



COMUNE DI

CORRIDO

PROVINCIA DI COMO



**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
VARIANTE GENERALE**

Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)

SINTESI NON TECNICA

adozione delibera C. C. n° del .2018

approvazione delibera C. C. n° del .2018

il tecnico

dott. Arch. Marielena Sgroi

il sindaco

Sig. Luigi Molina

resp. Ufficio Tecnico

Geom. Paolo Brambillaschi

collaboratrice
Silvia Aragona

Tutta la documentazione: parti scritte, fotografie, planimetrie e relative simbologie utilizzate sono coperte da copyright da parte degli autori estensori del progetto.
Il loro utilizzo anche parziale è vietato fatta salva espressa autorizzazione scritta da richiedere agli autori

1 – IL QUADRO DI RIFERIMENTO URBANISTICO DELLA VARIANTE AL VIGENTE PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

1.1 IL MONITORAGGIO DELLA VIGENTE STRUMENTAZIONE URBANISTICA E LE MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE

Il comune di Corrido è dotato di Piano del Governo del Territorio composto dei tre atti costitutivi previsti dai disposti normativi e regolamentari di cui alla L.R. 12/2005 e s.m.i.: Documento di Piano – Piano dei Servizi e Piano delle Regole.

Il vigente Piano del Governo del Territorio necessita di un adeguamento per quanto attiene il progetto paesistico ed ambientale, al fine di un miglior riconoscimento e valorizzazione della rete ecologica provinciale, nel rispetto agli indirizzi e contenuti vincolanti del Piano Territoriale e Piano Paesistico Regionale e del Piano Provinciale oltre che del Piano di Indirizzo Forestale, di recente approvazione da parte della Comunità Montana avvenuto con l'esame delle controdeduzioni alle osservazioni formulate.

La variante urbanistica recepisce le previsioni contenute nello studio geologico comunale così come confrontate con il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A. DIRETTIVA ALLUVIONI 2007/60/CE - Revisione 2015 - BURL n° 25 del 21.06.2017)

I sopralluoghi effettuati hanno consentito di meglio definire le peculiarità che differenziano il costruito esistente, in coerenza con le proprie caratterizzazioni di cui un esempio sono i nuclei storici delle quattro frazioni che compongono il comune (Molzano, Cancellino, Vesetto, Bicagno, l'insediamento di Pragno e gli edifici rurali sparsi, così come rappresentati nelle soglie storiche delle mappe del Catasto Teresiano, Cessato e Cessato aggiornamenti.

In adiacenza ai vecchi nuclei sorgono gli edifici risalenti alla prima edificazione, ambiti con densità molto elevata, nelle porzioni più esterne vi è un'edificazione di tipo rada, mentre nella porzione nord del tessuto consolidato esistente vi è un'edificazione di residenze con contesti verdi.

I rilievi urbanistici hanno consentito di restituire una definizione del tessuto urbano consolidato che fosse aderente con lo stato dei luoghi e di meglio definire i contesti di appartenenza alla rete ecologica comunale.

E' stata effettuata una puntuale ricognizione del sistema dei servizi, volta rappresentare in apposite schedature le attrezzature di uso pubblico e generali esistenti, il sistema dei parcheggi e gli impianti tecnologici.

Il progetto del piano dei servizi, ha focalizzato la propria attenzione nel risolvere la criticità rilevata in fase di monitoraggio che inerisce l'individuazione di spazi da destinare a parcheggio pubblico, nei luoghi che risultano carenti e nei quali, la morfologia del terreno rileva una possibilità concreta di realizzazione.

Il vigente piano del governo del territorio introduce un sistema di perequazione e compensazione, il quale conferisce alle aree standard, in taluni casi corrispondenti ambiti che si identificano in aree boscate e prative scoscese, non funzionali al sistema dei servizi, capacità volumetriche che possono essere utilizzate negli ambiti di trasformazione quali volumetrie aggiuntive, rispetto agli indici propri dei singoli ambiti.

Gli ambiti di trasformazione hanno conferito una propria capacità edificatoria con una perequazione economica molto elevata; la possibilità di realizzazione di volumetrie aggiuntive comporta il pagamento al Comune di ulteriori oneri aggiuntivi, anch'essi molto gravosi.

Quanto sopra ha determinato un significativo aumento del valore delle aree edificabili in considerazione del fatto che, ancor prima dell'ottenimento del titolo edilizio edificatorio, in applicazione del meccanismo perequativo vigente il soggetto attuatore deve versare ingenti somme al Comune.

Nel corso degli scorsi anni, al fine di poter consentire a coloro i quali avevano delle reali esigenze di edificazione degli ambiti di completamento, l'Amministrazione Comunale con propria deliberazione consigliare si è avvalsa della facoltà, ammessa dal vigente piano del governo del territorio, di eliminare, per un periodo temporale, in attesa della redazione della variante generale, gli oneri facoltativi aggiuntivi ed ha precisato che gli interventi, nell'ambito degli ambiti di trasformazione potevano trovare attuazione attraverso lo strumento del permesso di costruire convenzionato. Quanto sopra in attuazione delle opportunità conferite dalla pianificazione vigente.

Le previsioni contenute nel vigente Documento di Piano sono state in parte attuate, mentre altre sono in fase di attuazione, poiché presentate al Comune entro i termini previsti dalla L.R. 31/2014, attraverso la redazione di Permessi di Costruire Convenzionati.

A seguito del monitoraggio sopra descritto del progetto di Documento di Piano della vigente strumentazione urbanistica, che hanno rappresentato delle significative criticità, si è rilevato necessario proporre un progetto urbanistico che rendesse possibile attuare il completamento dell'edificato esistente, con l'introduzione di criteri di perequazione ed incentivazione misurati ed equilibrati alla realtà territoriale del Comune di Corrido, il quale rileva una popolazione residente di 828 abitanti, nonché della situazione socioeconomica contemporanea.

La variante generale recepisce i comparti in fase di attuazione poiché oggetto di Permesso di Costruire Convenzionato, per i quali è in corso di realizzazione la nuova edificazione oppure sono stati oggetto di convenzionamento e/o di approvazione.

Il progetto urbanistico riconferma, attraverso puntuali schede normative, le previsioni edificatorie degli ambiti di trasformazione e/o espansione che non hanno trovato attuazione, in aderenza alle singole proprietà, con la modalità attuativa del permesso di costruire convenzionato.

1.2 A- LO STATO DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO VIGENTE

Gli AMBITI DI TRASFORMAZIONE ED AMBITI DI ESPANSIONE previsti nella vigente strumentazione urbanistica vengono in sintesi di seguito riportati rispetto al proprio stato di attuazione ed alle modifiche introdotte dal progetto di variante urbanistica.

La variante generale recepisce i comparti in fase di attuazione poiché oggetto di Permesso di Costruire Convenzionato per i quali è in corso di realizzazione la nuova edificazione, i quali sono stati oggetto di convenzionamento e/o di approvazione.

In generale le parti di ambiti di trasformazione e/o espansione che non hanno trovato attuazione sono state riconfermate attraverso delle puntuali schede normative con la delimitazione degli ambiti di intervento in aderenza alle singole proprietà, con la modalità del permesso di costruire convenzionato.

AT01 – residenziale

L'ambito è stato in parte attuato attraverso la presentazione di due Permessi di Costruire Convenzionati.

La variante urbanistica riconferma la parte centrale con la modalità del Permesso di Costruire Convenzionato PdC 1, regolamentato da apposita scheda normativa, di seguito riportata.

AT02 – residenziale

La variante urbanistica riconferma la previsione di trasformazione edificatoria ed in considerazione della consistenza delle aree sottopone lo stesso a Permesso di Costruire Convenzionato PdC2, regolamentato da apposita scheda normativa, di seguito riportata.

AT03 – residenziale

La variante urbanistica riconferma la previsione di trasformazione edificatoria ed in considerazione della consistenza delle aree sottopone lo stesso a Permesso di Costruire Convenzionato PdC3, regolamentato da apposita scheda normativa, di seguito riportata.

