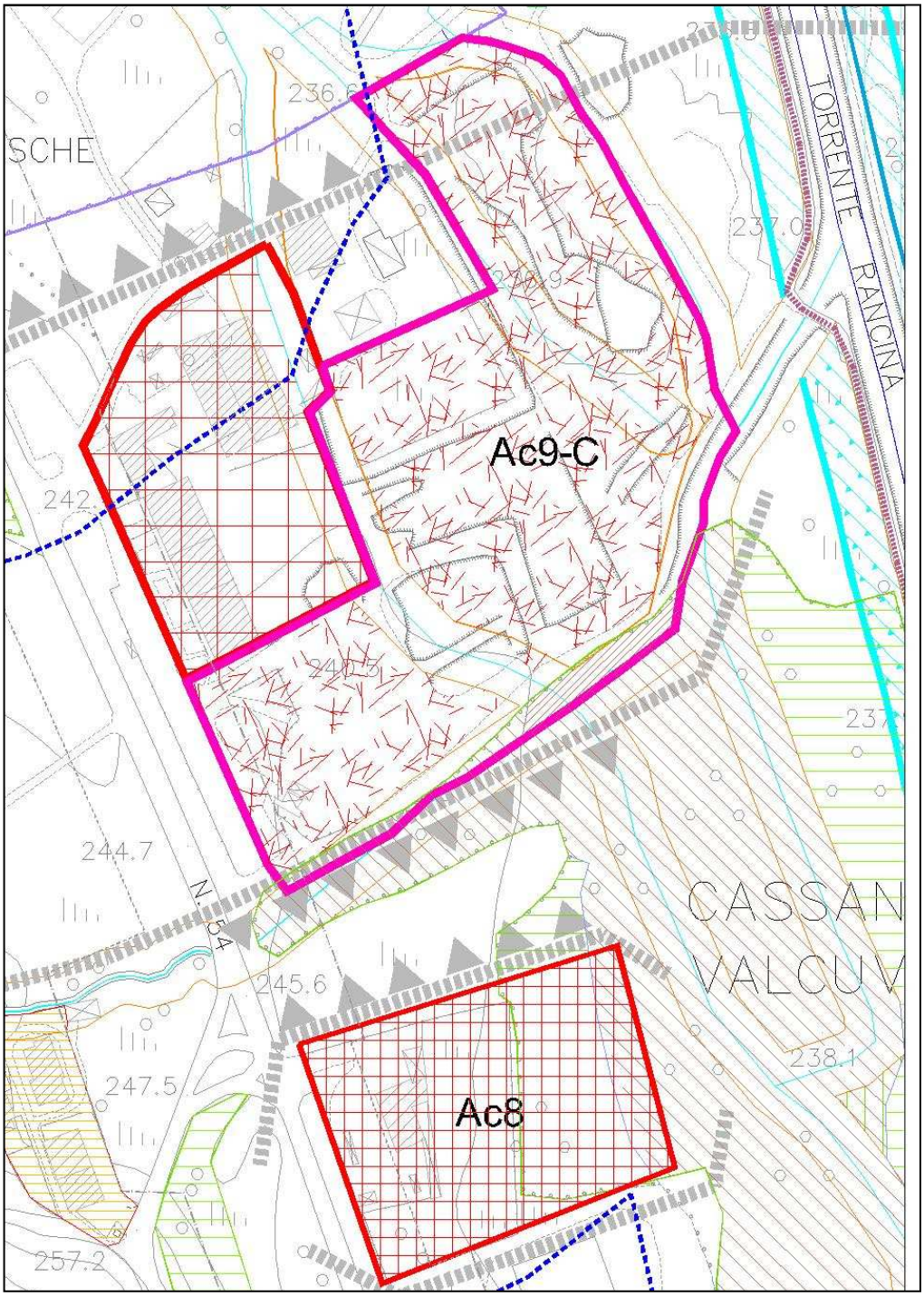
Ambito di trasformazione per servizi pubblici comunali: At 6



Ambito produttivo consolidato da riqualificare: Ac9-C (Centro recupero inerti)

L'attività esistente è ritenuta non compatibile con l'ambiente circostante rappresentato da un importante corridoio fluviale e da aree ad alta valenza ecologica; se ne propone pertanto la trasformazione secondo le schede successive **AT 7 e At 8** nel momento in cui l'attività suddetta cesserà di esistere; fino a quel momento la stessa attività potrà proseguire con il graduale allontanamento del materiale depositato nel rispetto delle fasce fluviali previste dalla legge.

