

Piano di Governo del Territorio

VARIANTE 1 MINORE

DOCUMENTO DI PIANO



SINDACO
Francesco ZILIANI

*ELABORATO MODIFICATO IN
SEGUITO AD ACCOGLIMENTO
OSSERVAZIONI*

DdP-NT

ELABORATO

**Normativa tecnica e Ambiti
di Trasformazione**

Gruppo di lavoro:
REDAZIONE
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

COMUNE DI CUASSO AL MONTE
Provincia di Varese



Arch. C. Carozzi
Ing. A. Geronimi

| | |
|---|----|
| PARTE PRIMA – REGOLE GENERALI – | 3 |
| CAPO I – FINALITA', EFFICACIA ED ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO | 3 |
| Art. 1 Finalità, contenuti e validità del Piano di Governo del Territorio (PGT) | 3 |
| Art. 2 Elaborati del Documento di Piano | 5 |
| Art. 3 Attuazione del Documento di Piano | 6 |
| Art. 4 Efficacia dei titoli abilitativi e deroghe | 6 |
| Art. 5 Piani attuativi comunali | 7 |
| Art. 6 Convenzione dei piani attuativi | 8 |
| Art. 7 Incentivazione, perequazione | 8 |
| Art. 7.1 Incentivazione | 9 |
| Art. 7.2 Perequazione di comparto | 10 |
| Art. 8 Disposizioni in materia di contenimento energetico e delle acque | 10 |
| PARTE SECONDA – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI – | 13 |
| CAPO III – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DELLE AREE PER SERVIZI | 13 |
| Art. 13 Identificazione degli ambiti di trasformazione e delle aree per servizi | 13 |
| Ambiti di completamento | 14 |
| Verifica dimensionamento teorico di Piano | 16 |
| CAPO VIII CONTENUTI PAESAGGISTICI DEL PGT | 30 |
| Art. 35 Norme paesistiche generali | 30 |

PARTE PRIMA – REGOLE GENERALI –

CAPO I – FINALITA', EFFICACIA ED ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Art. 1 Finalità, contenuti e validità del Piano di Governo del Territorio (PGT)

Il comune di Cuasso al Monte (VA) all'ultimo censimento ufficiale ISTAT 2001 aveva popolazione pari a 3.065.

Il PGT del comune di Cuasso al Monte è assoggettato alla disciplina di cui agli articoli 8, 9 e 10 della L.R. 12/2005.

Il Documento di Piano costituisce, unitamente al Piano delle Regole e a quello dei Servizi, il Piano del Governo del Territorio.

Il Documento di Piano determina:

- gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale,
- gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT,
- le politiche di intervento per la residenza e le politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale,
- le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale

Il Documento di Piano individua:

- gli ambiti territoriali coinvolti negli interventi di trasformazione definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali, i criteri di negoziazione e i criteri di intervento,
- i principali elementi caratterizzanti il paesaggio e il territorio, definendo i requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio.

Il Documento di Piano dimostra la compatibilità delle politiche di intervento e della mobilità con le risorse attivabili dalla pubblica amministrazione.

Le scelte di sviluppo del PGT devono essere rese compatibili con le opportunità e le risorse del territorio, ai sensi dell'art. 1 della medesima legge regionale, *“nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche che connotano la Lombardia”*.

Pur trattandosi di tre strumenti distinti, dotati di una certa autonomia gestionale, i tre atti si integrano e completano reciprocamente, alla luce del diverso ruolo che la legge gli attribuisce.

Il Documento di Piano è uno strumento con contenuti di carattere prevalentemente strategico quale elemento “di regia” di una politica complessiva sul territorio armonizzata rispetto agli obiettivi e alle procedure ma anche attenta a problemi di efficacia e di opportunità attraverso un sistema di relazioni fondato su meccanismi di reciproca coerenza e attenzione alle dinamiche dell'evoluzione dei sistemi urbani.

Il Piano delle Regole è uno strumento operativo autonomo al quale spettano gli aspetti regolamentativi e gli elementi di qualità della città costruita, la disciplina delle aree agricole, quella

delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il Piano dei Servizi è uno strumento operativo autonomo al quale spetta l'armonizzazione tra insediamenti e città pubblica e dei servizi.

L'art. 8 della L.R. 12/2005 prevede che il Documento di Piano del PGT non contenga previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile.

Art. 2 Elaborati del Documento di Piano

Il Documento di Piano è composto dai seguenti elaborati:

| | | |
|---|--|----------|
| PGT R | Relazione illustrativa del Piano di Governo del Territorio | |
| PGT RA | Relazione Agronomica per la predisposizione del PGT | |
| DOCUMENTO DI PIANO: QUADRO CONOSCITIVO E ORIENTATIVO | | |
| DdP01 | Inquadramento territoriale e uso del suolo | 1:10.000 |
| DdP02 | Pianificazione comuni contermini | 1:10.000 |
| DdP03 | Sistema insediativo: soglie storiche dell'edificato | 1:2.000 |
| DdP04 | Carta ecologica sovracomunale | 1:10.000 |
| DdP05 | Carta del paesaggio. Vincoli paesistici | 1:6.000 |
| DdP06 | Carta del paesaggio. Sensibilità paesistica dei luoghi | 1:6.000 |
| DdP07 | Vincoli geologici e normativi | 1:6.000 |
| DdP08 | Mappatura suggerimenti dei cittadini e vincoli sovraordinati | 1:6.000 |
| DdP09 | Legami e valenza ecologica delle aree agricole | 1:10.000 |
| DdP10 | Sistema insediativo. Mobilità | 1:6.000 |
| DOCUMENTO DI PIANO: STUDIO GEOLOGICO | | |
| | Relazione geologica | |
| | Relazione integrativa | |
| | Seconda relazione integrativa | |
| Tav.1 | Carta geolitologica | 1:5.000 |
| Tav.2 | Carta geomorfologica | 1:5.000 |
| Tav.3 | Carta di prima caratterizzazione geotecnica | 1:5.000 |
| Tav.4 | Carta del reticolo idrografico minore | 1:5.000 |
| Tav.5 | Carta dei vincoli | 1:5.000 |
| Tav.6 | Carta di sintesi | 1:5.000 |
| Tav.7 | Carta di prima caratterizzazione sismica | 1:5.000 |
| Tav.8 | Carta di fattibilità geologica | 1:5.000 |
| Tav.9 | Carta dei dissesti | 1:5.000 |
| Tav.10 | Carta dei dissesti | 1:10.000 |
| DOCUMENTO DI PIANO: PREVISIONI | | |
| DdP NT | Normativa Tecnica e Ambiti di Trasformazione | |
| DdP11 | Compensazioni delle aree agricole | 1:6.000 |
| DdP12 | Carta delle previsioni | 1:6.000 |
| DdP13 | Carta delle previsioni, fattibilità geologica e pericolosità sismica | 1:6.000 |

Per la redazione del PGT si è utilizzata la cartografia digitale aerofotogrammetrica acquisita alla scala 1:2.000 e 1:5.000, ripresa aerea 2002, introducendo mediante rilievo diretto e mediante utilizzo delle pratiche edilizie comunali gli edifici edificati sino ad oggi.

La rappresentazione cartografica impiegata possiede una tolleranza cartografica, dipendente dalla scala di ripresa fotografica, dalla precisione strumentale dell'apparecchio di presa fotografica e del restitutore, sulla quale non è possibile, per il redattore del PGT introdurre correzioni.

In ogni caso i limiti delle diverse zone ed ambiti di PGT sono da ricondurre alla più realistica sovrapposizione tra cartografie di piano e rilievo dello stato dei luoghi utilizzando punti fiduciali, riferimenti fisici registrati nella cartografia di piano e individuabili sul posto.

La cartografia aerofotogrammetrica utilizzata per la redazione del PGT differisce, a volte anche sostanzialmente, dalla cartografia catastale, data la loro diversa precisione intrinseca: per questa ragione i lotti rappresentati cartograficamente possono presentare superficie differente da quella effettivamente deducibile dall'originale cartografia catastale. Ai fini delle verifiche urbanistiche si assumerà la superficie di rilievo, riferendosi alla cartografia del Documento di Piano e relativi allegati e si impiegheranno i limiti catastali rappresentati solamente a scopo qualitativo.

Art. 3 Attuazione del Documento di Piano

Il Documento di Piano disciplina le trasformazioni del territorio e si attua in conformità alle disposizioni legislative vigenti mediante:

- a. Piani attuativi comunali ai sensi dell'art.12 della L.R.12/2005 di cui al successivo *Art. 5 Piani attuativi comunali*.
- b. Programmi integrati di intervento;
- c. Permesso di costruire convenzionato ai sensi del capo II - Parte II della LR 12/2005 s.m.i., ove ammesso nelle presenti norme, che disciplini le modalità di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione e le cessioni delle aree previste nel Piano dei Servizi

Il ricorso ai piani attuativi comunali è sempre ammesso anche all'interno del Tessuto Urbano Consolidato.

Sono fatti salvi tutti gli obblighi in materia edilizia, statica, sanitaria, e gli adempimenti di cui all'art. 8 della L. 447/95 e dell'art. 5 della L.R. 13/01 relativamente alla documentazione di previsione del clima acustico degli edifici anche in relazione al PZA del comune di Cuasso al Monte approvato.

Art. 4 Efficacia dei titoli abilitativi e deroghe

Durante l'iter di definitiva approvazione del PGT2010 deve essere sospesa qualsiasi attività inerente la trasformazione del territorio che risulti in contrasto con le norme dello strumento adottato.

L'applicazione del cosiddetto "regime di salvaguardia" è regolata dalla L.3/11/1952 n.1902, dalla L.5/7/1966 n.517, dalla L. 6/8/1967 n.765 e dalla L.1/6/1971 n.291 e comma 12 art. 13 L.R. 12/2005.

A seguito dell'entrata in vigore del PGT, gli effetti normativi delle disposizioni contenute nello strumento urbanistico generale sostituito dal presente, sono integralmente decaduti.

A seguito dell'entrata in vigore del PGT, anche gli edifici esistenti antecedentemente alla data di pubblicazione sul BURL della Deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione del presente piano, ai fini delle verifiche edilizie e urbanistiche, sono assoggettati esclusivamente alle presenti norme; quanto affermato vale in particolare per il calcolo delle capacità edificatorie a diverso titolo attribuite.

Per tutto ciò che non è disciplinato dal presente PGT, si applicano le prescrizioni contenute nelle Leggi dello Stato, nei Decreti, nelle Legge Regionali, nei Regolamenti e in ogni altro atto normativo, secondo i normali principi di giurisprudenza.

Salvo diversa puntuale e specifica previsione di PGT la pianificazione attuativa in corso alla data di entrata in vigore del PGT è efficace per tutto il periodo di validità previsto dalle relative convenzioni; per il complemento dei piani continueranno ad applicarsi tutte le disposizioni previste dalle norme di

piano vigente alla data di approvazione del piano. Laddove non diversamente, puntualmente e specificatamente previsto dal PGT è possibile disporre per il rinnovo dell'efficacia del piano fino al periodo di vigenza del PGT.

In caso di pianificazione attuativa approvata o solo adottata senza che sia stata stipulata la relativa convenzione è posto il termine perentorio di 120 giorni dalla data di entrata in vigore del PGT per la traduzione in atto pubblico dello schema di convenzione; decorso tale termine il piano attuativo decade e si applicheranno le disposizioni di cui all'art 9 del DPR 380/01; l'avvio del procedimento per la decadenza del piano e la decadenza stessa a termine della presente disposizione dovrà essere resa in forma pubblica ed esplicita ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni in materia di partecipazione al procedimento.

Restano fatti salvi:

- Atti abilitativi già rilasciati, alla data di adozione del presente PGT, ai sensi del D.P.R. 380/01 e degli articoli 33 e seguenti della L.R. 12/2005, dallo Sportello unico per l'Edilizia;
- Asseverazioni, Dia o Scia, protocollate antecedentemente all'adozione del presente PGT;
- progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico adottati o approvati prima della data di adozione del presente PGT.