AT03 – residenziale e destinazioni complementari/ turistico- ricettivo

La variante urbanistica riconferma la previsione di trasformazione edificatoria ed in considerazione della estesa consistenza delle aree, delle molteplici proprietà, nonché delle esigenze di effettuare opere di urbanizzazione, sottopone lo stesso a Piano di Lottizzazione PA1, regolamentato da apposita scheda normativa, di seguito riportata.

AT05 – residenziale

La variante urbanistica restituisce alla rete ecologica i contesti di valore paesistico ed ambientale e mantiene l'edificabilità delle aree di completamento dell'edificazione esistente, in considerazione della minima consistenza del lotto, con titolo edilizio semplice nel piano delle regole.

AT06 – residenziale

La variante urbanistica ridefinisce, nell'ambito delle esigenze rilevate nel piano dei servizi, la previsione di aree da destinare ad attrezzature di interesse pubblico e generale a parcheggio, lungo via Carlazzo e mantiene l'edificabilità delle aree di completamento dell'edificazione esistente, in considerazione della minima consistenza del lotto, con titolo edilizio semplice, nel piano delle regole.

AT07–

L'intervento edificatorio è stato realizzato ed ultimato.

AT08 – residenziale

La variante urbanistica riconferma la previsione di trasformazione edificatoria ed in considerazione della consistenza delle aree sottopone lo stesso a Permesso di Costruire Convenzionato PdC9, regolamentato da apposita scheda normativa, di seguito riportata.

AT09– residenziale

L'intervento edificatorio è in fase di attuazione con Permesso di Costruire Convenzionato

AT10 – residenziale

La variante urbanistica restituisce alla rete ecologica i contesti di valore paesistico ed ambientale applicando il principio del "Bilancio Ecologico", recepisce il Permesso di Costruire Convenzionato a nord di via Figini e sottopone il comparto posto a sud di via Figini, corrispondente ad un'unica proprietà, a Permesso di Costruire Convenzionato PdC6.

AE1 – residenziale

La variante urbanistica conferma la previsione edificatoria urbanistica e suddivide il comparto in tre lotti di attuazione in aderenza alle singole proprietà- Comparto PdC 7 a nord di via Begna e Comparto Pdc 8 a e Pdc 8b a sud di via Begna.

AE2 – residenziale

L'intervento edificatorio è in fase di attuazione con Permesso di Costruire Convenzionato.

AE3 – residenziale

La variante urbanistica conferma la previsione edificatoria urbanistica e suddivide il comparto in due lotti di attuazione in aderenza alle singole proprietà- Comparto PdC 5a e Pdc 5b

1.2 B – LA RETE ECOLOGICA

Il comune di Corrido è situato sui ripiani morenici che ricoprono le ultime pendici del monte Colmen dei Carac e si estende lungo la destra orografica della Val Cavargna, allargandosi anche verso la Val Rezzo.

Il paese è contraddistinto prevalentemente da un assetto collinare/montuoso, con ondulazioni morfologiche abbastanza evidenti, e si sviluppa tra i 316 m s.l.m. (quota in prossimità della centrale idroelettrica) e i 1.353 m s.l.m. della vetta del Monte Mugetto. Il confine comunale si estende alle falde dei Sassi della Porta (1.311 m), del Monte del Mugetto (1.353 m) e del dosso Colmen dei Carac (1.094 m).

La notevole variabilità morfologica, caratterizzata dall'alternanza di monti e valli, definisce una varietà ambientale che contraddistingue questo territorio.

L'edificazione consolidata esistente è ubicata tra due "forre" generate dai torrenti il Cuccio e Rezzo, le cui gole determinano la morfologia del territorio.

Il paese presenta un nucleo abitato compatto, suddiviso in quattro frazioni tutte dislocate sul displuvio della forra del Cuccio: Bicagno, Cancellino, Molzano e Vesetto; vi sono inoltre diversi fabbricati sparsi che mantengono l'identità dell'origine rurale del luogo.

Il territorio è interessato dal passaggio di una faglia denominata Linea della Grona, che segue parallela la Linea Insubrica. Questa faglia, estesa tra la Val Sanagra e il Canton Ticino, attraversa Corrido in corrispondenza dei Sassi della Porta, vicino al Monte Crisello. La presenza di questa frattura spiega il mutamento geologico osservabile procedendo da Corrido a Buggiolo, frazione del comune di Val Rezzo.

Le aspre bastionate bianco-cineree in Dolomia Principale, vengono sostituite in modo repentino dagli scisti marrone-rossastro del Basamento Cristallino che compongono le testate delle valli Rezzo e Cavargna. Questo cambiamento si evidenzia con differenze ambientali sostanziali. Percorrendo la strada carrozzabile che da Corrido conduce a Buggiolo vi è, infatti, un mutamento radicale nella vegetazione: gli arbusti radi che vivono ancorati alle rocce calcaree vengono sostituiti da boschi e praterie.

Il territorio è caratterizzato da versanti mediamente acclivi, impostati su substrato roccioso carbonatico e dolomitico di età triassica ascrivibile alle formazioni della Dolomia Principale (Norico) ed al Gruppo dell'Aralalta (Norico medio), qui rappresentato dal Calcarea di Zorzino. La formazione rocciosa della Dolomia Principale si può osservare sopra i Monti di Gnino e costituisce l'ossatura dei Sassi della Porta, del Monte del Mugetto e del Sasso della Forca. Si interrompe a causa del passaggio della faglia "Linea della Grona".

Da segnalare la presenza di un grosso masso di Dolomia Principale staccatosi dalle guglie rocciose dei Sassi della Porta: si tratta del cosiddetto "Sass Custan", adagiato nel versante orientale della Valle dei Corbatt. La particolare caratteristica di questo masso, oltre alle notevoli dimensioni, è la presenza di un'ampia cavità, simile ad una caverna, che fungeva da riparo al bestiame quando ancora pascolava nella valle. Il masso è raggiungibile percorrendo il sentiero che dai Monti di Croc si inoltra nella Valle dei Corbatt.



Masso di Dolomia presso i Sassi della Porta



Sass Custan

Il Calcarea di Zorzino, si distribuisce dai Monti di Ponte al torrente Rezzo (centrale idroelettrica), a sud dei Monti di Gnino e nella forra dei torrenti Cuccio e Rezzo. Gli strati ricchi di fossili dello Zorzino si estendono lungo l'allineamento Monti di Ponte – Monti di Gnino – torrente Cuccio (presso la captazione idroelettrica).



Affioramento di Calcarea di Zorzino vicino ai Monti di Ponte



Stratificazione della roccia

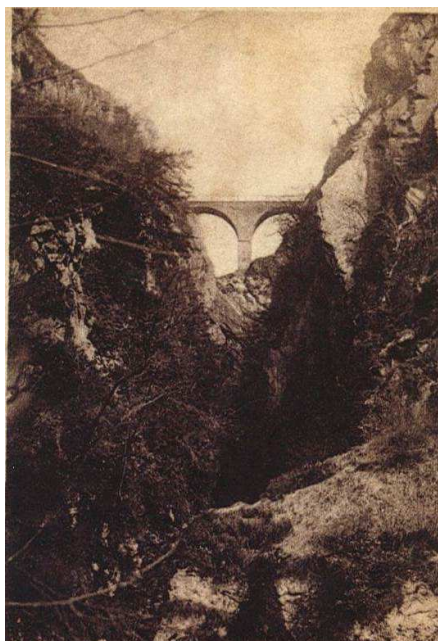
Si rileva inoltre la presenza di numerosi massi erratici, alcuni di notevoli dimensioni. Queste rocce sono facilmente rintracciabili nei sentieri che dai monti di Molzano conducono nella Valle dei Corbatt. Sopra alcuni di questi massi sono state individuate una serie di coppelle, piccole conche scavate nella roccia viva, risalenti probabilmente all'Età del Bronzo (II millennio a.C.) o all'Età del Ferro (I millennio a.C.).



