



Comune di Cavaria con Premezzo Provincia di VARESE

DOCUMENTO DI PIANO

VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adozione
Approvazione
Pubblicazione
Entrata in vigore

Il Sindaco	Il Responsabile del procedimento	Il Segretario
------------	----------------------------------	---------------

Progettista Arch. Matteo MILANI

TITOLO ELABORATO	<h3>RELAZIONE</h3> <p>MODIFICATA A SEGUITO DELL'ANALISI DELLE OSSERVAZIONI</p>
------------------	--

DATA Marzo 2022	AGGIORNAMENTO	SCALA 1:2000
--------------------	------------------------	-----------------

N. ELABORATO DdP 11

MATTEO MILANI
architetto

via Capriolo 90
21048 Solbiate Arno (VA)
studiomilanimatteo@libero.it

INDICE

Cap. 1 - Premesse.....

Cap. 2 - Territorio e inquadramento geografico

Cap. 3 - Evoluzione storica.....

Cap. 4 - Piani sovraordinati

Cap. 5 – Riduzione del consumo di suolo

Cap. 6 – Verifica dell'evoluzione demografica

Cap. 7 – Fabbisogno di nuove superfici produttive

Cap. 8 – Elenco istanze partecipative

1 - PREMESSE

Il Documento di Piano (DdP) definisce l'assetto strategico del territorio comunale in funzione degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione del territorio che si vogliono perseguire all'interno del suo periodo di validità.

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

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

Scopo del Documento di Piano è indicare le strategie della pianificazione, motivandole in relazione alle caratteristiche del territorio e degli insediamenti, alla natura, alle qualità e consistenza delle dinamiche di trasformazione in atto o ipotizzabili, alle attese ed alle proposte dei cittadini e degli altri soggetti presenti nel percorso partecipativo attivato nel quadro della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

In ottemperanza alle disposizioni contenute nella L.R. 12/2005, nei documenti applicativi conseguenti e nelle prescrizioni contenute nei Piani di valenza sovracomunale, il Documento di Piano contiene la descrizione del quadro economico, sociale, territoriale e programmatico, all'interno del quale sono proposte le strategie del P.G.T., demandando in particolare al Piano dei Servizi l'esame più dettagliato della dotazione e distribuzione dei servizi di uso ed interesse pubblico, la valutazione della qualità e della distribuzione degli spazi pubblici, la verifica dell'adeguatezza degli stessi e delle reti infrastrutturali e al Piano delle Regole l'approfondimento delle condizioni del tessuto urbano consolidato e delle sue caratteristiche quantitative, funzionali e morfologiche, nonché dei valori del tessuto edilizio di antica formazione.

Il presente Documento di Piano si rifà in massima parte al Documento di Piano allegato al P.G.T. vigente soprattutto per quanto concerne i risultati delle analisi conoscitive poiché la situazione socio-economica del Comune di Cavaria con Premezzo non si è evoluta in maniera significativa negli ultimi 10 anni, così come gli obiettivi e le strategie di Piano si sono limitate ad una revisione generale di alcuni ambiti, uniformandone e omogeneizzandone gli aspetti quantitativi in alcuni casi e rendendo più agile e snella la normativa di piano.

I nuovi obiettivi del Documento di Piano sono così limitati ad una rimodulazione della crescita demografica prevista, peraltro derivante in massima parte dalle stesse previsioni di nuove aree insediative proposte dal P.G.T. vigente, e alla limitazione del consumo di suolo in attuazione della Legge Regionale 28 novembre 2014 n. 31.

2. – TERRITORIO ED INQUADRAMENTO GEOGRAFICO

Il territorio del Comune di Cavaria con Premezzo è situato in Provincia di Varese a poco meno di 20 km a sud rispetto al capoluogo provinciale. Si estende a cavallo fra l'Alta Pianura terrazzata, costituita da estesi corpi fluviali ed incisa dagli alvei del Torrente Arno e del Fiume Olona e la porzione più esterna dell'Anfiteatro morenico del Verbano (ad ovest), su di un'area complessiva di circa 3,26 kmq. I Comuni contermini e confinanti sono, in senso orario: Jerago con Orago, Oggiona con Santo Stefano, Cassano Magnano, Gallarate e Besnate.

La morfologia del territorio nella zona orientale è caratterizzata dall'ampia valle alluvionale del torrente Arno, alimentato da numerosi affluenti; la zona sud-occidentale rappresenta l'esteso settore con presenza massiccia di acque risorgive, mentre la zona occidentale è delimitata verso oriente da un orlo di scarpata morfologicamente a pendenza rilevante (circa 15%).

Il territorio comunale presenta quote variabili fra 265 e 255 mslm con un massimo di 320 mslm; verso ovest si entra nel dominio dei dossi morenici caratterizzato da rilievi poco pronunciati (quota massima 325 mslm) a morfologia allungata e dolcemente ondulata, con superfici a debole o moderata acclività, solo localmente e debolmente scoscese, intervallate ai terrazzi.

Sinteticamente è possibile suddividere il territorio comunale in due unità geomorfologiche distinte e rappresentate ad est dalle valle del Torrente Arno e ad ovest dalla porzione collinare dei dossi morenici.

La Valle dell'Arno presenta una geometria nastriforme con sviluppo longitudinale grosso modo da nord verso sud, solcata dall'omonimo torrenti il cui alveo, ben definito e di larghezza di alcuni metri, attraversa con andamento moderatamente sinuoso il territorio comunale con direzione nord/ovest-sud/est; le sponde oggigiorno risultano in larga misura artificializzate e consolidate con presidi di varia natura.

Il fondovalle presenta un andamento sub pianeggiante, con quote variabili mediamente fra 265 e 255 mslm da nord verso sud; solo localmente sono riconoscibili modeste ondulazione che generano aree debolmente depresse sede di potenziali fenomeni di ristagno temporaneo o drenaggio ritardato.

In sponda destra il fondovalle è bordato in modo continuo da una scarpata morfologica di altezza variabile mediamente fra circa 5-10 m., che tende a spegnersi progressivamente verso nord e che delimita il ciglio di un terrazzo stabile.

La porzione occidentale del territorio comunale è invece tipicamente collinare, con un aspetto ondulato, dato dalla successione dei dossi morenici allungati per lo più in direzione nord/est-sud/ovest con quote massime di poco superiori a 320 mslm.

Il raccordo alle porzioni di fondovalle avviene talora in modo diretto mediante versanti mediamente scoscesi o in maniera meno brusca attraverso l'interposizione di terrazzi intermedi come nella zona del cimitero di Cavaria, dove si individuano pianalti sospesi. Il settore collinare è caratterizzato da depositi scarsamente permeabili, così che le aree intermoreniche più depresse sono non di rado sede di aree paludose o interessate da processi di ristagno prolungato.

In corrispondenza dello spigolo sud occidentale del territorio comunale, a cavallo con il Comune di Besnate, si individua un estesa area depressa a carattere paludoso sede di emergenze idriche diffuse

(zona dei fontanili), connesse all'affioramento della superficie piezometrica. Trattasi di un'area che, oltre a manifestare un'elevata sensibilità idrogeologica ed un'elevata vulnerabilità dell'acquifero, presenta una rilevante valenza ecologica e ambientale.

Per quanto riguarda il modellamento antropico, l'urbanizzato ha avuto un notevolissimo impulso soprattutto in corrispondenza del settore di fondovalle del torrente Arno il cui alveo ha subito nel corso dell'ultimo secolo, profonde modificazioni e deviazioni ad opera dell'azione antropica.

Segni evidenti dell'azione dell'uomo sono riconducibili anche alle aree colmate variamente e distribuite a est di cascina Brughiera, che in taluni casi hanno determinato la completa oblitterazione delle forme originarie del territorio ed alla presenza di piccole aree depresse, utilizzate in passato per attività estrattiva ed il cui fondo appare occupato da specchi d'acqua a carattere permanente.

3 – EVOLUZIONE STORICA

3.1 - CAVARIA

I primi documenti storici riportanti il nome di Cavaria sono datati 1280 ca. (Goffredo da Bussero scrisse riguardo la chiesetta di S. Quirico "In plebe Gallarate, Calvarie ecclesia sancti Quirici").

Sembrerebbe che da Cavaria passò nell'agosto del 1257 l'arcivescovo Fra Leone da Perego, capo spirituale della diocesi e dei "ghibellini milanesi", diretto alla rocca di Castelseprio.

Verso la fine del XIII secolo che fu definito dagli storici milanesi il secolo delle guerre fratricide, l'arcivescovo Ottone Visconti seguito dalle milizie milanesi, transitava per Cavaria diretto a Castelseprio per compierne la distruzione.

Tre secoli dopo, nel 1515, altre vicende guerresche toccarono il paese a seguito dell'invasione da parte degli svizzeri.

Nel XIII° secolo si documenta l'esistenza di un convento di monache Benedettine, dipendenti dal monastero dei santi Gratiano e Felino di Arona; anche in documenti seguenti (datati 1490 e 1560) si nomina il Monastero di Cavaria annesso alla chiesa di S. Quirico, (attuale nucleo antico di Cavaria).

Nel 1568 per volere del Cardinal Carlo Borromeo ed a seguito dell'opera moralizzatrice del Concilio di Trento, il Monastero venne soppresso; lo ricorda una lapide muraria posta sul campanile dell'attuale chiesa parrocchiale di S. Quirico e Giulitta. Con la soppressione del Monastero, le terre e le proprietà intorno allo stesso, vennero affidate ai coloni che prima erano sotto le dipendenze del Monastero. A quel tempo il villaggio di Cavaria contava 35 abitanti oltre alle suore del Monastero che alla sua chiusura vennero trasferite in monasteri diversi.

Cavaria evitò l'inf feudazione nonostante la presenza di potenti feudatari nelle vicine terre, grazie al fatto che fosse sotto la giurisdizione delle monache (i beni appartenenti agli enti religiosi erano intoccabili ed il feudatario non avrebbe potuto ottenere niente né dalle terre né dai suoi abitanti); l'assunto trova conferma nel fatto che nel ruolo per l'applicazione della tassa sul sale per Gallarate e la sua Pieve, risalente al 1572, si legge che la terra di Cavaria non era infeudata perché sotto la giurisdizione delle monache.

All'inizio del XVII° secolo il Cardinal Federico Borromeo, in visita pastorale a Cavaria, costituì una parrocchia comprendente 51 anime, devolvendo ad essa i beni dell'ex Monastero; sembrerebbe il primo riconoscimento ufficiale delle origini vere e proprie del Comune di Cavaria.

La chiesa di Cavaria diventò parrocchiale nel 1570; all'epoca contava ottanta persone (dodici famiglie) perlopiù contadini dipendenti del monastero.

Come tutto il territorio lombardo anche Cavaria fu dominio austriaco; con il dominio francese (1797) veniva inclusa nel dipartimento del Verbano, di cui Cavaria entrava a far parte nel XIII distretto (quello di Gallarate). In pochi anni i tumultuosi cambiamenti, riflesso delle condizioni politiche dell'epoca, gli ordinamenti e le circoscrizioni mutarono ripetute volte, finché nel 1801 fu costituito il dipartimento del Lario, di cui Cavaria fece parte. Nel 1816 ritornò sotto l'Austria come parte del Lombardo-Veneto e unita a Somma e Gallarate passò a far parte della provincia di Milano, rimanendovi fino al 1927 quando venne costituita la provincia di Varese.