Le deroghe alle previsioni ed alle prescrizioni del piano delle regole sono limitate alla realizzazione o alla modificazione di opere pubbliche e di opere private di interesse pubblico, secondo quanto disposto dall'art.16 della L.6/8/1967 n.765. La concessione delle deroghe è regolata dalle prescrizioni contenute nella L. 21/12/1955 n.1357 e nella L. 6/8/1967 n. 765 con criteri e modalità indicati nell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

Art. 5 Piani attuativi comunali

L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo, alcuni dei quali, localizzati all'interno del tessuto urbano consolidato indicati nel documento di piano come Ambiti di Trasformazione, avviene tramite i piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti esecutivi previsti dalla legislazione statale e regionale.

Il Documento di Piano connette direttamente le azioni di sviluppo alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali con eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale, di cui al Piano dei Servizi.

Nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva gli indici urbanistico-edilizi necessari all'attuazione delle previsioni dello stesso; per il dimensionamento delle aree per servizi da reperire e/o monetizzare ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, si fa espresso riferimento al Piano dei Servizi.

Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Le prescrizioni planivolumetriche contenute nel progetto di piano attuativo devono essere sufficientemente dettagliate sia per quanto riguarda l'assetto planimetrico che per i profili regolatori. Le modificazioni in fase di esecuzione non costituiscono variante rispetto a dette previsioni a condizione che non alterino, se non in misura limitata e circoscritta ad aggiustamenti di modesta entità, le caratteristiche tipologiche e di impianto dello strumento attuativo stesso e che non diminuiscano la dotazione di standard urbanistico.

L'utilizzazione dei diritti edificatori attribuiti nel documento di piano a diverso titolo si attua mediante PII.

Art. 6 Convenzione dei piani attuativi

Ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, la convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, oltre a quanto stabilito ai numeri 3) e 4) dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150), deve prevedere:

- a. la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile, o solo in parte, o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;
- b. la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per l'urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, è corrisposta la differenza; al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità e alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale;
- c. altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dal PGT.

La convenzione di cui al precedente comma può stabilire i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, comunque non superiori a dieci anni.

Nell'ambito di Permessi di Costruire Convenzionati, ove ammessi dalle presenti Norme, la convenzione potrà avere i medesimi contenuti di cui sopra o anche prevedere uno solo o più dei suddetti punti a), b), c).

Negli Ambiti di Trasformazione sono indicate specifiche, prescrizioni, misure e parametri minimi di riferimento per l'attuazione del PGT che, salvo diversa indicazione, dovranno essere rispettate salvo costituire variante al Documento di Piano.

Art. 7 Incentivazione, perequazione

Nei piani attuativi i diritti edificatori indicati nelle schede delle aree di trasformazione, gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per le opere di urbanizzazione e dagli altri accordi inerenti alle ulteriori opere di interesse generale, vengono ripartiti tra tutti i proprietari degli immobili interessati in quanto compresi nell'ambito di pianificazione.

Il documento di piano prevede anche la possibilità di migliorare le performance realizzative degli interventi mediante l'applicazione delle seguenti opportunità derivanti dall'applicazione dell'art. 11 della legge, definibile come promozione premiale:

- L'incentivazione, consistente nel riconoscimento di maggiori diritti edificatori, a fronte della realizzazione di prodotti edilizi concepiti con tecnologie bioclimatiche, registrabili in classe A, o di contenimento dei consumi di acqua potabile;
- La perequazione di comparto: si è optato per attuare una perequazione di carattere circoscritto riguardante gli ambiti interessati dai piani attuativi, prevedendo aree di interesse pubblico all'interno dei perimetri delle aree di trasformazione individuate.

Art. 7.1 Incentivazione.

L'**incentivazione** relativa all'opportunità legata al miglioramento delle performance energetiche del prodotto edilizio è definita in base alla seguente tabella ove è riportato, in attuazione agli obiettivi di piano, l'intervento premiato e la quota percentuale di incentivazione:

| <i>N.</i> | <i>Finalizzazione degli interventi in attuazione degli obiettivi di piano</i> | <i>Tipologie di intervento</i> | <i>% incremento di volume max ammissibile</i> |
|-----------|---|--|---|
| 1 | interventi di edilizia bioedilizia e bioclimatica | interventi di edilizia con tecniche bioclimatiche, sfruttamento energia irraggiamento solare invernale, serre, ecc.; costruzioni in legno o con materiali biocompatibili, a bassa produzione di CO ₂ ; certificazioni bioclimatiche dei progetti; | fino a 5 |
| 2 | interventi di risparmio energetico | interventi di aumento delle prestazioni termiche dell'edificio: per il raggiungimento di una classe energetica pari alla A) | fino a 5 |
| 3 | interventi di risparmio idrico | interventi di contenimento dei consumi di acqua potabile: realizzazione di impianti idrici duali dell'edificio, tali da consentire il recupero e il riciclo delle acque meteoriche e di scarico per l'irrigazione e per gli usi sanitari ammessi dalle norme vigenti. | fino a 5 |

L'incremento massimo raggiungibile è del 10 % anche mediante cumulazione delle tipologie d'intervento.

L'applicazione dell'incentivazione è discrezionale del soggetto titolare del titolo abilitativo e potrà essere esercitata mediante espressa dichiarazione negli atti del titolo abilitativo stesso.

Il Comune di Cuasso al Monte potrà con proprio atto determinare le modalità di applicazione e verifica dei requisiti e delle condizioni che determinano l'applicazione dei maggiori diritti edificatori premiali, anche ai fini del rilascio dell'agibilità.

Fino all'emanazione delle modalità applicative e di verifica, all'atto della presentazione della pratica edilizia dovrà essere unita apposto studio energetico o impiantistico a dimostrazione di quanto si intende realizzare; l'accertamento del mancato rispetto degli impegni assunti comporta l'applicazione del sistema repressivo e sanzionatorio previsto dalle vigenti disposizioni in materia edilizia per la quota di incentivazione comunque realizzata.

In caso di utilizzazione di diritti edificatori derivanti da incentivazione per la realizzazione di prodotti edilizi che rispondano a performance energetiche di cui alla tabella sopra riportata ed in rapporto alla declinazione prevista nel piano delle regole, dovrà essere unito al progetto schema che evidenzia le strategie che si intendono applicare in sede realizzativa esecutiva.

In caso di mancato rispetto anche parziale di quanto prefigurato, il volume incentivato messo in opere sarà assoggettato alla disciplina sanzionatoria della vigente normativa in materia di abusivismo edilizio.

Con la richiesta di agibilità dell'edificio dovrà pertanto essere prodotto l'Attestato di qualificazione Energetica, ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., in relazione al raggiungimento della classe energetica dichiarata

Art. 7.2 Perequazione di comparto

La perequazione di comparto riguarda alcuni Ambiti di Trasformazione interessati dai piani attuativi, che prevedono aree di interesse pubblico all'interno dei perimetri da cedere all'amministrazione comunale con l'attuazione dell'intervento.

Le aree pubbliche individuate all'interno delle Aree di Trasformazione, sono dotate di un'edificabilità propria nella medesima misura delle altre aree in modo che gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per le opere di urbanizzazione e dagli altri accordi inerenti alle ulteriori opere di interesse generale, vengano ripartiti tra tutti i proprietari degli immobili interessati in quanto compresi nell'ambito di pianificazione. L'attuazione delle medesime aree potrà avvenire solo unitamente all'attuazione dell'Ambito di Trasformazione come previsto nelle schede successivamente allegate.

Art. 8 Disposizioni in materia di contenimento energetico e delle acque

Per gli edifici di nuova costruzione e per i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti, ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 3/03/11, n. 28, "*Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE*", ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere previsto l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione e le decorrenze di cui all'allegato 3 del medesimo Decreto, fatte salve eventuali integrazioni della normativa regionale.

Nei Nuclei di Antica Formazione (zone "A" D.M. 2/04/68, n. 1444), le soglie percentuali di cui all'Allegato 3 del decreto citato sono ridotte del 50 per cento.

Le disposizioni di cui al comma 1 non si applicano agli edifici di cui alla Parte seconda e all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, di cui al D.Lgs. 22/01/04, n. 42, e successive modificazioni, e a quelli specificamente individuati come tali negli strumenti urbanistici, qualora il progettista evidenzia che il rispetto delle prescrizioni implica un'alterazione incompatibile con il loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici e artistici.

Ai fini dell'applicazione dell'art. 11, comma 2°, del D.Lgs. 3/03/11 n. 28 il PGT individua specificatamente gli edifici e le aree identificati nelle classi alta e molto alta di cui alla tavola DdP06 Carta del Paesaggio - Sensibilità paesistica dei luoghi, nonché i Nuclei di Antica Formazione.

L'apposizione di impianti solari termici e fotovoltaici è regolata dal Capo I "Autorizzazioni e procedure amministrative" del D.Lgs. 3/03/11, n. 28, "Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE" e s.m.i.

Nella progettazione delle nuove costruzioni dovranno essere messe in campo misure per il corretto orientamento degli edifici al fine di ottimizzare l'esposizione delle falde di copertura e l'installazione dei suddetti impianti, anche con riferimento alle condizioni di esposizione e alla radiazione solare invernale del territorio comunale.

Inoltre, anche ai sensi del Regolamento Regionale n. 3 del 24/03/06 i progetti di nuova edificazione e gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente:

- a) prevedono l'introduzione negli impianti idrico-sanitari di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua, quali: frangigetto, erogatori riduttori di portata, cassetta di scarico a doppia cacciata;
- b) prevedono la realizzazione della rete di adduzione in forma duale;
- c) negli edifici condominiali con più di tre unità abitative e nelle singole unità abitative con superficie calpestabile superiore a 100 metri quadrati, prevedono la realizzazione della circolazione forzata dell'acqua calda, destinata all'uso potabile, anche con regolazione ad orario, al fine di ridurre il consumo dell'acqua non già alla temperatura necessaria;
- d) prevedono l'installazione, per ogni utente finale, di appositi misuratori di volumi o portate erogate, omologati a norma di legge;
- e) prevedono, per gli usi diversi dal consumo umano, ove possibile, l'adozione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici; nonché, al fine di accumulare liberamente le acque meteoriche, la realizzazione, ove possibile in relazione alle caratteristiche dei luoghi, di vasche di invaso di almeno 2 mc, interrate, comunque accessibili solo al personale autorizzato e tali da limitare al massimo l'esposizione di terzi a qualsiasi evento accidentale.

L'utilizzo di acque pubbliche superficiali e sotterranee è soggetto al preventivo rilascio di regolare provvedimento di Concessione da parte della Provincia ai sensi del R.R. n. 2 del 24/03/2006 e del R.D. 1775/1933.

Analogamente la realizzazione di impianti a pompa di calore con sistema "pozzo presa/pozzo resa" è soggetta alla preventiva autorizzazione all'escavazione dei pozzi ed al rilascio di concessione al prelievo delle acque sotterranee da parte della provincia ai sensi del R.R. n. 2 del 24/03/2006 e del R.D. 1775/1933.

Ai sensi del R.R. n. 7 del 15/02/10 "Regolamento regionale per l'installazione delle sonde geotermiche in attuazione dell'art. 10, comma 5, della L.R. 24/2006", l'eventuale installazione di sonde geotermiche è soggetta a preventiva registrazione telematica dell'impianto nel Registro Regionale delle Sonde Geotermiche. Nel caso di perforazioni di profondità superiore e 150 m. dovrà inoltre essere ottenuta l'autorizzazione della provincia ai sensi degli artt. 10 e 11 del sopra citato regolamento Regionale.

SI RICHIAMANO ESPRESSAMENTE I

- CAPO II – INDICI URBANISTICI, PARAMETRI EDILIZI, DESTINAZIONI D'USO
- CAPO IV – DISCIPLINA DEL TERRITORIO NON URBANIZZATO
- CAPO V – DISCIPLINA DELLE AREE SPECIALI
- CAPO VI PRESCRIZIONI GENERALI
- CAPO VII – NORME GEOLOGICHE DI PIANO

DELL'ELABORATO PDR NT NORME TECNICHE

PARTE SECONDA – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI –

CAPO III – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DELLE AREE PER SERVIZI

Art. 13 Identificazione degli ambiti di trasformazione e delle aree per servizi

Le previsioni degli ambiti di trasformazione non producono effetti giuridici diretti sui suoli.