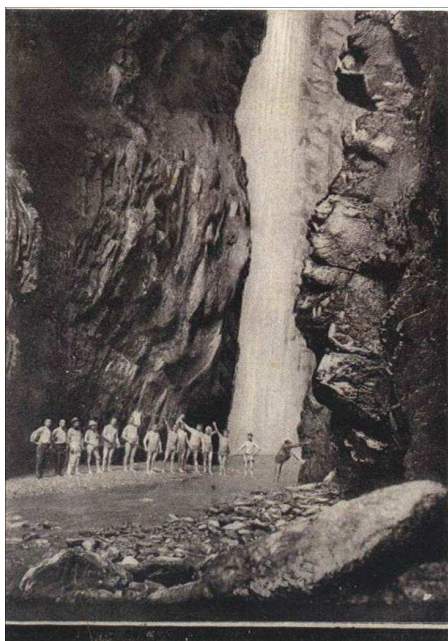
Gigantesco masso erratico nel versante occidentale della Valle dei Corbatt

L'Orrido del Cuccio

L'Orrido del Cuccio, scavato dall'omonimo torrente, è un'imponente forra che segna il confine tra Corrido e Carlazzo. Il torrente Cuccio nasce dal Pizzo di Gino, nel comune di San Nazzaro Val Cavargna, e scorre in direzione nord-sud nella Val Cavargna, sfociando nel Lago di Lugano a Porlezza. L'origine di questa forra è dovuta al mutamento della roccia che proprio in questo territorio cambia il suo aspetto: la morfologia accentuata della Dolomia Principale è seguita da una fascia blanda determinata dall'affioramento del Calcarea di Zorzino. Questo deposito, facilmente erodibile, è stato inciso dal torrente Cuccio. L'Orrido del Cuccio è completamente inaccessibile e pertanto può essere osservato solo dal Ponte del Saltone.



Orrido del Cuccio e Ponte del Saltone



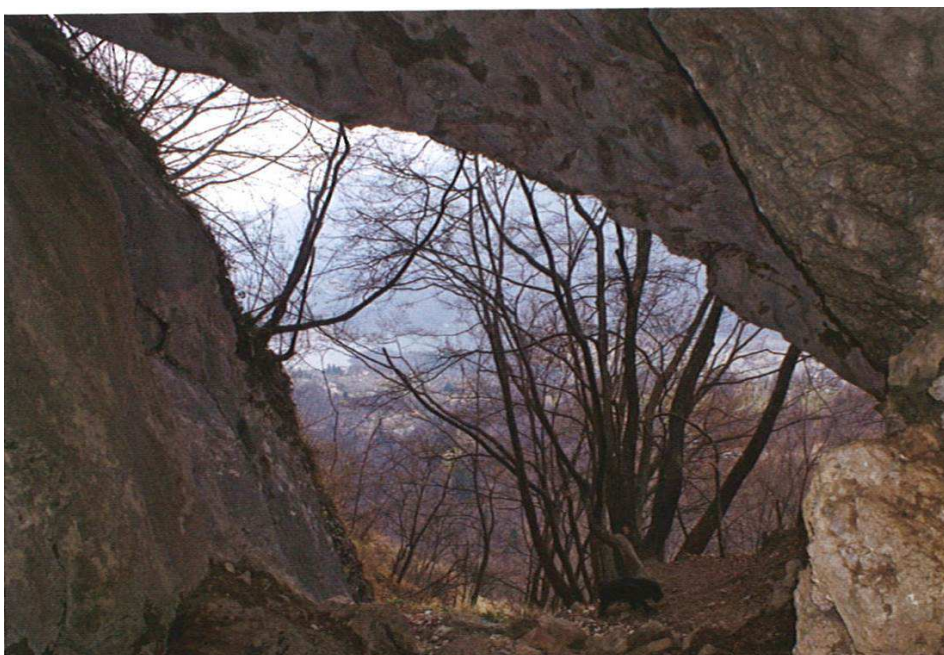
Cartolina d'epoca che mostra l'esplorazione della forra da parte degli operai impegnati nella costruzione del ponte

Le grotte

Il territorio presenta numerosi fenomeni legati all'erosione del calcare o della dolomia: la manifestazione più evidente è la formazione di grotte naturali. Il fenomeno carsico cessa in prossimità di Buggiolo, frazione del comune di Val Rezzo, a causa del passaggio della Linea della Grona a cui fanno seguito rocce di natura e origine diversa.

Il catasto speleologico lombardo segnala la presenza di alcune grotte di modeste dimensioni nei territori di Corrido e Carlazzo. Le cavità naturali presenti nel territorio di Corrido sono:

- Tana prima dello Zuccon della Ricula in località Alpe Riccola, presso il Monte del Mugetto
- Buca seconda dello Zuccon de la Ricula in località Alpe Riccola, presso il Monte del Mugetto
- Grotta sotto il Colmen dei Carac in località Cappella di via Forca, presso il Monte Colmen dei Carac



Grotta originatasi da un'ampia frattura nella Dolomia Principale. La caverna si apre nel versante orientale della valle dei Corbatt

Le calchere

Le calchere sono delle fornaci utilizzate in passato per la produzione della calce, ottenuta cuocendo le rocce calcaree estratte dagli affioramenti di calcare o dolomia. La loro diffusione è concentrata principalmente nella catena prealpina, dove è possibile reperire la materia prima. La necessità di utilizzare la pietra calcarea spiega la collocazione delle calchere a Corrido, concentrate nella zona a sud della "Linea della Grona" che divide le dolomie dalle rocce cristalline. A nord della faglia le rocce calcaree vengono sostituite dagli scisti, utili per la costruzione dei muri portanti della calchera. In genere le calchere sono collocate in prossimità di un torrente o vicino a valli o impluvi ed è necessaria la presenza limitrofa di appezzamenti boscosi di faggio, carpino o abete, utilizzati per ottenere la carbonella utile al funzionamento della fornace. Il territorio di Corrido presenta tutte queste indispensabili caratteristiche. Una delle calchere meglio conservate si trova a 1.050 m di quota, alle pendici dei Sassi della Porta, e per raggiungerla si sale dalla cappelletta detta "via della Forca". Un'altra calchera, detta "Furnas di Rogn" si trova in prossimità della "pineta di Corrido".

A partire dall'epoca fascista, in seguito alla piantumazione della pineta e al conseguente proliferare della cosiddetta processionaria dei pini, la "Furnas di Rogn" venne utilizzata per bruciare questi insetti parassiti chiamati localmente "Rogn".



Calchera situata nei pressi della Cappella di via Forca

Alpi, pascoli, boschi e Monti

Il territorio si distingue in diversi contesti territoriali la cui alternanza determina un'immagine di paesaggio dall'elevato valore ambientale. In tutta la zona montuosa dei laghi le attività locali erano regolate dal variare delle stagioni: la lavorazione dei coltivi attorno ai centri abitati, lo stanziamento di primavera e autunno ai "monti" dislocati tra i 600 ed i 900 m e la vita nelle "alpi" attorno ai 1.000 m, dove alcuni uomini si spostavano per il soggiorno estivo delle mandrie. La vita nell'alpeggio è legata all'utilizzo del territorio montano. Le alpi erano, e sono tuttora, di proprietà comunale, ed un piccolo gruppo di alpigiani le prendeva in affitto per la stagione estiva nei mesi di luglio e di agosto e "caricava l'alpe" riunendovi il bestiame (mucche, pecore e capre) dei singoli proprietari con un regolamento di conduzione legato alla produzione dei latticini. Le alpi presenti nel territorio erano l'alpe di Magetti e l'alpe di Ranciolo. Nel "Inventario dello Stato Patrimoniale del Comune" del 1904 i due alpeggi vengono citati entrambi, mentre nella carta dell'Istituto Geografico Militare al 25.000, risalente al 1937, figura solo l'alpe di Ranciolo.

Questa ultima era organizzata su due piani, ognuno con i propri spazi e la relativa funzione. Sul lato ovest del piano terra si trovavano la caratteristica stalla con volta a botte, ricovero per gli animali dopo il pascolo o durante le intemperie, e il "casel del lac", locale costruito appositamente per raccogliere le acque di una sorgente che sgorgava copiosa dalla parete rocciosa del lato nord dell'edificio (interrato).

