

Piano di Governo del Territorio VARIANTE 1 MINORE



SINDACO
Francesco ZILIANI

*ELABORATO MODIFICATO IN
SEGUITO AD ACCOGLIMENTO
OSSERVAZIONI*

RT-V

ELABORATO

Relazione Tecnica
di Variante

Gruppo di lavoro:
REDAZIONE
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Arch. C. Carozzi
Ing. A. Geronimi

COMUNE DI CUASSO AL MONTE
Provincia di Varese



SOMMARIO

1. STATO DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PGT 2014	3
1.1 Attuazione delle aree di trasformazione e degli ambiti di completamento	3
Ambito 3b	4
Ambito 12	5
Ambito 43	6
Ambito 71	7
PL Cavagnano	8
PL Via Crocetta	9
1.2 Andamento della popolazione residente	10
2. PROPOSTA DI VARIANTE AL PGT 2018	11
2.1. Azioni di variante	11
2.2. Modifiche in seguito all'accoglimento delle osservazioni e al recepimento dei pareri regionale e provinciale	12
2.3. Elaborati del PGT variati in seguito alle proposte di variante 2018	12
3. DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE AL PGT 2018	14
3.1 Ambiti di trasformazione	14
3.2 Ambiti di completamento	15
3.3 Verifica dimensionamento teorico di Piano	17
4. SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	25
5. BILANCIO ECOLOGICO DELLA VARIANTE AL PGT	34
5.1. Il bilancio delle aree con riferimento agli elaborati del PTR	34
5.2. Conclusioni	41

1. STATO DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PGT 2014

1.1 Attuazione delle aree di trasformazione e degli ambiti di completamento

Il PGT di Cuasso al Monte è stato approvato con deliberazione di C.C. n. 25 del 25/07/2012 ed è entrato in vigore con la pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 7 del 13/02/2013.

Il PTCP allora vigente aveva classificato il comune come caratterizzato da un trend della popolazione comunque positivo, ancorché in crescita contenuta. La scelta dell'amministrazione è stata quella di identificare pochi ambiti di trasformazione tesi ad attuare previsioni di servizi di interesse anche sovracomunale e diversi ambiti di completamento all'interno del tessuto urbano consolidato. Il PGT nel suo complesso non poteva dirsi sovradimensionato, anzi; tuttavia gli anni della sua redazione ed approvazione hanno visto l'apice di una parabola discendente relativa agli investimenti nel campo dell'edilizia e nel mercato delle abitazioni.

A partire dal 2012 in poi infatti, coerentemente a quanto è avvenuto in ambito nazionale, si è visto il progressivo contrarsi del mercato immobiliare fino alla vera e propria crisi nel campo edile con la diminuzione degli acquisti di residenze.

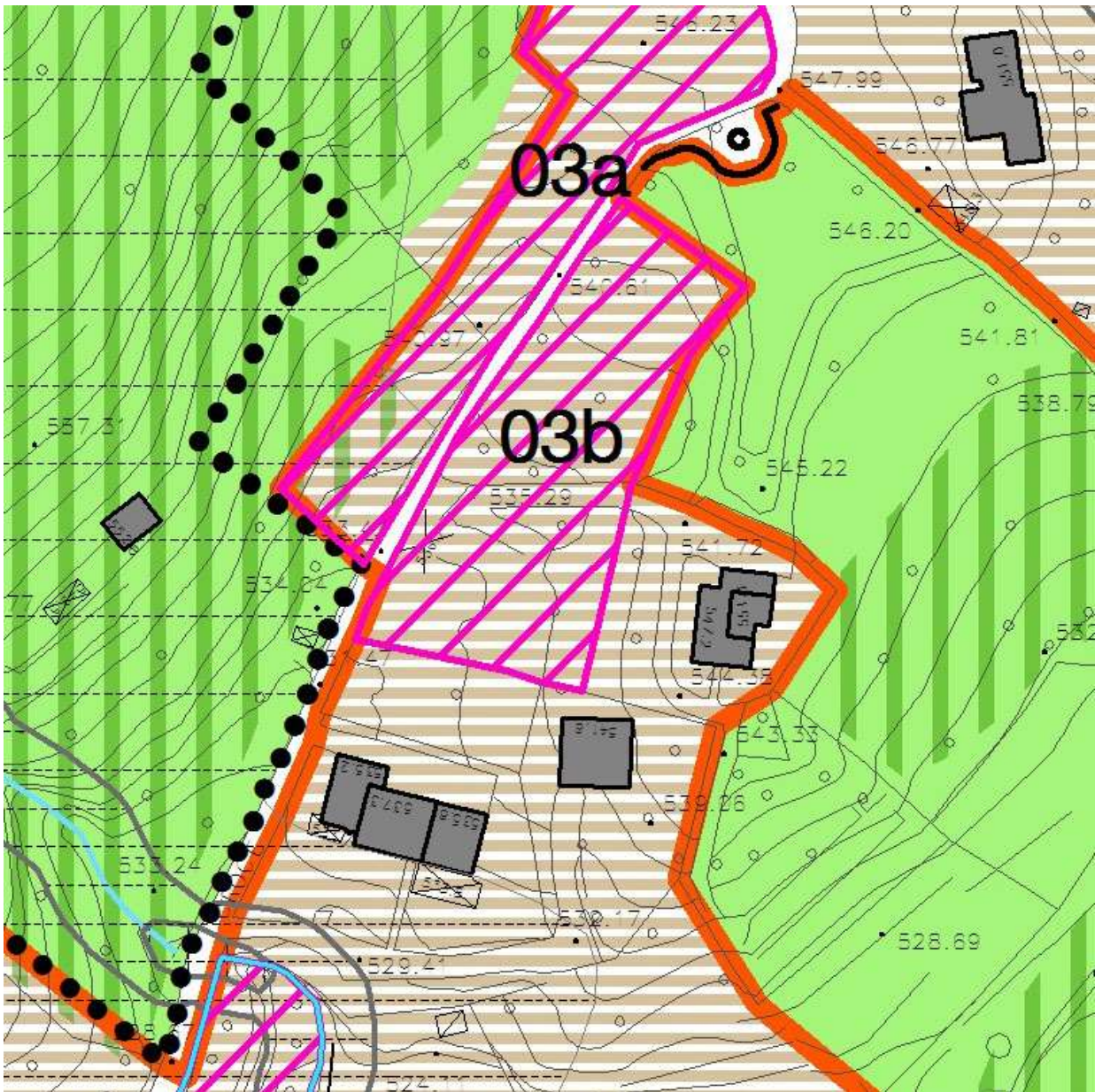
Mentre dal 2013 ad oggi nel comune l'attività edile si concentrava per lo più sulla realizzazione di interventi minori quali interventi di ristrutturazione o costruzione di fabbricati accessori alla residenza, le previsioni del PGT sono state attuate solo per alcuni ambiti di completamento:

N.	Ambiti di completamento	Frazione	Superficie mq
03b	residenziale	Cuasso al Monte	1.200
12	residenziale	Cavagnano	2.651
43	residenziale	Cuasso al Piano	3.519
71	residenziale	Cavagnano	1.300

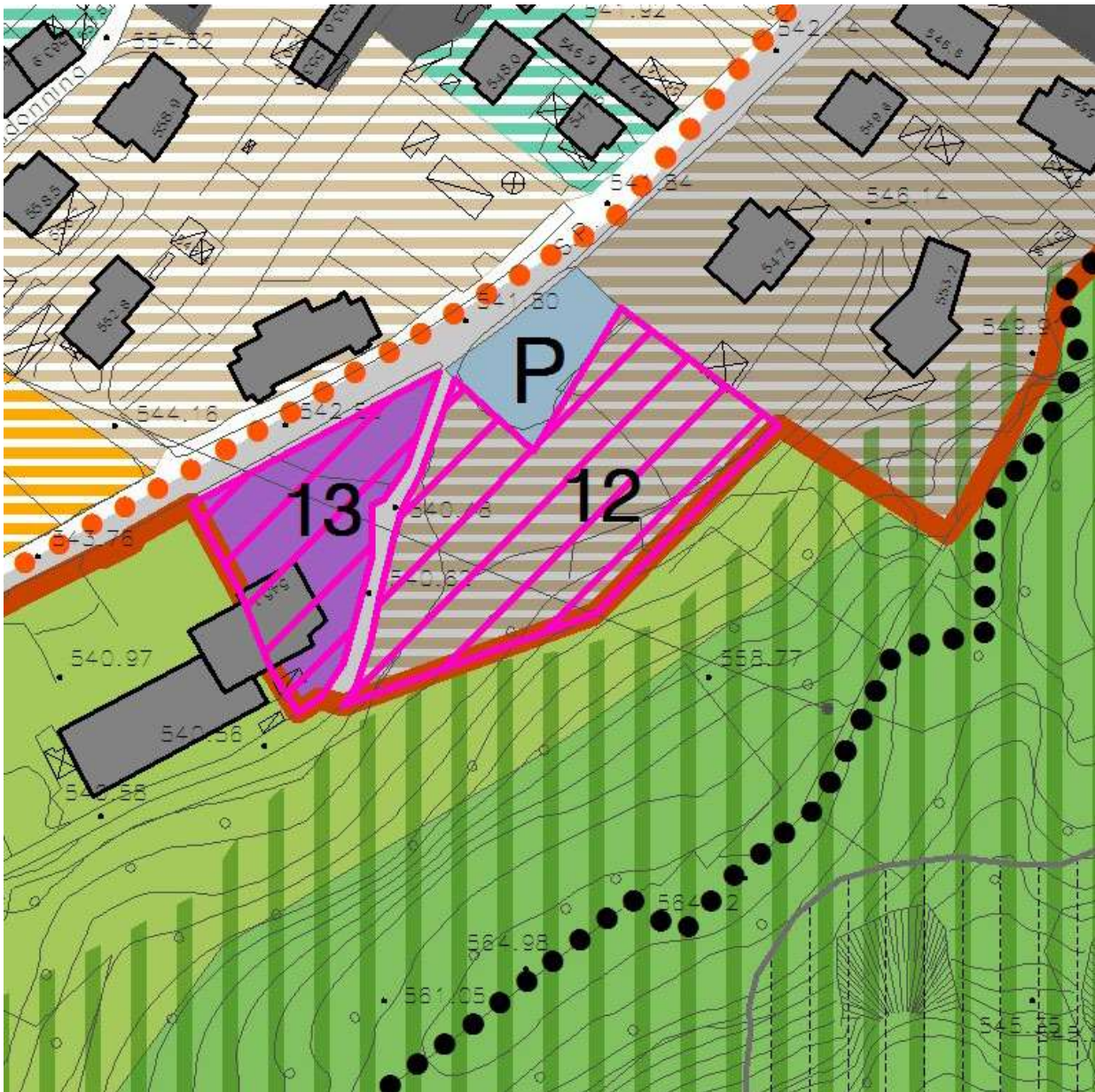
Mentre per quanto riguarda le aree di trasformazione non è stato attuato nulla.

A fronte dello stallo delle dinamiche insediative l'amministrazione di Cuasso al Monte ha pertanto optato per una variante che meglio si adatti all'attuale contingenza economica cercando di contenere l'attuazione delle aree di trasformazione a favore di interventi più puntuali e tesi alla saturazione/completamento del tessuto urbano esistente, nonché favorire gli interventi sui Nuclei di Antica Formazione.

