

# COMUNE DI CROSIO DELLA VALLE

## Provincia di Varese



# 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.:**

# DOCUMENTO DI PIANO

## elaborato 7 DP

Schemi planivolumetrici per gli ambiti di trasformazione

### 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:



**Aree di trasformazione ATR1, ATR2**  
**Elementi inderogabili da riportare in Convenzione**

Cessione gratuita all'atto della stipula della convenzione delle aree a standard urbanistici interne al piano attuativo e delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie: strade, rotatorie e piste ciclabili ecc.

1. Impegno alla realizzazione, con le procedure previste dal D. Lgs 12-4-2006 n. 163 e s.m.i. e del suo Regolamento di esecuzione approvato con DPR 5-10-2010 N 207, (contestualmente alla realizzazione di edifici privati) delle opere di urbanizzazione previste nel piano attuativo e obbligatoriamente tutte le reti di urbanizzazione primaria (acqua, strade, gas, fognatura ecc.). Nel piano attuativo sarà allegato il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria conforme alle previsioni contenute nel piano dei servizi.
2. Impegno al versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria tabellari vigenti all'epoca di stipula della convenzione per la parte non eseguita direttamente, secondo tempi ed eventuali rateizzazioni da decidersi nella convenzione medesima riferite all'intera volumetria.
3. Impegno a realizzare volumetrie e tipologie edilizie come previsto dalle diverse schede C-D.
4. Obbligo a produrre fideiussione di importo pari all'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare, maggiorato dell'importo dell'I.V.A. e delle spese tecniche di vario tipo le quali sono quantificabili approssimativamente nel 20% dell'importo dei lavori.
5. Nel caso di utilizzo dei diritti edificatori di compensazione, impegno a cedere gratuitamente al Comune le aree su cui si esercita il trasferimento dei diritti edificatori, all'atto della stipula della convenzione.



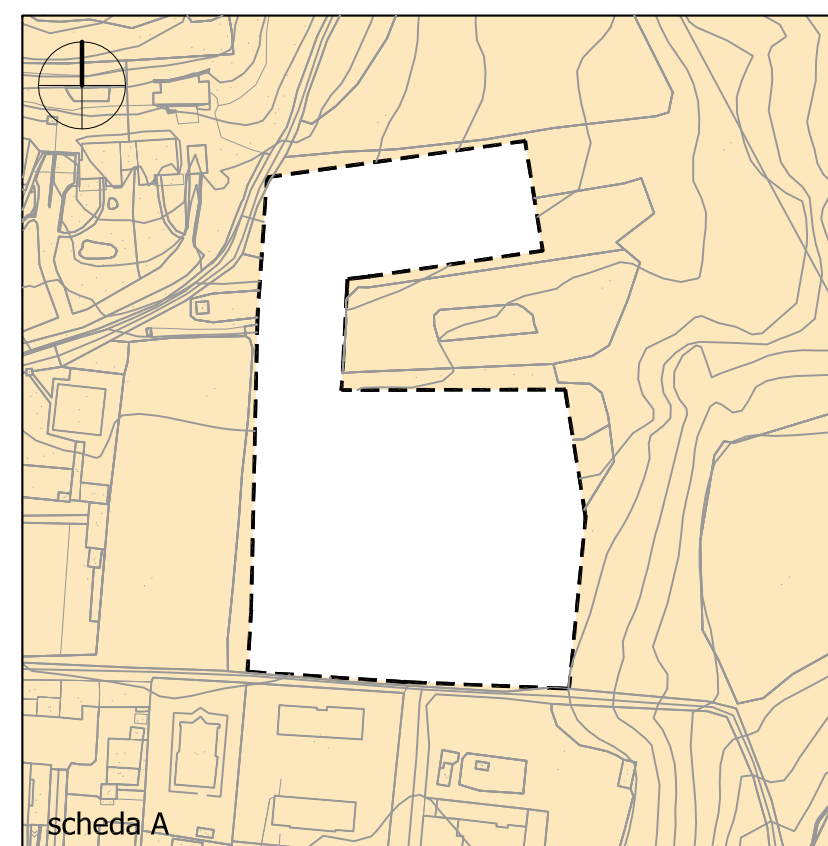
# AREA DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE **ATR 1** - a)

## PARAMETRI EDILIZI (elaborato 4 DP - area di trasformazione **ATR 1**)

Superficie territoriale = 9820 mq

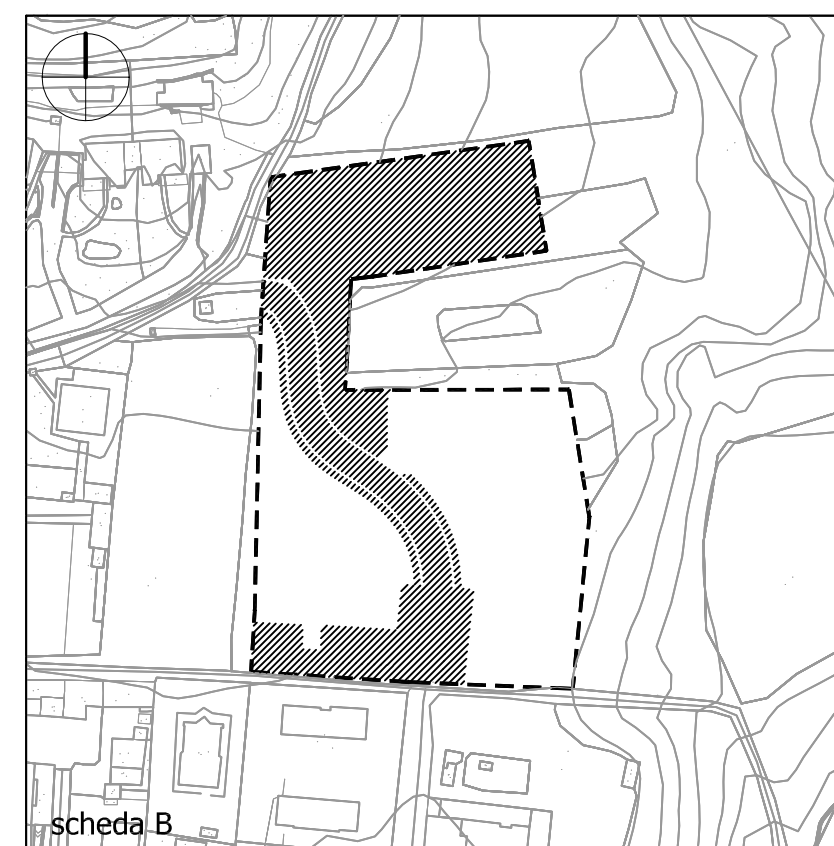
Volumetria massima ammessa ad uso residenziale  
(It = 0,8 mc/mq) = 7856 mc  
Abitanti teorici = 7856 mc /150ab/mc = 52 ab  
Superficie minima di aree a standard = 52 ab\*18mq/ab = 936 mq

Area totale di cessione gratuita per standard e viabilità = 4600 mq > 936 mq  
di cui: area destinata a verde pubblico = 2829 mq  
area destinata a parcheggio pubblico = 648 mq  
viabilità di progetto = 1123 mq