Quando la Lombardia entrò a far parte del Regno d'Italia, Cavaria non risultava ancora autonoma amministrativamente, ma dipendeva dalla giurisdizione di Orago. Nel 1870 venne aggiunto il territorio di Premezzo; fu solo nel 1892 che Cavaria diventa comune autonomo, staccandosi dalla giurisdizione di Orago; contava allora 1136 abitanti di cui 265 erano di Premezzo.

Con Decreto 30 giugno 1892 Cavaria fu eletto Comune autonomo con il nome di "Cavaria ed Uniti".

Come sopra accennato, con il ripristino del Lombardo-Veneto Cavaria assurse a Comune e con il Regno d'Italia fu "amputata" dal territorio di Orago ed arricchita di Premezzo.

L'economia agricola, per lungo tempo unica fonte di reddito, limitava anche naturalmente l'incremento e lo sviluppo; solo nel tardo 1800, con l'aumento delle macchine, Cavaria iniziò ad essere primo centro di residenza per gli operai e poi un piccolo centro industriale. Nella prima metà dell'800 a Cavaria si svolgevano attività artigianali legate al mondo dell'agricoltura: mulini, produzione di attrezzi per l'agricoltura, (staffe e morsi per cavalli, lavorazione dell'osso e del corn); nella seconda metà dell'800 prese l'avvio la trasformazione dell'economia, dallo svilimento dei redditi derivanti dall'agricoltura sempre più negletta ed avviata all'improduttività, l'interesse crescente per l'industria, l'arrivo di gente esterna in cerca di lavoro e di aree edificabili. Assistiamo all'insediarsi nel 1850 della storica Tintoria Sacconaghi, in seguito sorsero la Tessitura Maino, la fornace di mattoni e nel 1887, le prime fabbriche di bilance.

3.2 - PREMEZZO

Il primo documento in cui risulta citata Premezzo risale al 976 (pergamena conservata presso l'Archivio Capitolare di Novara) dove viene citato il nome di "Premecio".

Premezzo non essendo soggetta alla giurisdizione della comunità delle religioni di Cavaria, fu infeudata ai Visconti che a ragione della sua elevata posizione, fu trasformata in presidio militare. Con la cessazione del feudalesimo anche per Premezzo le condizioni migliorarono ed i pigionati si trasformarono in valenti agricoltori.

La chiesa di S. Antonino risale al 1200; nel 1572 vi fu costruita accanto la cappella.

Per decreto del Cardinal Carlo Borromeo nel 1570 la parrocchia venne posta alle dipendenze di Cajello per poi diventare autonoma nel 1887.

Mentre per l'organizzazione ecclesiastica la chiesa era sussidiaria di quella di Cajello, il paese ebbe una propria autonomia civica già nel 600; dal 1796 al 1814 durante l'occupazione francese "la Comune di Premezzo" fu assegnata al Dipartimento di Olona, Distretto IV di Gallarate, Cantone I.

Nell'800 sotto il dominio austriaco e con il Regno d'Italia, il Comune mantenne la propria autonomia fino al 1872, anno in cui fu aggregato al Comune di Orago: il Comune divenne "Cavaria ed Uniti" assumendo una denominazione impropria in quanto Cavaria era unita solamente a Premezzo. Nel 1926 con

l'istituzione della Provincia di Varese, il Comune di Cavaria assunse l'attuale denominazione di "Cavaria con Premezzo".

3.3 – SOGLIE STORICHE

Le prime rilevazioni vere e proprie del territorio di Cavaria risalgono al catasto di Maria Teresa d'Austria, denominato catasto teresiano (rilevazioni iniziate nel 1720) e ai catasti ottocenteschi; questa cartografia svolge una grossa importanza nella ricostruzione del paesaggio urbano e territoriale, in quanto con questi atti ancora in nostro possesso, possiamo leggere i numeri di mappa, la misura e la qualità dei terreni, le coltivazioni in atto oltre che la stima degli stessi. "La stesura grafica dei due catasti austriaci è molto diversa: mentre il Catasto teresiano presenta frequentemente valenze cromatiche e pittoriche, il successivo Cessato Catasto del Lombardo Veneto appare tecnicamente più definito ma meno carico di capacità di comunicazione paesaggistica. Il catasto settecentesco essendo così ben descrittivo, consente quindi la ricostruzione filologica del paesaggio agrario e dei suoi rapporti morfologici con l'edificato, in massima parte mediati dagli orti".

Il paese inizialmente sorge dove adesso sono rilevabili i due nuclei storici di Cavaria e Premezzo: Cavaria lungo quella che anche al tempo era la direttrice viabile Gallarate – Varese – Lugano, l'attuale S.P. Gallarate-Varese (ex SS 341) e Premezzo nella parte più elevata. Nelle due soglie più antiche (catasto teresiano e catasto Lombardo-Veneto) sono riconoscibili alcune cascine la cui forma e toponomastica denunciano l'origine rurale dei due borghi. Cavaria come tutte le terre del varesotto, del gallaratese, del bustese e buona parte di quelle che gravitano intorno alla città di Legnano, era inclusa nel territorio dell'estesissimo contado del Seprio.

La principale maglia strutturale del territorio comunale ricalca gli originari tragitti di comunicazione già allora tracciati: riconoscibile la via Ronchetti (direttrice Gallarate-Varese) e la strada che comunicava Premezzo con Orago (ora via Padre Giuliani).

Il confronto tra i catasti sette-ottocenteschi e successivi fornisce quindi la possibilità della ricostruzione filologica delle strutture del paesaggio, cioè le tipologie urbanistiche, la viabilità, le trasformazioni agrarie, i processi di formazione delle tipologie edilizie, ecc.

Nella tavola delle soglie storiche è interessante notare come lo sviluppo territoriale di Cavaria si concentra in modo particolare tra la fine del 800 e il 2000, quindi è circa negli ultimi 200 anni che il territorio cavariense, attraversato in senso Nord-Sud da importanti arterie di comunicazione (ferrovia, autostrada e SP Gallaratese) oltre che dal torrente Arno, si sviluppa a macchia d'olio, passando dai 400 abitanti residenti al censimento 1861 ai 5585 abitanti residenti al 31.12.2009).

L'incremento 1961-1981 corrisponde all'incremento corrispondente al fenomeno dell'agglomerazione metropolitana nelle maggiori città storiche, mentre il periodo 1981-2001 fino ad oggi (dove si registra in genere un incremento a fronte di un decremento del capoluogo Varese), corrisponde al periodo della diffusione metropolitana delle città storiche verso il restante territorio.

E' soprattutto in questo lasso di tempo che risultano evidenziati i processi che in modo sostanziale hanno trasformato il territorio comunale: la concezione della natura si è modificata parallelamente alle modificazioni dell'interesse dell'uomo. L'interesse crescente dell'industria verso quei terreni (sollecitato anche da agevolazioni fiscali), l'arrivo di gente esterna in cerca di lavoro e di aree edificabili a basso prezzo, ha denotato la grossa antropizzazione del territorio comunale, trasformando il reddito derivante dall'agricoltura ormai avviata all'improduttività, in reddito derivante dal settore secondario

4 – PIANI SOVRAORDINATI

4.1 Il Piano Territoriale Regionale

Il Consiglio regionale della Lombardia ha approvato, con D.C.R. n. 951 del 19 gennaio 2010, il Piano Territoriale Regionale (PTR) strumento di programmazione per la tutela e lo sviluppo del territorio lombardo.

L'analisi del territorio che il PTR propone è quella dei sistemi territoriali, considerati la chiave di lettura del sistema relazionale a geometria variabile ed integrata, che si attiva e si riconosce spazialmente nel territorio.

Nello specifico, il territorio del Comune di Cavaria con Premezzo è ricompreso nel Sistema territoriale Pedemontano e, contemporaneamente, al sistema territoriale metropolitano, Settore ovest, sistema quest'ultimo che *“non corrisponde ad un ambito geografico-morfologico; interessa l'asse est-ovest compreso tra la fascia pedemontana e la parte più settentrionale della Pianura irrigua, coinvolgendo per la quasi totalità la pianura asciutta”*.

Il sistema pedemontano vede, tra i suoi punti di forza, la presenza di autonomie funzionali importanti, l'attrattività per la residenza data la vicinanza ai grandi centri urbani della pianura, la vicinanza tra opportunità lavorative dell'area metropolitana e ambiti che offrono un migliore qualità di vita, data la presenza di parchi di particolare pregio e interesse naturalistico-ambientale.

Dal punto di vista economico, il sistema pedemontano è caratterizzato da una buona propensione all'imprenditoria e all'innovazione di prodotto, di processo, dei comportamenti sociali e dalla presenza di un tessuto misto di piccole e medie imprese in un tessuto produttivo maturo, caratterizzato da forti interazioni

Al contrario, tra i punti di debolezza, emerge la dispersione dell'edificato e le saldature dell'urbanizzato lungo le direttrici di traffico con conseguente perdita di valore paesaggistico, l'elevata congestione da traffico veicolare, gli elevati livelli di inquinamento atmosferico ed acustico dovuti alla preferenza dell'uso del trasporto su gomma, la scarsa attenzione alla qualità architettonica e al rapporto con il contesto sia negli interventi di recupero sia nella nuova edificazione.

I punti di forza individuati all'interno del sistema metropolitano sono la morfologia del territorio, che facilita gli insediamenti e gli scambi; la posizione strategica al centro di una rete infrastrutturale nazionale e internazionale; una dotazione ferroviaria locale articolata, potenzialmente in grado di rispondere ai bisogni di mobilità regionale; l'eccellenza in alcuni campi produttivi ed innovativi, la presenza di centri di formazione e di ricerca qualificati oltre che di una forza lavoro qualificata e diversificata oltre che un sistema ricettivo importante accompagnato da un territorio ricco di elementi di attrazione.

Come per il sistema pedemontano, anche il sistema metropolitano ha, tra i punti deboli, gli elevati livelli di inquinamento atmosferico ed acustico dovuti alla preferenza del trasporto su gomma, l'inquinamento delle falde, la presenza di attività produttive non sempre sostenibili, la dispersione insediativa e la carenza di servizi pubblici sul breve e medio raggio, il forte consumo territoriale, la scarsa attenzione alla qualità architettonica ed al rapporto con il contesto, la carenza nella progettazione di aree a verde e la frammentazione delle aree di naturalità, così come non mancano problemi legati alle carenze infrastrutturali date dalla forte congestione, e alla localizzazione di funzioni grandi attrattive di traffico, con situazioni di degrado paesaggistico in grado di minare la potenzialità turistica. Da un punto di vista sociale

sono segnalate infine, difficoltà a facilitare l'integrazione di parte della nuova immigrazione e la presenza di sacche di marginalità e disparità sociale, in particolare in alcune zone delle grandi città.

4.2 Il Piano Paesaggistico

Il Piano Territoriale Regionale (PTR), in applicazione dell'art. 19 della l.r. 12/2005, ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico ai sensi della legislazione nazionale. In tal senso esso assume, consolida e aggiorna il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) vigente e ne integra la sezione normativa.