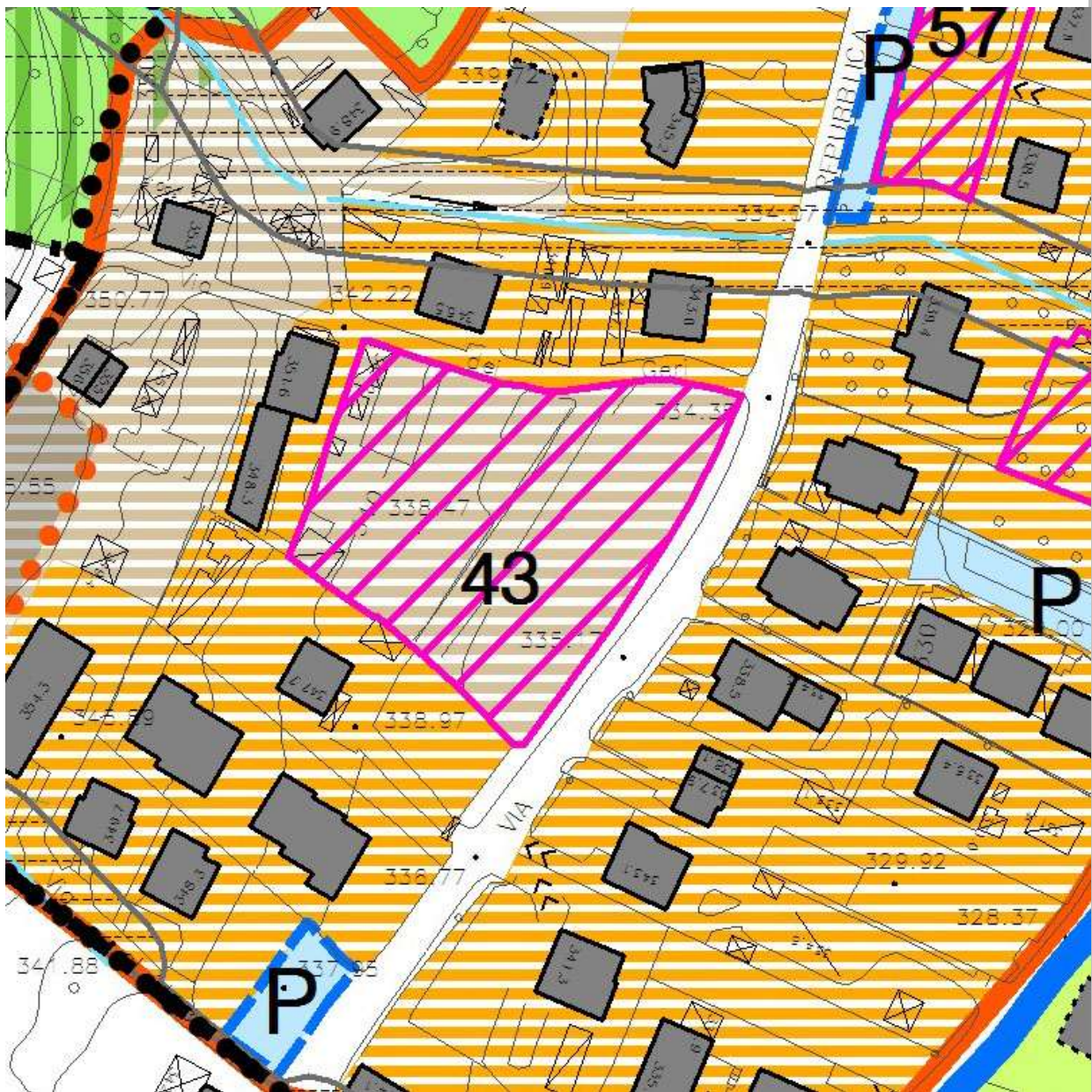
Ambito 3b



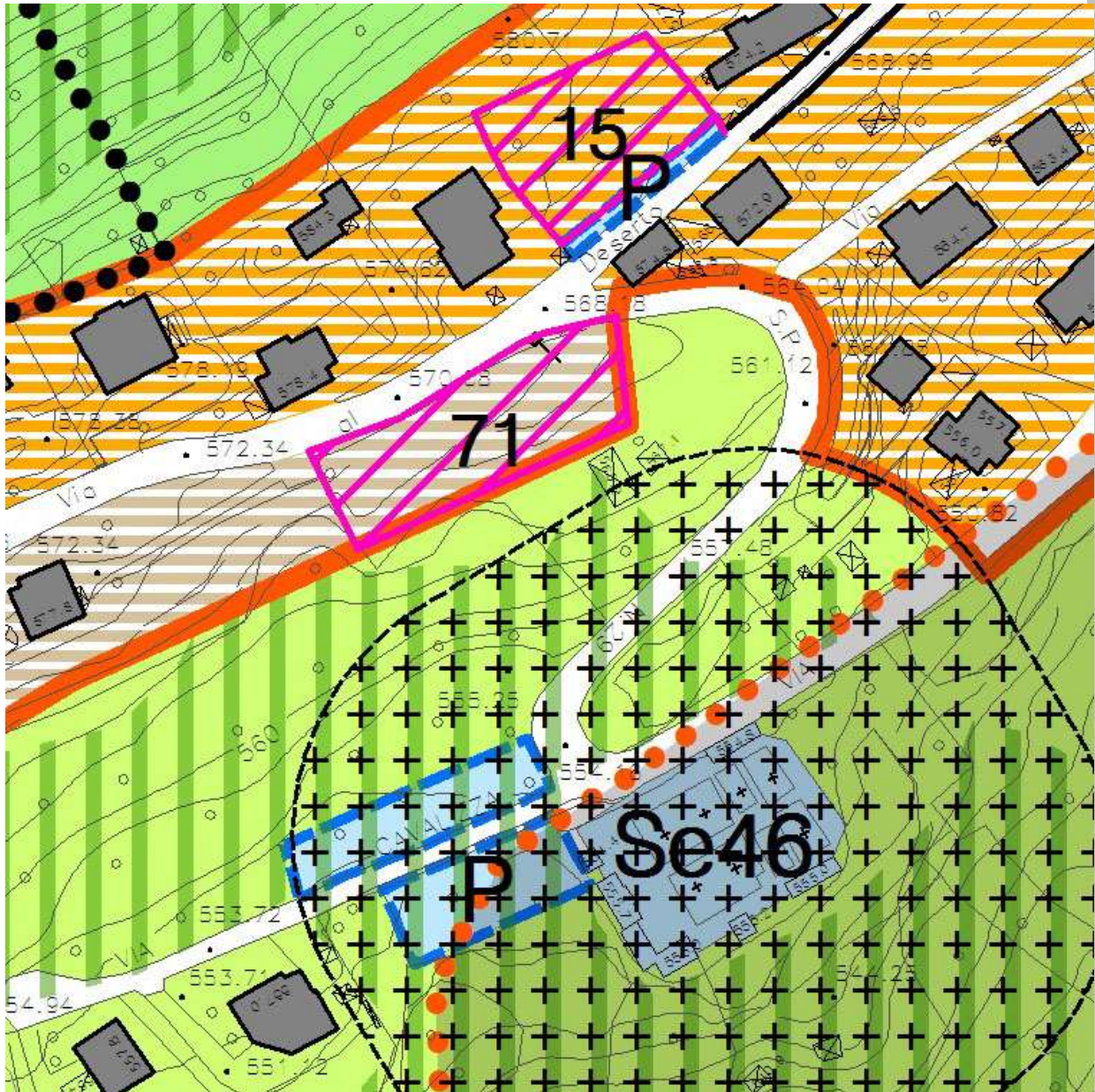
Ambito 12



Ambito 43

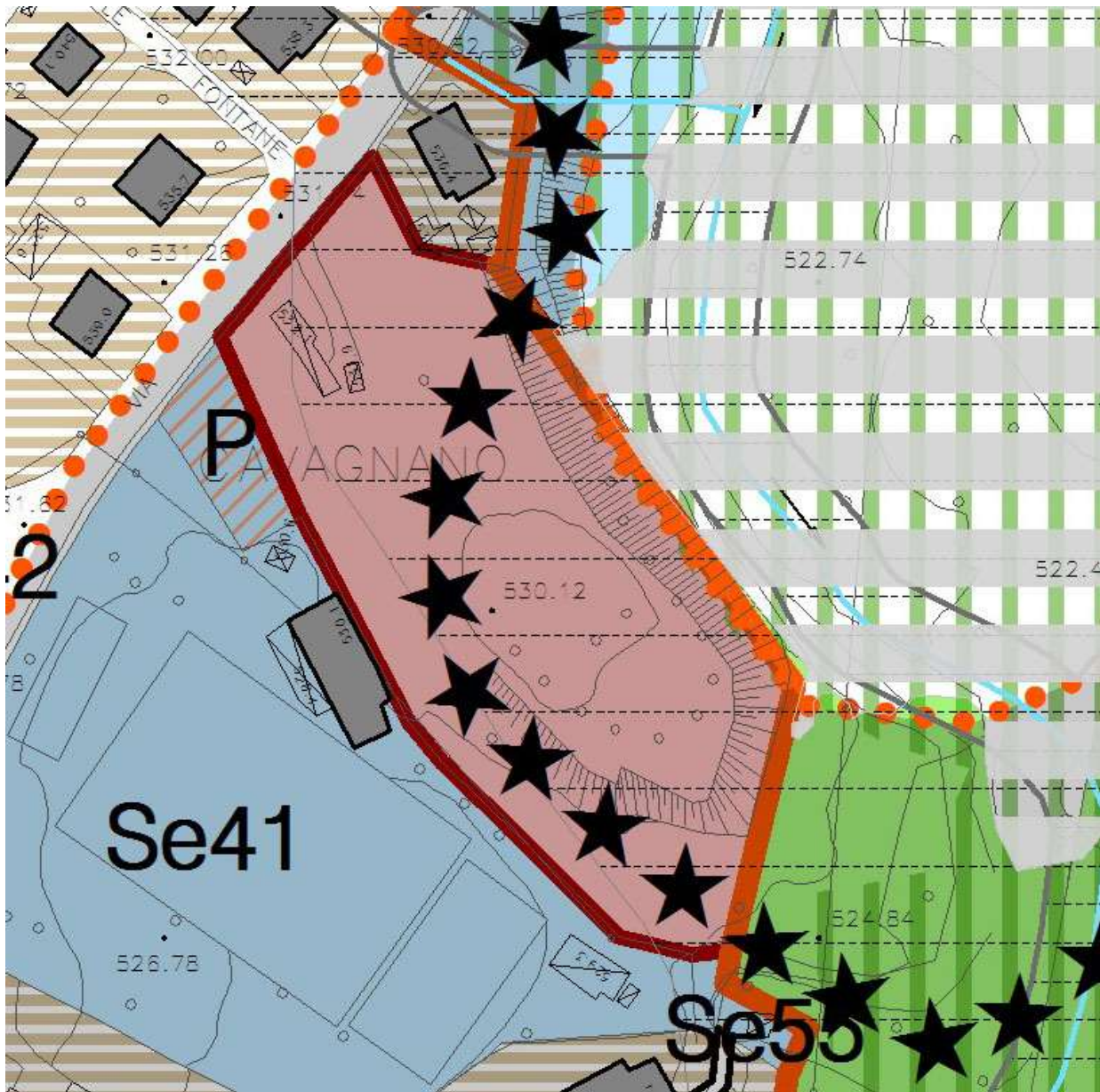


Ambito 71



PL Cavagnano

Attuato in parte



1.2 Andamento della popolazione residente

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

Al 31/12/2011 la popolazione era salita a ben 3.678 unità, con un incremento pertanto pari al 20% in 10 anni, ciò anche in controtendenza rispetto ad altre realtà locali del territorio della Valceresio.

Ciò perché il comune di Cuasso, per i pregi ambientali, per la dotazione di servizi, per la vicinanza con il confine elvetico, poteva rappresentare un luogo ben attraente dove andare a risiedere tenendo conto della raggiungibilità dei luoghi di lavoro.

Il trend di crescita tuttavia si è arrestato dal 2012 al 2014 per poi discendere con un pedice nel 2016. Da allora la popolazione ha ricominciato a crescere se pure debolmente e senza raggiungere i valori del 2013..

Statistiche Demografiche

Popolazione Cuasso al Monte 2001-2017

Andamento demografico della popolazione residente nel comune di **Cuasso al Monte** dal 2001 al 2017. Grafici e statistiche su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno.



2. PROPOSTA DI VARIANTE AL PGT 2018

2.1. Azioni di variante

Alla luce delle suddette considerazioni si è da tempo intrapresa un'azione di variante volta all'ottimizzazione delle iniziative private di trasformazione del territorio nella direzione del mantenimento delle caratteristiche ambientali di pregio, della conservazione del paesaggio, della tutela delle aree naturali e del contenimento del consumo di suolo anche alla luce delle ultime novità legislative in materia.

La variante è pertanto tesa a:

- modifiche alle NTA finalizzate ad incentivare gli interventi sul costruito (Nuclei di Antica Formazione e Tessuto Consolidato) rispetto alle aree di trasformazione
- attuazione di modifiche d'ufficio con revisione stato attuazione e previsione delle aree di trasformazione;
- contestuale aggiornamento cartografico per recepimento opera pubblica di interesse sovracomunale (Pista Ciclopedonale "i laghi in bicicletta")
- recepimento di parte delle richieste pervenute che interessano il puntuale completamento di previsioni insediative
- valutazione di richieste pregresse alla luce della attuale realtà del Comune

L'attuazione della variante consentirà una intensificazione del recupero dell'edificato nel Tessuto Urbano Consolidato e in particolare nei Nuclei Antichi e allo stesso tempo prevede un recupero di aree non edificate che vengono riportate allo stato agricolo, diminuendo in modo consistente la previsione di consumo di suolo.

Come ben descritto nell'elaborato allegato "Suggerimenti e Valutazioni" la proposta di variante prevede una diminuzione del consumo di suolo pari a 4.943,00 mq a fronte della diminuzione di circa 1.432 mc.

La Variante si caratterizza per:

- costituire di fatto una variante minore al Documento di Piano: non sono infatti previsti nuovi Ambiti di Trasformazione, ma unicamente interventi di riduzione/eliminazione di alcuni ambiti presenti che vengono ridefiniti con minore indice di edificabilità o meglio identificati in quanto di fatto già parte integrante delle zone urbanizzate (TUC); le modifiche a Piano dei Servizi e Piano delle Regole sono conseguenti alle scelte operate, le previsioni dei servizi rimangono a meno di diminuzioni del tutto trascurabili (eliminazione di un parcheggio a Cavagnano) e dell'aumento di superficie del servizio a margine dell'ex ambito Messegù a Cuasso al Piano, invariate;
- il carico insediativo in variante è previsto in riduzione, così come il consumo di suolo. Si prevede una variazione teorica di circa 27 abitanti in meno rispetto alle previsioni di piano, a cui è da aggiungere l'ulteriore calo di 70 abitanti gravitanti (per eliminazione di AT01 – area osta camper). Si prevedono piccole variazioni che si autocompensano tra ambiti a bassa e media densità e modifiche normative volte alla saturazione ottimale del TUC oltre che al

recupero di più edifici nei Nuclei Antichi; La verifica del dimensionamento di piano che segue tiene conto anche dell'attuazione parziale degli ambiti e riconduce le previsioni alla popolazione residente al 31/12/2017;

- il Dimensionamento di Piano passa da 4.205 unità a 4.048 come ben visibile nel successivo capitolo 3.
- le altre modifiche sono relative a integrazione/modifiche delle norme di piano (Piano delle Regole) nell'ottica di una migliore tutela degli aspetti urbanistici ed ambientali.

2.2. Modifiche in seguito all'accoglimento delle osservazioni e al recepimento dei pareri regionale e provinciale

Nel periodo di pubblicazione della variante al PGT adottata sono pervenute al protocollo le osservazioni secondo la numerazione attribuita dall'ufficio secondo quanto indicato nell'allegato "OSS Osservazioni e controdeduzioni".

Le istanze sono state 9 oltre a due istanze di ATS e ARPA, di cui due del Comune di Cuasso al Monte. Poiché diverse istanze si declinano in più punti le osservazioni sono state 19.

Le principali modifiche apportate sono state relative alla diversa conformazione di alcune aree a parcheggio di progetto, alla ridefinizione di punti delle norme tecniche del Piano delle Regole, al recepimento delle trasformazioni del bosco pianificato dal PIF.

Gli elaborati sono pertanto stati modificati come da proposta di accoglimento e recepimento.

2.3. Elaborati del PGT variati in seguito alle proposte di variante 2018

Gli elaborati che subiranno variazioni/integrazioni rispetto al PGT approvato anche in seguito all'accoglimento delle osservazioni e al recepimento dei pareri regionale e provinciale sono fra i seguenti quelli evidenziati in colore rosso:

PGT R	Relazione illustrativa del Piano di Governo del Territorio	
PGT RA	Relazione Agronomica per la predisposizione del PGT	
PGT R V	Relazione Tecnica della Variante al PGT 2018	
SUGG	Suggerimenti e indicazioni	
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

PIANO DEI SERVIZI

PGT R	Relazione Illustrativa del Piano di Governo del Territorio	
PdS NT	Normativa Tecnica	
PdS NT-A	Allegato A – Schedatura dei servizi esistenti e di progetto	
PdS1	Carta delle previsioni di Piano	1:6.000
PdS2a	Carta delle previsioni di Piano. Dettaglio urbanizzato	1:2.000
PdS2b	Carta delle previsioni di Piano. Dettaglio urbanizzato	1:2.000
PdS3	Servizi del sottosuolo e interventi. Rete fognaria	1:6.000
PdS4	Servizi del sottosuolo e interventi. Rete idrica	1:6.000
PdS5	Servizi del sottosuolo e interventi. Rete idrica	1:3.000

PIANO DELLE REGOLE

PdR NT	Premesse metodologiche e Normativa Tecnica	
PdR All. A	Allegato Fotografico Nucleo Antica Formazione	
PdR01	Carta delle previsioni di Piano	1:5.000
PdR02a	Carta delle previsioni di Piano. Dettaglio urbano	1:2.000
PdR02b	Carta delle previsioni di Piano. Dettaglio urbano	1:2.000
PdR03	Nuclei di Antica Formazione. Stato e qualità di attuazione degli interventi	1:500
PdR04	Nuclei di Antica Formazione. Rilievo elementi connotativi e soglie storiche	1:500
PdR05	Nuclei di Antica Formazione. Prescrizioni per gli interventi	1:500
PdR06	Carta dei vincoli	1:5.000
PdR07	Carta di sintesi	1:5.000
PdR08	Carta della fattibilità geologica	1:5.000
PdR09	Carta dei dissesti con legenda uniformata PAI	1:5.000

3. DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE AL PGT 2018

A seguito delle politiche territoriali intraprese il dimensionamento del PGT risulta variato come segue (in barrato le previsioni cancellate, in rosso quelle modificate/integrate):

3.1 Ambiti di trasformazione

N.	Ambiti di trasformazione	Frazione	TUC	Superfici e mq	Volume Totale mc	POPOLAZIONE IN INCREMENTO	POPOLAZIONE GRAVITANTE IN INCREMENTO
AT01	struttura turistica	Cuasso al Lago	esterne	5.284	0	0,00	79,27
AT02	polifunzionale	Cuasso al Lago	interno	36.778	4.000 1.350	26,67 0,00	0,00 9,00
PDR	polifunzionale	Cuasso al Lago	interno	8.909	2.700	0,00	18,00
AT04	produttivo-artigianale	Cuasso al Piano	esterne	2.534	3.040	0,00	0,00
AT05	residenziale	Cuasso al Piano	interno	5.980	4.186	27,91	0,00
AT05	residenziale	Cuasso al Piano	interno	1.784	1.427	9,51	0,00
AT07	struttura turistica	Cuasso al Piano	esterno	1.358	1.086	0	4,24
-	-	-	-	51.934	13.663	54,57	92,51
				12.051	5.213	10,00	22,00

3.2 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
03°	residenziale	Cuasso al Monte	interno	3.071	921	6	0
03b	residenziale	Cuasso al Monte	interno	2.874	862	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
12	residenziale	Cavagnano	interno	2.651	795	5	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	582	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
38	residenziale	Cuasso al Piano	interno	1.142	914	6	0
40	residenziale	Cuasso al Piano	interno	912	729	5	0
42	residenziale	Cuasso al Piano	interno	1.231	985	7	0
43	residenziale	Cuasso al Piano	interno	3.519	1.056	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

N.	Ambiti di completamento	Frazione	TUC	Superficie mq	V mc	POPOLAZIONE IN INCREMENTO	POPOLAZIONE GRAVITANTE IN INCREMENTO
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
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
74	residenziale	Cavagnano	interno	1.300	390	3	0
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

Con il recepimento dell'osservazione n. 5 del Comune di Cuasso al Monte, l'unica che comporti una variazione se pure minima della capacità insediativa di PGT stante la riduzione delle aree a parcheggio a favore di "Ambiti di Mantenimento e Consolidamento (R-CO.2) a densità convenzionale Art. 16.2 PdR NT" dotate di edificabilità, si avrebbe una riduzione complessiva di aree destinate a parcheggio pari a:

Parcheggio	Superficie attuale	Superficie razionalizzata	Riduzione
P1 Cuasso al Piano	MQ. 293	MQ. 127	- MQ. 166
P2 Cuasso al Piano	MQ. 350	MQ. 278	- MQ. 72
P3 Cuasso al Piano	MQ. 634	MQ. 277	- MQ. 357
P4 Cuasso al Piano	MQ. 194	MQ. 158	- MQ. 36
P5 Cavagnano	MQ. 110	MQ. 94	- MQ. 16
TOTALE	MQ.1.581	MQ. 934	- MQ. 647

Gli "Ambiti di Mantenimento e Consolidamento (R-CO.2) a densità convenzionale Art. 16.2 PdR NT" presentano una volumetria pari a 0,80 mc/mq.

