

Regione Lombardia

Provincia di Varese

COMUNE DI CASTELLO CABIAGLIO

Piano di Governo del Territorio – PGT

DOCUMENTO di PIANO - DP

*GRUPPO di PROGETTAZIONE per la REDAZIONE
del PIANO di GOVERNO del TERRITORIO*

Progettisti

*Dott. Arch. Giacomo Bignotti
Dott. Arch. Giancarlo Leonardo Biotti*

Collaboratori

*Dott. Arch. Marco Meurat
Geom. Paolo Menegon*

DOCUMENTO DI PIANO
Quadro Analitico e strategico
Azioni di Piano

(APPROVATO con modifiche a seguito delle osservazioni)

PIANO DEI SERVIZI

PIANO DELLE REGOLE

* * *

SOMMARIO

▣ PREMESSA	3
01.00 - ELEMENTI COMPOSITIVI - NORMATIVA DI RIFERIMENTO	7
02.00 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE	12
03.00 - CENNI GEOLOGICI	14
04.00 - CENNI STORICO – GEOGRAFICI	15
04.01 - <i>Il contesto territoriale storico – percorsi storici</i>	15
04.02 - <i>La viabilità storica di Cabiaglio</i>	15
04.03 - <i>Sviluppo della viabilità storica</i>	16
04.04 - <i>Viabilità recente</i>	16
05.00 - INSEDIAMENTI UMANI	17
05.01 - <i>Insedimenti abitati nelle prealpi varesine</i>	17
05.02 - <i>Vicende storiche della Valcuvia</i>	18
06.00 - IL LUOGO DI CASTELLO CABIAGLIO	20
06.01 - <i>Il nucleo abitato di Cabiaglio</i>	20
06.02 - <i>Notizie di nomi e luoghi di Cabiaglio</i>	21
06.03 - <i>Le istituzioni storiche del territorio di Castello Cabiaglio</i>	22
(*1) <i>Cenni bibliografici principali</i>	23
07.00 - FORMAZIONE DEL PGT - ANALISI TERRITORIALI	24
07.01 - <i>Correlazione tra gli strumenti di pianificazione territoriale regionale e provinciale – PTR - PTCP - Piano del Parco Regionale del Campo dei Fiori – PTC</i>	24
07.02 - <i>Previsioni del PTCP sul territorio comunale di Cabiaglio</i>	25
07.03 - <i>Previsioni del PTC del Parco Regionale del Campo dei Fiori</i>	26
08.00 - STUDIO GEOLOGICO DEL COMUNE	26
09.00 - MOBILITA'	27
10.00 - POPOLAZIONE	28
10.01 - <i>Dati statistici</i>	28
10.02 - <i>Dinamica demografica – Popolazione prevista</i>	36
11.00 - LAVORO	37
11.01 - <i>Occupati – Imprese attive</i>	37
11.02 - <i>Attività produttive – Analisi dei dati</i>	39
11.03 - <i>Veicoli circolanti</i>	39
12.00 - ANALISI TERRITORIALI	40
12.01 - <i>Sistema urbano – Sviluppo degli insediamenti abitati</i>	40
12.02 - <i>Grandi sistemi territoriali</i>	40
12.03 - <i>Partecipazione alla formazione del Piano di governo del Territorio</i>	40
12.04 - <i>Elementi di pianificazione urbanistica a scala locale</i>	41
12.05 - <i>Morfologia del territorio</i>	41
12.06 - <i>Vincoli sul territorio</i>	42
13.00 - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - PGT 2009 PREVISIONI del DOCUMENTO di PIANO	43
13.01 - <i>Obiettivi del Piano di governo del territorio – PGT 2009</i>	43
13.02 - <i>Previsioni del PGT 2009</i>	43
14.00 - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - AMBITI DI PAESAGGIO	46
14.01 - <i>Ambiti di trasformazione- Tr - Sintesi</i>	46
14.03 - <i>Sintesi delle previsioni del Documento di Piano</i>	53
15.00 - NOTE DI INDIRIZZO PER LA REDAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	57
16.00 - NOTE DI INDIRIZZO PER LA REDAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI	58
17.00 - PGT - SVILUPPO COMPATIBILE DEL TERRITORIO	58
17.01 - <i>Previsioni di crescita della popolazione</i>	58
17.02 - <i>Previsioni di sviluppo del tessuto edilizio</i>	59
18.00 - VERIFICA DELLA DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE DEL PGT	59
▣ VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)	60
▣ ALLEGATI DEL DOCUMENTO DI PIANO	60

Regione Lombardia

Provincia di Varese

COMUNE DI CASTELLO CABIAGLIO

Piano di Governo del Territorio – PGT

DOCUMENTO di PIANO – DP

▣ **PREMESSA**

L'unitarietà sotto il profilo territoriale e la omogeneità delle peculiari caratteristiche del contesto sociale, economico e culturale in cui si è formato il quadro paesistico della zona della Valcuvia, nella cui parte montana orientale si colloca il territorio del Comune di Castello Cabiaglio, trova le sue origini nelle sue vicende storiche, che hanno visto il mantenimento di un forte sistema di comunità aggregate tenuto conto della omogeneità del substrato sociale e culturale dei loro componenti.

Il sistema, fortemente qualificato dal rispetto dei valori tradizionali, si è mantenuto soltanto sino alla prima metà del secolo scorso, con le sue valenze ambientali caratterizzate dalla presenza, pur se in parallelo allo sviluppo delle attività produttive industriali, di consistenti attività proprie dell'economia prealpina, quali la coltura del bosco, la utilizzazione e la cura dei pascoli, l'attività orto frutticola, le opere di sistemazione continua degli alvei e delle sponde dei torrenti e dei ruscelli numerosissimi sulle pendici dei monti prealpini, delicate e rispettose della loro conformazione originaria e delle caratteristiche costruttive delle opere d'arte (argini, briglie, caditoie, ecc.), la prudenza nell'immissione degli scarichi delle acque reflue nei corsi d'acqua, la manutenzione delle antiche strade e dei sentieri che accompagnavano le attività dell'uomo.

Un disegno organico di sviluppo economico illuminato, che ha comportato il mutamento del tessuto sociale di tutto il territorio a Nord Ovest dell'area milanese, inserendolo gradualmente in un contesto pienamente europeo, si è affermato negli ultimi anni del XIX^a secolo continuando nei primi decenni del XX^a, con lo sviluppo del sistema ferroviario delle Ferrovie dello Stato (FF.SS.) e delle Ferrovie Nord Milano (F.N.M.) e del sistema correlato delle Tramvie Varesine.

Il territorio della parte nordoccidentale delle Prealpi Varesine, allora appartenente alla Provincia di Como, ha visto la realizzazione della linea Luino – Laveno – Gallarate delle Ferrovie dello Stato, collegata con la linea proveniente da Bellinzona delle Ferrovie Svizzere, in concessione alle medesime F.S. nella tratta Zenna confine – Luino, della linea Milano - Varese - Laveno delle F.N.M. e la realizzazione della rete tramviaria lungo la fascia pedemontana del Massiccio del Campo dei Fiori, da Varese a Gavirate, Cittiglio e, attraverso la Valcuvia, Luino e a Nord di Varese con la tramvia della Valganna e la sua diramazione in Ghirla per Cunardo - Luino e Ponte Tresa, correlata al sistema delle funicolari del Sacro Monte e del Campo dei Fiori.

Il sistema dei trasporti su ferro fu concepito sia per i movimenti degli addetti degli insediamenti industriali della Valle dell'Olonza, di quelli realizzati nella zona Nord di Milano e dei territori circostanti, incluso il Luinese, tutti incrementati e fortemente innovati, sia per il trasporto su ferro dei prodotti industriali e di quelli dell'attività agricola rivolta all'allevamento del bestiame, per i quali lo scalo ferroviario di Luino ha rappresentato uno dei più importanti nodi lombardi di traffico merci del secolo scorso, sia per le attività turistiche di notevole qualità connesse ai valori ambientali delle Prealpi Varesine e della zona dei laghi.

Il nuovo organismo industriale, con prevalente vocazione alle attività della produzione meccanica inclusa quella aeronautica, automobilistica e motociclistica, di quella tessile dei filati e della seta, della lavorazione delle pelli e di quella della gomma, mediante l'impiego delle macchine e delle tecnologie più moderne dell'epoca, venne affiancato e sostenuto dalla realizzazione di centrali elettriche idonee per la fornitura dell'energia necessaria e sufficiente per il funzionamento sia delle fabbriche sia delle prime locomotive e vetture tramviarie elettriche sia delle reti di illuminazione pubblica e degli edifici dei Comuni ancora rurali.

L'elevata qualità degli interventi, direttamente proporzionale all'importanza degli investimenti, anche di capitali esteri in particolare svizzeri e germanici molto rilevanti e mai più ripetutisi nel territorio subalpino nordoccidentale, in sinergia con l'allora incipiente capitalismo lombardo e in linea con il disegno complessivo del progetto territoriale di sviluppo perseguito e realizzato, è riscontrabile negli elementi di archeologia industriale ancora presenti sul territorio, nelle opere ancora riconoscibili che hanno interessato la viabilità e il sistema idrico e nell'analisi dell'incremento progressivo del reddito nella zona medesima accompagnato dal miglioramento della qualità della vita e dalla crescita del tessuto sociale e culturale.

E' da osservare come la costruzione degli insediamenti produttivi e lo sviluppo del sistema edilizio residenziale e dei servizi siano stati, all'epoca, rispettosi della morfologia del territorio e delle attività agricole e agro silvo pastorali che ancora rappresentavano una importante e cospicua fonte di reddito per la popolazione.

Come è noto, dopo la fase dei conflitti sociali che ha seguito la guerra 1915 -1918, la recessione degli anni 30 e la seconda guerra mondiale, con la seconda metà del XX^a secolo, in particolare nel periodo a cavallo tra gli anni 50 e 60, si sono verificati fenomeni di forte cambiamento del sistema degli insediamenti lombardi, continuato con fasi alterne sino ai primi anni 2000 e per vari aspetti critici ancora in corso, che ha comportato complessivamente un forte indebolimento dei valori ambientali anche in varie parti del territorio delle Prealpi Varesine e una oggettiva carenza dei servizi pubblici.

In particolare, nella fascia territoriale della Valcuvia, che qui interessa, a decorrere dai primi anni 70, si è verificato:

- la delocalizzazione e il progressivo abbandono della grande produzione industriale tessile e del relativo indotto, con il progressivo degrado dei fabbricati appartenenti agli stessi insediamenti, non riutilizzati per nuove attività;*
- l'indebolimento delle attività turistiche, sia a causa delle mutate condizioni ambientali, in particolare della presenza di maggiori elementi di inquinamento dell'ambiente lacuale e di abbandono delle attività agricole e silvo - pastorali comportante il decadimento del tessuto agricolo e forestale, sia per l'inadeguatezza delle strutture sia per il mutamento sostanziale del mercato sempre più rivolto all'estero;*
- la realizzazione, in assenza di un progetto a scala territoriale e con scarsa e localistica programmazione urbanistica, di edifici di tipo misto artigianale e commerciale, in assenza di uno studio complessivo di inserimento nel contesto territoriale paesistico;*

- l'espansione incontrollata e spontaneistica dei nuclei abitati, egualmente frutto di scelte meramente locali, comportante la costruzione di gruppi sparsi di edifici residenziali, spesso di modesta qualità, accompagnata dall'abbandono progressivo dei pregevoli centri storici;
- a decorrere dagli ultimi anni 90, la concentrazione nelle aree prative e agricole della Valcuvia e in maggiore misura lungo le sponde dei Torrenti Margorabbia e Boesio, di insediamenti di media industria, artigianali e commerciali di media distribuzione con i relativi spazi dei servizi e di comparti residenziali inclusi tra essi.

L'espansione degli insediamenti, anche di "seconda casa", non sempre è stata accompagnata dalla necessaria realizzazione dei servizi al livello locale, in particolare di idonea viabilità, della rete di smaltimento degli scarichi dei reflui e degli impianti di depurazione, soltanto nell'ultimo decennio oggetto di attenzione e di interventi abbastanza significativi, ma ancora non idonei alla complessiva risoluzione delle problematiche presenti sul territorio.

Oltre alla confusa tipologia dei nuovi interventi edilizi, le opere idrauliche e di pseudo – bonifica, quelle di realizzazione di infrastrutture stradali e le numerose opere pubbliche realizzate in assenza di un piano organico a scala territoriale sovracomunale, con la costruzione di infrastrutture non sempre necessarie anche in piccoli contesti comunali, in cui le risorse di bilancio non consentono di sostenerne i costi di manutenzione e gestione, hanno comportato cambiamenti della morfologia di parti significative del territorio, non rispettosi delle sue caratteristiche paesistiche e ambientali.

Pur se nel territorio della Provincia di Varese sono presenti una serie di elementi di programmazione territoriale nel settore ambientale, della depurazione delle acque, della raccolta e smaltimento dei rifiuti solidi urbani e delle cave, anche in relazione all'istituzione del Parco del Ticino e, a scala più ridotta, del Parco Regionale del Campo dei Fiori, con i piani territoriali e i piani di settore adottati da questi Enti, la gestione degli interventi affidata a numerosi e diversi soggetti pubblici comporta difficoltà nella formulazione di ipotesi complessive di sviluppo, anche delle attività economiche, in assenza del coordinamento dei vari progetti.

La oggettiva complessità di perseguire un progetto globale di sviluppo compatibile di vasta scala comporta difficoltà di collocazione degli investimenti per le diversità e le contraddizioni presenti negli indirizzi e negli scopi degli attori - decisori nei medesimi contesti territoriali e negli ambiti contigui, come nel caso Grande Malpensa - Parco del Ticino - Comuni e rappresentanze locali, con la conseguente difficoltà di definire valori condivisi, di individuare i servizi effettivamente necessari in relazione ai bisogni emergenti e di fornire risposte forti, con la partecipazione della popolazione delle zone interessate anche sui piani culturale e sociale.

Nel Comune di Castello Cabiaglio, dal 1984 appartenente al Consorzio del Parco Regionale del Campo dei Fiori, una parte rilevante del territorio è regolata dal Piano Territoriale approvato nel 1994 e la variante del P.R.G. approvata con deliberazione del C.C. n. 36 del 26.11.1992 e dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 55554 del 27 luglio 1994 ha consentito di conservare in larga misura le pregevoli caratteristiche paesistiche e ambientali del tessuto territoriale, che ha visto uno sviluppo degli insediamenti abbastanza razionale, controllato e accompagnato dall'incremento della dotazione dei servizi e dal miglioramento della loro qualità.

Le recenti normative regionali, ancora in evoluzione, finalizzate alla produzione di strumenti di programmazione territoriale e di pianificazione urbanistica fondati sui valori ambientali e paesistici specifici del territorio considerato nei piani medesimi, , si collocano nel quadro sopra delineato in linea con i corrispondenti indirizzi europei.

Tali norme consentono di introdurre ulteriori elementi di buon governo del territorio di Castello Cabiaglio, perseguendo il suo sviluppo sostenibile nel quadro della continuità della programmazione urbanistica e con il rispetto dei valori tradizionali della civiltà contadina, ancora leggibili nel contesto sociale e culturale locale.

Il nuovo PGT vuole offrire gli strumenti idonei a perseguire l'obiettivo fondato sulla scelta dell'Amministrazione di limitare l'espansione delle costruzioni sulle aree libere e di consentire e incentivare gli interventi di conservazione e di razionale sistemazione degli insediamenti consolidati nelle aree in cui il PTC del Parco ammette l'iniziativa comunale orientata, con gli obiettivi specifici espressi nel presente Documento di Piano e le corrispondenti e coerenti azioni.

* * *

01.00 - ELEMENTI COMPOSITIVI - NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La principale normativa di riferimento per la formazione del piano di governo del territorio è contenuta nel Capo II - Pianificazione comunale per il governo del territorio della Legge Regionale 11 marzo 2005 , N. 12 "Legge per il governo del territorio", e successive modifiche e integrazioni, di cui si riportano le disposizioni che definiscono la natura e i contenuti del nuovo strumento di pianificazione.

art 6 - Pianificazione comunale.

1. Sono strumenti della pianificazione comunale:

- a) il piano di governo del territorio;
- b) i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

art. 7 - Piano di governo del territorio.

1. Il piano di governo del territorio, di seguito denominato PGT, definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:

- a) il documento di piano;
- b) il piano dei servizi;
- c) il piano delle regole."

2. *omissis.*

3. *omissis*

Art. 8 - Documento di piano.

commi 1. e 2. non si applicano

1. *omissis*

2. *omissis*

3. Il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

4. *omissis*

Art. 9 - Piano dei servizi.

commi 1. ÷ 7. e 14. non si applicano

1. *omissis*

1 bis. *omissis*

2. *omissis.*

3. *omissis*

4. *omissis*

5. *omissis*

6. *omissis*

7. *omissis*

8. Il piano dei servizi è integrato, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le disposizioni del piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS), di cui all'[articolo 38 della L.R. 12 dicembre 2003, n. 26](#) (Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche).

9. Al fine di garantire una adeguata ed omogenea accessibilità ai servizi a tutta la popolazione regionale, la Regione incentiva il coordinamento e la collaborazione interistituzionale per la realizzazione e la gestione dei servizi.

10. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

11. Le previsioni contenute nel piano dei servizi, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante.

12. I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal piano dei servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso. Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione. È comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che la Giunta comunale espliciti con proprio atto la volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.

13. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del piano dei servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

14. omissis

15. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.

Art. 10 - Piano delle regole.

Commi 1.-4. e 6. non si applicano

1. omissis

2. omissis

3. omissis

4. omissis

5. Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

6. omissis

Art. 10 bis

Disposizioni speciali per i comuni con popolazione inferiore o pari a 2.000 abitanti.

1. Nei comuni con popolazione residente inferiore o pari a 2.000 abitanti, risultante dall'ultimo censimento ufficiale, il PGT è disciplinato secondo le disposizioni contenute nel presente articolo. Non si applicano i commi 1, 2, 4 dell'articolo 8, i commi da 1 a 7 e 14 dell'articolo 9, i commi da 1 a 4 e 6 dell'articolo 10 e i commi 2 e 3 dell'articolo 12.

2. Il documento di piano, il piano dei servizi e il piano delle regole sono articolazioni di un unico atto, le cui previsioni hanno validità a tempo indeterminato e sono sempre modificabili. Il documento di piano deve comunque essere verificato e aggiornato con periodicità almeno quinquennale, anche al fine dell'adeguamento della programmazione attuativa. La pubblicazione su almeno un quotidiano locale o periodico a diffusione locale dell'avviso di avvio del procedimento, prevista dall'articolo 13, comma 2, può essere sostituita da pubblici avvisi o altre forme di comunicazione con la cittadinanza.

3. Il documento di piano definisce, in relazione alle peculiarità delle singole realtà territoriali e avvalendosi in via prioritaria di dati ed elaborazioni reperibili nei sistemi informativi di livello sovracomunale, il quadro conoscitivo del territorio comunale, considerando in particolare le previsioni derivanti dalla programmazione territoriale di livello sovraordinato, l'assetto del territorio urbano ed extraurbano, le caratteristiche del paesaggio agrario e dell'ecosistema, il sistema della mobilità, le presenze di interesse paesaggistico, storico-monumentale ed archeologico, nonché l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera a), e finalizzando il quadro delle conoscenze alla determinazione delle principali dinamiche in atto, delle maggiori criticità del territorio e delle sue potenzialità, dando atto inoltre dell'avvenuta effettuazione dell'informazione preventiva e del confronto con la cittadinanza.

4. Sulla base degli elementi di cui al comma 3, il documento di piano:

a) individua gli obiettivi generali di sviluppo, miglioramento e conservazione per la politica territoriale del comune, verificandone la sostenibilità; determina inoltre gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo con prioritario riferimento alla riqualificazione del territorio, alla minimizzazione del consumo di suolo, all'utilizzo ottimale delle risorse territoriali, al miglioramento dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale. La determinazione di tali obiettivi ed il conseguente relativo processo di valutazione ambientale di cui all'articolo 4, comma 2, possono essere effettuati in forma congiunta tra più comuni;

b) determina le politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali, dettagliando e circostanziando eventuali scelte di rilevanza sovracomunale, in applicazione dell'articolo 15, commi 1 e 2, lettera g), nonché dimostrando la compatibilità delle predette politiche di intervento con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione;

c) individua puntualmente gli ambiti di trasformazione assoggettati a piano attuativo, determinandone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le destinazioni funzionali, nonché gli eventuali criteri di negoziazione per l'attuazione degli interventi;

d) definisce eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

5. Il piano dei servizi è redatto al fine di individuare e assicurare un'adeguata dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale nonché i servizi necessari alla popolazione del comune ed a supporto delle funzioni insediate e previste, anche con riferimento alla preservazione e al mantenimento di corridoi ecologici e alla progettazione del verde di connessione tra territorio rurale e territorio edificato. Il piano dei servizi può prevedere aree per l'edilizia residenziale pubblica. Il piano dei servizi può essere redatto congiuntamente tra più comuni e condiviso a livello operativo e gestionale. In tal caso, in sede di prima approvazione del PGT, il piano dei servizi può fare riferimento ai soli aspetti prettamente comunali, rinviando a eventuale successiva variante gli adeguamenti derivanti

dal piano sovracomunale. Il piano dei servizi, sulla base dello stato dei bisogni e della domanda di servizi prevista, individua le necessità e le aree di sviluppo ed integrazione dei servizi esistenti, in relazione alle nuove previsioni insediative quantificate e localizzate nel PGT, ne valuta i costi e precisa le modalità di intervento, anche in forme opportunamente integrate a scala intercomunale. In base alle necessità della popolazione il piano dei servizi determina la dotazione per abitante che il PGT assicura in termini di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

6. Negli interventi assoggettati a pianificazione attuativa è sempre ammessa la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a), salvo specifiche prescrizioni del piano dei servizi che esplicitino la necessità di assicurare, nei singoli ambiti di intervento, il reperimento di aree per servizi, precisandone la quantificazione e la tipologia.

