PGT

ARCHITETTO GIORGIO BALDIZZONE
ARCHITETTO GIUSEPPE BARRA
ARCHITETTO ADO FRANCHINI
ARCHITETTO FABRIZIO OTTOLINI

COMUNE DI PEGLIO

PROVINCIA DI COMO

PIANO DELLE REGOLE

RELAZIONE

Modificata a seguito dell'accoglimento delle osservazioni o dell'adeguamento al parere provinciale di compatibilità al PTCP

Giugno 2012

INDICE

Capitolo 1 Il Piano delle Regole

1.1 Elementi costitutivi
1.2 Criteri generali e valenza del Piano delle Regole
1.3 Obiettivi di PGT, quadro strategico del Ddp e contenuti del PdR.
1.4 Istanze preliminari, contenuti del PGT e del PdR.

Capitolo 2 Il tessuto consolidato

2.1 Nuclei di antica formazione.
2.2 Tessuto residenziale esistente e di completamento a bassa e media densità.
2.3 Aree per il deposito di materiali edili a cielo libero.

Capitolo 3 Aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche

3.1 Le unità di paesaggio del PPR
3.2 I tracciati guida del PPR
3.3 Gli ambiti di elevata naturalità del PPR
3.4 La Rete Ecologica Provinciale a livello locale
3.5 Le aree agricole strategiche
3.6 Il patrimonio storico locale.

Capitolo 4 Le aree non soggette a trasformazione urbanistica

Capitolo 5 Ulteriori contenuti del Piano delle regole.

5.1 Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT (art. 57 L.R. 12/2005)
5.2 Ambiti normati dal Piano dei servizi
5.3 Zone di trasformazione

Capitolo 1 - Il Piano delle Regole

1.1 Elementi costitutivi

In base alle disposizioni della L.R. 12/2005 (art.10), il Piano delle Regole "*…definisce… gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento…… individua gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale o regionale … individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante …*" e contiene le norme e le prescrizioni relative alla componente geologica, idrogeologica e sismica.

Il Piano delle Regole individua inoltre le aree agricole, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Oltre a quanto indicato dal dettato normativo, i comuni devono assumere come riferimento metodologico anche l'allegato A alla DGR 1681/2005 (Contenuti paesaggistici del PGT) di cui si riporta, per stralcio, la teballa di riepilogo dei contenuti essenziali dei diversi atti del PGT:

Atto del PGT	Richiami al paesaggio	Oggetto
Documento di Piano - art. 8	Comma 1, b) - quadro conoscitivo	– grandi sistemi territoriali – beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale e le relative aree di rispetto – struttura del paesaggio agrario – assetto tipologico del tessuto urbano – ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo.
	Comma 2, e) - ambiti di trasformazione	– criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico–monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva
Piano dei servizi - art. 9	Non presente	Sebbene il tema del paesaggio non sia esplicitamente richiamato nell'art. 9 della legge, è tuttavia evidente che alcuni contenuti del PS hanno una valenza paesaggistica rilevante per quanto riguarda il disegno della città pubblica e del verde.
Piano delle regole - art. 10	Comma 1 - in generale (intero territorio)	– b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale; – e), 2 - individua le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
	Comma 2 - entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato	– individua i nuclei di antica formazione – identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali: - oggetto di tutela ai sensi del Codice - per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo
	Comma 3 - entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato	– identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione: g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico d.lgs. 42/2004 h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica
	Comma 4, b) - per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche	– detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano territoriale paesistico regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale

Pertanto il Piano delle Regole si occupa della regolamentazione di tutto il territorio comunale, ad eccezione delle aree di trasformazione individuate dal Documento di Piano e degli aspetti relativi ai servizi pubblici regolati dal Piano dei Servizi.

Il Piano delle Regole declina gli obiettivi del PGT anche in riferimento agli elementi emersi nella fase conoscitiva e ricognitiva contenuta nel Documento di Piano e alla quale ci si riferisce in più di un'occasione anche all'interno del presente documento.

La dotazione strumentale del Piano delle regole è costituita dai seguenti elaborati:

- tav C.1.1.1 Piano delle Regole – Indicazioni di Piano – scala 1:5.000
- tav C.1.1.2 Piano delle Regole – Indicazioni di Piano – scala 1:5.000
- tav C.1.2.1. Piano delle Regole – Indicazioni di Piano – scala 1:2.000
- tav C.1.2.2 Piano delle Regole – Indicazioni di Piano – scala 1:2.000
- tav C.2.1.1. Piano delle Regole – Vincoli di difesa del suolo e amministrativi – scala 1:5.000
- tav C.2.1.2 Piano delle Regole – Vincoli di difesa del suolo e amministrativi – scala 1:5.000
- tav C.2.2.1. Piano delle Regole – Vincoli di difesa del suolo e amministrativi – scala 1:2.000
- tav C.2.2.2 Piano delle Regole – Vincoli di difesa del suolo e amministrativi – scala 1:2.000
- tav C.3 Piano delle Regole – Indicazioni di Piano per il centro storico e i nuclei di antica formazione – scala 1:1.000
- Repertorio degli interventi edilizi ammessi;
- Relazione.

La Relazione descrive i contenuti del Piano delle Regole e ne esplicita le motivazioni laddove il semplice riferimento agli obiettivi e alle strategie delineate nel Documento di Piano non fosse sufficiente.

1.2 Criteri generali e valenza del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole costituisce uno dei due strumenti a valenza operativa che affiancano il Documento di Piano (di natura strategica) all'interno del Piano di Governo del Territorio così come strutturato dalla legge regionale 11 marzo 2005, n°12.

Il Piano delle Regole (PdR) e il Piano dei Servizi (PdS) partecipano ad attuare, esplicitandole e rendendole efficaci per le parti di loro competenza, le strategie e gli obiettivi già definiti e delineati dal Documento di Piano.

Le motivazioni che supportano le scelte si danno quindi per gran parte come per acquisite, esplicitate e dichiarate all'interno del Documento di Piano senza necessità di ulteriori richiami nella presente relazione.

Solo in particolari casi le motivazioni delle scelte sono ulteriormente esplicitamente o meglio dettagliate al fine di una migliore comprensione delle scelte di piano. Fanno parte di queste ulteriori specificazioni le risposte o le motivazioni fornite ai suggerimenti e alle proposte pervenute ai sensi del 2^ comma art.13 LR12/05 a seguito della pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento e a cui è destinato uno specifico paragrafo della presente relazione.

1.3 Obiettivi di PGT, quadro strategico del Ddp e contenuti del PdR.

Come già sopra indicato, il Piano delle Regole partecipa ad attuare, esplicitandole e rendendole efficaci per le parti di sua competenza, le strategie e gli obiettivi già definiti e delineati dal Documento di Piano, che per chiarezza espositiva appare qui utile richiamare:

a) ***promozione dello sviluppo socio/economico locale****, che consenta di invertire il processo di progressivo depauperamento demografico e sociale che ha interessato il territorio comunale dall'ultimo dopoguerra ad oggi. Sono individuati quali elementi strategici da valorizzare le potenzialità legate alla fruizione turistica del luogo nonché l'attivazione di servizi, anche di carattere sovralocale, che*

fondino nel loro rapporto con i caratteri paesistico/ambientali e del luogo i propri elementi di valorizzazione e attrattività;

b) ***tutela e valorizzazione del patrimonio paesistico/ambientale*** *locale, inteso quale espressione dell'interazione tra componente naturale e attività antropiche storicamente sedimentatesi (attività agro-silvo-pastorali, patrimonio costruito, ecc…) e quale risorsa primaria utile ad attivare il processo di riqualificazione dello sviluppo socio economico locale;*

c) ***tutela e valorizzazione del patrimonio storico/culturale*** *anche attraverso l'incentivazione al recupero del tessuto dei nuclei storici di antica formazione e delle strutture edificate in area agricola non più utilizzate a tal fine.*

d) ***contenimento del consumo di suolo con diminuzione delle aree ad utilizzo urbano individuate dal precedente strumento urbanistico generale*** *(programma di fabbricazione), privilegiando nelle azioni di piano il recupero del patrimonio edilizio esistente e la realizzazione di completamenti edificatori utili a soddisfare la domanda endogena. Le aree di trasformazione previste partecipano, anche attraverso l'individuazione di grosse quote di aree con funzioni ecologiche in ambito periurbano, alla sostanziale riduzione delle precedenti capacità edificatorie, tutelando così importanti dotazioni ambientali e perseguendo al contempo l'ottimizzazione dell'inserimento ambientale dei nuovi insediamenti.*

e) ***Innalzamento della qualità sociale****, attraverso il potenziamento e razionalizzazione della rete dei servizi*

Non si deve dimenticare che il perseguimento degli obiettivi di cui sopra partecipa anche alla definizione di obiettivi, linee di indirizzo o prescrizioni fissate dagli strumenti di pianificazione sovralocale, con particolare riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e al Piano Paesaggistico Regionale.