Ne discende quindi una variazione di abitanti pari a:

mq. 647 * 0,80 mc/mq : 150 mc/abitante = abitanti 3,45.

Il dimensionamento di piano è pertanto il seguente

3.3 Verifica dimensionamento teorico di Piano¹

PGT VIGENTE					
		% occupazione temporanea	Utenti totali massimi		Utenti totali prevedibili
Aree Trasformazione			55	50%	55
Aree Completamento			203		203
PL convenzionati in corso			65		65
PR Nuclei Antica Formazione			150		75
riutilizzo volumi destinati a servizi con PII (8.200 mc)			55		55
TOTALE PREVISIONE incremento			527		452
Popolazione gravitante turistica consolidata	229	60%	137		137
Popolazione gravitante turistica da insediare (AREA AT01-AT02-AT07-ampl. NAF) (% occupazione contemporanea)	97	60%	58		58
TOTALE PREVISIONE incremento popolazione gravitante turistica			196		196
Popolazione da insediare previsione PGT			4.205		4.130
Popolazione da insediare previsione PGT con popolazione gravitante			4.401		4.326
SERVIZI COMUNALI dotazione mq/utente stabilmente residente			59,06		60,13
SERVIZI COMUNALI dotazione mq/utenti totali			56,44		57,42

Tab. D Verifica dimensionamento teorico di piano PGT vigente

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

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	137
Popolazione gravitante turistica da insediare (AREA AT07-ampl. NAF) (% occupazione contemporanea)	22	60%	13	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

SERVIZI ESISTENTI VARIATI

N	Nome	Tipo	Località	Superficie (mq)	Sovracomunale %	mq	Comunale (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	Parccheggio Via Rossaga	Parccheggi	Cuasso al Piano	616		0	616
Se09	Parccheggio Via Dei Rossi	Parccheggi	Cuasso al Piano	330		0	330
Se10	Parccheggio Via Gastaldi	Parccheggi	Cuasso al Piano	136		0	136
Se11	Parccheggio Piazzetta Via Dei Rossi	Parccheggi	Cuasso al Piano	314		0	314
Se12	Parccheggio Via Repubblica	Parccheggi	Cuasso al Piano	228		0	228
Se13	Parccheggio Via Orrigoni	Parccheggi	Cuasso al Piano	836		0	836
Se14	Parccheggio Via al Cimitero	Parccheggi	Cuasso al Piano	696		0	696
Se15	Parccheggio Via D.Benzoni	Parccheggi	Cuasso al Piano	890		0	890
Se16	Parccheggio Via Crocetta	Parccheggi	Cuasso al Piano	499		0	499
Se17	Parccheggio Via Crocetta II	Parccheggi	Cuasso al Piano	360		0	360
Se18	Parccheggio Via Dei Noci	Parccheggi	Cuasso al Piano	183		0	183
Se19	Parccheggio Via Delle Rose I	Parccheggi	Cuasso al Piano	95		0	95
Se20	Parccheggio Via Delle Rose II	Parccheggi	Cuasso al Piano	90		0	90
Se21	Parccheggio Via Guernereri	Parccheggi	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 %	mq	Comunale (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	Altri 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	Parceggio Via al Poncione	Parceggi	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	Parceggio/area verde Centro Messegué	Parceggi	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
	Parceggi	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 **VARIATI**

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	Parcheggi	Cuasso al Piano	381		0	381
Sp03	Parcheeggio Via Gastaldi	Parcheggi	Cuasso al Piano	158		0	250
Sp04	Parcheeggio Via Rossaga	Parcheggi	Cuasso al Piano	535		0	535
Sp05	Parcheeggio Via Repubblica I	Parcheggi	Cuasso al Piano	278		0	350
Sp06	Parcheeggio Via Repubblica II	Parcheggi	Cuasso al Piano	127		0	293
Sp07	Parcheeggio Via delle Rose	Parcheggi	Cuasso al Piano	357		0	357
Sp08	Parcheeggio Via Rossaga II	Parcheggi	Cuasso al Piano	277		0	634
Sp09	Parcheeggio Via Gueneri - Via Cerrini	Parcheggi	Cuasso al Piano	221		0	221
			Cuasso al Piano Totale	5.436		0	5.436
Sp10	Parcheeggio Via per S.Salvatore	Parcheggi	San Salvatore	304		0	304
			San Salvatore Totale	304		0	304
Sp12	Parcheeggio Via Garibaldi	Parcheggi	Borgnana	1.064		0	1.064
Sp13	Parco giochi, parcheeggio	Parcheggi+verde	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	Parcheggi	Cavagnano	1.021		0	1.021
Sp15	Parcheeggio Via Scampini	Parcheggi	Cavagnano	588		0	588
Sp17	Parcheeggio Via al Deserto II	Parcheggi	Cavagnano	94		0	94
Sc01	Parcheeggio PL Cavagnano	Parcheggi	Cavagnano	477		0	477
			Cavagnano Totale	2.180		0	2.180
Sp18	Parcheeggio Oratorio	Parcheggi	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 utente²






La disciplina delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico o generale anche in relazione al ruolo sovra-comunale di parte dei servizi è interamente demandata al Piano dei Servizi con l'eccezione del Programma Integrato di Intervento per servizi PII 01 sotto riportato che prevede l'alienazione di parte del patrimonio edilizio comunale e suo riutilizzo a fini abitativi.

² Modificato in seguito all'accoglimento delle osservazioni e al recepimento dei pareri regionale e provinciale in sede di approvazione

4. SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE











LEGENDA

Schede ambiti di trasformazione











-  **AMBITO DI TRASFORMAZIONE**
-  **AREA PARCHEGGIO**
-  **AREA VERDE**
-  **PERIMETRO CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA**
-  **EDIFICI PUBBLICI**
- *** **AMBITO DI COORDINAMENTO PROGETTUALE**

LEGENDA CARTA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Area di fattibilità non protetta (Ambiti di)

-  **A1** Area idonea alla edificazione e realizzazione di impianti di impianti energetici
-  **A2** Area di forte rischio
-  **A3** Area di forte inquinamento
-  **A4** Area idonea alla edificazione in zone a forte rischio sismico
-  **A5** Area a pericolosità intermedia per rischio sismico, zona a medio rischio
-  **A6** Area con inquinamento moderato
-  **A7** Area con aree a rischio idrogeologico medio-alto
-  **A8** Area di particolare rilevanza in termini di servizi ecosistemici e paesaggistici
-  **A9** Area idonea alla edificazione di impianti di energia rinnovabile
-  **A10** Area idonea alla realizzazione di servizi ecosistemici e adeguata con misure di protezione
-  **A11** Area idonea alla edificazione, anche in zone a rischio sismico, di opere d'arte, di monumenti e per la realizzazione di opere di difesa
-  **A12** Area idonea alla edificazione, anche in zone a rischio sismico, di opere d'arte, di monumenti e per la realizzazione di opere di difesa
-  **A13** Area idonea alla edificazione, anche in zone a rischio sismico, di opere d'arte, di monumenti e per la realizzazione di opere di difesa


Area di fattibilità non protetta (Ambiti di)

-  **A14** Area idonea alla edificazione
-  **A15** Area idonea alla edificazione in zone a medio rischio sismico
-  **A16** Area a forte inquinamento moderato
-  **A17** Area idonea alla edificazione di impianti di energia rinnovabile
-  **A18** Area idonea alla realizzazione di servizi ecosistemici e adeguata con misure di protezione
-  **A19** Area idonea alla edificazione, anche in zone a rischio sismico, di opere d'arte, di monumenti e per la realizzazione di opere di difesa
-  **A20** Area idonea alla edificazione, anche in zone a rischio sismico, di opere d'arte, di monumenti e per la realizzazione di opere di difesa
-  **A21** Area idonea alla edificazione, anche in zone a rischio sismico, di opere d'arte, di monumenti e per la realizzazione di opere di difesa
-  **A22** Area idonea alla edificazione, anche in zone a rischio sismico, di opere d'arte, di monumenti e per la realizzazione di opere di difesa
-  **A23** Area idonea alla edificazione, anche in zone a rischio sismico, di opere d'arte, di monumenti e per la realizzazione di opere di difesa
-  **A24** Area idonea alla edificazione, anche in zone a rischio sismico, di opere d'arte, di monumenti e per la realizzazione di opere di difesa
-  **A25** Area idonea alla edificazione, anche in zone a rischio sismico, di opere d'arte, di monumenti e per la realizzazione di opere di difesa
-  **A26** Area idonea alla edificazione, anche in zone a rischio sismico, di opere d'arte, di monumenti e per la realizzazione di opere di difesa
-  **A27** Area idonea alla edificazione, anche in zone a rischio sismico, di opere d'arte, di monumenti e per la realizzazione di opere di difesa
-  **A28** Area idonea alla edificazione, anche in zone a rischio sismico, di opere d'arte, di monumenti e per la realizzazione di opere di difesa
-  **A29** Area idonea alla edificazione, anche in zone a rischio sismico, di opere d'arte, di monumenti e per la realizzazione di opere di difesa




Area di fattibilità non protetta (Ambiti di)

-  **A30** Area idonea alla edificazione di impianti di energia rinnovabile


Linee di confine

-  **Linea di confine di zona**
-  **Linea di confine di area**
-  **Linea di confine di area**
-  **Linea di confine di area**

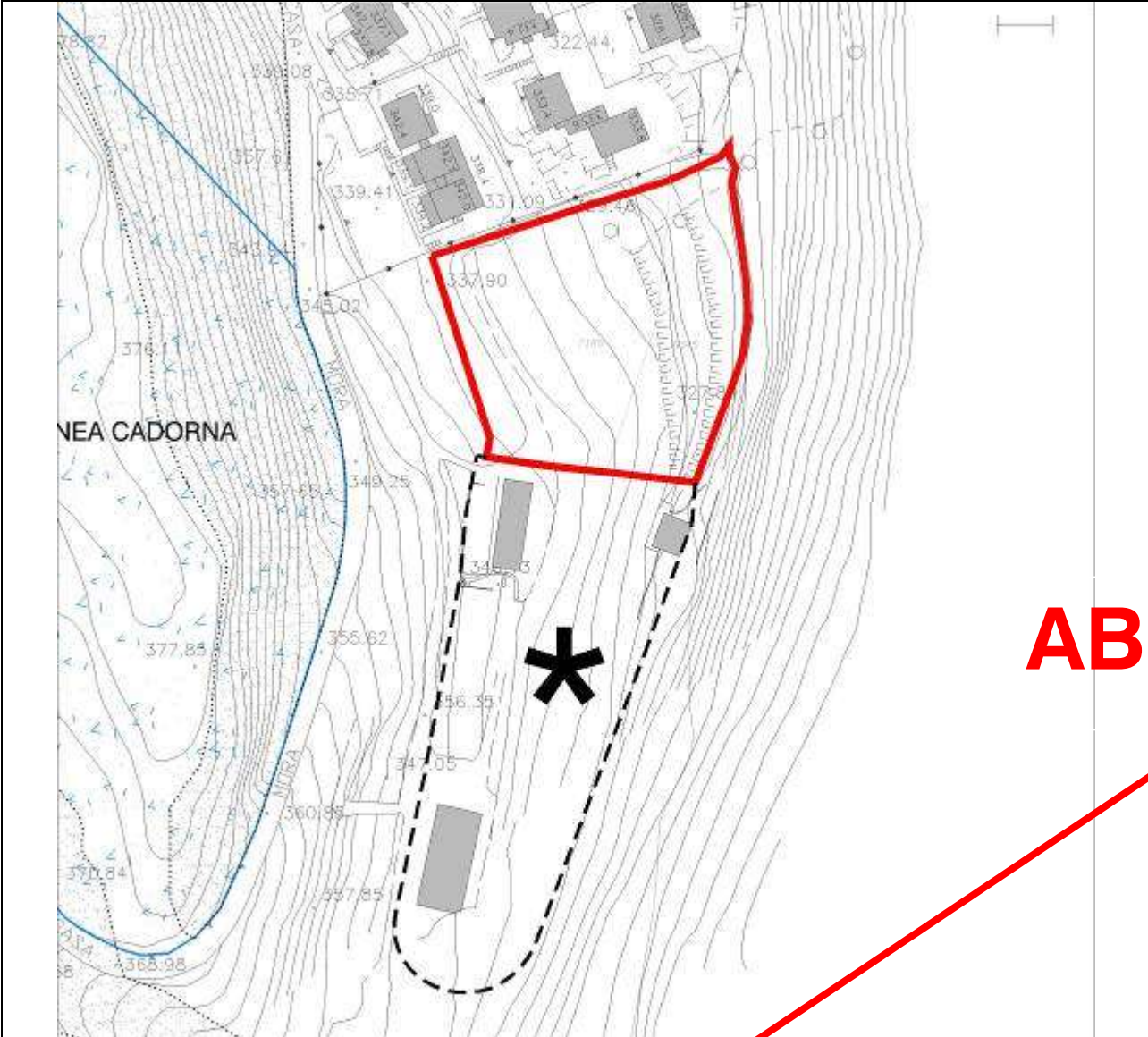
Linee di confine di area

-  **Linea di confine di area**
-  **Linea di confine di area**
-  **Linea di confine di area**
-  **Linea di confine di area**