7. Il piano delle regole disciplina urbanisticamente tutto il territorio comunale, fatta eccezione per i nuovi interventi negli ambiti di trasformazione, ed in particolare:

a) individua i nuclei di antica formazione, con la puntuale disciplina in ordine alle modalità di conservazione e recupero, ai criteri di riqualificazione e valorizzazione, alle condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi;

b) definisce e disciplina, sotto il profilo tipologico e funzionale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti del territorio già edificato, comprendendo in esse le aree libere intercluse o di completamento destinate alla futura trasformazione insediativa nonché le aree libere destinate a usi diversi ascrivibili tuttavia all'ambito urbano, determinando gli opportuni parametri quantitativi di progettazione urbanistica ed edilizia e i requisiti qualitativi degli interventi, ivi compresi quelli di integrazione paesaggistica, di efficienza energetica, di occupazione del suolo e di permeabilizzazione;

c) riconosce e valorizza le aree e gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;

d) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;

e) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b);

f) individua:

1. le aree destinate all'agricoltura;

2. le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;

3. le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

8. Il piano delle regole:

a) per le aree destinate all'agricoltura:

1. detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda, nonché con i piani di settore sovracomunali, ove esistenti;

2. individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso;

b) per le aree di rilevanza paesaggistico-ambientale e per quelle di valore ecologico dispone norme di salvaguardia e valorizzazione in coerenza con la pianificazione sovraordinata;

c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

9. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano ai PGT già adottati alla data di entrata in vigore delle stesse.

Art. 12 - Piani attuativi comunali.
Commi 2 e 3 non si applicano

1. L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel documento di piano avviene attraverso i piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

2. *omissis*

3. *omissis*

4. Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1° agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti). In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge 166/2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura.(22)

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

02.00 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Tav. Dp. 1 - Ortofoto – immagine da volo aereo

Tav. Dp. 2 - Inquadramento territoriale a scala vasta e correlazione tra gli strumenti di pianificazione regionale e provinciale.

Il Comune di Castello Cabiaglio, m. 514 s.l.m. del centro, a 10 Km. dal Capoluogo Varese, possiede la superficie di Km² 7,14 e la popolazione residente di N. 567 abitanti, con l'incremento del 13,63 % rispetto ai 499 abitanti al censimento 2001, oltre a significative presenze stagionali – turistiche.

Il territorio comunale, della superficie di Km² 7,14, è ubicato nella zona delle Prealpi Varesine nella parte Nord Ovest del territorio della Provincia di Varese, con altimetria compresa tra le quote di m. 363 nella Valle del Torrente Rancina in località Gaggioli e m. 1.226 sulla cresta del Monte campo dei Fiori, è inserito nel contesto territoriale della ex-Comunità Montana della Valcuvia, inserita nella Zona Omogenea N. 23 con Deliberazione del Consiglio Regionale 28 ottobre 2008, n. VIII/720, in attuazione della Legge Regionale 27 giugno 2008, n. 19, di riordino delle Comunità Montane della Lombardia ed è in grande parte incluso nel Parco Regionale del Campo dei Fiori.

Sono confinanti con il Comune di Castello Cabiaglio, (N → E → S → O), i Comuni di Cuveglio, Rancio Valcuvia, Brinzio, Varese, Luvinate, Barasso, Comerio e Cuvio.

Dalle misurazioni relative alla parte del territorio comunale incluse nel Parco del Campo dei Fiori, istituito con L.R. 19 marzo 1984, n. 17, effettuate mediante l'utilizzazione della cartografia del Servizio Informativo Territoriale della Regione Lombardia (SIT), si ricava che una parte del territorio di Castello Cabiaglio, avente la superficie di circa Km.² 5,40, è inclusa nel territorio del Parco medesimo, regolata dal Piano Territoriale di Coordinamento approvato con Legge Regionale 9 aprile 1994, n. 13, con i suoi adeguamenti.

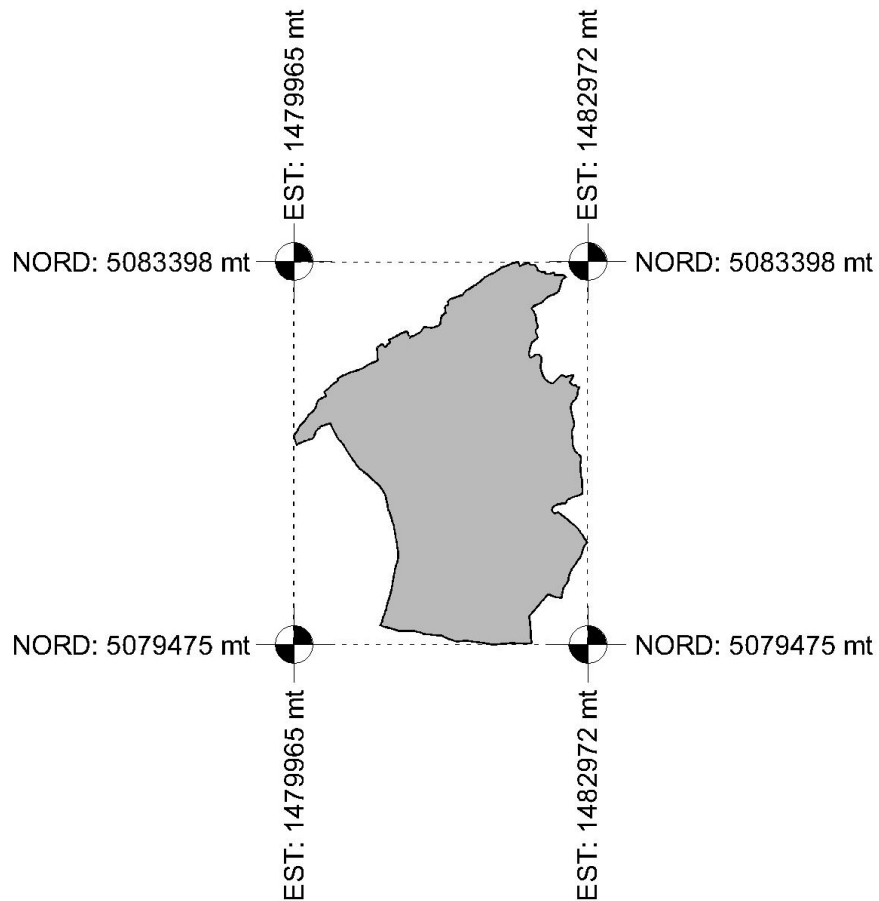
Sono regolate dal PGT la zona di iniziativa comunale orientata (ICO) all'interno del Parco, avente la superficie di m² 92.000, e quella esterna di m² 1.740.000.

Una parte del territorio comunale, della superficie complessiva di circa Km.² 4,80, è inserite nei due siti di Importanza Comunitaria, denominati *Versante Nord del Campo dei Fiori* (SIC codice IT2010003) e *Grotte del Campo dei Fiori* (SIC codice IT2010004) e un'altra parte, della superficie di circa Km.² 0,60, è inclusa nella zona di Protezione Speciale del Parco medesimo (ZPS codice IT2010401) con la Riserva Naturale *Torbiera del Carecc*.

— — —

CASTELLO CABIAGLIO - TERRITORIO COMUNALE					
Interno Parco			Esterno	Totale	
		PTC	ICO		
SIC IT2010003	4,80				
SIC IT2010004					
ZPS IT2010401		0,60			
<i>Superficie Km.²</i>	5,40	4,48	0,92	1,74	7,14

Sistema Gauss - Boaga



03.00 - CENNI GEOLOGICI

Nel Wurm (20.000 a.c. circa) il ghiacciaio del Verbano nel corso del suo ritiro dalla Valcuvia ha creato, tra le altre, la “Valle sospesa” sul suo fianco orientale in cui si colloca il territorio di Cabiaglio, dove si è formata anche la piccola fossa lacustre, oggi ridottasi all’attuale zona paludosa ad est della SP 45 in direzione Orino - Cuvio.

La Valle medesima è inserita tra le formazioni calcaree di origine sedimentaria del fianco occidentale del Massiccio del Campo dei Fiori e del versante orientale del Monte Martinello, appartenenti alle Dolomie del San Salvatore, e discende in direzione N.O. a Cuvio e N.E. al Torrente Rancina in località Gaggioli, seguendo la Valle del suo affluente Torrente Caprera.

Il territorio comunale si estende quasi totalmente sulle dette formazioni dolomitiche, con l’inserimento nella parte confinante con il Comune di Brinzio, lungo la sponda sinistra del Torrente Rancina, di formazioni rocciose appartenenti alle Porfiriti del Monte Martica.

L’insediamento abitato si è attestato all’estremità settentrionale della stessa valle sospesa, sul piccolo altipiano appartenente al sistema dolomitico “a terrazzi”, tipico delle Dolomie dei monti delle Prealpi Varesine, convergente dalla cresta del Monte Martinello allo sperone roccioso dove sorge l’attuale Chiesa Parrocchiale.

Per gli aspetti geomorfologici specifici del territorio, il reticolo idrico e le risorse idriche si fa riferimento allo specifico Studio geologico che correda il PGT.

Le classi di fattibilità sono riportate nell’Allegato 02 del presente DP - STUDIO GEOLOGICO DI SUPPORTO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (ART. 57 DELLA L.R. 11 MARZO 2005, N° 12) – NORME GEOLOGICHE.

04.00- CENNI STORICO – GEOGRAFICI

04.01- IL CONTESTO TERRITORIALE STORICO - PERCORSI STORICI

Considerato con un criterio di geografia antica, il contesto territoriale di Castello Cabiaglio è incluso nell'area Lepontina dell'alto Varesotto nel settore settentrionale dell'Insubria e appartiene al tipo nordico, che era caratterizzato da grandi foreste montane, valli e fosse nelle parti pianeggianti, ricchissimo di laghi, laghetti e lagozze che hanno favorito l'insediamento umano sin dalla Preistoria.

Le terre prealpine si trovano sulle più importanti vie di comunicazione tra l'Europa nordoccidentale e la Pianura Padana, sulla direttrice che da Coira, l'antica Chur nel Cantone dei Grigioni della Confederazione Elvetica, si dirige a Bellinzona attraverso i passi delle Alpi Lepontine della zona del Gottardo (S. Gottardo, Lucomagno - *Lüc Magn – grande passo*, S. Bernardino), segue la valle del Fiume Ticino e il lago Maggiore, si collega a Sud, nei territori di Arona sulla sponda sinistra, Angera (*l'antica Stationa*) e Sesto Calende (*Sextum Calendarum*), con la rotabile del Sempione.

Da Bellinzona si snodava in direzione Sud Est anche il percorso della "Gottarda" che, attraverso il Passo del Monte Ceneri e il Malcantone, dopo il passaggio del Fiume Tresa a Ponte Cremenaga e Ponte Tresa, risaleva dal Lago Ceresio la Val Marchirolo sino al nodo di Ghirla e seguiva la Valganna e la Valle Olona raggiungendo da Nord Ovest l'Alta Pianura lombarda e Milano.

La viabilità storica della zona prealpina della Provincia di Varese deriva dal sistema delle grandi rotabili, iniziate nel tempo gallico, riqualficate e potenziate dai Romani.

Uno stradale antico collegava la rotabile del Sempione alla Gottarda; il suo tracciato convergeva su Besozzo da Sesto Calende – Vergiate e da Angera, raggiungeva Gemonio, nodo viario da cui si dipartivano vari percorsi secondari, in parte coincidenti con le strade attuali in parte ancora riconoscibili nel tessuto agricolo e boschivo prealpino, dirigendosi sulla direttrice E. a Varese, su quella O. a Laveno e N. a Cuvio e Cuveglio diramandosi verso le località della Valcuvia, della Valtravaglia, Cunardo e Ghirla.

04.02 - LA VIABILITA' STORICA DI CASTELLO CABIAGLIO

La località di Cabiaglio appare importante nella terra prealpina sino da epoca gallo - romana, in quanto collocata in posizione di controllo della strada che attraversa le località sul massiccio del Campo dei Fiori, nel tratto che da Gemonio si collegava a Cunardo attraverso Azzio, Orino – Rocca, Cabiaglio, Cavona, Rancio, Masciago Primo, Ferrera di Varese e, dal bivio di Brinzio, ancora a Rancio a Ovest (con diramazione a S.E dal bivio di S.Francesco verso Bedero Valcuvia e Ganna) e a Masnago – Velate a Est.

Al bivio in prossimità del Cimitero di Orino una diramazione della strada scende a Cuvio sul tracciato coincidente con quello attuale e il tracciato principale, in parte oggi sovrapposto alla S.P. N. 45, prosegue verso Cabiaglio collegandosi a quello della antica via che attraversa il centro di Orino, risale alla Rocca e si dirige poi ancora a Cabiaglio lungo il fianco sinistro della valle del Torrente Broveda.

Al crocevia appena ad Ovest del confine del territorio comunale, nelle vicinanze della vecchia fornace per la cottura della calce posta nel territorio di Cuvio, la rotabile storica attraversava il ponte sul medesimo torrente, deviando in direzione N.O. verso Cuvio sul tracciato che corre

a mezza costa sul versante sudorientale del Monte Martinello e dirigendosi in direzione N. – N.E. a Cabiaglio.

Sul margine N.E. dell'abitato, dopo la diramazione per Brinzio, la medesima strada attraversava il centro storico e proseguiva in direzione N. – N.O., lungo il fianco sinistro della Valle del torrente Rancina, rientrando nella Valcuvia attraverso l'antica località di Cavona, attuale Frazione di Cuveglio, e Rancio.

I percorsi diretti a Cavona e, dopo l'attraversamento del Torrente Rancina in località Gaggioli nel fondo valle, a Brinzio e Bedero Valcuvia, sono costituiti attualmente da mulattiere e sentieri, oggetto di scarsi interventi di manutenzione.

Sino al recente passato l'accesso a Castello Cabiaglio presentava varie difficoltà, a causa dei numerosi solchi vallivi che attraversano il percorso a mezza costa lungo le pendici del Massiccio del Campo dei Fiori e ancora nel 1859 si hanno notizie da parte di cittadini di Varese, allontanatisi dalla città a seguito dei moti insurrezionali contro gli Austriaci, della difficoltà di raggiungere il paese, in particolare dalla via di Brinzio.

04.03 - SVILUPPO DELLA VIABILITA' STORICA

Nel Catasto Teresiano del 1722 si individua con buona approssimazione il sistema viario sopra descritto, che si trova riportato, con la maggiore precisione derivante dai rilievi topografici, nel F.º 31 della Carta d'Italia, I. N.O., dell'Istituto Geografico Militare (I.G.M.) - Levata 1886 in scala 1: 25.000, disegnato sull'ingrandimento meccanico della levata nella scala 1:50.000.

La viabilità della zona prealpina di confine, storicamente di rilevante importanza strategica, era già stata ristrutturata e potenziata negli anni del Governo Asburgico del Lombardo – Veneto e, successivamente, con gli interventi di costruzione della viabilità militare di servizio delle fortificazioni della Linea Cadorna nei primi anni del '900, in particolare rendendo idoneo il tronco Brinzio – Castello Cabiaglio – Cuvio al transito di mezzi militari di artiglieria pesante, e ancora con la riqualificazione e il potenziamento della rete stradale provinciale correlata alla istituzione della Provincia di Varese nell'anno 1927.

Nel territorio di Cabiaglio e dei Comuni contermini, dalla seconda metà del secolo scorso fino a oggi, gli interventi significativi riguardanti la viabilità principale si sono ridotti, sostanzialmente, a interventi di manutenzione della rete stradale esistente, comportanti il rifacimento e/o la sostituzione di varie strutture deteriorate.

I nuovi interventi sono stati costituiti, in prevalenza, dall'asfaltatura di strade bianche e dall'allargamento delle sedi di strade esistenti, i cui calibri risalgono in molti casi a interventi compiuti nel 19° secolo e nel primo quarto del secolo scorso, con varie difficoltà a causa della carenza di serie norme di protezione delle fasce stradali e del susseguirsi di deroghe che hanno consentito in vari casi la costruzione di edifici adiacenti alla massicciata.

04.04 - VIABILITA' RECENTE

Per la viabilità recente di Castello Cabiaglio si fa riferimento al punto 09.01 del presente D.P. – Mobilità, collegamenti viari.

— — —

05.00 - INSEDIAMENTI UMANI

05.01 – INSEDIAMENTI ABITATI NELLE PREALPI VARESINE

Sui percorsi di attraversamento delle Alpi, già della transumanza, cui è fatto cenno sopra, utilizzati in epoca remota dagli Ibero – Liguri e nelle epoche storiche successive costituenti le principali vie di collegamento tra la Gallia Transalpina e la Germania con la Gallia Cisalpina, Pavia e Milano, si è consolidata la presenza di antichi insediamenti abitati appartenenti alle popolazioni Lepontine, poi integrate con i Celti Insubri.

Il territorio delle Prealpi Varesine risulta già occupata in epoca anteriore al X sec. a.C. da popolazioni dell'areale lepontino (*LEP aree montane – Alpi Lepontine – Leponzi montanari*), con la presenza di numerosi villaggi dell'Età del Bronzo.

La Tribù della zona a Est del Lago Maggiore coincidente con la Valcuvia, cui i primi abitanti di Cabiaglio dovevano appartenere, è quella dei “Corogennates” (Corogennati), *Cor – ghen – ates* (nomen latino diffusissimo tra gli Insubri, dal termine gallico “*n – SÔ BRĪ*”: genti che abitano su fiumi o laghi, applicato a vocaboli celtici), ovvero “coloro che abitano entro l’area del caer”, ossia in villaggi inclusi in recinti fortificati e/o su palafitte (*kaér-insubre, insediamento difensivo, anche castellare naturale su terrazzi e su balconi rocciosi montani adattato alla protezione degli abitanti*).

Dopo la Civiltà del Bronzo sviluppatasi intorno al secolo X e la discesa della Civiltà del Ferro elvetica, (*Civiltà di La Tène – Ornavasso, consolidatasi nel periodo che ricopre i secoli IX – VII a.C.*) si è affermata dal VI al III sec. a. C. la Civiltà di Golasecca, che si ritiene oggi autoctona con prevalenti elementi di celtismo, accompagnata anche dalla presenza degli Etruschi, con la diffusione del loro alfabeto sui manufatti della zona prealpina e a Nord sino alle Alpi.

Questo alfabeto viene applicato alla lingua locale Leponzia e verrà usato ancora per almeno tre secoli dai Galli discesi nel III sec. d. C. nelle terre dette Insubri, insieme all’importazione di fondamentali elementi di celtismo religiosi, sociali e tecnici, non del tutto soppiantati dalla civiltà Greco – Romana successivamente gradualmente affermatasi.

Negli insediamenti delle sopra ricordate popolazioni protostoriche si è verificata la penetrazione Gallica del III secolo a.C. e la successiva occupazione dei Romani, già presenti allo sbocco del Ticino dal “Lacus Maior” alla calata di Annibale nel 198 a.C., poi con Caio Mario intorno al 100 a.C., con Giulio Cesare negli anni 50/40 a.C. nelle guerre combattute nella Gallia Cisalpina, ancora con Ambrogio nella lotta contro gli Ariani molto intensa nelle terre Insubriche.

Oltre ai toponimi risalenti al substrato celto - insubre, poi integrati con più recenti denominazioni latine e germaniche, vestigia archeologiche importanti delle dette epoche storiche sono state scoperte in varie località, le più antiche consistenti nelle palafitte e resti fittili e di ceramiche della Vaganna e delle fosse già lacustri della Valcuvia, residui della zona paludosa che si estendeva dal Lago Maggiore nella Valtravaglia e nella Valcuvia intorno agli attuali corsi del Torrente Margorabbia e del Fiume Boesio, nei fondi di capanna sulle sponde dei torrenti Rancina e Margorabbia, nelle incisioni rupestri con caratteri dell’alfabeto Leponzio nella Valle Dumentina, nei pressi di Montegrino Valtravaglia e in Valganna, nelle pietre a forma di piede umano che segnavano i sentieri della transumanza presenti in varie località (i cc.dd. *Piedi della Madonna*).

Si hanno notizie e documentazione di ritrovamenti nel territorio della Valcuvia di lapidi e monete di epoca romana, dall'età Repubblicana agli ultimi anni dell'Impero, come la lapide del III secolo visibile nella chiesetta sul Monte San Martino, (questa più volte distrutta e ricostruita), tombe a Masciago Primo e Ferrera e parti di costruzioni, in particolare nel sottosuolo delle attuali chiese la cui origine è in prevalenza ascrivibile all'alto Medio Evo, in vari casi costruite al di sopra delle strutture di edifici di culto e di luoghi di sepoltura, anche pre-romani, preesistenti.

Ruderi di torri e di fortificazioni, presenti o ritrovati con scavi archeologici mirati e, in alcune occasioni, casualmente nelle località che nel nome ad esse si riferiscono, contribuiscono alla storia degli insediamenti nel territorio.