Le misure di indirizzo e prescrittività paesaggistica si sviluppano in stretta e reciproca relazione con le priorità del PTR al fine di salvaguardare e valorizzare gli ambiti e i sistemi di maggiore rilevanza regionale: laghi, fiumi, navigli, rete irrigua e di bonifica, montagna, centri e nuclei storici, geositi, siti UNESCO, percorsi e luoghi di valore panoramico e di fruizione del paesaggio.

In particolare per quanto attiene le principali novità introdotte in tema di contenuti dispositivi esse riguardano: prescrizioni specifiche in riferimento ai Beni paesaggistici, con particolare riferimento a quelli tutelati ai sensi degli artt. 136 e 157 del d. Lgs. 42/2004; integrazioni alle disposizioni immediatamente operative (il Titolo III della Parte Seconda della Normativa introduce nuove norme e attenzioni in riferimento a laghi, fiumi e ambito vallivo del Po, navigli e reti irrigue e di bonifica, siti UNESCO, Geositi, Belvedere e visuali sensibili); attenzione dedicata (Titolo III della Parte Seconda) alla rete verde di ricomposizione paesaggistica, che agisce in sinergia con la rete ecologica regionale, e ai compiti di piani e progetti per la riqualificazione/recupero di aree e ambiti degradati o dismessi e il controllo delle trasformazioni al fine di contenere i rischi di nuovo degrado.

Le indicazioni e i criteri per una lettura in chiave paesistico ambientale del territorio corrispondono agli ambiti delle Colline del Varesotto, ambito a cui Cavaria con Premezzo appartiene e per i quali gli Indirizzi di Tutela del Piano prevedono la tutela della struttura geomorfologica e degli elementi connotativi del paesaggio.

In merito alla vegetazione e ai paesaggi agrari gli indirizzi prevedono in particolare la salvaguardia dei lembi boschivi sui versanti e sulle scarpate collinari, dei luoghi umidi, dei siti faunistici, della presenza, spesso caratteristica, di alberi o di gruppi di alberi di forte connotazione ornamentale (cipresso, olivo) e il contrasto dei processi di diffusa compromissione dei terrazzi e delle balze, attuato mediante il controllo delle scelte di espansione degli strumenti urbanistici. E' infine previsto che vengano individuati *“criteri e regole per la progettazione edilizia nelle aree rurali, anche recuperando tecniche e caratteri dell'edilizia tradizionale”*.

Per quanto riguarda gli Ambiti territoriali di successivo approfondimento paesistico, gli indirizzi inseriscono buona parte del territorio comunale all'interno degli “ambiti di criticità”, in quanto contesto all'interno del quale “la presenza di molteplici infrastrutture (autostrade, ferrovie, strade statali) e l'originaria residua qualità dell'ambiente naturale, “richiedono che la pianificazione sovracomunale definisca obiettivi e modalità di assetto territoriale tali da contemperare la tensione trasformativa locale con la tutela di continuità paesistiche ancora recuperabili come elemento qualificante di un complessivo disegno di sviluppo territoriale”

4.3 IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP)

Il PTCP si pone come Piano sovracomunale a scala di maggior dettaglio; Cavaria con Premezzo viene inserito nell'ambiente socioeconomico della “Valle dell'Arno”, Comune definito con forte crescita

demografica, ma con stabilità del sistema occupazionale; fa parte della Regione Agraria 5 – Colline dello Strona; nella suddivisione della Provincia secondo le unità territoriali previste dal Piano di Sviluppo Regionale viene definito come zona di agricoltura periurbana, intesa come zona in cui l'attività agricola ha un ruolo marginale in termini socio-economici e risulta compromessa dallo sviluppo urbanistico, infrastrutturale e produttivo per quanto riguarda la disponibilità delle risorse fondiari. Il territorio comunale di Cavaria si divide tra l'ambito di criticità "Colline del Varesotto" e "Valle Olona, Val Morea e Val d'Arno"

Per quanto riguarda il sistema paesistico-ambientale il PTCP pone il Comune di Cavaria tra la fascia collinare degli anfitrati e delle colline moreniche ed i territori incisi dalla valli fluviali dei torrenti Arno ed Olona, definiti come "Paesaggi dei ripiani diluviale e dell'alta pianura asciutta". Cavaria appartiene all'ambito paesaggistico 4 di Gallarate, ambito caratterizzato dalla presenza di elementi sia naturali (fiumi) che antropici (infrastrutture viarie) che fungono da elementi marcatori del paesaggio.

Il PTCP dal punto di vista paesistico-ambientale, per il territorio di Cavaria non rileva la presenza di elementi di interesse di livello provinciale; è comunque interessante evidenziare nell'intorno dei comuni limitrofi la presenza del Parco Lombardo della Valle del Ticino (ovest), i territori compresi nel bacino Rile-Tenore-Olona (est) e Il PLIS del Parco Medio Olona (sud).

Gli indirizzi del PTCP per l'ambito 4 in tema di paesaggio e tutela ecologica sono riassunti in 7 punti, per ognuno dei quali vengono specificate le azioni che ne specificano le finalità.

1. Naturalità e rete ecologica

- conservare il residuo sistema vegetazionale esistente e tutelare la continuità degli spazi aperti;
- tutelare e valorizzare le zone boscate e le emergenze naturali; perseguimento del riequilibrio ecologico, tutela delle core areas, dei corridoi e dei varchi di cui alla Tav. PAE 3;
- conservare i caratteri morfologici e l'integrità ambientale delle scarpate vallive, tutelare le sinuosità delle valli;
- tutelare i caratteri di naturalità delle fasce fluviali;
- tutelare le aree ad elevata naturalità;
- salvaguardare l'integrità delle brughiere, impedendone l'erosione ai margini e favorendone la riforestazione;
- difendere e conservare le condizioni di naturalità delle sponde dei laghi, degli affluenti, della qualità biochimica delle acque, nonché tutelare la flora e la fauna;
- tutelare i corridoi "verdi" di connessione con le fasce moreniche e montane sovrastanti, almeno lungo i corsi d'acqua.

2. Paesaggio agrario

- tutelare e valorizzare il paesaggio agrario. In particolare vanno salvaguardati e valorizzati gli elementi connotativi del paesaggio agrario e recuperate le aree a vocazione agricola in abbandono. Specifica attenzione deve essere prevista per la progettazione edilizia in spazi rurali, recuperando tecniche e caratteristiche tradizionali, nonché controllando l'impatto derivante dall'ampliamento degli insediamenti esistenti;
- prevedere opere di salvaguardia del sistema naturale di drenaggio delle acque superficiali e sotterranee, nonché garantire la conservazione dei solchi e della vegetazione ripariale, al fine di mantenere le variazioni dell'andamento della pianura;

- tutelare e recuperare gli ambiti agricoli, i terrazzi e le balze. Vanno escluse nuove concentrazioni edilizie sulle balze e sui pendii.

3. Insediamiento

- valutare i nuovi interventi nell'ottica di evitare la banalizzazione del paesaggio. Prevedere una sistemazione del verde e degli spazi pubblici, evitare la scomparsa dei nuclei e dei centri storici all'interno dei nuovi agglomerati delle urbanizzazioni recenti, frenare l'estrema parcellizzazione del territorio e il consumo di suolo.

4. Turismo

- promuovere l'insediamento di funzioni legate alla produzione culturale, di ricerca o di alta formazione.

5. Paesaggio storico-culturale

- recuperare, tutelare e valorizzare, attraverso la previsione di opportuni criteri di organicità, gli insediamenti storici di significativo impianto urbanistico e/o le singole emergenze di pregio (chiese, ville, giardini, parchi, antiche strutture difensive, stabilimenti storici, viabilità storica). Prevedere programmi di intervento finalizzati alla salvaguardia e alla rivalutazione del patrimonio culturale e identitario dei luoghi;
- recuperare e valorizzare le presenze archeologiche.

6. Infrastrutture di mobilità di interesse paesaggistico

- salvaguardare i tratti di viabilità panoramica e i tracciati di interesse paesaggistico;
- individuare tracciati di interesse paesaggistico, panoramico, naturalistico. Tutelare i coni visuali;
- promuovere politiche di valorizzazione dei sentieri, delle piste ciclabili e dei percorsi ippici, specialmente se di rilevanza paesaggistica.

7. Criticità

- recuperare le aree produttive dismesse, sia con destinazione d'uso originaria, sia con differente utilizzazione. Il recupero deve rientrare in una politica finalizzata al riuso di aree esistenti piuttosto che al consumo di territorio e deve intendersi come un'occasione di riqualificazione urbanistico ambientale dell'intera zona in cui ricade l'area. Valorizzare, ove presenti, gli elementi di archeologia industriale.

Lo stesso P.T.C.P. specifica quali debbano essere gli indirizzi specifici delle azioni che il P.G.T. deve intraprendere:

- la localizzazione dei servizi e insediamenti di livello sovracomunale di entità tale da non determinare negatività sui collegamenti stradali esistenti, al fine di istituire un sistema bipolare con Varese;
- la riqualificazione di fondovalle del torrente Arno al fine di valorizzarne il ruolo di connessione ecologica nord-sud;
- la valorizzazione del ruolo della valle dell'Arno quale sistema di connessione con ambiti naturali rilevanti;
- il contenimento della diffusione di insediamenti negli ambiti ad elevata naturalità ad est e ad ovest della valle dell'Arno.

4.4 - IL PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE (PIF)

Con riferimento all'art. 4 del D. L.gs. 227/2001 "Orientamento e modernizzazione del settore forestale" e alle "linee guida di politica forestale regionale" (D.G.R. 7/5410/2001) la Regione Lombardia ha inserito la

disciplina circa la trasformazione del bosco all'interno della l.r. 31/2008, art. 39, commi 4 e 5. Essa attribuisce ai Piani di Indirizzo Forestale il ruolo di definire le aree boscate suscettibili di trasformazione, i relativi valori di trasformazione e le zone in cui eseguire gli interventi di compensazione. Secondo quanto contenuto nella succitata legge regionale il Piano di Indirizzo Forestale disciplina:

- il rapporto di compensazione e il tipo di intervento compensativo da adottare nel caso di trasformazione dei boschi;
- le aree da destinare a rimboschimento compensativo o ad attività selvicolturali, di miglioramento, riqualificazione e di riequilibrio idrogeologico;
- le aree boscate da tutelare e che pertanto non possono essere trasformate;
- i limiti quantitativi alla trasformazione dei boschi;
- le caratteristiche tecniche (selvicolturali, biologiche, materiale vivaistico ecc.) ed i criteri di esecuzione degli interventi compensativi.

Ai sensi della L.R.31/2008 la Provincia di Varese con deliberazione del Consiglio Provinciale N°33 del 22/07/2010, ha adottato il Piano di Indirizzo Forestale (PIF) per il proprio territorio di competenza, nel quale rientra anche il territorio comunale di Cavaria con Premezzo.

Nella tavola del PIF "9G – carta delle trasformazioni ammesse", della quale viene riportato lo stralcio, sono individuate le zone boschive per le quali il P.G.T. ne ha dovuto tenere considerazione per i sistemi ed il grado di caratterizzazione forestale. Cavaria con Premezzo, nella quale viene rilevata un'area boscata totale di circa 96,51 ha, viene considerata tra le aree a "medio coefficiente di boscosità" (29,13%).