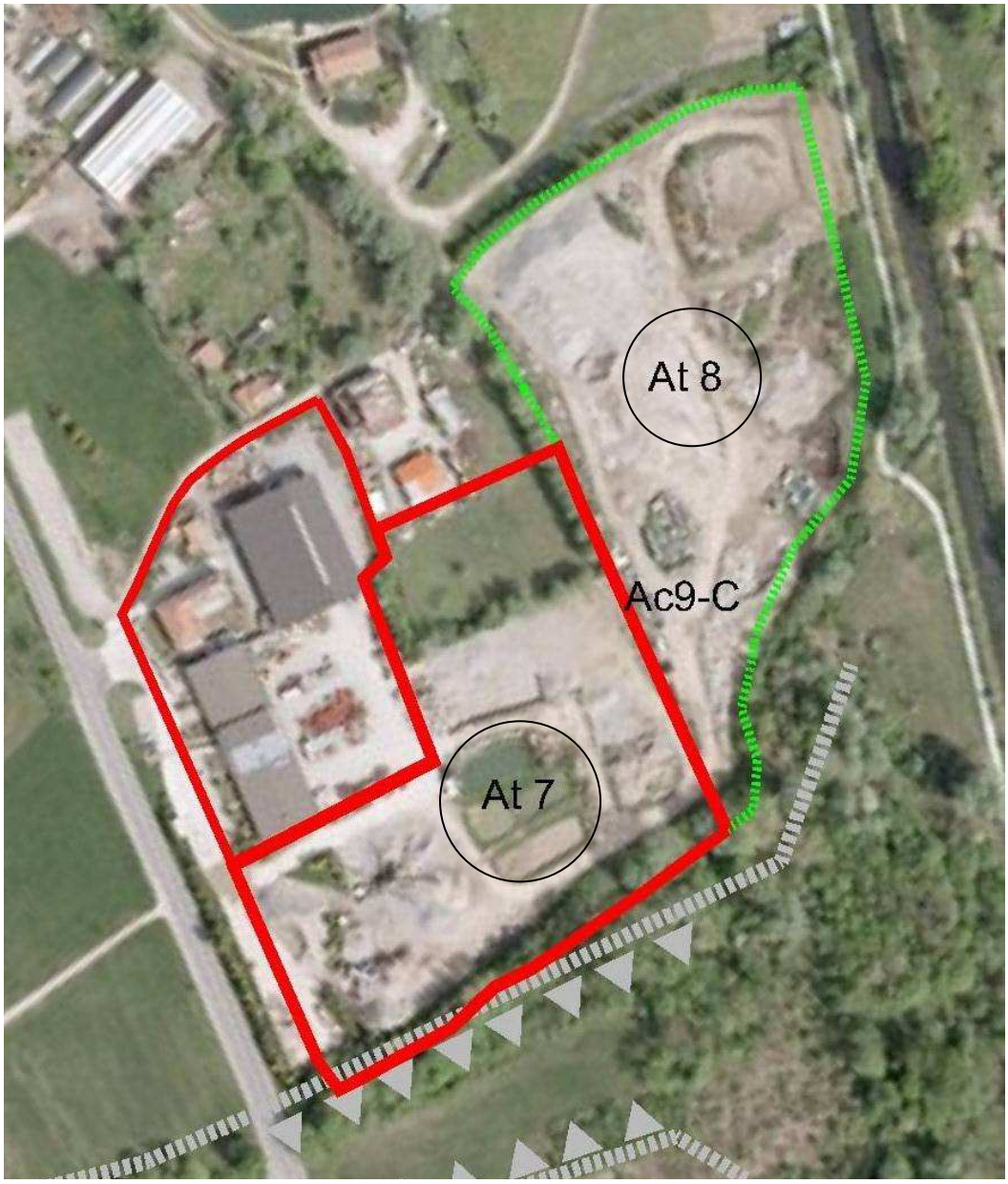
Ambito produttivo consolidato da riqualificare: Ac9-C (Centro recupero inerti)



Ambito produttivi consolidati da riqualificare: Ac9-C (Centro recupero inerti)

