

SINTESI NON TECNICA

Il Rapporto Ambientale si configura come un documento fondamentale nell'ambito del procedimento di VAS (Valutazione Ambientale Strategica), che affianca la stesura del nuovo Piano di Governo del Territorio. Questo studio, unitamente al Documento di Scoping precedentemente presentato, quale analisi preliminare sulle caratteristiche del territorio, ha lo scopo di dimostrare la sostenibilità ambientale del Piano in progetto specialmente in considerazione delle trasformazioni da esso previsto.

La stesura del Rapporto Ambientale consta di diverse fasi, articolate in incontri con la cittadinanza, con istituzioni ed associazioni e con le altre Amministrazioni dei Comuni limitrofi.

In particolare la presente Sintesi non Tecnica si rivolge al pubblico e cioè a quell'insieme di persone fisiche e giuridiche e le loro associazioni organizzazioni o gruppi che soddisfino le condizioni incluse nella Convenzione di Aarhus.

Sono stati affrontati studi sulla popolazione residente, che hanno evidenziato una crescita contenuta e piuttosto altalenante per il comune di Crosio della Valle, che ha visto aumentare maggiormente la propria popolazione negli anni '60 e '90, registrando invece una regressione negli anni '70. A oggi la popolazione conta 621 unità e in dieci anni si è assistito all'aumento di 55 unità.

Dalle analisi condotte è emersa una relativa consistenza dell'urbanizzato del Comune di Crosio della Valle, che pur essendo molto piccolo in termini di abitanti, presenta una densità abitativa superiore ad alcuni comuni vicini dalle dimensioni maggiori; si nota che la densità territoriale complessiva è rafforzata dalla ragguardevole zona industriale che occupa altrettanta superficie di quella complessiva residenziale. Si fa comunque presente che la percentuale della superficie urbanizzata rispetto alla superficie territoriale comunale, risulta essere inferiore a quella totale registrata dai comuni appartenenti all'ambito territoriale paesistico n°10 "Varese" del PTCP, cui appartiene Crosio della Valle.

Significativi sono inoltre i dati relativi alla dinamica degli addetti all'industria, che risulta essere sempre in positivo dagli anni '50 a oggi.

Per quanto riguarda infine gli ambiti e le aziende agricole, si osserva la generale tendenza dei comuni appartenenti all'area di studio a ridurre l'incidenza agricola sul territorio. In particolare la percentuale di incidenza agricola sul territorio è scesa a Crosio della Valle dal 28,9% del 1990 al 23,5% del 2011 con un calo complessivo del 5,4%. Nell'area di studio analizzata nel processo di VAS, la minore incidenza agricola sul territorio si registra a Castronno (0,8% nel 1990 e 0,3% nel 2011), mentre la punta massima di incidenza è localizzata nel 2011 a Sumirago (49,7%). Crosio della Valle con i suoi 0,35 Km², nonostante sia il più piccolo Comune in termini di superficie tra quelli analizzati, supera in termini di superficie agricola totale Cazzago Brabbia, Castronno e Buguggiate.

Si è costruita poi una proiezione di sviluppo della popolazione a partire da una limitazione della previsione di saldo migratorio: in tal modo il saldo totale medio proiettato al decennio viene diminuito da 60 unità a 43 unità. In questo modo, la popolazione prevista al termine del decennio futuro dal PGT, cioè nel 2022, è ricavata dalla somma della popolazione residente al 20.02.2012 (621 unità) con il saldo totale medio (43 unità, somma dell' incremento per saldo naturale, 18 unità, con l'incremento per saldo migratorio, 25 unità) risultando così pari a 664 unità complessive.

Lo schema di dimensionamento teorico del piano, che risulta essere pari a 800 vani, è invece costituito dai seguenti elementi: abitanti esistenti al 20.02.2012, fabbisogno pregresso per risanamento del patrimonio esistente degradato e inserimento standard abitativi adeguati e dal fabbisogno insorgente.