5 – RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO

5.1 Indice di consumo di suolo all'entrata in vigore della L.R. 31/2014

La regione Lombardia ha pubblicato i Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo di cui si riporta, qui di seguito, un estratto del contenuto.

Occorre richiamare in primo luogo le definizioni e modalità di calcolo contenute in tali Criteri per i quali si definisce:

- 1) Superficie agricola, i terreni qualificati dagli strumenti di governo del territorio come agro-silvo-pastorali (ex art.2, comma 1, lett. a), l.r.31/14).
- 2) Superficie urbanizzata e urbanizzabile, i terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate, esclusi quelli destinati a parchi urbani territoriali (ex art.2, comma 1, lett. b), l.r.31/14).
- 3) Superficie agricola o naturale, la superficie non classificabile come superficie urbanizzata, né come superficie urbanizzabile, indipendentemente dall'uso che la caratterizza.

Le attrezzature leggere e di servizio esistenti e previste dal Piano dei servizi, connesse alla fruizione dei parchi urbani e territoriali pubblici o di uso pubblico e delle aree verdi e del sistema ambientale e rurale, non comportano consumo di suolo e sono dunque ricomprese nella superficie agricola o naturale, anche dopo la loro realizzazione.

- 4) Suolo libero, il suolo libero nello stato di fatto naturale, indipendentemente dalle previsioni dei PGT.

Pertanto non sono ricompresi in questa categoria i suoli già edificati interessati da demolizioni finalizzate al loro riutilizzo edificatorio, ad eccezione di quelli destinati a verde pubblico o naturale dal PGT vigente.

5) Aree della rigenerazione, le aree su "superficie urbanizzata" o su "superficie urbanizzabile" o su "superficie agricola o naturale" che presentano una, o più delle seguenti caratteristiche:

a) aree non residenziali, ovvero già utilizzate da attività economiche, interessate da fenomeni di dismissione/abbandono, totale o prevalente, tali da comportare pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;

b) aree residenziali interessate da fenomeni di dismissione/abbandono totale o prevalente tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;

c) singoli edifici di dimensioni rilevanti rispetto ai fabbisogni locali o interi complessi edilizi urbani o rurali non utilizzati in via non transitoria;

d) siti potenzialmente contaminati e siti contaminati, ai sensi del comma 1 lettere d) ed e) dell'art. 240 del D.Lgs 152/06;

e) aree esterne o ai margini del TUC/centro abitato abbandonate o usate impropriamente (tra le quali cave cessate non recuperate, aree residuali di infrastrutture, aree ad usi impropri rispetto ai vincoli di parco o altri vincoli di natura ambientale e paesistica, ecc.);

f) altre aree ritenute rilevanti, ai fini della rigenerazione, da parte del Comune;

g) gli ambiti di trasformazione che interessano le aree degradate da riqualificare.

6) Consumo di suolo, la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali (ex art.2, comma 1, lett. c), l.r. 31/14).

7) Soglia regionale (provinciale - comunale) di riduzione del consumo di suolo, è calcolata come valore percentuale di riduzione delle superfici territoriali (come da Quadro delle definizioni uniformi approvate l'8 febbraio all'interno del Regolamento Edilizio Unico) urbanizzabili interessate dagli Ambiti di trasformazione su suolo libero del PGT vigente al 2 dicembre 2014 (data di entrata in vigore della l.r. 31/14), da ricondurre a superficie agricola o naturale.

Tale soglia può essere definita dal PTCP/PTM per i singoli Ambiti territoriali omogenei, sentiti i Comuni, ed è declinabile anche per singoli Comuni o gruppi di Comuni appartenenti agli ATO, tenuto conto della soglia di riduzione del consumo di suolo indicata dal PTR integrato ai sensi della l.r. 31/14 per le singole Province e per la Città Metropolitana.

Nella fase di avvio della politica di riduzione del consumo di suolo definita dalla l.r. 31/14, essa è da intendersi quale soglia tendenziale di riduzione di consumo di suolo degli ambiti di trasformazione vigenti su suolo libero.

La Regione definisce, con atto di Giunta Regionale, gli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale per i quali, pur comportando consumo di suolo, non trovano applicazione le soglie di riduzione di consumo di suolo.

8) Soglia comunale di consumo di suolo. Nell'ambito della pianificazione comunale, il consumo di suolo è misurato dalla soglia comunale di consumo di suolo (ex art. 3, comma 1, lett. h, l.r. 31/14), determinata dal DdP, calcolata come rapporto percentuale tra la somma della superficie urbanizzata e della superficie urbanizzabile (a cui vanno sottratti gli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale, per i quali non trovano applicazione le soglie comunali di riduzione del consumo di suolo

ai sensi del comma 4 art. 2 della l.r. 31/14, e individuabili sulla base della specifica deliberazione di Giunta Regionale) e la superficie del territorio comunale.

9) Indice di consumo di suolo. Il PTR definisce l'indice del consumo che è calcolato come rapporto percentuale fra la somma della superficie urbanizzata e della superficie urbanizzabile (comprensiva degli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie comunali di riduzione del consumo di suolo ai sensi del comma 4 art. 2 della l.r. 31/14, e individuabili sulla base della specifica deliberazione di Giunta Regionale), e la superficie del territorio comunale. Attraverso l'indice del consumo di suolo viene monitorata nel tempo l'attuazione, ai diversi livelli di pianificazione territoriale, la politica regionale di riduzione del consumo di suolo.

10) Indice di urbanizzazione territoriale, è calcolato come rapporto percentuale tra la superficie urbanizzata regionale, provinciale o comunale e la superficie del territorio regionale, provinciale o comunale.

11) Suolo utile netto, quale categoria di progetto, con cui il PTR rappresenta il suolo che potrebbe essere potenzialmente oggetto di consumo non solo per insediamenti, ma anche per servizi, attrezzature e infrastrutture (esclusi dunque le aree d'alta montagna, i pendii significativamente acclivi, i corpi idrici, le aree naturali protette, le aree con vincolo assoluto di inedificabilità, ecc.) e ne valuta il peso percentuale rispetto alla superficie urbanizzata in ciascun Comune. Ciò determina per ogni Comune un indice di suolo utile netto che dà conto della scarsità dei suoli liberi e quindi del loro proporzionale valore. La tavola 05.D1 e i valori di incidenza percentuale sono assunti alle scale di pianificazione sovralocale e locale, quale riferimento utile per il riconoscimento delle caratteristiche di criticità indicate dai criteri del PTR, fatta salva la possibilità di maggior definizione propria degli strumenti di governo del territorio (PTCP/PTM e PGT).

Il suolo utile netto è ottenuto sottraendo dal suolo libero:

- a) le aree a pendenza molto elevata (acclività >50%);
- b) le zone umide e occupate da corpi idrici, fiumi e laghi;
- c) le aree appartenenti alla Rete Natura 2000 (ZPS e ZSC), i monumenti naturali, le riserve naturali, i parchi naturali;
- d) le aree non edificabili inserite nel PAI e nel Piano di gestione rischio alluvioni;
- e) le aree con fattibilità geologica con gravi limitazioni (classe IV).

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

In funzione dei valori dell'indice di suolo utile netto e dell'indice di urbanizzazione, il PTR stabilisce differenti criteri per la riduzione del consumo di suolo.

13) Bilancio ecologico del suolo (ex art. 2, comma 1 lett. d), l.r. 31/14), la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Ai sensi di legge, se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero. La rinaturalizzazione o il recupero a fini ricreativi degli ambiti di escavazione e delle porzioni di territorio interessate da autorizzazione di carattere temporaneo riferite ad attività extra-agricole, non concorre alla verifica del bilancio ecologico del suolo. Non concorrono nemmeno le aree urbanizzate e urbanizzabili per interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i

quali non trovano applicazione le soglie di riduzione del consumo di suolo ai sensi della l.r. 31/2014 art. 2 comma 4.

14) Ambiti territoriali omogenei – ATO, articolazioni territoriali (definite ai sensi dell'art. 2, comma 3 della l.r. 31/14) di ambiti relazionali, caratteri socio-economici, storici e culturali omogenei, adeguati a consentire l'attuazione dei contenuti della l.r. 31/14 e più in generale, lo sviluppo di politiche e l'attuazione di progetti capaci di integrare i temi attinenti al paesaggio, all'ambiente, alle infrastrutture e agli insediamenti.

La finalità degli ATO è quella di identificare una scala territoriale intermedia tra Province/CM e Comuni, affinché possa trovare attuazione la politica di riduzione del consumo di suolo in una logica di territorializzazione dei criteri, degli indirizzi e delle linee tecniche del PTR. Le Province e la Città metropolitana possono, sentiti i Comuni, eventualmente rettificare gli ATO, in sede di adeguamento dei PTCP e del PTM.

5.2 Verifica dell'Indice di consumo di suolo all'entrata in vigore della L.R. 31/2014

Nella seguente tabella, che sintetizza quanto riportato nella Tavola DdP 6 – Consumo di suolo da PGT Vigente.

In particolare si evidenzia come la superficie urbanizzata dell'intero territorio è pari a mq. 1.990.134,41 (61,36% del territorio comunale) mentre la superficie urbanizzabile è pari a mq. 102.903,95, valori che portano ad un indice di consumo del suolo pari al 64,50%.

INDICE CONSUMO DI SUOLO PGT VIGENTE (2012)		
	mq.	%
Superficie Comunale (A)	3.243.564,77	100,00%
Superficie TUC	2.049.916,93	63,20%
Superficie extra TUC	1.193.647,84	36,80%
Superficie Urbanizzata all'interno del TUC	1.939.741,57	
Superficie urbanizzata all'esterno del TUC	50.395,84	
TOTALE SUPERFICIE URBANIZZATA (B)	1.990.134,41	61,36%
Superficie Urbanizzabile da obiettivi PGT vigente (C)	102.903,95	
Indice di consumo del suolo da obiettivi PGT ((B+C)/A)		64,50%

5.3 La revisione del Piano Territoriale Regionale (PTR)

Il Piano Territoriale Regionale in attuazione della l.r. 31/14 del consumo dei suoli ha acquisito efficacia in data 13 marzo 2019. Tale legge regionale ha posto un obiettivo chiaro per il governo del territorio della Lombardia e cioè la riduzione, attraverso l'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente, il consumo di suolo libero in quanto *"risorsa non rinnovabile e bene comune di fondamentale importanza per l'equilibrio ambientale..."*, attivando nel contempo la rigenerazione del suolo attualmente occupato da edificazioni.

La legge regionale assegna ai Comuni il compito di ridurre il consumo di suolo e di rigenerare la città costruita poiché è infatti il PGT lo strumento finale che decide le modalità d'uso del suolo e sono i Comuni, con il supporto di Regione, Province e Città Metropolitana, che devono dare attuazione alle politiche urbanistiche e sociali per la rigenerazione.

La legge affida al Piano Territoriale Regionale (PTR) il compito invece di stabilire i criteri per ridurre il consumo di suolo differenziati per Ambiti territoriali omogenei.