scheda A  
STATO DI FATTO SCALA 1:2000

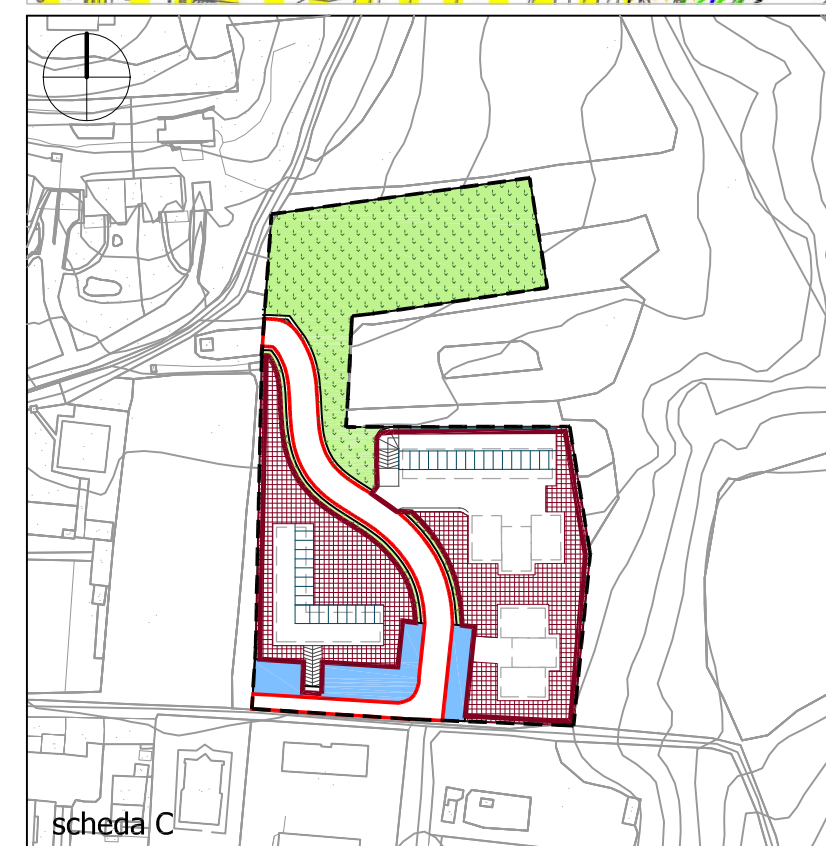
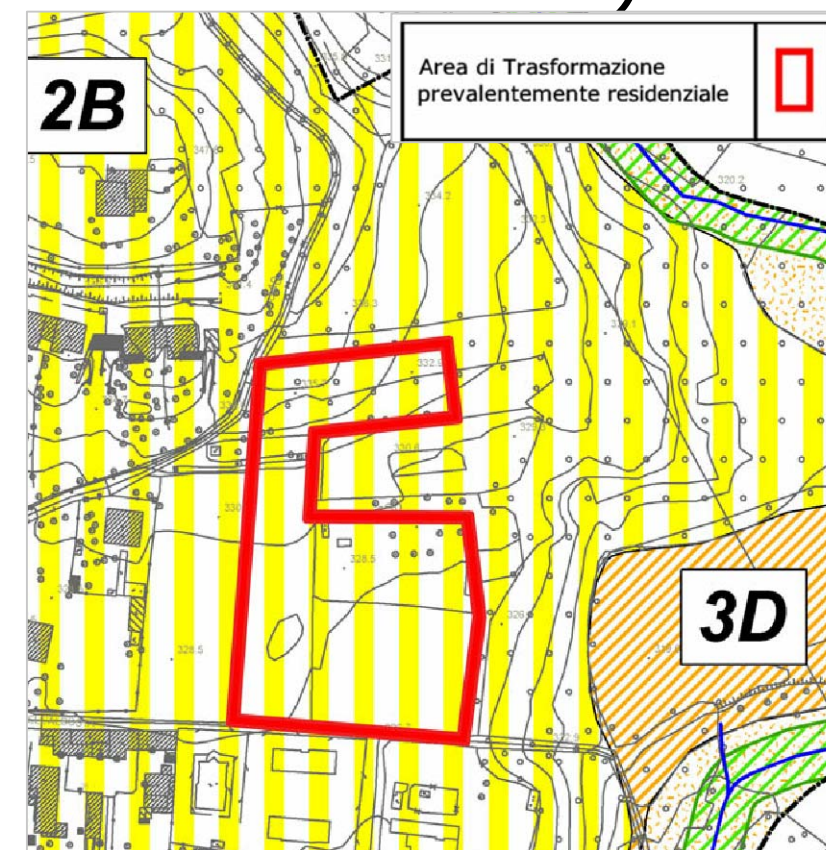
perimetro area di trasformazione



scheda B  
STATO DI FATTO SCALA 1:2000

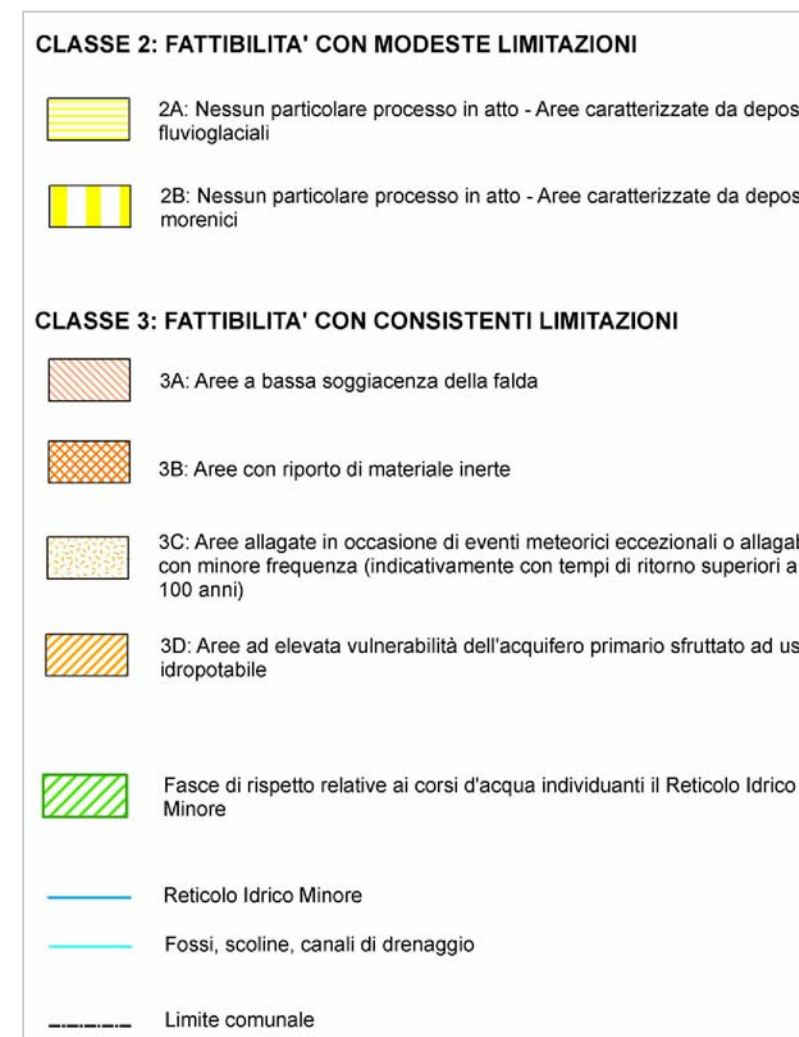
perimetro area di trasformazione

aree di cessione gratuita



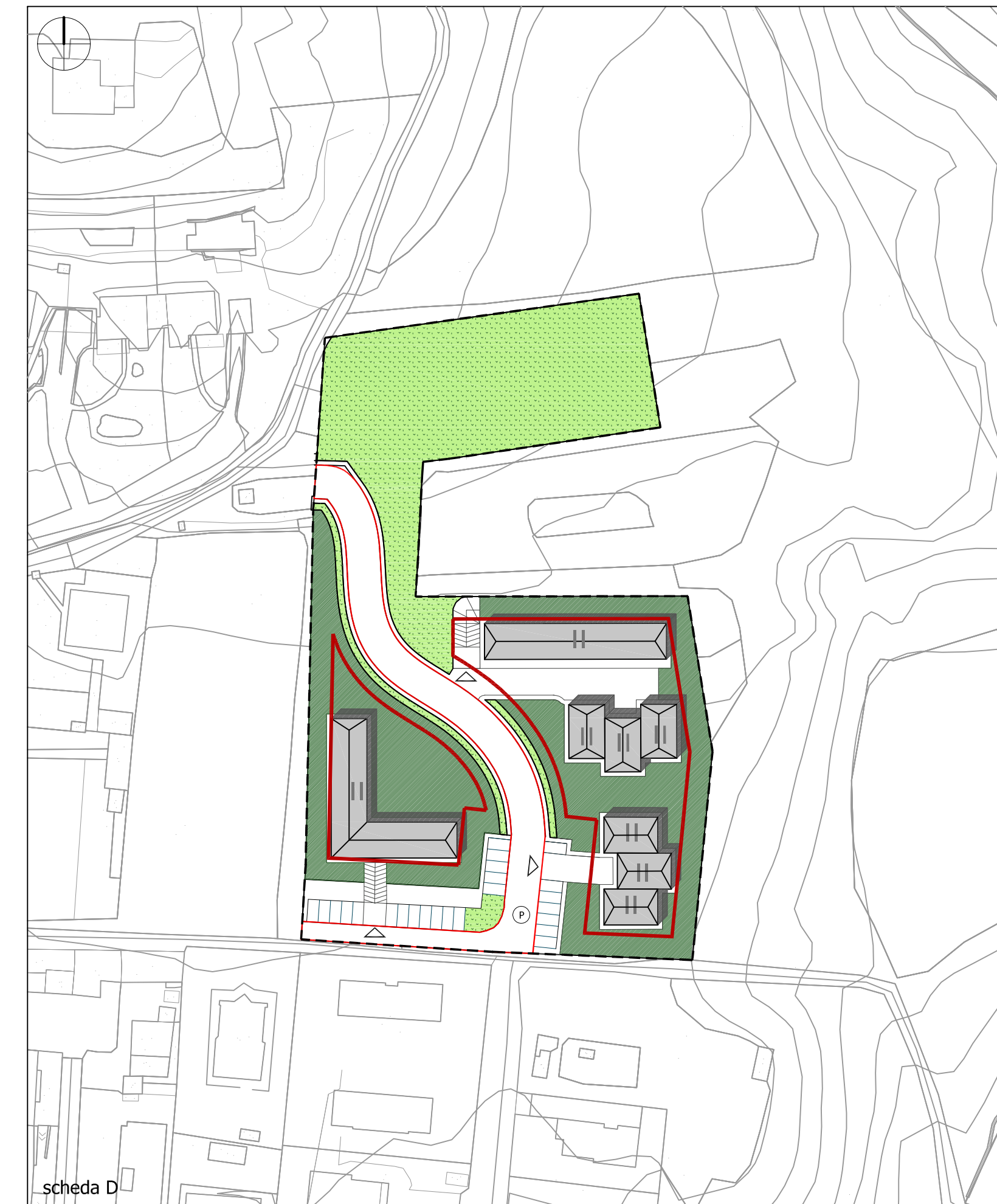
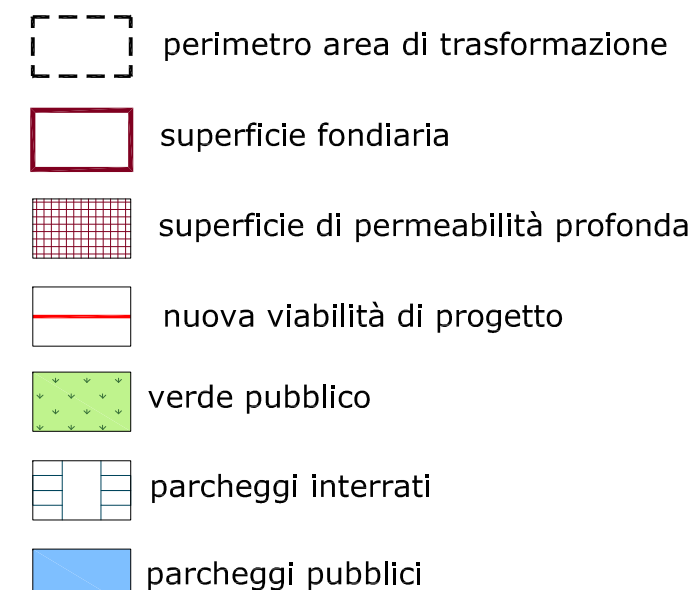
scheda C  
SCHEMA AZZONAMENTO E SPP - SCALA 1:2000

