

## 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<sup>2</sup> 7.125.420, di cui m<sup>2</sup> 4.408.739 inclusi nel Parco del Campo dei Fiori, m<sup>2</sup> 919.937 in zona ICO e m<sup>2</sup> 1.796.744 aree esterne al Parco) e i comparti nei quali sono ammessi interventi di trasformazione (Tr – m<sup>2</sup> 7.380 esterne al Parco), con le prescrizioni contenute nel presente Documento di Piano e quelle del Piano delle Regole che le integrano.**

#### **AdP I<sup>^</sup> - 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 Cento 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<sup>^</sup> è di m<sup>2</sup> 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<sup>^</sup> - 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<sup>^</sup> è di m<sup>2</sup> 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<sup>A</sup> - 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<sup>A</sup> è di  $m^2$  176.718 con il raddoppio delle aree di contenimento dell'edificazione previste dal PRG; il volume edificato è calcolato in  $m^3$  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".

**Sono consentiti altresì interventi di nuova costruzione, mediante saturazione di lotti (anche composti da più mappali della medesima proprietà purché facenti parte della**

**medesima area recintata e di pertinenza di edifici residenziali,, già edificati, come esistenti alla data di adozione del PGT nel medesimo AdT III<sup>^</sup>), nei soli casi in cui la superficie dell'area che risulti non asservita all'edificio esistente, calcolando il volume esistente secondo le modalità delle presenti norme e l'indice di utilizzazione fondiaria pari a  $m^3/m^2$  0,90, sia almeno pari a mq. 800,00 (lotto minimo). Tale possibilità è alternativa agli interventi di ampliamento una tantum previsti dall'art. 18 NA, è ammessa fino alla concorrenza massima di  $m^3$  700,00 e solo nelle aree servite da fognatura o nelle quali il proprietario provveda direttamente e contestualmente alla sua realizzazione fino al recapito comunale, mediante convenzione con il comune anche a scorporo degli oneri di urbanizzazione primaria previsti. Stante che ciò puo' verificarsi in soli circa 11 lotti il volume totale massimo edificabile calcolato in seguito alla previsione è pari a  $m^3$  7.700.**

**IV<sup>^</sup> - 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<sup>^</sup> è di  $m^2$  19.773, pari a meno del 28 % 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  $m^3/m^2$  0,90;
- limite di H massima  $m$ . 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  $m$ . 5,00 e tra di essi  $m$ . 10,00;
- distanze minime dei fabbricati dal ciglio stradale  $m$ . 5,00 per strade di larghezza  $>$   $m$ . 7,50,  $m$ . 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 m<sup>3</sup> 17.796.

**AdP V<sup>^</sup> - 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<sup>^</sup> di trasformazione urbanistica è costituito da aree libere da edificazione, aventi la superficie territoriale totale – St di m.<sup>2</sup> 7.380, pari a circa il 35 % delle zone già classificate residenziali di espansione nel PRG e al 0,10% 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.**

**Indirizzi: Nel'AdP V<sup>^</sup> sono inseriti i comparti di pianificazione attuativa PA.1 con la superficie territoriale St = m.2 3.340 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<sup>^</sup> - 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<sup>^</sup> è di m2 26.024, sostanzialmente coincidente con quella del PRG.

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 \_ 60% della Superficie fondiaria (Sf) del lotto di intervento, altezza massima dei fabbricati (H) \_ **m.9,40, distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà \_ m. 5,00.**

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; la possibilità di recupero dei sottotetti è ammessa solo su parere vincolante della Commissione per il paesaggio.

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<sup>^</sup> - 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<sup>^</sup> è di m<sup>2</sup> 76.807, minore di quella della zona E1 del PRG, compensata dall'aumento di quella boschiva dell'AdP VIII<sup>^</sup>.**

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 radiotelefonìa, 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 m<sup>2</sup> 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 radiotelefonìa, 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<sup>^</sup> - 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-silvopastorali 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<sup>^</sup> è di m<sup>2</sup> 13.949, di cui m<sup>2</sup> 3.831 nella zona ICO e m<sup>2</sup> 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<sup>^</sup> e regolanti l'attuazione degli interventi consentiti con il mantenimento delle funzioni eda 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<sup>^</sup> - 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<sup>^</sup> - 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<sup>2</sup> 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<sup>A</sup> - NTr - Rispetto Cimiteriale***