Allo sbocco della sorgente l'acqua continuava a scorrere sul pavimento raccogliendosi in due canali naturali alti 20 cm; tali manufatti servivano per depositarvi le "conghie" contenenti il latte.

Il contatto tra le conghie e il latte era necessario per raffreddare il latte e creare la panna per affioramento. Il locale presentava un tetto a volta ed era munito di alcune aperture utili per rinfrescare l'ambiente interno.

Al piano superiore vi era un locale multiuso che oltre ad ospitare il malgaro era utile al completamento della lavorazione del latte. Nel lato sud dell'edificio vi era una fontana costruita per raccogliere l'acqua presente nelle vasche, dissetare il bestiame e lavare gli attrezzi del casaro. L'Alpe Ranciolo fu ridotta ad un rudere inglobato nella vegetazione fino al 2011, anno in cui, grazie all'utilizzo di fondi erogati dal bando "Grande Progetto di Montagna III lotto" distribuiti dalla Comunità montana Valli del Lario e del Ceresio, l'amministrazione comunale ha avviato un importante intervento di ripristino della struttura, compresa la costruzione di una strada di accesso. Intento dell'amministrazione comunale di Corrido è quello di trasformare l'Alpe Ranciolo in un centro didattico per le scuole, i turisti e gli appassionati.



Lavori di ristrutturazione all'Alpe Ranciolo (estate 2011)



Alpe Ranciolo nel 2012

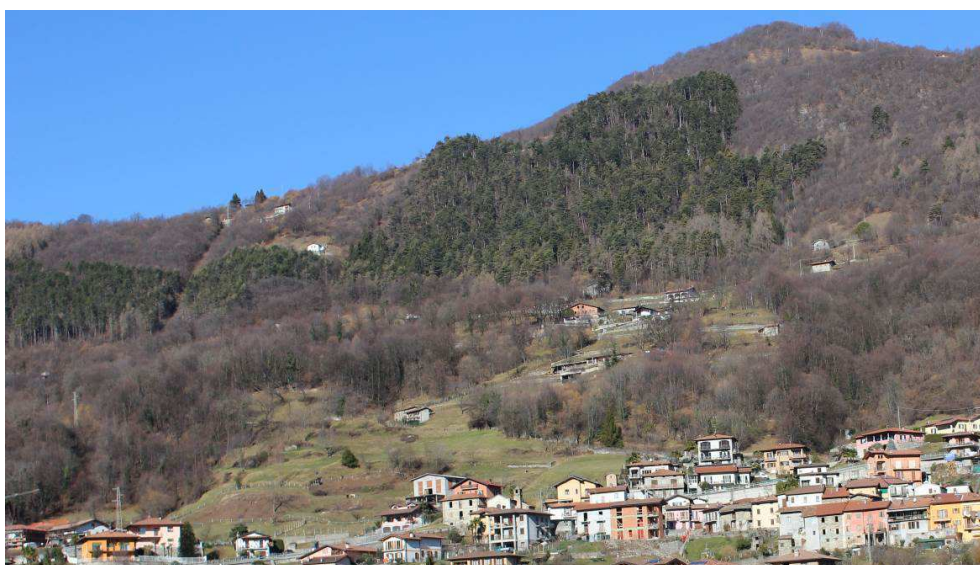
Da

documenti conservati presso l'Archivio Comunale si evince, inoltre, che nel 1854 esisteva un alpe di Lamiola di cui oggi non vi sono tracce.

Dopo i pascoli, il bosco costituiva la seconda ragione di vita del paese: il taglio della legna serviva per il “focolare” e per la vendita con entrate dirette. Buona parte del bosco, così come per i pascoli, era di proprietà comunale. Tra le essenze presenti sul territorio, i faggi e i castani sono dotati di un legname ottimo per fornire il carbone di legna: nei boschi, pertanto, funzionavano parecchie carbonaie. Al taglio dei boschi soprintendeva la Pubblica Autorità, disponendone le modalità ed i destinatari.

Da sempre gli ambiti boscati svolgono un'indispensabile funzione protettiva e sono un valido mezzo per la difesa del suolo dai dilavamenti e dalle erosioni, contro l'insorgere di frane. Le piante, inoltre, svolgono un'importante azione di consolidamento delle pendici montane ed un valido ostacolo alle piene e alle alluvioni nei fondo valle e nelle pianure. Proprio per questo motivo è molto importante tutelare boschi e montagne.

La tavola 3 “Tipi Forestali” del Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.) della Comunità Montana Valli del Lario e del Ceresio evidenzia le seguenti categorie e tipologie forestali nel territorio di Corrido: Acero taglio frassineto, Castagneto, Faggeta, Impianto artificiale, Orno-ostrieto e Pineta.



Vista della pineta

Nei secoli scorsi, quando le risorse erano essenzialmente quelle locali e la gente seguiva il ciclo relativo all'allevamento del bestiame, le sedi di mezza stagione, ovvero i Monti, erano numerose e frequentate. Su dossi e pianori liberi dal bosco, ben esposte al sole, raggruppate ed in collegamento tra loro, le cascate, le stalle e i fienili ospitavano le famiglie fino a che il bestiame trovava erba sufficiente per la pastura. Nel rilevamento del Catasto Teresiano, effettuato tra il 1718 e il 1721, sulla montagna di Corrido figurano il monte Fignone, il monte di Cola, il monte detto il Colore, il monte di Colma, quelli della Colma di Signone e della Cima di Cola. I nomi di questi monti non figurano più nella Carta dell'Istituto Geografico Militare del 1937, dove se ne trovano invece altri: monti di Ponte, monti di Guin, monti Croc, monti Scalé e monti Guasto.

I corsi d'acqua

I corsi d'acqua più significativi che interessano il territorio comunale sono il torrente Rezzo, che attraversa il territorio da nord a sud costeggiando per un breve tratto il confine con Porlezza, e il torrente Cuccio, che scorre a confine con il comune di Carlazzo.

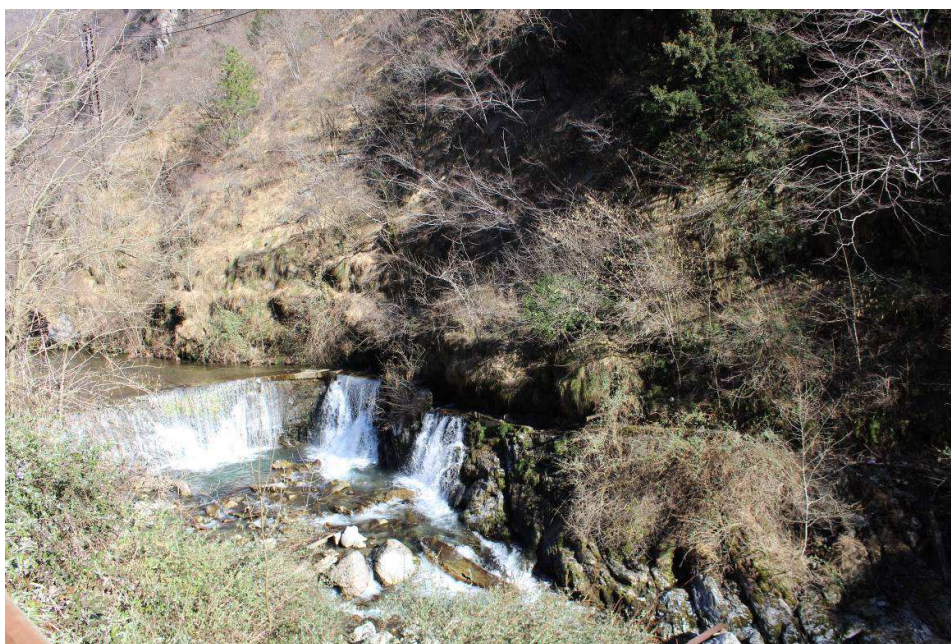
Il torrente Rezzo nasce dal Monte Cucco a quota 1586 m s.l.m., sfociando dopo non molti chilometri dalla sua sorgente nel lago di Lugano a quota 272 m s.l.m..

