

# Comune di Cuveglio

Provincia di Varese



Variante al Piano di Governo del Territorio 2020

## Documento di Piano

***Relazione - NTA***

---

### **Estensore**

**Studio Tecnico Castelli S.a.S.**

Via Monteggia, 38 - 21014 Laveno Mombello (Va)

### **Consulenza:**

Dott. Pt. Marco Meurat; Arch. Ir. Davide Binda

**MARZO 2022 - APPROVAZIONE**

## INDICE

---

Partecipazione pubblica .....	5
1 Soglie di riduzione del consumo di suolo regionale e provinciali....	21
2 Obiettivi del PTR.....	23
3 Stima del fabbisogno prevalentemente residenziale.....	24
4 Stima del fabbisogno di superfici per altre funzioni urbane .....	28
5 Coerenza regionale con il PTR - PPR.....	32
5.1 Pianificazione regionale: PTR Regione Lombardia .....	32
5.2 Verifica di coerenza con gli obiettivi del sistema territoriale dei laghi	34
5.3 Verifica di coerenza con gli obiettivi del sistema territoriale della montagna .....	40
5.4 Verifica di coerenza con l'obiettivo prioritario di interesse regionale del PTR "Laminazione del torrente Boesio". .....	51
5.5 Verifica criteri tutela del sistema rurale e valori ambientali e paesaggistici PTR .....	64
5.6 Verifica criteri insediativi PTR .....	68
6 Il Documento di Piano del PGT.....	70
6.1 Le modifiche intercorse:.....	70
6.2 Obiettivi Documento di Piano previgente: .....	73
6.3 Obiettivi Documento di Piano 2020: .....	76
6.4 Stato di attuazione PGT previgente: .....	77
6.5 I quadri di paesaggio: .....	79
7 Stima dei fabbisogni residenziali.....	83

RELAZIONE DOCUMENTO DI PIANO

7.1	Trend demografico residenti ISTAT 2001-2019 .....	83
7.2	Aree della rigenerazione urbana e assorbimento domanda residenziale.....	83
7.3	Previsioni demografiche residenti su dati ISTAT .....	84
7.4	Previsioni popolazione fluttuante .....	85
7.5	Quota abitazioni per usi compatibili/complementari alla residenza .....	86
7.6	quota di fabbisogno immobiliare frizionale.....	86
7.7	Stima totale del fabbisogno residenziale .....	87
7.8	Stima proporzione volume residenziale /abitante e aggiornamento indici edificatori.....	88
8	Stima del fabbisogno di superfici per altre funzioni urbane .....	97
8.1	Uso del suolo 1999 – Provincia di Varese.....	97
8.2	Uso del suolo 2018 – Provincia di Varese.....	97
8.3	Variazione 1999/2018 – Provincia di Varese.....	97
8.4	Provincia di Varese: indicatori delle imprese attive.....	98
8.5	Domanda endogena .....	99
8.6	Domanda esogena .....	99
8.7	Componente commerciale .....	100
9	PGT 2020 – riduzione consumo di suolo .....	106
9.1	Coerenza con le soglie di riduzione del consumo di suolo .....	106
9.2	Indice di urbanizzazione e di suolo utile netto; arco temporale delle previsioni insediative .....	107
9.2.1	Indice di urbanizzazione comunale: .....	108
9.2.2	Indice di suolo utile netto comunale: .....	109
9.2.3	arco temporale delle previsioni insediative.....	112
10	Previsioni PGT 2020 .....	113
10.1	Previsioni residenziali PGT 2020.....	113

RELAZIONE DOCUMENTO DI PIANO

10.2	Previsioni altre funzioni urbane PGT 2020.....	115
10.3	Ambiti di trasformazione PGT 2020 .....	116
	P.A.1 .....	116
	P.A.5 .....	120
	P.A.7 .....	123
	P.A.9 .....	127
	P.A.10 .....	131
	P.A.11 .....	135
	P.A.A1 .....	139
	P.A.A2 .....	143
	P.A.A3 .....	147
	P.A.A6 .....	151
	P.I.I.....	155
11	Carta del consumo di suolo e carta della qualità dei suoli.....	158
12	Riduzione del consumo di suolo .....	162
	12.1 Riduzione areale del consumo di suolo – PGT 2020 (post parere di compatibilità con il PTCP).....	162
	12.2 Riduzione indici volumetrici superfici urbanizzabili residenziali – PGT 2020 .....	163
13	Idoneità delle nuove trasformazioni a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto .....	166
14	Aggiornamento componente geologica, idrogeologica, sismica ...	169

## Partecipazione pubblica

---

Il nuovo Documento di Piano e la Variante Piano delle Regole – Piano dei servizi è stato redatto anche a seguito della verifica dei contributi preliminari a protocollo dell’Ente, ove gli stessi sono stati ritenuti coerenti con gli obiettivi definiti nell’Atto di avvio del procedimento, in funzione di ottimizzare le necessità territoriali espresse dai medesimi attori che vivono il territorio stesso.

Si procede pertanto a schematica ed indicativa illustrazione di tali contributi.

n.	NOMINATIVO	MAPP.LI	RICHIESTA	DECISIONE	NOTE
<b>contrib. Variante 2018</b>					
1	Edil Casa	718	Da residenziale Tdi ad artigianale Tpc	si	Viene individuata specifica norma, per un comparto più ampio di quanto richiesto (art. 35 comma 10 NtA del PdR) attività di deposito, ove è possibile il deposito di materiali non nocivi compatibili con la limitrofa residenza, previa idonea schermatura arborea e arbustiva
2	Danielli - Terreni	Area PAC	rettifica perimetro area PAC su base catastale	no	Il PAC viene stralciato a seguito di prescrizione definita in sede di espressione della VIC dalla Provincia di Varese
3	Stefani	f4 m.995	richiesta da commerciale di vicinato 150 mq a media struttura di vendita fino 600 mq	si in parte	Entro l'art. 35 delle NtA si specifica che entro ambiti ricompresi negli elementi della rete ecologica comunale la funzione commerciale MSV è permessa, ma limitata fino a 500 mq di SV. Viene demandato al R.Edilizio la necessità, oltre i 400 mq di SV, di impianti ricarica elettrica
4	Corti	1935-1941-679-673	Stralcio vincolo di area boscata, in quanto area prativa, e inserimento della stessa in area edificabile artigianale o similare	no	Il settore sud dell'area) è bosco non trasformabile da PIF. Inoltre produce consumo di suolo.

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)****DOCUMENTO DI PIANO**

---

5	Forzinetti	f9 m2071	Da ambito agricolo a valenza paesistica ad ambito agricolo	si	
6	Corti	1735-1737	da ambito agricolo ad area edificabile	no	Area sita entro fascia di rispetto della nuova infrastruttura di previsione PTCP
7	Don Corvi - Ist. Sostentamento Clero		da ambito produttivo a residenziale. Trattasi PA09	si	PA09 già convertito a residenziale nel PGT vigente
8	Lai	823	Da edificazione dispersa a tessuto della diffusione	no	A seguito di riavvio della Variante comunicato dalla Proprietà di non considerare tale proposta
9		PAC	Riduzione PAC (1,608 mq tornano ad area agricola)	no	Il PAC viene stralciato a seguito di prescrizione definita in sede di espressione della VIC dalla Provincia di Varese
10	Rosanna Costruzioni SaS	3083-3077-3075-724 (PAA02)	Da produttivo a residenziale	no	Trattasi di lotto entro comparto produttivo diffuso ed omogeneo, con criticità potenziali in termini di destinazioni d'uso incongrue limitrofe (oss. 10 reiterata)
11	Albergo La Bussola		Aggiungere il socio-assistenziale (casa albergo o casa di riposo per anziani) alle attuali funzioni ricettive. Incremento del rapporto di copertura e/o H massima	si	Modificato tessuto turistico ricettivo (art.36 NtA) prevedendo tale possibilità
12	Bossi		Inserire lavatoio via Fontana come edificio storico; inserire in bianco strada comunale ai piedi del Monte Biota	si	Inserite le strade nella tavola DDP.11: desunte dalla cartografia del PIF della Comunità M.

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

13	Calori	f5 m.60 via Milano 31	Richiesta di alzare il colmo del tetto fino al colmo fabbricato attiguo, con stessa pendenza, così da allineare coperture, per edificio centro storico ante '42 - art.26 PdR	si	Viene modificata la norma dell'art. 16 delle NtA: tale recupero può determinare mutamenti della quota dell'altezza del colmo della copertura od alterazione della pendenza delle falde previa presentazione del progetto urbano, ed in coerenza morfologica, formale, stilistica e materica con l'intorno territoriale entro cui l'opera si colloca
14	La Casa SnC	3184-3185	Creazione di area buffer (su ambito agricolo) a sud dell'ambito produttivo per sbancamenti ecc	no	Trattasi di ambito agricolo paesaggistico
15	Carrozzeria Torcaso	961-3280	Da agri ad ampliamento area attività	no	Area sita in adiacenza ad elementi della rete ecologica sovraordinata.
16	Giustra - Cara	1097-1100- 1101-1102	Da ambito agricolo a residenziale	no	Trattasi di area non attigua al TUC, che contribuirebbe alla deframmentazione degli areali agro-boschivi
17	De Tomasi		Individuazione edificio esistente in ambito agricolo, con funzione non agricola	si	Ricondotto all'art. 34 "edificazione dispersa"
18	(è la 14)				
19	Tessil Casa Srl	3215-2872- 2874-2876- 2878-2880- 2882-3188	Da verde privato (TUC) a residenziale	si	Trattasi di area interstiziale al TUC

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)****DOCUMENTO DI PIANO**

---

20	Manzoni	Ambito ACAC 02	Errata perimetrazione, con ricompresi mappali di terzi. Richiesta corretta perimetrazione	si	Richiesta già assolta con intervento in itinere
21	Calori	Ambito PA05	Impossibilità di accedere al lotto causa strada di progetto su altra proprietà	si	E' stata rivista generalmente l'impostazione dei Piani attuativi, garantendo l'attivazione a mezzo di lotti funzionali, dando facoltà al Proponente di individuarne i perimetri e le connessioni infrastrutturali
22	Geom Molinari	Ambiti PA01-02- 03-04	Chiede riunione per definirne la suddivisione e nuove infrastrutture anche extra comparto per accedere alla loc. Marianne/Vignazze	si	E' stata rivista generalmente l'impostazione dei Piani attuativi, garantendo l'attivazione a mezzo di lotti funzionali, dando facoltà al Proponente di individuarne i perimetri e le connessioni infrastrutturali
23	Maggioni	area ACBC01	Chiede ampliamento ACBC01 da agricolo ad edificabile, dando disponibilità a realizzare nuovo prolungamento stradale + parcheeggio in coerenza con i mc previsti	no	Area in parte vincolata dal PIF

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

24		PA08	Implementare la scheda scrivendo che porzione di strada di previsione (nord) ha vincolo di esproprio	si	E' stata rivista generalmente l'impostazione dei Piani attuativi, garantendo l'attivazione a mezzo di lotti funzionali, dando facoltà al Proponente di individuarne i perimetri e le connessioni infrastrutturali
25	Edilborghi Srl	f9 m1461-3230 (ACAc15)	da residenziale a misto residenziale - artigianale, con individuazione dell'H max nella scheda	si	Entro art.31 "tessuto della diffusione" viene inserito il seguente comma: Esclusivamente nell'ambito individuato con codice 01* è ammessa anche la destinazione artigianale con i medesimi indici e parametri urbanistici del presente articolo ma con l'f espresso in: 0,27 mq/mq e altezza dell'edificio H max pari a 9 m, fermo restando la compatibilità di quest'ultima con la destinazione residenziale esistente e prevista nel lotto e nell'intorno territoriale, ed esclusivamente individuando a mezzo di elementi arborei ed arbustivi idonea cortina a verde di mitigazione morfologica ed ambientale tra funzioni differenti

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

26	Mattana-Pegoraro	m1490	Vogliono ampliare fabbricato in zona edificazione dispersa ma: confine con Casalzuigno e vincolo torrente da verificare; loro fabbricato in alcune tavole non compare (ma nel PdR si)	no	Necessita di Variante dello studio geologico, da verificare. Allo stato di fatto l'edificio esistente, presente nel piano delle regole, è limitrofo ad ambito in classe geologica IV in edificabile
27	Ricci	m900-901	Chiede di inserire terreni in areale che permetta di fare recinzioni (attuale areale boschivo)	si	Modificato l'art. 5 a tema recinzioni, con inserimento di tale possibilità, in coerenza con i dettami della Comunità M.
28	Marconi	f4 m1501	da ambito boschivo a residenziale, oppure possibilità di ampliare l'edificio esistente	si	Ricondotto all'art. 34 "edificazione dispersa"
29	Calori	Ambito PA05	Impossibilità di accedere al lotto causa strada di progetto su altra proprietà: chiede di realizzare solo il tratto minimo di strada prevista come da segnalazione cartografica	si	E' stata rivista generalmente l'impostazione dei Piani attuativi, garantendo l'attivazione a mezzo di lotti funzionali, dando facoltà al Proponente di individuarne i perimetri e le connessioni infrastrutturali
30	Landais Jean claude	f4 m1360	chiede di inserire il fabbricato in cartografia	si	Ricondotto all'art. 34 "edificazione dispersa"
31 (vedi 11)	Albergo La Bussola		è l'oss 11 ripresentata dall'avvocato	si	
32	Fioravante	f3/6 ( fg9) m865	da ambito boschivo ad ambito agricolo	no	Il PIF individua area boschiva

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

33	Stiatti	immobile f5 m3349	Ambito boschivo valenza paesaggistica con rustico wesistente. Chiede di ristrutturarlo con adeguamento altezza ai fini residenziali temporanei e servizi igienici ovvero +15-20% volume	si	Ricondotto all'art. 34 "edificazione dispersa"
34	Della Bella		Richiesta edificabilità su area agricola contermina ad edifici esistenti	si	Individuato nuovo ambito di trasformazione residenziale PA11
<b>Contrib. Variante PGT 2020</b>					
19.01	Valentini	Fg.3 m.2046 sub.3	Da zona edificabile residenziale (area di completamento con compensazione) ad area inedificabile (verde urbano)	si	Note: viene individuata la porzione di mappale esterna al centro storico, non ricompresa entro area di pertinenza dei fabbricati esistenti
19.02 (vedi 20)	Tabacchi	Fg.9 m.17 sub 501	stralcio del vincolo di demolizione	si	E' relativa all'osservazione 20, già accolta
19.03	Peruggia	662-656 dal PA07 e 656-655 dal PA08	stralcio delle aree dall'ambito di trasformazione residenziale e inserimento entro areale agricolo	si	Tale stralcio è coerente con la scelta, relativa a tutti gli ambiti di trasformazione, di stralcio di parte della superficie territoriale nel settore più distante dal consolidato esistente
19.04 (vedi 908)	Tenconi- Martinoli	Fg.5 m.3041 sub 18	correzione errore di perimetrazione dei lotti: la porzione deve rientrare entro tessuto della densificazione, essendo afferente a tale settore, e non l'attuale tessuto dell'attività commerciale	si	E' relativa alla proposta 908, già accolta

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

---

19.05	Farinella	--	Richiesta generica di possibile recupero degli edifici in areale agricolo ove risulti cessata l'attività agricola con eventuale modifica della destinazione d'uso	si in parte	Si verifica che tali edifici risultano riconducibili all'attuale " art.34 tessuto della edificazione dispersa" delle NTA del Piano delle regole, che viene aggiornato, definendo che lo stesso comprende "edifici individuati negli elaborati PdR 01a-b-c, oltre a quelli ad essi assimilabili per caratteristiche e tipologia pur non cartografati entro tutti gli areali individuati". Il cambio di destinazione d'uso produrrebbe invece consumo di suolo, pertanto non viene contemplato dalla norma citata.
-------	-----------	----	---	-------------	--

COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

DOCUMENTO DI PIANO

---

19.06	Crivelli - Az. Agricola Il Vallone	m.3403	1. m. 3403 da areale boschivo ad areale agricolo. 2. modifica dell'art. 45 "AREALE AGRICOLO – TESSUTO DELLA PRODUZIONE AGRICOLA" punto 9 lett. d), limitando le distanze degli edifici agricoli non adibiti a residenza verso le "aree confinanti con attività produttiva" (punto 13 art. 45). 3. individuazione aree agricole in corrispondenza di aree boschive, ed individuazione di nuove aree boschive in corrispondenza di attuali aree agricole.	si in parte (no punto 3)	1.Si constata che taluni ambiti del Piano di indirizzo forestale risultano boschi trasformabili ai fini agricoli o urbanistici. Poiché la normativa del PIF è sovraordinata rispetto a quella del PGT, a tema boschi, viene introdotto l'art. "50BIS - PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE", che coerenza il PGT con il PIF. Al fine di estendere tale necessaria sincronizzazione a tutto il territorio comunale, tale proposta viene accolta normativamente, non cartografata puntualmente, ad eccezione del brano territoriale non individuato quale bosco dal PIF. 2. In relazione alla modifica dell'art. 45 si propone che ogni edificio (stalle, depositi, concimaie etc.), diverso dalle residenze, debba mantenere la distanza di 75 mt dai limiti dei tessuti a destinazione dai limiti dei tessuti a destinazione residenziale, ricettiva o produttiva "ricompresi entro il TUC". 3. Si constata che la richiesta di trasformazione di aree boschive in aree agricole è individuata su ambito boschivo non trasformabile di PIF, pertanto non procedibile, mentre alcune aree minori risultano boscate da verifiche in loco.
-------	--	--------	---	--------------------------	--

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)****DOCUMENTO DI PIANO**

---

19.07	Zambetti	m.435-436	Richiesta area paintboal, su attuale ambito agricolo	no	Trattasi di consumo di suolo non compensabile. Proposta di verifica presupposti per intervento SUAP, in deroga al consumo di suolo
19.08 (vedi 21)	Calori	Ambito PA05	Richiesta di reiterazione del PA05 nel nuovo documento di Piano	si	Stante la quotaparte in termini di riduzione percentuale del consumo di suolo atteso (ai fini dell'adeguamento al PTR) viene proposta la riconferma dell'ambito
19.09	Molinari		1. revisione modalità di intervento sugli ambiti AcAc; 2. limitazione di consumo di suolo, con particolare riferimento ai terreni di fondovalle; 3. Rivisitazione dei vincoli paesaggistici-esogeni- idrogeologici		1. Viene rivista, ai fini di semplificarne l'attuazione, la normativa del piano delle regole in relazione agli ambiti di completamento, non più cartografati; 2. Il consumo di suolo viene ridotto (in corrispondenza degli ambiti di trasformazione extra tuc a suolo libero) in funzione di adeguare il PGT al PTR di Regione L.; 3. Viene attualizzata la norma in relazione agli areali agricoli paesaggistici, al fine di garantirne l'utilizzo agricolo nel rispetto dei dettami del paesaggio

COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

DOCUMENTO DI PIANO

---

19.10 (vedi 22)	Molinari	Ambito PA02	Richiesta di modifica del PA02 con modalità attuativa mediante permesso di costruire convenzionato; richiesta di individuazione di nuovi percorsi veicolari	si (parziale)	Trattandosi di ambito di trasformazione del documento di Piano lo stesso, da Legge 12/2005, è processabile esclusivamente mediante pianificazione attuativa; E' stata rivista generalmente l'impostazione dei Piani attuativi, garantendo l'attivazione a mezzo di lotti funzionali, dando facoltà al Proponente di individuarne i perimetri e le connessioni infrastrutturali
19.11	Cudizio	Ambito PA04	modifica minore al perimetro dell'ambito, escludendo i mappali di proprietà 3407-3410 fg.9	si	Viene modificato il PA
19.12 (vedi 19.11)	Lorigiola	Ambito PA04	Modifica del perimetro del PA4		E' stata rivista generalmente l'impostazione dei Piani attuativi, garantendo l'attivazione a mezzo di lotti funzionali, dando facoltà al Proponente di individuarne i perimetri e le connessioni infrastrutturali

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

19.13 (vedi 33)	Stiatti	immobile f5 m3349		si (in parte)	L'edificio, già oggetto di osservazione n.33, viene ricondotto alla norma "tessuto dell'edificazione dispersa" di cui all'art 34 delle NtA del PdR, con possibilità di recupero una tantum; la trasformazione del bosco dipende dalla normativa del PIF vigente.
19.14	Caverzasio		Generale rivisitazione della perimetrazione dei PA e della viabilità correlata	si	E' stata rivista generalmente l'impostazione dei Piani attuativi, garantendo l'attivazione a mezzo di lotti funzionali, dando facoltà al Proponente di individuarne i perimetri e le connessioni infrastrutturali
19.15	Iemoli	F9 m.2441	Inserire possibilità anche di destinazione d'uso sanitario-assistenziale, individuando l'intero comparto di proprietà	si	Inserito nuovo comma 9 entro l'art 35 delle NtA del Piano delle Regole, garantendo tale possibilità
19.16 (vedi 5)	Forzinetti	m.2071-425- 292-424-290- 422-226 fg.9	Da boschivo ad agricolo	si (in parte)	L'area individuata viene individuata quale ambito agricolo, ad eccezione di un settore minore a sud-est, ricompreso entro bosco non trasformabile da PIF
19.17	Forzinetti	607-2074	tenere in considerazione la presenza di azienda agricola sui terreni indicati	si	viene individuato l'edificio esistente quale azienda agricola

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

19.18 (vedi 19.17)	Forzinetti	607-2074	tenere in considerazione la presenza di azienda agricola sui terreni indicati	si	(copia dell'osservazione 19.17)
19.19	C.M. Valli del Verbano		1.integrare la REC con i varchi ecologici della C.M.; 2. integrare il Piano delle Regole con le norme "Disciplina della procedura di Valutazione di Incidenza semplificata nel territorio della C.M. 3. vengano considerate ancora attive le prescrizioni rilasciate dall'Ente scrivente in data 15.03.2010, prot. n. 2593, in merito allo Studio di incidenza del PGT vigente.	si	1. Viene individuato cartograficamente il Varco ecologico individuato dalla C.M. Valli del Verbano; 2. Viene integrato l'apparato normativo con aggiornamento dell'art. 51 delle NTA del piano delle regole; 3.Si provvede allo stralcio dell'ambito di trasformazione "Area PAC" come da indicazione della VIC.
19.20 (vedi 10)	Rosanna Costruzioni SaS	3083-3077- 3075-724 fg.5	Da produttivo a residenziale	no	Trattasi di lotto entro comparto produttivo diffuso ed omogeneo, con criticità potenziali in termini di destinazioni d'uso incongrue limitrofe (oss. 10 reiterata)
	<b>PROPOSTE UTC</b>				
901			Inserimento varco ecologico della Comunità M. in aggiornamento all'attuale		

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

---

908			Art. 35.7 occorre fare specifica scheda: "7. Nell'area identificata Tpc* eventuali interventi che esulano dalla manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso il cambio di destinazione d'uso o la demolizione e ricostruzione, sono subordinati a procedura Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento subordinati alla realizzazione della strada di collegamento tra la Via Lombardia e la Via Battagli San Martino. Tale previsione dovrà attuarsi anche in caso di attivazione di procedura di Sportello Unico per le Attività Produttive (DPR 447/1998)."		Inserire obbligo di Pcc, ampliando il perimetro
909			Inserire nei vincoli il mappale del catasto incendi boschivi (f9 m559)		
910			normare attività religiose: serve piano attrezzature religiose		
911			da Tii "tessuto in itinere" a Tpc commerciale		
912			1.inserire nel tessuto edificato strada privata (non e' pubblica); 2.inserisci tessuto in itinere in tessuto edificato; 3.inserisci previsione strada pubblica (esproprio?)		

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

913			3 edifici servizi (acquedotto) ubicati in modo sbagliato: confronto artofoto o catastale		
914			Aggiornamento NTA con riferimento al regolamento edilizio tipo di Regione L.		
915			prevedere obbligo cisterna raccolta acque piovane + nota regione su RIM (?)		il RR e ASL + ARPA ne richiamano necessità nel regolamento edilizio
916			aree ACA: non esiste una schedatura: semplificazione normativa anziché schedatura delle aree di completamento		
917			Art. 8 delle NTA del PdR: vigilanza edilizia. Fare riferimento ai dettami normativi vigenti sovraordinati (L.241/90...)		
	<b>PROPOSTE TECNICHE</b>				
101			Verificare tutti i TII /tessuti in itinere): ove realizzati inserirli nel tessuto consolidato di riferimento		
102			inserire strade e sentieri pubblici come da catastale		
103			Segnare correttamente il bacino comunale		
104			errore cartografico: trattasi di edificio da ricondurre all'art 34 "edificazione dispersa"		

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

---

## 1 Soglie di riduzione del consumo di suolo regionale e provinciali

---

Il PTR integrato ai sensi della l.r. 31/2014 individua la soglia regionale di riduzione del consumo di suolo, tenendo conto dei fabbisogni insediativi, dell'indice di urbanizzazione territoriale e delle potenzialità di rigenerazione rilevati sul territorio. La metodologia utilizzata per procedere alla definizione del valore quantitativo della soglia è esplicitata nel Progetto di Piano e nelle Analisi socio-economiche e territoriali.

La soglia regionale tendenziale di riduzione del consumo di suolo è fissata:

- per il 2025 pari al 45% della superficie complessiva degli Ambiti di trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente residenziale e vigenti al 2 dicembre 2014, ridotta al 20-25% al 2020;
- per il 2020, pari al 20% degli Ambiti di trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente per altre funzioni urbane e vigenti al 2 dicembre 2014.

Pur essendo le soglie indicate dal PTR, soglie tendenziali, tutti i territori lombardi sono chiamati a concorrere al loro raggiungimento, in quanto la riduzione del consumo di suolo costituisce obiettivo prioritario di Regione Lombardia.

Inoltre il PTR rimodula la soglia regionale di riduzione in rapporto alle specificità insediative e previsionali

delle singole Province e della CM, ossia in considerazione dell'indice di urbanizzazione territoriale, del rapporto tra ambiti di trasformazione previsti su suolo urbanizzato e fabbisogno e delle potenzialità della rigenerazione.

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

---

La soglia regionale di riduzione del consumo di suolo per le destinazioni prevalentemente residenziali è articolata di conseguenza in soglie provinciali tendenziali nel seguente modo:

- tra il 20% e il 25% per le Province di Bergamo, Brescia, Como, Cremona, Lecco, Lodi, Mantova, Pavia e Sondrio;
- tra il 25% e il 30% per le Province di Monza e Brianza, Varese e la CM di Milano.

Facendo riferimento alle destinazioni per altre funzioni urbane, si assume per tutte le Province la soglia di riduzione del consumo di suolo del 20%.

## **2 Obiettivi del PTR**

---

L'art. 5 comma 5 della Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato" (BURL n. 49, suppl. del 01 Dicembre 2014 ) specifica quanto segue:

4. Fino all'adeguamento di cui al comma 3 e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, i comuni possono approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, computato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, e riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della presente legge oppure del primo PGT se entrato in vigore successivamente a tale data. La relazione del documento di piano, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei suoli interessati. I comuni possono approvare, altresì, le varianti finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale, all'ampliamento di attività economiche già esistenti nonché le varianti di cui all'articolo 97 della l.r. 12/2005. Il consumo di suolo generato dalle varianti di cui al precedente periodo concorre al rispetto della soglia regionale e provinciale di riduzione del consumo di suolo. A seguito dell'integrazione del PTR di cui al comma 1, le varianti di cui al presente comma devono risultare coerenti con i criteri e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo; i comuni possono altresì procedere ad adeguare complessivamente il PGT ai contenuti dell'integrazione del PTR,

## COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

### DOCUMENTO DI PIANO

---

configurandosi come adeguamento di cui al comma 3. Le province e la Città metropolitana di Milano verificano, in sede di parere di compatibilità di cui all'articolo 13, comma 5, della l.r. 12/2005, anche il corretto recepimento dei criteri e degli indirizzi del PTR. Entro un anno dall'integrazione del PTR di cui al comma 1, i comuni sono tenuti a trasmettere alla Regione informazioni relative al consumo di suolo nei PGT, secondo contenuti e modalità indicati con deliberazione della Giunta regionale.(15)

### **3 Stima del fabbisogno prevalentemente residenziale**

---

*(Capitolo 2.3.2 del PTR, documento dcr-411-2018-criteri-riduzione-consumo-suolo-parte1)*

#### 2.3.2 STIMA DEL FABBISOGNO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

La stima di fabbisogno edilizio prevalentemente residenziale è per sua natura complessa e legata a una serie di variabili non sempre di immediata individuazione. Essa dovrebbe infatti considerare:

- la domanda di alloggi residenziali prevedibile per l'arco temporale considerato in connessione a fattori quali la futura dimensione della popolazione e delle famiglie, l'attrattività del Comune rispetto a flussi migratori di popolazione da altri Comuni o dall'estero, l'evoluzione degli standard abitativi e in particolare la progressiva richiesta di qualità ambientale ed edilizia, le diverse componenti della domanda (per reddito, provenienza o altro), la quota di domanda che non è in grado di accedere al libero mercato al fine di soddisfare il fabbisogno abitativo primario e di ridurre il disagio abitativo dei nuclei familiari, nonché di particolari categorie sociali in condizioni di svantaggio (rilevazione del

## COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

### DOCUMENTO DI PIANO

---

fabbisogno dei servizi abitativi pubblici e dei servizi abitativi sociali ai sensi della Legge regionale n. 16/2016);

- gli aspetti quantitativi e qualitativi dello stock edilizio esistente e previsto alla quale si associano poi le relative strutture di servizi. Tale valutazione dovrebbe considerare anche fattori di divergenza fra i caratteri della domanda e la qualità del patrimonio edilizio non sempre adeguato, in termini di tipologie edilizie, qualità insediativa e tempo delle trasformazioni, alle attese della popolazione insediata o di quella in cerca di prima casa;

- la possibilità che intervengano fattori di cambiamento, positivo o negativo, della componente esogena dei processi demografici per effetti indiretti indotti dalla programmazione sovraordinata di infrastrutture, attività produttive, centri di distribuzione commerciale o servizi.