Tale aspetto ha particolare rilevanza sulle azioni di piano destinate alla tutela della componente paesistica (che recepiscono e declinano localmente i contenuti del PPR) e ambientale (che recepiscono e declinano localmente i contenuti del PTCP riferibili principalmente alla Rete Ecologica Provinciale – REP - e alle aree agricole strategiche). Il PGT è infatti chiamato a svolgere almeno tre ruoli fondamentali:

a) costituire l'elemento regolatore del sistema ecologico, anche attraverso la definizione locale della rete ecologica (REP), delle sue valenze naturalistiche e il contenimento dell'uso del suolo per fini urbani.
b) assumere il ruolo di documento a maggiore definizione degli strumenti paesistici sovraordinati (PPR e PTCP);
c) salvaguardare le attività agricole strategiche e la loro funzione di presidio dell'ambiente montano, di salvaguardia delle forme locali del paesaggio nonchè della cultura e del territorio in generale.

Gli obiettivi di cui sopra hanno determinato l'individuazione di alcune principali azioni di piano del nuovo strumento urbanistico generale, quali:

- la diminuzione dell'estensione delle aree ad uso urbano previgenti, con riconversione ad uso agricolo di quelle considerate di particolare rilevanza ai fini della tutela paesistica o ambientale del luogo;
- aumento dell'estensione della REP originaria del PTCP ricomprendendo al suo interno la gran parte delle aree riconvertite all'uso agricolo o naturalistico, al fine di una maggiore e più puntuale salvaguardia degli elementi di naturalità ivi presenti;
- introduzione di azioni compensative, dal punto di vista ambientale e paesistico, per gli interventi da attuarsi nelle aree di trasformazione del DdP;
- introduzione di prescrizioni di intervento utili a rendere coerenti le trasformazioni territoriali con le esigenze di tutela del paesaggio;

1.4 Istanze preliminari, contenuti del PGT e del PdR.

A seguito dell'avviso di avvio del procedimento di formazione del PGT sono state inoltrate 24 proposte o suggerimenti ai sensi del 2^ comma art.13.

Esse hanno riguardato sempre specifiche richieste relative al mantenimento o alla modifica, rispetto allo strumento urbanistico previgente, del regime giuridico dei suoli di proprietà dei proponenti.

Anche per tale motivo si dà conto nel presente documento delle scelte di pianificazione adottate nelle singole aree oggetto di proposte preliminari, essendo il PdR

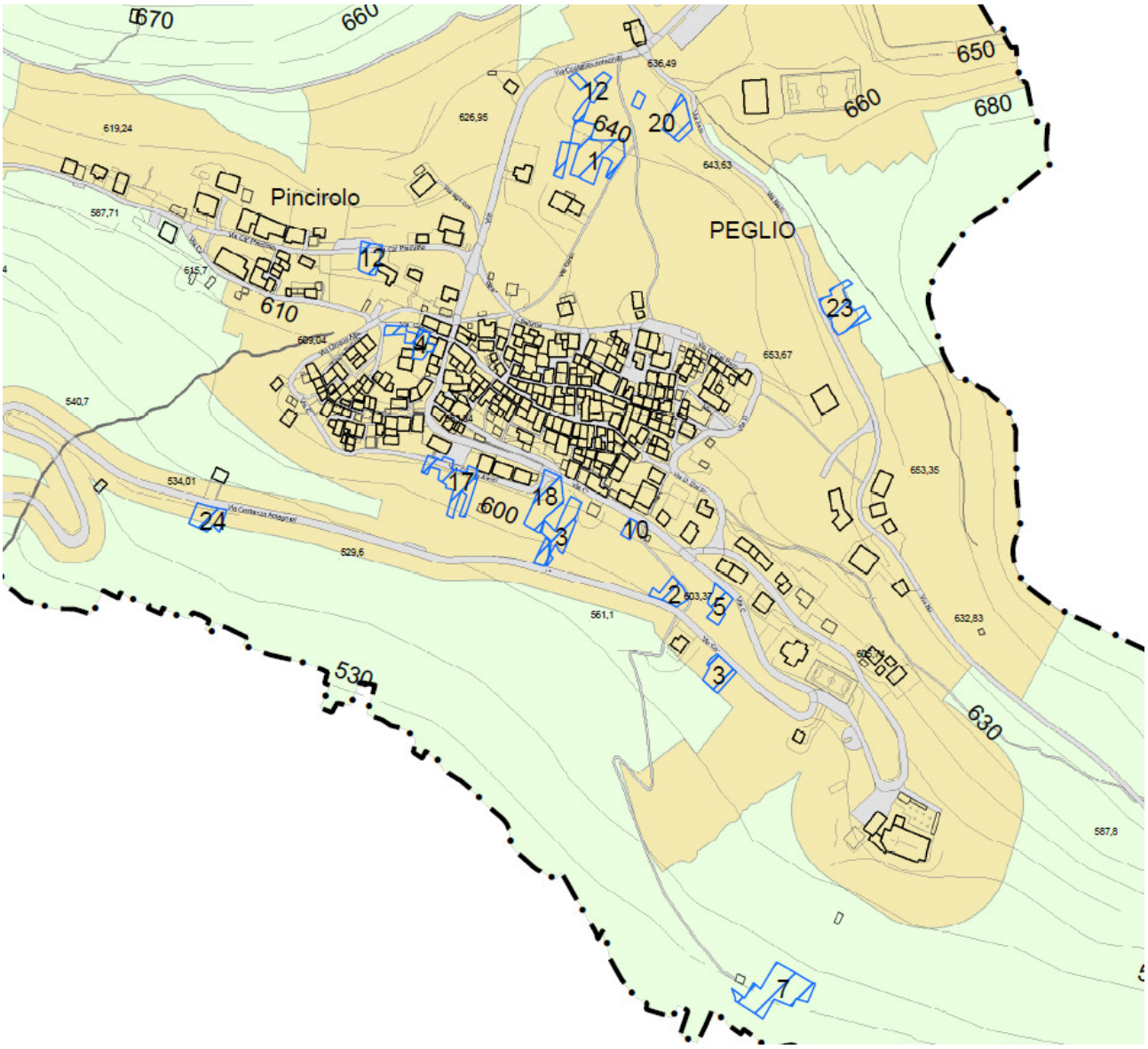
l'ambito nel quale le scelte di piano hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli (comma 5, art. 10, LR12/05).