Tale dimensionamento può essere sintetizzato nel seguente modo:

A) Abitanti esistenti 20.02.2012 621 ab

B) Fabbisogno pregresso per risanamento del patrimonio
esistente degradato e inserimento standard abitativi adeguati 64 vani

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

C) Fabbisogno insorgente: 115 vani

B+C **179 vani**

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

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

Nel dettaglio i nuovi vani edificabili secondo il PGT, sempre rapportati a 150 mc/vano, si distribuiranno ordinatamente nel Piano tra le due aree di espansione residenziale previste (52 e 44 vani), il centro storico (43 vani) e le zone di completamento (31 vani), con un ulteriore piccolo contributo derivante dalle volumetrie generate dalle aree di compensazione/perequazione (9 vani). La capacità insediativa complessiva del nuovo piano è pari a 179 vani, ovvero di 26.850 mc. Per una migliore comprensione si riporta una tabella sintetica che riassume i vani di cui sopra:

Aree di espansione e trasformazione	Volume da realizzare (mc)	Vani
ATR 1	7.856	52
ATR 2	6.538	44
Aree di compensazione/perequazione (St complessiva delle aree di perequazione pari a 17.963 mq. Indice di compensazione = 0,15 mc/mq Volumetria complessiva derivante dall'utilizzo dei diritti di compensazione/perequazione pari a 2.694 mc = 898 mq di Slp di cui: 449 mq residenziali, pari a 1.347 mc e 449 mq di Slp industriale) Aree di compensazione/perequazione (St complessiva delle aree di perequazione pari a 17.963 mq. Indice di compensazione = 0,15 mc/mq Volumetria complessiva derivante dall'utilizzo dei diritti di compensazione/perequazione pari a 2.694 mc = 898 mq di Slp di cui: 449 mq residenziali, pari a 1.347 mc e 449 mq di Slp industriale)	1.347	9
Centro storico (risanamento patrimonio esistente degradato e inserimento standard abitativi adeguati compreso l'intervento PS1).	6450	43
Zone di completamento (inserimento standard abitativi adeguati)	3159	21
Zone di completamento – lotti liberi, ultime saturazioni indice e completamento PLV C 1 / 2	1500	10
TOTALE	26.850	179

Obiettivi e generalità del nuovo PGT

Il nuovo Piano di Governo del Territorio per il Comune di Crosio della Valle in una logica generale di risparmio di consumo di suolo, delinea un quadro fondamentale che tende a collocare le poche aree di trasformazione in modo equilibrato sul territorio comunale nel rispetto del sistema ambientale, paesaggistico e dell'edificato, in gran parte riconfermando aree di espansione già previste dal PRG vigente (tra l'altro in un caso riducendo la superficie territoriale) e comunque cogliendo le opportunità che si delineano ai bordi del territorio edificato e consolidato.

Il Documento di Piano disegna infatti tre aree di trasformazione, due a destinazione prevalentemente residenziale e una a carattere produttivo per le quali la soluzione definitiva nasce dallo studio di scenari diversi che sono analizzati in dettaglio nel Rapporto Ambientale. Le aree residenziali che riconfermano delle previsioni del Piano vigente sono localizzate in continuità con il tessuto edificato ed in particolare l'Area di Trasformazione Residenziale 1 (ATR1) a nord del PL vigente C1/2 e l'Area di Trasformazione Residenziale 2 (ATR2) in adiacenza delle zone di completamento residenziale di via XXV Aprile.

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

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

Le previsioni residenziali sono state studiate, valutate e proposte dal Documento di Piano in base al reale fabbisogno di nuove case sulla base delle previsioni di sviluppo della popolazione. In particolare nell'ambito dell'ATR1, la cui superficie territoriale è lievemente ridotta rispetto a quella prevista dal PRG (si passa da 11.388 mq a 9.820 mq), il PGT disegna la viabilità collegandosi a quella esistente (via del Roccolo e via dell'Albosta) completando così l'anello viabilistico attualmente incompleto. In questo modo si razionalizza la viabilità esistente alleggerendo in particolare il flusso automobilistico nel tratto di via IV Novembre verso il centro. All'interno della medesima area ATR1 è previsto anche un parco pubblico nel versante nord del lotto verso il territorio agricolo e il bosco, oltre che adeguati spazi a parcheggio pubblico lungo la strada di progetto.