Superficie fondiaria= 5036 mq  
Superficie di permeabilità profonda massima= 2482 mq > 2014 mq  
(art. 3 Ipp = 0,4 mq/mq di Sf)  
Hmax = 9,50m

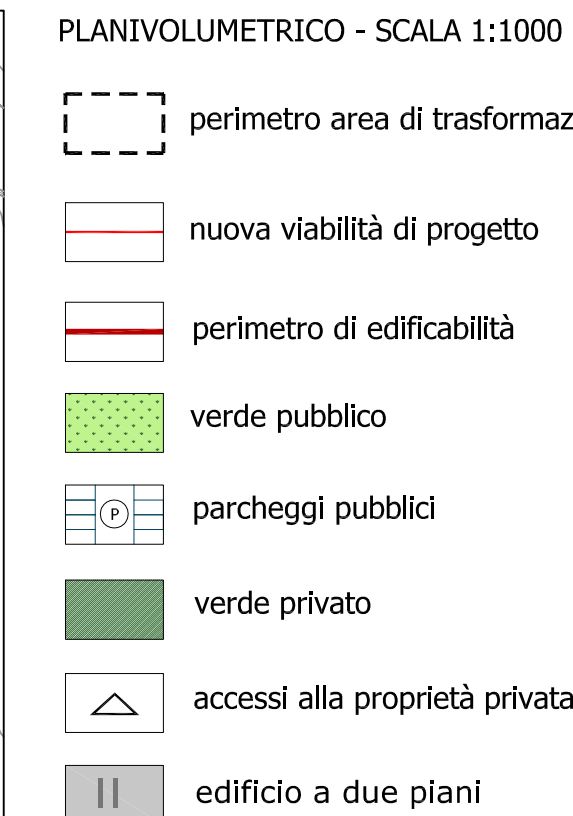


**CLASSE II - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI** (colore giallo)  
La classe "comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.  
Per gli ambiti assegnati a questa classe devono essere indicati gli eventuali approfondimenti da effettuare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori".

**CLASSE III - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI** (colore arancione)  
La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.  
Per le aree ricadenti in questa categoria in presenza di elementi oggettivi di valutazione sarà necessario definire puntualmente per le eventuali previsioni urbanistiche le opere di mitigazione da realizzare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori, in funzione della tipologia del fenomeno che ha generato la pericolosità/vulnerabilità del comparto; in caso contrario, mancando elementi di valutazione sufficienti, sarà richiesta la definizione puntuale dei supplementi di indagine relativi alle problematiche da approfondire, la scala e l'ambito territoriale di riferimento e la finalità degli stessi al fine di accertare la compatibilità tecnico-economica degli interventi con le situazioni di dissesto in atto o potenziale e individuare di conseguenza le prescrizioni di dettaglio per poter procedere o meno all'edificazione.

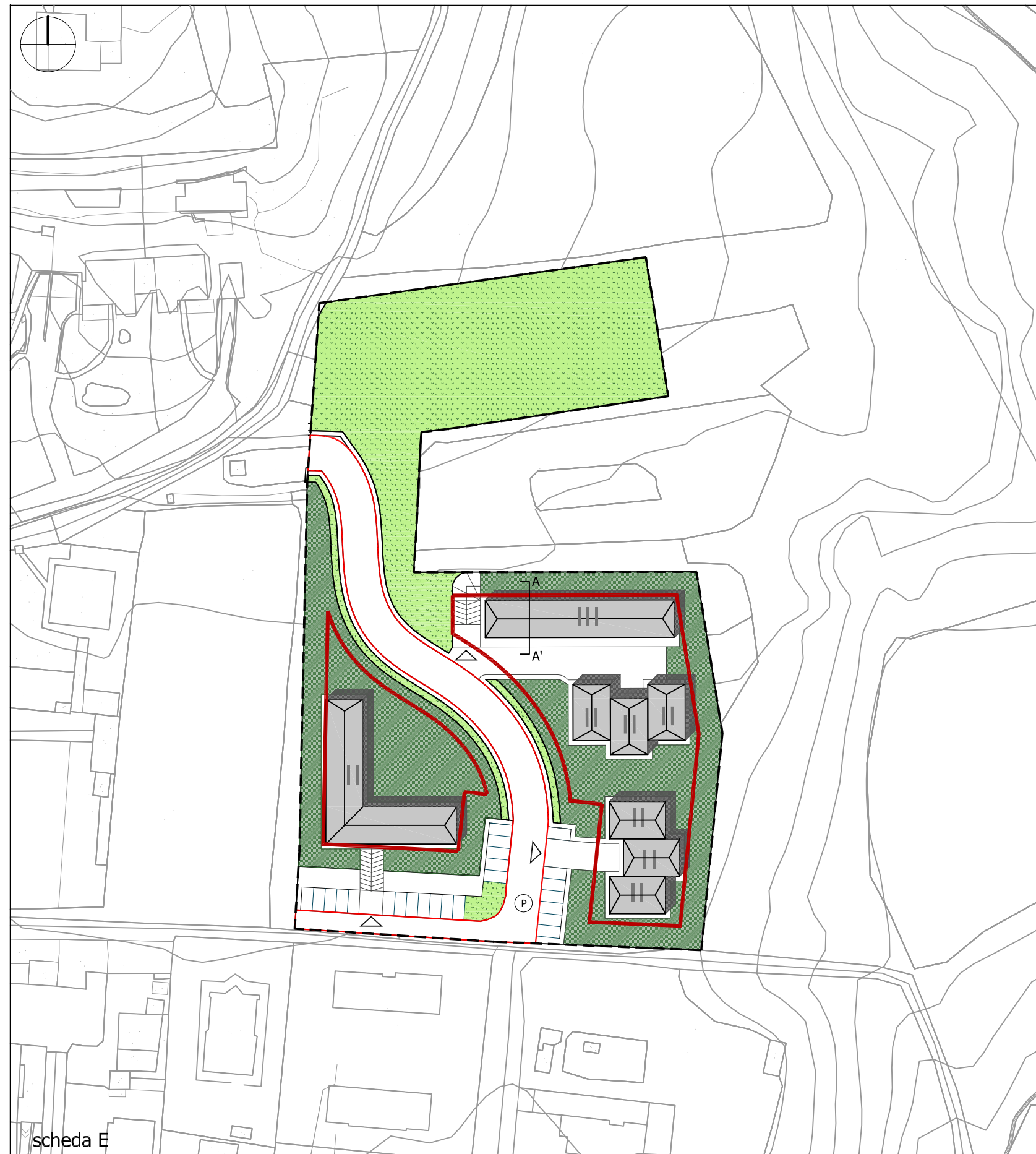


scheda D  
PLANIVOLUMETRICO - SCALA 1:1000





# AREA DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE **ATR 1** - b)

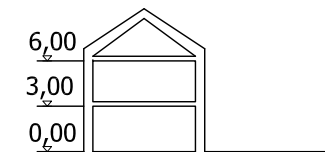


PLANIVOLUMETRICO - SCALA 1:1000

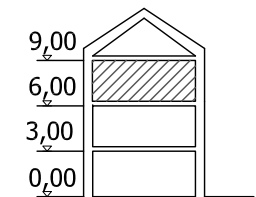
-  perimetro area di trasformazione
-  nuova viabilità di progetto
-  perimetro di edificabilità
-  verde pubblico
-  verde privato
-  parcheggi pubblici
-  accessi alla proprietà privata
-  edificio a due piani
-  edificio a tre piani