Il torrente Cuccio nasce dal Pizzo di Gino, nel comune di San Nazzaro Val Cavargna e scorre in direzione nord – sud nella Val Cavargna, sfociando nel Lago di Lugano a Porlezza. Particolarmente scenografico è l'orrido che si estende tra l'abitato di Corrido e quello di Carlazzo, pienamente godibile dal "Ponte del Saltone" posto sulla strada carrozzabile che unisce le due città. Nel 1911 una violentissima e distruttiva alluvione colpì la zona e il conseguente straripamento del Cuccio provocò la distruzione del Mulino Mambretti (ricostruito nel 1912) e danni ingenti alla città di Porlezza.

Nel primo Novecento le acque del Cuccio furono captate per produrre energia elettrica attraverso la costruzione della centrale idroelettrica di San Pietro Sovera.

Data l'importanza che le acque pubbliche rivestono rispetto agli aspetti di pianificazione del territorio, sono stati adeguatamente indicati in cartografia (tavola 5 "Vincoli") i percorsi dei corsi d'acqua superficiali con le relative fasce di rispetto individuate ai sensi del D. Lgs. 42/2004, art. 142, lettera c. Da ovest ad est i corsi d'acqua più importanti sono:

- Valle Riccola e Fiorina (n° 15)
- Torrente Rezzo (n° 13)
- Valle dei Corbatte l'Osteria (n° 25)
- Torrente Cuccio (n° 17)



Torrente Cuccio nei pressi della Centrale idroelettrica

I sentieri e gli itinerari storici

Il territorio comunale non è interessato dal passaggio dei più importanti itinerari escursionistici del Lario quali la Via dei Monti Lariani e l'Alta via del Lario, in quanto risultano troppo decentrati rispetto al comune stesso. Ciò nonostante è possibile stabilire un collegamento tra la Via dei Monti Lariani e la bassa Val Rezzo. La Via dei Monti Lariani è un lungo percorso escursionistico che da Cernobbio collega le località disseminate lungo le montagne della sponda occidentale del Lago di Como, giungendo fino a Sorico dopo un tragitto di 125 km. La notevole lunghezza del percorso ha imposto una suddivisione in quattro tappe: Tratta 1_Cernobbio – Valle d'Intelvi, Tratta 2_Valle d'Intelvi – Menaggio, Tratta 3_Val Menaggio – Valle Albano e Tratta 4_Valle Albano – Sorico. La tratta che indirettamente interessa il comune di Corrido è contrassegnata dal segnavia numero 3. Diramazione di questo sentiero è il Sentiero delle Quattro Valli, così chiamato perché attraversa quattro valli: Val Sanagra, Val Cavargna, Val Rezzo e Valsoda. Tale itinerario, altamente panoramico, collega il Lario al Ceresio con arrivo a Dasio, sopra il Lago di Lugano. Passando tra le valli Rezzo e Valsoda, esso rappresenta il punto di collegamento tra la rete sentieristica del Lario e quella di Corrido. In particolare, il settore di congiunzione è rappresentato dall'abitato di Buggiolo oppure dall'Alpe Riccola.

Corrido è il punto di partenza di alcuni itinerari di valore naturalistico e paesaggistico poco conosciuti, capaci di favorire la fruizione turistica e ricettiva del territorio.

La parte montana del comune è caratterizzata, infatti, dalla presenza di un numero considerevole di sentieri che permettono di raggiungere i comune limitrofi attraversando i boschi.

L'itinerario turistico più conosciuto, attrezzato con aree di sosta, pannelli didattici e segnaletica, è sicuramente il percorso Pineta – Buggiolo, che prende avvio dalla località Pineta Ponte di Basso, in comune di Corrido, e si eleva fino a raggiungere l'abitato di Buggiolo, in comune di Val Rezzo.

Grazie alla sua felice collocazione, questo itinerario presenta, nel suo procedere, numerosi punti panoramici dai quali è possibile ammirare, seppur a tratti, la Val Menaggio e i tre bacini lacustri che la ritmano. Il primo belvedere si affaccia sul Lago di Piano e sull'area compresa nella Riserva Naturale; dai due successivi "balconi" si possono osservare Porlezza e il Lago di Lugano, mentre, proseguendo nell'ascesa, la vista può spaziare su Grandola ed Uniti e il Lario e, da ultimo, sulla Valsolda: Campo Marzio, Alpe Riccola, Dasio.

Tra gli itinerari storici segnaliamo il percorso, già evidenziato a partire dal Catasto Lombardo – Veneto, che dalla frazione di Molzano si dirige verso il comune contermina di Carlazzo.

In considerazione dell'elevata naturalità e valore paesaggistico attribuibile al territorio comunale, numerosi sono gli scorci panoramici dai quali è possibile godere di suggestive visuali sia verso il Lago di Lugano e il lago di Piano, sia verso le quinte montagnose che fanno da sfondo. A tal proposito il P.T.C. della provincia di Como individua un punto panoramico meritevole di tutela in virtù delle visuali di rara bellezza capaci di regalare: si tratta del Punto Panoramico Vesetto collocato in cima allo sperone su cui si eleva la parrocchiale dei SS. Materno e Martino.



Vista verso Porlezza e il Lago di Lugano



Vista verso il Lago di Piano

Dal piazzale antistante la Chiesa si possono ammirare, oltre ai laghi cui fa da sfondo la lontana Grigna, tre delle quattro frazioni di cui si compone Corrido: Molzano, Cancellino e Bicagno.

La conformazione geomorfologica del territorio, la presenza di emergenze ambientali quali le vaste aree boscate, il Lago di Lugano e di Piano e gli elementi di valore storico-architettonico, costituiti dai centri storici e da alcuni edifici di pregio, configurano visuali d'insieme e quadri paesaggistici dei quali si può godere semplicemente percorrendo la Strada Provinciale 11 che, diramandosi dalla Strada Statale 340 Regina, si snoda da sud verso nord attraversando l'intero territorio comunale.

Studio tecnico arch. Marielena Sgroi

1.2C - IL PIANO DELLE REGOLE ED IL PIANO DEI SERVIZI

Il Piano delle Regole ed Il Piano dei Servizi definiscono i criteri di intervento relativi al tessuto urbano consolidato ed al sistema dei servizi comunali e sovralocali.

Il Piano delle Regole detta disposizioni in relazione ai singoli interventi edilizi attraverso le norme tecniche di attuazione, in queste ultime sono inoltre contenuti i dispositivi regolamentari inerenti gli ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato rispetto ai quali la variante urbanistica ha riconfermato la definizione edificatoria consolidata della strumentazione vigente.

In relazione alle esigenze determinate dal piano dei servizi rivolte in prevalenza alla localizzazione di aree da destinare a spazi per la sosta ed in parcheggio in ambiti territoriali che rilevano delle significative carenze, sono stati sottoposti a permesso di costruire convenzionato alcuni ambiti interni al tessuto urbano consolidato.

Nella costruzione del quadro conoscitivo è stato effettuato degli approfondimenti relativi ai nuclei storici di antica formazione attraverso la redazione di apposita relazione storica e a seguito della consultazione delle mappe catastali storiche risalenti al Catasto Teresiano (1722), Catasto Lombardo Veneto (1861-1883) e Catasto Lombardo Veneto aggiornamenti (1904-1905) sono state redatti gli elaborati delle soglie storiche dell'edificazione. Quanto sopra è funzionale alla redazione di un piano di dettaglio dei vecchi nuclei con una definizione della modalità di intervento per i singoli edifici, nonché per la delimitazione degli ambiti territoriali qualificabili come nuclei di antica formazione.