Le proposte e i suggerimenti preliminari pervenuti sono sinteticamente riepilogati nella seguente tabella:

N° PROGR.	N° PROT.	DATA	RICHIEDENTE	RICHIESTA
1	1314 cat 10	15/12/2004	De Marzi Rosolino	Richiesta di inserimento dei mappali in zona edificabile
2	954 cat 10	15/10/2007	Bolgia Cesare	Cambiamento di destinazione urbanistica da area ad uso pubblico e fascia di rispetto ad area agricola
3	1033 cat 10	05/11/2007	Peracca Marcello	Richiesta di inserimento dei mappali in zona edificabile
4	manca	28/04/2008	Peracca Luciana	Cambiamento di destinazione urbanistica da uso pubblico ad area residenziale o simile
5	574 cat 10	26/05/2008	Agnola Roberto	Richiesta di inserimento dei mappali in zona edificabile
6	619 cat 10	09/06/2008	De Marzi Severino	Richiesta di inserimento dell'area in zona agricola.
7	719 cat 10	30/06/2008	Giezendanner Ernet	Richiesta di inserimento dei mappali in zona edificabile
8	n.d.	03/07/2008	Del Pero Flavia	Richiesta di inserimento dei mappali in zona edificabile
9	n.d.	27/03/2010	Barbieri Rosalia	Mantenimento della destinazione edificabile
10	n.d.	18/05/2010	Russo Maria	Cambiamento di destinazione urbanistica da area pubblica ad area agricola
11	417 cat 10	06/06/2010	Tunesi Gilberto Da Monte Bruno	Mantenimento della destinazione edificabile

12	455 cat 10	29/06/2010	Motti Giglio	Richiesta di inserimento in zona residenziale di alcuni mappali in località Bollarina e Pincirolo (ora in zona C3 e C1) e richiesta di inserimento in zona artigianale dei mappali in località paran e zona limitrofa a chiesa del Gorghiglio.
13	455 cat 10	29/06/2010	Motti Linda Ada	Cambiamento della destinazione urbanistica da semintensiva a residenziale
14	652 cat 10	12/102010	Bolgia Anna	Cambiamento della destinazione urbanistica residenziale
15	653 cat 10	12/102010	Tanera Romildo	Cambiamento della destinazione urbanistica residenziale
16	745 cat 10	27/11/2010	Tanera Damiano	Cambiamento destinazione urbanistica in zona agricola
17	746 cat 10	27/11/2010	Tanera Damiano	Mantenimento della destinazione residenziale
18	747 cat 10	27/11/2010	Tanera Damiano	Mantenimento della destinazione residenziale e cambiamento di destinazione per i mappali non ancora residenziali
19	nd	nd	Feloi Lodovico	Cambiamento della destinazione urbanistica da E2 boschiva a residenziale
20	788 cat 10	14/12/2010	Peracca Pietro	Cambiamento di destinazione urbanistica in residenziale
21	12 cat10	11/01/2011	Tunesi Gilberto e Daniele	cambiamento di destinazione urbanistica da E2 rurale ad artigianale
22	nd	18/01/2011	De Marzi Adriano	cambiamento di destinazione urbanistica da E2 rurale ad artigianale
23	98 cat10	15/02/2011	Bolgia Giulio	cambiamento di destinazione urbanistica da agricola e standards a residenziale
24	137 cat10	05/03/2011	De Marzi Renato	cambiamento di destinazione urbanistica a residenziale

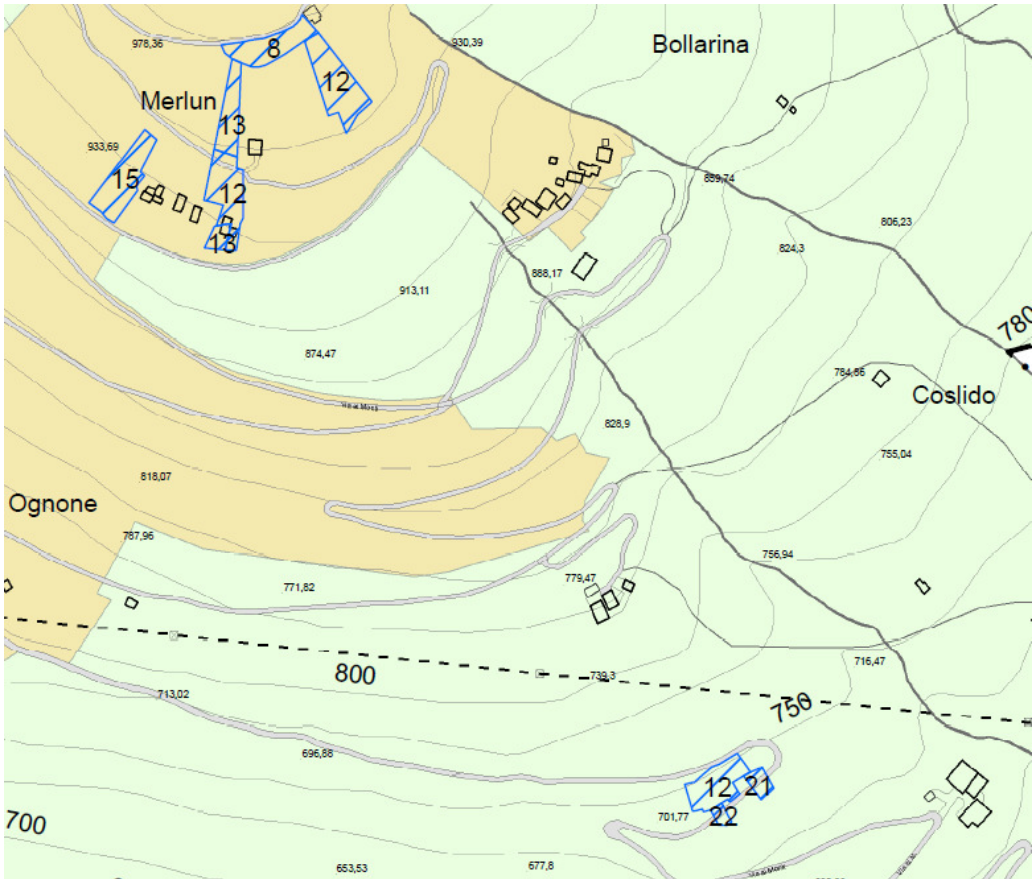
Esse sono state cartografate nella tavola A.1.3 del PGT, di cui si riportano gli stralci significativi nel seguito:



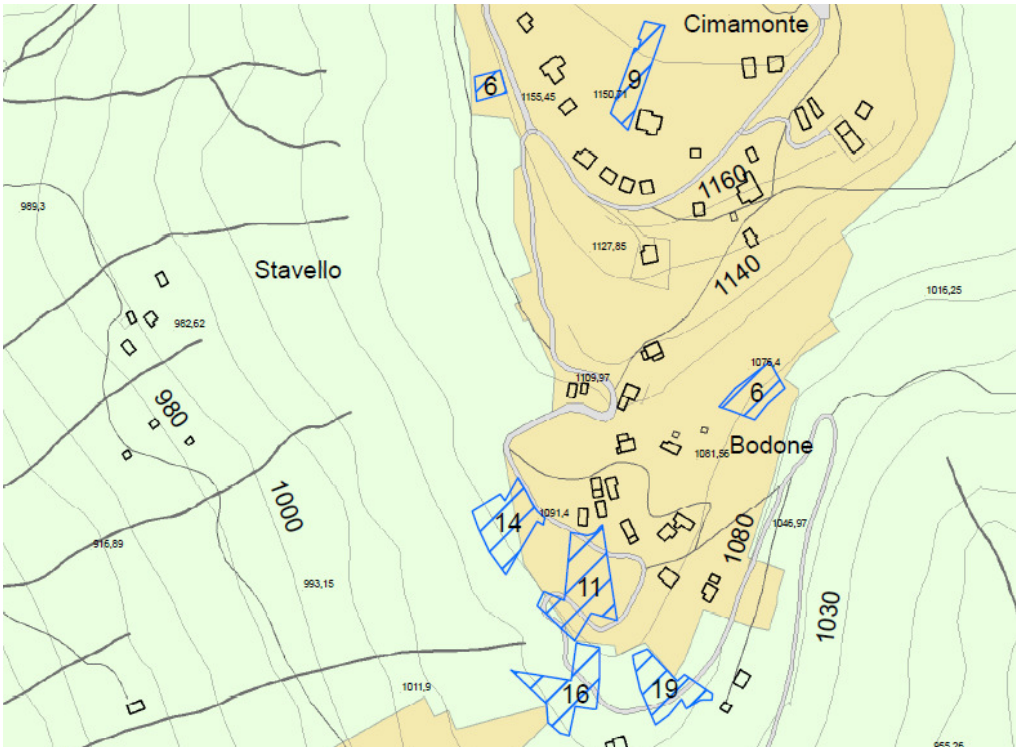
Stralcio Tav.A.1.3 del PGT – Individuazione delle istanze preliminari relative al nucleo o alla zona di Peglio

Buona parte delle istanze pervenute ha interessato il nucleo di Peglio. Un numero relativamente consistente ha interessato, però, anche i nuclei di mezzacosta o di cima (Merlun, Cimamonte, Bodone, ecc…).