EDIFICIO RESIDENZIALE DA 2P A 3P CON COMPENSAZIONE

SEZIONE TIPO



Sezione tipo A-A' scala 1:500  
Edificio a 2P senza compensazione



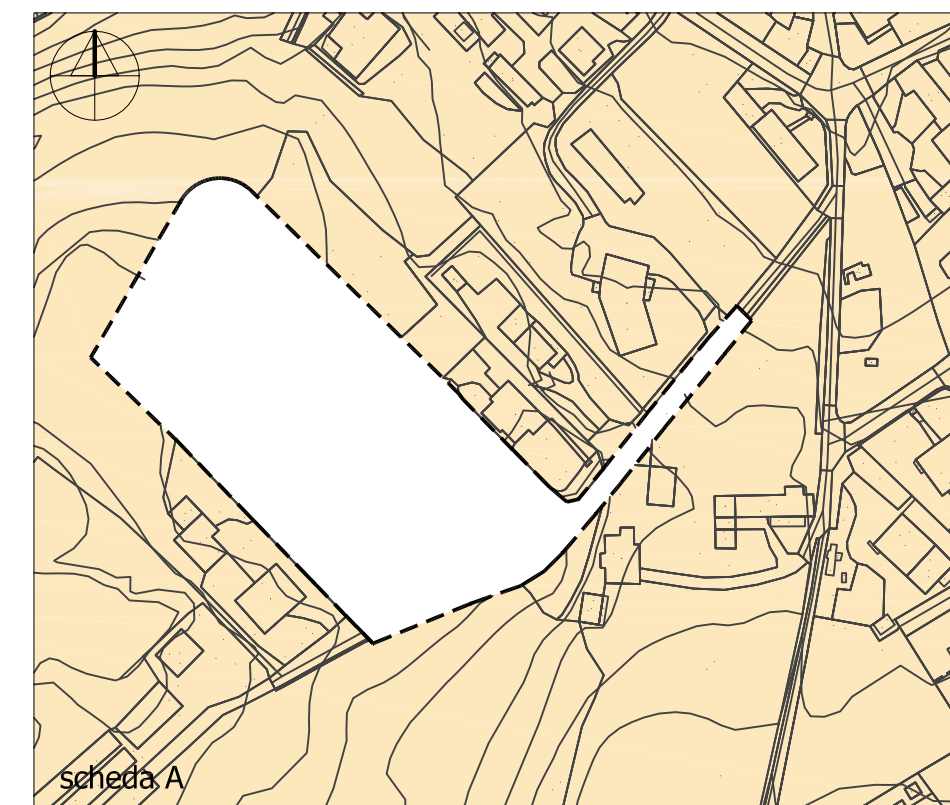
Sezione tipo A-A' scala 1:500  
Edificio a 3P con l'aggiunta dei diritti edificatori di compensazione

Per tale ambito di trasformazione gli aventi titolo ad edificare godono della possibilità di uso dei diritti edificatori generici dalle aree di compensazione (scelte liberamente tra quelle individuate nel Documento di Piano - elaborato 5 DP, nel Piano dei Servizi - elaborato 10 PS e nel Piano delle Regole - elaborato 12 PR), sino a un incremento aggiuntivo massimo di 0,1 mc/mq di Sf (cfr. elaborato 4 DP)

Volumetria aggiuntiva massima derivante dai diritti edificatori di compensazione =  $9820 \text{ mq} * 0,1 \text{ mc/mq} = 982 \text{ mc}$   
 Volume massimo comprensivo dei diritti edificatori di compensazione =  $7856 \text{ mc} + 982 \text{ mc} = 8838 \text{ mc}$

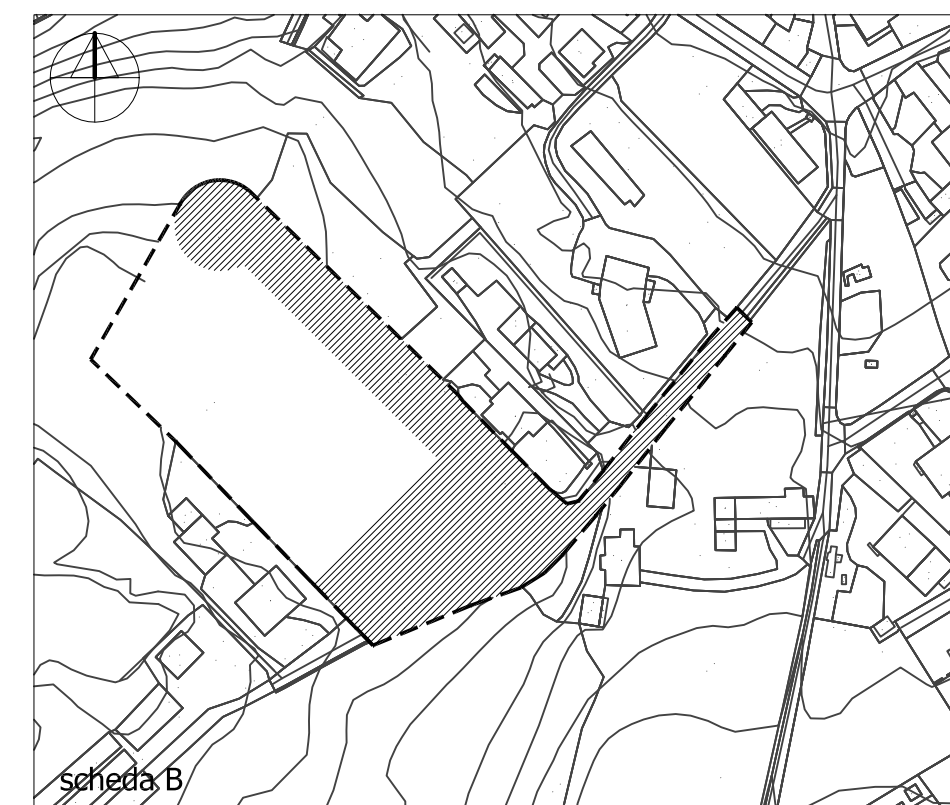


# AREA DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE **ATR 2** - a)



STATO DI FATTO SCALA 1:2000

perimetro area di trasformazione



SCALA 1:2000

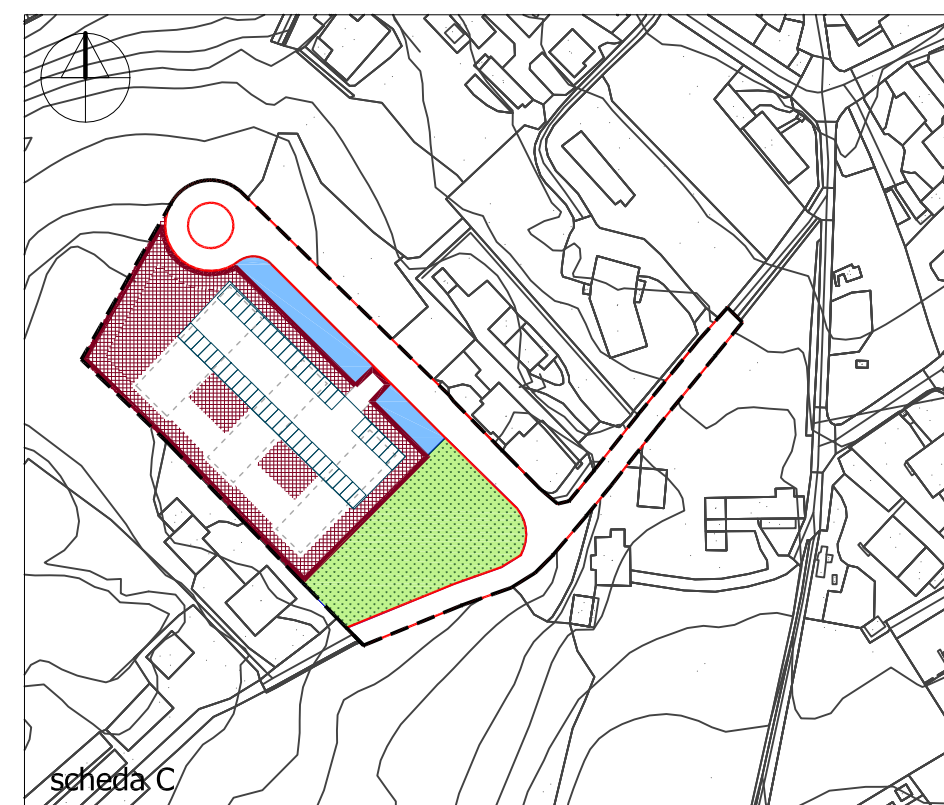
perimetro area di trasformazione  
aree di cessione gratuita

## PARAMETRI EDILIZI (elaborato 4 DP - area di trasformazione **ATR 2**)

Superficie territoriale = 8173 mq

Volumetria massima ammessa ad uso residenziale  
(It = 0,8 mc/mq) = 6538 mc  
Abitanti teorici = 6538 mc /150ab/mc = 44 ab  
Superficie minima di aree a standard = 44 ab\*18mq/ab = 792 mq

Area totale di cessione gratuita per standard e viabilità = 4208 mq  
di cui: area destinata a verde pubblico = 1500 mq  
area destinata a parcheggio pubblico = 494 mq  
viabilità di progetto = 2214 mq



SCHEMA AZZONAMENTO E Ipp - SCALA 1:2000

- perimetro area di trasformazione
- parcheggio pubblico
- verde pubblico
- parcheggio privato interrato
- superficie fondiaria
- superficie di permeabilità profonda
- nuova viabilità di progetto

