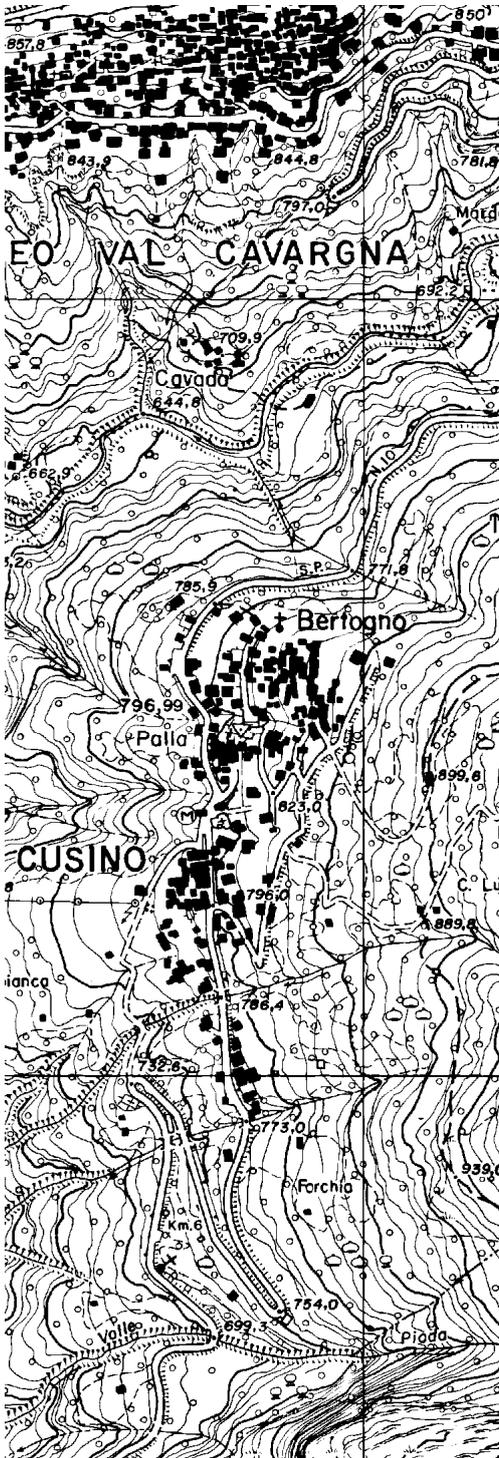


# COMUNE DI CUSINO

(Provincia di Como)



Studio di Architettura  
arch. Marco Mazza  
Via Luigi Cadorna 178  
22017 MENAGGIO CO  
Tel. +39 0344/61040  
marco.mazza@archiworld.it  
marco.mazza@archiworldpec.it  
Ordine APPC di Como n. 861

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i.

## DOCUMENTO DI PIANO

ADOZIONE	D.C.C. n.	del
COMPATIBILITA' P.T.C.P.	Prov. Dirig. n.	del
APPROVAZIONE	Delibera C.C. n.	del
PUBBLICAZIONE B.U.R.L.	n.	del

Elaborato **DPO**

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

v0.0

febbraio 2015

## INDICE

1.	INTRODUZIONE .....	3
1.1.	Il passaggio dal PRG al PGT.....	3
1.2.	Gli strumenti del PRG.....	5
2.	IL QUADRO NORMATIVO .....	8
2.1.	Prescrizioni e indirizzi.....	9
3.	GLI ATTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO .....	11
3.1.	Il processo di avvio.....	11
3.2.	Provvedimenti istituzionali.....	11
3.3.	Gli indirizzi dell'Amministrazione .....	12
4.	L'INDIRIZZO STRATEGICO TERRITORIALE .....	14
4.1.	Rapporto tra sviluppo e tutela.....	16
4.2.	Il metodo progettuale.....	18
4.3.	Studi di dettaglio, contributi analitici.....	19
4.4.	Contenuti del Documento di Piano.....	20
5.	RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI – DIFFORMITA' E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE.....	23
6.	IL QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE .....	24
6.1.	Il quadro strategico territoriale .....	24
6.2.	Il territorio: dalla scala locale alla scala sovracomunale .....	24
6.3.	Il sistema paesaggistico-ambientale .....	25
6.4.	Tutela del paesaggio .....	26
6.5.	Il sistema dei vincoli.....	28
7.	LO STATO DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. VIGENTE .....	29
7.1.	L'evoluzione della pianificazione comunale .....	29
7.2.	I contenuti previsionali del P.R.G. vigente e sue varianti .....	29
7.3.	Lo stato di attuazione del P.R.G. vigente.....	30
8.	RAPPORTI TRA PGT E LIVELLI DI PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE.....	34
8.1.	Il quadro conoscitivo nel P.T.C.P.....	34
8.2.	La costruzione del quadro conoscitivo, ricognitivo e orientativo .....	36
8.3.	Una metodologia per il quadro conoscitivo .....	39
8.3.1.	Le matrici, i tematismi e i sub-tematismi.....	39
8.3.2.	Contenuti e obiettivi delle matrici del quadro conoscitivo .....	40
8.3.3.	Le carte di analisi del quadro conoscitivo e di sintesi del P.G.T. ....	41
8.3.4.	La costruzione di un quadro di conoscenze condiviso.....	41
8.3.5.	Caratteristiche demografiche e socioeconomiche .....	41
8.3.5.1.	La popolazione residente .....	42
8.3.5.2.	La popolazione straniera .....	58
8.3.5.3.	Previsioni della popolazione al 2030.....	59
8.3.5.4.	Le abitazioni.....	60
8.3.5.5.	Il sistema produttivo .....	64
8.3.5.6.	Il sistema dei servizi .....	68
9.	LE LINEE PROGETTUALI.....	69
10.	OBIETTIVI DI SVILUPPO, VALORE STRATEGICO E AMBIENTALE DEL TERRITORIO.....	73
10.1.	Obiettivi progettuali in ambito territoriale .....	73
10.1.1.	Il sistema della mobilità.....	74
10.1.1.1.	L'assetto viabilistico. Impostazione generale .....	74
10.1.1.2.	La viabilità locale ed il rapporto con i nuclei abitati e gli spazi pubblici .....	75
10.1.2.	L'ambito del tessuto urbano consolidato .....	75
10.1.2.1.	Carattere e tipologie del sistema insediativo .....	76
10.1.2.2.	I nuclei storici.....	76
10.1.3.	Gli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica .....	77
10.1.3.1.	Gli obiettivi di sviluppo quantitativi .....	77
10.1.4.	Nuclei e fabbricati sparsi (Monti).....	77

10.1.5.	Gli ambiti di tutela paesaggistica .....	78
10.1.5.1.	Obiettivi per la tutela del paesaggio, dell'ambiente e del territorio.....	78
10.1.5.2.	Obiettivi morfo-tipologici sui centri storici e del patrimonio storico, architettonico e culturale .....	79
10.1.6.	Il sistema della connettività territoriale extraurbana.....	80
10.1.6.1.	Il sistema della connettività ambientale .....	80
10.1.7.	Calcolo della capacità insediativa.....	81
11.	PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E SISTEMA DEGLI INCENTIVI .....	83
11.1.1.	I criteri premiali (bonus volumetrici) .....	87
12.	MONETIZZAZIONI .....	89
13.	DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI.....	90
14.	DEFINIZIONI .....	97
15.	DEFINIZIONE DEI TIPI EDILIZI.....	101
16.	DESTINAZIONI D'USO .....	105
16.1.	Generalità .....	105
16.2.	Destinazioni principali e destinazioni escluse .....	105
16.3.	Classificazione delle destinazioni d'uso .....	105
17.	AREE DI PERTINENZA.....	108
18.	PRESCRIZIONI GENERALI PER GLI AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA.....	109
19.	CONSERVAZIONE DEL VERDE .....	110
20.	IL SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE (S.I.T.).....	111
20.1.	Il Sistema Informativo Territoriale per il Piano di Governo del Territorio.....	112
20.1.1.	Contenuti tematici del quadro conoscitivo.....	112
20.1.2.	Contenuti di previsione delle trasformazioni territoriali .....	113
20.1.3.	Le basi cartografiche .....	113
20.1.4.	Il sistema di riferimento geografico .....	118
20.1.5.	Le basi dati.....	118
20.1.5.1.	Le basi dati di Regione Lombardia .....	119
20.1.5.2.	Le basi dati della Provincia di Como.....	119
20.1.5.3.	La base dati catastale .....	119
20.1.5.4.	La base dati comunale.....	121
20.1.5.5.	La rilevazione del patrimonio edilizio esistente.....	121

## 1. INTRODUZIONE

### 1.1. Il passaggio dal PRG al PGT

La pianificazione territoriale sta vivendo una fase di profonde trasformazioni. E' ormai da due decenni che la riflessione sul fallimento dell'urbanistica, così come concepita fino a ieri, caratterizza il dibattito culturale e tecnico-professionale.

Il Piano Regolatore Generale, ambizioso già nel nome, viene messo sotto accusa per almeno tre motivi:

1. i tempi lunghi della pianificazione, dovuti al reperimento dei dati per le indagini, alla complessa redazione e al processo di decisione, sono mal conciliabili con le esigenze dell'imprenditoria; essa non necessariamente e, non sempre ha tempi brevi, mal sopporta vincoli temporali che si sovrappongono ai propri piani finanziari;
2. il debole legame tra apparato conoscitivo e impianto progettuale, spesso percepito come orientato da "convenienze politico-amministrative" e quindi non consequenziale e oggettivo;
3. la limitata capacità revisionale dei fenomeni in atto comparati a scenari di sviluppo a medio/lungo termine, soprattutto quelli macroeconomici, e la rigidità deterministica dell'impianto.

Vi sono poi dei limiti, meno percepiti dal "grande pubblico" ma anch'essi di rilievo, che vengono alla ribalta quando si manifestano gli esiti negativi nello sviluppo urbano. In particolare, legati a temi ambientali:

- il piano urbanistico ha determinato, o non è stato in grado di ostacolare, sviluppi esagerati o disordinati, in netta opposizione con il termine in uso "regolatore";
- il piano non solo non protegge dai "rischi ambientali", ma in alcuni casi determina nuove condizioni di rischio;
- il piano urbanistico ha spesso ignorato il territorio extraurbano.

Molte regioni hanno cercato di affrontare uno o l'altro dei nodi prima citati, ridefinendo il quadro normativo, ripensando forme, articolazioni e tempi dei piani urbanistici attraverso strumenti derogatori inizialmente limitati alle opere di interesse pubblico di competenza dello

Stato (art. 81 del DPR n. 616/77), poi estesi alle opere di competenza regionale (art. 27 L. n. 142/90 Accordi di programma), e per le opere pubbliche comunali con la L. n. 1/78.

Tali procedure derogatorie hanno subito un'anomala ulteriore dilatazione con l'art. 16 della L. n. 179/92 che con i Piani Integrati di Intervento ha permesso ai Comuni di estendere anche ai privati la proposta di deroghe alle previsioni del PRG "...in zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione, promuovendo la formazione di *programmi integrati*, caratterizzati dalla presenza di pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati, al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale" (commi 1 e 2).

L'approvazione da parte della Regione Lombardia della Legge Regionale 12/2005, avvenuta alla fine di Marzo 2005 e, integrata dalla Legge Regionale 1/2006, si ispira alle ultime disposizioni regionali approvate e fondate sul principio della concertazione tra pubblico e privato nonché sul concetto dell'urbanistica negoziata (Legge Regionale 9/1999, Legge Regionale 1/2000 e Legge Regionale 1/2001) e dal criterio riformatore federalista in attuazione di quanto previsto dall'art. 117, comma 3 della Costituzione che definisce le forme e modalità di esercizio delle competenze spettanti alla Regione e agli enti locali, aprendo dunque nuovi ed importanti scenari per il "governo del territorio" anche della nostra provincia.

Bisogna dunque prendere atto che questa nuova legge va a sostituire completamente il pilastro della politica urbanistica regionale per 30 anni, la Legge 51/1975, riformando totalmente l'istituto del Piano Regolatore Generale (disciplinato per decenni da leggi urbanistiche statali e regionali) e sostituendolo con un altro strumento, il P.G.T., un nuovo modello di pianificazione più flessibile e adatto alle mutate esigenze di cambiamento e sviluppo.

La nuova pianificazione del territorio fa riferimento ai principi che garantiscono la possibilità di crescita del benessere dei cittadini e la salvaguardia dei diritti delle future generazioni attraverso una pluralità di piani fra loro coordinati ed uniformati dal criterio della sostenibilità, anche se differenziati in ragione del diverso ambito territoriale.

Anche la modifica terminologica operata dalla legge quadro lombarda, da "urbanistica" a "governo del territorio", non è solamente nominale: innanzitutto, il termine urbanistica è spesso usato per definire le azioni di "costruzione" della città e solo implicitamente quelle della "gestione"; inoltre, il termine "urbanistica", derivante da "urbs" e "civitas", identifica la città, dunque la parte "costruita" del territorio e non specificatamente la parte extraurbana.

Il “governo del territorio” è un concetto che non può essere ricondotto alla sola disciplina e regolazione degli usi del suolo, oltre all’urbanistica e alla pianificazione del territorio, deve estendersi al paesaggio, alla difesa del suolo, allo sviluppo locale, alla mobilità ed ai trasporti, alle materie dell’infrastrutturazione del territorio, della protezione degli ecosistemi, della valorizzazione dei beni culturali ed ambientali.

Governo, anche nel senso di un nuovo ruolo riconosciuto ai “portatori di interesse”, non di puro controllo ex-post delle scelte delle Amministrazioni, ma come partecipanti al processo decisionale. Infatti “...la gestione ed il coordinamento di obiettivi e finalità, spesso espressione di interessi sociali differenti, complessi, frammentati e frequentemente in competizione nell’utilizzo delle risorse, non può essere più condotto con un atteggiamento impositivo, ma attraverso un modello alternativo basato su un alto livello di collaborazione interistituzionale, una forte condivisione degli obiettivi comuni e una modalità di approccio culturalmente condivisa”<sup>1</sup>.

Non è facile, infatti, trasformare strumenti e pratiche, pur basati sulla tutela del suolo e sul necessario contenimento e ordinamento delle espansioni urbane, in strumenti di promozione e governo della riqualificazione, dello sviluppo locale e delle trasformazioni urbane sostenibili. Per i Comuni come Cusino, comuni territorialmente di medie e piccole dimensioni, affrontare la progettazione di un nuovo strumento di pianificazione per il governo del territorio ha richiesto lo sforzo di assumere la consapevolezza della necessità di dover costruire una innovativa intelaiatura per le attività di pianificazione e le politiche di tutela, di valorizzazione, di qualificazione dei sistemi insediativi, di contenimento del consumo di suolo e di sviluppo sostenibile del territorio.

Necessitano una processualità della pianificazione e rapporti istituzionali maggiormente “orizzontali”, basati sulla sussidiarietà e sulla adeguatezza, sulla responsabilità, su metodi e procedure di cooperazione fra gli enti territoriali, di concertazione e di partecipazione.

## **1.2. Gli strumenti del PRG**

Rispondendo quindi alla natura complessa del governo delle trasformazioni urbane, l’articolazione dei contenuti della pianificazione comunale prevede una separazione degli

---

<sup>1</sup> *Modalità per la pianificazione comunale* (D.G.R. n. 8/1681 del 29/12/2005). Documento redatto dalla Direzione Generale Territorio e Urbanistica della Regione Lombardia.

strumenti che comunque operano nella logica di un unico quadro strategico. Secondo questa distinzione il PGT si articola in tre atti:

1. “Documento di Piano” con contenuti di carattere prevalentemente strategico, quale elemento “di regia” di una politica complessiva sul territorio, coerente rispetto agli obiettivi ed alle procedure ma anche attenta a problemi di efficacia e di opportunità, attraverso un sistema di relazioni basato su meccanismi di reciproca coerenza (non a senso unico) e attenzione alle dinamiche della evoluzione dei sistemi urbani;
2. “Piano dei Servizi” al quale è affidato l’implementazione tra insediamenti e città pubblica e dei servizi;
3. “Piano delle Regole” al quale sono affidati gli aspetti di regolamentazione e gli elementi di qualità della città costruita.

Piano dei Servizi e Piano delle Regole, pur congegnati in modo da avere autonomia di elaborazione, previsione ed attuazione, interagiscono costantemente attraverso la coerenza e il reciproco rapporto con il Documento di Piano. Il Documento di Piano si deve dotare di un apparato conoscitivo sufficiente a determinare regole, direttive ed indirizzi che sono poi approfondite e specificate nel Piano dei Servizi.

Il Documento di Piano, come anticipato, è finalizzato a restituire un’impostazione strategica alle ipotesi di sviluppo locale e non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli (art.8, comma 3). È lo strumento:

- nel quale vengono evidenziate le strategie di breve e medio termine finalizzate all’attuazione del Governo del Territorio del Comune e a coordinare ed indirizzare le politiche ed i Piani di Settore che concorrono ai processi di riqualificazione urbana;
- dove vengono sintetizzate e valutate le analisi svolte sulla città grazie alle quali individuare le criticità, le potenzialità e le opportunità presenti e focalizzare gli obiettivi di governo che l’Amministrazione Comunale intende porsi per il breve e medio termine;
- dove sono riportate le indicazioni e gli obiettivi specifici per il Piano dei Servizi, per il Piano delle Regole e per gli interventi di trasformazione urbana.

Il Documento di Piano si sviluppa attraverso contenuti di carattere analitico e progettuali (regole, direttive ed indicazioni) e da luogo a tre tipi di prodotti principali:

1. elaborati cartografici (tavole di analisi, di rappresentazione delle strategie ed obiettivi di sviluppo, di individuazione e classificazione degli ambiti di trasformazione);
2. relazione nella quale sintetizzare le analisi e le ricognizioni necessarie

3. assetto normativo che definisce l'efficacia del Documento di Piano in termini di prescrizioni, direttive ed indirizzi.

Per quanto attiene ai contenuti analitici del Documento di Piano essi fanno riferimento a obiettivi assegnati al piano che l'Amministrazione pubblica intende perseguire per lo sviluppo del proprio territorio. Nel Documento di Piano troviamo altresì l'inquadramento territoriale e la ricognizione della programmazione territoriale; oggetto di esame e studio sono gli atti della programmazione regionale e provinciale (con particolare riferimento alle prescrizioni ed alle direttive per la pianificazione comunale).

Per gli aspetti connessi al sistema ambientale e paesistico le analisi tengono conto sia degli aspetti rilevati a scala territoriale e riportati nei piani e programmi regionali e provinciali, sia degli approfondimenti realizzati in sede locale. Il documento dovrà contenere l'individuazione delle aree a rischio archeologico, delle aree di interesse paesistico o storico monumentale e degli elementi del paesaggio agrario nonché le analisi e le conseguenti valutazioni critiche del Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS) che la legge indica come elemento integrativo obbligatorio nella relazione del Piano dei Servizi;

Si individua nel *quadro conoscitivo* di Cusino l'elemento di grande contenuto documentale.

Sono riconducibili a tale quadro le analisi di settore relative al sistema urbano, alle caratteristiche socio-economiche, al sistema della mobilità, dei servizi, delle aree a rischio archeologico, di interesse paesistico o storico monumentale, degli elementi del paesaggio agrario e delle aree verdi ed agricole, ecc.

Per quanto attiene al contenuto progettuale il Documento di Piano è volto a definire, partendo dalla sintesi delle criticità, potenzialità ed opportunità risultanti dalle analisi di cui sopra, gli obiettivi (anche dal punto di vista delle quantità) e le politiche di governo del territorio e riporta le prescrizioni e le direttive per il raggiungimento degli obiettivi.

Facendo riferimento agli stessi obiettivi strategici e quantitativi, detta inoltre le regole e le direttive che devono guidare i Piani Attuativi previsti negli *ambiti di trasformazione*, il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole e i vari Piani di Settore e specialistici che sono previsti per una corretta gestione del sistema urbano.

La legge regionale attribuisce al Documento di Piano la definizione degli eventuali criteri di compensazione, perequazione e incentivazione (articolo 8, lettera g della l.r. 12/2005). L'amministrazione comunale di Cusino ha deciso di non fare ricorso a questo nuovo strumento perequativo in quanto non verranno previste significative aree di trasformazione urbanistica.

## 2. IL QUADRO NORMATIVO

Le norme e gli altri documenti del Piano di Governo del Territorio esprimono, nel loro corpo fondamentale, indicazioni che hanno valore di norma cogente e che assumono quindi carattere prescrittivo.

A questo tipo di norme prescrittive, sono affiancate altre indicazioni di tipo progettuale che assumono carattere di indirizzo, in virtù della facoltà normativa che il recente apparato legislativo regionale permette, ovvero sia nel poter indicare criteri di intervento negli ambiti di trasformazione urbanistica, che qui viene ribadita e strutturata nella relazione, in particolare con il processo di attuazione del P.G.T., soprattutto alla dimensione paesistica-ambientale del piano che si assume come centrale e strutturale in ordine alla sua connotazione qualitativa.

Le indicazioni di indirizzo progettuale, che vengono articolate nei vari strumenti di piano assumono valore cogente o assumono valore dispositivo, in funzione del documento in cui esse vengono indicati, in quanto esprimono azioni preferenziali di tipo morfologico, paesistico, tipologico, relazionale, ed insediativo per il raggiungimento degli obiettivi posti dal P.G.T.

Debbono quindi essere prese in considerazione come riferimento nell'ambito della pratica progettuale ad ogni scala che preveda l'entrata in campo di ulteriori variabili e opzioni non predeterminabili anticipatamente alla pratica stessa. La definizione progettuale definitiva deve, cioè, argomentare e dimostrare in modo adeguato l'adesione, l'articolazione, lo sviluppo dei criteri introdotti per il raggiungimento degli obiettivi spaziali prefigurati.

Si definisce più chiaramente il luogo o meglio l'atto di questa ulteriore definizione e argomentazione: una dichiarazione di conformità (o di motivato discostamento) rispetto agli indirizzi di piano, che deve essere prodotta al momento della presentazione per l'adozione o per l'approvazione di ogni atto di Pianificazione Attuativa o di concessione nelle aree interessate da tali indirizzi. La dichiarazione deve essere tradotta in elementi progettuali (disegni o schemi o altro materiale) e argomentata in una dettagliata relazione.

Le dichiarazioni di conformità si pongono anche come momento di partecipazione attiva al processo di pianificazione, non solo ex-post alle decisioni di piano (vedi ad esempio l'istituto delle osservazioni) ma direttamente nella fase progettuale di trasformazione del territorio.

La finalità essenziale della progettazione del P.G.T. che deve determinare la struttura delle trasformazioni del territorio nella sua complessità e durante l'arco temporale di durata dei

processi che lo denotano, i principi del recente dibattito disciplinare che hanno focalizzato l'attenzione sulla centralità delle problematiche ambientali, sull'orientamento allo sviluppo sostenibile, sulla valorizzazione del territorio agricolo, sugli approcci all'urbanistica perequativa, sul tema del recupero e della valorizzazione dei centri storici, hanno innovato la concezione tradizionale della pianificazione urbanistica attribuendole un nuovo ruolo

Non estranei a questo processo innovativo sono da considerare i nuovi stimoli normativi introdotti dalla legge urbanistica regionale 12/2005 (appare esemplificativo enunciare la procedura di VAS di cui all'art. 4, gli strumenti per il coordinamento e l'integrazione delle informazioni mediante l'uso del Sistema Informativo Territoriale di cui all'art. 3, la componente geologica, idrogeologica e sismica di cui all'art. 57) che hanno ampliato i contenuti e le competenze del piano.

Tale impostazione incidono significativamente anche sugli aspetti più propriamente normativi del piano, che si sono arricchiti di nuove valenze e di nuovi contributi anche interdisciplinari, necessari per fronteggiare le recenti esigenze conoscitive: la struttura normativa, conseguentemente, deve assumere una configurazione articolata e complessa in grado di regolare e governare nuovi temi e nuove azioni di pianificazione.

## **2.1. Prescrizioni e indirizzi**

Connotazione principale del corpo normativo applicato sul P.G.T., è la presenza di prescrizioni e indirizzi che coordinano le azioni del piano.

Affiancate alle prescrizioni che rappresentano il contenuto più propriamente normativo, che assumono valore cogente e che rappresentano l'esito legittimo e l'espressione "necessaria" del piano, le norme tecniche e gli altri elaborati del P.G.T., infatti, propongono diffusamente regole di indirizzo che si pongono quali criteri guida per il controllo qualitativo delle trasformazioni, con particolare riferimento e attenzione ai centri storici, agli spazi aperti, ed alla componente ambientale.

Gli indirizzi rispondono all'esigenza di assicurare qualità aggiuntiva alle istanze progettuali e esprimono un'opzione preferenziale di ordine morfologico, tipologico e ambientale che si propone come obiettivo di concentrare l'attenzione in ordine all'ammissibilità degli interventi non solo sul piano dimensionale del progetto ma anche e soprattutto, sul piano della qualità della proposta progettuale.

Il necessario rimando alla fase di progettazione esecutiva dettato dagli indirizzi, conferisce responsabilità agli attori del piano che dovranno confrontarsi necessariamente con "l'idea progettuale" sottesa agli indirizzi: tale fase di confronto dinamico e dialettico, si pone anche come momento di partecipazione attiva da parte dei soggetti attuatori, al processo di pianificazione nella fase progettuale di trasformazione del territorio.

Gli indirizzi e criteri guida riportati negli atti di P.G.T., in particolare nel Piano delle Regole, sono da intendersi comunque prescrittivi.

### **3. GLI ATTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

#### **3.1. Il processo di avvio**

Il processo di elaborazione degli atti di P.G.T. si è sviluppato a partire da un'indicazione di posizioni espresse dall'Amministrazione Comunale in ordine allo stato della pianificazione nel comune ed all'esigenza di un nuovo strumento urbanistico orientato su nuovi indirizzi descritti nel corso di riunioni con gli esponenti dell'Amministrazione. Le riunioni che si sono susseguite nel corso dell'anno 2007/08 hanno prodotto il documento il cui contenuto, in ordine alle esigenze territoriali (e non solo), ha permesso ai tecnici incaricati di approfondire il quadro delle conoscenze e di promuovere indirizzi e strategie.

Compito essenziale della fase di avvio è stato quello di garantire un effettivo raccordo fra il livello comunale e i livelli sovraordinati (Comunità Montana, Provincia e Regione) che assieme all'ambito comunale sono impegnati nel governo delle trasformazioni del territorio e che sono chiamati ad esprimersi sul piano, nell'ambito delle procedure definite dalla legge (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole).

#### **3.2. Provvedimenti istituzionali**

- D.G.C. n. 34 del 10.10.2006 - Avvio del procedimento per la redazione degli atti del P.G.T.  
Avviso di avvio del procedimento pubblicato:
  - All'Albo Pretorio del Comune di Cusino in data 11.10.2006
  - Sul quotidiano locale "Il Giorno" in data 18.10.2006
- D.G.C. n. 25 del 07.09.2012 – Avvio del Procedimento di V.A.S. e nomina Autorità Procedente e Competente per la VAS
- Convocazione 1a Conferenza VAS: 08.11.2012
- D.G.C. n. 49 del 29.11.2014 – Atto di indirizzo per la redazione del nuovo P.G.T.

Ai fini del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica sono pervenuti per la prima conferenza VAS i seguenti pareri/precisazioni:

- Ufficio d'Ambito di Como in data 08.11.2012 prot. n. 4472
- Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia in data 07.11.2012 prot. 13408
- Provincia di Como in data 06.11.2012 prot. 47608
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali. Direzione regionale Lombardia in data 07.11.2012 prot. n. 11947

### **3.3. Gli indirizzi dell'Amministrazione**

L'Amministrazione comunale ha espresso inizialmente, alcune indicazioni di larga massima utili a definire una strategia di sviluppo condiviso e sostenibile.

Le indicazioni risultano significative perché rimaste negli anni irrisolte oppure legate a nuove esigenze economico-sociali e territoriali.

Esse da un lato discendono dai programmi amministrativi e sono perciò l'espressione delle volontà dei soggetti chiamati a governare il Comune, dall'altro dalla "realtà territoriale espressa nelle analisi", ovverosia dalla ricognizione e interpretazione delle caratteristiche e delle dinamiche delle risorse presenti sul territorio e dal giudizio sull'efficacia delle azioni intraprese.

L'Amministrazione Comunale di Cusino intende quindi promuovere una serie di azioni volte a manifestare in modo esplicito le esigenze pianificatorie del territorio con riferimento al nuovo strumento urbanistico denominato Piano di Governo del Territorio mediante l'indicazione di indirizzi strategici in seguito indicati.

Una prima serie di notazioni riguardavano:

- i limiti e le incongruenze della pianificazione vigente che costituivano anche un indice negativo delle questioni da affrontare in positivo nel nuovo piano mediante una strategia unitaria di sviluppo;
- una non adeguata conoscenza del territorio comunale sia dal punto di vista insediativo che dal punto di vista infrastrutturale ed ambientale, che ha comportato una completa ricostruzione e mappatura delle aree e dei dati ad opera dei professionisti incaricati (compresa la cartografia) ed una complessa opera di informatizzazione che costituisce lo strumento e l'ambiente di lavoro per la redazione degli atti del P.G.T.;
- il dimensionamento del piano e la sua attuazione;

- l'assenza di qualunque tipo di riferimento alle questioni ambientali sia nell'ambito locale che nell'ambito sovracomunale;
- la riqualificazione, articolazione, potenziamento e messa a sistema dei servizi esistenti;
- l'esigenza di introdurre un indirizzo metodologico nella elaborazione e gestione del piano che si inquadrasse in un processo partecipato ed interattivo di tutti gli attori coinvolti nei processi di gestione del territorio.

L'Amministrazione, considerate le possibilità economiche, deve valutare una strategia unitaria di sviluppo attraverso una serie di questioni di fondo che siano in grado di costruire un'identità forte e sostenibile sul piano della qualità di vita e della sostenibilità ambientale.

Tale processo passa attraverso l'utilizzo di opportuni strumenti di trasformazione e di salvaguardia del territorio, in altre parole le nuove edificazioni che si prevedono dovranno rispondere ad obiettivi precisi di ricucitura del tessuto edilizio esistente, di azioni di compensazione e mitigazione volte alla riqualificazione diffusa e all'integrazione dei servizi esistenti anche in relazione all'enorme valore paesaggistico rappresentato dalla montagna prealpina.

**Il P.G.T. dovrà pertanto puntare alla possibilità edificatoria quale occasione di riqualificazione del tessuto consolidato e alla dotazione dei servizi, perseguendo una politica territoriale rivolta alla promozione di uno sviluppo qualitativo e di salvaguardia, misurandosi con i fabbisogni della società e con la necessità di non privare di valore il diritto delle generazioni future di fare altrettanto.**

#### 4. L' INDIRIZZO STRATEGICO TERRITORIALE

Un primo sviluppo della costruzione del P.G.T. ha portato a collocare lo stesso nel contesto di area vasta, adottando un approccio non funzionalista ma piuttosto "territoriale" (riferimento cioè agli elementi complessi della struttura territoriale piuttosto che ad un'analisi discreta degli elementi funzionali, pur non trascurati ma collocati in tale complessità) si è introdotta un'interpretazione di tale contesto, con l'intento di cogliere i caratteri essenziali di un territorio e della sua struttura (valori territoriali) in cui è inserito il Comune di Cusino.

Si è fatto perciò riferimento ad alcuni piani ritenuti utili in tal senso: in particolare tra questi il P.P.R. (Piano Paesaggistico Regionale), il P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale), con riferimento inoltre ad altre indicazioni che vanno nella direzione dell'analisi territoriale compresa quella storica.

A tale primo livello di area vasta si è identificato quindi un quadro di riferimento del "tipo territoriale" del Medio Alto Lago Occidentale che ha una sua ulteriore specificazione nella terminologia di "Alpi Lepontine".

Da questa lettura si estraggono ai fini dell'impostazione del piano alcuni elementi essenziali. Si tratta di quegli elementi che definiscono appunto la struttura del "tipo territoriale" e che riguardano innanzitutto la matrice del sistema urbano consolidato:

- la struttura dell'urbanizzazione può essere definita "a mezza costa" ed è tipica dei due bacini imbriferi del Lario e del Ceresio. Si riconosce un tessuto edilizio compatto e organizzato in nuclei cresciuti lungo i principali assi di collegamento.
- l'organizzazione a "valli" di questo territorio, viene ulteriormente evidenziata dai collegamenti stradali importanti che consentono il collegamento della parte occidentale del Lario con il territorio Svizzero;
- la sua identità specifica che per certi versi la differenzia da altre parti del territorio provinciale;
- la sua relativa ma sostanziale autonomia in ordine alle modalità di produzione e di organizzazione amministrativa e civile;
- l'importanza ed il valore (proprio come capacità attrattiva e come indicatore di qualità) del sistema degli spazi aperti e delle reti ecologiche;

- la rilevanza della organizzazione policentrica e la posizione rispetto ai “poli attrattori” di rilevanza sovracomunale individuati nel PTCP di Menaggio e Porlezza, per certi aspetti (collegamenti viari di grande importanza e servizi) e dal polo attrattore del capoluogo provinciale, per certi altri (servizi sanitari generali, università...) e l’articolazione in relativo equilibrio con il contesto ambientale.

Si è successivamente articolato il quadro riferendosi ad altri processi di pianificazione espressi in rapporto al sistema di Comuni dell'area, muovendo dagli studi sul territorio interessato dai progetti del sistema ambientale del Lario occidentale. Per tali Comuni si è, infatti, manifestata l'esigenza di disporre di uno scenario territoriale che provasse a dettare regole per la mobilità e la connettività tra paesi limitrofi qui assunto nei suoi aspetti specificamente territoriali.

Questo secondo livello di lettura ha prodotto un'interpretazione più articolata e focalizzata, tradotta poi in un modello territoriale che esprime i diversi "ambienti insediativi locali" o campi insediativi strutturati dalle principali reti ecologiche.

Da questa osservazione, appare evidente il carattere convergente (specificatamente ambientale e di organizzazione sociale) di questo sistema territoriale, in cui la struttura degli insediamenti è basata su poli mediamente dotati ognuno di servizi di base (istruzione, dotazioni dell'organizzazione civile) propri della forma policentrica; ma emergono anche alcune polarità ed alcuni "attrattori" interni al sistema con dotazioni di servizi più elevate (Menaggio, Porlezza, .....

La praticamente totale assenza di insediamenti produttivi localizzati in prossimità dei poli attrattori determinano una sostanziale propensione al terziario turistico ricettivo e una diffusa dipendenza, dai centri più importanti.

Le tendenze allo sviluppo insediativo nel periodo più recente sono diffuse e significative (ribadendo la crescita sostanziale del sistema) confermando la tendenza di crescita di tutto il bacino Lariano.

Cusino è quindi collocabile nella fascia degli aggregati a "scarsa dinamica insediativa e dotazione di servizi".

A livello di "modello" l'area in cui si inserisce Cusino, è collocata a margine di due ambienti insediativi con connotazioni maggiormente "polari" rappresentati da Menaggio, quale “polo attrattore” e dal territorio stesso di cui fa parte anche Cusino ovvero Porlezza. L’insieme rappresenta un sistema territoriale che dal punto di vista morfologico/ambientale può definirsi lineare e diffuso, non gerarchizzato, con nuclei urbani riconoscibili (non tendenti alla saldatura

reciproca) e soprattutto con un rilevante ruolo strutturale degli spazi aperti liberi nella definizione del modello.

Nello "scenario" che rappresenta un possibile "progetto strutturato" sul territorio correlato con le scelte comunali più specifiche, Cusino può assumere un ruolo rilevante strategico nel modello dell'ambiente insediativo in cui si colloca anche nei confronti di centri limitrofi, e in buon rapporto con la Val Cavargna, Carlazzo e Porlezza. Un ruolo che si può sintetizzare attorno ai seguenti elementi:

- la potenzialità di valorizzazione degli spazi aperti agricoli/boschivi di cui il territorio è ancora largamente dotato introducendo il valore aggiunto della connessione e della continuità di tali spazi per un potenziamento del sistema ambientale intercomunale;
- la possibilità di riqualificare i centri storici, mantenendone l'identità, per contrastare le ipotesi di annullamento della memoria e delle testimonianze storiche ancora leggibili;
- il grande valore "non negoziabile" del sistema ambientale comunale, ove persistono ampie risorse ancora disponibili per una sua rivalorizzazione mediante l'adozione di temi per la qualificazione del sistema naturalistico/storico e sua fruizione;

Gli elementi di questa interpretazione e proposta territoriale di scala più ampia presuppongono, in prima istanza, le determinazioni strategiche del piano comunale nel senso di assumere come centrale la valorizzazione di tutte le componenti locali che rappresentano la vitalità del modello territoriale: struttura profonda (storica) e capacità di produrre risorse di sviluppo e conservazione.