5.3.1 Le soglie di riduzione

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

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

In particolare, la soglia regionale di riduzione del consumo di suolo per le destinazioni prevalentemente residenziali è articolata di conseguenza in soglie provinciali nel seguente modo:

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

In sede di revisione del PGT ai fini dell'adeguamento alla l.r. 31/2014, i Comuni recepiscono la soglia tendenziale di riduzione del consumo di suolo dettata dagli strumenti sovraordinati.

In applicazione del comma 4 art. 5 della l.r. 31/14 come modificato dalla l.r. 16/17, a seguito dell'approvazione del PTR integrato ai sensi della l.r. 31/14 i Comuni possono procedere ad adeguare il PGT tenuto conto delle soglie tendenziali di riduzione del consumo di suolo indicate al precedente paragrafo 2.2.1 per le rispettive Province/CM, nonché nel rispetto degli ulteriori criteri dettati dal presente documento.

La soglia di riduzione del consumo di suolo è applicata anche in considerazione dei fabbisogni insediativi rilevati.

Il territorio di Cavaria con Premezzo è stato classificato dal PTR nell'ATO – Varese e Valli fluviali.

5.3.2 ATO Varese e valli fluviali

L'ambito ATO - VARESE E VALLI FLUVIALI, corrisponde alla fascia posta lungo la direttrice storica di collegamento tra Varese e Milano ed è caratterizzato dalla varietà del sistema fisico (montagna e Prealpi, valli scavate dei fiumi, alta pianura asciutta).

L'indice di urbanizzazione dell'ambito (31,2%) è leggermente superiore all'indice provinciale (28,5%). Lungo le direttrici storiche della SS233 Varesina e della ex SS 341 Gallaratese (direttrice della A8) gli indici di urbanizzazione comunale sono più elevati.

L'indice del suolo utile netto evidenzia, poi, condizioni di maggiore criticità in corrispondenza dei territori montani o nelle interessate da vincoli di tutela (fasce fluviali e zone protette) delle porzioni centro-meridionali.

Le criticità connesse ai gradi di urbanizzazione sono amplificate, localmente, dagli alti livelli di frammentazione insediativa, come nell'area conurbata di Varese, lungo le direttrici verso Milano e verso il Sempione (Gallarate) e in alcuni luoghi di concentrazione delle attività produttive, commerciali e terziarie (est Varese, media Valle Olona). La qualità dei suoli è distribuita in modo disomogeneo, con frequenti variazioni di classe (da elevata a media a bassa).

Le previsioni di consumo di suolo dei PGT hanno un prevalente carattere di cucitura e completamento del tessuto urbano esistente e appaiono dimensionalmente contenute. In alcuni casi, però, esse tendono ad occludere alcune residue direttrici di connessione ambientale. L'areale di Varese, di antica industrializzazione e di rilevanza regionale, per popolazione, capacità produttiva, erogazione di servizi di scala provinciale, presenta, lungo l'asse di collegamento con Como (SS 342 Briantea), elevate potenzialità di rigenerazione (areale n°7), direttamente connesse alle previsioni infrastrutturali di livello regionale (collegamento Varese-Como-Lecco del sistema Pedemontana). Nell'ATO, inoltre, sono presenti ulteriori potenzialità connesse alla forte presenza di un tessuto produttivo maturo, che saranno da dettagliare alla scala di maggior definizione del PTCP e dei PGT. Le pressioni e le aspettative di trasformazione delle aree potrebbero ulteriormente accentuarsi per effetto dei nuovi gradi di accessibilità connessi al completamento della Pedemontana, che attraverserà trasversalmente questo territorio connettendoli direttamente ai sistemi metropolitani di Lecco e Bergamo (ad est). Il rischio di una maggiore tendenza urbanizzativa, indotta da una residua presenza di aree libere e dai nuovi gradi di accessibilità è, quindi più forte. In questa condizione, quindi, deve essere consistente la capacità di rispondere alla domanda insorgente con specifiche politiche di rigenerazione, rendendo la diminuzione di consumo di suolo effettiva e di portata significativa. La riduzione del consumo di suolo, pertanto, deve essere finalizzata a contenere la frammentazione del tessuto rurale e salvaguardare i residui varchi di connessione ambientale posti lungo le direttrici di conurbazione. Le previsioni di trasformazione devono, prioritariamente, essere orientate alla rigenerazione e, solo a fronte dell'impossibilità di intervento, optare per consumi di suolo utili al soddisfacimento di fabbisogni di breve periodo (indicativamente un ciclo di vigenza del DdP). Varese è l'epicentro del sistema di polarizzazione dell'ATO (per funzioni di rango superiore). Sono poi rilevabili altri poli di livello secondario, con gradi di autonomia crescenti per quelli più distanti dal capoluogo (Tradate). Il consumo di suolo, la ripartizione della soglia di riduzione e le azioni di

rigenerazione urbana devono essere declinate rispetto alle gerarchie territoriali dell'ambito, al ruolo centrale di Varese nell'assetto territoriale della Provincia e dell'ATO, nonché rispetto agli altri Comuni che esprimono vocazioni territoriali o settoriali (Tradate). Allo stesso modo sembra opportuno differenziare la ripartizione della soglia negli areali di maggior concentrazione del sistema produttivo (est Varese, medio Olona, direttrici verso Gallarate e Milano), in quanto elemento trainante dello sviluppo locale e regionale, dando applicazione ai criteri generali dettati dal PTR, con possibile discriminazione, nell'applicazione della soglia di riduzione, dei diversi ruoli e delle specifiche necessità di assetto territoriale sovralocale (insediamento di servizi o attività strategiche e di rilevanza sovralocale).

E' comunque necessario che l'eventuale consumo di suolo sia limitato a puntuali esigenze di cucitura e riqualificazione di aree urbane e periurbane, salvaguardando la funzione connettiva delle aree libere con gli elementi di valore ambientale (Parco lombardo della Valle del Ticino, Parco Campo dei Fiori, Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate, ZSC, ZPS, PLIS, ecc.), attenuando così i conflitti tra valori del sistema ambientale e le criticità del sistema insediativo.

Nel resto dell'ATO, al di fuori delle direttrici storiche e degli agglomerati produttivi, si registrano condizioni di minore consumo di suolo ($50\% < iSR \leq 75\%$, capoluogo compreso). Anche qui la qualità dei suoli è distribuita in modo molto disomogeneo, con frequenti variazioni di classe (da elevata a media a bassa – tavola 05.D3), ma il sistema rurale presenta maggiori caratteri di integrità. Qui si presentano minori criticità al soddisfacimento di eventuali fabbisogni su aree libere. La riduzione del consumo di suolo derivante dall'applicazione della soglia d'ATO deve comunque essere significativa, soprattutto laddove le aree di trasformazione appaiono più rilevanti o dove tendano ad occludere le residue direttrici di connessione ambientale. La porzione dell'ATO a nord di Varese è ricompresa nell'area prealpina senza presenza di fondovalle significativamente urbanizzati. Il resto dell'ATO, compreso il capoluogo, è ricompresa nella zona A (pianura ad elevata urbanizzazione) di qualità dell'aria di cui alla DGR IX / 2605 del 30/11/2011. Nelle porzioni classificate in zona A la regolamentazione comunale in materia dovrà prevedere che i nuovi edifici da realizzare nella pianura (anche in ambiti di rigenerazione) rispondano a livelli elevati di prestazione energetica.

Laddove imprescindibile, il nuovo consumo di suolo dovrà privilegiare localizzazioni limitrofe al sistema locale dei servizi, alle reti di mobilità (preferibilmente di trasporto pubblico) e ai nodi di interscambio, prevedendo meccanismi compensativi e/o di mitigazione del sistema ambientale. Gli interventi di rigenerazione e riqualificazione del tessuto urbano dovranno comunque partecipare, più che altrove, alla strutturazione di reti ecologiche locali, anche attraverso la restituzione di aree libere significative.

5.4 Carta del consumo di suolo all'entrata in vigore della l.r.31/14

La regione Lombardia ha pubblicato i Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo di cui si riporta, qui di seguito, un estratto del contenuto.

Occorre richiamare in primo luogo le definizioni e modalità di calcolo contenute in tali Criteri per i quali si definisce:

- 1) Superficie agricola, i terreni qualificati dagli strumenti di governo del territorio come agro-silvo-pastorali (ex art.2, comma 1, lett. a), l.r.31/14).
- 2) Superficie urbanizzata e urbanizzabile, i terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale

per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate, esclusi quelli destinati a parchi urbani territoriali (ex art.2, comma 1, lett. b), l.r.31/14).

3) Superficie agricola o naturale, la superficie non classificabile come superficie urbanizzata, né come superficie urbanizzabile, indipendentemente dall'uso che la caratterizza.

Le attrezzature leggere e di servizio esistenti e previste dal Piano dei servizi, connesse alla fruizione dei parchi urbani e territoriali pubblici o di uso pubblico e delle aree verdi e del sistema ambientale e rurale, non comportano consumo di suolo e sono dunque ricomprese nella superficie agricola o naturale, anche dopo la loro realizzazione.

4) Suolo libero, il suolo libero nello stato di fatto naturale, indipendentemente dalle previsioni dei PGT.

Pertanto non sono ricompresi in questa categoria i suoli già edificati interessati da demolizioni finalizzate al loro riutilizzo edificatorio, ad eccezione di quelli destinati a verde pubblico o naturale dal PGT vigente.

5) Aree della rigenerazione, le aree su "superficie urbanizzata" o su "superficie urbanizzabile" o su "superficie agricola o naturale" che presentano una, o più delle seguenti caratteristiche:

a) aree non residenziali, ovvero già utilizzate da attività economiche, interessate da fenomeni di dismissione/abbandono, totale o prevalente, tali da comportare pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;

b) aree residenziali interessate da fenomeni di dismissione/abbandono totale o prevalente tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;

c) singoli edifici di dimensioni rilevanti rispetto ai fabbisogni locali o interi complessi edilizi urbani o rurali non utilizzati in via non transitoria;

d) siti potenzialmente contaminati e siti contaminati, ai sensi del comma 1 lettere d) ed e) dell'art. 240 del D.Lgs 152/06;

e) aree esterne o ai margini del TUC/centro abitato abbandonate o usate impropriamente (tra le quali cave cessate non recuperate, aree residuali di infrastrutture, aree ad usi impropri rispetto ai vincoli di parco o altri vincoli di natura ambientale e paesistica, ecc.);

f) altre aree ritenute rilevanti, ai fini della rigenerazione, da parte del Comune;

g) gli ambiti di trasformazione che interessano le aree degradate da riqualificare.

6) Consumo di suolo, la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali (ex art.2, comma 1, lett. c), l.r. 31/14).

7) Soglia regionale (provinciale - comunale) di riduzione del consumo di suolo, è calcolata come valore percentuale di riduzione delle superfici territoriali (come da Quadro delle definizioni uniformi approvate l'8 febbraio all'interno del Regolamento Edilizio Unico) urbanizzabili interessate dagli Ambiti di trasformazione su suolo libero del PGT vigente al 2 dicembre 2014 (data di entrata in vigore della l.r. 31/14), da ricondurre a superficie agricola o naturale.

Tale soglia può essere definita dal PTCP/PTM per i singoli Ambiti territoriali omogenei, sentiti i Comuni, ed è declinabile anche per singoli Comuni o gruppi di Comuni appartenenti agli ATO, tenuto conto della soglia di riduzione del consumo di suolo indicata dal PTR integrato ai sensi della l.r. 31/14 per le singole Province e per la Città Metropolitana.