Al netto della difficoltà di reperire tali informazioni in forma adeguata, la stima del fabbisogno residenziale connesso al bisogno di ciascun nucleo familiare residente di prima casa deve quindi esplicitare almeno:

- dal lato della domanda, la "dimensione" attuale e prevista nell'arco di tempo considerato della popolazione in cerca di abitazione e gli standard qualitativi e dimensionali (spazio minimo per occupante) richiesti dalla domanda locale;

- dal lato dell'offerta, la quantità e qualità dello stock esistente considerando anche la quota in attuazione e quella che invece sarà necessario sostituire o riqualificare poiché non rispondente alle esigenze e la quantità fisiologica da "accantonare" per consentire al mercato immobiliare la necessaria "fluidità".

Si tratta di valutare l'entità del fabbisogno di abitazioni relativo alla popolazione, attuale e stimabile per il futuro e confrontarla con lo stock di offerta disponibile comprensiva dell'offerta potenziale derivante dall'attuazione degli strumenti urbanistici in vigore.

## COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

### DOCUMENTO DI PIANO

---

Per le previsioni di andamento della popolazione residente, i Comuni e le Province/CM possono fare riferimento ai servizi e agli studi statistici disponibili. Si richiamano in particolare quelli di Istat e Regione, che considerano diverse ipotesi di crescita (solitamente distinte in bassa, alta e media) in ragione di differenti

assunzioni sull'andamento della fecondità<sup>3</sup>. A fronte della rilevata difficoltà di utilizzo di tali stime (ad esempio per evidente incongruenza con le dinamiche di popolazione in atto) è possibile procedere alle stime di variazione della popolazione e delle famiglie sulla base dei trend registrati in un arco temporale significativo (ad esempio ultimo ventennio). Particolarmente complessa è poi la stima dei flussi migratori dall'estero che risentono di fenomeni di difficile previsione (esplosione di conflitti, politiche più o meno restrittive rispetto all'ingresso, modalità dei ricongiungimenti familiari, ecc.). Meno rilevante appare, invece, la quota legata alla variazione dell'indice di natalità.

Il fabbisogno primario teorico è quindi dato dalla differenza fra domanda e offerta nell'arco temporale considerato dal Piano assumendo, come unità di riferimento, la quantità di alloggi presenti e il numero delle famiglie (esistenti o previste di nuovo insediamento). Nello specifico il fabbisogno primario teorico è il risultato della somma fra fabbisogno arretrato (o deficit abitativo) e fabbisogno aggiuntivo, ottenuta sottraendo al numero di famiglie residenti e di nuove famiglie attese il numero di alloggi esistenti, comprensivi di quelli potenzialmente in corso di costruzione (derivanti dai permessi di costruire rilasciati o riferiti a piani attuativi già approvati e convenzionati) e depurati di quelli che necessitano di riqualificazione e/o sostituzione, per adeguamenti igienico-sanitari o per la loro vetustà.

Il dato delle abitazioni può essere desunto dalle banche dati Istat o da quelle catastali.

Dal confronto potrebbero verificarsi una o più delle seguenti condizioni:

- stock di immobili esistenti già in eccesso rispetto alla domanda locale, sia per sovra-produzione edilizia sia per condizioni socio economiche locali (fenomeni di spopolamento locale);

## COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

### DOCUMENTO DI PIANO

---

- deficit di stock abitativo derivante da particolari esigenze del mercato del lavoro locale, da particolari condizioni di accessibilità, ecc.

Al fabbisogno abitativo primario va poi aggiunto il fabbisogno secondario generato dal confronto tra domanda e offerta di abitazioni da adibire a usi diversi dalla residenza prevalente che comprende:

- una quota di alloggi necessari per soddisfare la potenziale domanda per seconda abitazione, utilizzata per vacanza, lavoro, studio o altro motivo, e che dipende quindi dalla particolare vocazione del Comune e dall'impulso che, in sede di programmazione economica oltre che urbanistica, intende dare alle attività complementari alla residenza<sup>4</sup>.

Deve essere considerata, in questo caso, anche la specifica presenza di residenti temporanei: studenti, lavoratori domiciliati non continuativamente, ecc.;

- una quota da adibire agli altri usi che attiene ai cosiddetti usi compatibili/complementari alla residenza ammessi dai PGT (uffici, negozi, studi professionali, attività artigianali, ecc.);

- una quota di fabbisogno frizionale, relativa alla parte dello stock da lasciare libero per la vendita o per l'affitto in modo da assicurare al mercato immobiliare la fluidità necessaria a mantenere sotto controllo la dinamica dei prezzi e al tempo stesso a garantire la mobilità abitativa delle famiglie.

La stima di questa componente può essere desunta dai dati Istat o da ulteriori studi di approfondimento effettuati a scala locale o sovralocale.

## **4 Stima del fabbisogno di superfici per altre funzioni urbane**

---

*(Capitolo 2.3.3 del PTR, documento dcr-411-2018-criteri-riduzione-consumo-suolo-parte1)*

Poiché le previsioni dei PGT di ambiti di trasformazione destinati all'insediamento di altre funzioni urbane devono derivare da analisi fondate su basi quanto più possibile oggettive è necessario stimare il fabbisogno di superfici per altre funzioni urbane nell'arco temporale considerato dal Piano quale differenza fra domanda

e offerta.

Sul lato dell'offerta, in assenza di fonti dirette del Comune, la consistenza dello stock di immobili esistenti può essere desunta dalla documentazione ufficiale con dettaglio comunale quali, a titolo di esempio, le pubblicazioni a firma di Agenzia delle Entrate, Registro Imprese, Telemaco Dati, Istat - Archivio Statistico delle Imprese Attive (ASIA), SMAIL - Sistema di Monitoraggio Annuale delle Imprese e del Lavoro, catasto. La consistenza dello stock immobiliare dovrebbe restituire la % di utilizzo, o di non utilizzo, degli immobili esistenti, nonché l'entità delle aree eventualmente classificabili come dismesse o sottoutilizzate, anche in raccordo con i contenuti della Carta del consumo di suolo, nonché descrivere eventuali specificità di vetustà o inadeguatezza degli insediamenti esistenti.

Sul lato della domanda, sarebbe necessario valutare sia la domanda endogena<sup>5</sup> che quella esogena<sup>6</sup> oltre a definire il livello di infrastrutturazione, gli impianti tecnologici di supporto e i servizi occorrenti.

Dovrà essere svolta un'analisi sullo stato di attuazione delle previsioni indicate nello strumento urbanistico vigente, al fine di verificare le reali necessità riferite al territorio.

## COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

### DOCUMENTO DI PIANO

---

Rispetto alla componente endogena, il Comune può effettuare un'indagine conoscitiva mirata a verificare la

dinamicità della realtà economica locale e la connessione con la disponibilità di aree, la necessità di razionalizzazione degli spazi e delle strutture esistenti, la dotazione infrastrutturale, i servizi, ecc. Tale analisi

può essere svolta, oltre che attraverso la consultazione delle banche dati citate e degli archivi degli uffici

comunali, anche attraverso la richiesta alle attività produttive insediate dei seguenti dati:

- superficie attualmente utilizzata e quella di ampliamento eventualmente necessaria;
- slp destinata allo svolgimento delle attività,
- numero di addetti e attivi,
- superficie destinata a spazi di manovra e parcheggi,
- eventuali programmi di sviluppo produttivo e occupazionale;
- eventuali condizioni di crisi e le ragioni della stessa;
- titolo di godimento delle aree e delle strutture edilizie utilizzate (proprietà o affitto);
- necessità di trasferimento;
- necessità di ampliamento degli insediamenti esistenti.

Le necessità di ampliamento e trasferimento delle aziende insediate devono rientrare nel conteggio della domanda complessiva da soddisfare.

Sulla base delle risultanze emerse dall'indagine conoscitiva di chi ha dichiarato di avere necessità di ampliamento o trasferimento va calcolata la superficie territoriale occorrente, incrementata di una

## COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

### DOCUMENTO DI PIANO

---

quantità percentuale da stabilire in rapporto all'attrattività e alle caratteristiche sociali ed economiche del Comune (Comune polo, Comune ad alta densità abitativa, Comune appartenente a cluster tecnologici e/o a metadistretti con forte capacità competitiva, di ingresso e affermazione sui mercati, Comune ad alta vocazionalità turistica, Comune con significativa presenza di servizi e strutture di livello sovracomunale, Comune ad elevata accessibilità su ferro e gomma...).

Rispetto alla domanda esogena è possibile una valutazione della domanda di nuovi insediamenti da un lato attraverso l'analisi degli insediamenti che si sono verificati in passato (verificando il trend degli ultimi 20 anni) e dall'altro attraverso le richieste di insediamento eventualmente pervenute in Comune da parte di imprese non presenti sul territorio. Sulla base di questi dati si possono avanzare alcune ipotesi per i prossimi 10 anni, ipotizzando, ad esempio, uno sviluppo simile a quello osservato nel passato e stimando di conseguenza la superficie territoriale occorrente la domanda esogena.

La domanda di aree produttive per altre funzioni urbane da prevedere nel PGT è costituita dalla somma della domanda endogena e di quella esogena, mentre l'offerta è costituita dalle aree per attività produttive inutilizzate, sottoutilizzate e dismesse. Rispetto a queste ultime il Comune verifica, ai sensi della l.r. 31/2014,

l'effettiva possibilità di accogliere parte del fabbisogno in rapporto alla sostenibilità tecnica ed economica di riqualificazione e rigenerazione di aree già edificate.

Il fabbisogno di nuove aree è dato dalla differenza tra domanda e offerta come sopra calcolati.

In considerazione delle difficoltà riscontrabili nell'avviare il processo di censimento sia dell'offerta di immobili inutilizzati, sottoutilizzati o abbandonati in genere, sia della domanda ricavata dal rilevamento sul territorio delle esigenze delle unità locali, nella prima fase di avvio del processo di raccolta e di scambio dei dati tra i livelli istituzionali, i Comuni possono applicare il metodo semplificato di seguito illustrato, i cui parametri dimensionali sono orientativi e vanno articolati alla luce della realtà locale e della dimensione demografica dei Comuni.

## COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

### DOCUMENTO DI PIANO

---

La domanda diffusa di insediamenti produttivi che trova riscontro all'interno del territorio urbanizzato, compresa la domanda di ampliamenti, non è computata e le sue regole di governo sono demandate al piano delle regole.

Per insediamenti tra i 5.000 m<sup>2</sup> e i 10.000 m<sup>2</sup> di slp i Comuni procedono come segue:

- si valuta nel 10%7 delle aree produttive/terziarie esistenti inferiori a 10.000 m<sup>2</sup> di slp (esclusi i tessuti misti) la quota fisiologica per l'elasticità del mercato immobiliare per quelle destinazioni;
- si confronta tale dato con le aree rigenerabili che possono assorbire tra i 5.000 m<sup>2</sup> e i 10.000 m<sup>2</sup> di slp con destinazione produttiva/terziaria rilevate dalla Carta del consumo di suolo, verificando quale parte della quota fisiologica è realmente collocabile in tali aree nel quinquennio;
- si confronta il risultato con la raccolta della domanda reale di nuovi insediamenti di quella dimensione (compresi naturalmente i trasferimenti) in occasione della predisposizione del Documento di piano. Per domanda reale si intendono le domande di aree edificabili (nuove o in ampliamento) presentate congiuntamente dai proprietari e da imprese effettivamente interessate a un nuovo insediamento previsto nei piani industriali dell'impresa per il quinquennio;
- dal confronto delle tre grandezze il Comune può decidere la quota di aree libere edificabili necessarie nel quinquennio e la conseguente soglia di riduzione delle previsioni eccessive, se esistono;
- la quota del 10% può essere ricalibrata sulla base degli andamenti delle unità locali (per classi dimensionali oltre le piccole e medie imprese) del decennio, per Ambito territoriale omogeneo.

Per insediamenti oltre i 10.000 m<sup>2</sup> di slp la Città Metropolitana e le Province possono procedere con analogo metodo con dati aggregati per Ambito territoriale omogeneo, eventualmente riducendo la quota fisiologica sulla base degli andamenti reali del decennio trascorso di nuovi insediamenti oltre i 10.000 m<sup>2</sup>. Il metodo di valutazione del fabbisogno deve trovare logico riscontro nell'impostazione dei Documenti di piano del PTCP e del PTM.

## **5 Coerenza regionale con il PTR - PPR**

---

### **5.1 Pianificazione regionale: PTR Regione Lombardia**

Il sistema dei criteri del PTR costituisce un importante quadro di riferimento per la valutazione di compatibilità degli atti di governo del territorio. Pertanto da questo sistema bisogna muovere per la formulazione degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio considerando anche lo stretto legame che, in ossequio all'ordinamento comunitario, si instaura con il percorso di Valutazione Ambientale del Documento di Piano.

Nel rispetto di questo assunto normativo la redazione degli atti della presente Variante al PGT mira al conseguimento dei criteri di PTR assumendoli ed esplicitandoli, per quanto possibile, nelle proprie politiche, strategie ed azioni anche con rimandi diretti.

Per effettuare la verifica di coerenza tra gli obiettivi e azioni di piano del PGT e i criteri di PTR, si è valutato il tipo di relazione/influenza degli obiettivi generali, tematici e territoriale di PTR con quelli di piano.

Nei successivi capitoli viene quindi, per ogni obiettivo, stabilito il tipo di relazione tra gli obiettivi di PTR e quelli di PGT; essa può essere:

**DIRETTA (D):** di competenza comunale;

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

---

**INDIRETTA (I):** riferiti ad ambiti territoriali diversi da quelli di specifica appartenenza del territorio comunale, oppure non inerenti gli ambiti di Variante del PGT;

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

---

**5.2 Verifica di coerenza con gli obiettivi del sistema territoriale dei laghi**

La metodologia utilizzata per l'analisi di coerenza prevede un confronto a coppie tra gli obiettivi, mediante matrici a doppia entrata, in cui i gradi di interazione sono espressi qualitativamente attraverso le classi illustrate dalla tabella seguente. Nella colonna sinistra si individuano gli obiettivi del sistema territoriale regionale, nella colonna centrale viene valutata la coerenza degli obiettivi di Variante e riconducibili allo stralcio di tutti gli ambiti di trasformazione del documento di Piano, nella colonna destra vengono riassunte le principali azioni descrittive della valutazione.

Piena coerenza	<b>++</b>
Coerenza potenziale, incerta e/o parziale	<b>+</b>
Incoerenza potenziale, incerta e/o parziale	<b>-</b>
Incoerenza	<b>--</b>
Non pertinente	<b>0</b>

<b>SISTEMA TERRITORIALE DEI LAGHI</b>		
<b>Obiettivi sistema territoriale</b>	<b>Coerenza Obiettivi Variante PGT</b>	<b>Azioni Variante PGT</b>

COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

DOCUMENTO DI PIANO

---

<b>ST4.1</b> <i>Integrare il paesaggio nelle politiche di pianificazione del territorio</i>	Efficientare il paesaggio a livello locale	++	Si individuano gli areali a valenza paesaggistica (agricoli e boschivi) e i coni visuali rilevanti; Integrazione nelle NTA del piano delle regole della procedura di progetto urbano;
<b>ST4.2</b> <i>Promuovere la qualità architettonica dei manufatti come parte integrante dell'ambiente e del paesaggio</i>	Garantire la valorizzazione del tessuto urbano consolidato, ivi compresi gli ambiti necessitanti di rigenerazione	++	Individuazione di normativa incentivale di dettaglio entro il Piano delle regole, utile a definire una premialità in corrispondenza di interventi edilizi di pregio sull'esistente; Efficientamento dei meccanismi normativi atti a garantire l'attivazione di ambiti a suolo libero, anche con ricorso a lotti funzionali; individuazione di aree verdi di frangia del tessuto storico, con funzione di cuscinetto verde naturalistico e paesaggistico;

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

<p><b>ST4.3</b> <i>Tutelare e valorizzare le risorse naturali che costituiscono una ricchezza del sistema, incentivandone un utilizzo sostenibile anche in chiave turistica</i></p>	<p>Tutela delle risorse naturali locali e loro valorizzazione, con riferimento alle specifiche peculiarità naturalistico – paesaggistiche locali</p>	<p align="center">++</p>	<p>Si individuano gli areali a valenza paesaggistica (agricoli e boschivi) e i coni visuali rilevanti;</p> <p>individuazione di un sistema di piste ciclabili di previsione, a completamento dell'esistente / di progetto;</p> <p>redazione della carta della qualità dei suoli;</p> <p>Riduzione del consumo di suolo in adeguamento al PTR in corrispondenza di aree sensibili dal punto di vista paesaggistico</p> <p>Concentrazione delle volumetrie di previsione degli ambiti di trasformazione in prossimità del TUC esistente;</p>
<p><b>ST4.4</b> <i>Ridurre i fenomeni di congestione da trasporto negli ambiti lacuali, migliorando la qualità dell'aria</i></p>		<p align="center">0</p>	

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

<p><b>ST4.5</b> <i>Tutelare la qualità delle acque e garantire un utilizzo razionale delle risorse idriche</i></p>	<p>Preservare il sistema idrico comunale e l'ecosistema entro cui si colloca</p>	<p align="center">+</p>	<p>Ridurre gli ambiti di trasformazione anche in funzione della presenza di corsi d'acqua</p> <p>Ridurre il carico antropico conseguente anche in funzione della presenza di corsi d'acqua</p>
<p><b>ST4.6</b> <i>Perseguire la difesa del suolo e la gestione integrata dei rischi legati alla presenza dei bacini lacuali</i></p>		<p align="center">0</p>	
<p><b>ST4.7</b> <i>Incentivare la creazione di una rete di centri che rafforzi la connotazione del sistema per la vivibilità e qualità ambientale per residenti e turisti, anche in una prospettiva nazionale e internazionale</i></p>	<p>Garantire un mix funzionale anche riferito al sistema turistico</p>	<p align="center">++</p>	<p>Incentivazione della funzione turistica nei tessuti del TUC</p> <p>Valorizzazione del commercio di vicinato nel centro storico con efficientamento del sistema dei parcheggi</p> <p>Individuazione puntuale entro limitati ambiti di trasformazione di ambiti atti a ospitare strutture di vendita, nel rispetto del sistema insediativo e paesaggistico</p>

COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

DOCUMENTO DI PIANO

---

<p><b>Uso del suolo</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Evitare la saldatura dell'edificato lungo le sponde lacuali, conservando i varchi liberi</i></li><li>• <i>Mantenere la riconoscibilità dei centri urbani perilacuali e lungo i versanti</i></li><li>• <i>Evitare la dispersione urbana, mantenendo forme urbane compatte</i></li><li>• <i>Porre attenzione alla qualità edilizia e all'inserimento nel contesto paesistico</i></li><li>• <i>Coordinare a livello sovracomunale la progettazione e realizzazione di pontili, attracchi e approdi</i></li></ul>	<p>Garantire la valorizzazione del tessuto urbano consolidato, ivi compresi gli ambiti necessitanti di rigenerazione;</p> <p>Adeguamento ai dettami sovraordinati a tema di riduzione del consumo di suolo</p>	<p>Individuazione di normativa incentivale di dettaglio entro il Piano delle regole, utile a definire una premialità in corrispondenza di interventi edilizi di pregio sull'esistente;</p> <p>Efficientamento dei meccanismi normativi atti a garantire l'attivazione di ambiti a suolo libero, anche con ricorso a lotti funzionali;</p> <p>++ individuazione di aree verdi di frangia del tessuto storico, con funzione di cuscinetto verde naturalistico e paesaggistico;</p> <p>Riduzione del consumo di suolo in adeguamento al PTR in corrispondenza di aree sensibili dal punto di vista paesaggistico</p> <p>Concentrazione delle volumetrie di previsione degli ambiti di trasformazione in prossimità del TUC esistente;</p>
--	--	--

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

---

Dall'analisi sopra riportata si evince che vi è una sostanziale coerenza tra obiettivi di Piano e gli obiettivi del sistema territoriale dei Laghi.

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

---

**5.3 Verifica di coerenza con gli obiettivi del sistema territoriale della montagna**

La metodologia utilizzata per l'analisi di coerenza prevede un confronto a coppie tra gli obiettivi, mediante matrici a doppia entrata, in cui i gradi di interazione sono espressi qualitativamente attraverso le classi illustrate dalla tabella seguente. Nella colonna sinistra si individuano gli obiettivi del sistema territoriale regionale, nella colonna centrale viene valutata la coerenza degli obiettivi di Variante e riconducibili allo stralcio di tutti gli ambiti di trasformazione del documento di Piano, nella colonna destra vengono riassunte le principali azioni descrittive della valutazione.

Piena coerenza	<b>++</b>
Coerenza potenziale, incerta e/o parziale	<b>+</b>
Incoerenza potenziale, incerta e/o parziale	<b>-</b>
Incoerenza	<b>--</b>
Non pertinente	<b>0</b>

<b>SISTEMA TERRITORIALE DELLA MONTAGNA</b>		
<b>Obiettivi sistema territoriale</b>	<b>Coerenza Obiettivi Variante PGT</b>	<b>Azioni presenti nel PGT</b>

COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

DOCUMENTO DI PIANO

---

<b><i>ST2.1 Tutelare gli aspetti naturalistici e ambientali propri dell'ambiente montano</i></b>	Tutela degli aspetti naturalistici propri del territorio comunale	++	Si individuano gli areali a valenza paesaggistica (agricoli e boschivi) e i coni visuali rilevanti;  Integrazione nelle NTA del piano delle regole della procedura di progetto urbano;  Individuazione della rete ecologica comunale;  Riduzione del consumo di suolo in adeguamento al PTR in corrispondenza di aree sensibili dal punto di vista paesaggistico, con particolare riferimento agli ambiti PA01 e PA07;  Revisione della disciplina delle recinzioni in areale agricolo, su indicazione della Comunità Montana e della Provincia;
--	---	----	--

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

<p><b><i>ST2.2 Tutelare gli aspetti paesaggistici, culturali, architettonici ed identitari del territorio</i></b></p>	<p>Tutela degli aspetti paesaggistici, culturali, architettonici ed identitari del territorio locale</p>	<p align="center">++</p>	<p>Integrazione nelle NTA del piano delle regole della procedura di progetto urbano;</p> <p>individuazione di aree verdi di frangia del tessuto storico, con funzione di cuscinetto verde naturalistico e paesaggistico;</p> <p>Individuazione di normativa incentivale di dettaglio entro il Piano delle regole, utile a definire una premialità in corrispondenza di interventi edilizi di pregio sull'esistente;</p> <p>Verifica del perimetro effettivo dei nuclei di antica formazione, al fine di garantirne una efficiente normativa;</p>
<p><b><i>ST2.3 Garantire una pianificazione territoriale attenta alla difesa del suolo, all'assetto idrogeologico e alla gestione integrata dei rischi</i></b></p>	<p>Programmazione di interventi di difesa del suolo a livello locale</p>	<p align="center">++</p>	<p>Aggiornamento dello studio geologico;</p> <p>recepimento delle previsioni di laminazione del torrente Boesio;</p> <p>redazione dello "Studio comunale di gestione del rischio idraulico";</p>

COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

DOCUMENTO DI PIANO

---

<b><i>ST2.4 Promuovere uno sviluppo rurale e produttivo rispettoso dell'ambiente</i></b>	Valorizzazione del sistema della ruralità locale	++	Individuazione di differenti areali agricoli, a valenza produttiva e a valenza paesaggistica;  Riduzione del consumo di suolo in adeguamento al PTR in corrispondenza di aree sensibili dal punto di vista paesaggistico, con restituzione di areali al sistema agricolo;
<b><i>ST2.5 Valorizzare i caratteri del territorio a fini turistici, in una prospettiva di lungo periodo, senza pregiudicarne la qualità</i></b>	Garantire un mix funzionale anche riferito al sistema turistico	++	Incentivazione della funzione turistica nei tessuti del TUC  Valorizzazione del commercio di vicinato nel centro storico con efficientamento del sistema dei parcheggi  Individuazione puntuale entro limitati ambiti di trasformazione di ambiti atti a ospitare strutture di vendita, nel rispetto del sistema insediativo e paesaggistico

COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

DOCUMENTO DI PIANO

---

<b><i>ST2.6 Programmare gli interventi infrastrutturali e dell'offerta di trasporto pubblico con riguardo all'impatto sul paesaggio e sull'ambiente naturale e all'eventuale effetto insediativo</i></b>	Definizione di interventi infrastrutturali locali entro un'ottica di efficientamento delle reti e sostenibilità ambientale	++	Recepimento di previsioni infrastrutturali sovraordinate;  individuazione di un sistema di piste ciclabili di previsione, a completamento dell'esistente / di progetto
<b><i>ST2.7 Sostenere i comuni nell'individuazione delle diverse opportunità di finanziamento</i></b>	Attivazione di meccanismi normativi di efficientamento territoriale, anche con premialità	++	Individuazione di normativa incentivale di dettaglio entro il Piano delle regole, utile a definire una premialità in corrispondenza di interventi edilizi di pregio sull'esistente;  Verifica del perimetro effettivo dei nuclei di antica formazione, al fine di garantirne una efficiente normativa;

COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

DOCUMENTO DI PIANO

---

<p><b><i>ST2.8 Contenere il fenomeno dello spopolamento dei piccoli centri montani, attraverso misure volte alla permanenza della popolazione in questi territorio</i></b></p>	<p>Efficientare l'attrattività territoriale locale</p>	<p>++</p>	<p>Individuazione di normativa incentivale di dettaglio entro il Piano delle regole, utile a definire una premialità in corrispondenza di interventi edilizi di pregio sull'esistente;</p> <p>Verifica del perimetro effettivo dei nuclei di antica formazione, al fine di garantirne una efficiente normativa;</p> <p>individuazione di un sistema di piste ciclabili di previsione, a completamento dell'esistente / di progetto;</p> <p>Valorizzazione del commercio di vicinato nel centro storico con efficientamento del sistema dei parcheggi</p> <p>individuazione di aree verdi di frangia del tessuto storico, con funzione di cuscinetto verde naturalistico e paesaggistico;</p> <p>Incentivazione della funzione turistica nei tessuti del TUC</p>
--	--	-----------	---

COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

DOCUMENTO DI PIANO

---

<p><b>ST2.9</b> <i>Promuovere modalità innovative di fornitura dei servizi per i piccoli centri</i></p>	<p>Efficientare l'attrattività territoriale locale</p>	<p>++</p>	<p>Individuazione di normativa incentivale di dettaglio entro il Piano delle regole, utile a definire una premialità in corrispondenza di interventi edilizi di pregio sull'esistente;</p> <p>Verifica del perimetro effettivo dei nuclei di antica formazione, al fine di garantirne una efficiente normativa;</p> <p>individuazione di un sistema di piste ciclabili di previsione, a completamento dell'esistente / di progetto;</p> <p>Valorizzazione del commercio di vicinato nel centro storico con efficientamento del sistema dei parcheggi</p> <p>individuazione di aree verdi di frangia del tessuto storico, con funzione di cuscinetto verde naturalistico e paesaggistico;</p> <p>Incentivazione della funzione turistica nei tessuti del TUC</p>
---	--	-----------	---

COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

DOCUMENTO DI PIANO

---

<p><b><i>ST2.10 Promuovere un equilibrio nelle relazioni tra le diverse aree del Sistema Montano, che porti ad una crescita rispettosa delle caratteristiche specifiche delle aree</i></b></p>	<p>Efficientare l'attrattività territoriale locale</p>	<p>++</p>	<p>Individuazione di normativa incentivale di dettaglio entro il Piano delle regole, utile a definire una premialità in corrispondenza di interventi edilizi di pregio sull'esistente;</p> <p>Verifica del perimetro effettivo dei nuclei di antica formazione, al fine di garantirne una efficiente normativa;</p> <p>individuazione di un sistema di piste ciclabili di previsione, a completamento dell'esistente / di progetto;</p> <p>Valorizzazione del commercio di vicinato nel centro storico con efficientamento del sistema dei parcheggi</p> <p>individuazione di aree verdi di frangia del tessuto storico, con funzione di cuscinetto verde naturalistico e paesaggistico;</p> <p>Incentivazione della funzione turistica nei tessuti del TUC</p>
--	--	-----------	---

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

---

<b><i>ST2.11 Valorizzare la messa in rete dell'impiantistica per la pratica degli sport invernali e dei servizi che ne completano l'offerta</i></b>		<b>0</b>	
---	--	----------	--

COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

DOCUMENTO DI PIANO

<p><b>Uso del suolo:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Contenere la dispersione urbana: coerenza le esigenze di trasformazione con i trend demografici e le dinamiche territoriali in essere, impegnando solo aree direttamente legate ai ritmi effettivi del fabbisogno insediativo</i></li><li>• <i>Evitare la dispersione urbana</i></li><li>• <i>Limitare l'impermeabilizzazione del suolo</i></li><li>• <i>Limitare l'ulteriore espansione urbana nei fondovalle</i></li><li>• <i>Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio con conservazione degli elementi della tradizione</i></li><li>• <i>Conservare i varchi liberi nei fondovalle, per le eventuali future infrastrutture</i></li><li>• <i>Coordinare a livello sovra comunale l'individuazione di nuove aree produttive e di terziario/commercial e</i></li></ul>	<p>Garantire la valorizzazione del tessuto urbano consolidato, ivi compresi gli ambiti necessitanti di rigenerazione;</p> <p>Adeguamento ai dettami sovraordinati a tema di riduzione del consumo di suolo</p>	<p>++</p>	<p>Individuazione di normativa incentivale di dettaglio entro il Piano delle regole, utile a definire una premialità in corrispondenza di interventi edilizi di pregio sull'esistente;</p> <p>Efficientamento dei meccanismi normativi atti a garantire l'attivazione di ambiti a suolo libero, anche con ricorso a lotti funzionali;</p> <p>individuazione di aree verdi di frangia del tessuto storico, con funzione di cuscinetto verde naturalistico e paesaggistico;</p> <p>Riduzione del consumo di suolo in adeguamento al PTR in corrispondenza di aree sensibili dal punto di vista paesaggistico</p> <p>Concentrazione delle volumetrie di previsione degli ambiti di trasformazione in prossimità del TUC esistente;</p>
---	--	-----------	---

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

---

Dall'analisi sopra riportata si evince che vi è una sostanziale coerenza tra obiettivi di Piano e gli obiettivi del sistema territoriale della montagna;

## COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

### DOCUMENTO DI PIANO

---

#### 5.4 Verifica di coerenza con l'obiettivo prioritario di interesse regionale del PTR "Laminazione del torrente Boesio".