05.02 – VICENDE STORICHE DELLA VALCUVIA

Superato l'incerto passaggio dei secoli dal V al VII, con il susseguirsi di presenze di vari popoli, le cui tracce si confondono con quelle dei periodi precedenti, la storia della Valcuvia, con quella delle Valli delle Prealpi Varesine riaffiora alla nuova discesa delle popolazioni germaniche, con lo scontro tra i Franchi e i Longobardi nel 588 ai Campi Canini, nella Piana di Magadino, per assumere caratteri sempre più definiti nel quadro storico della Langobardia con la Judicaria, per alcuni "Comitatus", del Seprio (*Sibrium*) con capitale Castelseprio, in riguardo al ruolo fondamentale svolto dai suoi Conti nelle vicende del territorio.

Dopo i periodi di dominazione germanica, romana, dei Goti e dei Franchi, Il dominio della Valle appartiene per un lungo periodo alle Arimannie Longobarde (*Langobarde*), attestate nel territorio della Judicaria del Seprio governata dai Conti sepriesi, seguaci di Berengario Re d'Italia, fino agli anni a cavallo del X^a e XI^a secolo che, sotto il governo degli Arcivescovi ambrosiani, vedono l'espandersi di Milano nella zona prealpina.

Al riguardo, è da osservare che i Duchi Longobardi si erano sempre in prevalenza mantenuti di religione Ariana o aderenti allo scisma dei Tre Capitoli, come si ritiene anche Teodelinde (Teodolinda), e in minima parte aderenti al Cattolicesimo, religione praticata dai Franchi alleati della Chiesa con Carlo Magno imperatore nell'anno 800.

Le vicende storiche della Valcuvia sono conseguenti a quelle del nuovo tentativo di costituzione del Regno d'Italia comprendente tutti i Ducati già Longobardi da parte di Berengario d'Ivrea che, dopo la calata degli Ungari, non colse l'occasione di un accordo con Ottone Re di Germania, alleandosi invece a Liudolfo di Svevia, figlio di Ottone, che intendeva spodestare il padre.

A seguito della battaglia di Lechfeld del 955, con la vittoria della Germania ottoniana e la morte di Liudolfo nel 957, si verificò una confusa situazione nel controllo dei castelli del territorio prealpino a nord di Milano, di tradizionale controllo delle vie dirette ai passi alpini, già in parte tenuti direttamente da Ottone dopo il suo primo passaggio nell'alto milanese del 951, in parte attribuiti dall'Imperatore all'arcivescovo di Milano e in altra parte ancora occupati dai seguaci di Berengario.

L'azione imperiale si concluse con la caduta nel 964 del castello dell'Isola Comacina, difeso dai conti Nantelmo del Seprio e Attone di Lecco, per mano di Gualdone, Vescovo di Como, che si era prontamente alleato con l'Imperatore, mentre S. Giulio d'Orta, tenuto dal Conte di Volpiano e da Arduino d'Ivrea, era già stato preso da Ottone stesso.

Il territorio prealpino rimase ancora nel successivo secolo XI oggetto di contese tra i *militēs*, prodromo delle lotte tra Ghibellini e Guelfi, in relazione alla loro appartenenza a corti o castelli attribuiti dall'Imperatore agli antichi seguaci di Berengario rimasti nella sfera sepiense, molti dei quali riconfermati nei loro domini, o in possesso della Chiesa Ambrosiana, tra cui il territorio della Valtravaglia costituiva uno dei maggiori domini esteso fino ai passi alpini mentre la confinante Valcuvia rimaneva inserita nella Diocesi Comense, tradizionalmente alleata dell'Impero e ancora in lotta con Milano nei secoli successivi con gli scontri tra i Rusca e i Visconti.

L'ambiguità del governo imperiale era finalizzata, ovviamente, a non consentire a Milano il totale controllo di un settore territoriale di grande importanza strategica nello scacchiere dell'Italia nord occidentale.

Per altro, il controllo del territorio delle Prealpi Varesine e delle Alpi Lepontine da parte della Chiesa milanese, già presentatasi nel IV^a secolo con Ambrogio come superamento dell'arianesimo e, successivamente, del dominio gotico, era già risultato problematico a seguito del governo dei Longobardi che imposero con le armi la propria organizzazione politica ed economica, oltre all'onomastica e toponomastica germaniche, sostenendo un clero certamente cristiano, dopo la "conversione" del regno longobardo al Cristianesimo ma composto da elementi di cultura germanicizzante, come ancora con i Franchi.

Le dediche delle chiese a santi guerrieri come Vittore, Michele, Martino, Giorgio (questo meramente simbolico) e le denominazioni di luoghi con i loro nomi, frequentissima in Valcuvia, denota la mentalità militaresca dei loro governanti, così che ancora Martesana e Seprio erano alleati con il Barbarossa, uscito per la battaglia di Legnano dal castello di Belforte (a Est di Varese), allo sbocco della Strada Gottarda sull'Olonza, condividendone la sconfitta del 1176; il Seprio rimaneva ancora in lotta con Milano sino alla definitiva caduta di Castelseprio nel 1263.

Il contenimento dell'espansione lombarda continuò nelle epoche storiche successive con Carlo V^a, la discesa degli Svizzeri nel XV^a secolo alla battaglia di Marignano (Melegnano), con il successivo distacco del territorio del Bellinzonese e dell'attuale Cantone Ticino dal Ducato di Milano, dopo la sconfitta subita da Gian Galeazzo Sforza nella Piana di Magadino, comportante la perdita del diretto controllo dei Passi alpini della zona del San Gottardo.

Il territorio della Valcuvia storica è rimasto incluso nel sistema territoriale strategico di controllo dei collegamenti sull'asse N.O. dalla Pianura Padana al Nord dell'Europa conservatosi sino alle guerre napoleoniche, alle guerre di Indipendenza e agli inizi del XX secolo, con la costruzione del settore di fortificazioni difensive della Linea Cadorna, contro Austria, Ungheria e Germania dopo l'abbandono della Triplice Alleanza da parte dell'Italia Sabauda, oggi ancora presente nel potente sistema militare di difesa della Confederazione Elvetica imperniato sul settore alpino del San Gottardo.

06.00 - IL LUOGO DI CASTELLO CABIAGLIO

06.01 - IL NUCLEO ABITATO DI CABIAGLIO

In relazione alla presenza di pascoli, ricavati da boschi roncati già in età celtica, ancora conservatisi nelle località della Fontana Rossa, del Martinello e dei Gaggioli, anche se in misura molto ridotta rispetto alla loro consistenza fino alla prima metà del secolo scorso, ai resti di recinti per ricovero di ovini e caprini composti da grandi lastre di pietra ancora riconoscibili in aree già prative oggi coperte da sottobosco, alla abbondanza di acque, alla funzione di guardia degli antichi percorsi, cui è fatto cenno sopra, e alla presenza di fondi di capanne lungo la sponda sinistra del Torrente Rancina, è probabile la presenza nel territorio di Castello Cabiaglio di un villaggio protostorico.

In assenza di ritrovamenti archeologici *in situ* di epoca romana e alto medioevale, non è possibile stabilire con certezza l'epoca dell'origine dell'insediamento abitato di Cabiaglio in corrispondenza dell'attuale Centro Storico, le cui caratteristiche tipologiche e materiche appartengono comunque al medioevo.

La località sarebbe stata un centro di attività silvicole e pastorali e, forse, di produzione di ceramiche sin dall'antichità, in quanto si hanno notizie, anche se non puntualmente documentate, che il luogo di Brinzio sia un alpeggio di pastori Cabiagliesi; poiché Brinzio è già citato in documenti del X secolo, l'insediamento abitato di Cabiaglio sarebbe precedente.

Il toponimo *Castello Cabiaglio* è recente, in quanto attribuita al Comune con Regio Decreto n. 833 del 10 giugno 1940, anche se gli abitanti avevano richiesto *Castel Cabiaglio*, mentre la Parrocchia mantiene il nome originario *Cabiaglio*.

A prescindere dal toponimo, è probabile l'esistenza di un sistema fortificato alto medioevale in posizione di controllo della strada proveniente da Gemonio diretta a Brinzio, dove si congiungeva con l'importante via da Velate a Cunardo e Ponte Tresa, collegata a Sud con linee ottiche di segnale alla Rocca di Orino e a N.E. alla torre i cui ruderi sono visibili in località Castello a Bedero Valcuvia, a sua volta in connessione visuale con le località della Valcuvia e della Valtravaglia prospicienti e con la Badia di Ganna, importante centro fortificato di controllo dei transiti della "Gottarda".

Il nucleo storico di Cabiaglio, alla quota di m. 514 s.l.m., è attestato sull'asse N. – S. dell'antico percorso, sopra descritto, che da Gemonio si snodava a mezza costa fino a Brinzio attraverso le località abitate sul versante Ovest del Campo dei Fiori, a quota intorno a m. 500 s.l.m.

Il Centro Storico, che conserva nella sua conformazione alcune caratteristiche di un antico insediamento difensivo, è appoggiato sul declivio collinare del Monte Martinello esposto a S.E., degradante verso la zona pianeggiante, residuo della fossa lacustre compresa tra il medesimo declivio e il versante N. della parte occidentale del Massiccio del Campo dei Fiori, che si estendeva sino all'estremità Ovest del territorio comunale lungo il confine attuale con il territorio del Comune di Cuvio.

L'abitato si è sviluppato in linee parallele di costruzioni allungate in direzione N.E. – S.O., seguendo l'andamento naturale del terreno, nel sito dell'insediamento originario sul "castellare", probabilmente occupato sin dalla preistoria, costituito dal terrazzo roccioso convergente dalla cresta del Monte Martinello allo sperone dove sorge l'attuale Chiesa

Parrocchiale, appartenente sistema dolomitico “a terrazzi”, tipico delle dolomie dei monti delle Prealpi Varesine, consolidatosi nelle epoche storiche successive.

06.02 – NOTIZIE DI NOMI E LUOGHI DI CABIAGLIO

Si riportano, in sintesi, alcune tra le notizie riguardanti Castello Cabiaglio, relative alla citazione di suoi abitanti in imbreviature notarili, alle proprietà immobiliari sino al XV secolo e all'attività di fabbricazione di ceramiche, tratte da varie pubblicazioni consultate, di cui alle note in calce al presente punto 06:

- atti della Badia di S. Gemolo di Ganna:

1248: Bertramo (*anche Biramo*) di Cabiaglio, converso del Capitolo della Badia di S. Gemolo di Ganna, partecipa il 22 agosto alla nomina di due procuratori per la presentazione all'Abate di S. Benigno di Fruttuaria del decreto per l'elezione del Priore Onrico da Castiglione;

1264: Biramo (*probabilmente lo stesso Bertramo*) di Cabiaglio citato in un atto di acquisto di beni in Bisuschio da parte della Badia;

1299: Bertamo di Cabiaglio e Belardino di Cabiaglio, compaiono in atti del 17 gennaio e 16 febbraio riguardanti la procedura per l'elezione del Priore della Badia Guglielmo de Parazzo;

1313: 11 gennaio, Oldradino *filius quondam Beloti*, nel mandato di convocazione del Capitolo dato al converso Pietro Cappuccio;

18 aprile 1354, 2 dicembre 1355 Zanolò (*detto anche Zanes filius quondam Andriolide Cabialio*, abitante nel monastero, teste nella nomine Baldolo di procuratori della Badia; 1522:

Andrea Leoni di Cabiaglio il 12 giugno è elencato tra i testimoni presenti presso la chiesa della Badia di S. Gemolo di Ganna, chiamati da Graziolo di Cemo, procuratore nominato da Giovanni Maria Sforza, per asseverare le spese affrontate per la riparazione dei beni della Badia medesima danneggiati dagli Svizzeri di passaggio attraverso la Valganna nel Novembre 1511;

- 1353, 1371, 1383 – Donazioni alla Chiesa di San Lorenzo di Cuvio di *Ambrosius, M.Andriolus e Dominichus dictus Gatonus de Cabiaglio*, di *Balda uxor quondam Zuche de loco Cabialio* e di *Mineta Maze de Cabiaglio*;

- 1411: beni in Cabiaglio di Pietro Besozzi e figli Ludovico, Antonio, Lotterio e Franchino, che disponevano di grandi proprietà nella Valcuvia (Archivio di Stato – Milano, atti degli anni 1428, 1435, 1439, terreni *Valle ad Pratum Reme*, casa *ad Piraziam* (fornace), vari prati e boschi, notizie di vari altri immobili e di un mulino; già nel 1412 fu investito della conduzione dei beni tale Antonio Cabiagli *in antea usque in perpetuum*, con la formula *nomine et titulo vassallatico et ficti vassallatici*, di tipo enfiteutico comportante un vincolo privato di fedeltà;

- prima metà del '700: notizia di affreschi del pittore di Cabiaglio G.B. Ronchelli (1705-1788), allievo del Magatti, nella Chiesa del Convento di S. Antonio di Azzio;

- 1768 e sgg.: fabbrica di maiolica costruita in Cabiaglio dai fratelli Adamoli esentata dalle tasse, che sfruttava l'argilla cavata nelle località *Pian di creta* e *Sotto i mott*; un'altra fornace appartenente alla famiglia Stella era attiva nella Casa Brioschi in Via S.Rocco e la terza a *palazzo* (poi casa di Pietro Cattaneo).

L'attività di produzione delle ceramiche di Cabiaglio, molto importante nel '700 si esaurì nel primo trentennio del XIX^o secolo; un tentativo di ripresa si ebbe nella prima metà del secolo scorso con Alberto Brioschi, interrotta dalla sua partenza per la Francia, e infine con Aligi Sassu e altri artisti nel 1949, fallita per mancanza di aiuti e finanziamenti.

06.03 - LE ISTITUZIONI STORICHE DEL TERRITORIO DI CASTELLO CABIAGLIO

- CABIAGLIO: origini – sec. XIV^a

La storia di Castello Cabiaglio sino al secolo XIV^a è da riferire a quella della Valcuvia, con particolare riferimento a quella della Pieve di Cuvio; maggiori notizie documentarie si ritrovano per le epoche successive.

- COMUNE di CABIAGLIO: sec. XIV^a - 1797

Cabiaglio, località della pieve di Cuvio citata come "Cabiaglio" negli Statuti delle strade e delle acque del contado di Milano fatti nel 1346, era tra le comunità che contribuivano alla manutenzione della strada di Bollate (Compartizione delle fagie 1346).

Nel 1450, con strumento in data 16 maggio del notaio Giacomo Perego, il territorio della Valcuvia venne concesso in feudo dal duca Francesco I Sforza al suo consigliere Pietro Cotta. Il feudo passò nel 1727 al conte Giulio Visconti Borromeo, con diritto del venditore, il giureconsulto Pietro Cotta, all'esazione dei diritti feudali, cioè del censo dell'imbottato, vita natural durante (Casanova 1930).

Nei 45 quesiti del 1751 la località risultava infeudata al conte Giulio Visconti Borromeo Arese, cui pagava per l'imbottato lire 54.9 all'anno.

Non vigeva l'uso del giuramento alla banca criminale da parte del console, mentre l'amministrazione della giustizia spettava al giudice del capo di pieve, che veniva pagato lire 11.6.6 all'anno.

Fino alla fine del 1750 l'amministrazione comunale era retta dal sindaco. Dall'inizio del 1751, in virtù della facoltà concessa dal magistrato ordinario, vennero eletti dalla comunità sei reggenti per un biennio, trascorso il quale sarebbero stati eletti altri tre reggenti, che avrebbero affiancato tre dei precedenti, che avrebbero avuto la funzione di "illuminare nel ruolo" i nuovi incaricati. Tra le funzioni di questa magistratura vi erano l'amministrazione e la conservazione del patrimonio e la vigilanza sui riparti, che dovevano però essere letti in pubblica vicinanza.

A Cabiaglio risiedeva il cancelliere, cui veniva raccomandata la cura delle pubbliche scritture, che provvedeva a conservare, e percepiva di stipendio 291 lire annue.

La comunità non disponeva di procuratore né agente a Milano.

Le anime esistenti erano 278, mentre le collettabili si riducevano a 239 (Risposte ai 45 quesiti, cart. 3037, fasc. 6).

Il comune entrò nel 1786 a far parte della provincia di Gallarate, con le altre località della pieve di Valcuvia, a seguito del compartimento territoriale della Lombardia austriaca, che divise il territorio lombardo in otto province (editto 26 settembre 1786).

- COMUNE di CABIAGLIO: 1794 – 1809

A seguito della legge 26 marzo 1798 di organizzazione del dipartimento del Verbano (legge 6 germinale anno VI bis) il comune di Cabiaglio venne inserito nel distretto di Cuvio. Soppresso il dipartimento del Verbano (legge 15 fruttidoro anno VI), con la successiva legge 26 settembre 1798 di ripartizione territoriale dei dipartimenti d'Olona, Alto Po, Serio e Mincio (legge 5 vendemmiale anno VII), Cabiaglio entrò a far parte del distretto XV di Laveno del dipartimento dell'Olona.

Nel compartimento territoriale del 1801 il comune fu collocato nel distretto I I di Varese del dipartimento del Lario (legge 23 fiorile anno IX). Nel 1805, un nuovo compartimento territoriale inserì Cabiaglio nel cantone V di Cuvio del distretto II, Varese, del dipartimento del Lario. Il comune, di III classe, aveva 368 abitanti (decreto 8 giugno 1805).

Il progetto per la concentrazione dei comuni del dipartimento del Lario prevedeva l'inclusione del comune denominativo di Cabiaglio, con i comuni aggregati di Cabiaglio e Brinzio, nel

cantone III di Cuvio del distretto II di Varese (progetto di concentrazione 1807, Lario); dopo la soppressione del cantone di Cuvio, decisa nel biennio seguente, Cabiaglio venne unito al comune di Cuvio, nel cantone II di Gavirate del distretto II di Varese (decreto 4 novembre 1809, Lario); con il successivo compartimento territoriale del dipartimento del Lario, Cabiaglio era tra gli aggregati del comune di Cuvio, sempre nel cantone II di Gavirate del distretto II di Varese (decreto 30 luglio 1812).

– *COMUNE di CABIAGLIO: 1816 – 1859*

Con l'attivazione dei comuni della provincia di Como, in base alla compartimentazione territoriale del regno lombardo-veneto (notificazione 12 febbraio 1816), il comune di Cabiaglio fu inserito nel distretto XVIII di Cuvio.

Cabiaglio, comune con convocato, fu confermato nel distretto XVIII di Cuvio in forza del successivo compartimento territoriale delle province lombarde (notificazione 1 luglio 1844); nel 1853 (notificazione 23 giugno 1853), Cabiaglio, comune con consiglio comunale senza ufficio proprio e con una popolazione di 460 abitanti, fu inserito nel distretto XXI di Luvino.

– *COMUNE di CABIAGLIO: dal 1859*

Dopo l'Unità d'Italia, con l'annessione della Lombardia al Regno Sabauda, sancita con R.D. 23 ottobre 1859, il Varesotto ritorna all'ordinamento comunale e provinciale avuto durante il Regno Italo (Decreto 8 giugno 1805 e sgg. fino al 1812).

Il Comune di Cabiaglio è incluso nel Mandamento di *Luvino* del Circondario di Varese della Provincia di Como, sino alla soppressione del Circondario medesimo con l'istituzione della nuova Provincia di Varese nel gennaio 1927.

Attribuzione al Comune del toponimo Castello Cabiaglio con Regio Decreto n. 833 del 10 giugno 1940; la Parrocchia mantiene il nome originario *Cabiaglio*.

(*1) Cenni bibliografici principali.

- *Archeologia e Linguistica, Michele Gramatica, Fasc. 1 ÷ 10.*
- *Monumenta Gannensis, P.Roberto Comolli osb, LATIVA, Varese, 2008;*
- *Rivista della Società Storica Varesina, AA.VV.:*
- Cabiaglio (Cabaj di Valcuvia, Cabialio, Cabiallo, Castel Cabiaglio): II, 97; VII. 21; X, 46, 99; XII, 189; XIII, 140n, 243, 244, 245, 246, 247; XIV, 200; XVI, 76; XVIII. 204n; XX, 12,16, 22, 23, 28, 29n, 33, 115, 117, 123, 123n, 125, 125n, 126, 127n, 128, 131, 132, 133,134, 136, 138; XXII, 164, 165n, 169;*
- casa Brioschi, XX, 125;*
- casa di Bethem, XX, 125;*
- chiesa della Madonna Immacolata detta del Ronchello,. XX, 125n;*
- chiesa di S. Appiano, XX, 125n;*
- chiesa di S. Carlo (detta anche di S. Rocco o di S. Sebastiano), XX, 125, 125n;*
- località Brugascham (ad), XX, 29;*
- località Piraziam (ad), XX, 16n;*
- località Valle ad Pratum Reme (in), XX, 16n.*
- *La bonificazione del Carreggio in Valcuvia, G. Orsenigo; Nicolini Editore, 1990.*
- *Storia di Milano, Treccani degli Alfieri, AA.VV.; Vol. XI[^], 26, Tav. V; Vol. XII[^], 40, Tav. VI; Vol. XIV[^], 373n.*
- *Storia di Como e della sua Provincia, Cesare Cantù (rist. anastatica).*
- *Storia di Varese e della sua Provincia, Cesare Cantù (rist. anastatica).*
- *Le pergamene della Basilica di S. Vittore di Varese (899-1202) a cura di Luisa Zagni; Milano, Università degli Studi, 1992.*
- *Regione Lombardia, Direzione Generale Cultura; Le istituzioni Storiche del territorio lombardo. XIV – XIX secolo; CIVITA; Varese; 1977.*

— — —

07.00 - FORMAZIONE DEL PGT - ANALISI TERRITORIALI

07.01 - CORRELAZIONE TRA GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE REGIONALE E PROVINCIALE - P.T.R. - P.T.C.P – PIANO DEL PARCO REGIONALE DEL CAMPO DEI FIORI (Tavv. Dp. 2 – DP. 10)

P.T.P.R.