L'AdP XI<sup>A</sup> 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<sup>A</sup> - 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<sup>A</sup> 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<sup>^</sup> e V<sup>^</sup>, 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<sup>2</sup> 7.380 costituente il 0,10% 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.<sup>2</sup> 7.125.420, pari al 99,80% del territorio, e sono costituiti dal Centro Storico (m.<sup>2</sup> 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.<sup>2</sup> 9.522 = 0,13%), dalle zone appartenenti al tessuto urbano consolidato (m.<sup>2</sup> 176.718 = 2,48%), dai lotti in cui sono ammessi interventi di completamento del tessuto edilizio (m.<sup>2</sup> 19.773 = 0,28%), dalle aree con funzioni produttive (m.<sup>2</sup> 26.024 = 0,36%), dalle aree edificate inserite e nel tessuto verde agricolo e boschivo (m.<sup>2</sup> 13.949 = 0,20%), dal compendio territoriale di elevata naturalità e di rilevante valore ambientale delle aree agricole (m.<sup>2</sup> 71.326 = 1,00%) e boschive (m.<sup>2</sup> 6.473.862 = 90,67%) e dalle aree del reticolo idrico (m.<sup>2</sup> 76.710 = 1,07%).**

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

Tab. U 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 <sup>2</sup>	Incid. %	AMBITO DI PAESAGGIO (AdP)	SUPERFICIE AdP m <sup>2</sup>								NOTE	
					NON TRASFORMABILE					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 <sup>A</sup> 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 <sup>A</sup> 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)
	B1	85.990	1,20	III <sup>A</sup> 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 consolidate: completamento	B2	105.060	1,46	IV <sup>A</sup> Valorizzazione e integrazione del tessuto urbano nei comparti di completamento della zona centrale dell'abitato con prevalenti funzioni residenziali e di servizio alla residenza	0	0	19.773	19.773	0,28	0	0,00	19.773	0,28	
Funzioni residenziali e compatibili con la residenza consolidate: espansione	C	20.757	0,29	V <sup>A</sup> 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	7.380	0,10	7.380	0,10	(3)
Funzioni produttive	D	19.500	0,27	VI <sup>A</sup> Funzioni produttive e servizi correlati	0	26.024	0	26.204	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 paesistica	E1	457.607	6,41	VII <sup>A</sup> Agricolo, agro -turistico, boschivo e pastorale di salvaguardia paesistica e ambientale	0	0	76.807	76.807	1,07	0	0,00	76.807	1,07	(4)
	E2	6.157.268	86,24	VIII <sup>A</sup> Boschivo e pastorale di salvaguardia paesistica e ambientale	4.268.800	858.576	1.354.486	6.473.862	90,67	0	0,00	6.473.862	90,67	(4)
	NON PREVISTA			IX <sup>A</sup> 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-silvopastorali)										
Salvaguardia ambientale	DEMANIO FLUVIALE	51.534	0,72	X <sup>A</sup> Sedi fluviali	56.674	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 <sup>A</sup> 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 <sup>A</sup> 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 <sup>A</sup> Servizi pubblici	5.928	11.488	79.021	96.437	1,35	0	0,00	96.437	1,35	(5)
TOTALE	PRG	7.140.000	100,00	PGT	4.408.739	919.937	1.796.744	7.125.420	99,80	7.380	0,10	7.140.000	100,00	

  

NOTE													
	(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 (All. AdP.Tr del D.P. e P.Re)												
	(4) si applicano le disposizioni degli artt. 59, 60 e 61 della L.R. 12/2005 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)												
	a) Ambiti di Paesaggio non soggetti a trasformazione	m <sup>2</sup>	7.125.420	99,90	%								
	b) Ambiti di Paesaggio soggetti a trasformazione	m <sup>2</sup>	7.380	0,10	%								
	c) Totale superfici AdP	m <sup>2</sup>	7.140.000	100,00	%								
	e) Aree incluse nelle zone ICO iniziativa comunale orientata del Parco Regionale del Campo dei Fiori, in cui si applicano le previsioni e le normative del PGT	m <sup>2</sup>	1.739.998	24,37	%								
	g) Aree assoggettate alla pianificazione comunale – Superficie totale					m <sup>2</sup>	2.659.935	37,25	%				
	h) Aree non incluse nelle zone ICO iniziativa comunale orientata del Parco Regionale del Campo dei Fiori, in cui si applicano le normative del Piano Territoriale del Consorzio del Parco	m <sup>2</sup>	4.480.000	62,75	%								
	i) Totale superficie territorio comunale	m <sup>2</sup>	7.140.000	100,00	%								