Anche al fine della trasparenza delle azioni amministrative, per ciascuna di esse si procede, nel seguito, a indicare le determinazioni assunte in merito nelle scelte di Piano.



Stralcio Tav.A.1.3 del PGT – Individuazione delle istanze preliminari relative alle porzioni di costa



Stralcio Tav.A.1.3 del PGT – Individuazione delle istanze preliminari relative alle porzioni di Bodone/Cimamonte

1. **Le istanze preliminari n° 1, n°12** (per una parte) **e n°20** chiedono che i mappali di proprietà dei vari istanti posta nella piana dinnanzi al Santuario del Gorghiglio siano destinati a uso edificabile (artigianale per l'istanza numero 1 e residenziale per le altre). I mappali oggetto della richiesta si trovano su porzioni di aree agricole intercluse o aree a precedente destinazione pubblica intercluse tra le aree edificabili del previgente PdF e le aree utilizzate per la costruzione del nuovo centro sportivo. Nel disegno del PGT si è ritenuto che tutte queste aree dovessero partecipare all'obiettivo di salvaguardia definitiva dei valori ambientali (consumo di suolo) e paesistici (salvaguardia visiva del Santuario) locali. Questo obiettivo viene perseguito con l'individuazione all'interno dell'area di trasformazione TR2 delle aree di compensazione ambientale da cedere al Comune poste davanti al Santuario del Gorghiglio. Le aree di cui alle istanze citate si trovano tutte ricomprese nell'ambito TR2 (in parte su area di compensazione e in parte su area di concentrazione) e quindi trovano in toto o in parte soddisfacimento le aspettative ivi espresse. La destinazione funzionale prevista è però esclusivamente quella residenziale o delle funzioni ad esse compatibili, in quanto l'obiettivo del PGT è quello del soddisfacimento della domanda residenziale locale o attivabile per fini turistici.
2. L'**istanza n°2** chiede che le aree di proprietà, ora azzonate ad uso urbano e a fascia di rispetto stradale, siano ridestinate ad uso agricolo. Il disegno di PGT persegue la tutela paesistica delle aree poste a sud dell'abitato di Peglio, sul versante montano che digrada verso Gravedona. Pertanto le aree libere ivi collocate sono state nella generalità dei casi ridestinate ad uso agricolo e ricondotte all'interno della rete ecologica. Nel caso in questione poi, le aree a ridosso della strada provinciale sono state interessate solo da un limite di arretramento che non intacca la natura e l'uso agricolo dell'area. Il disegno di PGT consente quindi di soddisfare quanto richiesto in sede preliminare.

3. Le proposte **n° 3, n°5, n°7, n°18 e 24** chiedono che i mappali di proprietà situati sul versante posto a sud del nucleo urbano di Peglio, digradante verso Gravedona, siano riconvertiti ad uso edificabile. A tale versante, però, il PGT riconosce un alto valore paesistico in virtù dei suoi caratteri di naturalità e dell'alta percezione visiva che lo caratterizza (da e verso il Lago di Como). Al fine di perseguire la tutela paesistica ed ambientale di questo versante il PGT destina pertanto la quasi totalità di questo versante (ad eccezione dei mappali già edificati, di quelli per cui sono già stati emananti gli atti abilitativi per l'uso edificabile o di alcune piccole porzioni poste in continuità con il tessuto urbano esistente) alla funzione agricola, quasi totalmente ricompresa all'interno della Rete Ecologica Provinciale.

   Questa azione di piano non consente quindi di soddisfare le aspettative puntuali evidenziate nella proposte preliminari. Sono peraltro da segnalare alcune questioni puntuali relative alle singole istanze preliminari. Per quanto riguarda le istanze n° 3 (aree ricomprese all'interno del tornante viabilistico della strada provinciale) e n°18 gran parte delle aree oggetto di istanza sono interne alle fasce di rispetto del reticolo idrico minore, nelle quali è vietata qualunque trasformazione del territorio.

   Nel caso dell'istanza n°18 viene peraltro preso atto, nel PGT, dell'avvenuta costruzione di un parcheggio privato pertinenziale, conforme a quanto ammesso dal precedente Programma di Fabbricazione. In questo caso perciò il PGT destina a zona di completamento residenziale le aree del parcheggio e del suo immediato intorno.

   Nel caso dell'istanza n° 7 si segnala poi che la quasi totalità delle aree sono in ambito boschivo. A prescindere pertanto dall'azione di tutela del versante operata dal PGT, l'utilizzo edificatorio di tali aree sarebbe comunque fortemente limitato (o impedito) dalle restrizioni di cui alla legge regionale 31/2008.

4. **L'istanza n° 4** chiede di inserire le aree di proprietà, precedentemente destinate a parcheggi pubblici, in "*zona urbanistica residenziale o simile*". Le aree in questione sono costituiti da elementi pertinenziali di alcuni edifici appartenenti al centro storico così come individuato dal disegno del PGT. Tali aree partecipano, al pari delle altre aree libere del centro storico, a disegnare una caratteristica successione di spazi edificati e di spazi liberi che, a prescindere dalla natura privata o pubblica degli stessi, deve essere salvaguardata quale elemento di valore dei nuclei storici e quindi del sistema paesistico locale. Pertanto il PGT ricomprende tali aree all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione ridestinandole, di fatto, ad uso pertinenziale degli edifici privati. In tal senso il disegno di PGT soddisfa la richiesta preliminare avanzata.
5. **L'istanza preliminare n°6** chiede che le aree di proprietà siano ridestinate ad attività agricola. Il disegno di PGT persegue in tali zone la tutela del bordo urbano di Bodone/Cimamonte individuando le aree di compensazione ambientale da cedere al comune in sede di attuazione della zona di trasformazione TR6. Al fine di garantire una importante dotazione definitiva di aree tampone il PGT ricomprende anche tali aree nella area TR6. Sarà comunque in facoltà dell'amministrazione procedere, se del caso, ad un ridisegno in diminuzione dell'area TR6 in sede di attuazione, anche a fronte di approfondimenti progettuali o di analisi che saranno approfondite ad una scala più dettagliata in fase attuativa. Si segnala peraltro che la norma del PGT prevede che sino all'attuazione delle previsioni di Piano sia possibile unicamente la conduzione agricola delle aree ricomprese nelle zone di trasformazione.
6. **L' istanza n° 8** chiede, come la **n° 12** e la **n°13** (che riguardano però anche altri ambiti) che le aree di proprietà site in località Merlun/Bollarina siano destinate ad uso residenziale. L'ambito è costituito da aree in parte precedentemente destinate ad uso residenziale (zona C3 del PdF) o, come nel caso dell'area dell'istante

n°8, ad uso pubblico. Il PGT prende atto, da una lato, delle aspettative formulate dalle istanze e anche del precedente *status* edificabile di parte di esse. Tuttavia deve anche recepire le generali necessità di tutela degli aspetti paesistici (evidenziati dal parere provinciale prodotto in sede di 2^ conferenza di valutazione) e di contenimento del consumo di suolo che derivano dalla posizione isolata del comparto. Pertanto il PGT riconferma ad uso residenziale solo una porzione limitata delle precedenti aree residenziali, individuata in modo che le porzioni edificabili siano sufficientemente defilate rispetto al tracciato viario diretto a Bodone/Cimamonte. In virtù di questa previsione si ritrovano soddisfatte le istanze n° 12 e n°13 mentre non viene soddisfatta l'istanza n°8. Anche nella porzione posta a sud di questo ambito, vicino agli edifici esistenti di Merlun, **le istanze n°13, n°12 e n°15**) chiedono la riconferma delle precedenti previsioni edificabili (zona C3). Tuttavia per i già descritti obiettivi di tutela paesistica dei luoghi (ambiti di mezzacosta) e contenimento del consumo di suolo, il PGT si limita ad individuare il nucleo preesistente di Merlun quale nucleo storico di antica formazione da salvaguardare e valorizzare con l'applicazione delle NTA del Piano delle Regole.