#### **4.1. Rapporto tra sviluppo e tutela**

Un piano urbanistico, al di là di ogni giudizio qualitativo, è anche *un bilancio tra l'offerta e la domanda di spazi*; offerta determinata dagli usi, dalle limitazioni e dai vincoli che condizionano l'adoperabilità delle parti del territorio, dalle norme stabilite affinché le trasformazioni siano realizzate e le utilizzazioni poste in essere, senza tralasciare elementi come le situazioni patrimoniali, gli incentivi e disincentivi, che influenzano la reale disponibilità dei luoghi/spazi.

La domanda invece è basata sulle richieste della società di dotarsi di spazi adeguatamente attrezzati per le loro necessità, stabilita in particolar modo dalle condizioni dei soggetti, dalla loro risorsa/disponibilità finanziaria, dalla loro reale propensione ad intervenire e così via.

In questo caso un ruolo molto importante è conferito alla pianificazione. Essa deve far sì che la "metamorfosi" della città produca, in base alla probabile richiesta di spazi, un'adeguata

offerta, senza tralasciare l'esigenza di **conservare l'integrità fisica e l'identità culturale del territorio.**

Per ottemperare a questa necessità è fondamentale operare simultaneamente su due fronti: da un lato soppesando rigorosamente le differenti componenti della richiesta di spazi, dall'altro individuando, sempre con la massima scrupolosità, i vincoli che l'esigenza della tutela pone alle trasformazioni, compito questo svolto dalla VAS (Valutazione Ambientale Strategica). A tal proposito è bene ricordare che la necessità di salvaguardare le risorse ambientali, per inciso, naturali e storiche e di attribuire importanza a quei fattori in grado di conferire al territorio di Cusino un'identità riconosciuta e condivisa, è una grande priorità.

Per la prima fase logica del processo di pianificazione è necessario individuare, attraverso la fase di screening della VAS, tutti quegli elementi del territorio caratterizzati da qualità o rischio, attuale e potenziale, identificando successivamente per ogni elemento i limiti e le opportunità che l'esigenza della tutela pone alle trasformazioni sia fisiche che funzionali e indicare le azioni idonee a far sì che i fattori di rischio e vulnerabilità vengano ridotti.

Il concetto di vincolo è da considerarsi superato. Bisogna adottarne uno più completo che ci guidi a definire che cosa si deve, si può e non si può fare per le diverse parti del territorio; evitando dunque tutto ciò che è in contrasto con la tutela del paesaggio e mettendo in atto unicamente azioni atte alla sua valorizzazione.

Tale attenzione si traduce, in sintesi, nel sovrapporre al territorio una sorta di griglia delle suscettività alla trasformazione e, conseguentemente, nel definire le condizioni entro le quali calibrare offerta di spazi. Questo ruolo di pianificazione sostenibile verrà svolta dalla fase di elaborazione del documento di VAS.

Un primario obiettivo del piano è quello di organizzare/formare il paese e il suo territorio in funzione della collettività e dunque dei suoi usi, progettare e realizzare un "sistema delle qualità" composto da tutte quelle aree qualificanti il paese in termini ambientali, storici, sociali, collegandole tra di loro attraverso la contiguità fisica oppure attraverso una riorganizzazione del sistema della mobilità, puntare dunque, attraverso la progettazione urbana, ad obiettivi concretamente raggiungibili, socialmente avvertibili e capaci di proporre un recupero delle caratteristiche peculiari del paese e del suo territorio.

#### 4.2. Il metodo progettuale

Il lavoro analitico fino a qui svolto è affidato a studi "di settore" la cui natura a volte non si limita alla stessa analisi ma contiene alcuni elementi proiettati verso il progetto come è proprio dell'analisi quando è intesa come interpretazione o come "osservazione intenzionata" in base ad alcune opzioni di quadro. Si è già osservato un approccio di questo tipo a proposito della lettura del quadro territoriale che introduce ad uno scenario d'area sovralocale e comunale: si ritrovano alcuni di questi elementi utilizzabili dal progetto (e da questo ripresi almeno parzialmente) anche in altri studi di settore che forniscono linee di assetto del territorio o delle politiche.

Proprio perché si è assunta come opzione dominante la valorizzazione del territorio inteso come luogo, come "soggetto" complesso, differenziato, dotato di identità, profondità e di memoria, le operazioni di lettura del territorio stesso non possono venire affidate esclusivamente o prevalentemente ad una descrizione di tipo positivista e funzionalista, basata solo sulla quantificazione di dati (socioeconomici, demografici, di volumetrie e destinazioni d'uso, di opere infrastrutturali): l'analisi di questo tipo di dati è stata comunque affrontata ed ha permesso di configurare un profilo del Comune nelle sue forme demografiche, socioeconomiche e della trasformazione edilizia; così come lo stesso tipo di dati ha consentito di inquadrare territorialmente il Comune nel contesto in ordine alle polarità ed attrattività, ai tassi di crescita, anche in rapporto al quadro delle relazioni e delle infrastrutture.

Ma in ordine al cogliere la struttura territoriale nel suo essere luogo e, come si è detto, soggetto, si è ricorsi ad una lettura intesa come "interpretazione", che comprende ed utilizza i dati oggettivi ma li legge su un arco più complesso di forme territoriali: forme fisiche, paesaggio, forme ambientali, ecologiche e geologiche, forme culturali in termini attuali e storici e li integra in un'osservazione ed un ascolto attivo.

Un ulteriore carattere dell'interpretazione riguarda il coinvolgimento del soggetto osservante come non separato dal soggetto osservato; questo riguarda l'osservatore esperto, il pianificatore (si introducono modalità dirette e coinvolgenti di osservazione), ma riguarda anche il soggetto sociale, la società insediata, il sapere degli abitanti e della gente comune. Il territorio è infatti anche la società insediata.

Il processo partecipato ed interattivo di elaborazione del piano, per giungere alla ricostruzione dei problemi ed alla costruzione delle scelte, si fonderà anche sul coinvolgimento degli attori sociali nella stessa operazione di lettura dello stato di cose, nell'interpretazione del territorio. Anzi si può sostenere, anche riflettendo a posteriori su ciò che è avvenuto concretamente, che

l'attività di interpretazione del territorio (connessa alla configurazione di uno scenario strategico progettuale) è il vero "luogo comune" dell'incrocio tra saperi esperti e sapere comune, dove si discute del "senso" del territorio e quindi del senso delle operazioni necessarie a trasformarlo.

#### **4.3. Studi di dettaglio, contributi analitici**

Per ovvie ragioni di sintesi e semplicità di lettura si ritiene utile riassumere qui solo i risultati di questi studi senza entrare nel merito, salvo alcune eventuali note quando risulterà indispensabile. Verrà pertanto rimandato ogni approfondimento agli stessi allegati.

Né si ritiene opportuno tentare una sintesi analitica complessiva preferendo rimandare per questo alla loro traduzione progettuale; anche perché un quadro analitico a scala territoriale e sulle determinazioni di fondo del piano che da esso deriva, sarà espresso di seguito.

I documenti di analisi possono essere raggruppati nei seguenti aggregati:

1. quelli presenti negli elaborati grafici utilizzati nelle scelte per l'elaborazione del nuovo strumento urbanistico;
2. le elaborazioni relative agli studi territoriali a scala più ampia, Piani di settore, PTCP, ecc.;

al punto 1. nel dettaglio troviamo:

- le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale e le reti infrastrutturali;
- i dati sull'edificato e sull'uso del suolo;
- gli studi sulla struttura storica del territorio e degli insediamenti;
- le tavole dell'analisi urbanistica;
- il sistema dei vincoli

al punto 2. nel dettaglio troviamo:

- tavole di quadro ed interpretative sull'assetto del territorio a scala intercomunale e locale;

- interpretazione storica del territorio;
- elementi paesistici;
- studi sull'ambiente e l'ecosistema
- studi sulla strutturazione delle aree per attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico o generale.

#### **4.4. Contenuti del Documento di Piano**

Il Documento di Piano definisce l'assetto strategico del territorio comunale in funzione degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e/o conservazione del territorio che si vogliono perseguire all'interno di un periodo quinquennale di validità.

L'art. 8 della L.R. 12/2005 attribuisce al Documento di Piano il compito di definire:

- il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, eventualmente proponendo le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;
- il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
- l'assetto geologico, idrogeologico e sismico.

Sulla base degli elementi di cui al comma 1 dell'art. 8 della L.R. 12/2005, il documento di piano:

- individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei

- quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;
- determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
  - determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale:
  - dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;
  - individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storicomonumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;
  - determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e l'eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
  - definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione;
  - definisce l'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale.

Il Documento di Piano non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Tutte le previsioni indicate nel documento di piano acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, quando gli strumenti di attuazione (Piani Attuativi) sono approvati ai sensi di legge dagli organi competenti. Il documento di piano ha una validità quinquennale ed è sempre modificabile.

Il presente documento completa le indicazioni contenute negli elaborati grafici.

Il Documento di Piano é costituito, dai seguenti elaborati:

DP0	Relazione illustrativa
DP1	Inquadramento territoriale
DP2.1	Azzonamento PRG vigente aerofotogrammetrico
DP2.2	Azzonamento PRG vigente catastale
DP3.1	Destinazione d'uso fabbricati
DP3.2	Tipologia fabbricati
DP3.3	Volumi fabbricati
DP3.4	Numero piani fabbricati
DP3.5	Epoca costruzione fabbricati
DP3.6	Stato conservazione fabbricati
DP4	Stato di attuazione del P.R.G.
DP5	Classificazione acustica
DP6	Reticolo idrico minore
DP7	Vincoli (aerofotogrammetrico)
DP7.1	Vincoli (catastale)
DP8.1	Piano Indirizzo Forestale - Destinazioni funzionali
DP8.2	Piano Indirizzo Forestale - Aree trasformabili
DP9.1	Carta uso del suolo
DP9.2	Individuazione aree agricole
DP9.3	Individuazione colture particelle SIARL
DP9.4	Aree edificate, agricole e boschive con individuazione comparti agricoli omogenei
DP9.5	Aree agricole nello stato di fatto art. 43
DP10.1	Indice consumo di suolo P.R.G. vigente
DP10.2	Indice consumo di suolo P.G.T. progetto
DP10.3	Valutazione sostenibilità insediativa
DP10.4	Carta del consumo di suolo
DP10.5	La valutazione di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
DP11.1	Fasce e unità di paesaggio
DP11.2	Ambiti soggetti a specifica tutela paesaggistica e beni culturali
DP11.3	Elementi costitutivi del paesaggio locale (carta del paesaggio)
DP11.4	Carta della sensibilità paesaggistica
DP11.5	Relazione carta del paesaggio e sensibilità paesaggistica
DP11.6	Repertorio Cartografie e Immagini
DP12.1	Rete ecologica sovracomunale
DP12.2	Rete ecologica provinciale esistente e in progetto
DP12.3	Rete ecologica comunale
DP12.4	Relazione rete ecologica comunale
DP13.1	Carta delle Previsioni di Piano (Aerofotogrammetrico)
DP13.2	Carta delle Previsioni di Piano (Catastale)
DP13.3	Criteri di intervento ambiti soggetti a trasformazione urbanistica

Il Documento di Piano é inoltre accompagnato dalla componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi dell'art. 57, comma 1 lett. b) della LR 12/2005, che ne costituisce parte integrante ed è corredato dalla documentazione di analisi e normativa ad esso allegata.

## **5. RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI – DIFFORMITA' E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE**

In caso di incompatibilità le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle del P.G.T.; sono altresì prevalenti su quelle di P.G.T. le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.

Per quanto non esplicitamente previsto dal presente documento, si rinvia, in ragione di principi della semplificazione e dell' economicità dell'azione amministrativa, alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale.

In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del P.G.T. prevale la previsione contenuta nel Piano dei Servizi nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, stante il valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

## **6. IL QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE**

### **6.1. Il quadro strategico territoriale**

Il progetto di P.G.T. deve tener conto anche del contesto territoriale di “area vasta” con un approccio riferito agli elementi complessi della struttura “territoriale” (riferimento cioè agli elementi complessi della struttura territoriale piuttosto che ad una analisi discreta degli elementi funzionali, pur non trascurati ma collocati in tale complessità), con l’intento di cogliere i caratteri essenziali del territorio in cui Cusino è inserito.

Nel dettaglio si dovrà far riferimento :

- al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.)
- al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.)
- al Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)
- al sistema della mobilità
- al sistema montano e vallivo secondo indicazioni ed indirizzi della Comunità Montana Valli del Lario e del Ceresio ove ricade anche il territorio di Cusino.

### **6.2. Il territorio: dalla scala locale alla scala sovracomunale**

Cusino, a circa 50 km dal centro urbano di Como, si trova sui versanti meridionali delle Alpi Lepontine che confluiscono sul Lago Ceresio.

L’intero territorio antropizzato si sviluppa “a mezza costa” con buona accessibilità attraverso la strada provinciale n. 10 della Val Cavargna.

Il territorio comunale si estende per 9,65 km<sup>2</sup> e si colloca nell’ambito delle Prealpi Lombarde, immediatamente all’interno degli anfiteatri morenici del Lario.

Contraddistinto prevalentemente da un assetto montuoso con ondulazioni morfologiche di rilievo (Sasso di Cusino), si sviluppa tra i 550 m s.l.m. (quota in fondovalle sul torrente Cuccio) ed i 2.050 della vetta del Monte Marnotto.

Il P.T.C.P. della provincia di Como inserisce il comune di Cusino nell’ambito territoriale omogeneo di riferimento della ex Comunità Montana “Alpi Lepontine”.

Il territorio comunale di Cusino risulta pertanto essere un importante elemento per il mantenimento della rete ecologica sovralocale.

Il Comune ha una popolazione di 229 abitanti (anno 2014) suddivisi in 113 maschi e 116 femmine.

La densità territoriale si attesta intorno ai 23,74 abitanti per Km<sup>2</sup>.

Il sistema insediativo ha avuto origine lungo il versante che termina nel torrente Cuccio ed il nucleo principale è composto dalle frazioni di Cusino, Bertogno e Palla.

Nella parte più alta del territorio comunale si trovano poi i nuclei storici di Lugone, Cavia, Valdessa, Salter e Malè.

Oggi la tendenza dello sviluppo insediativo è quella di un completamento del tessuto consolidato con l'occupazione dei lotti liberi posti all'interno dell'ambito.

Il territorio è inoltre caratterizzato da diversi fabbricati sparsi, segno dell'origine rurale del luogo, il cui valore storico culturale rappresenta un'importante occasione per il Comune stesso.

Da un punto di vista ambientale il comune è dotato di una buona estensione di superficie boscata, di cui una parte di rilevante valore naturalistico.

Essendo un territorio morfologicamente montuoso, in alcune zone sono presenti dei punti di vista panoramici verso la Val Cavargna, le montagne circostanti e, dal Sasso di Cusino, dei laghi di Como, del Piano e di Lugano.

Il sistema infrastrutturale che consente il collegamento di Cusino con il capoluogo di provincia e, a nord, con la Valtellina e la Svizzera è la Strada Statale n. 340 "Regina". La Navigazione Lago di Como, attraverso lo scalo di Menaggio, consente il collegamento con Como, oltre al sistema di traghetti con Bellagio e Varenna.

Per quanto riguarda i servizi a livello sovralocale, essendo un piccolo comune deve far riferimento ad un ampio bacino territoriale rappresentato dai due "poli attrattori" di Porlezza e Menaggio.

Per i servizi d'area vasta il Comune di Cusino fa riferimento a Como, Milano per quanto riguarda l'università, il polo fieristico, alcuni tipi di mobilità (aereo e treno ad alta velocità).

### **6.3. Il sistema paesaggistico-ambientale**

Il primo sistema oggetto di indagine, da un punto di vista pianificatorio, è quello paesaggistico e ambientale il quale fornisce il quadro territoriale locale.

Con l'introduzione del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio approvato con D.Lgs. n. 42 il 22 gennaio 2004, gli Enti locali sono stati investiti di una grande responsabilità in materia.

Il PGT diventa il momento principale di concretizzazione delle emergenze paesaggistiche individuate già alle scale superiori (provinciale, con il PTCP, e regionale, con il PTR e relativo Piano Paesaggistico).

La lettura paesaggistica del territorio consente di cogliere quelle peculiarità nate dall'intersezione tra componenti naturali e antropiche presenti, tenendo conto anche degli aspetti visivi e percettivi del territorio.

#### **6.4. Tutela del paesaggio**

Il Comune di Cusino è caratterizzato, innanzitutto, da estese superfici a vegetazione spontanea e agricole.

Qui di seguito vengono ripresi e analizzati gli elementi del paesaggio presenti a Cusino.

##### Patrimonio rurale

Una delle presenze storico-culturali più significative per Cusino sono i fabbricati rurali sparsi. L'obiettivo del Piano è quello di rilevare tali presenze paesaggistiche e formulare una regolamentazione nel rispetto del contesto territoriale tenendo conto anche di possibili e compatibili trasformazioni della destinazione d'uso.

##### Zona agroforestale

Le zone di tutela agroforestale sono disciplinate dalle Norme del PTCP. L'obiettivo principe in queste zone è quello della conservazione e ricostruzione di formazioni forestali; l'attività agricola e di allevamento all'interno della zona forestale è considerata compatibile con la destinazione forestale.

Le aree forestali vengono divise a seconda della loro funzione prevalente e si specificano norme per la gestione del soprassuolo con presenza di attrezzature sportive o ricreative di interesse sociale tenendo conto delle specifiche esigenze di fruizione, ricreative e paesaggistiche.

Il piano di settore (Piano di Indirizzo Forestale), infine, prevede specifiche prescrizioni di tutela ed orientamenti programmatici in ordine alla conservazione e valorizzazione delle zone boschive ed alle modalità di integrazione fra gestione faunistica e gestione forestale del parco.

### Zona agricola

Le zone agricole sono considerate un elemento fondamentale di caratterizzazione del paesaggio e presidio insostituibile nei confronti del degrado territoriale e ambientale.

Anche le zone agricole sono individuate all'interno del PTCP in cui si pone particolare attenzione non solo alle superfici agricole ma anche al patrimonio edificato (esistente e realizzabile).

Il PGT dovrà pertanto fare riferimento, all'interno delle proprie NTA a quanto disposto dal PTCP per le zone agricole.

### Elementi di tutela e punti di vista panoramici

All'interno del territorio comunale si possono riscontrare anche emergenze puntuali che necessitano di una tutela da un punto di vista ambientale e/o paesaggistico.

Sono, infatti, presenti:

- Zone che si trovano all'interno degli ambiti di prioritario interesse naturalistico.
- Elementi vegetali di rilevanza ambientale;
- Punti di vista panoramici, da segnalare in quanto aree privilegiate sotto il profilo paesaggistico. Essi rappresentano un elemento di pregio per il territorio comunale che necessita di tutela.

### Corsi d'acqua

Lungo il confine comunale a sud scorre il torrente Cuccio e su tutto il territorio comunale è presente una fitta rete valletti appartenenti al reticolo idrografico minore.

I corsi d'acqua sono per il territorio di Cusino elementi da valorizzare da un punto di vista paesaggistico.

Per quanto riguarda la disciplina in materia di polizia idraulica, ai sensi della d.g.r del 25 gennaio 2002 n. 7/7868, si rimanda al capitolo successivo relativo ai vincoli.

### Viabilità e percorsi pedonali

Per quanto riguarda la viabilità, da un punto di vista paesaggistico assumono rilevanza la viabilità pedonale di carattere forestale e montuosa e i percorsi sentieristici.

## 6.5. Il sistema dei vincoli

Il territorio comunale di Cusino è soggetto a diversi vincoli.

La prima tipologia racchiude i vincoli di difesa del suolo di carattere sovracomunale quali:

- il vincolo idrogeologico, ai sensi del RDL n. 3267 art. 1 del 30 dicembre 1923 e LUR n. 51 art. 40 e 42 del 1975 sostituiti dalla l.r. 12/2005 (Titolo II); (rimandare allo studio specifico)
- la fascia di rispetto del reticolo idrico minore, vincolo stabilito sulla base della d.g.r. 25 gennaio 2002 n. 7/7868, D.Lgs. 42/04;

Per quanto riguarda gli aspetti relativi al rischio il Comune di Cusino dispone dello studio che ha portato alla realizzazione della Carta di fattibilità geologica.

I vincoli di carattere insediativo e infrastrutturale sono:

- la fascia di rispetto cimiteriale, stabilita sulla base del Regolamento Regionale n. 6/2004 Piani cimiteriali;
- la fascia di rispetto stradale, stabilita sulla base del Codice della strada per quanto riguarda le aree al di fuori dei centri abitati;
- la fascia di rispetto dei pozzi di acqua potabile, stabiliti sulla base del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. (art. 94);
- la fascia di rispetto degli elettrodotti (LR 30/00, D.G.R. 197/01 modificati; DPCM 8 luglio 2003).
- I vincoli che riguardano la tutela di beni culturali e paesaggistici quali:  
immobili ed aree definite come beni culturali e paesaggistici sulla base del D.Lgs. 42/04.

## 7. LO STATO DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. VIGENTE

### 7.1. L'evoluzione della pianificazione comunale

La pianificazione urbanistica generale del Comune di Cusino è articolata cronologicamente nei seguenti piani e varianti:

- Piano Regolatore Urbanistico Generale approvato con D.C.C. n. 5 del 26.01.1985 e D.G.R. n. 2328 del 30.10.1985
- 1a Variante al PRG approvata con D.C.C. n. 37 del 21.10.1988, D.C.C. n. 17 del 14.4.1989 e D.G.R. n. 25693 del 14.07.1992
- 2a Variante al PRG approvata con D.C.C. n. 13 del 16.06.1994 e D.G.R. n. 25078 del 18.02.1997

### 7.2. I contenuti previsionali del P.R.G. vigente e sue varianti

Il Piano regolatore vigente è stato dimensionato per una capacità insediativa di n. 769 abitanti determinata assegnando 100 mc di volume per abitante.

Il prg originario individuava come zone edificate le seguenti:

B1 con  $I_f=1,5$  mc/mq

B2 con  $I_f= 1,2$  mc/mq

C1 con  $I_f=1,0$  mc/mq

La volumetria complessiva teorica prevista dal piano era pari a mc. 76.700. Le aree a standards nella loro quantificazione erano così articolate:

Aree Standards				
AC	I	VS	P	TOTALE
2.560	2.700	8.450	1.700	15.410

Con l'approvazione della 1a variante il dimensionamento complessivo subisce una leggera diminuzione della capacità insediativa teorica a seguito della riduzione degli indici fondiari della zona B1 che passa da 1,5 mc/mq a 1,2 mc/mq e della zona B2 da 1,2 mc/mq a 1,0 mc/mq. Si passa infatti da una capacità insediativa teorica di 769 abitanti a 740 abitanti.

Per quanto riguarda le aree standards la variante incrementa significativamente la relativa dotazione, passando da 15.410 mq. a 21.420 mq., come si evince dalla tabella seguente:

Aree Standards				
AC	I	VS	P	TOTALE
4.600	3.390	11.190	2.240	21.420

Con un'incidenza pro-capite di:

Zona	Superficie	Abitanti	Superficie pro-capite
	mq.	n.	mq/ab
AC	4600	740	6,22
I	3390	740	4,58
VS	11190	740	15,12
P	2240	740	3,03
TOTALE	21420	740	28,95

La seconda variante al PRG non cambia il dimensionamento complessivo del piano e si limita ad apportare alcune modifiche alle Norme tecniche di Attuazione quali l'altezza degli edifici, la distanza tra edifici, dai confini e dalle strade e la superficie destinata a parcheggi. Inoltre la zona A "Monti" viene definita zona di recupero ai sensi della legge 457/78 con l'introduzione di alcune modifiche ai parametri edilizi ed urbanistici.

### 7.3. Lo stato di attuazione del P.R.G. vigente

Ad oggi è possibile verificare che le previsioni del prg vigente, relativamente alle zone residenziali, sono state quasi completamente attuate avendo di fatto saturato le aree di completamento ed espansione ivi previste.

La capacità volumetrica degli ambiti residenziali, suddivisa per zone e comparti con riferimento alla tav. DP 4 "Stato di attuazione del PRG vigente" del Documento di Piano, risulta dai seguenti prospetti:

**ZONA A - Monti**

Comparto	Superficie Comparto	Volumetria Comparto	Indice fondiario effettivo	Indice fondiario medio di zona	Abitanti teorici insediabili (150 mc/ab)**
n°	mq	mc	mc/mq	mc/mq	n°
A1 (Cavia)	10.242	2.359	0,23	0,78	16
A2 (Malè)	19.667	19.172	0,97		128
A3 (Salter)	3.757	4.212	1,12		28
<b>TOTALE</b>	<b>33.666</b>	<b>25.743</b>			<b>172</b>

\*\* Il dato è puramente teorico in quanto trattasi di abitazioni stagionali

**ZONA B1 - Zona residenziale edificata (vecchi nuclei) (If=1,20 mc/mq)**

Comparto	Superficie Comparto	Volumetria Comparto	Indice fondiario effettivo	Indice fondiario medio di zona	Abitanti teorici insediabili (300 mc/ab)
n°	mq	mc	mc/mq	mc/mq	n°
B1	11.217	28.504	2,54	3,25	95
B2	1.640	5.452	3,32		18
B3	7.742	23.291	3,01		78
B4	2.543	3.576	1,41		12
B5	252	1.681	6,67		6
B6	676	1.998	2,96		7
B7	780	3.582	4,59		12
B8	74	558	7,54		2
B9	97	279	2,88		1
B10	3.610	10.499	2,91		35
B11	2.557	7.286	2,85		24
B12	37	-	0,00		0
B13	62	467	7,53		2
B14	24	180	7,50		1
B15	1.742	4.615	2,65		15
B16	655	3.366	5,14		11
B17	2.929	4.416	1,51		15
B18	1.571	1.791	1,14		6
B19	618	1.152	1,86		4
B20	2.754	6.308	2,29		21
B21	1.205	1.597	1,33		5
B22	5.855	8.510	1,45		28
B23	478	798	1,67		3
<b>TOTALE</b>	<b>49.118</b>	<b>119.906</b>			<b>400</b>

**ZONA C1 - Zona di espansione (If=1,00 mc/mq)**

Comparto	Superficie Comparto	Volumetria Comparto	Indice fondiario effettivo	Indice fondiario medio di zona	Indice fondiario da PRG	Volumetria realizzabile	Volumetria residua	Abitanti teorici da volumetria esistente (150 mc/ab)	Nuovi abitanti teorici insediabili (150 mc/ab)
n°	mq	mc	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc	mc	n°	n°
C11	1.462	302	0,21	0,93	1,00	1.462	1.160	2	8
C12	1.393	2.082	1,49		1,00	1.393	689	14	
C13	3.157	2.405	0,76		1,00	3.157	752	16	5
C14	163	212	1,30		1,00	163	49	1	
C15	2.347	2.026	0,86		1,00	2.347	321	14	2
<b>TOTALE</b>	<b>8.522</b>	<b>7.027</b>				<b>8.522</b>	<b>1.495</b>	<b>47</b>	<b>15</b>

ZONA C2 - Zona di completamento (If=1,00 mc/mq)									
Comparto	Superficie Comparto	Volumetria Comparto	Indice fondiario effettivo	Indice fondiario medio di zona	Indice fondiario da PRG	Volumetria realizzabile	Volumetria residua	Abitanti teorici da volumetria esistente (150 mc/ab)	Nuovi abitanti insediabili (150 mc/ab)
n°	mq	mc	mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc	mc	n°	n°
C21	3 389	226	0,07	1,14	1,00	3 389	3 163	2	21
C22	1 487	796	0,54		1,00	1 487	691	5	5
C23	775	-	0,00		1,00	775	775	0	5
C24	1 036	3 726	3,60		1,00	1 036	2 690	25	
C25	2 206	3 350	1,52		1,00	2 206	1 144	22	
C26	1 213	1 997	1,65					13	
<b>TOTALE</b>	<b>10 106</b>	<b>10 095</b>				<b>8 893</b>	<b>795</b>	<b>67</b>	<b>31</b>

ZONA E1 - Zona agricola				
Comparto	Superficie Comparto	Volumetria Comparto	Indice fondiario effettivo	Indice fondiario medio di zona
n°	mq	mc	mc/mq	mc/mq
E11	609.920	13.330	0,022	0,012
E12	236.892	3.066	0,013	
<b>TOTALE</b>	<b>846.812</b>	<b>16.396</b>		

ZONA E2 - Zona boschiva				
Comparto	Superficie Comparto	Volumetria Comparto	Indice fondiario effettivo	Indice fondiario medio di zona
n°	mq	mc	mc/mq	mc/mq
E21	1.641.305	2.097	0,001	0,001
E22	6.561.200	1.036	0,000	
E23	355.489	142	0,000	
<b>TOTALE</b>	<b>8.557.994</b>	<b>3.275</b>		

Come si vede dalle tabelle sopra nelle zone C1 e C2 allo stato attuale rimane una capacità edificatoria pari a 2.290 mc. che corrispondono a n. 46 nuovi abitanti insediabili teorici.

Tale dato comunque è puramente teorico in quanto l'eccessiva parcellizzazione fondiaria nonché il rispetto delle distanze da altri fabbricati non consente il completo utilizzo della volumetria disponibile.

Nel progetto di PGT in considerazione del trend demografico negativo il dimensionamento complessivo di piano vedrà una riduzione della capacità insediativa originaria a vantaggio della rete ecologica comunale. In particolare i comparti delle zone C21 e C23 che presentano ancora una capacità edificatoria residua (mc. 3.163+ mc. 775) verranno restituiti alla rete ecologica.

Relativamente alle aree destinate a servizi pubblici, di interesse pubblico e generale si evidenzia che quanto previsto dal PRG è stato solo in minima parte realizzato. In particolare i comparti AC7, AC8, AC11 aventi una superficie pari a mq. 6.754 vengono restituiti alla rete ecologica mentre il comparto AC10 (mq. 2.027) essendo in parte edificato ed urbanizzato viene ricompreso nel tessuto urbano consolidato.

In località Malè i comparti AC13 e AC14 (mq. 4.318) vengono eliminati e ridestinati in due nuove aree: la prima, a destinazione parcheggio pubblico (mq. 581), in prossimità dei primi edifici lungo la strada di accesso al nucleo, la seconda (mq. 10.568) in corrispondenza dell'attuale "laghetto" artificiale e fabbricato comunale gestito dalla Pro Loco per manifestazioni. Tale area, secondo le previsioni del PGT, dovrebbe essere destinata a parcheggio e a verde attrezzato di supporto all'attività turistica (area picnic, gioco per bambini, spazi per manifestazioni all'aperto, ecc.).

## 8. RAPPORTI TRA PGT E LIVELLI DI PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

### 8.1. Il quadro conoscitivo nel P.T.C.P.

Per la formazione dello strumento urbanistico sarà necessario prendere in considerazione le interrelazioni tra P.T.R. (Piano Territoriale Regionale), P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) e P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) con particolare attenzione a:

- la definizione del Quadro Conoscitivo ;
- l'individuazione degli obiettivi di sviluppo socio-economico;
- l'approccio per sistemi (insediativi, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico, ecc...);
- la determinazione degli elementi di qualità/criteri di sostenibilità delle scelte di sviluppo, valutazione della sensibilità paesaggistica dei luoghi, compensazione ambientale);
- la difesa e la valorizzazione del suolo.

Il 2 agosto 2006 con deliberazione n°. 59/35993, il Consiglio Provinciale ha approvato il Piano Territoriale di coordinamento della Provincia di Como (P.T.C.P.). Con questo documento che definisce gli obiettivi generali di pianificazione territoriale di livello provinciale, alla Provincia vengono attribuite le funzioni amministrative di interesse provinciale di cui alla L.R. 1/2000, ovvero la valutazione di compatibilità con il P.T.C.P. degli strumenti urbanistici comunali, piani regolatori generali e loro varianti nonché i piani attuativi di interesse sovracomunale, mentre l'approvazione dei suddetti strumenti è posta in capo al Comune.

Il P.T.C.P. rappresenta dunque il principale strumento di governo del territorio e del paesaggio. Esso mira allo "...sviluppo sostenibile del territorio e alla tutela degli interessi sovracomunali secondo un modello di dialogo e di leale cooperazione con le amministrazioni locali e con le varie articolazioni della società, in coerente applicazione del principio costituzionale di sussidiarietà e nel rispetto degli indirizzi e delle linee guida degli strumenti di pianificazione territoriale regionale"<sup>2</sup>, senza assumere un carattere normativo specifico dell'ambito comunale.

---

<sup>2</sup> P.T.C.P. Relazione Agosto 2006 Provincia di Como

Costituiscono fondamentale base informativa per il P.T.C.P. nell'aggiornare o predisporre il proprio Quadro Conoscitivo le tematiche del Documento di Piano.

La definizione degli obiettivi di sviluppo socio-economico è in stretta relazione al Quadro Conoscitivo, sia per il Comune che per la Provincia, con la differenza che per quest'ultima la programmazione avviene anche attraverso la pianificazione di settore.

Per la definizione delle politiche di intervento nei vari settori funzionali, le scelte da compiere nel P.G.T. si collegheranno agli elementi qualitativi di scala provinciale, prendendo in considerazione per quanto concerne il P.T.C.P. i contenuti minimi sui temi di interesse sovracomunale e lasciando alla scala comunale la definizione di scelte più specifiche.

In particolar modo il P.G.T. si congiungerà al P.T.C.P. per quanto concerne i seguenti aspetti di rilevanza sovra comunale:

- a) attuazione della rete ecologica come definita dal P.T.C.P.;
- b) attuazione dei criteri per l'inserimento ambientale e paesaggistico delle infrastrutture per la mobilità di rilevanza provinciale/statale.
- c) attuazione e articolazione degli indirizzi di tutela paesaggistica definiti dal P.T.C.P.;
- d) attuazione dei criteri definiti dal P.T.C.P. per l'individuazione delle aree agricole;
- e) attuazione e articolazione dei contenuti di difesa del suolo del P.T.C.P. e del P.A.I.

P.G.T. e P.T.C.P. si raccorderanno anche per le tematiche connesse alle dinamiche locali e costituite da:

- a) la quantificazione dello sviluppo comunale, che deve essere indirizzata alla minimizzazione del consumo del suolo ed orientata preferibilmente ad azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale, con motivazioni riferite ad indicatori di livello comunale comparabili con quelli a livello provinciale;
- b) la compensazione/perequazione comunale.

Il P.T.C.P. afferma che le risorse naturali (aria, acqua, suolo, ecosistemi) esprimono gli equilibri ambientali e lo stato di salute dell'ecosistema generale a fronte dei quali è valutata la sostenibilità delle trasformazioni del territorio, ed in merito a ciò il PTCP concorre alla definizione del quadro conoscitivo del territorio regionale, ne definisce, in conformità alle direttive regionali e dell'Autorità di bacino, l'assetto idrogeologico, censisce ed identifica cartograficamente le aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico e sismico.

Si comprende dunque perché il “quadro conoscitivo” sia da considerarsi “parte integrante” del Piano e ne costituisca un “contenuto obbligatorio”, necessario sia “per assumere le scelte strategiche”, ma anche per “orientare gran parte dei comportamenti nella gestione”.

Le analisi riguardanti la struttura fisica del territorio sono perciò indirizzate all’individuazione dei fattori di fragilità e del grado di vulnerabilità agli usi e alle trasformazioni originate dalle attività insediate sul territorio, per determinare quali, fra queste ultime, siano compatibili e a quali condizioni, tenendo presente che nella procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) le condizioni di compatibilità delle trasformazioni verranno verificate.

Per quanto concerne la tematica del paesaggio si farà riferimento al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) ed ai criteri di natura paesistico-ambientale contenuti nel P.T.C.P..

Compito del P.G.T. è quello di attuare le prescrizioni e indicazioni del P.T.C.P. integrandole al fine della tutela e della valorizzazione dei caratteri propri del paesaggio locale urbano ed extraurbano, della riqualificazione dei paesaggi urbani degradati e delle aree periurbane e della valorizzazione del sistema del verde.