Di significativa importanza paesaggistica sono nuclei storici delle singole frazioni di Bicagno, Cancellino, Molzano e Vesetto, oltre che il nucleo di Pragno dei quali si può ancora leggere l'impianto originario risalente al catasto teresiano del 1700 e gli edifici di architettura rurale presenti nel territorio montano, i quali acquisiscono un valore simbolico culturale poiché strettamente connessi ad un utilizzo del territorio montano ai fini agricoli. I nuclei storici sono caratterizzati da un susseguirsi di angoli pittoreschi con fontane, cappelle e scorci panoramici di notevole bellezza; il vecchio nucleo di Vesetto è raccolto ai piedi della Chiesa Parrocchiale dei SS. Materno e Martino, ubicata su un alto sperone a strapiombo sul torrente Cuccio.

L'edificio religioso è un rifacimento tardo cinquecentesco di una costruzione preesistente e conserva al suo interno tele risalenti al XVII e XVIII secolo, affreschi e paliotti in scagliola policroma anch'essi di epoca barocca, opera dei "magistri intelvesi". Essa costituisce senza dubbio il cuore del patrimonio storico-artistico di Corrido. Dal sagrato della chiesa si può godere di un vasto panorama verso i laghi di Lugano e di Piano, cui fa da sfondo in lontananza la Grigna.

Le altre strutture religiose presenti sul territorio comunale sono: la Chiesa di San Benedetto in località Molzano, la Chiesa di San Antonio da Padova in località Cancellino e la Chiesa di San Antonio Abate nella frazione di Bicagno.

Il progetto di variante ridefinisce a seguito degli approfondimenti di dettaglio effettuati in loco, la fascia di rispetto delle Chiese, che trovano riferimento nell'art. 18 delle N.T.A del P.T.C.P. della provincia di Como.

Il Piano dei Servizi riconosce i servizi esistenti e fornisce delle indicazioni di tipo previsionale in relazione alle esigenze future, regolamentando i parametri edilizio ed urbanistici e le modalità di intervento.

Il progetto di variante, a seguito dell'analisi dei servizi e delle strutture esistenti ha rilevato ed individuato le opere pubbliche che risultano strategiche rispetto alla viabilità ed ai servizi, sia per la popolazione residente e fluttuante.

In particolare il progetto urbanistico elimina le previsioni di aree standard contenute nella pianificazione vigente che si identificano in ambiti territoriali appartenenti alla rete ecologica provinciale quale aree boscate e/o agricole scoscese.

Il piano dei servizi identifica principalmente contesti interni al tessuto urbano consolidato dove si rileva l'esigenza di realizzare spazi da destinare a parcheggio pubblico, per i quali vi è una concreta possibilità di attuazione anche in riferimento alla morfologia dei luoghi.

2- LE POLITICHE DI INTERVENTO PER I DIVERSI SISTEMI FUNZIONALI: LE AZIONI DEL P.G.T. E LE SCELTE DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE COMUNALE

Il progetto della variante urbanistica coinvolge il DOCUMENTO DI PIANO per quanto concerne il progetto ambientale – paesistico, la rete ecologica comunale ed articola il territorio con un maggior dettaglio e coerenza rispetto allo stato dei luoghi, alle esigenze della popolazione ed al progetto del piano dei servizi.

Hanno costituito riferimento iniziale il recepimento dei contenuti, relativi al territorio, della pianificazione sovraordinata Piano Territoriale Regionale di cui è in corso l'aggiornamento alla L.R. 31/2014 e Piano Paesistico Regionale nella sua revisione del Piano Paesistico 2017, Il Piano Regionale della Mobilità Ciclistica; il Piano Territoriale Provinciale ed il vigente Piano di Indirizzo Forestale (PIF), dal Piano del SIC della Palude di Albate.

Il quadro di riferimento è altresì definito dalla studio geologico comunale, dal Piano Alluvioni, dall'aggiornamento dello studio acustico

Nella stesura degli indirizzi strategici che hanno costituito la linea guida nella stesura della nuova pianificazione urbanistica sono stati declinati i suddetti contenuti anche tenendo in debita considerazione l'analisi ricognitiva preliminare del quadro di riferimento di analisi.

Sono poi stati effettuati i necessari approfondimenti di settore riportati in sintesi nel quadro conoscitivo sovraesposto, nel quale si è voluto rappresentare l'elevato valore naturalistico ed ambientale del territorio montano.

Le risultanze delle analisi, confrontate con i contenuti propri del vigente strumento urbanistico e con i nuovi dispositivi normativi e regolamentari, introdotti dalla L.R. 31/2014 così come modificati dalla L.R. 16/2017 hanno costituito gli elementi di riferimento per la costruzione del progetto urbanistico di variante urbanistica

Si è rilevata inoltre l'esigenza, ancora più pressante in un territorio con le caratterizzazioni diversificate ed articolate rilevate, di procedere ad una pianificazione urbanistica che tenesse nella giusta considerazione anche gli aspetti ambientali e paesaggistici del territorio.

I suddetti studi di settori hanno approfondito gli indicatori paesaggistici ed ambientali già definiti nei citati piani paesistici sovraordinati, oltre che nei contenuti paesistici con una particolare attenzione agli aspetti simbolico - storici ed ambientali oltre che alle criticità morfologico- territoriali, con lo scopo di pianificare al meglio il territorio, ed ambientale della rete ecologica propri del Piano Paesistico Regionale e Piano Territoriale Provinciale

L'approccio pianificatorio ha consentito di rendere il progetto di variante di P.G.T. sostenibile da un punto di vista ambientale – sociale ed economico da parte delle considerazioni, condivise nel percorso, da parte della Valutazione Ambientale Strategica.

2.1 – DOCUMENTO DI PIANO : IL PROGETTO

La finalità principale e la maggiore attenzione posta nella progettazione della variante del P.G.T. è rivolta alla pianificazione urbanistica paesistica e naturalistica del territorio agricolo e degli ambiti boscati appartenenti alla rete ecologica.

Il progetto degli ambiti montani ha interconnesso le informazioni derivate dagli approfondimenti , riproposti in sintesi , rispetto alle relazioni di settore del quadro conoscitivo, al fine di rappresentare come risulta essere di significativa importanza porre in essere delle azioni volte ad incentivare una promozione del territorio turistico- ricettiva, nell'ambito della salvaguardia ambientale dei contesti, nonché il mantenimento testimoniale degli edifici di architettura rurale montana , quale presidio e prevenzione della vivibilità del territorio montano.

Nella rappresentazione delle percorrenze sentieristiche si sono evidenziati i possibili collegamenti dei percorsi interni al territorio comunale con la viabilità di interesse storico e paesaggistico, prossima allo stesso, identificabile nel territorio dei comuni contermini.

La pianificazione urbanistica recepisce la delimitazione degli abiti boscati, così come definita nel piano di indirizzo forestale di recente approvato dalla comunità montana.

Nel testo delle norme tecniche di attuazione del piano delle regole verranno recepiti le norme tecniche di dettaglio unitamente ai disposti regolamentari vigenti in materia.

Nell'ambito del Piano delle Regole verranno introdotti dei disposti normativi e regolamentari per il recupero del patrimonio edilizio esistente che si può qualificare come "architettura rurale montana" per il recupero con uso temporale stagionale degli edifici, al fine di preservare il valore simbolico degli stessi.

Il progetto del documento di piano prevede altresì la valorizzazione delle percorrenze di valore storico e delle visuali paesistiche significative attraverso l'apposizione di coni di visuale paesaggistici. Di particolare rilievo il punto panoramico identificato dal Piano Provinciale in località "Vesetto".