Il territorio comunale di Cuveglio (VA) è interessato dalla previsione di un'area di laminazione delle piene del torrente Boesio inserita nel Piano Territoriale Regionale (PTR) come infrastruttura per la difesa del suolo. Tale previsione del PTR ha come progetto di riferimento il progetto preliminare della Comunità Montana Valli del Verbano del febbraio 2016.

Intervento	Progetto di riferimento	Vincoli operanti	Vincolo conformativo della proprietà (art. 20 comma 5 l.r. 12/2005)	Comuni interessati
Interventi di laminazione e regimazione idraulica torrente Boesio	Progetto preliminare Comunità Montana Valli del Verbano - febbraio 2016.	PGRA – ARS RL15 – da Laverno Mombello a Brenta – Torrente Boesio - Codice misura ITN008-LO-053	Si	Cittiglio, Casalzuigno, Cuveglio, Azzio, Gemonio, Cuvio

Si specifica che tale intervento, come riportato entro gli elaborati della componente geologica, è localizzato solo marginalmente entro il Comune di Cuveglio, entro cui interessa puntualmente esclusivamente un areale agro-boschivo.

Non è interessato dunque alcun ambito urbanizzato od urbanizzabile, ivi compresi gli ambiti di trasformazione e gli ambiti del tessuto urbano consolidato.

Tuttavia, al fine di rispondere alla verifica di coerenza con tale obiettivo prioritario si conduce come di seguito specifica verifica a partire dagli obiettivi di Piano e relative azioni attese ritenute pertinenti, sempre secondo la seguente valutazione:

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

---

Piena coerenza	<b>++</b>
Coerenza potenziale, incerta e/o parziale	<b>+</b>
Incoerenza potenziale, incerta e/o parziale	<b>-</b>
Incoerenza	<b>--</b>
Non pertinente	<b>0</b>

<b>Obiettivi di PGT</b>	<b>Azioni di PGT</b>	<b>Coerenza con l'obiettivo prioritario regionale "laminazione del Torrente Boesio"</b>
-------------------------	----------------------	---

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

---

<p>Efficientare il paesaggio a livello locale</p>	<p>Si individuano gli areali a valenza paesaggistica (agricoli e boschivi) e i coni visuali rilevanti;</p> <p>Integrazione nelle NTA del piano delle regole della procedura di progetto urbano;</p>	<p><b>+</b></p> <p>La riconoscibilità territoriale degli areali paesaggistici garantisce che l'area interessata dal progetto, puntualmente localizzata entro il Comune, risulti in corrispondenza di areali agro-boschivi, senza previsioni edificatorie.</p>
<p>Garantire la valorizzazione del tessuto urbano consolidato, ivi compresi gli ambiti necessitanti di rigenerazione</p>	<p>Individuazione di normativa incentivale di dettaglio entro il Piano delle regole, utile a definire una premialità in corrispondenza di interventi edilizi di pregio sull'esistente;</p> <p>Efficientamento dei meccanismi normativi atti a garantire l'attivazione di ambiti a suolo libero, anche con ricorso a lotti funzionali;</p> <p>individuazione di aree verdi di frangia del tessuto storico, con funzione di cuscinetto verde naturalistico e paesaggistico;</p>	<p><b>0</b></p> <p>La localizzazione dell'opera non interferisce con il sistema del tessuto urbano consolidato, essendo localizzata in prossimità del confine comunale, in corrispondenza di areali agro-boschivi, senza previsioni edificatorie.</p>

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

---

<p>Tutela delle risorse naturali locali e loro valorizzazione, con riferimento alle specifiche peculiarità naturalistico – paesaggistiche locali</p>	<p>Si individuano gli areali a valenza paesaggistica (agricoli e boschivi) e i coni visuali rilevanti;</p> <p>individuazione di un sistema di piste ciclabili di previsione, a completamento dell'esistente / di progetto;</p> <p>redazione della carta della qualità dei suoli;</p> <p>Riduzione del consumo di suolo in adeguamento al PTR in corrispondenza di aree sensibili dal punto di vista paesaggistico</p> <p>Concentrazione delle volumetrie di previsione degli ambiti di trasformazione in prossimità del TUC esistente;</p>	<p><b>+</b></p> <p>La riconoscibilità territoriale degli areali paesaggistici garantisce che l'area interessata dal progetto, puntualmente localizzata entro il Comune, risulti in corrispondenza di areali agro-boschivi, senza previsioni edificatorie.</p>
--	--	---

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

---

<p>Preservare il sistema idrico comunale e l'ecosistema entro cui si colloca</p>	<p>Ridurre gli ambiti di trasformazione anche in funzione della presenza di corsi d'acqua</p> <p>Ridurre il carico antropico conseguente anche in funzione della presenza di corsi d'acqua</p>	<p><b>+</b></p> <p>La localizzazione dell'opera non interferisce con gli ambiti di trasformazione, essendo localizzata in prossimità del confine con il contermine comune di Cuvio, in corrispondenza di areali agro-boschivi, senza previsioni edificatorie. Tuttavia la riduzione degli stessi concorre entro un'ottica diffusa, alla riduzione della pressione antropica sui corsi d'acqua dell'intorno territoriale.</p>
--	--	--

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

---

<p>Garantire un mix funzionale anche riferito al sistema turistico</p>	<p>Incentivazione della funzione turistica nei tessuti del TUC</p> <p>Valorizzazione del commercio di vicinato nel centro storico con efficientamento del sistema dei parcheggi</p> <p>Individuazione puntuale entro limitati ambiti di trasformazione di ambiti atti a ospitare strutture di vendita, nel rispetto del sistema insediativo e paesaggistico</p>	<p><b>O</b></p> <p>La localizzazione dell'opera non interferisce con il sistema del tessuto urbano consolidato, essendo localizzata in prossimità del confine comunale, in corrispondenza di areali agro-boschivi, senza previsioni edificatorie.</p>
--	---	---

COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

DOCUMENTO DI PIANO

---

<p>Garantire la valorizzazione del tessuto urbano consolidato, ivi compresi gli ambiti necessitanti di rigenerazione;</p> <p>Adeguamento ai dettami sovraordinati a tema di riduzione del consumo di suolo</p>	<p>Individuazione di normativa incentivale di dettaglio entro il Piano delle regole, utile a definire una premialità in corrispondenza di interventi edilizi di pregio sull'esistente;</p> <p>Efficientamento dei meccanismi normativi atti a garantire l'attivazione di ambiti a suolo libero, anche con ricorso a lotti funzionali;</p> <p>individuazione di aree verdi di frangia del tessuto storico, con funzione di cuscinetto verde naturalistico e paesaggistico;</p> <p>Riduzione del consumo di suolo in adeguamento al PTR in corrispondenza di aree sensibili dal punto di vista paesaggistico</p> <p>Concentrazione delle volumetrie di previsione degli ambiti di trasformazione in prossimità del TUC esistente;</p>	<p>+</p> <p>La localizzazione dell'opera non interferisce con gli ambiti di trasformazione e il TUC, essendo localizzata in prossimità del confine con il contermine comune di Cuvio, in corrispondenza di areali agro-boschivi, senza previsioni edificatorie. Tuttavia la riduzione degli stessi concorre entro un'ottica diffusa, alla riduzione della pressione antropica sui corsi d'acqua dell'intorno territoriale.</p>
--	---	--

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

---

<p>Tutela degli aspetti naturalistici propri del territorio comunale</p>	<p>Si individuano gli areali a valenza paesaggistica (agricoli e boschivi) e i coni visuali rilevanti;</p> <p>Integrazione nelle NTA del piano delle regole della procedura di progetto urbano;</p> <p>Individuazione della rete ecologica comunale;</p> <p>Revisione della disciplina delle recinzioni in areale agricolo, su indicazione della Comunità Montana e della Provincia;</p>	<p><b>+</b></p> <p>La valorizzazione territoriale degli areali paesaggistici garantisce che l'area interessata dal progetto, puntualmente localizzata entro il Comune, risulti in corrispondenza di areali agro-boschivi, senza previsioni edificatorie.</p>
--	--	--

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

---

<p>Tutela degli aspetti paesaggistici, culturali, architettonici ed identitari del territorio locale</p>	<p>Integrazione nelle NTA del piano delle regole della procedura di progetto urbano;</p> <p>individuazione di aree verdi di frangia del tessuto storico, con funzione di cuscinetto verde naturalistico e paesaggistico;</p> <p>Individuazione di normativa incentivale di dettaglio entro il Piano delle regole, utile a definire una premialità in corrispondenza di interventi edilizi di pregio sull'esistente;</p> <p>Verifica del perimetro effettivo dei nuclei di antica formazione, al fine di garantirne una efficiente normativa;</p>	<p><b>0</b></p> <p>La localizzazione dell'opera non interferisce con il sistema del tessuto urbano consolidato, essendo localizzata in prossimità del confine comunale, in corrispondenza di areali agroboschivi, senza previsioni edificatorie.</p>
<p>Programmazione di interventi di difesa del suolo a livello locale</p>	<p>Aggiornamento dello studio geologico;</p> <p>recepimento delle previsioni di laminazione del torrente Boesio;</p> <p>redazione dello "Studio comunale di gestione del rischio idraulico";</p>	<p><b>++</b></p> <p>L'aggiornamento e il recepimento di tali strumenti concorre ad efficientare il quadro geologico entro cui l'opera si configura.</p>

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

---

<p>Valorizzazione del sistema della ruralità locale</p>	<p>Individuazione di differenti areali agricoli, a valenza produttiva e a valenza paesaggistica;</p> <p>Riduzione del consumo di suolo in adeguamento al PTR in corrispondenza di aree sensibili dal punto di vista paesaggistico, con restituzione di areali al sistema agricolo;</p>	<p><b>+</b></p> <p>La valorizzazione territoriale degli areali paesaggistici garantisce che l'area interessata dal progetto, puntualmente localizzata entro il Comune, risulti in corrispondenza di areali agro-boschivi, senza previsioni edificatorie.</p>
<p>Garantire un mix funzionale anche riferito al sistema turistico</p>	<p>Incentivazione della funzione turistica nei tessuti del TUC</p> <p>Valorizzazione del commercio di vicinato nel centro storico con efficientamento del sistema dei parcheggi</p> <p>Individuazione puntuale entro limitati ambiti di trasformazione di ambiti atti a ospitare strutture di vendita, nel rispetto del sistema insediativo e paesaggistico</p>	<p><b>0</b></p> <p>La localizzazione dell'opera non interferisce con il sistema del tessuto urbano consolidato, essendo localizzata in prossimità del confine comunale, in corrispondenza di areali agro-boschivi, senza previsioni edificatorie.</p>

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

---

<p>Definizione di interventi infrastrutturali locali entro un'ottica di efficientamento delle reti e sostenibilità ambientale</p>	<p>Recepimento di previsioni infrastrutturali sovraordinate; individuazione di un sistema di piste ciclabili di previsione, a completamento dell'esistente / di progetto</p>	<p><b>0</b> La localizzazione dell'opera non interferisce con il sistema del tessuto urbano consolidato, essendo localizzata in prossimità del confine comunale, in corrispondenza di areali agroboschivi, senza previsioni edificatorie.</p>
<p>Attivazione di meccanismi normativi di efficientamento territoriale, anche con premialità</p>	<p>Individuazione di normativa incentivale di dettaglio entro il Piano delle regole, utile a definire una premialità in corrispondenza di interventi edilizi di pregio sull'esistente; Verifica del perimetro effettivo dei nuclei di antica formazione, al fine di garantirne una efficiente normativa;</p>	<p><b>0</b> La localizzazione dell'opera non interferisce con il sistema del tessuto urbano consolidato, essendo localizzata in prossimità del confine comunale, in corrispondenza di areali agroboschivi, senza previsioni edificatorie.</p>

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

---

<p>Efficientare l'attrattività territoriale locale</p>	<p>Individuazione di normativa incentivale di dettaglio entro il Piano delle regole, utile a definire una premialità in corrispondenza di interventi edilizi di pregio sull'esistente;</p> <p>Verifica del perimetro effettivo dei nuclei di antica formazione, al fine di garantirne una efficiente normativa;</p> <p>individuazione di un sistema di piste ciclabili di previsione, a completamento dell'esistente / di progetto;</p> <p>Valorizzazione del commercio di vicinato nel centro storico con efficientamento del sistema dei parcheggi</p> <p>individuazione di aree verdi di frangia del tessuto storico, con funzione di cuscinetto verde naturalistico e paesaggistico;</p> <p>Incentivazione della funzione turistica nei tessuti del TUC</p>	<p><b>0</b></p> <p>La localizzazione dell'opera non interferisce con il sistema del tessuto urbano consolidato, essendo localizzata in prossimità del confine comunale, in corrispondenza di areali agroboschivi, senza previsioni edificatorie.</p>
--	---	--

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

---

Complessivamente si ravvisa una generale coerenza degli obiettivi di PGT con l'obiettivo prioritario di interesse regionale "laminazione del torrente Boesio".

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

---

**5.5 Verifica criteri tutela del sistema rurale e valori ambientali e paesaggistici PTR**

## COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

### DOCUMENTO DI PIANO

- 
- |   |   |
|---|---|
| D | - ogni nuova previsione di trasformazione del suolo agricolo deve tendere a un bilancio ecologico del suolo pari a zero, come definito dalla lettera d) comma 1 art. 2 della l.r. 31/2014;  |
| D | - a parità di bilancio ecologico del suolo, devono essere evitati consumi di suolo che inducono perdita significativa di elementi di qualità del sistema multifunzionale rurale e del sistema ambientale;   |
| I | - il bilancio ecologico del suolo, deve tendere a zero anche per tutte le aree libere con caratteristiche di naturalità, pur se di scarso valore agronomico;  |
| D | - è necessario preservare i residui elementi di connettività ambientale del territorio, e partecipare alla strutturazione della rete ecologica locale;  |
| D | - devono essere evitati processi di consumo di suolo che pregiudichino la continuità e la connessione interpodereale del tessuto rurale, in particolare deve essere assicurata l'integrità degli ambiti agricoli strategici e delle aree agricole dei parchi;   |
| D | - devono essere evitati processi di consumo di suolo che pregiudichino la continuità e la connessione del sistema ambientale, in particolare deve essere assicurata l'integrità degli ambiti di valore ecologico-ambientale, quali per esempio i corridoi di collegamento tra zone umide, tra SIC, ZPS, ZSC, tra aree protette, tra aree prioritarie per la biodiversità, anche in riferimento alle tavv. 02.A2 e 05.D2 del PTR integrato ai sensi della l.r. 31/14;  |
| I | - devono essere il più possibile evitati processi di consumo di suolo che pregiudichino la funzionalità fluviale e dell'ambiente perifluviale anche oltre la fascia di rispetto prevista per legge, o che possano pregiudicare la realizzazione di sistemi naturali di ritenzione delle acque per la riduzione del rischio idraulico;   |
| D | - l'eventuale consumo di aree agricole interstiziali o frammentate, a parità di suolo libero, è preferibile all'erosione e frammentazione di sistemi compatti e continui dell'agricoltura.  |
| I | - nei sistemi territoriali agricoli di montagna, della collina e delle zone svantaggiate, i suoli agricoli devono essere salvaguardati in rapporto alla specifica funzione di protezione del suolo e di regimazione delle acque (sistemazioni agrarie di montagna, terrazzamenti, compluvi rurali, ecc...), di mantenimento e di valorizzazione della biodiversità (patrimonio silvo-forestale, alpeggi e pascoli d'alta quota, castagneti da frutto e altre coltivazioni forestali, ecc.), di conservazione degli elementi del paesaggio rurale (manufatti, tipologie costruttive, regole insediative e rapporto con il sistema rurale agricolo, funzione paesaggistica degli insediamenti rurali, ecc...), di promozione dei prodotti locali e della fruizione turistica; |
| D | - nei sistemi territoriali dell'agricoltura professionale, i suoli agricoli devono essere salvaguardati non solo in rapporto alla loro capacità produttiva, ma anche al livello e alla qualità dell'infrastrutturazione rurale (reticolo e manufatti idrici, viabilità interpodereale, insediamenti rurali produttivi), al loro rapporto con il sistema della regimazione e della tutela dalla qualità delle acque di pianura e alla capacità di strutturare il paesaggio agrario (siepi, filari, insediamenti rurali, manufatti di valore, ecc.);  |
| D | - nei sistemi rurali periurbani (qui intesi nella loro accezione territoriale), i suoli agricoli devono essere salvaguardati per il ruolo ambientale e paesaggistico che svolgono, anche se di scala locale (capacità di regolazione del microclima locale, contributo all'abbattimento di inquinanti, effetto tampone rispetto ad ulteriori effetti emissivi, funzione connettiva dei residui sistemi rurali e ambientali, capacità rigenerativa dei paesaggi e delle popolazioni insediate), per il loro valore economico (attività agricole di prossimità in areali ad alta accessibilità e con alte densità di popolazione), sociale (attività didattiche, sociali e di presidio del territorio non edificato).   |

## COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

### DOCUMENTO DI PIANO

- I - privilegiare la non trasformabilità dei terreni agricoli che hanno beneficiato delle misure del Piano di Sviluppo Rurale;
- D - privilegiare la non trasformabilità dei suoli agricoli con valore agro-forestale alto o moderato, come definito dai criteri del PTR per la redazione della carta di Consumo del suolo, limitando, al contempo, la marginalizzazione dei suoli agricoli con valore agro-forestale basso;
- I - prevedere il rispetto del principio di reciprocità tra attività agricole e funzioni urbane garantendo, per le funzioni urbane di nuovo insediamento potenzialmente interferenti con gli insediamenti rurali preesistenti, le medesime limitazioni o fasce di rispetto a cui sono soggette le attività agricole di nuovo insediamento nei confronti delle attività urbane preesistenti;
- D - limitare la frammentazione del territorio rurale connessa a trasformazioni insediative e infrastrutturali, con particolare riguardo alle aree a maggior produttività o connesse a produzioni tipiche, DOP, IGT, DOC, DOCP e SGT e alle produzioni biologiche;
- D - agevolare il recupero del patrimonio edilizio storico e di testimonianza della cultura e tradizione locale, anche attraverso norme volte a disincentivare gli interventi di nuova costruzione rispetto a quelli di recupero e a individuare le funzioni ammissibili nel patrimonio edilizio esistente in ragione delle caratteristiche degli immobili;
- D - promuovere il riutilizzo o la demolizione degli immobili dismessi e/o la demolizione delle opere edilizie valutate come incongrue (ai sensi della delibera di giunta redatta in conformità del comma 9 dell'art.4 della l.r.31/14) che possono costituire elementi di degrado, disciplinando con attenzione la riqualificazione/permeabilizzazione dei suoli recuperati a seguito della demolizione delle opere/volumi incongrui, anche in considerazione del progetto di rete ecologica/rete verde comunale;
- D - salvaguardare gli elementi tradizionali del paesaggio aperto (manufatti, filari, rogge, orditure tradizionali, muretti a secco, terrazzamenti...) connessi alle locali pratiche agricole e alle produzioni tipiche;
- D - coordinare, in particolare attraverso gli strumenti della rete ecologica comunale e della rete verde comunale, le azioni di ricomposizione ecosistemica del territorio rurale assegnando specifica funzione ecologica e di connettività a corsi d'acqua, zone umide, macchie boscate ed elementi vegetazionali lineari;
- D - individuare i corridoi ecologici e un sistema organico del verde (pubblico e privato) di connessione tra il territorio rurale ed edificato, verificando i rapporti di frangia e disincentivando la frammentazione del territorio urbanizzato;
- D - salvaguardare i varchi tra gli insediamenti esistenti, e previsti, con fasce di vegetazione arborea e arbustiva tali da garantire il contenimento dei processi conurbativi e interconnettere le aree libere, anche residuali, sia private che pubbliche, all'interno del territorio urbanizzato in modo da valorizzare il sistema verde anche in ambito urbano;
- D - progettare parchi e giardini secondo criteri naturalistici e multifunzionali (diversificazione degli ambienti, riduzione degli elementi artificiali, realizzazione di recinzioni costituite da specie arbustive possibilmente edule, realizzazione di sistemi naturali di ritenzione delle acque);
- I - prevedere che le aree di compensazione degli impatti, siano realizzate prioritariamente in funzione del completamento del progetto della rete ecologica e della gestione sostenibile delle acque;
- I - valorizzare in senso ecologico le fasce contermini ai principali corridoi della mobilità e tecnologici, eventualmente prevedendo barriere antirumore a valenza multipla;
- D - incentivare e prevedere, in base anche alle caratteristiche paesaggistiche e a compensazione di consumo suolo libero, il mantenimento e la realizzazione di macchie, radure, aree boscate, zone umide, l'impianto di filari, siepi ai margini dei campi e lungo i confini poderali, in un'opera di ricucitura del sistema del verde, di ricostruzione del paesaggio e di eventuale mascheramento di elementi impattanti dal punto di vista paesaggistico;

Diritti riservati – Vietata la riproduzione non autorizzata

## COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

### DOCUMENTO DI PIANO

---

- |   |  |
|---|--|
| I | - prevedere l'impianto di alberi e siepi lungo le strade e/o in corrispondenza di piste ciclabili, con particolare attenzione all'impianto di specie autoctone e caduche in modo da permettere l'ombreggiamento estivo e l'irraggiamento invernale;  |
| I | - progettare e realizzare progetti di valorizzazione dei territori connessi a principali corsi d'acqua (naturali ma anche artificiali quali canali di bonifica) con finalità ricreativa e fruitiva e interventi di ripristino, mantenimento e ampliamento dei caratteri costitutivi dei corsi d'acqua;   |
| I | - integrare il sistema di regole e tutele per i corsi d'acqua nel progetto di valorizzazione paesaggistica e di realizzazione della rete ecologica locale;   |
| D | - evitare la pressione antropica sui corsi d'acqua, salvaguardando lanche, sorgenti, habitat ripariali e piccole rotture spondali frutto della dinamica del corso d'acqua ed escludendo intubazioni e cementificazioni degli alvei e delle sponde sia in ambito urbano, ove è frequente la "cancellazione" dei segni d'acqua, sia in ambito rurale ove spesso si assiste alla regimentazione dei corpi idrici;   |
| D | - definire, sia negli ambiti urbanizzati o urbanizzabili che nelle aree agricole, regole di accostamento delle edificazioni e delle urbanizzazioni al corso d'acqua evitando l'urbanizzazione in aree peri-fluviali e peri lacuali, volte ad assicurare l'assenza di condizioni di rischio, a tutelare la morfologia naturale del corso d'acqua e del contesto, ed evitare la banalizzazione del corso d'acqua e, anzi, a valorizzare la sua presenza in termini paesaggistici ed ecosistemici;  |
| D | - assumere nella programmazione e nella valorizzazione del territorio le tutele geologiche e idrogeologiche definite sia a livello locale (dalla componente geologica, idrogeologica e sismica dei PGT),<br><br>che a livello sovralocale (dalle fasce fluviali indicate dal Piano di Assetto Idrogeologico, in caso di sistemi fluviali afferenti al Po, alle fasce di pulizia idraulica definite dalla legislazione vigente o dai piani dei Consorzi di bonifica) conservando e ripristinando gli spazi naturali e assicurando la coerenza fra tali tutele e gli usi del territorio; |
| I | - recuperare le aree di cava a fini agricoli, naturalistici e paesistici, oltre che ricreativi e fruitivi.   |

## 5.6 Verifica criteri insediativi PTR

D	- considerare e rappresentare negli elaborati del PGT le limitazioni d'uso del territorio derivanti dal livello qualitativo delle matrici ambientali (suolo, sottosuolo e acque sotterranee) in relazione allo stato di potenziale contaminazione, di rischio sanitario-ambientale rilevato e al livello di bonifica raggiunto nel sito;
I	- riferire le scelte di trasformazione anche alla pianificazione di livello sovracomunale, innescando un processo di condivisione delle scelte e di perequazione dei vantaggi e delle eventuali ricadute negative delle trasformazioni stesse. Ciò significa verificare correttamente, e in una logica intercomunale di Ato o di insiemi di comuni appartenenti al medesimo Ato, le dinamiche territoriali nella definizione delle esigenze di trasformazione valorizzando le occasioni di partecipazione istituzionale previste nella procedura di Vas o attivando specifici percorsi di pianificazione intercomunale;
D	- rigenerare il patrimonio edilizio storico sottoutilizzato (o inutilizzato) e i centri storici in generale, per accogliere parte del fabbisogno insediativo che altrimenti si localizzerebbe su suolo libero;
D	- definire il disegno delle trasformazioni in armonia con il tessuto presente, compattando le forme urbane, limitando conurbazioni e saldature fra nuclei, mantenendo i varchi insediativi, contenendo la frammentazione, riqualificando vuoti, frange e margini urbani e definendo un corretto rapporto fra aree verdi e aree edificabili e fra aree impermeabili, permeabili ed elementi vegetazionali;
D	- attuare interventi di mitigazione e compensazione adeguati alla struttura territoriale sulla quale si interviene, prioritariamente volti alla compensazione effettiva della perdita di naturalità, delle funzioni ambientali del suolo (valore ecologico, capacità di stoccaggio di carbonio organico, fertilità, permeabilità...) e di connettività connessa alla trasformazione e inseriti all'interno di uno schema generale di qualificazione del sistema del verde;
I	- verificare la coerenza fra le potenzialità e l'efficienza delle reti esistenti (in particolare fognarie e di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche) e i servizi esistenti e le nuove previsioni di insediamento;
I	- considerare gli impatti (sulla qualità dell'aria, sul clima acustico, sulla mobilità, sul paesaggio, sul sistema rurale, sul sistema naturale, ecc.) generati dalle nuove trasformazioni rispetto sul contesto, ma anche gli impatti derivanti alle nuove trasformazioni dal contesto e dalle funzioni preesistenti. Considerare dunque la presenza di sorgenti di rumore, di rischio, di emissioni olfattive, ecc. nel definire la localizzazione di nuove trasformazioni;
D	- rifunionalizzare e recuperare negli ambiti consolidati sia i nuclei di interesse storico che le aree degradate e dismesse perfezionandone, mediante opportune scelte progettuali, il potenziale ruolo di faiatrici di ricomposizione e qualificazione del territorio;
D	- armonizzare le trasformazioni con i segni territoriali preesistenti e con le caratteristiche morfologiche e paesaggistiche dei luoghi. In particolare le nuove previsioni infrastrutturali, comportanti inevitabilmente consumo di suolo, siano progettate in modo da minimizzare la frammentazione del territorio rurale e naturale e l'interferenza con il reticolo irriguo;
D	- garantire un adeguato livello di accessibilità in funzione della tipologia e della strategicità delle funzioni da insediare, e viceversa prevedere funzioni strategiche (interventi logistici e insediamenti commerciale, per lo sport e il tempo libero a forte capacità attrattiva) in luoghi ad alta accessibilità pubblica, meglio se di tipo ferroviario, concentrando prioritariamente in corrispondenza delle stazioni di trasporto

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

---

**D**

collettivo, gli ambiti di trasformazione, così da costituire nuclei ad alta densità e caratterizzati da usi del suolo misti, che riducano il bisogno di spostamenti aggiuntivi;  
- incentivare l'integrazione tra le diverse forme di mobilità.