Superficie fondiaria= 3965 mq  
Superficie di permeabilità profonda massima= 1718 mq > 1586 mq  
(art. 3 Ipp = 0,4 mq/mq di Sf)  
Hmax = 9,50 m

### CLASSE 2: FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

- 2A: Nessun particolare processo in atto - Aree caratterizzate da depositi fluvioglaciali
- 2B: Nessun particolare processo in atto - Aree caratterizzate da depositi morenici

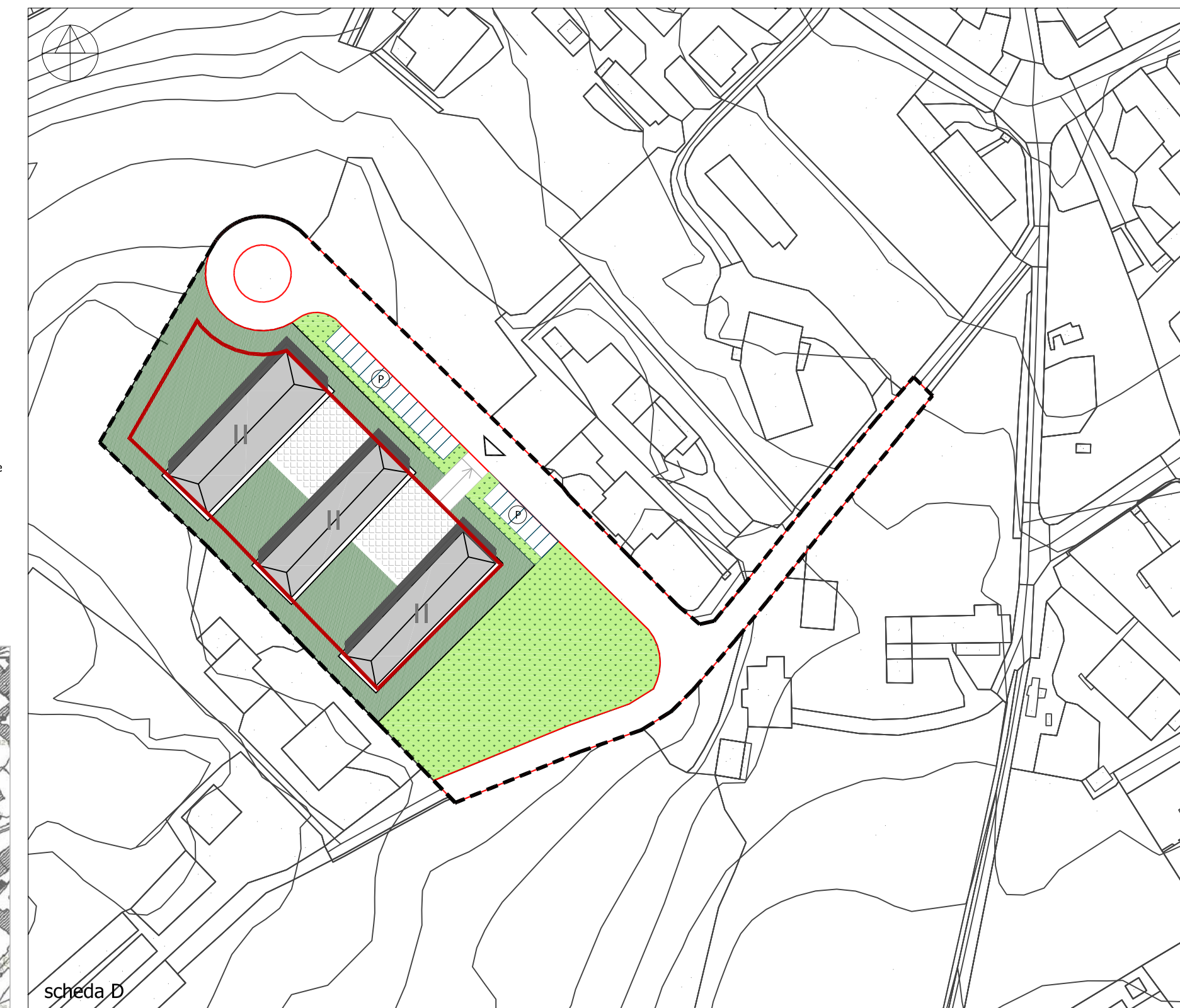
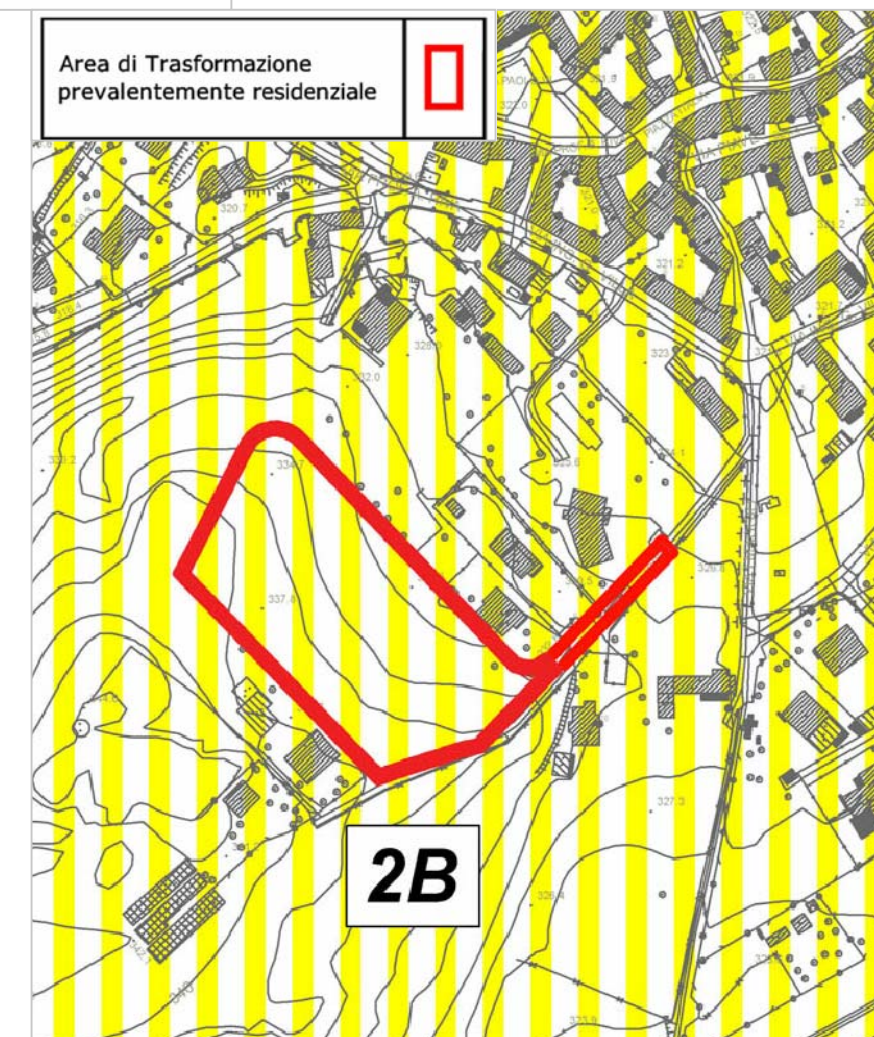
### CLASSE 3: FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

- 3A: Aree a bassa soggiacenza della falda
- 3B: Aree con riporto di materiale inerte
- 3C: Aree allagate in occasione di eventi meteorici eccezionali o allagabili con minore frequenza (indicativamente con tempi di ritorno superiori a 100 anni)
- 3D: Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero primario sfruttato ad uso idropotabile

- Fasce di rispetto relative ai corsi d'acqua individuanti il Reticolo Idrico Minore
- Reticolo Idrico Minore
- Fossi, scoline, canali di drenaggio
- Limite comunale

**CLASSE II - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI**  
(colore giallo)  
La classe "comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.  
Per gli ambiti assegnati a questa classe devono essere indicati gli eventuali approfondimenti da effettuare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori".

**CLASSE III - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI**  
(colore arancione)  
La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.  
Per le aree ricadenti in questa categoria in presenza di elementi oggettivi di valutazione sarà necessario definire puntualmente per le eventuali previsioni urbanistiche le opere di mitigazione da realizzare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori, in funzione della tipologia del fenomeno che ha generato la pericolosità/vulnerabilità del comparto; in caso contrario, mancando elementi di valutazione sufficienti, sarà richiesta la definizione puntuale dei supplementi di indagine relativi alle problematiche da approfondire, la scala e l'ambito territoriale di riferimento e la finalità degli stessi al fine di accertare la compatibilità tecnico-economica degli interventi con le situazioni di dissesto in atto o potenziale e individuare di conseguenza le prescrizioni di dettaglio per poter procedere o meno all'edificazione.