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

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

Diversamente l'area a carattere produttivo (ATI1) dal punto di vista delle funzioni pubbliche è caratterizzata, oltre che da un parcheggio collegato alla viabilità di progetto di accesso al lotto, da una grande area a sud destinata all'ampliamento della piattaforma ecologica.

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

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

All'interno del perimetro del centro storico il Piano individua uno dei due Progetti Speciali (PS1) che prevede la sistemazione di un lotto libero di pertinenza di costruzioni residenziali e rurali residue attraverso la realizzazione di un nuovo edificio che, sia nella scelta dei materiali sia nella tipologia costruttiva, fa riferimento agli edifici storici limitrofi seppur utilizzando moduli architettonici contemporanei.

Tale costruzione è disegnata arretrata rispetto all'attuale filo stradale affinché sia possibile la formazione, attraverso la creazione di un portico al piano terra del medesimo edificio, di un passaggio pubblico pedonale oltre che l'allargamento della strada su cui si affaccia.

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

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

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

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

Attraverso tale meccanismo, in queste aree definite di compensazione (segnate con apposita grafia nel Documento di Piano) che giungono gratuitamente in proprietà all'Amministrazione Comunale, il trasferimento dei diritti edificatori avviene a condizione che esse siano state acquistate dall'avente titolo ad edificare in un'area di trasformazione e/o in un'area di completamento o che il proprietario dell'area di trasformazione e/o del lotto di completamento e delle aree di compensazione sia il medesimo. L'operatore dovrà dimostrare la disponibilità di dette aree e definire i tempi della loro cessione gratuita al Comune, in sede di presentazione del piano attuativo per le aree di trasformazione o al momento della presentazione del titolo abilitativo per i lotti di completamento residenziale.

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

L'area di fronte al Municipio destinata in parte a parcheggio lungo il lato verso via IV Novembre e in parte ad attrezzature di interesse comune (area feste)

L'area piantumata lungo la strada vicinale detta della Vigna destinata a verde confermando la presenza del bosco

Una fascia verde che collega l'area di cui sopra con l'area del municipio e del campo sportivo

L'area lungo via S. Apollinare destinata a verde come zona cuscinetto verso la vicina industria

Un'area lungo via Riva destinata ad attrezzature di interesse comune

Alcune aree lungo via Risorgimento a completamento della pista ciclabile esistente

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

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

Dal punto di vista viabilistico, oltre alle strade già descritte in precedenza nell'ambito della ATR1 e a servizio dell'ATR2 e dell'AT11, sono previsti alcuni interventi quali il completamento attraverso un nuovo tratto di via a senso unico della strada della Vigna, attualmente a fondo cieco, e la realizzazione dell'ultimo tratto di via delle Fontanacce. Quest'ultima strada verrà protratta fino ad attestarsi alla rotatoria esistente di via Risorgimento, ridisegnando inoltre il bivio che verrà a crearsi con la strada esistente che conduce al cimitero, attraverso un intervento migliorativo che garantisca la messa in sicurezza dell'incrocio.

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

Confronto PRG vigente e PGT in fase di redazione

La capacità insediativa aggiuntiva del PGT, pari a 179 vani, rappresenta il 42,2% della capacità insediativa del PRG.

E' evidente quale sia la nuova impostazione introdotta dal PGT, che rappresenta quindi una nuova tendenza al risparmio di suolo e alla riduzione della capacità insediativa insorgente.

In assenza del nuovo PGT quindi, non si sarebbe potuta instaurare questa nuova tendenza basata sullo stretto rapporto tra aree di espansione previste e fabbisogno di abitazioni.

Le leve su cui si è fatto forza per instaurare questa nuova tendenza sono:

- riduzione degli indici fondiari nelle zone di completamento da 0,8 mq/mc a 0,6 mq/mc
- riduzione del numero e delle quantità delle aree di espansione e trasformazione previste nel PGT
- moderato ricorso alla perequazione/compensazione con riferimento alla piccola quantità di aree assoggettate a questo meccanismo e al modesto indice compensativo offerto (0,15mc/mq)

Il PGT riesce a diminuire il trend del consumo di suolo passando dal 48% al 15%.