I principi guida che hanno definito il progetto urbanistico volto ad una possibilità di sviluppo sostenibile del territorio, che ineriscono alle previsioni contenute nel **Documento di Piano**, possono essere meglio esplicitate in sintesi nei punti di seguito indicati :

- a) revisione sostanziale dei criteri di perequazione e compensazione vigenti al fine della redazione di un progetto degli ambiti di completamento sostenibile e coerente con la situazione economica contemporanea e con la caratterizzazione territoriale del comune con pochi abitanti.
- b) redazione di un progetto di rete ecologica comunale che valorizzi gli habitat e gli ambienti ad elevata naturalità al fine della promozione del territorio ai fini turistico- ricettivi, nell'ambito della salvaguardia dei contesti, nonché del recupero dell'ambiente montano quale azione di prevenzione alla dismissione anche dell'attività degli alpeggi e delle attività agricole, seppur di natura familiare.
- c) recepimento del piano di indirizzo forestale (PIF) redatto dalla Comunità Montana e di recente approvazione.
- d) valorizzazione del sistema idrogeologico e dell'Orrido – Forra del Torrente cuccio a confine con il comune di Carlazzo.
- e) individuazione di un progetto di rete di mobilità leggera, per la creazione di interconnessioni tra i percorsi pedonali appartenenti ai contesti edificati con la sentieristica montana ed i tracciati storici e paesaggistici di interesse sovralocale.
- f) Identificazione del sistema fluviale e del reticolo idrico principale e minore ed identificazione delle criticità idrogeologiche anche rispetto al piano alluvioni, oltre a criticità puntuali strettamente connesse ad ambiti già edificati ed oggetto di trasformazioni edilizie.

2.2 – PIANO DEI SERVIZI PIANO DELLE REGOLE: IL PROGETTO

IL PROGETTO DEL PIANO DEI SERVIZI E DEL PIANO DEI SERVIZI

Il progetto urbanistico del tessuto urbano consolidato ha prestato una particolare attenzione al progetto della “città pubblica” strettamente connessa al progetto del piano dei servizi, alla razionalizzazione della rete viaria e all’adeguamento della previsione di nuovi tracciati di significativa importanza per il territorio.

Gli approfondimenti effettuati rispetto al patrimonio pubblico esistente oltre ai rilievi sul campo hanno messo in evidenza le carenze e le necessità concrete della popolazione residente.

Il progetto del piano dei servizi si pone la finalità di realizzare interventi strategici volti al miglioramento della vivibilità del paese e a colmare le carenze rispetto ai servizi esistenti pubblici e privati, nonché a rispondere alle esigenze della popolazione.

Uno dei criteri di perequazione introdotti prevede la realizzazione da parte dei soggetti attuatori degli interventi di completamento, sottoposti a permesso di costruire convenzionato a titolo di perequazione o a scomputo degli oneri concessori primari la realizzazione di opere pubbliche in particolare parcheggi pubblici.

E’ indispensabile definire nell’ambito di un progetto unitario d’insieme la realizzazione delle opere pubbliche poste in carico ad ogni comparto, poiché ciò consente di non lasciare al singolo intervento edificatorio la libertà di localizzazione e realizzazione degli spazi pubblici che, in tal modo non diventano aree di risulta, rispetto al progetto dell’intervento privato.

In particolare si riportano di seguito i principali interventi progettuali previsti nell’ambito del progetto della viabilità e del piano dei servizi

A) LA RAZIONALIZZAZIONE DELLA RETE VIARIA

Mobilità e mobilità leggera

Il progetto di piano riporta i tracciati pedonali esistenti, integrati con i nuovi percorsi in progetto.

La finalità che si è posta il progetto è stata quella di creare un sistema di mobilità urbana leggera che si potesse collegare con le strade consortili e/o la sentieristica così da poter mettere a sistema una fruizione di carattere sovracomunale che interessa l’intero territorio nelle proprie peculiarità ed i comuni contermini.

B) – Parcheggi pubblici e privati di uso pubblico

A seguito dei rilievi effettuati è stata effettuata una puntuale schedatura dei parcheggi esistenti ed, in relazione della fruizione dei servizi pubblici sono stati individuati dei contesti territoriali dove si rilevava l’esigenza di individuare nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, in considerazione della significativa carenza.

In particolare sono stati individuati alcuni spazi da destinare a parcheggio nell'ambito di espansione denominato P.L. 1 , a sud dell'adeguamento stradale di via Bello, e nel Pdc 1 ad ovest di via Cancellino e in località Vesetto, in continuità a dei parcheggi esistenti.

Altre aree da destinare a parcheggio in progetto sono state individuate a sud di via Carlazzo e a sud di via Caravaggio.

Nei disposti normativi del Piano delle regole verrà riservata una particolare attenzione a rendere possibile, la realizzazione di posti auto privati al servizio delle abitazioni esistenti, al fine di dare continuità agli interventi realizzati nel corso degli anni.

C) Opere pubbliche e valorizzazione dei servizi esistenti

Il progetto dei servizi prevede la modifica dei disposti normativi e regolamentari contenuti nel testo delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole al fine di poter dare attuazione agli interventi previsti nel piano dei servizi

IL PROGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE

La finalità principale che si è posta la variante di P.G.T. è il completamento del tessuto consolidato esistente attraverso l'introduzione di disposti normativi e regolamentari anche perequativi coerenti con la realtà di appartenenza, idonei al completamento degli interventi già in corso di attuazione, nonché l'introduzione di titoli abilitativi convenzionali ove si rileva l'esigenza della realizzazione di opere pubbliche.

Il progetto urbanistico del piano delle regole è accompagnato da indicazioni progettuali volte alla conservazione della memoria storica ed architettonica di elementi simbolici e di valore paesistico ed ambientale presenti sul territorio comunale.

Il progetto del piano dei servizi si interconnette con la rete ecologica urbana ed i collegamenti di sistema con gli ambiti appartenenti alla rete ecologica esterni al tessuto urbano consolidato. E' stato redatto un progetto volto all'inserimento di elementi qualificanti da un punto di vista naturalistico all'interno del tessuto urbano consolidato allo scopo di creare delle interconnessioni con la rete ecologica esterna.

Il tessuto urbano consolidato si caratterizza per la significativa presenza di nuclei storici e gli edifici di architettura rurale montana.

Al fine di valorizzare il patrimonio storico è stato effettuato uno studio di dettaglio rilevando ogni singolo edificio dei nuclei di antica formazione e definendo per ciascuno le modalità di intervento.

Nell'ambito del territorio comunale si è rilevata la presenza di edifici di particolare rilevanza architettonica- storica ed ambientale i quali hanno un valore simbolico e debbono rimanere nella propria percezione visiva e pertanto vengono sottoposti dal piano a disposti normativi di tutela.

La variante riconosce un ambito territoriale caratterizzato dalla presenza di ville con giardino classificando i contesti in ambito RV- Residenze con contesti a verde di valore ambientale

Attorno ai nuclei di antica formazione si è sviluppata una prima edificazione residenziale con una densità edilizia piu' intensiva classificati dalla variante urbanistica in ambito R1- Residenziale Intensivo, mentre vi è un'edificazione successiva e piu' recente classificata in ambito R2- Residenziale esistente e di completamento, vi è inoltre una edificazione di tipo rado RV- Residenze con contesti a verde di valore ambientale che si identifica in ambiti territoriali posti a nord di via Val rezzo, in prossimità di ambiti di rete ecologica.

La lettura del quadro conoscitivo ci ha illustrato la storia e le motivazioni economiche che hanno determinato il costruito esistente. Gli studi di settore a supporto del piano quali lo studio idrogeologico e del reticolo idrico minore, la zonizzazione acustica, lo studio paesistico ed in primis fra tutti le indicazioni fornite dai piani sovraordinati hanno costituito dei punti di riferimento importanti anche per la determinazioni di scelte ed azioni di politica urbanistica condivise e sostenute anche dalla VAS.

Il principio fondamentale su cui si basa il progetto di piano è il contenimento di consumo di suolo, nell'ambito delle esigenze della popolazione residente di realizzare abitazione atte a rispondere alle proprie esigenze ed il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

La variante urbanistica ha ridefinito attraverso delle puntuali schede normative gli ambiti sottoposti a permessi di costruire convenzionati, mantenendo la suddivisione tra ambiti che afferiscono al Documento di Piano, poiché di espansione e/o completamento esterno dell'edificazione esistente, mentre altri essendo aree di completamento, interne al tessuto urbano consolidato, afferiscono al Piano delle Regole.