Nel complesso si constata che la riduzione del consumo di suolo, operata secondo le soglie regionali, è stata condotta secondo i criteri di:

- Stralcio di ambiti ritenuti non sostenibili, quali ad esempio l'ambito di trasformazione PAC;
- Riduzione areale proporzionale degli ambiti di trasformazione riproposti, al cui quota restituita ad ambito agricolo risulta più esterna rispetto all'urbanizzato, e dunque più a diretto contatto con gli areali agro-naturali esistenti;
  - Il nuovo ambito di trasformazione PA11 viene individuato in adiacenza ad un ambito costituito da lotti edificati con elevata valenza ambientale (areale paesistico-ambientale);

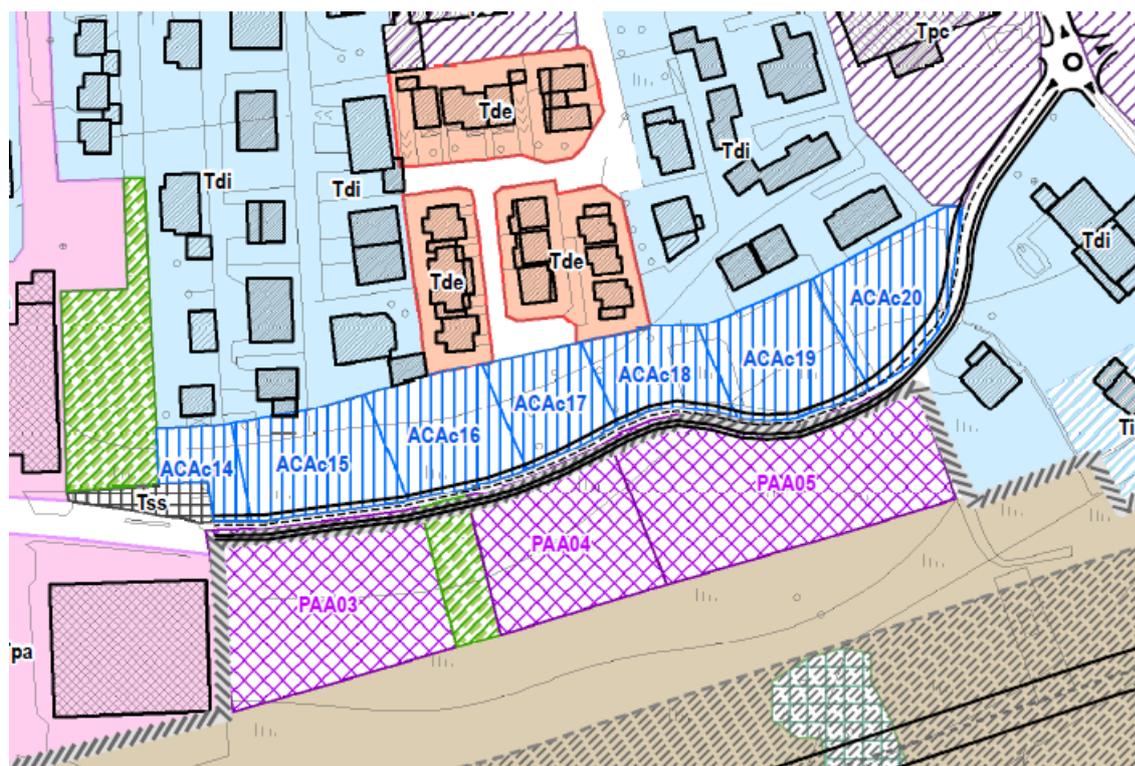
---

## 6 Il Documento di Piano del PGT

---

### 6.1 Le modifiche intercorse:

Variante PGT 2011 (BURL 31/08/2011)



**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

---

Rettifica PGT 2016:



Variante puntuale n.2 via Aldo Moro 2019 (BURL 26/06/2019):

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

---



## 6.2 Obiettivi Documento di Piano previgente:

- 1) CONSUMO DI SUOLO evitare consumi ingiustificati di suolo, con rigorosa tutela e preservazione del territorio agro-naturale, anche mediante la previsione di areali differenziati per boschi ed unità di paesaggio agro-naturale;
- 2) COESIONE SOCIALE favorire la coesione sociale mediante la preservazione dei caratteri del corpo sociale e l'innalzamento dell'offerta di prestazioni di servizio pubblico e la disponibilità di dotazioni territoriali, chiamando i promotori delle trasformazioni a partecipare a tale politica;
- 3) PAESAGGIO a. favorire il recupero della qualità paesaggistica mediante la tecnica delle isopercettive, il ricorso al progetto urbano ed all'incentivazione, per innalzare – specie nel paesaggio urbano – la qualità dei manufatti e per favorire la riconversione di talune attività produttive incongrue; b. fare ricorso a regole di tutela particolarmente rigide e non derogabili per assicurare la salvaguardia integrale degli areali ad elevata valenza paesaggistico-ambientale;
- 4) TRASFORMAZIONI circoscrivere sviluppo edificatorio incrementale principalmente entro il perimetro dei 'tessuti consolidati', consentendo l'edificazione su talune (non su tutte) le aree qualificate nell'ambito della VAS come 'interstiziali' o 'di frangia';

## COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

### DOCUMENTO DI PIANO

---

- 5) PIANI ATTUATIVI e PII:** limitare l'espansione (con identificazione di 'distretti della trasformazione', graficamente identificati nelle allegate tavole, con indici rigidi e non negoziabili; determinazione biennale del numero di piani attuativi validamente esaminabili; vincolo procedurale di previo progetto urbano e piano attuativo con contenuti identificati puntualmente dal PdR) ad un ristretto novero di lottizzazioni e ad un solo programma integrato di intervento, estendendo tuttavia ad un numero più ampio di interventi il regime del permesso di costruire convenzionato (previo progetto urbano), facendone lo strumento attraverso cui esprimere il ruolo di regia che l'amministrazione intende mantenere; limitazione delle previsioni di piani attuativi a due ambiti residenziali extra consolidato a conferma di indicazioni di PGT, a una area extraconsolidato residenziale prevista ex novo dal PGT, a tre macro-aree (frazionate all'interno) a destinazione artigianale-produttivo già previste dal PRG, previsione di un distributore di carburanti (ecologici), a un solo PII, funzionale unicamente a porre argine alla eventuale dimissione della Torcitura;
- 6) COMMERCIO** favorire il rafforzamento e l'allargamento della rete del commercio di vicinato e dei pubblici esercizi, in quanto fondamentali presidi pro-coesivi;
- 7) SENTIERISTICA** favorire l'estensione della viabilità agro-silvo-pastorale (rete dei sentieri), al fine di rafforzare la fruizione del territorio da parte dei residenti e, con ciò, il vincolo identitario e la consapevolezza di luogo;
- 7) VIABILITÀ** aprire il dibattito – su basi oggettive, con metodo partecipativo e mettendo in raccordo la scala

## COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

### DOCUMENTO DI PIANO

---

comunale con altri livelli amministrativi – circa le soluzioni viabilistiche sovracomunali atte al superamento dell'attuale situazione che vede il tessuto storico sottoposto ad un insostenibile attraversamento veicolare (fatto anche di mezzi pesanti), con conseguente penalizzazione del ruolo di luogo di aggregazione del centro municipale, ove pure sono disposte le principali strutture che compongono l'armatura urbana; rafforzamento della mobilità pedonale;

- 8) **IDENTITÀ VALCUVIANA** rafforzare il raccordo con i comuni della Valcuvia, aderendo ad un accordo di pianificazione che preveda la co-pianificazione dell'area ricompresa nelle isopercettive di pendio e fondo valle e forme di raccordo anche nella successiva fase di attuazione dell'attività edilizia e porre argine, mediante azioni coordinate alla sempre più marcata saldatura con Cuvio, evitando che la variante alla SS 394 divenga vettore di nuovo consumo di suolo e diverga occasione di mero attraversamento rapido del fondo valle in carenza di contatti con luoghi identitari;
- 9) **RAFFORZAMENTO DELLE IDENTITÀ DISTINTE (ANCHE SE COMPLEMENTARI) DI CUVEGLIO, CAVONA E VERGOBBIO** anche mediante una equilibrata distribuzione degli insediamenti incrementali e, soprattutto, delle nuove dotazioni territoriali e del ruolo centrale (POLO attrattore) di Cuviglio rispetto agli altri comuni della media Valcuvia;
- 9) **RAFFORZAMENTO DEL TESSUTO PRODUTTIVO** entro una prospettiva di ecostenibilità (che connota anche la previsione di un distributore di carburanti ecologici (GPL, metano), con incentivi alla formazione di aree produttive

ecologicamente attrezzate, anche mediante dispositivi di perequazione territoriale (su cui si sofferma il piano delle regole).

### **6.3 Obiettivi Documento di Piano 2020:**

La Variante PGT 2020, che definisce un nuovo documento di Piano, oltre a Variante puntuale del Piano delle Regole e Piano dei Servizi, ridefinisce gli obiettivi come di seguito:

1. Riduzione consumo di suolo: in adeguamento al PTR gli ambiti di trasformazione a suolo libero verranno ridotti secondo la soglia di riduzione provinciale, ponendo attenzione alla continuità degli areali agro-naturali diffusi; coerenza demografica rispetto alle necessità territoriali rilevate;
2. Previsioni di trasformazione a soglia "zero" del consumo di suolo: ogni nuova previsione deve tendere a un bilancio ecologico del suolo pari a zero;
3. Rigenerazione urbana: verificare la presenza di aree ed edifici della rigenerazione urbana e territoriale;
4. Coesione sociale: favorire la coesione sociale mediante la preservazione dei caratteri del corpo sociale e l'innalzamento dell'offerta di prestazioni di servizio pubblico e la disponibilità di dotazioni territoriali, chiamando i promotori delle trasformazioni a partecipare a tale politica;
5. Innalzamento della qualità paesaggistica: favorire l'innalzamento e il recupero della qualità paesaggistica mediante la tecnica delle isopercettive, il ricorso al progetto urbano ed all'incentivazione, per innalzare – specie nel paesaggio urbano – la qualità dei manufatti;
6. Viabilità: efficientare la viabilità sovracomunale e comunale, ivi compresa la rete sentieristica comunale, in funzione dell'ottimizzazione dell'accessibilità dei tessuti e degli areali entro il territorio;
7. Semplificazione normativa: Prevedere la semplificazione normativa nell'attuazione delle previsioni degli atti di Piano, nell'ottica dell'efficientamento dello strumento urbanistico;

#### **6.4 Stato di attuazione PGT previgente:**

Il Documento di Piano del PGT previgente risulta non attuato entro la totalità delle previsioni insediative indicate.

Si constata che in corrispondenza degli ambiti di trasformazione PAA6, PA9, PA10 risulta realizzato il tratto infrastrutturale previsto quale dotazione territoriale. Tuttavia non risultano convenzioni in essere.

In relazione al PA06 del documento di Piano, non attuato, con la variante PGT 2020 viene individuato quale ambito 09\* assoggettato a permesso di costruire convenzionato: la riduzione volumetrica attesa, nonché la riduzione in termini di superficie edificabile attesa, come proposta dalla Variante PGT adottata, è coerente con i dettami normativi del PTR di Regione Lombardia a tema di riduzione del consumo di suolo e di coerenza demografica, così come prescrittivamente ribadito dalla Provincia di Varese entro il parere di compatibilità espresso, al fine di adeguare lo strumento urbanistico vigente al PTR medesimo, integrato ai sensi della l.r. n. 31 del 2014. Tale obiettivo prioritario è stato espresso sin dall'avvio del procedimento, e ha riguardato tutti gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano.

Il successivo passaggio dell'area oggetto di osservazione, ovvero da ambito di trasformazione del documento di piano a permesso di costruire convenzionato del piano delle regole, è avvenuto in quanto l'area indicata nel PGT previgente quale PA06 – ambito di trasformazione del documento di piano risulta in realtà coerente con la definizione della LR 12/2005 Art. 10. (Piano delle regole): infatti il comma 1 cita quanto segue. "Il piano delle regole: a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

---

di completamento;”. Si osserva in particolare che trattasi di area libera interclusa al tessuto urbano consolidato, e non di ambito in ampliamento – espansione del TUC, caratteristica di tutti gli altri ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali del Documento di Piano.

### 6.5 I quadri di paesaggio:

Parlando di paesaggio e di percezione dello stesso è indispensabile parlare di viste, visuali e quadri paesistici come condizioni in cui si stabilisce tra osservatore e territorio un rapporto di significativa fruizione per ampiezza (panoramicità), per qualità del quadro paesistico percepito, per particolarità delle relazioni visive tra due o più luoghi (paesaggio esorbitante)

Da un'attenta ricognizione del territorio è stato possibile individuare i seguenti luoghi di percezione privilegiata del paesaggio:

- Viste dalla località "Cavona" località chiesa;
- Viste dalla località "Sant'Anna" ;
- Vista dalle aree agricole poste sopra l'abitato di Vergobbio e del torrente "Marianne."
- Viste dalla "Via per Duno".

Per ognuna delle viste è stata condotta un'attenta analisi percettiva in base alla quale è stato possibile determinare, in funzione della profondità di percezione, le *Isopercettive*<sup>1</sup> di 1° piano , di 2° piano e la direttrice percettiva del piano di sfondo (Cfr Allegato DDP\_03-Carta del paesaggio).

Il quadro di paesaggio percepito è stato quindi analizzato, descritto e valutato nelle schede di valutazione (Cfr. Allegato DDP\_03-Carta del paesaggio) secondo criteri ottici e gestaltici di cui si riportano qui di seguito le sole matrici di discretizzazione e valutazione:

---

<sup>1</sup> Con il termine Isopercettiva si intende un'ipotetica linea tracciata sul territorio lungo la quale si ha un'identica percezione degli elementi visibili compresi tra essa ed il punto di presa di riferimento.

## COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

### DOCUMENTO DI PIANO

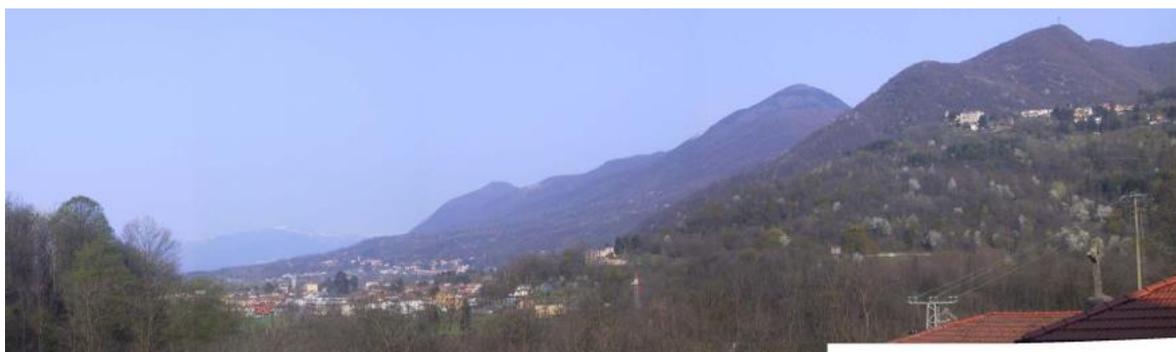
---

1. *Vista delle aree agricole del nucleo antico di Cavona.*



	Rilevanza		Integrità	
	Locale	Sovralocale	Locale	Sovralocale
Estetico formale	3	5	4	5
Storico	4	4	4	4
Testimoniale semiotico	4	5	4	4
	3,66	5,00	4,00	4,33
	4,33		4,18	
Indice complessivo	4			

2. *Vista dalle aree boscate interposte tra la frazione di Cavona e l'abitato di Cuveglio.*



**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

	Rilevanza		Integrita	
	Locale	Sovralocale	Locale	Sovralocale
Estetico formale	3	5	4	5
Storico	4	4	4	4
Testimoniale semiotico	4	5	4	4
	3,66	5,00	4,00	4,33
	4,33		4,18	
Indice complessivo	4			

3. *Vista dalle aree agricole poste sopra l'abitato di Vergobbio e del torrente "Marianne."*



	Rilevanza		Integrita	
	Locale	Sovralocale	Locale	Sovralocale
Estetico formale	4	5	3	5
Storico	4	5	4	4
Testimoniale semiotico	4	5	4	4
	4	5,00	3,66	4,33
	4,50		4	
Indice complessivo	4			

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

4. Vista dalla "Via per Duno".



	Rilevanza		Integrità	
	Locale	Sovralocale	Locale	Sovralocale
Estetico formale	3	5	3	5
Storico	4	5	3	4
Testimoniale semiotico	4	5	3	4
	3,66	5,00	3,00	4,33
	4,33		3,67	
Indice complessivo	4			

## 7 Stima dei fabbisogni residenziali

---

### 7.1 Trend demografico residenti ISTAT 2001-2019

popolazione residente anno 2001:	3.033
popolazione residente anno 2010:	3.443
popolazione residente anno 2019:	3.354
Variazione 2001-2019:	+321 (+17 ab/anno)
Variazione 2001 – 2010:	+410 (+ 41 ab/anno)
Variazione 2011 – 2019:	- 89 (- 9 ab/anno)

**Si constata che entro l'ultimo ventennio il trend demografico (media matematica), ovvero quello registrato tra il 2001 e il 2019, è pari a +17 abitanti /annui. Tale media matematica non tiene conto delle oscillazioni nel breve periodo, pertanto è assunta quale trend annuale massimo ipotizzabile.**

### 7.2 Aree della rigenerazione urbana e assorbimento domanda residenziale

Allo stato di fatto non si individuano aree della rigenerazione a carattere residenziale. Pertanto l'assorbimento della domanda residenziale abitativa in relazione a tali ambiti è pari a zero.

Tali dotazione saranno annualmente verificate entro apposita specifica Deliberazione consigliare.

### 7.3 Previsioni demografiche residenti su dati ISTAT

In considerazione del trend demografico ISTAT medio, ovvero quello registrato tra il 2001 e il 2019, pari a+ 17 ab/anno, **potrebbero essere attesi verosimilmente +85 abitanti nel prossimo quinquennio, ovvero +170 nel prossimo decennio, dato di riferimento secondo le indicazioni del PTR (rif. cap. 11.2.3).**

Il PTR (Documento "Criteri di riduzione del consumo di suolo", cap. 2.3.2 stima del fabbisogno prevalentemente residenziale) specifica inoltre che:

**Al fabbisogno abitativo primario va poi aggiunto il fabbisogno secondario generato dal confronto tra domanda e offerta di abitazioni da adibire a usi diversi dalla residenza prevalente che comprende:**

- una quota di alloggi necessari per soddisfare la potenziale domanda per seconda abitazione, utilizzata per vacanza, lavoro, studio o altro motivo, e che dipende quindi dalla particolare vocazione del Comune e dall'impulso che, in sede di programmazione economica oltre che urbanistica, intende dare alle attività complementari alla residenza<sup>4</sup>. Deve essere considerata, in questo caso, anche la specifica presenza di

**residenti temporanei: studenti, lavoratori domiciliati non continuativamente, ecc.;**

**- una quota da adibire agli altri usi che attiene ai cosiddetti usi compatibili/complementari alla residenza ammessi dai PGT (uffici, negozi, studi professionali, attività artigianali, ecc.);**

**- una quota di fabbisogno frizionale, relativa alla parte dello stock da lasciare libero per la vendita o per l'affitto in modo da assicurare al mercato immobiliare la fluidità necessaria a mantenere sotto controllo la dinamica dei prezzi e al tempo stesso a garantire la mobilità abitativa delle famiglie.**

***Di seguito si procede pertanto all'analisi di quanto sopra.***

#### **7.4 Previsioni popolazione fluttuante**

Gli uffici comunali hanno quantificato in 196 le seconde case su un totale di 1960 immobili, corrispondente al 10% del totale.

La popolazione residente al 2019 risulta 3.354: è pertanto ipotizzabile proporzionalmente che allo stato di fatto la popolazione fluttuante corrisponda a +10% della popolazione residente, ovvero +336 unità. Tale proporzione, se applicata alla popolazione residente attesa dalla proiezione dati ISTAT (+85 ab. in 5 anni e +170 ab. in 10 anni) **corrisponde a +9 abitanti fluttuanti attesi nel prossimo quinquennio, ovvero + 17 nel prossimo decennio.**

### **7.5 Quota abitazioni per usi compatibili/complementari alla residenza**

Occorre prevedere una quota di abitazioni da adibire agli altri usi che attiene ai cosiddetti usi compatibili/complementari alla residenza ammessi dai PGT (uffici, negozi, studi professionali, attività artigianali, ecc).

A seguito di confronto con gli uffici comunali risultano indicativamente 39 abitazioni al 2020, equivalente al 2% degli immobili residenziali complessivi (su un totale di 1.960).

La popolazione residente al 2019 risulta 3.354: è pertanto ipotizzabile proporzionalmente che allo stato di fatto la popolazione teorica corrispondente alla quota abitazioni per usi compatibili/ complementari alla residenza corrisponda a +2% della popolazione residente, ovvero +68 unità. Tale proporzione, se applicata alla popolazione residente attesa dalla proiezione dati ISTAT (+85 ab. in 5 anni e +170 ab. in 10 anni) **corrisponde a +2 abitanti equivalenti attesi nel prossimo quinquennio, ovvero +4 nel prossimo decennio.**

### **7.6 quota di fabbisogno immobiliare frizionale**

Al 2020 risultano, entro il territorio comunale, 64 immobili residenziali in vendita (fonte: portale Immobiliare.it).

## COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

### DOCUMENTO DI PIANO

---

Il fabbisogno immobiliare frizionale è ipotizzabile quale differenza tra gli immobili non occupati da residenti (196) e gli immobili in vendita (64), ovvero corrisponde alla quota immobiliare allo stato di fatto non disponibile sul mercato, pari a 132 immobili (dato di stima), equivalente al 7% degli immobili residenziali complessivi (su un totale di 1.960).

La popolazione residente al 2019 risulta 3.354: è pertanto ipotizzabile proporzionalmente che allo stato di fatto la popolazione teorica corrispondente alla quota di fabbisogno immobiliare frizionale corrisponda a +7% della popolazione residente, ovvero +235 unità. Tale proporzione, se applicata alla popolazione residente attesa dalla proiezione dati ISTAT (+85 ab. in 5 anni e +170 ab. in 10 anni) **corrisponde a +6 abitanti equivalenti attesi nel prossimo quinquennio, ovvero +12 nel prossimo decennio.**

#### **7.7 Stima totale del fabbisogno residenziale**

**Il PGT 2020, dalle risultanze del presente capitolo, risulta sostenibile ove preveda un massimo incrementale, in termini di popolazione attesa, pari a:**

**(170+17+4+12) abitanti = 203 abitanti ulteriori rispetto agli attuali.**

**7.8 Stima proporzione volume residenziale /abitante e  
aggiornamento indici edificatori**

L'osservatorio del Mercato Immobiliare ha pubblicato in data 26 luglio 2016 le "STATISTICHE CATASTALI 2015 - Catasto edilizio urbano".

Nello specifico il cap. "Quadri riassuntivi Consistenze medie per tipologia di intestatari" si riporta che la superficie media delle abitazioni censite negli archivi a livello nazionale, calcolata come rapporto tra la superficie catastale complessiva e il numero di unità, è pari a circa 117 m<sup>2</sup> al 31.12.2015; è inferiore a 100 m<sup>2</sup> per le abitazioni in categoria A/4, A/5, A/6 e A/11 e va ben oltre i 200 m<sup>2</sup> per le unità nelle categorie A/1, A/8 e A/9.

## COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

### DOCUMENTO DI PIANO

Tabella 8: Numero medio di vani per abitazione, per categoria catastale e per tipologia di intestatari

Categoria	Intestatari			Totale
	PF	PNF	BCC	
A/1	10,8	13,2	4,6	11,2
A/2	6,0	5,3	3,5	5,9
A/3	5,4	5,0	3,1	5,4
A/4	4,4	4,4	2,7	4,4
A/5	2,3	2,4	2,3	2,4
A/6	2,6	2,7	2,5	2,6
A/7	7,8	8,0	5,4	7,8
A/8	15,2	19,4	10,6	16,0
A/9	16,2	33,1	2,3	21,8
A/11	2,9	3,5	1,5	3,0
<b>Totale</b>	<b>5,5</b>	<b>5,0</b>	<b>3,1</b>	<b>5,4</b>

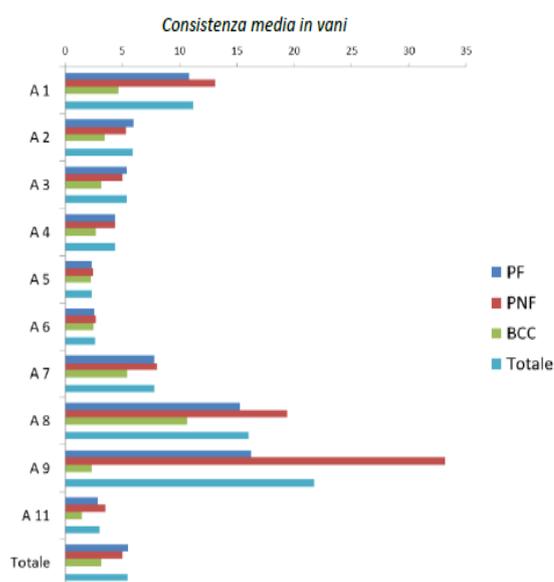


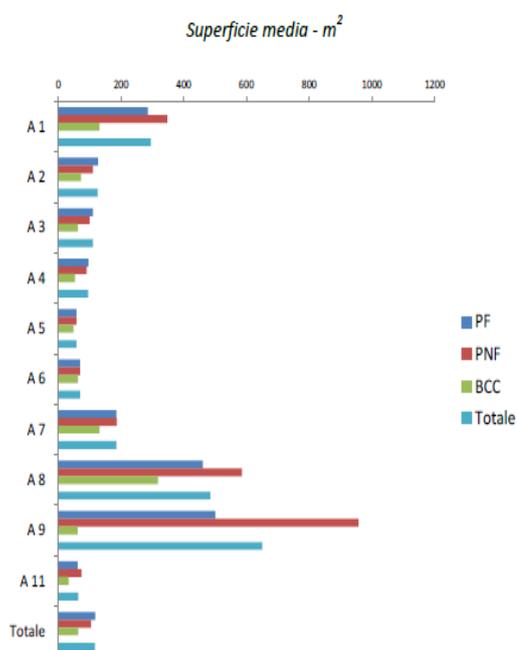
Tabella 9: Superficie media (m<sup>2</sup>) delle abitazioni, per categoria catastale e per tipologia di intestatari

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

Tabella 9: Superficie media (m<sup>2</sup>) delle abitazioni, per categoria catastale e per tipologia di intestatari

Categoria	Intestatari			Totale
	PF	PNF	BCC	
A/1	285	348	132	295
A/2	127	111	72	126
A/3	111	100	62	110
A/4	95	90	53	95
A/5	58	58	49	58
A/6	69	69	63	69
A/7	185	186	132	185
A/8	461	586	318	485
A/9	501	958	61	650
A/11	61	74	33	64
<b>Totale</b>	<b>118</b>	<b>105</b>	<b>64</b>	<b>117</b>



## COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

### DOCUMENTO DI PIANO

Si riportano i dati UIU forniti dal Comune:

<b>Elenco dei Dati UIU per categoria</b>								
<b>Comune di CUVEGLIO (D238)</b>								
<b>Periodo di riferimento : Ultimo mese</b>								
N.		Categoria	UIU con rendita	UIU senza rendita	Totale UIU	Consistenza	Rendita Euro	Ultimo mese
1	Abitazioni di tipo civile	A2	504	0	504	3.187	217.493	10/2020
2	Abitazioni di tipo economico	A3	859	0	859	4.767	262.617	10/2020
3	Abitazioni di tipo popolare	A4	426	0	426	2.054	68.491	10/2020
4	Abitazioni di tipo rurale	A6	40	0	40	150	4.958	10/2020
5	Abitazioni in villini	A7	120	0	120	1.065	85.292	10/2020
6	Abitazioni in ville	A8	9	0	9	115	11.802	10/2020

La consistenza media UIU per categoria pertanto risulta:

N.		Categoria	UIU con rendita	Totale UIU	Consistenza	Consistenza media UIU
1	Abitazioni di tipo civile	A2	504	504	3.187	6,3
2	Abitazioni di tipo economico	A3	859	859	4.767	5,5
3	Abitazioni di tipo popolare	A4	426	426	2.054	4,8
4	Abitazioni di tipo rurale	A6	40	40	150	3,8
5	Abitazioni in villini	A7	120	120	1.065	8,9
6	Abitazioni in ville	A8	9	9	115	12,8

## COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

### DOCUMENTO DI PIANO

Si propone specifica verifica di tale quantitativo numerico in relazione dei dati UIU forniti dal Comune e dei dati forniti dall'osservatorio del Mercato Immobiliare.

In particolare si verifica proporzionalmente il valore reale della superficie media in mq delle abitazioni, per categoria catastale e tipologia di intestatari.

Categoria	Proporzione: <i>sup. media Osservatorio : num. medio vani Osservatorio : = X : num. medio vani UIU Comune di Cuveglio</i>	<b>valore reale della superficie media in mq delle abitazioni Cuveglio categoria di per</b>
A2	$126 : 5,9 = X : 6,3$	<b>134,6</b>
A3	$110 : 5,4 = X : 5,5$	<b>112,1</b>
A4	$95 : 4,4 = X : 4,8$	<b>103,7</b>
A6	$69 : 2,6 = X : 3,8$	<b>100,9</b>
A7	$185 : 7,8 = X : 8,9$	<b>211,1</b>
A8	$485 : 16 = X : 12,8$	<b>388</b>

Verificato il valore reale della superficie media in mq delle abitazioni di Cuveglio per ciascuna categoria catastale, si verifica la consistenza totale comunale (mq) per categoria catastale.

Categoria	Totale UIU Cuveglio	valore reale della superficie media in mq delle abitazioni di Cuveglio per	<b>Consistenza totale (mq) per categoria, in Cuveglio</b>
-----------	------------------------	---	---

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

—

		categoria	
A2	504	134,6	<b>67.838,4</b>
A3	859	112,1	<b>96.293,9</b>
A4	426	103,7	<b>44.176,2</b>
A6	40	100,9	<b>4.036</b>
A7	120	211,1	<b>25.332</b>
A8	9	388	<b>3.492</b>
<b>TOTALE</b>	<b>1958</b>	<b>1050,4 (media 175)</b>	<b>241.168,50</b>

La corrispondenza media, in termini di metri quadri per abitante, risulta calcolata suddividendo la somma delle consistenze totali (mq) di tutte le categorie catastali, suddivisa per il numero di abitanti residenti, ovvero:

$$241.168,50 \text{ mq} / 3.354 \text{ residenti al 2019} = 71,91 \text{ mq /abitante}$$

Tuttavia la consistenza totale (mq) per categoria espressa nella tabella precedente risulta al lordo degli edifici non abitati, che devono essere scorporati per ottenere un dato realistico sulla proporzione metri cubi /abitante.

A seguito di confronto con l'ufficio tecnico risulta che le unità abitative non occupate da residenti risultano entro un ordine di grandezza indicativo ipotizzato

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

---

in n.40 unità. Tale dato deriva da una stima a partire dalle richieste (nominali) di chiusura del contatore dell'acqua (totale: 160), al netto dei presunti contatori multipli ovvero relativi a terreni o più contatori per singola unità abitativa (ipotesi  $160/2 = 80$ ), della presunta sovrapposizione con le cd. "seconde case" (ipotesi  $80/2 = 40$ ), dati di fatto non conteggiabili dettagliatamente. Verosimilmente tale dato è confermato, per quanto possibile, da ricognizione in loco, ovvero edifici che verosimilmente parrebbero inutilizzati da lungo periodo.

Pertanto la corrispondenza media reale, in termini di metri quadri per abitante, calcolata suddividendo la somma delle consistenze totali (mq) di tutte le categorie catastali, suddivisa per il numero di abitanti residenti, e al netto delle unità presumibilmente vuote ( $40/1958 = 2\%$ ) è pari a:

***(71,91 mq /abitante) – 2% = 70,4 mq /abitante, corrispondenti a 212 mc /abitante.***

Con la riduzione da 0,8 mc/mq a 0,5 mc/mq dell'indice volumetrico territoriale previsto per gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano (ad eccezione dell'ambito PA01 e PA07 oggetto di specifica richiesta di riduzione entro il parere di compatibilità al PTCP della Provincia di Varese) e degli ambiti di completamento del Piano delle Regole la Variante 2020 attende:

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

---

—

<b>Atto</b>	<b>Volumetria prevista variante PGT (rif. "sup. urbanizzabile", come definita dal PTR e come conteggiata nel successivo cap. 12)</b>	<b>Abitanti teorici corrispondenti (212 mc= 1 abitante)</b>
Documento di Piano	17.208 mc	81
Piano delle Regole	17.127 mc	80
	<b>34.335 mc</b>	<b>161 abitanti</b>

Le previsioni di Piano garantiscono volume residenziale per +161 utenti teorici insediabili.