Linee di confine di area

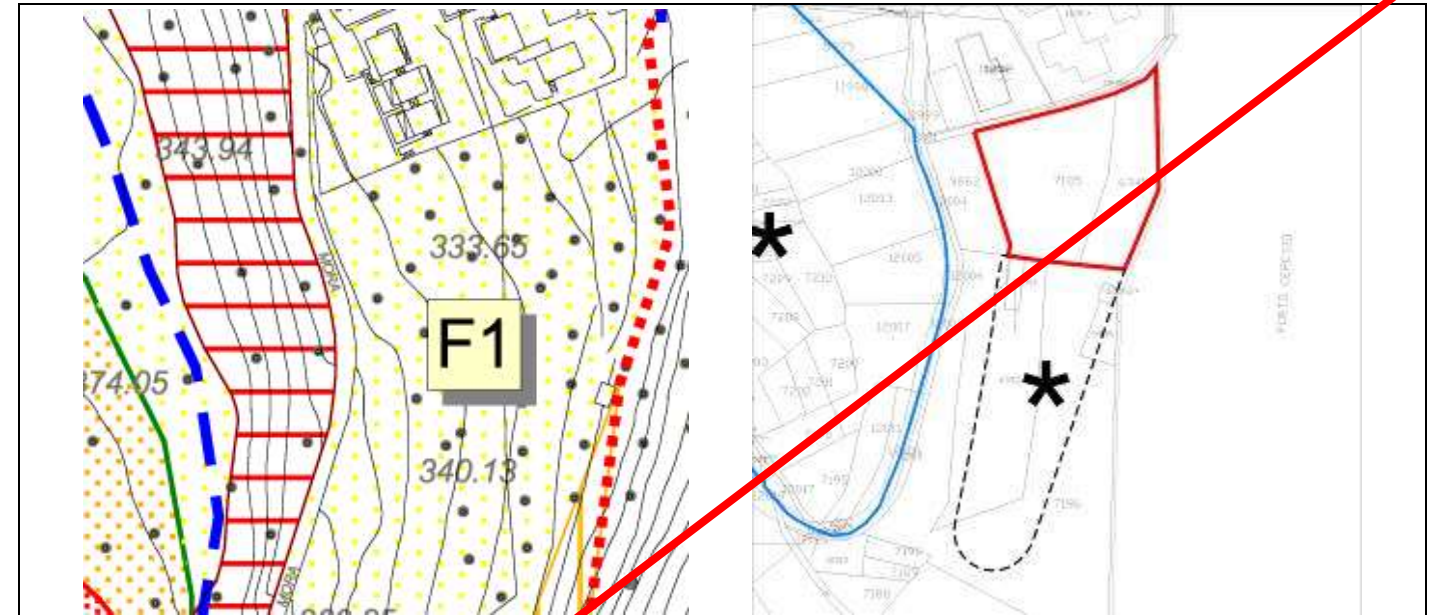
-  **Linea di confine di area**

Ambito di Trasformazione **AT01**



ABROGATO

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
5.299	-	-	-	-	12.143
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
esistenti	-	-	-	-	-



DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: Area agricola e prativa in Via Casa Mora nei pressi della località Cuasso al Lago

DESTINAZIONI: Art. 12.6. Attività turistico-ricettive (T) con specifico riferimento alla lett. d) "aziende ricettive all'aria aperta di cui all'art. 51 L.R. 15/2007" – aree di sosta attrezzata o integrata, Art. 12.5. Attività agricola (A)

DESTINAZIONI ESCLUSE: Art. 12.1. Residenziali (R), Art. 12.2. Produttive e artigianali (P), Art. 12.3. Commerciali (C), aziende alberghiere di cui all'art. 22 della L.R. 15/2007; aziende ricettive all'aria aperta di cui all'art. 51 L.R. 15/2007 – villaggi turistici o campeggi – ; pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago; esercizi commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione alimenti e bevande; 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;

VINCOLO: L'area interessata da vincolo di tutela dei beni paesaggisti ai sensi dell'art.136 D.Lgs.42/2004, ambito tutelato ai sensi dell'art. 142 D.Lgs.42/2004 comma 1 lett.b – territori contermini ai laghi; comprende una porzione di bosco trasformabile a fini agricoli del PIF ed è in parte in vincolo idrogeologico. L'area ricade nelle classi II e III di zonizzazione acustica.

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI: L'area risulta all'interno di un appezzamento di terreno a destinazione agricola. L'intervento da prevedersi è teso alla realizzazione di un'area di sosta da adibire stagionalmente per camper e mezzi mobili, come definito dall'art. 51 della L.R. 15/2007. L'area di sosta potrà essere della tipologia attrezzata, dove è consentita la sosta, il pernottamento, carico e scarico acque, aree pic-nic, docce, toilette, allaccio elettrico, informazioni turistiche, etc., o integrata, dove la sosta camper può integrarsi anche con altre strutture di ricezione, come l'azienda agrituristica, esistente.

Nell'area non sono previsti interventi edilizi, né trasformazioni permanenti del suolo. Sono consentiti modesti movimenti di terra, senza la realizzazione di murature di contenimento. A tal fine dovranno essere impiegate solo tecniche di ingegneria naturalistica.

Ai fini della dotazione necessaria per eventuali attrezzature di uso, acqua, elettricità e scarichi, dovranno essere utilizzate le attrezzature già esistenti nell'ambito di proprietà, all'interno dell'Ambito di Coordinamento Progettuale, senza nuove costruzioni.

Ogni tipo di trasformazione potrà essere attuata solo da soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 60 della L.R. 12/05, per l'attività di cui all'art. 151, comma 3°, lett. a) della L.R. 31/2008 e dovrà tenere conto che alla fine dell'attività l'area dovrà poter ritornare agli usi agricoli correnti; a garanzia del ripristino dovrà essere stipulata idonea garanzia a favore dell'amministrazione comunale.

Potranno essere realizzati interventi sulle strutture ed edifici esistenti ai fini di completare le dotazioni tecnologiche necessarie senza incremento di volume e di altezze. E' obbligatorio l'allacciamento alla fognatura comunale per tutti gli scarichi esistenti quale condizione necessaria per attuare la trasformazione.

Un eventuale potenziamento della rete acquedottistica o di altre reti che si rendessero necessarie sarà integralmente a carico dell'operatore.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: L'area si attua mediante l'approvazione in consiglio comunale di un progetto complessivo, da convenzionarsi, che riguardi sia l'ambito di trasformazione che l'area individuata quale Ambito di Coordinamento Progettuale (ACP). La convenzione, in forma di atto unilaterale d'obbligo con vincolo di destinazione per un congruo periodo di tempo (5 o 10 anni) dovrà stabilire altresì le modalità e le necessarie garanzie (polizze fideiussorie o assicurative) al fine del ripristino dell'assetto originario dell'area a fine attività.

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 DdPNT

MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE: L'area è inquadrata come area agricola nello stato di fatto e risulta condotta nel SIARL. Tuttavia, stante che l'intervento non prevede nuovi volumi non si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione.

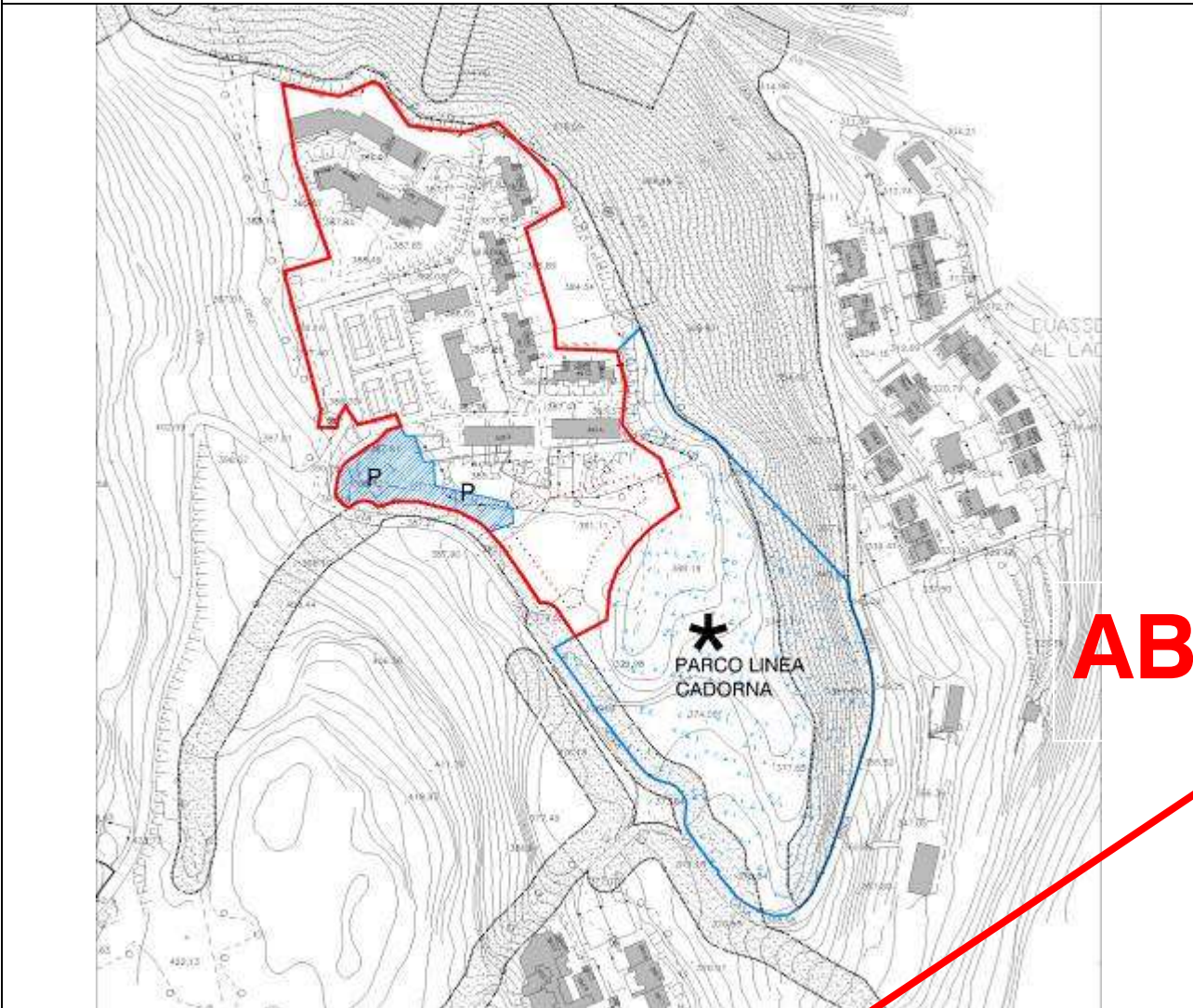
OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESISTICA: La trasformabilità delle aree è correlata alla realizzazione di opere a verde, attraverso piantumazione di specie prevalentemente autoctone o lungamente addomesticate, che permettano il mantenimento della continuità ecologica e la differenziazione ecotonale, nonché il mantenimento delle tipologie floristiche tipiche dell'area. Si prevede l'utilizzo della tipologia "integrata" prevedendo adeguate schermature verdi con alberature, cespugli e siepi, rampicanti.

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

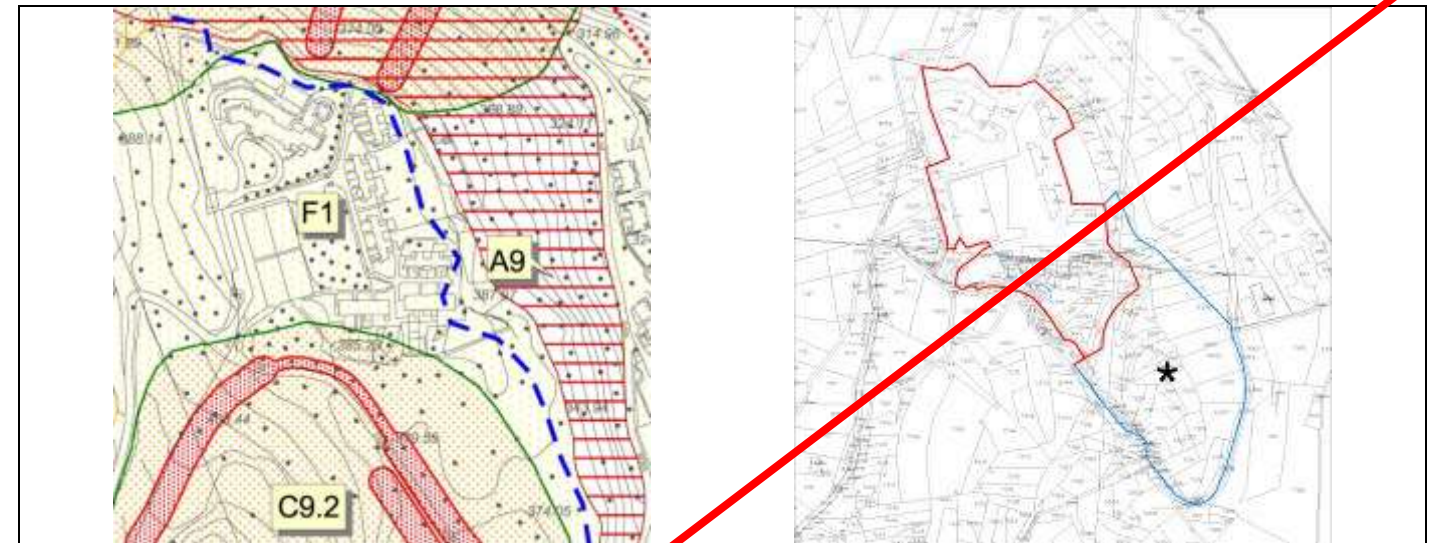
Ambito di Trasformazione

AT02



ABROGATO

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
36.653	-	2.292	28.658	2.660	65.311
V	Rc	H	Dc	Ds	De
Volume	Rapporto di coperture	Altezza del fabbricato	Distanza degli edifici dai confini	Distanza degli edifici dal ciglio strada	Distanza fra edifici
mc	mq/mq	m	m	m	m
4.000 una tantum	0,25	9,00	5,00	10,00	10,00



DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: L'area è collocata in Località Cuasso al Lago, via Casa Moro

DESTINAZIONI: Art. 12.1. Residenziali (R), Art. 12.4. Attività di interesse generale e servizi (S), 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), Art. 12.5. Attività agricola (A)

VINCOLI: Vincolo paesistico territoriale contermini ai laghi ai sensi dell'art.142 D.Lgs.42/2004 comma 1 lett.b; Fascia di attenzione del reticolo idrico ex art. 97 R.D. 523/1904; porzione di bosco trasformabile a fini urbanistici e a fini agricoli del PIF. L'area ricade nelle classi II e III di zonizzazione acustica.

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI: interessa un ambito già in parte pianificato dal PRG in zona C3 turistico-alberghiera ed F1, di cui al Piano di Lottizzazione Comparto 89 approvato e convenzionato in data 18/02/1988, che a fronte della realizzazione di un comparto residenziale e turistico-alberghiero ha previsto una modesta dotazione di servizi. La grande superficie a st. n. ards prevista a valle dell'insediamento non è mai stata acquisita a patrimonio comunale.

L'area risulta ormai da una fognatura in salita che ha presentato diverse problematiche di gestione nel corso degli anni stante la presenza di diverse centrali di pompaggio che costituiscono un rilevante costo di gestione per il comune.