Nell'ambito dei suddetti comparti sono stati rimodulati i criteri di perequazione con un adeguamento alla situazione economica contemporanea e, ove necessario, è stata prevista, quale alternativa al pagamento al comune dei contributi perequativi e concessori, la realizzazione di adeguamenti stradali e/o nuova viabilità prevista in progetto dello studio viabilistico comunale o, in alternativa la realizzazione di opere pubbliche al servizio della collettività.

Per i contesti appartenenti al documento di piano è stata prevista la realizzazione di una volumetria minima, parametrata all'indice edificatorio vigente in tutto il territorio comunale, per la quale è stato stabilito un onere perequativo equiparato alla realtà contemporanea.

Nel caso di realizzazione di una volumetria che prevede il raggiungimento del parametro massimo dovrà essere corrisposto al Comune, per la differenza di volumetria aggiuntiva un onere perequativo pari al doppio.

Gli ambiti interclusi e di completamento del tessuto urbano consolidato sono sottoposti alla preventiva redazione di Permesso di Costruire Convenzionato, ai quali sono stati conferiti indici edificatori adeguati rispetto ai contesti in cui i medesimi sono inseriti.

Lo strumento del Permesso di Costruire Convenzionato in taluni casi è stato utilizzato con la finalità di integrare la realizzazione delle opere pubbliche funzionali al miglioramento del piano dei servizi; in altri casi si è reso necessario al fine di poter consentire al privato di dare attuazione agli interventi, che diversamente se compresi in comparti di più vaste dimensioni con molteplici proprietà non avrebbe permesso di addivenire ad un accordo unitario, in considerazione delle differenti esigenze dei soggetti interessati.

La definizione dei singoli comparti è riportata nella parte descrittiva di ogni scheda normativa.

3 – LA PROGETTAZIONE DELLA VARIANTE DI P.G.T. IN RELAZIONE AI CRITERI DI COMPENSAZIONE E PEREQUAZIONE

La scelta operata dal piano è stata quella di progettare il recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso la redazione di un piano di dettaglio dei nuclei di antica formazione, il quale definisce puntuali modalità di intervento per il recupero di ogni singolo edificio, semplificando in tal modo la procedura per la realizzazione degli interventi rispetto al consistente patrimonio storico presente nel comune.

Le esigenze di nuova edificazione sono garantite dalla revisione degli altri ambiti di completamento, definiti attraverso un nuovo progetto urbanistico di contenimento di consumo di suolo, definito nell'ambito della variante urbanistica.

Il progetto urbanistico sottopone inoltre dei comparti di completamento del tessuto urbano consolidato a piano di recupero in considerazione della sensibilità dei luoghi oppure dalla esigenza di adeguamento della viabilità e/o integrazione dei servizi pubblici.

Gli indirizzi del piano, le strategie e le azioni poste in essere sono già state ampiamente illustrate nei precedenti capitoli, a seguito vengono descritti i criteri di compensazione introdotti, ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e della L.R. 31/2014 per la redazione della variante al vigente P.G.T. di Corrido.

La variante urbanistica ha introdotto, laddove non si rilevi l'esigenza in loco di realizzare opere pubbliche o viabilistiche a titolo di scomputo degli oneri concessori primari e/o compensazione un contributo perequativo per la realizzazione di opere pubbliche previste nel piano dei servizi e/o nel piano triennale delle opere pubbliche pari a €/mc.15,00 qualora venga applicato l'indice edificatorio minimo e di €/mc. 30,00 qualora venga applicato l'indice edificatorio massimo, in coerenza con la realtà contemporanea al fine di rendere gli interventi edilizi sostenibili da un punto di vista economico.

Il progetto di piano prevede l'attuazione degli interventi pubblici strategici del piano dei servizi attraverso la perequazione e/o compensazione e lo scomputo oneri concessori, posti in capo ai singoli comparti che hanno subito trasformazioni urbanistiche da cui hanno tratto dei benefici economici privati.

La collettività che non ha goduto dei suddetti privilegi trae un beneficio dalla realizzazione delle opere pubbliche che migliorano la qualità della vita del comune ed in generale i servizi.

Sono inoltre stati individuati i comparti di completamento, per i quali non risulta essere necessaria l'individuazione di aree ed attrezzature di uso pubblico e generale parcheggi al servizio della collettività con valenza pubblica e pertanto si richiede la monetizzazione; le somme introitate dal Comune verranno utilizzate per realizzare opere pubbliche in porzioni di territorio che ne rilevano la necessità.

Alcune aree e lotti intercluse sono ubicati in contesti che manifestano una significativa carenza di spazi per il parcheggio. Nella suddetta casistica il progetto di piano ha previsto la realizzazione di parcheggi pubblici in loco con lo scopo di rendere sostenibile gli interventi.

4 - DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO SINTESI CAPACITA' EDIFICATORIA DEL PIANO

Il progetto che ha interessato la ridefinizione dell'azzoneamento del tessuto urbano consolidato, nel suo complesso ha definito una riduzione degli indici edificatori, andando a rappresentare lo stato rilevato del tessuto urbano consolidato. Quanto sopra anche in relazione al ruolo che i contesti assumono rispetto al progetto della rete ecologica comunale.

Dal confronto effettuato tra la vigente strumentazione urbanistica e la nuova proposta di azzonamento di variante, nelle valutazioni che afferiscono al tessuto urbano consolidato rileva una riduzione del consumo di suolo e della popolazione insediabile rispetto alle capacità insediative residua.

Il vigente piano del governo del territorio utilizza un parametro pari a 105 mq/ab.

La variante della strumentazione urbanistica vigente considera un parametro di 150 mq/ab. Al fine della definizione dell'incremento degli abitanti derivanti dalla nuova pianificazione urbanistica.

La popolazione residente a Corrido al 31.12.2017 è pari a 828 abitanti.

SINTESI CAPACITA' EDIFICATORIA DEL PIANO

• Abitanti residenti al 31.12.2017	828 abitanti
• Abitanti derivanti dai volumi residui da P.G.T. in attuazione	
- PA in fase di attuazione	
4.335 mc : 150 mc/ab = 28,90 abitanti	29 abitanti
• Abitanti derivanti da ambiti di espansione e completamento previsti da P.G.T.	
- Ambiti di espansione del Documento di Piano	
14.145 mc : 150 mc/ab = 94,3 abitanti	95 abitanti
- Ambiti di completamento del Piano delle Regole	
3.848 mc: 150 mc/ab = 25,65 abitanti	<u>26 abitanti</u>
TOTALE	121 abitanti
<u>TOTALE</u>	<u>150 abitanti</u>
<u>TOTALE ABITANTI ESISTENTI CON ABITANTI INSEDIABILI A SEGUITO DELLA VARIANTE AL P.G.T.</u>	<u>TOTALE</u> <u>978 abitanti</u>

La variante prevede un incremento di 121 abitanti paria a + 14,61 % rispetto ai residenti al 31.12.2017

Rispetto alla validità del piano (5 anni) l'incremento annuo è del 2,92%

CONFRONTO CON PREVISIONI DELLA STRUMENTAZIONE VIGENTE

- Incremento abitanti previsti dal PGT vigente **141 abitanti**
- Abitanti insediabili dalla variante di PGT **121 abitanti**

PGT Vigente:

Incremento di 141 abitanti + 17,13% rispetto ai residenti al 31.12.2011
(pari a 823 abitanti)

PGT Variante:

Incremento di 121 abitanti + 14,61% rispetto ai residenti al 31.12.2017
(pari a 828 abitanti)

Rispetto alla validità del piano (5 anni) l'incremento annuo è di 26 abitanti

Incremento annuo previsto <u>P.G.T. vigente</u>		Incremento annuo previsto dalla <u>variante al</u> <u>P.G.T.</u>
+ 17,13 %	>	+ 14,61 %

**VERIFICA AREE DI USO PUBBLICO E GENERALE
ESCLUSI I PARCHI**

- Aree di uso pubblico e generale dovute per
978 abitanti x 18 mq/ab. 17.604,00 mq
- Aree di uso pubblico e generale localizzate esistenti **14.046,00** mq
- Aree di uso pubblico e generale localizzate in progetto **7.408,00** mq
- **TOTALE AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO** **21.454,00** mq