In aggiunta a ciò le unità abitative presumibilmente non occupate da residenti, entro un ordine di grandezza indicativo ipotizzato in n.40 unità, concorrerebbero al soddisfacimento di + 74 utenti teorici insediabili, stante la proporzione mediamente calcolabile di 132 mq = 1 unità abitativa in Cuveglio (si è verificato infatti che nessuna delle abitazioni vuote è in categoria A8, e pertanto la media in termini di mq viene condotta nelle categorie A2-A3-A4-A6-A7).

**Tuttavia tale quantitativo di 74 utenti derivanti dalle seconde case viene preso in considerazione al 50% nel conteggio circa la disponibilità in termini di abitazioni: le motivazioni di ciò sono correlate alla difficoltà di recupero degli edifici "vuoti", localizzati prevalentemente nel centro**

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

---

storico, a causa della difficoltà di reperimento dei proprietari nonché a causa delle generali criticità tecniche correlate alle molteplici suddivisioni proprietarie dei singoli immobili.

**Pertanto le previsioni di PGT unitamente agli edifici non utilizzabili garantirebbe l'insediamento di + 161 utenti teorici + 37 utenti derivanti dalle "case vuote" per un totale di +198 utenti, in linea con la stima totale del fabbisogno residenziale espressa nel precedente paragrafo (+203).**

## **8 Stima del fabbisogno di superfici per altre funzioni urbane**

---

### **8.1 Uso del suolo 1999 – Provincia di Varese**

Il DUSAF anno 1999, alla voce "Insediamenti industriali, artigianali, commerciali", individua entro la Provincia di Varese un totale di 50.565.841 mq.

### **8.2 Uso del suolo 2018 – Provincia di Varese**

Il DUSAF anno 2018, all'analogha voce "Insediamenti industriali, artigianali, commerciali", individua entro la Provincia di Varese un totale di 55.084.535 mq.

### **8.3 Variazione 1999/2018 – Provincia di Varese**

Si constata che si è verificato un incremento di aree per "Insediamenti industriali, artigianali, commerciali" pari a +4.518.694 mq, corrispondenti a + 8,94%.

Si assume tale dato quale indicatore di massima per la verifica della sostenibilità insediativa di tali funzioni.

## COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

### DOCUMENTO DI PIANO

#### 8.4 Provincia di Varese: indicatori delle imprese attive

Anno 2019 ▲	Varese (peso %) ▲	Lombardia (peso%) ▲	Italia (peso %) ▲
Densità (n° imprese per KMq)	48,43	34,12	17,01
Unità' locali sede (sul totale UL)	77,45	78,39	81,00
Altre unità' locali con sede in provincia	11,97	12,75	12,16
Altre unità' locali con sede fuori provincia	10,57	8,86	6,84
Società di capitale	27,69	31,66	23,75
Società di persone	20,01	16,54	14,70
Imprese individuali	50,13	49,37	58,98
Altre forme	2,17	2,43	2,58
% Imprese artigiane	33,20	29,67	25,06
% imprese femminili	20,83	19,39	22,65
% imprese straniere	9,79	12,82	10,67
% imprese giovanili	8,88	8,47	9,50

L'Osservatorio dell'Economia Varesina (Fonti: elaborazioni della Camera di Commercio di Varese su dati Infocamere) riporta, per l'anno 2019, i dati di cui sopra.

Si constata complessivamente che la Provincia di Varese presenta una forte attitudine in termini di attrattività per le imprese, come constatabile dal valore sensibilmente superiore alla media Lombarda in termini di densità per kmq.

### **8.5 Domanda endogena**

Gli ambiti PAA 01 – 02- 06 risultano oggetto di richieste, anche antecedenti alla presente Variante, in quanto riferiscono a limitati ambiti di nuova edificazione contermini ad edifici produttivi esistenti, e correlati più al tema qualitativo della necessità di ampliamento aziendale che non alla realizzazione di nuove attività produttive. Pertanto tali necessità sono riconducibili ad una domanda endogena esplicitata.

### **8.6 Domanda esogena**

L'ambito PAA 03 risulta di fatto l'unico ambito di trasformazione non residenziale non direttamente correlato a necessità aziendali endogene. Trattasi dunque dell'unico riferimento per la domanda esogena eventuale in termini di aree produttive, servito da una viabilità interna di recente realizzazione a bretella rispetto al tracciato della limitrofa SS394. Verificando le elaborazioni DUSAF sopra riportate, e la relativa verifica insediativa storica nelle epoche urbanistiche recenti, è verosimile ipotizzare che almeno un'area dedicata al soddisfacimento di tale "nuova" domanda sia necessaria.

## COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

### DOCUMENTO DI PIANO

---

#### 8.7 Componente commerciale

La componente commerciale è indagabile ovvero riferibile a due tipologie di utenze:

- popolazione fluttuante (turismo, pendolarismo)
- popolazione residente

Territorio ^	Permanenza media (1) ^	Tasso di turisticità (2) ^	Densità di turisticità (3) ^
Varese	1,57	2,52	1.875
Lombardia	2,31	4,01	1.696
Italia	3,32	7,25	1.446

(1) Presenze/arrivi

(2) Presenze/residenti

(3) Presenze/superficie Km<sup>q</sup>

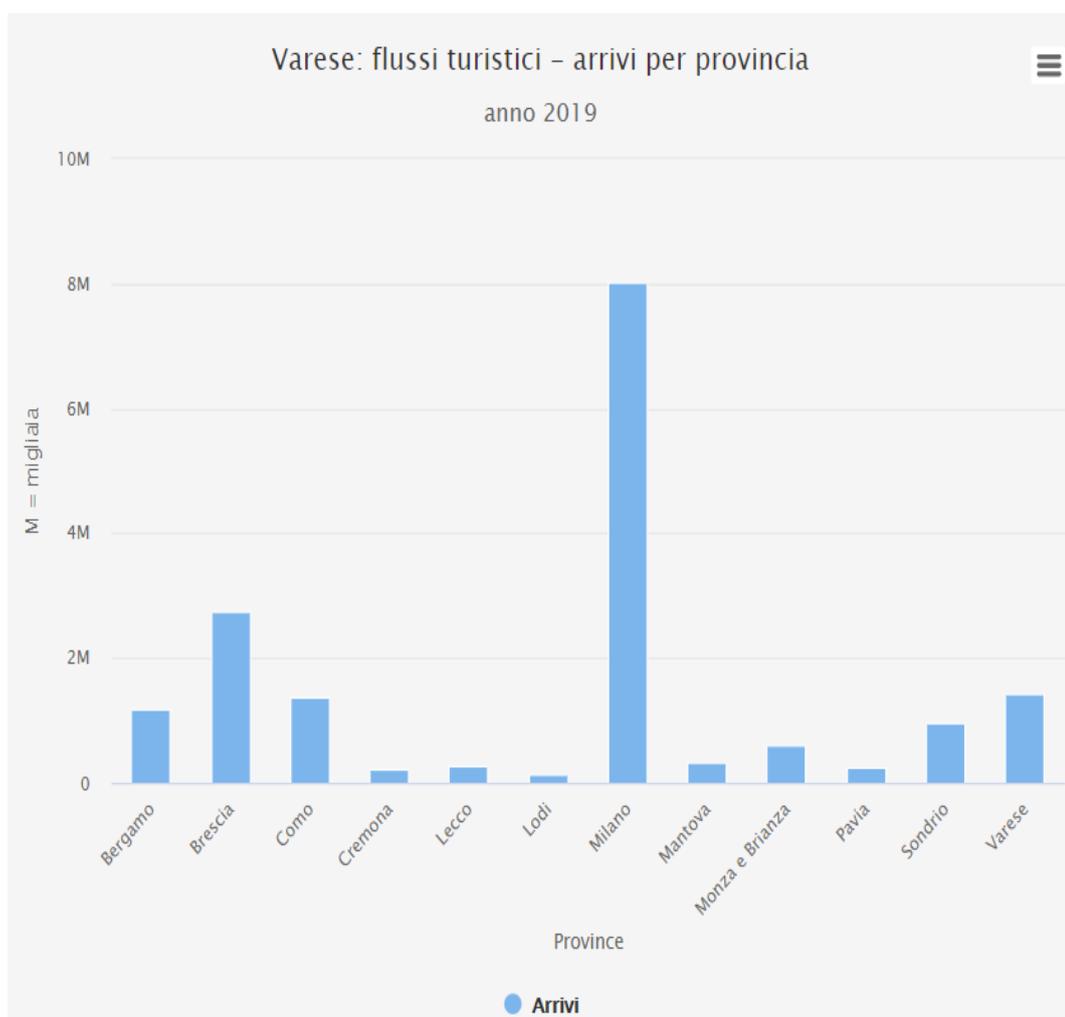
Dal punto di vista della popolazione fluttuante:

In termini di turismo si constata che l'Osservatorio dell'Economia Varesina (Fonti: elaborazioni della Camera di Commercio di Varese su dati Infocamere) riporta, per l'anno 2019, i dati di cui sopra. Tali dati individuano un indice di turisticità per il varesotto (in termini di densità turistica) superiore alla media lombarda.

Tale dato è supportato anche dall'analisi dei flussi turistici in termini di arrivi per Provincia: si constata che la Provincia di Varese risulta al terzo posto, dopo Milano e Brescia.

## COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

### DOCUMENTO DI PIANO



La Camera di Commercio di Varese (#TourismData SCHEDE SUL TURISMO IN PROVINCIA DI VARESE anno 2016) ha messo in evidenza che la sponda varesina del Lago Maggiore nell'ultimo anno è riuscita ad attrarre 72.524 turisti per un

101

**Studio Tecnico Castelli S.a.S.**

Via Monteggia, 38

21014 Laveno Mombello (Va)



## COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

### DOCUMENTO DI PIANO

---

totale di 194.609 giornate di soggiorno, ovvero il 9% dei flussi turistici provinciali. La zona lacuale si caratterizza per un turismo leisure e green, con una connotazione di turisti provenienti dall'estero più marcata rispetto alla media provinciale: ben il 70% delle presenze nella zona è riferito a stranieri (media 57,6%).

A livello provinciale, sulle rive del Lago Maggiore si registra la più lunga permanenza per i turisti stranieri che, in media, soggiornano 3,1 giorni contribuendo a portare la media dell'area a 2,7 giorni, ovvero 1 giornata in più rispetto al dato provinciale.

Nell'ultimo anno il Lago di Varese ha catalizzato oltre 338mila presenze turistiche, di cui 263.546 nel capoluogo, con un'incidenza pari al 15,5% del totale dei flussi a livello provinciale.

La permanenza media nella zona del Lago di Varese risulta di 2,5 giorni (2,3 nel capoluogo), superiore alla media provinciale (1,7 giorni) e "a metà strada" tra la breve permanenza del turista d'affari di Malpensa (1,5) e la vacanza più lunga nel caso del turismo di svago del Lago Maggiore (2,7 giorni di soggiorno).

I tre comuni della zona del Lago di Ceresio (Brusimpiano, Lavena Ponte Tresa e Porto Ceresio), nell'ultimo anno sono riusciti ad attrarre oltre 10mila turisti, per un totale di 28.496 giornate di soggiorno, l'1,3% del totale provinciale. Naturalmente, essendo area di confine, la zona presenta un elevato tasso di internazionalizzazione delle presenze, il più alto a livello provinciale: ben il 73% delle presenze turistiche riguarda stranieri. La permanenza media di 2,8 giorni risulta più elevata del dato provinciale (1,7) e allineata alla media del soggiorno sulla sponda varesina del Lago Maggiore (2,7).

## COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

### DOCUMENTO DI PIANO

---

Nel complesso si constata che il Comune di Cuveglio si affaccia su un asse viario di transito SS394 di connessione con il Lago Maggiore, con il lago di Lugano (tramite la SP 43 o la SP 62, che connettono di fatto alla SS233) e il Lago di Varese (SS394), e certamente beneficia di un flusso di transito anche correlato all'elevata affluenza turistica dei laghi.

In termini di popolazione frontiera si constata che Cuveglio conta 257 frontalieri residenti (dato Ministero dell'Economia delle Finanze). La vicinanza con il territorio elvetico infatti comporta ricadute in termini fiscali e reddituali sul territorio comunale, facente parte dei Comuni compresi nella zona di frontiera di 20 KM, abolita dal 1 giugno 2007 in seguito all'applicazione degli Accordi Bilaterali tra Svizzera e Unione Europea, ma tutt'ora valida per l'applicazione dell'Accordo fiscale tra Svizzera e Italia del 1974.

In termini di reddito si constata che il reddito medio italiano nel 2016 (i dati sono contenuti nel dossier del Mef 'Statistiche sulle dichiarazioni fiscali, analisi dei dati Irpef anno d'imposta 2016', dove si riportano le dichiarazioni dei redditi 2017) è stato di 20.940 euro, e per le regioni al nord-ovest è di 23.860 euro. Per la Lombardia risultano 24.750 euro, e la Provincia di Varese conta un reddito pro capite pari a 26.492 euro.

Tramite le indagini dell'ISTAT si determina la propensione al risparmio media italiana: tale propensione, durante il 2017, è stata pari all'8,1%, proporzionale in base ai redditi, e dunque maggiore in Provincia di Varese rispetto alla media non solo nazionale ma anche provinciale.

## COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

### DOCUMENTO DI PIANO

---

Ciò contribuisce ad una capacità di spesa maggiore rispetto alla media regionale, che riferita alla componente commerciale è certamente un elemento che concorre al sostenimento e rafforzamento del settore.

Si constata nel dettaglio che Cuveglio ha n.3 medie strutture di vendita commerciali.

Procedendo per analogia si verifica che ad esempio il Comune di Mesenzana, disposto anch'esso lungo l'asse di fondovalle della SS 394, anch'esso prossimo a comuni con rilevanti flussi turistici dati dalla vicinanza di laghi, e con caratteristiche localizzative e morfologiche simili (ad esempio aree commerciali in affaccio sulla viabilità primaria), conta oltre 5 medie strutture di vendita food e non food, oggi operative, a conferma dell'attrattività di fondovalle delle aree.

Entro Cuveglio le aree utili a tale eventuale destinazione d'uso si localizzano in prossimità dell'asse della SS394 (principalmente n.2 aree, il PAA03 e PAA06), con possibilità di accesso indiretto rispetto alla stessa, e pertanto risultino coerenti con le necessarie potenzialità attrattive di nuove strutture in tal senso, in quanto aree potenzialmente attrattive di tali funzioni.

Nello specifico n.1 richiesta (attuale PAA06) risulta rivolta anche alla possibilità di inserimento di funzione commerciale.

Complessivamente pertanto risulta che Cuveglio e o Comuni contermini beneficiano di una localizzazione favorevole per il transito dei flussi turistici correlati ai laghi, beneficia di un'attrattività economica correlata al territorio

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

---

elvetico, beneficia di un reddito e dunque una capacità di spesa superiori alla media nazionale, e beneficia di aree (in Cuveglio in particolare principalmente si annoverano n.2 aree, il PAA03 e PAA06) che potrebbero risultare ottimali per la componente commerciale.

## **9PGT 2020 – riduzione consumo di suolo**

---

### **9.1 Coerenza con le soglie di riduzione del consumo di suolo**

In coerenza con le soglie di riduzione del consumo di suolo regionale e provinciale la Variante al PGT 2020 rispetta le soglie minime tendenziali di riduzione del consumo di suolo, fissate per la provincia di Varese in:

- 25% degli ambiti di trasformazione con suolo libero a destinazione prevalentemente residenziali;
- 20% con riferimento alle destinazioni per altre funzioni urbane;

Gli ambiti di trasformazione sono stati ridotti in conseguenza a:

- Verifica degli elementi della rete ecologica sovraordinata e locale;
- stralcio aree su diretta indicazione dell'attuatore
- stralcio aree proporzionale alla superficie territoriale degli ambiti, o dell'aggregazione di ambiti ove territorialmente individuati, in coerenza con i dettami degli indirizzi del PTR sopra riportati.

**9.2 Indice di urbanizzazione e di suolo utile netto; arco temporale delle previsioni insediative**

In linea con l'art. 2 comma 3 della l.r. 31/2014 2, laddove i fabbisogni dimostrati dai Comuni non possano essere soddisfatti dalla rigenerazione urbana nell'arco di vigenza o di riferimento temporale del PGT, o a seguito dell'applicazione della soglia di riduzione del consumo di suolo, ne è comunque ammesso il soddisfacimento su superficie agricola o naturale con i seguenti limiti:

- nei Comuni con indice di urbanizzazione  $\geq 50\%$ , esistente o insorgente a seguito delle nuove previsioni di trasformazione, il consumo di suolo ammissibile deve essere rapportato al fabbisogno stimabile nel solo periodo di vigenza del DdP revisionato (quinquennio successivo alla revisione);
- nei Comuni con indice di urbanizzazione  $\leq 35\%$ , esistente o insorgente a seguito delle nuove previsioni di trasformazione, il consumo di suolo ammissibile deve essere rapportato al fabbisogno stimabile indicativamente a due cicli di vigenza del DdP (decennio);
- per i Comuni con indice di urbanizzazione intermedio fra i valori di cui sopra, possono essere soddisfatti fabbisogni intermedi (interpolazione lineare).
- nei Comuni con indice di suolo utile netto  $\leq 25\%$ , esistente o insorgente a seguito delle nuove previsioni di trasformazione, il consumo di suolo ammissibile deve essere rapportato al fabbisogno stimabile nel solo periodo di vigenza del

## COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

### DOCUMENTO DI PIANO

---

DdP revisionato (quinquennio successivo alla revisione), a prescindere dal valore registrato o assunto dall'indice di urbanizzazione.

#### 9.2.1 Indice di urbanizzazione comunale:

Lo stesso è calcolato come rapporto percentuale tra la superficie urbanizzata comunale e la superficie del territorio comunale. I terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione sono calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate, esclusi quelli destinati a parchi urbani territoriali.

*Pertanto vengono esclusi dal conteggio:*

- Ambiti di trasformazione a suolo libero, non attuati;
- Ambiti di completamento assoggettati a modalità attuativa indiretta del Piano delle regole, non attuati;
- Aree verdi private inedificate interne al TUC;
- Parchi urbani territoriali;
- Aree a servizi a suolo libero, non attuate;
- Areali agricoli e boschivi;

## COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

### DOCUMENTO DI PIANO

---

**Superficie urbanizzata: 1.215.985 mq**

**Superficie del territorio comunale: 7.586.540 mq**

**Indice di urbanizzazione comunale: 0,16%**

#### 9.2.2 Indice di suolo utile netto comunale:

E' ottenuto dal rapporto percentuale tra il suolo utile netto e la superficie del territorio comunale. Tale indice è considerato da Province/CM ai fini della definizione della soglia di riduzione del consumo di suolo per Ato o per gruppi di Comuni o per singoli Comuni.

Il suolo utile netto è quello che potrebbe essere potenzialmente oggetto di consumo non solo per insediamenti, ma anche per servizi, attrezzature e infrastrutture (esclusi dunque le aree d'alta montagna, i pendii significativamente acclivi, i corpi idrici, le aree naturali protette, le aree con vincolo assoluto di inedificabilità, ecc.).

Nello specifico In funzione dei valori dell'indice di suolo utile netto e dell'indice di urbanizzazione (rappresentati nella tav. 05.D1), il PTR stabilisce differenti criteri per la riduzione del consumo di suolo.

La tavola 05.D1 e i valori di incidenza percentuale sono assunti alle scale di pianificazione sovralocale e locale, quale riferimento utile per il riconoscimento delle caratteristiche di criticità indicate dai criteri del PTR, fatta salva la possibilità

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

---

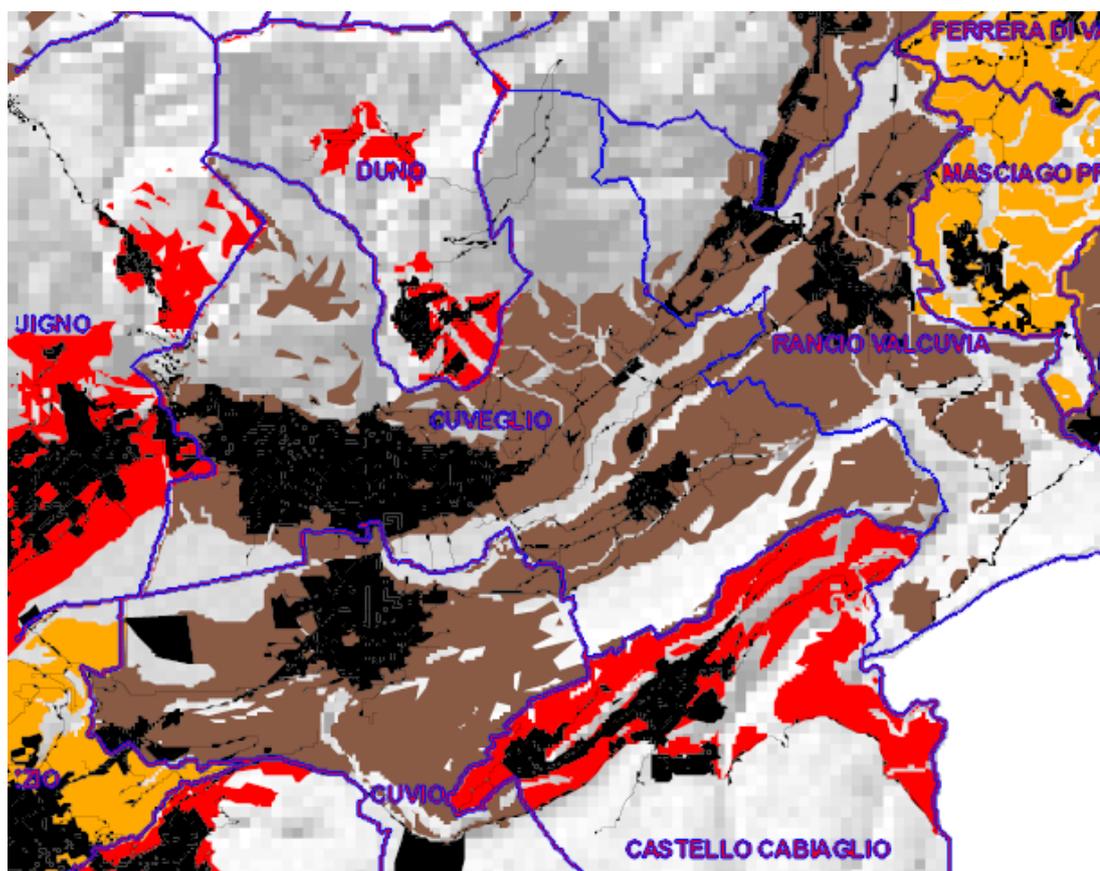
di maggior definizione propria degli strumenti di governo del territorio (PTCP/PTM e PGT).

Per il caso comunale la citata tavola del PTR individua quanto segue:



**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**



**L'indice di suolo utile netto è pertanto ricompreso tra 25 e 50%.**

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

---

9.2.3 arco temporale delle previsioni insediative

**E' stato verificato che:**

- **l'Indice di urbanizzazione comunale è pari a 0,16%**
- **L'indice di suolo utile netto è pertanto ricompreso tra 25 e 50%**

**Pertanto come da indicazione del PTR il consumo di suolo ammissibile della Variante PGT 2020 deve essere rapportato al fabbisogno stimabile indicativamente a due cicli di vigenza del DdP (decennio).**

## 10 Previsioni PGT 2020

---

### 10.1 Previsioni residenziali PGT 2020

Il PGT originario (relazione documento di Piano) prevedeva 510 ulteriori abitanti totali insediabili, dei quali 262 dei completamenti del Piano delle regole e 248 dagli ambiti di trasformazione del documento di Piano.

**La stima condotta nel cap. 8 "stima dei fabbisogni residenziali" verifica che il PGT 2020 risulta sostenibile con una previsione massima fino a + 203 ulteriori abitanti teorici.**

**Pertanto il PGT 2020 con nuovo Documento di Piano- Variante piano delle regole e piano dei servizi propone una previsione di popolazione attesa quantificabile in + 161 utenti teorici + 37 utenti derivanti dalle "case vuote" per un totale di +198 utenti, in linea con la stima totale del fabbisogno residenziale espressa nel precedente paragrafo (+203), anche tenuto conto del fatto che il quantitativo di 74 utenti derivanti dalle seconde case viene preso in considerazione al 50% nel conteggio circa la disponibilità in termini di abitazioni: le motivazioni di ciò sono correlate alla difficoltà di recupero degli edifici "vuoti", localizzati**

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

---

**prevalentemente nel centro storico, a causa della difficoltà di  
reperimento dei proprietari nonché a causa delle generali criticità  
tecniche correlate alle molteplici suddivisioni proprietarie dei singoli  
immobili**

*nota: tale conteggio viene desunto dalla tavola "Pdr\_05\_Carta del consumo di  
suolo".*

## **10.2 Previsioni altre funzioni urbane PGT 2020**

Il precedente capitolo 9 definisce che:

Per la componente produttiva (imprese):

A fronte di un dimensionamento correlato alle dinamiche provinciali con un indice di crescita medio pari a + 8,94% si constata che il PGT di Cuveglio prevede un incremento pari a 10,5% (il tessuto edificato produttivo è pari indicativamente a 98.075 mq, mentre le trasformazioni attese sono pari a 10.383 mq), non discostandosi sensibilmente da tale valore.

A giustificazione di tale valore moderatamente maggiore si considera complessivamente che Cuveglio e i Comuni contermini beneficiano di un'attrattività economica correlata al territorio elvetico, oltre che di un reddito e dunque una capacità di spesa superiori alla media nazionale. Tali fattori risultano potenziali attrattori, oltre la casistica media provinciale.

Per la componente turistico/ commerciale:

Complessivamente risulta che Cuveglio e o Comuni contermini beneficiano di una localizzazione favorevole per il transito dei flussi turistici correlati ai laghi, beneficia di un'attrattività economica correlata al territorio elvetico, beneficia di un reddito e dunque una capacità di spesa superiori alla media nazionale, e beneficia di aree (in Cuveglio in particolare principalmente si annoverano n.2 aree, il PAA03 e PAA06) che potrebbero risultare ottimali per la componente commerciale.