DIRETTIVE PER LA TRASFORMAZIONE

Ambiti di trasformazione per attività produttive At 7 e a verde ambientale At8



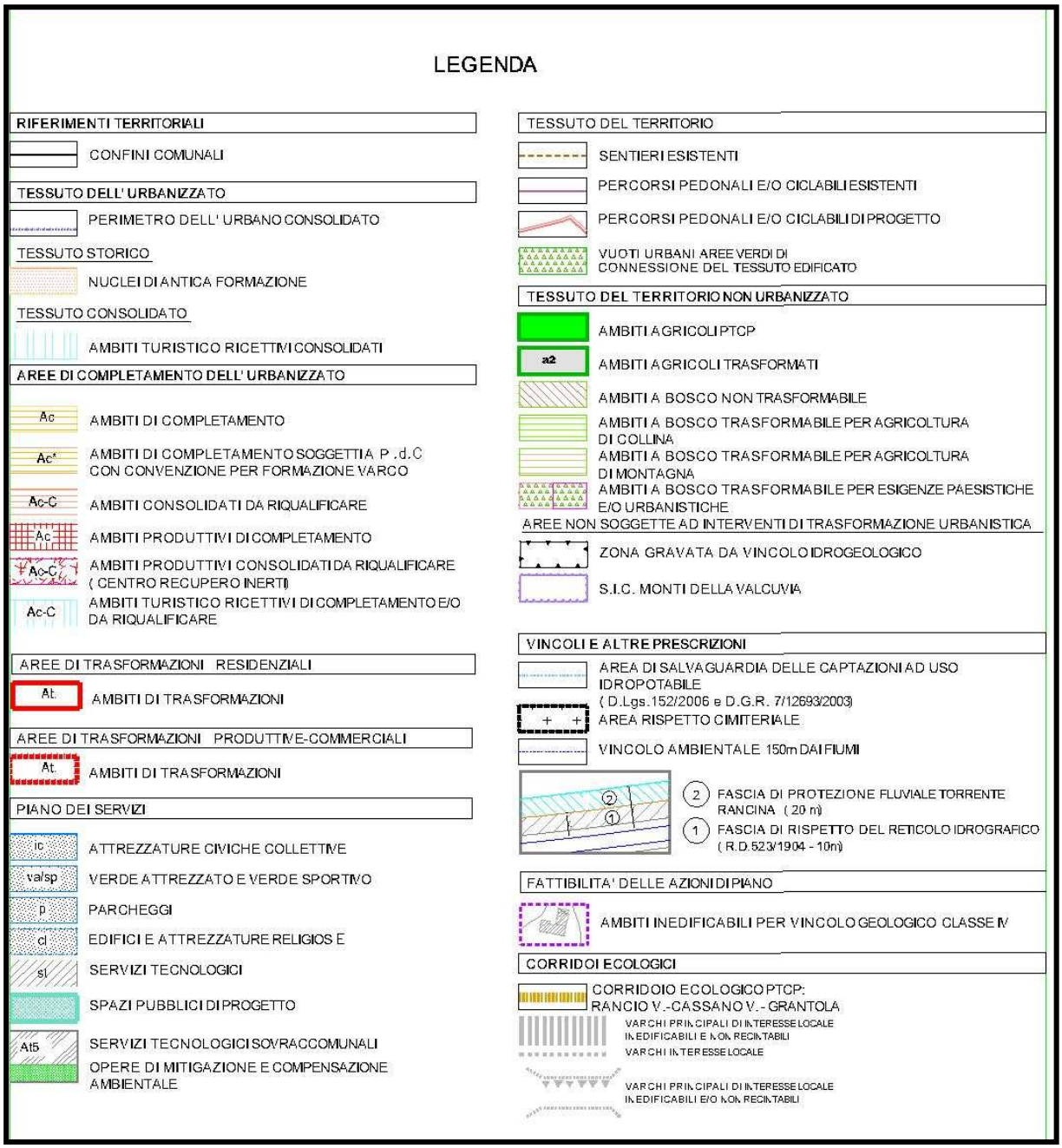
Ambiti di trasformazione e riqualificazione per attività produttive At 7 e At 8	
Identificazione	Area posta in parte lungo la strada statale 394 con destinazione attuale produttiva a centro di recupero inerti, interamente ricompresa tra la stessa statale, il torrente Rancina ed il rio Casarivo.
Compatibilità con PTCP	L'area è ritenuta incompatibile con la presenza di zone ad alta valenza ecologica; se ne propone pertanto la riqualificazione con la trasformazione in zona produttiva per circa il 50% e la contemporanea attrezzatura di pari area a verde piantumato con valenza ecologica
Compatibilità con PIF	Nessuna incompatibilità
Obiettivi	Favorire la realizzazione di servizi pubblici (fognatura) e, con le aree prospicienti, la risoluzione dell'incrocio con Via Roma e la viabilità in fregio alla strada statale Completare la creazione di un varco ecologico – corridoio fluviale riqualificando un'area essenziale per la continuità funzionale dell'ambiente circostante
Dimensioni dell'intervento	**At 7**: Superficie complessiva 16850 m2 **At 8**: Superficie complessiva 16750 m2
Edificabilità **At 7**	Indice di edificabilità territoriale 0,8 m2/m2; è prevista una fascia di arretramento rispetto al ciglio stradale di 30 m, come per l'insediamento confinante
Destinazioni d'uso **At 7**	Produttiva, artigianato di servizio, logistica e depositi, direzionale e servizi, ricettiva e pubblici esercizi, commerciale, esclusa la grande distribuzione. Residenza fino ad un massimo di 300 m2 per l'intero comparto
Parametri principali	Altezza massima: m 9,00 Distanza delle recinzioni dalla strada: m 5,00 Superficie coperta: 50% Superficie drenante: 25% Distanze dai confini, tra edifici e dotazione parcheggi privati come da norme generali
Servizi pubblici	Aree per servizi pubblici: Tutto il comparto At 8.
Progettazione paesistica	Lungo il lato nord, verso il Rio Casarivo e verso la statale dovranno essere previste adeguate fasce filtro. Il Piano attuativo dovrà in quota parte provvedere alla sistemazione dell'incrocio tra strada statale e Via Roma. L'edificazione dovrà avvenire con tipologie diverse da quelle standard produttive privilegiando l'aspetto formale.
Compensazione ambientale	Gli interventi sono soggetti alla corresponsione di oneri di compensazione ambientale secondo le specifiche disposizioni comunali, con l'impiego diretto nell'ambito **At 8**