Sono individuati secondo le tabelle e le schede che seguono, indicanti i principali parametri dimensionali e prescrittivi.

Sono indicazioni prescrittive e vincolanti le quantità e i parametri indicati, i perimetri degli ambiti come identificati, la cessione gratuita delle aree per le urbanizzazioni primarie, strade e piazze, il mantenimento dei coni visuali indicati, la realizzazione dei percorsi pubblici di attraversamento, l'adozione di misure di mitigazione.

Sono indicazioni di indirizzo la disposizione e la configurazione delle aree per servizi in cessione e dei parcheggi previsti, i perimetri di concentrazione volumetrica (Pcv), il sedime dei percorsi pubblici.

Sono fatti salvi tutti gli obblighi in materia edilizia, statica, sanitaria, con specifico riferimento alla disciplina degli scarichi, e gli adempimenti di cui all'art. 8 della L. 447/95 e dell'art. 5 della L.R. 13/01 relativamente alla documentazione di previsione del clima acustico degli edifici anche in relazione al PZA del comune di Cuasso al Monte (Valutazione Previsionale Clima Acustico preliminarmente alle opere edilizie previste L.447/95, L.R. 13/2001 e Relazione tecnica contenente la valutazione e la dichiarazione da parte di tecnico competente in acustica ambientale che attesti il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici (DPCM 5 dicembre 1997).

Inoltre, in relazione al rispetto dei requisiti in materia di contenimento dell'inquinamento luminoso, tutti gli interventi previsti negli ambiti di trasformazione, anche per quanto riguarda l'illuminazione pubblica, dovranno essere progettati in modo da contenere quanto più possibile le emissioni luminose ai sensi delle normative vigenti in materia.

| N. | Ambiti di trasformazione | Frazione | TUC | Superfici e mq | Volume Totale mc | POPOLAZIONE IN INCREMENTO | POPOLAZIONE GRAVITANTE IN INCREMENTO |
|------|--------------------------|-----------------|---------|----------------|------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| AT05 | residenziale | Cuasso al Piano | interno | 1.784 | 1.427 | 9,51 | 0,00 |
| PDR | polifunzionale | Cuasso al Lago | interno | 8.909 | 2.700 | 0,00 | 18,00 |
| AT07 | struttura turistica | Cuasso al Piano | esterno | 1.358 | 1.086 | 0 | 4,24 |
| | | | | 16.247 | 7.972 | 10,00 | 22,00 |

Ambiti di completamento

| N. | Ambiti di completamento | Frazione | TUC | Superficie mq | V mc | POPOLAZIONE IN INCREMENTO | POPOLAZIONE GRAVITANTE IN INCREMENTO |
|-----|-------------------------|-----------------|---------|---------------|-------|---------------------------|--------------------------------------|
| 02 | residenziale | Cuasso al Monte | interno | 2.512 | 754 | 5 | 0 |
| 03a | residenziale | Cuasso al Monte | interno | 3.071 | 921 | 6 | 0 |
| 03b | residenziale | Cuasso al Monte | interno | 1.674 | 502 | 3 | 0 |
| 09 | residenziale | Cavagnano | interno | 1.424 | 427 | 3 | 0 |
| 10 | residenziale | Cavagnano | interno | 1.641 | 492 | 3 | 0 |
| 13 | produttivo-artigianale | Cavagnano | interno | 1.219 | 0 | 0 | 0 |
| 14 | residenziale | Cavagnano | interno | 1.854 | 1.483 | 10 | 0 |
| 15 | residenziale | Cavagnano | interno | 1.008 | 807 | 5 | 0 |
| 20 | residenziale | Borgnana | interno | 684 | 547 | 4 | 0 |
| 21 | residenziale | Borgnana | interno | 2.840 | 852 | 6 | 0 |
| 27 | residenziale | Cuasso al Piano | interno | 2.240 | 672 | 4 | 0 |
| 29 | residenziale | Cuasso al Piano | interno | 2.146 | 644 | 4 | 0 |
| 32 | residenziale | Cuasso al Piano | interno | 1.940 | 1552 | 10 | 0 |
| 33 | residenziale | Cuasso al Piano | interno | 1.234 | 987 | 7 | 0 |
| 34 | residenziale | Cuasso al Piano | interno | 594 | 475 | 3 | 0 |
| 36 | residenziale | Cuasso al Piano | interno | 1.608 | 1.287 | 9 | 0 |
| 37 | residenziale | Cuasso al Piano | interno | 1.175 | 940 | 6 | 0 |
| 40 | residenziale | Cuasso al Piano | interno | 912 | 729 | 5 | 0 |
| 42 | residenziale | Cuasso al Piano | interno | 1.231 | 985 | 7 | 0 |
| 47 | residenziale | Cuasso al Piano | interno | 1.320 | 396 | 3 | 0 |
| 52 | residenziale | Cuasso al Piano | interno | 771 | 617 | 4 | 0 |
| 53 | residenziale | Cuasso al Lago | interno | 576 | 461 | 3 | 0 |
| 54 | produttivo-artigianale | Cuasso al Piano | interno | 332 | 0 | 0 | 0 |
| 55 | residenziale | San Salvatore | interno | 9.776 | 1.941 | 13 | 0 |
| 56 | residenziale | Borgnana | interno | 2.379 | 714 | 5 | 0 |
| 57 | residenziale | Cuasso al Piano | interno | 926 | 741 | 5 | 0 |
| 58 | residenziale | Borgnana | interno | 1.146 | 344 | 2 | 0 |
| 59 | residenziale | Cuasso al Monte | interno | 1.575 | 1.260 | 8 | 0 |
| 60 | residenziale | Cuasso al Piano | interno | 1.882 | 1.506 | 10 | 0 |

| N. | Ambiti di completamento | Frazione | TUC | Superficie mq | V mc | POPOLAZIONE IN INCREMENTO | POPOLAZIONE GRAVITANTE IN INCREMENTO |
|---------|---------------------------------|---------------------------------|---------|---------------|--------|---------------------------|--------------------------------------|
| 61 | residenziale | Cuasso al Piano | interno | 752 | 602 | 4 | 0 |
| 62 | residenziale | Cuasso al Monte | interno | 914 | 731 | 5 | 0 |
| 63 | residenziale | Cuasso al Monte | interno | 2.101 | 630 | 4 | 0 |
| 64 | residenziale | Borgnana | interno | 1.299 | 390 | 3 | 0 |
| 65 | residenziale | Cuasso al Piano | interno | 1.088 | 326 | 2 | 0 |
| 66 | residenziale | Alpe Tedesco | interno | 571 | 171 | 1 | 0 |
| 67 | residenziale | Imborgnana | interno | 734 | 587 | 4 | 0 |
| 68 | residenziale | Cuasso al Piano | interno | 1.580 | 1.264 | 8 | 0 |
| 69 | residenziale | Borgnana | interno | 653 | 196 | 1 | 0 |
| 70 | ampliamento turistico-ricettiva | Borgnana | interno | 373 | 650 | 0 | 4 |
| 71 | residenziale | Cavagnano | interno | 665 | 200 | 1 | 0 |
| 72 (2) | residenziale | Cuasso al Monte Via della Croce | interno | 355 | 106,80 | 1 | 0 |
| 73 (15) | residenziale | Cuasso al Piano Via Rossaga | interno | 1289 | 386,70 | 3 | 0 |
| 74 (15) | residenziale | Cavagnano Via Madonnina | interno | 391 | 117,30 | 1 | 0 |
| | | | | 71.568 | 30.478 | 191,00 | 4,00 |

Tab. C Ambiti di trasformazione e di completamento in previsione

Verifica dimensionamento teorico di Piano

| PGT VARIANTE | | | |
|---|--------------------------|-----------------------|---------------------------|
| POPOLAZIONE RESIDENTE AL 31/12/2011 | | 3.678 | |
| | % occupazione temporanea | Utenti totali massimi | Utenti totali prevedibili |
| Aree Trasformazione | | 10 | 22 |
| Aree Completamento | | 191 | 191 |
| PL convenzionati in corso | | 55 | 55 |
| PR Nuclei Antica Formazione | | 150 | 75 |
| riutilizzo volumi destinati a servizi con PII (8.200 mc) | | 55 | 55 |
| Aree accogl. osservazioni | | 4 | 4 |
| TOTALE PREVISIONE incremento | | 465 | 403 |
| Popolazione gravitante turistica consolidata | 229 | 60% | 137 |
| Popolazione gravitante turistica da insediare (AREA AT07-ampl. NAF) (% occupazione contemporanea) | 22 | 60% | 13 |
| TOTALE PREVISIONE incremento popolazione gravitante turistica | | 150 | 150 |
| Popolazione da insediare previsione PGT | | 4.143 | 4.081 |
| Popolazione da insediare previsione PGT con popolazione gravitante | | 4.293 | 4.231 |
| SERVIZI COMUNALI dotazione mq/utente stabilmente residente | | 60,74 | |
| SERVIZI COMUNALI dotazione mq/utenti totali | | 58,62 | |

Tab. D Verifica dimensionamento teorico di piano PGT variante

| Verifica coerenza previsione di Piano | | | |
|---|---------|--------|-------------------|
| popolazione stabilmente residente al 31.12.2011/1.01.2012 | | | 3.678 |
| popolazione stabilmente residente al 31.12.2009/1.01.2010 | | | 3.571 |
| popolazione stabilmente residente al 31.12.2001 | | | 3.072 |
| popolazione stabilmente residente al 31.12.2004 | | | 3.252 |
| trend popolazione 2001-2009 | 8 anni | | 16,24% |
| trend popolazione 2004-2009 | 5 anni | | 9,81% |
| trend popolazione 2001-2012 | 10 anni | | 19,73% |
| | | | 10,15% su 5 anni |
| | | | 9,81% su 5 anni |
| | | | 9,86% su 5 anni |
| Popolazione gravitante (presenze turistiche posti letto) | 45 | 60% | 27 |
| Popolazione gravitante (presenze turistiche seconde case) | 184 | 60% | 110 |
| Totale popolazione turistica gravitante | 229 | 60% | 137 |
| Totale popolazione stabilmente residente e popolazione gravitante | | | 3.815 |
| Scenario previsione basso | | | |
| <i>incremento popolazione 5 anni</i> | | 9,81% | 361 4.039 |
| <i>incremento popolazione 10 anni</i> | | 19,73% | 726 4.404 |
| Scenario previsione medio/alto | | | |
| <i>incremento popolazione 5 anni</i> | | 10,15% | 373 4.051 |
| <i>incremento popolazione 10 anni</i> | | 20,30% | 747 4.425 |
| Popolazione da insediare nel PGT 5 anni | | 12,64% | +465 4.143 |
| Popolazione da insediare nel PGT ipotesi prevedibile 5 anni | | 10,95% | +403 4.081 |

Tab. E Previsione di Piano e scenario basso e medio/alto della popolazione su 5 anni