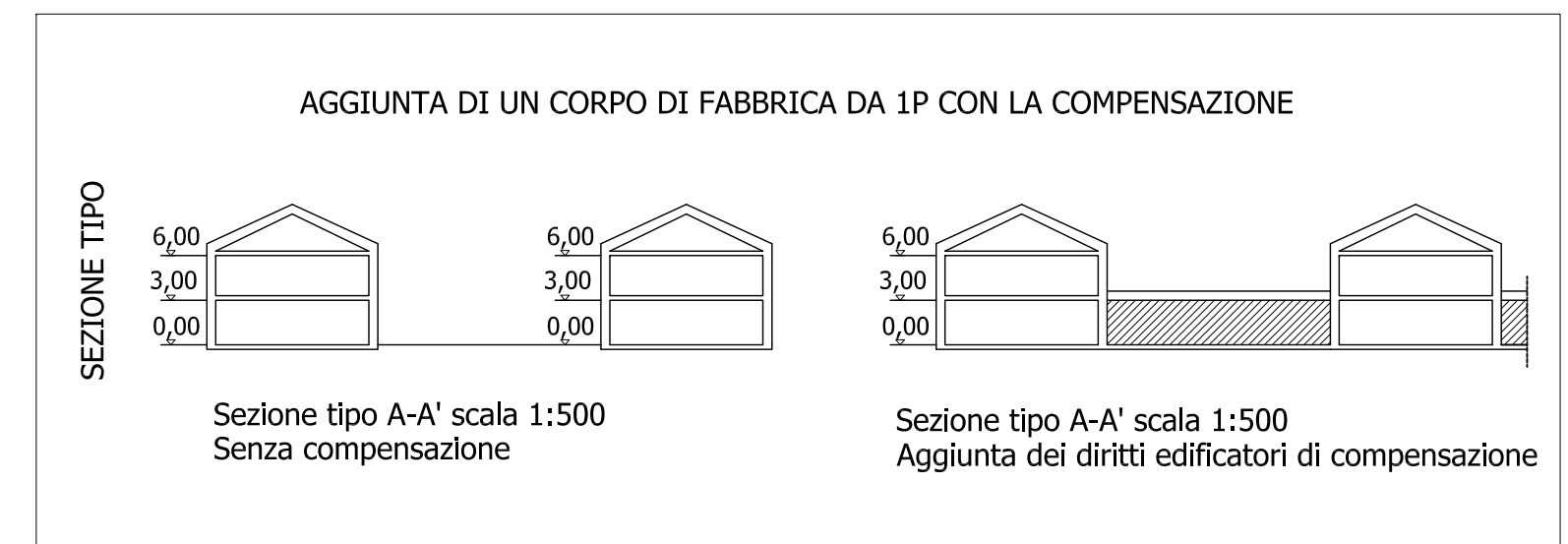
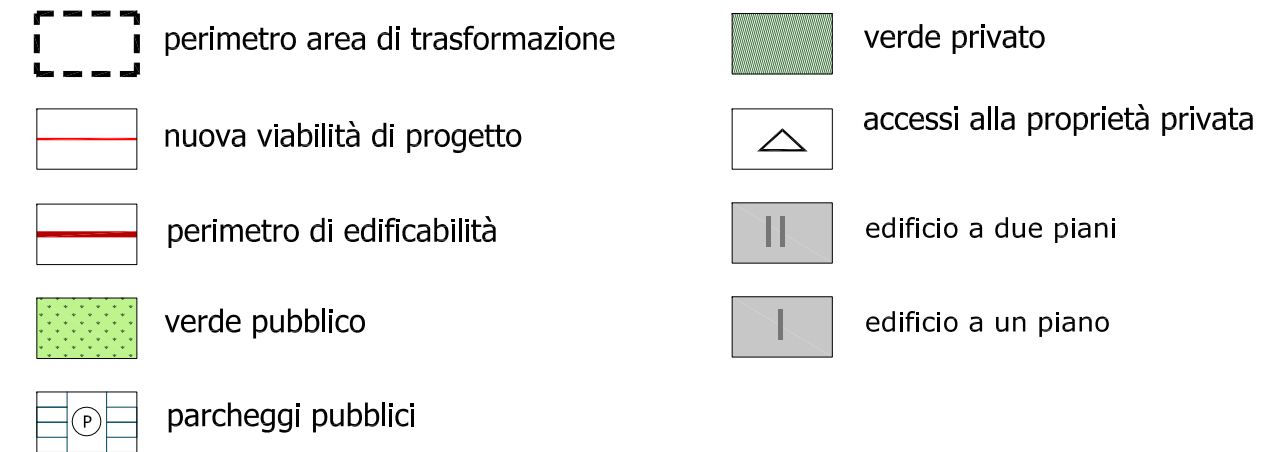
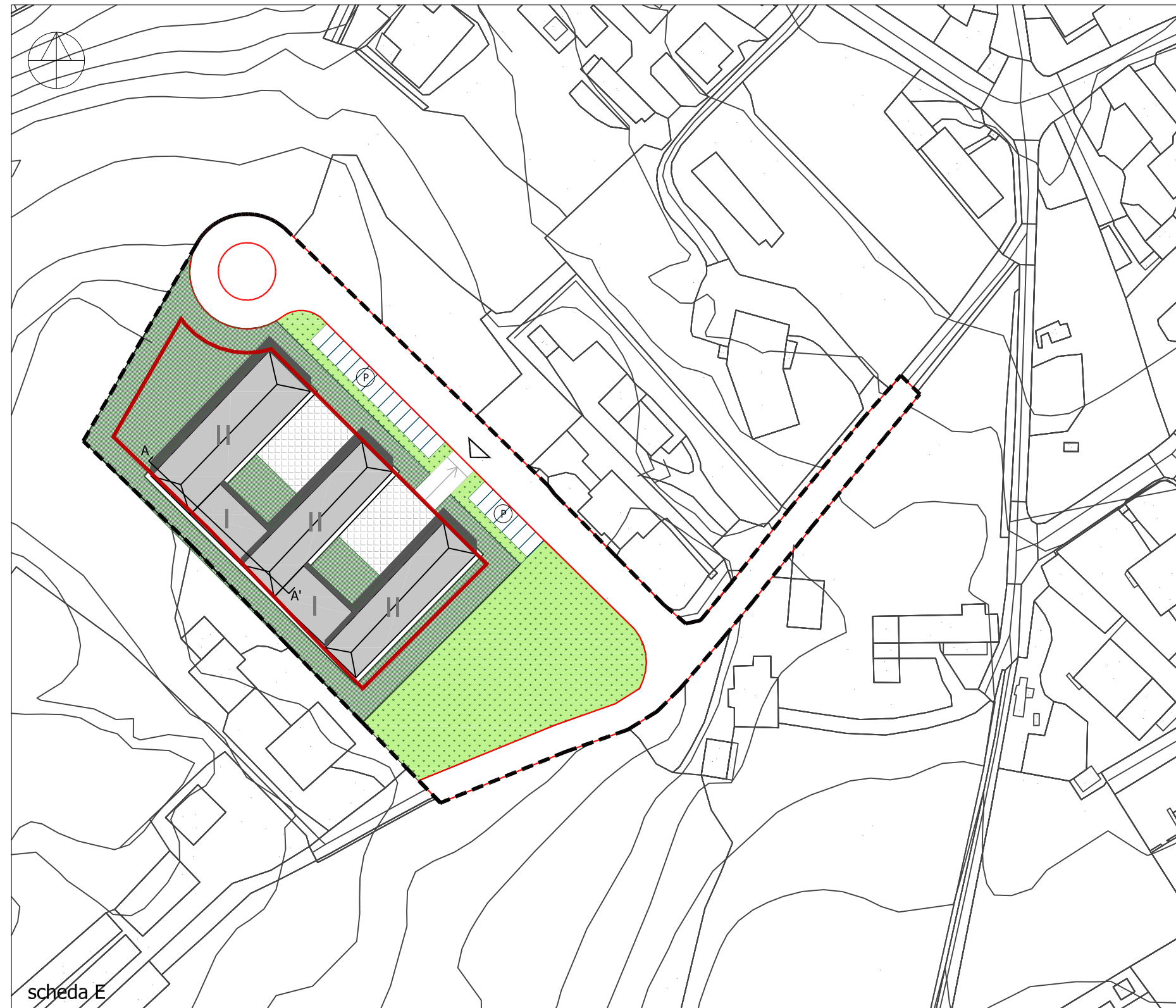
PLANIVOLUMETRICO - SCALA 1:1000

- perimetro area di trasformazione
- nuova viabilità di progetto
- perimetro di edificabilità
- verde pubblico
- parcheggi pubblici
- verde privato
- accessi alla proprietà privata
- edificio a due piani



# AREA DI TRASFORMAZIONE **ATR2** - b)

PLANIVOLUMETRICO - SCALA 1:1000



Per tale ambito di trasformazione gli aventi titolo ad edificare godono della possibilità di uso dei diritti edificatori generici dalle aree di compensazione (scelte liberamente tra quelle individuate nel Documento di Piano - elaborato 5 DP, nel Piano dei Servizi - elaborato 10 PS e nel Piano delle Regole - elaborato 12 PR), sino a un incremento aggiuntivo massimo di 0,1 mc/mq di Sf (cfr. elaborato 4 DP)

Volumetria aggiuntiva massima derivante dai diritti edificatori di compensazione =  $8173 \text{ mq} * 0,1 \text{ mc/mq} = 817 \text{ mc}$   
 Volume massimo comprensivo dei diritti edificatori di compensazione =  $6538\text{mc} + 817\text{mc} = 7355 \text{ mc}$