Il territorio di Castello Cabiaglio appartiene alla zona dei Laghi nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.).

Il Piano territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R. - TAVV. A, B e C) individua nel territorio di Cabiaglio, oltre al piccolo ambito urbanizzato, l'ambito dei Paesaggi delle montagne e delle dorsali che si estende su tutto il territorio, risalendo sul versante orientale del Monte Martinello e su quello occidentale del Massiccio del Campo dei Fiori.

Una parte rilevante del territorio comunale è inclusa in Zone di protezione speciale (ZPS) e in Siti di importanza comunitaria (SIC) e di importanza nazionale (*cf. Capitolo 02.00*).

P.T.C.P.

Nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) della Provincia di Varese il territorio di Castello Cabiaglio è incluso nell'ambito paesaggistico n. 6 "della Valcuvia – Valtravaglia – Lago Maggiore".

Il P.T.C.P. per il detto ambito formula gli indirizzi principali per i vari elementi di analisi, sotto indicati:

- naturalità e rete ecologica:
 - tutela e valorizzazione delle zone boscate e delle emergenze naturali, nel perseguimento del riequilibrio ecologico con la tutela delle "core areas" e dei "varchi";
 - salvaguardia della panoramicità della montagna prealpina verso i laghi e la pianura, mantenendo sgombre le dorsali, i prati di montagna e i crinali;
 - difesa e conservazione delle condizioni di naturalità delle sponde dei laghi, degli affluenti, della qualità biochimica delle acque, nonché la tutela della flora e della fauna.

- paesaggio agrario:
 - tutela e valorizzazione del paesaggio agrario, in particolare con la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi che lo connotano e il recupero delle aree a vocazione agricola in abbandono; specifica attenzione è da prevedersi per la progettazione edilizia in spazi rurali, con il recupero delle tecniche e dei caratteri tradizionali e il controllo dell'impatto derivante dall'ampliamento degli edifici esistenti;
 - tutela e recupero degli ambiti agricoli di fondovalle salvaguardando gli elementi connotativi del paesaggio agrario.

- insediamenti:
 - limitazione della pressione antropica sulle sponde dei laghi prevedendo una verifica di compatibilità per ogni intervento interessante le coste lacuali, al fine di garantire la continuità morfologica e tipologica dei manufatti, compresi quelli relativi a strade, piazze e altri spazi pubblici;
 - evitare la saturazione insediativa del fondovalle, incentivando il riuso del patrimonio edilizio esistente e, compatibilmente con gli indirizzi paesaggistici, la verticalizzazione, evitando ulteriore consumo del suolo.

- turismo:
 - sostegno delle attività di richiamo turistico orientandosi alla valorizzazione del turismo di tipo escursionistico o legato alla pratica di sport nautici senza compromettere le sponde lacustri con interventi di espansione del tessuto urbanizzato, limitandoli all'entroterra nell'ottica di valorizzare le zone meno conosciute;
 - promozione dell'insediamento di funzioni legate alla produzione culturale, di ricerca o di alta formazione.

- paesaggio storico culturale:
 - recupero, tutela e valorizzazione, attraverso la previsione di opportuni criteri di organicità, degli insediamenti storici di significativo impianto urbanistico e/o delle singole emergenze di pregio (chiese, ville, giardini, parchi, antiche strutture difensive, stabilimenti storici, viabilità storica); previsione di programmi di intervento finalizzati alla salvaguardia e alla rivalutazione del patrimonio culturale e identitario dei luoghi.

- infrastrutture di mobilità di interesse paesaggistico:
 - restauro e manutenzione di darsene, porti e dei relativi manufatti; la progettazione di nuovi approdi deve essere prevista e valutata anche sotto il profilo paesaggistico;
 - salvaguardia dei tratti di viabilità panoramica e dei tracciati di interesse paesaggistico;
 - valorizzazione e tutela dell'accessibilità alle aree spondali, incentivando il recupero di percorsi ciclo pedonali, ippici, sentieristici;
 - individuazione dei tracciati di interesse paesaggistico, panoramico, naturalistico e tutela dei coni visuali;
 - promozione delle politiche di valorizzazione dei sentieri, delle piste ciclabili e dei percorsi ippici, specialmente se di rilevanza paesaggistica.

- visuali sensibili:
 - definizione delle visuali sensibili (punti panoramici) dalle sponde dei laghi e tutela dei coni visuali, della percezione lacustre e degli scenari montuosi;
 - tutela della percezione delle valli, assicurando che gli interventi all'ingresso e all'uscita delle medesime non ne interrompano la visuale.

- criticità:
 - recupero, rinaturalizzazione e/o valorizzazione delle cave dismesse in stato di degrado.

07.02 - PREVISIONI DEL PTCP SUL TERRITORIO COMUNALE DI CABIAGLIO

a. AREE AGRICOLE:

Nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P. - Carta AGRI 1) sono presenti alcuni ambito agricoli di macro classe MF (Moderatamente Fertile), alcuni dei quali inclusi nella parte del territorio riservata alla pianificazione del Consorzio del Parco del Campo dei fiori.

Dall'indagine sul campo della morfologia del territorio e delle funzioni esercitate nei diversi comparti si ricava che soltanto le aree dei Gaggioli, all'estremità N.E. del territorio comunale sulla sponda sinistra del Torrente Rancina e quelle sulla sommità del Monte Martinello risultano effettivamente interessate dall'attività agricola, mentre nelle altre aree le funzioni agricole sono residuali, con interventi di sfalcio stagionali.

b. RILEVANZE NATURALI, STORICHE E CULTURALI, INTERESSE PAESAGGISTICO

La Carta delle rilevanzze naturali/rilevanze storiche e culturali/interesse paesaggistico/percezione e fruibilità del P.T.C.P. (PAE 1) riporta il Nucleo storico di Cabiaglio (riproduzione Prima levata tavola I.G.M. 1:25.000)

c. BENI AMBIENTALI

Nella Carta del sistema informativo Beni Ambientali, del P.T.C.P. (PAE 2), vengono individuati, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42, i seguenti vincoli :

- aree gravate da usi civici sul monte Martinello, nella parte Est del territorio comunale lungo la sponda sinistra del Torrente Rancina, nella parte Ovest del territorio comunale sul confine con il Comune di Cuvio e sul versante Nord del Massiccio del Campo dei Fiori;
- corsi d'acqua vincolati il Torrente Rancina, il Torrente Val Caprera;
- corrispondente fascia territoriale della larghezza di m. 150 lungo le sponde dei medesimi corsi d'acqua;
- parte del territorio inclusa nel Parco Regionale del Campo dei Fiori.

d. RETE ECOLOGICA

La Rete ecologica del P.T.C.P. (Carta PAE 3) ricomprende la quasi totalità del territorio comunale in Core area di I° livello e individua gli adiacenti Corridoi ecologici, con una Fascia tampone di I° livello a sud dell'abitato.

e. RISCHI

Per quanto concerne la tematica dei rischi, nella Carta della pericolosità delle frane del P.T.C.P. (RIS 3) tutta la fascia del territorio montano lungo la sponda sinistra del Torrente Val Caprera, risalente fino alle pareti rocciose del Massiccio del Campo dei Fiori, è inclusa in tipologia di frana di Pericolosità alta, quella adiacente in tipologia di Pericolosità media, la parte della zona pianeggiante lungo la SP n. 45, il versante meridionale del Monte Martinello e la fascia delle aree circostanti all'abitato in tipologia di Pericolosità bassa e le aree lungo il lato destro della SP n. 45 in direzione di Brinzio in tipologia di Pericolosità molto bassa.

07.03 - PREVISIONI DEL PTC DEL PARCO REGIONALE DEL CAMPO DEI FIORI

Il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale del Campo dei Fiori (Tav. Dp. 10), con i riferimenti ai Siti di importanza comunitaria - SIC e alle Zone di protezione speciale - ZPS, include gran parte del territorio di Castello Cabiaglio, sulle pendici settentrionali del massiccio omonimo, in zona PF - Parco Forestale, la fascia territoriale immediatamente a Nord della cresta montana in Zona RO 1.1 - Riserva naturale parziale del Monte Campo dei Fiori, le aree sul lato Sud della SP N. 45 dal margine Ovest della Zona ICO al confine con il Comune di Cuvio in zona RO 2 – Zone umide e fasce di rispetto e individua una zona P.A.T. a parco attrezzato a lato della medesima SP in direzione di Brinzio.

08.00 - STUDIO GEOLOGICO DEL COMUNE

Fa parte integrante degli elaborati del PGT lo STUDIO GEOLOGICO DI SUPPORTO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO, ex – art. 57 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

09.00 - MOBILITA'

Tav Dp. 7 - Sistema delle infrastrutture e della mobilità

09.01 – COLLEGAMENTI VIARI

La viabilità principale di Castello Cabiaglio è costituita soltanto dalla S.P. n. 45 *“del Campo dei Fiori”* Brinzio – Gemonio; il collegamento con la tratta della Valcuvia della S.S. n. 394 *“del Verbano Orientale”* Varese - Mesenzana - Luino - Confine di Stato con la Svizzera a Zenna è assicurato dalle diramazioni della S.P. n. 45 dir *“di Pora”* Comacchio – Orino e dir 1 *“degli Organari”* Azzio – Cuveglio, quello con Varese avviene da Brinzio con la S.P. n. 62 *“del Sasso Marée”* e quello con la S.S. n. 233 *“Varesina”* Varese - Ganna - Ghirla - Confine Svizzero di Ponte Tresa dal collegamento della medesima S.P. n. 62 con la S.P. n. 11 *“del Colmignone”* Rancio - Valcuvia – Ganna dir Bivio Bedero – San Francesco.

La viabilità locale è rimasta sostanzialmente quella storica esistente, riqualificata con interventi di allargamento e di sistemazione delle sedi delle strade comunali e consorziali in relazione allo sviluppo del tessuto edificato e di riqualificazione delle vie del Centro Storico.

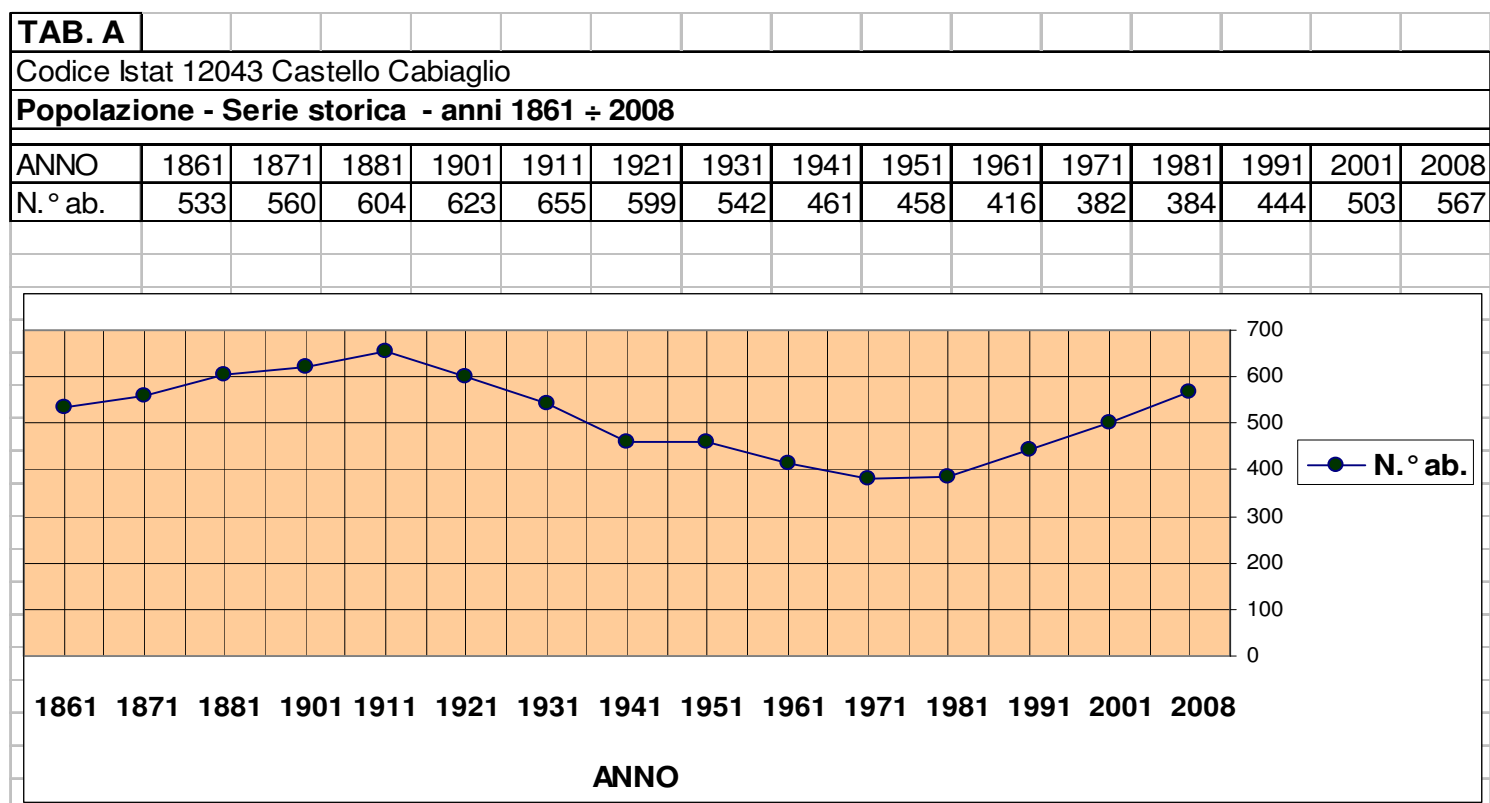
09.02 – TRASPORTI

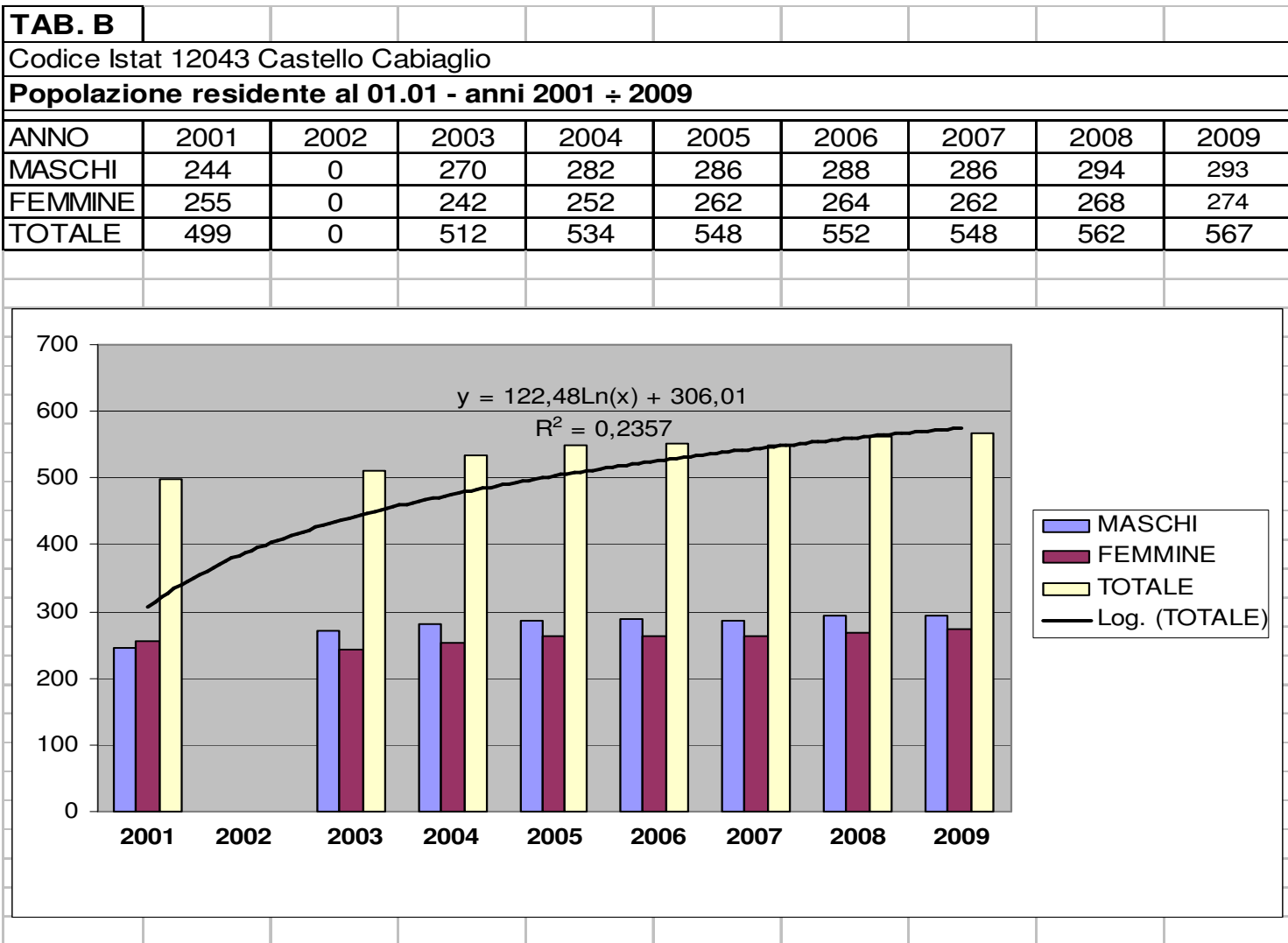
I trasporti pubblici del Comune di Castello Cabiaglio sono gestiti dalla Ditta Autolinee Castano Turismo s.r.l., che svolge il servizio su gomma per i collegamenti con Varese e le località della Valcuvia, già Castano Pietro con sede a Brinzio, in attività dagli anni 50 del secolo scorso.

10.00 – POPOLAZIONE

10.01 – DATI STATISTICI

I dati più significativi che rappresentano la dinamica della popolazione di Castello Cabiaglio si ricavano dalle Tabelle A ÷ N, che seguono, estrapolate dall'Annuario Statistico Provinciale della CCIA di Varese e rielaborate.



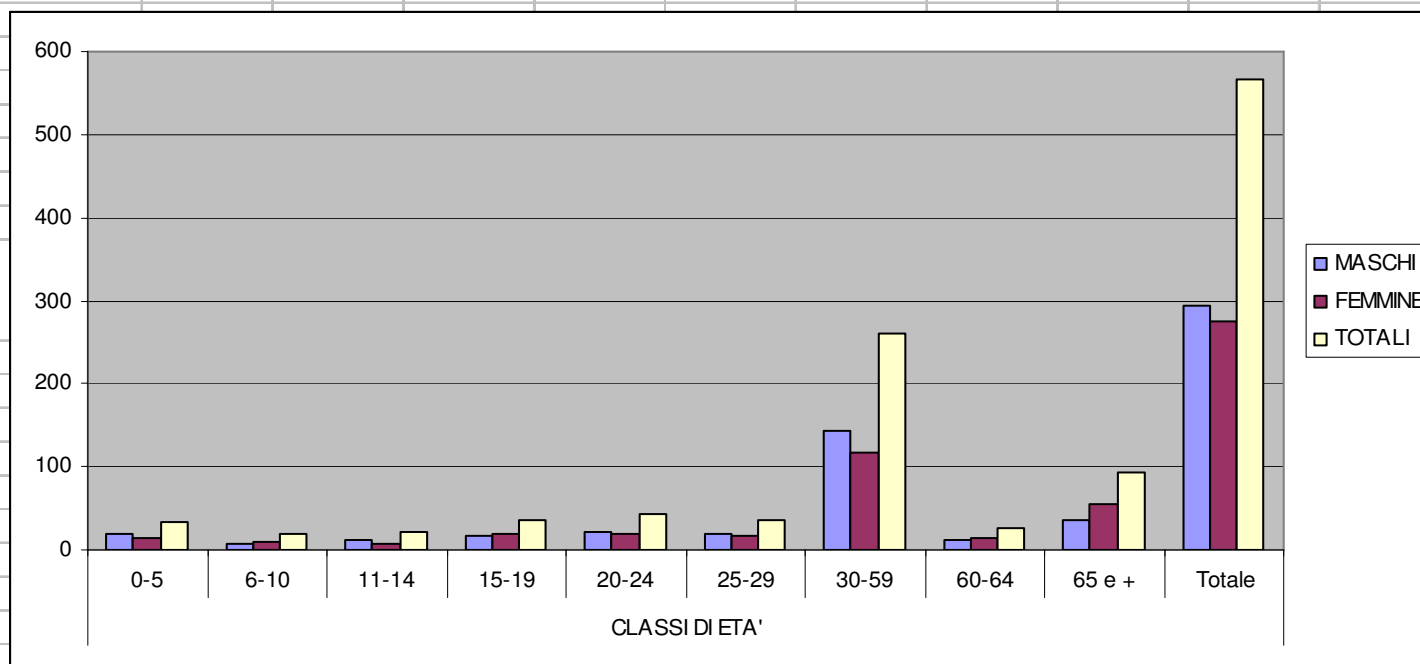


TAB. C								
Codice Istat 12043 Castello Cabiaglio								
Famiglie anagrafiche - anni 2001 ÷ 2008								
ANNO	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
N.° fam.	218	n.d.	225	237	238	240	247	250