Nella fase di avvio della politica di riduzione del consumo di suolo definita dalla l.r. 31/14, essa è da intendersi quale soglia tendenziale di riduzione di consumo di suolo degli ambiti di trasformazione vigenti su suolo libero.

La Regione definisce, con atto di Giunta Regionale, gli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale per i quali, pur comportando consumo di suolo, non trovano applicazione le soglie di riduzione di consumo di suolo.

8) Soglia comunale di consumo di suolo. Nell'ambito della pianificazione comunale, il consumo di suolo è misurato dalla soglia comunale di consumo di suolo (ex art. 3, comma 1, lett. h, l.r. 31/14), determinata dal DdP, calcolata come rapporto percentuale tra la somma della superficie urbanizzata e della superficie urbanizzabile (a cui vanno sottratti gli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale, per i quali non trovano applicazione le soglie comunali di riduzione del consumo di suolo ai sensi del comma 4 art. 2 della l.r. 31/14, e individuabili sulla base della specifica deliberazione di Giunta Regionale) e la superficie del territorio comunale.

9) Indice di consumo di suolo. Il PTR definisce l'indice del consumo che è calcolato come rapporto percentuale fra la somma della superficie urbanizzata e della superficie urbanizzabile (comprensiva degli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie comunali di riduzione del consumo di suolo ai sensi del comma 4 art. 2 della l.r. 31/14, e individuabili sulla base della specifica deliberazione di Giunta Regionale), e la superficie del territorio comunale. Attraverso l'indice del consumo di suolo viene monitorata nel tempo l'attuazione, ai diversi livelli di pianificazione territoriale, la politica regionale di riduzione del consumo di suolo.

10) Indice di urbanizzazione territoriale, è calcolato come rapporto percentuale tra la superficie urbanizzata regionale, provinciale o comunale e la superficie del territorio regionale, provinciale o comunale.

11) Suolo utile netto, quale categoria di progetto, con cui il PTR rappresenta il suolo che potrebbe essere potenzialmente oggetto di consumo non solo per insediamenti, ma anche per servizi, attrezzature e infrastrutture (esclusi dunque le aree d'alta montagna, i pendii significativamente acclivi, i corpi idrici, le aree naturali protette, le aree con vincolo assoluto di inedificabilità, ecc.) e ne valuta il peso percentuale rispetto alla superficie urbanizzata in ciascun Comune. Ciò determina per ogni Comune un indice di suolo utile netto che dà conto della scarsità dei suoli liberi e quindi del loro proporzionale valore. La tavola 05.D1 e i valori di incidenza percentuale sono assunti alle scale di pianificazione sovralocale e locale, quale riferimento utile per il riconoscimento delle caratteristiche di criticità indicate dai criteri del PTR, fatta salva la possibilità di maggior definizione propria degli strumenti di governo del territorio (PTCP/PTM e PGT).

Il suolo utile netto è ottenuto sottraendo dal suolo libero:

- a) le aree a pendenza molto elevata (acclività >50%);
- b) le zone umide e occupate da corpi idrici, fiumi e laghi;
- c) le aree appartenenti alla Rete Natura 2000 (ZPS e ZSC), i monumenti naturali, le riserve naturali, i parchi naturali;
- d) le aree non edificabili inserite nel PAI e nel Piano di gestione rischio alluvioni;
- e) le aree con fattibilità geologica con gravi limitazioni (classe IV).

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

In funzione dei valori dell'indice di suolo utile netto e dell'indice di urbanizzazione, il PTR stabilisce differenti criteri per la riduzione del consumo di suolo.

13) Bilancio ecologico del suolo (ex art. 2, comma 1 lett. d), l.r. 31/14), la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Ai sensi di legge, se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero. La rinaturalizzazione o il recupero a fini ricreativi degli ambiti di escavazione e delle porzioni di territorio interessate da autorizzazione di carattere temporaneo riferite ad attività extra-agricole, non concorre alla verifica del bilancio ecologico del suolo. Non concorrono nemmeno le aree urbanizzate e urbanizzabili per interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie di riduzione del consumo di suolo ai sensi della l.r. 31/2014 art. 2 comma 4.

14) Ambiti territoriali omogenei – ATO, articolazioni territoriali (definite ai sensi dell'art. 2, comma 3 della l.r. 31/14) di ambiti relazionali, caratteri socio-economici, storici e culturali omogenei, adeguati a consentire l'attuazione dei contenuti della l.r. 31/14 e più in generale, lo sviluppo di politiche e l'attuazione di progetti capaci di integrare i temi attinenti al paesaggio, all'ambiente, alle infrastrutture e agli insediamenti.

La finalità degli ATO è quella di identificare una scala territoriale intermedia tra Province/CM e Comuni, affinché possa trovare attuazione la politica di riduzione del consumo di suolo in una logica di territorializzazione dei criteri, degli indirizzi e delle linee tecniche del PTR. Le Province e la Città metropolitana possono, sentiti i Comuni, eventualmente rettificare gli ATO, in sede di adeguamento dei PTCP e del PTM.

5.4.1 Verifica del consumo del suolo della variante

Si precisa che la presente variante non è in adeguamento al PTR, ma verifica il Bilancio ecologico del suolo (BES) ≤ 0 .

Le tavole di riferimento per la verifica dell'indice del consumo di suolo sono la Tavola DdP 6 e la Tavola DdP 7 dove sono riportate le aree libere urbanizzabili previste dal PGT vigente alla soglia temporale del 2 Dicembre 2014 e quelle previste dalla Variante 2022. Sono state considerate "urbanizzabili" tutte le aree che rientrano nella definizione di "Superficie urbanizzabile" contenuta nel documento "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo".

La seguente tabella riporta in sintesi i valori della Tavola DdP 7, che, comparati con la tabella di sintesi della Tavola DdP 6, evidenzia come la riduzione di consumo di suolo sia pari a mq. 9.126,02, pari ad una percentuale di riduzione dello 1,00%.

INDICE CONSUMO DI SUOLO PGT IN VARIANTE (2022)		
	mq.	%
Superficie Comunale (A)	3.243.564,77	100,00%
Superficie TUC	2.049.916,93	63,20%
Superficie extra TUC	1.193.647,84	36,80%
Superficie Urbanizzata all'interno del TUC	1.930.615,55	
Superficie urbanizzata all'esterno del TUC	50.395,84	
TOTALE SUPERFICIE URBANIZZATA (B)	1.981.011,39	61,08%
Superficie Urbanizzabile da obiettivi PGT vigente (C)	78.508,18	
Indice di consumo del suolo da obiettivi PGT ((B+C)/A)		63,50%

5.5 Bilancio ecologico del suolo

I dati di sintesi del Bilancio Ecologico del Suolo con riferimento alla qualità dei suoli sono riportati nella tavola DdP8.

In particolare sono evidenziate le superfici che sono state rese edificabili per la prima volta e quelle che, al contrario, sono state ridestinate, all'interno del nuovo strumento urbanistico, alla naturalità rispetto alle previsioni vigenti alla data del 2 Dicembre 2014.

Il bilancio ecologico del suolo è così definito, ex art. 2, comma 1, lettera d), L.R. 31/2014, come *“la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero”*.

Pertanto il Bilancio Ecologico del Suolo (BES) della Variante 2022 è calcolato come segue:

- Aree sottratte alla naturalità =	9.885,37 mq
- Aree restituite alla naturalità =	12.090,03 mq
- BES =	- 2.204,66 mq

Il bilancio ecologico del suolo < 0.

Nella stessa tavola DdP 8 vengono inoltre indicate alcune valutazioni qualitative rispetto ai suoli urbanizzabili e sottratti/resi alla naturalità con particolare riferimento alle aree che concorrono al calcolo del bilancio ecologico.

La valutazione qualitativa è stata condotta considerando tre diversi aspetti e facendo riferimento ad altrettante basi di dati:

- valore paesistico, quantificato sulla base della carta della sensibilità paesistica allegata al PGT;
- valore ecologico, quantificato sulla base della carta della rete ecologica comunale e provinciale;
- valore agricolo, espresso sulla base della cartografia della Regione Lombardia (2018) valutati con il metodo Metland.

Dall'analisi delle tabelle si evidenzia come le previsioni di Piano contenute nella Variante 2022, nella quasi totalità dei casi, restituiscono alla naturalità suoli di valore pari o superiore rispetto a quelli sottratti.

6 – VERIFICA DELL’EVOLUZIONE DEMOGRAFICA

Il trend di crescita della popolazione residente del Comune di Cavaria con Premezzo, dopo un incremento significativo nel primo decennio di questo secolo, ha avuto un sostanziale andamento costante nel secondo decennio.

I vari scenari di previsione di crescita tra il 2016 e il 2032, basati sui dati CRESME per la popolazione residente nell’ATO Varese e valli fluviali di cui il Comune fa parte e riportati nella seguente tabella, prevedono una forbice minima che va da un decremento del 2,9% fino ad un incremento del 2%.

POPOLAZIONE RESIDENTE COMPLESSIVA			IPOTESI DI SCENARIO		
SERIE STORICA			BASSA	CENTRALE	ALTA
2001	297.360	2017	320.449	321.178	321.903
2002	298.738	2018	319.936	321.367	322.829
2003	301.562	2019	319.515	321.606	323.770
2004	304.642	2020	318.951	321.706	324.591
2005	306.096	2021	318.273	321.690	325.274
2006	309.530	2022	317.534	321.593	325.853
2007	311.250	2023	316.786	321.424	326.357
2008	313.212	2024	315.891	321.135	326.744
2009	313.717	2025	314.948	320.784	327.061
2010	315.295	2026	313.937	320.359	327.283
2011	315.962	2027	312.884	319.877	327.440
2012	317.787	2028	311.795	319.305	327.505
2013	320.863	2029	310.663	318.687	327.515
2014	321.188	2030	309.514	318.035	327.465
2015	320.999	2031	308.348	317.332	327.367
2016	320.853	2032	307.141	316.632	327.259
		2033	305.944	315.868	327.097
		2034	304.706	315.127	326.941
		2035	303.443	314.319	326.778
		2036	302.211	313.547	326.584
Variazione 2007-2016		2017-2026			
Assoluta	11.323	Assoluta	-6.916	-494	6.430
Percentuale	3,7%	Percentuale	-2,2%	-0,2%	2,0%
		2027-2036			
		Assoluta	-11.725	-6.812	-700
		Percentuale	-3,7%	-2,1%	-0,2%

Fonte: dati CRESME

Tali incrementi percentuali, rapportati alla popolazione del Comune, portano ad un incremento massimo pari a 34 abitanti dovuti al solo saldo della popolazione, come riassunto nella seguente tabella.