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

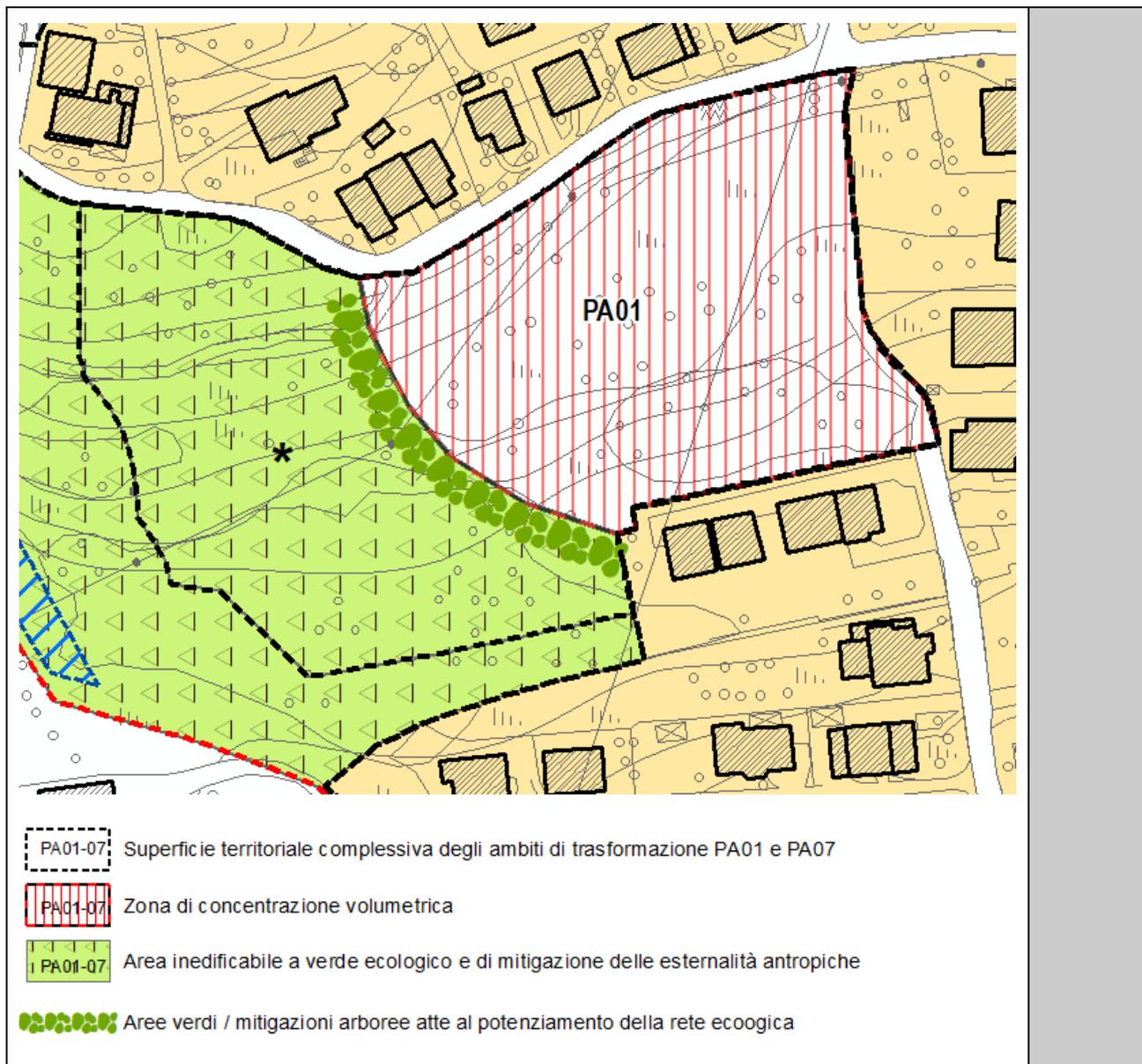
**DOCUMENTO DI PIANO**

**10.3 Ambiti di trasformazione PGT 2020**

<i>AMBITO</i>	Via Marianne	<b><u>P.A.1</u></b>
<i>MODALITÀ ATTUATIVA</i>	<p>Piano attuativo (P.A).</p> <p>Il piano indica al proprio interno eventuali lotti funzionali realizzabili in fasi diverse, se del caso, indicando il grado di urbanizzazione, le prestazioni da assicurare e le garanzie da fornire nell'attuazione di ciascun lotto.</p>	<b>AMBITO DI TRASFORMAZIONE - PIANO ATTUATIVO</b>

COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

DOCUMENTO DI PIANO





**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

	<p>It: 0,5 mc/mq;</p> <p>Sup. di concentrazione volumetrica: 9.543,5 mq</p> <p>Area inedificabile a verde ecologico e di mitigazione delle esternalità antropiche, non recintabile: 9.543,5 mq</p> <p>Altezza dell'edificio H: 8,00 m</p> <p>Indice di permeabilità Ipt 30%</p> <p>Indice di copertura Ic 50%</p> <p><i>Le misurazioni e quantità reali verranno verificate ed eventualmente rettificare in sede di P.A., a mezzo di rilievo topografico.</i></p>	
<i>DESTINAZIONE D'USO</i>	<p>E' ammessa unicamente la destinazione residenziale e quelle ad essa complementari. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso, fatto salvo le funzioni commerciali con Cu B, funzioni terziarie con Cu B e Cu M (rif. Artt. 14-15 delle Nta del Piano delle Regole).</p>	
<i>DOTAZIONI TERRITORIALI</i>	<p>Secondo quanto previsto dall'art. 6 delle NtA del Piano dei Servizi.</p> <p>E' inoltre richiesto l'allargamento della sede stradale di via Marianne al fine di garantire una corsia per senso di marcia, oltre a marciapiedi, entro il perimetro di intervento.</p> <p>l'organizzazione degli spazi interni deve concentrare le volumetrie a est, in continuità con l'edificato, in modo da ampliare la sezione del corridoio ecologico sovralocale e allo stesso sottrarre la minore superficie boscata; la trasformazione deve realizzare opere di deframmentazione per il superamento delle barriere urbane a nord della direttrice ecologica, attraverso la creazione di un efficiente sistema arboreo ed arbustivo, con essenze autoctone e non allergeniche, utile a tale obiettivo, come rappresentato in cartografia e nell'estratto sopra riportato. L'opportunità di rafforzare le connessioni nord-sud può essere raggiunta anche attraverso interventi mirati sul Torrente Marianna, indicato dal PTCP come corso d'acqua da riqualificare, in coordinamento con il comune contermino di Casalzuigno.</p>	

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

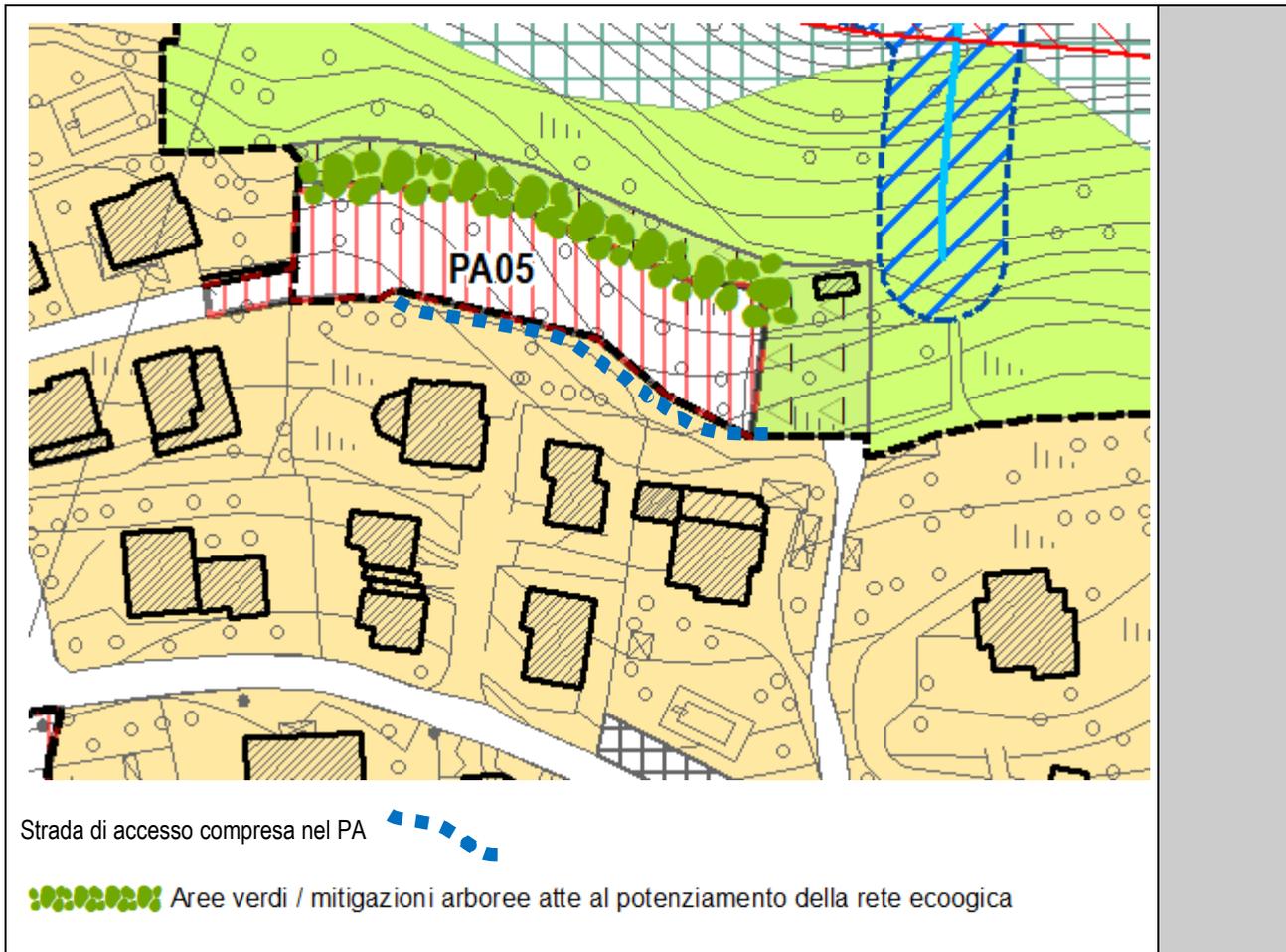
**DOCUMENTO DI PIANO**

—

<b>AMBITO</b>	Via Ronchetti	<b><u>P.A.5</u></b>
<b>MODALITA' ATTUATIVA</b>	<p>Piano attuativo (P.A).</p> <p>Il piano indica al proprio interno eventuali lotti funzionali realizzabili in fasi diverse, se del caso, indicando il grado di urbanizzazione, le prestazionalità da assicurare e le garanzie da fornire nell'attuazione di ciascun lotto.</p>	<b>AMBITO DI TRASFORMAZIONE - PIANO ATTUATIVO</b>

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**



**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

	
<p><i>INDICI PARAMETRI URBANISTICI</i></p>	<p>Sup. territoriale ST: 1.688 mq                      It: 0,5 mc/mq;                      Altezza dell'edificio H: 8,00 m                      Indice di permeabilità Ipt 30%                      Indice di copertura Ic 50%</p> <p><i>Le misurazioni e quantità reali verranno verificate ed eventualmente rettificate in sede di P.A., a mezzo di rilievo topografico.</i></p>
<p><i>DESTINAZIONE D'USO</i></p>	<p>E' ammessa unicamente la destinazione residenziale e quelle ad essa complementari. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso, fatto salvo le funzioni commerciali con Cu B, funzioni terziarie con Cu B e Cu M (rif. Artt. 14-15 delle Nta del Piano delle Regole).</p>
<p><i>DOTAZIONI TERRITORIALI</i></p>	<p>Secondo quanto previsto dall'art. 6 delle NtA del Piano dei Servizi.</p> <p>La concentrazione volumetrica dovrà avvenire in prossimità del TUC esistente, garantendo</p>

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

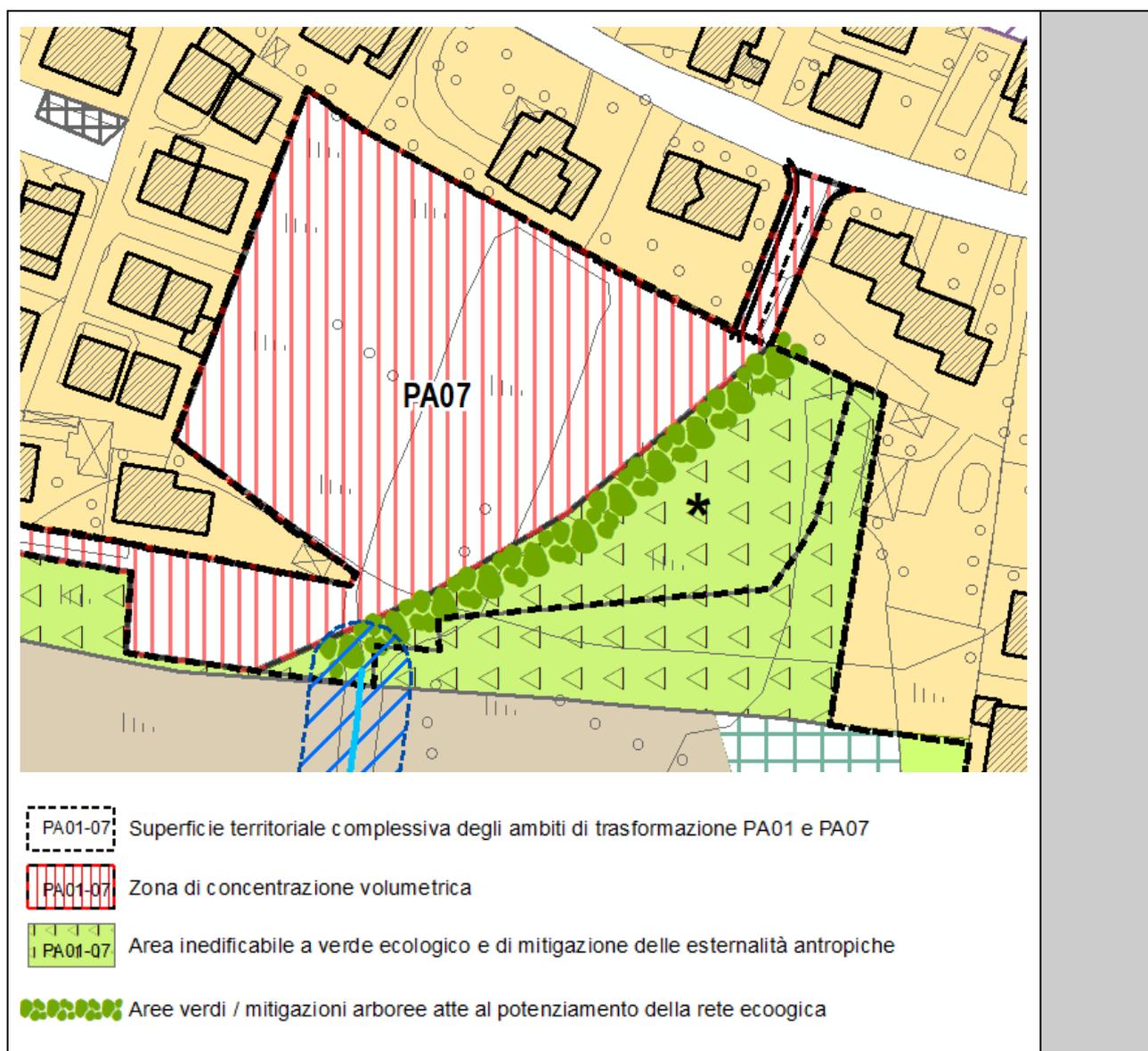
**DOCUMENTO DI PIANO**

—

	che le aree a verde non edificate siano in continuità con gli areali agro-boschivi dell'intorno territoriale, e che sia definita una fascia arborea ed arbustiva di ispecie autoctone e non allergeniche, di mitigazione ambientale e potenziamento degli elementi ecologici.	
<i>AMBITO</i>	Via Rossini – via Coloder	<b><u>P.A.7</u></b>
<i>MODALITÀ' ATTUATIVA</i>	<p>Piano attuativo (P.A).</p> <p>Il piano indica al proprio interno eventuali lotti funzionali realizzabili in fasi diverse, se del caso, indicando il grado di urbanizzazione, le prestazioni da assicurare e le garanzie da fornire nell'attuazione di ciascun lotto.</p> <p>E' individuata cartograficamente l'accessibilità all'ambito, indicativa, da realizzarsi a cura del proponente.</p>	<b>AMBITO DI TRASFORMAZIONE - PIANO ATTUATIVO</b>

COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

DOCUMENTO DI PIANO





**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

	<p>Sup. territoriale ST: 10.018 mq It: 0,5 mc/mq; Sup. di concentrazione volumetrica: 7.518 mq Area inedificabile a verde ecologico e di mitigazione delle esternalità antropiche, non recintabile: 2.500 mq Altezza dell'edificio H: 8,00 m Indice di permeabilità Ipt 30% Indice di copertura Ic 50% <i>Le misurazioni e quantità reali verranno verificate ed eventualmente rettificate in sede di P.A., a mezzo di rilievo topografico.</i></p>	
<i>DESTINAZIONE D'USO</i>	<p>E' ammessa unicamente la destinazione residenziale e quelle ad essa complementari. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso, fatto salvo le funzioni commerciali con Cu B, funzioni terziarie con Cu B e Cu M (rif. Artt. 14-15 delle Nta del Piano delle Regole).</p>	
<i>DOTAZIONI TERRITORIALI</i>	<p>Secondo quanto previsto dall'art. 6 delle NtA del Piano dei Servizi.</p> <p>Laddove non sia possibile garantire l'accesso da nord, i flussi di traffico in direzione delle unità abitative in previsione dovranno essere mitigati, piantumando, nelle aree agricole restituite in fregio alla strada, un filare arborato di specie autoctone non recintato, e proseguendo poi la realizzazione della schermatura su tutto il margine dell'ambito, al fine di separare in modo netto le funzioni residenziali insediate dal sistema naturale. Allo scopo di consolidare in modo razionale i processi di urbanizzazione in atto, inoltre, l'edificazione dovrà essere concentrata sul lato ovest.</p>	

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

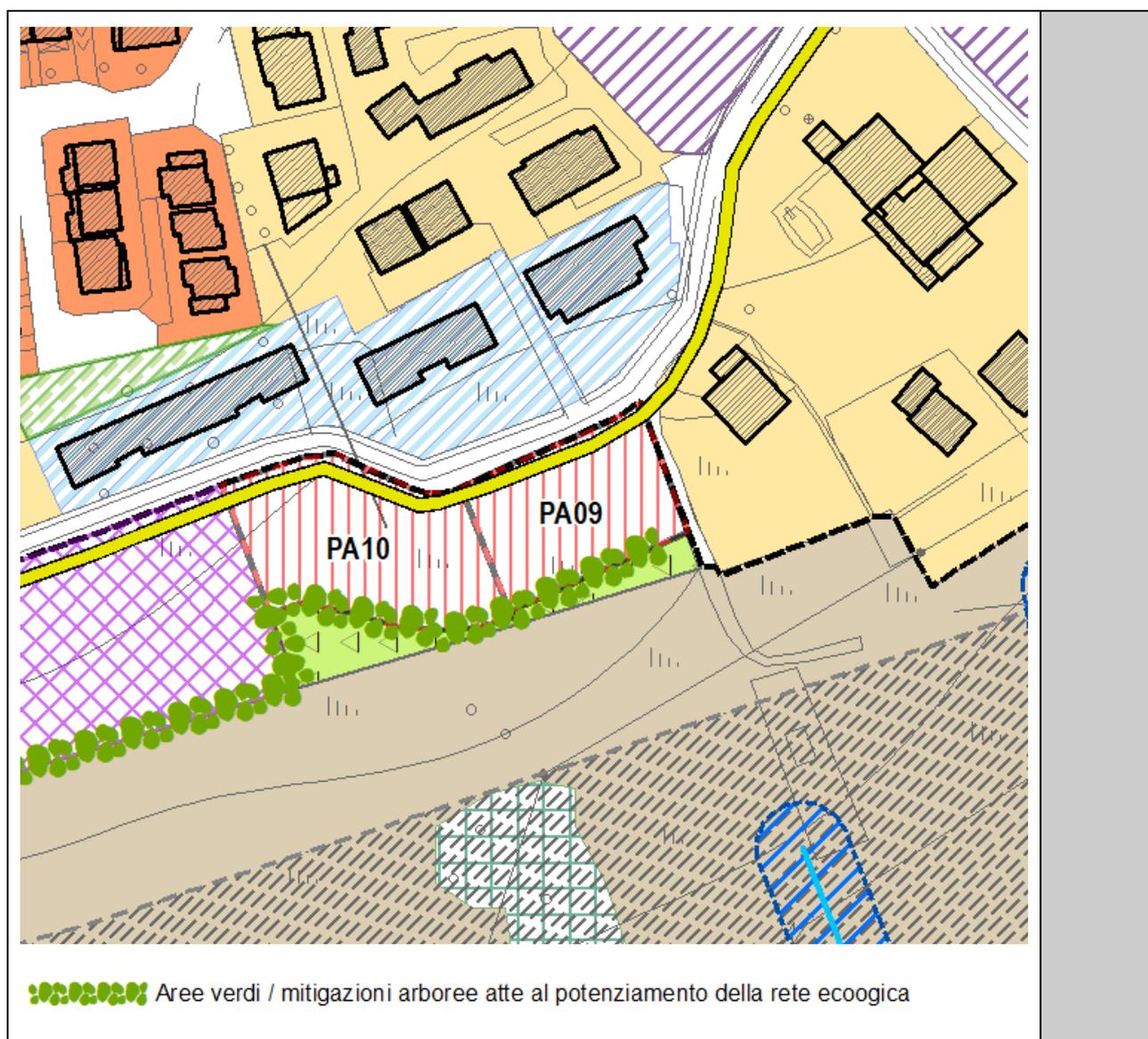
**DOCUMENTO DI PIANO**

—

<b>AMBITO</b>	Via Aldo Moro	<b><u>P.A.9</u></b>
<b>MODALITA' ATTUATIVA</b>	<p>Piano attuativo (P.A).</p> <p>Il piano indica al proprio interno eventuali lotti funzionali realizzabili in fasi diverse, se del caso, indicando il grado di urbanizzazione, le prestazionalità da assicurare e le garanzie da fornire nell'attuazione di ciascun lotto.</p>	<b>AMBITO DI TRASFORMAZIONE - PIANO ATTUATIVO</b>

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**



**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**



<b>INDICI PARAMETRI URBANISTICI</b>	Sup. territoriale ST: 1.240 mq It: 0,5 mc/mq; Altezza dell'edificio H: 8,00 m Indice di permeabilità Ipt 30% Indice di copertura Ic 50% <i>Le misurazioni e quantità reali verranno verificate ed eventualmente rettificare in sede di P.A., a mezzo di rilievo topografico.</i>
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	E' ammessa unicamente la destinazione residenziale e quelle ad essa complementari. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso, fatto salvo le funzioni commerciali con Cu B, funzioni

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

—

	terziarie con Cu B e Cu M (rif. Artt. 14-15 delle Nta del Piano delle Regole).	
<i>DOTAZIONI TERRITORIALI</i>	<p>Secondo quanto previsto dall'art. 6 delle NtA del Piano dei Servizi, compreso il sedime viario individuato.</p> <p>La concentrazione volumetrica dovrà avvenire in prossimità del TUC esistente, garantendo che le aree a verde non edificate siano in continuità con gli areali agro-boschivi dell'intorno territoriale, e che sia definita una fascia arborea ed arbustiva di ispecie autoctone e non allergeniche, di mitigazione ambientale e potenziamento degli elementi ecologici</p>	

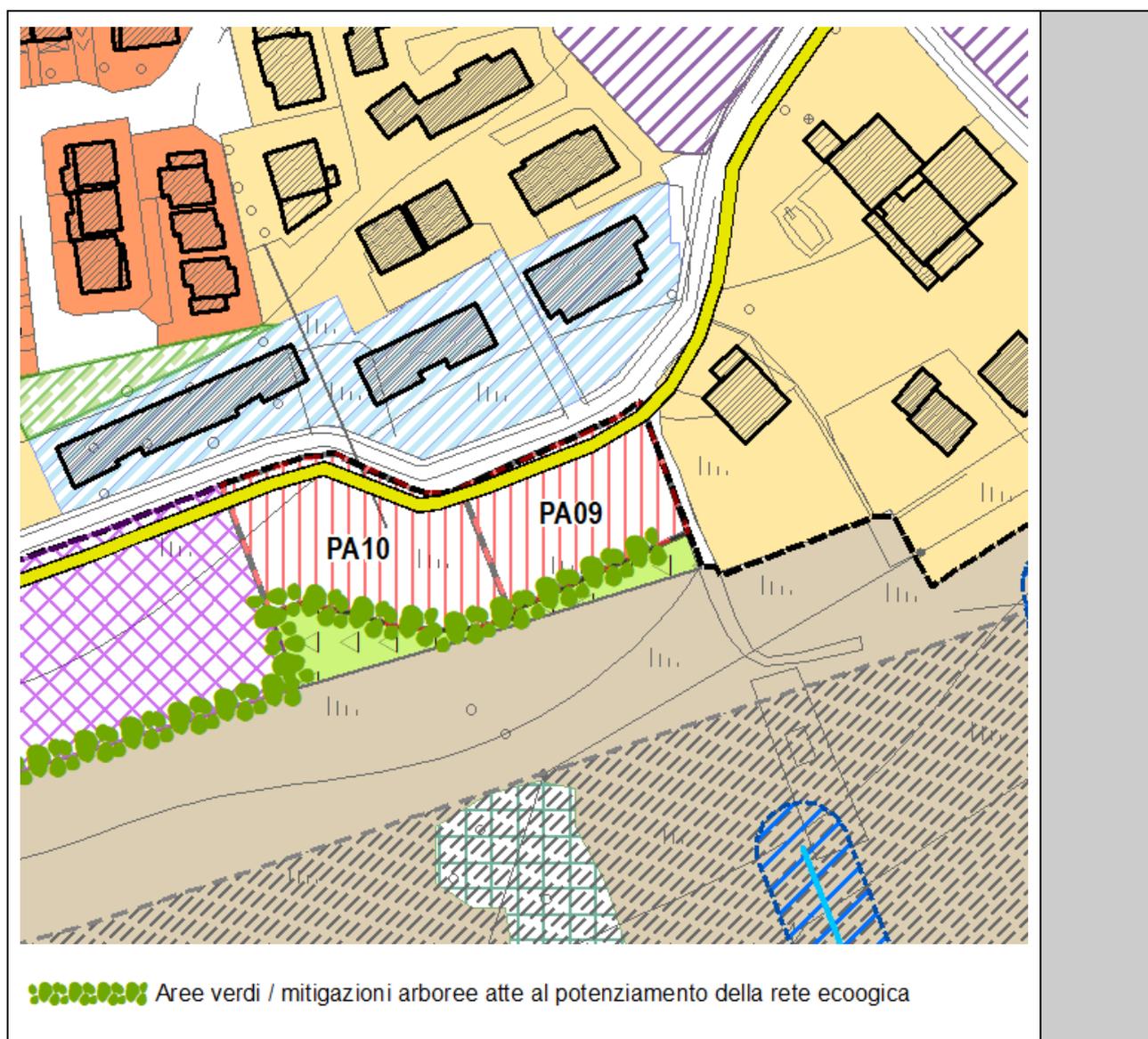
**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

<b>AMBITO</b>	Aldo Moro	<b><u>P.A.10</u></b>
<b>MODALITA' ATTUATIVA</b>	<p>Piano attuativo (P.A).</p> <p>Il piano indica al proprio interno eventuali lotti funzionali realizzabili in fasi diverse, se del caso, indicando il grado di urbanizzazione, le prestazionalità da assicurare e le garanzie da fornire nell'attuazione di ciascun lotto.</p>	<b>AMBITO DI TRASFORMAZIONE - PIANO ATTUATIVO</b>

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**



**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**



<b>INDICI PARAMETRI URBANISTICI</b>	Sup. territoriale ST: 1.650 mq It: 0,5 mc/mq; Altezza dell'edificio H: 8,00 m Indice di permeabilità Ipt 30% Indice di copertura Ic 50% <i>Le misurazioni e quantità reali verranno verificate ed eventualmente rettificare in sede di P.A., a mezzo di rilievo topografico.</i>
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	E' ammessa unicamente la destinazione residenziale e quelle ad essa complementari. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso, fatto salvo le funzioni commerciali con Cu B, funzioni

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

—

	terziarie con Cu B e Cu M (rif. Artt. 14-15 delle Nta del Piano delle Regole).	
<i>DOTAZIONI TERRITORIALI</i>	<p>Secondo quanto previsto dall'art. 6 delle NtA del Piano dei Servizi, compreso il sedime viario individuato.</p> <p>La concentrazione volumetrica dovrà avvenire in prossimità del TUC esistente, garantendo che le aree a verde non edificate siano in continuità con gli areali agro-boschivi dell'intorno territoriale, e che sia definita una fascia arborea ed arbustiva di ispecie autoctone e non allergeniche, di mitigazione ambientale e potenziamento degli elementi ecologici</p>	

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

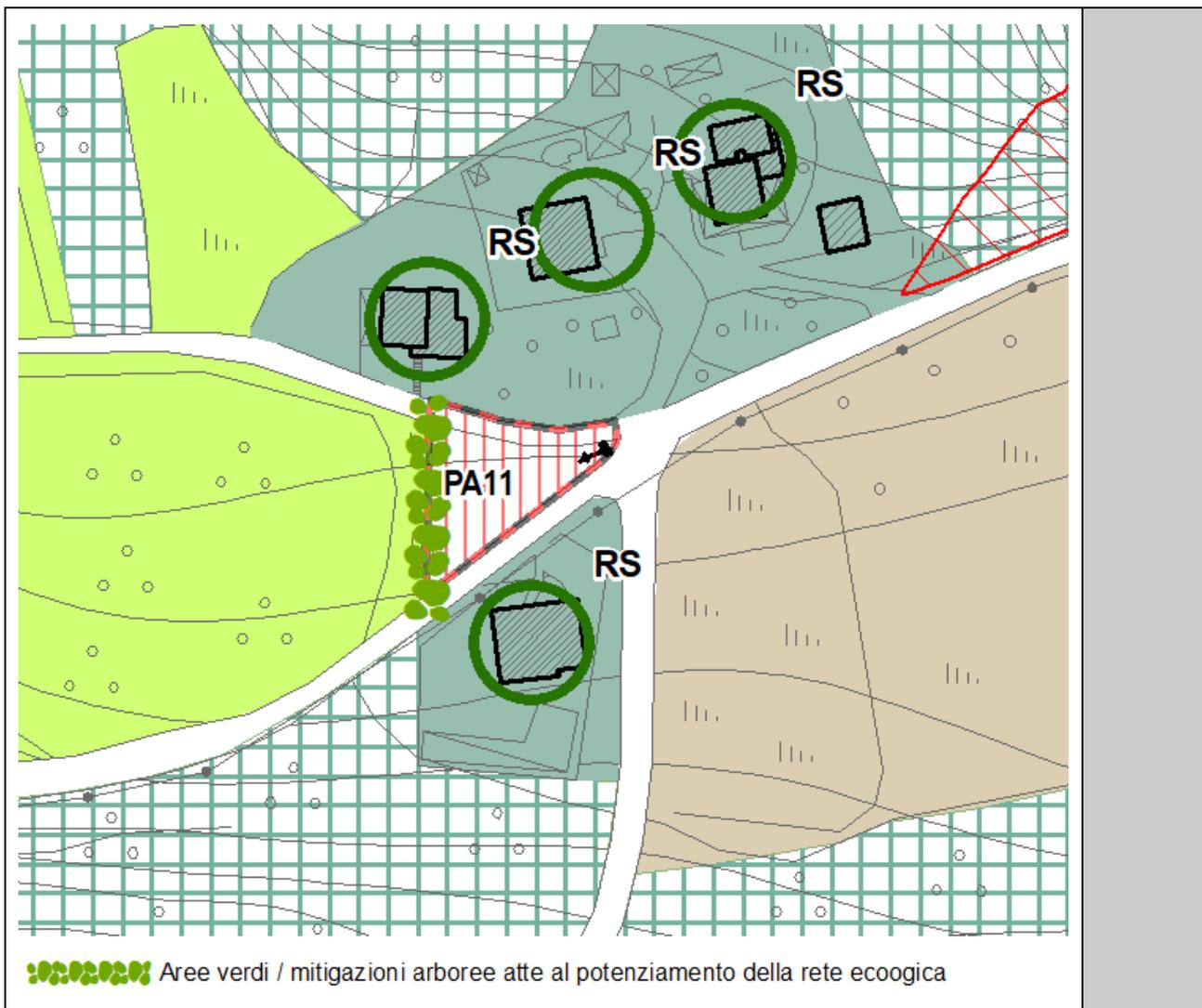
**DOCUMENTO DI PIANO**

—

<b>AMBITO</b>	Via per Cavona	<b><u>P.A.11</u></b>
<b>MODALITA' ATTUATIVA</b>	<p>Piano attuativo (P.A).</p> <p>Il piano indica al proprio interno eventuali lotti funzionali realizzabili in fasi diverse, se del caso, indicando il grado di urbanizzazione, le prestazioni da assicurare e le garanzie da fornire nell'attuazione di ciascun lotto.</p>	<b>AMBITO DI TRASFORMAZIONE - PIANO ATTUATIVO</b>

COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

DOCUMENTO DI PIANO



**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

	
<b>INDICI PARAMETRI URBANISTICI</b>	<p>Sup. territoriale ST: 700 mq (di cui 528 mq su suolo agricolo, e 172 mq comprendente porzione dell'attuale strada comunale)</p> <p>It: 0,5 mc/mq;</p> <p>Altezza dell'edificio H: 8,00 m</p> <p>Indice di permeabilità Ipt 30%</p> <p>Indice di copertura Ic 50%</p> <p><i>Le misurazioni e quantità reali verranno verificate ed eventualmente rettificare in sede di P.A., a mezzo di rilievo topografico.</i></p>