Nell'area boscata limitrofa al terrazzamento prospiciente il lago di Lugano, trovano collocazione diversi e rilevanti manufatti della Linea Cadorna. La trasformabilità dell'area è da correlarsi all'opportunità di portare a compimento una previsione incompleta del PRG vigente concedendo un modesto ampliamento a valle dell'insediamento principale (4.000 mc una tantum) e la facoltà di un ampliamento una tantum del 5% della volumetria esistente per la regolamentazione dell'equilibrio dimensionale della struttura ricettivo - sanitaria - residenziale a fronte della cessione al Comune dell'area per servizi prevista dal PRG mai acquisita, da destinare a Parco tematico della Linea Cadorna a sistema con altre aree individuate dal PGT, e a fronte della definizione delle attrezzature primarie come la fognatura trovando la soluzione nel collettamento a valle con Porto Ceresio. E' previsto un perimetro di concentrazione volumetrica sul margine sud del lotto anche al fine di limitare l'impatto delle nuove costruzioni rispetto al fronte Lago e la realizzazione di attrezzature per parcheggi pubblici in loco che fungano da interscambio per i fruitori dell'area attrezzata pubblica.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Si prevede l'attuazione mediante Piano Attuativo convenzionato, con obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione, parcheggi pubblici, fognatura di collegamento al collettore interlacuale di Porto Ceresio, a scorporo degli oneri di urbanizzazione, nonché obbligo di cessione delle aree per servizi sia interni che esterni all'AT nella misura minima indicata e la sistemazione con tecniche di ingegneria naturalistica di percorsi di accesso ai manufatti della Linea Cadorna e bacheche e segnaletica informativa. La realizzazione del collettamento della fognatura con Porto Ceresio costituisce condizione necessaria per l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione. 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. Sono ammessi adeguamenti funzionali per attività di interesse generale e servizi nel limite massimo del 10% del volume esistente senza modifiche della superficie coperta mediante Permesso di costruire convenzionato con atto unilaterale d'obbligo - vincolo di destinazione per un congruo periodo di tempo (5-10 almeno 10 anni) - e dimostrazione sufficiente dotazione per accessibilità, servizi, adeguate opere di mitigazione. 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 DdPNT, Classe 3 Fattibilità con consistenti limitazioni, C9.2: Fascia di attenzione del reticolo idrografico minore Art. 33.1.2 DdPNT. Scenario di pericolosità sismica locale: Z3b Linea di cresta appuntita Art.34 DdPNT

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.

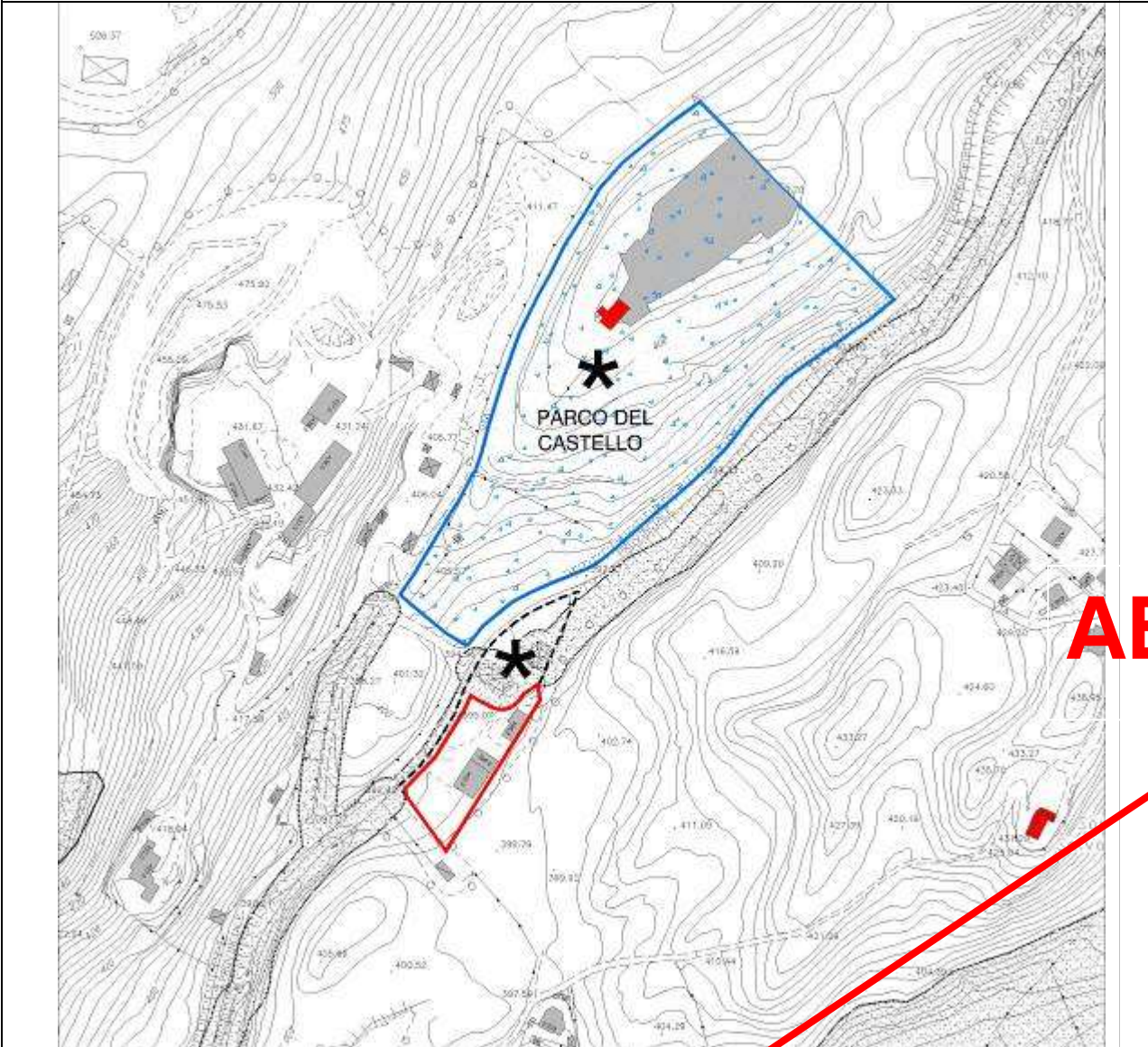
OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESISTICA: La trasformabilità delle aree è correlata alla realizzazione di opere a verde, attraverso piantumazione di specie prevalentemente autoctone o lungamente addomesticate, che permettano il mantenimento della continuità ecologica e la differenziazione ecotonale, nonché il mantenimento delle tipologie floristiche tipiche dell'area. Si prevede di porre attenzione alla fascia di rispetto del reticolo idrico rispetto alla previsione del parcheggio dell'area realizzando pavimentazioni a tipologie drenanti mantenendo la permeabilità del suolo. L'intervento di nuova costruzione previsto dovrà essere adeguatamente schermato dalle alberature del bosco dell'area pubblica in cessione posta a valle.

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

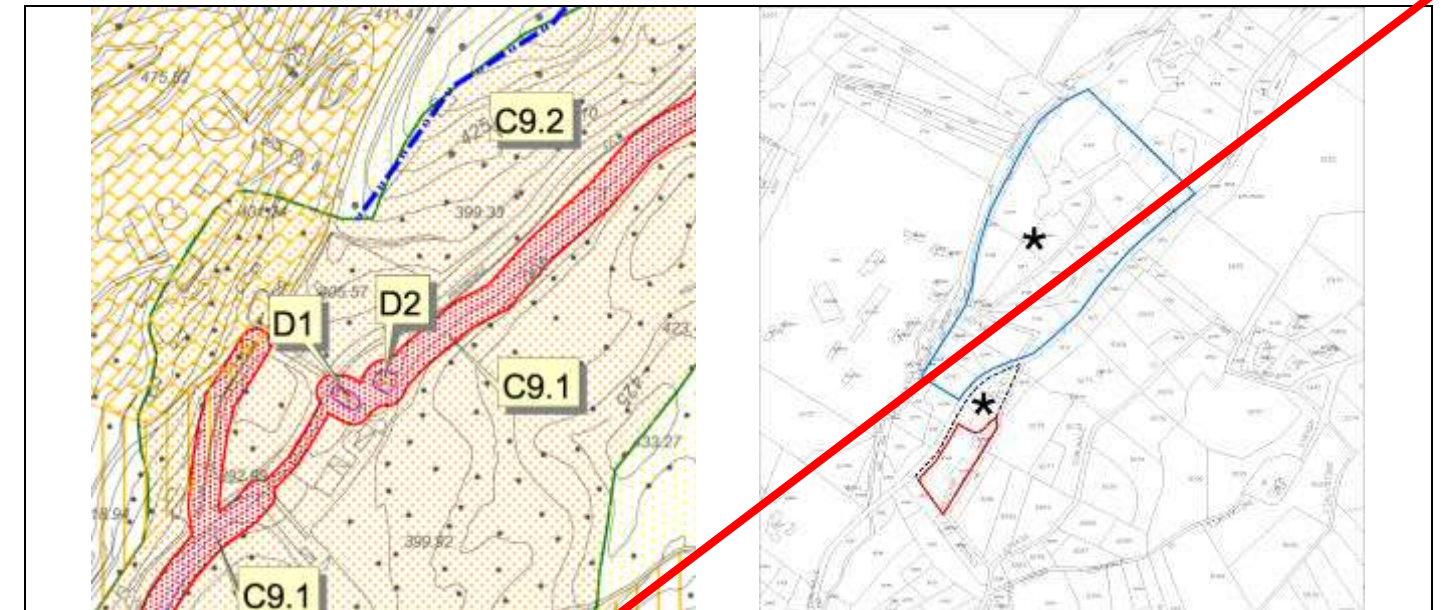
Ambito di Trasformazione

AT04



ABROGATO

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
2.537	1,2	-	32.645	-	37.153
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
3.044	0,25	7,50	5,00	20,00	10,00



DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: L'area fa parte di un ambito già edificato e normato dal vigente PRG come zona residenziale a bassa densità, posto in diretta contiguità con l'ambito della Cava Bonomi e della medesima proprietà, lungo la Via Provinciale da Cuasso al Piano a Borgnana.

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

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

VINCOLI: Vincolo paesistico per fiumi e corsi d'acqua ai sensi dell'art.142 D.Lgs.42/2004 comma 1 lett.c; per usi civici art. 142 D.Lgs.42/2004 comma 1 lett.h; Fascia di attenzione del reticolo idrico, boschi trasformabili a fini agricoli del PIF, area a rischio archeologico, ambito vincolato art.10 D.Lgs. 42/2004, edificio vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (Castello). L'area ricade nelle classi II e III di zonizzazione acustica.

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI: L'area, già parzialmente edificata, proprio in quanto prospiciente la Cava, è da prevedersi come un ambito con caratteristiche artigianali e produttive funzionali all'attività della cava stessa quali uffici, esposizione, residenze addetti ecc. 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 (ACP).

Nel contempo l'attuazione dell'intervento non può prescindere da un convenzionamento sulla salvaguardia e pubblica fruizione dell'area del Castello, edificio tutelato ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Si prevede l'attuazione mediante Piano Attuativo esteso all'intero Ambito di Progettazione unitaria comprensivo dell'area per servizi del Castello, con obbligo di convenzionamento per l'attuazione dell'area individuata a servizi.

L'area a servizi è planimetricamente individuata e dimensionata nel PGT come quella afferente il bene culturale del "Castello"; l'attuazione di tale previsione potrà essere oggetto di negoziazione con il Comune al fine di individuare, a valle di un percorso scientifico storico - naturalistico, le modalità più opportune ed utili per restituire alla fruizione pubblica quel patrimonio storico culturale. Nell'ambito della negoziazione il Comune potrà intervenire anche promuovendo intese interistituzionali o accordi di programma con enti ed organismi preposti alla valorizzazione dei beni culturali ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 42/2004 anche promuovendo la cessione pubblica del complesso; laddove il Comune non potrà vantare tali iniziative od accordi per la valorizzazione del bene culturale, l'attuazione dell'area a servizi potrà essere proposta come progetto scientifico-culturale, redatto a onere e cura del proponente l'intervento urbanistico e convalidato da organismo universitario riconosciuto, in merito all'utilizzo a scopi didattici e storico-scientifici dell'area definendo l'asservimento ad uso pubblico perpetuo per almeno una quota del 30% del complesso urbanisticamente individuato: lo studio dovrà dimostrare la sostenibilità di tale entità di superficie ovvero se per l'attuazione delle finalità urbanistiche di salvaguardia e fruizione generale del bene siano sufficienti altre misure non strettamente di superficie ovvero proprio la necessità di una maggiore superficie. Gli oneri per lo studio e gli accordi, intese non potranno essere scorporati dagli oneri di urbanizzazione costituendo parte integrante della modalità di definizione dello stesso ruolo dell'area a servizi Sempre in relazione a tale studio potranno essere realizzate opere di urbanizzazione utili all'attuazione dell'area a servizi.

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. 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 3 Fattibilità con consistenti limitazioni, C9.2: Fascia di attenzione del reticolo idrografico minore Art. 33.1.2 DdPNT. Scenario di pericolosità sismica locale: Z3b, zona di cresta arrotondata Art. 34 DdPNT.

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.

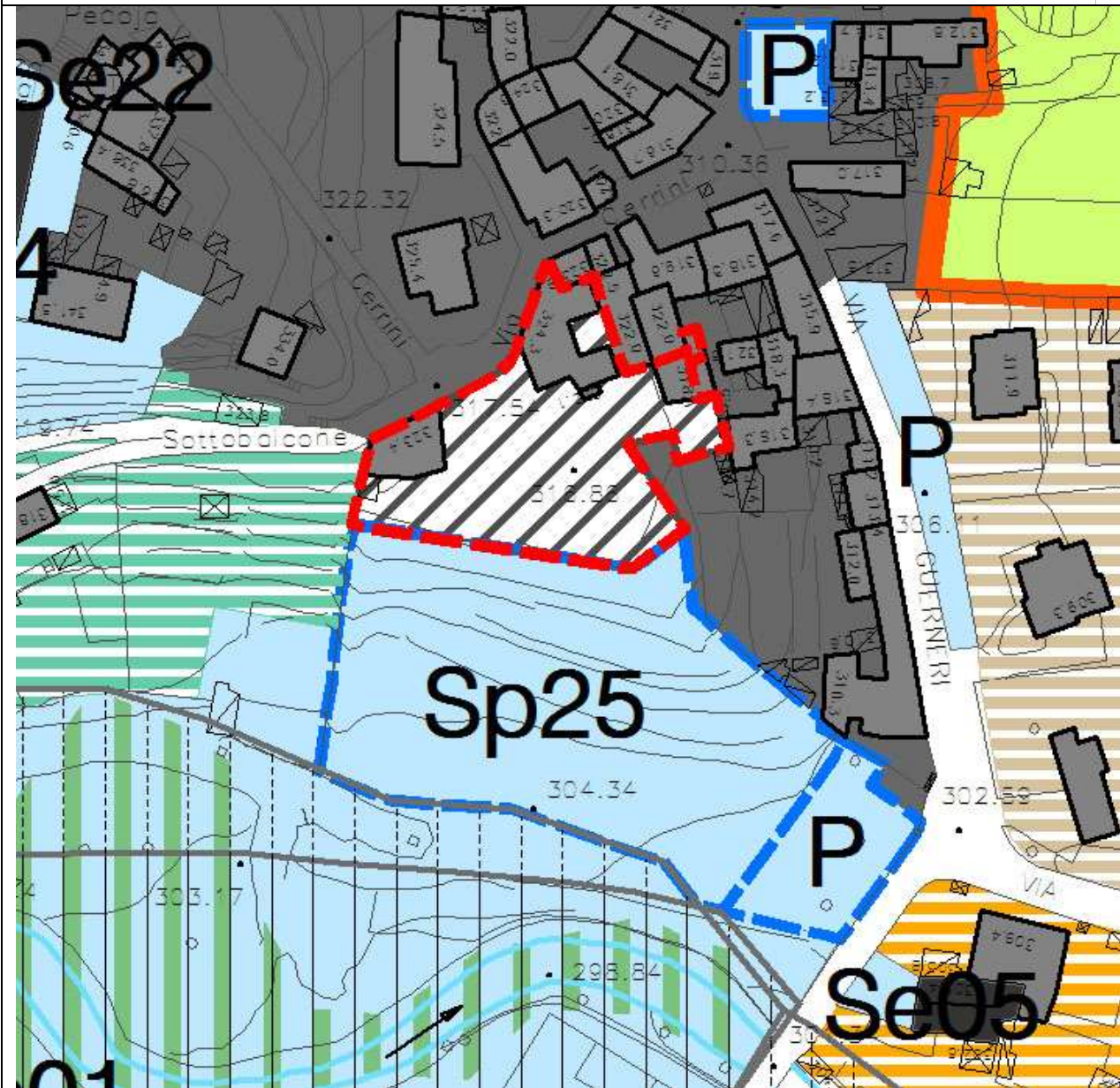
OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESISTICA: Si prevede per l'area inclusa nell'AT e nella parte dell'Ambito di Progettazione unitaria posto a valle della Via Provinciale la realizzazione di opere a verde, attraverso piantumazione di specie prevalentemente autoctone o lungamente addomesticate, che permettano il mantenimento della continuità ecologica e la differenziazione ecotonale, nonché il mantenimento delle tipologie floristiche tipiche dell'area. Per l'area a monte della Via Provinciale si prevede il mantenimento a prato o prato arborato di tutta la porzione dell'area posta a valle del Castello, attraverso un'eventuale convenzione con il Comune o con agricoltori con obbligo di almeno 2 tagli l'anno.