Per quanto riguarda il tema delle aree agricole, saranno i Comuni stessi, sulla base dell’identificazione degli ambiti agricoli, a procedere alla delimitazione delle zone agricole.

## **8.2. La costruzione del quadro conoscitivo, ricognitivo e orientativo**

Uno dei più interessanti e significativi aspetti fondamentali che caratterizzano il nuovo strumento di pianificazione comunale è legato al rinnovato significato assunto nel processo di pianificazione dalla redazione del quadro conoscitivo preliminare.

L’articolo 8 comma b della L.R. 12/2005 attribuisce infatti al Documento di Piano, anche avvalendosi degli strumenti di cui all’articolo 3, il compito di definire *“il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l’assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo, **ivi compresi le fasce di rispetto ed i corridoi per i tracciati degli elettrodotti**; (lettera così modificata dalla L.R. n. 4 del 2008).*

Lo sviluppo sostenibile costituisce, in un'ottica rinnovata e moderna, uno degli obiettivi fondamentali della pianificazione e del governo del territorio, dunque, anche l'approccio alla conoscenza del territorio deve adeguarsi, pertanto:

- le analisi delle realtà territoriali, anche quelle riferite alla scala comunale, devono assumere connotati di tipo sistemico, fornendo una lettura storicizzata dei processi trasformativi, arricchendo il significato degli strumenti di pianificazione, introducendo elementi di innovazione anche e soprattutto nelle modalità di rappresentazione utilizzate nei diversi elaborati redatti;
- il quadro conoscitivo, come già detto, assumerà valore di studio approfondito del territorio, attraverso una lettura sistemica dei suoi caratteri, funzionale alla messa a punto di strategie adeguate alle esigenze ed alle diverse realtà;
- l'approccio da percorrere deve essere necessariamente interdisciplinare, cioè fondato sulla valutazione delle risorse, delle opportunità e dei fattori di criticità che caratterizzano il territorio, per cogliere le interazioni tra i vari sistemi ed i fattori che lo connotano sulla base dei quali dovranno definirsi obiettivi e contenuti del piano;
- l'integrazione della procedura di VAS, nell'ambito della formazione del Documento di Piano, rappresenta un elemento innovativo fondamentale.

Tale analisi, come previsto dalla L.R. 12/05 e dai *"Criteri attuativi L.R. 12/05 per il Governo del Territorio. Modalità per la pianificazione comunale"* redatti dalla Regione Lombardia, deve essere studiata in modo da non rendere unicamente un quadro ricognitivo e programmatico per lo sviluppo economico e sociale, sia a livello comunale che territoriale, proveniente da strumenti di programmazione settoriale, legati a vincoli sovraordinati e/o riconducibili a istanze, suggerimenti e/o proposte provenienti da Enti, attori locali, operatori pubblici e/o privati, associazioni all'interno dell'iter di redazione del nuovo strumento, ma, tale quadro deve indagare i sistemi funzionali, sia in considerazione dei criteri emanati ai sensi dell'art.4 della L.R. 12/05, in riferimento alla procedura di VAS, sia applicando i criteri per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica ai sensi dell'art.57 della L.R. 12/05, relativamente al sistema infrastrutturale connesso alla mobilità, sia urbano e insediativo che agricolo e ambientale.

Il quadro conoscitivo assumerà, in questa nuova e articolata interpretazione, valore di studio approfondito del territorio attraverso una lettura sistemica dei suoi caratteri (geografici, geomorfologici, idraulici, biologici, paesistici, storico-culturali, economici, sociali, ecc.) funzionale alla messa a punto di strategie adeguate alle esigenze delle diverse realtà prese in

considerazione. L'approccio da percorrere deve quindi essere interdisciplinare, cioè fondato sulla valutazione delle risorse, delle opportunità e dei fattori di criticità che caratterizzano il territorio, per cogliere le interazioni tra i vari sistemi ed i fattori che lo connotano sulla base dei quali dovranno definirsi obiettivi e contenuti del Piano.

Il quadro conoscitivo acquisisce nuova importanza anche alla luce delle esigenze di partecipazione alla costruzione del PGT: le Amministrazioni ed i soggetti impegnati nelle azioni pianificatorie debbono infatti poter contare, e contestualmente misurarsi, con un patrimonio conoscitivo costituito da un sistema di analisi in continuo aggiornamento, condiviso, e finalizzato alla costruzione di una sintesi valutativa dello stato del territorio e delle principali relazioni e dinamiche che ne caratterizzano il rapporto con il contesto di riferimento.

E' questa una condizione che può senza dubbio facilitare, in prospettiva, l'individuazione di obiettivi e priorità di azione condivise e agevolare, nell'ambito della dimensione regionale, logiche di maggior integrazione tra i diversi livelli della pianificazione territoriale.

Al quadro conoscitivo, elemento costitutivo del Documento di Piano, devono far riferimento le considerazioni sviluppate e le azioni individuate sia nel Piano delle Regole che nel Piano dei Servizi e, pertanto, il quadro conoscitivo deve contenere anche gli elementi di riferimento utili alle indagini specifiche riguardanti le tematiche proprie del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

Il Quadro Conoscitivo diventa pertanto propedeutico, in quanto sistema integrato di informazioni e dati necessari alla comprensione delle tematiche territoriali. Il P.G.T. verificherà ed acquisirà i dati e le informazioni necessari dal Quadro Conoscitivo territoriale e comunale implementando la banca dati alfa-numerica e vettoriale.

In sostanza, per Quadro Conoscitivo, la legge intende il complesso delle informazioni necessarie ad un'organica rappresentazione e valutazione dello stato del territorio e dei processi evolutivi che lo caratterizzano e costituisce il riferimento indispensabile per la definizione degli obiettivi e dei contenuti di piano e per la valutazione delle condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni pianificabili.

Infine, il Quadro Conoscitivo deve essere rapportato alle specifiche caratteristiche del territorio attraverso una lettura multidisciplinare che consenta di raggiungere una valutazione critica nelle scelte programmatiche e pianificatorie.

### **8.3. Una metodologia per il quadro conoscitivo**

Per dare applicazione alle nuove norme previste dalla L.R. 12/05, la Giunta Regionale ha approvato gli Atti di Indirizzo che ne chiariscono contenuti e finalità. La legge regionale introduce nuove impostazioni metodologiche nella formazione ed acquisizione degli elementi conoscitivi necessari all'elaborazione delle scelte in materia di pianificazione urbanistica: le basi informative devono essere organizzate e sistematizzate, determinando un sistema di conoscenze necessario ad una corretta definizione delle scelte dello strumento di pianificazione.

Il Quadro Conoscitivo si compone attraverso l'organizzazione di:

- dati già in possesso delle Amministrazioni;
- nuovi dati ed informazioni acquisite ed elaborate nella fase di formazione del piano;
- dati ed informazioni in possesso di altri enti.

La formazione del Quadro Conoscitivo può intendersi come la costruzione di un catalogo delle informazioni associate alle competenze dei tre principali soggetti istituzionali (Comune, Provincia, Regione) organizzato e sistematizzato al fine di documentare il complesso delle conoscenze territoriali disponibile ai tre livelli.

#### **8.3.1. Le matrici, i tematismi e i sub-tematismi**

La formazione del Quadro Conoscitivo si esplicita nelle forme e nei contenuti secondo le caratteristiche di ogni ambito territoriale oggetto di esame, proponendo una lettura attraverso l'analisi delle seguenti matrici aggregate:

- aria, clima, acqua, suolo e sottosuolo;
- flora, fauna, biodiversità;
- paesaggio;
- patrimonio culturale, architettonico, archeologico;
- salute umana;
- popolazione;
- beni materiali;
- pianificazione;
- vincoli.

Le banche dati che costituiscono il Quadro Conoscitivo saranno costituite da informazioni alfa numeriche (numeri e parole), da geometrie georeferenziate (rappresentate graficamente sul territorio) con informazioni relative alla fonte, tipo di rilievo, alla datazione e all'attributo grafico.

### **8.3.2. Contenuti e obiettivi delle matrici del quadro conoscitivo**

A titolo esemplificativo si esplicitano contenuti e obiettivi di alcune matrici:

#### **Matrici relative alle risorse naturalistiche, ambientali, difesa del suolo**

- *Contenuti:* litologia, idrogeologia (rischio), geomorfologia (frane, dissesti), geopedologia, permeabilità, rischio sismico, siti contaminati, scarichi industriali, aree protette, biotopi, emergenze naturalistiche, ecc...
- *Obiettivi:* definire la consistenza, localizzazione e vulnerabilità delle risorse naturali presenti sul territorio comunale al fine di salvaguardarle, valorizzarle, compensarle e accertare la compatibilità degli interventi previsti.

#### **Matrice relativa alle risorse paesaggio**

- *Contenuti:* unità di paesaggio, patrimonio culturale, architettonico, archeologico identitario, ambiti agricolo di rilievo paesaggistico, paesaggi di interesse storico culturale, ecc...
- *Obiettivi:* salvaguardia attività agro-silvo-pastorali ambientalmente sostenibili, conservazione, ricostituzione del paesaggio rurale e del relativo patrimonio di biodiversità, salvaguardia e ricostituzione di processi naturali di equilibri idraulici e idrogeologici, ecc...

#### **Matrici relative al sistema insediativo**

- *Contenuti:* consistenza delle problematiche urbanistiche dei centri, grado di utilizzo e funzionalità del patrimonio insediativo relativamente sia ai centri urbani ed edificato, che ai centri storici ed ai beni di pregio.
- *Obiettivi:* definire l'assetto fisico e funzionale, definire ipotesi di miglioramento della funzionalità, dimensionamento delle nuove previsioni, delimitazioni di ambiti caratterizzati da diverse politiche di intervento, definizione di standard di qualità urbana ed ecologico ambientale, ecc...

### **8.3.3. Le carte di analisi del quadro conoscitivo e di sintesi del P.G.T.**

I contenuti del Quadro Conoscitivo costituiscono l'indagine territoriale propedeutica alla redazione delle scelte di piano e pertanto questi andranno restituiti graficamente nelle consuete tavole di analisi quali:

- Carta dell'assetto naturalistico-forestale;
- Carta dell'assetto geologico e geomorfologico;
- Carta dell'assetto idrogeologico;
- Carta dell'assetto paesaggistico;
- Carta della qualità paesistico-ambientale;
- Carta degli usi reali del suolo;

### **8.3.4. La costruzione di un quadro di conoscenze condiviso**

Rispetto a queste indicazioni generali è importante sottolineare come il Quadro Conoscitivo del P.G.T. di Cusino dovrà essere il più selettivo possibile nel rispetto del principio della coerenza tra obiettivi di piano e informazioni raccolte.

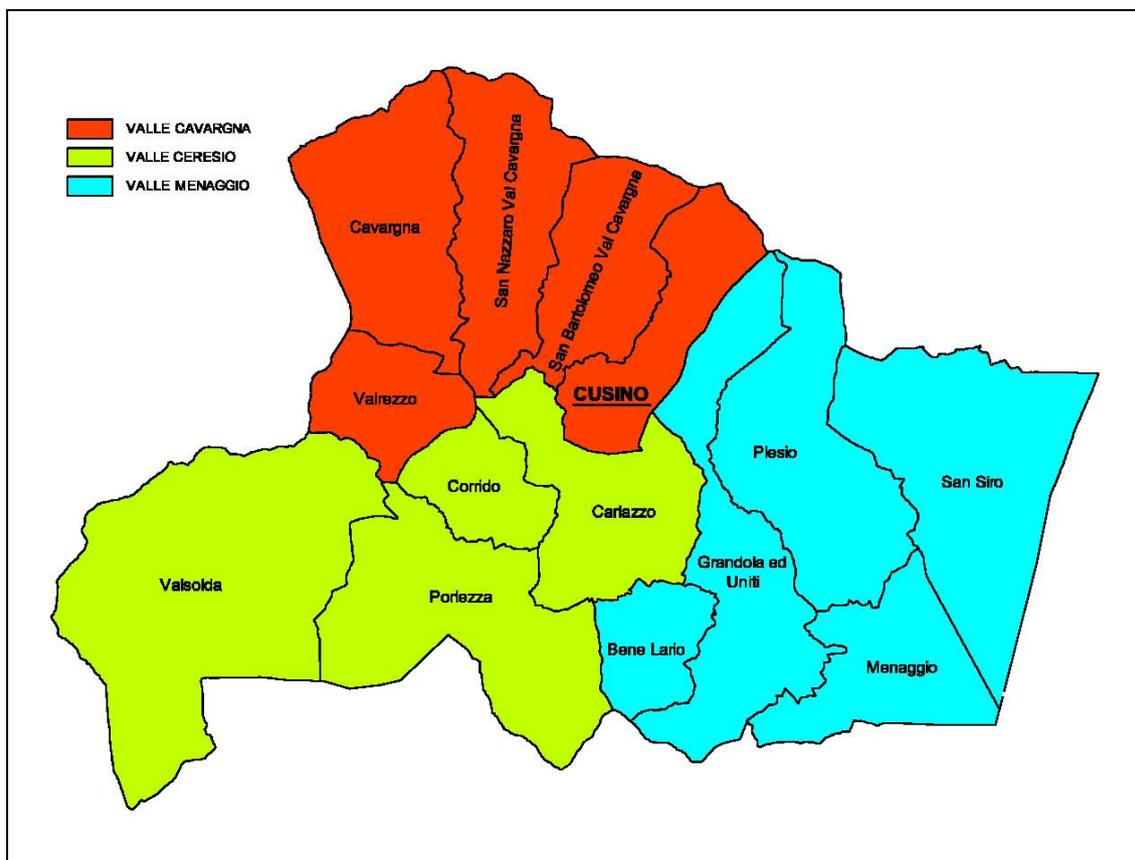
Sarà pertanto costruito a partire dal ricco patrimonio di conoscenze, da banche dati e di tradizione a disposizione e sulla base delle scelte e degli obiettivi individuati dal Piano.

### **8.3.5. Caratteristiche demografiche e socioeconomiche**

Il Documento di Piano si propone di esplicitare in un quadro di riferimento le caratteristiche tipiche di un sistema economico e sociale frutto di una sintesi correlata di diverse componenti che di seguito si descrivono, al fine di individuare gli obiettivi del piano e rispondere ai bisogni di sviluppo del territorio e della popolazione.

L'analisi della demografia urbana e della condizione abitativa sono finalizzate a fornire un quadro previsionale degli sviluppi della popolazione, del fabbisogno di case, del disagio e delle politiche abitative nell'ambito comunale. A tale fine sono state utilizzate fonti statistiche diverse (Istat, Anagrafe Comunale, Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa), non sempre uniformi. Si è perciò intervenuti con alcune rielaborazioni là dove si è ritenuto indispensabile correggere evidenti distorsioni. Si è completato il lavoro di interpretazione confrontando gli indicatori locali nel contesto provinciale e regionale.

### 8.3.5.1. La popolazione residente



Ambiti di riferimento territoriale

Per analizzare le caratteristiche socio economiche del Comune si è ritenuto di assumere come riferimento un contesto più ampio individuabile con l'area dei Comuni appartenenti alla ex Comunità Montana Alpi Lepontine. I motivi di tale scelta richiedono principalmente di avvalersi, da una parte, delle indicazioni contenute nel Piano di Sviluppo Socio Economico (PSSE) approvato dalla Comunità Montana stessa e, dall'altra, dalla consapevolezza che le principali dinamiche sociali ed economiche si giocano all'interno di questo ambito.

In particolare sono state individuate tre subaree di riferimento derivate dal grado di omogeneità territoriale e geografica dei Comuni che le compongono.

Esse sono:

- **Valle Cavargna** con i Comuni di Cavargna, Cusino, San Bartolomeo Val Cavargna, San Nazzaro Val Cavargna e Val Rezzo
- **Valle Ceresio** alla quale appartengono i Comuni di Carlazzo, Cusino, Porlezza e Valsolda

- **Valle Menaggio** alla quale appartengono i Comuni di Bene Lario, Grandola ed Uniti, Menaggio, Plesio e San Siro

Dalla lettura della tabella sotto riportata si evince come l'andamento della popolazione dal 1861 al 2013 nelle tre sub aree di riferimento presenta tendenze diverse. Infatti i Comuni della Valle Ceresio presentano un trend positivo di crescita; quelli della Val Cavargna (salvo San Bartolomeo) presentano un progressivo e consistente calo demografico così come quelli della Valle Menaggio ad eccezione di Menaggio che ha una variazione positiva.

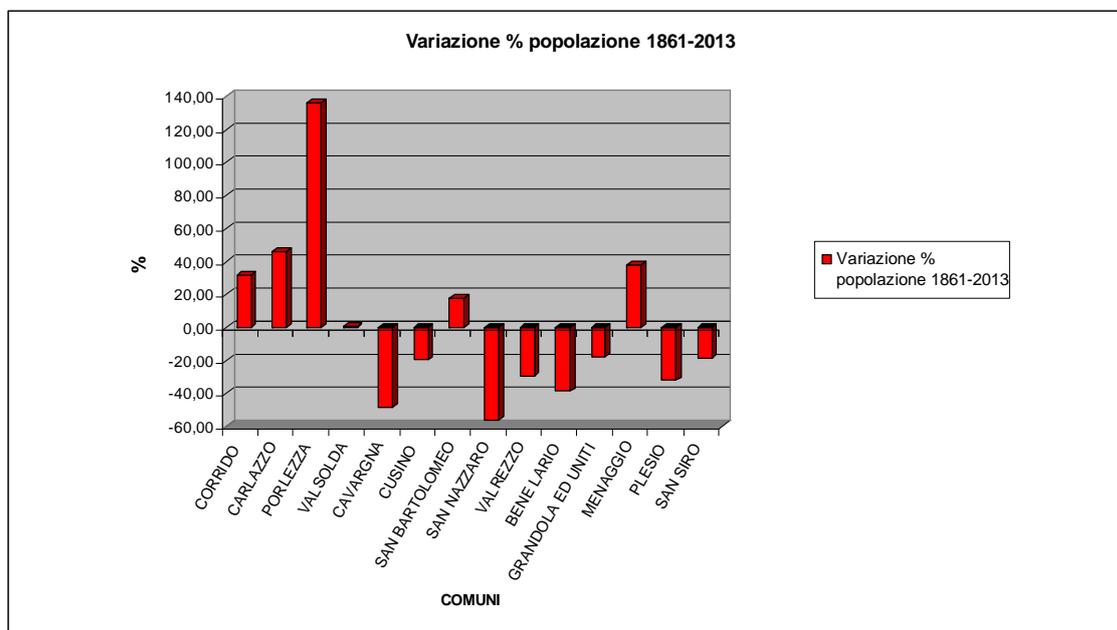
In generale quindi la tendenza registrata evidenzia un sensibile calo demografico dei Comuni appartenenti alla montagna a favore dei Comuni rivieraschi (sia sul Lago di Lugano che su quello di Como) nonché ad alcuni Comuni intermedi a questi ovvero Carlazzo e Corrido.

In particolare i Comuni di Porlezza (+135,82%), Carlazzo (+44,16%) e Corrido (+31,50%) hanno subito negli anni una forte immigrazione proveniente sia dal sud d'Italia che dalla Val Cavargna.

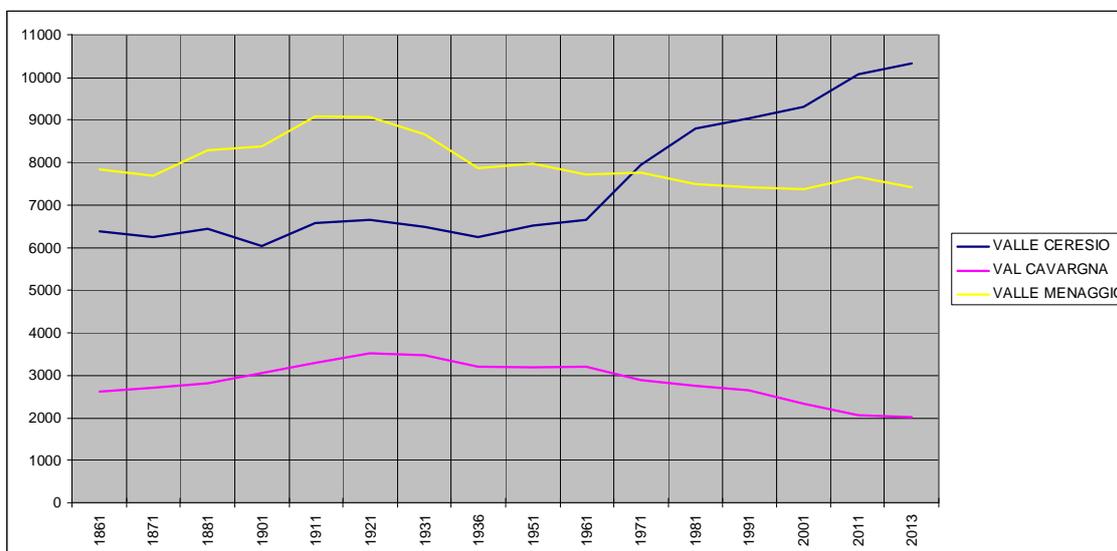
Comuni	1861	1871	1881	1901	1911	1921	1931	1936	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2011	2013	Var %
CORRIDO	638	590	667	613	639	648	648	648	581	551	612	658	722	732	823	839	31,50
CARLAZZO	2110	2083	2018	1838	1798	1799	1823	1768	1867	1857	2002	2339	2483	2702	2.966	3.084	46,16
PORLEZZA	2049	2095	2122	2000	2289	2289	2287	2188	2272	2336	3041	3700	3928	4143	4.648	4.832	135,82
VALSOLDA	1584	1498	1629	1592	1842	1931	1762	1705	1812	1922	2296	2094	1915	1730	1.639	1.592	0,51
<b>VALLE CERESIO</b>	<b>6381</b>	<b>6266</b>	<b>6436</b>	<b>6043</b>	<b>6576</b>	<b>6647</b>	<b>6490</b>	<b>6256</b>	<b>6532</b>	<b>6666</b>	<b>7951</b>	<b>8791</b>	<b>9048</b>	<b>9307</b>	<b>10.076</b>	<b>10.347</b>	<b>62,15</b>
CAVARGNA	456	504	510	592	681	687	716	704	676	638	537	457	382	315	248	235	-48,46
<b>CUSINO</b>	<b>286</b>	<b>303</b>	<b>299</b>	<b>358</b>	<b>340</b>	<b>356</b>	<b>294</b>	<b>264</b>	<b>300</b>	<b>301</b>	<b>271</b>	<b>274</b>	<b>277</b>	<b>261</b>	<b>245</b>	<b>229</b>	<b>-19,93</b>
SAN BARTOLOMEO	880	862	952	1053	1226	1406	1400	1251	1273	1315	1234	1235	1210	1125	1.049	1.038	17,95
SAN NAZZARO	748	780	774	706	721	738	706	673	632	622	564	543	525	419	348	328	-56,15
VALREZZO	252	265	273	341	327	350	348	313	302	318	295	256	259	217	182	178	-29,37
<b>VAL CAVARGNA</b>	<b>2622</b>	<b>2714</b>	<b>2808</b>	<b>3050</b>	<b>3295</b>	<b>3537</b>	<b>3464</b>	<b>3205</b>	<b>3183</b>	<b>3194</b>	<b>2901</b>	<b>2765</b>	<b>2653</b>	<b>2337</b>	<b>2.072</b>	<b>2.008</b>	<b>-23,42</b>
BENE LARIO	546	490	573	383	349	419	357	309	328	317	323	305	314	312	365	335	-38,64
GRANDOLA ED UNITI	1613	1590	1527	1450	1532	1536	1447	1216	1203	1090	1113	1143	1179	1267	1.358	1.325	-17,85
MENAGGIO	2295	2146	2318	2459	3118	2980	3028	2968	3161	3250	3310	3157	3138	3128	3.273	3.185	37,91
PLESIO	1235	1179	1164	1153	1179	1127	993	892	809	786	792	825	789	805	853	835	-32,39
SAN SIRO	2168	2293	2704	2920	2923	2995	2847	2493	2470	2267	2238	2062	1985	1867	1.804	1.757	-18,88
<b>VALLE MENAGGIO</b>	<b>7855</b>	<b>7698</b>	<b>8286</b>	<b>8365</b>	<b>9101</b>	<b>9059</b>	<b>8672</b>	<b>7878</b>	<b>7971</b>	<b>7710</b>	<b>7776</b>	<b>7492</b>	<b>7415</b>	<b>7377</b>	<b>7.653</b>	<b>7.417</b>	<b>-5,58</b>
PROVINCIA DI COMO	223219	233186	247258	269594	295925	303259	318758	321590	361667	405975	476209	511425	522147	537500	594988	596810	168,26
REGIONE LOMBARDIA	3159410	3527238	3729927	4313893	4889178	5186288	5595915	5836342	6566154	7406152	8543387	8891652	8856074	9032554	9917714	9973397	215,67
VALLE CERESIO	6381	6266	6436	6043	6576	6647	6490	6256	6532	6666	7951	8791	9048	9307	10076	10347	62,15
VAL CAVARGNA	2622	2714	2808	3050	3295	3537	3464	3205	3183	3194	2901	2765	2653	2337	2072	2008	-23,42
VALLE MENAGGIO	7855	7698	8286	8365	9101	9059	8672	7878	7971	7710	7776	7492	7415	7377	7653	7417	-5,58

Andamento popolazione residente 1861-2013

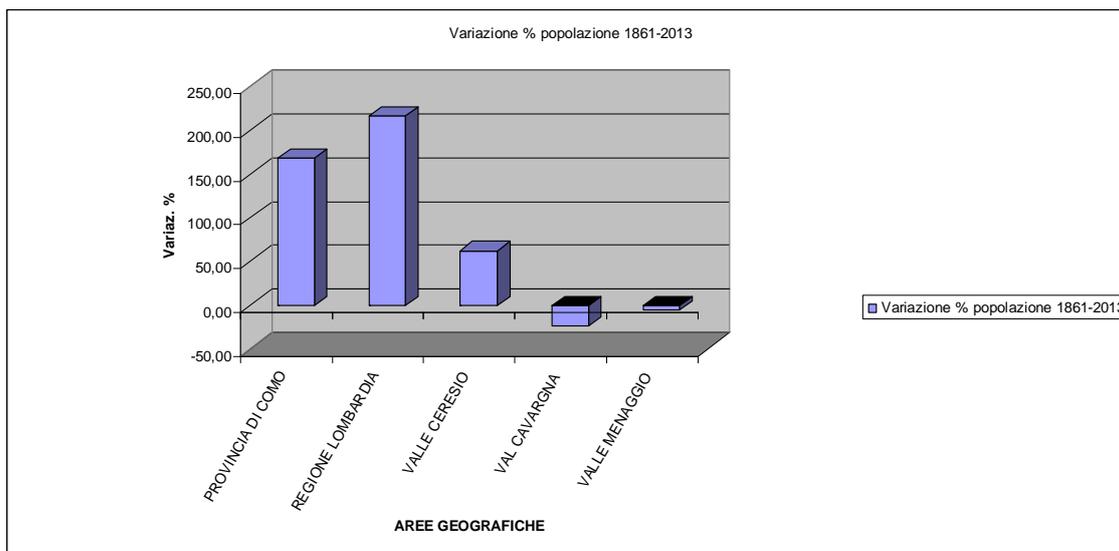
Se i dati locali poi si confrontano con quelli relativi alla Provincia di Como (+168,26%) e alla Regione Lombardia (+215,67%) risulta evidente come l'area di riferimento, complessivamente, abbia avuto un'evidente contrazione (-23,42%) rispetto al contesto sovra locale.



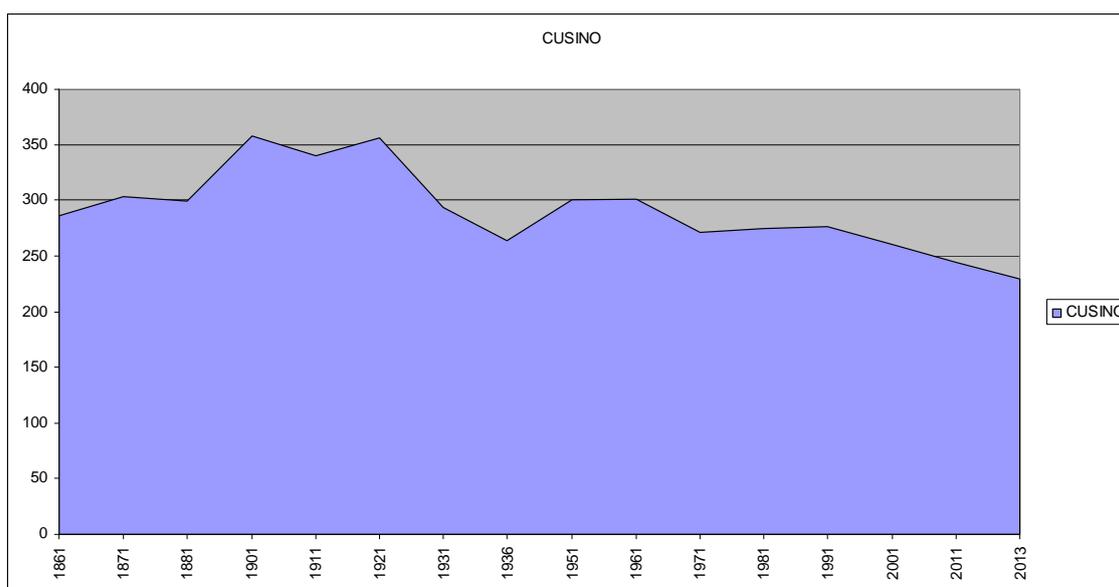
Variazione percentuale popolazione residente Comuni di riferimento 1861-2013



Variazione popolazione residente per ambiti locali di riferimento 1861-2013



Variazione percentuale popolazione residente aree geografiche di riferimento 1861-2013



Variazione popolazione residente Comune di Cusino 1861-2013

I grafici sopra sintetizzano chiaramente l'evoluzione storica dell'andamento della popolazione nelle sub aree di riferimento a partire dall' Unità d'Italia.

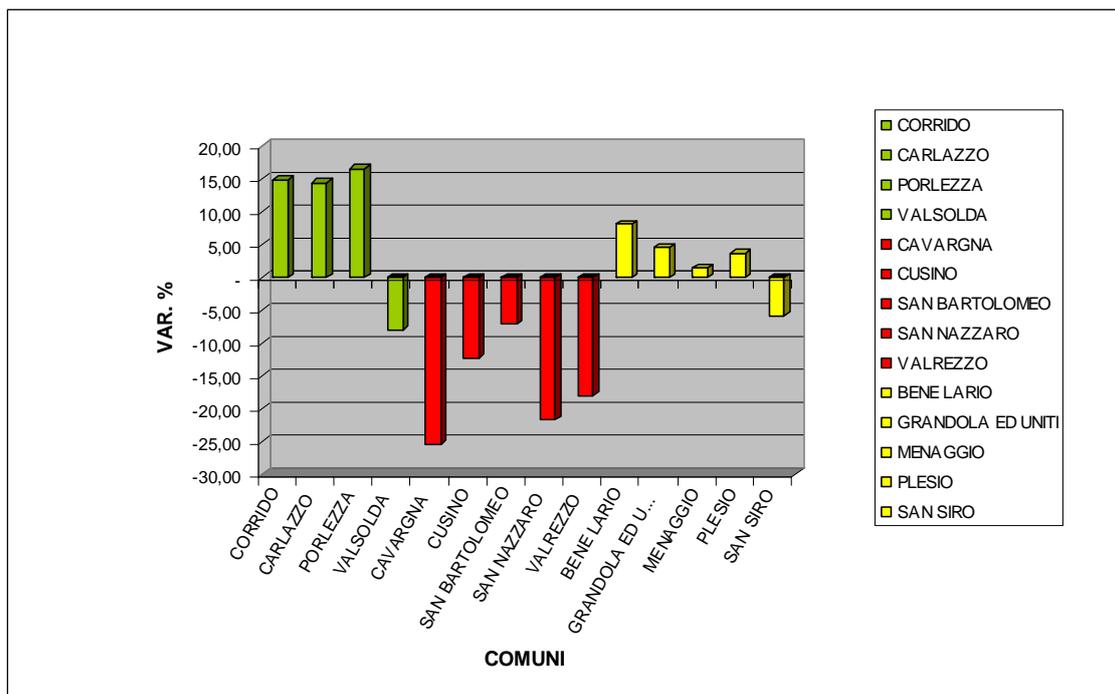
Se si restringe però il campo di analisi al decennio 2001-2013 si osserva che le variazioni registrate presentano un andamento diverso rispetto a quello di lungo periodo.

Nell'ultimo decennio tutti i Comuni della Valle Cavargna, compreso San Bartolomeo, presentano un andamento negativo mentre quelli di fondovalle e rivieraschi confermano la tendenza registrata nel lungo periodo.

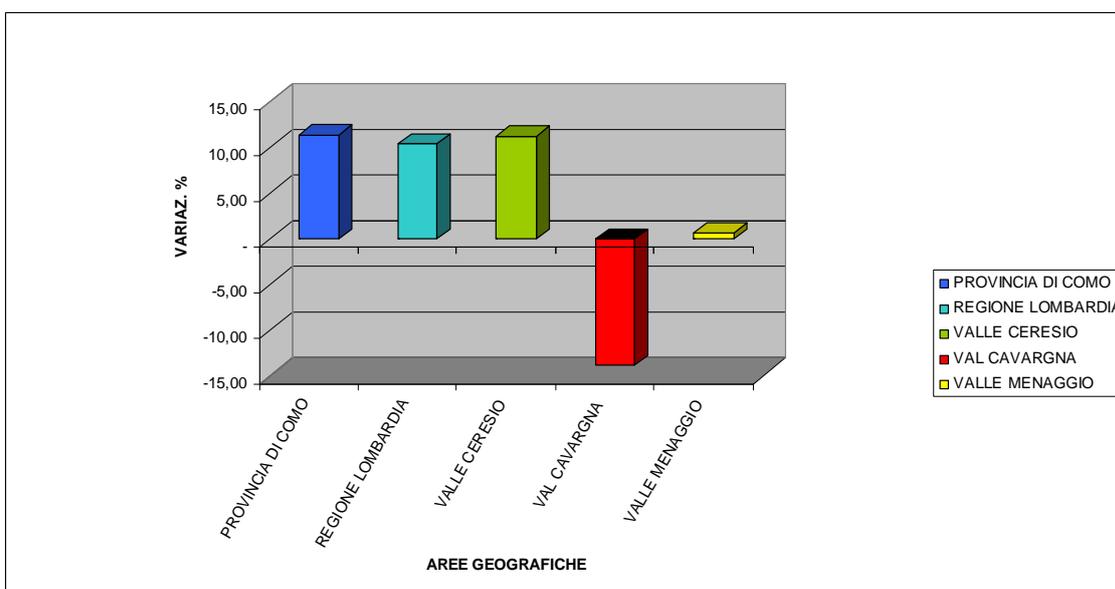
Significativo risulta poi l'inversione di tendenza rispetto al lungo periodo dei Comuni di Bene Lario (+8,06%), Grandola ed Uniti (+4,58%) e Plesio (+3,73%). Questi dati possono essere interpretati come una generale tendenza della popolazione a stabilirsi nei Comuni immediatamente vicini ai centri maggiori di Menaggio e Porlezza. Ciò pare sia dovuto anche alle diverse opportunità, soprattutto in termini di prezzi, offerte dal mercato immobiliare.