<b>TAB. V</b>				
<b>CABIAGLIO PGT – DP – SUPERFICIE COPERTA e VOLUME FABBRICATI ESISTENTI</b>				
<b>AdP</b>	<b>DENOMINAZIONE</b>	<b>SC TOT. m<sup>2</sup></b>	<b>H media m.</b>	<b>V TOT. m<sup>3</sup></b>
I <sup>^</sup>	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 <sup>^</sup>	Conservazione, riqualificazione e valorizzazione fabbricati e aree a parco o giardino	914	7,50	6.851
III <sup>^</sup>	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 <sup>^</sup>	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	831
V <sup>^</sup>	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 <sup>^</sup>	Funzioni produttive e servizi correlati	4.465	7,50	33.489
VII <sup>^</sup>	Agricolo, agro -turistico, boschivo e pastorale di salvaguardia paesistica e ambientale	2.686	7,50	20.147
VIII <sup>^</sup>	Boschivo e pastorale di salvaguardia paesistica e ambientale			
IX <sup>^</sup>	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-silvopastorali)	2.236	7,50	16.768
X <sup>^</sup>	Sedi fluviali	3.755	7,50	28.165
XI <sup>^</sup>	Sedi viarie	1.1112	n.c.	n.c.
XII <sup>^</sup>	Rispetto Cimiteriale	0	0,00	0,00
XIII <sup>^</sup>	Servizi pubblici	0	0,00	0,00
<b>TOTALE</b>		<b>50.475</b>		<b>375.294</b>

## 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<sup>^</sup> 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 o solo mediante parere vincolante della Commissione per il Paesaggio;

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.<sup>3</sup> 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.<sup>3</sup>.

## 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.<sup>2</sup> / 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.<sup>3</sup> = 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.<sup>2</sup> ogni 150 m.<sup>3</sup> (n. 1 abitante), maggiore della quantità minima di 18 m.<sup>2</sup> / 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.<sup>2</sup> ogni 1 m.<sup>2</sup> 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 cedere 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.<sup>3</sup> 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.<sup>3</sup> 7.700 di nuove costruzioni nell'AdP III<sup>^</sup> di conservazione per la misura di saturazione dei lotti minimi, m.<sup>3</sup> 17.796 di nuove costruzioni nell'AdP IV<sup>^</sup> di completamento e di m.<sup>3</sup> 5.535 nell'AdP V<sup>^</sup> di espansione, comportante l'incremento di N. ° 206 abitanti.

Si rileva a proposito come, rispetto al PGT 2009 originario, la variante 2013 comporti un aumento pari a circa +20 abitanti (PGT 2009 = 186 abitanti) dovuto principalmente, nonostante l'eliminazione del PA.2 nell'AdP III<sup>^</sup> (- m.<sup>3</sup> 5.400), non tanto al modesto incremento dell'AdP IV<sup>^</sup> (+m.<sup>3</sup> 1.547), quanto all'applicazione della misura di saturazione dei lotti minimi, possibilità che, oltre a ridurre il consumo di suolo rispetto al Tessuto Consolidato e la dispersione insediativa, di fatto ha notevoli minori possibilità di realizzarsi pienamente e quindi, almeno in linea pratica, è possibile affermare che le previsioni urbanistiche sotto il profilo dell'incremento teorico di piano siano equamente dimensionate.

Con la variante 2013 si ha per di più una diminuzione di consumo di suolo pari a m.<sup>2</sup> 5.481, totalmente riconvertiti all'AdP VII<sup>^</sup> agricola e di salvaguardia paesistica ed ambientale.

**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<sup>^</sup> - 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.<sup>3</sup> 150 = m.<sup>2</sup> 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.<sup>2</sup> 30.000.

B. Applicando alla popolazione attuale di N. 570 abitanti (2013) l'incremento teorico di N. 206 abitanti derivante dal rapporto tra l'incremento totale della capacità edificatoria con funzioni residenziali prevista dal PGT negli AdP V<sup>^</sup> e VI<sup>^</sup> di trasformazione e l'indice di m.<sup>3</sup> 150 di volume con funzioni residenziali = 1 ab =  $[m.<sup>3</sup> (7.700+17.796+5.535)/150] = 206$ , la

popolazione residente di Cabiaglio può raggiungere N.° 776 abitanti teorici al completamento degli interventi edilizi previsti dal PGT.

La dotazione di aree pubbliche prevista dal PGT risulta di m<sup>2</sup> 96.435, pari a m<sup>2</sup>/ab. 124,27 in relazione alla popolazione teorica di N.° 776 abitanti e a m<sup>2</sup>/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.<sup>3</sup> 150 di volume con funzioni residenziali = 1 ab =  $[m.<sup>3</sup> (313.640+7.700+17.796+5.535)/150] = 344.671/150 = 2.298$ , il rapporto tra le aree pubbliche del PGT/unità di popolazione risulterebbe comunque di m<sup>2</sup>/ab. 41,96 .

## ◎ 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

\* \* \*