SERVIZI ESISTENTI

| N | Nome | Tipo | Località | Superficie (mq) | Sovracomunale | | Comunale (mq) |
|------|--|------------------------|-------------------------------|-----------------|---------------|-------|---------------|
| | | | | | % | mq | |
| Se01 | Campo Sportivo+area verde | Aree verdi, sport | Cuasso al Piano | 19.497 | 20 | 3.899 | 15.598 |
| Se02 | Parco Pubblico e area verde Via Dei Noci | Aree verdi, sport | Cuasso al Piano | 2.182 | | 0 | 2.182 |
| Se03 | Scuola secondaria di primo grado Via Madonna | Scuole | Cuasso al Piano | 7.606 | | 0 | 7.606 |
| Se04 | Chiesa S.Antonio e Oratorio, P.zza Pedoja | Chiese, oratorio | Cuasso al Piano | 3.619 | | 0 | 3.619 |
| Se05 | Chiesetta, Via Guernereri | Chiese, oratorio | Cuasso al Piano | 268 | | 0 | 268 |
| Se06 | Chiesa Madonna in Campagna, Via Crocetta | Chiese, oratorio | Cuasso al Piano | 343 | | 0 | 343 |
| Se07 | Cimitero Cuasso al Piano | Cimiteri | Cuasso al Piano | 3.046 | | 0 | 3.046 |
| Se08 | Parcheggio Via Rossaga | Parcheggi | Cuasso al Piano | 616 | | 0 | 616 |
| Se09 | Parcheggio Via Dei Rossi | Parcheggi | Cuasso al Piano | 330 | | 0 | 330 |
| Se10 | Parcheggio Via Gastaldi | Parcheggi | Cuasso al Piano | 136 | | 0 | 136 |
| Se11 | Parcheggio Piazzetta Via Dei Rossi | Parcheggi | Cuasso al Piano | 314 | | 0 | 314 |
| Se12 | Parcheggio Via Repubblica | Parcheggi | Cuasso al Piano | 228 | | 0 | 228 |
| Se13 | Parcheggio Via Orrigoni | Parcheggi | Cuasso al Piano | 836 | | 0 | 836 |
| Se14 | Parcheggio Via al Cimitero | Parcheggi | Cuasso al Piano | 696 | | 0 | 696 |
| Se15 | Parcheggio Via D.Benzoni | Parcheggi | Cuasso al Piano | 890 | | 0 | 890 |
| Se16 | Parcheggio Via Crocetta | Parcheggi | Cuasso al Piano | 499 | | 0 | 499 |
| Se17 | Parcheggio Via Crocetta II | Parcheggi | Cuasso al Piano | 360 | | 0 | 360 |
| Se18 | Parcheggio Via Dei Noci | Parcheggi | Cuasso al Piano | 183 | | 0 | 183 |
| Se19 | Parcheggio Via Delle Rose I | Parcheggi | Cuasso al Piano | 95 | | 0 | 95 |
| Se20 | Parcheggio Via Delle Rose II | Parcheggi | Cuasso al Piano | 90 | | 0 | 90 |
| Se21 | Parcheggio Via Guernereri | Parcheggi | Cuasso al Piano | 414 | | 0 | 414 |
| Se22 | Ufficio postale | Altri servizi pubblici | Cuasso al Piano | 79 | | 0 | 79 |
| Se24 | Bacino Acquedotto Strada Coste | Servizi tecnologici | Cuasso al Piano | 364 | | 0 | 364 |
| | | | Cuasso al Piano Totale | 42.692 | | 3.899 | 38.792 |
| Se25 | Area verde | Aree verdi, sport | San Salvatore | 398 | | 0 | 398 |
| Se26 | Chiesa S.Salvatore | Chiese, oratorio | San Salvatore | 1.845 | | 0 | 1.845 |

| N | Nome | Tipo | Località | Superficie (mq) | Sovracomunale % | Sovracomunale mq | Comunale (mq) |
|------|---|---------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|------------------|---------------|
| Se27 | Parceggio Via per S.Salvatore | Parceggi | San Salvatore | 146 | | 0 | 146 |
| Se28 | Bacino acquedotto S.Salvatore | Servizi tecnologici | San Salvatore | 777 | | 0 | 777 |
| | | | San Salvatore Totale | 3.166 | | 0 | 3.166 |
| Se29 | Campo Sportivo | Aree verdi, sport | Borgnana | 29.565 | 50 | 14.783 | 14.783 |
| Se30 | Area pic-nic | Aree verdi, sport | Borgnana | 53.187 | 50 | 26.594 | 26.594 |
| Se31 | Chiesa di Borgnana | Chiese, oratorio | Borgnana | 1.133 | | 0 | 1.133 |
| Se32 | Parceggio Via Garibaldi | Parceggi | Borgnana | 233 | | 0 | 233 |
| Se33 | Parceggio Centro Borgnana | Parceggi | Borgnana | 745 | | 0 | 745 |
| Se34 | Parceggio Via al Mulino | Parceggi | Borgnana | 222 | | 0 | 222 |
| Se35 | Parceggio Via Bozzonaccio | Parceggi | Borgnana | 486 | | 0 | 486 |
| Se36 | Scolmatore di piena del collettore fognario | Servizi tecnologici | Borgnana | 565 | | 0 | 565 |
| Se37 | Serbatoio idrico Santa Teresa | Servizi tecnologici | Borgnana | 89 | | 0 | 89 |
| Se38 | Bacino acquedotto Borgnana | Servizi tecnologici | Borgnana | 1.135 | | 0 | 1.135 |
| Se39 | Antenne area pic-nic | Servizi tecnologici | Borgnana | 142 | | 128 | 14 |
| | | | Borgnana Totale | 87.503 | | 41.504 | 45.999 |
| Se40 | Laghetto di Cavagnano | Aree verdi, sport | Cavagnano | 32.492 | 50 | 16.246 | 16.246 |
| Se41 | Campi sportivi Cavagnano | Aree verdi, sport | Cavagnano | 9.632 | | 0 | 9.632 |
| Se42 | Monumento ai caduti Via Scampini | Aree verdi, sport | Cavagnano | 185 | | 0 | 185 |
| Se43 | Scuola primaria Via Roma | Scuole | Cavagnano | 3.000 | 10 | 300 | 2.700 |
| Se44 | Asilo Cavagnano | Scuole | Cavagnano | 4.137 | 10 | 414 | 3.723 |
| Se45 | Chiesa S. Anna e casa parrocchiale | Chiese, oratorio | Cavagnano | 338 | | 0 | 338 |
| Se46 | Cimitero Cavagnano | Cimiteri | Cavagnano | 1.359 | | 0 | 1.359 |
| Se47 | Parceggio Scuole Cavagnano | Parceggi | Cavagnano | 1.154 | | 0 | 1.154 |
| Se48 | Parceggio Via delle Fontane | Parceggi | Cavagnano | 132 | | 0 | 132 |
| Se49 | Parceggio Via Scampini | Parceggi | Cavagnano | 40 | | 0 | 40 |
| Se50 | Parceggio Via Pian Cavagnano nord | Parceggi | Cavagnano | 649 | | 0 | 649 |
| Se51 | Parceggio Chiesa Cavagnano | Parceggi | Cavagnano | 171 | | 0 | 171 |
| Se52 | Parceggio Via Pian Cavagnano sud | Parceggi | Cavagnano | 501 | | 0 | 501 |

| N | Nome | Tipo | Località | Superficie (mq) | Sovracomunale | | Comunale (mq) |
|-------------|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------------|-----------------|---------------|----------|---------------|
| | | | | | % | mq | |
| Se53 | Sede protezione civile | Altri servizi pubblici | Cavagnano | 577 | 50 | 289 | 289 |
| Se54 | Bacino acquedotto Cavagnano | Servizi tecnologici | Cavagnano | 1.389 | | 0 | 1.389 |
| Se55 | Vasca fanghi Cavagnano | Servizi tecnologici | Cavagnano | 139 | | 0 | 139 |
| | | | Cavagnano Totale | 55.895 | | 17.248 | 38.647 |
| Se56 | Parco giochi Cimitero Cuasso al Monte | Aree verdi, sport | Cuasso al Monte | 3.208 | | 0 | 3.208 |
| Se57 | Parco giochi Via Stradazza | Aree verdi, sport | Cuasso al Monte | 294 | | 0 | 294 |
| Se58 | Area verde Cimitero Cuasso al Monte | Aree verdi, sport | Cuasso al Monte | 8.330 | | 0 | 8.330 |
| Se59 | Chiesa Parrocchiale S. Ambrogio | Chiese, oratorio | Cuasso al Monte | 1.220 | | 0 | 1.220 |
| Se60 | Teatro-cinema oratorio, campi bocce | Chiese, oratorio | Cuasso al Monte | 2.785 | | 0 | 2.785 |
| Se61 | Cimitero Cuasso al Monte | Cimiteri | Cuasso al Monte | 2.092 | | 0 | 2.092 |
| Se62 | Parcheggio Cimitero Cuasso al Monte | Parcheggi | Cuasso al Monte | 717 | | 0 | 717 |
| Se63 | Parcheggio Via dei Giardini | Parcheggi | Cuasso al Monte | 447 | | 0 | 447 |
| Se64 | Parcheggio Via della Croce | Parcheggi | Cuasso al Monte | 694 | | 0 | 694 |
| Se65 | Parcheggio Via Stradazza-Via Tossello | Parcheggi | Cuasso al Monte | 269 | | 0 | 269 |
| Se66 | Parcheggio Chiesa Cuasso al Monte | Parcheggi | Cuasso al Monte | 463 | | 0 | 463 |
| Se67 | Municipio | Altri servizi pubblici | Cuasso al Monte | 246 | | 0 | 246 |
| Se68 | Palazzo Sabaino | servizi pubblici | Cuasso al Monte | 1.462 | | 0 | 1.462 |
| Se69 | Ufficio postale | Altri servizi pubblici | Cuasso al Monte | 59 | | 0 | 59 |
| Se70 | Piazzola ecologica | Servizi tecnologici | Cuasso al Monte | 2.583 | | 0 | 2.583 |
| Se71 | Bacino acquedotto Cuasso al Monte | Servizi tecnologici | Cuasso al Monte | 79 | | 0 | 79 |
| | | | Cuasso al Monte Totale | 24.878 | | 0 | 24.878 |
| Se72 | Parcheggio Villa Helios | Parcheggi | Imborgnana | 1.153 | | 0 | 1.153 |
| Se73 | Parcheggio Via Imborgnana | Parcheggi | Imborgnana | 62 | | 0 | 62 |
| | | | Imborgnana Totale | 1.215 | | 0 | 1.215 |
| Se74 | Ospedale | Altri servizi pubblici | Deserto | 53.082 | 80 | 42.466 | 10.616 |
| Se75 | Comunità Sorriso | Altri servizi pubblici | Deserto | 3.270 | 50 | 1.635 | 1.635 |
| Se76 | Bacino acquedotto Imborgnana | Servizi tecnologici | Deserto | 54 | | 0 | 54 |
| Se85 | Serbatoio idrico Ponterotto | Servizi tecnologici | Deserto | 21 | | 0 | 21 |

| N | Nome | Tipo | Località | Superficie (mq) | Sovracomunale % | Sovracomunale mq | Comunale (mq) |
|------|---------------------------------------|---------------------|------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|---------------|
| | | | Deserto Totale | 56.427 | | 44.101 | 12.326 |
| Se77 | Parcheggio Via al Poncione | Parcheggi | Alpe Tedesco | 795 | | 0 | 795 |
| Se79 | Depuratore Alpe Tedesco | Servizi tecnologici | Alpe Tedesco | 89 | | 0 | 89 |
| Se80 | Bacino acquedotto Alpe Tedesco | Servizi tecnologici | Alpe Tedesco | 30 | | 0 | 30 |
| | | | Alpe Tedesco Totale | 914 | | 0 | 914 |
| N | Nome | Tipo | Località | Superficie (mq) | Sovracomunale % | Sovracomunale mq | Comunale (mq) |
| Se81 | Parcheggio/area verde Centro Messegué | Parcheggi | Cuasso al Lago | 898 | | 0 | 898 |
| Se82 | Depuratore | Servizi tecnologici | Cuasso al Piano | 8.877 | 80 | 7.102 | 1.775 |
| | | | Cuasso al Lago Totale | 9.775 | | 7.102 | 2.673 |
| | | | Totale complessivo | 282.464 | | 113.854 | 168.611 |

| | | | | |
|----------------------|---------------------------|----------------|----------------|----------------|
| SERVIZI ESISTENTI MQ | Aree verdi, sport | 158.970 | 61.521 | 97.448 |
| | Altri servizi pubblici | 92.273 | 45.173 | 47.171 |
| | Parcheggi | 15.665 | 0 | 15.665 |
| | Servizi tecnologici | 15.556 | 7.229 | 8.327 |
| | Totale complessivo | 266.908 | 106.694 | 160.284 |