COMUNI	POPOLAZIONE RESIDENTE		VARIAZIONE POPOLAZIONE 2001-2013	
	2001	2013	N.	%
CORRIDO	730	839	109	14,93
CARLAZZO	2.696	3.084	388	14,39
PORLEZZA	4.144	4.832	688	16,60
VALSOLDA	1.730	1.592	- 138	- 7,98
CAVARGNA	315	235	- 80	- 25,40
<b>CUSINO</b>	<b>261</b>	<b>229</b>	<b>- 32</b>	<b>- 12,26</b>
SAN BARTOLOMEO	1.118	1.038	- 80	- 7,16
SAN NAZZARO	419	328	- 91	- 21,72
VALREZZO	217	178	- 39	- 17,97
BENE LARIO	310	335	25	8,06
GRANDOLA ED UNITI	1.267	1.325	58	4,58
MENAGGIO	3.121	3.165	44	1,41
PLESIO	805	835	30	3,73
SANTA MARIA REZZON.	1.088			-
SANT'ABBONDIO	777			-
SAN SIRO		1.757	- 108	- 5,79
<b>PROVINCIA DI COMO</b>	<b>537.500</b>	<b>598.810</b>	<b>61.310</b>	<b>11,41</b>
<b>REGIONE LOMBARDIA</b>	<b>9.032.554</b>	<b>9.973.397</b>	<b>940.843</b>	<b>10,42</b>
<b>VALLE CERESIO</b>	<b>9.300</b>	<b>10.347</b>	<b>1.047</b>	<b>11,26</b>
<b>VAL CAVARGNA</b>	<b>2.330</b>	<b>2.008</b>	<b>- 322</b>	<b>- 13,82</b>
<b>VALLE MENAGGIO</b>	<b>7.368</b>	<b>7.417</b>	<b>49</b>	<b>0,67</b>

*Variazione della popolazione residente 2001-2011*



Variazione percentuale popolazione 2001-2013 dei Comuni appartenenti agli ambiti di riferimento



Variazione percentuale popolazione 2001-2013 per aree geografiche di riferimento

Anche nel caso del breve periodo rapportando i dati delle nostre sub aree con quelle della Provincia di Como (+11,41%) e della Regione Lombardia (+10,42%) si nota come l'andamento demografico della Val Cavargna è decisamente di segno opposto con un - 13,82%.

Per quanto riguarda i dati del Comune di Cusino si accerta che vi è una crescente diminuzione della popolazione soprattutto nell'ultimo decennio.

Si passa infatti dal 2001 con 261 abitanti al 2013 con 229 abitanti corrispondente ad una variazione pari al - 12,26%.

I motivi della tendenza in atto sono da ricercare in alcuni fattori determinanti quali la vicinanza con Porlezza e la particolare posizione geografica e di accessibilità.

E' anche vero il fatto che incrementi di popolazione avvengono verso quei Comuni che hanno una buona dotazione di servizi pubblici, attività commerciali e altri servizi a differenza di Cusino che come si vede nelle tabelle più avanti presenta una scarsa dotazione di tutto questo. La mancanza quasi totale di servizi pubblici e commerciali deriva, come già detto, dalla vicinanza con Porlezza, di cui Cusino (e non solo) è di fatto considerato "Comune satellite" e a tutti gli effetti paese esclusivamente residenziale.

La tabella successiva mostra il bilancio demografico della popolazione residente di Cusino nel periodo 2002-2013 dove, attraverso un' attenta lettura, si constata che l'indice di natalità al 2013 (1,31%) è di poco superiore all'indice di mortalità (0,00%).

Anche il saldo migratorio è positivo, dove gli iscritti provenienti da altri Comuni e dall'estero (n° 9) sono maggiori di quelli cancellati per altri Comuni e l'estero (n° 2).

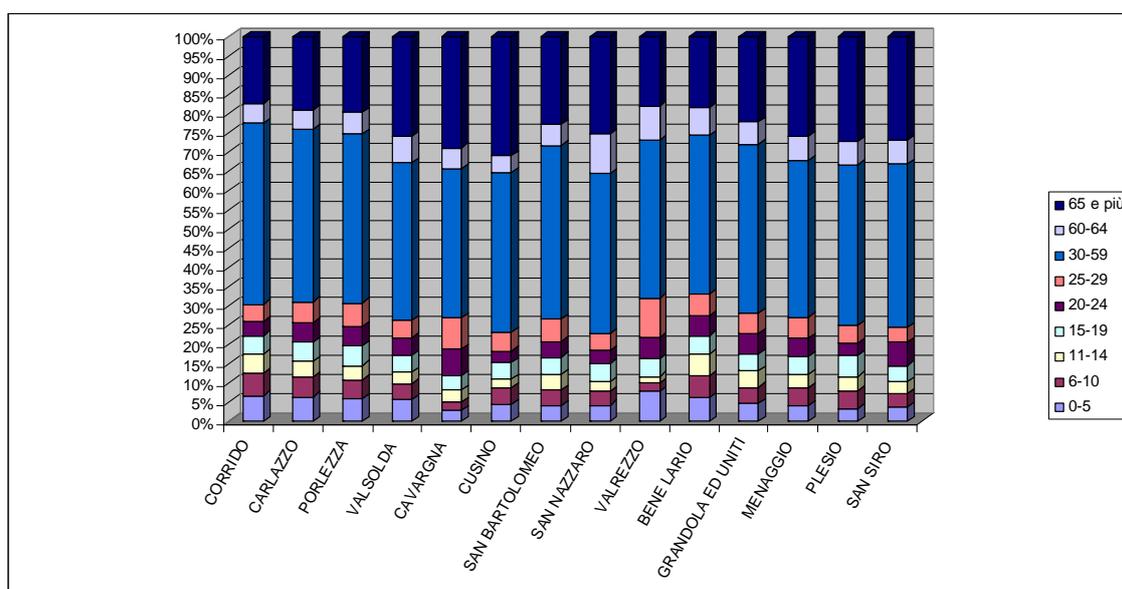
Pressochè costante risulta poi il numero delle famiglie dal 2002 (n. 103) al 2013 (n. 107).

Descrizione	2002		2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011		2012		2013				
	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	T		
	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	
Popolazione al 1° Gennaio	127	132	127	135	127	137	127	137	127	137	128	138	124	132	124	134	124	131	124	131	124	131	123	123	110	119	229
Nati	1	2	1	1	0	0	0	0	1	2	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	2	0	0	1	3	0	3
Morti	3	2	5	0	1	1	1	2	2	0	2	4	6	1	2	3	1	1	2	1	2	1	4	2	6	0	0
Saldo Naturale	-2	-1	-3	1	0	-1	-1	-2	1	0	1	-2	-4	-2	-2	0	-1	0	0	0	-1	-1	-2	-3	-5	3	0
Iscritti da altri comuni	7	9	16	2	3	5	9	10	19	10	7	15	13	28	7	6	13	5	7	12	8	14	1	1	5	3	8
Iscritti dall'estero	1	1	2	0	1	1	0	2	2	1	3	2	1	3	2	1	3	1	2	1	2	3	0	0	0	0	0
Altri iscritti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cancellati per altri comuni	5	5	10	3	2	5	20	27	47	11	6	17	4	2	6	7	6	13	6	2	8	8	9	17	4	4	
Cancellati per l'estero	1	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0	2	2	1	3	1	2	9	6	15	0	0	0	0	2	0	
Altri cancellati	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	
Saldo Migratorio	2	4	6	-1	2	1	-11	-15	-26	1	2	3	4	7	8	16	1	4	-5	-3	-2	-5	-4	-6	0	0	
Popolazione al 31 dicembre	127	135	127	137	127	137	127	137	127	137	128	138	124	132	124	134	124	131	124	131	124	131	123	123	110	119	229
Numero di famiglie	103	105	105	105	104	104	104	104	104	107	107	105	106	106	114	114	108	108	109	109	105	105	105	107	107	107	
Numero di convivenze	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Numero medio di componenti per famiglia	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,30	2,30	2,18	2,18	2,27	2,27	2,17	2,17	2,20	2,20	2,20	2,14	2,14		
Indice di mortalità	1,91%	0,38%	0,38%	0,85%	0,85%	0,85%	0,84%	0,84%	0,81%	0,81%	0,84%	0,84%	1,15%	1,15%	0,78%	0,78%	0,80%	0,80%	0,85%	0,85%	0,85%	0,85%	0,85%	0,85%	0,85%	0,00%	
Indice di natalità	0,76%	0,76%	0,76%	0,76%	0,00%	0,00%	0,84%	0,84%	1,22%	1,22%	0,00%	0,00%	1,15%	1,15%	0,39%	0,39%	0,80%	0,80%	0,00%	0,00%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%	1,31%	1,31%	

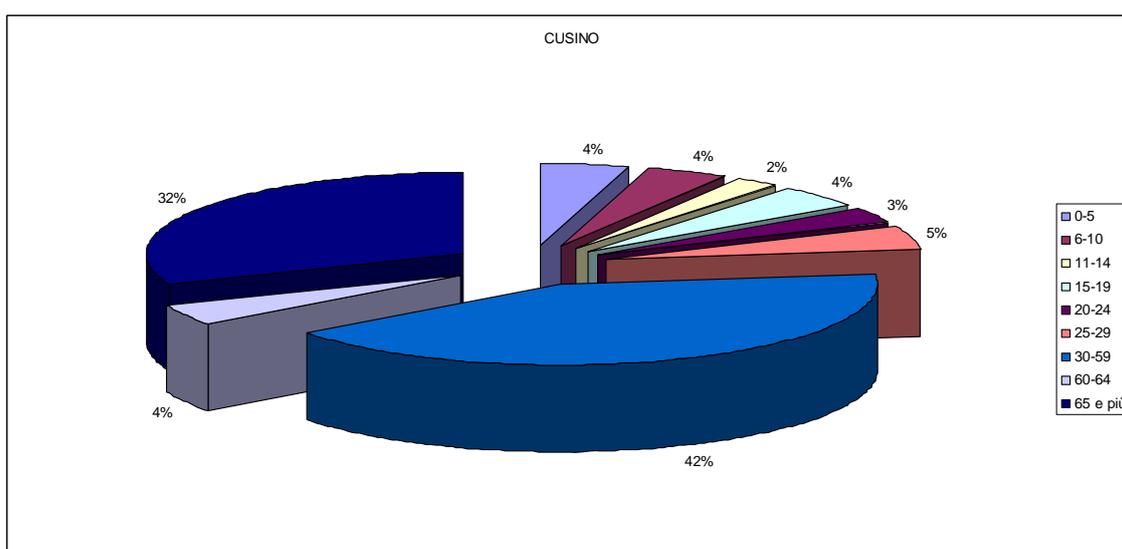
Bilancio demografico della popolazione residente 2002-2013

COMUNI	CLASSI D'ETA'										TOTALE
	0-5	6-10	11-14	15-19	20-24	25-29	30-59	60-64	65 e più		
CORRIDO	57	49	42	40	30	38	393	44	146	839	
CARLAZZO	199	156	126	160	151	167	1379	159	587	3084	
PORLEZZA	284	241	179	246	245	294	2118	266	959	4832	
VALSOLDA	92	66	46	70	72	72	653	107	414	1592	
<b>VALLE CERESIO</b>	<b>632</b>	<b>512</b>	<b>393</b>	<b>516</b>	<b>498</b>	<b>571</b>	<b>4543</b>	<b>576</b>	<b>2106</b>	<b>10347</b>	
CAVARGNA	7	5	7	9	16	19	91	13	68	235	
CUSINO	10	10	5	10	7	11	95	10	71	229	
SAN BARTOLOMEO	43	41	43	47	42	60	468	57	237	1038	
SAN NAZZARO	14	12	8	15	12	14	136	34	83	328	
VALREZZO	14	4	3	8	10	18	73	16	32	178	
<b>VAL CAVARGNA</b>	<b>88</b>	<b>72</b>	<b>66</b>	<b>89</b>	<b>87</b>	<b>122</b>	<b>863</b>	<b>130</b>	<b>491</b>	<b>2008</b>	
BENE LARIO	21	19	19	16	17	19	138	24	62	335	
GRANDOLA ED UNITI	63	56	56	58	71	68	582	75	296	1325	
MENAGGIO	129	148	113	143	148	175	1289	195	825	3165	
PLESIO	28	39	31	45	26	41	347	51	227	835	
SAN SIRO	69	57	55	75	105	67	745	111	473	1757	
<b>VALLE MENAGGIO</b>	<b>310</b>	<b>319</b>	<b>274</b>	<b>337</b>	<b>367</b>	<b>370</b>	<b>3101</b>	<b>456</b>	<b>1883</b>	<b>7417</b>	
Provincia di Como	27878	29002	27785	27211	27979	30258	265273	36794	126630	598810	
Regione Lombardia	472027	489033	464821	444626	458900	501540	4417626	593248	2131579	9973400	

Popolazione residente per classi d'età - 2013



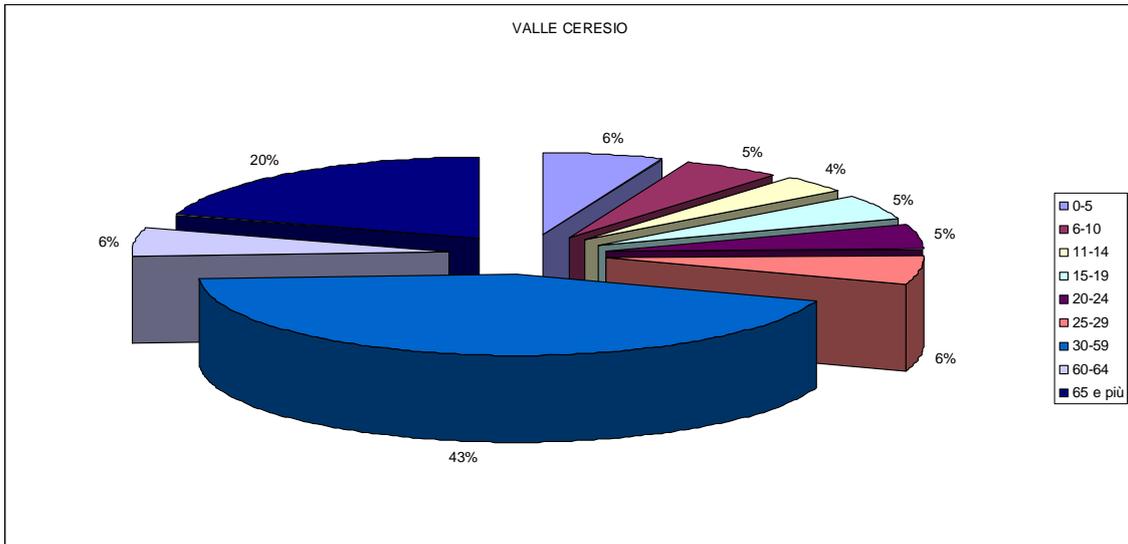
Popolazione residente per classi d'età Comuni ambiti di riferimento - 2013



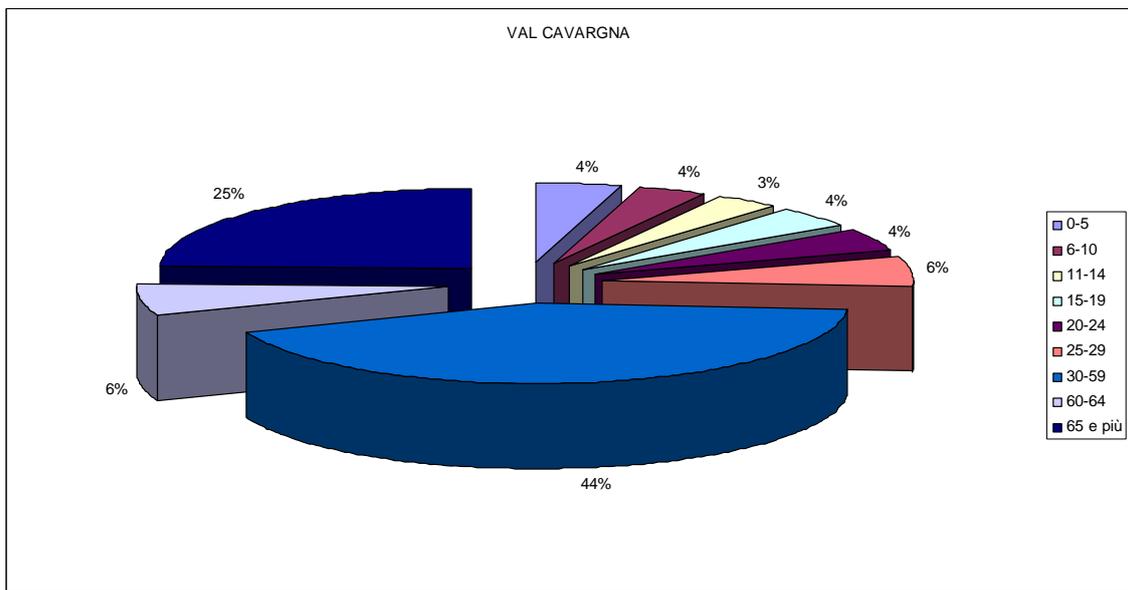
Popolazione residente per classi d'età Comune di Cusino - 2013

La composizione dei residenti per classi d'età rileva che la maggior parte (42%) ha un'età compresa tra i 30 e i 59 anni con una forte presenza di popolazione in età avanzata, oltre 65 anni, pari al 32% dell'intera popolazione residente.

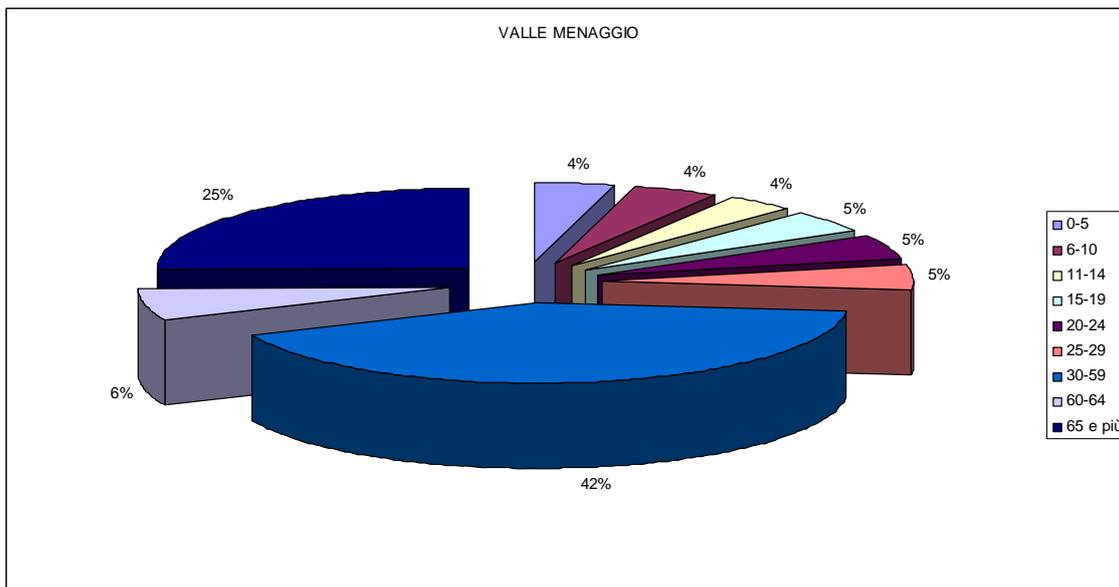
Da ciò se ne deduce che Cusino è costituito per il 75% da una popolazione avente un'età compresa tra 30 anni e oltre 65 anni.



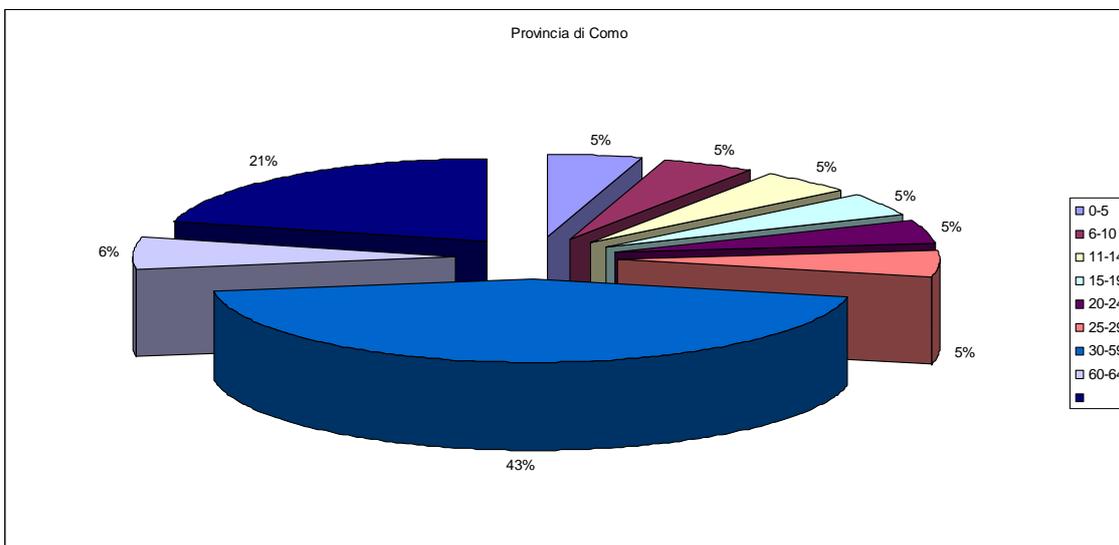
Popolazione residente per classi d'età Valle Ceresio - 2013



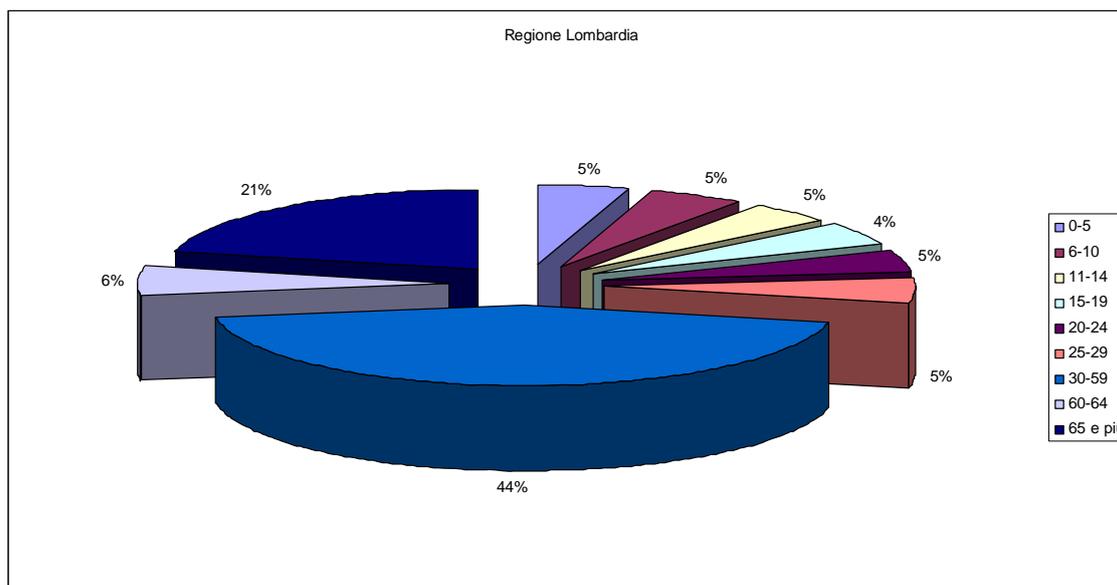
Popolazione residente per classi d'età Val Cavargna - 2013



Popolazione residente per classi d'età Valle Menaggio – 2013



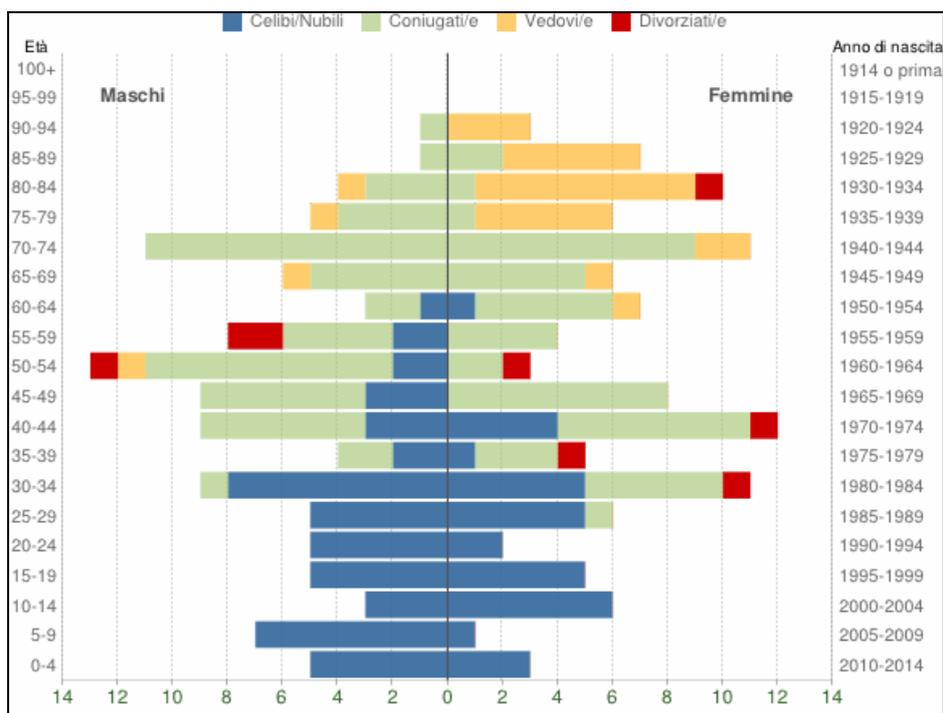
Popolazione residente per classi d'età Provincia di Como - 2013



Popolazione residente per classi d'età Regione Lombardia – 2013

Età	Celibi /Nubili	Coniugati /e	Vedovi /e	Divorziati /e	Maschi		Femmine		Totale	
					n	%	n	%	n	%
0-4	8	0	0	0	5	62,5%	3	37,5%	8	3,5%
5-9	8	0	0	0	7	87,5%	1	12,5%	8	3,5%
10-14	9	0	0	0	3	33,3%	6	66,7%	9	3,9%
15-19	10	0	0	0	5	50,0%	5	50,0%	10	4,4%
20-24	7	0	0	0	5	71,4%	2	28,6%	7	3,1%
25-29	10	1	0	0	5	45,5%	6	54,5%	11	4,8%
30-34	13	6	0	1	9	45,0%	11	55,0%	20	8,7%
35-39	3	5	0	1	4	44,4%	5	55,6%	9	3,9%
40-44	7	13	0	1	9	42,9%	12	57,1%	21	9,2%
45-49	3	14	0	0	9	52,9%	8	47,1%	17	7,4%
50-54	2	11	1	2	13	81,3%	3	18,8%	16	7,0%
55-59	2	8	0	2	8	66,7%	4	33,3%	12	5,2%
60-64	2	7	1	0	3	30,0%	7	70,0%	10	4,4%
65-69	0	10	2	0	6	50,0%	6	50,0%	12	5,2%
70-74	0	20	2	0	11	50,0%	11	50,0%	22	9,6%
75-79	0	5	6	0	5	45,5%	6	54,5%	11	4,8%
80-84	0	4	9	1	4	28,6%	10	71,4%	14	6,1%
85-89	0	3	5	0	1	12,5%	7	87,5%	8	3,5%
90-94	0	1	3	0	1	25,0%	3	75,0%	4	1,7%
95-99	0	0	0	0	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
100+	0	0	0	0	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
<b>Totale</b>	<b>84</b>	<b>108</b>	<b>29</b>	<b>8</b>	<b>113</b>	<b>49,3%</b>	<b>116</b>	<b>50,7%</b>	<b>229</b>	

Distribuzione della popolazione residente per classi d'età - 2013



Piramide per fasce d'età della popolazione residente - 2013

L'esame della piramide per fasce d'età conferma quanto sopra detto ovvero la presenza prevalente in età compresa tra 35 e 75 anni di popolazione sia maschile che femminile.

Età	Maschi	Femmine	Totale
0	2	0	2
1	1	0	1
2	0	1	1
3	1	2	3
4	1	0	1
5	2	0	2
6	2	0	2
7	2	1	3
8	1	0	1
9	0	0	0
10	3	1	4
11	0	2	2
12	0	1	1
13	0	0	0
14	0	2	2
15	2	0	2
16	1	2	3
17	1	2	3
18	0	1	1

Popolazione per età scolastica - 2013

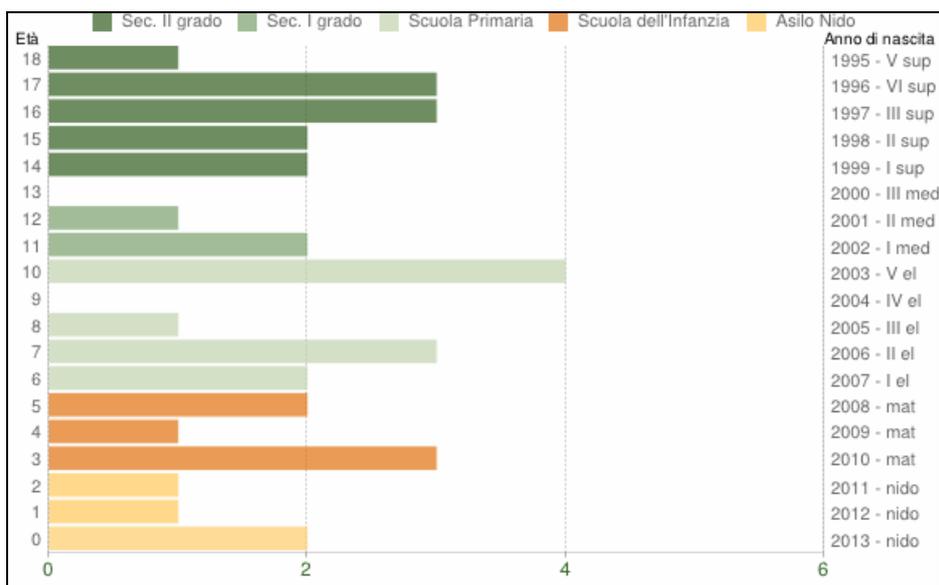
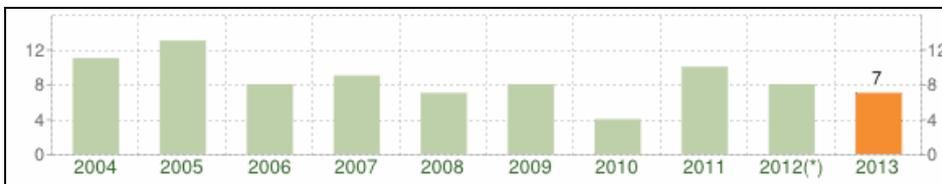


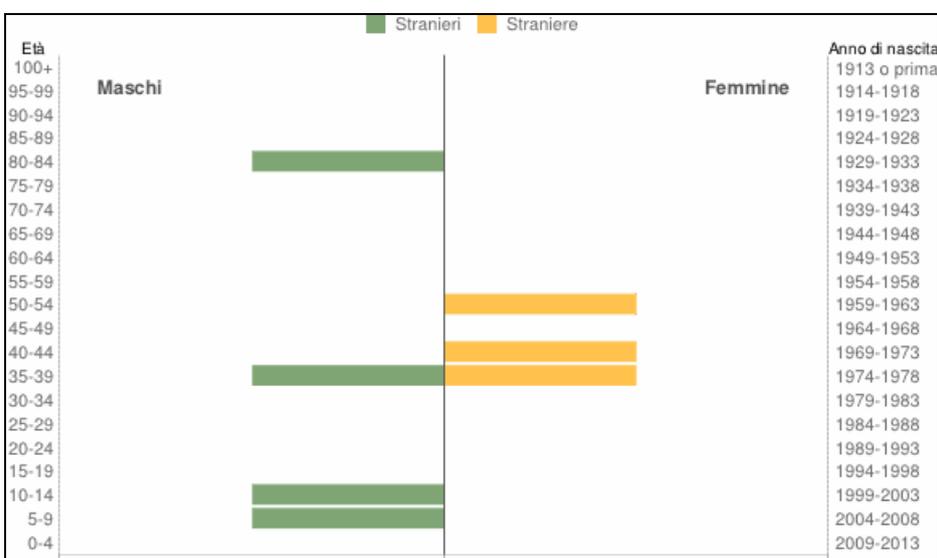
Grafico popolazione per età scolastica - 2013

Dal grafico sopra si evince che la prevalente presenza di popolazione in età scolastica corrisponde alla Scuola dell'infanzia e primaria, il che dimostra, nel complesso, la presenza di giovani coppie.

### 8.3.5.2. La popolazione straniera



Andamento della popolazione con cittadinanza straniera



Piramide per fasce d'età della popolazione straniera residente - 2013

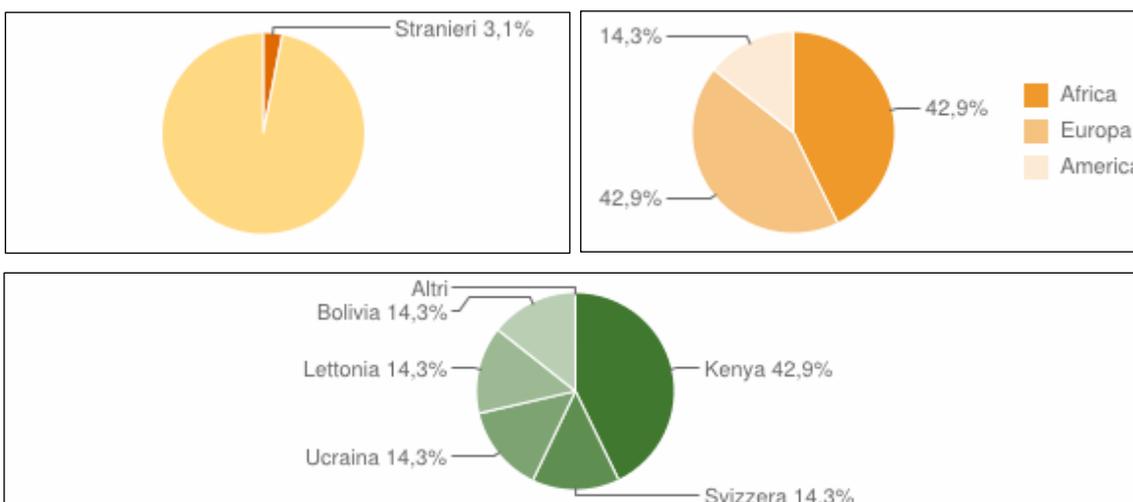


Grafico distribuzione per area geografica della popolazione straniera residente - 2013

La composizione della popolazione è prevalentemente concentrata nella fascia d'età compresa tra 35 e 55 anni, costituenti nucleo familiare con più di un componente.

La distribuzione per area geografica della popolazione straniera risultante dal grafico sopra evidenzia una maggioranza del 42,9% proveniente dal Kenia, il 28,6% dall'Europa dell'est, il 14,3% dal Centro America e il 14,3% dalla Svizzera.

### 8.3.5.3. Previsioni della popolazione al 2030

Nel dimensionamento complessivo del Piano si dovranno tenere in giusta considerazione le tendenze in atto relativamente all'evoluzione demografica.

A tale scopo si sono assunte le simulazioni elaborate da Eupolis nel SISEL della Regione Lombardia.

Per il Comune di Cusino, il SISEL ipotizza i seguenti scenari evolutivi:

	ipotesi 1	ipotesi 2	ipotesi 3	ipotesi 4
<b>Popolazione al 2010</b>	242	242	243	243
<b>Popolazione al 2015</b>	231	233	232	234
<b>Popolazione al 2020</b>	219	225	220	225
<b>Popolazione al 2025</b>	208	218	209	219
<b>Popolazione al 2030</b>	198	213	199	213
<b>di cui femmine al 2010</b>	127	127	127	127
<b>di cui femmine al 2015</b>	121	122	121	122
<b>di cui femmine al 2020</b>	114	117	114	117
<b>di cui femmine al 2025</b>	108	113	108	113
<b>di cui femmine al 2030</b>	102	109	102	109

Come si vede dalla tabella l'ipotesi evolutiva più favorevole indica in 213 abitanti la popolazione residente al 2030.

Il dato, pur con tutte le riserve del caso, conferma essenzialmente l'attuale trend demografico negativo, con l'evidente conseguenza che non si prevedono, nell'immediato futuro, ulteriori fabbisogni abitativi oltre quelli già esistenti.

### 8.3.5.4. Le abitazioni

Per quanto attiene il patrimonio abitativo si possono individuare alcuni dati caratterizzanti l'ambito territoriale di riferimento esaminato dalle risultanze del Censimento Istat del 2001.