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

—

<i>DESTINAZIONE D'USO</i>	E' ammessa unicamente la destinazione residenziale e quelle ad essa complementari. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso, fatto salvo le funzioni commerciali con Cu B, funzioni terziarie con Cu B e Cu M (rif. Artt. 14-15 delle Nta del Piano delle Regole).	
<i>DOTAZIONI TERRITORIALI</i>	Secondo quanto previsto dall'art. 6 delle NtA del Piano dei Servizi.  La concentrazione volumetrica dovrà avvenire in prossimità del TUC esistente, garantendo che le aree a verde non edificate siano in continuità con gli areali agro-boschivi dell'intorno territoriale, e che sia definita una fascia arborea ed arbustiva di ispecie autoctone e non allergeniche, di mitigazione ambientale e potenziamento degli elementi ecologici	

COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

DOCUMENTO DI PIANO

AMBITO	Via SS394 (da strada privata)	<b><u>P.A.A1</u></b>
MODALITA' ATTUATIVA	Piano attuativo (P.A).  Il piano indica al proprio interno eventuali lotti funzionali realizzabili in fasi diverse, se del caso, indicando il grado di urbanizzazione, le prestazionalità da assicurare e le garanzie da fornire nell'attuazione di ciascun lotto.	<b>AMBITO DI TRASFORMAZIONE - PIANO ATTUATIVO</b>
 <p data-bbox="135 1776 1125 1809"> Aree verdi / mitigazioni arboree atte al potenziamento della rete ecoogica</p>		

COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

DOCUMENTO DI PIANO

<p>INDICI PARAMETRI URBANISTICI</p>	<p>Sup. territoriale ST: 920 mq</p> <p>It: 1 mq/mq;</p> <p>Altezza dell'edificio H: 11,00 m; altezze superiori sono consentite soltanto se giustificate da speciali esigenze di lavorazione, ovvero per speciali impianti tecnologici o di immagazzinamento automatizzato delle merci;</p> <p>R.c. 2/3 sf., con 2/10 di superficie filtrante; sono ammesse, oltre il limite del rapporto di copertura Rc. di zona, solo costruzioni accessorie come porticati, tettoie e pensiline, in misura non superiore al 10% della superficie lorda di pavimento destinata alla funzione principale (fino ad un limite massimo di 100 mq. per unità produttiva).</p> <p>Verde pertinenziale= 1/10 sf.;</p> <p>è consentita <i>una tantum</i> la realizzazione di edifici per la residenza del titolare dell'azienda e del personale di custodia con la limitazione massima percentuale del 10 % rispetto alla SL totale, fermo restando un minimo di 75 mq e un massimo di 150 mq. di SL. Per le residenze esistenti, se effettivamente correlate ad unità produttiva, è concesso una tantum un ampliamento massimo del 20% della SL della residenza stessa, fermo restando un limite massimo di 30 mq di SL. Sono ammessi fabbricati accessori relativi alla residenza nei limiti delle presenti n.t.a.</p>

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

—

	<i>Le misurazioni e quantità reali verranno verificate ed eventualmente rettificate in sede di P.A., a mezzo di rilievo topografico.</i>	
<i>DESTINAZIONE D'USO</i>	<i>Destinazioni d'uso ammesse:</i> Principali: produttiva, artigianale di servizio, direzionale, commerciale (fino alle MSV). Complementari o compatibili: deposito, esposizione, spaccio, fino a un massimo complessivo di SL. pari al 30% della SL riservata alla destinazione principale. <i>Destinazioni escluse:</i> Tutte le destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti non citate	
<i>DOTAZIONI TERRITORIALI</i>	<i>Parcheggi privati Pertinenziali:</i> 1 mq. ogni 10 mq. di SL. con un minimo di mq. 50; per la residenza, 1/10 del volume. Tali parcheggi sono inscindibili, sotto il profilo urbanistico, rispetto all'unità produttiva; <i>Cessioni per la modalità di attuazione indiretta:</i> a) Le cessioni pubbliche richieste, fermo restando le dotazioni private di cui all'art. 15 delle presenti NTA, sono le seguenti: 1) per la destinazione produttiva: 10% SL, di cui almeno la metà destinato a parcheggi pubblici o di uso pubblico; 2) per le destinazioni direzionale e commerciale: 100% SL, di cui almeno la metà destinato a parcheggi pubblici o di uso pubblico; 3) per le medie strutture di vendita: 150% SL, di cui almeno la metà destinato a parcheggi pubblici o di uso pubblico; b) Le cessioni di cui sopra sono sempre monetizzabili, salvo laddove l'Amministrazione ravvisi la necessità di realizzazione di opere specifiche in luogo all'innalzamento del beneficio pubblico.  La concentrazione volumetrica dovrà avvenire in prossimità del TUC esistente, garantendo che le aree a verde non edificate siano in continuità con gli areali agro-	

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

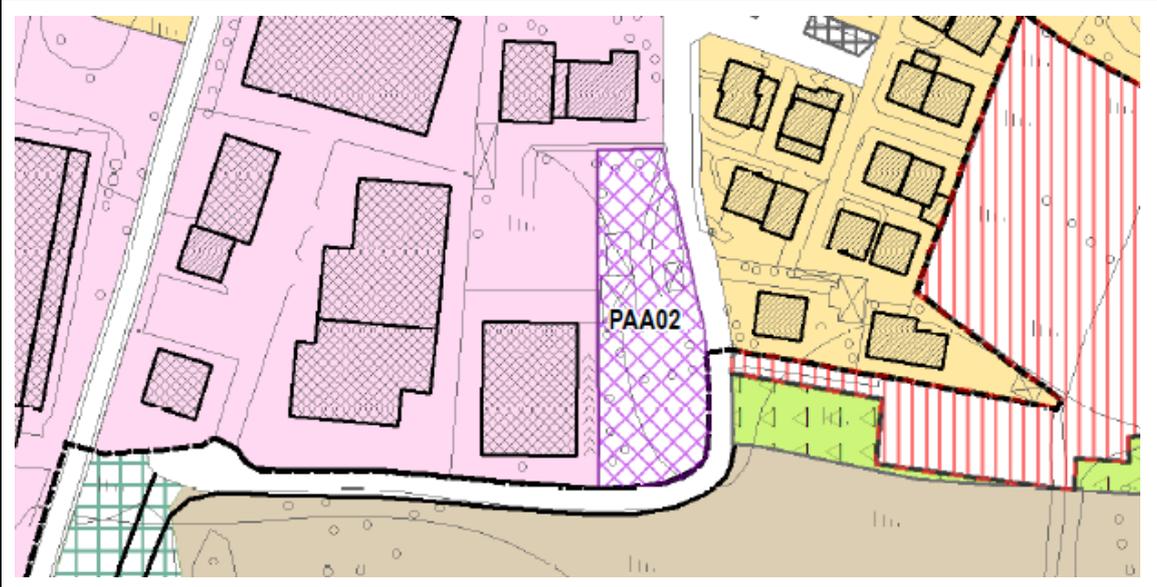
**DOCUMENTO DI PIANO**

—

	boschivi dell'intorno territoriale, e che sia definita una fascia arborea ed arbustiva di ispecie autoctone e non allergeniche, di mitigazione ambientale e potenziamento degli elementi ecologici	
NOTE	<ul style="list-style-type: none"><li>- Laddove prospiciente a spazi pubblici /aree di frangia urbana /elementi paesaggisticamente sensibili, od in corrispondenza di cambi di destinazione d'uso, viene richiesto specifico progetto del verde interno ai lotti d'intervento, utile alla mitigazione della volumetria incrementale prevista.</li><li>- Non sono consentite le attività industriali classificate insalubri di 1a classe dal D.M. 19 novembre 1981, di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie e sono fatte salve le vigenti norme in materia di salute ed igiene, ivi comprese quelle sulla raccolta delle acque di prima pioggia;</li><li>- Nelle fasi successive della pianificazione necessita di studio degli effetti indotti dalla variante sul traffico, utilizzando per le strutture di vendita i coefficienti indicati dal punto 5 dell'allegato 1 della DGR 20 dicembre 2013 n. X/1193 e verificando la capacità delle intersezioni a rotatoria esistenti lungo la rete stradale individuata dal PTCP.</li></ul>	

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

<b>AMBITO</b>	Via Coloder	<b><u>P.A.A2</u></b>
<b>MODALITA' ATTUATIVA</b>	Piano attuativo (P.A). Il piano indica al proprio interno eventuali lotti funzionali realizzabili in fasi diverse, se del caso, indicando il grado di urbanizzazione, le prestazionali da assicurare e le garanzie da fornire nell'attuazione di ciascun lotto.	<b>AMBITO DI TRASFORMAZIONE - PIANO ATTUATIVO</b>
		



**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

	delle presenti n.t.a. <i>Le misurazioni e quantità reali verranno verificate ed eventualmente rettificate in sede di P.A., a mezzo di rilievo topografico.</i>
<i>DESTINAZIONE D'USO</i>	<i>Destinazioni d'uso ammesse:</i> Principali: produttiva, artigianale di servizio, direzionale, commerciale (fino alle MSV). Complementari o compatibili: deposito, esposizione, spaccio, fino a un massimo complessivo di SL. pari al 30% della SL riservata alla destinazione principale. <i>Destinazioni escluse:</i> Tutte le destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti non citate
<i>DOTAZIONI TERRITORIALI</i>	<i>Parcheggi privati Pertinenziali:</i> 1 mq. ogni 10 mq. di SL. con un minimo di mq. 50; per la residenza, 1/10 del volume. Tali parcheggi sono inscindibili, sotto il profilo urbanistico, rispetto all'unità produttiva; <i>Cessioni per la modalità di attuazione indiretta:</i> <ul style="list-style-type: none"><li>c) Le cessioni pubbliche richieste, fermo restando le dotazioni private di cui all'art. 15 delle presenti NTA, sono le seguenti:<ul style="list-style-type: none"><li>4) per la destinazione produttiva: 10% SL, di cui almeno la metà destinato a parcheggi pubblici o di uso pubblico;</li><li>5) per le destinazioni direzionale e commerciale: 100% SL, di cui almeno la metà destinato a parcheggi pubblici o di uso pubblico;</li><li>6) per le medie strutture di vendita: 150% SL, di cui almeno la metà destinato a parcheggi pubblici o di uso pubblico;</li></ul></li><li>d) Le cessioni di cui sopra sono sempre monetizzabili, salvo laddove l'Amministrazione ravvisi la necessità di realizzazione di opere specifiche in luogo all'innalzamento del beneficio pubblico.</li></ul>

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

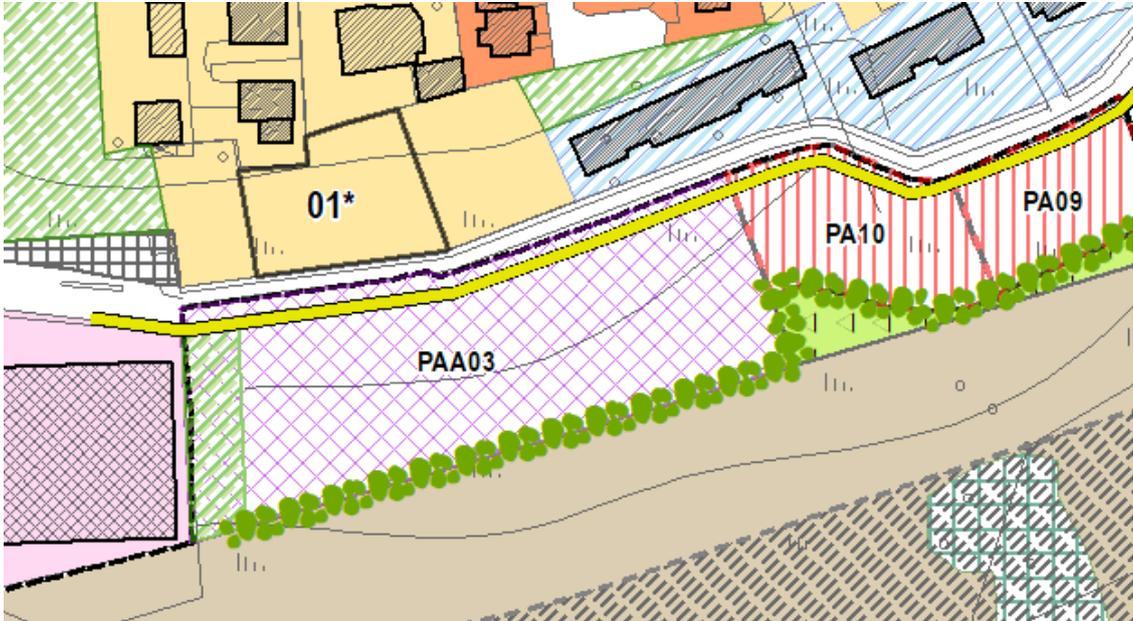
**DOCUMENTO DI PIANO**

—

	La concentrazione volumetrica dovrà avvenire in prossimità del TUC esistente, garantendo che le aree a verde non edificate siano in continuità con gli areali agro-boschivi dell'intorno territoriale.	
NOTE	<ul style="list-style-type: none"><li>- Laddove prospiciente a spazi pubblici /aree di frangia urbana /elementi paesaggisticamente sensibili, od in corrispondenza di cambi di destinazione d'uso, viene richiesto specifico progetto del verde interno ai lotti d'intervento, utile alla mitigazione della volumetria incrementale prevista.</li><li>- Non sono consentite le attività industriali classificate insalubri di 1a classe dal D.M. 19 novembre 1981, di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie e sono fatte salve le vigenti norme in materia di salute ed igiene, ivi comprese quelle sulla raccolta delle acque di prima pioggia;</li></ul>	

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

<p>AMBITO</p>	<p>Via Aldo Moro</p>	<p><b><u>P.A.A3</u></b></p>
<p>MODALITA' ATTUATIVA</p>	<p>Piano attuativo (P.A).  Il piano indica al proprio interno eventuali lotti funzionali realizzabili in fasi diverse, se del caso, indicando il grado di urbanizzazione, le prestazioni da assicurare e le garanzie da fornire nell'attuazione di ciascun lotto.</p>	<p><b>AMBITO DI TRASFORMAZIONE - PIANO ATTUATIVO</b></p>
 <p> Aree verdi / mitigazioni arboree atte al potenziamento della rete ecologica</p>		



**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

	delle presenti n.t.a. <i>Le misurazioni e quantità reali verranno verificate ed eventualmente rettificare in sede di P.A., a mezzo di rilievo topografico.</i>
<i>DESTINAZIONE D'USO</i>	<i>Destinazioni d'uso ammesse:</i> Principali: produttiva, artigianale di servizio, direzionale, commerciale (fino alle MSV). Complementari o compatibili: deposito, esposizione, spaccio, fino a un massimo complessivo di SL. pari al 30% della SL riservata alla destinazione principale. <i>Destinazioni escluse:</i> Tutte le destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti non citate
<i>DOTAZIONI TERRITORIALI</i>	<i>Parcheggi privati Pertinenziali:</i> 1 mq. ogni 10 mq. di SL. con un minimo di mq. 50; per la residenza, 1/10 del volume. Tali parcheggi sono inscindibili, sotto il profilo urbanistico, rispetto all'unità produttiva; <i>Cessioni per la modalità di attuazione indiretta:</i> e) Le cessioni pubbliche richieste, fermo restando le dotazioni private di cui all'art. 15 delle presenti NTA, sono le seguenti: 7) per la destinazione produttiva: 10% SL, di cui almeno la metà destinato a parcheggi pubblici o di uso pubblico; 8) per le destinazioni direzionale e commerciale: 100% SL, di cui almeno la metà destinato a parcheggi pubblici o di uso pubblico; 9) per le medie strutture di vendita: 150% SL, di cui almeno la metà destinato a parcheggi pubblici o di uso pubblico; f) Le cessioni di cui sopra sono sempre monetizzabili, salvo laddove l'Amministrazione ravvisi la necessità di realizzazione di opere specifiche in luogo all'innalzamento del beneficio pubblico.

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

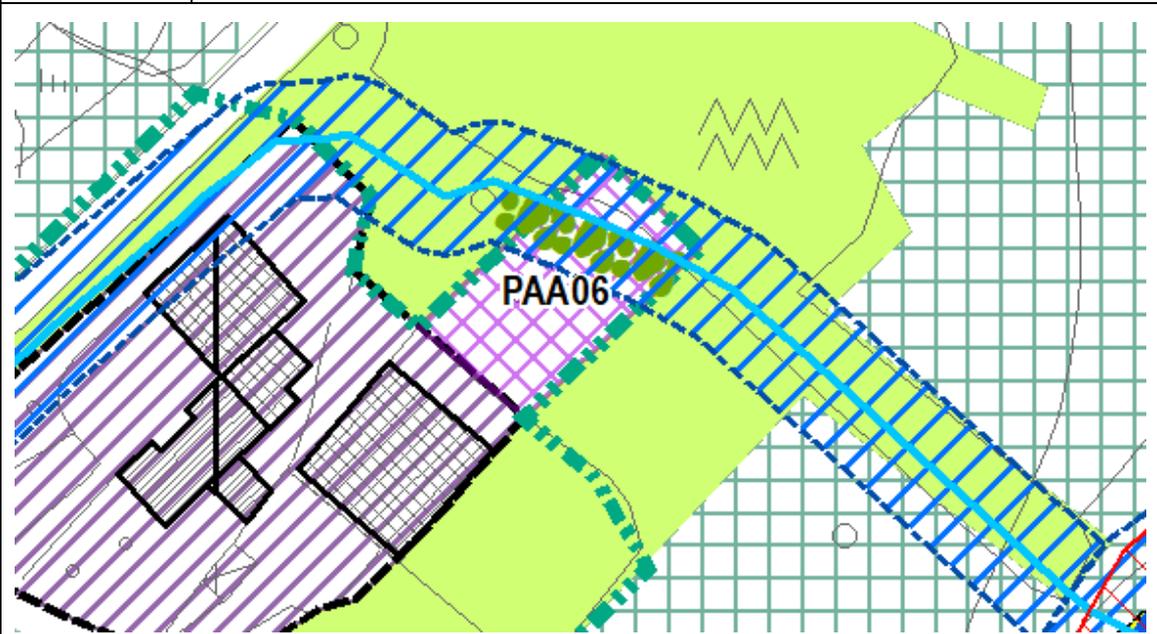
**DOCUMENTO DI PIANO**

—

<p>NOTE</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Negli areali agronaturali contermini l'ambito è istituita una zona tampone di ampiezza pari a 20m all'interno di cui sono ammesse le seguenti attività:  Riempimenti e modifiche morfologiche del profilo dei suoli;  Opere di ingegneria naturalistica finalizzate al contenimento di terrapieni, regimazione acque ecc..  Pavimentazione di tipo drenante al 100%, con superficie misura massima del 50% della superficie ricadente in zona tampone;  I terrapieni dovranno comunque essere opportunamente mitigati con filari di alberature a portamento colonnare e piramidale con essenze da selezionare in base all'elenco di cui all'allegato del PdR;</li><li>- Laddove prospiciente a spazi pubblici /aree di frangia urbana /elementi paesaggisticamente sensibili, od in corrispondenza di cambi di destinazione d'uso, viene richiesto specifico progetto del verde interno ai lotti d'intervento, utile alla mitigazione della volumetria incrementale prevista.</li><li>- Non sono consentite le attività industriali classificate insalubri di 1a classe dal D.M. 19 novembre 1981, di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie e sono fatte salve le vigenti norme in materia di salute ed igiene, ivi comprese quelle sulla raccolta delle acque di prima pioggia;</li></ul> <p>La concentrazione volumetrica dovrà avvenire in prossimità del TUC esistente, garantendo che le aree a verde non edificate siano in continuità con gli areali agro-boschivi dell'intorno territoriale, e che sia definita una fascia arborea ed arbustiva di ispecie autoctone e non allergeniche, di mitigazione ambientale e potenziamento degli elementi ecologici</p>	
-------------	--	--

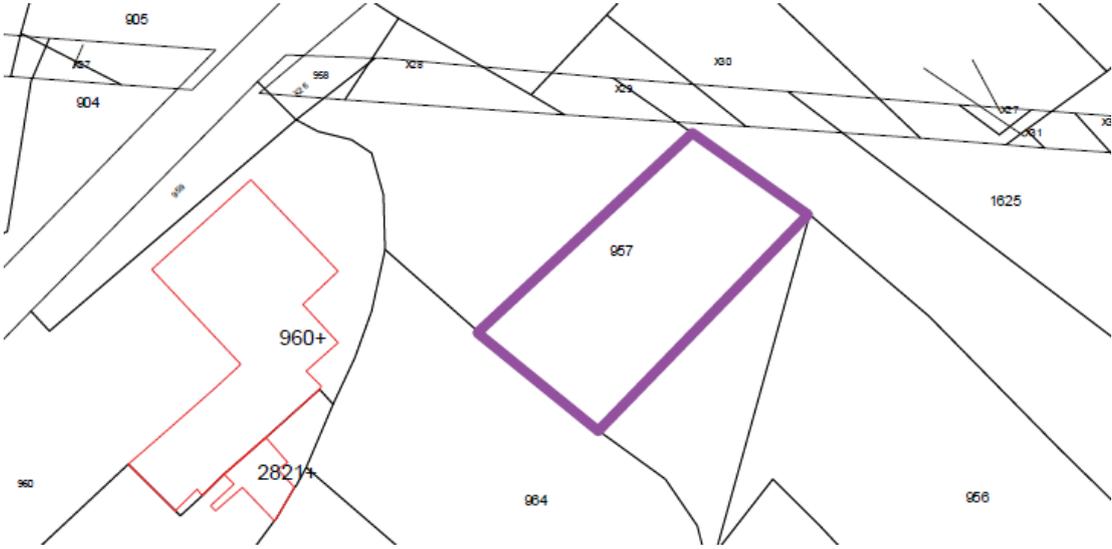
**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

<b>AMBITO</b>	Via Molino Galli	<b>P.A.A6</b>
<b>MODALITA' ATTUATIVA</b>	Piano attuativo (P.A). Il piano indica al proprio interno eventuali lotti funzionali realizzabili in fasi diverse, se del caso, indicando il grado di urbanizzazione, le prestazioni da assicurare e le garanzie da fornire nell'attuazione di ciascun lotto.	<b>AMBITO DI TRASFORMAZIONE - PIANO ATTUATIVO</b>
 <p data-bbox="135 1736 1125 1769">: Area verdi / mitigazioni arboree atte al potenziamento della rete ecologica</p>		

## COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

### DOCUMENTO DI PIANO

	
<p><b>INDICI</b></p> <p><b>PARAMETRI</b></p> <p><b>URBANISTICI</b></p>	<p>Sup. territoriale ST: 988 mq</p> <p>It: 1 mq/mq;</p> <p>Altezza dell'edificio H: 11,00 m; altezze superiori sono consentite soltanto se giustificate da speciali esigenze di lavorazione, ovvero per speciali impianti tecnologici o di immagazzinamento automatizzato delle merci;</p> <p>R.c. 2/3 sf., con 2/10 di superficie filtrante; sono ammesse, oltre il limite del rapporto di copertura Rc. di zona, solo costruzioni accessorie come porticati, tettoie e pensiline, in misura non superiore al 10% della superficie lorda di pavimento destinata alla funzione principale (fino ad un limite massimo di 100 mq. per unità produttiva).</p> <p>Verde pertinenziale= 1/10 sf.;</p> <p>è consentita <i>una tantum</i> la realizzazione di edifici per la residenza del titolare dell'azienda e del personale di custodia con la limitazione massima percentuale del 10 % rispetto alla SL totale, fermo restando un minimo di 75 mq e un massimo di 150 mq. di SL. Per le residenze esistenti, se effettivamente correlate ad unità produttiva, è concesso una tantum un ampliamento massimo del 20% della SL della residenza stessa, fermo restando un limite massimo di 30 mq di SL. Sono ammessi fabbricati accessori relativi alla residenza nei limiti delle presenti n.t.a.</p> <p><i>Le misurazioni e quantità reali verranno verificate ed eventualmente rettificate in sede di P.A.,</i></p>

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

	<i>a mezzo di rilievo topografico.</i>	
<i>DESTINAZIONE D'USO</i>	<i>Destinazioni d'uso ammesse:</i> Principali: produttiva, artigianale di servizio, direzionale, commerciale (fino alle MSV). Complementari o compatibili: deposito, esposizione, spaccio, fino a un massimo complessivo di SL. pari al 30% della SL riservata alla destinazione principale. <i>Destinazioni escluse:</i> Tutte le destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti non citate	
<i>DOTAZIONI TERRITORIALI</i>	<i>Parcheggi privati Pertinenziali:</i> 1 mq. ogni 10 mq. di SL. con un minimo di mq. 50; per la residenza, 1/10 del volume. Tali parcheggi sono inscindibili, sotto il profilo urbanistico, rispetto all'unità produttiva; <i>Cessioni per la modalità di attuazione indiretta:</i> g) Le cessioni pubbliche richieste, fermo restando le dotazioni private di cui all'art. 15 delle presenti NTA, sono le seguenti: 10) per la destinazione produttiva: 10% SL, di cui almeno la metà destinato a parcheggi pubblici o di uso pubblico; 11) per le destinazioni direzionale e commerciale: 100% SL, di cui almeno la metà destinato a parcheggi pubblici o di uso pubblico; 12) per le medie strutture di vendita: 150% SL, di cui almeno la metà destinato a parcheggi pubblici o di uso pubblico; h) Le cessioni di cui sopra sono sempre monetizzabili, salvo laddove l'Amministrazione ravvisi la necessità di realizzazione di opere specifiche in luogo all'innalzamento del beneficio pubblico.  La concentrazione volumetrica dovrà avvenire in prossimità del TUC esistente, garantendo che le aree a verde non edificate siano in continuità con gli areali agro-boschivi dell'intorno	

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

—

	territoriale, e che sia definita una fascia arborea ed arbustiva di ispecie autoctone e non allergeniche, di mitigazione ambientale e potenziamento degli elementi ecologici	
NOTE	<ul style="list-style-type: none"><li>- Laddove prospiciente a spazi pubblici /aree di frangia urbana /elementi paesaggisticamente sensibili, od in corrispondenza di cambi di destinazione d'uso, viene richiesto specifico progetto del verde interno ai lotti d'intervento, utile alla mitigazione della volumetria incrementale prevista.</li><li>- Non sono consentite le attività industriali classificate insalubri di 1a classe dal D.M. 19 novembre 1981, di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie e sono fatte salve le vigenti norme in materia di salute ed igiene, ivi comprese quelle sulla raccolta delle acque di prima pioggia;</li><li>- Entro ambiti ricompresi negli elementi della rete ecologica comunale, ivi compresi varchi e corridoi ecologici, richiamati tutti i commi precedenti del presente articolo, la funzione commerciale MSV è limitata fino a 500 mq di SV. Le azioni attese devono concorrere all'attuazione di interventi di mitigazione / compensazione da attuarsi all'interno del varco identificato della REP (rete ecologica provinciale) e REC (rete ecologica comunale), utili al potenziamento e alla conservazione della potenzialità e funzionalità del corridoio stesso. La tipologia di interventi verrà individuata volta per volta in accordo con il Comune / Comunità Montana</li><li>- la previsione di opere di mitigazione ambientale deve considerare l'utilizzo di ispecie arboree ed arbustive, autoctone e non allergeniche, la cui localizzazione deve garantire idonea mitigazione percettiva e visiva, nonché di contenimento delle emissioni attese. In particolare deve essere studiata una quinta verde di altezze diverse utili a efficientare quanto richiesto.</li></ul>	

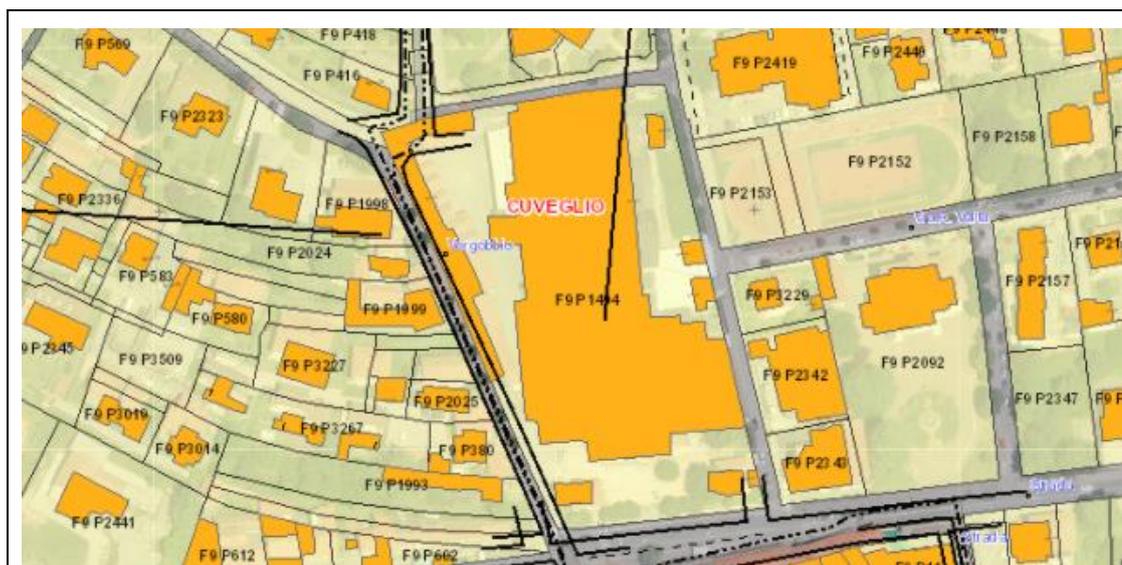
**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

AMBITO	SS394- via per Duno – via Vidoletti	<b>P.I.I</b>
MODALITA' ATTUATIVA	Programma Integrato d'intervento – PII.  Il piano indica al proprio interno eventuali lotti funzionali realizzabili in fasi diverse, se del caso, indicando il grado di urbanizzazione, le prestazioni da assicurare e le garanzie da fornire nell'attuazione di ciascun lotto.	
		<b>AMBITO DI TRASFORMAZIONE - PII</b>

## COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

### DOCUMENTO DI PIANO



**INDICI**  
**PARAMETRI**  
**URBANISTICI**

Sup. territoriale ST: 11.140 mq

It: pari al quantitativo esistente assentito;

Altezza dell'edificio H: 11,00 m; altezze superiori sono consentite soltanto se giustificate da speciali esigenze di lavorazione, ovvero per speciali impianti tecnologici o di immagazzinamento automatizzato delle merci;

R.c. 2/3 sf., con 2/10 di superficie filtrante; sono ammesse, oltre il limite del rapporto di copertura Rc. di zona, solo costruzioni accessorie come porticati, tettoie e pensiline, in misura non superiore al 10% della superficie lorda di pavimento destinata alla funzione principale (fino ad un limite massimo di 100 mq. per unità produttiva).