esclusi servizi tecnologici

Tab. F Servizi esistenti e dotazione dei servizi per utente

SERVIZI DI PROGETTO

| N | Nome | Tipo | Località | Superfici e (mq) | Sovracomunale % | mq | Comunale (mq) |
|------|--|---------------------------|-----------------------------------|------------------|-----------------|----------|---------------|
| Sp01 | Scuola Infanzia - Scuola primaria | Scuole | Cuasso al Piano | 3.102 | | 0 | 3.102 |
| Sp02 | Parcheeggio Via Repubblica | Parcheeggi | Cuasso al Piano | 381 | | 0 | 381 |
| Sp03 | Parcheeggio Via Gastaldi | Parcheeggi | Cuasso al Piano | 158 | | 0 | 250 |
| Sp04 | Parcheeggio Via Rossaga | Parcheeggi | Cuasso al Piano | 535 | | 0 | 535 |
| Sp05 | Parcheeggio Via Repubblica I | Parcheeggi | Cuasso al Piano | 278 | | 0 | 350 |
| Sp06 | Parcheeggio Via Repubblica II | Parcheeggi | Cuasso al Piano | 127 | | 0 | 293 |
| Sp07 | Parcheeggio Via delle Rose | Parcheeggi | Cuasso al Piano | 357 | | 0 | 357 |
| Sp08 | Parcheeggio Via Rossaga II | Parcheeggi | Cuasso al Piano | 277 | | 0 | 634 |
| Sp09 | Parcheeggio Via Gueneri - Via Cerrini | Parcheeggi | Cuasso al Piano | 221 | | 0 | 221 |
| | | | Cuasso al Piano Totale | 5.436 | | 0 | 5.436 |
| Sp10 | Parcheeggio Via per S.Salvatore | Parcheeggi | San Salvatore | 304 | | 0 | 304 |
| | | | San Salvatore Totale | 304 | | 0 | 304 |
| Sp12 | Parcheeggio Via Garibaldi | Parcheeggi | Borgnana | 1.064 | | 0 | 1.064 |
| Sp13 | Parco giochi, parcheeggio | Parcheeggi+ver de | Borgnana | 1.650 | | 0 | 1.650 |
| Sp26 | Area verde Chiesa Borgnana | Aree verdi, sport | Borgnana | 1.430 | | 0 | 1.430 |
| | | | Borgnana Totale | 4.144 | | 0 | 4.144 |
| Sp14 | Parcheeggio Cimitero Cavagnano | Parcheeggi | Cavagnano | 1.021 | | 0 | 1.021 |
| Sp15 | Parcheeggio Via Scampini | Parcheeggi | Cavagnano | 588 | | 0 | 588 |
| Sp17 | Parcheeggio Via al Deserto II | Parcheeggi | Cavagnano | 94 | | 0 | 94 |
| Sc01 | Parcheeggio PL Cavagnano | Parcheeggi | Cavagnano | 477 | | 0 | 477 |
| | | | Cavagnano Totale | 2.180 | | 0 | 2.180 |
| Sp18 | Parcheeggio Oratorio | Parcheeggi | Cuasso al Monte | 567 | | 0 | 567 |
| Sp19 | Area rimessaggio | Altri servizi pubblici | Cuasso al Monte | 2.523 | | 0 | 2.523 |
| | | | Cuasso al Monte Totale | 2.801 | | 0 | 2.801 |
| Sp20 | Convento | Altri servizi pubblici | c/o Ospedale | 13.412 | 50 | 6.706 | 6.706 |

| N | Nome | Tipo | Località | Superfici e (mq) | Sovracomunale | | Comunale (mq) |
|------|-------------------------------|---------------------------|----------------------------|------------------|---------------|---------------|---------------|
| | | | | | % | mq | |
| Sp21 | Sede PLIS | Altri servizi pubblici | c/o Ospedale | 1.490 | 30 | 447 | 1.043 |
| Sp22 | Parcheggio sentiero Piambello | Parcheggi | c/o Ospedale | 610 | | 0 | 610 |
| | | | c/o Ospedale Totale | 15.512 | | 7.153 | 8.359 |
| Sp23 | Parco Linea Cadorna | Aree verdi, sport | Cuasso al Lago | 39.760 | 50 | 19.880 | 19.880 |
| Sp24 | Parco Castello di Cuasso | Aree verdi, sport | Castello | 88.717 | 50 | 44.359 | 44.359 |
| Sp25 | Area verde Cerrini | Aree verdi, sport | Cuasso al Piano | 3.625 | | | 3.625 |
| | | | Totale | 132.102 | | 64.239 | 67.864 |
| | | Totale complessivo | | 163.362 | | 71.392 | 91.970 |

Tab. G Aree per servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico o generale di progetto

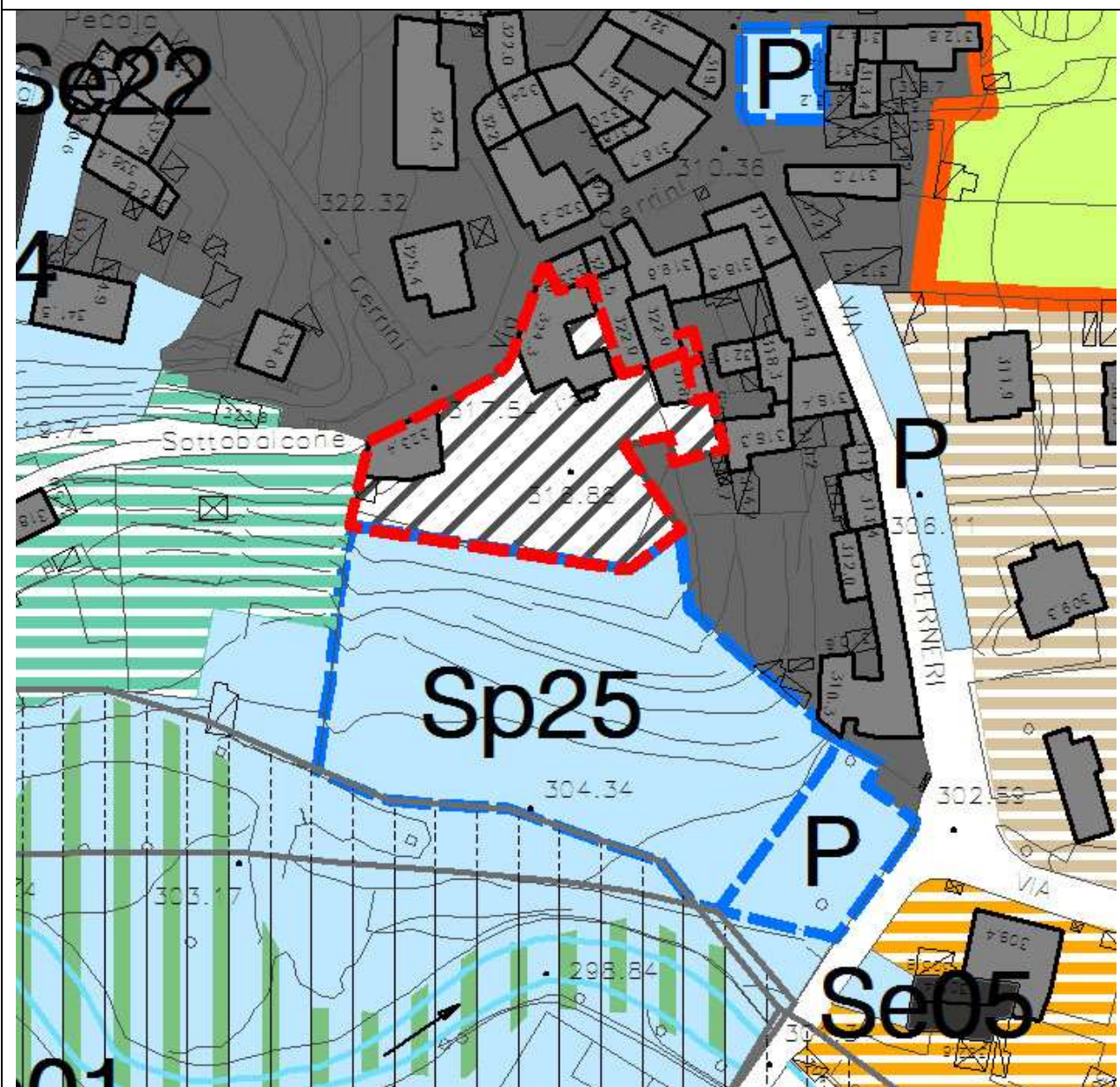
| | | | | | |
|--|---------------------------------|---------|---|---------------|-------|
| SERVIZI DI PROGETTO MQ | Aree verdi, sport | 133.533 | 64.239 | 69.294 | |
| | Altri servizi pubblici | 20.527 | 7.153 | 13.374 | |
| | Parcheggi | 8.709 | 0 | 8.709 | |
| | | | 71.392 | 91.377 | |
| TOTALE CON PREVISIONE PGT MQ | Aree verdi, sport | 292.503 | 125.760 | 166.742 | |
| | Scuole e altri servizi pubblici | 112.800 | 52.326 | 60.545 | |
| | Parcheggi | 24.374 | 0 | 24.374 | |
| | Servizi tecnologici | 15.556 | 7.229 | 8.327 | |
| | Totale complessivo | 429.677 | 178.086 | 251.661 | |
| popolazione stabilmente residente e da insediare PGT | | 4.143 | dotazione/utente | | 60,74 |
| Totale popolazione stabilmente residente e popolazione gravitante previsione PGT | | 4.293 | dotazione/utente con popolazione gravitante | | 58,62 |

Tab. H Servizi esistenti e di progetto e dotazione dei servizi per utente¹

¹ Modificato in seguito all'accoglimento delle osservazioni e al recepimento dei pareri regionale e provinciale in sede di approvazione

SCHEDA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Ambito di Trasformazione **AT05**



| St | It | Servizi interni | Servizi esterni | Pcv | ACP |
|-------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|--|----------------------------------|
| Superficie territoriale | Indice di edificabilità territoriale | Piazza privata ad uso pubblico | Aree per servizi pubblici | Perimetro Concentrazione Volumetrica | Ambito Coordinamento Progettuale |
| mq | mc/mq | mq | mq | mq | mq |
| 1.784 | 0,8 | 350 | - | - | 1.784 |
| V | Rc | H | Dc | Ds | De |
| Volume | Rapporto di copertura | Altezza del fabbricato | Distanza degli edifici dai confini | Distanza degli edifici dal ciglio strada | Distanza fra edifici |
| mc | mq/mq | m | m | m | m |
| 1.427 | 0,50 | 9,00 | 5,00 | 10,00 | 10,00 |



DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: L'area è collocata in Località Cuasso al Piano, tra le Vie Sottobalcone e Guernerri ed è interamente di proprietà comunale

DESTINAZIONI
 Art. 12.1. Residenziali (R), Art. 12.4. Attività di interesse generale e servizi (S)
DESTINAZIONI ESCLUSE: discoteche, cinematografi e tutte le attività produttive moleste o che rechino disturbo agli abitanti (rumori, fumi, odori); stazioni di servizio, distributori e depositi di combustibili e carburanti; Art. 12.2. Produttive e artigianali (P), Art. 12.3. Commerciali (C)

VINCOLI: L'area è interessata in parte da vincolo paesistico per fiumi e corsi d'acqua ai sensi dell'art.142 D.Lgs.42/2004 comma 1 lett.c. L'area ricade nelle classi II e III di zonizzazione acustica.

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI: L'area è posta al limitare del Nucleo di Antica formazione di Cuasso al Piano ed è interamente di proprietà comunale. Del complesso fanno parte un edificio a rustico e un edificio abitativo, oggi entrambi in cattivo stato di conservazione.

L'area risulta particolarmente strategica in quanto posta a valle del nucleo abitativo dotato dei servizi di Posta, Chiesa Parrocchiale e Oratorio e direttamente collegata al plesso scolastico delle scuole medie attraverso un percorso parzialmente pedonale lungo la Via Sottobalcone.

L'area di trasformazione prevede quindi la realizzazione di una piazza privata ad uso pubblico e di un percorso pedonale collegato a valle con un parcheggio di nuova formazione che verrà realizzato dall'A.C. lungo la Via Guernerri.