Relativamente all'epoca di costruzione i dati censuari mostrano la seguente situazione:

Comuni	Epoca di costruzione							Totale
	Prima del 1919	Dal 1919 al 1945	Dal 1946 al 1961	Dal 1962 al 1971	Dal 1972 al 1981	Dal 1982 al 1991	Dopo il 1991	
Bene Lario	131	-	6	9	19	4	5	174
Carlazzo	510	102	148	191	399	97	92	1.539
Cavargna	116	41	37	16	41	27	9	287
Corrido	227	13	22	62	70	14	14	422
<b>Cusino</b>	<b>126</b>	<b>47</b>	<b>25</b>	<b>37</b>	<b>16</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>265</b>
Grandola ed Uniti	516	69	51	88	45	49	20	838
Menaggio	530	148	182	296	245	468	292	2.161
Plesio	637	205	105	129	117	33	22	1.248
Porlezza	710	135	137	494	479	278	228	2.461
San Bartolomeo Val Cavar.	258	133	80	154	164	69	22	880
San Nazzaro Val Cavargna	6	21	34	79	96	64	100	400
Sant'Abbondio	-	43	238	157	143	80	62	723
Santa Maria Rezzonico	114	111	118	259	126	85	52	865
Val Rezzo	9	52	22	23	22	3	6	137
Valsolda	719	172	119	278	235	55	61	1.639

*Edifici abitativi per epoca di costruzione – Censimento 2001*

Dalla lettura dei dati sopra riportati emerge una bassa attendibilità degli stessi soprattutto per alcuni Comuni dove sono chiaramente evidenti macroscopiche contraddizioni relativamente alla quantificazione dei fabbricati appartenenti ai periodi antecedenti il 1945.

Nel caso di Cusino si constata che il periodo di maggiore espansione edilizia risulta essere quello compreso tra il 1946 e il 1981, mentre dopo tale data il trend, seppure positivo, si mantiene su valori molto più bassi, a differenza di quanto si registra per alcuni Comuni come Menaggio e Porlezza.

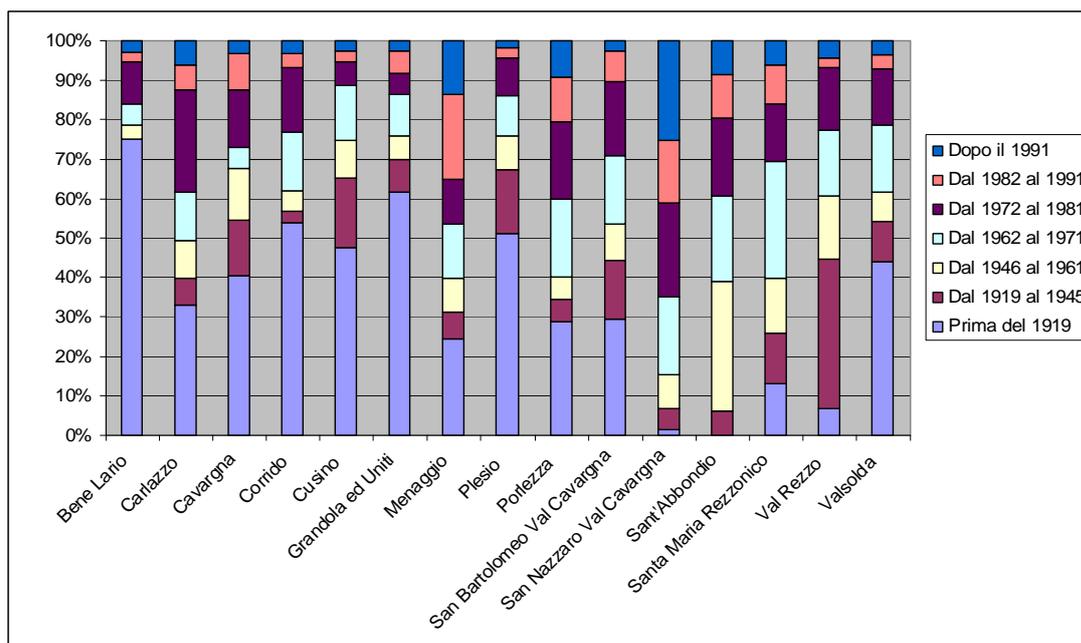


Grafico epoca di costruzione edifici – Censimento 2001

La tabella che segue evidenzia il numero medio di stanze per abitazione nel 2001, con il dettaglio, attraverso la tabella successiva, dal quale si evidenzia che la maggioranza delle famiglie (32%) è insediata in abitazioni composte da 4 stanze

Comune	N° famiglie												N° medio stanze per abit.	
	Con 1 stanza		Con 2 stanze		Con 3 stanze		Con 4 stanze		Con 5 stanze		Con 6 e più stanze			TOTALE
	n.	%	n.	%	n.	%	n.	%	n.	%	n.	%		
Bene Lario	2	2%	6	5%	40	31%	40	31%	26	20%	13	10%	127	3,95
Carlazzo	16	2%	76	7%	255	24%	289	28%	258	25%	150	14%	1044	4,10
Cavargna	1	1%	8	6%	32	25%	47	37%	27	21%	12	9%	127	4,00
Corrido	2	1%	19	7%	74	26%	91	32%	45	16%	52	18%	283	4,11
<b>Cusino</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>12</b>	<b>11%</b>	<b>26</b>	<b>23%</b>	<b>36</b>	<b>32%</b>	<b>29</b>	<b>26%</b>	<b>10</b>	<b>9%</b>	<b>113</b>	<b>3,99</b>
Grandola ed Uniti	5	1%	52	10%	116	22%	144	28%	121	23%	84	16%	522	4,10
Menaggio	18	1%	121	10%	298	24%	357	28%	275	22%	196	15%	1265	4,06
Plesio	7	2%	30	8%	77	21%	117	33%	66	18%	62	17%	359	4,09
Porlezza	43	3%	146	9%	402	24%	502	30%	353	21%	217	13%	1663	3,98
San Bartolomeo V.C.	1	0%	30	7%	101	23%	143	33%	117	27%	45	10%	437	4,10
San Nazzaro V.C.	1	1%	17	10%	47	27%	50	29%	42	24%	15	9%	172	3,93
Sant'Abbondio	5	1%	39	11%	97	27%	116	32%	75	21%	33	9%	365	3,87
Santa Maria Rezz.	2	0%	53	10%	103	20%	146	29%	132	26%	71	14%	507	4,12
Val Rezzo	0	0%	9	11%	24	30%	28	35%	13	16%	6	8%	80	3,79
Valsolda	15	2%	67	9%	178	24%	215	28%	157	21%	123	16%	755	4,06

Numero famiglie e stanze – Censimento 2001

Inoltre il 26% dei nuclei familiari risiede in abitazioni dotate con più di 5 stanze.

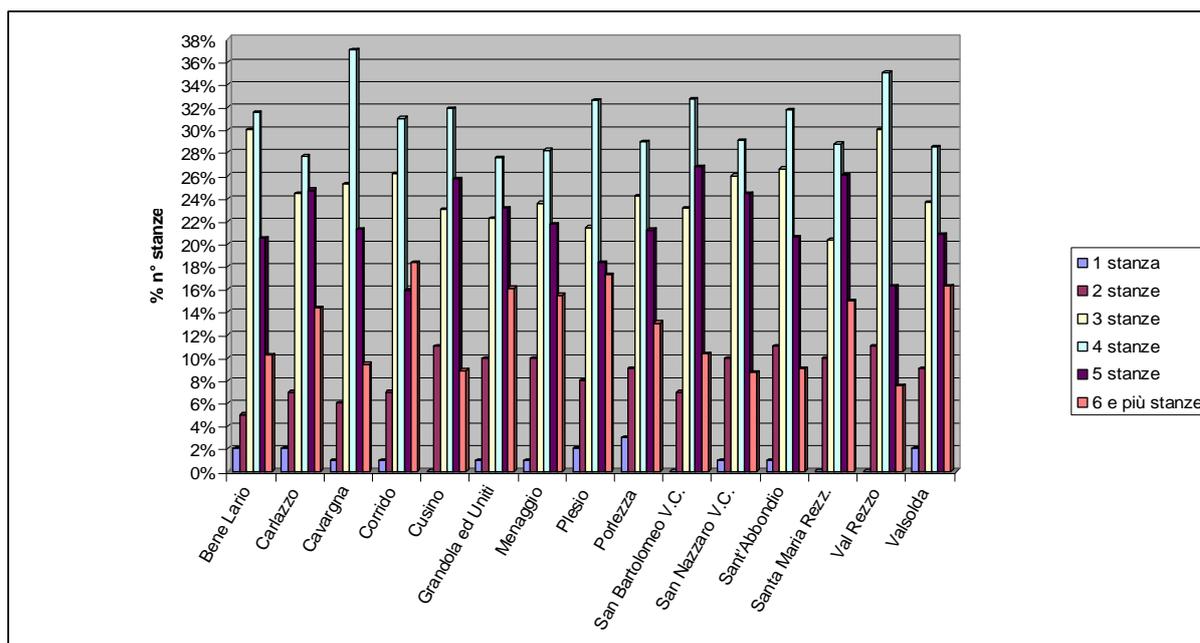


Grafico famiglie insediate per numero di stanze – Censimento 2001

Si rileva infine, osservando i dati della tabella successiva relativa al Censimento 2001, che il 57,0% delle abitazioni risulta non occupato, a testimonianza, nel complesso, di una elevata presenza di abitazioni in rapporto all'effettivo utilizzo.

Comune	Abitazioni occupate da persone residenti		Abitazioni occupate da persone non residenti		Abitazioni vuote		TOTALE
	n.	%	n.	%	n.	%	
Bene Lario	127	72,6%	0	0,0%	48	27,4%	175
Carlazzo	1044	67,8%	2	0,1%	493	32,0%	1539
Cavargna	127	44,3%	0	0,0%	160	55,7%	287
Corrido	283	67,1%	0	0,0%	139	32,9%	422
<b>Cusino</b>	<b>113</b>	<b>42,6%</b>	<b>1</b>	<b>0,4%</b>	<b>151</b>	<b>57,0%</b>	<b>265</b>
Grandola ed Uniti	522	62,3%	3	0,4%	313	37,4%	838
Menaggio	1265	58,5%	20	0,9%	876	40,5%	2161
Plesio	359	28,8%	9	0,7%	880	70,5%	1248
Porlezza	1663	67,6%	25	1,0%	773	31,4%	2461
San Bartolomeo Val Cavargna	437	49,7%	0	0,0%	443	50,3%	880
San Nazzaro Val Cavargna	172	43,0%	0	0,0%	228	57,0%	400
Sant'Abbondio	365	50,5%	1	0,1%	357	49,4%	723
Santa Maria Rezzonico	507	58,6%	27	3,1%	331	38,3%	865
Val Rezzo	80	58,4%	0	0,0%	57	41,6%	137
Valsolda	755	46,0%	14	0,9%	873	53,2%	1642

Abitazioni per tipo di occupazione – Censimento 2001

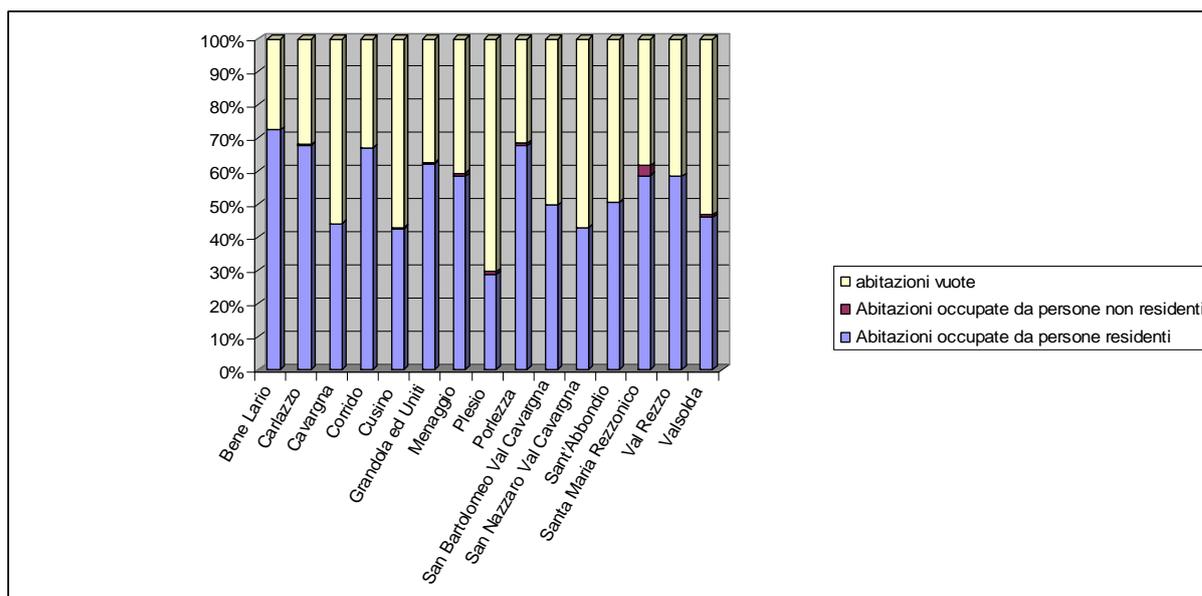
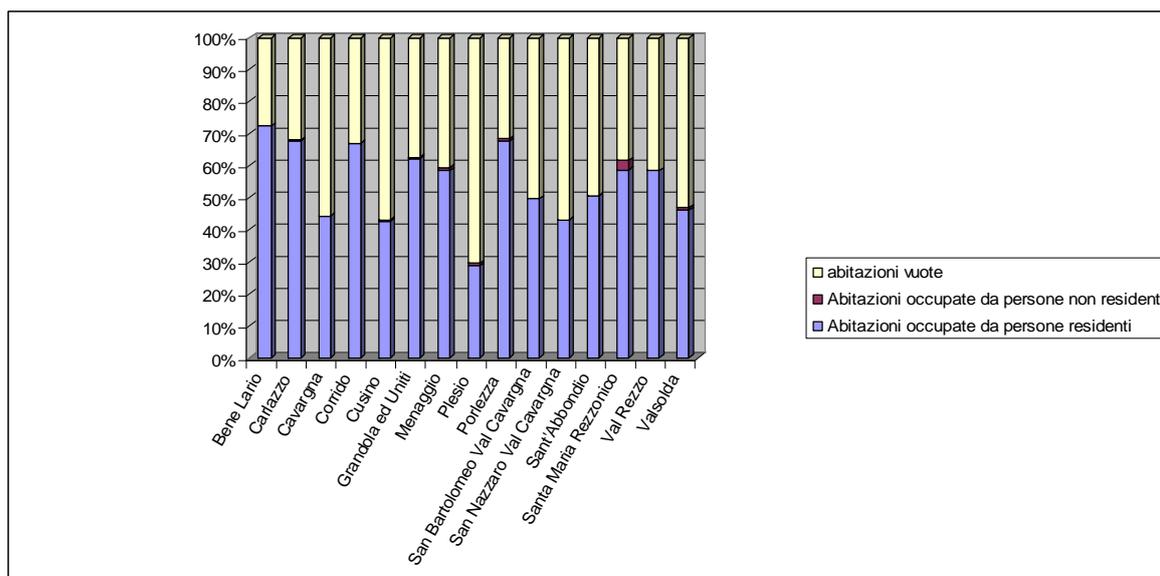


Grafico abitazioni per tipo di occupazione – Censimento 2001

Relativamente al titolo di godimento delle abitazioni prevale in modo preponderante la proprietà (oltre l'80%). Si rileva che il diritto di proprietà risulta meno rilevante nei Comuni di fondovalle con più elevato numero di abitanti, dove, con ogni probabilità le abitazioni vengono affittate ai turisti.

Comune	Titolo di godimento						Totale
	Proprietà		Affitto		Altro titolo		
	n.	%	n.	%	n.	%	
Bene Lario	107	84,3%	7	5,5%	13	10,2%	127
Carlazzo	834	79,9%	116	11,1%	94	9,0%	1044
Cavargna	124	97,6%	2	1,6%	1	0,8%	127
Corrido	237	83,7%	24	8,5%	22	7,8%	283
<b>Cusino</b>	<b>95</b>	<b>84,1%</b>	<b>7</b>	<b>6,2%</b>	<b>11</b>	<b>9,7%</b>	<b>113</b>
Grandola ed Uniti	400	76,6%	63	12,1%	59	11,3%	522
Menaggio	853	67,4%	293	23,2%	119	9,4%	1265
Plesio	297	82,7%	18	5,0%	44	12,3%	359
Porlezza	1132	68,1%	351	21,1%	180	10,8%	1663
San Bartolomeo Val Cavargna	426	97,5%	5	1,1%	6	1,4%	437
San Nazzaro Val Cavargna	171	99,4%	1	0,6%	0	0,0%	172
Sant'Abbondio	270	74,0%	51	14,0%	44	12,1%	365
Santa Maria Rezzonico	403	79,5%	44	8,7%	60	11,8%	507
Val Rezzo	77	96,3%	1	1,3%	2	2,5%	80
Valsolda	561	74,3%	128	17,0%	66	8,7%	755

Abitazioni per titolo di godimento – Censimento 2001



Abitazioni per titolo di godimento – Censimento 2001

### 8.3.5.5. Il sistema produttivo

I dati dei censimenti ufficiali delle Imprese e dei Servizi (1991, 2001) registrano per i Comuni dell'ambito di riferimento territoriale la seguente situazione rispetto alle unità locali e agli addetti:

Comune	INDUSTRIA				COMMERCIO			
	U.L. 1991	U.L. 2001	Addetti 1991	Addetti 2001	U.L. 1991	U.L. 2001	Addetti 1991	Addetti 2001
Bene Lario	4	4	37	14	4	6	10	13
Carlazzo	29	42	154	117	52	55	113	205
Cavargna	3	7	5	13	3	3	5	4
Corrido	4	7	13	16	3	1	4	2
<b>Cusino</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>17</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>3</b>
Grandola ed Uniti	13	24	58	185	20	26	46	76
Menaggio	20	31	133	191	99	103	235	295
Plesio	10	18	46	70	12	9	17	14
Porlezza	41	49	86	118	115	113	275	265
San Bartolomeo Val Cavargna	9	11	20	24	16	13	27	20
San Nazzaro Val Cavargna	2	8	7	21	4	1	7	2
Sant'Abbondio	9	14	25	35	12	8	14	11
Santa Maria Rezzonico	9	10	21	37	24	22	34	29
Val Rezzo	2	1	6	5	4	3	8	3
Valsolda	12	16	22	31	21	19	28	22
<b>TOTALE</b>	<b>170</b>	<b>248</b>	<b>641</b>	<b>894</b>	<b>392</b>	<b>384</b>	<b>828</b>	<b>964</b>

Unità Locali e Addetti – Raffronto 1991-2001 (Istat) – Industria e Commercio

Comune	TURISMO				ALTRI SERVIZI			
	U.L. 1991	U.L. 2001	Addetti 1991	Addetti 2001	U.L. 1991	U.L. 2001	Addetti 1991	Addetti 2001
Bene Lario	1	1	2	2	3	4	6	5
Carlazzo	20	22	39	52	9	21	30	39
Cavargna	7	6	10	7	5	6	5	15
Corrido	3	1	6	1	4	5	12	9
<b>Cusino</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
Grandola ed Uniti	9	11	27	33	10	10	17	19
Menaggio	41	43	154	194	32	51	424	653
Plesio	3	5	5	8	9	6	16	20
Porlezza	37	48	113	149	35	48	150	117
San Bartolomeo Val Cavargna	5	3	10	4	8	11	35	29
San Nazzaro Val Cavargna	4	3	6	4	4	3	18	7
Sant'Abbondio	7	5	15	12	6	7	15	10
Santa Maria Rezzonico	6	5	16	13	5	11	9	18
Val Rezzo	3	3	3	3	2	2	5	6
Valsolda	18	15	44	39	9	14	27	34
<b>TOTALE</b>	<b>166</b>	<b>173</b>	<b>454</b>	<b>525</b>	<b>145</b>	<b>204</b>	<b>775</b>	<b>988</b>

Unità Locali e Addetti – Raffronto 1991-2001 (Istat) – Turismo e Altri Servizi

Comune	INDUSTRIA		COMMERCIO		TURISMO		ALTRI SERVIZI	
	% U.L.	% add.	% U.L.	% add.	% U.L.	% add.	% U.L.	% add.
Bene Lario	0%	-62%	50%	30%	0%	0%	33%	17%
Carlazzo	45%	-24%	6%	81%	10%	33%	133%	40%
Cavargna	133%	160%	0%	-20%	-14%	-30%	20%	20%
Corrido	75%	23%	-67%	-50%	-67%	-83%	25%	8%
<b>Cusino</b>	<b>100%</b>	<b>113%</b>	<b>-33%</b>	<b>-40%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>25%</b>	<b>17%</b>
Grandola ed Uniti	85%	219%	30%	65%	22%	22%	0%	0%
Menaggio	55%	44%	4%	26%	5%	26%	59%	4%
Plesio	80%	52%	-25%	-18%	67%	60%	-33%	-19%
Porlezza	20%	37%	-2%	-4%	30%	32%	37%	9%
San Bartolomeo V.C.	22%	20%	-19%	-26%	-40%	-60%	38%	9%
San Nazzaro V.C.	300%	200%	-75%	-71%	-25%	-33%	-25%	-6%
Sant'Abbondio	56%	40%	-33%	-21%	-29%	-20%	17%	7%
Santa Maria Rezzonico	11%	76%	-8%	-15%	-17%	-19%	120%	67%
Val Rezzo	-50%	-17%	-25%	-63%	0%	0%	0%	0%
Valsolda	33%	41%	-10%	-21%	-17%	-11%	56%	19%

Variazioni percentuali 1991-2001 Unità Locali e Addetti

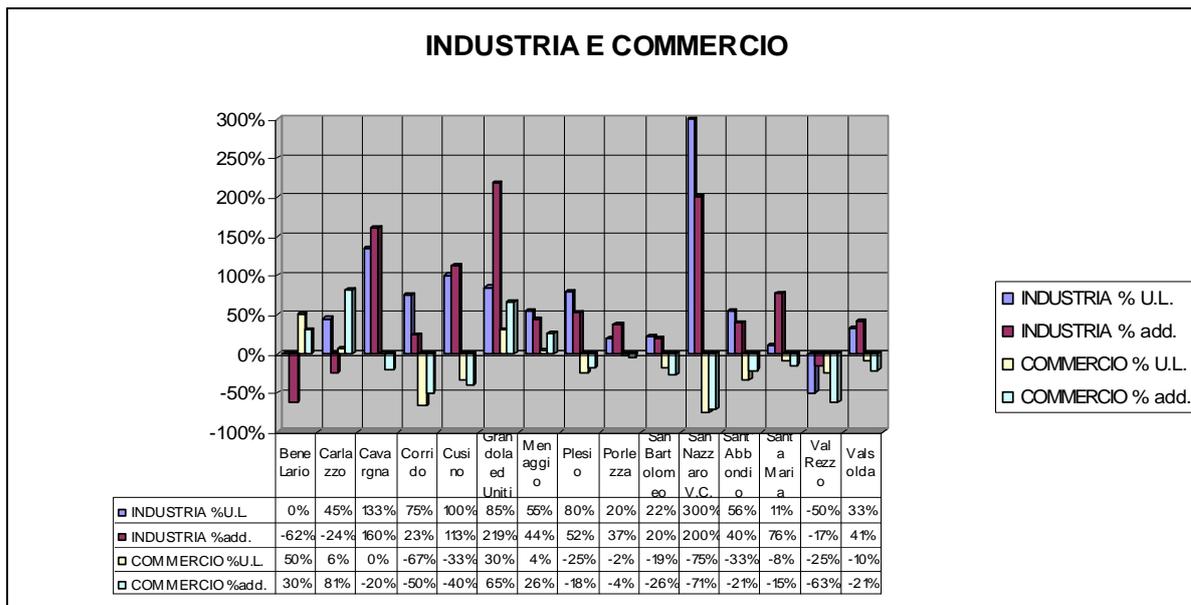


Grafico variazioni percentuali 1991-2001 Unità Locali e Addetti- Industria e Commercio

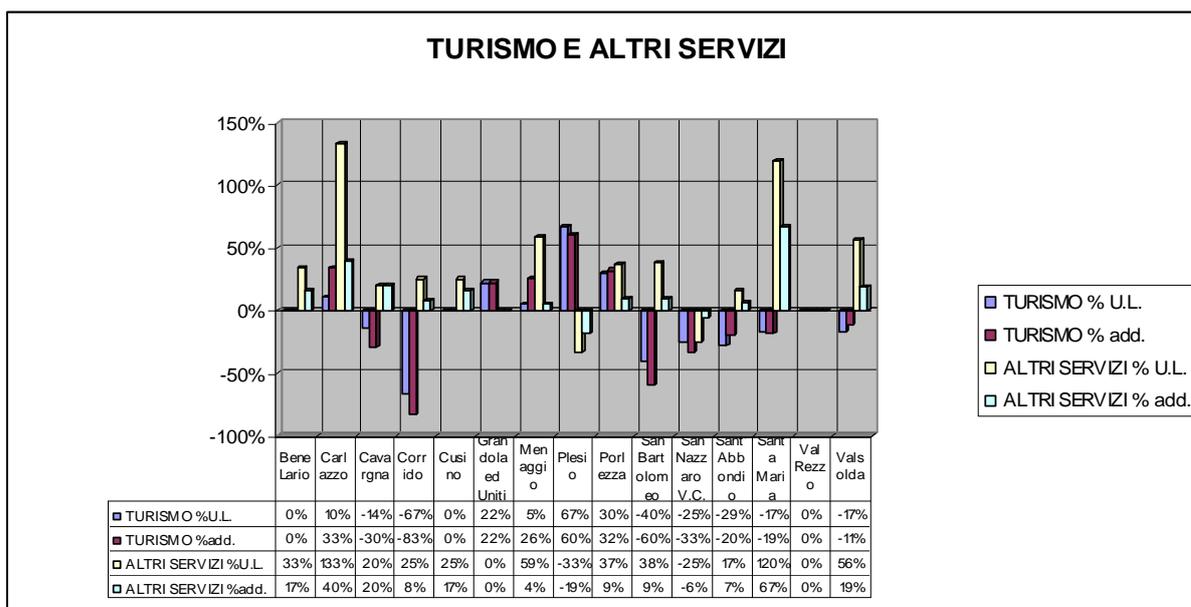


Grafico variazioni percentuali 1991-2001 Unità Locali e Addetti- Turismo e Altri Servizi

COMUNE	AGRICOLTURA	ESTRAZIONI MINERALI	MANIFATTURIERO	ACQUA E ENERGIA	COSTRUZIONI	COMMERCIO E TURISMO	TRASPORTI	SERVIZI FINANZIARI E IMMOBILIARI	PUBBLICA AMMINISTRAZIONE	ISTRUZIONE	SANITA' E ALTRI SERVIZI SOCIALI	ALTRI SERVIZI PUBBLICI	TOTALE
	(A-B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G-H)	(I)	(J-K)	(L)	(M)	(N)	(O-P-Q)	
Bene Lario	3	0	14	0	4	15	2	0	3	0	0	0	41
Carlazzo	2	0	74	0	91	257	8	35	14	29	5	14	529
Cavargna	3	0	0	0	13	11	2	0	3	9	0	1	42
Corrido	0	0	9	0	16	3	2	2	2	7	0	4	45
<b>Cusino</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>17</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>34</b>
Grandola ed Uniti	8	0	80	0	149	109	12	21	7	24	14	13	437
Menaggio	10	0	179	24	133	489	25	256	67	259	529	74	2045
Plesio	0	0	40	0	70	22	1	3	4	14	2	2	158
Porlezza	3	3	102	2	104	414	17	134	36	115	79	52	1061
San Bartolomeo Val Cavargna	0	0	6	0	24	24	2	10	5	24	1	5	101
San Nazzaro Val Cavargna	0	0	2	0	21	6	0	2	3	5	0	0	39
Sant'Abbondio	2	0	11	0	35	23	2	9	5	7	4	5	103
Santa Maria Rezzonico	3	0	18	0	37	42	10	16	4	10	3	6	149
Val Rezzo	0	0	0	0	5	6	0	0	2	4	0	0	17
Valsolda	3	1	6	0	31	61	13	16	25	15	2	16	189
<b>TOTALE</b>	<b>37</b>	<b>4</b>	<b>543</b>	<b>26</b>	<b>750</b>	<b>1489</b>	<b>97</b>	<b>507</b>	<b>184</b>	<b>522</b>	<b>639</b>	<b>192</b>	<b>4990</b>

Numero di addetti per settore di attività (Istat 2001)

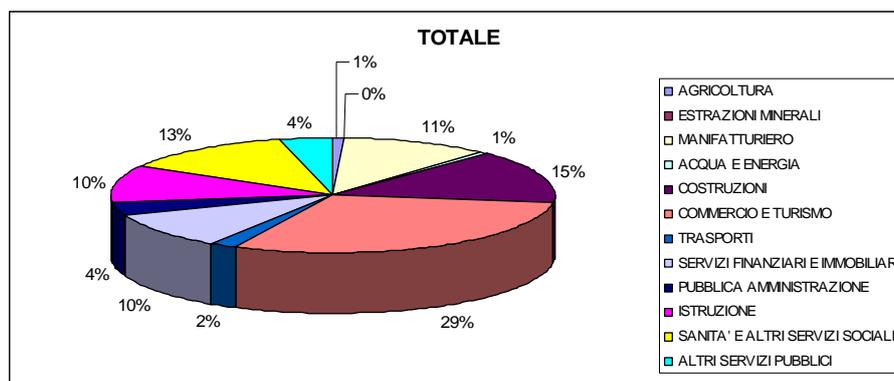


Grafico distribuzione degli addetti per settore di attività nell'ambito di tutti i Comuni di riferimento (Istat 2001)

L'andamento dei dati relativi alle Unità Locali e Addetti evidenzia nel periodo 1991-2001 una forte presenza del settore Industria dovuto prevalentemente al settore delle costruzioni e al manifatturiero. Per contro si riscontra la quasi inesistenza di tutti gli altri settori ad eccezione

del settore commercio e turismo che vede la presenza di alcune attività commerciali quali bar e ristoranti.

### 8.3.5.6. Il sistema dei servizi

La dotazione di servizi esistenti e previsti dal vigente P.R.G. è analizzata all'interno del Piano dei Servizi, dove è contenuta anche la proposta di sviluppo del settore. Qui si richiama, in termini quantitativi, la buona dotazione di servizi esistenti (ripartita come indicato nella tabella che segue) che già allo stato attuale sono pari a 32,39 mq/ab.

Tipologia	Esistente	Previsti da P.R.G.	IN PROGETTO	TOTALE
Istruzione (S1)	614			614
Verde Pubblico (S2)	5.127	12.834	2.146	20.107
Interesse comune (S3)	4.925		4.331	9.256
Parcheggi (S4)	5.136	1.260	2.274	8.670
<b>TOTALE</b>	<b>15.802</b>	<b>14.094</b>	<b>8.751</b>	<b>38.647</b>

Fra gli obiettivi di miglioramento dell'offerta ai cittadini, oltre che il mantenimento dell'attuale livello di dotazione quantitativa di servizi, anche in vista dell'incremento degli abitanti derivante dalle nuove aree di trasformazione, è segnalata la volontà di un miglioramento anche qualitativo andando a prevedere aree pubbliche nei nuclei attualmente meno dotati.

Come risultante dal calcolo delle aree esistenti e previste dal previgente PRG esse sono pari a **mq. 38.647** con uno standard di **36,32 mq/abitante** (1.064 abitanti al 31.12.2022).

### Trasporti pubblici

Il Comune di Cusino è servito dalla rete ASF autolinee s.r.l. che gestisce il trasporto pubblico provinciale.

In particolare il Comune è servito dalle seguenti linee:

Linea	Descrizione
C14	Menaggio-Cavargna (via Porlezza)

## 9. LE LINEE PROGETTUALI

Come già evidenziato precedentemente, l'Amministrazione comunale ha espresso un definitivo indirizzo strategico sulle politiche di sviluppo territoriale. Tale indirizzo si colloca nel quadro politico degli obiettivi e delle esigenze di sviluppo urbanistiche, economiche e sociali.

Gli estensori del PGT hanno inoltre valutato il contenuto di alcuni incontri e riunioni, a cui hanno presenziato, attingendo indicazioni di larga massima che nella stesura definitiva, a seguito del formalizzarsi di riunioni e richieste degli attori principali, su precisa indicazione dell'Amministrazione, contribuiscono alla formulazione della proposta progettuale.

Nelle valutazioni effettuate emergono alcune delle opzioni di base che costituiscono il Documento di Piano, il quale rappresenta lo strumento urbanistico principale, così come identificato dalla L.R. 12/2005, dove si individuano i principali obiettivi per il nuovo governo del territorio comunale in accordo e coerentemente con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale.

Di seguito si riportano indicazioni programmatiche e gli obiettivi espressi dall'Amministrazione Comunale.