Si noti inoltre che la scelta operata dal PGT di non aumentare, anzi di diminuire il consumo di suolo rispetto a quanto previsto dal PRG, va letta integralmente nel suo valore. Infatti la completa realizzazione del PGT produrrà al massimo un incremento del consumo di suolo rispetto all'urbanizzato pari al 15% dimezzando il reale consumo di suolo conosciuto in questi anni di validità del PRG vigente che invece ha visto un incremento del 31,4%.

Un ulteriore elemento di valutazione nel raffronto PRG e PGT è costituito dalla dotazione generale di standard urbanistici.

Per quanto riguarda gli standard urbanistici residenziali e produttivi, il PRG vigente individua in modo preciso le diverse componenti dello standard secondo le quattro categorie di legge (parcheggi, verde, istruzione e attrezzature collettive).

Lo standard pro capite di progetto del PRG, rispetto alla capacità insediativa (1.216 abitanti), ammontava a 26,78 mq/ab.

In realtà gli standard esistenti appaiono distribuiti in modo abbastanza equilibrato sul territorio, sia nella zona industriale che in quella prevalentemente residenziale, e raggiungono oggi un valore pro capite pari a 42,75 mq/ab.

Si fa presente che per quanto riguarda l'istruzione gli alunni di Crosio della Valle frequentano le scuole dell'obbligo presso istituti di Comuni limitrofi con i quali esiste un accordo.

In particolare Crosio è convenzionato con Daverio per la scuola dell'infanzia e per la scuola primaria (elementare) e con Azzate per la scuola secondaria di I° grado (medie). Per questo motivo tra gli standard di progetto del PGT non appare la categoria dell'istruzione.

L'obiettivo del PGT è quello di aumentare tale dotazione esistente, obiettivo raggiunto con uno standard pro capite di PGT di 65,11 mq/ab.

Le categorie che presentano incrementi più significativi sono quelle relative al verde pubblico che passa da una quantità esistente di 11,85 mq/ab a 29,77 mq/ab e alle attrezzature di interesse comune il cui valore sale da 19,03 mq/ab a 23,09 mq/ab.

Lo standard pro capite di parcheggi pubblici aumenta lievemente (da 11,86 mq/ab di parcheggi esistenti si passa a 12,25 mq/ab con il PGT).

Questo netto miglioramento delle aree a standard (da 42,75 mq/ab a 65,11 mq/ab) da un lato deriva da un evidente calo della capacità insediativa voluta dal PGT e dall'altro da un effettivo aumento dei servizi previsti dal progetto di Piano.

Se poi si confrontano i dati delle aree a standard di progetto del PRG con quelle del nuovo PGT il miglioramento è ancora più netto infatti si passa da un valore pro capite di 26,78 mq/ab (32.565 mq/1.216 vani - ab) a un valore pro capite di 65,11 mq/ab (52.088 mq/800 vani - ab).

La quantità di dotazione dei servizi è di per sé garanzia di qualità nella vita del Comune ma anche la qualità è importante nel progetto di PGT ed è garantita dallo studio dei dettagli con il sistema degli spazi pubblici, del verde, delle piste ciclabili e più in generale dall'impostazione di valorizzazione paesistica e ambientale data al Piano. Come si è visto precedentemente, il PGT ha assunto come asse fondamentale di orientamento la tutela del paesaggio boschivo e agrario: così per tutte le aree di espansione previste sono state svolte diverse simulazioni per giungere alla soluzione ambientalmente ed ecologicamente più sostenibile.

Le azioni previste nell'attuazione del PGT

Gli obiettivi delineati sono perseguiti attraverso alcune azioni che il Piano individua e che vengono qui di seguito elencate:

- a) salvaguardia del sistema naturale ambientale, individuando opportuni vincoli di protezione e proponendo interventi di rinaturalizzazione del territorio
- b) valorizzare le potenzialità insite in alcune zone con proposte di fruizione del paesaggio agrario e delle zone a bosco
- c) salvaguardare e valorizzare l'attività di produzione agricola
- d) implementare e qualificare la rete dei servizi pubblici a partire da un sistema delle aree verdi urbane collegato organicamente al sistema delle aree agricole e a bosco
- e) separare le modalità di spostamento veicolari e ciclopeditoni; riduzione del rischio di incidenti
- f) recuperare il patrimonio storico – ambientale

Crosio della Valle, 13/04/2012