7. **Le istanze n° 9, n° 11 e n° 14** chiedono che venga riconfermata la previsione edificatoria previgente (C3) per le aree poste in località Cimamonte/Bodone. Le aree segnalate dall'istanza n°14 erano però solo in parte destinate ad uso residenziale, mentre la restante parte era destinata, anche dal previgente PdF, ad uso agricolo. L'azione di Piano del PGT ipotizzata per la località di Cimamonte/Bodone, alla quale si riconosce il ruolo potenziale di volano per l'attivazione di un turismo vocato alle seconde case, consente di accogliere integralmente la richiesta di riconferma della natura edificabile delle aree interessate. Tuttavia, anche in considerazione delle necessarie azioni di tutela del paesaggio e di contenimento di uso del suolo, il PGT non ha previsto generici ampliamenti delle precedenti previsioni edificabili. Pertanto l'istanza n° 14 trova accoglimento solo per quanto riguarda la parte di

riconferma della precedente porzione edificabile, mentre le aree agricole non vengono mutate nella loro destinazione urbanistica.

8. **L'istanza n° 10** chiede che le aree di proprietà, localizzate sul versante a sud del nucleo abitato di Peglio digradante verso Gravedona e destinate dal precedente PdF ad uso pubblico, siano riconvertite ad uso agricolo. Per quanto già argomentato in merito alla tutela paesistica di tale versante l'istanza trova soddisfacimento nelle previsioni del PGT.
9. **Le istanze n° 12 (in parte), n°21 e n°22** propongono di destinare ad attività artigianale alcuni mappali posti in località Paran, a mezzacosta del monte Motta lungo la strada che porta ad Bodone Cimamonte. L'eventuale accoglimento di quanto richiesto risulterebbe in contrasto con gli obiettivi di tutela ambientale (delle aree boschive su cui insistono), paesistica (visibilità degli ambiti di mezza costa) e di contenimento del consumo di suolo (aree agricole isolate rispetto agli ambiti urbani consolidati) fissati dal PGT. Inoltre una porzione consistenze di tali aree sono anche ricomprese negli ambiti di elevata naturalità di cui all'art.17 delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale, con chiara incompatibilità tra quanto richiesto e quanto ammesso dalle linee guida e di indirizzo del PPR. Il PGT pertanto ricomprende tali aree nella dotazione agricola comunale interna alla REP e, per le porzioni interessate, negli ambiti di elavata naturalità del PPR.
10. **L'istanza n° 12**, oltre a quanto già descritto nei precedenti punti 1, 6 e 9, chiede anche che i mappali di proprietà posti in località Poncirolo siano riconfermati nella destinazione residenziale previgente. Le aree segnalate sono chiaramente interne al tessuto urbano consolidato e quindi le indicazioni di PGT (residenziale di completamento) soddisfano le aspettative manifestate dall'istante.
11. **L' istanza n° 16** chiede che i mappali posti in località Bodone siano inseriti in zona agricola. Le aspettative dell'istante sono automaticamente soddisfatte dal disegno di tutela ambitale, paesistica e di consumo di suolo predisposto dal PGT.

12. **L'istanza n° 17** chiede che per i mappali di proprietà, posti a sud dell'abitato di Peglio, sul versante che digrada verso Gravedona, sia riconfermata la destinazione residenziale previgente. Il disegno del PGT, pur perseguendo la tutela paesistica del versante, prende atto dell'avvenuto rilascio, sui mappali in questione, di un Permesso di Costruire in attuazione delle previgenti indicazioni del PdF e pertanto riconferma, per tali mappali, la precedente destinazione residenziale.
13. **L'istanza n°19 chiede che le aree di proprietà in località Bodone siano resi edificabili con funzione residenziale.** L'azione di tutela ambientale, paesistica e della risorsa suolo (il PGT non prevede, di norma, l'incremento delle aree a destinazione urbana, ad eccezione di quei casi in cui ciò consenta di perseguire specifici risultati di valenza generale) perseguita dal PGT non consente di soddisfare le attese e le aspettative rappresentate dall'istanza.
14. **L'istanza n° 23** propone che le aree di proprietà, limitrofe alla strada per Naro, siano inserite in zona edificabile. Le aree in questione erano in realtà già destinate ad uso urbano dal precedente PdF e considerato il disegno complessivo previsto per l'intorno (zone di trasformazione TR1a e b) il PGT consente di soddifare quanto atteso dall'istante.

Capitolo 2 - Il Tessuto consolidato

Secondo la definizione di legge il tessuto urbano consolidato è costituito dall'insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento.

Nelle tavole cartografiche del Piano delle regole, Indicazioni di Piano vengono individuate le parti di territorio ricadenti nel Tessuto Urbano consolidato.

Esse sono costituite da:

Ambiti residenziali

- Nuclei di antica formazione;
- Tessuto residenziale esistente e di completamento a media densità;
- Tessuto residenziale esistente e di completamento a bassa densità;

Aree per il deposito di materiali a cielo libero

- Aree per il deposito di materiali edili a cielo libero.

Ai fini della coerenza interpretativa degli elaborati del PGT, all'interno del tessuto urbano consolidato il PdR considera anche le aree dettagliate dal Piano dei Servizi

2.1 Nuclei di antica formazione.

Attraverso l'attività ricognitiva e analitica svolta nell'elaborazione del Documento di Piano si sono individuati gli ambiti storici di primo insediamento e di matrice prettamente rurale.

Negli elaborati del Documento di Piano si dà conto dettagliatamente dei caratteri dello sviluppo storico degli insediamenti antropici e della valenza paesistica che gli insediamenti rurali rivestono localmente.

L'attività antropica dell'uomo costituisce infatti uno degli elementi di maggiore caratterizzazione del territorio montano, sia delle sue componenti ambientali sia delle sue componenti insediative.

Si rimanda pertanto alla relazione del Documento di Piano per la lettura accurata di tali caratteri.

Nel Documento di Piano è stata poi sviluppata un'analisi critica sullo stato di conservazione materico/morfologica di ogni singolo edificio ricompreso all'interno dei nuclei di antica formazione, verificandone il grado di "coerenza" rispetto agli elementi della matrice originaria.

Dall'analisi effettuata il Piano delle Regole deriva, infine, le categorie e le modalità di intervento ammissibili per ogni edificio dei nuclei storici, finalizzate al recupero o alla salvaguardia dei valori formali dei singoli nuclei urbani.

Entrambe le componenti (categorie e modalità) sono confluite nel Piano delle Regole attraverso tre elaborati principali:

- indicazioni grafiche puntuali, edificio per edificio, contenute nella tavola *C.2 - indicazioni di Piano – scala 1:1.000*;
- norme tecniche di attuazione , specifiche per i nuclei di antica formazione e i fabbricati rurali originari;
- Repertorio degli interventi edilizi ammessi, finalizzato alla tutela e reintroduzione di alcuni elementi specifici del linguaggio architettonico e materico locale.

Questa dotazione strumentale persegue gli obiettivi del Documento di Piano rendendo operative le modalità di intervento necessarie alla salvaguardia, valorizzazione e tutela degli ambiti di antica formazione.

Essa costituisce, inoltre, un bagaglio fondamentale dell'attività di tutela paesistica dei caratteri locali e di applicazione degli indirizzi generali di tutela fissati anche dalla pianificazione sovraordinata (PTCP e PPR).

Il Piano delle regole prevede che l'attuazione degli interventi all'interno del Centro Storico e dei nuclei rurali di antica formazione avvenga generalmente attraverso l'attuazione diretta (permesso di costruire o DIA).

Sono comunque sempre ammessi interventi con Piano di Recupero di iniziativa privata.

2.2 Tessuto residenziale esistente e di completamento a bassa e media densità.

Il Piano delle regole individua e classifica gli ambiti residenziali di più recente edificazione a seconda della densità edilizia che li caratterizza.

Questa distinzione consente di differenziare le modalità insediative dei nuclei di Peglio, Ognone e Bollarina, a densità più elevata (vocata al soddisfacimento della domanda della popolazione residente stabile) dagli insediamenti posti a quote superiori (Merlun e Bodone/Cimamonte), caratterizzati dalla presenza di popolazione temporanea (seconde case a vocazione turistica) e in cui le densità fondiarie più basse concorrono a tutelare anche gli aspetti di percezione dei luoghi.