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

AT05



DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: L'area è collocata in Località Cuasso al Piano, tra le Vie Sottobalcone e Guerneri 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 Guerneri.

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 prativo 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).

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 DdPNT, 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 DdPNT. Scenario di pericolosità sismica locale: Z4b-zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltilio lacustre, Z5a-Zona di contatto tra litotipi diversi Art. 34 DdPNT.

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.

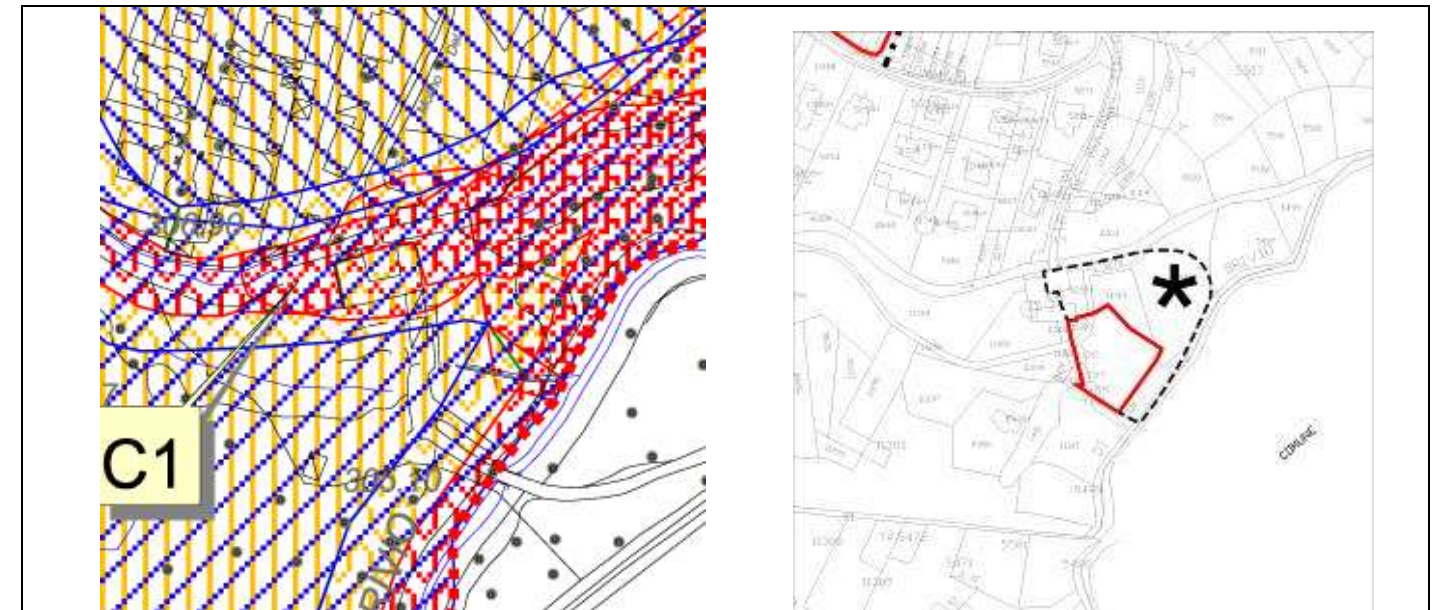
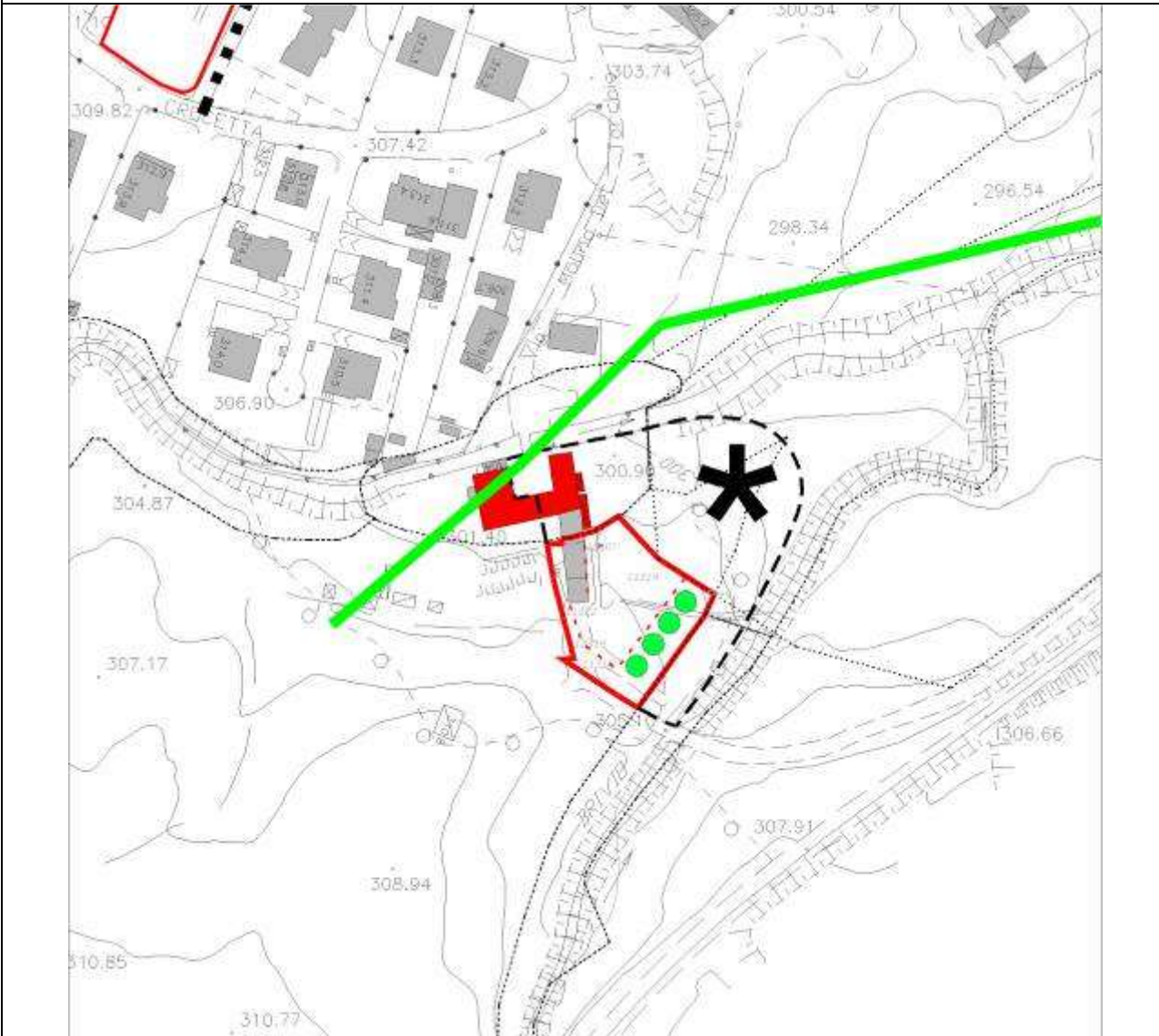
St	It	Servizi interni	Servizi esterni	Pcv	ACP
Superficie territoriale	Indice di edificabilità territoriale	Piazza privata ad uso pubblico	Aree per servizi pubblici	Perimetro Concentrazione Volumetrica	Ambito Coordinamento Progettuale
mq	mc/mq	mq	mq	mq	mq
1.784	0,8	350	-	-	1.784
V	Rc	H	Dc	Ds	De
Volume	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

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: 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. 12.1. Residenziali (R), Art. 12.2. Produttive e artigianali (P), Art. 12.3. Commerciali (C);□

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:Area a bassa soggiacenza della falda, C9.4: Fascia di protezione del reticolo idrico principale Art. 33.1.2 DdPNT; Scenario di pericolosità sismica locale: Z4a-zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi Art. 34 DdPNT.

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.

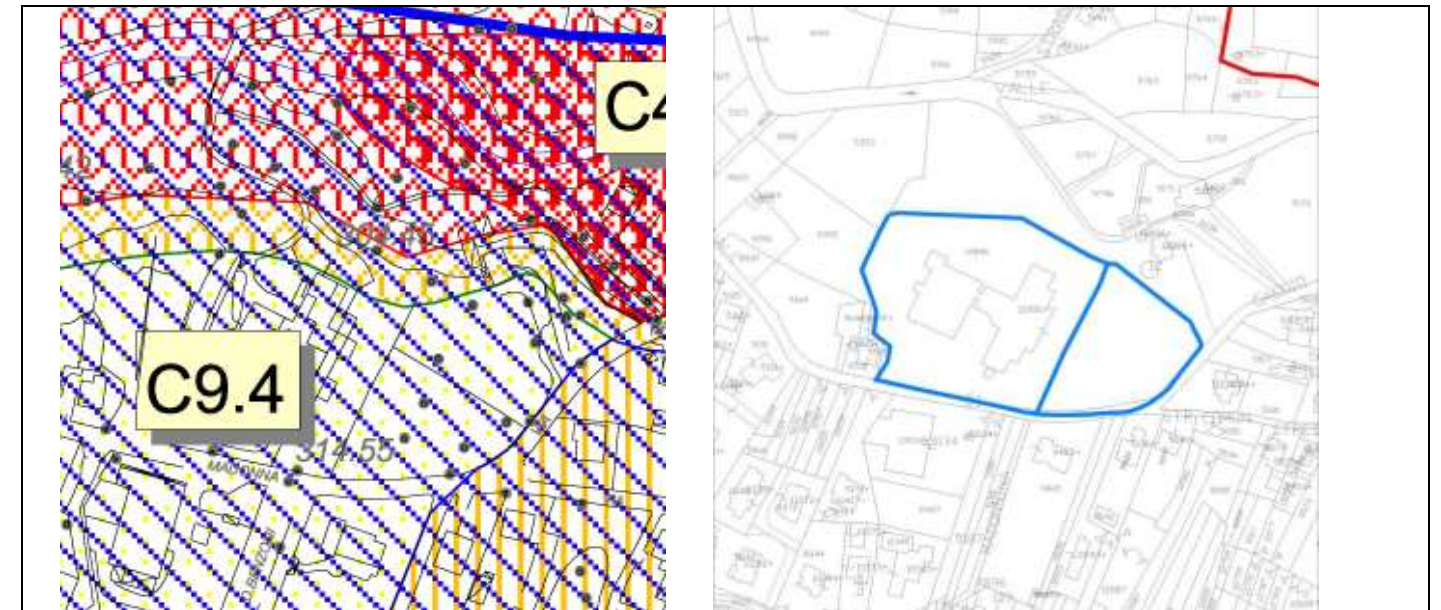
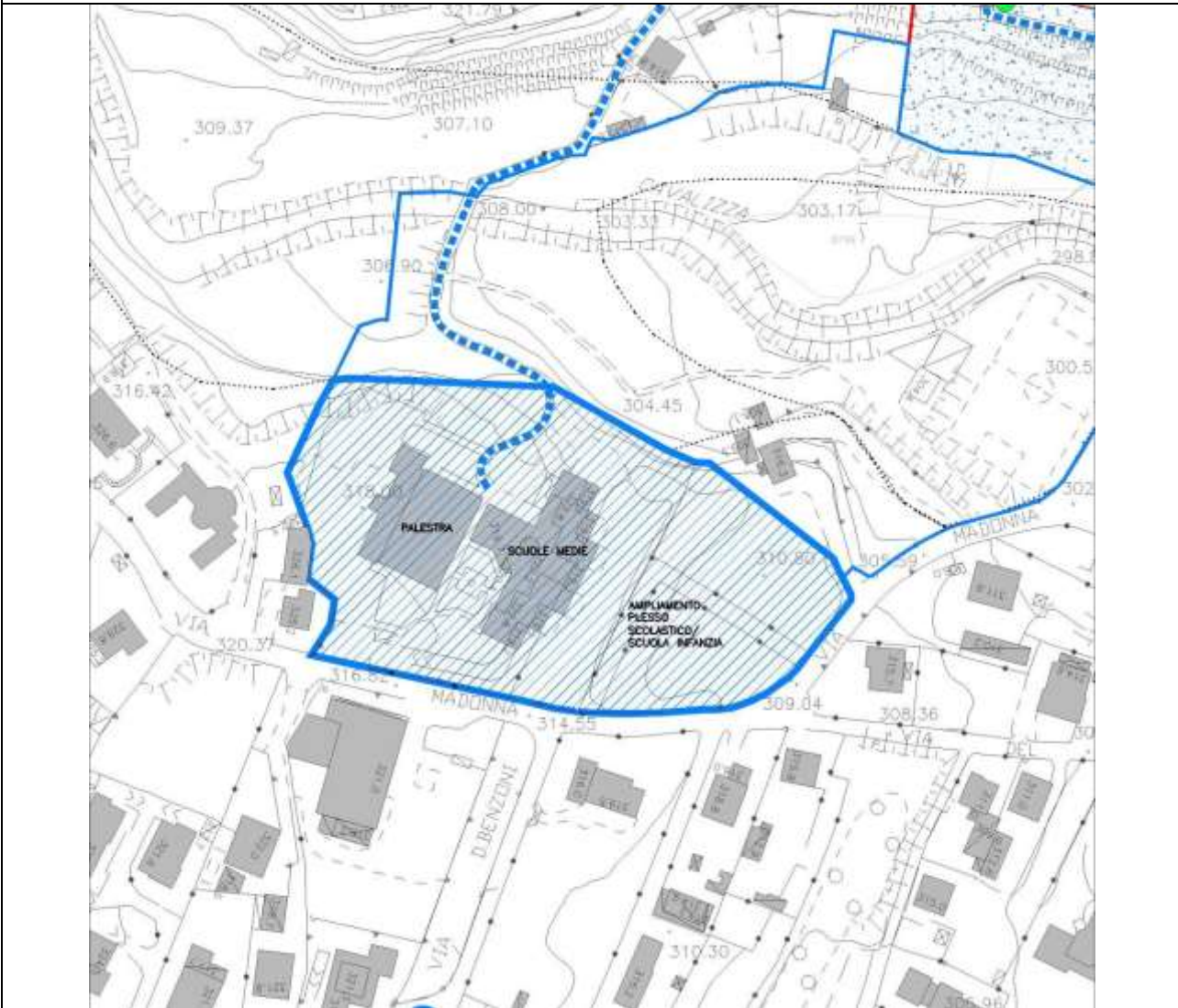
St	It	Servizi interni	Servizi esterni	Pcv	ACP
Superficie territoriale	Indice di edificabilità territoriale		Aree per servizi pubblici	Perimetro Concentrazione Volumetrica	Ambito Coordinamento Progettuale
mq	mc/mq	mq	mq	mq	mq
1.863	0,80	-	-	706	4.299
V	Rc	H	Dc	Ds	De
Volume	Rapporto di copertura	Altezza 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

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 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).