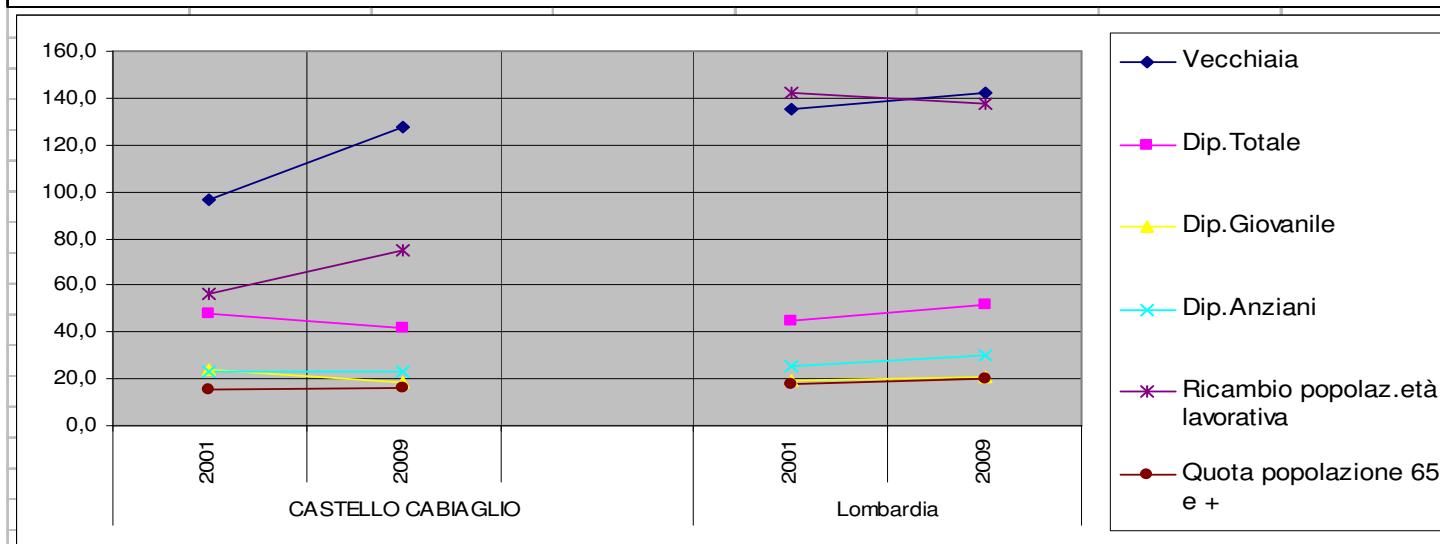
TAB. D														
Codice Istat 12043 Castello Cabiaglio														
Movimenti anagrafici della popolazione residente - Valori assoluti - Anno 2008														
Popolaz.	Movimenti naturali		Trasferimenti di residenza								Unità ±	Popolaz.	Famiglie	Conviven.
01 gen.	Nati	Morti	Iscritti				Cancellati				variazioni	31 dic.		
			Interno	Estero	Altri	Totale	Interno	Estero	Altri	Totale	territoriali			
562	8	3	25	7	1	33	32	1	0	33	0	567	250	0

TAB. E							
Codice Istat 12043 Castello Cabiaglio							
Movimenti anagrafici della popolazione residente - Saldi e quozienti							
anno 2008	Saldo 01.01 - 31.12			Quozienti x 1.000 ab.			
	Naturale	Migratorio	Totale	Natalità	Mortalità	Immigraz.	Emigraz.
C. Cabiaglio	5	0	5	14,2	5,3	58,5	58,5
Lombardia				10,2	9,3	42,6	33,2

TAB. F										
Codice Istat 12043 Castello Cabiaglio										
Popolazione residente totale per classe di età - Totali al 1.1.2009										
	CLASSI DI ETA'									Totale
	0-5	6-10	11-14	15-19	20-24	25-29	30-59	60-64	65 e +	
MASCHI	20	8	13	17	22	20	143	13	37	293
FEMMINE	14	10	8	19	20	16	117	14	56	274
TOTALI	34	18	21	36	42	36	260	27	93	567



TAB. G							
Codice Istat 12043 Castello Cabiaglio							
Indicatori di struttura della popolazione residente al 01.01 - 2001 ÷ 2009							
	ANNO	Vecchiaia	Dipendenza			Ricambio popolaz. età lavorativa	Quota popolazione 65 e +
			Dip. Totale	Dip. Giovanile	Dip. Anziani		
CASTELLO CABIAGLIO	2001	96,3	47,6	24,3	23,4	56,4	15,8
	2009	127,4	41,4	18,2	23,2	75,0	16,5
Lombardia	2001	135,5	44,6	18,9	25,7	141,9	17,8
	2009	142,4	51,4	21,2	30,2	137,6	20,1



Formule di calcolo degli indicatori:

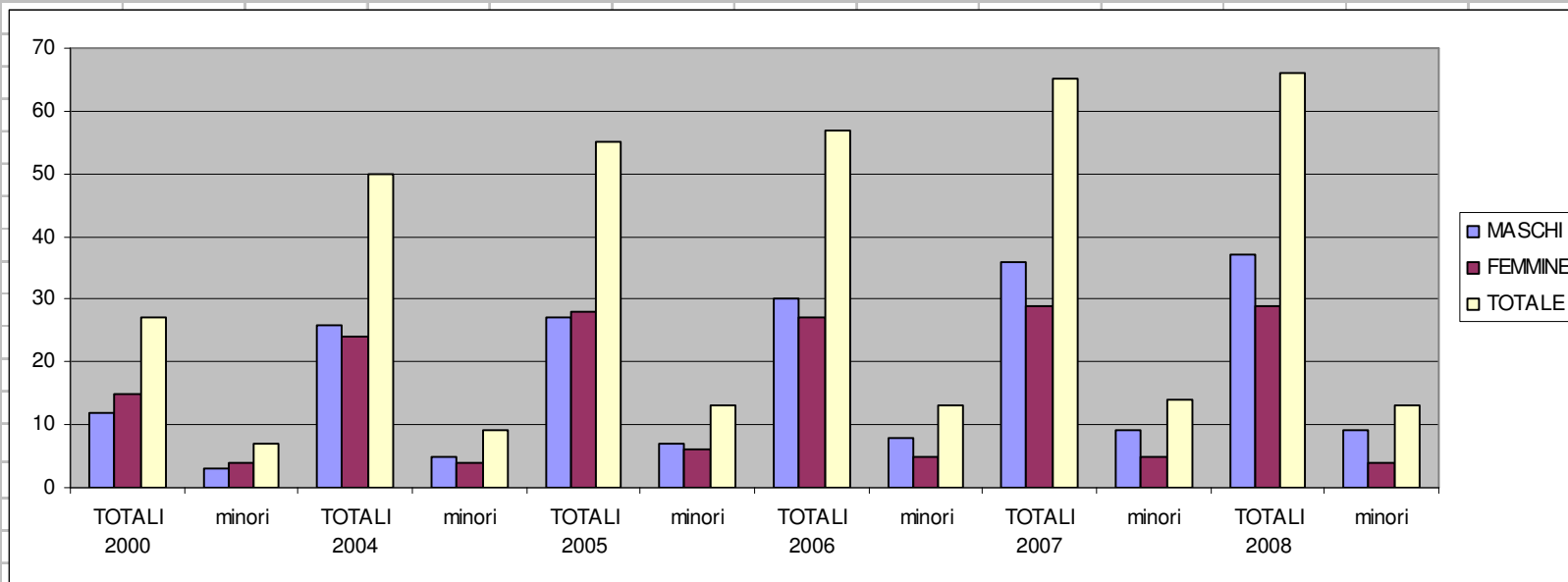
Indice di vecchiaia: rapporto percentuale tra la popolazione in età da 65 anni in poi e quella della classe 0-14 anni .

Indice di dipendenza totale: rapporto percentuale avente al numeratore la somma tra la popolazione in età 0 - 14 anni e quella in età da 65 anni in poi e al denominatore la popolazione in età 15 - 64 anni.

Indice di dipendenza giovanile: rapporto percentuale tra la popolazione in età 0-14 anni e quella in età 15-64 anni.

Indice di dipendenza degli anziani: rapporto percentuale tra la popolazione in età da 65 anni in poi e quella in età 15-64 anni.

TAB. H												
Codice Istat 12043 Castello Cabiaglio												
Popolazione straniera residente al 31.12 - anni 2000 - 2004 ÷ 2008												
	2000		2004		2005		2006		2007		2008	
	TOTALI	minori	TOTALI	minori	TOTALI	minori	TOTALI	minori	TOTALI	minori	TOTALI	minori
MASCHI	12	3	26	5	27	7	30	8	36	9	37	9
FEMMINE	15	4	24	4	28	6	27	5	29	5	29	4
TOTALE	27	7	50	9	55	13	57	13	65	14	66	13



TAB. I										
Codice Istat 12043 Castello Cabiaglio										
Popolazione straniera residente totale per classe di età - Totali al 1.1.2009										
	CLASSI DI ETÀ'									
	0-5	6-10	11-14	15-19	20-24	25-29	30-59	60-64	65 e +	Totale
MASCHI	20	8	13	17	22	20	143	13	37	293
FEMMINE	14	10	8	19	20	16	117	14	56	274
TOTALI	34	18	21	36	42	36	260	27	93	567

TAB. L										
Codice Istat 12043 Castello Cabiaglio										
Movimenti anagrafici dei cittadini stranieri. Saldi e quozienti - Totale - Anno 2008										
	Saldi assoluti			Saldi per 1.000 abitanti			Tassi per 1.000 abitanti			
	Naturale	Migratorio	Totale	Naturale	Migratorio	Totale	Natalità	Mortalità	Immigraz.	Emigraz.
C. Cabiaglio	2	-1	1	30,5	-15,3	15,3	30,5	0,0	122,1	137,4
Lombardia	18.249	71.232	89.481	21,2	82,8	104,0	22,2	1,0	184,6	101,7

TAB. M															
Codice Istat 12043 Castello Cabiaglio															
Popolazione prevista nei comuni secondo varie ipotesi - Periodo 2001 - 2021 [1 media; 2 bassa; 3 alta]															
	2001			2006			2011			2016			2021		
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
C. Cabiaglio	495	495	495	477	477	477	461	461	463	455	452	459	447	439	455
Prov. VA	813.943	813.886	813.977	803.678	802.794	804.552	786.004	783.087	788.912	761.320	755.066	767.565	733.495	722.357	744.635
Lombardia	9.047.232	9.046.736	9.047.676	8.944.090	8.933.856	8.954.344	8.746.316	8.713.447	8.779.162	8.465.597	8.396.747	8.534.431	8.149.905	8.029.292	8.270.582
Le tre ipotesi si differenziano per diverse previsioni sull'andamento della fecondità															
Fonte: Regione Lombardia															

TAB. N									
POPOLAZIONE PREVISTA – COMUNE DI CASTELLO CABIAGLIO									
Popolazione prevista. Ipotesi centrale. Anni 2007-2020 - Italia, Lombardia e province lombarde (Dati ISTAT al 31.12)									
	A. 2001	Anno 2008		Anno 2010		Anno 2015		Anno 2020	
	<i>Censimento</i>	<i>al 1.1</i>	<i>al 31.12</i>	<i>al 1.1</i>	<i>al 31.12</i>	<i>al 1.1</i>	<i>al 31.12</i>	<i>al 1.1</i>	<i>al 31.12</i>
Varese	812.477	855.400	871.448	874.141	879.178	897.259	901.244	915.153	918.223
Lombardia		9.545.441	9.742.676	9.777.759	9.838.253	10.057.930	10.106.999	10.282.56	10.322.183
Italia		59.131.287	60.045.068	60.224.114	60.468.034	61.138.016	61.259.649	61.634.414	61.706.810
a - Incremento effettivo popolazione Provincia di Varese 2001/2008: 7,26 %									
b - % incremento teorico popolazione Provincia di Varese:						b - 2008/2015: 3,42 %		b2 - 2015/2020: 1,88%	
c - Incremento popolazione C. CABIAGLIO 2001/2008 -Tab. B (567-499):499 = 13,63%; scostamento s = c – a = 6,37%									
d - Incremento teorico popolazione C.CABIAGLIO: d1 - 2008/2015 = (b1+s)= 9,79%; d2 - 2015/2020 = (b2+1/2 s) = 5,06%									
A. 2015: 567*1,098/100 = ab. 623; A. 2020: 623*1,051/100 = ab. 655									

10.02 – DINAMICA DEMOGRAFICA – POPOLAZIONE PREVISTA

Come si ricava dai dati riportati nelle tabelle che precedono, la popolazione di Cabiaglio, di N.° 533 abitanti nel 1861, ha raggiunto la soglia massima di N.° 655 abitanti nel 1911, decrescendo costantemente sino ai N.° 461 abitanti nel 1941 e al N.° minimo appena di 382 residenti nel 1971 e 384 nel 1981.

Nei tre decenni successivi si è verificata la crescita di circa N.° 60 unità per ciascun periodo, che ha determinato il N.° 444 abitanti nel 1991, N.° 499 nel 2001 e N. 567 al 1.1.2009, con incremento medio di circa il 16% in ciascuno dei tre periodi considerati.

Nel periodo 2001 – 2008 l'incremento, pur se contenuto in termini numerici assoluti in N. 68 unità, è del 13,63%, evidenziando una crescita sensibilmente maggiore di quella della popolazione dei Comuni confinanti e della Provincia di Varese (7,26% - Tab. N); il numero delle famiglie anagrafiche è cresciuto di N.° 32 unità, da N.° 218 nel 2001 a N.° 250 nel 2008.

Nel medesimo periodo, sulla base dei dati Istat riferiti soltanto all'incremento naturale tenuto conto del tasso di fecondità (Tab. M), si ricava la previsione di un sensibile decremento della popolazione provinciale (- 11,25%), molto più limitato (- 1,13%) per quella di Cabiaglio.

L'ipotesi centrale ISTAT di previsione della crescita della popolazione su base provinciale è pari al 3,42% nel periodo 2008/2015 e al 1,88% nel periodo 2015/2020; per il Comune di Castello Cabiaglio si ritiene di assumere le dette percentuali di crescita maggiorate della intera differenza tra la percentuale comunale e quella provinciale 2001÷2008 di incremento della popolazione per il periodo 2009÷2015 e della metà della stessa differenza per il periodo successivo fino al 2020.

Gli indicatori dei movimenti anagrafici nel Comune di Cabiaglio dell'anno 2008 (Tab. D e E) si discostano da quelli della Regione Lombardia, in particolare per il quoziente di natalità più elevato e per quello di mortalità più ridotto, mentre i quozienti di immigrazione ed emigrazione sono sensibilmente maggiori di quelli regionali, ma si bilanciano a livello locale.

In riguardo alla composizione della popolazione nel periodo 2001÷2008 (Tabb. F e G), emerge una dinamica di rilevante aumento degli anziani (+ 31 punti) maggiore di quella regionale, la diminuzione della dipendenza giovanile e totale e maggiore ricambio della popolazione in età lavorativa in controtendenza con gli indici regionali, mentre la quota di popolazione di età ≥ 65 anni è simile.

Nel periodo 2004/2008 si riscontra una crescita costante della popolazione straniera, con un aumento da N.° 27 residenti nel 2000 a N.° 50 nel 2004 e a N.° 66 al 1.1.2009, pari al 11,64% della popolazione totale alla stessa data, con l'incremento di N.° 39 unità, pari al 57,35% della crescita totale della popolazione di N.° 68 abitanti nel periodo considerato (Tab. B -Tab. H).

In relazione ai dati sopra riportati e al contenimento dell'espansione del tessuto edificato in attuazione delle previsioni del PGT, l'ipotesi di incremento medio della popolazione Cabiagliese consente di ipotizzare il raggiungimento della soglia di circa N.° 625 abitanti nell'anno 2015 e di 655 abitanti nel 2020, evidenziata nella tabella N, comunque non maggiore di N. 700 unità di popolazione applicando l'ipotesi provinciale di incremento massimo.

Al fine della determinazione della capacità insediativa sul territorio comunale, anche in relazione alle previsioni di espansione del tessuto edificato in attuazione del PGT e alla verifica della dotazione dei servizi, si considera anche un incremento stagionale, stimato in 300 unità, per l'occupazione di "secondo case", nel periodo estivo e nelle festività annuali, con la conseguente **previsione di N. 1.000 abitanti teorici nell'anno 2020** (cfr. Cap. 17.00).

— — —

11.00 - LAVORO

11.1 – OCCUPATI, IMPRESE ATTIVE

La consistenza degli occupati nel Comune di Castello Cabiaglio si ricava dai dati ISTAT disponibili del censimento 2001, riportati nelle tabelle O, P Q e R, che seguono.

TAB. O								
POPOLAZIONE RESIDENTE DI 15 ANNI E PIU' PER CONDIZIONE PROFESSIONALE E NON PROFESSIONALE (Cens. 2001)								
Forze di lavoro			Non forze di lavoro					Totale generale
Occupati	In cerca di occupazione	Totale	Studenti	Casalinghe/i	Ritirati/e dal lavoro	In altra condizione	Totale	
209	19	228	47	50	98	7	202	430

TAB. P						
OCCUPATI PER POSIZIONE NELLA PROFESSIONE (Cens. 2001)						
Dipendenti o in altra posizione subordinata	Indipendente					Totale generale
	Imprenditore o libero professionista	Lavoratore in proprio	Socio di cooperativa	Coadiuvante familiare	Totale	
440	23	77	2	14	116	556

TAB. Q			
OCCUPATI PER SEZIONE DI ATTIVITA' ECONOMICA (Cens. 2001)			
Attività economica			
Agricoltura	Industria	Altre attività	Totale generale
10	83	116	209

TAB. R																		
Codice Istat 12043 Castello Cabiaglio																		
Imprese attive presenti nel Registro delle Imprese al Cens. 2001 e al 31.12.2008 per sezione di attività economica.																		
Totale forme giuridiche.																		
ANNO	Agricoltura caccia e silvicoltura	Pesca piscicoltura e servizi connessi	Estrazione di minerali	Attività manifatturiere	Prod. e distribuzione en. elettrica acqua e gas	Costruzioni	Comm. Ingr. e rip. beni personali e per la casa	Alberghi e ristoranti	Trasporti magazzinaggio e comunicazioni	Intermediazione monetaria e finanziaria	Attiv. immob. noleggio informatica e ricerca	Pubblica amm. e difesa; ass. sociale obbligatoria	Istruzione	Sanità e altri servizi sociali	Altri servizi pubblici sociali e personali	Serv. domestici presso famiglie e convivenze	Imprese non classificate	Totale
2008	11	0	0	14	0	7	2	2	0	2	7	0	0	0	0	0	0	45
2001	9	0	0	11	0	4	3	2	0	1	8	0	0	0	1	0	0	39

TAB. S																		
Codice Istat 12043 Castello Cabiaglio																		
Imprese e addetti delle imprese, istituzioni pubbliche ed imprese no profit rilevate al censimento 2001 industria e servizi per sezione di attività economica.																		
ANNO 2001	Agricoltura	Pesca	Estrazione minerali	Industria manifatturiera	Energia, gas, acqua	Costruzioni	Commercio e riparazioni	Alberghi e ristoranti	Trasporti magazzinaggio e comunicazioni	Intermediazione monetaria e finanziaria	Attività professionali	Pubblica amministrazione	Istruzione	Sanità e altri servizi sociali	Altri servizi	Totale		
IMPRESE	3	0	0	7	0	4	3	4	2	1	12	1	1	2	8	48		
ADDETTI	4	0	0	28	0	4	4	11	4	1	18	4	10	2	3	93		

11.02 – ATTIVITA' PRODUTTIVE - ANALISI DEI DATI

Dai dati riportati nelle tabelle relative alle attività produttive ed economiche, si ricava che al dicembre 2008 sono registrate nel Comune N. 45 imprese attive, di cui N. 11 nel settore agricoltura e silvicoltura, N. 14 nel settore delle attività manifatturiere, N. 7 nel settore delle costruzioni, N. 2 nel settore commerciale, N. 2 alberghi e ristoranti, N. 2 nel settore finanziario, N. 7 attività immobiliari e ricerca; rispetto all'anno 2001 si sono verificati incrementi nel settore delle attività manifatturiere e nel settore delle costruzioni, facendo emergere la sostanziale stabilità del tessuto economico, in linea con i valori provinciali per analoghe realtà territoriali.

Dai dati del Censimento risulta che circa il 60% della popolazione attiva svolge la sua attività in altri Comuni.

Le attività produttive esercitate nel territorio comunale sono compatibili con il tessuto residenziale; il PGT ne prevede la possibilità di mantenimento e favorisce le attività di commercio al dettaglio e nel settore terziario dei servizi.

11.03 – VEICOLI CIRCOLANTI

TAB. T												
Codice Istat 12043 Castello Cabiaglio												
Parco veicolare circolante per categoria - Anni 2004 e 2007												
ANNO	Autobus	Autocarri trasporto merci	Autoveicoli speciali/specifici	AUTOVETTURE	Motocarri e quadricicli trasporto merci	MOTOCICLI	Motocicli e quadricicli speciali/specifici	Rimorchi e semirimorchi speciali/specifici	Rimorchi e semirimorchi trasporto merci	Trattori stradali o motrici	Altri veicoli	TOTALE
2007	0	35	4	314	11	68	0	4	1	0	0	437
2004	0	33	3	300	9	66	0	4	1	0	0	416

In correlazione allo svolgimento delle attività economiche e alla popolazione attiva si rileva che il numero dei veicoli circolanti, in particolare delle autovetture e dei motocicli, è molto rilevante in relazione al numero di 458 abitanti di età maggiore di 18 anni; la detta circostanza è da ascrivere alla necessità degli spostamenti dei residenti dal territorio comunale ai luoghi di lavoro, alle strutture scolastiche e a quelle dei vari servizi (sanitari, socio-assistenziali, finanziari, ecc.) ubicati in altri Comuni, in particolare nel Comune di Varese.