Sempre al fine di rispondere alla domanda della popolazione stabilmente insediata si prevede, per gli edifici esistenti con densità edilizia fondiaria superiore a quella ammessa dagli indici di piano, sono comunque ammesse possibilità di ampliamento con quote volumetriche "*una tantum*", in esubero rispetto alla volumetria esistente.

Le modalità realizzative delle quote *una tantum* sono differenziate a seconda della tipologia edilizia oggetto di intervento (unità immobiliari singole, a schiera o in condominio).

Vengono poi dettate per le zone residenziali ulteriori norme di dettaglio edilizio/urbanistico, spesso riprese dalla normativa urbanistica previgente.

Riveste un ruolo determinante ai fini della tutela paesistica generale, il ruolo assegnato al Repertorio degli interventi edilizi ammessi, che pur in modo meno puntuale deve comunque essere utilizzato anche nelle zone residenziali a media e bassa densità secondo quanto indicato nel Piano delle Regole.

2.3 Aree per il deposito di materiali edili a cielo libero.

Tra le poche attività produttive extragricole localmente significative figura sicuramente l'attività edile di alcune imprese locali.

Tali imprese rivestono un ruolo significativo non solo in termini economici, ma anche in tema di conservazione delle regole costruttive locali storicamente sedimentatesi.

Esse tuttavia, in assenza di specifiche destinazioni di piano per aree produttive, si trovano in una condizione di difficoltà soprattutto nell'espletamento delle attività di stoccaggio dei materiali necessari all'attività costruttiva.

Ciò assume ancor maggiore rilievo se si considera che una grossa quota dei materiali utilizzati nell'attività edilizia locale deriva dal recupero di elementi materici della tradizione (elementi lapidei per le murature, elementi lignei di copertura, ecc…) che tuttavia non hanno luoghi deputati alla loro conservazione.

Il Piano delle regole cerca di contemperare tali esigenze di processo alle più generali esigenze di tutela paesistica del luogo individuando un'area, nella disponibilità d'uso del Comune, in cui lo stoccaggio dei materiali sarà regolamentato (dal punto di vista gestionale) e comunque preordinato alla realizzazione di un progetto unitario che consenta il controllo delle ricadute visuali e paesistiche delle opere realizzate e delle attività che vi saranno esercitate.

L'area individuata dal PDR è una porzione di un'area più vasta concessa in comodato d'uso gratuito al Comune dalla società Edipower per 30 anni.

Le norme del PdR regolamentano anche le modalità con cui il progetto unitario dovrà affrontare alcuni temi di interfaccia principali, quali ad esempio la natura delle recinzioni perimetrali (sempre schermate da siepe vegetale) e delle pavimentazioni da utilizzare.

Capitolo 3 - Aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche.

Ai sensi dell'art. 10 comma 4 b) della LR 12/05 il Piano delle Regole detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal Piano Territoriale Regionale, dal Piano Paesaggistico regionale e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Ciò avviene chiaramente in assonanza con quanto fissato negli obiettivi strategici e nelle linee di carattere generale fissate dal Documento di Piano e nei limiti di quanto delineato dagli strumenti di pianificazione di scala sovralocale.

L'articolazione dei contenuti paesaggistici, ecologici ed ambientali in senso lato diventa quindi un contenuto di carattere innovativo del Piano delle Regole e ne costituisce una parte fondamentale.

Tali contenuti si articolano in temi tra loro fortemente interconnessi e che determinano, pur con l'individuazione di specifiche categorie e normative d'uso del suolo, un quadro ecologico paesaggistico unitario del territorio comunale.

Partecipano alla struttura di questo quadro d'insieme soprattutto i temi:

- specificazione locale delle indicazioni del Piano Paesaggistico Regionale. *Il PGT per il quale è verificata la rispondenza degli obiettivi di tutela paesaggistica, una volta approvato, assume la natura di atto a maggior definizione degli obiettivi di tutela paesaggistica ai sensi della'art.6 della normativa del PPR*;
- individuazione delle aree agricole strategiche, secondo le indicazioni fornite dal PTCP, costituenti la formulazione di proposta prevista dal punto 4. art.15 della LR12/05;
- precisazione dell'estensione della Rete Ecologica Provinciale (REP) a scala locale, ai sensi dell'art. 11 commi 4, 5, 6 e 12 delle NTA del PTCP.

La costruzione del Piano Paesistico locale viene completata con ulteriori elementi che arricchiscono l'insieme delle azioni tese alla valorizzazione paesistica.

Appartengono a questo insieme di azioni quelle tese alla valorizzazione del paesaggio antropico, ovvero di tutte quelle manifestazioni dell'azione dell'uomo che costituiscono elemento imprescindibile del paesaggio montano i seguenti elementi del Piano delle regole:

- pianificazione di dettaglio dei nuclei di antica formazione (tav C.2 e normativa di dettaglio inclusa nelle NTA del PdR);
- Repertorio degli interventi edilizi ammessi;

Le indicazioni fornite per la tutela degli edifici originari si basa anche sulla campagna di rilievi effettuata in loco e contenuta, come stralcio, nel Documento di Piano.

Nel seguito si dettagliano maggiormente i punti salienti delle previsioni legate alla tutela paesistica del territorio.

3.1 Le unità di paesaggio del PPR

Il Piano Paesaggistico Regionale include il territorio di Peglio nella *Fascia Alpina* del territorio regionale, all'interno dell'Unità tipologica dei "*Paesaggi delle valli e dei versanti*" (Tavola A del Piano Paesaggistico Regionale).

Il Volume 3 del PPR detta le linee di indirizzo per questa Unità tipologica suddivisa in due sub/componenti:

1) "*Paesaggi dei versanti e delle aghifoglie*", definita come quella zona al di sotto delle alte quote dove "*…si profila l'ambito dei grandi versanti verticali che accompagnano le valli alpine, dominio forestale delle aghifoglie (Laris, Pinus, Picea). Nell'agricoltura e nell'allevamento si sviluppano economie di tipo "verticale" cioè legate al nomadismo stagionale degli addetti. I versanti alti sono caratterizzati dagli alpeggi e dai pascoli con le relative stalle e ricoveri, raggiunti nel periodo estivo. Il generale abbandono delle pratiche agricole e*

della pastorizia, condizionano pesantemente la sopravvivenza degli ambienti e delle strutture";

2) "*Paesaggi dei versanti sottostanti e delle valli*", definita come la zona dove "*..La presenza dell'uomo, delle sue attività, delle sue forme di organizzazione si accentua passando dall'alto versante verso il fondovalle. Il versante è elemento percettivo dominante dei paesaggi vallivi caratterizzato da una diffusa presenza di elementi morfologici quali i conoidi di deiezione, le rocce esposte ecc .. I terrazzi a mezzacosta costituiscono il principale sito per gli insediamenti e l'agricoltura, seguendo talvolta anche il limite tra l'orizzonte delle latifoglie e delle aghifoglie*".

Il PPR prevede che per quanto riguarda il P*aesaggio dei versanti e delle aghifoglie "..la tutela va in primo luogo esercitata su tutto ciò che è parte del contesto naturale e su tutti gli elementi che concorrono alla stabilità dei versanti e all'equilibrio idrogeologico. Sono considerate azioni paesistiche positive quelle destinate a favorire il mantenimento del territorio attraverso il caricamento degli alpeggi, il pascolo, la pastorizia, la coltivazione e la manutenzione del bosco."*

Per i *Paesaggi dei versanti sottostanti e delle valli* il PPR stabilisce che vadano "*… sottoposti a tutela la struttura caratteristica dei centri abitati e la rete dei sentieri e delle mulattiere. Occorre, in particolare, rispettare la collocazione storica di questi insediamenti evitando che le estensioni orizzontali tendano a fondere i nuclei abitati. Gli interventi sui fabbricati dovranno mantenere le caratteristiche morfologiche del patrimonio esistente anche per gli ampliamenti eventualmente ammessi dagli strumenti urbanistici comunali*".

Ulteriori indirizzi di tutela vengono poi fissati per gli aspetti di dettaglio che compongono l'unità tipologica e sono riportati nella tabella di riepilogo contenuta nel Volume 3 del PPR.