*“L'Amministrazione Comunale esprime il proprio indirizzo mediante indicazioni derivanti da una parte da programmi amministrativi che evidenziano la volontà politica dei soggetti eletti dalla cittadinanza e dall'altra dalla realtà territoriale emergente dall'analisi dei punti di forza e di debolezza che influenzano le dinamiche delle risorse presenti nel contesto territoriale in esame.*

*Attraverso la rivisitazione complessiva di tutto il territorio, dei suoi ambiti, dei suoi servizi e delle sue regole di sviluppo si dovrà mirare non solo alla crescita quantitativa, quanto ad una maggiore attenzione alla valorizzazione ambientale accompagnata da una qualitativa previsione e localizzazione di aree ad uso pubblico.*

*Gli indirizzi che si adotteranno avranno alla base la consapevolezza che le trasformazioni devono garantire e custodire l'integrità dell'ambiente, la qualità del tessuto storico al fine di rispettare le caratteristiche del territorio, conservando a tramandando la memoria dei luoghi, la storia e la filosofia determinanti l'antropizzazione del territorio stesso.*

*Per quanto riguarda il processo partecipativo, l'Amministrazione comunale, attraverso la predisposizione di un questionario orientativo per l'individuazione di alcuni interventi pubblici, ha anche chiamato la cittadinanza ad esprimersi su una proposta di possibili scelte strategiche prioritarie da attuarsi negli anni a venire.*

*La partecipazione della cittadinanza non è stata particolarmente ampia: su 328 questionari consegnati ne sono stati restituiti 84 anche se dai questionari consegnati emergono chiaramente gli interventi ritenuti prioritari per una efficace azione di sviluppo sostenibile del territorio.*

*Gli indirizzi più avanti espressi interessano principalmente i seguenti temi:*

*SISTEMA INSEDIATIVO (CASA, CENTRI STORICI)  
 ATTIVITA' PRODUTTIVE  
 NATURA – AMBIENTE  
 TRASPORTI – MOBILITA'  
 OPERE E SERVIZI PUBBLICI*

*In particolare si intende porre l'attenzione sui seguenti obiettivi:*

Obiettivi pianificatori	Commento - note
La <b>conoscenza del territorio</b> comunale sotto il profilo insediativo, infrastrutturale e ambientale.	L'indagine conoscitiva, da operarsi in modo sistemico, dovrà consentire di avere un quadro reale delle dinamiche in atto e degli sviluppi possibili in funzione anche degli strumenti pianificatori vigenti.
Lo <b>sviluppo sostenibile</b> individuando gli obiettivi di sostenibilità ambientale	Il progetto di piano dovrà assicurare obiettivi di sostenibilità ambientale senza trascurare peraltro il soddisfacimento dei bisogni della collettività e delle trasformazioni della società moderna. Ciò sarà possibile attraverso il coinvolgimento nelle scelte e nella relativa attuazione di attori in grado di attivare sinergie di tipo endogeno.
La necessità di <b>riqualificazione dei centri e dei nuclei frazionali</b> e di una loro valorizzazione dell'identità storico-culturale che rappresentano	<p>Il centro storico è sempre stato lo spazio di eccellenza per le attività umane sociali, le attività per cui i cittadini entrano in rapporto tra loro diventando comunità. A questo contribuiscono gli spazi pubblici più rappresentativi: strade, piazza, mercato, sedi di pubblici servizi ma anche chiese e strutture private di interesse generale.</p> <p>Anche le attività economiche di vario genere (piccolo artigianato, commercio di dettaglio, uffici, servizi, ecc.) contribuiscono al formarsi del tessuto urbano. La loro presenza è elemento imprescindibile per assicurare la complementarità di funzioni e perciò la ricchezza e la vivacità del centro urbano. Non è recente il manifestarsi di un progressivo degrado dei centri storici causato dall'abbandono degli edifici esistenti. Dovrà essere significativo, se possibile, l'introduzione di qualche forma di incentivazione affinché si possa avviare una inversione di tendenza evidenziata da interventi di recupero anche significativi.</p> <p>L'azione amministrativa ha il compito di raccogliere gli stimoli proposti dall'iniziativa privata con soluzioni progettuali finalizzate alla rivitalizzazione del centro antico, dei nuclei frazionali e dei nuclei montani.</p> <p>In particolare dovrà essere posta l'attenzione sui seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Recupero, riqualificazione e valorizzazione dei nuclei montani di Cavia, Valdessa, Lugone.</li> <li>- Regolamentare puntualmente i fabbricati accessori con meccanismi incentivanti la rimozione (o sostituzione) delle "baracche" esistenti.</li> <li>- Introdurre meccanismi incentivanti finalizzati al recupero e ristrutturazione dei fabbricati disabitati o in disuso.</li> </ul>

Obiettivi pianificatori	Commento - note
La tutela dell'estesa parte di territorio montano da <b>Malè a Rozzo al Sasso di Cusino</b>	L'obiettivo è di valorizzare dal punto di vista ambientale e paesaggistico l'estesa area classificabile come ambiti di elevata naturalità. In tale ambito l'ambiente ecologicamente è pregiato ai fini della biodiversità ed inoltre costituisce un elemento altamente sensibile e caratterizzante del paesaggio.
La <b>limitazione del consumo del suolo</b>	Prevedendo, laddove richiesto, ambiti di trasformazione immediatamente a ridosso delle aree già urbanizzate, scegliendo tra zone a minore vocazione ambientale ed ecologica a fronte di possibili compensazioni. L'obiettivo è configurare un "continuum" del profilo insediativo evitando dispersioni casuali di nuove edificazioni a scapito di aree libere ben definite. Il controllo della eccessiva dispersione degli insediamenti si collega alla necessità di un più efficiente funzionamento del sistema territoriale con l'ottimizzazione dei costi delle infrastrutture e dei servizi e con il risparmio di suolo naturale.
La <b>valorizzazione paesaggistica</b>	Dovrà essere espressa attraverso interventi miranti all'individuazione di percorsi storici, punti di osservazione panoramici con eventuali aree di sosta, ecc.
L'incentivazione e la <b>valorizzazione degli ambiti boscati</b> esistenti	Le aree a destinazione boschiva per Cusino esercitano una fondamentale azione protettiva del sistema insediativo, favoriscono la biodiversità e preservano la qualità del suolo e dell'acqua potabile che da essi proviene. L'obiettivo da perseguire è quello di garantire un assetto del territorio, che assicuri sia alla attuale che alle future generazioni l'integrità e l'efficienza dell'ecosistema e delle molteplici funzioni che esso svolge.
<b>Nuove aree di trasformazione e/o espansione</b>	Si dovrà cercare di soddisfare nel mondo più ampio possibile eventuali istanze presentate dai cittadini.
<b>Fabbricati sparsi a destinazione rurale/abitativa</b>	Per tutti gli edifici sparsi ad attuale destinazione rurale dovrà essere consentito il cambio di destinazione d'uso con possibilità di incremento volumetrico "una tantum", con indicazioni puntuali circa le modalità di intervento, la tipologia, i materiali.
<b>Strada di collegamento per Subianca</b>	Si dovrà prevedere un collegamento con la località Subianca seguendo parallelamente la VASP per Rozzo.
<b>Aree di uso pubblico (parcheggi, aree verdi ecc.)</b>	Si dovranno individuare nuove aree da destinare ad uso pubblico con prevalente destinazione a parcheggio. Dovranno essere mantenute a verde pubblico l'ampia area sotto Cusino nonché quella compresa tra i due nuclei del centro abitato in prossimità del Comune/sala civica/campetto di calcio e box comunali.
<b>Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.)</b>	L'enorme quantità di conoscenze acquisite appartenenti al quadro ricognitivo e conoscitivo dovranno essere strutturate e idonee per essere successivamente implementate in un Sistema Informativo Territoriale (banca dati) tale da consentire una facile consultazione da parte della cittadinanza e dei vari Enti territoriali.

*L'amministrazione, considerate le opportunità economiche, deve valutare una strategia unitaria di sviluppo attraverso una serie di questioni di fondo che siano in grado di costruire un'identità forte e sostenibile sul piano della qualità della vita e della sostenibilità ambientale.*

*Tale processo passa attraverso l'utilizzo di opportuni strumenti di trasformazione e di salvaguardia del territorio; in altre parole le nuove edificazioni che si prevedono dovranno rispondere a obiettivi precisi di ricucitura del tessuto edilizio esistente, di azioni di compensazione e mitigazione volte alla riqualificazione diffusa e all'integrazione dei servizi esistenti.*

*La valenza paesaggistica del territorio di Cusino viene avvalorata da un grande contenitore ambientale costituito dalla montagna prealpina intesa come ambito ad elevata naturalità. Questa ampia porzione di territorio (circa il 90% della Superficie Territoriale) oltre a svolgere una funzione ambientale, con la sua limitata antropizzazione, caratterizza fortemente l'aspetto paesaggistico esaltandone le peculiarità escursionistiche e panoramiche.*

*Il PGT dovrà pertanto puntare a un sistema qualitativo che partendo dalla gestione del territorio renda sostenibile e condivisibile l'intero processo di pianificazione.*

#### Processo partecipativo

*Il Comune di Cusino attribuisce grande importanza al coinvolgimento dei cittadini e delle organizzazioni sociali nella fase di definizione delle scelte territoriali fondamentali. La partecipazione, sostenuta da una adeguata informazione, rappresenta lo strumento insostituibile per ottenere un progetto urbanistico maggiormente aderente alle necessità ed alle aspettative della comunità locale.*

*La stessa redazione della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) prevista dalla legge richiede la consultazione della cittadinanza in diversi momenti del processo pianificatorio, affinché il coinvolgimento del pubblico si traduca nell'effettiva possibilità di incidere sulle scelte urbanistiche inserendo il processo partecipativo in un chiaro e coerente quadro del sistema territoriale.*

## 10. OBIETTIVI DI SVILUPPO, VALORE STRATEGICO E AMBIENTALE DEL TERRITORIO

Le tematiche di questo punto sono organizzate per argomenti, riguardano gli aspetti "sostanziali" del piano e sono di natura progettuale. Naturalmente queste tematiche sono costantemente correlate con gli aspetti normativi e processuali/attuativi ed alle valutazioni quali e quantitative del P.G.T.

Si rimanda perciò, per una trattazione ordinata di questi aspetti ai diversi documenti, elaborati ed apparati normativi che compongono il Piano dei Servizi, relativamente alle previsioni delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, e al Piano delle Regole, relativamente alle previsioni relative al tessuto urbano consolidato.

D'altra parte queste tematiche vanno lette considerando diversi strumenti e cartografie di piano, di natura prescrittiva, d'indirizzo progettuale o di scenario.

### 10.1. Obiettivi progettuali in ambito territoriale

Il Documento di Piano classifica il territorio comunale in **ambiti**, mediante perimetri e simbologie grafiche, come di seguito individuati:

- sistema della mobilità;
- ambito del tessuto urbano consolidato;
- ambiti soggetti a trasformazione urbanistica;
- nuclei e fabbricati sparsi (Monti)
- ambiti di tutela ambientale paesaggistica;
- sistema della connettività ambientale;
- sistema delle connessioni locali e dei servizi;

Si intendono per **ambiti** le aree che, per dimensione, definizione e contesto, hanno caratteri di rilevanza urbana e territoriale, tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano e del territorio comunale.

### **10.1.1. Il sistema della mobilità**

#### **10.1.1.1. L'assetto viabilistico. Impostazione generale**

Il tema del quadro della mobilità di area vasta ha un'elevata dipendenza esterna ed interessa in generale l'asse Como-Alto Lago e in particolare l'asse Menaggio-Lugano.

Da questo quadro si estraggono comunque alcune indicazioni rilevanti localmente che riguardano la presenza di flussi passanti secondo l'asse est-ovest, generati dall'infrastruttura stradale della SS n. 340 "Regina" da Menaggio verso Lugano.

Di fatto la statale "Regina" è la principale arteria di scorrimento del traffico di transito regionale, nazionale (e internazionale) che interessa tutti i paesi del centro e alto Lago di Como posti sulla riva occidentale, da Como fino alla confluenza con la S.S. n. 36 al Pian di Spagna a nord, S.S. n. 37 verso Chiavenna e S. Moritz e, per Sondrio, S.S. n. 38 verso la Svizzera e il centro Europa.

Con il recente completamento della galleria di Valsolda è stata notevolmente migliorata la mobilità della popolazione attiva che quotidianamente lavora in Svizzera. Ciò permetterà anche di potenziare i flussi turistici esteri che di queste zone ne hanno fatto sempre motivo di costante interesse.

L'Amministrazione di Cusino, con altri comuni dell'area, riconosce l'esigenza di potenziare le connessioni nord – sud, in particolare:

- definire futuri assetti di mobilità derivanti dal miglioramento viabilistico della Statale Regina
- realizzare un sistema integrato di viabilità locali in connessione ad un sistema percorsi storici e paesaggistici fondato anche sulla "cultura del camminare" in senso antropologico e filosofico
- Valorizzare in modo alternativo alcune aree rurali contigue tra i Comuni della Val Cavargna e Carlazzo

Comunque in sede di valutazione di eventuali proposte sovracomunali, bisognerà verificare e discutere sulla necessità che tali opere si strutturino in relazione alle esigenze locali ed al rispetto delle principali precondizioni ambientali ed insediative che il P.G.T. individua (ambiti di tutela ambientale paesaggistica e rete ecologica). In particolare il sistema dovrà essere inteso come intrecciato alla rete locale e connesso con le altre opere complementari, anche non viabilistiche, che le esigenze del territorio locale esprimono.

E' quindi legittimo e sostenibile che il P.G.T. indirizzi le esigenze e le dimensioni interne del territorio con uno sguardo di responsabilità generale nell'esame del vasto quadro territoriale e di mobilità rispetto al quale assumere le proprie determinazioni.

#### **10.1.1.2. La viabilità locale ed il rapporto con i nuclei abitati e gli spazi pubblici**

La viabilità locale primaria viene affrontata utilizzando nella massima misura possibile le sedi esistenti e prevedendo la possibilità di garantire un adeguato accesso alle varie frazioni. Gli interventi riguarderanno principalmente il miglioramento tecnico e la manutenzione allo scopo di far cooperare al meglio i tracciati e gli insediamenti.

Le indicazioni precedenti vanno considerate contestuali e connesse alla realizzazione, secondo l'Amministrazione, di un indispensabile e prioritario intervento relativo alla viabilità agrosilvopastorale sia nella parte alta del territorio comunale che in quella bassa, allo scopo di creare le giuste condizioni per l'effettuazione di interventi colturali sul bosco.

#### **10.1.2. L'ambito del tessuto urbano consolidato**

Il sistema insediativo del Comune si sviluppa principalmente attorno ai nuclei storici, saldandosi con essi e quindi limitandone la riconoscibilità.

L'intero tessuto di recente costruzione presenta la tipologia edilizia di abitazioni residenziali mono-bifamiliari su due-tre piani. Le architetture presenti non sono di grande qualità architettonica e compositiva: sono infatti improntate a grande semplicità formale con espressioni edilizie tipologiche e materiche alquanto variegata ed atipiche rispetto alla tradizione costruttiva locale.

Obiettivo del PGT per questi ambiti è quello primario di migliorare la qualità architettonica del contesto interessando nella valutazione delle richieste di interventi edilizi la Commissione Comunale per il Paesaggio.

In questi ambiti, rispetto al precedente PRG, viene limitata la possibilità edificatoria con riduzione dell'indice di fabbricabilità territoriale. Infatti negli ambiti appartenenti alla ex zona B1 si passa da 1,2 mc/mq a 1,00 mc/mq e nell'ex zona C viene confermato un indice pari a 1,00 mc/mq. Gli altri parametri urbanistici ed edilizi vengono sostanzialmente mantenuti invariati rispetto a quelli previgenti. Negli ambiti del tessuto urbano consolidato non di antica formazione è consentito il recupero dei sottotetti a fini abitativi.

#### **10.1.2.1. Carattere e tipologie del sistema insediativo**

Come descritto, Cusino è caratterizzato da un nucleo principale composto dalle frazioni di Cusino, Bertogno e Palla e da alcuni nuclei montani sparsi (Lugone, Valdessa, Cavia, Malè, Salter). Il sistema è costituito prevalentemente da edifici con destinazione abitativa con annesse aree di pertinenza a giardino che occupa la maggior parte della superficie insediativa. I nuclei montani sono stati oggetto negli anni scorsi di consistenti interventi di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da agricolo ad abitativo-rurale (cascine stagionali) e rimangono, da un punto di vista paesaggistico, tra i più suggestivi del Comune data la morfologia del terreno che crea ampi punti di vista panoramici sulla vallata.

#### **10.1.2.2. I nuclei storici**

Il comune di Cusino, dal punto di vista antropico, possiede un valore storico-culturale rappresentativo di una tradizione rurale da valorizzare anche sotto il profilo turistico.

Per la quasi totalità il patrimonio edilizio presenta edifici ristrutturati e in buono stato di manutenzione; al contempo sono però presenti diversi edifici in stato di degrado o abbandono. Particolare attenzione dovrà essere riservata agli interventi edilizi nei nuclei storici al fine di salvaguardare il più possibile l'identità dell'impianto urbanistico originario mantenendo anche la leggibilità storica dell'edificio più antico.

Al fine di favorirne la conservazione e valorizzazione l'Amministrazione Comunale potrà attivare dei meccanismi incentivanti (riduzione degli oneri concessori, bonus volumetrici nel caso di demolizione e ricostruzione) per offrire ai cittadini una ulteriore possibilità economicamente meno onerosa. I vantaggi derivanti si tradurrebbero in un minor consumo di suolo nell'ottica dello sviluppo sostenibile.

Un'ulteriore incentivazione potrebbe derivare anche dalla redazione da parte dell'Amministrazione Comunale di Piani Esecutivi di recupero per i nuclei di Lugone, Valdessa e Cavia consentendo ulteriormente ai proprietari l'abbattimento dei costi progettuali degli interventi edilizi.

### 10.1.3. Gli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica

Gli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica sono destinati alle edificazioni a carattere prevalentemente residenziale di nuova formazione o riconversione. Vengono disciplinate dal principio generale di contenimento degli ulteriori consumi di suolo.

L'individuazione di tali aree deriva principalmente dalle istanze presentate dai cittadini. Quindi l'interesse manifestato non è di tipo speculativo ma bensì dall'esigenza tutta locale di realizzare nuove abitazioni per i residenti o per alcuni ex-residenti di "ritorno"

Nel caso di Cusino vi è stata una sola istanza di richiesta per un ambito di trasformazione (AT01) di dimensioni assai limitate.

#### 10.1.3.1. Gli obiettivi di sviluppo quantitativi

La capacità di sviluppo prevista nel Documento di Piano da attivare in funzione degli obiettivi, delle finalità e degli indirizzi progettuali sopra descritti, nonché delle politiche territoriali del Piano dei Servizi, a cui si rimanda, sono così ripartite:

AT	St	Sf	SLP min	SLP max	Vol min	Vol max
	mq.	mq.	mq.	mq.	mc.	mc.
AT01	588	588	194	223	582	669

*Ambiti di trasformazione urbanistica residenziali.*

#### 10.1.4. Nuclei e fabbricati sparsi (Monti)

Oltre ai nuclei appartenenti al tessuto urbano consolidato sono presenti in modo significativo nel territorio comunale diversi fabbricati sparsi "ad arcipelago". L'origine e la destinazione d'uso di questi edifici è di matrice rurale-agricola che nel corso degli ultimi venti anni hanno subito notevoli trasformazioni quale conseguenza del cambiamento degli stili di vita con l'abbandono dell'attività primaria da parte di un consistente numero di popolazione residente.

Il venir meno dell'attività primaria ha generato la perdita di qualsiasi forma di interesse alla conservazione del patrimonio edilizio esistente da parte della popolazione e in molti casi diversi fabbricati hanno raggiunto livelli di degrado tali da pregiudicarne la stabilità e quindi l'uso. Solo successivamente alla seconda metà degli anni '70, grazie anche al miglioramento delle condizioni economiche della popolazione, si è assistito ad un rinnovato e sempre

crescente interesse al recupero di questo patrimonio edilizio con destinazione abitativa prevalentemente stagionale (cascine, baite di vacanza, ecc.).

Notevole impulso a questa tendenza è stato dato anche attraverso le previsioni del precedente PRG che ha concesso di recuperare con possibilità di ampliamento e cambio di destinazione buona parte dei fabbricati situati nei nuclei montani di Malè e Salter.

#### **10.1.5. Gli ambiti di tutela paesaggistica**

L'obiettivo prioritario, parlando del tema della valorizzazione dell'ambito paesaggistico ecologico di tutela ambientale e delle aree destinate all'agricoltura è di definire il futuro assetto del territorio con minima erosione della rete ecologica (entro i limiti consentiti dalle norme di PTCP).

Rispetto al sistema della connettività ambientale, si ribadisce l'obiettivo di evitare, laddove ancora possibile, la "saldatura" tra i nuclei di antica formazione, il tessuto urbano consolidato e gli ambiti di trasformazione urbanistica.

Si dovrà prevedere inoltre la realizzazione di contenimento naturalistico e di mitigazione ambientale con la piantumazione di folta piantumazione arborea; "barriere verdi" che confinano l'espansione verso le aree di maggior pregio ambientale o ambientalmente più critiche. Questi elementi trovano indirizzi normativi nel Piano delle Regole come parti del territorio agricolo in rapporto alla rete ecologica esistente.

Nel Piano delle Regole, vengono indicate le principali previsioni e principi normativi per questi ambiti in coerenza con le suddette linee progettuali.

##### **10.1.5.1. Obiettivi per la tutela del paesaggio, dell'ambiente e del territorio**

Corrispondente all'approccio metodologico, culturale e disciplinare orientato alla salvaguardia dell'ambiente e del sistema urbano nonché alla corretta gestione delle risorse, la struttura di analisi del P.G.T. è ampiamente connotata dalle indagini conoscitive e diagnostiche in ordine alla componente paesaggistica, con finalità indirizzate a favorire lo sviluppo in sintonia con il paesaggio naturale e urbano, a tutelare le risorse naturalistiche, le risorse storico architettoniche culturali, al controllo ed al risanamento di situazioni di degrado. Il documento di piano del P.G.T., promuove non solo l'individuazione di vincoli impositivi (fasce di salvaguardia idraulica, aree di rispetto delle risorse idriche, tutela del patrimonio

architettonico) ma propone attivamente di promuovere azioni finalizzate ad evitare squilibri territoriali e a prevenire effetti degenerativi sul territorio.

In tale quadro sono rilevabili i dettami e le limitazioni in merito a fattori che possono compromettere il pregio ambientale di aree e di singoli componenti naturali e urbani e, specificatamente, la tutela del patrimonio architettonico esistente, l'assetto della vegetazione, la salvaguardia dei biotopi, il governo del sistema idrico per la sistemazione della rete idrografica, per le operazioni di rimboschimento e di difesa dell'equilibrio ambientale ed ecologico, nonché per la difesa dell'identità storico culturale del territorio.

A tale proposito, il documento di piano individua su appositi elaborati grafici il sistema del paesaggio con le relative criticità e vulnerabilità, che raccoglie in forma organica tutte le informazioni, acquisite durante la fase ricognitiva, attinenti alla qualità e alle condizioni del paesaggio nelle sue diverse componenti, allo scopo di elaborare una sorta di repertorio di beni che descriva la struttura del paesaggio di Cusino e la presenza delle emergenze e relative criticità.

Da tale elaborato, insieme all'intera documentazione prodotta dal quadro conoscitivo, è stata elaborata la carta della sensibilità paesistica, che individua all'interno del territorio comunale gli ambiti, gli elementi ed i sistemi a maggiore o minore sensibilità e vulnerabilità dal punto di vista paesaggistico. Questa carta costituisce la sintesi delle valutazioni del paesaggio esistente e rappresenta un valido supporto per i diversi soggetti che saranno impegnati nell'attuazione del piano. Pertanto questa carta deve essere aggiornata ed integrata nel tempo a seguito di monitoraggi periodici sullo stato del paesaggio e sull'efficacia delle politiche attivate, sia in riferimento alla tutela e valorizzazione dei caratteri del paesaggio esistente, sia rispetto all'avvenuta riqualificazione degli ambiti degradati e processi di attuazione del piano stesso.

Centrali nella strategia di salvaguardia degli elementi di connotazione del paesaggio e di tutela dei valori naturalistici, sono gli indirizzi e le disposizioni di coordinamento con le previsioni urbanistiche del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Como.

#### **10.1.5.2. Obiettivi morfo-tipologici sui centri storici e del patrimonio storico, architettonico e culturale**

I centri storici di Cusino, Bertogno e Palla mantengono il carattere nucleare, valorizzando così un assetto strutturale del modello insediativo. L'obiettivo generale è quello di privilegiare il recupero delle strutture esistenti rispetto alle eventuali espansioni. Questa scelta trova la sua

traduzione morfologica nel processo interno di recupero attraverso il documento del Piano delle Regole, che si traduce nella prevalenza delle previsioni quantitative del recupero e riconversione dei tessuti esistenti rispetto alle espansioni.

Obiettivo per questa parte di territorio è l'individuazione di più ambiti dove attivare politiche di salvaguardia dei nuclei storici presenti attraverso processi di trasformazione in termini edificatori e di riconversione e nella dotazione di attrezzature di interesse comune (piano dei servizi). Inoltre essi costituiscono un'identità culturale da salvaguardare e promuovere, in quanto determinanti per la definizione di un luogo dell'abitare ricco di qualità ambientale e di relazioni sociali.

Inoltre obiettivo del documento di piano, attraverso l'apparato normativo del Piano delle Regole, è il perseguimento di politiche di salvaguardia dei caratteri complessivi dell'ambiente ed in particolare della quantità e qualità degli elementi verdi di cesura, il mantenimento e salvaguardia dei caratteri tipologici, architettonici e morfologici dei fabbricati edilizi ed in particolare del rapporto fra il singolo edificio e lo spazio privato e pubblico circostante, nonché la conservazione degli elementi vegetazionali, dove presenti, all'interno del centro urbano di Cusino. Essi sono identificati principalmente nel piano delle regole nell'ambito dell'identità storico culturale, che corrisponde al tessuto edilizio del periodo di formazione di fine settecento e successivo, che presenta nel suo insieme un rilevante valore storico culturale.

#### **10.1.6. Il sistema della connettività territoriale extraurbana**

Le direttrici che governano l'impianto urbanistico di Cusino si possono distinguere in due grandi categorie: una prima che si configura a partire da elementi costruiti che nascono e si concludono con elementi storici fondativi del paese e da elementi di recente e nuova costruzione che realizza il **sistema delle connessioni locali**, una seconda, viceversa, che si configura a partire da elementi di elevata naturalità ovvero dal riconoscimento di ampie e determinate aree libere per le loro valenze naturalistiche e collocazione nel territorio che realizza il sistema della **connettività ambientale**.

##### **10.1.6.1. Il sistema della connettività ambientale**

A questo sistema appartengono gli assi strategici necessari per la riqualificazione e/o potenziamento di quelle parti del territorio comunale coperte da vegetazione e che possano

consentire l'attraversamento a piedi da un nucleo all'altro, in un continuum di spazi verdi, sistemi vegetazionali e punti panoramici ben strutturati. Tali aree e/o percorsi dovranno essere ben pianificati nell'ambito di un sistema di percorsi turistici qualificati e segnalati.

Obiettivo fondamentale di questo sistema è il potenziamento della biodiversità al fine di eliminare i fenomeni di frammentazione dei suoli mantenendo e favorendo i processi di rinaturalizzazione spontanea. Pertanto devono essere attivate politiche di salvaguardia rigorosa del sistema paesistico mediante:

- regole di riqualificazione delle attività agro-silvo-pastorali in termini di "parco agricolo";
- diversificazione e riqualificazione vegetazionale (boschive, articolazione delle attività agricole), progetto dei tracciati e delle alberature a partire dalle matrici storiche di organizzazione del territorio

Nel sistema complessivo della connettività ambientale si individuano i sistemi di bordo e di limite dell'edificato, secondo due modalità che sono anche due tipi fondamentali di relazione con il contesto:

- "barriere verdi" che confinano l'edificato verso le aree di maggior pregio ambientale o ambientalmente più critiche. Questi elementi trovano indirizzi normativi come parti del territorio agricolo con contenuti ambientali nel Piano delle Regole, in rapporto ai Corridoi ecologici fondamentali e le aree protette esistenti;
- "aree filtro" ove esistono problemi di mitigazione ambientale; qui si tratta di ridefinire il bordo prodotto da interventi di nuova edificazione o di completamento, mediante interventi sul "verde" di margine o sull'edificato in termini di netta definizione del fronte verso la zona montuosa. Questi elementi trovano indirizzi progettuali nel Piano dei Servizi e nei criteri d'interventi degli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica.

Rispetto al sistema della connettività ambientale si ribadisce l'obiettivo della "non saldatura" tra i nuclei storici e gli ambiti di nuova o recente edificazione.

A tal fine, con l'inserimento di un'ampia area di uso pubblico in posizione centrale rispetto all'abitato, verrà impedita la saldatura tra il nucleo di Cusino e quello di Bertogno.

#### **10.1.7. Calcolo della capacità insediativa**

L'individuazione delle aree di trasformazione operate dal Piano sulla base delle istanze presentate dai cittadini prevede un trascurabile incremento di volumetria edificabile pari a mc.

588 che, applicando il rapporto di 150 mc/abitante, corrisponde a 4 nuovi abitanti teorici insediabili all'interno del Comune.

Pertanto la popolazione prevedibile alla completa attuazione del Piano sarà di complessivi 447 abitanti così come individuati nella seguente tabella:

Descrizione	n°
Residenti al 31.12.2014	229
Residenti stagionali (seconde case e attività turistiche)	100
TOTALE AL 31.12.2014	329
Nuovi residenti da aree di trasformazione	4
CAPACITA' TEORICA AL 2020	333

A ciò dovrà corrispondere un' adeguata dotazione complessiva di servizi (disponibili+previsti) al fine di assicurare un corretto dimensionamento del piano in termini quantitativi.

Il quadro complessivo è indicato nella tabella che segue.

Nuovo volume residenziale	Popolazione prevista	Popolazione totale (esistente e prevista)	Servizi previsti dal PGT in progetto	Dotazione servizi pro-capite
mc.	n.	n.	mq.	mq/ab
<b>588</b>	<b>4</b>	<b>333</b>	<b>20.196</b>	<b>60,65</b>

Attualmente il Comune ha uno standard di 62,00 mq/ab (20.401/329) calcolando le aree esistenti pubbliche e di uso pubblico indicate nel PRG vigente. Con il progetto di PGT viene sostanzialmente confermata la già buona dotazione quantitativa di aree pubbliche e di interesse pubblico o generale a servizio della residenza (60,65 mq/ab).

Tale parametro risulta pertanto di gran lunga maggiore rispetto a quello minimo previsto dall'art. 9, comma 3 della LR 12/2005 pari a 18 mq/ab

## 11. PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E SISTEMA DEGLI INCENTIVI

La Legge Regionale per il Governo del Territorio 12/2005 stabilisce che nel Documento di Piano sia contenuta la definizione degli *eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione* (art. 8, comma 2, lettera g e nello specifico art. 11, commi 1/5).

La perequazione urbanistica è incentrata su un'equa ed uniforme distribuzione dei diritti edificatori, indipendentemente dalla localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e dei relativi obblighi nei confronti del Comune. Il fondamento della perequazione è che non si realizzi alcuna trasformazione urbana o valorizzazione immobiliare senza che esista un adeguato e proporzionale beneficio per la collettività, rappresentato in termini di incremento di aree verdi, di servizi pubblici, di infrastrutture per la mobilità o, più in generale, della qualità ambientale degli insediamenti e dalla capacità di migliorare la qualità urbana. All'istituto della perequazione è collegata la trasferibilità o commercializzazione dei diritti edificatori tra proprietari all'interno del comparto, nonché tra comparti in cui le previsioni di piano prevedono incrementi di edificabilità in grado di accogliere ulteriori quote. In altri termini, tutte le aree oggetto di trasformazione vengono messe in gioco dallo strumento urbanistico e tutti i proprietari di queste aree partecipano *pro quota*, ossia senza disparità di trattamento, tanto agli onori del piano (quote di edificabilità) quanto agli oneri (cessione gratuita di aree pubbliche e contributo proporzionale alla volumetria realizzabile per le opere di urbanizzazione).

Un'altra caratteristica del meccanismo perequativo consiste nella sostanziale indifferenza nei confronti della struttura fondiaria. All'interno dell'ambito urbanistico (che può comprendere anche aree non attigue) vengono localizzate le aree edificabili con le rispettive quote volumetriche e i rispettivi parametri edilizi (definiti secondo le caratteristiche tipologiche e morfologiche dei comparti contermini in cui ricadono) e le aree pubbliche (secondo il miglior assetto urbanistico ed ecologico possibile). I proprietari partecipano, in proporzione alle consistenze patrimoniali di ciascuno, ai vantaggi e agli oneri della trasformazione urbanistica, indipendentemente dalle scelte localizzative del piano.

Nel Piano di Governo del Territorio, e più specificamente nel Piano dei Servizi, l'utilizzo del modello perequativo presuppone l'individuazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale soggette al criterio perequativo secondo due macro categorie: la

prima, individuata all'interno degli ambiti di trasformazione urbanistica (aree edificabili sottoposte a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato) e la seconda, individuata all'esterno degli ambiti di trasformazione urbanistica. Tale suddivisione è volta a verificare non soltanto il fabbisogno interno all'area di trasformazione, ma anche la quota parte del fabbisogno urbano complessivo nei termini del miglioramento della qualità dell'ambiente e dei servizi.

Dal momento che l'edificabilità assegnata sugli ambiti di trasformazione urbanistica soggetti a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato prevede la cessione di una quota complessiva dovuta per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, di cui una parte viene soddisfatta all'interno del perimetro del Piano Attuativo ed una quota parte è da reperire esternamente mediante l'acquisizione di quelle aree inedificate, nella logica del mercato dei diritti edificatori, destinate ad uso pubblico.

Nell'applicare questo meccanismo si evita una logica di acquisizione di aree marginali e di dimensioni non significative nel complessivo progetto di ridisegno dei servizi, ponendo come obiettivo la messa a sistema di aree, attrezzature e luoghi in grado di riqualificare l'intero assetto urbano.

Lo strumento attuativo dovrà prevedere nell'atto della convenzione urbanistica la regolamentazione di oneri e onori, ovvero la regolamentazione della cessione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, correlati alla realizzazione dell'intervento e costituenti i pre-requisiti dell'intervento stesso all'atto della sua sottoscrizione.

La scelta di avvalersi della perequazione è rimessa alla determinazione dell'Ente Locale ed è pertanto un'opzione facoltativa e non obbligatoria. Il fatto che sia un'opzione è legato all'ancora scarsa disponibilità di esperienze compiute, oltre che all'indubbia complessità dal punto di vista sia progettuale che gestionale. Il legislatore, all'art. 11 della Legge Regionale n. 12/2005, ha individuato due modelli di riferimento. La norma definisce una perequazione parziale, riguardante gli ambiti interessati da piani attuativi e da atti di programmazione negoziata a valenza territoriale (art. 11, comma 1) ed una forma generalizzata (art. 11, comma 2). Con la perequazione parziale è la pianificazione attuativa ad attribuire i diritti edificatori ripartendoli tra tutti i proprietari insieme agli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione. La ripartizione dei diritti edificatori avviene in questo caso con l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale su tutta l'estensione del comparto. Tale indice di edificabilità ha carattere effettivo in quanto permette di realizzare la volumetria complessiva

prevista dal piano attuativo. Sarà poi lo stesso piano attuativo che determinerà le aree sulle quali concentrare l'edificazione e quelle da cedere al Comune o da asservire per realizzare i servizi e le infrastrutture o le compensazioni urbanistiche. Nella perequazione generalizzata, invece, è affidato specificamente al Piano delle Regole il compito di attuarla, attribuendo a tutte le aree ricomprese nel territorio comunale un identico indice di edificabilità territoriale, ad eccezione delle aree destinate all'agricoltura e di quelle non soggette a trasformazione urbanistica (determinate dal Piano delle Regole medesimo). In tal caso, l'indice di edificabilità è virtuale in quanto inferiore a quello minimo fondiario effettivo e può essere differenziato per parti del territorio comunale in relazione alle diverse tipologie di intervento previste.

I risultati attesi attraverso la perequazione urbanistica possono essere sintetizzati come segue:

- promuovere un principio di uguaglianza tra i proprietari delle aree, soggette a trasformazione urbanistica, che hanno possibilità edificatoria e quelli che si vedono gravati dal vincolo per la formazione dei servizi, con distribuzione equa dei diritti edificatori e i relativi oneri urbanizzativi;
- attribuire una capacità edificatoria alle aree soggette a vincolo per la formazione dei servizi venendo così a cadere la possibilità che, trascorsi i cinque anni dalla loro approvazione, perdano di efficacia e si debba procedere alla reiterazione (motivata) del vincolo stesso;
- identificare le aree soggette a perequazione urbanistica e definizione di un *Indice di Utilizzazione Fondiaria minimo*  $U_f$  (ovvero la quantità minima di SLP che deve essere necessariamente realizzata);
- acquisizione gratuita da parte del Comune delle aree destinate a servizi;

A tale proposito vale la pena richiamare l'art. 11 della L.R. n. 12/2005, comma 2:

*Sulla base dei criteri di cui al comma 1, nel piano delle regole i comuni, a fini di perequazione urbanistica, possono attribuire a tutte le aree del territorio comunale, ad eccezione delle aree destinate all'agricoltura e di quelle non soggette a trasformazione urbanistica, un identico indice di edificabilità territoriale, inferiore a quello minimo fondiario, differenziato per parti del territorio comunale, disciplinandone altresì il rapporto con la volumetria degli edifici esistenti, in relazione ai vari tipi di intervento previsti. In caso di avvalimento di tale facoltà, nel piano delle regole è inoltre regolamentata la cessione gratuita al comune delle aree destinate nel piano stesso alla realizzazione di opere di urbanizzazione, ovvero di servizi ed attrezzature*

*pubbliche o di interesse pubblico o generale, da effettuarsi all'atto dell' utilizzazione dei diritti edificatori, così come determinati in applicazione di detto criterio perequativo. ...*

Il principio della perequazione diviene pertanto un obbligo per tutti i proprietari di terreni che ricadono all'interno delle aree di trasformazione e/o espansione (ad esclusione dei Piani Attuativi vigenti alla data di adozione del P.G.T.). Con esso i proprietari che intendono edificare, per il raggiungimento dell'indice di edificabilità fondiario minimo, devono reperire ulteriore volumetria (diritti edificatori) presso altri proprietari di aree destinate a servizi.

Tale meccanismo perequativo consente, da un lato, di salvaguardare i diritti edificatori dei proprietari di aree vincolate a servizi e, dall'altro, l'acquisizione gratuita per il comune di queste ultime.

Se così non fosse, il PGT continuerebbe a produrre gli effetti del doppio regime dei suoli favorendo i proprietari delle aree rese edificabili e penalizzando i proprietari delle aree destinate a servizi.

Il meccanismo della **compensazione** è finalizzato a consentire la demolizione delle volumetrie private e la loro ricostruzione in posizione coerente con le finalità di riqualificazione urbanistica, paesistico/ambientale e viabilistica del Piano di Governo del Territorio. L'istituto della compensazione può diventare pertanto una preziosa risorsa nei processi di riqualificazione (anche di aree storiche), in quanto consente la delocalizzazione di volumi in aree con minori problematiche di tipo morfologico e ambientale.

Si deve tenere conto del fatto che l'art. 11 comma 3 della Legge Regionale 12/2005 focalizza la propria attenzione sull'applicabilità della compensazione al caso particolare di aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale non disciplinate da piani e da atti di programmazione.

In luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione può attribuire, a fronte della cessione gratuita dell'area, aree pubbliche in permuta o diritti edificatori trasferibili su aree edificabili private ricomprese in piani attuativi ovvero in diretta esecuzione del PGT. Come ulteriore alternativa, il proprietario può realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale mediante accreditamento o stipula di convenzione con il Comune per la gestione del servizio.