12.00 - ANALISI TERRITORIALI

Nelle analisi del territorio del Comune di Castello Cabiaglio il Documento di Piano si riferisce, a seguito delle analisi dell'inquadramento territoriale di area vasta, storiche, della mobilità, delle attività produttive e allo studio geologico specifico, che precedono, agli argomenti, agli elementi e agli elaborati grafici di seguito considerati.

12.01 - SISTEMA URBANO – SVILUPPO DEGLI INSEDIAMENTI ABITATI

Tav. Dp. 3 - Sistema urbano - fasi di sviluppo e stratificazione delle regole insediative - Catasti storici

L'elaborato grafico, dove viene indicata anche la viabilità storica con il suo sviluppo e l'espansione del tessuto edificato, riporta la riproduzione anastatica dei fogli della serie storica delle mappe catastali del Comune censuario di Cabiaglio, sovrapposta alla Carta Tecnica Regionale, alle soglie storiche di seguito indicate:

- *Catasto Teresiano, anni 1720 – 1722;*
- *Catasto Lombardo Veneto, anni 1860 – 1880;*
- *Catasto Italiano Regio, anno 1905 con i successivi aggiornamenti.*

12.02 – GRANDI SISTEMI TERRITORIALI

Tav. Dp. 4 – Grandi sistemi territoriali

L'elaborato grafico identifica i Sistemi della mobilità, dell'abitare, della produzione e dei corpi idrici a scala territoriale di area vasta.

Il sistema delle funzioni insediate sul territorio di Cabiaglio presenta caratteristiche analoghe a quelli dei Comuni confinanti.

In Cabiaglio le funzioni residenziali si sono sviluppate in prevalenza nelle adiacenze del nucleo storico e le funzioni produttive, di modesta consistenza, si sono consolidate in posizione periferica a Sud dell'abitato, inserite nel contesto territoriale agricolo e boschivo circostante che si è quasi totalmente conservato, qualificando il territorio.

12.03 - PARTECIPAZIONE ALLA FORMAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Tav. Dp. 5 - Individuazione pre - osservazioni dei cittadini

L'indicazione delle aree interessate delle n. 10 osservazioni di soggetti privati pervenute al Comune a seguito della pubblicazione dell'Avviso pubblico, propedeutico alla formazione del Piano di Governo del Territorio, nella quasi totalità richiedenti maggiori possibilità edificatorie dei terreni o dei fabbricati di proprietà degli stessi, è riportata nell'elaborato grafico Dp. 5.

Nelle previsioni del presente Documento di Piano varie richieste possono ritenersi soddisfatte, in quanto sono risultate compatibili con gli obiettivi dell'Amministrazione e riguardano aree non inserite in Ambiti di salvaguardia ambientale e/o paesaggistica o ricadenti in fasce classificate non edificabili nello studio geologico.

12.04 - ELEMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA A SCALA LOCALE

PRG del Comune di Castello Cabiaglio

Il Comune è dotato di P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 26560 del 24 novembre 1987, a cui è stata apportata la variante adottata con deliberazione del C.C. n. 21 del 29.06.1992, approvata con deliberazione del C.C. n. 36 del 26.11.1992 e approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 55554 del 27 luglio 1994 .

Al medesimo strumento urbanistico generale sono state, successivamente, apportate le varianti puntuali, che non hanno influito sui suoi principi informativi, approvate ai sensi e per gli effetti della L.R. 23 giugno 1997, n. 23, con le deliberazioni consiliari n. 12 del 28.02.2000, n. 24 del 26.09.2000 e n. 37 del 25.11.2006, questa ultima tenuto conto delle disposizioni dell'art. 25, comma 1., della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

La consistenza delle zone del PRG viene indicata, in sintesi, nella tabella V, che segue al Capitolo del presente DP.

Il volume edificato è indicato nella tabella che segue

Tav. Dp. 6 - Sintesi degli strumenti di pianificazione comunale a scala locale

L'indagine degli strumenti urbanistici dei Comuni confinanti con Castello Cabiaglio viene effettuata sulla base della *Tav. 6*, da cui si ricava, in sintesi, che tutte le aree già classificate nelle Zone E con destinazione agricola e boschiva del PRG vigente sono contermini a settori territoriali dei Comuni medesimi a cui sono attribuite le medesime funzioni.

Nel presente DP le funzioni agricole e silvicole, che qualificano la naturalità del territorio, sono complessivamente conservate.

12.05 – MORFOLOGIA DEL TERRITORIO

Tav. Dp. 8 - Morfologia del territorio

Tav. Dp. 9 - Sistema naturalistico, paesaggistico e agricolo- Rete ecologica

Tav. Dp. 10 - Sistema naturalistico, paesaggistico e agricolo – Piano Territoriale di Coordinamento Parco Regionale Campo dei Fiori - 1 : 5.000

Negli elaborati grafici, sopra indicati, sono recepite e sviluppate le indicazioni del PTCP della Provincia di Varese e del PTC del Parco del Campo dei Fiori, riportate ai punti 02 e 03 del Capitolo 07, cui si fa espresso riferimento, con l'individuazione specifica degli elementi qualificanti del territorio naturale e individuati con maggiore precisione tutti gli elementi che compongono il sistema paesaggistico, naturalistico e agricolo.

La quasi totalità del territorio di Cabiaglio, possiede elevata naturalità, valore fondamentale da salvaguardare, confermato dal suo inserimento in ambiti di rilevanza naturalistica.

La parte del territorio che si estende sulle pendici montane che circondano l'abitato è ricoperto da boschi cedui di qualità elevata, composti in prevalenza da essenze arboree di Faggio e Agrifoglio alle quote più alte, con esposizione prevalente nordoccidentale, da Castani anche misti a Querce nelle zone alle quote più basse con migliore esposizione solare

e nelle vicinanze delle aree tenute a prato e pascolo, con qualche gruppo di Betulle nelle aree più umide.

Concorre alla gradevole percezione della varietà del tessuto boschivo la presenza della Quercia, del Tasso, del Carpino e del Nocciolo, oltre ad altri alberi e arbusti tipici delle zone montane prealpina della Valcuvia, come il Ginepro, la Ginestra e il Brugo, purtroppo anche con presenza della Robinia alle quote più basse (quasi assente a Nord di Varese sino ai primi anni '60 del secolo scorso).

Due compendi di aree sono ancora classificabili agricole, sulla sommità del Monte Martinello e nella Valle del Torrente Rancina nelle adiacenze del mulino Gaggioli, pur se molti terreni un tempo tenuti a prato e pascolo, a vigneto e a frutteto hanno progressivamente perso la loro funzione di componenti dell'attività economica e produttiva agricola e sono stati progressivamente abbandonati e interessati da rimboschimento spontaneo, anche con diminuzione della loro qualità ambientale.

Il tessuto edilizio presenta uno sviluppo abbastanza contenuto, con edificazione in prevalenza di bassa densità, in prevalenza con tipologia di case unifamiliari con giardino di buona qualità appena a valle del margine orientale del Centro Storico e sul versante orientale del Monte Martinello seguendo l'andamento naturale del terreno in direzione Ovest, oltre che con la zona produttiva nelle aree a Est del centro urbano a lato della SP N. 45 direzione Brinzio, come già detto sopra.

Notevole interesse ambientale rivestono i corsi d'acqua che percorrono il territorio comunale, in particolare il Torrente Rancina, con il suo affluente torrente Caprera che discende dalla zona della Fontana Rossa del Campo dei Fiori e la zona umida inserita nella zona RO 2 del PTC del Parco, di cui al Capitolo 07.03 precedente.

Nel presente Documento di Piano vengono confermate le zone agricole e boschive del PRG vigente, con le opportune indicazioni per la conservazione dei loro rilevanti valori ambientali e per la conservazione dei fabbricati rustici, ai fini paesistici oltre che con valenza culturale per il riconoscimento e la memoria dei valori tradizionali della Comunità Cabiagliese.

Per quanto riguarda le previsioni del PTC del Parco regionale del Campo dei Fiori, si fa riferimento al Capitolo 07.03 precedente.

12.06 - VINCOLI SUL TERRITORIO

Tav. Dp.11 Quadro ricognitivo dei vincoli - Fasce di rispetto e aree di limitazione d'uso

Nell'elaborato grafico Dp.11 vengono individuati il Centro Storico, i vincoli e le zone di tutela del PTC del Parco del Campo dei Fiori, i SIC e le ZPS il vincolo boschivo ex - D.Lgs. N. 42/2004, il vincolo idrogeologico, le fasce di rispetto stradale, le fasce di rispetto dei corsi d'acqua dedotte dallo Studio geologico, la zona di rispetto cimiteriale, le zone del Piano acustico comunale, tutti puntualmente recepiti dal presente DP.

— — —

13.00 - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - PGT 2009 PREVISIONI del DOCUMENTO di PIANO

13.01 – OBIETTIVI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – PGT 2009

L'obiettivo fondante del nuovo strumento urbanistico, da perseguirsi sulla base dei criteri indicati nella L.R. N.° 12/2005 e successive modifiche e integrazioni e con l'applicazione del principio della partecipazione dei cittadini nel procedimento, si conferma nella continuità di quello perseguito dalla pianificazione urbanistica vigente, e viene espresso come *“conservazione dei rilevanti valori paesistici e ambientali che caratterizzano il territorio comunale di Castello Cabiaglio, accompagnato dal miglioramento della qualità degli insediamenti, sotto i profili sia tipologico compositivo sia materico sia sociale e culturale, insieme a interventi di trasformazione integrati nel tessuto urbano correlati al potenziamento e miglioramento della qualità dei servizi, che consentano lo sviluppo di attività economiche senza utilizzazione di aree libere esterne tenute a verde, agricole e boschive”*.

Il detto obiettivo comporta, oggettivamente, il contenimento dell'espansione delle funzioni residenziali con la corrispondente limitazione della previsione di incremento della popolazione residente, accompagnato dal sostegno alle attività delle meritorie associazioni locali appartenenti al tessuto sociale di Cabiaglio, contribuendo significativamente alla conservazione e diffusione dei valori tradizionali della Comunità Cabiagliese.

13.02 – PREVISIONI DEL PGT 2009

Nel PGT si prevede

- di aggiornare e definire, previa puntuale ricognizione, l'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio comunale;
- di tenere conto, sostanzialmente delle previsioni del Piano del Parco e delle previsioni del vigente PRG, consentendo la possibilità di interventi di completamento su alcune aree libere negli ambiti del tessuto urbano consolidato, così come ridefiniti nello stato di fatto, aggiornato a seguito delle indagini sul campo;
- di ridurre le aree di espansione residenziale, mediante la revisione dei comparti soggetti a Piano Attuativo;
- di confermare la zona industriale già localizzata dal PRG, unico comparto idoneo per l'insediamento di funzioni produttive, al fine di mantenere possibilità di lavoro sul territorio comunale, auspicando l'inserimento di nuove e innovative attività produttive, manifestando l'intenzione di richiedere al Consorzio del Parco Campo dei Fiori l'inclusione del comparto corrispondente nella zona ICO di iniziativa comunale orientata;
- di consentire la variazione delle funzioni nei fabbricati esistenti, se di consistenza significativa mediante procedimenti di pianificazione attuativa o di programmazione integrata (PII), individuati come strumento idoneo ad attivare le opportune sinergie negli interventi urbanistici ed edilizi tra pubblico e privato con applicazione dei principi della perequazione e compensazione nell'attuazione delle sue previsioni;
- di consentire interventi sugli edifici esistenti, anche con l'inserimento di nuove funzioni compatibili con la funzione prevalente residenziale, da realizzarsi in applicazione di normative specifiche finalizzate alla conservazione dei valori paesistici dell'abitato e della tipologia delle

costruzioni, sotto i profili delle caratteristiche costruttive e materico, in particolare nel Centro Storico e nelle aree in diretta connessione visuale con esso;

- di incentivare, nel contesto di cui al punto precedente, interventi di inserimento di funzioni commerciali di vicinato nel nucleo centrale dell'abitato, al fine di consentire ai residenti, in particolare agli anziani, di effettuare gli acquisti dei beni di primaria necessità in un tessuto sociale tradizionale che consenta nuovi momenti di aggregazione;

- di migliorare la dotazione di spazi di sosta, in particolare nelle aree circostanti al Centro Storico;

- di migliorare la viabilità, le infrastrutture e i servizi pubblici e di interesse pubblico, correlati allo sviluppo delle attività socio – economiche, produttive e turistiche;

-di concorrere a riqualificare, d'intesa con il Parco, i percorsi di carattere storico (mulattiere, sentieri) in direzione della Valle del Torrente Rancina (dove sono ancora riconoscibili vestigia ed elementi di archeologia rurale e industriale), di Cavona e di Cuvio e quelli diretti verso Brinzio e il Campo dei Fiori;

- di qualificare alcuni percorsi anche come piste ciclabili e pedonali, nei tratti idonei, per la migliore fruizione del territorio nel rispetto dei valori ambientali;

- di estendere la previsione di vincolo delle aree per gli impianti tecnologici, in particolare per impianto di depurazione delle acque reflue, in relazione alla previsione di applicare il processo innovativo della fitodepurazione;

- di verificare la destinazione attribuita dallo strumento urbanistico vigente alle varie zone dei servizi, al fine della definizione delle loro effettive funzioni nel PGT;

- di conservare e valorizzare gli insediamenti sede di attività agricole, silvicole e pastorali e consentire, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e del quadro paesistico e ambientale in cui si collocano, il recupero dell'uso di fabbricati esistenti nelle zone agricole e boschive non più fruibili per la funzione originaria;

- di sviluppare nel Piano delle Regole un tessuto normativo mirato al rafforzamento degli elementi costitutivi del paesaggio tradizionale, all'inserimento paesistico e ambientale delle nuove costruzioni, delle infrastrutture e dei servizi, all'impiego delle biotecnologie negli interventi, particolarmente di quelle rivolte al risparmio energetico e alla riutilizzazione delle risorse naturali.

La formulazione di scelte di programmazione e pianificazione urbanistica del PGT avviene nel quadro di compatibilità con gli orientamenti di programmazione e pianificazione territoriale del Piano territoriale regionale (PTR), con gli obiettivi e le prescrizioni del Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP), con i piani e i programmi della Comunità Montana della Valcuvia e con particolare attenzione alle previsioni del Piano del Parco Campo dei Fiori.

Si persegue l'integrazione delle previsioni del PGT del Comune di Castello Cabiaglio con quelle dei Comuni contermini, particolarmente in riguardo alla tutela dei rilevanti valori paesistici e ambientali del territorio, e alla valorizzazione del sistema idrogeologico che comporta la confluenza dei principali corsi d'acqua nel bacino del Torrente Rancina.

La possibilità di integrazione può rivolgersi anche alla verifica della dotazione dei servizi comunali, in sede di redazione del piano corrispondente, con quelli dei Comuni contermini, sia in riguardo alle infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico sia alle strutture di carattere collettivo di enti e istituzioni di diritto pubblico e/o private sia sotto il profilo socio economico in relazione ai bisogni emergenti delle comunità interessate.

Infine, si conferma che l'Amministrazione di Castello Cabiaglio intende tenere conto, nel proprio PGT, del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica dell'Associazione dei Comuni della Valcuvia, in quanto considera che la sostanziale omogeneità delle caratteristiche morfologiche dei territori dei Comuni associati confinanti consentano valutazioni dei fattori ambientali di scala vasta, certamente più significative di quelle a scala comunale e meglio correlabili a quelle del Consorzio del Parco del Campo dei Fiori.

14.00 - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - AMBITI DI PAESAGGIO

14.01 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE (Tr) - SINTESI

Tav. Dp. 12 - *Ambiti di trasformazione e tessuto edilizio consolidato*

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 bis della L.R. n. 12/2005, nella Tav. Dp. 12 sono indicati gli Ambiti di paesaggio considerati di trasformazione dal presente DP, che comprendono sia comparti assoggettati a pianificazione attuativa sia aree libere edificabili con permesso di costruire convenzionato quando gli interventi comportano riqualificazione dei servizi.

Nel medesimo elaborato grafico sono riportate le Classi di fattibilità geologica dedotte dallo Studio corrispondente e le aree non soggette a trasformazione, con riproduzione dei vincoli, di cui al punto 06 del precedente Capitolo 12, e indicazione delle aree appartenenti al tessuto edilizio consolidato.

14.02 – AMBITI DI PAESAGGIO (AdP)

Tav. Dp. 13 – *Strategie per il governo del territorio – Funzioni*

Nella Tav. Dp. 13 sono individuati gli Ambiti di Paesaggio, che sostituiscono nel Piano di Governo del Territorio le zone urbanistiche del Piano Regolatore Generale.

Gli AdP comprendono le parti del territorio comunale in cui non sono ammessi interventi di trasformazione (**NTr – m.² 7.125.420, di cui m.² 4.408.739 inclusi nel Parco del Campo dei Fiori, m.² 919.937 in zona ICO e m.² 1.796.744 aree esterne al Parco**) e i comparti nei quali sono ammessi interventi di trasformazione (**Tr – m.² 14.580, esterne al Parco**), con le prescrizioni contenute nel presente Documento di Piano e quelle del Piano delle Regole che le integrano.

AdP I[^] - NTr - Conservazione, riqualificazione e valorizzazione del tessuto urbano consolidato nei comparti del centro storico e dei nuclei antichi di interesse storico, artistico e ambientale

Composizione: AdP costituito dalle aree del Centro storico, individuate sulla base della Carta Tecnica IGM – prima levata – Scala 1:25.000, delle serie storica delle mappe catastali e del P.R.G. vigente.

La superficie dell'AdP I[^] è di m² 40.969.

Indirizzi: le modalità regolanti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti sono contenute nel Piano delle Regole e nell'allegato CS – Centro Storico del PGT, composto dalle schede contenenti il rilevamento fotografico dei fabbricati inclusi nei suoi comparti, le corrispondenti analisi tenuto conto dell'art. 10 bis, comma 7., della L.r. N. 12/2005 e s.m.i. e le prescrizioni derivanti dalla classificazione del valore storico, artistico e paesistico delle costruzioni.

AdP II[^] - NTr – Conservazione, riqualificazione e valorizzazione fabbricati e aree a parco o giardino

Composizione: AdP comprendente una parte delle aree edificate già zona B2 del PRG, con funzioni di parco e/o giardino privato di interesse ambientale e paesaggistico, le essenze arboree e quelle arbustive di interesse botanico in esse presenti, gli elementi di arredo, le opere di carattere decorativo e i fabbricati esistenti in esse inseriti.

La superficie dell'AdP II[^] è di m² 9.522.

Indirizzi: il Piano delle Regole contiene le prescrizioni finalizzate alla conservazione e valorizzazione della qualità dell'insieme di ciascuno dei compendi immobiliari inseriti nell'AdP e regolanti l'attuazione degli interventi consentiti, limitati a quelli previsti dall'art. 27, comma 1., della L.R. N. 12/2005 e s.m.i., lettere: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e di risanamento conservativo e d) ristrutturazione edilizia.

Gli interventi di ristrutturazione, per le funzioni ammesse dal PdR, sono limitati alla ricostruzione delle parti interne degli edifici esistenti eventualmente demolite e alla fedele ricostruzione delle parti esterne o dell'intero fabbricato nel caso di demolizione totale, sul medesimo sedime, nel medesimo involucro e con le medesime caratteristiche tipologiche, costruttive e materiche dell'edificio esistente o delle sue parti, così come gli interventi di ampliamento.

La possibilità di ampliamento "una tantum" delle costruzioni esistenti è stabilita in misura non maggiore del 20% del loro volume esclusivamente per gli edifici unifamiliari e bifamiliari di non più di N. 2 (due) piani fuori terra che non abbiano già fruito della medesima possibilità in applicazione degli strumenti urbanistici vigenti in data antecedente a quella di adozione del presente PGT ed è alternativa alla possibilità di recupero del sottotetto, dove consentito, a sua volta alternativa alla possibilità di ampliamento "una tantum".

Tutti gli interventi riguardanti le aree esterne, le costruzioni, gli elementi di arredo e decorativi e le essenze arboree e arbustive esistenti è subordinata ad autorizzazione del Comune.

III[^] - NTr - Conservazione, riqualificazione, valorizzazione e integrazione del tessuto urbano consolidato nei comparti del nucleo urbano con prevalenti funzioni residenziali e di servizio alla residenza

Composizione: AdP costituito dalle aree con edificazione esistente semintensiva nelle adiacenze del nucleo centrale dell'abitato e tipologia prevalente di fabbricati di due/tre piani fuori terra con funzioni miste residenziali, produttive commerciali, artigianato di servizio e servizi privati.

La superficie dell'AdP III[^] è di m² 176.718 con il raddoppio delle aree di contenimento dell'edificazione previste dal PRG; il volume edificato è calcolato in m³ 180.000.

Indirizzi: Gli interventi ammessi comportano interventi edilizi sui fabbricati esistenti, con la sostanziale conservazione del loro stato di fatto.

Il Piano delle Regole detta le norme per l'attuazione degli interventi ammessi, con l'applicazione dell'art. 27 della L.R. N. 12/2005 e s.m.i, di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, di norma sul sedime e nel limite dell'involucro delle costruzioni esistenti.

Nei casi di trasformazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione e, dove consentito, di ampliamento o di recupero dei sottotetti esistenti, sono ammesse modifiche del tessuto edilizio e delle funzioni dei fabbricati, esclusivamente mediante l'inserimento di nuovi elementi integrati con le caratteristiche tipologiche e materiche del tessuto edilizio esistente e con gli elementi del paesaggio circostante, in ogni caso idonei a conservarne l'immagine.