Verde pertinenziale= 1/10 sf.;

è consentita *una tantum* la realizzazione di edifici per la residenza del titolare dell'azienda e del personale di custodia con la limitazione massima percentuale del 10 % rispetto alla SL totale, fermo restando un minimo di 75 mq e un massimo di 150 mq. di SL. Per le residenze esistenti, se effettivamente correlate ad unità produttiva, è concesso una tantum un ampliamento massimo del 20% della SL della residenza stessa, fermo restando un limite massimo di 30 mq di SL. Sono ammessi fabbricati accessori relativi alla residenza nei limiti delle presenti n.t.a.

*Le misurazioni e quantità reali verranno verificate ed eventualmente rettificate in sede di P.A.,*

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

—

	<i>a mezzo di rilievo topografico.</i>	
<i>DESTINAZIONE D'USO</i>	<p>Il PII Torcitura assolve la funzione di orientare le trasformazioni possibili unicamente in caso di spontanea dismissione dell'attività produttiva ivi storicamente insediata.</p> <p><i>Destinazioni d'uso ammesse:</i></p> <p>E' ammessa unicamente la destinazione residenziale e quelle ad essa complementari. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso, fatto salvo le funzioni commerciali con Cu B, funzioni terziarie con Cu B e Cu M (rif. Artt. 14-15 delle Nta del Piano delle Regole).</p>	
<i>DOTAZIONI TERRITORIALI</i>	<p>Secondo quanto previsto dall'art. 6 delle NtA del Piano dei Servizi.</p> <p>E' inoltre richiesta l'attivazione di soluzioni utili al miglioramento del sistema viabilistico locale, per la sosta e /aree superfici destinate all'erogazione di pubblico servizio, da concertare con l'Amministrazione comunale.</p>	

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

---

**11 Carta del consumo di suolo e carta della qualità dei suoli**

---

**Carta del consumo di suolo**

*Riferimento: tavola Pdr\_05\_Carta del consumo di suolo.*

Il PGT 2020, in coerenza con i dettami di cui al cap. "4.2 CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO: ELEMENTI DELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO" del PTR vigente, definisce la carta del consumo di suolo. Nello specifico risulta quanto segue:

<b>Superficie comunale (da GIS):</b>	<b>7.586.540 mq</b>
--------------------------------------	---------------------

Di cui:

<b>Superficie urbanizzata,</b> di cui:	<b>1.213.635 mq</b>
Ambiti del tessuto urbano consolidato	1.147.568 mq
Aree a servizi realizzate	66.067 mq

<b>Superficie urbanizzabile,</b> di cui:	<b>79.126 mq</b>
---	------------------

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

---

—

Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali	26.424 mq
Ambiti di trasformazione altre funzioni	13.276 mq
P.A., permessi di costruire convenzionati; ambiti di completamento maggiori di 2.500 mq	36.675 mq
Aree a servizi non realizzate maggiori di 2.500 mq, ad esclusione dei parchi urbani	2.751 mq

<b>Superficie agricola o naturale</b> (incluse: aree a parco urbano oltre i 2.500 mq, aree a verde inedificabile oltre i 2.500 mq)	<b>6.293.779 mq</b>
Superficie agricola e paesaggistico-ambientale	6.268.550 mq
Parchi urbani oltre 2.500 mq	15.752 mq
Ambiti a verde privato superiori a 2.500 mq	9.477 mq

<b>Aree della rigenerazione</b>	Non presenti allo stato di fatto
---------------------------------	----------------------------------

## COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

### DOCUMENTO DI PIANO

---

#### **Carta della qualità dei suoli (tav. PdR 05b):**

Tale carta è ottenuta mediante la sovrapposizione cartografica dei poligoni dei seguenti tematismi:

- Elementi della rete ecologica regionale RER
- Varchi della RER
- Elementi della rete ecologica provinciale REP
- Varchi ecologici individuati dalla C.M. Valli del Verbano
- Corridoi fluviali PTCP
- Ambiti agricoli strategici del PTCP, declinati su 3 livelli: fertile, moderatamente fertile, poco fertile)
- Aree agricole e boschive di valenza paesaggistica (analisi di PGT)
- Elementi della Rete Natura 2000
- Aree boscate da PIF
- Aree verdi nello stato di fatto

Tale sovrapposizione, mediante lo strumento GIS, ha permesso la creazione grafica di un sistema di poligoni a gradiente cromatico, secondo il seguente prospetto:

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

---

Gradiente della qualità dei suoli



Tale rappresentazione definisce pertanto la qualità dei suoli individuata a livello comunale.

## **12 Riduzione del consumo di suolo**

---

### **12.1 Riduzione areale del consumo di suolo – PGT 2020 (post parere di compatibilità con il PTCP)**

La Provincia di Varese, entro il parere di compatibilità, specifica che si dovrà:

Facendo seguito alla volontà espressa dall'Amministrazione Comunale di procedere con l'adeguamento del PGT ai contenuti del Piano Territoriale Regionale ai sensi della lr 31/2014 apportando le necessarie modifiche agli atti di Piano, in coerenza con quanto discusso nel corso del confronto, si specifica che, al fine di garantire l'adeguamento a quanto previsto dal PTR - Integrazione lr 31/14, il PGT, che già ha dimostrato il rispetto della soglia di riduzione e dei criteri di qualità per le previsioni non residenziali, dovrà:

1. ridurre il consumo di suolo residenziale in misura proporzionata al fabbisogno residuo, considerando di soddisfare le esigenze di crescita della popolazione prioritariamente con l'offerta esistente; l'adeguamento della stima dei fabbisogni a quanto previsto nel capitolo 2.3.2 dei criteri e lo scenario di piano decennale portano a ritenere adeguata l'applicazione della soglia minima di riduzione proposta dal PTR al 2025 pari al 45%<sup>16</sup> della superficie urbanizzabile degli AT prevalentemente residenziali vigenti dal 2.12.2014; soglia che dovrà pertanto essere garantita ai fini dell'adeguamento al PTR, ferme restando ulteriori valutazioni e scelte volte ad una maggiore sostenibilità ambientale in ragione di quanto sopra rilevato;
2. privilegiare il consumo di suolo nelle aree a minore qualità ambientale e, quindi, ridurre prioritariamente le superfici urbanizzabili (al 2.12.2014) a maggiore qualità anche per quanto riguarda la destinazione residenziale: in base a quanto previsto nei "criteri di qualità per l'applicazione della soglia" (e sintetizzato nella tabella precedente) gli ambiti residenziali a maggiore qualità sono il PA01 ed il PA07; nella definizione puntuale delle aree da restituire a superficie agricola o naturale sarà opportuno tenere in considerazione quanto rilevato puntualmente nei successivi paragrafi 4.4 e 4.5..

In considerazione di ciò vengono aggiornate come di seguito le riduzioni di consumo di suolo attese rispetto al PGT 2014:

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

**Ambiti di trasformazione residenziali:**

<b><i>PGT 2014</i></b>	<b><i>PGT variante 2020</i></b>
<b>Sup. territoriale complessiva (mq)</b>	<b>Sup. territoriale complessiva (mq)</b>
<b>48.045,68 mq</b>	<b>26.424 mq</b>
<i>Differenza</i>	<b>- 21.620,2 mq, ovvero -45%</b>

Nota: la restituzione ad ambito agricolo o naturale non conteggia i 2.500 mq di parco urbano dell'ambito ex PA06 ora ambito 09\*.

**Ambiti di trasformazione - altre funzioni:**

<b><i>PGT 2014</i></b>	<b><i>PGT variante 2020</i></b>
<b>Sup. territoriale complessiva (mq)</b>	<b>Sup. territoriale complessiva (mq)</b>
<b>22.021,27 mq</b>	<b>13.276 mq</b>
<i>Differenza</i>	<b>- 8.745,2 mq, ovvero -40%</b>

**12.2 Riduzione indici volumetrici superfici urbanizzabili residenziali  
– PGT 2020**

Parimenti alla riduzione areale del consumo di suolo il PGT prevede una verifica degli indici volumetrici delle superfici urbanizzabili ai fini prevalentemente residenziali, ovvero sia degli ambiti di trasformazione del nuovo documento di

## COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

### DOCUMENTO DI PIANO

---

Piano sia degli ambiti di completamento individuati quali "superfici urbanizzabili" del Piano delle Regole.

Lo scopo di tale operazione risulta omogeneizzare le superfici urbanizzabili previste (nel PGT previgente gli ambiti di trasformazione e le aree di completamento proponevano indici volumetrici diversi, senza motivazioni urbanistiche che garantissero un'efficiente paritaria distribuzione delle previsioni insediative.

Il PGT 2020 propone un indice volumetrico sostanzialmente univoco, ridotto a 0,5 mc /mq, utile a concorrere ad univoca definizione di superficie urbanizzabile, a cui far corrispondere previsioni insediative proporzionali entro tutto tale comparto territoriale.

Tuttavia a seguito delle prescrizioni provinciali entro il parere di compatibilità al PTCP, la superficie territoriale complessiva del PA01 e PA07 è costituita da una zona di concentrazione volumetrica e un'area a verde ecologico e di mitigazione delle esternalità antropiche, con vincolo di inedificabilità e obbligo di mantenimento a verde ecosistemico: su tale area verde trovano applicazione le norme del verde agricolo di valenza paesaggistico-ambientale (art. 46 NtA del PdR), e altresì viene fatto obbligo sulla stessa, in corrispondenza del margine con l'edificato di previsione, di realizzazione di un' infrastruttura ambientale a verde con essenze arboree ed arbustive autoctone e non allergeniche.

La scelta di ricondurre l'indice volumetrico a 0,5 delle restanti aree nasce dalla constatazione che tale valore è sostanzialmente già presente nel PGT originario entro gli ambiti di completamento (pur in parte con indice 0,5 e in parte 0,6), e

## COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

### DOCUMENTO DI PIANO

---

concorre a garantire che la morfologia e la tipologia edilizia prevista sia di tipo estensivo, come proprio dell'edificato comunale di più recente impianto, come visibile dagli elaborati cartografici del Piano delle regole. Tale scelta garantisce che la tipologia edilizia più ricercata dai soggetti interessati, nonché la più sostenibile dal punto di vista commerciale, possa essere riproposta nelle previsioni di nuova edificazione.

Sostanzialmente tutti gli ambiti di trasformazione risultano adiacenti al tessuto urbano consolidato per almeno 2 lati (talvolta 3), ricostruendo nel complesso una frangia urbana coerente, omogenea e diffusa, e dunque meno impattante nei confronti dei limitrofi areali agro-naturali.

Infine l'intento di omogeneizzare le previsioni volumetriche delle superfici urbanizzabili concorre a valorizzare parallelamente l'obiettivo di riqualificazione del costruito, in quanto i lotti edificati presentano la possibilità di indice volumetrico pari all'esistente, ove maggiore di 0,5 mc/mq.

### 13 Idoneità delle nuove trasformazioni a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto

La riduzione complessiva in termini di consumo di suolo prevista dal PGT 2020 è pari a -45%, maggiore della soglia tendenziale, ma necessaria per concorrere alla compatibilità con il PTM, nei confronti del quale la Provincia di Varese è territorialmente garante di verifica.

Viene di seguito definita una valutazione qualitativa utilizzando delle voci di giudizio utili a verificare se l'ambito di Variante PA11 proposto incrementi o decrementi la compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto, rispetto agli ambiti restituiti al sistema agricolo (ambiti di trasformazione del documento di Piano):

	incremento della compatibilità
	Moderato incremento della compatibilità
	Nessun incremento della compatibilità
	Moderato decremento della compatibilità
	decremento della compatibilità

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

—

<b>Indicatore</b>	<b>valutazione</b>
Prossimità con ambiti agricoli omogenei e diffusi. La nuova porzione di PA 11 è prossima ad ambiti agricoli omogenei. Tuttavia si constata che trattasi di lembo di terreno intercluso tra due strade pubbliche, e limitrofo ad ambiti edificati (edifici residenziali nel verde). Nel complesso le aree restituite in corrispondenza degli ambiti di trasformazione risultano analogamente limitrofe ad areali omogenei, in taluni casi facenti parte di ambiti agricoli fertili di PTCP.	
Effettivo utilizzo agricolo dell'ambito (valenza agricola delle aree).  La nuova porzione di PA 11 risulta di fatto terreno non coltivato, al contrario del complesso delle aree restituite in corrispondenza degli ambiti di trasformazione.	
Appartenenza ad ambiti agricoli provinciali. Tale ambito appartiene per circa 100 mq ad ambiti agricoli fertili F del PTCP. Tuttavia si constata che tra le porzioni di ambiti di trasformazione restituiti ad ambito agricolo, ne risultano alcune appartenenti anch'esse ad ambito agricolo fertile F di PTCP (porzione di PA1, PA 7, PA9, PA10).	
Appartenenza ad elementi della rete ecologica sovraordinata (valenza ecologica delle aree). Il PA 11 ricade entro elementi della RER, così come pressochè la totalità delle quote di aree restituite ad ambito agricolo in corrispondenza degli ambiti di	

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

—

trasformazione	
Prossimità ad elementi della Rete Natura 2000. Tale ambito risulta non prossimo a tali aree, contrariamente ad ambiti più sensibili (ambito PAC stralciato).	😊
Valenza percettivo- vedutistica delle aree. La nuova porzione di PA 11 è prossima ad ambiti agro-boschivi diffusi ed omogenei. Tuttavia si constata che trattasi di lembo di terreno intercluso tra due strade pubbliche, e limitrofo ad ambiti edificati (edifici residenziali nel verde). Nel complesso le aree restituite in corrispondenza degli ambiti di trasformazione risultano analogamente limitrofe ad ambiti agro-boschivi diffusi ed omogenei, in taluni casi facenti parte di ambiti agricoli fertili di PTCP, con valenza percettivo vedutistica maggiore.	😊
Coerenza localizzativa. Trattasi di area limitrofa ad ambiti edificati, e confinante con ambiti agro-boschivi, come di fatto la totalità delle quote di aree restituite ad ambito agricolo in corrispondenza degli ambiti di trasformazione.	😐

Nel complesso si ritiene pertanto che tali trasformazioni nell'insieme siano idonee a concorrere all'incremento della compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto.

## **14 Aggiornamento componente geologica, idrogeologica, sismica**

Entro la variante generale al Piano di Governo del Territorio si è provveduto alla revisione dello studio geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi della d.g.r. n. ix/2616 del 30/11/2011 e della d.g.r. n. x/6738 del 19/06/2017, a cura dello Studio Associato di Geologia GeoSfera.

Gli elaborati sono stati modificati anche a seguito di parere di Regione Lombardia nota prot. Z1.2021.04863 del 24/02/2021 e deliberazione n. 51422 del 02/08/2021.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 22 novembre 2010 è stato approvato l'originario Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) di Cuveglio, entrato ufficialmente in vigore il 31 agosto 2011 con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.

Successivamente sono state approvate due varianti, l'ultima delle quali approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 15 marzo 2017, entrata poi ufficialmente in vigore il 26 giugno 2019 con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.

Tra i documenti tecnici di supporto al P.G.T. originario è presente lo studio Geologico, Idrogeologico e Sismico, redatto nel novembre 2010, conformemente ai criteri della d.g.r. n. 8/7374 del 28/05/2008, dallo Studio *Congeo* di Varese.

Nel 2011, con d.g.r. n. IX/2616, è stato emanato l'aggiornamento dei "*Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del*

## COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

### DOCUMENTO DI PIANO

---

*piano di governo del territorio, [...], approvati con d.g.r. 22 dicembre 2005 n. 8/1566 e successivamente modificati con d.g.r. 28 maggio 2008 n. 8/7374".*

Nello stesso anno è stato approvato lo studio, redatto dal dott. Ing. A. Bai – dott. Geol. R. Carimati – dott. Geol. G. Zaro, per l'individuazione del Reticolo Idrico Principale e Minore per i comuni facenti parte della Comunità Montana Valli del Verbano (ex Comunità Montana della Valcuvia).

Il 19 giugno 2017 con d.g.r. n. X/6738, a integrazione della d.g.r. n. IX/2616/2011, sono poi entrate in vigore le disposizioni regionali concernenti l'attuazione del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA), da cui *"le amministrazioni e gli enti pubblici, nell'ambito delle procedure di propria competenza, prendono atto dei contenuti del PGRA, in particolare delle mappature della pericolosità e del rischio, delle informazioni associate, relative alle caratteristiche dell'alluvione potenziale e della normativa vigente su tali aree, già presente nelle Norme di Attuazione del PAI così come approvato con DPCM 24 maggio 2001, introdotta da nuovo Titolo V delle N.d.A. del PAI nonché delle dette disposizioni e ne tengono conto da subito in sede di attuazione dei propri strumenti pianificatori e in funzione dei loro successivi aggiornamenti e riesami".*

Il comune di Cuveglio, come riportato nell'Allegato 2 della d.g.r. n. X/6738/2017, è infatti interessato da aree allagabili in ambito di reticolo secondario collinare e montano (RSCM).

Ulteriori integrazioni alla d.g.r. n. IX/2616/2011 sono state emanate il 10 maggio 2021 con d.g.r. n. XI/4685, con cui è stato aggiornato l'Allegato 1 che riporta l'elenco degli studi e dati geografici di riferimento per la redazione e aggiornamento della componente geologica del P.G.T.

## COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

### DOCUMENTO DI PIANO

---

Il territorio di Cuveglio è interessato dalla previsione di un'area di laminazione delle piene del torrente Boesio, inserita nel Piano Territoriale Regionale (PTR) come infrastruttura per la difesa del suolo (elaborato S01-obiettivi prioritari di interesse regionale e sovregionale). Tale previsione ha come progetto di riferimento il progetto preliminare del febbraio 2016 redatto dalla Comunità Montana Valli del Verbano. Il PTR associa a tale previsione un vincolo conformativo sul territorio, che è quindi stato recepito nella Carta dei Vincoli Geologici del presente aggiornamento e revisione allo studio geologico comunale.

Pertanto è sorta la necessità, avviato il procedimento di nuova variante generale al Piano di Governo del Territorio (PGT2020), di predisporre un aggiornamento e revisione al vigente studio relativo alla Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica.

Aggiornamento che da un lato riguarda il recepimento dei vincoli di polizia idraulica e delle disposizioni di attuazione del PGRA, proponendo aggiornamenti al quadro dei dissesti PAI; dall'altro revisiona tutti gli elaborati cartografici, adeguandoli alla nuova base topografica regionale (Data Base Topografico), nonché conformemente alla d.g.r. n. IX/2616 del 30/11/2011, anche in considerazione di nuove conoscenze geologiche e di specifico rilevamento geologico di terreno.

**In sintesi, nel presente documento, vengono aggiornati e integrati, rispetto allo studio geologico precedente, i seguenti ambiti:**

---

**Studio Tecnico Castelli S.a.S.**

*Via Monteggia, 38*

*21014 Laveno Mombello (Va)*



COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

DOCUMENTO DI PIANO

---

- **Relazione illustrativa: in cui sono descritte tutte le nuove informazioni di base utilizzate per lo studio e per la redazione della cartografia di analisi, sintesi e di proposta. Sono comunque in parte ripresi i contenuti (riportati con *testo in corsivo*) del precedente studio geologico del novembre 2010 ritenuti ancora validi.**
- **Revisione e adeguamento, alla nuova base topografica, degli elaborati cartografici di analisi;**
- **Predisposizione di una nuova analisi della pericolosità potenziale da frane (ai sensi dell'art. 82 delle NdA del PTCP di Varese) con metodo SINMAP;**
- **Revisione della Carta di Pericolosità Sismica Locale;**
- **Predisposizione della Carta PAI-PGRA, in cui viene proposto un aggiornamento/modifica del quadro del dissesto PAI-PGRA, in relazione ad eventi di dissesto verificatisi successivamente al 2010 e sulla base di un atteso rilevamento geologico di terreno;**
- **Aggiornamento della Carta dei Vincoli geologici;**
- **Aggiornamento e revisione della Carta di Sintesi;**
- **Aggiornamento della Carta di Fattibilità Geologica per le azioni di Piano;**
- **Revisione delle Norme Geologiche di Piano.**

A seguito di osservazioni espresse dalla Struttura regionale di pianificazione dell'assetto idrogeologico, reticoli e demanio idrico (nota prot. n. Z1.2021.04863 del 24/02/2021), è stata eseguita una valutazione di dettaglio delle condizioni di Pericolosità e Rischio per quelle zone inserite nella classe di Rischio R4 (rif. Mappe del Rischio da PGRA), che nello specifico consistono in un'area compresa nella fascia allagabile del rio Boesio ubicata in località Molino Galli.

I risultati ottenuti con tale valutazione hanno portato a dover modificare alcuni elaborati cartografici adottati con D.C.C. n. 13 del 16/03/2021.

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

---

L'aggiornamento dello studio Geologico, Idrogeologico e Sismico vigente, fa riferimento a quanto indicato nella d.g.r. 30 novembre 2011 n. IX/2616 – "Aggiornamento dei Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio, in attuazione della l.r. 11 marzo 2005 n. 12 [..]".

Pertanto il presente studio risulta così articolato:

- Relazione illustrativa;
- Norme geologiche di piano;
- Elaborati cartografici

Relativamente al processo di acquisizione, elaborazione e restituzione dei dati questo si fonda su fasi di lavoro fra loro concatenate ed in logica successione:

1) **Fase di analisi**, che comprende a sua volta:

- Ricerca storica e bibliografica, cartografia di inquadramento. I contenuti di carattere geologico, geomorfologico e idrogeologico individuati nel precedente studio geologico, sono stati in parte aggiornati/revisionati sulla base di nuove conoscenze nonché da quanto emerso da uno specifico rilevamento geologico del territorio. Gli elementi cartografati sono stati adeguati alla nuova base topografica regionale (DBT).

- Studi di dettaglio. La proposta di aggiornamento del quadro del dissesto PAI, come meglio descritto nei capitoli seguenti, si è basata, oltre che da informazioni in capo all'Amministrazione comunale, su dettagliate osservazioni geomorfologiche in sito, con supporto di un'elaborazione digitale del terreno.

Per poter compiutamente recepire il PGRA nello Strumento Urbanistico è stata anche eseguita una valutazione delle condizioni di pericolosità e rischio locali per un'area compresa nella fascia allagabile del rio Boesio, ubicata in località Molino Galli, per la quale il PGRA identifica un Rischio R4.

Tra gli studi di dettaglio si inserisce anche lo studio comunale di gestione del rischio idraulico, redatto da Protea Ingegneria Associati ai sensi del r.r. 23.11.2017 n. 7 e s.m.i – art. 14 c.7. Di questo lavoro sono state recepite le delimitazioni delle aree di allagamento per insufficienza

173

---

**Studio Tecnico Castelli S.a.S.**

*Via Monteggia, 38*

*21014 Laveno Mombello (Va)*



## COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

### DOCUMENTO DI PIANO

---

della rete fognaria, mappandole nella carta della dinamica geomorfologica, dei vincoli e nella carta PAI-PGRA.

- Analisi della pericolosità sismica. È stata ridefinita l'analisi di I Livello della Pericolosità Sismica Locale, in adeguamento alla modifica degli elementi di analisi.
- Aggiornamento dello studio di approfondimento relativo alla pericolosità potenziale da frane.

2) **Fase di sintesi e valutazione:** questa fase è definita tramite:

- Vincoli: sono individuate le limitazioni d'uso del territorio derivanti da normative in vigore di contenuto prettamente geologico. In particolare viene aggiornato il quadro dei vincoli geologici esistente:
  - Recepimento delle fasce di rispetto e attenzione del Reticolo Idrico Minore e Principale.
  - Recepimento della proposta di modifica del quadro del dissesto PAI e delle specifiche aree di pericolosità derivate dalle mappe del PGRA.
  - Riposizionamento delle fonti di approvvigionamento idrico potabile, in particolar modo delle sorgenti, e di conseguenza delle relative fasce di protezione.
  - Recepimento dell'area di laminazione del torrente Boesio, ricadente in territorio comunale, come individuata nel progetto preliminare "Interventi di laminazione e regimazione idraulica torrente Boesio in territorio interno alla Comunità Montana delle Valli del Verbano", febbraio 2016.
- Sintesi: consiste essenzialmente in una valutazione incrociata di tutti gli elementi emersi nella precedente fase di analisi, in cui vengono rappresentate aree omogenee dal punto di vista della pericolosità geologica e della vulnerabilità idrogeologica del territorio comunale.

3) **Fase di proposta:** definita attraverso la redazione di:

- Carta PAI-PGRA: in riferimento alla d.g.r. 19 giugno 2017 n. X/6738 viene redatta la carta PAI-PGRA, in cui viene proposto un aggiornamento e integrazione al quadro del dissesto vigente. In tale elaborato sono state anche delimitate le aree soggette ad allagamento per insufficienza della rete fognaria, come individuate

---

174

**Studio Tecnico Castelli S.a.S.**

Via Monteggia, 38

21014 Laveno Mombello (Va)



## COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

### DOCUMENTO DI PIANO

---

nello studio comunale di gestione del rischio idraulico.

- Fattibilità geologica: viene proposto un aggiornamento della carta di fattibilità geologica.
- Aggiornamento delle Norme Geologiche di Piano, con il seguente apparato normativo:

<b>NORME GEOLOGICHE DI PIANO.....</b>	<b>2</b>
Articolo 1 – DEFINIZIONI .....	2
Articolo 2 – INDAGINI E APPROFONDIMENTI GEOLOGICI .....	10
Articolo 3 – CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA.....	11
1. CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA 4 – FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI.....	13
2. CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA 3 – FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI .....	19
3. CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA 2 – FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI .....	24
Articolo 4 – NORME DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE DI BACINO .....	29
Articolo 5 – NORME DERIVANTI DAL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI ....	33
Articolo 6 – NORME DERIVANTI DALLO STUDIO COMUNALE DI GESTIONE DEL RISCHIO IDRAULICO.....	34
Articolo 7 – NORME DI POLIZIA IDRAULICA .....	35
Articolo 8 – NORME DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE .....	52
Articolo 9 – NORME PER LA PREVISIONE DI INFRASTRUTTURE PER LA DIFESA DEL SUOLO (PTR).....	57
Articolo 10 - GESTIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI, SOTTERRANEE E DI SCARICO .....	58
Articolo 11 – NORME AMBIENTALI .....	60
Articolo 12 – NORME SIMICHE.....	62

Gli elaborati cartografici, allegati alla presente relazione illustrativa, sono stati redatti utilizzando come base topografica il Data Base Topografico messo a disposizione dalla Comunità Montana Valli del Verbano, con sistema di coordinate UTM-WGS84. In particolare sono stati aggiornati i seguenti elaborati cartografici (indicati con "\*" ), che andranno a sostituire le rispettive tavole allegate al vigente studio della Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica:

## COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)

### DOCUMENTO DI PIANO

---

- Tavola 1\* Carta geologica (scala 1:5.000), a sostituzione della *Tav. n. 1 Carta della dinamica geomorfologica con elementi di litologia, nov. 2010*;
- Tavola 2\* Carta della dinamica geomorfologica (scala 1:5.000), a sostituzione della *Tav. n. 3 Carta della pericolosità da frane, nov. 2010*;
- Tavola 3\* Carta Idrogeologica e del reticolo idrografico (scala 1:5.000), a sostituzione della *Tav. n. 2 Carta Idrogeologica, nov. 2010*;
- Tavola 4\* Carta della pericolosità sismica locale (scala 1:5.000), a sostituzione della *Tav. n. 4 Carta della Pericolosità Sismica Locale, nov. 2010*;
- Tavola 5 Carta PAI-PGRA (scala 1:5.000), di nuova redazione, quale proposta di aggiornamento PAI e PGRA;
- Tavola 6\* Carta dei vincoli geologici (scala 1:5.000), a sostituzione della *Tav. n. 5 Carta dei vincoli, nov. 2010*;
- Tavola 7\* Carta di sintesi (scala 1:5.000), a sostituzione della *Tav. n. 6 Carta di sintesi, nov. 2010*;
- Tavola 8\* Carta di Fattibilità geologica (scala 1:5.000), a sostituzione della *Tav. n. 7 Carta della Fattibilità geologica, nov. 2010*;
- Tavola 9\* Carta di Fattibilità geologica con elementi di Pericolosità Sismica Locale (scala 1:5.000), a sostituzione della *Tav. n. 8 Carta della Fattibilità geologica con elementi di pericolosità sismica locale, nov. 2010*;

Si ricorda sempre che trattandosi di un lavoro che ha lo scopo di delineare le caratteristiche e gli effetti della componente geologica sulla pianificazione comunale, tutti gli elementi raccolti nelle fasi descritte hanno questa specifica vocazione. Pertanto gli elaborati descrittivi e cartografici hanno puramente una funzione di supporto alla pianificazione urbanistica e territoriale e non possono essere considerati come esaustivi di problematiche geologico – tecniche sito specifiche. In particolare, le

**COMUNE DI CUVEGLIO (PROVINCIA DI VARESE)**

**DOCUMENTO DI PIANO**

---

–

informazioni o i dati deducibili dalla cartografia allegata al presente documento non possono venire utilizzati per la soluzione di problemi progettuali a carattere puntuale e non devono in alcun modo essere considerati sostitutivi delle indagini geognostiche di maggior dettaglio prescritte dal D.M. 17 gennaio 2018 – “Aggiornamento alle Norme Tecniche per le Costruzioni”.

**Entro il presente documento di Piano sono pertanto integralmente richiamati i contenuti degli elaborati sopra citati, quale parte integrante della Variante generale al PGT comunale.**

---

**Studio Tecnico Castelli S.a.S.**

*Via Monteggia, 38*

*21014 Laveno Mombello (Va)*