L'operazione di recupero di iniziativa privata, con possibilità di demolizione e ricostruzione degli edifici abitativi esistenti e di ampliamento/nuova costruzione con il volume assegnato all'AT, con formazione di un nuovo complesso abitativo in fregio alla Via Cerrini e alla nuova piazza pedonale con possibilità di realizzare un parcheggio interrato sotto la nuova piazza pedonale.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Si prevede l'attuazione mediante Permesso di costruire Convenzionato posto a valle di una procedura di pubblica evidenza, che preveda la realizzazione dell'intervento edilizio per le nuove abitazioni private e la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, percorsi, piazza pedonale, la realizzazione di opere eventuali di consolidamento del versante sull'area a verde privato con piantumazione e sistemazione con tecniche di ingegneria naturalistica lungo le sponde del Torrente Cavallizza, a scorporo degli oneri di urbanizzazione. E' inoltre necessario redigere preliminarmente: Valutazione Previsionale Clima Acustico (L.447/95, L.R. 13/2001) e Relazione tecnica requisiti acustici passivi degli edifici (DPCM 5 dicembre 1997). Il perimetro dell'ambito verrà adeguatamente precisato, senza che costituisca variante al PGT, con riferimento alla precisa individuazione degli immobili di proprietà comunale, durante l'iter autorizzativo.

NORME GEOLOGICHE DI PIANO E NORMATIVA SISMICA: Classe 2, Fattibilità con modeste limitazioni, F1: Aree con modeste problematiche geologiche e/o geomorfologiche Art. 33.1.1 PdRNT, Classe 3 Fattibilità con consistenti limitazioni, A17.2: Altre aree: aree con elevata pendenza dei versanti, C9.4: Fascia di attenzione del reticolo idrografico principale Art. 33.1.2 PdRNT. Scenario di pericolosità sismica locale: Z4b-zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio lacustre, Z5a-Zona di contatto tra litotipi diversi Art. 34 PdRNT.

MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE: L'area non è inquadrata come area agricola nello stato di fatto ai sensi del comma 2-bis dell'art. 43 della L.R. 12/2005, non si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione nella misura stabilita dal Piano dei Servizi.

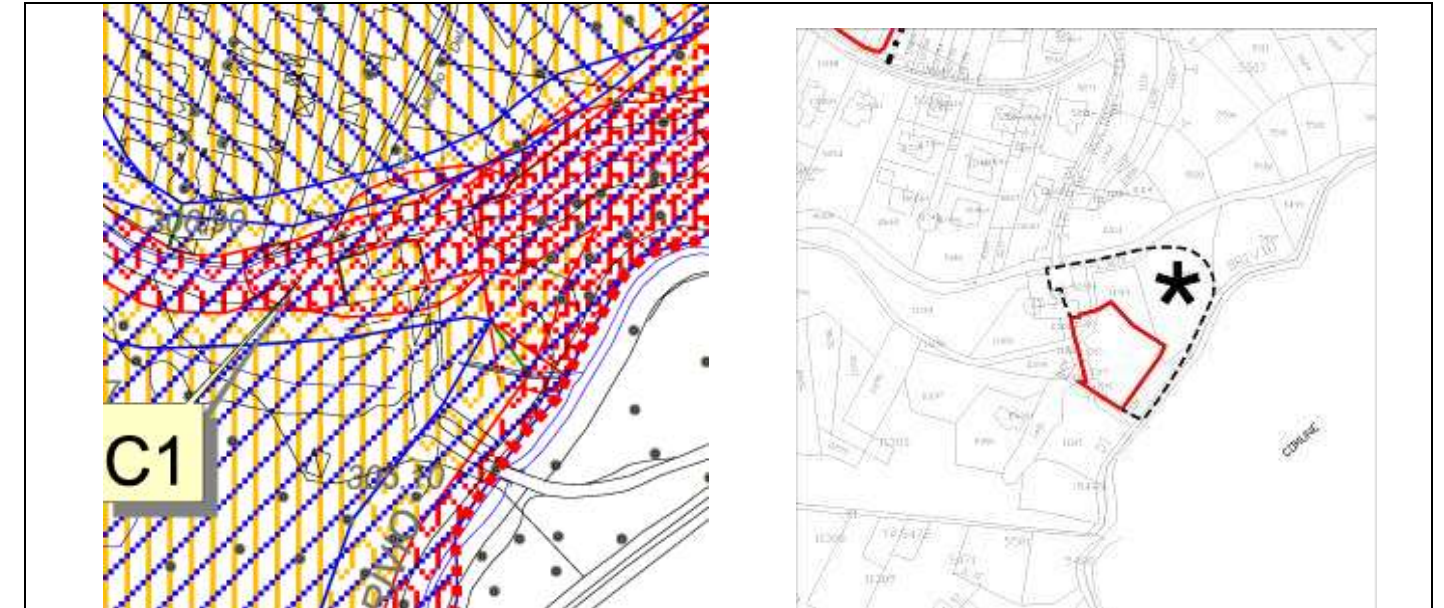
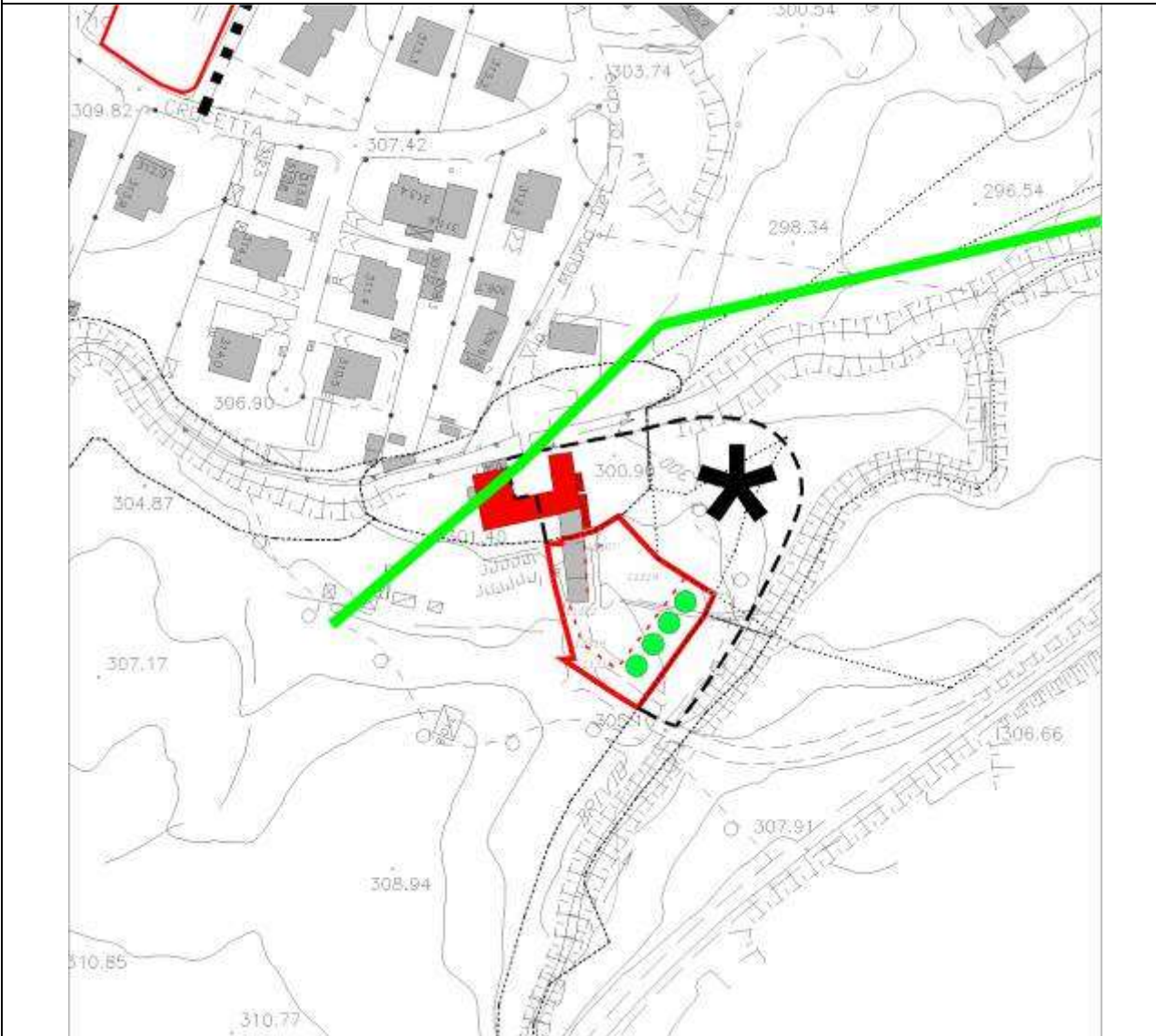
OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESISTICA: La trasformabilità delle aree è correlata alla realizzazione di opere a verde, attraverso piantumazione di specie prevalentemente autoctone o lungamente addomesticate, che permettano il mantenimento della continuità ecologica e la differenziazione ecotonale, nonché il mantenimento delle tipologie floristiche tipiche dell'area.

Comune di Cuasso al Monte
Provincia di Varese

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
In attuazione dell'art. 7 della L.R. 12/2005
Documento di Piano

Ambito di Trasformazione

AT07



DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: L'area interessa un insediamento esistente, il Molino del Torchio, sito in Località Cuasso al Piano, attualmente parzialmente destinato a ristorante e struttura ricettiva

DESTINAZIONI: **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**

DESTINAZIONI ESCLUSE: discoteche, cinematografi e tutte le attività produttive moleste o che rechino disturbo agli abitanti (rumori, fumi, odori); stazioni di servizio, distributori e depositi di combustibili e carburanti; **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata., Errore. L'origine riferimento non è stata trovata., Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.;**

VINCOLI: Vincolo paesistico per fiumi e corsi d'acqua ai sensi dell'art.142 D.Lgs.42/2004 comma 1 lett.c, fascia di bosco non trasformabile del PIF. L'area ricade nella classe III di zonizzazione acustica.

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI: L'ambito a destinazione turistico-ricettiva include un edificio esistente, antico mulino, interessato recentemente da un intervento di ampliamento per realizzazione di n. 4 camere/minialloggi. L'insediamento, con accesso dalla Via Per Besano fuori dai confini comunali, gode certamente della sua collocazione in un contesto naturalistico isolato dal tessuto urbano consolidato posto alla confluenza fra il Torrente Brivio e il Torrente Bolletta. Ad oggi la struttura ha manifestato l'esigenza di realizzare un ulteriore allargamento per ampliare l'offerta ricettiva altrimenti deficitaria per tipologia e dimensione. L'area di Trasformazione attua la possibilità di realizzare un ulteriore ampliamento alla struttura tenendo conto del perimetro della Classe IV di fattibilità geologica e dell'esigenza di mantenere il varco ecologico indicato nel PTCP lungo il Torrente Brivio.

L'ampliamento si configura un completamento dell'esistente, con il quale dovrà dialogare architettonicamente in maniera equilibrata, manifestando una logica insediativa chiara e distinta dalle antiche strutture, avendo cura di conservare le valenze storiche e gli antichi manufatti del complesso mulino.

Stante la collocazione dell'area all'interno del "Nodo Strategico" n. 6 della Rete Ecologica Provinciale, dovranno essere privilegiate soluzioni progettuali in grado di preservare la funzionalità del varco, localizzando i nuovi edifici a fianco di quelli già esistenti evitando di aumentare l'occupazione del suolo verso l'interno del varco.

Si dovrà altresì progettare accuratamente l'area inclusa nell'Ambito di Progettazione unitaria al fine di favorire la funzionalità del varco come indicato nelle opere di mitigazione.

Sotto il profilo dei servizi pubblici è opportuna la realizzazione di un sistema di percorsi pubblici con accesso dall'esistente ponte e lungo le sponde dei due torrenti.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Si prevede l'attuazione mediante Piano Attuativo convenzionato, con obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione, con particolare riferimento ai percorsi pubblici di accesso all'area e alle sponde fluviali. Dovrà contestualmente essere stipulato impegno al mantenimento della destinazione turistico-alberghiera.