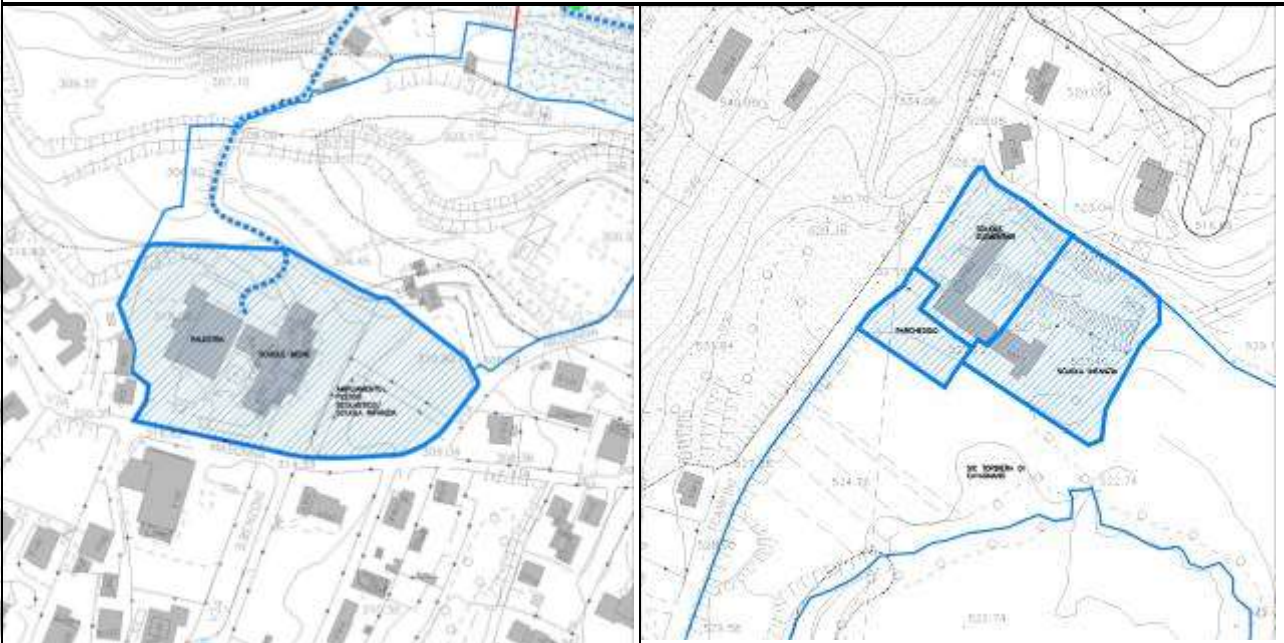
NORME GEOLOGICHE DI PIANO E NORMATIVA SISMICA: Classe 2, Fattibilità con modeste limitazioni, F1: Aree con modeste problematiche geologiche e/o geomorfologiche Art. 33.1.1 DdPNT, Classe 3 Fattibilità con consistenti limitazioni, C9.4: Fascia di attenzione del reticolo idrografico principale Art. 33.1.2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

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.

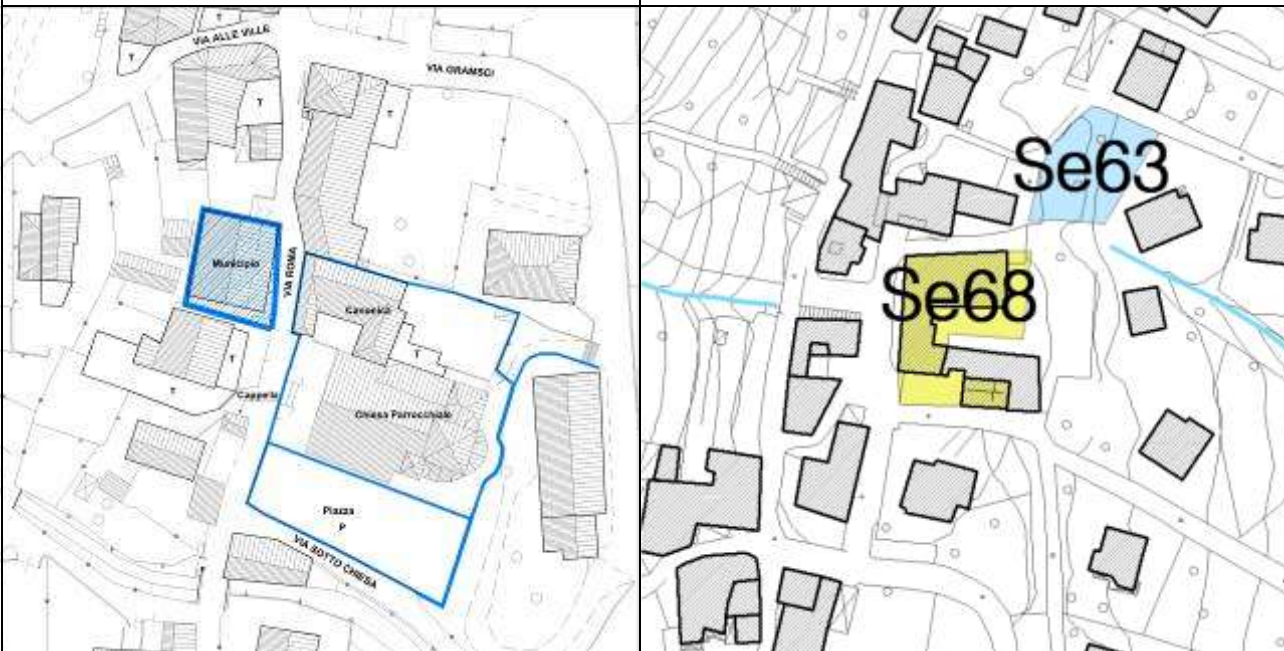
St	It	Servizi interni	Servizi esterni	Pcv	ACP
Superficie territoriale	Indice di edificabilità territoriale		Aree per servizi pubblici	Perimetro Concentrazione Volumetrica	Ambito Coordinamento Progettuale
mq	mc/mq	mq	mq	mq	mq
10.708	2,00	-	-	-	10.708
V	Rc	H	Dc	Ds	De
Volume	Rapporto di copertura	Altezza 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 <i>In attuazione dell'art. 7 della L.R. 12/2005</i> Documento di Piano</p>
---	---

Programma Integrato di Intervento per Servizi di livello comunale PII 01



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



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

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.

5. BILANCIO ECOLOGICO DELLA VARIANTE AL PGT ³

5.1. Il bilancio delle aree con riferimento agli elaborati del PTR









Come detto l'azione di variante si concretizza in un contenimento del consumo di suolo dovuto principalmente all'eliminazione di alcuni ambiti di trasformazione a favore di modesti ampliamenti del Tessuto Urbano Consolidato posti in continuità con il suo perimetro al fine di consentire la realizzazione di alcune previsioni urbanistiche puntuali.

In sede di espressione del parere la Regione Lombardia, ha indicato: *"In relazione alla tabella contenuta nell'allegato si invita a rivedere il calcolo del bilancio ecologico in quanto contenente dimenticanze (ad esempio la soppressione dell'ambito di trasformazione AT01 non è riportata quale superficie riconducibile alla funzione agricola). Il bilancio ecologico così riformulato dovrà inoltre contenere una relazione circa la qualità dei suoli interessati dalle restituzioni alla funzione agricola, come previsto all'art. 5 della L.R. 31/14"*.

Si riportano di seguito gli estratti cartografici delle variazioni del consumo di suolo ricostruiti sulla base della TAVOLA 05.D3 del PTR "Qualità agricola del suolo utile netto"

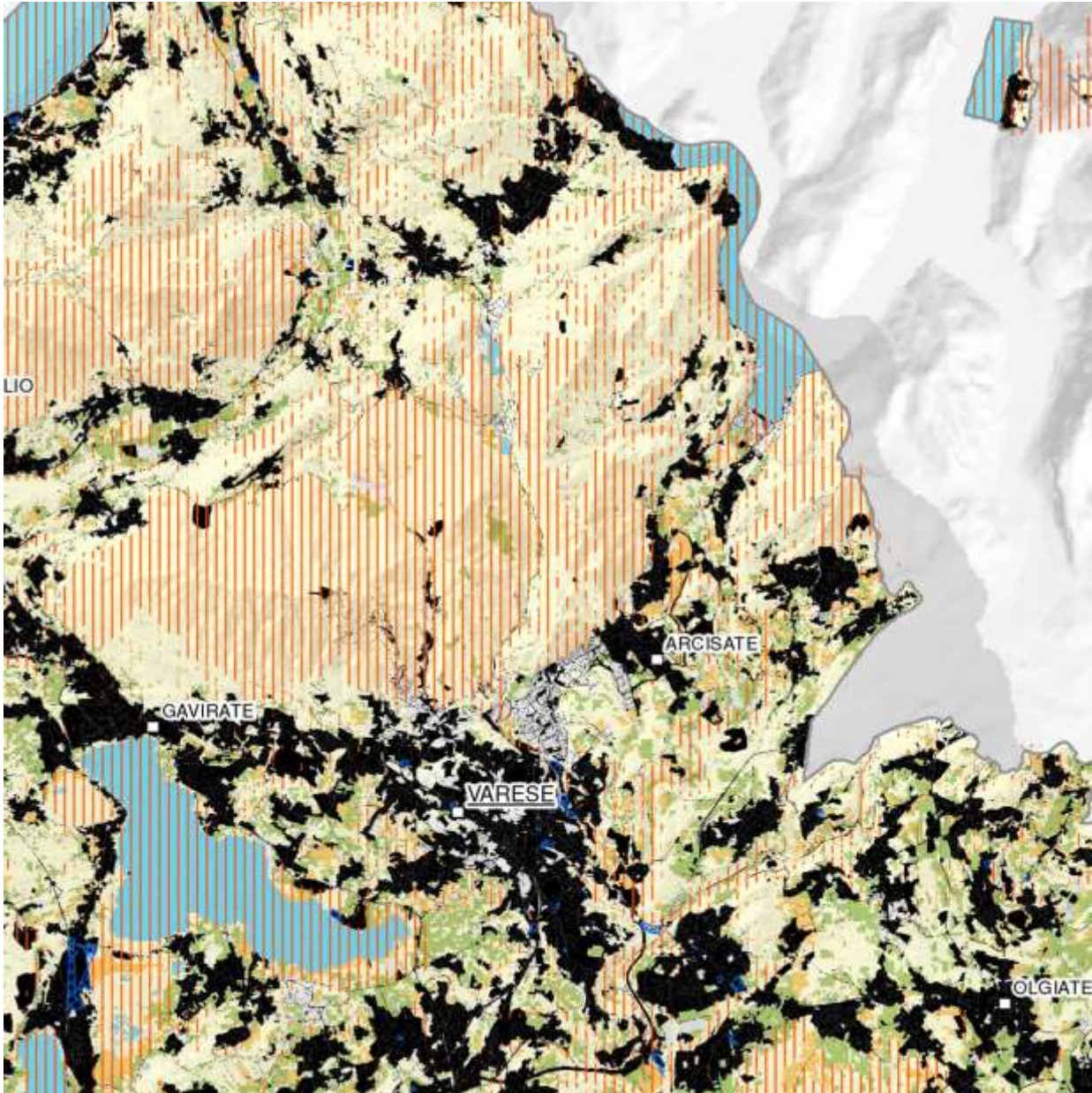
LEGENDA

Valori di qualità agricola dei suoli in base al Metland e agli elementi identitari del sistema rurale (rif. tavola 02.A3)

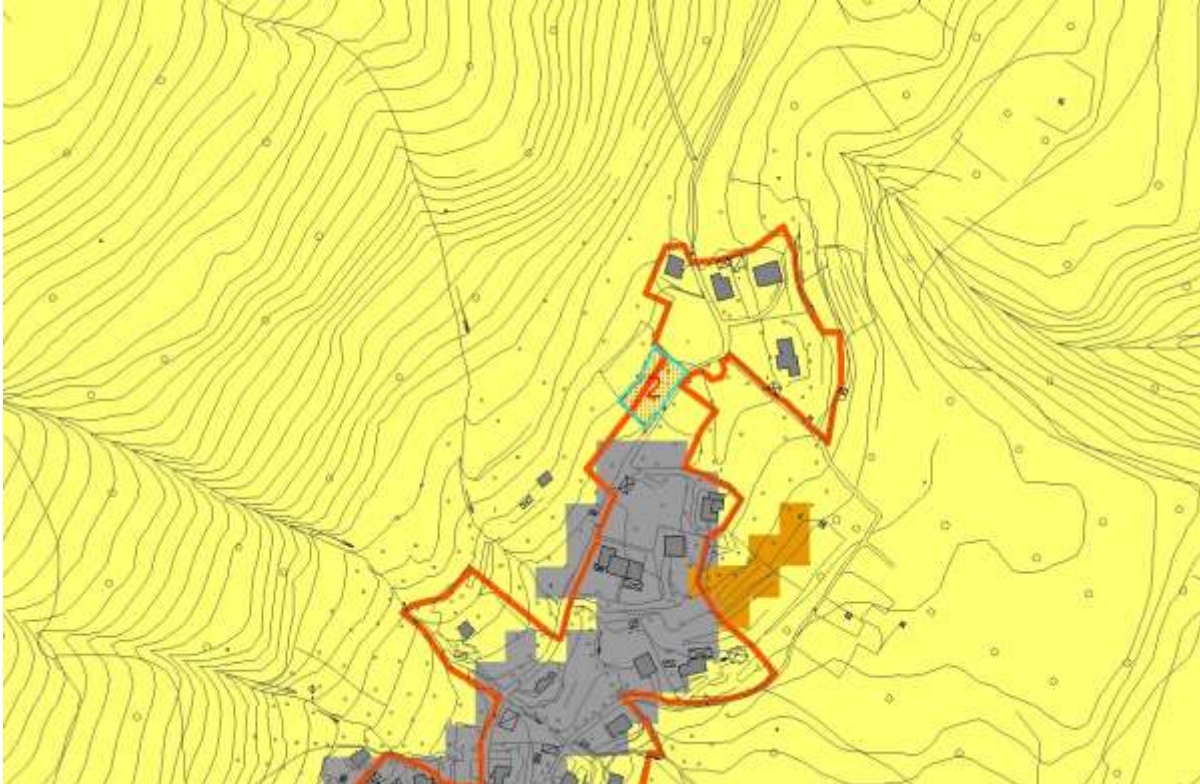
	Qualità alta
	Qualità media
	Qualità bassa
	Sistema idrico principale
	Suolo non agricolo (rocce, ghiacciai, aree sterili ecc...)
	Aree compromesse a causa della contaminazione dei suoli (siti contaminati e siti potenzialmente contaminati) (rif. banca dati AGISCO)
	Superficie esterna al suolo utile netto
	Superficie urbanizzata Terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche (rif. art. 2 l.r. 31/2014 - tavola 04.C1)

³ Paragrafo integrato in seguito al recepimento del parere regionale in sede di approvazione