EVOLUZIONE DEMOGRAFICA				
anno	abitanti	previsione		
		bassa	centrale	alta
1861	726			
1871	799			
1881	871			
1901	878			
1911	1.121			
1921	1.260			
1931	1.575			
1941	1.655			
1951	2.296			
1961	3.601			
1971	4.673			
1981	4.514			
1991	4.632			
2001	4.788			
2011	5.681			
2021	5.616			
2023		5.590	5.621	5.635
2024		5.574	5.616	5.641
2025		5.557	5.609	5.647
2026		5.539	5.601	5.651
2027		5.521	5.594	5.653
2028		5.502	5.584	5.655
2029		5.482	5.573	5.655
2030		5.461	5.561	5.654
2031		5.441	5.549	5.652
2032		5.420	5.532	5.650
SALDO 2028-2022		-196	-84	34

La medesima analisi, incentrata sul numero delle famiglie e riportata nella successiva tabella, porta ad una variazione delle unità che, a seconda dei vari scenari, da un decremento minimo pari allo 0,5 % fino ad un incremento del massimo del 5,3%.

Anno	Famiglie residenti (dati COMUNE)	Tassi di crescita sul 2016 ATO Varese			Proiezioni sul 2016			
		BASSA	CENTRALE	ALTA	BASSA	CENTRALE	ALTA	
2001	1.793							
2002	1.807							
2003	1.858							
2004	1.861							
2005	1.906							
2006	1.964							
2007	2.019							
2008	2.121							
2009	2.171							
2010	2.238							
2011	2.275							
2012	2.309							
2013	2.331							
2014	2.319							
2015	2.311							
2016	2.326							
2017	2.338	0,34%	0,54%	0,74%	2.334	2.339	2.343	
2018	2.329	0,58%	0,97%	1,38%	2.339	2.349	2.358	
2019	2.338	0,76%	1,34%	1,93%	2.344	2.357	2.371	
2020	2.342	0,91%	1,67%	2,46%	2.347	2.365	2.383	
2021	2.336	1,04%	1,99%	2,98%	2.350	2.372	2.395	
2022		1,16%	2,29%	3,45%	2.353	2.379	2.406	
2023		1,25%	2,55%	3,89%	2.355	2.385	2.417	
2024		1,26%	2,72%	4,25%	2.355	2.389	2.425	
2025		1,26%	2,89%	4,59%	2.355	2.393	2.433	
2026		1,18%	2,97%	4,85%	2.354	2.395	2.439	
2027		1,08%	3,03%	5,08%	2.351	2.397	2.444	
2028		0,96%	3,07%	5,29%	2.348	2.397	2.449	
2029		0,83%	3,09%	5,48%	2.345	2.398	2.453	
2030		0,67%	3,09%	5,64%	2.342	2.398	2.457	
2031		0,50%	3,06%	5,78%	2.338	2.397	2.460	
2032		0,32%	3,03%	5,92%	2.333	2.397	2.464	
					-	3	61	128

Fonte: dati elaborati da Provincia di Varese

La valutazione dell'aumento dei nuclei familiari, riportata all'interno del Comune di Cavaria con Premezzo con le medesime modalità di calcolo del numero di abitanti, porta ad un incremento, nel periodo considerato (2022-2032), pari a 52 unità che, moltiplicate per una consistenza media di 2,4 unità/famiglia, porterebbe ad un incremento di abitanti pari a 125 unità.

6.1 Previsione di aumento demografico da variante di P.G.T.

La variante di P.G.T. 2022 ridimensiona notevolmente le previsioni di aumento demografico contenute nel P.G.T. 2012.

Infatti a fronte di un incremento previsto nel 2012 pari a 1.294 abitanti si è passati ad un incremento massimo di nuova previsione pari a 851 abitanti calcolato in base al massimo utilizzo delle capacità edificatorie all'interno dei Piani Attuativi.

L'orizzonte temporale dei 10 anni è stato scelto in considerazione sia dello stato di attuazione del PGT vigente sia in accordo con la durata delle convenzioni dei Piani Attuativi.

Tale dato, così come riportato nella successiva tabella, è stato mediato in base ad una volumetria media "attesa" calcolata in base alle volumetrie utilizzate per i Permessi di Costruire rilasciati negli ultimi 10 anni e alla superficie media degli alloggi costruiti, fatto che ha portato a considerare come valore di aumento di alloggi previsto pari a 168 unità, numero quest'ultimo che tiene conto sia di una percentuale di nuovi alloggi che potranno essere utilizzati come uffici professionali (10% del totale) sia di nuovi alloggi realizzati come investimento o da mettere in affitto (10%).

Nella successiva tabella (allegata anche alla Tavola DdP9) sono riportati i dati relativi alla previsione di incremento demografico.

STIMA INCREMENTO DEMOGRAFICO DA PREVISIONI DI PIANO													
Ambito	Superficie	I.F.	I.P.	I.A.*	Volume prevsito	Volume massimo previsto	Volume massimo atteso	N. abitanti	N. abitanti massimo	N. abitanti atteso*	N. alloggi	N. alloggi massimo	N. alloggi atteso*
1***	1.521,66												
2***	1.750,94												
3***	1.037,30												
4	1.477,78	0,40	1,20	0,60	591,11	1.773,34	886,67	4	12	6	2	5	3
5	4.176,73	0,40	1,20	0,60	1.670,69	5.012,08	2.506,04	11	33	17	5	15	7
6***	779,18												
7	2.220,01	0,40	1,20	0,60	888,00	2.664,01	1.332,01	6	18	9	3	8	4
8***	1.044,68												
9	4.500,88	0,40	1,20	0,60	1.800,35	5.401,06	2.700,53	12	36	18	5	16	8
10	2.067,60	0,40	1,20	0,60	827,04	2.481,12	1.240,56	6	17	8	2	7	4
P.E.V.1**	9.700,34					19.727,44			132		0	58	
P.E.V.2**	25.858,55					17.980,00			120		0	53	
AT2	8.502,61	1,00		1,00			8.502,61		57				25
AT3	12.908,19	0,40		0,40			5.163,28		34				15
PA1	1.622,00				0,00	0,00		0	0	0	0	0	0
PA2	10.126,00	0,40	1,20	0,60	4.050,40	12.151,20	6.075,60	27	81	41	12	36	18
PA3	4.890,00	0,40	1,20	0,60	1.956,00	5.868,00	2.934,00	13	39	20	6	17	9
PA4	5.382,00	0,40	1,20	0,60	2.152,80	6.458,40	3.229,20	14	43	22	6	19	10
PA5	4.654,00	0,40	1,20	0,60	1.861,60	5.584,80	2.792,40	12	37	19	5	16	8
PA6	7.291,00	0,40	0,80	0,60	2.916,40	5.832,80	4.374,60	19	39	29	9	17	13
PA7	5.121,00	0,40	0,80	0,60	2.048,40	4.096,80	3.072,60	14	27	20	6	12	9
PA8	1.458,00	0,40	1,20	0,60	583,20	1.749,60	874,80	4	12	6	2	5	3
PA9	1.181,00				0,00	0,00		0	0	0	0	0	0
PA10	2.190,00	0,40	1,20	0,60	876,00	2.628,00	1.314,00	6	18	9	3	8	4
PA11	3.444,00	0,40	1,20	0,60	1.377,60	4.132,80	2.066,40	9	28	14	4	12	6
PA12	4.492,00	0,40	1,20	0,60	1.796,80	5.390,40	2.695,20	12	36	18	5	16	8
PA13	8.502,00	0,40		0,40	3.400,80	0,00	3.400,80	23	23	23	10	10	10
AT1	3.501,00	0,40		0,40	1.400,40	0,00	1.400,40	9	9	9	4	4	4
CAPACITA' INSEDIATIVA (Volume/150 mc/ab)								201	851	288			
CAPACITA' INSEDIATIVA: FAMIGLIE/ALLOGGI (Volume/3 mc/114 mq) (1)											89	334	168
CAPACITA' INSEDIATIVA: FAMIGLIE/ALLOGGI TOTALI DA PROIEZIONE SU 2032 (2)											128	128	128
DIFFERENZA (1) - (2)****											-39	206	40
*: l'indice atteso è stato calcolato in base all'utilizzo volumetrico dei Permessi di Costruire rilasciati negli ultimi 10 anni													
**: Piani Attuativi mutuati dallo strumento di pianificazione antecedente il Piano di Governo del Territorio Vigente.													
***: Aree non più conteggiate in quanto già edificate o utilizzate volumetricamente													
****: Differenza attesa come fabbisogno secondario di nuove abitazioni dovute alla residenza dei nuovi addetti in considerazione dell'attesa crescita di attività produttive e, in parte, di un atteso flusso migratorio dalla città di Gallarate di cui il Comune di Cavaria con Premezzo costituisce paese "satellite"													

L'incremento demografico massimo previsto, leggermente superiore a quanto indicato dai dati della Provincia di Varese, tiene in considerazione anche di alcune situazioni contingenti proprie del Comune di Cavaria con Premezzo.

Il primo aspetto evidente è la conformazione urbanistica del territorio che presenta una concentrazione edilizia sia di tipo residenziale sia di tipo produttivo attestata nella parte centro-orientale del paese mentre la parte occidentale presenta una forte vocazione naturalistica che non permette ulteriori espansioni dell'abitato.

Il secondo aspetto è relativo alla presenza di numerosi vuoti urbani che, ad eccezione di alcune aree in fregio al torrente Arno e alla roggia Molinara (canale di sfogo del torrente Arno in caso di esondazione), non hanno particolare valenza dal punto di vista paesaggistico, ambientale o di valore agricolo dei suoli.

Infine si è considerato l'aspetto "economico" legato alla vicinanza della città di Gallarate di cui Cavaria con Premezzo costituisce un comune confinante che possiamo definire "satellite".

In questo caso l'attrattività della città più grande viene "spalmata" anche nei comuni contermini per un mero aspetto legato ai costi delle abitazioni nuove che, rispetto alla città stessa, possono essere più accessibili nel caso di un paese di piccole dimensioni.

Infine va sottolineato l'aspetto legato all'incremento delle attività commerciali avvenuto in tempi recenti con l'apertura di una grande struttura di vendita alimentare, di un fast-food e di una media struttura di vendita di ausili medici oltre al convenzionamento di un Piano Attuativo che prevede la realizzazione di un nuovo sito produttivo di circa 4.000 mq.

6.2 Incremento demografico e standard urbanistici

L'incremento demografico massimo previsto è supportato dall'incremento previsto delle aree a servizi che sono sovradimensionate rispetto alle capacità insediative dei singoli Piani Attuativi.

Nelle successive tabelle sono riportate le aree a servizi esistenti e il loro rapporto con la popolazione al 31/12/2022 e la previsione delle nuove aree a servizi previste dai Piani Attuativi, il tutto rapportato all'incremento massimo della popolazione previsto dalla Variante di P.G.T.