Non sono previste aree per servizi da cedere obbligatoriamente nell'ambito che pertanto potranno essere interamente monetizzate nella misura di mq. 26,5 ogni 150 mc. di costruzione. La vicinanza al reticolo idrografico minore comporta la necessità che l'intervento sia adeguatamente preceduto da opportuni approfondimenti tecnico-idraulici e da opere di sistemazione di tipo agro-forestale e di regimazione delle acque estese a tutto l'Ambito di Coordinamento Progettuale.

NORME GEOLOGICHE DI PIANO E NORMATIVA SISMICA: Classe 3 Fattibilità con consistenti limitazioni, B5: Aree a bassa soggiacenza della falda, C9.4: Fascia di protezione del reticolo idrico principale Art. 33.1.2 PdRNT; Scenario di pericolosità sismica locale: Z4a-zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi Art. 34 PdRNT.

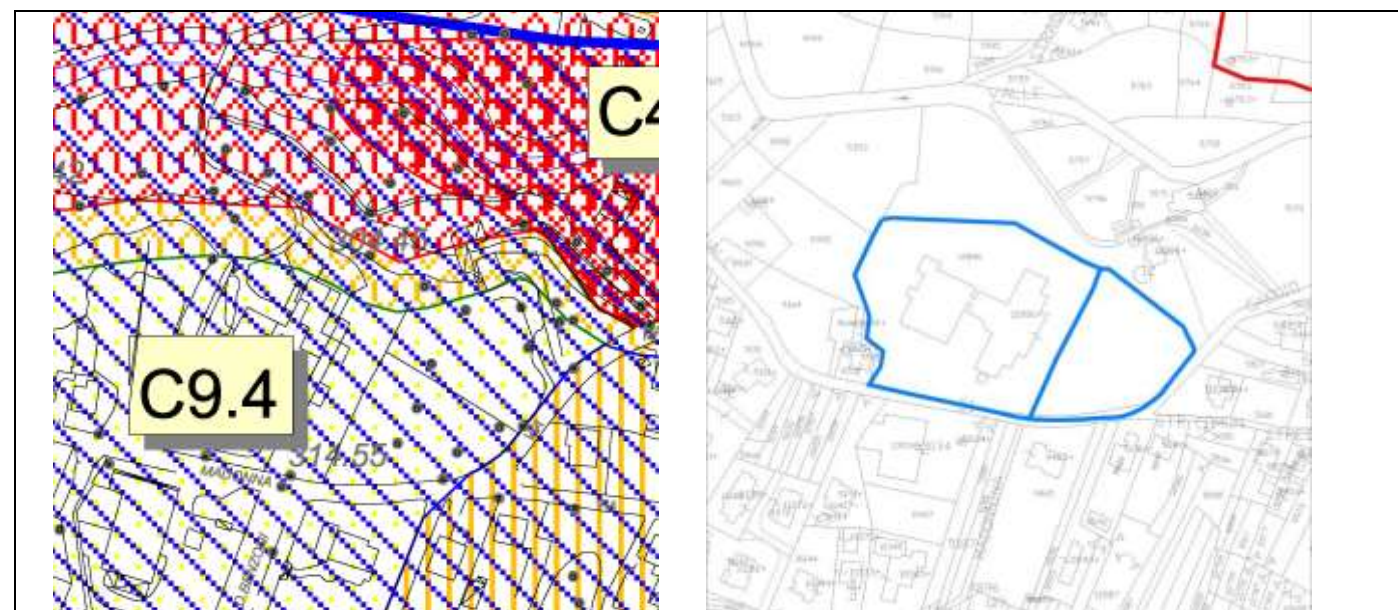
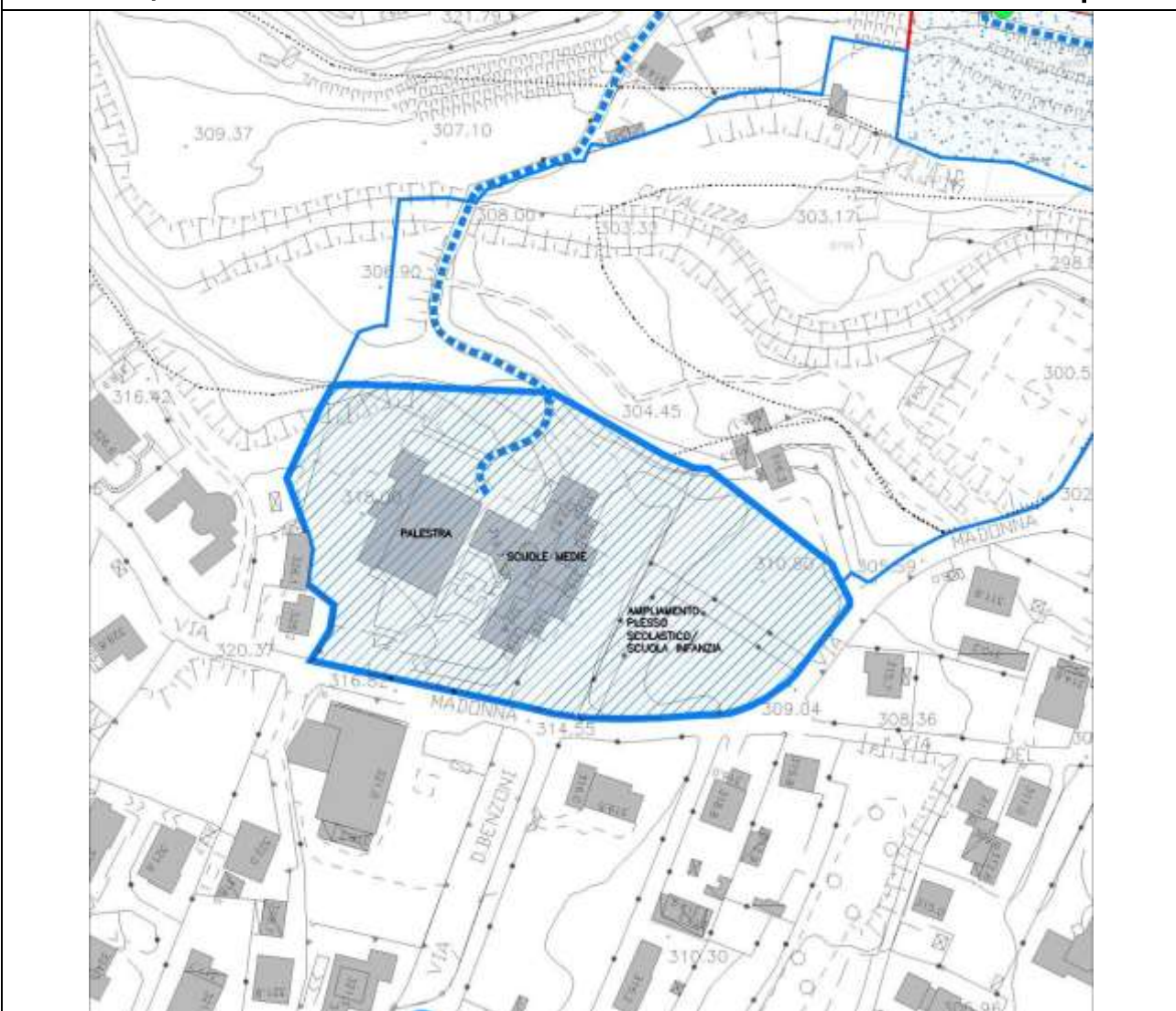
MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE: L'area non è inquadrata come area agricola nello stato di fatto, non si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione.

OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESISTICA: La trasformabilità dell'area è correlata alla realizzazione di opere a verde all'interno degli spazi, attraverso piantumazione di specie prevalentemente autoctone o lungamente addomesticate, che permettano il mantenimento della continuità ecologica e la differenziazione ecotonale, nonché il mantenimento delle tipologie floristiche tipiche dell'area, tra le quali si suggeriscono per le essenze arboree specie più igrofile, in particolare Pioppo tremulo, eventuali altri Pioppi, Salici. Eventuali recinzioni dovranno essere permeabili alla fauna, dovranno essere posate idonee siepi lungo i confini (lato varco) e i parcheggi dovranno essere realizzati con superficie in prato armato. Ai fini di garantire la funzionalità del varco vi è la necessità di localizzare la nuova previsione a ridosso degli edifici già esistenti mantenendo la funzionalità del varco ecologico.

| St | It | Servizi interni | Servizi esterni | Pcv | ACP |
|-------------------------|--------------------------------------|------------------------|------------------------------------|--|----------------------------------|
| Superficie territoriale | Indice di edificabilità territoriale | | Aree per servizi pubblici | Perimetro Concentrazione Volumetrica | Ambito Coordinamento Progettuale |
| mq | mc/mq | mq | mq | mq | mq |
| 1.863 | 0,80 | - | - | 706 | 4.299 |
| V | Rc | H | Dc | Ds | De |
| Volume | Rapporto di copertura | Altezza del fabbricato | Distanza degli edifici dai confini | Distanza degli edifici dal ciglio strada | Distanza fra edifici |
| mc | mq/mq | m | m | m | m |
| 1.490 | 0,25 | 9,00 | 5,00 | 10,00 | 10,00 |

Ambito per Servizi

Se03 e Sp01



DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: complesso scolastico Scuole Medie e palestra in Via Madonna a Cuasso al Piano. Area libera limitrofa

DESTINAZIONI: : Art. 12.4. Attività di interesse generale e servizi (S)

DESTINAZIONI ESCLUSE: discoteche, cinematografi e tutte le attività produttive moleste o che rechino disturbo agli abitanti (rumori, fumi, odori); stazioni di servizio, distributori e depositi di combustibili e carburanti; Art. 12.1. Residenziali (R), Art. 12.2. Produttive e artigianali (P), Art. 12.3. Commerciali (C), Art. 12.6. Attività turistico-ricettive (T)

VINCOLI: Vincolo paesistico per fiumi e corsi d'acqua ai sensi dell'art.142 D.Lgs.42/2004 comma 1 lett.c, fascia di bosco trasformabile a fini urbanistici del PIF. L'area ricade nella classe III di zonizzazione acustica.


CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI: Si manifesta l'esigenza di ampliare l'offerta dei servizi educativi con possibile spostamento e accentramento della scuola primaria di Cavagnano e della scuola dell'infanzia, prevedendo la nuova costruzione di edifici a destinazione scolastica

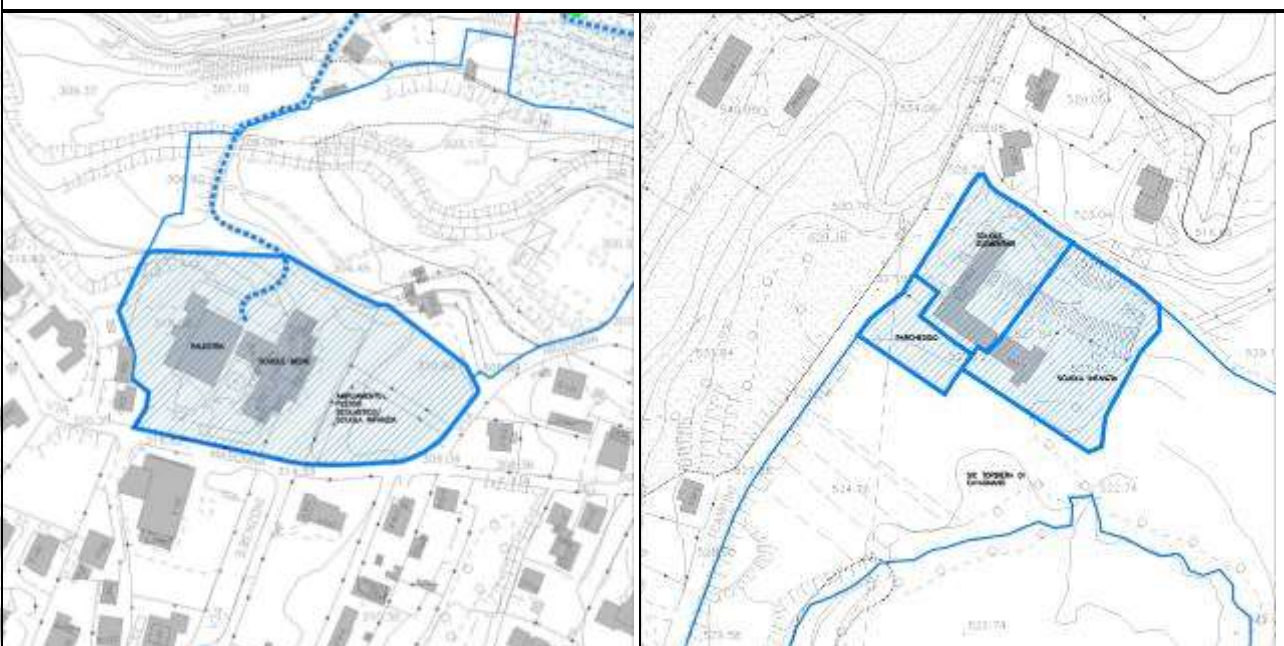
MODALITA' DI ATTUAZIONE: Si prevede l'attuazione mediante progetto esecutivo di iniziativa comunale. E' inoltre necessario redigere preliminarmente: Valutazione Previsionale Clima Acustico (L.447/95, L.R. 13/2001) e Relazione tecnica requisiti acustici passivi degli edifici (DPCM 5 dicembre 1997).