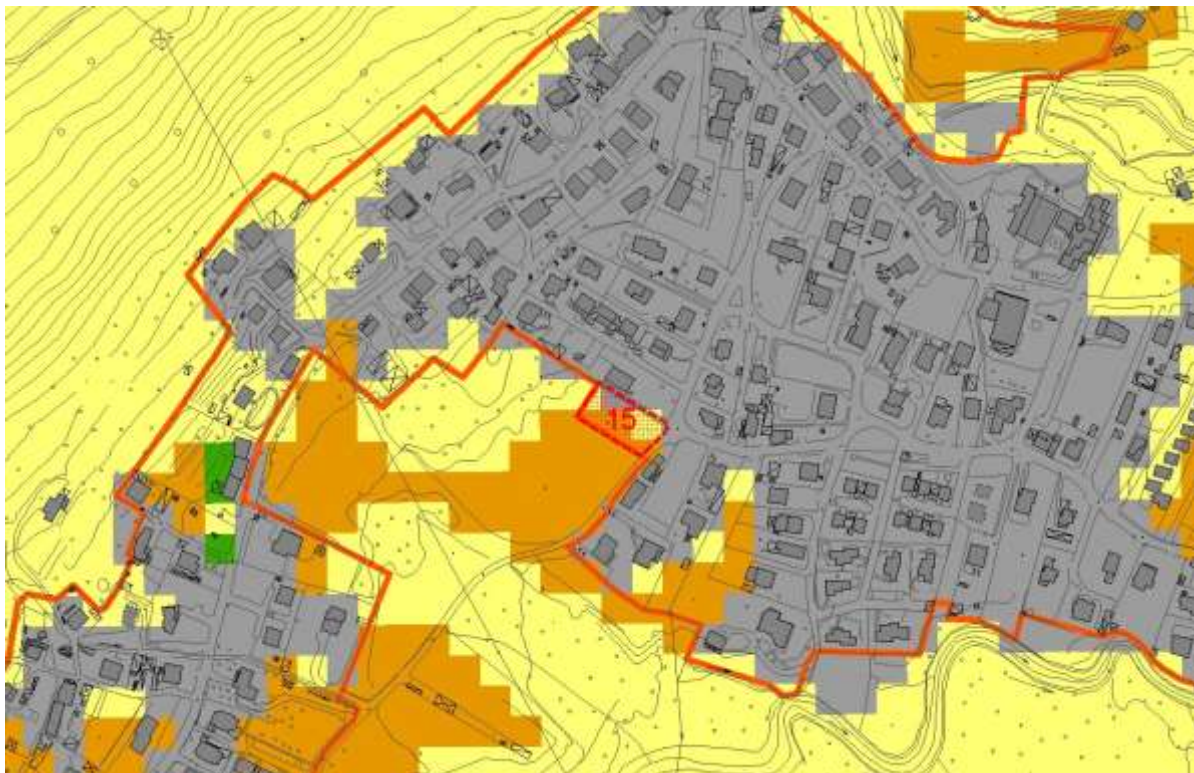
ESTRATTO TAVOLA 05.D3 PTR



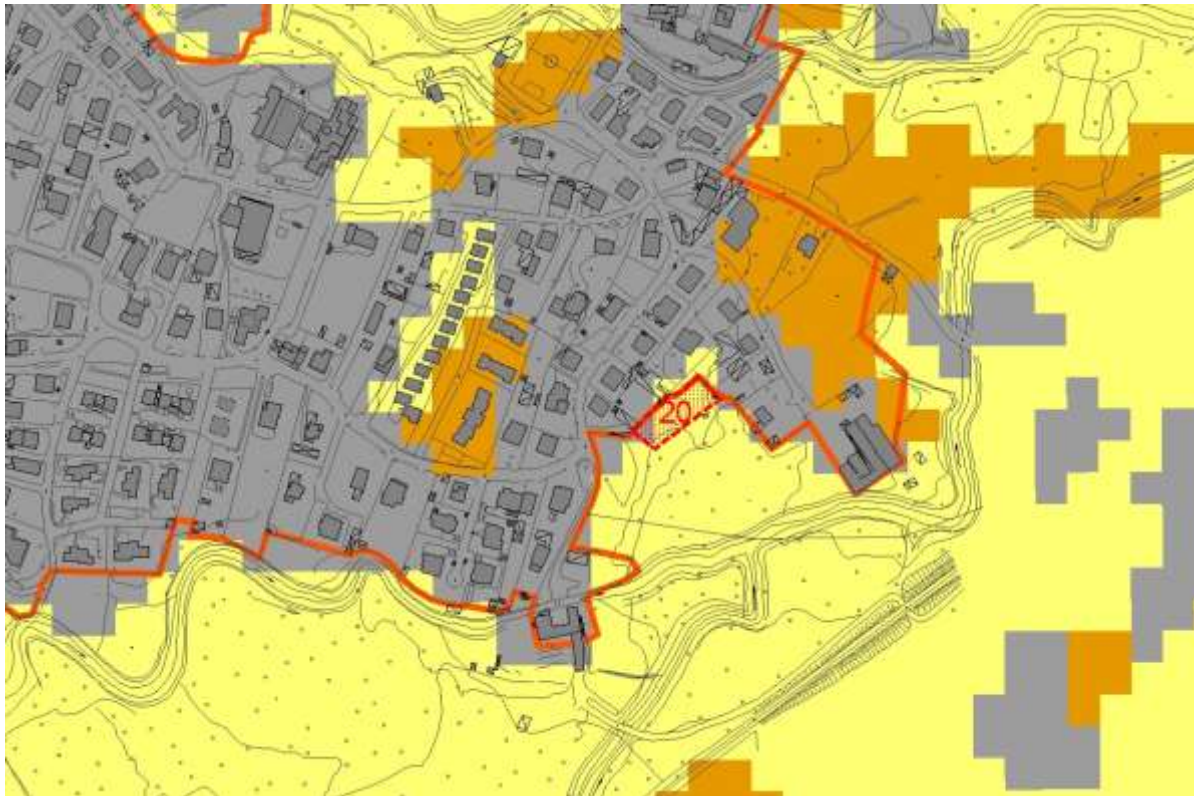
ZONA 2



ZONA 15



ZONA 20



ZONE 101-102

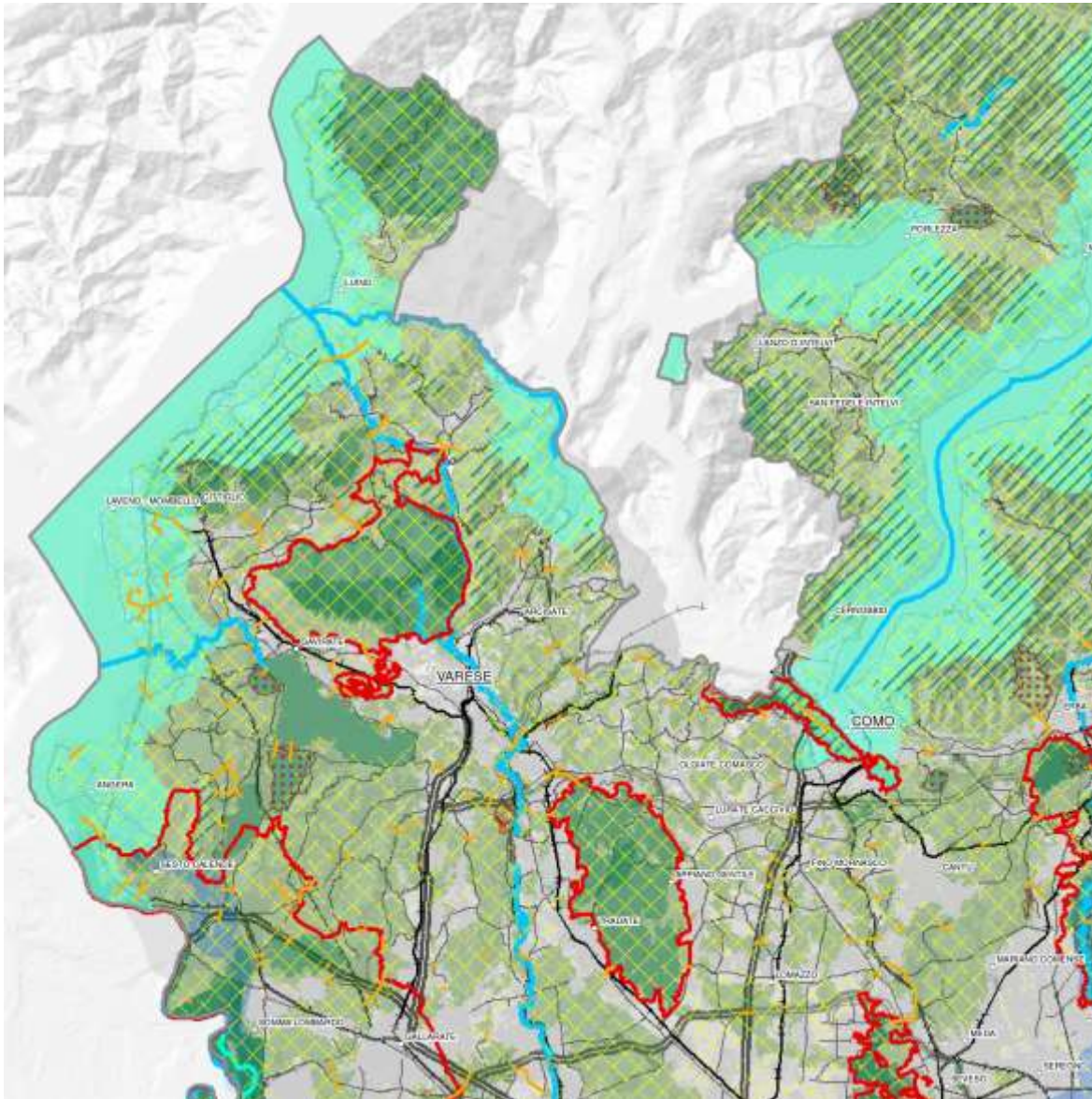


Si riportano di seguito anche gli estratti cartografici delle variazioni del consumo di suolo ricostruiti sulla base della TAVOLA 05.D2 del PTR "Valori paesistico-ambientali"

LEGENDA

PRINCIPALI VALORI E TUTELE AMBIENTALI	
Tutela e valorizzazione della biodiversità	
	Elementi della Rete natura 2000 (SIC e ZPS) e parchi naturali regionali
	Parco nazionale dello Stelvio
	Parchi regionali
	Riserve naturali
	Monumenti naturali
Progetto di connessione degli elementi di valore ambientale (rif. RER)	
	Aree degli elementi di primo e secondo livello della RER
	Corridoi primari della RER (ad alta, bassa o media antropizzazione)
	Varchi della RER
PRINCIPALI VALORI E TUTELE PAESAGGISTICHE	
Elementi della tutela paesistica diffusa	
	Ambiti di Alta Naturalità della montagna (rif. art. 17 PPR)
	Ambito di tutela dell'Oltrepo' Pavese (rif. art. 22 PPR)
	Ambito di tutela del grande fiume Po* (rif. art. 20 PPR)
	Ambiti di specifico valore storico ambientale Barco della Certosa (rif. art. 18 PPR)
	Ambito di salvaguardia dello scenario facuale (rif. art. 19 PPR)
Elementi fisici e della struttura paesaggistica	
	Sistema idrico superficiale: fiumi e laghi principali (rif. Reticolo Idrico Principale)
	Sistema idrico superficiale - Navigli storici e canali navigabili
	Fontanili
	Aree del sistema rurale

ESTRATTO TAVOLA 05.D3 PTR



Nella Tabella che segue sono stati riassunti
Zona per zona nel bilancio ecologico valore del suolo agricolo e valori paesistico-ambientali:

COMUNE DI CUASSO AL MONTE

Piano di Governo del territorio VARIANTE MINORE N. 1

BILANCIO ECOLOGICO PGT

N.	mappali	zona	richiesta	destinazione richiesta	destinazione attuale	superficie interessata (mq)	superficie agricola L. 31	Vincoli		destinazione proposta	Area Interessata	Superficie bilancio ecologico	Valore agricolo tav. 03.B PTR	Valori paesistico-ambientali tav. 05.D2 PTR
2	582-583	Via della Croce	Ampliamento ambito edificabile	Ambiti di mantenimento e consolidamento a bassa densità	Ambiti di mantenimento e consolidamento a bassa densità e Ambiti agricoli produttivi	1.046,00	355,00	1 km dal lago, PIF trasformabile a fini urbanistici	Accoglibile. Ampliamento area edificabile a completamento area esistente	Ambiti di mantenimento e consolidamento a bassa densità	355,00	355,00	QUALITA' BASSA	Ambito di Salvaguardia dello scenario lacuale art. 19 PPR, PLUS 5 vette, Elementi di 2° livello della RER
15	4889-4890-4891-4892-4893-10815-10818	Via Rossaga Cuasso al Piano	edificabilità	edificabile	Ambiti agricoli produttivi	2.636,00	2.636,00	-	Accoglibile parzialmente per solo una parte della superficie	Ambiti di mantenimento e consolidamento a bassa densità	1.289,00	1.289,00	QUALITA' BASSA/MEDIA	Elementi di 2° livello della RER, vincolo paesaggistico fiumi
20	5513	Via Molino del Turchio Cuasso al Piano	Eliminazione edificabilità	Ambiti di mantenimento e consolidamento a bassa densità	Ambiti di mantenimento e consolidamento a media densità	1.034,00	-	-	Accoglibile	Ambiti agricoli di rilevanza ambientale e paesistica	1.034,00	-1.034,00	QUALITA' BASSA	Vincolo paesaggistico fiumi
101		Cuasso al Lago	Eliminazione AT01 Tamiazzo		Ambito di Trasformazione AT01	5.284,00	5.284,00	PIF, parte a vincolo idrogeologico, art. 136 D.Lgs. 42/2004, 1 km fascia dal lago	Accoglibile. Ambito non più interessato da previsione di piazzole x camper	Ambiti agricoli di rilevanza ambientale e paesistica	5.284,00	-5.284,00	QUALITA' BASSA	Ambito di Salvaguardia dello scenario lacuale art. 19 PPR, PLUS 5 vette, Elementi di 2° livello della RER
102		Cuasso al Lago	Eliminazione AT02 Zona Messogué		Ambito di Trasformazione AT02	9.685,00	-	PIF, parte a vincolo idrogeologico, art. 136 D.Lgs. 42/2004, 1 km fascia dal lago	Accoglibile. Eliminazione AT02 Zona Messogué	Ambito di servizi di progetto SP23	9.685,00	-9.685,00	QUALITA' BASSA	Ambito di Salvaguardia dello scenario lacuale art. 19 PPR, PLUS 5 vette, Elementi di 2° livello della RER
CONSUMO DI SUOLO												1.644,00		
RESTITUZIONE SUOLO LIBERO												-16.003,00		
BILANCIO ECOLOGICO											17.647,00	-14.359,00		

5.2. Conclusioni

Il bilancio ecologico della variante al PGT si quantifica in un maggior consumo di suolo per le zone 2 e 15 per complessivi mq. 1.644,00 a fronte di un risparmio del consumo di suolo per l'eliminazione delle previsioni di trasformazione per le zone 20, 101 e 102 ben superiore, pari a complessivi mq. 16.003,00. Le aree 2 e 15 sono contigue al perimetro del Tessuto Urbano Consolidato, fanno parte di zone urbanizzate e sono mirate al completamento di alcune previsioni urbanistiche puntuali.

Il bilancio, considerando l'aumento delle aree che da trasformabili a fini urbanistici secondo le previsioni originarie del PGT ridiventano agricole, è quindi positivo, con una diminuzione complessiva di aree da urbanizzare pari a mq. 14.359,00.

Per quanto concerne il valore delle aree quasi tutte presentano un valore agricolo dei suoli basso o medio/basso in quanto risulta prevalente il valore del sistema ecologico e paesaggistico.

In particolare l'ampia superficie delle aree che vengono restituite al suolo agricolo per l'eliminazione degli ambiti di trasformazione AT01 e AT04 si distingue per far parte dell'Ambito di Salvaguardia dello scenario lacuale ai sensi dell'art. 19 del PTPR; le aree sono inoltre ricomprese in Elementi di secondo livello della RER, in Core area principali per la rete ecologica del PTCP, nonché incluse nel perimetro del Parco "PLIS delle Cinque Vette" di recente costituzione.

Le scelte di piano risultano pertanto coerenti con gli obiettivi di contenimento della L. 31/14 e con le finalità di salvaguardia dell'ambiente naturale e del paesaggio del territorio.