**Aree di trasformazione ATI1**  
**Elementi inderogabili da riportare in Convenzione**

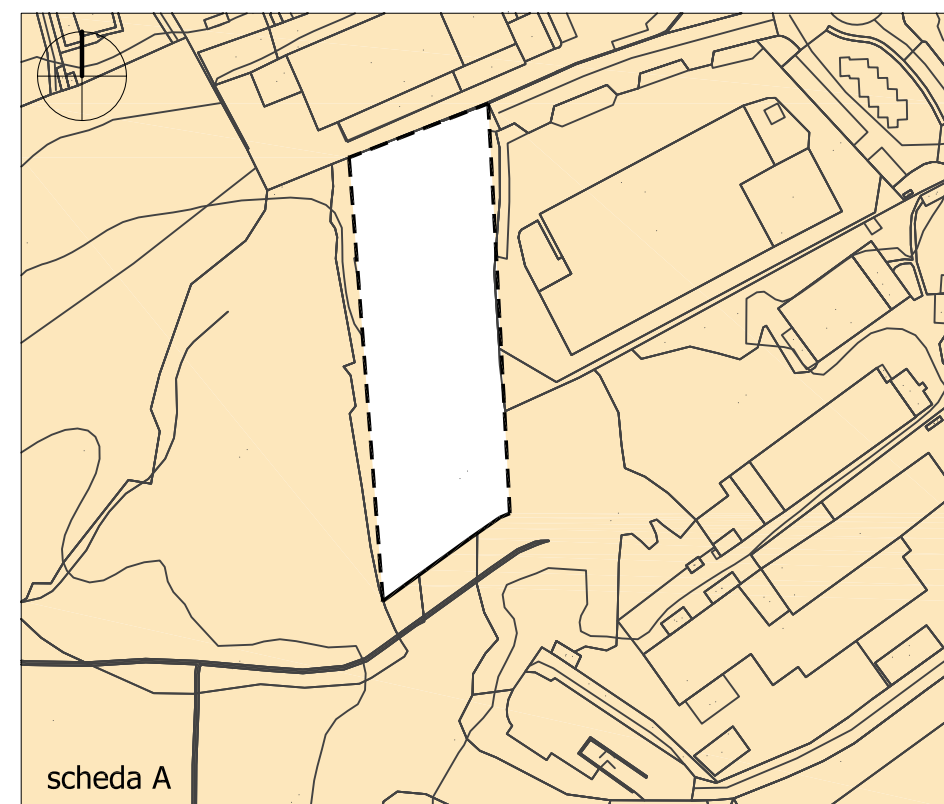
Cessione gratuita all'atto della stipula della convenzione delle aree a standard urbanistici interne al piano attuativo e delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie: strade, rotatorie e piste ciclabili ecc.

Monetizzazione delle aree a standard non cedute determinata come costo unitario dall'Ufficio Tecnico.

1. Impegno alla realizzazione, con le procedure previste dal D. Lgs 12-4-2006 n. 163 e s.m.i. e del suo Regolamento di esecuzione approvato con DPR 5-10-2010 N 207 (contestualmente alla realizzazione di edifici privati) delle opere di urbanizzazione previste nel piano attuativo e obbligatoriamente tutte le reti di urbanizzazione primaria (acqua, strade, gas, fognatura ecc.). Nel piano attuativo sarà allegato il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria conforme alle previsioni contenute nel piano dei servizi.
2. Impegno al versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria tabellari vigenti all'epoca di stipula della convenzione per la parte non eseguita direttamente, secondo tempi ed eventuali rateizzazioni da decidersi nella convenzione medesima riferite all'intera volumetria edificabile.
3. Impegno a realizzare volumetrie e tipologie edilizie come previsto dalle diverse schede C-D.
4. Obbligo a produrre fideiussione di importo pari all'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare, maggiorato dell'importo dell'I.V.A. e delle spese tecniche di vario tipo le quali sono quantificabili approssimativamente nel 20% dell'importo dei lavori.

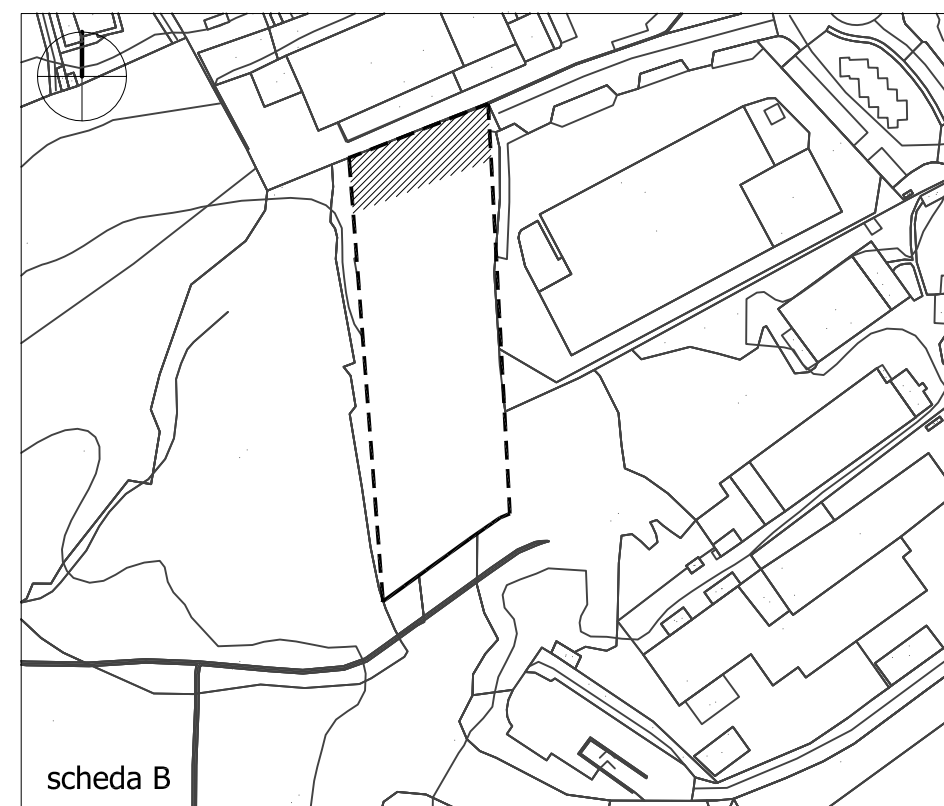


# AREA DI TRASFORMAZIONE INDUSTRIALE **ATI 1**



scheda A  
STATO DI FATTO SCALA 1:2000

perimetro area di trasformazione



SCALA 1:2000

perimetro area di trasformazione  
aree di cessione gratuita

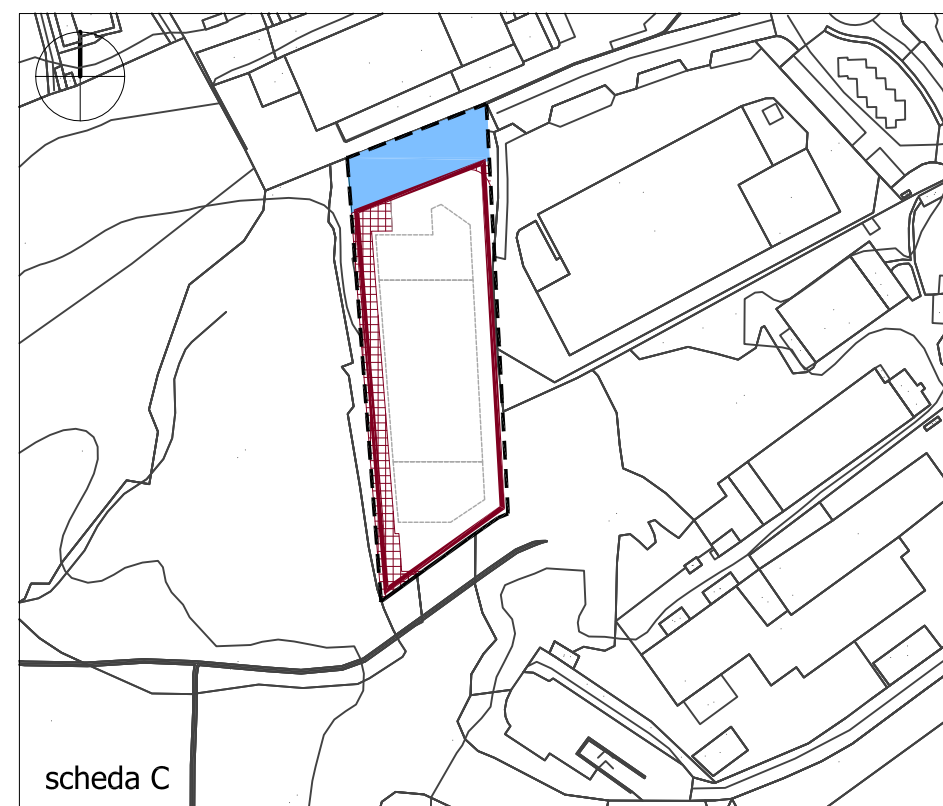
## PARAMETRI EDILIZI (elaborato 4 DP - area di trasformazione **ATI 1**)