La possibilità di ampliamento "una tantum" delle costruzioni esistenti è stabilita in misura non maggiore del 20% del loro volume esclusivamente per gli edifici unifamiliari e bifamiliari di non più di N. 2 piani fuori terra ed è alternativa alla possibilità di recupero del sottotetto, dove ammesso, a sua volta alternativa alla possibilità di ampliamento "una tantum".

IV[^] - NTr - Ambito di paesaggio di valorizzazione e integrazione del tessuto urbano nei comparti di completamento della zona centrale dell'abitato con prevalenti funzioni residenziali e di servizio alla residenza

Composizione: AdP costituito dalle aree libere di completamento inserite in comparti con edificazione prevalente sparsa e rada di fabbricati con giardino di uno/due piani abitabili fuori terra, con funzioni prevalenti residenziali e di servizio alla residenza anche di seconda casa. La superficie dell'AdP IV[^] è di m² 18.054, pari a meno del 20 % delle zone di completamento del PRG.

Indirizzi: Il Piano delle Regole riporta le norme per l'attuazione degli interventi ammessi, con applicazione dell'art. 27 della L.R. N. 12/2005 e s.m.i, di trasformazione edilizia mediante nuova costruzione, che deve comportare integrazione del nuovo fabbricato con il tessuto edilizio esistente, con le caratteristiche tipologiche e materiche dei fabbricati circostanti e con gli elementi qualificanti del paesaggio conservandone l'immagine, con il recepimento e l'integrazione delle prescrizioni sotto formulate:

- rispetto dei vincoli ambientali, paesaggistici e idrogeologici;
- dotazione dei servizi di rete dei comparti interessati, con particolare riguardo allo scarico dei reflui e alla fornitura di acqua potabile;
- limite di densità edilizia fondiaria massima $\geq m.^3/m.^2$ 0,90;
- limite di H massima $\leq m.$ 8,50 al colmo del tetto non derogabile;
- rapporto di copertura non maggiore di 1/5 della superficie fondiaria del lotto;
- superficie permeabile minima = 60% della superficie fondiaria di ciascun lotto;
- distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà $\geq m.$ 5,00 e tra di essi $\geq m.$ 10,00;
- distanze minime dei fabbricati dal ciglio stradale $\geq m.$ 5,00 per strade di larghezza $> \geq m.$ 7,50, $\geq m.$ 7,50 per strade di larghezza $> m.$ 7,50 e le maggiori distanze corrispondenti alla delimitazione delle fasce di protezione stradale individuate negli elaborati grafici del PGT;
- caratteristiche tipologiche e materiche dei fabbricati coerenti con quelle dei fabbricati circostanti e sistemazione a verde delle aree di pertinenza, con inserimento coerente nel tessuto territoriale nel rispetto dei vincoli e delle caratteristiche geo-morfologiche, ambientali e paesaggistiche delle aree interessate dagli interventi di trasformazione e di quelle circostanti;
- contenimento dei consumi energetici e all'impiego delle fonti energetiche rinnovabili;
- esclusione della possibilità di ampliamento "una tantum" e di recupero dei sottotetti delle nuove costruzioni realizzate.

Il volume totale edificabile, calcolato con applicazione dell'indice volumetrico fondiario, è previsto in circa m³ 16.250.

AdP V[^] - Tr - Espansione del tessuto urbano nei comparti liberi da edificazione con funzioni prevalenti di edilizia residenziale, mediante interventi di pianificazione attuativa.

Composizione: L'AdP V[^] di trasformazione urbanistica è costituito da aree libere da edificazione, aventi la superficie territoriale totale – St di m.² 14.580, pari a circa il 70 % delle zone già classificate residenziali di espansione nel PRG e al 0,20% della superficie del territorio comunale, interessate da richieste di edificare formulate dagli aventi titolo, confermate nel procedimento di partecipazione propedeutico alla formazione del PGT, in cui non sono presenti coltivazioni né esercitate funzioni agricole significative, ma solo interventi manutentivi di sfalcio.

I indirizzi:

Nel'AdP V[^] sono inseriti i comparti di pianificazione attuativa PA.1 con la superficie territoriale St = m.² 3.340, PA.2 con la superficie territoriale St = m.² 7.200 e PA.3 con la superficie territoriale St = m.² 4.040, in cui le modalità e le prescrizioni di effettuazione degli interventi sono contenute nelle corrispondenti schede che compongono l'**Allegato DP.01 - AdP.Tr** del presente DP.

AdP VI[^] - NTr - Funzioni produttive e servizi correlati.

Composizione: AdP costituito dalle aree con edifici produttivi esistenti con funzioni miste residenziali e produttive artigianali.

La superficie dell'AdP V[^] è di m² 26.024, sostanzialmente coincidente con quella del PRG.

I indirizzi:

Il Piano delle Regole contiene le norme e le prescrizioni per gli interventi, finalizzati al mantenimento delle funzioni produttive esercitate e alla possibilità di trasformazione delle attività e di realizzazione di nuovi fabbricati produttivi, con il recepimento delle prescrizioni di seguito formulate.

Sono stabiliti il rapporto di copertura fondiario $\leq 60\%$ della Superficie fondiaria (Sf) del lotto di intervento, altezza massima dei fabbricati (H) $\leq m.10,00$, distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà $\leq m. 10,00$.

Gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ristrutturazione sono consentiti per le funzioni produttive:

- con applicazione delle previsioni e prescrizioni del PTC del consorzio del Parco del Campo dei Fiori;
- con esclusione di attività nocive e di industrie insalubri di I classe;
- nel rispetto delle specifiche prescrizioni del PdR relative alle caratteristiche tipologiche dei fabbricati e delle opere di sistemazione delle aree esterne di pertinenza in relazione al tessuto territoriale, ai vincoli e alle caratteristiche geo-morfologiche, ambientali e paesaggistiche delle aree interessate dagli interventi di trasformazione e di quelle circostanti;
- nel rispetto delle disposizioni di legge e normative vigenti in materia di sicurezza delle costruzioni e degli impianti;
- con la puntuale applicazione delle disposizioni di legge e normative in materia di scarichi dei reflui nei corpi idrici e dei fumi nell'atmosfera;
- con l'applicazione delle specifiche normative per il contenimento dei consumi energetici e per l'impiego di fonti energetiche rinnovabili;
- nel rispetto del Piano di zonizzazione acustica vigente del Comune;
- nel rispetto delle norme di legge e dei regolamenti in materia di contenimento dell'inquinamento luminoso e delle radiazioni elettromagnetiche;
- con divieto di depositi e formazione di aree di stoccaggio di superficie maggiore del 20% dell'area del lotto di intervento.

La possibilità di ampliamento "una tantum" delle costruzioni esistenti è stabilita nella misura massima del 30% del loro volume esclusivamente per le funzioni produttive; non è ammessa la possibilità di recupero dei sottotetti.

Nel caso di trasformazione urbanistica, comportante demolizione e ricostruzione o ristrutturazione con mutamento delle funzioni produttive in altre funzioni compatibili (residenziali, commerciali), l'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di Piano di Recupero, con le seguenti prescrizioni:

- modifiche del tessuto edilizio esistente ammesse nel limite del volume e della superficie coperta dei fabbricati esistenti e dell'altezza massima di m. 9,00 al colmo del tetto;

- inserimento delle nuove costruzioni nel paesaggio integrate con le caratteristiche tipologiche e materiche del tessuto edilizio urbano esistente e con gli elementi qualificanti del paesaggio circostante;
- puntuale rispetto dei vincoli ambientali, paesaggistici e idrogeologici;
- dotazione dei servizi di rete del comparto interessati, con particolare riguardo allo scarico dei reflui e alla fornitura di acqua potabile;
- dotazione di aree pubbliche e/o di uso pubblico da cedere al Comune e/o da monetizzare nella quantità stabilita dal PGT;
- caratteristiche tipologiche e costruttive dei fabbricati e opere di sistemazione delle aree di pertinenza, coerenti con il tessuto territoriale;
- rispetto dei vincoli e delle caratteristiche geo-morfologiche, ambientali e paesaggistiche delle aree interessate dagli interventi di trasformazione e di quelle circostanti;
- contenimento dei consumi energetici e impiego delle fonti energetiche rinnovabili;
- esclusione della possibilità di ampliamento “una tantum” e di recupero dei sottotetti delle nuove costruzioni realizzate.

AdP VII[^] - NTr - Agricolo, agro - turistico, boschivo e pastorale di salvaguardia paesistica e ambientale.

Composizione: AdP costituito da tutte le aree prative e boschive incluse nelle Zone ICO (Iniziativa comunale orientata) del PTC del Parco del Campo dei Fiori e in quelle esterne al Parco, in cui viene esercitata l'attività agricola e di coltivazione del bosco anche non continuativa e non produttiva di impresa agricola, appartenenti al tessuto verde di interesse ambientale e paesaggistico del territorio comunale, insieme alle aree di valenza ambientale con le funzioni attribuite e le modalità di intervento prescritte dal Piano Territoriale del Parco medesimo.

La superficie dell'AdP VI[^] è di m² 71.326, minore di quella della zona E1 del PRG, compensata dall'aumento di quella boschiva dell'AdP VIII[^].

Indirizzi: Il Piano delle Regole detta le norme per la tutela, la conservazione e il miglioramento della qualità del tessuto territoriale dell'AdP, per la sua fruibilità nel rispetto dei vincoli idrogeologici, ambientali e paesaggistici e dei valori sociali e culturali tradizionali che ancora rappresenta.

Il PdR contiene le prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi consentiti dall'art. 62, comma 1 bis. della L.R. N. 12/2005 e s.m.i., e di quelli finalizzati:

- alla manutenzione dei sentieri, delle mulattiere, delle strade campestri, delle opere musive (muri a secco di contenimento, caselli, ecc.);
- alla manutenzione, ristrutturazione e potenziamento degli impianti dei servizi esistenti (acquedotti, elettrodotti, cabine, antenne di radiotelefonica, ecc.);
- al taglio degli alberi in applicazione del Piano di indirizzo forestale (PIF) della ex - Comunità Montana della Valcuvia e allo sfalcio stagionale dei prati;
- alla realizzazione di strutture temporanee per l'esercizio di attività sociali, culturali e didattiche (piste pedonali e ciclabili, osservatori faunistici, elementi di arredo dei punti panoramici, ecc.) e di strutture temporanee e/o stagionali per la pratica dell'attività venatoria ai sensi delle disposizioni di legge vigenti e costruzioni accessorie per attività di servizio e manutenzione dei terreni tenuti a prato, con il limite di superficie coperta di m.² 25 per ciascuna proprietà e di altezza massima di m. 2,50 al piano di imposta della copertura. Con i presupposti soggettivi e oggettivi prescritti dall'art. 60 del Titolo III Norme in materia di edificazione delle aree destinate all'agricoltura della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, e successive

modifiche e integrazioni, sono ammissibili nell'AdP VI[^] gli interventi previsti dall' art. 59 della stessa legge regionale.

VIII[^] - NTr - Ambito di paesaggio boschivo e pastorale di salvaguardia paesistica e ambientale.

Composizione: AdP costituito da tutte le aree boschive del territorio, in cui viene esercitata l'attività di coltivazione del bosco anche non continuativa e non produttiva di impresa agricola o agro forestale, costituenti il tessuto verde di interesse ambientale e paesaggistico del territorio comunale insieme alle aree di valenza ambientale con le funzioni attribuite e le modalità di intervento prescritte dal Piano Territoriale del Parco medesimo.

La superficie dell'AdP VIII[^] è di m² 6.473.862 maggiore di quella delle zone E 2 del PRG.

Indirizzi: Il Piano delle Regole detta le norme per la tutela, la conservazione e il miglioramento della qualità del tessuto territoriale dell'AdP, per la sua fruibilità nel rispetto dei vincoli idrogeologici, ambientali e paesaggistici e dei valori sociali e culturali tradizionali che ancora rappresenta.

Il PdR contiene le prescrizioni per l'attuazione degli interventi consentiti dall'art. 62, comma 1 bis. della L.R. N. 12/2005 e s.m.i., e di quelli finalizzati:

- alla manutenzione dei sentieri, delle mulattiere, delle strade campestri, delle opere musive (muri a secco di contenimento, caselli, ecc.);
- alla manutenzione, ristrutturazione e potenziamento degli impianti dei servizi esistenti (acquedotti, elettrodotti, cabine, antenne di radiotelefonica, ecc.);
- al taglio dei boschi in applicazione del Piano di indirizzo forestale (PIF) della ex - Comunità Montana della Valcuvia e del consorzio del Parco;
- alla realizzazione di strutture temporanee per l'esercizio di attività sociali, culturali e didattiche (piste pedonali e ciclabili, osservatori faunistici, elementi di arredo dei punti panoramici, ecc.) e di strutture temporanee e/o stagionali per la pratica dell'attività venatoria ai sensi delle disposizioni di legge vigenti e costruzioni accessorie per attività di servizio e manutenzione dei terreni tenuti a prato e boschivi, con il limite di superficie coperta di m.² 20 per ciascuna proprietà e di altezza massima di m. 2,50 al piano di imposta della copertura.

Con i presupposti soggettivi e oggettivi prescritti dall'art. 60 del Titolo III Norme in materia di edificazione delle aree destinate all'agricoltura della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche e integrazioni, sono applicabili nell'AdP VIII[^] le disposizioni dall' art. 59 della stessa legge regionale.

IX[^] - NTr - Conservazione, riqualificazione e valorizzazione dei fabbricati esistenti nel tessuto agricolo e boschivo (con funzioni residenziali e servizi correlati e/o funzioni di supporto alle attività agro-silvo-pastorali).

Composizione: AdP comprendente i fabbricati esistenti, con le aree di loro pertinenza, inclusi nel tessuto degli AdP agricoli e boschivi aventi funzioni residenziali e compatibili con la residenza non appartenenti ad azienda agricola o funzioni di supporto alle attività agro-silvo-pastorali e fabbricati rustici.

Le costruzioni e le loro aree di pertinenza sono individuate negli elaborati grafici del PGT; la superficie delle aree incluse nell'AdP IX[^] è di m² 13.949, di cui m² 3.831 nella zona ICO e m² 10.118 esterne al Parco.

Indirizzi: il Piano delle Regole contiene le prescrizioni finalizzate alla conservazione e miglioramento della qualità dei fabbricati inseriti nell'AdP IX[^] e regolanti l'attuazione degli

interventi consentiti con il mantenimento delle funzioni ed a esso ammesse, limitati a quelli previsti dall'art. 27, comma 1., della L.R. N. 12/2005 e s.m.i., lettere: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e di risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia, nel caso di demolizione con ricostruzione, di norma, sul medesimo sedime e nel medesimo involucro del fabbricato preesistente, con possibilità di aggregazione dei volumi dei fabbricati esistenti su aree contigue di unica proprietà in nuovi corpi di fabbrica riqualificati e con il contenimento delle possibilità di ampliamento nella quota del 20% del volume totale esistente.

Le modalità di intervento sono indicate tenuto conto della tipologia e delle funzioni dei fabbricati esistenti e delle aree di pertinenza, in riguardo al tessuto territoriale, ai vincoli e alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche delle aree agricole o boschive in cui sono inclusi e sono finalizzate al mantenimento dei valori paesistici, della tipologia dei fabbricati tradizionali degli alpeggi e alla conservazione o ricollocazione dei manufatti e degli elementi costruttivi di carattere storico. In tutti gli interventi è da conseguire il risparmio dei consumi energetici e da prevedere l'impiego di fonti energetiche rinnovabili.

AdP X^A - NTr - Sedi fluviali - Reticolo idrico principale.

Composizione: AdP comprendente i corsi d'acqua individuati nel corrispondente studio idrogeologico, aventi la superficie di m.² 76.710.

Indirizzi: Il Piano delle Regole indica gli interventi ammessi con riferimento alle disposizioni di legge e normative vigenti e alle attribuzioni degli Enti competenti in relazione alla classificazione del corpo idrico nello studio del Reticolo idrico compreso nello Studio geologico del territorio comunale.

alla superficie totale del territorio del Comune indicata dall'ISTAT.

XI^A - NTr - Sedi viarie (comprehensive di strade Provinciali, Comunali e secondarie).

Composizione: AdP comprendenti le aree delle strade esistenti sul territorio comunale e di quelle di cui è prevista la costruzione, di m.² 107.965, di cui di cui m.² 81.187 interne al Parco, m.² 7.594 nella zona ICO e m.² 19.184 esterne al Parco.

Indirizzi: Il Piano delle Regole indica gli interventi ammessi con riferimento al D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285, Nuovo codice della strada, e successive modifiche e integrazioni, alle disposizioni di legge e normative vigenti e alle attribuzioni degli Enti competenti in relazione alla classificazione delle strade nello Stradario del Comune.

Indirizzi: Il Piano delle Regole detta le norme per la tutela, la conservazione e il miglioramento della qualità del tessuto territoriale dell'AdP, per la sua fruibilità nel rispetto dei vincoli idrogeologici, ambientali e paesaggistici e dei valori sociali e culturali tradizionali che ancora rappresenta.

Il PdR contiene le prescrizioni per l'attuazione degli interventi consentiti dall'art. 62, comma 1 bis. della L.R. N. 12/2005 e s.m.i., e di quelli finalizzati:

- alla manutenzione dei sentieri, delle mulattiere, delle strade campestri, delle opere musive (muri a secco di contenimento, caselli, ecc.);
- alla manutenzione, ristrutturazione e potenziamento degli impianti dei servizi esistenti (acquedotti, elettrodotti, cabine, antenne di radiotelefonica, ecc.);
- al taglio dei boschi in applicazione del Piano di indirizzo forestale (PIF) della ex-Comunità Montana delle Valcuvia e allo sfalcio stagionale dei prati;

- alla realizzazione di strutture temporanee per l'esercizio di attività sociali, culturali e didattiche (piste pedonali e ciclabili, osservatori faunistici, elementi di arredo dei punti panoramici, ecc.) e di strutture temporanee e/o stagionali per la pratica dell'attività venatoria ai sensi delle disposizioni di legge vigenti.

XII^A - NTr - Rispetto Cimiteriale

L'AdP XI^A include le aree del Cimitero Comunale e la relativa fascia di protezione, della superficie di m.² 13.884, di cui di cui m.² 2.150 interne al Parco e m.² 11.734 nella zona ICO.

Indirizzi: Il Piano delle Regole, con riferimento al Piano dei Servizi, indica le modalità di attuazione degli interventi da effettuarsi dal Comune.

XIII^A - NTr - Servizi pubblici e di interesse generale

Composizione: AdP comprendente le aree pubbliche e con destinazione pubblica del vigente PRG confermate e quelle previste dal PGT (in particolare parcheggi, verde pubblico, tempo libero, gioco e sport, servizi religiosi, ecc.) e gli immobili sede dei servizi pubblici (sedi di uffici di enti pubblici e di diritto pubblico, di servizi pubblici, ecc.) individuate nel corrispondente allegato grafico del presente DP classificate nel Piano dei Servizi e considerate nel Piano delle Regole.

La superficie totale delle aree incluse nell'AdP XI^A è di m.² 96.437, di cui m.² 5.928 interne al Parco, m.² 11.488 nella zona ICO e m.² 79.021 esterne al Parco.

Indirizzi: Il Piano delle Regole, con riferimento al Piano dei Servizi, concorre alla classificazione delle aree pubbliche e con destinazione pubblica del vigente PRG confermate, di quelle previste dal PGT e degli immobili sede dei servizi pubblici e indica le modalità di attuazione degli interventi da effettuarsi dal Comune, da Enti pubblici e di diritto pubblico competenti in riguardo alla natura dei servizi e delle infrastrutture e da soggetti privati, particolarmente in sede di interventi di pianificazione attuativa, in relazione alle specifiche funzioni dei servizi previsti e delle normative vigenti.

14.03 - SINTESI DELLE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO

La consistenza territoriale degli Ambiti di Paesaggio viene riportata in sintesi nella **Tabella U** e il volume dei fabbricati esistenti negli AdP, calcolato sulla base dei dati ricavati dalla aerofotogrammetria disponibile alla redazione del presente Documento di Piano è determinato nella **Tabella V**.

Nella Tabella U è indicata la superficie degli AdP IV^A e V^A, dove sono ammessi interventi di trasformazione con le prescrizioni sopra riportate e di quelli considerati non trasformabili, salve le norme e prescrizioni del Piano delle Regole, con l'indicazione della superficie degli Ambiti Territoriali di Paesaggio (ATP) comparata a quella delle zone del PRG vigente.

Dai dati riportati nella Tab. U si ricava che gli AMBITI DI TRASFORMAZIONE hanno la superficie territoriale complessiva di m.² 14.580 costituente il 0,20% della superficie del territorio comunale.

Gli AMBITI DI NON TRASFORMAZIONE, dove sono consentiti soltanto interventi sui fabbricati esistenti e limitati interventi di completamento, possiedono la superficie complessiva di m.² 7.125.420, pari al 99,80% del territorio, e sono costituiti dal Centro Storico (m.² 40.969 = 0,57%), dalle aree dei parchi e giardini in cui sono inseriti edifici ed elementi decorativi e di arredo di elevata qualità tipologica (m.² 9.522 = 0,13%), dalle zone appartenenti al tessuto urbano consolidato (m.² 176.718 = 2,48%), dai lotti in cui sono ammessi interventi di completamento del tessuto edilizio (m.² 18.054 = 0,25%), dalle aree con funzioni produttive (m.² 26.024 = 0,36%), dalle aree edificate inserite e nel tessuto verde agricolo e boschivo (m.² 13.949 = 0,20%), dal compendio territoriale di elevata naturalità e di rilevante valore ambientale delle aree agricole (m.² 71.326 = 1,00%) e boschive (m.² 6.473.862 = 90,67%) e dalle aree del reticolo idrico (m.² 76.710 = 1,07%).