Si definiscono inoltre i criteri per l'applicazione dell'istituto dell'**incentivazione**, che consiste nel riconoscimento di *bonus* urbanistici, ossia di maggiori diritti edificatori, a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai

programmi di intervento (ad esempio maggiori dotazioni qualitative e quantitative di attrezzature e spazi pubblici o significativi miglioramenti della qualità ambientale, interventi di riqualificazione paesaggistica e di rimozione di manufatti paesaggisticamente intrusivi e/o ostruttivi). I criteri definiti precisano le modalità di articolazione del riconoscimento dell'incentivazione, considerato che è fissato un tetto massimo del quindici per cento per l'incremento della volumetria ammessa ed è prevista la differenziazione degli indici premiali in relazione agli obiettivi conseguibili. La disciplina dell'incentivazione è applicabile agli interventi ricompresi in piani attuativi comunque denominati ma aventi per finalità precipua la riqualificazione urbana; può essere infine valutata l'ulteriore possibilità di estendere la disciplina dell'incentivazione urbanistica per promuovere interventi di edilizia bioclimatica ed il risparmio energetico, sommando gli incrementi dei diritti edificatori alla riduzione degli oneri di urbanizzazione, prevista dall'art. 44 comma 18 della legge per analoghe finalità.

#### **11.1.1. I criteri premiali (bonus volumetrici)**

Così come previsto dall'applicazione della perequazione e coerentemente a quanto indicato anche dall'art. 11, comma 5 della LR 12/05 negli interventi di trasformazione edilizia sia negli ambiti di trasformazione che nel tessuto urbano consolidato vengono stabiliti alcuni criteri premiali traducibili in bonus volumetrici.

Le condizioni di applicazione della premialità volumetrica riguardano esclusivamente i seguenti aspetti:

- contenimento dei consumi energetici e produzione di energia attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili;
- qualità architettonica e qualità urbanistica dell'intervento

Le percentuali di incremento volumetrico pertanto saranno le seguenti:

<b>Descrizione</b>	<b>Bonus volumetrico (%)</b>
<b>Contenimento dei consumi energetici mediante produzione di energia attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili (Classe A o maggiore)</b>	<b>10%</b>
<b>Qualità architettonica e urbanistica dell'intervento</b>	<b>5%</b>

L'applicabilità dei predetti benefici dovrà essere attuata mediante approfondite valutazioni progettuali demandate alla Commissione Comunale per il Paesaggio che stabilirà modalità e criteri per la valutazione dei progetti stessi.

## 12. MONETIZZAZIONI

Qualora la cessione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione, localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento, i privati proprietari possono, in alternativa totale o parziale della cessione, all'atto della stipulazione della convenzione urbanistica corrispondere al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo effettivo sostenuto o da sostenere da parte del Comune per l'acquisizione delle aree individuate nel Piano dei Servizi. A tale fine l'Amministrazione Comunale, con apposito atto, supportato da idonea stima tecnica o effettivo costo sostenuto per acquisizioni effettuate, dovrà determinare le basi economiche per le monetizzazioni.

La monetizzazione per la mancata cessione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è una facoltà del Comune, in relazione all'attuazione del Piano dei Servizi e ai programmi comunali di intervento relazionati comunque al Piano dei Servizi.

Il ricavato delle monetizzazioni dovrà essere inserito in apposito e specifico capitolo di bilancio, da utilizzarsi esclusivamente per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano dei Servizi ai sensi dell'art. 46 lett. a) della L.R. 12/2005.

### **13. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI**

In caso di discordanza tra le presenti definizioni e quelle definite nel Piano delle Regole, prevalgono quelle del Piano delle Regole. Per altre definizioni, parametri urbanistico/edilizi qui non definiti, si deve fare riferimento al Piano delle Regole.

#### **Superficie Territoriale $S_t$ (mq.)**

Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area compresa all'interno del perimetro di un comparto soggetto a intervento di trasformazione urbanistica con capacità edificatoria, la quale comprende, oltre alla superficie fondiaria, la superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed esclude le strade pubbliche, esistenti alla data di adozione del Documento Piano, eventualmente ricadenti all'interno di detto perimetro.

#### **Superficie Fondiaria $S_f$ (mq.)**

Per Superficie fondiaria si intende la superficie del lotto edificabile al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **$I_t$ (mc/mq) - Indice di fabbricabilità territoriale**

Definisce il volume massimo edificabile su ciascuna unità di superficie territoriale, escluso il volume relativo alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

#### **$U_t$ (mq/mq) - Indice di utilizzazione territoriale**

Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (SLP) edificabile per ciascuna unità di superficie territoriale.

#### **$I_f$ (mc/mq) - indice di fabbricabilità fondiaria**

Definisce il volume massimo edificabile per ogni unità di superficie fondiaria.

#### **$U_f$ (mq/mq) - Indice di utilizzazione fondiaria**

Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (SLP) edificabile per ciascuna unità di superficie fondiaria.

**SLP (mq) - Superficie Lorda complessiva di Pavimento**

Per Superficie Lorda di Pavimento si intende la somma della superficie lorda di tutti i piani dell'edificio: fuori terra, sotto suolo, sotto tetto e soppalchi, misurata entro il profilo esterno delle pareti perimetrali. Sono escluse dal calcolo della SLP:

**1. Per i fabbricati residenziali:**

- a) le superfici degli spazi aperti dei porticati, delle logge con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati al limite del lato aperto) maggiore di m. 2.50 e degli androni passanti. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta. Non concorrono in ogni caso alla determinazione della SLP i portici assoggettati a servitù di uso pubblico;
- b) le superfici degli spazi aperti dei balconi, ballatoi e sporti aggettanti, con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati e che costituisce il perno dell'aggetto, al limite dello sporto stesso) maggiore di m. 2.50. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta;
- c) le superfici degli spazi aperti dei cavedi e delle tettoie;
- d) le superfici dei vani scala e ascensore a servizio di più di 2 alloggi, calcolate in mezzeria dei muri in condivisione con le unità immobiliari o con altri vani condominiali;
- e) le superfici destinate ad autorimessa e relativi spazi di manovra anche in eccedenza a quanto previsto dalla L. 122/89 e s.m.i.;
- f) le superfici dei piani interrati o parzialmente interrati costituenti pertinenze dell'unità immobiliare principale, qualora non sporgano per più di m 1,50, misurati dalla quota del marciapiede all'estradosso del solaio del primo piano abitabile; detti spazi devono avere altezza interna netta non superiore a m. 2,40 e rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20;
- g) le superfici degli ambienti sottostanti i tetti, con altezza media ponderale inferiore a m 2,20 e rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20;
- h) le superfici strettamente necessarie alla collocazione degli impianti tecnologici, cioè i vani e gli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento dell'aria, delle centraline e dei

contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchine degli ascensori, i locali per la raccolta delle immondizie;

- i) per i soli edifici aventi oltre due piani fuori terra e costituiti da più di quattro alloggi, gli spazi destinati a deposito carrozzine, biciclette, compresi i relativi spazi d'accesso fino ad un massimo del 4% della SLP.

2. Per gli insediamenti industriali e commerciali:

- j) gli spazi per gli impianti di depurazione, per gli impianti termici, per gli impianti elettrici e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta;
- k) i serbatoi esterni in soprassuolo e sottosuolo;
- l) le superfici delle scale di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento realizzati in ottemperanza a normative statali o regionali o alle disposizioni impartite da organi pubblici di vigilanza, aggiunte
- m) gli elementi di facciata degli edifici, quali i cappotti termici, le pareti ventilate e tutti gli accorgimenti tecnici finalizzati esclusivamente al risparmio energetico, nei limiti e con l'osservanza delle disposizioni di cui alla L.R. 20 aprile 1995 n°26.

all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti, esistenti alla data di adozione del presente Documento di Piano, ove fosse dimostrata, con specifica documentazione, l'impossibilità di realizzare dette strutture all'interno della sagoma del fabbricato:

- n) le superfici dei piani interrati o seminterrati adibiti a magazzino, deposito di valori, archivio, autorimesse, costituenti pertinenze delle unità immobiliari soprastanti, aventi altezza netta interna non superiore a m. 2.40 e nella misura massima del 30% ad eccezione delle superfici destinate ad autorimessa;
- o) i soppalchi realizzati all'interno dei fabbricati per attività produttive per esigenze di produzione o stoccaggio, che abbiano un'estensione inferiore al 20% della superficie del locale nel quale sono realizzati;

La modalità di calcolo della SLP sopra esposta deve essere utilizzata anche per la verifica della SLP dei fabbricati esistenti, ove questa risultasse necessaria ai fini dell'attuazione delle previsioni.

### **SV (mq) -Superficie di vendita**

Per superficie di vendita si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie di esposizione o occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di

lavorazione, uffici e servizi. Nel caso di attività esclusiva di vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (ad es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la SV è computata nella misura di 1/10 della SLP se questa è inferiore a mq 2.500 e di 1/14 della SLP, se questa è superiore a tale limite.

### **V (mc) - Volume**

Il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la SLP per l'altezza.

Per tutti gli edifici tale altezza è convenzionalmente fissata nella misura di m. 3, anche nel caso di piani terra destinati ad usi commerciali o simili.

Nel caso di vani interni di edifici con altezze interne h maggiori di 3.50 ml, al fine del computo volumetrico, si conteggerà il volume reale del vano stesso.

Nel caso di edifici in zone produttive il volume è dato dal prodotto della Sc per l'altezza virtuale di 10,00 m.

### **Sc (mq) - Superficie coperta**

Per superficie coperta si intende la proiezione sul terreno delle parti edificate fuori terra, comprese quelle non considerate agli effetti del calcolo della SLP e compresi i fabbricati accessori permanenti (depositi, porticati, tettoie).

Sono esclusi dal calcolo della Sc:

- le parti aggettanti aperte, sporgenti dal filo dei fabbricati, come balconi, gronde e simili, con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati al limite del lato aperto) maggiore di m. 2.50. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta.

### **Rc (%) - Rapporto di copertura**

Definisce la quantità massima di superficie copribile (Sc) in rapporto alla superficie fondiaria del lotto (Sf), espressa in percentuale.

### **Spd (%) - Superficie permeabile drenante**

Definisce la quantità minima di superficie che possa assorbire le acque meteoriche senza alcun impedimento sottostante dovuto a manufatti impermeabili di qualsiasi natura. Il rapporto Spd è misurato in percentuale sulla Sf, in analogia al rapporto Rc.

**H(ml) - Altezza dei fabbricati**

Definisce l'altezza massima consentita dei fabbricati, secondo quanto indicato nelle disposizioni relative a ciascun ambito del piano.

L'altezza viene determinata dal rapporto tra la superficie di tutte le facciate e il perimetro dell'edificio costituente la superficie coperta. Le facciate che determinano la superficie vengono misurate dal piano emergente oltre la linea naturale del terreno o dalla quota determinata dalla sistemazione dello stesso comunque da limitarsi nella misura massima di 1,5 ml.

Ai fini del calcolo volumetrico, qualora non determinata attraverso l'applicazione dell'altezza virtuale, l'altezza del fabbricato è considerata dalla quota emergente oltre la linea naturale del terreno fino all'intradosso della copertura dell'ultimo piano abitabile. Qualora il solaio di copertura dell'ultimo piano sia a mansarda e/o sottotetto ed abbia i requisiti di abitabilità, si calcola la media delle altezze delle linee di gronda e di colmo misurati al netto (intradosso) delle strutture portanti (travetti e colmi).

Eventuali rampe di accesso alle autorimesse, una trincea scavata nel terreno per formare un'area di disimpegno atto a permettere l'accesso alle autorimesse ed ai locali dei piani interrati, non viene considerata quale livello del marciapiede o del terreno sistemato ai fini delle misure sull'altezza massima ammessa e sull'altezza media a condizione che sia totalmente interrata o che le stesse aree di disimpegno non interessino un tratto superiore al 20% dell'intero perimetro dell'edificio, pertanto in questi casi le altezze verranno misurate a partire dalle quote di marciapiede o di terreno immediatamente adiacenti, senza tener conto della profondità della trincea. Qualora si eccedesse tale limite, la maggior altezza dovrà essere computata per il calcolo dell'altezza media e dell'altezza massima.

Nei fabbricati di carattere industriale e commerciale, l'altezza H viene misurata all'intradosso della trave di copertura o alla catena delle capriate; ai fini del computo, non vengono conteggiati silos, camini ed altri impianti tecnologici.

L'altezza degli edifici non dovrà superare l'altezza massima (H max) raggiungibile nelle varie zone.

Non sono soggetti al rispetto della Hmax, se compatibile con le esigenze di natura paesistico-ambientale, i manufatti di particolari funzioni e gli impianti tecnici quali: campanili, serbatoi idrici, torri piezometriche e per le telecomunicazioni, tralicci di elettrodotti, camini, torri di raffreddamento, di esalazione e depurazione, silos e impianti simili connessi e necessari per la

produzione o funzionalità delle opere.

Ove l'altezza viene espressa come numero massimo di piani realizzabili fuori terra, nel conteggio di detti piani si devono considerare anche i piani seminterrati sporgenti dalla quota del marciapiede per oltre m. 1,50, come sopra stabilita.

### **Distanze**

Le distanze minime da osservare fra i fabbricati, indipendentemente dal fatto che siano abitabili o meno, i confini del lotto asservito, gli altri fabbricati, ed il ciglio stradale, si determinano misurando la distanza delle superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio, al netto dei corpi aggettanti aperti sino alla sporgenza massima di m. 1.50, sulla normale alle linee di detti riferimenti.

Le distanze minime da osservare nelle costruzioni sono indicate separatamente per ciascun ambito negli articoli delle presenti Norme a queste riferiti.

È ammessa l'edificazione a confine, o in aderenza ad altri edifici, o sul ciglio stradale quando esista già un edificio a confine sulla proprietà adiacente, o quando i proprietari confinanti si accordino per costruire a confine ed in reciproca aderenza.

#### **Dc (ml) - Distanza minima dei fabbricati dal confine**

Si determina misurando la distanza fra l'edificio ed il confine del lotto asservito, nel punto più prossimo all'edificio stesso.

#### **Df (ml) - Distanza minima tra i fabbricati**

La distanza fra i fabbricati va calcolata sul segmento minimo congiungente i fabbricati stessi, sia che tali fabbricati insistano sullo stesso lotto sia che insistano su lotti differenti.

#### **Ds (ml) - Distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale**

Si determina misurando la distanza dell'edificio dal ciglio delle strade, come definito dal D.Lgs. 285/92, e successive modificazioni e integrazioni.

L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale è sempre ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare le cortine stradali esistenti. In tutti gli ambiti individuati dal Documento di Piano, la distanza Ds può essere inferiore a quella prevista nelle disposizioni degli ambiti, quando tale minore distanza sia finalizzata a rispettare l'allineamento

stradale/cortina edilizia prevalente degli edifici esistenti sulla pubblica via, sul lato sul quale si interviene, esclusi gli edifici accessori o a favore di un miglior inserimento nel contesto.

## **14. DEFINIZIONI**

In caso di discordanza tra le presenti definizioni e quelle definite nel Piano delle Regole, prevalgono quelle del Piano delle Regole. Per altre definizioni, parametri urbanistico/edilizi qui non definiti, si deve fare riferimento al Piano delle Regole.

### **Androni e vestiboli**

Ambienti di disimpegno ed ingresso, situati al piano terra degli immobili, aventi o due lati aperti o un lato aperto ed uno collegato direttamente al corpo scale ed agli impianti di sollevamento.

### **Ballatoio**

Struttura orizzontale, aperta almeno su un lato, sorretta da mensole o a sbalzo sporgente dalle delimitazioni perimetrali esterne, ad uso di disimpegno e comunicazione tra il corpo di distribuzione verticale e le unità immobiliari o parte di esse.

### **Delimitazioni perimetrali esterne**

Sono costituite dalle pareti esterne opache di qualsiasi materiale, dalle pareti esterne trasparenti e dai serramenti che racchiudono il volume dell'edificio.

### **Edificio**

Complesso di unità immobiliari strutturalmente organizzate.

### **Linea di colmo**

E' la retta orizzontale generata dall'intersezione dei piani inclinati opposti costituiti dalle falde o generata dall'intersezione superiore tra piani verticali e falda.

### **Linea di gronda**

E' la retta orizzontale posta al livello inferiore dei piani inclinati costituiti dalle falde. E' determinata dall'intersezione dei piani inclinati con l'estradosso del piano orizzontale di copertura.

**Loggia**

E' uno spazio aperto integrato al piano di un edificio, posto ad un livello superiore al piano terra; delimitata per almeno un lato dall'edificio stesso e per i restanti da pilastri, può essere sormontata da terrazzo o edificio pieno o copertura.

**Piano di campagna o quota zero**

Corrisponde con la quota del marciapiede o, dove non esiste, con la quota stradale finita pubblica o privata antistante il fabbricato, da determinare con il competente ufficio comunale.

**Piano interrato**

E' il piano avente quota di pavimento finito e quota della soletta di copertura misurata all'estradosso inferiori alla quota del piano di campagna.

**Piano seminterrato**

E' il piano avente quota di pavimento finito inferiore alla quota del piano di campagna e la quota dell'estradosso della soletta di copertura superiore alla quota del piano di campagna per un massimo di m. 1.60.

**Piano sottotetto**

E' il volume compreso tra l'ultimo solaio delimitante l'ultimo piano abitabile o praticabile ed il solaio inclinato di falda che sorregge il manto di copertura.

**Piano terra o terreno**

Corrisponde al primo piano fuori terra del fabbricato, posto al livello del piano di campagna o con quota del pavimento, misurata dal piano di campagna inferiore o uguale a 20 cm.

**Portico**

E' uno spazio aperto posto al piano terra di un edificio con almeno un lato aperto e/o eventualmente sostenuto da pilastri; può essere sormontato da terrazzo, da copertura o edificio pieno.

**Soppalco**

E' un ripiano intermedio all'interno di spazi primari avente almeno un lato non delimitato da pareti a tutta altezza.

**Spazi residenziali accessori**

Sono locali integrativi ai locali di abitazione, caratterizzati da una permanenza di tipo saltuario e destinati ad esempio a sala da gioco, sala di lettura, lavanderia, cantine e cantinole, locali di sgombero, stenditoi, spazi per la raccolta dei rifiuti.

**Spazi residenziali primari e di servizio**

Sono locali di abitazione caratterizzati da una permanenza di tipo continuativo e destinati ad esempio a camera da letto, sala, soggiorno, pranzo, cucina, spazi di cottura, stanze da bagno, servizi igienici, spogliatoi, guardaroba, Cusinoi di distribuzione.

**Sporti aggettanti aperti**

Strutture orizzontali o inclinate sporgenti dalle delimitazioni perimetrali esterne quali balconi, pensiline, gronde e cornicioni.

**Superficie non residenziale (Snr)**

Superfici destinate a servizi ed accessori di pertinenza del singolo alloggio o dell'intero organismo abitativo, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, così come definite dal Decreto Ministeriale 10 maggio 1977, n° 801.

Le superfici non residenziali riguardano:

cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, lavatoi comuni, immondezzai ed altri locali a stretto servizio della residenza quali depositi per attrezzi, biciclette, carrozzine ecc., logge, balconi e terrazze, vano delle scale comuni comprensive dei pianerottoli di sbarco e vano ascensore misurato una sola volta in proiezione verticale, vani scale interni all'alloggio quando delimitati da pareti a tutta altezza, autorimesse singole o collettive coperte (comprensive degli spazi di manovra coperti) definite dalle delimitazioni perimetrali esterne con esclusione dei parcheggi scoperti e delle rampe di manovra scoperte, androni d'ingresso, porticati liberi salvo il caso in cui siano asserviti all'uso pubblico, spazi di distribuzione dei locali computati nella Snr.

**Superficie utile abitabile (Su)**

E' la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, dei pilastri, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, e comprensiva di eventuali scale interne non delimitate da pareti a tutta altezza, così come definite dal Decreto Ministeriale 10 maggio 1977, n° 801.

**Tettoia**

E' un corpo sostenuto da pilastri che definiscono uno spazio mediante semplice copertura, aperto su tutti i suoi lati. Sostenuto da mensole o altro può essere addossato a uno o al massimo due lati di un edificio.

**Volumi tecnici**

Sono i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico). A titolo esemplificativo sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto termico, le centrali termiche, le unità di trattamento dell'aria, le centraline elettriche e telefoniche, il vano corsa degli ascensori, le canne fumarie di ventilazione e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta.

## 15. DEFINIZIONE DEI TIPI EDILIZI

### Case a corte

Tipo edilizio con pertinenza costituita da spazio distributore interno comune (corte) accessibile dal percorso esterno attraverso un passo carrabile. La struttura costruita si organizza attorno alla corte/cortile, spazio necessario all'abitazione stessa dove si compiono anche operazioni di lavoro. Il tessuto edilizio che ne consegue deriva per definizione da Impianti di domus e/o edilizia specialistica romana.

Sono caratterizzanti le relazioni e la gerarchia fra:

- ingresso, portale, androne, portico, corte, spazio lastricato e spazio a verde;
- androne, scala, spazio distributore corrispondente all'antica loggia;
- spazio distributore corrispondente alla loggia e spazio distribuito;
- i vari piani dell'edificio;
- corpo principale doppio e sue espansioni lungo i margini del perimetro.

La giacitura dei manufatti è prevalentemente perimetrale alla corte e non sempre continua lungo tutto il lotto: in quest'ultimo caso la continuità è garantita da muri di cinta posti a filo strada. In ogni caso, è sempre leggibile la dimensione complessiva e unitaria della corte, il cui centro è talvolta occupato da pozzi per l'acqua o da alberature. Lo spazio di pertinenza, contraddistinto da una superficie permeabile quasi priva di piante d'alto fusto, oltre ad essere luogo di passaggio, è anche area comune a margine dell'unità residenziale e rurale.

### Case a schiera

Tipo edilizio costituito da casa aggregata in successioni contigue, con area di pertinenza non distributrice contrapposta al fronte e con aperture verso la strada e sullo spazio di pertinenza posteriore.

Sono caratterizzanti le relazioni e la gerarchia fra:

- l'impianto strutturale multiplo della cellula elementare, la successione degli spazi coperti e scoperti;
- la gerarchia funzionale dei vari piani;

lo schema distributivo sia orizzontale che verticale.

### **Villa e villino**

Tipo edilizio di impianto mono-bifamiliare con area di pertinenza non distributrice (parco o giardino) contrapposto al fronte ed accessibile dall' esterno tramite un passo carrabile. Si possono individuare due tipi:

1. la villa storica di origine nobile quale organismo complesso caratterizzato dalla gerarchia delle parti e dei corpi di fabbrica;
2. il villino borghese otto-novecentesco.

Con il progetto di intervento dovrà essere effettuata una valutazione della qualità e dell'origine dell'edificio atta a individuare opere significative rispetto alle semplici reiterazioni di modelli definiti dalla manualistica professionale e progetti significativi di autori minori con forte radicamento locale.

Sono caratterizzanti le relazioni e la gerarchia fra:

- viale di ingresso, ingresso, androne, portico, eventuale corte con spazio lastricato e spazio a verde;
- androne, scala, spazio distributore;
- spazio distributore e spazio distribuito;
- la gerarchia funzionale dei vari piani e degli spazi interni;
- la gerarchia funzionale dei vari corpi di fabbrica;
- lo schema distributivo sia orizzontale che verticale;
- il rapporto con l' area di pertinenza non distributrice (parco o giardino);

gli spazi di pertinenza a verde con le piantumazioni esistenti.

### **Casa unifamiliare**

Si definisce edificio unifamiliare un immobile destinato in maniera esclusiva ad abitazione di un solo nucleo familiare, completamente isolato su quattro lati (fronti perimetrali direttamente aerate), con superficie massima di mq. 150, calcolata come sommatoria tra la superficie utile e il 60% della superficie non residenziale.

Ai fini delle agevolazioni di cui all'art. 17, comma 3, lettera b), del D.P.R. 380/2001, per edificio unifamiliare si intende altresì quello che presenta le seguenti caratteristiche: edificio terratetto, isolato o a schiera, direttamente aerato e con almeno due fronti esterni, funzionalmente indipendente e utilizzabile da una sola famiglia, che anche dopo l'intervento richiesto presenta una superficie complessiva massima di mq. 150 come sopra calcolata, nonché riferito alla mappa catastale ad un'unica particella.

Il carattere dell'edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo eventuale intervento edilizio.

### **Casa in linea**

Tipo edilizio plurifamiliare con area di pertinenza non distributrice (cortile) contrapposto al fronte ed accessibile dall'esterno attraverso un passo carraio in cui l'aggregazione degli alloggi avviene secondo piani orizzontali aggregati su elementi di distribuzione verticale e senza immediato e diretto rapporto con gli eventuali spazi di pertinenza (corti, giardini, ecc...). Generalmente derivato da un nuovo impianto su percorso matrice.

### **Casa a torre**

E' caratterizzata dalla disposizione verticale dei locali, con elevazione a due o tre piani, con aperture su tutti i lati. Il piano terreno, destinato originariamente a stalla e con ampi portali, era nettamente separato dal piano superiore, a cui si accedeva tramite una scala esterna. Il collegamento tra i restanti piani superiori avveniva tramite una scala interna. Caratteristiche della casa a torre sono l'isolamento rispetto ad altre case e la compattezza costruttiva. Questo tipo edilizio è strettamente legato all'utilizzo della tecnica muraria in pietra, più raramente in mattoni o struttura mista pietra e mattoni. In questo caso la copertura del piano terreno è a volta in muratura, mentre i piani superiori hanno solai in legno.

Sono caratterizzanti le relazioni e la gerarchia fra:

- portale, scala, spazio distributore;
- la gerarchia funzionale dei vari piani;
- lo schema distributivo sia orizzontale che verticale;
- la tradizionale tecnologia costruttiva;
- volume e forma compatta;
- la pianta generalmente quadrata o rettangolare, con lato di circa 5-6,5 m;

le aperture del prospetto.

### **Edifici specialistici**

Tipi edilizi strutturati per associazioni di vani paritetici seriali e/o vani unitari a campate paritetiche o gerarchizzate (nodali) costituenti strutture edilizie isolate o inserite in un tessuto edilizio con funzioni (attuali o in origine): di servizio al lavoro agricolo (mulini, frantoi ecc.); edifici di posta; piccole strutture fortificate; edifici produttivi preindustriali; edifici per il

terziario amministrativo pubblico; chiese; scuole; cappelle e cippi.

Sono caratterizzanti le relazioni e la gerarchia fra:

l'associazione dei vani paritetici seriali e/o vani unitari a campate paritetiche o gerarchizzate (nodali).

### **Elementi superfetativi**

Si definiscono “elementi superfetativi” estranei all'organismo edilizio:

aggiunte o modificazioni al processo tipologico non integrabili nel tipo precedente e che non abbiano contribuito a definire né una variante rispetto all'originaria tipologia né un nuovo tipo;

aggiunte o modificazioni generate da particolari e contingenti esigenze individuali non costituenti una testimonianza significativa della storia del fabbricato;

aggiunte o modificazioni pregiudizievoli alle esigenze igieniche e di abitabilità nonché alteranti i rapporti fra edificio e spazi liberi (porticati o logge, spazi a verde, o lastricati sia pubblici che privati) o fra edificio e strada.

## **16. DESTINAZIONI D'USO**

In caso di discordanza tra le presenti definizioni e quelle definite nel Piano delle Regole, prevalgono quelle del Piano delle Regole.

### **16.1. Generalità**

Nei documenti presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo e per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto dei criteri del Documento di Piano relativamente alle destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati nonché ai criteri insediativi descritti sulle specifiche schede.

Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni; detto impegno deve essere trascritto nei registri immobiliari.

### **16.2. Destinazioni principali e destinazioni escluse**

Per ciascun ambito o sotto ambito, il Documento di Piano identifica:

- la destinazione principale o specifica, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area, che il Documento di Piano intende confermare ed incentivare;
- le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale ovvero con quelle accessorie.

### **16.3. Classificazione delle destinazioni d'uso**

Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei (Gf) di seguito indicati:

**Gf 1 Residenza**

Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Ricadono in questa categoria anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, ed in generale gli uffici con SLP non superiore a mq 150.

**Gf 2 Attività produttive del settore secondario**

Rientrano in questo gruppo le attività produttive industriali e artigianali del settore secondario.

**Gf 2.1 Attività industriali e artigianali**

Sono comprese in questa categoria le attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca direttamente connessi all'esercizio dell'attività produttiva nonché gli uffici e spazi espositivi e di vendita al servizio dell'unità produttiva.

**Gf 2.2 Attività di magazzinaggio e autotrasporto**

Anche non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.

**Gf 2.3 Attività artigianale di servizio**

Rientrano in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa. Sono escluse da questa categoria le attività insalubri rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34.

**Gf 3 Attività terziarie**

Rientrano in questa categoria le attività terziarie di produzione di servizi, comprese le relative pertinenze, escluse le attività commerciali elencate nel successivo gruppo Gf 4.

Le attività terziarie aventi SLP inferiore a mq 150 sono considerate come presenze connaturate al contesto urbano, indipendentemente dalla destinazione dell'ambito: pertanto non vengono assoggettate dal Documento di Piano a disposizioni particolari.

Le attività di maggiore superficie sono suddivise nei seguenti sottogruppi:

Gf 3.1 Medie attività aventi SLP >150 mq. e < di 500 mq.

Gf 3.2 Grandi attività aventi SLP > 500 mq.

#### **Gf 4 Attività commerciali**

Rientrano in questa categoria le seguenti attività:

##### **Gf 4.1 Commercio al dettaglio**

Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare;
- non alimentare.

Per le attività di commercio al dettaglio sono individuate le seguenti categorie di strutture di vendita:

**Gf 4.1.1 Esercizi commerciali di vicinato (VIC), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150.**

**Gf 4.2 Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo Sono individuate le seguenti categorie di attività:**

**Gf 4.2.1 Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago e centri di attività per il benessere fisico, con capienza inferiore alle 200 persone.** Ricadono in questa categoria le attività che non richiedono fabbricati appositi e sono collocate in edifici destinati prevalentemente ad altro uso.

**Gf 4.2.2 Pubblici esercizi ed altri locali come sopra descritti, con capienza superiore alle 200 persone** e comunque attività che richiedono fabbricati appositi con tipologia propria o fabbricati destinati esclusivamente a detto uso.

**Gf 4.3 Attività di commercio all'ingrosso.** Sono definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.Lgs. 114/98.

**Gf 4.4 Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse.** Secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

## 17. AREE DI PERTINENZA

Si considerano aree di pertinenza quelle sulla cui superficie sono stati calcolati tutti i parametri di fabbricabilità territoriale o fondiaria.

Un'area di pertinenza deve essere considerata satura quando risultano realizzati edifici per una SLP o per un volume pari a quelli massimi consentiti dal Piano.

Le aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Documento di Piano, o realizzati in attuazione dello stesso, non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima ammessa.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici. Pertanto tra gli elaborati richiesti per le procedure abilitative, dovrà figurare l'individuazione esatta delle aree di pertinenza, corredata dei relativi dati catastali, nonché la dimostrazione del carico insediativo, mediante atto avente per oggetto lo specifico vincolo di asservimento ai parametri di edificabilità o di utilizzazione, quale servitù di diritto pubblico, atto da trascriversi a favore del Comune nei Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o degli eventuali aventi titolo.

L'atto suddetto, da perfezionare prima del rilascio del titolo abilitativo, deve indicare il volume o la SLP utilizzata, nonché indicare l'area fondiaria di pertinenza.

Ove il vincolo di pertinenza non fosse riscontrabile da documenti aventi valore formale, deve essere assunta come area di pertinenza dell'edificio quella corrispondente all'estensione di terreno necessaria, in base all'applicazione dell'indice di zona del presente PGT, a generare la volumetria insediata.

Nel caso di entrata in vigore di nuove norme urbanistiche gli effetti del vincolo permarranno con il permanere degli indici parametrici già utilizzati.

La verifica sopra richiamata deve essere eseguita anche nel caso in cui l'area originaria di competenza dell'edificio esistente sia stata frazionata nel periodo immediatamente precedente alla data di adozione del presente Documento di Piano, periodo decorrente dalla data di adozione del precedente PRG e quella di adozione del presente Documento di Piano.

Nel caso in cui l'atto autorizzativo preveda l'arretramento di recinzioni dal ciglio stradale, le aree comprese tra quest'ultimo e le recinzioni saranno cedute al Comune, a seguito di frazionamento catastale da prodursi a cure e spese dei proprietari. La cessione avverrà prima o contestualmente al rilascio del titolo abilitativo.

## 18. PRESCRIZIONI GENERALI PER GLI AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Gli elementi architettonici e decorativi di interesse storico non possono essere alterati nel loro disegno, forma e struttura e inoltre devono essere salvaguardati nella loro struttura materica e nel loro posizionamento rispetto all'edificio ove sono collocati.

In relazione al contesto edilizio in cui si colloca l'ambito soggetto a trasformazione urbanistica, l'intervento edilizio si dovrà organizzare morfologicamente e tipologicamente, il più possibile, in accordo con gli aspetti bioclimatici al fine di massimizzare l'apporto dell'energia solare.

Tutti gli interventi edilizi privati dovranno adottare i principi finalizzati a ridurre i consumi energetici nell'edilizia e le emissioni di inquinanti.

Tutti gli interventi edilizi privati di nuova costruzione e/o ristrutturazione totale, dovranno produrre la relativa certificazione energetica degli edifici.

Tutti gli interventi privati contenuti in strumenti attuativi devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da esame di impatto paesistico del progetto, accompagnata dalla dichiarazione di conformità (o di motivato discostamento) rispetto agli obiettivi di piano.

Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il P.G.T. si avvale e fa riferimento anche ai seguenti Piani di Settore:

- Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.);
- Classificazione Acustica del territorio comunale;
- Studio geologico;
- Reticolo idrico Minore

Le previsioni edificatorie con tutti i parametri edilizi ed urbanistici sono contenute, per ogni singolo ambito di trasformazione e/o espansione, nell'elaborato **DP13.3 "Criteri di intervento ambiti soggetti a trasformazione urbanistica"**

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le norme, criteri e prescrizioni derivanti dallo studio geologico, in modo particolare alla classificazione della fattibilità geologica.

In tutti gli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica, successivamente all'avvenuta edificazione, non saranno consentiti interventi di recupero del sottotetto ai fini abitativi, così come previsto dall'art. 65 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

## **19. CONSERVAZIONE DEL VERDE**

Al fine di tutelare il patrimonio verde, in tutti gli ambiti individuati dal Documento di Piano e salve le più specifiche indicazioni contenute nelle norme di ciascun ambito e regolamento comunale, é fatto obbligo:

- di piantumare nelle aree scoperte con almeno un albero ad alto fusto ogni 50 mq. di superficie libera da edificazioni;
- di conservare le piante alte, ovvero della loro sostituzione con piante mature ad alto fusto.

Per tutti gli interventi che comportino modifiche della sistemazione a verde dei lotti, in sede di procedura abilitativa dovrà essere dimostrata la salvaguardia dei principali elementi verdi (arborei ed arbustivi), ed il mantenimento della loro qualità e della loro quantità complessiva anche attraverso trapianti o nuovi impianti.

## 20. IL SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE (S.I.T.)

Nella stesura del Piano di Governo del Territorio si è fatto ricorso in maniera estesa all'utilizzo di strumenti informatici per la costruzione gestione delle informazioni territoriali quali i GIS.

Tale indicazione peraltro è contenuta anche nella Legge Regionale 12/2005 che all'art. 3 "Strumenti per il coordinamento e l'integrazione delle informazioni" testualmente recita:

*1. La Regione, in coordinamento con gli enti locali, cura la realizzazione del Sistema Informativo Territoriale integrato, di seguito denominato SIT, al fine di disporre di elementi conoscitivi necessari alla definizione delle scelte di programmazione generale e settoriale, di pianificazione del territorio e all'attività progettuale. Il SIT è fondato su basi di riferimento geografico condivise tra gli enti medesimi e aggiornato in modo continuo. Gli elaborati dei piani e dei progetti approvati dagli enti locali, inseriti sulle basi geografiche fornite dal SIT, vengono ad esso conferiti in forma digitale per ulteriori utilizzazioni ai fini informativi.*

*2. Gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale a diverso livello ed i relativi studi conoscitivi territoriali sono riferiti a basi geografiche e cartografiche congruenti, per potersi tra loro confrontare e permettere analisi ed elaborazioni a supporto della gestione del territorio, nonché per consentire le attività di valutazione di cui all'articolo 4.*

Il ruolo del Sistema Informativo Territoriale regionale, come prospettato nell'art. 3 della legge 12, sarà quello di costituire lo strumento con il quale tutti i soggetti che partecipano alla sua realizzazione condivideranno i propri dati territoriali in forma digitale, mantenendoli aggiornati e congruenti, in modo che tutti possano elaborarli ed utilizzarli secondo le proprie esigenze. I principi guida sono quelli dichiarati nella proposta di direttiva INSPIRE anche se contribuiscono alla costruzione di un SIT integrato altri fattori quali ad esempio la necessità di costruire una base di riferimento geografica comune, nonché di dotarsi di strumenti per la gestione dell'informazione condivisa a supporto della programmazione e pianificazione territoriale.