Infrastrutture e urbanizzazioni	L'ambito dovrà essere dotato di tutte le urbanizzazioni a rete, compresa la rete di energia elettrica, illuminazione pubblica e il sistema di smaltimento e depurazione delle acque usate
Altre direttive	E' fatto obbligo di prevedere impianti per il riutilizzo delle acque meteoriche; l'eventuale applicazione dei disposti dell'art. 11 della L.R. 12/2005 dovrà essere stabilita nella convenzione

DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI COMPLETAMENTO NON RESIDENZIALI

Ambito di completamento Ac6-C: turistico-ricettivo	
Identificazione	Area posta in fondo valle ricompresa tra la strada statale 394, la via per Ferrera e il torrente Rancina; porzione di una più vasta area agricola con destinazione attuale ad agriturismo
Compatibilità con PTCP	L'area delimitata è di fatto già sottratta all'uso prettamente agricolo e non diminuisce la destinazione effettivamente agricola, che anzi viene valorizzata
Compatibilità con PIF	Nessuna incompatibilità
Obiettivi	Permettere l'adeguamento della struttura turistico ricettiva già esistente e la trasformazione delle strutture esistenti a turismo giovanile; favorire la realizzazione di un corridoio fluviale.
Dimensioni dell'intervento	Superficie complessiva m2 12140 su una superficie globale di proprietà di oltre 62000 m2
Edificabilità	Indice di edificabilità territoriale 0,35 m2/m2 comprese le superfici esistenti
Destinazioni d'uso	Turistico, ricettivo e attrezzature sportive collegate; turistico giovanile
Parametri principali	Altezza massima: m 8,50 in gronda Distanza delle recinzioni dalla strada: esistenti Superficie coperta: 25% compreso le sup. esistenti Superficie drenante: 60% Distanze dai confini, tra edifici e dotazione parcheggi privati come da norme generali
Servizi pubblici e urbanizzazioni	Attrezzature pubbliche 10% della St; E' ammessa la monetizzazione delle aree e la cessione di aree nell'antistante fascia fluviale per la costruzione della pista ciclabile.
Progettazione paesistica	Sono ammessi tipi edilizi come esistenti privilegiando il recupero degli spazi esistenti, mantenendone le caratteristiche
Compensazione ambientale	Gli interventi sono soggetti alla corresponsione di oneri di compensazione ambientale secondo le specifiche disposizioni comunali
Infrastrutture e urbanizzazioni	L'ambito dovrà essere dotato di tutte le urbanizzazioni a rete e dell'allacciamento al sistema di collettamento delle acque nere
Altre direttive	E' fatto obbligo di prevedere impianti per il riutilizzo delle acque meteoriche; l'eventuale applicazione dei disposti dell'art. 5 della L.R.12/2005 dovrà essere stabilita nella convenzione