RIEPILOGO AREE A STANDARD PREVISTE DAL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO				
Area n°	Superficie (mq.)	Stato attuale	Struttura presente	Struttura in previsione
1	7.066	Non attuato	Nessuna	Area verde
2	10.025	Attuato	Area verde	Area verde
3	1.316	Attuato	Area verde	Area verde
4	2.047	Attuato	Parco giochi, parcheggio	Parco giochi, parcheggio
5	427	Attuato	Area verde, parcheggio	Area verde, parcheggio
6	4.722	Attuato	Area verde, parcheggio	Area verde, parcheggio
7	1.750	Attuato	Area verde, parcheggio	Area verde, parcheggio
8	985	Attuato	Area verde	Area verde
9	357	Attuato	Area verde, parcheggio	Area verde, parcheggio
10	333	Attuato	Area verde, parcheggio	Area verde, parcheggio
11	239	Attuato	Area verde	Area verde
12	138	Attuato	Area verde	Area verde
13	47	Attuato	Parcheggio	Parcheggio
14	177	Attuato	Area verde, parcheggio	Area verde, parcheggio
15	1.351	Non attuato	Verde privato	Parcheggio

16	3.496	Attuato	Scuola materna	Scuola materna
17	720	Attuato	Parcheggio	Parcheggio
18	1.873	Attuato	Struttura polifunzionale e parcheggio	Struttura polifunzionale e parcheggio
19	1.162	Attuato	Struttura polifunzionale	Struttura polifunzionale
20	155	Non attuato	Nessuna	Parcheggio
21	9.387	Attuato	Oratorio di Premezzo	Oratorio di Premezzo
22	609	Attuato	Attrezzature religiose	Attrezzature religiose
23	989	Attuato	Attrezzature religiose	Attrezzature religiose
24	652	Attuato	Area verde	Area verde
25	516	Attuato	Parcheggio	Parcheggio
26	703	Attuato	Parcheggio	Parcheggio
27	3.229	Attuato	Area verde	Area verde
28	17.832	Non attuato	Nessuna	Area verde
29	603	Attuato	Parcheggio	Parcheggio
30	1.060	Attuato	Area verde	Area verde
31	1.718	Attuato	Parcheggio	Parcheggio
32	224	Attuato	Parcheggio	Parcheggio
33	1.562	Non attuato	Nessuna	Aree per servizi inderogabili - Aree per la sicurezza idrogeologica
34	1.119	Attuato	Parcheggio	Parcheggio
35	4.187	Non attuato	Nessuna	Ampliamento cimitero
36	1.840	Attuato	Parcheggio	Parcheggio
37	17.612	Attuato	Attrezzature scolastiche e sportive	Attrezzature scolastiche e sportive
38	7.206	Attuato	Parco pubblico	Parco pubblico
39	1.516	Attuato	Parcheggio	Parcheggio
40	354	Attuato	Parcheggio	Parcheggio
41	1.847	Non attuato	Nessuna	Attrezzature tecniche
42	708	Non attuato	Nessuna	Aree per servizi inderogabili - Aree per la sicurezza idrogeologica
43	518	Non attuato	Nessuna	Pista ciclopedonale
44	4.241	Non attuato	Nessuna	Aree per servizi inderogabili - Aree per la sicurezza idrogeologica
45	3.457	Non attuato	Nessuna	Aree per servizi inderogabili - Aree per la sicurezza idrogeologica
46	2.724	Non attuato	Nessuna	Area verde, parcheggio
48	451	Attuato	Parcheggio	Parcheggio
49	153	Attuato	Attrezzature religiose	Attrezzature religiose
50	566	Attuato	Parcheggio	Parcheggio
51	1.916	Attuato	Parcheggio, parco pubblico, struttura polifunzionale	Parcheggio, parco pubblico, struttura polifunzionale
52	2.757	Attuato	Scuola materna	Scuola materna
53	319	Attuato	Parcheggio	Parcheggio
54	389	Attuato	Parcheggio	Parcheggio
55	2.044	Attuato	Parcheggio	Parcheggio
56	2.042	Attuato	Parco pubblico	Parco pubblico

57	271	Attuato	Parco pubblico	Parco pubblico
58	3.732	Attuato	Municipio	Municipio
59	152	Attuato	Parcheeggio	Parcheeggio
60	395	Attuato	Parcheeggio	Parcheeggio
61	124	Attuato	Parcheeggio	Parcheeggio
62	722	Attuato	Parcheeggio	Parcheeggio
63	570	Attuato	Parcheeggio	Parcheeggio
64	967	Attuato	Parcheeggio	Parcheeggio
65	5.342	Attuato	Parco pubblico	Parco pubblico
66	1.242	Attuato	Parcheeggio	Parcheeggio
67	1.236	Attuato	Area verde	Area verde
68	679	Attuato	Attrezzature religiose	Attrezzature religiose
69	1.789	Attuato	Attrezzature religiose	Attrezzature religiose
70	850	Non attuato	Nessuna	Area verde, parcheggio
71	890	Attuato	Parcheeggio	Parcheeggio
72	3.893	Non attuato	Nessuna	Area verde
73	297	Attuato	Parcheeggio	Parcheeggio
74	108	Attuato	Parcheeggio	Parcheeggio
75	3.044	Attuato	Servizi, parcheggio	Servizi, parcheggio
76	897	Attuato	Parcheeggio	Parcheeggio
77	3.154	Attuato	Struttura polifunzionale	Struttura polifunzionale
78	321	Non attuato	Nessuna	Parcheeggio
79	3.331	Non attuato	Nessuna	Area verde
80	402	Non attuato	Nessuna	Area verde
81	259	Non attuato	Nessuna	Parcheeggio
82	240	Attuato	Attrezzature di servizio	Attrezzature di servizio
83	1.166	Non attuato	Nessuna	Area verde
84	2.347	Non attuato	Parcheeggio privato	Parcheeggio
85	2.545	Non attuato	Parcheeggio privato	Parcheeggio
86	9.266	Attuato	Attrezzature religiose	Attrezzature religiose
87	695	Attuato	Attrezzature di servizio	Attrezzature di servizio
88	1.419	Attuato	Attrezzature di servizio	Attrezzature di servizio
89	653	Non attuato	Nessuna	Parcheeggio
90	1.029	Attuato	Attrezzature religiose	Attrezzature religiose
91	3.704	Non attuato	Nessuna	Area verde
TOTALE (A)	193.167			
di cui attuati		128.048		
Abitanti totali		5.688		
Superficie a servizi per abitante (mq.)			22,51	

Aree a STANDARD in cessione a seguito di Piani Attuativi			
Ambito n°	Superficie (mq.)	N°. Abitanti minimo	Superficie a standard minima prevista
PA 2	10.126	27	4.470
PA 3	4.890	13	234
PA 4	5.432	14	3.056
PA 5	4.654	12	2.580
PA 6	7.291	19	342
PA 7	5.121	14	252
PA 8	1.458	4	72
PA 9	1.181	0	614
PA 10	2.190	6	108
PA 11	3.444	9	182
PA 12	4.492	12	216
PA 13	8.502	23	414
PA 14	17.175	0	763
PA 15	4.630	0	1.538
AT1	3.501	9	162
TOTALE (C)		162	15.003
TOTALE NUOVI ABITANTI MINIMI IN PREVISIONE DA PGT		162	
TOTALE ABITANTI MINIMI IN PREVISIONE DA PGT		5.850	
STANDARD TOTALI (A+B)			208.170
SUPRFICIE A SERVIZI PER ABITANTE DA PREVISIONI DI PGT			35,58

7 - Fabbisogno di nuove superfici produttive

FABBISOGNO SUPERFICI PRODUTTIVE	
n. area	S.L.P. esistente (mq)
1	1.327,00
2	10.366,00
3	1.170,00
4	6.761,00
5	16.253,00
6	3.781,00
7	3.803,00
8	8.236,00
9	3.926,00
10	956,00
11	8.132,00
12	2.575,00
13	350,00
14	4.434,00
15	5.823,00
16	27.206,00
17	1.279,00
18	933,00
19	326,00
20	21.273,00
21	2.015,00
22	1.649,00
23	15.928,00
24	2.069,00
TOTALE S.L.P. PRODUTTIVA ESISTENTE	150.571,00
NUOVA S.L.P. PRODUTTIVA MASSIMA NEI 10 ANNI (10%)	15.057,10
PA14	11.163,75
PA15	3.009,50
NUOVA S.L.P. PRODUTTIVA MASSIMA DA P.G.T. NEI 10 ANNI	14.173,25
14,173,25 < 15,057,10	

8 – ELENCO ISTANZE PARTECIPATIVE

Numero di riferimento	Istante	localizzazione	Sintesi della richiesta
1	Circolo Cooperativo La Cavariese	via S.Rocco	Modifica azzonamento da Servizi a Produttiva
2	Zeni Maria	via P.R. Giuliani	Modifica azzonamento da Residenziale (B3) a Residenziale (B1)
3	Coltro Eugenio	via XI Febbraio	Trasformazione terreno da Servizi ad Agricolo
3	Chinetti Dario	via XI febbraio	Trasformazione terreno da Servizi ad Agricolo
3	Bovio Paolo	via Macchio	Stralcio di area da Piano Attuativo
4	Previdi Pierino	via de Gasperi	Modifica azzonamento da Produttivo a Residenziale
5	Mussi Fabio	via Morazzone	Modifica azzonamento da Residenziale a Produttivo
5	Bea Andrea	via Minniti	Stralcio di area da Sedime Stradale a Residenziale
6	Brazzo Sergio	via Pascoli	Modifica azzonamento da Produttivo a Residenziale
7	MI.BA s.r.l.	via Isonzo/via P.R. Giuliani	Modifica azzonamento da Produttivo (D4) a Produttivo (D1)
8	Del Rizzo Mario	via don Figini/via P.R.Giuliani	Stralcio di area da Piano Attuativo
9	MI.BA s.r.l.	via Isonzo	Eliminazione strada di P.G.T.
10	Agolli Ferit	via Portoni	Trasformazione terreno da Residenziale a Produttivo
11	Buran Alberto	via Ticino	Possibilità di realizzare struttura commerciale e eliminazione vincolo distanze tra ambiti omogenei diversi
12	Pozzi Giorgio	via Minniti/via Macchio	Eliminazione previsione pista ciclopedonale
13	Galli Matteo	via Pascoli	Stralcio di terreno da Piano Attuativo per Servizi a Residenziale
14	Favaretto Gianni	via Bertolotti	Modifica azzonamento da Servizi a Residenziale
15	S. Quirico s.r.l.	via S.Rocco/via XXV aprile	Inserimento di media struttura di vendita tra le destinazioni d'uso ammesse nell'area soggetta a Piano Attuativo
16	Martina Maria Luisa	via dei Ferrandi	Stralcio di area da Piano Attuativo e cambio di destinazione d'uso

17	Miglioranza Arianna Regina	via Matteotti	Trasformazione terreno da Servizi ad Agricolo
18	Piccinali Gabriella Giovanna	via per Cedrate	Stralcio di area da Piano Attuativo
18	Luoni Fausto	via Monte Rosa	Stralcio di area da Piano Attuativo
19	Pisani Vito Daniele	via don Milani	Trasformazione terreno da agricolo a edificabile
20	Scaleia Isabella	via Pascoli	Modifica azzonamento da Produttivo a Residenziale
21	Montemezzo Lilina	via Moro/via Rosselli	Trasformazione terreno da Residenziale ad Agricolo
22	Montemezzo Lilina	via Moro/via Rosselli	Trasformazione terreno da Residenziale ad Agricolo
23	Chinetti Dario	via Montello	Modifica azzonamento da Servizi a Produttivo
24	Feola Antonio	via Mameli	Modifica azzonamento da Residenziale a Agricolo
-	Mastroianni Marcello	via dei Ferrandi	Modifica metodo di calcolo altezza massima edificio
-	Chinetti Dario	via Montello	Modifica classificazione acustica area