Lo sviluppo del SIT integrato, secondo Regione Lombardia, si configura come un'evoluzione del sistema informativo territoriale regionale, dei sistemi informativi territoriali provinciali, comunali e di altri enti, in un'ottica di cooperazione e di un approccio innovativo che comporta:

- Disponibilità a condividere standard, dati e servizi applicativi;
- Una modalità di lavoro di tipo cooperativo, per rendere disponibile il proprio patrimonio informativo e fruire di quello sviluppato da altri;
- Adeguata modellazione e progettazione delle banche dati;
- Adeguata documentazione dei dati;
- Attenzione alla qualità del dato.

## **20.1. Il Sistema Informativo Territoriale per il Piano di Governo del Territorio**

Le informazioni territoriali che costituiscono l'ossatura portante del SIT comunale si articolano essenzialmente in due fattispecie, ovvero:

- Contenuti tematici del quadro conoscitivo
- Contenuti di previsione delle trasformazioni territoriali

### **20.1.1. Contenuti tematici del quadro conoscitivo**

Per la costruzione del quadro conoscitivo a supporto dell'elaborazione del PGT e della valutazione ambientale devono essere utilizzate:

- le basi informative tematiche di riferimento per la pianificazione comunale alla scala 1:1000, individuate dalla Regione in collaborazione con le Province nell'ambito del SIT integrato;
- le basi informative tematiche presenti a livello comunale, provinciale o presso altro ente, se a scala di maggior dettaglio rispetto a quelle regionali o qualora non disponibili a livello regionale.

In concreto le basi informative utilizzate per la costruzione del quadro conoscitivo sono le seguenti:

- basi informative regionali (dal Geoportale della Lombardia)
- basi informative provinciali (Settore Territorio della Provincia di Como)
- basi informative strutturate a livello comunale

La descrizione relativa alle basi informative verrà descritta più avanti.

### **20.1.2. Contenuti di previsione delle trasformazioni territoriali**

Il contenuto di previsione delle trasformazioni territoriali del PGT costituisce una base informativa territoriale che deve essere condivisa a livello regionale da tutti gli Enti, ai fini di rendere possibile la sussidiarietà nella pianificazione.

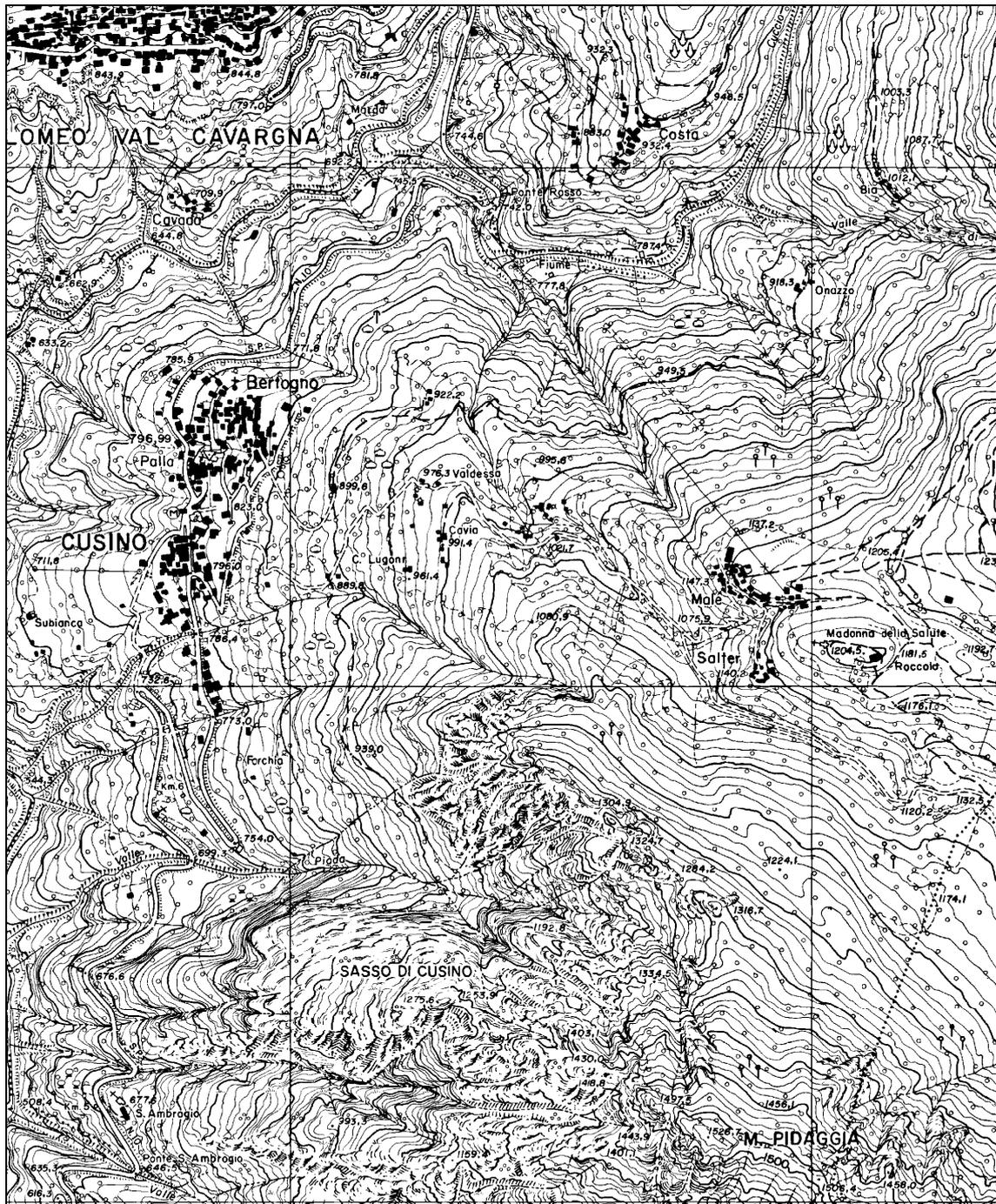
In particolare la Tavola delle Previsioni di Piano è stata redatta tenendo conto delle specifiche tecniche fornite da Regione Lombardia.

Gli stessi strati informativi corrispondono a quelli forniti dalla Provincia di Como con l'ulteriore aggiunta però di alcuni campi specifici attinenti più specificatamente l'ambito provinciale.

### **20.1.3. Le basi cartografiche**

Le basi cartografiche utilizzate per la redazione del PGT di Cusino sono le seguenti:

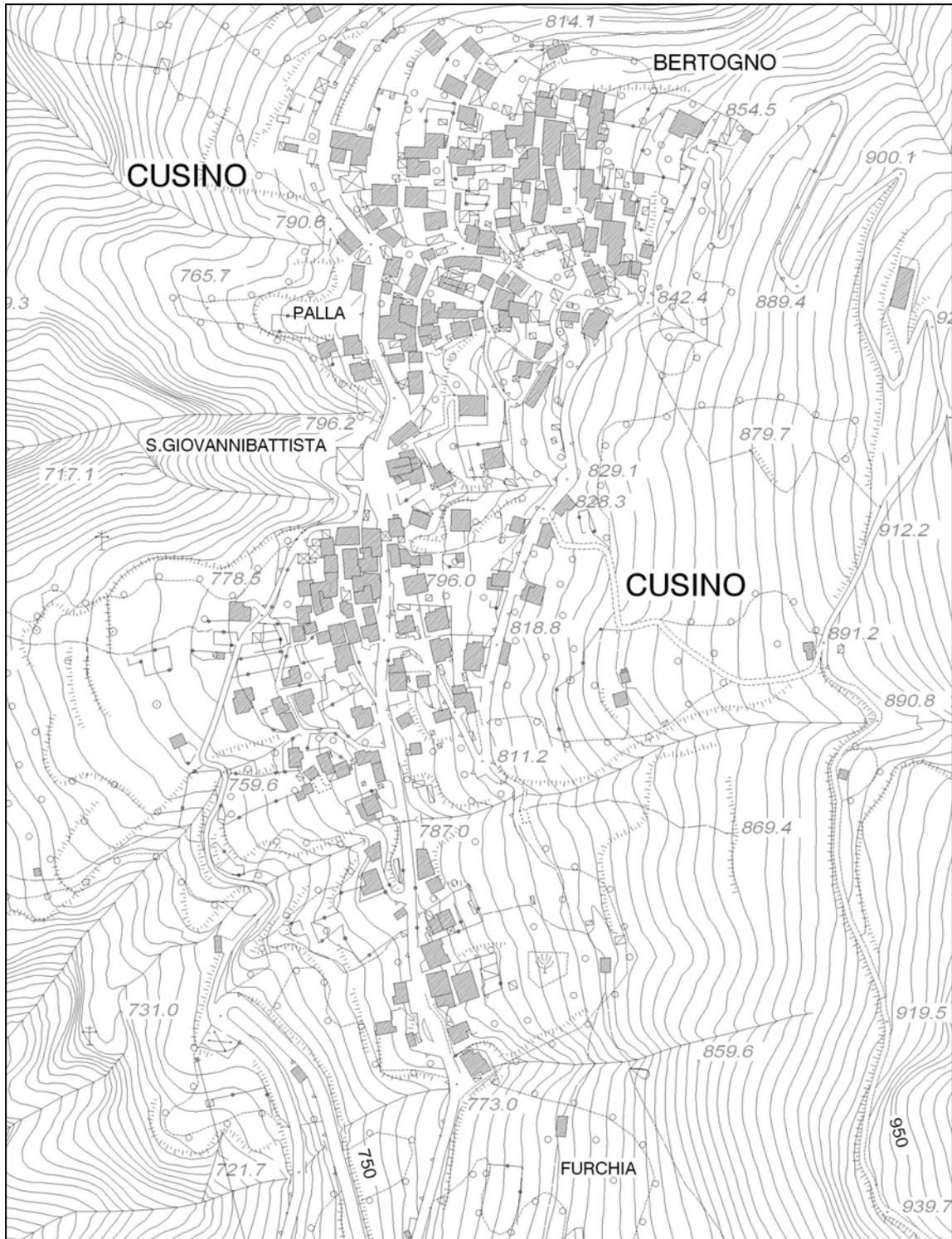
- Carta Tecnica Regionale alla scala 1:10.000 in formato raster
- Ortofoto digitale in scala 1:5000
- Database topografico alla scala 1:5000 in formato vettoriale realizzato nel 2007 dalla Comunità Montana Alpi Lepontine
- Cartografia catastale alla scala 1:2000 in formato vettoriale aggiornata al 2014 e scaricata dal Portale dei Comuni dell'Agenzia del Territorio



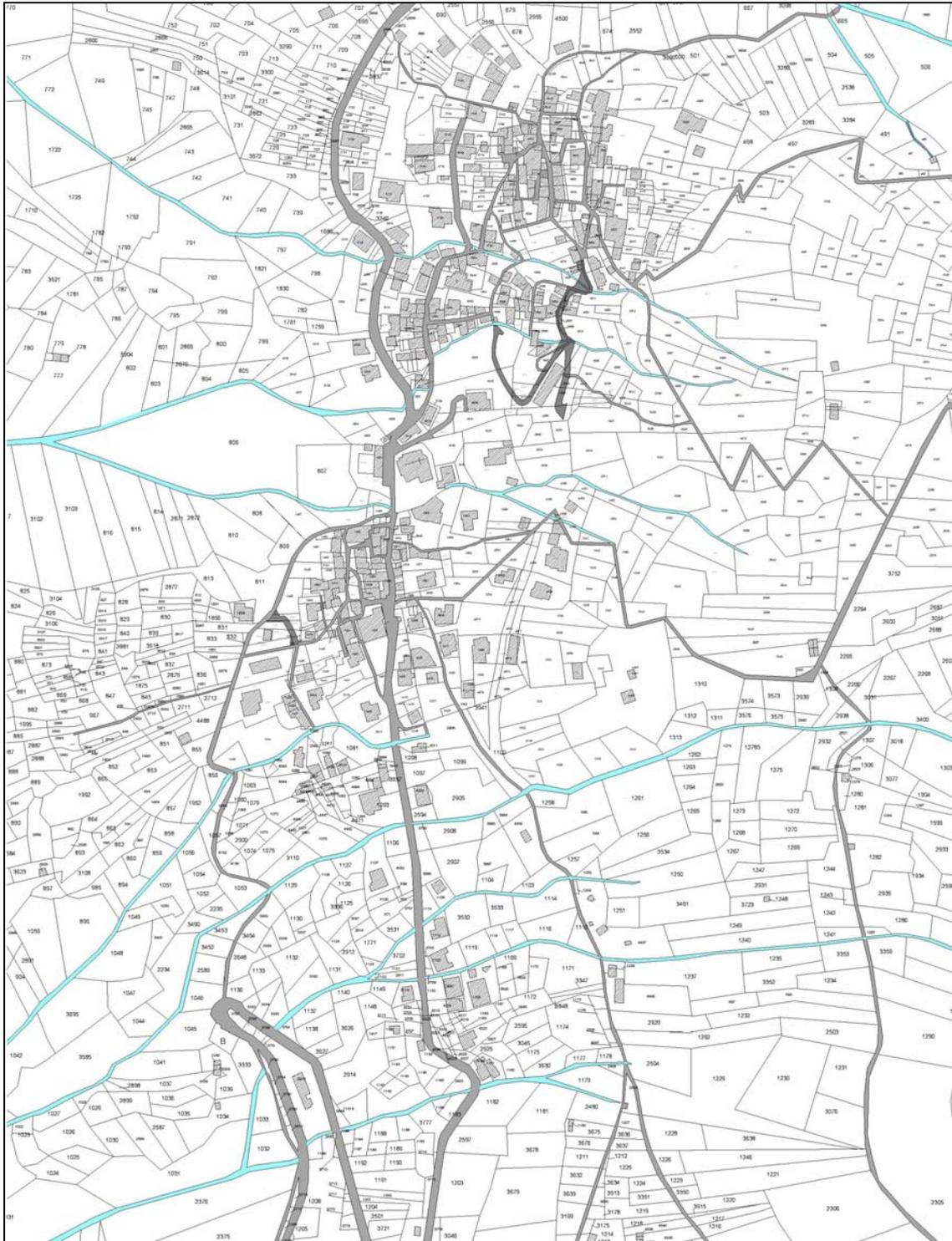
Carta Tecnica Regionale (CTR)



*Ortofoto digitale*



Database topografico Comunità Montana



Cartografia catastale da "Portale dei Comuni" (formato CXF)

#### **20.1.4. Il sistema di riferimento geografico**

Le basi dati regionali sono state create con il sistema di riferimento WGS84-ITRF89.

L'Intesa Stato Regioni Enti Locali ha stabilito che il Sistema Cartografico di riferimento sia il WGS84-ITRF89.

Regione Lombardia ha convertito, alla data odierna, tutte le sue basi dati (CTR, CT10, ecc.) per adeguarle al sistema di riferimento nazionale ovvero il WGS84.

Nel caso delle altre cartografie (aerofotogrammetrica e catastale) impiegate nella redazione del PGT di Cusino è stata operata la conversione del sistema cartografico di riferimento da Gauss-Boaga a WGS84 mediante l'impiego di idonei algoritmi calibrati alla scala regionale. A seguito di una prima conversione ne è stata introdotta una seconda per consentire un migliore adattamento ad un contesto più locale.

Lo stesso procedimento è stato applicato anche all'ortofoto digitale.

#### **20.1.5. Le basi dati**

Le basi dati impiegate hanno provenienza diversa a seconda del tipo di informazioni utilizzate soprattutto nella costruzione del quadro conoscitivo. Nella logica del SIT integrato e al concorso degli Enti ai vari livelli di competenza territoriale le diverse banche dati utilizzate sono state implementate/importate nel SIT comunale in formato Shapefile in modo tale che a tutte le informazioni di natura cartografica (punti, linee, poligoni) sia associato un data base di riferimento alfanumerico (testi, numeri, campi, operazioni numeriche e logiche, ecc.)

In particolare le basi importate nel SIT comunale sono:

- Base dati di Regione Lombardia
- Base dati della Provincia di Como
- Base dati catastale

Oltre a queste per la redazione del PGT sono state strutturate e implementate delle

- Base dati comunali.

### **20.1.5.1. Le basi dati di Regione Lombardia**

Le basi dati regionali acquisite attraverso il “Geoportale della Lombardia” per la redazione del quadro conoscitivo del PGT sono le seguenti:

*Aree agricole nello stato di fatto articolo43*

*Beni culturali*

*Beni culturali vincolati*

*Dusaf 2.0 Uso suolo 2005-2007*

*Piano Paesaggistico*

*Rete ecologica regionale*

*Vincoli paesaggistici*

*SIARL*

### **20.1.5.2. Le basi dati della Provincia di Como**

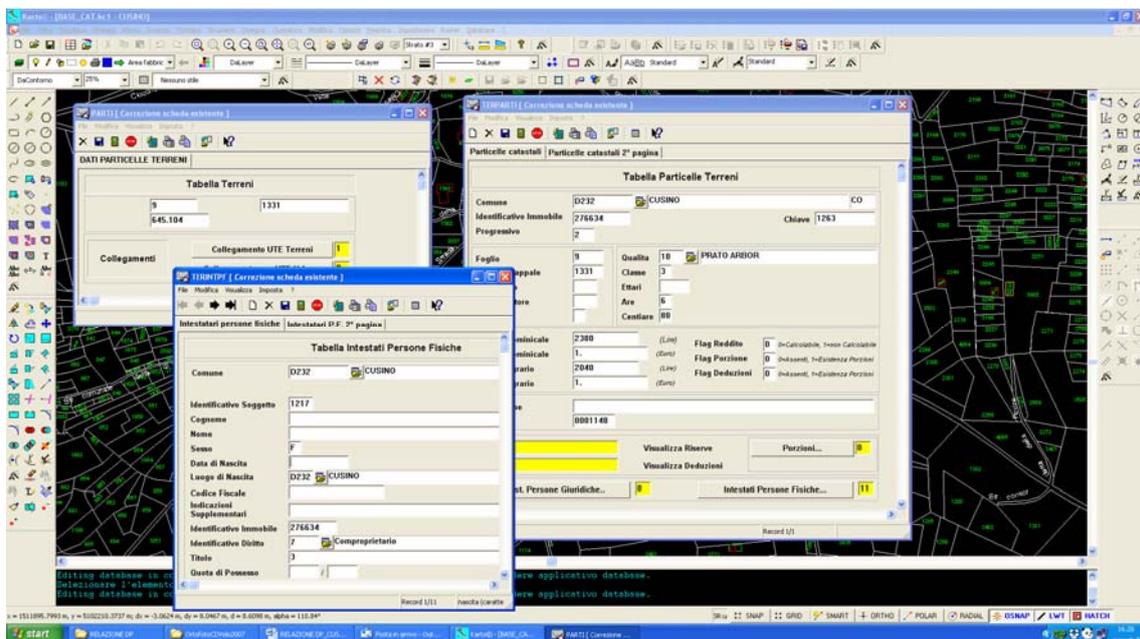
La fornitura delle basi dati della Provincia di Como è avvenuta secondo modalità differenziate temporalmente: una prima fornitura (step1) relativa agli shapefile dei limiti amministrativi comunali ed una seconda (step2) a tutti gli altri livelli informativi costituenti la banca dati con particolare riferimento alla definizione dell’ambito non di rete. Complessivamente la base dati fornita dalla Provincia è composta da n. 46 livelli informativi coincidenti in prevalenza con quelli di Regione Lombardia ad eccezione di alcuni che sono stati oggetto di informazioni aggiuntive maggiormente attinenti alle competenze territoriali provinciali.

### **20.1.5.3. La base dati catastale**

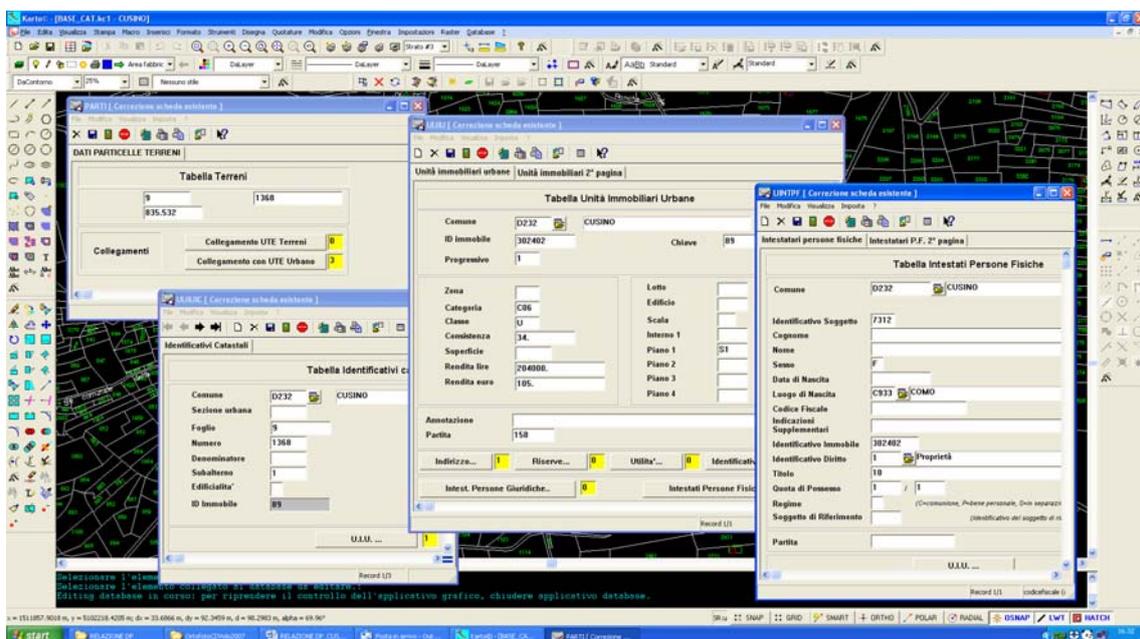
Il PGT di Cusino è redatto non solo utilizzando le basi cartografiche di natura aerofotogrammetrica ma impiegando quella che ad oggi costituisce ancora la cartografia di principale riferimento in quanto identifica il territorio in funzione delle relative proprietà terriere e destinazioni d’uso.

La fornitura della base dati è stata effettuata dal “Portale dei Comuni” dell’Agenzia del Territorio secondo il formato CXF.

L'impiego di tale base dati permetterà, sulla tavola delle Previsioni di Piano, di ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica totalmente in automatico, mediante l'impiego di idoneo software cartografico da implementare in house o ricorrendo ad analoghe procedure via web. Si riporta di seguito la maschera del data base relativo alle particelle catastali nonché quelle finalizzate all'emissione del certificato di destinazione urbanistica.



La base dati catastale relativa al Catasto Terreni



La base dati catastale relativa al Catasto Fabbricati

#### 20.1.5.4. La base dati comunale

La base dati comunale è strutturata all'interno del SIT secondo la seguente articolazione:

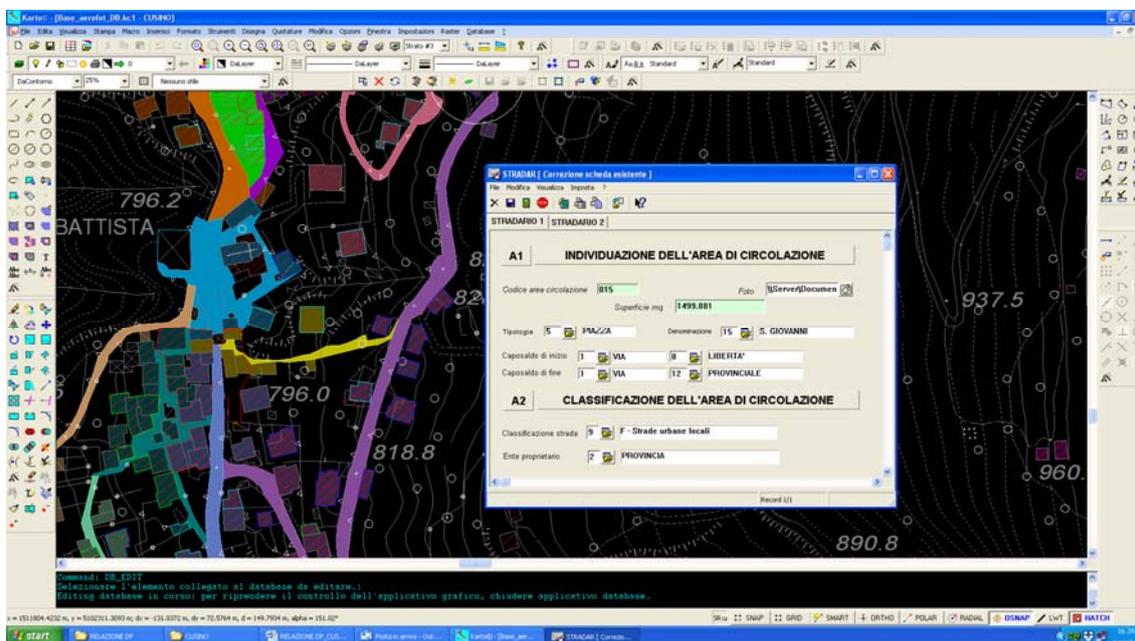
- *Reticolo idrico minore*
- *Piano classificazione acustica*
- *Studio geologico comunale*
- *Rilevazione del patrimonio edilizio esistente*

#### 20.1.5.5. La rilevazione del patrimonio edilizio esistente

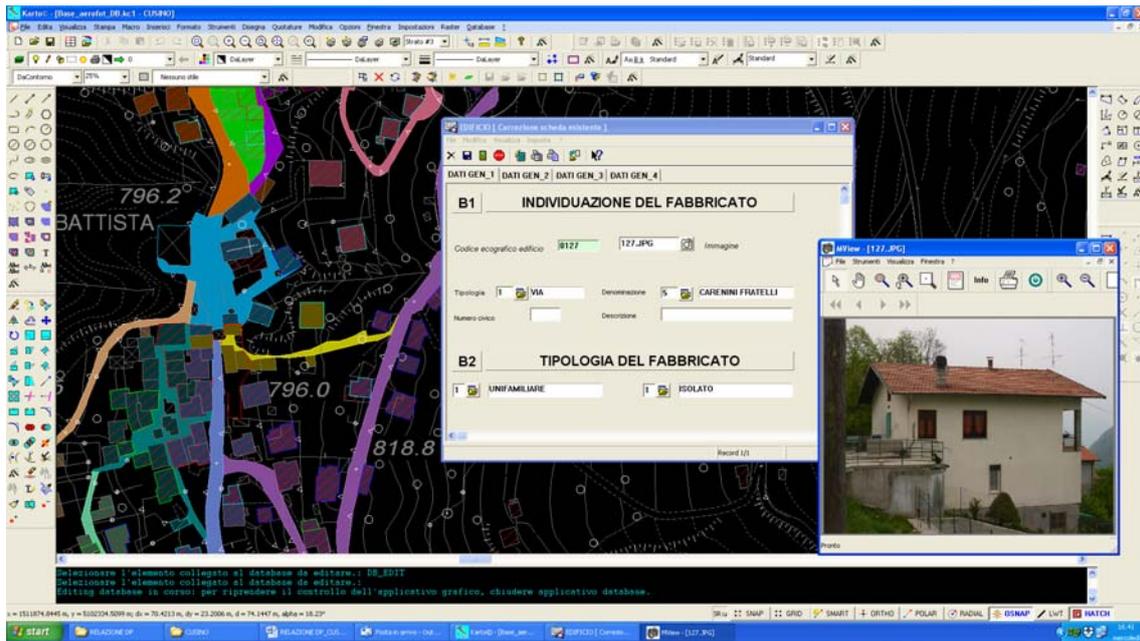
Per una puntuale valutazione del patrimonio costruito in sede di redazione del quadro conoscitivo si è ritenuto opportuno procedere alla ricognizione e rilevamento di tutti i fabbricati esistenti e dello stradario all'interno del territorio comunale.

L'implementazione e la strutturazione di questi dati (grafici e alfanumerici) ha consentito la successiva elaborazione delle carte tematiche relative alle caratteristiche del tessuto urbano e dei fabbricati sparsi. (da tav. DP3.1 a DP3.6).

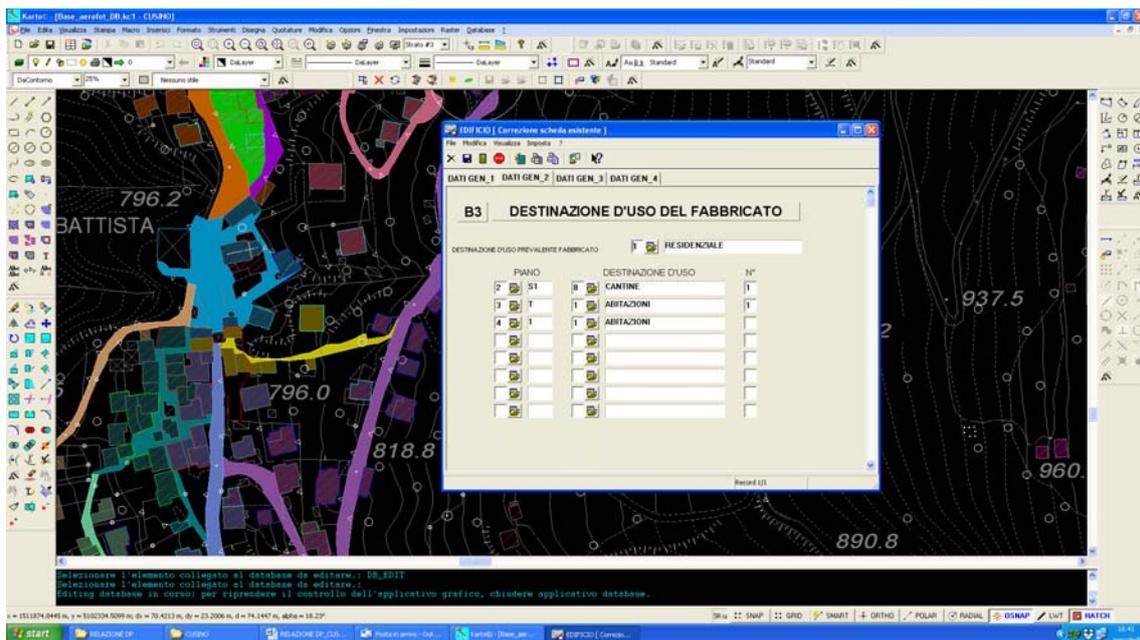
Oltre a questo, la lettura in termini quantitativi ha permesso di poter determinare gli indici volumetrici per ogni singola zona facilitando così il calcolo dell'indice territoriale (It).



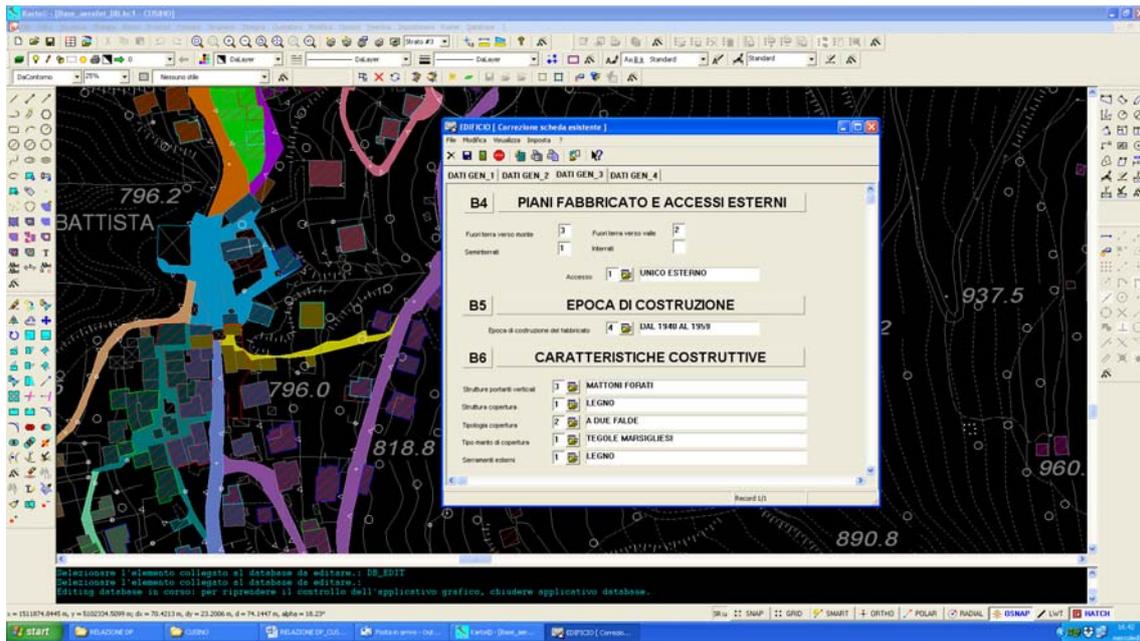
Base dati comunale: lo stradario



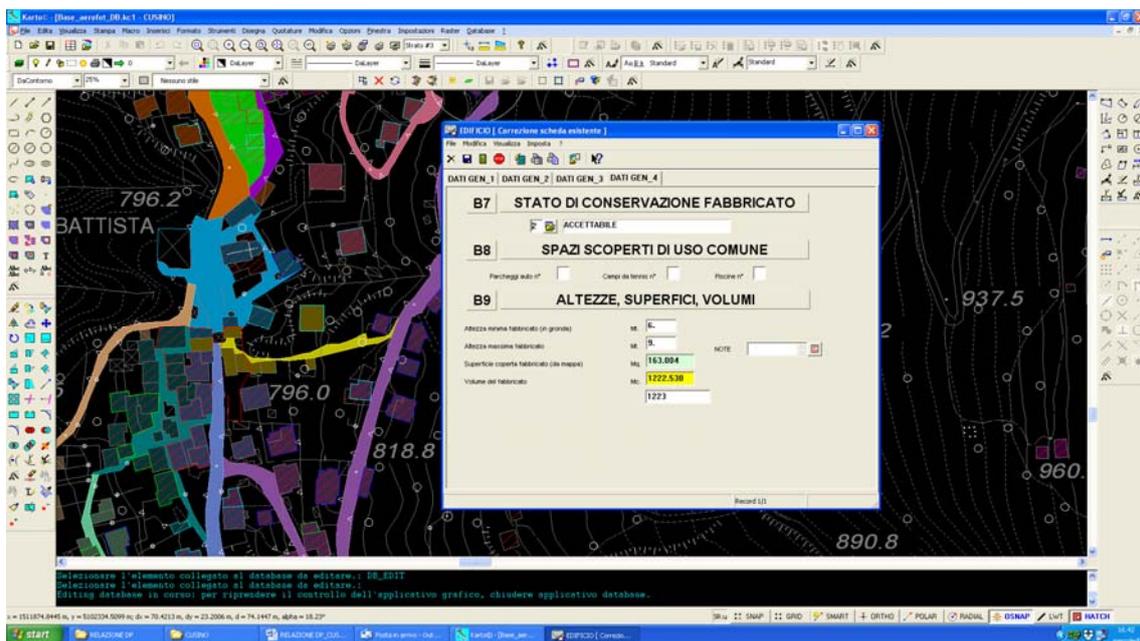
Base dati comunale - la rilevazione dei fabbricati: Individuazione e tipologia



Base dati comunale - la rilevazione dei fabbricati: destinazione d'uso del fabbricato



Base dati comunale - la rilevazione dei fabbricati: piani fabbricato, anno di costruzione e caratteristiche costruttive



Base dati comunale - la rilevazione dei fabbricati: stato di conservazione, spazi scoperti, altezze-superfici-volumi