Ambito di completamento Ac 7: turistico ricettivo	
Identificazione	Area posta in fondo valle ricompresa tra la strada statale 394, la via per Ferrera e il torrente Rancina con destinazione attuale ad attività ricettiva
Compatibilità con PTCP	L'area è già esistente e viene confermata nella sua destinazione attuale
Compatibilità con PIF	Nessuna incompatibilità
Obiettivi	Permettere l'adeguamento della struttura turistico ricettiva già esistente; favorire la realizzazione di un corridoio fluviale.
Dimensioni dell'intervento	Superficie complessiva 8355 m2
Edificabilità	Indice di edificabilità territoriale 0,10 m2/m2 comprese le superfici esistenti
Destinazioni d'uso	Turistico, ricettivo e attrezzature sportive collegate
Parametri principali	Altezza massima: m 7,50 in gronda Distanza delle recinzioni dalla strada: esistenti Superficie coperta: 12% compreso le sup. esistenti Superficie drenante: 60% Distanze dai confini, tra edifici e dotazione parcheggi privati come da norme generali
Servizi pubblici e urbanizzazioni	Attrezzature pubbliche: 10% della St; E' ammessa la monetizzazione delle aree e/o la cessione di aree nell'antistante fascia fluviale
Progettazione paesistica	Sono ammessi tipi edilizi come esistenti privilegiando il recupero degli spazi esistenti, mantenendone le caratteristiche
Compensazione ambientale	Gli interventi sono soggetti alla corresponsione di oneri di compensazione ambientale secondo le specifiche disposizioni comunali
Infrastrutture e urbanizzazioni	L'ambito dovrà essere dotato di tutte le urbanizzazioni a rete e dell'allacciamento al sistema di collettamento delle acque nere
Altre direttive	E' fatto obbligo di prevedere impianti per il riutilizzo delle acque meteoriche; l'eventuale applicazione dei disposti dell'art.11 della L.R.12/2005 dovrà essere stabilita nella convenzione

Ambito di completamento Ac 8:	**produttivo**
Identificazione	Area posta lungo la strada statale 394 con destinazione produttiva, interamente ricompresa tra la stessa, il rio Casarivo, in parte edificata, ricompresa nel PRG vigente in un piccolo piano di lottizzazione in fase di esecuzione..
Compatibilità con PTCP	L'ambito è già trasformato e in corso di consolidamento statico
Compatibilità con PIF	L'ambito è già trasformato e in corso di consolidamento statico
Obiettivi	Favorire la realizzazione di servizi pubblici (fognatura) e, con le aree prospicienti, la risoluzione dell'incrocio con Via Roma e la viabilità in fregio alla strada statale
Dimensioni dell'intervento	Superficie complessiva 9467 m2 di cui 5336 già esistenti
Edificabilità	Indice di edificabilità territoriale: si riconfermano i parametri del PRG, che prevedono un indice di edificabilità fondiaria pari a 0,4 m2/m2; è prevista una fascia di arretramento dalla statale di 20,00 m, come per gli altri insediamenti esistenti nel piano urbanistico vigente
Destinazioni d'uso	Produttiva, artigianato di servizio, logistica e depositi, direzionale e servizi.; eventuali spazi di vendita ed esposizione dovranno essere ricompresi entro il 30% degli spazi destinati a produzione
Parametri principali	Altezza massima: m 12,00 Distanza delle recinzioni dalla strada: m 5,00 Superficie coperta: 50% Superficie drenante: 30% Distanze dai confini, tra edifici e dotazione parcheggi privati come da norme generali
Servizi pubblici	Aree per servizi pubblici: 20% della superficie produttiva oggetto di concessione. E ammessa la monetizzazione delle aree, nel caso la progettazione urbanistica di dettaglio non preveda una loro identificazione in loco.
Progettazione paesistica	Lungo il lato nord e verso il Rio Casarivo dovranno essere previste adeguate fasce filtro. Il Piano attuativo dovrà in quota parte provvedere alla sistemazione dell'incrocio tra strada statale e Via Roma. L'edificazione dovrà avvenire con tipologie diverse da quelle standard produttive privilegiando l'aspetto formale.
Compensazione ambientale	Gli interventi sono soggetti alla corresponsione di oneri di compensazione ambientale secondo le specifiche disposizioni comunali
Infrastrutture e urbanizzazioni	L'ambito dovrà essere dotato di tutte le urbanizzazioni a rete, compresa la rete di energia elettrica, illuminazione

	pubblica e il sistema di smaltimento e depurazione delle acque usate
Altre direttive	E' fatto obbligo di prevedere impianti per il riutilizzo delle acque meteoriche; l'eventuale applicazione dei disposti dell'art. 5 della L.R. 12/2005 dovrà essere stabilita nella convenzione