NORME GEOLOGICHE DI PIANO E NORMATIVA SISMICA: Classe 2, Fattibilità con modeste limitazioni, F1: Aree con modeste problematiche geologiche e/o geomorfologiche Art. 33.1.1 PdRNT, Classe 3 Fattibilità con consistenti limitazioni, C9.4: Fascia di attenzione del reticolo idrografico principale Art. 33.1.2 PdRNT. Scenario di pericolosità sismica locale: Z4b-zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio lacustre Art.34 PdRNT.

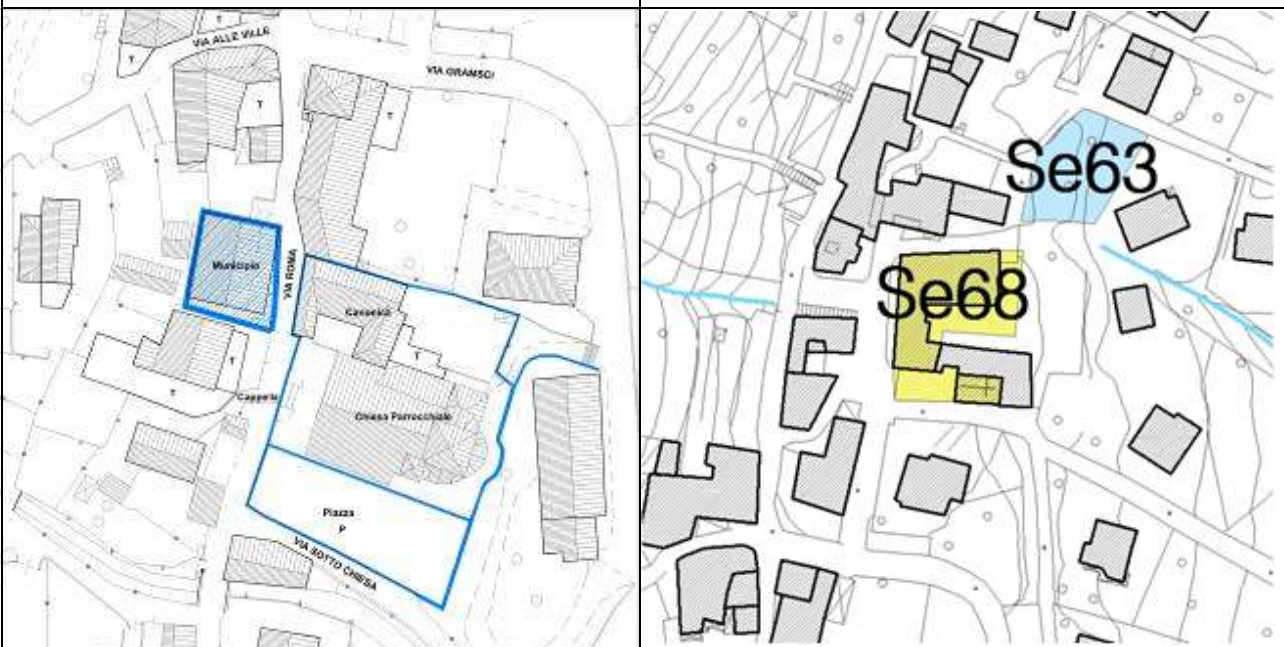
OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESISTICA: La trasformabilità dell'area è correlata alla realizzazione di opere a verde all'interno degli spazi, attraverso piantumazione di specie prevalentemente autoctone o lungamente addomesticate, che permettano il mantenimento della continuità ecologica e la differenziazione ecotonale, nonché il mantenimento delle tipologie floristiche tipiche dell'area, tra le quali si suggeriscono per le essenze arboree specie più igrofile, in particolare Pioppo tremulo, eventuali altri Pioppi, Salici.

| St | It | Servizi interni | Servizi esterni | Pcv | ACP |
|-------------------------|--------------------------------------|------------------------|------------------------------------|--|----------------------------------|
| Superficie territoriale | Indice di edificabilità territoriale | | Aree per servizi pubblici | Perimetro Concentrazione Volumetrica | Ambito Coordinamento Progettuale |
| mq | mc/mq | mq | mq | mq | mq |
| 10.708 | 2,00 | - | - | - | 10.708 |
| V | Rc | H | Dc | Ds | De |
| Volume | Rapporto di copertura | Altezza del fabbricato | Distanza degli edifici dai confini | Distanza degli edifici dal ciglio strada | Distanza fra edifici |
| mc | mq/mq | m | m | m | m |
| 21.416 | 0,33 | 10,50 | 5,00 | 5,00 | 10,00 |

| | |
|---|--|
|  <p>Comune di Cuasso al Monte Provincia di Varese</p> | <p>PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO In attuazione dell'art. 7 della L.R. 12/2005 <i>Documento di Piano</i></p> |
| | <p>Programma Integrato di Intervento per Servizi di livello comunale PII 01</p> |



| | |
|--|---|
| <p>Complesso scolastico di Via Madonna a Cuasso al Piano</p> <p>Superficie area = 10.707 mq S.L.P. edificata = 3.130 mq circa Volume edificato = 10.000 mc. circa</p> | <p>Complesso scolastico di Via Scampini a Cavagnano</p> <p>Superficie area = 7.590 mq S.L.P. edificata = 2.307 mq circa Volume edificato = 7.000 mc. circa</p> |
|--|---|



| | |
|--|---|
| <p>Municipio a Cuasso al Monte</p> <p>Superficie area = 246 mq S.L.P. edificata = 378 mq circa Volume edificato = 1.200 mc. circa</p> | <p>Palazzo Sabajno a Cuasso al Monte</p> <p>Superficie area = 718 mq (mq. 1.462 con SU) S.L.P. edificata = 964 mq circa Volume edificato = 3.800 mc. circa</p> |
|--|---|

DESCRIZIONE: si tratta di un complesso di strutture ed edifici di livello comunale, interamente di proprietà dell'ente, interessati da processi di razionalizzazione sia per quanto riguarda l'entrata in vigore delle riforme scolastiche sia per la necessità di razionalizzare il patrimonio edilizio comunale.

DESTINAZIONI: Art. 12.4. Attività di interesse generale e servizi (S), Art. 12.1. Residenziali (R), Art. 12.6. Attività turistico-ricettive (T)

DESTINAZIONI ESCLUSE: discoteche, cinematografi e tutte le attività produttive moleste o che rechino disturbo agli abitanti (rumori, fumi, odori); stazioni di servizio, distributori e depositi di combustibili e carburanti; Art. 12.2. Produttive e artigianali (P), Art. 12.3. Commerciali (C)

VINCOLI: Complesso scolastico Cavagnano: porzione di bosco trasformabile a fini urbanistici del PIF, parte in fascia di attenzione reticolo idrico R.D.523/1904 art.97. L'area ricade nelle classi II e III di zonizzazione acustica. Municipio: edificio tutelato ai sensi del D.Lgs.42/2004. L'area ricade nella classe II di zonizzazione acustica. Palazzo Sabajno: Vincolo monumento storico ex D.Lgs. 42/2004 apportato con decreto di Tutela del Ministero per i beni Culturali e Ambientali del 06/12/1997, fascia di attenzione reticolo idrico R.D.523/1904 art.97, fascia di rispetto del reticolo idrico di inedificabilità assoluta. L'area ricade nella classe II di zonizzazione acustica.

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI: Sotto il profilo delle esigenze di servizi comunali, se da un lato l'attuale Municipio di Cuasso al Monte manifesta da tempo la carenza di spazi adeguati e sufficientemente ampi, dall'altro la previsione di un suo spostamento all'interno del Palazzo Sabajno a Cuasso al Monte, forse sin troppo grande, acquisito a patrimonio comunale ormai da diversi anni, deve tenere conto dello stato di degrado dell'immobile quindi del notevole impegno economico che il restauro del Palazzo comporta ai fini di un suo riutilizzo stante la presenza del vincolo quale monumento storico ex D.Lgs. 42/2004.

Pur con progetto approvato non è stato infatti possibile per il comune sino ad oggi accedere a finanziamenti che possano consentire un recupero dell'immobile e l'amministrazione si trova in stato di grave difficoltà non riuscendo a garantire nemmeno la manutenzione ordinaria.

Parallelamente si pone la questione della razionalizzazione della spesa sia per quanto riguarda il contenimento delle spese di trasporto legate ai servizi scolastici, stante la presenza di due plessi decentrati, uno a Cuasso al Piano e l'altro a Cavagnano, sia per l'entrata in vigore delle riforme scolastiche che comporteranno a breve termine la necessità di accorpamento degli istituti scolastici con la probabile eliminazione delle strutture centralizzate di dirigenza e segreteria.

A fronte delle esigenze di ottimizzazione delle spese di gestione si pone pertanto da un lato la necessità di ricondurre e centralizzare in un unico plesso scolastico sia la scuola secondaria di primo grado che la scuola primaria, nonché la scuola dell'Infanzia, mediante l'ampliamento e la nuova costruzione di edifici presso il plesso scolastico di Cuasso al Piano, riducendo così drasticamente le spese di trasporto per i servizi scolastici.

Dall'altro si apre l'opportunità di utilizzare quale sede municipale parte o tutto lo spazio attualmente destinato a scuola primaria a Cavagnano, liberando l'edificio attuale sede del comune e rimandando ancora la possibilità di recupero anche a fini culturali del Palazzo Sabajno.

In alternativa a tale scelta l'alienazione di una parte dell'edificio scolastico di Cavagnano potrebbe fornire almeno in parte le risorse necessarie per avviare il recupero del Palazzo Sabajno quale sede municipale e di attività culturali.

Il Programma Integrato di Intervento di iniziativa comunale è pertanto teso alla previsione di un piano finanziario di razionalizzazione della spesa che preveda anche l'alienazione in quota parte del patrimonio edilizio del comune.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Si prevede l'attuazione mediante un Programma Integrato di Intervento, conforme al PGT, da approvarsi in consiglio comunale che preveda un piano economico finanziario e l'accesso a finanziamenti a fondo perduto o in conto interesse per l'ampliamento del plesso scolastico di Cuasso al Piano, la ristrutturazione degli edifici da adibirsi a sede comunale, l'alienazione di parte del patrimonio comunale nella misura massima del 15% del volume degli immobili esistenti. Per un massimo di mc. 3.500.

CAPO VIII CONTENUTI PAESAGGISTICI DEL PGT

Art. 35 Norme paesistiche generali

Si richiamano integralmente i contenuti paesaggistici del PGT con particolare riferimento alle tavole e agli elaborati:

| | | |
|------------|--|---------|
| Tav. DdP05 | Carta del paesaggio. Vincoli paesistici | 1:6.000 |
| Tav. DdP06 | Carta del paesaggio. Sensibilità paesistica dei luoghi | 1:6.000 |
| PGT-R | Capo V Contenuti paesaggistici del PGT | |

ed in particolare le classi di sensibilità paesistica del territorio comunale, i coni visuali, le emergenze paesistiche, come individuate dalla tavola DdP06.