ASPETTI PARTICOLARI	INDIRIZZI DI TUTELA
Percepibilità dei versanti Aree sensibili in quanto elementi fortemente percepibili, versanti semplici molto acclivi con detriti di faglie, semplici poco acclivi, terrazzati.	La tutela riguarda tutto ciò che risulti riconoscibile come emergenza naturalistica nonchè tutte le parti e componenti vallive che concorrono alla stabilità dei versanti e agli equilibri idrogeologici. Le parti dei versanti terrazzate, ove ancora coltivate dovranno essere mantenute secondo l'impianto originario. Eventuali modificazioni potranno essere consentite in presenza di sostituzione delle tecniche colturali che valgono a garantire una migliore economicità delle lavorazioni, fatta salva la verifica delle conseguenze di eventuali alterazioni indotte negli equilibri idrogeologici del versante. Nel caso di abbandono colturale dei terrazzi, la rinaturalizzazione del terreno dovrà essere favorita curandone gli effetti sulla stabilità complessiva del versante.
Boschi e foreste Caratteristici dei versanti ad umbria, costituiscono l'ambiente più soggetto ad abbandono.	Devono essere promosse ed incentivate forme adeguate di conservazione e manutenzione delle macchie boschive nei versanti ad umbria. Ove le condizioni del bosco e dei versanti lo consentano e fatte salve le aree ad alta naturalità riconosciuta per la storica assenza di interventi antropici, può essere praticata la coltivazione del bosco con tagli controllati ed eventuali reimpianti con finalità economiche.
Prati e pascoli, percorrenze piano-monte, maggenghi ed alpeggi Elementi di particolare significato per la configurazione dei paesaggi dei versanti e la strutturazione storica del sistema insediativo.	Nei versanti a solatio assume particolare rilevanza, ai fini della tutela paesistica, la conservazione dell'organizzazione antropica altitudinale, con particolare attenzione alla salvaguardia delle caratteristiche connotative dei maggenghi e al controllo degli interventi di adeguamento della rete dei percorsi.
Il fiume, il torrente Nelle alte valli e in quelle secondarie i corsi d'acqua hanno carattere torrentizio, delineando un solco dove si accentuano i caratteri di naturalità con prerogative ambientali di grande pregio; nei fondovalle principali il letto dei fiumi si allarga e può anche assumere andamenti meandriformi.	In coerenza con l'art. 20 della Normativa del PPR particolare attenzione va rivolta alla tutela dei corsi d'acqua, con specifica rilevanza per i corpi idrici interessati da nuove opere di regimazione e regolazione. Si rimanda in proposito ai criteri di intervento contenuti nel "Quaderno Opere tipo di Ingegneria Naturalistica" di cui alla dgr 48470 del 29.02.2000. La captazione di risorse idriche per uso idroelettrico e/o agricolo devono garantire la permanenza in alveo di un minimo deflusso vitale in grado di assicurare la permanenza dei caratteri di naturalità dei bacini idrografici interessati.
Insediamenti permanenti di pendio Gli spazi tra gli insediamenti sono occupati in genere da coltivi a forte parcellizzazione: orti, vigneti, frutteti,ecc.	Il mantenimento della destinazione d'uso tradizionale degli spazi aperti e la tutela dei manufatti originari assumono, in queste situazioni grande rilevanza ai fini della tutela dei caratteri paesistici propri dell'ambito.
Coltivazioni tradizionali Una componente paesistica e strutturale del tutto particolare è il vigneto terrazzato di montagna.	Va promossa la individuazione delle aree interessate dalle coltivazioni tradizionali, nonché la loro conservazione evitando, in particolare, la sostituzione dei vigneti con altre colture, specificamente là dove questa caratterizzazione integra altre connotazioni storico-culturali di quel paesaggio (p. esempio: La Sassella).
Insediamenti di fondovalle Molto diffusa è la sistemazione di conoide: il nucleo si colloca sul punto più elevato del conoide in corrispondenza con lo sbocco della convalle, ne deriva, in genere, una distribuzione dei percorsi stradali discendenti e dei coltivi in forma di raggiera.	L'attuale suddivisione dei coltivi in molteplici parcelle allungate non deve essere compromessa, a tal fine è bene che le espansioni edilizie non occupino queste porzioni di spazio libero e rispettino l'ordine territoriale tradizionale caratterizzante l'ambito.

Il PGT nel suo complesso, anche attraverso il Piano delle regole individua (cartografandoli) gli elementi indicati dal PPR e ne sviluppa, laddove ritenuto necessario, la normativa d'uso e di tutela.

In particolare modo si è ritenuto di far corrispondere, nella redazione del PdR, l'unità tipologica di P*aesaggio dei versanti e delle aghifoglie* al territorio montano posto oltre i 1.000 m s.l.m. e facendola corrispondere agli ambiti di massima naturalità già normati dall'art.17 delle NTA del PPR. Ciò perché la sub unità di paesaggio, così come descritta dal PPR, corrisponde nei fatti a tale porzione di territorio, caratterizzata da cime alpine, boschi di conifere, alpeggi e pascoli d'alta quota. L'individuazione univoca con quella degli ambiti di massima naturalità consente poi, dal punto di vista gestionale, una maggiore efficacia per il Comune di Peglio, che per questioni dimensionali è fortemente limitato dal punto di vista logistico/organizzativo.

Il resto del territorio è ricompreso nell'ulteriore sub unità dei *Paesaggi dei versanti sottostanti e delle valli*.

Il PGT nel suo complesso e la normativa e la dotazione cartografica del PdR in particolare perseguono gli indirizzi fissati dal PPR dettagliandoli in più di un'occasione a scala locale e mettendosi in relazione anche con i temi legati alle aree agricole strategiche (sempre corrispondenti, ad esempio, con i pascoli e con gli alpeggi di alta quota) o con la politica di tutela dei boschi (in attesa del PIF il PGT si fa carico della specifica azione di tutela del patrimonio forestale comunale prevista, in via transitoria, dalla legge forestale regionale).

Anche il patrimonio paesaggistico antropico è censito, tutelato e gestito dall'insieme strumentale organizzato all'interno del corpo normativo e cartografico del PdR.

3.2 I tracciati guida del PPR

La tavola B del PPR individua sul territorio comunale il tracciato guida n°14 – via dei Monti Lariani, definito come *percorso escursionistico che da Cernobbio segue le montagne della sponda occidentale del lago di Como, giungendo a Sorico dopo 125 Km. La fascia compresa fra 600 e 1200 metri di altitudine è disseminata dagli alpeggi (mûnt), utilizzati dalle popolazioni del Lario. Consente di ammirare panorami esclusivi ed è uno degli itinerari più interessanti delle montagne lombarde. Il percorso, progettato dal CAI di Como, è segnato e diviso in 4 sezioni.*

Le principali caratteristiche sono:

Punto di partenza: Cernobbio.

Punto di arrivo: Sorico.

Lunghezza complessiva: 125 km

Tipologie di fruitori: pedoni.

Tipologia del percorso: sentieri, strade forestali

Tipologie di paesaggio lungo l'itinerario: paesaggio insubrico, paesaggio delle montagne prealpine.

Per il PPR i tracciati guida paesaggistici "..*costituiscono i grandi itinerari percettivi del paesaggio lombardo e posseggono i seguenti fondamentali requisiti*:

1. *risultano fruibili con mezzi e modalità altamente compatibili con l'ambiente e il paesaggio, vale a dire con mezzi di trasporto ecologici (ferroviari, di navigazione, pedonali, cicloturistici, ippici, canoistici ecc.);*
2. *privilegiano, ove possibile, il recupero delle infrastrutture territoriali dismesse (ferrovie, strade arginali, percorsi storici ecc.);*
3. *perseguono la compatibilità e l'integrazione fra diversi utenti;*
4. *tendono, ovunque sia possibile, alla separazione dalla rete stradale ordinaria per garantire standard di protezione e sicurezza;*
5. *perseguono l'integrazione con il sistema dei trasporti pubblici locali e con la rete dell'ospitalità diffusa.*

La tavola del PdR individua nel dettaglio il tracciato guida indicato dal PPR e ne specifica alcuni elementi normativi di tutela locale in linea con gli indirizzi fissati dal PPR.