Le aree con funzioni di servizi pubblici e di interesse generale possiedono la consistenza di m.² 96.437 (1,35% del territorio), le aree di protezione cimiteriale di m.² 13.884 (0,19%), quelle delle infrastrutture stradali la superficie di m.² 107.965 (1,51%).

COMUNE di CASTELLO CABIAGLIO - PGT - DOCUMENTO DI PIANO														
RAFFRONTO ZONE PRG - AMBITI di PAESAGGIO PGT - SINTESI - L.R. 12/2005 e s.m.i. - Art. 8														
TESSUTO TERRITORIALE (TT)	ZONE PRG	SUP. m ²	Incid. %	AMBITO di PAESAGGIO (AdP)	SUPERFICIE AdP m ²								NOTE	
					NON TRASFORMAZIONE					TRASFORMAZ.		TERRITORIO		
					PARCO	ICO	ESTERNO PARCO	TOT.	%	ESTERNO PARCO	%	TOTALE		%
Centro Storico e nuclei di interesse storico, artistico e ambientale	A	41.821	0,59	I ^A Conservazione, riqualificazione e valorizzazione del tessuto urbano consolidato nei comparti del centro storico e dei nuclei antichi di interesse storico, artistico e ambientale	0	0	40.969	40.969	0,57	0	0,00	40.969	0,57	(1)
Funzioni residenziali e compatibili con la residenza consolidate: contenimento	NON PREVISTA			II ^A Conservazione, riqualificazione e valorizzazione fabbricati e aree a parco o giardino	0	0	9.522	9.522	0,13	0	0,00	9.522	0,13	(2)
	B 1	85.990	1,20	III ^A Conservazione, riqualificazione, valorizzazione e integrazione del tessuto urbano consolidato nei comparti del nucleo urbano con prevalenti funzioni residenziali e di servizio alla residenza	0	0	176.718	176.718	2,48	0	0,00	176.718	2,48	
Funzioni residenziali e compatibili con la residenza: completamento	B 2	105.060	1,46	IV ^A Valorizzazione e integrazione del tessuto urbano nei comparti di espansione dell'abitato con prevalenti funzioni residenziali e di servizio alla residenza	0	0	18.054	18.054	0,25	0	0,00	18.054	0,25	
Funzioni residenziali e compatibili con la residenza: espansione	C	20.757	0,29	V ^A Espansione del tessuto urbano nei comparti liberi da edificazione con funzioni prevalenti di edilizia residenziale, mediante interventi di pianificazione attuativa	0	0	0	0	0,00	14.580	0,20	14.580	0,20	(3)
Funzioni produttive	D	19.500	0,27	VI ^A Funzioni produttive e servizi correlati.	0	26.024	0	26.024	0,36	0	0,00	26.024	0,36	
	Area rispetto zona D	8.000	0,11											
Funzioni agricole, silvicole e pastorali: verde di salvaguardia ambientale e paesistica	E 1	457.607	6,41	VII ^A Agricolo, agro - turistico, boschivo e pastorale di salvaguardia paesistica e ambientale.	0	0	71.326	71.326	1,00	0	0,00	71.326	1,00	(4)
	E 2	6.157.268	86,24	VIII ^A Boschivo e pastorale di salvaguardia paesistica e ambientale.	4.260.800	858.576	1.354.486	6.473.862	90,67	0	0,00	6.473.862	90,67	(4)
	NON PREVISTA			IX ^A Conservazione, riqualificazione e valorizzazione dei fabbricati esistenti nel tessuto agricolo e boschivo (con funzioni residenziali e servizi correlati e/o funzioni di supporto alle attività agro-silvo-pastorali)	0	3.831	10.118	13.949	0,20	0	0,00	13.949	0,20	
Salvaguardia ambientale	DEMANIO FLUVIALE	51.534	0,72	X ^A Sedi fluviali	58.674	690	17.346	76.710	1,07	0	0,00	76.710	1,07	(5)
Ambiti monofunzionali e dei servizi.	DEMANIO STRADALE	111.262	1,56	XI ^A Sedi viarie	81.187	7.594	19.184	107.965	1,51	0	0,00	107.965	1,51	(5)
	VINCOLO CIMITERIALE	14.176	0,20	XII ^A Rispetto Cimiteriale	2.150	11.734	0	13.884	0,19	0	0,00	13.884	0,19	(5)
	F	67.025	0,94	XIII ^A Servizi pubblici e di interesse	5.928	11.488	79.021	96.437	1,35	0	0,00	96.437	1,35	(5)
TOTALE	P.R.G	7.140.000	100,00	P.G.T	4.408.739	919.937	1.796.744	7.125.420	99,80	14.580	0,20	7.140.000	100,00	

(1) I monumenti storici (Chiese e Cappelle votive) sono censite e classificate con le infrastrutture dei servizi nelle schede corrispondenti del P.Se.
(2) conservazione delle aree a giardino e delle essenze arboree;
(3) la superficie territoriale dei comparti include le aree per servizi pubblici e/o di uso pubblico da calcolare in base al peso insediativo (Al. AdP. Tr del D.P. e P.Re);
(4) si applicano le disposizioni degli artt. 59, 60 e 61 della L.R. 11 marzo 2005, N. 12 e s.m.i.(rif. Piano delle Regole);
(5) ammessi esclusivamente interventi pubblici o di interesse pubblico e/o generale convenzionati (rif. Piano dei Servizi).

NOTE	m ²		%
a) Ambiti di Paesaggio non soggetti a trasformazione:	7.125.420		99,80 %
b) Ambiti di Paesaggio soggetti a trasformazione:	14.580		0,20 %
c) Totale superfici AdP	7.140.000		100,00 %
e) Aree non incluse nel territorio del Parco Regionale del Campo dei Fiori.	1.739.998		24,37 %
f) Aree incluse nelle Zone I.C.O., Iniziativa comunale orientata del Parco Regionale del Campo dei Fiori, in cui si applicano le previsioni e le normative del PGT.	919.937		12,88 %
g) Aree assoggettate alla pianificazione comunale - Superficie totale	2.659.935		37,25 %
h) Aree non incluse nelle Zone I.C.O., Iniziativa comunale orientata del Parco Regionale del Campo dei Fiori, in cui si applicano le normative del Piano Territoriale del Consorzio del Parco.	4.480.065		62,75 %
i) Totale superficie territorio comunale	7.140.000		100,00 %

TAB. V				
CABIAGLIO PGT – DP - SUPERFICIE COPERTA e VOLUME FABBRICATI ESISTENTI				
AdP	DENOMINAZIONE	SC TOT. m²	H media m.	V TOT. m³
I [^]	Conservazione, riqualificazione e valorizzazione del tessuto urbano consolidato nei comparti del centro storico e dei nuclei antichi di interesse storico, artistico e ambientale.	10.142	8,00	81.136
II [^]	Conservazione, riqualificazione e valorizzazione fabbricati e aree a parco o giardino	914	7,50	6.851
III [^]	Conservazione, riqualificazione, valorizzazione e integrazione del tessuto urbano consolidato nei comparti del nucleo urbano con prevalenti funzioni residenziali e di servizio alla residenza.	25.094	7,50	188.207
IV [^]	Valorizzazione e integrazione del tessuto urbano nei comparti di completamento della zona centrale dell'abitato con prevalenti funzioni residenziali e di servizio alla residenza.	71	7,50	531
V [^]	Espansione del tessuto urbano nei comparti liberi da edificazione con funzioni prevalenti di edilizia residenziale, mediante interventi di pianificazione attuativa.	0	0,00	0
VI [^]	Funzioni produttive e servizi correlati.	4.465	7,50	33.489
VII [^]	Agricolo, agro - turistico, boschivo e pastorale di salvaguardia paesistica e ambientale.			
VIII [^]	Boschivo e pastorale di salvaguardia paesistica e ambientale.	2.686	7,5	20.147
IX [^]	Conservazione, riqualificazione e valorizzazione dei fabbricati esistenti nel tessuto agricolo e boschivo (con funzioni residenziali e servizi correlati e/o funzioni di supporto alle attività agro-silvo-pastorali)	2.236	7,50	16.768
X [^]	Servizi pubblici e di interesse generale.	3.755	7,50	28.165
XI [^]	Rispetto Cimiteriale	1.112	n.c.	n.c.
XII [^]	Sedi viarie	0	0,00	0
XIII [^]	Sedi fluviali	0	0,00	0
TOTALE		50.475		375.294

15.00 – NOTE DI INDIRIZZO PER LA REDAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

a) Nella redazione del Piano delle Regole sono riportate tutte le prescrizioni contenute nel precedente Cap. 14.02 regolanti gli interventi di trasformazione nell'Ambito di Paesaggio V[^] con le eventuali ulteriori prescrizioni regolanti gli aspetti paesistici e ambientali, la tipologia dei fabbricati, la sistemazione delle aree libere, ecc. oltre alle indicazioni del Piano dei Servizi relative alla classificazione e dotazione dei servizi, con l'integrazione delle modalità di attuazione degli interventi ad essi relativi.

b) Negli interventi di potenziamento e di realizzazione degli impianti di rete e di potenziamento delle reti dei servizi esistenti, da considerarsi di nuova costruzione ai sensi delle disposizioni dell'art. 27, comma 1., lettera e), punti 1, 2, 3 e 4, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., il PdR tiene conto dei valori ambientali e paesaggistici dell'AdP di appartenenza delle aree interessate, con particolare riguardo agli AdP dei Centri Storici, Agricolo e Agricolo – boschivo di salvaguardia ambientale e alle aree ricadenti nelle fasce territoriali di rispetto dei *vincoli ambientali e del paesaggio, con norme specifiche di limitazione alla costruzione di nuove linee aeree, l'obbligo di canalizzazione dei cavi elettrici e telefonici, la mimetizzazione delle antenne e dei tralicci, ecc.*

c) Per gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, di cui al Titolo IV – Capo I della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. il PdR stabilisce ai sensi dell'art. 65 gli Ambiti di Paesaggio e gli edifici in cui è esclusa o limitata l'applicazione degli articoli 63 e 64 della stessa legge, anche mediante la determinazione dell'altezza massima non derogabile del colmo del tetto, delle pendenze minime e massime delle coperture delle costruzioni e il divieto di realizzazione di coperture piane, ammesse soltanto nell'AdP con funzioni produttive;

d) Nella determinazione del volume dei fabbricati esistenti e di quello dei fabbricati di nuova costruzione, compresi i fabbricati accessori, il PdR considera volume edificabile quello del volume del solido le cui facce corrispondono all'involucro di tutte le parti delle costruzioni emergenti dalla quota naturale del terreno, incluse le coperture fino alla loro imposta sul filo delle facciate, con riduzione del 50% per i porticati, i loggiati e le costruzioni di servizio aperte su due lati.

e) I criteri di determinazione della superficie delle aree libere vengono stabilite nel PdR tenuto conto del principio della determinazione dell'area asservita al volume esistente sul lotto in relazione allo strumento urbanistico che ne ha consentito la costruzione.

g) Nella progettazione degli interventi edilizi sono da rilevare la eventuale presenza e il grado di concentrazione del gas radon, con applicazione delle raccomandazioni della Comunità Europea (90/143 Euratom) e da prevedere tecniche costruttive idonee a raggiungere il valore di 200 Bq/m.³ nei fabbricati di nuova costruzione e/o l'effettuazione di opere di risanamento dei fabbricati esistenti nel caso di rilevamento di concentrazione di radon con valori maggiori di 400 Bq/m.³.

— — —

16.00 – NOTE DI INDIRIZZO PER LA REDAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

a) Fatta salva l'applicazione delle disposizioni dell'art. 9 della L.R. n.12/2005 e s.m.i. per la redazione del Piano dei Servizi, tenuto conto della consistenza degli standard e delle strutture previste dal PGT, di circa 96,43 m.² / ab. in relazione alla popolazione prevista di n. 1.000 abitanti, si ritiene di incrementare ulteriormente la detta dotazione stabilendo:

- il rapporto di 150 m.³ = n. 1 abitante per calcolare la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nei nuovi insediamenti consentiti dal PGT;
- una quantità non minore di 30 m.² ogni 150 m.³ (n. 1 abitante), maggiore della quantità minima di 18 m.²/ ab. prevista dall'art. 9, comma 3. della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. per le funzioni residenziali e non inferiore a 1 m.² ogni 1 m.² della superficie lorda di pavimento (Slp) dei fabbricati o parti di essi con funzioni commerciali, direzionali, turistico alberghiere e comunque terziarie, da assicurare negli interventi di trasformazione urbanistica nei piani attuativi o nel caso di permesso di costruire convenzionato; le aree dei servizi sono da cedersi al Comune in proprietà o in uso pubblico, ferma restando la possibilità di applicazione dell'art. 46, comma 1., lettera a) della stessa legge regionale;
- la medesima quantità minima per gli interventi di trasformazione previsti dai Programmi integrati di intervento (PII) eventualmente proposti e adottati dopo l'adozione del PGT.

b) Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione nei piani attuativi e nei programmi integrati di intervento si applicano le disposizioni dell'art. 46 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., con i criteri stabiliti nel Piano dei Servizi e recepiti nel Piano delle Regole.

c) La cessione o la monetizzazione delle aree al precedente punto a) e la realizzazione delle opere prevista al punto b) non sono scomputabili dal beneficio economico aggiuntivo di compensazione da riconoscere al Comune nei Programmi integrati di intervento.

17.00 – PGT - SVILUPPO COMPATIBILE DEL TERRITORIO

17.01 PREVISIONE DI CRESCITA DELLA POPOLAZIONE

La previsione di incremento della popolazione di Castello Cabiaglio per il periodo 2009 – 2020 si riferisce:

- sotto il profilo generale della fruibilità dei servizi, ai dati ISTAT riferiti alla ipotesi centrale di crescita della popolazione delle Province lombarde e a quella nazionale nel periodo 01.01.2008 – 31.12.2020, con riferimento alla Tabella N;

- per quanto riguarda Cabiaglio, viene prevista la popolazione di N.° 1.000 abitanti nell'anno 2020, maggiore di quella calcolata con applicazione delle previsioni ISTAT, comprende l'incremento di N.° 300 abitanti teorici valutato in relazione alla media delle presenze stagionali su base annuale e il possibile aumento dei flussi migratori.

- sotto il profilo dello sviluppo degli insediamenti consentito dal PGT, in relazione alle funzioni prevalenti dei fabbricati negli AdP, così come indicate nel presente Documento di Piano nel quadro delle compatibilità derivanti dalle analisi contenute nel DP medesimo e delle indicazioni che potranno essere fornite dagli Enti competenti in materia ambientale ARPA e ASL, e dalla Provincia di Varese, nel corso del procedimento di valutazione ambientale strategica – VAS, sono stati considerati al seguente comma 02 anche i dati volumetrici delle costruzioni realizzabili, con il rapporto m.³ 150 = N. 1 unità di popolazione, stabilito al precedente punto 16 a.

17.02 PREVISIONE DI SVILUPPO DEL TESSUTO EDILIZIO

Tenuto conto delle indicazioni contenute al Capitolo 14 precedente, è prevista la realizzazione nel decennio di interventi edilizi con il volume totale di circa m.³ 16.250 di nuove costruzioni nell'AdP IV[^] di completamento e di m.³ 11.665 nell'AdP V[^] di espansione, comportante l'incremento di N.° 186 abitanti, contenuto in quello previsto.

Il volume complessivo realizzabile negli interventi di ampliamento ≤ 20% del volume esistente e di recupero dei sottotetti, dove consentiti, non è puntualmente quantificabile, in quanto l'iniziativa di richiederne l'attuazione appartiene ai soggetti privati aventi titolo.

18.00 - VERIFICA DELLA DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE DEL PGT

L'obiettivo della conferma dei servizi esistenti sul territorio comunale, del loro incremento in relazione alle necessità emergenti e alle previsioni di sviluppo del PGT si traduce nella loro classificazione e valutazione nel Piano dei Servizi, tenuto conto delle possibilità di fruizione dei servizi e delle strutture pubbliche, di uso pubblico e di interesse collettivo esistenti nei Comuni confinanti e nelle vicinanze, in particolare nel Comune di Varese.

Nel presente DP, salve le previsioni del Piano dei Servizi, si effettua la verifica della dotazione complessiva delle strutture e delle aree pubbliche inserite nell'Ambito di Paesaggio X[^] - Servizi pubblici e di interesse generale, attribuendole la valenza di azione di piano.

A. Con l'applicazione del rapporto, assunto nel presente DP, di n. 1 abitante = m.³ 150 = m.² 30 di aree pubbliche e in relazione alla popolazione prevista di N. 1.000 abitanti, maggiore di quella di circa 750 abitanti prevedibile con applicazione delle previsioni ISTAT nell'anno 2020 (Tab. N), la dotazione totale di aree pubbliche, verde pubblico, parcheggi, spazi per il tempo libero, il gioco e lo sport, ecc. afferente alle funzioni residenziali, risulterebbe di m.² 30.000.

B. Applicando alla popolazione attuale di N. 567 abitanti l'incremento teorico di N. 567 abitanti derivante dal rapporto tra l'incremento totale della capacità edificatoria con funzioni residenziali prevista dal PGT negli AdP V[^] e VI[^] di trasformazione e l'indice di m.³ 150 di volume con funzioni residenziali = 1 ab = $[m.³ (16.250+11.665)/150] = 186$, la popolazione residente di Cabiaglio può raggiungere N.° 752 abitanti teorici al completamento degli interventi edilizi previsti dal PGT.

La dotazione di aree pubbliche prevista dal PGT risulta di m² 96.435, pari a m²/ab. 128,24 in relazione alla popolazione teorica di N.° 752 abitanti e a m²/ab. 72,60 alla soglia teorica massima prevista di N.° 1.000 abitanti, comunque minore del numero di abitanti previsto dal PRG.

Alle aree pubbliche comunali sono da aggiungere le superfici delle aree per servizi interne ai piani attuativi, delle strade e delle relative aree di rispetto, dei corpi idrici e delle loro aree di protezione, del vincolo cimiteriale e delle infrastrutture tecnologiche, oltre alle aree di elevata naturalità del territorio.

C. Calcolando, ai soli fini di un'ulteriore verifica teorica, il numero di abitanti derivante dal rapporto tra il volume dei fabbricati esistenti con funzioni residenziali, indicato nella Tabella V, sommato all'incremento previsto dal PGT e l'indice di m.³ 150 di volume con funzioni residenziali = 1 ab = $[m.³ (313.640+16.250+11.665)/150] = 341.555/150 = 2.277$, il rapporto tra le aree pubbliche del PGT/unità di popolazione risulterebbe comunque di m²/ab. 42,35 .

▣ VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 4, comma 2, della L.R. N. 12/2005 e s.m.i. e in applicazione della Deliberazione della Giunta Regionale n°. VIII/6420 del 27 dicembre 2007, Valutazione ambientale di piani e programmi - VAS - Ulteriori adempimenti di disciplina in attuazione dell'art. 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n°. 12, "Legge per il governo del territorio" e degli "Indirizzi generali per la valutazione ambientale dei piani e programmi" approvati con deliberazione del Consiglio Regionale 13 marzo 2007, Atti N. VIII/0351, il presente Documento di Piano è assoggettato al procedimento di VAS.

▣ ALLEGATI DEL DOCUMENTO DI PIANO

- Allegato DP.01 - AdP.Tr - AMBITI DI TRASFORMAZIONE

APPROVATO con modifiche a seguito delle osservazioni e adeguato al database topografico C.M. Valli del Verbano –

- Allegato DP.02 - STUDIO GEOLOGICO DI SUPPORTO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (art. 57 della L.R. 11 marzo 2005, N° 12) - NORME GEOLOGICHE (rif.o anche Piano delle Regole) –

APPROVATO con modifiche a seguito delle osservazioni e adeguato al database topografico C.M. Valli del Verbano –

- ELABORATI GRAFICI

Dp. 1 - Ortofoto - immagine da volo aereo - 1:10.000

Dp. 2 - Inquadramento territoriale a scala vasta e correlazione tra gli strumenti di pianificazione regionale e provinciale - 1 : 50.000; 1 : 250.000

Dp. 3 - Sistema urbano - fasi di sviluppo e stratificazione delle regole insediative - Catasti storici - Scale varie

Dp. 4 - Grandi sistemi territoriali - 1 : 10.000

Dp. 5 – Pre - osservazioni dei cittadini - 1 : 5.000

Dp. 6 – Sintesi degli strumenti di pianificazione comunale a scala locale - 1 : 10 .000

Dp. 7 - Sistema delle infrastrutture e della mobilità - 1 : 5.000; 1 : 2.000

Dp. 8 - Morfologia del territorio - 1 : 5.000

Dp. 9 - Sistema naturalistico, paesaggistico e agricolo - Rete ecologica - 1 : 10.000

Dp. 10 - Sistema naturalistico, paesaggistico e agricolo – Piano Territoriale di Coordinamento Parco regionale del Campo dei Fiori - 1 : 5.000

Dp. 11 - Quadro ricognitivo vincoli, fasce di rispetto e aree di limitazione d'uso – 1 : 5.000 e Carta di fattibilità geologica per le azioni di Piano - 1 : 5.000

Dp. 12 - Ambiti di trasformazione e tessuto edilizio consolidato - 1 : 5.000

APPROVATO con modifiche a seguito delle osservazioni e adeguato al database topografico C.M. Valli del Verbano

Dp. 13 - Strategie per il governo del territorio - 1 : 5.000

APPROVATO con modifiche a seguito delle osservazioni e adeguato al database topografico C.M. Valli del Verbano

* * *