Superficie territoriale = 4098 mq

Slp massima ammessa ad uso industriale  
Ut = 0,8 mq/mq) = 3278 mq

Superficie minima di area a standard (20% di St) = 820 mq  
Area totale di cessione gratuita per parcheggio pubblico = 554 mq  
Area a standard da monetizzare = 266 mq

L'area di trasformazione ATI1 non è soggetta a incremento di Slp con i meccanismi di perequazione/compensazione



SCHEMA AZZONAMENTO E Ipp - SCALA 1:2000

perimetro area di trasformazione  
superficie fondiaria  
superficie di permeabilità profonda  
parcheggio pubblico

Superficie fondiaria= 3543 mq  
Superficie di permeabilità profonda massima= 595 mq > 532 mq  
(art. 3 Ipp = 0,15 mq/mq di Sf)  
Hmax= 12,00m

**CLASSE 2: FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI**

2A: Nessun particolare processo in atto - Aree caratterizzate da depositi fluvioglaciali

2B: Nessun particolare processo in atto - Aree caratterizzate da depositi morenici

**CLASSE 3: FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI**

3A: Aree a bassa soggiacenza della falda

3B: Aree con riporto di materiale inerte

3C: Aree allagate in occasione di eventi meteorici eccezionali o allagabili con minore frequenza (indicativamente con tempi di ritorno superiori a 100 anni)

3D: Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero primario sfruttato ad uso idropotabile

Fasce di rispetto relative ai corsi d'acqua individuanti il Reticolo Idrico Minore

Reticolo Idrico Minore

Fossi, scoline, canali di drenaggio

Limite comunale

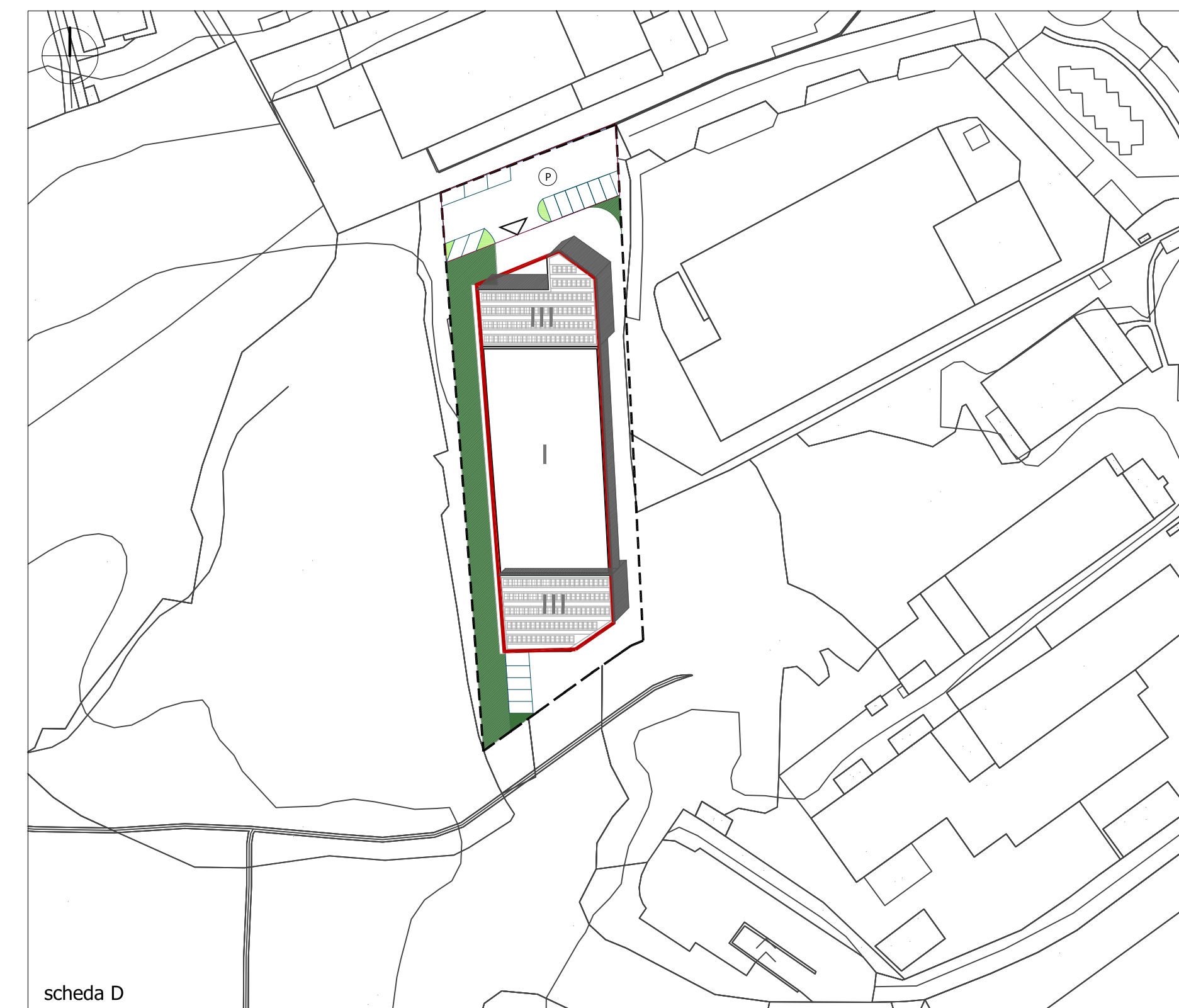
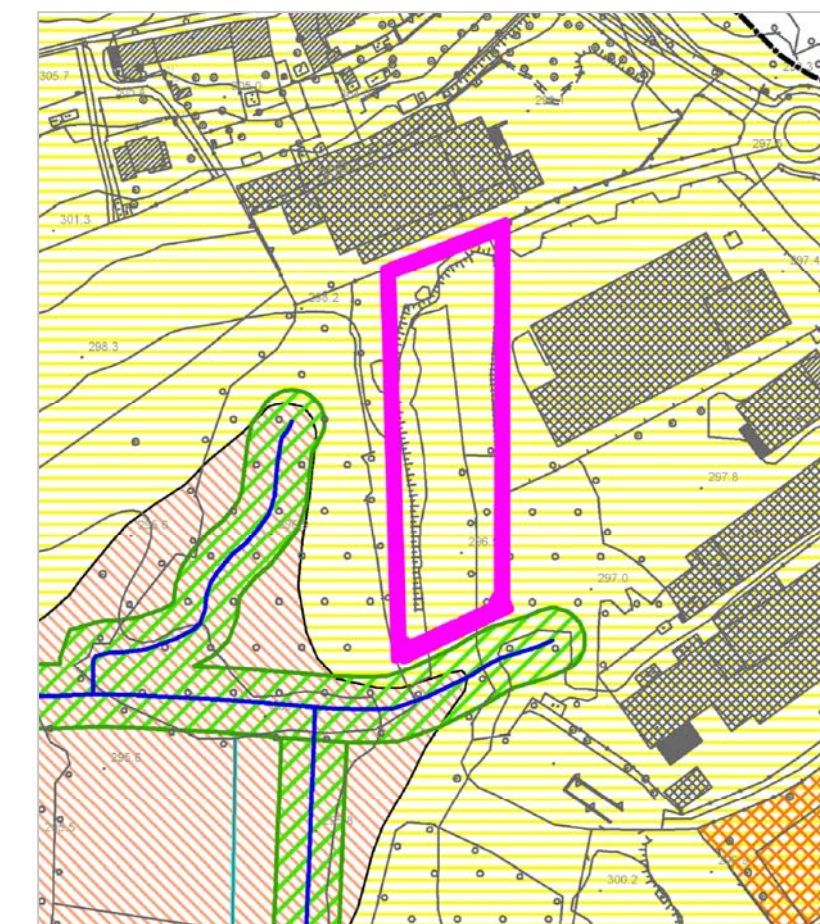
**CLASSE II - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI**  
(colore giallo)

La classe "comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa. Per gli ambiti assegnati a questa classe devono essere indicati gli eventuali approfondimenti da effettuare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori".

**CLASSE III - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI**  
(colore arancione)

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa. Per le aree ricadenti in questa categoria in presenza di elementi oggettivi di valutazione sarà necessario definire puntualmente per le eventuali previsioni urbanistiche le opere di mitigazione da realizzare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori, in funzione della tipologia del fenomeno che ha generato la pericolosità/vulnerabilità del comparto; in caso contrario, mancando elementi di valutazione sufficienti, sarà richiesta la definizione puntuale dei supplementi di indagine relativi alle problematiche da approfondire, la scala e l'ambito territoriale di riferimento e la finalità degli stessi al fine di accertare la compatibilità tecnico-economica degli interventi con le situazioni di dissesto in atto o potenziale e individuare di conseguenza le prescrizioni di dettaglio per poter procedere o meno all'edificazione.

Area di Trasformazione prevalentemente industriale



scheda D

PLANIVOLUMETRICO - SCALA 1:1000

perimetro area di trasformazione  
perimetro di edificabilità  
verde privato  
parcheggi privati di pertinenza dell'industria  
copertura a shed con pannelli fotovoltaici integrati

parcheggi pubblici  
accessi alla proprietà privata  
edificio a un piano del produttivo  
edificio a tre piani terziario