3.3 Gli ambiti di elevata naturalità del PPR

Il PPR individua le porzioni montane del territorio regionale poste oltre la quota dei 1.000 m di altitudine s.l.m come aree a specifica valenza paesistica, definite come *ambiti di elevata naturalità* e normate dall'art. 17 delle NTA dello stesso PPR.

Questi ambiti sono quelli nei quali "*...la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza, è storicamente limitata*".

Nelle zone ricomprese il PPR persegue i seguenti obiettivi generali:

a) recuperare e conservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;
b) recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo;
c) favorire tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, alla produttività delle tradizionali attività agrosilvopastorali;
d) promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente;
e) recuperare e valorizzare gli elementi del paesaggio.

Il territorio comunale ricompreso in questa fascia è caratterizzato, in effetti, dall'alto grado di naturalità di cui riferisce il PPR, ad eccezione dei nuclei di Bodone e Cimamonte nei quali si sono verificati, anche recentemente, fenomeni insediativi legati al tema della seconda casa per fini turistici.

Tali insediamenti sono stati possibili anche per effetto delle previsioni del previgente Programma di Fabbricazione, che prevedeva estese possibilità edificatorie.

Il PGT nel suo complesso costruisce un assetto strumentale utile al perseguimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione di queste zone di elevata naturalità.

Per quanto riguarda gli ambiti di Bodone/Cimamonte il PGT, non volendo disconoscere il pregresso insieme di diritti maturati o di aspettative consolidatesi in loco, opta per un più rigido sistema controllo e gestione degli episodi insediativi ammessi, inserendo le precedenti aree edificabili all'interno degli ambiti di trasformazione in cui l'attuazione è subordinata alla cessione di importanti quote (> 50%) di aree di compensazione ambientale da cedere per la costruzione di un definitivo disegno naturalistico di bordo degli insediamenti in quota.

3.4 La Rete Ecologica Provinciale a livello locale

Il PGT di Peglio riconosce alla rete ecologica provinciale il ruolo strategico di salvaguardia di lungo medio periodo dei valori ambientali.

A supporto di questa dichiarazione, le azioni di Piano prevedono la diminuzione delle precedenti aree ad uso urbano individuate dal Programma di Fabbricazione previgente e l'ampliamento della Rete Ecologica Provinciale (REP) con 57,26 ha di nuove aree ricondotte al suo interno (di cui 26,18 ha afferenti alle aree di compensazione ambientale interne agli ambiti di trasformazione).

A questa azione si associa la strutturazione dell'impianto normativo del DdP e del Piano delle Regole, che specificano con maggiore le indicazioni di salvaguardia e di modalità d'uso della REP già previste dal PTCP.

Questa azione pianificatoria partecipa al più vasto disegno di tutela ambientale e paesaggistica locale, insieme agli altri elementi di tutela individuati dal PGT.

In virtù di questa azione le previsioni del PGT determinano un netto decremento delle aree ad uso urbano rispetto al precedente strumento di pianificazione comunale (Programma di Fabbricazione).

La nuova estensione di aree ad uso urbano è infatti pari a 31,64 ha, di gran lunga inferiore ai precedenti 67,62 ha (diminuzione di aree ad uso urbano pari al 53,20%) con conseguente maggior tutela della risorsa suolo rispetto allo stato giuridico dei suoli derivante dal Programma di Fabbricazione previgente.

3.5 Le aree agricole strategiche

Il Piano delle regole norma l'uso di tutte le aree agricole presenti sul territorio comunale. Tale normativa d'uso è strettamente correlata all'estesa presenza della Rete Ecologica Provinciale (REP), alle misure di salvaguardia da essa introdotte e alle limitazioni d'uso che essa, di conseguenza, impone.

Il PGT individua poi le aree agricole strategiche di cui all'art.15 comma 4 della LR 12/05, le quali sono poi sottoposte ad un regime di tutela specifico in virtù delle previsioni del PTCP.

L'insieme delle azioni di tutela degli ambiti agricoli, di individuazione di ambiti specifici, di individuazione degli ambiti forestali, partecipa in modo diretto alla tutela dell'agricoltura quale presidio dell'ambiente e del paesaggio locale.

Sono anche introdotte alcune limitazioni all'edificazione agricola in specifiche e limitate aree in ragione della loro qualità e valenza ambientale.

3.6 Il patrimonio storico locale.

Il patrimonio storico locale è variamente articolato e tutelato dall'impianto del PGT.

A livello più elevato vi sono gli ambiti di maggior pregio storico architettonico costituiti dal complesso di Sant'Eusebio e Vittore e dall'altro il Santuario della Madonna del Gorghiglio. Per essi sono individuati in cartografia gli ambiti di tutela specificatamente normati al fine della salvaguardia del valore storico/architettonico/testimoniale di tali contesti.

Il Piano delle regole affronta poi con estremo dettaglio il tema delle preesistenze rurali, al servizio delle attività agro/silvo/pastorali.

Per esse si sono individuate le regole insediative, morfologiche, dimensionali e compositive, individuando un Repertorio di interventi edilizi ammessi in quanto coerenti con le preesistenze rilevate.

Il sistema dei nuclei di antica formazione (Peglio, Argesio, Merlun) già classificati a destinazione residenziale è oggetto di pianificazione di dettaglio tesa al recupero e alla valorizzazione dei valori storico testimoniali locale.

Il Piano delle regole si occupa, infine, anche di governare i processi di trasformazione dei fabbricati rurali presenti in aree agricole e ormai non più utilizzati.

Considerato l'alto grado di sottoutilizzo di questi fabbricati presenti sul territorio, la normativa del PdR fissa modalità e regole di riutilizzo extra agricolo, pur nel rispetto dell'architettura tradizionale, dell'ambiente circostante e del paesaggio locale. Qui potranno essere insediate anche attività ricettive volte alla valorizzazione e al sostegno dell'economia locale, con particolare riferimento alle modalità della *baita diffusa* introdotta dalla legislazione regionale.

Capitolo 4 - Le aree non soggette a trasformazione urbanistica

Il Piano delle regole, coerentemente con i dettati della LR 12/05, individua le aree non soggette a trasformazione urbanistica come le aree di particolare valore paesaggistico e ambientale costituite dagli accumuli detritici, dal rock glacier, dalle rocce affioranti, ed in genere da tutte le aree nude e improduttive che caratterizzano in modo peculiare l'ambiente alpino.

Capitolo 5 - Ulteriori contenuti del Piano delle regole.

5.1 Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT (art. 57 L.R. 12/2005)

Ai sensi dell'art. 10 comma 1 lett d) il Piano delle regole contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della stessa legge 12/05, ovvero "… *l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica …….. nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale compresa l'indicazione di aree da assoggettare a eventuali piani di demolizione degli insediamenti esistenti, ripristino provvisorio delle condizioni di sicurezza, interventi di rinaturalizzazione dei siti o interventi di trasformazione urbana, ……*".

In recepimento a quanto sopra ogni intervento da realizzarsi sul territorio comunale è soggetto alle prescrizioni e alle indicazioni delle "norme geologiche di piano"allegate prodotte dal dott. Geologo De Poli.

5.2 Ambiti normati dal Piano dei servizi

Al puro fine di rendere coerente, leggibile e trasparente l'apparato cartografico del PGT, nella cartografia del Piano delle regole vengono sinteticamente indicati gli ambiti normati dal Piano dei Servizi.

Pertanto ogni indicazione relativa a tali ambiti presente all'interno della strumentazione del Piano delle Regole è da intendersi come indicativa e priva di effetti giuridici di natura urbanistica e di conseguenze o effetti sul regime giuridico dei suoli.

5.3 Zone di trasformazione

Identicamente a quanto indicato al precedente paragrafo, l'apparato cartografico del Piano delle Regole riporta anche le zone di trasformazione del PGT.

Anche in questo caso, però, ogni indicazione relativa a tale ambito presente all'interno della strumentazione del Piano delle regole è da intendersi come indicativa e priva di effetti giuridici di natura urbanistica e di conseguenze o effetti sul regime dei suoli. Il Piano delle regole non determina, in tale contesto, nessuna previsione urbanistica né altra indicazione conformativa o prescrittiva di qualunque genere, essendo posta in capo al Documento di Piano ogni competenza sulle aree di trasformazione (art. 8 L.R. 12/05).